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 : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

שומה מכרעת בעניין היטל השבחה :

בניין מגורים בגוש 30259, חלקה 114, ת"ח 47

רחוב גבעת שאול 27,

שכונת גבעת שאול,

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

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 : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

לכבוד:

המבקש: **מר אברהם מזרחי**
באמצעות השמאי, מר אורי שמואלי
בדוא"ל: shmueli.realestate@gmail.com

המשיבה: **הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים**
באמצעות השמאית, גב' רחל פרנקו
בדוא"ל: rafranco@walla.com

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה בגוש 30259, חלקה 114, ת"ח 47
רחוב גבעת שאול 27, שכונת גבעת שאול, 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' 2016/0447.01.

כללי:

1.1 הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 18/02/2025, שנערכה על ידי ה"ה רחל פרנקו וסיגל פרנקו מאירוב, שמאיות מקרקעין, ותגובתן לשומת הבעלים מתאריך 19/10/2025.

1.1.2. שומה מטעם הבעלים (להלן המבקש) מתאריך 13/08/2025, שנערכה על ידי מר אורי שמואלי, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 28/10/2025 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 05/01/2026.

2. המועד הקובע לשומה[2]:

תוכנית	י.פ	מתן תוקף[3]	מועד קובע
101-0954420	11376	01/09/2023	15/09/2023

[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".*

[3] פורסם ברשומות ביום 28/05/2023 בי.פ. 11376 ובעיתונות ביום 01/09/2023.

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

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	יחידה בקומת מרתף תחתונה הכוללת 13 מחסנים צמודים בבניין בעל 2 אגפים, בן 12 קומות מעל 5 קומות מרתף.
גוש מוסדר	30259
חלקה	114
שטח החלקה הרשום	1,754 מ"ר
תת חלקה	47
שטח ת"ח רשום	58.3 מ"ר
הצמדות	83.3 מ"ר מחסנים + 12.7 מ"ר משטח מקורה
זכויות קניניות	בעלות
כתובת	רחוב גבעת שאול 27, שכונת גבעת שאול, ירושלים

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה מהווה יחידה בקומת מרתף (מפלס 15-) תחתונה ששטחה הרשום 58.3 מ"ר ומחסנים מוצמדים בבניין מגורים דו אגפי הכולל 89 יח"ד בן 12 קומות מעל ל- 5 קומות חניה תת"ק משולבים עם מחסנים, ברח' גבעת שאול 27, שכונת גבעת שאול בירושלים. הוצא לנכס היתר בניה לאישור בדיעבד לשינוי ייעוד והרחבה בניה.

ירושלים עיר הבירה של ישראל, שוכנת בהרי יהודה ומקודשת ליהדות, לנצרות ולאסלאם. ירושלים היא העיר הגדולה ביותר בישראל מבחינת אוכלוסיה.

שכונת גבעת שאול ממוקמת בצפון מערב העיר ירושלים, מדרום לכביש מס' 1. השכונה שוכנת בצמוד לכניסה הראשית לעיר, וגובלת בשכונת מעלה שאול מדרומה, ובשכונת קריית משה בדרומה ובמזרחה. האוכלוסיה ברובה חרדית ובחלקה דתית לאומית. אזור התעשייה ממוקם בין שכונת גבעת שאול ממזרח להר נוף ממערב, והוא מתפשט דרומה גם במערב קריית משה, עד שכונת בית הכרם. הנכנסים לירושלים דרך מחלף סחרוב, עוברים דרך גבעת שאול בדרכם לתוך העיר.

השכונה מאופיינת במבנים ותיקים בני 6-9 קומות לצד מבני תעשיה, מסחר, משרדים, מוסדות דת וציבור.

רחוב עקיבא אזולאי מהווה ציר ראשי בשכונה המסתעף מציר כנפי נשרים מדרום וציר גבעת שאול מצפון.

הפיתוח העירוני מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

חלקה 114 ממוקמת בקרן הרחובות גבעת שאול ועקיבא אזולאי. הכניסה לבניין מהגדה הדרומית של רחוב גבעת שאול. לחלקה צורה רגולרית של מלבן, הקטום בפינתו הדרום מערבית. טופוגרפיה עם שיפוע לכיוון דרום מזרח.

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

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

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:</u>



<u>מבט מעין הציפור על הצד הדרומי של הבניין בו ממוקם הנכס במפלס 15-</u>



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

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

5. מצב משפטי:

5.1. מרשם המקרקעין:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 260837 מיום 06/11/2023, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 30259, חלקה 114, ירושלים.
- שטח החלקה 1,754 מ"ר.
- בעלות – פרטית.
- סה"כ 96 תתי חלקות.
- תת חלקה 47 בשטח רשום של 58.3 מ"ר ממוקמת בקומת מרתף ראשון, כניסה ב', חלקה ברכוש המשותף 6/889, בעלות מר מזרחי אברהם ישעיהו בשלמות.
- לתת החלקה מוצמדים 13 מחסנים בשטח כולל של 83.3 מ"ר הנמצאים בקומת מרתף ראשונה + משטח מקורה בשטח 12.7 מ"ר הממוקם בקומת מרתף חמישית.

5.2. תיק הבית המשותף:

לפי צו רישום מיום 07/09/2011 על החלקה בנוי מבנה אחד ובו שתי כניסות, 17 קומות- 12 קומות + 5 קומות מרתף, סה"כ 94 יח"ד.

תת חלקה 47 מהווה אולם בקומת מרתף ראשונה בשטח 58.3 מ"ר ומקבלת מספר משנה 114/47, כדלקמן:

		מחסן	כג'	3.90					
		מחסן	כד'	3.90					
		מחסן	כה'	3.60					
		מחסן	כו'	4.70					
		מחסן	כז'	7.40					
		מחסן	כח'	7.40					
		מחסן	כט'	7.40					
ב'	מרתף ראשון	אולם	114/47	58.30	6/889	מחסן	ל'	7.20	ירקרק
						מחסן	לא'	9.30	
						מחסן	קי'	7.10	
						מחסן	קיא'	6.70	
						מחסן	קיב'	7.60	
						מחסן	קיג'	7.10	
						משטח מקורה	קד'	12.70	

מפקח על רישום מקרקעין

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 : 13/01/2026

מס' מינוי : 1631-2023

מספרנו : 332-1631-2025

תת חלקה 47 ומחסנים המוצמדים בקומת מרתף ראשונה, מתוך תשריט בית משותף :



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:

תוכנית מס' 6626, תוכנית שינויים נקודתית לתוכנית 1726:

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4823 מיום 18/11/1999.

התוכנית משנה ייעוד מ"אזור מגורים 5" ל"אזור מגורים מיוחד", קובעת הוראות בינוי להקמת בניין בן 12 קומות וחניון תת"ק וכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

הוראות וזכויות בניה באזור מגורים מיוחד:

שימושים מותרים: קומת הכניסה- לובי מגורים, 5 דירות ושטח של 150 מ"ר בשימוש לצורכי ציבור שיקבע ע"י עיריית ירושלים. **שאר הקומות העליות**- מגורים. **מתחת לכניסה הקובעת**- חניון בן 4 קומות.

שטח עיקרי : 7,860 מ"ר. **שטח שירות עילי** : 2,352 מ"ר. **שירות תת"ק** : 6,927 מ"ר.

מס' קומות מירבי : 12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת.

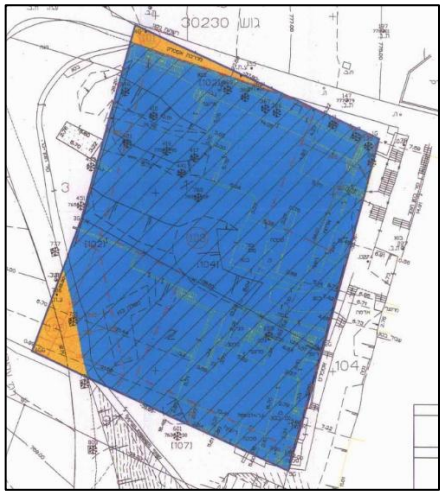
מס' יח"ד : 89 יח"ד, מתוכם 30% דירות קטנות בנות 3 חד'.

חניה: בתחומי המגרש בלבד, לפי 1 מקום חניה לכל יח"ד קטנה ו- 1.2 חניה לכל יח"ד גדולה. החניות הכפולות יוצמדו לבעלים אחד, הבעלים רשאי לבנות חניה מעל לתקן.

טבלת איחוד וחלוקה:

מצב קיים			מצב לפי הוראות תכנית מס' ----				
מספר הגוש	מספר החלקה	שטח רשום של החלקה במ"ר	מספר מגרש	באזור מגורים מיוחד	הפרשות בשטח לדרך ציבורית	הפרשות סה"כ הפרשות	סה"כ
30259	1	1,103	חדש	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר
	2	732	(101)		27	27	27
			(103)		54	54	54
			(108)	1754			1754
סה"כ		1,835		1754	81	81	1,835

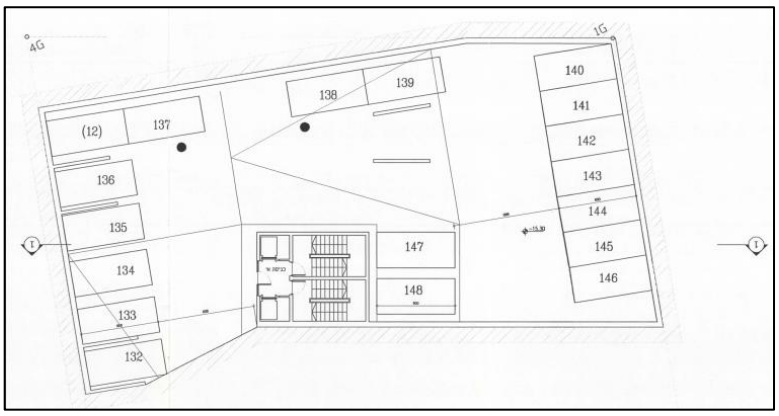
תשריט התוכנית:





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

מפלס 15- מתוך תשריט הבינוי:



6.2. **רישוי בניה:**

תאריך	מס' היתר	מהות
09/11/2006	57077	להקמת בית מגורים חדש המכיל 89 יח"ד. **שטחים בקומה מרתף חמישית (מפלס 15-):** **מתקנים ומערכות טכנ'** : 74.47 מ"ר. **אחסנה** : 277.58 מ"ר. **חניה** : 900.92 מ"ר. **מבואות וח"מ** : 51.9 מ"ר.
22/10/2014	107164	תוכנית שינויים. ביטול מדרגות פנים בדירה 24 ואיחוד 2 דירות בקומת קרקע.
16/08/2020	115219	תוספת בניה בסך 11.39 מ"ר עיקרי לדירה בקומה הקרקע.

קומה מרתף חמישית מתוך היתר מס' 57077:



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:

6.3. **<u>מצב חדש:</u>**

<u>תוכנית נקודתית מס' 101-0954420, לתוספת שימוש משרדים ברח' גבעת שאול 27, ירושלים:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 11376 ביום 28/05/2023, **ובעיתונות ביום 01/09/2023.**

בתחום התוכנית קיים מבנה בן 12 קומות מגורים (עפ"י היתר 2006/64 בהתאם לתוכנית 6626), התוכנית מציעה הכשרת מצב קיים בשטח והפיכת שטח מחסנים לתעסוקה בתת הקרקע. התוכנית מחליפה את הוראות תוכניות 62 ו- 6626.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

- תוספת שימוש תעסוקה ושינוי שטח אחסנה קיים לשטחי משרדים.
- קביעת השימושים המותרים למשרדים וקביעת קו בנין מרביים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת הוראות למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת סך השטחים המותרים לבינוי ושלבי ביצוע למימוש התוכנית.

<u>זכויות והוראות בניה, תא שטח 1:</u>

לא תותר פתיחת חלונות בחזית קו 0.

בקומת הכניסה יותר לובי למגורים, 5 דירות ושטח של כ- 150 מ"ר לצורכי ציבור שהשימוש בו יקבע ע"י עיריית ירושלים.

יעוד: מגורים ד'. **גודל מגרש:** 1,754 מ"ר.

שטחים בשימוש למגורים: עיקרי עילי- 7,085 מ"ר, שירות עילי- 2,752 מ"ר, עיקרי תת"ק- 755 מ"ר, שירות תת"ק- 6,000 מ"ר.

שטחים בשימוש למשרדים: עיקרי תת"ק- 320 מ"ר.

שלביות ביצוע – הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

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

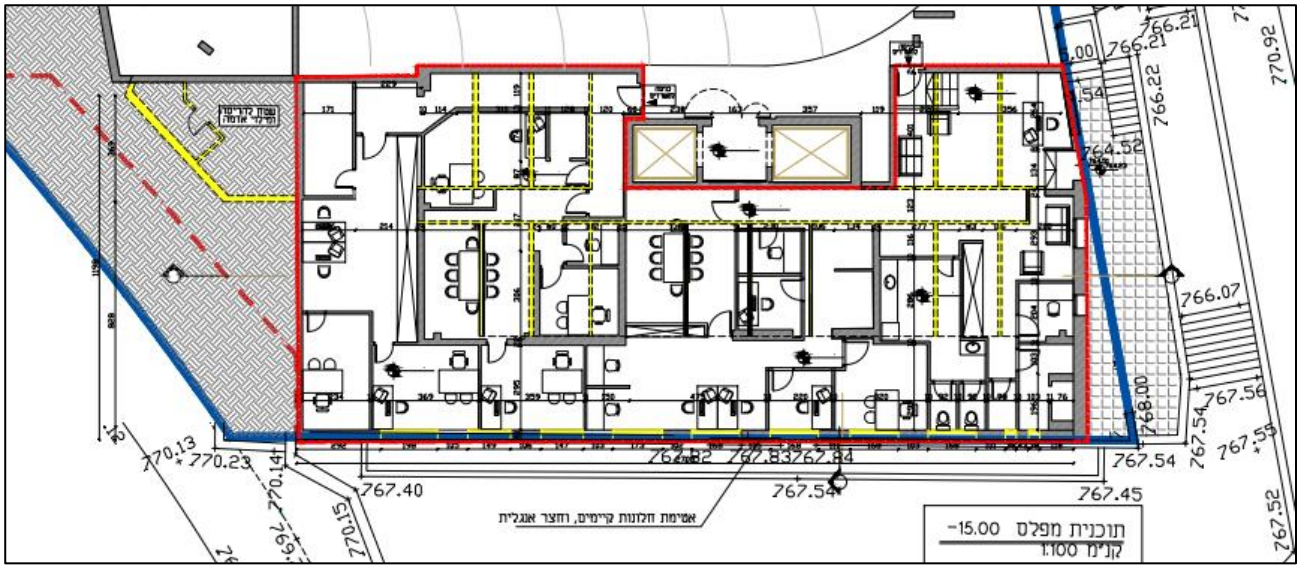
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 13/01/2026

מס' מינוי : 1631-2023

מספרנו : 332-1631-2025

קומת מרתף חמישית מתוך נספח הבינוי המנחה:



העתק מתוך נספח חזיתות מנחה, חתך 1:



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 : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

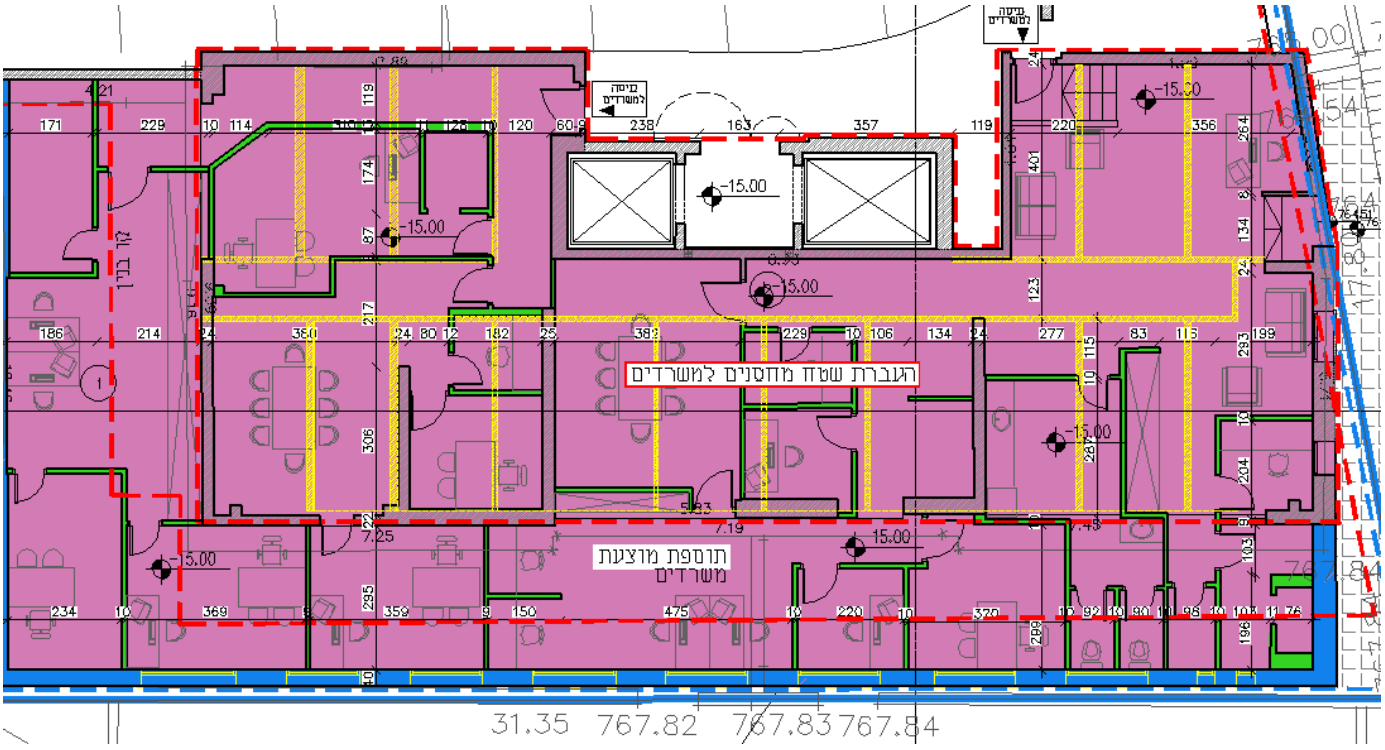
בקשה להיתר בניה, תיק מס' 2016/0447.01:

במסגרת דיון בוועדת המשנה מיום 18/09/2024, אושרה בקשה להיתר בתיק מס' 2016/0447.01 להכשרת המצב הקיים בשטח והפיכת שטח מחסנים למשרדים עפ"י תב"ע 954420.

טבלת שטחים:

מפלס	עיקרי		
	משרדים מוצע	משרדים שהיה אחסנה	סה"כ עיקרי
-15	132.34	187.21	319.55

חלק מקומת מרתף חמישית, מפלס 15- מתוך תוכנית הבקשה להיתר בניה:



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 בשומה:

7.1. מיקום הנכס ברחוב גבעת שאול 27, שכונת גבעת שאול, ירושלים.

7.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.3. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

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

7.5. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון 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 במימוש לפי ס.ק. 7.6.2.1 לעיל.

7.6. 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.

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

7.8. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

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

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 השומה מהווה יחידה בקומת מרתף חמישית (תת"ח 47), מפלס 15-, בבניין בן 12 קומות מעל 5 קומות מרתף בשכונת גבעת שאול 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 היטל ההשבחה שנקבע בשומת הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל השבחה עפ"י המבקש
101-954420	15/09/2023	395,070 ₪	אין השבחה

8.2. הנקודות שבהסכמה:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני והרישוי.

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>

מושא השומה מהווה את תת חלקה מס' 47 בשטח רשום של 58.3 מ"ר הממוקמת בקומת מרתף חמישית ואחרונה, מפלס 15-, בבניין בן 12 קומות מעל 5 קומות מרתף. עפ"י תיק בית משותף לחלקה 47 מוצמדים 13 מחסנים צמודים בשטח כולל של 83.3 מ"ר בקומת מרתף חמישית + שטח מקורה בסך 12.7 מ"ר בקומת מרתף ראשונה.

בעלי הנכס דנן עשה שימוש שלא בהתאם ליעוד ולהיתר הבניה והועמד לדין ונפסק לו קנס בגין כך. במקביל פעל לאישור תוכנית נקודתית מס' 101-0954420, שתסדיר את השימוש בנכס ואושרה בקשה להיתר הבניה להכשרת מצב קיים והפיכת שטח מחסנים למשרדים ע"פ תב"ע.

אין בהכרעה זו לקבוע מסמרות קינייניות לגבי הנכס הנדון והכרעתי מתבססת על הסכמות הצדדים.

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

9.1. **<u>עמדת המשיבה:</u>**

ההשבחה נובעת משינוי השימוש בשטח של כ- 187 מ' בקומת מרתף תחתונה (מרתף 15-, ללא חלונות) מאחסנה למשרדים והרחבתו ע"י תוספת שטח משרדים של 132.34 מ"ר.

עלויות התאמה - התוכנית מכשירה מצב קיים, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

ערכי השווי – בהתבסס על עסקאות מכר משרדים באזור התעשייה גבעת שאול, נתוני ביקוש עפ"י דו"ח נת"מ והחלטת שמאי מכריע, קובעת **שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 3,000 ₪.**

<u>עסקאות מכר משרדים באזור תעשייה גבעת שאול:</u>

בניתוח עסקאות המכר מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 15,000 ₪, בחילוץ רווח יזמי בשיעור 1.2 ועלות בניה כוללת ברמת מעטפת בסך 7,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך **5,000 ₪.**

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	שנת בניה	חניות צמודות	מחיר מכירה	מחיר בנטרול חניה	מחיר למ"ר
03/08/2021	30032/56	כנפי נשרים 35	247	7	2020	0	₪ 3,217,500	₪ 3,217,500	₪ 13,026
25/11/2021	30032/56	כנפי נשרים 35	36	6	2020	0	₪ 500,000	₪ 500,000	₪ 13,889
25/11/2021	30032/56	כנפי נשרים 35	94	6	2020	0	₪ 1,275,012	₪ 1,275,012	₪ 13,564
02/05/2022	30032/56	כנפי נשרים 35	151	5	2020	0	₪ 2,240,000	₪ 2,240,000	₪ 14,834
22/03/2023	30032/56	כנפי נשרים 35	128	6	2020	1	₪ 2,134,000	₪ 2,034,000	₪ 15,891
04/07/2023	30032/56	כנפי נשרים 35	60	6	2020	1	₪ 1,043,000	₪ 943,000	₪ 15,717
17/01/2024	30032/56	כנפי נשרים 35	72	5	2020	0	₪ 1,500,000	₪ 1,500,000	₪ 20,833
01/07/2021	30032/54	כנפי נשרים 68	67	1	2019	0	₪ 985,400	₪ 985,400	₪ 14,707
01/07/2021	30032/54	כנפי נשרים 68	76	1	2019	0	₪ 1,110,750	₪ 1,110,750	₪ 14,615
25/08/2022	30032/54	כנפי נשרים 68	80	6	2019	0	₪ 1,200,000	₪ 1,200,000	₪ 15,000
16/04/2023	30032/54	כנפי נשרים 68	146	2	2019	0	₪ 2,047,617	₪ 2,047,617	₪ 14,025
16/04/2023	30032/54	כנפי נשרים 68	73	5	2019	0	₪ 1,350,000	₪ 1,350,000	₪ 18,493
31/05/2023	30032/54	כנפי נשרים 68	1444	9	2019	0	₪ 25,170,668	₪ 25,170,668	₪ 17,431
23/03/2023	30032/54	כנפי נשרים 68	67	1	2019	1	₪ 1,111,912	₪ 1,011,912	₪ 15,103
23/03/2023	30032/54	כנפי נשרים 68	76	1	2019	1	₪ 1,253,860	₪ 1,153,860	₪ 15,182
ממוצע למ"ר בנוי									₪ 15,487

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:

נתוני ביקוש, דו"ח נת"מ:

עפ"י דו"ח נת"מ חציון שני, שנת 2023, דמש"ח ממוצע באזה"ת גבעת שאול הינו 84.29 ₪ במשרדים Class A ו- 75 ₪ במשרדים Class B. בהיוון לפי 6.7% מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של כ- 15,100 ₪ ב- Class A

שומות מכרעות:

בשומת גיא צדיק בגו"ח 30261/135,136 נקבע שווי מ"ר מבונה משרדים בסך **3,000** ₪ למועד קובע 09/07/2020.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית 101-954420			
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
ש"ש לאחסנה בהיתר המוסב לשטח עיקרי משרדים	187.21	0.7	131.047
תוספת שטח משרדים	132.34	1	132.340
סה"כ שטח מתואם			263.387
שווי מ"ר מבונה משרדים			₪ 3,000
השבחה			₪ **790,140**
היטל השבחה			₪ **395,070**

9.2. **עמדת המבקש:**

בשומת המשיבה הוצג תחשיב בגישת הדלתא. בהתאם לפס"ד עמ"נ 1405-11-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' בר לוי ישראל ואח', במקרים של מוצר תכנוני שונה בין מצבי התכנון בשימוש בגישת הדלתא נוצר עיוות בחישוב ההשבחה, יש לערוך תחשיב מלא.

מצב קודם:

בהתאם לתוכנית מס' 6626 והיתר הבניה שהופק במסגרת תיק 2006/64, מדובר בשטח אחסנה למגורים בסך 187 מ"ר, בחלוקה ל- 14 מחסנים נפרדים, בשטח ממוצע של כ- 13.5 מ"ר כ"א.

מקדם שווי - מביא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.5 משווי מ"ר מבונה מגורים.

אין להביא בחשבון שוליות שכן מדובר במחסנים נפרדים, עפ"י נתוני הרישוי ותיק בית משותף, הניתנים להשכרה בנפרד.

ערכי שווי מגורים – בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים שלהלן מביא בחשבון **שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 15,000 ₪.**

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	ייעוד	שווי מר"מ
בועז ברזילי	שלמה אלקבץ 24	30160/207	12.06.2023	מגורים	₪ 15,000
ברק שוורצברד	הרב שריראגאון 2	30162/127	17.11.2021	מגורים	₪ 12,354
דנה שיחור	אליעזר הלוי 28	30157/52	23.06.2021	מגורים	₪ 11,400

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

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

מצב חדש:

שטח עיקרי למשרדים בסך 319.55 מ"ר הממוקם בקומת מרתף תחתונה (מפלס 15.00-), ללא כל חלונות (במסגרת הבקשה להיתר נדרש איטום של הפתחים הקיימים, כפי שעולה מההרמוניקה), כאשר הגישה אל המשרדים נעשית מתוך שטח החניון הקבור.

מקדם שווי - מביא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.7 ביחס לנתוני ההשוואה המשקפים שווי משרדים בקומות עליונות של בניני משרדים, עם פתחי אוורור סטנדרטיים.

קרן חניה - במצב החדש קיימת תוספת שטח עיקרי למשרדים, עפ"י הרמוניקה מיום 08/08/2024 הסרוקה בתיק הבניין, נקבע ע"י מחלקת החנייה כי נדרש תשלום כופר חניה עבור מקום חניה אחד, תשלום אשר לא נדרש במצב קודם. בהתאם לפס"ד בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, יש לקזז תשלום זה, הנדרש לצורך מימוש ההשבחה.

בהתבסס על החלטת השמאי המכריע בגו"ח 30162/127 (שקבע קרן חניה בסך 81,500 ₪ למועד קובע 17/11/2021) ובהתאם לאסמכתא על תשלום קרן חניה בשכונה יפה נוף (נדרש 83,803 ₪ למועד קובע 23/06/2024) מביא בחשבון תשלום **קרן חניה בסך 83,000 ₪.**

ערכי השווי משרדים- בשקלול החלטות השמאים המכריעים שלהלן מתקבל שווי משרדים בסך 3,700 ₪.

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	ייעוד	שווי מר"מ
מישל אשור	בית הדפוס 32/כנפי נשרים 35, **אזה"ת גבעת שאול**	30332/56	11.10.2023	משרדים	3,700 ₪
דוד דדון	יעקב אליאב 5, **אזה"ת גבעת שאול**	30186/94	18.03.2020	משרדים	3,500 ₪
גיא צדיק	בית הדפוס 11, **אזה"ת גבעת שאול**	30261/135,136	09.07.2020	משרדים	3,000 ₪
שלומי יפה	בית הדפוס 14,16,18, **אזה"ת גבעת שאול**	30262/176,178	23.09.2020	משרדים	2,400 ₪

בהתאמה למיקום הנכס באזור מגורים מובהק, **קובע שווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪.**

תחשיב המבקש להשבחה מכוח תוכנית 101-954420			
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
מצב קודם			
אחסנה למגורים	187.21	0.5	93.605
שווי מ"ר מבונה מגורים			15,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**1,404,075** ₪
מצב חדש			
משרדים	319.55	0.7	223.685
שווי מ"ר מבונה משרדים			**3,000** ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**671,055** ₪
השבחה			-733,020 ₪
השבחה בקיזוז קרן חניה			83,000 ₪
אין השבחה			

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 : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

<u>תגובת המשיבה:</u>

ת"ח 47 מהווה אולם בקומת המרתף בשטח 58.30 מ"ר אליה צמודים 13 מחסנים בשטח כולל של 83.3 מ"ר + משטח מקורה בשטח 12.7 מ"ר. המצב המשפטי, הבעלויות של כל יחידה והצמדת השטח מהווים את המצב הקודם. השטח מעולם לא שימש כאחסנה למגורים ולא הוצמד לאף דירה במבנה.

בפועל השטח משמש כמשרדים ללא היתר, כולל השטח הנוסף, מטרת תוכנית 954420 היא הכשרת המצב הקיים. אין כל רלוונטיות לדירות מגורים, אשר לרובן כבר יש הצמדת מחסן ואי אפשר לשייך תאורטית הצמדה לדירות בבעלות שונה לחלוטין.

ביטול המשרד הקיים בחלקת משנה 47, ביטול רישום הצמדת המחסנים מחלקת משנה 47 והצמדת שטח של 83.3 מ"ר לדירות אחרות בבניין מצריך עריכת 13 הסכמי מכר למכירת 13 מחסנים לדירות במבנה, (שלרובן כבר יש הצמדת מחסן), מחייב הסכמת הבעלים במבנה לרכוש מחסנים אלו ותיקון הבית המשותף הכולל ולו נדרשת הסכמת 94 היחידות במבנה. זהו מצב תיאורטי הכרוך בדחייה גבוהה ובוודאי שהמצב הקיים בו קיים בפועל משרד בשטח של 319.55 מ"ר בבעלות אחת מהווה את הניצול המיטבי.

בחינת השימוש המיטבי		
משרדים		
שווי מ"ר בנוי משרדים	15,500	₪
מקדם שווי משרד במרתף	0.8	
שווי מ"ר בנוי משרדים קומת מרתף	12,000	₪
שטח	187	
שווי חלופה משרדים	**2,244,000**	₪
מגורים		
שווי מ"ר בנוי מגורים	25,000	₪
מקדם שווי מחסן למגורים	0.3	
שווי מ"ר בנוי מחסן	7,500	₪
בדחייה עד מכירת 13 מחסנים	0.5	
שווי מ"ר בנוי מחסן מתואם	3,750	₪
שטח	83.3	
שווי חלופה מחסן מגורים	**312,375**	₪

בנוסף מאושרת בתב"ע הכשרת שטח נוסף של 132.34 מ"ר למשרדים אשר מוערך לפי 12,000 ₪ למ"ר.

ההשבחה בשומת הועדה הינה על הצד הנמוך ביותר.

קרן חניה – ככל ששולם כופר חניה, יש להמציא דרישת תשלום או קבלה על התשלום.

<u>תגובת שמאי המבקש במסגרת הדיון מיום 28/10/2025:</u>

בבחינת ההשבחה, בהתאם לפס"ד בר"מ 6707/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה נ נאור בע"מ, יש להתעלם מהשימוש הלא חוקי שנעשה בשטח ולכן נקודת המוצא שהמצב החוקי הוא הרלוונטי ולכן המצב

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 : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

הקודם הוא אחסנה למגורים והמצב החדש הוא משרדים.

בהחלטת בית המשפט 52035/12/16 בעניין הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון נ בלורי בע"מ נקבע במקרה דומה שיש להתעלם מהשימוש הלא חוקי בשני מצבי התכנון, כלומר, לא ניתן להשוות בנוי מול בנוי כבשומת המשיבה.

אם הולכים לפי שווי בנוי יש להתעלם מהשימוש הלא חוקי בשני מצבי התכנון ואי אפשר לגבות היטל השבחה על המחוברים. צריך להביא בחשבון במצב החדש שווי בנוי למשרדים בקיזוז עלויות הסבה שנעשו בפועל. החלטת בית המשפט אומצה בהחלטות ועדות ערר לדוגמא 8049/10/20, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נגד פלגי נחל בע"מ.

במועד התב"ע אין עדיין הכשרה של הבנייה אלא רק בהוצאת היתר בניה ולכן במועד הקובע אי אפשר עדיין להתייחס למחוברים. אפשר להשתמש בשתי הגישות, זכויות מול זכויות או בנוי מול בנוי.

בגישת בנוי מול בנוי יש להביא בחשבון עלויות הכשרה גם אם נעשו באופן לא חוקי ומקדם השווי לאחסנה צריך להיגזר ממגורים ולא ממשרדים. גישת זכויות מול זכויות עדיפה מאחר וחוסכת שימוש בהתאמות.

מפנה לערר 8051/08/21 ידידיה סינואני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון שם נקבע שאין מניעה לנקוט בכל אחת מהגישות, כאשר הן אמורות להביא לתוצאה דומה כאשר מביאים בחשבון את ההבדלים בגישות ומיישמים את כל הפרמטרים הנדרשים באופן נכון.

ערר 85133/17 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון נגד חיים בשארי שם אומצה החלטת שמאי מכריע שקבע שתוספת השימושים בפן השמאי לא משנה את התרומה לשווי של הרכיב הפיזי של המבנה הקיים שנשאר בשני מצבי התכנון וכי ההשבחה באה לידי ביטוי ברכיב שווי הקרקע בלבד.

שווי מ"ר בנוי מגורים – בשומת הועדה נקבע שווי של 25,000 ₪ ללא תימוכין. בשומת בועז ברזילי בגו"ח 30160/207 נקבע שווי מ"ר בנוי של 35,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות.

שווי מ"ר בנוי משרדים – בשומת הועדה נקבע שווי בנוי בסך 12,000 ₪. שווי זה מגלם משרדים בבנייני משרדים באזורי משרדים וכולל שטחי שירות ושירותים שמקבלים בבנייני משרדים. במקרה הנדון מדובר במוצר אחר לגמרי, משרד בודד בעורף בניין מגורים בסביבת מגורים מובהקת.

מקדם דחייה – הטענה לדחייה עד למכירת המשרדים הינה טענה חדשה שלא עלתה בשומת הועדה.

בבניין הנדון ישנם 89 יח"ד למגורים ורק 54 מחסנים, מעבר למחסנים שלנו. זאת אומרת שיש 35 דירות שאין להן מחסנים ואפשר לספק 13 מחסנים לאותן דירות ואפילו כמחסן שני לדירות אחרות, זאת אומרת שהביקוש פה גדול פי שלוש מביקוש רגיל.

תיקון הבית המשותף - לא רלוונטי. נניח שאושרה תב"ע לתוספת יח"ד לבעלים של הגג צמוד וגם זכויות צמודות, האם הובאה בחשבון דחייה לאותה השבחה בגלל הצורך בתיקון הבית המשותף? בוודאי שלא.

שווי מר בנוי למחסנים בתגובת המשיבה - 3,750 ₪ למ"ר, זה לא סביר, כאילו יש שווי קרקע שלילי לאחסנה.

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 : 13/01/2026
מס׳ מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

<u>דיון והכרעה:</u>

במקרה הנדון מדובר **במימוש בדיעבד** של זכויות מכוח התב״ע בדרך של היתר בניה של שימוש והרחבת שטח בנוי מאחסנה למשרדים בקומת מרתף תחתון (מפלס 15-) בבניין מגורים בן 12 קומות.

הצדדים חלוקים במספר סוגיות; אופן חישוב ההשבחה, קביעת השווי במצב קודם לפי שימוש מחסנים למגורים או למשרדים, מקדמי שווי, חישוב ההשבחה לפי מ״ר בנוי או מ״ר מבונה.

<u>המתודה לחישוב ההשבחה</u>:

הגישה שהפסיקה מעדיפה הינה גישת החישוב המלא, קרי, חישוב שווי המקרקעין במצב קודם על שלל זכויותיו ובמצב חדש שווי המקרקעין על שלל זכויותיו מכוח התוכנית / ההיתר / הקלות במידה ויש.

שני הצדדים חישבו את ההשבחה בגישת הדלתא במונחים של שווי מ״ר מבונה; המשיבה באמצעות חישוב תוספת השווי היחסית במצב חדש בהתאם לשווי משרדים (בעזרת מקדמי התאמה למצב קודם), בעוד שמאי המבקש חישב את שווי הנכס במצב הקודם לפי שווי מבונה של מחסן למגורים ובמצב החדש בשווי מבונה למשרדים והגיע להשבחה שלילית.

בתגובתה שמאית המשיבה ערכה חישוב לפי שווי בנוי והגיעה להשבחה גבוהה יותר וטענה שתחשיב המשיבה במ״ר מבונה נעשה בזהירות הראויה.

אקדים ואומר **שקיימת השבחה ריאלית** בנסיבות המצב התכנוני/רישויי דנן ואסביר.

בעלי הנכס עשה בנכס שימוש אסור על פי החוק ושילם על כך במסגרת פס״ד חלוט. בבואנו לבחון את ההשבחה בנכס הנדון יש לפעול בהתאם לחוק ולכללים השמאים לחישוב ההשבחה.

אני מסכים עם הצדדים שבנסיבות המקרה דנן **יש לבחון את ההשבחה בגישת הדלתא** מאחר והשינוי המבוקש **אינו משפיע** על שווי זכויות שאר הבעלים במקרקעין[4].

לעמדתי יש לחשב את ההשבחה בערכים של שווי מ״ר מבונה ולא בשווי מ״ר בנוי מאחר וההשבחה מכוח התוכנית/היתר הבניה/הקלות מחושבת בהתאם לייעוד ולהיקף הזכויות התכנוניות הנובעים מהוראות התוכנית/היתר הבניה. השווי הבנוי מושפע מעבר לזכויות התכנוניות מגורמים חיצוניים לתוכנית כגון; רמת התכנון, עלות הבניה (כולל אגרות והיטלים), רמת הגמר, רמת הפיתוח במגרש ובסביבתו וכו׳. כלומר בעת השבחת נכס מכוח תוכנית יש לבחון את התעשרות הבעלים ביחס לשינוי בשווי הנכס הנובע מפערי השווי של זכויות הבניה במונחים של מ״ר מבונה.

בהקשר זה אין להביא בחשבון התאמות מבניות במקרקעין הנובעות משינוי הייעוד.

בנסיבות אישור בדיעבד של הבניה והייעוד בנכס דנן יש לבחון את ההשבחה במצב קודם בהתאם **לייעוד הנכס החוקי במצב קודם**. לגבי השימוש הלא חוקי על הבעלים לשלם בנפרד, כפי שנפסק בפס״ד נגדו.

[4] בהתאם לפס״ד, ועדת הרישוי דחתה התנגדות משותפת של 4 בעלים. אין בקביעה זו בכדי לקבוע מסמרות קינייניות.

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

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

סיכום - השווי במצב קודם לפי שווי מ"ר מבונה בייעוד מחסנים למגורים ובמצב חדש שווי מ"ר מבונה בייעוד משרדים.

<u>שטחי הבניה</u> :

הצדדים אינם חלוקים לגבי היקף שטחי הבניה בשני המצבים ואני מסכים עם קביעתם :

מצב קודם – 187.21 מ"ר.

מצב חדש – 319.55 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u> :

<u>מגורים</u> :

על מנת לצמצם את מקדמי ההתאמה השונים בחרתי בעסקאות השוואה מהבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה.

עסקאות מכר מערכת מידע נדלן, בבניין מושא השומה - גו"ח 30259/114								
ת"ח	תאריך	שנת בניה	שטח ארנונה	שטח רשום	חדרים	קומה	תמורה	שווי למ"ר בנוי
72	05/04/2022	2011	89	96	4	5	₪ 2,740,000	₪ 28,542
62	03/01/2023	2008	96	114	5	2	₪ 3,300,000	₪ 28,947
90	02/03/2023	2009	105	105	4	9	₪ 2,575,000	₪ 24,524
90	30/07/2023	1990	105	105	4	9	₪ 3,000,000	₪ 28,571
70	18/06/2024	2009	100	108	4	4	₪ 2,825,000	₪ 26,157
ממוצעים				**105.6**	**4.2**	**5.8**	**שווי מ"ר בנוי מגורים**	₪ **27,348**

חילוץ שווי מ"ר מבונה מגורים		
שווי מ"ר בנוי	₪	27,348
יזמות ומע"מ שחוק		1.25
עלות בניה	₪	8,822
שווי מ"ר מבונה	₪	**13,057**

עלות בניה		
ישירה	₪	5,640
חניה	₪	895
תקורה		1.35
עלות כוללת	₪	**8,822**

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 : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

משרדים:

לצורך הערכת שווי מ"ר מבונה משרדים בחנתי את נתוני שכירות הנכס הנדון כעולה מהצהרת בעלים (לא הוצג בפני חוזה השכירות) בהליך המשפטי כנגדו, וכן נתוני מכר המשרדים בא.ת. גבעת שאול עם התאמה לנכס.

בתחשיב המתבסס על נתוני הנכס מושא השומה הבאתי בחשבון **הפחתה בשיעור 5%** מאחר ובמצב חדש החלונות בחזית הדרומית נסגרים והחלונות בחזית המזרחית הפונה לחצר אנגלית נשארים פתוחים בהשוואה למצב ההשכרה המקורי במצב קודם בו החלונות בחזית הדרומית היו פתוחים.

במסגרת ההתאמת עסקאות ההשוואה של המשרדים באיזור התעשיה לנכס דנן הבאתי בחשבון שלמיקום הנכס יש יתרון קל מאחר ומדובר בשימוש למשרדים בבניין מגורים בן 12 קומות ו- 89 יח"ד וקיימת סבירות גבוהה שיהיה ביקוש לשטח זה ע"י דיירי הבניין ולכך יתרון בשני מובנים ; חסכון בזמן, בעלות הנסיעה לעבודה ובנושא חניה. בנוסף הבאתי בחשבון שמדובר במשרדים הממוקמים בקומת המרתף במפלס 1- ביחס לפני הקרקע עקב הטופוגרפיה. כמו כן נותרו חלונות ודלת כניסה בחזית המזרחית הפונים לחצר אנגלית. יש נגישות ישירה לנכס מהפינה הדרום מזרחית של הנכס, החלקות הצמודות לחלקה מדרום מסומנות ביעוד שצ"פ.

בשיקלול סך נתונים אלו הבאתי בחשבון **הפחתה להתאמת לנתוני הנכס בשיעור של 15%.**

תחשיב עלות בניה משרד	
עלות למ"ר	₪ 5,030
תקורה חלקית[5]	1.2
עלות למ"ר	**₪ 6,036**

שווי מ"ר מבונה משרדים לפי דמש"ח של הנכס		
דמש"ח לנכס	20,000	₪
שיעור היוון	6.75%	
שווי הנכס	3,555,556	₪
שטח בנוי במ"ר[6]	350	
שווי מ"ר בנוי	10,159	₪
רווח יזמי	1.15	
עלות בניה שחוקה	6,036	₪
שווי מ"ר מבונה	**4,122**	₪
מקדם צמצום חלונות	0.95	
שווי מ"ר מבונה משרדים	**3,916**	₪

[5] תקורה חלקית מאחר ומדובר בעלות בניה שאין צורך לשווקו והינו בן כ- 15 שנים.

[6] במסגרת פס"ד עקב השימוש והבניה הלא חוקית נקבע שמדובר בשטח של 350 מ"ר, כמו כן צוין שהבעלים השכירות את הנכס ב- 20,000 ₪ לחודש, לפיכך אני מניח, בזהירות הראויה, שהדמש"ח הינם עבור שטח של 350 מ"ר ולא לשטח של כ- 320 מ"ר כמצוין בהיתר הבניה.

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 : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

עסקאות מכר משרדים אזה"ת גבעת שאול - מידע נדלן						
גו"ח	תאריך	שנת בניה	שטח	תמורה		שווי למ"ר בנוי
30332/54	01/10/2020	2020	64	816,386	₪	12,756 ₪
30332/54	11/10/2020	2020	101	1,242,691	₪	12,304 ₪
30332/54	17/11/2020	2019	73	978,471	₪	13,404 ₪
30332/54	22/09/2020	2020	147	2,484,469	₪	16,901 ₪
30332/56	08/08/2021	2020	141	1,800,000	₪	12,766 ₪
30332/56	08/08/2021	2020	162	2,057,000	₪	12,698 ₪
30332/56	08/08/2021	2020	248	3,143,000	₪	12,673 ₪
30332/56	29/01/2020	2019	300	3,700,000	₪	12,333 ₪
30332/54	12/07/2020	2019	50	822,500	₪	16,450 ₪
30332/54	16/07/2020	2019	84	1,281,140	₪	15,252 ₪
30332/54	16/07/2020	2019	123	1,729,250	₪	14,059 ₪
30332/54	22/03/2022	2022	105	1,396,838	₪	13,303 ₪
30332/54	01/07/2021	2019	67	985,400	₪	14,707 ₪
30332/54	01/07/2021	2019	76	1,110,750	₪	14,615 ₪
30332/54	16/04/2023	2019	146	2,047,617	₪	14,025 ₪
30332/54	31/05/2023	2019	1444	25,170,668	₪	17,431 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע						**14,105** ₪
יזמות						1.2
עלות בניה						7,200 ₪
שווי מ"ר מבונה						**4,554** ₪
מקדם התאמה לנכס						0.85
שווי מ"ר מבונה משרדים						**3,871** ₪

שווי מ"ר משרדים משוקלל				
מקור	שווי מ"ר מבונה		משקל	שווי מתואם
הנכס	3,916	₪	0.7	2,741 ₪
סקר אזה"ת	3,871	₪	0.3	1,161 ₪
שווי מ"ר מבונה משרדים				**3,902** ₪

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 : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

<u>תחשיב ההשבחה</u> :

<u>מקדמי שווי</u> :

מקדם אחסנה במגורים – בדר"כ נע בין 0.3 ל- 0.4, במקרה הנדון סבור שהוא בגבולות 0.3.

מקדם משרדים במרתף – בתחשיב לא הובא בחשבון מקדם בנושא מאחר והוא מגולם בשווי המ"ר המבונה של המשרדים במרתף הן בחילוץ השווי מעסקאות ההשוואה והן מנתוני השווי הישירים מהנכס.

תחשיב ההשבחה מכוח תוכנית 101-954420			
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
מצב קודם			
אחסנה למגורים	187.21	0.3	56.163
שווי מ"ר מבונה מגורים			13,057 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**733,296** ₪
מצב חדש			
משרדים	319.55	1	319.55
שווי מ"ר מבונה משרדים בקומת המרתף			3,902 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**1,246,884** ₪
השבחת ביניים			**513,588** ₪
קרן חניה			83,000 ₪
השבחה			**430,588** ₪
היטל השבחה			**215,294** ₪

- **ההפחתה לקרן חניה כפופה <u>להמצאת אישור</u> הוועדה על תשלום הקרן.**

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 בגין אישור תוכנית 101-954420, במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה בתת חלקה 47, חלקה 114, גוש 30259, רח' גבעת שאול 27, ירושלים הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית 101-954420	15/09/2023	₪ 430,588	₪ 215,294

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק מהמועד הקובע ולא ישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

<u>הערה</u>:

במידה ואין צורך בתשלום עבור קרן חניה יש להפחית מההשבחה את עלות הקרן ובהתאם לחשב את היטל ההשבחה.

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן	– **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**	תאריך	: 13/01/2026
חזי בליישטיין	– **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**	מס׳ מינוי	: 1631-2023
אורטל כהן חדד	- **שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול**	מספרנו	: 332-1631-2025

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[7]

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[8] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[9] 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.

---

[7] **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)

[8] **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).

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

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

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

דואר אלקטרוני: 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 : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

ישנם מספר מקורות[10] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי:

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[11] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים:

- 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.

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

[11] **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 בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 13/01/2026
מס' מינוי : 1631-2023
מספרנו : 332-1631-2025

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

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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

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