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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

שומה מכרעת בעניין היטל השבחה :

מתחם פינוי בינוי 'קדמת היובל מתחם 03'

גוש 30398, חלקות מקור 16-20, 41, 55

רחוב יעקב טהון,

שכונת קרית יובל,

ירושלים

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

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

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

לכבוד:

המבקשת: קרסו נדל"ן בע"מ
באמצעות השמאי, מר ירון ספקטור
בדוא"ל: yaron@yaron-spector.co.il

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי, מר אמיר חופשי
בדוא"ל: valuers@bezeqint.net

א.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה למתחם 'טהון 3' בגוש 30398, חלקות שונות[1]

רחוב יעקב טהון, שכונת קרית יובל, ירושלים

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכניות, במימוש זכויות בנכס בדרך של אישור **בקשה להיתר בניה מס' 2020/0525.00**.

כללי:

1.1 הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 21/09/2023, שנערכה על ידי מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין, ותגובתו לשומת הבעלים מתאריך 17/03/2024.

1.1.2. שומה מטעם הבעלים (להלן המבקשת) מתאריך 24/01/2024, שנערכה על ידי מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 08/04/2024 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה[2] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 הביקור בנכס ובסביבתו ללא נציגות הצדדים נערך ע"י החו"מ בתאריך 04/08/2024.

2. המועד הקובע לשומה[3]:

תכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מועד קובע
101-0201467	29/01/2016	7195	13/02/2016

[1] חלקות 16-20, 41 ו- 55, רחוב אנילביץ 74,76,78,80,82 ורח' יעקב טהון 1,3,5,7,9,

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

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

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

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	מתחם פינוי בינוי "קדמת היובל מתחם 03" המיועד לפינוי 5 מבנים קיימים בני 2 קומות והקמת 7 מבנים חדשים המשלבים שימושי מגורים, מסחר ושטחי ציבור.
גוש מוסדר	30398
חלקות	16-20, 41 ו- 55)
שטח החלקה	7,848 מ"ר
זכויות קניניות	בעלות
כתובת	מתחם טהון 3 - רחוב אנילביץ 74,76,78,80,82 ורח' יעקב טהון 1,3,5,7,9, קרית יובל, י-ם

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא ההכרעה מהווה מתחם פינוי בינוי בשטח של כ- 7.8 ד' המיועד לפינויים של 5 מבנים קיימים בני 2 קומות והקמת 7 מבנים חדשים המשלבים שימושי מגורים, מסחרי ושטחי ציבור בשכונת קרית יובל, ירושלים.

ירושלים בירת ישראל, שוכנת בהרי יהודה ומקודשת ליהדות, לנצרות ולאסלאם, העיר הגדולה ביותר בישראל מבחינת אוכלוסיה. אוכלוסיית העיר מעורבת ומגוונת.

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

רחוב יעקב טהון מהווה ציר תנועה ראשי המחבר בין רח' ארתור הנטקה ממערב, גולומב ממזרח ואורוגואי מדרום, ברחוב מתוכננת להיסלל מסילת הרק"ל.

רחוב אנילביץ' מהווה ציר פנימי המסתעף מרח' מעלות חנה סנש מדרום ורח' יצחק רובינשטיין מצפון.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 3-4 קומות ובתים צמודי קרקע, לצד בנייה חדשה ופרוייקטים עתידיים במסגרת התחדשות עירונית.

מתחם טהון 3 נמצא בשטח שבין הרחובות אנילביץ, חנה סנש, טהון והנטקה. המתחם כולל 5 מבנים בני 2 קומות המכילים סה"כ 32 יח"ד ו- 4 יח"ד המהוות סניף של בנק פועלים (בפועל בשימוש הבנק 6 יח"ד, 2 מהן אושרו במסגרת שימוש חורג).

המתחם הוכרז כמתחם התחדשות עירונית במסלול רשויות המיועד לפינוי בינוי הכולל איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, הריסת המבנים הקיימים והקמת 6 בניינים בני 8 קומות ובניין אחד בן 19 קומות הכוללים סה"כ 152 יח"ד, שטחי מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:</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. מצב משפטי:

5.1. מרשם המקרקעין:

מהעתק רישום פנקס הבתים המשותפים ופנקס הזכויות, עולים הפרטים הבאים:

מרשם המקרקעין						
חלקה	תאריך נסח	נסח מס'	פנקס	שטח במ"ר	מס' תת"ח	בעלות
16	04/01/2022	3201	בתים משותפים	710	5	פרטית
17		3222	בתים משותפים	707	5	פרטית
18		3227	בתים משותפים	746	5	פרטית
19		3224	בתים משותפים	1,036	13	פרטית
20		3225	בתים משותפים	1,030	13	פרטית
41	07/09/2020	153902	זכויות	3,537		קק"ל (בשלמות)
55		153901	זכויות	68		קק"ל (בשלמות)

בכל תתי החלקות קיימת הערת אזהרה סעיף 126 בכל ת"ח לטובת חברת קדמת היובל טהון המתחדש בע"מ.

חלקה 16		
תת חלקה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף
1	43.8	2/8
2	50.16	2/8
3	43.8	2/8
4	43.8	2/8
סה"כ	**181.56**	

חלקה 17		
תת חלקה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף
1	70.19	2/8
2	50.16	2/8
3	50.16	2/8
4	43.8	2/8
סה"כ	**214.31**	

חלקה 18		
תת חלקה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף
1	50.16	2/8
2	43.8	2/8
3	43.8	2/8
4	43.8	2/8
סה"כ	**181.56**	

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

חלקה 19		
תת חלקה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף
1	38.66	2/24
2	38.66	2/24
3	38.66	2/24
4	38.66	2/24
5	38.66	2/24
6	38.66	2/24
7	38.66	2/24
8	38.66	2/24
9	38.66	2/24
10	38.66	2/24
11	38.66	2/24
12	38.66	2/24
סה"כ	**463.92**	

חלקה 20		
תת חלקה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף
1	38.66	2/24
2	38.66	2/24
3	38.66	2/24
4	38.66	2/24
5	38.66	2/24
6	38.66	2/24
7	38.66	2/24
8	38.66	2/24
9	38.66	2/24
10	38.66	2/24
11	38.66	2/24
12	38.66	2/24
סה"כ	**463.92**	2/24

5.2. **<u>תיק הבית המשותף:</u>**

לפי צווי רישום מיום 31/12/1962 על כל אחת מחלקות 16-18 בנויים מבני מגורים בני 2 קומות המכילים 2 דירות בכל קומה, סה"כ 4 דירות בכל מבנה.

על חלקות 19-20 בנוי מבני מגורים בני 2 קומות המכילים 6 דירות בכל קומה, סה"כ 12 דירות בכל מבנה.

5.3. **<u>כתב התחייבות בלתי חוזרת מיום 23/11/2022:</u>**

במסגרת הליך הבקשה להיתר בניה חתמה המבקשת על כתב התחייבות, להלן עיקרי ההסכם:

1. המקרקעין בחלקה 30398/156, מגרש 100, יועדו בתוכנית בין היתר בייעוד מגורים, אשר בו יותרו שימושים למגורים ומסחר וכן למבני ציבור ושימושי ציבור.

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

2. לצורך בניית והקמת מבני הציבור על ידי החברה ומסירתם לעירייה יחתם כתב התחייבות מפורט או הסכם פיתוח המסדיר את הקמת המבנים.
3. עד לחתימה על כתה התחייבות מפורט או הסכם פיתוח, החברה מבקשת לקדם את הבקשה להיתר.
4. החברה מתחייבת לתכנן ולבנות את המבנים הציבוריים/ השטחים הציבוריים, על חשבונה באופן מלא, והכל בהתאם להוראות התוכנית, היתר בניה, כתב התחייבות, הסכם פיתוח והחלטות הועדה.
5. בניית המבנים הציבוריים/ השטחים הציבוריים והחניות הנלוות תבוצע ע"י החברה ברמת גמר מלאה כפי שתוגדר בכתב ההתחייבות המפורט באמצעות קבלן מורשה אשר יאושר מראש ע"י העירייה.
6. החברה מתחייבת כי כל העלויות להקמת המבנים והשטחים הציבוריים יחולו על החברה וישולמו על ידה.
7. החברה מתחייבת כי המבנה יימסר לעירייה ברמת גמר מלא באופן שיאפשר את אכלוסו.
8. החברה מתחייבת כי תדאג לרשום את השטחים הציבוריים והחניות הנלוות ותישא בכל העלויות.
9. החברה מצהירה כי ידוע לה שבכל מקרה כתנאי להוצאת היתר בניה יהיה חתימת כתב התחייבות מפורט.

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
62	16/07/1959	687	תוכנית מתאר ירושלים. המתחם מושא השומה מסומן כ"אזור מגורים 5". הוראות וזכויות בניה אזור מגורים 5: **שטח מגרש מזערי:** 500 מ"ר. **אחוזי הבניה משטח מגרש נטו:** 25%. **שטח הרצפה בכל הקומות:** 50%. **שטח רצפה מירבי בכל הקומות:** 50%. **תוספת אחוזי בניה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג:** עד 5%. **מס' קומות מקס':** 2. **גובה מירבי:** 9 מ'. התוכנית אינה קובעת צפיפות אך תוספת יח"ד מחייבת פתרון חניה או תשלום קרן חניה. **מרחק מזערי מאמצע הרחוב:** 10 מ'. **קווי בניין:** חזית – 6 מ', צדדי – 4 מ', אחורי –5 מ'. מרתפים: תותר הקמת מרתפי אחסנה, חללים למעליות ומקומות למיזוג אוויר, מרתף שנבנה כמחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית, שטחו הכולל של המחסן לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית, אין להשתמש במרתף לצרכי מגורים. גובה פנימי עד 2.25 מ'. שטח שירות: 20% משטח עיקרי עבור טכני (חדר הסקה), מרפסות שירות מקורות ברוחב של 1.5 מ' לאורך חדר המגורים, מטבח, חדר רחצה. ניתן לקבל ממ"ד לפי התקן. גגות משופעים: יותר שימוש בחלל שמתחת לגג כמחסן ואותו חלל יכיל מכלי מים. מבני חוץ – לא יורשה להקים מבנה חוץ כל שהוא אלא אם לדעת הועדה המקומית לא ניתן להקים בבניין קומת קרקע תחתונה, במקרה כזה תותר הקמת מבנה חוץ בשטח של עד 5% משטח המגרש ועד 40 מ"ר ובתנאי ששטח זה ינוכה משטח הרצפה שעליו מותר לבנות, גובה הנספח עד 2.2 מ'. תנאים נוספים: • במגרש פינתי תינתן תוספת של 1% לכל קומה, בתנאים. • באזור מגורים 5 תורשה תוספת קומה נוספת באישור הועדה המחוזית בתנאי שהשטח המקס' של הרצפה בכל הקומות לא יעלה על המותר (50%-53%). • במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים, יחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה בתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך. • באם תבנה קומה שאינה מרתף כמוגדר בתוכנית זו מתחת לקומת הקרקע, ינוכה שטח קומה זו משטח הרצפה המקס'. גזוזטראות: • לא תותר הקמת כל גזוזטרה אלא בהתאם לתנאים הבאים (להלן חלקם): כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ-50 ס"מ מעל הדרך.

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

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
			• כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ-1.5 מ' מפניו החיצוניים של המבנה. • לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בחזית הבניין אלא אם: • כל הגזוזטראות שבבניין תיסגרנה בבת אחת ובצורה אחידה. • הגזוזטרה אינה פונה לרחוב ראשי. • לא תותר סגירת גזוזטראות שירות בחזית הצדדית או האחורית של המבנה אלא אם שטח הגזוזטרה אינו עולה על 6 מ"ר, המראה החיצוני של הגזוזטרה יאושר ע"י הועדה המקומית ו- 1/4 מהשטח העליון בחזית הגזוזטרה ייסגר בלוחות אופקיים או באופן שתבטיח אוורור חדרי השירות.
1241	03/06/1965	1189	התוכנית מרחיבה את פינת הרחובות טהון והנריטה סולד ליד חלקה 23 בגוש 30397 בקרית היובל. **הפקעה** - כל שטחי הקרקע המיועדים לדרכים ושצ"פ יופקעו ע"י עיריית ירושלים בהתאם לחוק.
1018	01/12/1966	1319	התוכנית מקצה שטחים למעברים ציבוריים בחלקות 7-14 ובחלק מחלקות 34, 41, 54 בקרית היובל.
1740	18/05/1972	1823	התוכנית מרחיבה את רחוב טהון וקטעי דרכי סמוכות ויוצרת מפרצי חניה בקרית היובל.
1778	16/11/1972	1877	התוכנית מגדילה את אחוזי הבניה בגו"ח **30398/19** ברח' טהון. <u>אזור מגורים 5</u>: **אחוזי בניה:** 72.47% במקום 50% המותרים עפ"י תוכנית 62. השטח המיועד להרחבה הדרך בחלקה 19 יופקע. <u>בהתאם לטבלת שטחי קרקע ובניה</u>: **שטח בניה קיים**- 560.5 מ"ר ב- 2 קומות. **שטח בניה מוצע**- 190.31 מ"ר ב- 2 קומות. **סה"כ שטח בניה מוצע+ קיים**- 750.81 מ"ר ב- 2 קומות.
2457	24/05/1979	7538	תוכנית נקודתית בגו"ח **30398/20** הקובעת חזית מסחרית לשם הרחבת סניף בנק הפועלים הקיים בק"ק, הוראות בינוי מפורטות לשם השלמת חזיתות הבניין כולו בהתאם ומשנה את קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. <u>תשריט הבינוי</u>: **שטח קיים-** 138.96 מ"ר **שטח מוצע**- 73.61 מ"ר **סה"כ** 212.57 מ"ר. בחזית החלקה מסומנת הפקעה לדרך בשטח 173 מ"ר, **שטח החלקה לאחר הפקעה הינו 857 מ"ר.**
1778 א'	14/03/1994	4201	<u>תוכנית נקודתית בחלקה 30398/19. מטרות התוכנית</u>: - התוכנית משנה את יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מיוחד. - קביעת חזית מסחרית להרחבת סניף בנק הפועלים הקיים בקומת קרקע כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי. - קביעת הוראות בינוי מפורטות לשם השלמת חזית הבניין כולו בהתאם. - שינוי בקווי הבניין כמצוין בתשריט לשם ביצוע האמור לעיל.

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

6.2. **רישוי בניה:**

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

חלקה 16:

מס' היתר	תאריך	מהות
6136	06/06/1980	שינוי פנים ותוספת מרפסת למבנה קיים + תוספת מבנה חדש הכולל סלון מטבח וכניסה. (ק"ק)
6463	20/08/1980	תוספת מבנה הכולל סלון, פינת אוכל, ששינוי פנים של המבנה הקיים ותוספת מרפסות. (קומה א') קיים- 54.572 מ"ר, מוצע- 37.822 מ"ר. סה"כ- 92.394 מ"ר.
9512	20/01/1982	שינוי פנים בנין, תוספת שטח, סגירת מרפסות בתריסים. קיים- 92.394 מ"ר, מוצע- 12.978 מ"ר, סה"כ- 105.372 מ"ר. (קומה א')
39580	04/01/1996	תוספת בניה + הקלה 6%. (קומה ב'). קיים - 57.96 מ"ר, מוצע- 23.6 מ"ר. סה"כ- 82.07 מ"ר.
106602	04/05/2014	תוספת מחסן, מרפסת וממ"ד.

טבלת שטחים חלקה 16 עפ"י היתר מס' 106602				
קומה	עיקרי	שירות	סה"כ הבניין	משטחים לא מקורים
-1		32.82	32.82	
קרקע	183.78		183.78	7.17
א'	166.55		166.55	
ב'	37.83		37.83	
סה"כ	**388.16**	**32.82**	**420.98**	**7.17**

חלקה 17:

מס' היתר	תאריך	מהות
22347	10/09/1973	הוספת 2 חדרים וחדר שירותים לדירה בק"ק. קיים- 99.01 מ"ר, מוצע- 94.15 מ"ר, סה"כ 173.16 מ"ר.
56959	09/11/2006	תוספת בניה ליח"ד אחת על הגג + מחסן וח. הסקה
106057	01/09/2013	אושרה בקשה לחידוש היתר מס 103955
	03/12/2014	אושרה בקשה לביטול היתר מס 103955

טבלת שטחים חלקה 17 עפ"י היתר 106057			
קומה	עיקרי	שירות	סה"כ הבניין
-1		38.88	38.88
קרקע	161.36		161.36

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

טבלת שטחים חלקה 17 עפ"י היתר 106057			
קומה	עיקרי	שירות	סה"כ הבניין
א'	102.04		102.04
ב'	48.17		48.17
סה"כ	**311.57**	**38.88**	**350.45**

חלקה 18:

מס' היתר	תאריך	מהות
37298	01/02/1995	תוספת לבניין קיים.

טבלת שטחים חלקה 18 עפ"י היתר 37298			
קומה	עיקרי	שירות	סה"כ הבניין
קרקע	203.44	8.35	211.79
א'	214.25	8.35	222.6
סה"כ	**417.69**	**16.7**	**434.39**

חלקה 19:

מס' היתר	תאריך	מהות
21011	25/06/1972	תוספת חדר למגורים + שירותים
5865	24/03/1980	תוספת בניה
21485	16/06/1983	תוספת חדר לדירה קיימת
22979	21/06/1984	תוספת בניה
24228	10/07/1985	תוספת בניה
38955	10/09/1995	תוספת בניה
10142	02/06/2014	תוספת בניה בקומה קיימת, תוספת קומת גג, תוספת מרפסת סוכה, מרפסת גג ופרגולת עץ.

טבלת שטחים חלקה 19 עפ"י היתר 10142			
קומה	עיקרי	שירות	סה"כ הבניין
קרקע	417.09		417.09
א'	351.97	10.49	362.46
גג	197.99	12.26	210.25
סה"כ	**967.05**	**22.75**	**989.8**

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

חלקה 20:

מס' היתר	תאריך	מהות
	10/08/1986	תוספת בניה
41642	26/03/1997	שימוש חורג מהיתר לתקופה של 5 שנים שינויים בחזית בניין
50031	17/09/2002	הפיכת דירת מגורים כחלק מבנק הפועלים + מדרגות קישור פנימיות.
108077	04/02/2015	תוספת בניה ל- 2 יח"ד

טבלת שטחים חלקה 20 עפ"י היתרים 50031 + 108077			
קומה	עיקרי	שירות	סה"כ הבניין
קרקע	384.75	47.5	432.25
א'	388.88	43	431.88
סה"כ	**773.63**	**90.5**	**864.13**

6.3. **מצב חדש:**

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

תוכנית פינוי בינוי מס' 101-0201467, "קדמת היובל מתחם 3":

תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, קובעת הוראות לפינוי 5 מבנים קיימים בני 2 קומות והקמת 7 מבנים חדשים (6 מבנים בני 8 קומות + מבנה בן 19 קומות) במקומם המשלבים בינוי למגורים, מסחר, חזית מסחרית ושטחים לשימוש ציבורי הכוללים 138 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי המצורף למסמכי התוכנית.

התוכנית חלקה על חלקות 16-20, 41 ו- 51 בגוש 30398, שטח התוכנית 7,848 מ"ר.

שטחים מוצעים:

דרך מאושרת – 386.07 מ"ר, דרך מוצעת- 149.66 מ"ר, דרך משולבת- 842.54 מ"ר.

מגורים ד'- 3,744.41 מ"ר, שצ"פ- 2,725.64 מ"ר.

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

טבלת זכויות והוראות בניה:

שטח מגרש – 3,744 מ"ר.

שימוש	תא שטח	בניין	שטחי בניה		סה"כ שטחי בניה	מס' יח"ד	גובה מבנה	מס' קומות	מרחב מוגן	מרפסות[4]
			עילי							
			עיקרי	שירות						
מגורים ד'	100	A	5700	1416	7116	46	68	19	552	504
מסחר	100		1000		1000					
ציבורי	100		154		154					
מגורים ד'	100	B	1759	326	2085	16	28	8	192	144
מסחר	100		120		120					
מגורים ד'	100	C	1812	313	2125	16	27.2	8	192	144
מסחר	100		120		120					
מגורים ד'	100	D	1804	308	2112	16	28.55	8	192	144
מסחר	100		120		120					
מגורים ד'	100	E	1774	311	2085	16	28.15	8	192	144
מסחר	100		120		120					
מגורים ד'	100	F	1701	307	2008	16	27.65	8	192	144
מסחר	100		120		120					
מגורים ד'	100	G	1168	307	1475	12	27.3	8	144	120
מסחר	100		200		200					
ציבורי	100		246		246					

שימוש	תא שטח	בניין	שטחי בניה				סה"כ שטחי בניה	חניה	מרחב מוגן
			עילי		תת"ק				
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים ד'	100	כל הבניינים		1100		13835	1100	12035	
שצ"פ	200								100[5]

[4] בנוסף שלטח העיקרי.

[5] שטח מקלט ציבורי קיים מס' 738.

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

<u>הערות לטבלה:</u>

- קווי בניין כמסומן בתשריט.
- שטחי הציבור בנויים בהתאם למסומן בנספח הבינוי ולשימושים המותרים בתוכנית.
- שטחי הבניה כוללים את כל השטחים הכלולים במעטפת הבניין למעט מרחבים מוגנים.
- שטחי אחסנה עיליים ותת"ק בהיקף של עד 10 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השירות.
- שטחי השירות המצוינים עבור כל הבניינים ניתנים לשיוך לכל אחד מהמבנים.
- בתא שטח 100 יותר ניוד שטחים עיקריים ושירות או שטחי מרפסות בין המבנים.
- תותר חלוקה שונה של יח"ד בין המבנים.
- תותר תוספת של עד 14 יח"ד מהמצוין בטבלה ללא תוספת שטחים.
- לא יותר ניוד ש"ש לשטחים עיקריים ושטחים תת"ק למעל הקרקע.
- תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות ולא יותר ניוד שטחי מרפסות.

<u>הוראות נוספות:</u>

נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי הבניין, מס' הקומות וגובה מבנים.

היקף שטחי הגינון במפלס הקומה השנייה לא יפחת מ- 50% מהשטח הכולל של כל גינה, בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות בהתאם לתקנות.

מרפסות- כל המרפסות יוקמו בהינף אחד, תיאסר סגירת השטחים המיודעים למרפסות בכל צורה שהיא, יותרו מקורות בלבד אשר ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד, לא תותר הקמת מרפסות זיזיות.

גגות- שטוחים, לא תותר בניה על הגג, תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש יח"ד.

חניה- מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתא שטח 100 בלבד ויהיו תת קרקעיים בלבד, כניסת הרכבים מרח' טהון בלבד.

הפקעות - השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

איחוד וחלוקה – תוך 3 חודשים מיום אישור התוכנית, תוגש תוכנית לצורכי רישום לאישור הועדה המקומית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים.

זיקת הנאה – השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח כמעבר רגלי עד ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה.

מסחר – סך שטחי המסחר הינו 1,800 מ"ר שטחים עיקריים. שטחי המסחר בבניינים B,C,D,E,F יוגבלו ל- 130 מ"ר שטחים עיקריים בכל בניין יוגבלו לקומת הקרקע ולקומת המרתף הראשונה בלבד. שטחי המסחר בבניינים G,A יוגבלו ל- 2 קומות בלבד מעל מפלס הכניסה הקובעת ולקומת המרתף הראשונה בלבד.

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:

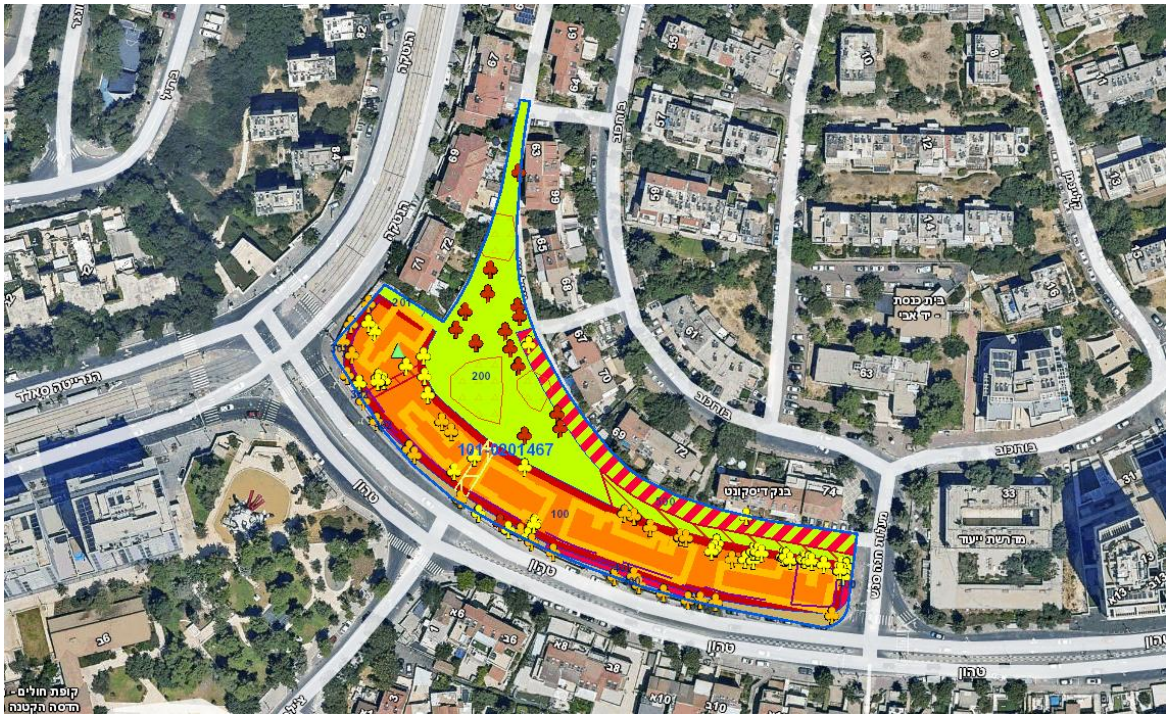
אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

שלבי ביצוע:

שלב	תיאור שלב	התניה
1	הריסת מבנים קיימים בחלקות 16,17,18 והריסת המעבר הציבורי הקיים בחלקה 55	
2	מתן היתר אכלוס לבניינים A,B,C	השלמת פיתוח המעבר הציבורי בתא שטח 201 והשלמת פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי ורישום הערת אזהרה לגביו.
3	הריסת מבנים קיימים בחלקות 18,19,20	
4	מתן היתר אכלוס לבניינים D,E,F,G	השלמת פיתוח השצ"פ בתא שטח 200, השלמת פיתוח הדרך המשולבת בתא שטח 500.

תשריט התוכנית:



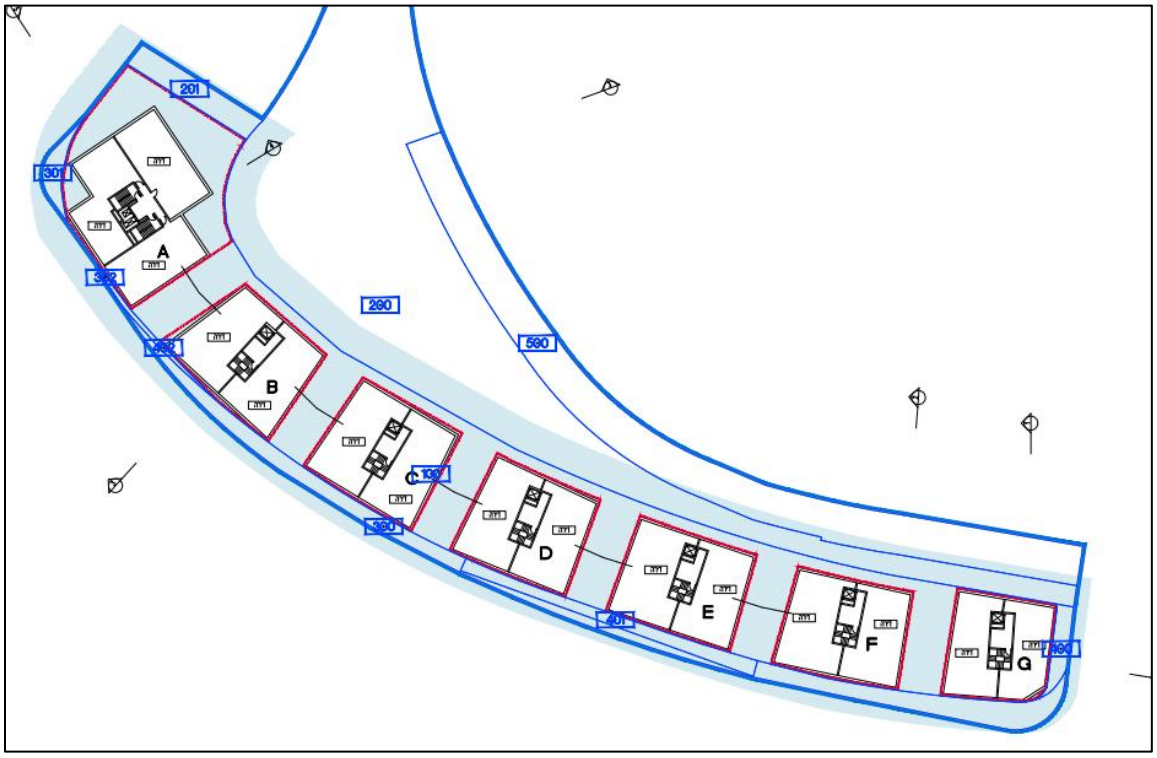
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

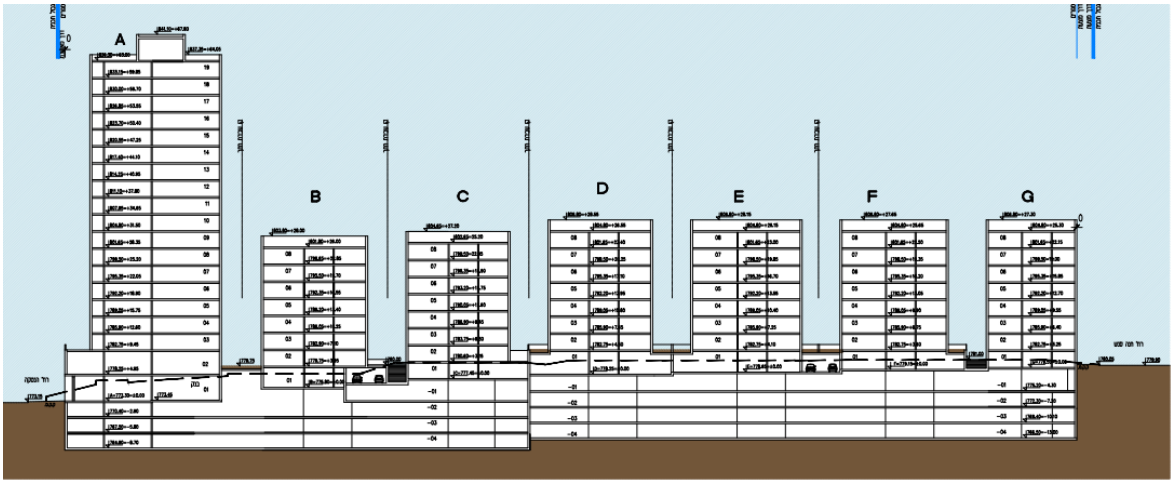
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

נספח הבינוי:





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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

בקשה להיתר בניה, תיק מס' 2002/0525.00:

במסגרת דיון בוועדת המשנה מיום 30/11/2022, החליטה ועדת המשנה לאשר בקשה להקמת 7 מבני מגורים, סה"כ 152 יח"ד, מסחר ושטחים לשימוש ציבורי.

טבלת שטחים:

סה"כ שטחי בניה עיליים מבוקשים בפרויקט				
בניין	עיקרי	שירות	סה"כ הבניין	אחר
A	7,489.97	2,278.85	9,768.82	852.29
B	1,694.14	358.68	2,052.82	145.15
C	1,722.95	357.54	2,080.49	178.45
D	1,667.41	419.94	2,087.35	238.89
E	1,686.91	433.47	2,120.38	248.76
F	1,632.79	431.26	2,064.05	217.39
G	1,442.89	336.31	1,779.20	101.81
סה"כ	**17,337.06**	**4,616.05**	**21,953.11**	**1,982.74**

סה"כ שטחי בניה משותפים								
קומה	עיקרי	שטחי שירות					סה"כ הבניין	הורדות
	מסחר	ממ"ק	מער' טכנ'	אחסנה	חניה	מבואות וח"מ		
-6			242.24		452.85		695.09	
-5			194.90	51.28	2,030.95	202.53	2,479.66	410.09
-4			87.92	109.33	2,569.47	174.11	2,940.83	89.99
-3			106.47	349.73	2,490.87	286.82	3,233.89	172.01
-2			351.66	210.93	2,455.80	292.23	3,310.62	112.77
-1			121.48	85.24	1,498.24	128.24	1,833.20	286.06
1	1,301.23	55.70	655.81	174.60	415.37	638.97	3,241.68	151.66
סה"כ תת"ק			**1,104.67**	**806.51**	**11,498.18**	**1,083.93**	**14,493.29**	**1,070.92**
סה"כ עילי	**1,301.23**	**55.70**	**655.81**	**174.60**	**415.37**	**638.97**	**3,241.68**	**151.66**
הבניין	**1,301.23**	**55.70**	**1,760.48**	**981.11**	**11,913.55**	**1,722.90**	**17,734.97**	**1,222.58**

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

7. עקרונות, גורמים ושיקולים:

7.1. הנכס המכונה מתחם טהון 3 ממוקם ברחוב אנילביץ 74,76,78,80,82 ורח' יעקב טהון 1,3,5,7,9, בשכונת קרית יובל, ירושלים.

7.2. בהתאם להחלטת מועצת העיר ירושלים מיום 30/03/2022, הנכס מושא השומה כלול באזור פטור מוחלט להשבחה למגורים.

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. הנכס מושא השומה ממוקם בבניין המוגדר כבניין לשימור.

7.7. 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.

7.8. 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.

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

7.10. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

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

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

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא ההכרעה מהווה מתחם פינוי בינוי ששטחו 7,848 מ"ר עליו היו בנויים 5 מבני מגורים שכללו סה"כ 36 יח"ד (מתוכן 6 בשימוש לבנק) בשכונת קרית יובל, שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של **אישור בקשה להיתר בניה.**

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
101-201467	13/02/2016	₪ 5,220,675	אין השבחה

8.2. הנקודות שבהסכמה:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.2.3. מועד קובע.

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

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

<u>כללי:</u>

הנכס מושא ההכרעה מהווה **מתחם פינוי בינוי** ששטחו 7,848 מ"ר בהתאם לתוכנית מס' 101-0201467 הכוללת הריסת 5 בנייני מגורים ותיקים הכולל 36 יח"ד (מתוכן 6 יח"ד היו בשימוש מסחרי) והקמת 7 בנייני מגורים חדשים המכילים 152 יח"ד, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים.

בשומת הצדדים הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת מועצת עיריית ירושלים מיום 30/03/2022 שטחי המגורים פטורים מתשלום היטל השבחה.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נובעת מאופן חישוב ההשבחה ביחס לשטחי המסחר המאושרים במצב החדש. לאחר הדיון שמאי המבקשת העביר את **"ערר תירוש"** ולאור ההחלטה בערר ביקש 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 שמאי המבקשת העביר את החלטת ועדת הערר בעניין **נ.ע 8001/0124 תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נוף הגליל** מיום 08/08/2024 (להלן **ערר תירוש**) שדנה בנושא חיוב בהיטל השבחה של שטחי המסחר בפרויקט פינוי בינוי מוכרז שהוועדה המקומית קבעה בהחלטתה שהפטור מהיטל ההשבחה חל על מגורים בלבד ולא על שטח המסחר שבתוכנית, בדומה להחלטת עיריית ירושלים 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 רשאית 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."

.....

ה) בסעיף זה –

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

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:

"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.**

אני סבור שראוי **שהנושא יגיע במהירות להכרעה בבית המשפט 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.

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:

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

9.1. **<u>תוכנית מס' 101-0201467 – קדמת היובל מתחם 03:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

הגישה לאומדן ההשבחה הינה בגישת הדלתא המתייחסת רק לתוספת הזכויות המסחריות בתכונית החדשה לעומת מצב קודם.

ההשבחה נובעת מתוספת שטח של 1,800 מ"ר שטחי מסחר במצב המוצע לעומת שווי של 4 יח"ד מסחר בנויות בשטח בנוי של 293.88 מ"ר במצב הקודם שהיו בשימוש בנק הפועלים.

<u>ערכי השווי:</u>

שווי מ"ר בנוי מסחר – בהתבסס על עסקאות מכר, נתוני ביקוש ובהתאמה למיקום המתחם בשכונת קרית היובל הנהנה מחשיפה מסחרית גבוהה, **קובע שווי מ"ר בנוי בסך 22,000 ₪.**

<u>עסקאות מכר:</u>

מס"ד	תאריך עסקה	גוש וחלקה	כתובת	שטח נטו (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר נטו
1	17.09.2017	30407/17	אולסבנגר 9 קריית יובל	31	₪ 800,000	₪ 25,806
2	18.07.2016	30173/100	יוסי בן יועזר 13, גונן ו'	44	₪ 1,130,000	₪ 25,682
3	01.03.2016	30415/157	אברהם שטרן 22 קריית יובל	31	₪ 641,000	₪ 20,677
4	01.09.2013	30439/8	הנורית 21 עיר גנים	30	₪ 630,000	₪ 21,000

<u>נתוני ביקוש:</u>

- בשומת גבע בלטר בגו"ח 30439/39 הובאו בחשבון דמ"ש בסל של כ- 110 ₪\למ"ר.
- עפ"י חוזה מיום 25/08/2023 ברח' יהודה הנשיא 1, הושכרה חנות בשטח 43 מ"ר תמורת 7,000 ₪.
- עפ"י חוזה מיום 27/06/2013 ברח' יעקב פת 91 , הושכרה חנות בשטח 64 מ"ר תמורת 13,000 ₪.

בשקלול הנתונים קובע דמ"ש ראויים בסך 140 ₪, שיעור היוון עפ"י השמאי הממשלתי למחצית שניה 2016, 7.6% **ושווי מ"ר בנוי בסך 22,000 ₪.**

שווי מ"ר מבונה – בניכוי יזמות בשיעור 20% ועלות בניה בסך 6,000 ₪, **שווי מ"ר מבונה בסך 12,300 ₪.**

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תכונית 101-0201467			
מצב קודם - שטח בנוי			
מהות	שטח	מקדם	שטח מתואם
ק"ק	213	1	213
ק"א	80.88	0.8	64.704
סה"כ שטח מתואם			277.704
שווי מ"ר בנוי			₪ 22,000
שווי מצב קודם			₪ **6,109,488**

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

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תכונית 101-0201467				
מצב חדש				
תוספת שטח מסחר	1,800	1	1800	
סה"כ שטח מתואם			1800	
שווי מ"ר מבונה			12,300	₪
שווי ביניים מצב חדש			22,140,000	₪
דחייה			0.79	
מקדם הפחתה בגין מורכבות וגודל פרויקט			0.9	
שווי מסחר בתוקפת ביניים			1,559,105	₪
שווי מצב חדש			**17,300,645**	₪
השבחה			11,191,157	₪
היטל השבחה			5,595,578.50	₪
היטל השבחה במימוש חלקי		**93.30%**	**5,220,675**	₪

<u>עמדת המבקשת</u>:

עפ"י תוכנית הבקשה במצב החדש התבקשו 1,678.51 מ"ר עיקרי עבור מסחר ב- 2 מפלסים לפי החלוקה הבאה:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שימוש
כניסה 0.0	1,269.17	מסחר לאורך המבנים בחזית לרחוב טהון
כניסה 0.0	32.06	לובי כניסה למסחר קומה ב' כולל חדר מדרגות ומעלית, בחזית לרחוב טהון בבניין A
קומה עליונה מפלס 6.2	377.28	מסחר בקומה עליונה - גישה דרך לובי מדרגות ומעלית מרחוב טהון
סה"כ	**1,678.51**	

<u>המתודה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי</u> – עפ"י פס"ד קבוצת הירדן, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה הפטור בגין מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 ואת היטל ההשבחה החייב בגין זכויות אחרות, תחילה יש לחשב את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח, לאחר מכן לבחון מהן הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה, יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון אחר, לבסוף לערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

עפ"י הפסיקה העדכנית[6], בפרויקט פינוי בינוי יש לערוך חישוב כבכל תכנית משביחה אחרת, דהיינו חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש. העובדה שהתקבל פטור מהיטל השבחה לשטחי המגורים אינה צריכה לשנות את אופן חישוב היטל ההשבחה בהתאם לחוק ולפסיקה.

בחישוב ההשבחה בהתאם לעמדת המשיבה קיימת סתירה לפסיקה, לא מופחתים מהמצב החדש ההוצאות שחלות על היזם כגון עלויות הריסה, עלות הקמת מבני ציבור, שצ"פים וכד' בעוד שאין ספק שמרכיב המסחר הינו חלק בלתי נפרד מהקרקע במצב החדש. לחיזוק טענתו מפנה להכרעת אלי כהן בגו"ח 6496/95-102.

[6] פס"ד אשדר - עמ"נ 52383-10-20, רע"א 147/14.

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

המימוש הנוכחי הינו בדרך של היתר בניה שאינו מנצל את מלוא הזכויות בתוכנית, יש להביא את המצב החדש לפי המימוש בפועל ולא להוריד אחוזים מהמצב התכנוני הקודם, כאילו נשארו מגרשים ריקים לבניה בעתיד.

מצב קודם:

שטח מגורים - בבדיקת יחסי ברוטו על פי היתר של שטחי הדירות לבין שטח רשום של תתי החלקות, עולה כי היחס גבוה יותר מה- 10% שקבעה המשיבה, לפיכך, יש להוסיף 20% לכל הפחות לשטח הרשום. קרי, סה"כ שטח ברוטו למגורים הינו 2,673.39 מ"ר[7]. (במצב הקודם לא נוצלו מלוא השטחים למגורים).

שטחי דירות עם שימוש חורג למסחר - מתוך סך השטח בסעיף הקודם, סה"כ שטח מגורים בשימוש חורג למסחר קיים בחלקה 20 במצב התכנוני הקודם, בשימוש 6 יחידות/תתי חלקות עפ"י היתרי הבניה, 394.28 מ"ר עיקרי. שמאי המשיבה הביא בחשבון רק 4 יח"ד בשטח כולל של 293.88 מ"ר.

היקף זכויות בניה למימוש למגורים –תחשיב יתרת זכויות בהתאם להיתרי הבניה ותוכניות מאושרות להלן:

יתרת זכויות מצב קודם								
חלקה	שטח רשום	שטח מגרש לחישוב ז"ב	תב"ע	יעוד	ז"ב עיקריות	ז"ב במ"ר	סה"כ שטח בנוי בפועל	יתרת זכויות למימוש
16	710	710	62	מגורים 5 - מגרש פינתי	52%	369.2	388.16	-19
17	707	707	62	מגורים 5	50%	353.5	311.57	42
18	746	746	62	מגורים 6	50%	373	417.69	-45
[8]19	1036	985	1778 א	מגורים מיוחד	148.95%	1568	967	601
[9]20	1030	857	2457	מגורים 5 מיוחד	52%	445.64	773.63	-328
יתרת זכויות בניה עיקריות במצב קודם								**643**

יתרת זכויות בניה מכוח התמ"א - במהלך השנים, חלק מהדירות הרחבו עפ"י הוראות התוכניות שבתוקף. ברחבי העיר ירושלים, ניתן היה לקבל תוספת זכויות בניה (כפי שאף ניתנו בפועל) גם במסגרת שיקום שכונות וכן תוספת זכויות בניה באגפים בבניין מכח תמ"א 38 באופן בו הורחבו חלק מיח"ד בבניינים. לאור האמור ומאחר והועדה איפשרה תוספת זכויות, במסגרת שווי שוק, קונה סביר היה מביא בחשבון את הפוטנציאל של יתרת זכויות בניה אלו מכוח תמ"א 38.

יש להביא בחשבון גם זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בהתאם למסלול חיזוק ותוספת, לחיזוק טענתו מציג החלטות בית המשפט בעניין לויתן ואת החלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6214/557.

בתחשיב השווי מביא בחשבון תוספת זכויות בניה בשיעור של 25% מסך השטחים הבנויים הקיימים בפועל לפי

[7] 1,505.27 מ"ר * 1.2 שיעור העמסה + שטח עיקרי בסך 867.06 מ"ר עפ"י היתרי בניה.

[8] שטח מגרש לחשוב ז"ב הינו שטח לפני הפקעה בהתאם למצויין בהיתר בניה מס' 107142 משנת 1994.

[9] זכויות הבניה בחלקה הינן ע"ב קווי הבניין המסומנים בנספח המיסוי.

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

2,673 מ"ר * 1.25% = 668 מ"ר.

<u>שווי מ"ר בנוי מגורים</u> – בהתבסס על נתוני השווי הבאים ובהתאמה לבינוי של דירות גן וגג (2 קומות) לפי תוספת שווי בסך 20% מביא בחשבון **שווי מ"ר בנוי בסך 25,200 ₪\למ"ר.**

- סוקר עסקאות מכר של דירות ותיקות בחלקות בהן לא חלה תוכנית להתחדשות עירונית המגמות שווי מ"ר בנוי בסך 21,092 ₪\למ"ר.
- בשומת נאוה סירקיס בגו"ח 30439/73 למועד קובע 26/11/2026 נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 21,120 ₪.

<u>מצב חדש:</u>

<u>מקדם דחייה ומושעא</u> - מדובר בפרויקט פינוי בינוי גדול ומורכב, הכולל הריסה של 5 בנייני מגורים, ב- 5 חלקות שונות בהן נדרשת הסכמה של רוב בכל חלקה, הכוללים יחד סה"כ כ- 29 בעלי זכויות שונים (דבר המגדיל משמעותית את חילוקי הדעות והיכולת להגיע להסכמות) והקמת 7 בנייני מגורים חדשים הכוללים 152 יח"ד בבינוי משולב של מגדל בן 18 קומות לצד מבנים בני 7 קומות מעל ק"ק משותפת, שטחי בניה רחבי היקף, שטחי מסחר ושטחי ציבור והקמת מרתף חניה משותף הכולל 6 קומות חניה ומכפילי חניה על מנת לעמוד בתקן החניה. הפרויקט כולל מורכבויות שונות, תיאום מול גורמים בוועדה (תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי תיאום תשתיות עם מהנדס העיר), שימור עצים, תנאים לקבלת היתר (הגשת תכנית פיתוח שטח, אישור אדריכל שפ"ע ואדריכל העיר לתכנון השצ"פ בתא שטח 200 הגשת תכנית לתכנון שטחי הגג, שימור עצים והעתקתם, הכנת חוות דעת אקוסטית לאמצעי מיגון דירתי ובשימושים המסחריים וכו') עלויות הקמה, ביצוע תשתיות חדשות, דרכים וכו'.

בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים[10], מביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.634 המגלם דחייה ל- 6 שנים בריבית 6% + מושעא 0.9.

<u>מקדם הפחתה לגודל</u> – מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10% כמקובל.

<u>דמ"ש בתקופת הביניים</u> – הסוגייה נידונה בבית המשפט בעניין שרי טבצ'ניק אברייל[11], נקבע כי אין להביא בחשבון במצב התכנוני החדש תוספת הכנסות מדמי שכירות כנגד מרכיב הדחיה. הוספת דמי השכירות למצב התכנוני החדש מחייב למעשה היטל השבחה על דמי השכירות הנובעים מהמסחר הקיים במצב התכנוני הקודם, לפיכך אין להביא בחשבון תרומת שימוש מסחר קיים במבנה להריסה במצב התכנוני החדש בחישוב ההשבחה.

<u>עלויות הריסה</u> – בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים[12] מביא בחשבון עלות הריסה בסך 300 ₪ למ"ר שהם 800,000 ₪ עבור 2,673 מ"ר בנוי המיועדים להריסה.

---

[10] אלי כהן 6496/91, 2190/12, דוד דדון 6204/408, יעל הרון 7145/149, בועז קוט 6163/73, אריה אריאל 6162/160.

[11] עמ"נ 555750-12-21.

12 נאוה סירקיס 30439/73, אלי כהן 6496/95, עומר סרחאן 7052/56, נורית ג'רבי 6110/24, אורית גלן 6110/221, שושי שרביט שפירא 6110/226, מוטי דיאמנט 6110/221.

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

<u>מטלות ציבוריות</u> – במסגרת התב"ע קיימות מספר מטלות ציבוריות אשר על היזם לבצע במסגרת הפרויקט. (היזם חתם על כתב התחייבות בלתי חוזרת ביום 23/11/2022).

<u>תא שטח 100</u> – במסגרת התב"ע היזם נדרש להקים שטחי ציבור בהיקף של 420 מ"ר ברוטו ברמת גמר מלאה. בהתבסס על החלטת ועדת ערר בעניין פנינת שרי נ הועדה המקומית לתו"ב ירושלים[13], מביא בחשבון עלות בניה בסך 8,850 ₪\מ"ר הכוללת שווי בסיסי של 5,900 ₪\מ"ר בהתאם למחירון דקל, 25% עלויות עקיפות, 20% התאמה מנטו לברוטו.

<u>תא שטח 200 + 201</u> - היזם נדרש לפיתוח שטחי ציבור פתוחים. עלות הפיתוח לפי דקל בסך 320 ₪ \ מ"ר.

<u>תא שטח 500</u> – היזם נדרש לסלול דרך משולבת והסדרת מקומות חניה. עלות 1,480 ₪ \למ"א לפי מחירון דקל.

תחשיב המבקשת לעלות מטלה ציבורית				
תא שטח	שטח	עלות למ"ר כולל מע"מ		סה"כ במעוגל
100	420	8,850	₪	3,720,000 ₪
200	2628	320	₪	840,960 ₪
201	92	320	₪	29,440 ₪
500	140	1,480	₪	210,000 ₪
סה"כ עלות מטלות ציבוריות ללא מע"מ				4,800,000 ₪
סה"כ עלות מטלות ציבוריות כולל מע"מ[14]				**5,616,000** ₪

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u> - בהתבסס על נתוני השווי הבאים מביא בחשבון **שווי מ"ר בנוי בסך 6,500 ₪,למ"ר.**

- סוקר עסקאות מכר של דירות חדשות בסביבת הנכס המגלמות שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 21,300 ₪ לדירות בשטח של כ- 120 מ"ר + מרפסת. בחילוץ מע"מ, יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 8,660 ₪ לפי מחירון דקל, מתקבל **שווי מ"ר מבונה נטו למגורים בבנייה חדשה בסך 6,510 ₪\למ"ר**.
- <u>שומות מכרעות בסביבת הנכס</u>:

שמאי	גוש / חלקה	כתובת	שווי למ"ר מבונה מגורים	מועד קובע
גבע בלטר	30435/29	איסלנד 26	6,000 ₪	20.05.2015
גבע בלטר	30437/37	כרכום 6	7,700 ₪	20.09.2016
יעקב פז	30438/30	הרקפת 7	8,000 ₪	21.01.2017
נאוה סירקיס	30439/73	הנורית 12	6,540 ₪ (יח"ד בשטח 111 מ"ר בבניה חדשה)	26.11.2016

[13] ערר 8050/22.

[14] בהתאם להחלטת בית המשפט העליון ע"א 1306/99, יש להביא בחשבון עלות בניה הכוללת את רכיב המע"מ.

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:

שווי מ"ר מבונה מסחר – בהתבסס על נתוני ההשוואה להלן קובע שווי מ"ר בנוי בסך 19,000 ₪. בניכוי יזמות בשיעור 20%, עלויות בניה כוללות בסך 9,420 ₪\למ"ר ובהתאמה למאפייני הנכס **קובע שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 6,400 ₪למ"ר.**

- בטבלת הקצאה למתחם שבנדון שנערכה ע"י השמאי עופר כהן, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 9,000 ₪.
- בשומת גבע בלטר גו"ח 30438/39 הוצגו 3 עסקאות מכר שהמחיר הממוצע הוא 20,699 ₪ ו- 4 חוזי שכירות משנת 2013 שהדמש"ח הממוצע בהם הוא 127 ₪, נקבע דמש"ח ראוי למסחר בסך 110 ₪ למועד קובע 24/11/2016.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית 101-0201467				
מצב קודם				
רכיב	**שטח/ ז"ב עיקריות**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**	
מגורים	2,279	₪ 25,200	₪ 57,430,800	
מגורים שימוש חורג למסחר	394	₪ 23,200	₪ 9,140,800	
יתרת ז"ב - תוכניות בתוקף	643	₪ 6,500	₪ 4,179,500	
יתרת ז"ב - תמ"א 38	668	₪ 6,500	₪ 4,342,000	
שווי מצב קודם			₪ **75,093,100**	
מצב חדש				
רכיב	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם שווי מסחר**	**סה"כ**
מגורים	15,148	₪ 6,500		₪ 98,462,000
מסחר עילי	1,269	₪ 6,400	1	₪ 8,122,688
מסחר קומה עליונה	377	₪ 6,400	0.8	₪ 1,931,674
שווי ביניים מצב חדש				₪ 108,516,362
הפחתה לגודל			10%	₪ 10,851,636
הוצאות הריסה	2,673	₪ 300		₪ 800,000
מטלות ציבוריות				₪ 5,616,000
סיכום ביניים				₪ 91,250,362
מקדם דחייה ומושעא				0.6345
סה"כ שווי מצב חדש				₪ **57,900,000**
השבחה				₪ **-17,204,064**
חלק יחסי			9.30%	₪ **-1,594,007**
אין השבחה				

במידה וטענתו לא תתקבל, מציג תחשיב חלופי:

מצב קודם – דירות עם שימוש חורג למסחר.

מצב חדש – זכויות בניה למסחר.

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

תחשיב המבקשת - חלופי - להשבחה מכוח תוכנית 101-0201467				
מצב קודם				
רכיב	**שטח**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**	
מגורים עם שימוש חורג למסחר	394	₪ 23,200	₪ 9,147,296	
שווי מצב קודם			₪ **9,147,296**	
מצב חדש				
רכיב	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם שווי מסחר**	**סה"כ**
מסחר עילי מפלס כניסה	1269	₪ 6,400	1	₪ 8,122,688
מסחר עיקרי קומה עליונה	377	₪ 6,400	0.8	₪ 1,931,674
שווי ביניים מצב חדש				₪ 10,054,362
הפחתה לגודל			10%	₪ 1,010,000
הוצאות הריסה	394.28	₪ 300		₪ 120,000
מטלות ציבוריות - חלק יחסי לפי 9.3%				₪ 520,339
סיכום ביניים				₪ 8,404,023
מקדם דחייה ומושעא				0.6345
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 5,332,054
השבחה				₪ -3,815,242
אין השבחה				

<u>תגובת המשיבה:</u>

<u>מתודולגיית החישוב</u> - שטחי המסחר מהווים רכיב העומד בפני עצמו הואיל ואינו מושפע מקיום או מהעדר פטור לשטחי המגורים. במקרה הנדון, הוכר המתחם כמתחם לפינוי בינוי. בהתאם להחלטת מועצת העיר ניתן פטור מלא מהיטל השבחה על רכיב המגורים בפרויקט.

הפטור הינו על רכיב המגורים במצב החדש גם אם יש מסחר ומגורים במצב הקודם, כבמקרה הנדון. דהיינו, עצם מתן הפטור "מנקה שולחן" מבחינת הזכויות המיוחסות במצב הקודם. לפיכך, יש לחשב כל מ"ר מסחרי במצב החדש באופן מלא, קל וחומר כאשר הזיכוי שניתן במצב הקודם הינו כשווי בנוי לעומת שווי מרכיב הקרקע במצב החדש בבינוי שונה.

<u>לחילופין ובמקרה שטענתו לא תתקבל מציג התייחסות לשומה אחרת:</u>

<u>שטח בנוי ברוטו למגורים מצב קודם</u> –שטח המסחר כפי שחושב במצב הקודם הינו בהתאם להיתרי הבניה שאושרו ולפיכך מהווה שטח ברוטו. לחילופין ובהתייחס לטענה בשומה האחרת, בשומת הועדה נערכה התאמה מהשטח הרשום לשטח ברוטו בסך של 10% לשטח הדירה בלבד ללא מרפסות. להלן יחס ברוטו נטו המתקבל בהשוואה

חלקה	תת חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח בהיתר (מ"ר)	יחס	מקור
17	1 (1)	70.19	57.11	0.81	היתר בניה 56959 ת.ב 1972/0160.01
	3	50.16	55.38	1.10	
	4	43.8	49.65	1.13	
18	4-1	181.56	179.82	0.99	היתר בניה מס' 37928 ת.ב 1994/0510.00
19	12-1	463.92	540.5	1.17	היתר בניה מס' 21011 ת.ב 1971/1445.00
סה"כ		809.63	882.46	**1.09**	

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

בין השטח הרשום של דירות בחלקות 17-19 לבין השטח הקיים בהיתר בניה המהווה שטח ברוטו[15].

<u>יתרת ז"ב למימוש במצב תכנוני קודם חלקות 17 + 19</u> :

<u>חלקה 17</u>- בהתאם להיתר בניה מס' 22347 במסגרת ת.ב 1972/0160.00 השטח הקיים והמוצע הינו 346.32 מ"ר. יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות כ- 7 מ"ר, זניחה ביחס לבנוי ולכן זה כניצול מלוא הזכויות בחלקה.

<u>חלקה 19</u> – עפ"י תוכנית נקודתית מס' 1778א' אחוזי הבניה המרביים הם 148.95% משטח מגרש מס' 1.

	שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ	
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	מ"ר	%
על קרקעי	719.14	562.76	1,281.9	16.5	-	16.5	1,298.4	131.82
תת קרקעי	-	168.79	168.79	-	-	-	168.79	17.13
סה"כ	719.14	731.55	1,450.7	16.5	-	16.5	1,467.19	148.95

סה"כ שטח עיקרי מאושר בחלקה הינו 1,450.7 מ"ר, זכויות הבניה שלא נוצלו חושבו בהתאם לשטח הקבוע בתכנית 1778א', קרי, 500.14 מ"ר[16].

<u>פוטנציאל מתוקף תמ"א 38</u> - זכויות מכוח התמ"א אינן מהוות חלק מהזכויות במצב הקודם כיוון שהן תקפות בעת הוצאת היתר בניה בלבד. הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 מהוות זכויות מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית שיכולה לקבוע היקף זכויות שונה ואף לסרב למתן היתר, לכן אין כל וודאות כי יתקבלו.

עפ"י הפסיקה בעניין דלי דליה[17] ולוסטרניק, לחישוב ההשבחה במגורים הרי עסקאות השוואה לנכסים דומים, מגלמות פוטנציאל ככל שקיים. לחיזוק טענתו מפנה להחלטת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 30187/36.

<u>מקדם דחייה ומושעא</u> - המועד הקובע הינו 13.02.2016 מועד תחילת התוכנית המהווה תוכנית פינוי בינוי. תכנית זו התקבלה במנהל התכנון בתאריך 21.08.2014 ופורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 03.07.2015.

קבלת התכנית במנהל התכנון הינה לאחר התארגנות הדיירים ולאחר תקופת הכנת התוכנית. לאור העובדה שהתכנית התקבלה באוגוסט הרי שבמועד הקובע מרכיב המושעא (ל- 36 יח"ד שמתוכן 6 יח"ד בבעלות בנק הפועלים) ומרכיב הדחיה הינם זניחים יחסית, ודחיה של 4 שנים שהובאה בשומת הועדה סבירה ואף זהירה.

<u>בחינת סבירות התוצאה</u> - (בראיה עכשווית) ביום 22.10.2020 כ- 4 שנים לאחר מועד אישורה של התוכנית, נשלח מכתב החתום ע"י עו"ד גיא יצחק הללי ממשרד י.לומברוזו ושות' עורכי דין אל המחלקה לרישוי בניה בעיריית ירושלים, המצהיר על 100 % חתימות על חוזים.

אין מקום לחוכמה בדיעבד ויש לבחון נכון למועד הקובע מה היה רואה לנגד עיניו קונה מרצון. כאמור נכון למועד הקובע היה אף ניתן לקבוע תקופת דחיה קטנה יותר. מתן היתר בניה אינו מהווה ראיה לדחייה אלא

[15] ייתכן וקיימות מס' דירות בחלקה מס' 16 בהן יחס ברוטו נטו גבוה מ- 10% וזאת לאור מאפייני הבינוי בחלקה זו.
[16] 1467.19 מ"ר – 967.05 מ"ר = 500.14 מ"ר.
[17] בר"מ 10212/16.

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

עצם האפשרות לקבל היתר בניה.

יש לציין כי בשומת הועדה ניתנה הפחתה משוקללת לגודל ומורכבות הפרויקט ודחייה בסך 0.711, ככל שייקבע מקדם דחייה נמוך יותר, יש לקזז את מקדם ההפחתה בגין מורכבות וגודל פרויקט, המשמעות שהמקדם יהיה גבוה מ- 0.9 ועד 1 בהתאמה.

<u>מימוש זכויות</u> - ככל וקיימות זכויות בניה במצב הקודם הרי שמימושן נבחן למועד אישור התכנית הרלוונטית ולכן, נדרש לערוך חיוב לזכויות אלו תוך בחינת הזכאות לפטור עד 140 מ"ר.

<u>שטח למסחר במצב תכנוני קודם</u> – בשומת הועדה נערך חישוב למלוא השטחים תוך קביעת אחוז המימוש בהתאם לשטחים העיקריים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר[18].

בנכס הנדון קיימות השפעות מנוגדות המושפעות ממיקום הנכס, ברחוב טהון פינת הרחובות הנרייטה סולד/הנטקה, התורם חשיפה מסחרית גבוהה, הטופוגרפיה המדרונית שקובעת את מיקום הקומות ביחס לרחוב טהון, מיקום שטחי המסחר בהוראות התכנית במבנים השונים ובמיוחד מבנים A ו- G שהינם מבנים קיצוניים הפונים לרחובות מרכזיים ולרכבת הקלה ו"נהנים" מחשיפה מסחרית גבוהה ללא תלות בקומה, לפיכך במקרה הנדון הובא מקדם אחיד לשטחים אלו ככל שנוקטים בגישת חישוב שונה הרי שיש לחשב את השטחים המתואמים לפני התוכנית ולפי הבקשה להיתר ואז לחלק אחד בשני ולמצוא את אחוז המימוש. כל שיטה אחרת תביא בהכרח לעיוות התוצאה.

<u>הכנסות מדמי שכירות למסחר בתקופת הביניים</u> - בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 15.08.2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי נקבע כי לחישוב שימוש הביניים: "כאשר קיימת דחיה למימוש יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני, השטח הבנוי (הנכסים הקיימים- דירות, חנויות וכו..")' לעומת זאת אין להביא את עלות דמי השכירות לדיירים בתקופת הבניה מאחר ובעלי הדירות הם הנישומים ובדר"כ עלות זו מגולמת בשווי הנכסים במצב הקודם.

בנוסף, במצב הקודם הובא זיכוי מלא לשווי השטחים הבנויים ללא הפחתות. אין קשר בין המצב הקודם לבין תוספת השווי במצב החדש בתקופת הביניים. מכיוון שמדובר בקיזוז לתקופת הדחייה שהינה רק במצב החדש. שימוש הביניים רלוונטי רק במצב החדש לעומת המצב הקודם במסגרתו הובא זיכוי מלא.

בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין חוה רודניק, יש לחשב את שווי המצב החדש בתוכניות פינוי בינוי עפ"י שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה עפ"י התוכנית, תוך התייחסות לשימושי והנאות מהבניין ועניין הדחייה.

לפיכך, יש להביא בחשבון את דמש"ח למסחר במצב החדש בתקופה שעד מימוש התכנית כי ההשבחה חושבה בהתאם לשווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה עפ"י תכנית.

<u>מס' יח"ד בשימוש הבנק במצב תכנוני קודם ושטחם הבנוי בפועל</u> - במתחם הנדון קיימות 36 יח"ד מתוכן 6 יח"ד מוחזקות בזכות בעלות/חכירה ע"י בנק הפועלים/מבנים וציוד בע"מ. בהתאם לסעיף 2.3 להוראות

[18] 1800 מ"ר / 1678.51 מ"ר = 93.3%.

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:

התוכנית, סה"כ קיימות במצב המאושר 36 יח"ד למגורים וכי אין שטח מסחרי במצב המאושר.

למרות זאת, בשומת הועדה נבחנו תוכניות שאושרה בחלקה 20 והיתרי בניה מהם עולה כי:

- תוכנית 2457 משנת 1979 קבעה חזית מסחרית להרחבת סניף בנק הפועלים הקיים בקומת הקרקע.
- היתר בניה מס' 41642 מיום 26/003/1997 לטובת שימוש חורג לתקופה של 5 שנים במסגרתו אושר שטח קיים בסך 213 מ"ר ושטח מוצע בסך 94 מ"ר שאושר לתקופה של 5 שנים בלבד.
- היתר מס' 50031 מיום 17/03/2002 שניתן לטובת הפיכת דירת מגורים כחלק מבנק הפועלים + מדרגות קישור פנימיות. סה"כ שטח שאושר הינו 80.88 מ"ר.

בהעדר היתר בניה לצמיתות ו/או תוכנית המתירה שימוש בקומת הקרקע, סה"כ שטח הבנק הינו 293.88 מ"ר[19].

<u>עלות הריסה</u> - ניכוי עלות הריסה אינו רלוונטי בחישוב ההשבחה לשטחי המסחר הואיל ושטחים אלו משולבים בתחום מבני המגורים המיועדים להריסה החוסים תחת הפטור מהיטל השבחה. לפיכך, בחישוב ההשבחה למסחר לא הובאה בחשבון עלות זו.

<u>מטלות ציבוריות</u> - התכנית אינה מגדירה כי היזם הוא זה שצריך לבנות את מבנה הציבור, לפיכך ההנחה כי מבני הציבור יוקמו ע"י העירייה. לחילופין גם אם המטלות היו חלות על היזם הרי שעפ"י הנחיות משפטיות בפרויקטים של פינוי בינוי אין להפחית מטלות ציבוריות אלא אם כן יש הסכם טרום תב"עי חתום, שזה לא המקרה הנדון.

בנוסף, אין להפחית את המטלות הנ"ל מכיוון שמדובר בהסדר קנייני שיוסדר מול המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים (כגון מחלקת כלכלה עירונית, מחלקת מבני ציבור, אגרות והיטלים וכו) במידה והמטלות היו חלות על היזם, אזי יש לבחון את התרומה לפרויקט שילוב שטחי הציבור לרווחת הדיירים. בנוסף לאמור לעיל, בשומה האחרת יש כפל הפחתות, דחיה למורכבות הפרויקט המגלמת את עלויות הבניה למבני ציבור ככל שקיימות.

<u>שווי מ"ר בנוי מסחר</u> - מיקומו של הפרויקט הנדון במפגש רחובות הנטקה/הנרייטה סולד/טהון על 2 צירי רק"ל מתוכננים (נכון למועד הקובע) הינו עדיף על פרויקטים של התחדשות עירונית שאושרו בסביבה האלטרנטיבית של הנכס. לפיכך נבחנו ערכי שווי הרלוונטיים ביותר לנכס הנדון תוך ביצוע התאמות נדרשות.

<u>סבירות התוצאה</u> - התוכנית אושרה ע"י גורמי התכנון בשנת 2016 תוך בחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. עפ"י נספח 7 למסמכי התוכנית "חוות דעת כלכלית" שנערכה למועד קובע 01.06.2015 ע"י מר עפר כהן כהנא שמאי מקרקעין חושב שיעור הרווח מהעלויות בחלופת פטור מהיטל השבחה בשיעור של 24.2%.

הטענה כי לא קיימת השבחה אינה סבירה, כיוון שאם התוכנית לא הייתה כלכלית לא היו מאשרים אותה במוסדות התכנון ויזם לא היה מבקש לממשה.

[19] 80.88 מ"ר עפ"י היתר 50031 + 213 מ"ר עפ"י היתר 41642.

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

<u>דיון והכרעה:</u>

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע בשטח של 7.848 ד' עליה יבנה פרויקט מתחם פינוי בינוי הכולל הריסת 5 מבנים מגורים שבחלקם קיימים שטחי מסחר והקמת 7 מבני מגורים חדשים הכוללים שטחי מגורים, מסחר וציבור.

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת מועצת עיריית ירושלים מיום 30/03/2022, **שטחי המגורים פטורים מתשלום היטל השבחה.**

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

<u>המתודה לחישוב ההשבחה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין אופן חישוב ההשבחה בנכס הנדון. לעמדת שמאי המשיבה, עצם מתן הפטור לשטחי המגורים "מנקה שולחן" מבחינת הזכויות המיוחסות למגורים במצב הקודם ויש לחשב את ההשבחה עבור שטחי המסחר במצב החדש באופן מלא, קרי, בגישת "הדלתא" המביאה בחשבון רק את שטחי המסחר בשני מצבי התכנון.

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.

<u>להלן המתודה לחישוב ההשבחה</u>:

מעיון במסמכי התוכנית עולים הפרטים הבאים:

1. שכונת קריית היובל (הייתה שכונה חילונית וכללה אוכלוסייה מבוגרת), עוברת בשנים האחרונות שינוי בהרכב האוכלוסייה שנוצר עקב מעבר של תושבים חרדים לשכונה.
2. עפ"י מסמך החלטות מישיבת ועדה המשנה להתנגדויות מ- 23/11/2015, רחוב טהון מוגדר כשדרה עירונית בתוכנית האב וזאת מציעה את פיתוחו באופן מאוזן השומר על אופי השכונה והרצון לייצר שדרה עירונית.
3. החתך הסוציו אקונומי בשכונה הינו במעמד בינוני ובינוני נמוך.
4. עפ"י דברי ההסבר לתוכנית, התוכנית מנצלת את משאב הקרקע העירונית בצורה המיטבית המשלבת בינוי למגורים, שטחי מסחר, חזית מסחרית ושטחים לשימוש ציבורי.
5. לפי חוות הדעת הכלכלית לתוכנית מיום 01/06/2015, נקבע **שיעור רווח מפדיון בשיעור 19.5%** (המינימום בהתאם להחלטת השמאי הממשלתי מיום 13/06/2022 בירושלים הינו 16%) הדו"ח נערך בהנחה כי **היזם פטור מתשלום היטל השבחה וללא התייחסות למטלות הציבורית הנדרשות בתוכנית.**
6. ההקצאה בתוכנית היא לפי החלק יחסי בשווי במצב הנכס כך שתמורת 36 יח"ד קיימות במתחם יינתנו 30 יח"ד וכן שטח מסחרי בתמורה ליחידות בנק הפועלים.

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:

לאור האמור, אני סבור כי שטחי המסחר נוספו לאור רצון המשיבה ליצור חזית מסחרית עירונית ועירוב שימושים הכולל שימושי שטחי מסחר וציבור בסמיכות למגורים (בהתאם למדיניות התכנון הארצית). ולכן יש להסתכל על התוכנית כמכלול אחד לצורך חישוב ההשבחה מאחר והיא כוללת מטלות ציבוריות החלות על הפרוייקט כולו ואינן משוייכות לרכיב המגורים בלבד.

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

אני מקבל את עמדת המבקשת כי עפ"י הפסיקה הנרחבת[20], קיימת העדפה לעריכת תחשיב השבחה מלא, לאחרונה ביום 26/06/2025 התקבלה החלטת כבוד השופט גלעד הס בבית המשפט המחוזי בעניין **עמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו נ' נועה לב ואח' (להלן "פס"ד 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."

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

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

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

1. **חישוב ההשבחה הכוללת** - תחושב מההפרש בין שווי הזכויות במצב החדש בהתאם להיתר הבניה 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. **חישוב ההשבחה החייבת** – 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**.

חישוב ההשבחה:

חישוב ההשבחה הכוללת:

כאמור הצדדים מחשבים את ההשבחה באופן שונה; המשיבה בגישת "הדלתא" של תוספת שטחי המסחר בלבד בעוד שמאי המבקשת מבצע תחשיב מלא בהתאם לפס"ד הירדן.

מצב קודם :

לעמדת שמאי המבקשת השימוש הטוב והיעיל הינו הבניינים הקיימים ביעוד למגורים בתוספת זכויות הבניה שאינן מנוצלות. קובע שווי מ"ר בנוי מגורים בסך 25,200 ₪. ביחידות המסחריות מביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 23,200 ₪ המבטא את עלות התאמה ממסחר למגורים. שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מסחר בנוי בסך 293.88 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה המאושרים לפי שווי מ"ר בנוי מסחר בק"ק בסך 22,000 ₪\למ"ר.

שווי מ"ר בנוי מגורים – שמאי המבקשת מציג סקירת עסקאות השוואה שבוצעו בין השנים 2015-2016 משכונת עיר גנים בבנייני מגורים בני 2-4 קומות (בחלק מהעסקאות הקומה האחרונה הינה חדר על הגג) המגלמות שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ- 21,100 ₪, בהתאמה לבינוי של דירות גן וגג מביא בחשבון תוספת שווי בשיעור 20% וקובע שווי מ"ר בנוי למגורים בסך 25,200 ₪.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת ושומות מכרעות בסביבת הנכס, במקרה הנדון אני סבור כי יש להביא בחשבון את עסקאות ההשוואה הדומות ביותר לנכס הנדון ומייתרות הפעלת מקדמי ההתאמה, לפיכך, סקרתי עסקאות מכר של דירות מטיפוס גג וגן (לא מבחינה קניינית) בסביבת הנכס כדלקמן :

גו"ח	כתובת	תאריך	שנת בניה	שטח ארנונה	קומה	חד'	תמורה	שווי מ"ר בנוי
30408/81	בורוכוב 20	06/07/2015	1960	80	2	4	₪ 1,750,999	₪ 21,887
30480/141	בורוכוב 1	22/10/2015	1960	76	קרקע	4	₪ 1,629,998	₪ 21,447
30414/2	טהון 8	03/06/2016	1950	89	1	5	₪ 1,940,000	₪ 21,798
30398/27	בורוכוב 62	22/10/2015	1960	100	1	4	₪ 2,199,998	₪ 22,000
שווי מ"ר בנוי ממוצע								₪ **21,119**

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

<u>שומות מכרעות בסביבת הנכס</u>:

שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי מגורים
יהודה פלד	30414/7	קריית יובל	05/08/2017	20,352 ₪
נאוה סירקיס	30439/73	עיר גנים	26/11/2016	21,120 ₪

לאור האמור ובשקלול הנתונים אני קובע **שווי מ"ר בנוי מגורים לדירות מטיפוס גג וגן בסך 21,120 ₪.**

<u>שווי מ"ר בנוי מסחר</u> – שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 22,000 ₪ בהתבסס על נתוני מכר וביקוש של חנויות בסביבת הנכס. שמאי המבקשת קבע שווי של 23,200 ₪ בהתאם לשווי מ"ר בנוי מגורים.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, נתוני ביקוש שהוצגו בהכרעות בהשגה ראשונה ושומות מכרעות בסביבת הנכס מהם עולה כדלקמן:

שמאי מכריע/ מחוזי	גו"ח	שכונה	מועד קובע	דמ"ש	מסחר בנוי ישן
יהודה פלד	30414/7	קריית יובל	05/08/2017		18,000 ₪
ערן ירקוני	30398/71	קריית יובל	03/09/2016		22,500 ₪
בועז קוט	30415/230	קריית יובל	02/08/2017	120 ₪	21,500 ₪
אייל יצחקי	30413/88	קריית יובל	25/10/2017	144 ₪	
גבע בלטר	30438/39	עיר גנים	01/07/2015	110 ₪	
דנה שיחור	30415/177	חוזה שכירות לשנת 2014-2019		110 ₪	
נתנאל מלכא	30413/134	קריית יובל	11/12/2016	160 ₪	
אריאל אלדר	30413/124	קריית יובל	01/08/2017	120 ₪	20,000 ₪

בנוסף, במערכת מידע נדלן אותרה עסקת מכר ביום 01/03/2016 של חנות בשטח רשום של 31 מ"ר תמורת 641,000 ₪, בניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 20,600 ₪.

בשקלול הנתונים ובהתאמה למיקום הנכס מושא השומה אני סבור כי **דמש"ח בסך 140** ₪ שנקבעו בשומת המשיבה סבירים, לפיכך, אני קובע **שווי מ"ר בנוי מסחר בסך 22,000 ₪.**

<u>זכויות בניה שלא נוצלו מכוח תוכניות מפורטות</u> - שמאי הצדדים מסכימים כי סה"כ תוספת השטח בהתאם להיתרי הבניה הינה 867.06 מ"ר וכי בחלקות 16, 18 לא קיימות זכויות בניה שלא נוצלו. **לאחר שבחנתי את היתרי הבניה אני מקבל את הסכמת הצדדים.**

חלקה 19 – שמאי הצדדים חלוקים בעניין אופן חישוב יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות בחלקה. שמאי המשיבה מחשב את יתרת הזכויות משטח מגרש נטו לאחר הפקעה בתוכנית 1778א' (985 מ"ר) בעוד לעמדת המבקשת, בהתבסס על חישוב שטחים בהיתר בניה מס' 107142 משנת 2014, יש לחשב את השטחים משטח מגרש ברוטו (1,036 מ"ר).

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:

ככלל, אחוזי הבניה מחושבים משטח מגרש נטו, אלא אם בהוראות התוכנית קיימת הנחיה אחרת. בבחינת הוראות התוכנית עולה כי לפי ס' 10 (ו) *"אחוזי הבניה המרביים הם 148.95%* ***<u>משטח מגרש חדש 1</u>***". קרי, **חישוב משטח נטו**.

בנוסף, עפ"י טבלת הזכויות המוצגת בסעיף 5 שטח הבניה הכולל בחלקה הינו 1,467.19 מ"ר, קרי, זכויות הבניה מחושבת משטח מגרש נטו. לפיכך, **יתרת הזכויות הינה 483.64 מ"ר עיקרי בהתאם לתחשיב שלהלן:**

תחשיב יתרת זכויות הבניה				
חלקה	שטח עיקרי מותר עפ"י תוכניות מאושרות	שטח רשום	שטח עיקרי מבוקש עפ"י היתרים	יתרת זכויות
19	1450.69	463.92	967.05	**483.64**

חלקה 17 – שמאי המבקשת מתבסס על היתר בניה מס' 106057 ומביא בחשבון שטח עיקרי בסך 311.57 מ"ר ויתרת תוספת זכויות בשטח 42 מ"ר, בעוד שמאי המשיבה מתבסס על היתר בניה מס' 22347, מביא בחשבון שטח מוצע של 346.52 מ"ר וקובע תוספת שטח קטנה של 7 מ"ר.

מבחינת היתרי הבניה עולה כי השטח העיקרי המבוקש הינו 311.57 מ"ר והשטח הכולל בחלקה הינו 350.45 מ"ר. לפיכך, **יתרת הזכויות הינה 41.93 מ"ר עיקרי בהתאם לתחשיב שלהלן:**

תחשיב יתרת זכויות הבניה				
חלקה	שטח עיקרי מותר עפ"י תוכניות מאושרות	שטח רשום	שטח עיקרי מבוקש עפ"י היתרים	יתרת זכויות
17	353.5	214.31	311.57	**41.93**

<u>זכויות בניה שלא נוצלו מכוח תמ"א 38 :</u>

לעמדת המבקשת בהתבסס על החלטת השמאי מכריע (ארז כהן בגו"ח 6214/557) והפסיקה יש להביא בחשבון את יתרת זכויות הבניה התקפות מכוח תמ"א 38, בעוד שמאי המשיבה טוען שאין להביא זאת בחשבון.

<u>להלן עמדתי בעניין הכרה בתמ"א 38 במצב הקודם ופטור מהיטל השבחה במימוש במכר :</u>

<u>התייחסות לפסיקה האחרונה בנושא תמ"א 38 ותוכניות מכוח סעיף 23:</u>

עד להחלטת **בית המשפט המחוזי בפס"ד שמואל לויתן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** (להלן פס"ד לויתן) שהינה ערעור על **ערר לויתן**[21] שניתן בוועדת הערר במחוז ת"א (החלטת ביניים) לגבי תוכנית רובע 3 בת"א (להלן **פס"ד לויתן**), עמדו על המדוכה שתי החלטות של ועדות ערר ועל שתיהן ערערו ; הראשונה זו ועדת ערר רובע 3 (להלן **החלטת רובע 3**) והשנייה היא ועדת ערר אהרון ברק ואח'[22] לגבי תוכנית רחביה 9988 (להלן **החלטת רחביה**). איני מציג בהרחבה את החלטות ועדות הערר אלא את תמציתן ועמדתי ביחס אליהן. ועדות

[21] ערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, מיום 18/08/2022.
[22] ערר 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, מיום 05/09/2022.

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

הערר הנ"ל קיבלו החלטות שונות ביחס לנושאים הרלוונטיים הבאים:

<u>הכרה במצב הקודם בתמ"א 38</u>:

<u>החלטת רובע 3</u> - דעת הרוב היא כי במצב הקודם אין להביא בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה.

<u>החלטת רחביה</u> - במצב קודם יש להתחשב בפוטנציאל שיצרה תמ"א 38.

<u>פטור מהיטל השבחה במימוש במכר</u>:

<u>החלטת רובע 3</u> – יש חבות בהיטל השבחה בעת מכר.

<u>החלטת רחביה</u> – קיים פטור מהיטל השבחה בעת מכר ובעת מימוש בהוצאת היתר יש לבחון את ההשבחה.

<u>עמדתי באשר להחלטות הנ"ל</u>:

אני מעריך ומכבד את החלטות ועדות הערר הנ"ל, אך חולק על חלקן. ועדות הערר חלוקות בנושאים המרכזיים הנ"ל: על החלטת רחביה הוגש ערר למחוזי ועל החלטת רובע 3 הוגש ערר **שהוכרע במחוזי בפס"ד לויתן.**

עמדתי עד לפרסום פס"ד לויתן הייתה שיש להכיר בתמ"א 38 במצב הקודם כזכות שניתן לממשה בהיתר בנייה! העובדה שאישורה כפוף לאישור הוועדה המקומית אינה מפחיתה מתרומתה לשווי הנכס במצב קודם, בכפוף לדחייה סבירה מעבר לתוכנית מפורטת רגילה. כמו כן תמ"א 38 ותוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א כגון תוכנית רובע 3 פטורות מכוח החוק[23] מהיטל השבחה בעת הוצאת היתר בנייה, בהיקף הזכויות הפטורות מכוח התמ"א, והפסיקה[24] החילה את הפטור גם במכר. **לכן מכר או הוצאת היתר ללא חריגה מהיקף הזכויות הפטורות, פטורים מהיטל השבחה.**

לאחר פס"ד לויתן עמדתי השתנתה לעניין הפטור במכר ואני מחייב בהיטל השבחה בכפוף למפורט בהמשך.

<u>פס"ד לויתן</u>:

בתאריך 08/01/2024 פורסם פס"ד מנהלי **עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' ועמ"ק לתו"ב ת"א** הידוע "**כפס"ד לויתן**". פס"ד ניתן במסגרת ערעור על החלטת ועדת הערר "רובע 3". פס"ד דן בסוגיות שבמחלוקת.

<u>להלן החלטותיו הרלוונטיות לדיון</u>:

א. אין פטור מהיטל השבחה במכר דירות מכוח תמ"א 38 ותוכנית רובע 3 מחייבת גביית היטל השבחה.

ב. בחישוב ההשבחה מכוח תוכנית רובע 3 יש לבחון את עלית השווי בשל השפעת תמ"א 38 בקביעת שווי הדירות ב"מצב קודם", בכפוף לאמות המידה שניתנו לשמאי המייעץ בנספח להחלטת ועדת הערר.

ג. אין להכיר במסמכי המדיניות בחישוב שווי במצב קודם.

כלומר בהתאם לפס"ד לויתן בתוכנית מכוח סעיף 23, תוכנית רובע 3, בה זכויות הבניה מוקנות **<u>אין פטור במכר</u>**

---

[23] **סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב** - כיוון ומדובר בתוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, רואים היתר שניתן מכוחה כהיתר שניתן מכח תמ"א 38 ולכן חל לגביה הפטור בהיקף הפטור הניתן מכוח התמ"א.

[24] **רעא 3002/12הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון** - ההשבחה, ככל שישנה, מתגבשת רק במועד הוצאת היתר בניה מכוחה.
ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א- אין לגבות היטל השבחה מהתמ"א גם בעת מכר.

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>ויש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על שווי הזכויות במצב קודם</u>. אני מיישם החלטה זו כלשונה.

לאור האמור, בקביעת ערכי השווי הבאתי בחשבון עסקאות השוואה בבניינים ותיקים המגלמות פוטנציאל לתמ"א 38.

<u>שטח ברוטו\נטו מגורים</u> - הצדדים חלוקים בעניין **שיעור יחס זה**. בשומת המשיבה הוצגו שטחי מגורים הכוללים את שטחן הרשום של תתי החלקות, ללא מרפסות, בתוספת 10% לשטח ברוטו ותוספת הרחבות בניה שאושרו במהלך השנים, בעוד שמאי מבקשת מביא בחשבון תוספת לשטח ברוטו בסך של 20% לשטח הדירה כולל מרפסות.

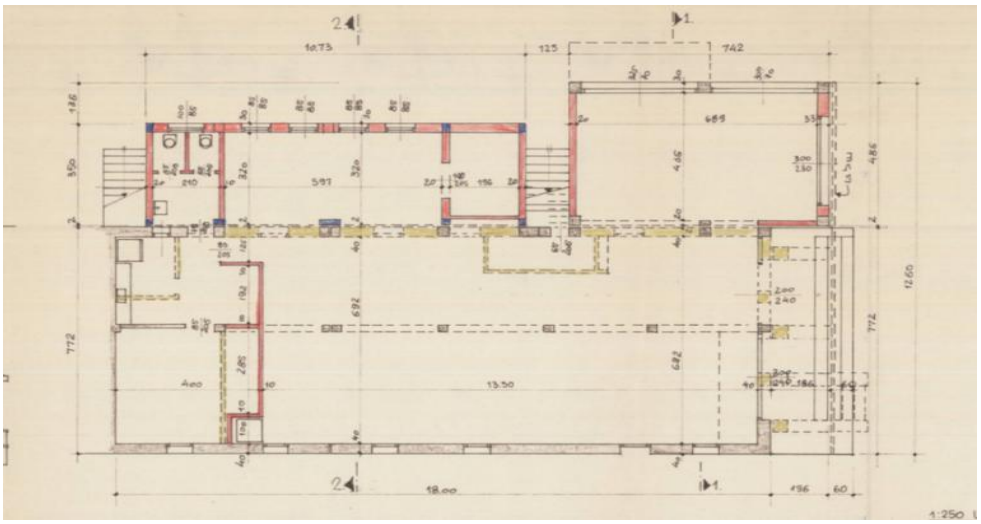
מסקירה של שומות מכרעות בירושלים עולה כי שמאים מכריעים קובעים יחס ברוטו/נטו של בין 10% ל- 15% ביחס לשטחים הרשומים בעסקאות ההשוואה. נתוני ההשוואה נותחו בהתאם לשטחי הארנונה הכוללים שטחי מרפסות מקורות.

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטחי בניה בסך 2,562.22 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה, המשקפים יחס העמסה של כ- 10% ביחס לשטחים הרשומים.

<u>שטחי מסחר</u> - שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מסחר בסך 293.88 מ"ר ללא השטחים המאושרים בשימוש חורג בעוד שמאי המבקשת מביא בחשבון שטח מסחר של 394.28 מ"ר הכולל את שטחי הבניה בהיתרי הבניה לשימוש חורג.

תב"ע מס' 2457 מיום 24/05/1979 קובעת חזית מסחרית לשם הרחבת סניף בנק הפועלים הקיים בקומת הקרקע מתירה תוספת שטח בסך 73.61 מ"ר בק"ק להרחבת סניף בנק הפועלים הקיים בחלקה, סה"כ שטח הבנק לאחר התוספת הינו **212 מ"ר בק"ק**.

ביום 11/03/1997 אושרה **בקשה לשימוש חורג** לתוקפה של 5 שנים ממגורים לבנק ליח"ד בשטח של 94 מ"ר בק"ק בהתאם למאושר בתוכנית 2457.



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

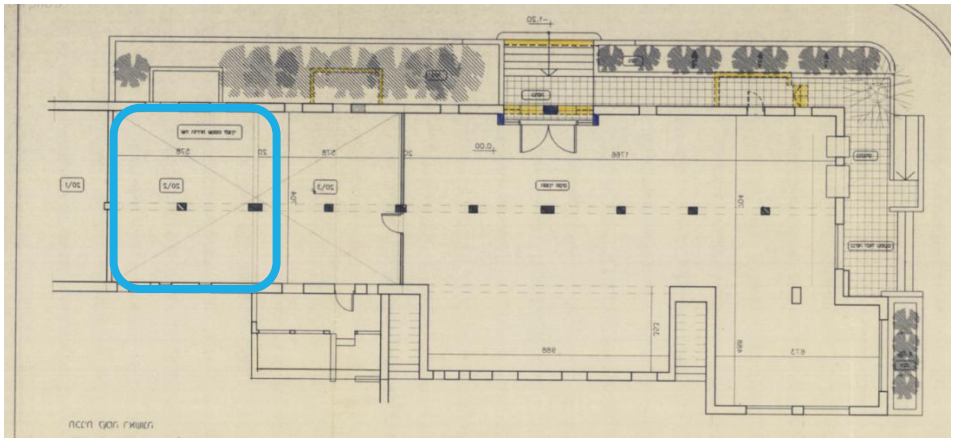
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן

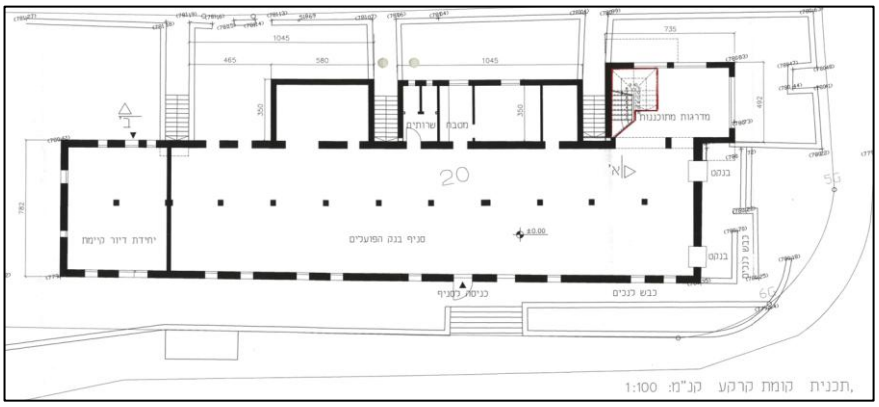
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

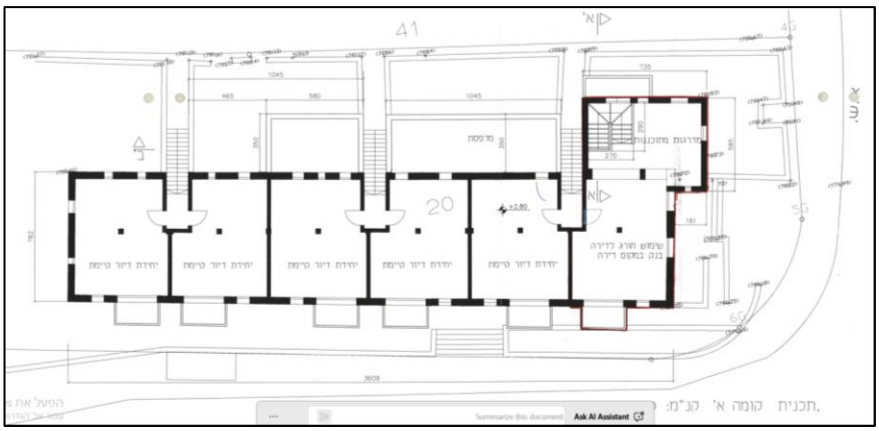
אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023



ביום 17/09/2002 אושרה בקשה לשימוש חורג להפיכת דירת מגורים בקומה א' בשטח 80.88 מ"ר כחלק מהבנק.





לאור האמור, אני מקבל את עמדת המשיבה כי אין להביא בחשבון את שטחי הבניה המאושרים בשימוש חורג לתקופה של 5 שנים. קרי, יובא בחשבון שטח מסחר בסה"כ 212 מ"ר בק"ק + 80.88 מ"ר בקומה א'.

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:

מקדם שווי מסחר קומה א' – כיוון שמדובר בשטחים בשימוש לבנק, אני סבור כי **אין הבדלי שווי בין הקומות.**

<u>מצב חדש:</u>

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר</u> – בשומת המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 12,500 ₪.

לאחר שבחנתי את אופן החילוץ שהציגו הצדדים, שומות מכרעות[25] בסביבת בנכס, ולאחר שחלצתי יזמות בשיעור 1.2 ועלות בניה מופחתת בסך 6,000 ₪, **אני קובע שווי מ"ר מבונה בסך 12,300 ₪.**

<u>שטח מסחר לחיוב</u> – שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מסחר כולל של 1,678.51 מ"ר ללא חלוקה לקומות (במסמך התגובה מציין כי הביא בחשבון כי חשיפה לרח' מרכזי מתקזזת עם החלוקה לקומות) בעוד שמאי המבקשת מחלק את השטחים בהתאם לקומות המבוקשות בהיתר הבניה, כאשר לא מביא בחשבון את שטח הלובי בסך 32.06 מ"ר ולשטח המסחרי בקומה ב' (בסך 377.28 מ"ר) מביא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.8.

לאחר שבחנתי את היתר הבניה, עמדות הצדדים ומיקום הנכס, אני קובע כי **יש להביא בחשבון את השטח העיקרי המשמש ללובי במקדם 1 ואת השטח המסחרי בקומה א' במקדם שווי 0.9.**

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u> – שמאי המבקשת סוקר עסקאות מכר דירות חדשות בפרויקטים בשכונת קרית יובל המגלמות שווי מ"ר בנוי בסך 21,300 ₪, בניכוי מע"מ 17%, יזמות בשיעור 20% ועלות בניה בסך 8,660 ₪ קובע שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪.

לאחר שבחנתי את עסקאות המכר שהציגה המבקשת, עסקאות נוספות, חוות הדעת הכלכלית[26] ושומות מכרעות בשכונת קרית יובל אני מקבל את השווי מ"ר בנוי בשומת המבקשת ואת שיעור הרווח היזמי שנקבע.

בעניין עלות הבניה בהתאם להכרעותיי הקודמות, עלות בניה היא בסך 7,000 ₪ בהתאמה למועד הקובע.

לפיכך, **שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 8,000 ₪.**

<u>מקדם דחייה ומושעא ושימוש ביניים:</u>

<u>מקדם דחייה</u> - שמאי המשיבה מביא בחשבון דחייה ל- 4 שנים בעוד שמאי המבקשת מביא בחשבון דחייה ל- 6 שנים.

במקרה הנדון מדובר בתוכנית לפינוי בינוי שאושרה ביום 12/02/2016, היתר בניה אושר בתאריך 30/11/2022 ובתאריך 29/10/2024 הוצא היתר הבניה (היתר חפירה ביום 31/01/2023). כלומר היתר הבניה אושר לאחר כ- 7 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 5 שנים בשיעור 6%. מקדם הדחיה הינו 0.75.

---

[25] בהכרעת יהודה פלד בגו"ח 30414/7 הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 10,000 ש"ח למועד קובע 05/08/2017, בהכרעת ערן ירקוני בגו"ח 30398/71 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 12,500 ש"ח למועד קובע 03/09/2016.

[26] חוו"ד שערך השמאי עופר כהן-כהנא מ- 01/06/2015.

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

<u>שימוש ביניים</u> - בהחלטה **בפס"ד 'נועה לב'**[27] נקבעה הדרך הראויה לתחשיב היטל השבחה 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 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, אומנם נאמר בפס"ד שבתחשיב ההשבחה לא יובא שווי שימוש הביניים במצב חדש, אלא שצורת תחשיב זה 'מכניסה בעקיפין' את שווי שימוש הביניים, בכך שאינה דוחה את הזכויות הקיימות מכוח התוכניות המאושרות עד למימוש (תום תקופת הדחייה)!

<u>עלות הריסה:</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות הריסה בסך 300 ₪\למ"ר, בהתאם להכרעותיי הקודמות ובהתאמה למועד הקובע אני קובע **עלות הריסה בסך 300 ₪.**

<u>מטלות ציבוריות:</u>

שמאי המבקשת טוען כי בהתאם להוראות התוכנית וחתימת היזם על כתב התחייבות בלתי חוזרת מיום 23/11/2022, קיימות 3 מטלות ציבוריות אשר על היזם לבצע ויש לנכות את עלותם הנאמדת בכ- 5.6 מש"ח משווי המצב החדש. מנגד, לעמדת המשיבה התוכנית אינה מגדירה כי על היזם לבנות את מבני הציבור וניתן להניח כי יוקמו ע"י העירייה, בנוסף, בפרויקטים של פינוי בינוי מפחיתים מטלות ציבוריות רק במקרה שנחתם הסכם טרום תב"עי ובכל מקרה אין להפחית את עלות המטלות מההשבחה מכיוון שמדובר בהסדר קנייני בין היזם למחלקות הרלוונטיות.

בהתאם לסעיף י' להוראות התוכנית "בבניין A יבנו 154 מ"ר שטח עיקרי ובבניין G ייבנו 246 מ"ר שטח עיקרי

[27] עמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו נ' נועה לב ואחר'.

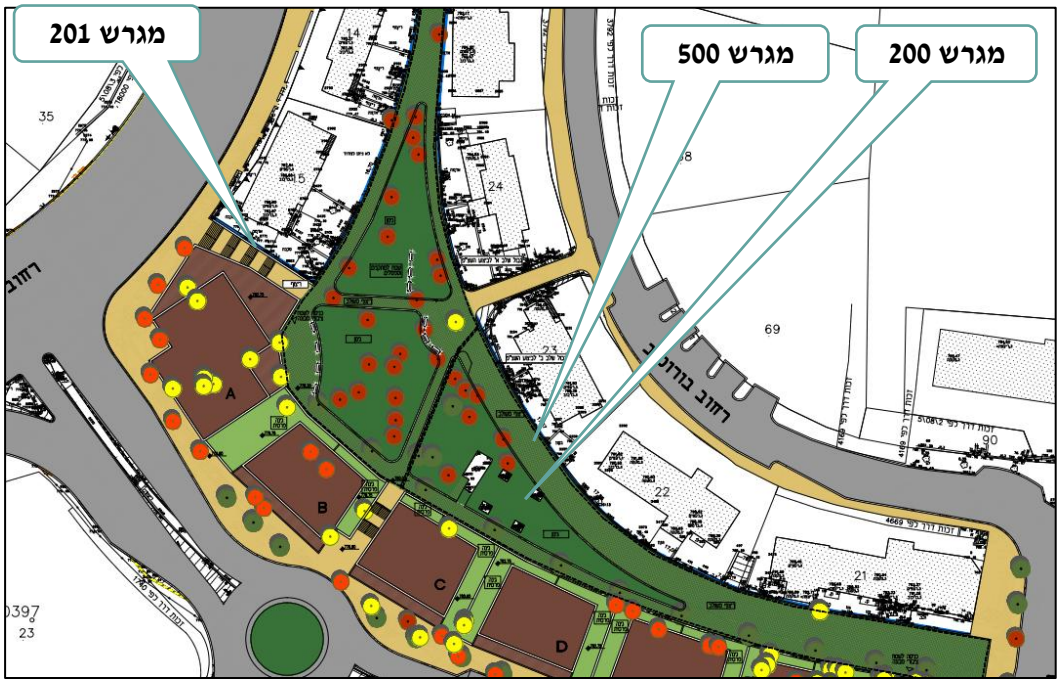
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

לטובת עיריית ירושלים לשימושי תרבות ופנאי. השטחים הציבוריים יירשמו על של עיריית ירושלים".

בהתאם לסעיף 6.9 להוראות התוכנית נקבעו ,בין היתר, התנאים הבאים למתן היתרי איכלוס:

1. תנאי למתחם היתר אכלוס עבור בניינים A,B,C – השלמת פיתוח השצ"פ בתא שטח 201 כמעבר ציבורי והשלמת הפיתוח של השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח 100.
2. תנאים לאכלוס עבור בניינים G,F,E,D - השלמת פיתוח השצ"פ בתא שטח 200 וסלילת הדרך המשולבת בתא שטח 500 ובכלל זה הסדרת מקומות החניה בה.

<u>מתוך נספח הבינוי</u>:



<u>להלן המטלות הציבוריות</u>:

1. **בניית שטחים ציבוריים בתא שטח 100** – בהתאם לס' י להוראות התוכנית "בבניין A יבנו 154 מ"ר שטח עיקרי ובבניין G ייבנו 246 מ"ר שטח עיקרי לטובת עיריית ירושלים לשימושי תרבות ופנאי. השטחים הציבוריים יירשמו על של עיריית ירושלים".
2. **הקמת שטחי ציבור פתוחים בתא שטח 200 ומעבר ציבורי בתא שטח 201.**
3. **סלילת דרך משולבת בתא שטח 500** .

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

תחשיב עלות המטלות הציבוריות					
תא שטח	שימוש	שטח במ"ר	עלות למ"ר כולל מע"מ		סה"כ במעוגל
100	מבני ציבור	400	7,670	₪	3,068,000 ₪
200	שצ"פ	2,628	320	₪	840,960 ₪
201	מעבר ציבורי	92	320	₪	29,440 ₪
500	דרך משולבת	140	1,480	₪	207,200 ₪
סה"כ עלות המטלות ציבוריות ללא מע"מ					**4,146,000** ₪
סה"כ עלות המטלות ציבוריות כולל מע"מ 17%					**4,850,820** ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>הנחות לתחשיב</u>:

- **מטלות ציבוריות** – לעמדת שמאי המשיבה נושא המטלות הציבוריות צריך להתקזז מול אגרות הבניה והיטלי הפיתוח. בהתאם להסכם ההתחייבות הזמני של המבקשת מול המשיבה לא צוין כיצד יקוזזו תשלום עלות המטלות הציבוריות. לפיכך, תחשיב להיטל השבחה יוצג בשני מצבי הקיזוז ;

1. בקיזוז מההשבחה.
2. ללא קיזוז מההשבחה אלא מאגרות הבניה והיטלי הפיתוח.

- **מקדם גודל פרויקט** – 0.9 (יש הסכמה בין הצדדים ואני מאמצה).
- **מקדם דחיה של תוספת הזכויות במצב חדש** – 0.75 (דחיה ל- 5 שנים בשיעור 6%).
- **עלות הריסת מבנים קיים** – לפי 300 ₪\מ"ר.

תחשיב חלק יחסי	
סה"כ שווי זכויות מצב חדש	121,478,456 ₪
סה"כ שווי זכויות מצב קודם	64,825,366 ₪
סה"כ שווי זכויות נוספות מצב חדש	56,653,089 ₪
שווי זכויות למסחר	20,181,619 ₪
חלק יחסי של שווי הזכויות המסחר בהשבחה	**16.61%**

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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

השבחה בגין מימוש בהיתר בניה מכוח תוכנית 101-0201467				
מצב קודם				
רכיב	**שטח בנוי**	**שווי למ"ר בנוי**		**סה"כ**
מגורים עיקרי בהתאם להיתרי הבניה	2,565.22	21,120	₪	54,177,446 ₪
מסחר עיקרי	292.88	22,000	₪	6,443,360 ₪
ז"ב לא מנוצלות	525.57	8,000	₪	4,204,560 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				**64,825,366** ₪
מצב חדש				
רכיב	**שטח לחיוב**	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**
מגורים עיקרי	15,150.52	8,000	₪	121,204,160 ₪
מסחר עיקרי ק"ק	1301.23	12,300	₪	16,005,129 ₪
מסחר עיקרי ק"א	377.28	11,070	₪	4,176,490 ₪
שווי ביניים מצב חדש				**141,385,779** ₪
הפחתה בגין מורכבות הפרויקט				0.9
הפחתת עלות הריסה של המבנים הקיימים	3,059.75	300	₪	-917,925 ₪
הפחתת עלות המטלות הציבוריות				-4,850,820 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**121,478,456** ₪
סה"כ השבחה				**56,653,089** ₪
מקדם דחייה ל- 5 שנים בשיעור 6%				0.75
השבחה כללית				**42,334,484** ₪
היטל השבחה כללי				**21,167,242** ₪
החלק היחסי בהשבחה של הזכויות למסחר				16.61%
היטל השבחה של הזכויות למסחר				**3,516,584** ₪

היטל ההשבחה החייב בתשלום במידה ועלות המטלות לא תקוזז מההשבחה אלא מאגרות בניה כדלקמן:

סה"כ שווי מצב חדש	**126,329,276** ₪
סה"כ השבחה	**61,503,909** ₪
מקדם דחייה ל- 5 שנים בשיעור 6%	0.75
השבחה כללית	**45,959,299** ₪
היטל השבחה כללי	**22,979,649** ₪
החלק היחסי בהשבחה של הזכויות למסחר	15.98%
היטל השבחה של הזכויות למסחר	**3,671,093** ₪

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

10. **<u>הכרעה</u>:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור התוכנית במימוש בדרך של היתר בניה לנכס הנמצא בגוש 30398 חלקות 16-20, 41, 55, רחוב טהון, שכונת קריית יובל, בירושלים הינה כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה מלאה		היטל השבחה יחסי 18.73%	
101-0201467	13/02/2016	42,334,484	₪	3,516,675	₪
		22,979,649	₪*	3,671,093	₪*

- **זה היטל ההשבחה שיש לשלם במידה ועלות המטלות הציבוריות תקוזז מאגרות הבניה והיטלי הפיתוח ולא מהיטל ההשבחה.**

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



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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[28]

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[29] שכל אדם, בענייננו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[30] 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.

---

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

[29] **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).

[30] 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 : 26/06/2025
מס' מינוי : 2600-2023
מספרנו : 246-2600-2023

<u>ישנם מספר מקורות[31] 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[32] 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.

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

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

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

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

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

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

תאריך : 26/06/2025

מס' מינוי : 2600-2023

מספרנו : 246-2600-2023

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

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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