א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 20/03/2025
מס' מינוי : 1116-2024
מספרנו : 285-1116-2024

שומה מכרעת בעניין היטל השבחה :

מגרש ריק בגוש 3701 חלקה 652,

רחוב השופטים 10,

רחובות

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

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 20/03/2025
מס' מינוי : 1116-2024
מספרנו : 285-1116-2024

לכבוד:

המבקשת: גב' דבורה דורית הרשנזון
באמצעות השמאי, מר חיים כלפון
בדוא"ל: haim@hameiri.com

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב רחובות
באמצעות השמאי, מר עציון כוכבי
בדוא"ל: etzc99@gmail.com

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, מגרש ריק המשמש כחניון, בגוש 3701, חלקה 652, רחוב השופטים 10, רחובות

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 מכר.

כללי:

1.1 הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 02/04/2024, שנערכה על ידי מר עציון כוכבי שמאי מקרקעין, ותגובתו לשומת המבקשת מתאריך 23/07/2024.

1.1.2. שומה מטעם המבקשת מתאריך 10/06/2024, שנערכה על ידי מר חיים כלפון, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 30/07/2024 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 06/03/2025.

2. המועד הקובע לשומה[2]:

תוכנית	י.פ	תאריך אישור	מועד קובע
רח/2000/ב	3447	01/05/1987	16/05/1987
רח/2010	4309	07/06/1995	22/06/1995
רח/2000/ב/1	4412	28/05/1996	12/06/1996
רח/2000/ב/6	7014	31/03/2015	15/04/2015
רח/2000/ב/7	11795	17/11/2023	02/12/2023

[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
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	מגרש ריק ופנוי בייעוד מרכז עסקים ראשי ומרכז אזרחי
גוש מוסדר	3701
חלקה	652
שטח החלקה הרשום	750 מ"ר, שטח לאחר הפקעה 505 מ"ר.
מתחם תכנון	מס' 25 עפ"י תוכנית רח/2010
זכויות קניניות	בעלות
כתובת	רחוב השופטים 10, רחובות

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה מהווה מגרש ריק ופנוי בשטח 750 מ"ר בייעוד "מרכז עסקים ראשי ומרכז אזרחי" ברחוב השופטים 10, רחובות.

העיר רחובות שוכנת באזור השפלה בסמיכות לערים רמלה, נס ציונה ויבנה בתחומי העיר ממוקמים מוסדות אקדמיים כגון : מכון ויצמן והפקולטה לחקלאות.

רחוב השופטים הינו רחוב הממוקם במרכז העיר בסמיכות לשוק העירוני, פארק גן המייסדים וקניון רחובות.

סביבת הנכס מתאפיינת ברובה בבנייני מגורים לצד מבני ציבור ומגרשים ריקים המשמשים כחניונים.

בסביבה פיתוח עירוני מלא הכולל מדרכות מרוצפות, שטחי גינון, תאורות רחוב וגנים.

לחלקה 652 צורה מלבנית בעלת חזית מערבית באורך של כ- 22 מ' לרח' השופטים, עומקה כ- 35 מ', שטחה הרשום 750 מ"ר, שטחה לאחר הפקעה עפ"י אתר הועדה המקומית הינו 505 מ"ר.

במועד הביקור החלקה משמשת למגרש חניה לא סלול בתשלום.

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

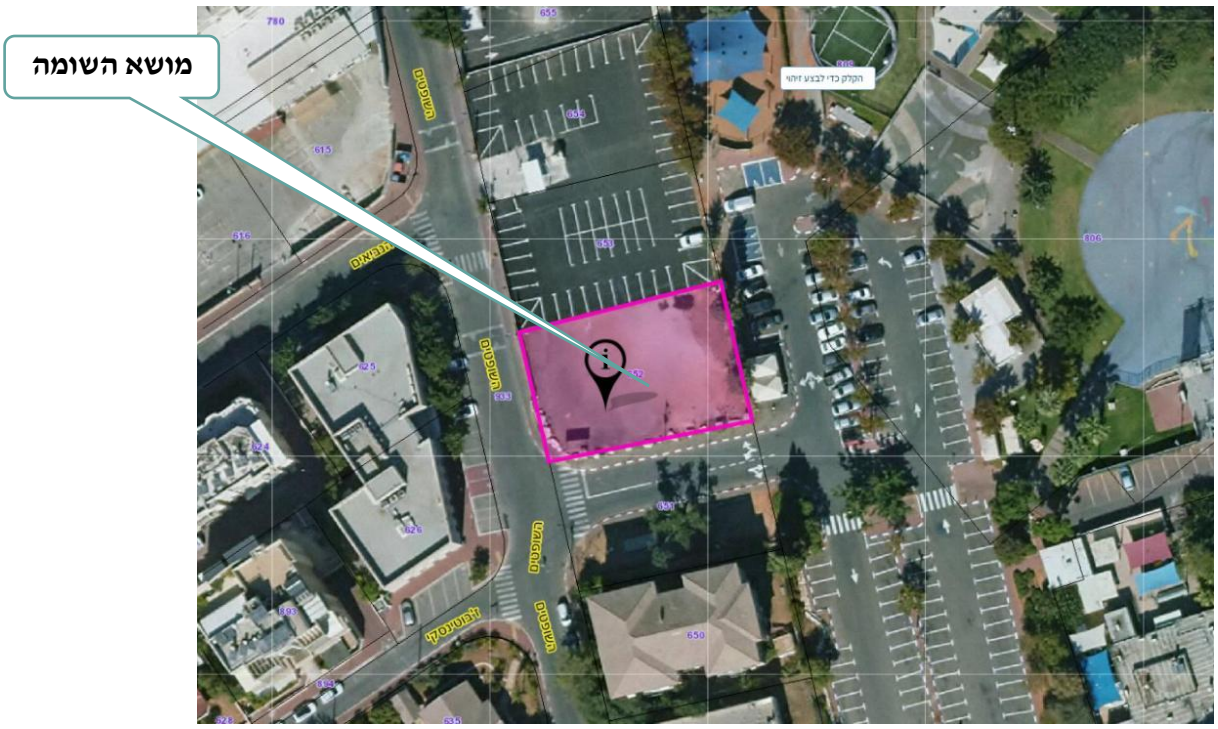
א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

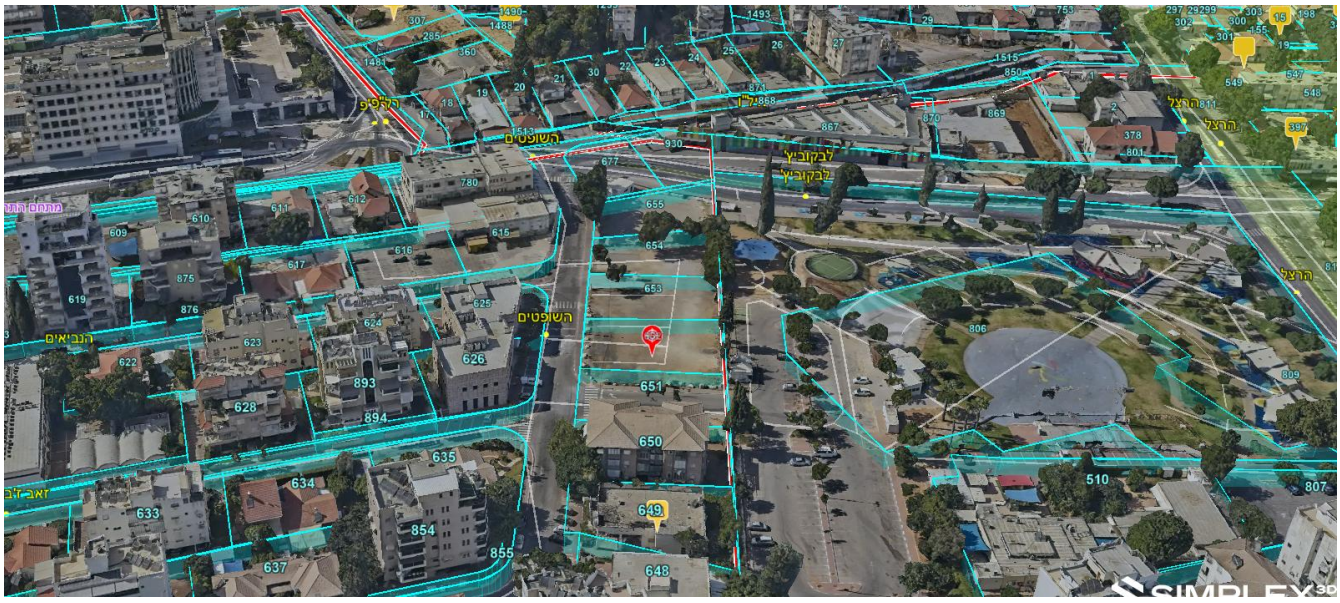
אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 20/03/2025
מס' מינוי : 1116-2024
מספרנו : 285-1116-2024

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:



מבט זוויתי על הנכס וסביבתו



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

5. **<u>מצב משפטי:</u>**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס.

5.1. **<u>מרשם המקרקעין:</u>**

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, נסח מס' 98841 מיום 15/05/2024, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש[3] 3701, חלקה 652, רחובות.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 750 מ"ר.
- **בעלות-** חלקה 652 בגוש 3701 בע"מ, בשלמות.
- קיימת הערת אזהרה ס' 126 מיום 30/01/2024 לטובת הרשנזון דבורה דורית וויגדורוביץ תחיה.
- קיימת הערת אזהרה מיום 06/02/2024 לטובת מגדלי מירב (1990) בע"מ, על כל הבעלים.

5.2. **<u>הסכם מכר מיום 01/02/2024:</u>**

המוכרות: תחיה ויגדורוביץ וודבורה דורית הרשנזון.

הקונה: מגדלי מירב (1990) בע"מ.

התמורה: 7,150,000 ₪, בתוספת מע"מ.

המקרקעין: מקרקעין בשטח 750 מ"ר (שחלקו מיועד להפקעה עפ"י תוכניות בתוקף) הידועים כחלקה 652 בגוש 3701 והמצויים ברח' השופטים ברחובות.

הממכר: מלוא זכויות הבעלות של המוכרים במקרקעין, לרבות כל זכות הנלווית אליהם (כגון פיצויים או ז"ב נוספות, לרבות בגין הפקעות קיימות או מתוכננות על המקרקעין ו/או בגין דרישות בעלי החלקות סמוכות בנוגע לתכנון המתחם).

<u>להלן עיקרי ההסכם:</u>

- המוכרים מצהירים כי חברת חלקה 652 בגוש 3701 בע"מ (פירוק מרצון), רשומה כבעלים של המקרקעין.
- ביום 16/01/2024 התקבלה החלטה של אסיפת בעלי המניות של חברת הנכס בדבר פירוקה מרצון.
- ביום 28/01/2024 התקבלה החלטה של הנאמנה ליישום הליכי פירוק של חברת הכנס, להעביר אגב פירוקה וללא כל תרומה, את הזכויות במקרקעין ע"ש בעלי מניותיה, בחלקים שווים ובלתי מסויימים.
- לקונה ידועות ההפקעות שנעשו במקרקעין ו/או הצפויות בהן וכן ידועות לו טענות ו/או דרישות בעלי חלקות סמוכות בנוגע לתכנון המתחם בו כלולים המקרקעין.
- ככל שיחול היטל השבחה בגין תוכנית רח/2000/ב/7, תשלום היטל ההשבחה בגין האמור יחול וישולם ע"י הקונה.

[3] מספרים ישנים של החלקה 3701/6.

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:

6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
רח/3/9	09/01/1969	1498	התוכנית ממירה שטח מאזור מגורים ג' לאזור מסחרי בשביל שוק עירוני וקובעת שטחים ציבוריים פתוחים להרחבת דרכים וחניות. התוכנית מסווגת את החלקה הנידונה בייעוד **"מסחרי" ומסמנת דרך בחזית החלקה.** הוראות וזכויות בניה: **שטח מינ':** 600 מ"ר **אחוז מקס' של הבניה המותרת**: 40%. **מס' קומות**: 5 **קווי בניין**: חזית- 5 מ', צידי- 4 מ' או 0, אחורי- 5 מ'.

6.2. מצב חדש:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
רח/2000/ב	01/05/1987	3447	**התוכנית קובעת הוראות בניה למרתפים.** באזור מסחרי ניתן יהיה לבנות מרתפים כפי שיקבע בתוכניות המפורטות. השטחים המסחריים במרתפים יילקחו בחשבון לצורך תקני החניה.
רח/2010	07/06/1995	4309	תוכנית שינויים לתוכנית מתאר מקומית הקובעת אזורי בניה.
רח/2000/ב/1	28/05/1996	4412	**התוכנית קובעת הוראות בניה למרתפים.** **אזור מסחרי:** מתירה הקמת מרתפים בהתאם להוראות תוכנית בניין הערים החלקה על האזור. השטחים המסחריים במרתפים יילקחו בחשבון לצורך חישוב תקני חניה. **בניני ציבור:** ניתן יהיה לבנות מרתפים לשימושים המותרים במבנה. שטח המרתף יילקח בחשבון עפ"י שימושיו לצורך חישוב תקני החניה. **הוראות כלליות:** • הועדה המקומית רשאית להתנות בקמתם של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים ובנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך המרתף. • הקמת של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתימנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי. • אוורור המרתף יתוכנן ויבוצע ע"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

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

תאריך : 20/03/2025
מס' מינוי : 1116-2024
מספרנו : 285-1116-2024

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
פרוטוקול תוספת ש"ש, ישיבה מס' 2003007	23/04/2003		במסגרת ישיבת ועדת משנה ב' הוחלט על אישור שטחי שירות בכל התב"עות בכל העיר בהתאם להחלטת ועדת מליאה מיום 21/08/1997. ש"ש באזור מסחרי: קומת קרקע – 20%. קומות עליונות – 20%. גג – 20%. ש"ש תת"ק – 100% * 3 קומות. שטחי השירות באזור המסחרי מחושבים כאחוז מהשטח העיקרי למסחר ויבואו בנוסף לשטחי השירות למגורים הנגזרים באחוזים משטח המגרש.
רח/2000/ב/6	31/03/2015	7014	התוכנית קובעת הוראות לשטחי שירות. אזור מסחר: **ש"ש עיליים**: 40% משטח המגרש. **ש"ש תת"ק**: 100% עד 3 קומות. מבני ציבור: **ש"ש עיליים**: 40% משטח המגרש. **ש"ש תת"ק**: 80% בקומה אחת, עד 3 קומות. בתוכנית נקבעו, בין היתר, ההערות והביאורים הבאים: • התוכנית אינה מקטינה ז"ב שנקבעו בתוכניות מאושרות. • במקרה של שילוב שימושים במגרש או בבניין, יהיו ש"ש בהתאמה לשטח העיקרי היחסי של כ"א מהשימושים. • במגרשים בהם מותרים שימושי קרקע שונים, ש"ש יקבעו בהתאם לשימוש בפועל. • מימוש ז"ב לש"ש יהי בכפוף להוראות הבינוי בתוכניות מאושרות. • במקרה של שינוי משמעותי באופי העיצוב הועדה רשאית שלא לאפשר את מימוש הזכויות. • שטחי פרגולות וסוככים המותרים עפ"י התקנות יותרו מעבר לשטחים הנ"ל.
רח/2000/ב/7	16/04/2023	11266	התוכנית מגדירה ש"ש עיליים ותת"ק ומרפסות בייעודי קרקע הבאים: דיור מיוחד, מסחר, תע"י, תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה, תעסוקה, משרדים, מלונאות, ספורט ונופש. זכויות והוראות בניה, באזור מסחר ומשרדים: ש"ש עיליים: 100%. **ש"ש תת"ק:** 300%. 80% משטח המגרש לקומה ועד 300% משטח המגרש ב- 4 קומות. הועדה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים בתנאים. **מס' קומות**: 4. **מרפסות בנוסף לשטח העיקרי:** 30 מ"ר, 10% משטח כל קומה ועד 30 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:

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

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

תאריך : 20/03/2025

מס' מינוי : 1116-2024

מספרנו : 285-1116-2024

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
			זכויות והוראות בניה, מבנים ומוסדות ציבור: **ש"ש עיליים: שטח מגרש עד 5 ד'**- 50%, **מגרש מעל 5 ד'**- 100%. **ש"ש תת"ק:** 300%. 80% משטח המגרש לקומה ועד 300% משטח המגרש ב- 4 קומות. הועדה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים בתנאים. **מס' קומות:** 4. **מרפסות בנוסף לשטח העיקרי**: 10% משטח המגרש.

<u>תוכנית רח/2010, תוכנית שינויים לתוכנית מתאר מקומית:</u>

פורסמה למתן תוקף ביום 07/06/1995 , י.פ 4309.

התוכנית קובעת אזורי בניה (לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה) ומסמנת את החלקה הנידונה **כחלק ממתחם תכנון מס' 25 לפי החלוקה הבאה[4]:**

שטח של 505 מ"ר מסומן בייעוד "מרכז עסקים ראשי ומרכז אזרחי".

שטח של 245 מ"ר, בחזית החלקה, מסומן בייעוד "דרך".

התוכנית משנה קטעים מתוכנית רח/3/9 הנכללים בתוכנית זו.

<u>בין מטרות התוכנית:</u>

- ✓ קביעת אזורי בניה.
- ✓ קביעת שטח לדרכים וחניות.
- ✓ חלוקה למתחמי תכנון וקביעת זכויות והוראות בניה בהם.
- ✓ קביעת אזורים שהבנייה בהם תעשה עפ"י תוכנית מפורטת נפרדת.
- ✓ קביעת אזורים שהבניה בהם תעשה עפ"י תוכנית בינוי.
- ✓ קביעת אזורים שהבניה בהם תעשה עפ"י הוראות בניה ללא תוכנית בינוי.
- ✓ קביעת אזורים לאיחוד וחלוקה מחדש, קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים וקביעת שלבי ביצוע.

<u>תכליות שימושים באזור למרכז עסקים ראשי ומרכז אזרחי:</u>

- ✓ **כל השימושים המותרים באזור מרכז עסקים ראשי** - מסחר קמעונאי, משרדים, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים. בתי קולנוע, ועדוני לילה, מועדונים חברתיים ולפעילות ספורטיבית.

[4] עפ"י אתר הועדה המקומית לתו"ב רחובות.

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

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

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

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

תאריך : 20/03/2025
מס' מינוי : 1116-2024
מספרנו : 285-1116-2024

- ✓ בית העירייה, אולם מופעים עירוני, אולם אירועים ושמחות.
- ✓ תחנת תדלוק.
- ✓ מוסדות לשירות הציבור.
- ✓ מגורים ודיור מוגן לקשישים.

<u>זכויות והוראות בניה כלליות בייעוד "מע"ר ומרכז אזרחי":</u>

רוחב חזית מינ', שטח מגרש מינ', תכסית ומס' קומות יקבעו עפ"י תוכנית מפורטת הכוללת בינוי.

סה"כ אחוזי בנייה: עד 140%, יחושבו משטח נטו.

<u>חישוב אחוזי בניה:</u>

אחוזי הבניה יחושבו מ- 70% מהשטח הרשום של החלקה במועד אישור תוכנית, אלא אם כן ייקבע אחרת בתוכנית זו ושיעור זה יכלול גם את הפקעות העבר.

<u>תמריצים - איחוד חלקות:</u>

- ✓ **בכל מקרה של איחוד חלקות יחושבו זכויות הבניה מ- 75%, מהשטח הרשום של כל אחת מהחלקות.**
- ✓ בכל מקרה של הגדלת זכויות הבניה תהיה ההגדלה פרופורציונלית לאחוזי הבניה המותרים בקומת הקרקע ובקומות האחרות. בכל מקרה לא תעלה תכסית הקרקע על 35% (לפני חישוב התמריצים).
- ✓ **סף עליון לתמריצים** – אחוזי הבניה לא יעלו בכל מקרה על 170% אף אם סה"כ של התמריצים עולה על אחוז זה, אלא אם כן נאמר אחרת בטבלת זכויות הבניה. בניה נוספת במסגרת התמריצים תהיה עפ"י קווי הבניין המאושרים.
- ✓ **תמריץ לעידוד הבניה** – בניה שתתחיל תוך שנה מיום אישור התוכנית, תינתן תוספת של 7% מעל לזכויות הניתנות בתוכנית. בניה שתתחיל בשנה השנייה תינתן תוספת של 5%, בניה שתתחיל בשנה השלישית תיתן תוספת של 2%.

<u>מתחמי תכנון:</u>

מתחם תכנון יהווה את יחידת התכנון הבסיסית, יש להגיש תוכנית מפורטת הכוללת בינוי לפני הוצאת היתרים. תוכנית הבינוי תוכן בהנחיית מהנדס העיר ותאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית, הוצאות הכנת התוכנית יחולו על בעלי הנכסים.

עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתר בניה במתחם מס' 25 -

- ✓ הרחבת רח' השופטים, בני משה והרצל.
- ✓ ייעוד לשצ"פ לאורך רח' לבקוביץ גן המייסדים.
- ✓ התקנת ציר להולכי רגל מרח' הרצל לקריית התרבות במזרח, דרך הפרויקט לרח' לבקוביץ.
- ✓ ביטול מעון יום קיים והעברתו למגרש חליפי שינתן ע"י העירייה מחוץ למרכז האזרחי.

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**

תאריך : 20/03/2025

מס' מינוי : 1116-2024

מספרנו : 285-1116-2024

- ✓ ייעוד השטח מרכז עסקים ראשי ומרכז אזרחי שיכללו בו בית עירייה, היכל תרבות עירוני, מסחר, חנויות כל בו לסוגיהן, משרדים, מגורים, דיור מוגן לקשישים.
- ✓ **הבניה לפי תב"ע מפורטת הכוללת בינוי לאיחוד וחלוקה מחדש**. בתוכנית יובטחו זכויות הקיוסק הקיים בשטח.

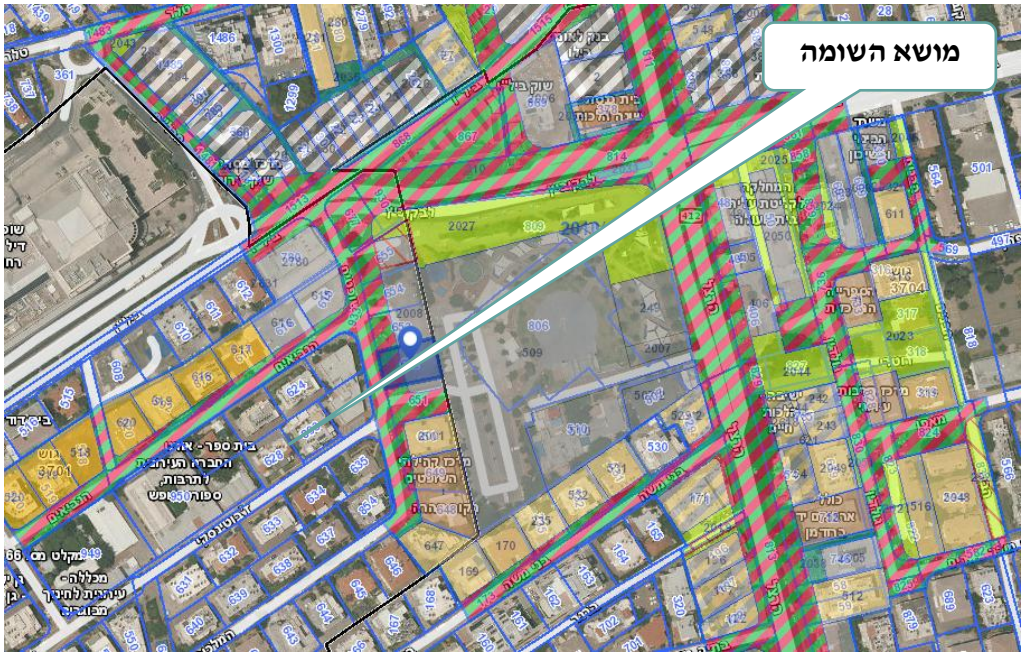
<u>איחוד וחלוקה:</u>

- ✓ בשטחים המסומנים לאחוד וחלוקה תערך תוכנית מפורטת לאחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק ועד לאישורה לא יבוצעו הפקעות ולא יוצאו כל היתרי בניה בשטח הכפוף לאיחוד וחלוקה פרט להיתר מוגבל המותר עפ"י תוכנית זו לגבי בנין המסומן להריסה.
- ✓ קביעת היעודים בשטחים לאיחוד וחלוקה הינם שלב א' במסגרת הליך האיחוד והחלוקה ושלב ב' יבוצע במסגרת תוכנית מפורטת. בסיס החישוב לכל צורך שהוא יהא מצבן התכנוני של החלקות לפני אישורה של תוכנית זו.

תוכנית גמר ופיתוח - תאושר ע"י הועדה המקומית ומהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

שלב ביצוע - תוך 20 שנה מיום אישורה כחוק.

<u>תשריט התוכנית מתוך אתר גוב מאפ</u>:



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

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

7.1. מגרש ריק הממוקם ברחוב השופטים 10, רחובות.

7.2. הובא בחשבון כי שטח המגרש לאחר הפקעה הינו 505 מ"ר.

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 :

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

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

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

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

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

במקרה הנדון מדובר במכירת הנכס לפי ס.ק. 7.5.2.3 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.

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

8. <u>עמדות הצדדים וההכרעה בהן</u>:

הנכס מושא השומה הינו מגרש ריק ופנוי בייעוד "מרכז עסקים ראיש ומרכז אזרחי" ברח' השופטים שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של **מכר מלוא הזכויות.**

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. <u>מהות וגובה היטל ההשבחה שנקבעו בשומות הצדדים</u>:

התוכנית	מועד קובע	היטל השבחה עפ"י המשיבה	היטל השבחה עפ"י המבקשת
רח/2010	22/06/1995	₪ 172,566	אין השבחה
רח/2000/ב/7	02/12/2023	₪ [5]106,898	אין השבחה

8.2. <u>הנקודות שבהסכמה</u>:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.2.3. תוכניות רח/2000/ב, רח/2000/ב/1 ו- רח/2000/ב/6 אינן משביחות.

[5] היטל השבחה המוצג הינו בהתאם לתחשיב המתוקן המוצג בתגובת המשיבה.

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

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

תאריך : 20/03/2025
מס' מינוי : 1116-2024
מספרנו : 285-1116-2024

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

<u>כללי:</u>

הנכס מושא השומה מהווה מגרש ריק ופנוי בשטח רשום של 750 מ"ר, בייעוד מרכז עסקים ראשי ומרכז אזרחי הממוקם ברח' השופטים 10, רחובות.

ביום 01/02/2024 נחתמה עסקת מכר במסגרתה נמכרו מלוא הזכויות בחלקה והופקה שומת השבחה בגין תוכניות רח/2010 ורח/2000/ב/7.

שמאי הצדדים מסכימים כי במועדים הקובעים לתוכניות הקרקע אינה זמינה לבנייה והזכויות אינן ניתנות לניצול עד להגשת תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש, וחלוקים בעניין עצם המימוש ומקדם הדחייה הראוי.

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

9.1. **<u>תוכניות שאינן משביחות:</u>**

שמאי הצדדים קבעו שתוכניות רח/2000/ב, רח/2000/ב/1 ו- רח/2000/ב/6 אינן משביחות. לאחר שבדקתי תוכניות אלו ביחס לנכס מושא השומה, **אני מקבל את עמדת הצדדים לעניין זה.**

9.2. **<u>תוכנית רח/2010 מועד קובע 22/06/1995:</u>**

התוכנית משנה את ייעוד החלקה ומגדילה את זכויות הבניה, מימוש הזכויות כפוף להכנת תוכנית מפורטת הכוללת תוכנית בינוי.

<u>עמדת המשיבה:</u>

מצב קודם -בהתאם לתוכנית רח/3/9, ייעוד מסחר, בינוי של 40% בקומה אחת.

מצב חדש – ייעוד מע"ר ומרכז אזרחי, 50% תכסית, סה"כ 140% בניה ב- 5 קומות.

מקדם דחייה – מביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.84 המגלם דחייה ל- 3 שנים בריבית 6%.

הובאו בחשבון ערכי שווי למשרדים ולמסחר ומקדם דחייה ל- 3 שנים להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש כולל תוכנית בינוי.

שווי מ"ר מבונה משרדים – סוקר 3 הכרעות ו- 3 נתוני ביקוש למשרדים המשלמים דמש"ח בסך 10 $, שיעור היוון 9%. יזמות בשיעור 1.2, עלות בניה 650 $\מ"ר והתאמה לנכס וקובע **400 $ שווי מ"ר מבונה משרדים.**

שווי מ"ר מבונה מסחר – סוקר הכרעות[6] ו- 5 נתוני ביקוש בנכסים ברח' הרצל המגלמים דמש"ח ממוצעים בסך 14 $ למ"ר, שיעור היוון בשיעור 10%. יזמות בשיעור 1.2 ועלות בניה בסך 650 $ והתאמה לנכס הנדון קובע **שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 650 $.**

[6] גבע בלטר חרל"פ 12, ערן ירקוני חרל"פ 12, גיל הרצברג בנימין 3.

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

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

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

תאריך : 20/03/2025

מס' מינוי : 1116-2024

מספרנו : 285-1116-2024

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רח/2010						
מהות	**אחוז**	**שטח**	**שווי למ"ר**		**סה"כ**	
מצב קודם						
שטח חלקה					670	
ז"ב	40%	268	650	$	**174,200**	$
שווי מצב קודם					**174,200**	$
מצב חדש						
שטח חלקה					505	
ק"ק מסחר	50%	252.5	650	₪	164,125	$
קומות משרדים	90%	454.5	400	₪	181,800	$
סה"כ					**345,925**	$
מקדם דחייה (3 שנים, ריבית 6%)					0.84	
שווי מצב חדש					**290,445**	$
השבחה בש"ח			**2.969**		345,132	$
היטל השבחה					**172,566**	$

<u>עמדת המבקשת</u>:

מקדם דחייה - התוכנית מהווה מעין תוכנית כתמים הקובעת מתחמי תכנון, עפ"י ס' 20 להוראות התוכנית, המתחם מהווה את יחידת התכנון הבסיסית וכדי לנצל את זכויות הבניה יש להכין תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש של מתחם מס' 25 הכולל מס' רב של חלקות ובעלים.

יש להביא בחשבון דחייה משמעותית, לראייה גם כיום, כ- 30 שנה לאחר אישור התוכנית, הקרקע אינה זמינה לבנייה. לחיזוק טענתו מפנה לשומה שנערכה ע"י שמאי המשיבה מר אוהד דנוס ביום 10/09/2014 בגוו"ח 3704/341, בה נקבע כי הדחייה מרובת השנים מאיינת את ההשבחה.

מציג תחשיב השבחה תיאורטי בהתאם לעמדת המשיבה, בשינוי מקדם הדחייה ל- 0.48 המגלם דחייה ל- 15 שנה בריבית 6%. ומסיק כי אין השבחה.

לסיכום, גם ללא חישוב מדויק של תקופת הדחיה, לאור מורכבות התוכנית, ריבוי החלקות במתחם התכנון וריבוי הבעלים, ההשבחה מתאיינת.

<u>תגובת המשיבה לשומת המבקשת:</u>

מדובר בתוכנית גדולה החלה על רחוב הרצל שמטרתה הגדלת זכויות, רוב הזכויות מכוח התוכנית לא מומשו וברוב המקרים הוכנו תוכניות נקודתיות. 3 שנים זה זמן סביר להכנת תוכנית. הקרקע מושא השומה ריקה, אפשר להכין תוכנית נקודתית, אין הכרח לאחד את כל החלקות במתחם.

שטח מגרש במצב חדש – נפלה טעות בתחשיב, את הזכויות גזרתי מ- 55% מהשטח. לחיוב הזכויות במצב השטח צריך לחשב לפי 70% מהשטח לפני הפקעות או במקרה של איחוד וחלוקה 75% מ- 750 מ"ר.

מקדם הדחייה מתבסס על החלטות השמאים המכריעים גבע בלטר בגוו"ח 3703/283 וערן ירקוני בגוו"ח 3703/1485. שומת דנוס נערכה בחלקה 341 ברחוב יעקב מביאה בחשבון את המבנים לשימור בחלקה הצמודה בה השימוש המיטבי במועד הקובע היה הבינוי הקיים.

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

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

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

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

תאריך : 20/03/2025
מס' מינוי : 1116-2024
מספרנו : 285-1116-2024

לאחר הדיון, שמאי המשיבה העביר את עמדת הועדה במייל שהתקבל מהגב' אפרת חובשי, מנהלת אגף תב"ע ומידע תכנוני, בעניין הדרישה לאיחוד וחלוקה במתחם 25, כדלקמן:

"לשאלתך הרני להשיבך כי בשנת 2007 אושרה תוכנית על חלק ממתחם 25: רח/2200 ומכאן שבמתחם 25 יש כבר עובדה בשטח שבגינה ניתן להמשיך את התכנון על חלק מהמתחם"

במייל נוסף, ציינה כי בחלקות 655-648, 677 נמצאת בהכנה תוכנית מס' תמ"ל/2048.

<u>דיון והכרעה</u>:

תוכנית המתאר המקומית רח/2010 קובעת אזורי בניה, דרכים, שטחים פתוחים ומחלקת את שטח התוכנית ל- 33 מתחמי תכנון, בכל מתחם תכנון קובעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה. מתחם מהוה את יחידת התכנון הבסיסית. יש להגיש תוכנית בינוי לפני הוצאת ההיתרים ולכלול בה התייחסות סביבתית נאותה.

התוכנית מסמנת את החלקה מושא השומה כחלק **ממתחם 25** וקובעת את העקרונות והתנאים להוצאת היתרי בניה במתחם, כדלקמן:

מס' מתחם תכנון	גוש	חלקות	עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה
25	3701	655-647 חלק מחלקות: 661, 678 ,677	א. הרחבת רח' השופטים, רח' בני משה ורח' הרצל.
	3704	169, 235,170, 249, 380, 504, 507-510, 528, 529, 531, 532 חלק מחלקות: 13, 172, 173.	ב. ייעוד לשצ"פ לאורך רח' לבקוביץ גן המייסדים). ג. התקנת ציר להולכי רגל מרח' הרצל באיזור החיבור לקרית התרבות במזרח, דרך הפרוייקט לרח' לבקוביץ. ד. ביטול מעון יום קיים, והעברתו למגרש חליפי שינתן ע"י העיריה מתוך למרכז האזרחי. ה. יעוד השטח מרכז עסקים ראשי ומרכז אזרחי, שיכללו בו בית עיריה, היכל תרבות עירוני, מסחר, חנויות כל-בו לסוגיהן, משרדים, מגורים, דיור מוגן לקשישים. ו. הבניה לפי תב"ע מפורטת תכוללת בינוי לאיחוד וחלוקה מחדש. בתכנית יובטחו זכויות הקיוסק הקיים בשטח.

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

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

תאריך : 20/03/2025
מס' מינוי : 1116-2024
מספרנו : 285-1116-2024

יעודי הקרקע במתחם 25



תצ"א של מתחם 25



בהתאם לסעיף מס' ו' בעקרונות לתכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה במתחם 25, יש להכין תוכנית מפורטת, הכוללת בינוי לאיחוד וחלוקה מחדש.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נובעת מפרשנות סעיף זה. לעמדת שמאי המבקשת התוכנית לאיחוד וחלוקה צריכה לכלול את כל החלקות במתחם ויש להביא בחשבון דחייה משמעותית המאיינת את ההשבחה, בעוד שמאי המשיבה סבור כי אין דרישה לכלול את כל החלקות במתחם ומביא בחשבון דחייה ל- 3 שנים בהתבסס של הכרעות שמאים מכריעים (בעיקר ממתחם 22). לחיזוק טענתם שמאי הצדדים הפנו לשומות ועדה ושומות מכרעות שנערכו במתחם 22.

על מנת להכריע בסוגית הדחייה למימוש התוכנית דנן יש לדעתי לבחון את התמונה הרחבה הכוללת את המצב התכנוני/כלכלי/סביבתי בסביבת הנכס על רקע מצב זה ברחובות בתקופה החל מהמועד הקובע ועד להיום.

<u>מתעוררות 2 שאלות מהותיות</u> :

1. האם יש צורך להכין תוכנית מפורטת למתחם כולו או ניתן להכין תוכנית מפורטת לחלק ממנו?
2. מדוע מתעכב מימוש התוכנית במתחם 25 כ- 30 שנים.

<u>תוכנית מפורטת למתחם</u> :

להלן סעיפים רלוונטיים מהתוכנית :

בפרק **מטרות התוכנית** בס' ד' מצוין "חלוקה למתחמי תכנון וקביעת זכויות והוראות הבנייה בהם".

בסעיפים ה' ו- ז' חלוקה לאזורים בהם הבניה תעשה בתוכנית מפורטת נפרדת, אזורים בהם הבניה לפי תוכנית

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

תאריך : 20/03/2025

מס' מינוי : 1116-2024

מספרנו : 285-1116-2024

בניה ואזורים בהם הבניה תעשה ע"פ הוראות בניה ללא תוכנית בינוי.

בסעיף ח' צוין קביעת אזורים לאיחוד וחלוקה מחדש, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' לחוק בהסכמת או אי הסכמת בעלים וקביעת שלבי ביצועם.

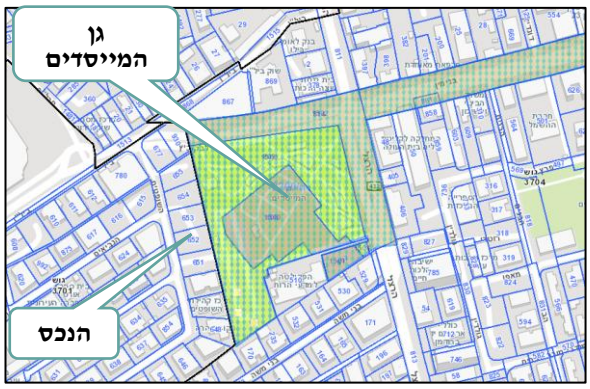
בס' 14 – **פרשנות** – נקבע שמשמעות המונחים בתוכנית תהיה לפי הגדרתם בתוכנית, במידה ואינם מוגדרים אזי לפי הגדרתם בתוכנית המתאר רח/2000 לפי הנוסח המופקד או המאושר. במידה ולא הוגדרו גם ב-רח/2000 אזי לפי הגדרתם בחוק התו"ב.

ס' 17 – **טבלת האזורים והוראות הבניה** – אזור הבניה בהתאם לתוכנית מפורטת הכוללת בינוי.

סעיף 20- **מתחמי תכנון** – בטבלת הנחיות לתכנון המתחמים קיימת במתחמים שונים הנחיה ייחודית לגבי אופן תכנון המתחם בחלקם מתייחסת ההנחיה לאופן התכנון של חלקות מסוימות במתחם כגון תוכנית איחוד וחלוקה או תוכנית בינוי, או תוכנית באישור ועדה מחוזית. בחלקת מצוין שהתוכנית המפורטת/בינוי תהיה **לכל המתחם** כגון מתחמים מספר 6, 9, 17, 18, 22 (2 מתחמי משנה), 24 ו- 27.

במתחמים 20, 21, **25 (הנכס מושא השומה) ו-** 30 **לא מצוין שמדובר בתוכנית אחת לכל המתחם**, אלא ניתן להבין זאת בשני אופנים, במיוחד לאור העובדה שכאשר רצה המתכנן לציין זאת עשה זאת במתחמים מסוימים.

במתחם תכנון מס' 25 לא מצאתי תוכניות שאושרו בחלקות, למעט תוכניות רח/2200 ותמ"ל 2048 הנמצאת בתכנון אליהן הפנתה מזכירת הועדה המקומית לתו"ב הגב' אפרת חובשי. תשובתה מעידה שניתן לערוך תוכניות נפרדות במתחם ושזו עמדת המשיבה,



תוכנית רח/2200 מתירה את הקמת שכונת המדע הנמצאת בצפון העיר וכוללת את חלקות 209-507, 504 בגוש 3704 ומסמנת אותן כחלקה 806 בייעוד שטח ציבורי פתוח, גן המייסדים, שנרשם ע"ש הועדה המקומית רחובות. עפ"י הוראות התוכנית נראה כי **פיתוח השטח הציבורי הינו חלק מהתנאי להוצאת היתרי בניה מכוח התוכנית.** (היתר בניה מס' 20070252 מיום 03/09/2007). להלן תשריט תוכנית רח/2200.

שמאי המבקשת התייחס למתחם תכנון 22 כדוגמא להכנת תוכנית אחת לכל המתחם. בחנתי את המצב התכנוני של מתחם 22. מתחם תכנון 22 כולל כ- 20 חלקות וממוקם בין הרחובות הרצל, יעקב ובנימין. בהתאם לס' ד' בטבלת המתחם, לצורך הוצאת היתר בניה נדרש לערוך **"תב"ע מפורטת הכוללת בינוי ואיחוד וחלוקה מחדש <u>לכל שטח המתחם</u> בשני חלקים".** כלומר מדובר במתחם שהתוכנית הגדירה במפורש שיש להוציא תוכנית אחת, בשני חלקים, לכל שטח המתחם, בעוד שבמתחם 25 תנאי זה לא הוגדר בו בצורה מפורשת, **ולכן מתחם זה אינו תואם למתחם 25 מבחינת הנחיות התכנון.**

לאור האמור לעיל במקובץ הגעתי לכלל מסקנה **שלא קיימת חובה לערוך תוכנית מפורטת אחת לכל המתחם**.

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

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

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

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

תאריך : 20/03/2025
מס' מינוי : 1116-2024
מספרנו : 285-1116-2024

יוער, שלעניות דעתי, לאור מרכיבי הבעלות, המבנים הקיימים, שיעור ההפקעות השונה והייעודים השונים שצריכים לדור אחד ליד השני **רצוי** להכין תוכנית מפורטת אחת למתחם כולו.

<u>העיכוב במימוש התוכנית</u>:

לאור החלטתי לעיל, מתעוררת ביתר שאת השאלה מדוע במשך 30 שנים לא הוכנה תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ובינוי לפחות לחלק מהחלקות הדומות מבחינת ייעוד ושימוש הסמוכות לחלקה מושא השומה.

אני סבור שהתשובה לכך מורכבת ממספר גורמים. הגורם הראשון הוא **מרכיב הבעלות** במתחם. כל/רוב החלקות הן בבעלות פרטית של בעלים שחלקם ותיקי היישוב, בעוד עיריית רחובות בעלת הזכויות בחלקות שמהוות את גן המייסדים. הרכב בעלות זה אומנם השתנה לאורך השנים אולם לדעתי בעל השפעה מכרעת על המוטיבציה של הבעלים ליזום תוכנית למימוש הזכויות. מהיכרות אישית עם חלק מבעלי הקרקעות הוותיקים ברחובות, לא במתחם הנדון, רובם אינם נלהבים לפתח את מקרקעיהם מסיבות סובייקטיביות הקשורות במצב כלכלי איתן, סנטימנטים לעבר, אופי לא יזמי ועוד. גורם נוסף והמהותי ביותר הינו אופי ההתפתחות של מרכז העיר על רקע ההתפתחות הפריפריאלית של העיר. בשנות התשעים ובראשית המילניום נבנו שכונות חדשות כגון רחובות החדשה, רחובות ההולנדית, שרונה, רחובות המדע, אזורי תעסוקה חדשים, בעיקר להייטק; רחובות המדע, פארק הורביץ, וכן מרכזי קניות שכונתיים ופאוור סנטרים בנס ציונה ובקרית עקרון. מהלכים אלו אומנם תרמו משמעותית להגדלת אוכלוסיית העיר אך בו זמנית הסיטו את כוח הקניה מהמע"ר לאזורים אלו בעיקר עקב נוחות קניה וריכוז מכסימלי של מגוון חנויות. אין ספק שקניון רחובות הסמוך למתחם והקניון הקטן בהרצל היוו גורם מרסן להתפתחות הכלכלית של המתחם.

גורם נוסף שאולי שימש כבלם, הינו גן המייסדים הממוקם בלב המתחם. לכאורה, הגן אמור לשמש כגורם אטרקטיבי לבניית מקומות תעסוקה סביבו, אך להערכתי הרגישות הסביבתית/היסטורית של הגן שימשה כגורם מרסן. לפיכך, עד שהעירייה גיבשה מתווה ברור למאפייני והשימוש בגן המייסדים, היא לא תרמה לעידוד הפיתוח של המתחם.

המתחם כולל שימושים רבים של מגורים, תעסוקה ופארק עם ייחודיות היסטורית שהפיתוח שלהם עלול לעורר התנגדויות אצל חלק מהבעלים במתחם. שימוש הביניים שנעשה בחלקה דנן ובחלקות סמוכות כמגרשי חניה מסחריים, באזור בו קיימת מצוקת חניה, מהווה גם הוא גורם מרסן במיוחד כשחלק משטח החלקה מסומן להפקעה בהתאם לתוכנית.

השילוב של כל הגורמים ביחד מהווה לדעתי את הסיבה המרכזית לעיכוב במימוש התוכנית.

מאחר ואנו עוסקים בהיטל השבחה בגין אישור תוכנית יש לבחון אילו מגורמי העיכוב ניתן לשייכם לתוכנית ולכמת בהתאם את תרומתם לעיכובה. לעניות דעתי ריבוי הבעלים בתוכנית ומאפייניהם הינם גורם שיש לשייכו באופן חלקי מאחר ולבעלים יש גם חלק באחריות לפיתוח המתחם. לדעתי התוכנית אינה אטרקטיבית מספיק מבחינת היקף זכויות בניה ויעידו על כך התמריצים הכלולים בה לזירוז ביצועה (תמריצים לבונים ב- 3 השנים הראשונות), תמריץ לאיחוד וחלוקה, השימושים השונים במתחם ונוכחות של מבנים בעלי שימושים שונים.

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 20/03/2025

מס' מינוי : 1116-2024

מספרנו : 285-1116-2024

שמאי המשיבה הביא לדוגמא את החלטות השמאים המכריעים הגב' גבע בלטר ומר ערן ירקוני, בהן מגרש עליו בנוי צמוד קרקע, מביא בחשבון דחייה ל- 3 עד להכנת תוכנית מפורטת הכוללת תוכנית בינוי.

אני מסכים עם חברי השמאים המכריעים שמשך ההכנה של תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ותוכנית בינוי, בתנאי שאין גורמים מעכבים, פרק זמן של 3 שנים הינו סביר. במקרה הנדון, כאמור לעיל, קיימים גורמים מעכבים הקשורים בתוכנית כגון: מספר בעלים גדול, מבנים קיימים בעלי שימושים שונים, שימושי ביניים בקרקע (חניה בתשלום), נוכחות גן המייסדים, אילוצי התוכנית מבחינת היקף הזכויות שהיא מעניקה על מגרש קטן יחסית, מהווים גורם מרסן למימוש הזכויות מכוח התוכנית.

לפיכך, לאור האמור לעיל במקובץ, אני סבור שמשך דחיה של כ- 10 שנים בשיעור היוון של 6% הינו סביר.

<u>הנחות לצורך חישוב ההשבחה</u>:

שטח לחישוב זכויות - מצב קודם - שטח מגרש רשום 750 מ"ר, מצב חדש - 75%[7] משטח מגרש רשום 562.5 מ"ר.

מקדם דחיה – דחיה ל- 10 שנים בשיעור 6% - 0.56.

שווי מ"ר מסחרי – מאמץ את קביעת שמאי המשיבה – 650 $\ מ"ר.

שווי מ"ר משרדים/מגורים - מקבל את הנחת הבסיס בתוכנית ושל שמאי המשיבה - 400 $.

התפלגות השטחים – בכפוף לשטח התכסית 50% בדומה לשיעור בשטחי מרכזי מסחר ועסקים ראשי.

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רח/2010						
מהות	**אחוז**	**שטח**	**שווי למ"ר**		**סה"כ**	
מצב קודם						
שטח חלקה לחישוב זכויות לאחר הפקעה					670	
ז"ב	40%	268	$	650	$	**174,200**
שווי מצב קודם					$	**174,200**
מצב חדש						
שטח חלקה לחישוב זכויות - 75% משטח רשום של 750 מ"ר					562.5	
ק"ק מסחר	50%	281.25	$	650	$	182,813
קומות משרדים	90%	506.25	$	400	$	202,500
סה"כ					$	**385,313**
מקדם דחיה (10 שנים, ריבית 6%)					0.56	
שווי מצב חדש					$	**215,156**
השבחה בש"ח			₪	**2.969**	₪	**121,600**
היטל השבחה					₪	**60,800**

[7] תמריץ לחלקות הנכנסות לאיחוד וחלוקה.

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:

9.3. **<u>תוכנית רח/2000/ב/7 (414-0644799), מועד קובע 02/12/2023</u>:**

התוכנית קובעת הוראות בניה לתוכניות נושאיות שונות בתחום המרחב התכנוני של העיר. במושא השומה מגדירה שטחי שירות עיליים, שטחי שירות תת"ק ומרפסות.

<u>עמדת המשיבה:</u>

מצב קודם – מביא בחשבון ש"ש בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות משנת 2003. 20% במפלס הכניסה הקובעת, 20% בקומות, 20% בגג, 100%* 3 קומות בתת הקרקע.

מצב חדש – מביא בחשבון שטח אפקטיבי של 80% מסך המגרש.

ערכי השווי – בשקלול הנתונים המוצגים להלן, קובע **שווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪.**

- ✓ 10 עסקאות מכר של משרדים במרכז העיר המגלמות שווי מ"ר בנוי בסך 12,065 ₪/ למ"ר. בניכוי יזמות בשיעור 1.2, עלויות בניה בסך 7,488 ₪, עלויות התאמה לבינוי ישן בשיעור 0.85 והתאמה למיקום בשיעור 0.9, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,300 ₪.
- ✓ החלטת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 3703/1495 שקבע שווי למ"ר מבונה בסך 2,100 ₪.
- ✓ 3 נתוני ביקוש המגלמים דמש"ח ממוצעים בסך 70 ₪ למ"ר, קובע שיעור היוון 7%. בניכוי יזמות בשיעור 1.2, עלויות בניה בסך 7,200 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,800 ₪.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב/7		
מצב קודם		
רכיב	**אחוזי בניה**	**שטח**
שטח עיקרי בק"ק עפ"י רח/2010	50%	253
שטח עיקרי בקומות עפ"י רח/2010	90%	455
סה"כ שטח עיקרי		707
שטחי שירות בק"ק	20%	141
שטחי שירות בקומות	20%	141
סה"כ שטחי שירות		**283**
מצב חדש		
ש"ש עיליים	100%	505
שטח אפקטיבי בהנחה של 140% זכויות בניה	80%	404
סה"כ ש"ש מסחר - עיליים		141
סה"כ ש"ש משרדים - עיליים	4	263

חישוב ההשבחה				
מהות	**מ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ**
תוספת שטחי שירות מסחר	0			
תוספת שטחי שירות משרדים	121	3,000	₪	363,600 ₪
סה"כ שווי תוספת שטחי שירות				363,600 ₪
מקדם שווי ש"ש				0.7
השבחה				**254,520** ₪
היטל השבחה				**127,260** ₪

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 20/03/2025

מס' מינוי : 1116-2024

מספרנו : 285-1116-2024

עמדת המבקשת:

תוכנית רח/2000/ב/7 הינה תוכנית נושאית, הקרקע אינה זמינה במועד הקובע. בהתאם להחלטות ועדת ערר[8] לא ניתן לנצל את זכויות הבניה במקום בו הקרקע אינה זמינה לבנייה, התוכנית אינה ישימה ואינה משביחה.

בנוסף, גם ברמה הכלכלית התוכנית אינה משביחה משתי סיבות עיקריות:

- ✓ בשוק החופשי קונה סביר לא היה משלם בגין זכויות לש"ש שוליים תיאורטיים בקרקע שאינה זמינה.
- ✓ בשומת הועדה נקבע יחס העמסה של 1.6 שאינו הגיוני ופרופורציונלי של ש"ש, עפ"י קווים מנחים, פרק יח', היקף השטחים הסחירים לשיווק הינם 10%-30%.

לסיכום, הן ברמה הכלכלית-שמאית והן ברמה הנורמטיבית/משפטית לא חלה השבחה בנכס הנדון ואין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור התוכנית.

תגובת המשיבה לעמדת המבקשת:

הקרקע אכן אינה זמינה לבנייה במועד הקובע, לכן כי יש להביא בחשבון דחייה עד להכנת תוכנית מפורטת. מציג תחשיב חלופי המביא בחשבון דחייה בשיעור 0.84 המגלם דחייה ל- 3 שנים בריבית 6%.

חישוב ההשבחה			
מהות	מ"ר	שווי מר"א	סה"כ
תוספת שטחי שירות מסחר	0	-	-
תוספת שטחי שירות משרדים	121	₪ 3,000	363,600
סה"כ שווי תוספת שטחי שירות			363,600
מקדם שטחי שירות (עפ"י שומות מכרעות בסביבה)			0.7
מקדם דחייה 3 שנים עם 6 % חיוון			0.84
השבחה בש"ח			₪ 213,797
היטל השבחה		50%	₪ 106,898

היקף שטחי השירות – היקף השטחים הגדול נובע מהיקף זכויות עיקריות קטן, לכל בניין יש גרעין ש"ש הכולל מבואות, ח"מ אחסנה וכו'. שטחים הנדרשים בכל מקרה ולא משנה מה היקף השטח העיקרי. ככל שהשטח העיקרי קטן יותר, כל שטחי השירות המועמסים גדול יותר. לא מדובר ביחס שאינו הגיוני.

דיון והכרעה:

שמאי הצדדים מסכימים שבמועד הקובע הקרקע אינה זמינה לבניה, אך חלוקים בעניין עצם ההשבחה הנובעת מאישור התוכנית, לעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון דחייה של 3 שנים עד להכנת תוכנית מפורטת, בעוד שמאי המבקשים טוען כי בהתבסס על החלטות ועדות ערר אין לחייב היטל השבחה בגין תוכניות נושאיות כאשר הקרקע אינה זמינה לבנייה.

[8] תא 85006/17, תא 8513-08-18, תא 85112/12,

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 20/03/2025

מס' מינוי : 1116-2024

מספרנו : 285-1116-2024

תחילה אתייחס לנושא התחולה של התוכנית ביחס לזמינות המקרקעין. כפי שקבעתי בתוכנית רח/2010, דחיה סבירה למימוש התוכנית היא 10 שנים שהסתיימו בשנת 2005 **ובמועד הקובע לתוכנית דנן אין מניעה סבירה שהקרקע לא תהייה זמינה.** מאחר ובפועל הקרקע עדיין לא זמינה, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה המתחשבת ומאמץ את **הדחיה של 3 שנים לתחולת התוכנית**.

בחנתי את מסקנות וועדת הערר שהציג שמאי המבקשת הדנות בהשבחה מכוח תוכניות תא/1111 המהווה מעין "תוכנית כתמים" ותוכניות תא3700 ו- 3388א המהוות תוכניות מתאר מקומית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי ולא ניתן להוציא מכוחן היתרי בניה. נקבעו העקרונות הבאים:

- ✓ תכנית תא/1111 הינה תוכנית שמסמנת שטחים נרחבים באותו ייעוד קרקע דהיינו בבחינת תכנית "כתמים".
- ✓ במועד אישור תכנית ע/1 ו-ג/1 התכנון המפורט בתחום תכנית תא/1111 יכול היה להשתנות מקצה לקצה ללא זמינות וללא וודאות לגבי זכויות הבניה שיותרו לרבות היקפן ותמהיל השימושים והייעודים.
- ✓ ההחלטות דנות בשומות מכרעות שתוקנו בהתאם לגישה לפיה יש לקבוע השבחה מכוח התוכניות הנושאיות למועד אישור תכנית 3700, ולמועד אישור תכנית 3388א. טענות הועדה המקומית בהתייחס לשומות אלה ולהשבחה שנקבעה במסגרתן נדחות, ושומות אלה מאושרות.
- ✓ נקבע כי אין להביא במצב התכנוני הקודם את שווי התוכניות הנושאיות, אלא רק במצב חדש בגין אישור התוכניות 3700 ו- 3388א'.

בהתאם להוראות התוכניות והמועדים הקובעים עולה כי התוכניות הנושאיות ע1 ו- ג1' פורסמו **לאחר** תוכנית הכתמים (תא/1111) **ולפני** פרסום תוכניות המתאר הקובעות הוראות לאיחוד וחלוקה (תא/3700, תא/3388א'), בהתאם להחלטות ועדת הערר, מכיוון שבמועד הקובע של התוכניות הנושאיות התכנון יכול להשתנות, המועד הקובע של התוכניות הנושאיות יהיה המועד הקובע של התוכניות הקובעות הוראות לאיחוד וחלוקה.

בענייננו, מדובר במקרה אחר בו תוכנית 2010 אינה "תוכנית כתמים", אלא תוכנית החלה על שטח קטן יחסית, הקובעת מתחמי תכנון והוראות להכנת תוכניות מפורטות וזכויות בניה מוגדרות ויש צורך בחלקה מושא השומה להכנת תוכנית איחוד וחלוקה. כאמור בהחלטתי לגבי תוכנית רח/2010 קבעתי דחיה למימוש של 10 שנים ובמועד התוכנית דנן היא כבר אמורה להיות ברת מימוש אך בפועל עדיין לא זמינה.

לפיכך, בדומה לגישת ועדת ערר, יש לחייב בגין התוכנית הנושאית המאושרות במועד אישורן, ובמקרה דנן עקב אי הזמינות בחלקה דנן אני מאמץ את גישת שמאי המשיבה לתת דחיה נוספת של 3 שנים.

<u>קביעת היקף שטחי השירות במצב קודם</u> - אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה שיש לעשות זאת בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות משנת 2003. (שמאי המשיבה מחשב משטח המגרש ולא מהשטח המבונה העיקרי).

<u>קביעת היקף שטח השירות במצב חדש</u> - בדומה לשמאי המבקשת, אני סבור שהקביעה של 100% שטח שירות גבוהה מאוד, שמאי המשיבה קבע 80%. סביר להניח שהתוכנית המפורטת תהיה דומה/ קרובה בהנחיותיה לתוכנית של מרכז מסחרי/עסקים ראשי, קרי 50% שטח עיקרי מסחרי בקומת הקרקע והיתרה 90% משרדים בקומות העליונות. סה"כ 5 קומות.

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

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 20/03/2025

מס' מינוי : 1116-2024

מספרנו : 285-1116-2024

שיעור העמסה[9] בשטח מסחרי:

- שטח מסחרי (חנויות, משרדים, קומות מסחר) 35%–15%.
- במבנים מודרניים עם חללים משותפים גדולים, הלובי מרווח, מעליות רבות, וכו' – שיעור ההעמסה עשוי להיות 35%–25% ואף יותר.
- במבנים פשוטים יותר – השיעור יכול להיות סביב 20%–15%.

בהתאם לקו מנחה יח' עדכון מס' 1 (ינואר 20) סעיף 2 לקווים המנחים של מועצת שמאי המקרקעין בנושא קביעת שטחי שירות לפני 1992, **בשטח מסחרי** שטחי השירות הסחירים נעו בין **10%** - **30%** משטחי היחידות. סה"כ שטחי השירות במסחר מהווה **51%** מהשטח לבניה ובמשרדים כ- **37%** מהשטח לבניה.

בזהירות המתבקשת אני מניח שבהתאמה למיקום הנכס והשימושים בו סביר ששיעור ההעמסה של שטח השירות יהווה בשיעור של **25% משטח עיקרי מסחרי ו- 30% משרדים**.

יוער, שהשטח העיקרי מחושב בהתאם לעקרונות החישוב בתוכנית רח/2010 ולא בהתאם לשטח המגרש. מאחר ושטח השירות נגזר מהשטח העיקרי יש חשיבות להציג את השטח העיקרי הריאלי.

שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר מבונה משרדים:

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ומרכיבי ואופן ניתוחם ואני מקבל את קביעתו ששווי מ"ר מבונה משרדים הינו בסביבות 3,300 ₪.

שווי מ"ר מבונה מסחרי:

שמאי הצדדים לא בחנו זאת מאחר ושמאי המשיבה מצא שמרכיב זה אינו משביח ושמאי המבקשת טען שהתוכנית כולה אינה משביחה ולכן לא בחן זאת.

להלן עסקאות של שכירות שלוקטו מהעיתון גלובס וממידע אישי לגבי אחת העסקאות:

עסקות דמש"ח								
תאריך	כתובת	שטח חנות	דמ"ש		דמש"ח למ"ר		מקדם מיקום	דמש"ח מתואם		הערות
נוב-23	הרצל	24	3,300	₪	138	₪	0.75	103	₪	כתבה בגלובס
נוב-23	הרצל	24	3,200	₪	133	₪	0.75	100	₪	כתבה בגלובס
ספט-23	בנימין	26	3,500	₪	135	₪	0.75	101	₪	כתבה בגלובס
2023	בילי"ן	36	3,500	₪	97	₪	1	97	₪	חוזה שכירות
					דמש"ח ממוצע למ"ר בנוי מסחרי			**100**	₪	

[9] שיעור ההעמסה (או "מקדם ההעמסה") של שטח שירות מסחרי בבניין מתייחס לאחוז מהשטחים הציבוריים והמשותפים (לובי, מעברים, שירותים, חדרי מכונות וכו') שמתווספים לשטח המסחרי נטו (שטח נטו = השטח שמיועד לשימוש בפועל של הדייר/השוכר) כדי לקבוע את שטח הברוטו שעליו מחושב שכר הדירה או המכירה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 20/03/2025
מס' מינוי : 1116-2024
מספרנו : 285-1116-2024

שווי מ"ר מבונה מסחרי		
שווי דמש"ח למ"ר	100	₪
שיעור היוון	7%	
שווי מ"ר מבונה	17,143	₪
יזמות	1.2	
עלות בניה	5,760	₪
מקדם למבנה ישן	0.85	
שווי מ"ר מבונה	**7,247**	₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**7,250**	₪

השבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב/7		
שטח לחישוב זכויות בהתאם לרח/2010		562.5
מצב קודם בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות		
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח**
שטח עיקרי בק"ק עפ"י רח/2010	50%	281
שטח עיקרי בקומות עפ"י רח/2010	90%	506
סה"כ שטח עיקרי		**788**
שטחי שירות בק"ק - 20% משטח עיקרי	10%	56
שטחי שירות בקומות - 20% משטח עיקרי	18%	101
סה"כ שטחי שירות		**158**
מצב חדש - תוכנית רח/2000/ב/7		
שטח לחישוב זכויות בהתאם לתוכנית רח/2000/ב/7		505.0
שטח עיקרי בק"ק עפ"י רח/2010	50%	281
שטח עיקרי בקומות עפ"י רח/2010	90%	506
סה"כ שטח עיקרי		**788**
שטחי שירות בק"ק - 25% משטח עיקרי	13%	63
שטחי שירות בקומות - 30% משטח עיקרי	27%	136

חישוב ההשבחה				
מהות	**מ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ**
תוספת שטחי שירות מסחר	7	7,250	₪	49,844
תוספת שטחי שירות משרדים	35	3,000	₪	₪ 105,300
סה"כ שווי תוספת שטחי שירות				₪ **155,144**
מקדם שווי ש"ש				0.7
השבחה				₪ **108,601**
היטל השבחה				₪ **54,300**

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 תוכניות בניין עיר, במימוש בדרך של מכר מלוא הזכויות, לנכס הנמצא ברח' השופטים 10, חלקה 652, בגוש 3701 ברחובות הינו כדלקמן :

התוכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2010	22/06/1995	₪ 121,600	₪ 60,800
רח/ב/2000/7	02/12/2023	₪ 108,601	₪ 54,300

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 20/03/2025

מס' מינוי : 1116-2024

מספרנו : 285-1116-2024

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[10]

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[11] שכל אדם, בענייננו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[12] 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.

---

[10] **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)

[11] **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).

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

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

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 20/03/2025

מס׳ מינוי : 1116-2024

מספרנו : 285-1116-2024

<u>ישנם מספר מקורות[13] 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[14] 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.

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

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

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

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

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

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

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

תאריך : 20/03/2025

מס' מינוי : 1116-2024

מספרנו : 285-1116-2024

<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



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