ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **ד' אייר תשפ"ו**

תאריך : 21/04/2026
מס' מינוי : 1714-2025
מספרנו : 1195

לכבוד

זיאד חסונה
ע"י ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין
janetamir7@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב לוד
ע"י אשר פרוספר בן ישי, שמאי מקרקעין
asher_by@zahav.net.il
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 4024 חלקה 313 תתי-חלקה 1-4,</u>

<u>רחוב שלמה המלך 4, לוד</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור הקלות ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר אשר פרוספר בן ישי ומר צבי וקשטוק שנערכה ביום 15/07/2025 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתה של שמאית המקרקעין גב' ז'נט אמיר שנערכה ביום 26/08/2025 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאית המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 30/09/2025 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 12/11/2025 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור הקלות ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
הקלות	27/12/2023	מועד אישור ההקלות

2.2 ביקור חיצוני ופנימי בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 16/04/2026.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: חלקה בתחומה בנוי מבנה מסחרי דו קומתי. למבנה אושרה תוספת של קומה חלקית.

מיקום הנכס: רחוב שלמה המלך 4, שכונת "שרת", לוד.

פרטי רישום: גוש: 4024.

חלקה: 313.

הבעלות רשומה ע"ש[1]:

תתי חלקה	שם הבעלים	ת.ז	החלק בנכס
1-4	חסונה יעקב	057622839	1/2
	חסונה זיאד	023171846	1/2

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא החלטה זו ממוקם ברחוב שלמה המלך 4, שכונת "שרת", במרכז העיר לוד. אזור הנכס מאופיין בבנייני מגורים בבניה רוויה בני 4-10 קומות. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה שבנדון בשטח רשום של 845 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית טרפז, והיא כוללת חזית דרום מזרחית ברוחב של כ 24 מ' לכיוון רחוב שלמה המלך ועומק ממוצע של כ 35 מ'. בצידה הצפון מערבי של החלקה בנוי מבנה מסחרי דו קומתי, וצידה הדרום מזרחי משמש לחניית רכבים.

בהתאם להיתר הבניה שבנדון, הנכס שבנדון מהווה כ 3/4 משטח המבנה המסחרי (בשתי הקומות) ונעשים בו שימושים למסחר (בקומת הקרקע) ומשרדים (בקומה א').

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק בתאריך 29/07/2025

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

- תכנית לד/610 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2702 מיום 09/04/1981. התכנית מהווה תכנית לאיחוד והשלמת תכניות מפורטות קיימות שבתחום התכנית, הקובעת אזורי מגורים, בנייני ציבור, תעשיה זעירה וכבישים.

התכנית קובעת את החלקה שבנדון ביעוד "אזור מסחרי", בו הוקנו זכויות הבניה הבאות, כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר.
- שטח בניה בקומה: 40%.
- מספר קומות: 2.
- קווי בניין: קדמי – 5 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ'.

הערה: בשומת הצדדים מצוין כי בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד בישיבתה מס' 3 מיום 02/11/1994 נקבע כי באזור מסחרי תותר תוספת שטחי שירות, (מקלט/ממ"ד לפי אישור הג"א, אחסנה מתקנים ומערכות טכניות מבואות וחדרי מדרגות) עד 25% משטח הקומה.

- תכנית לד/676 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3613 מיום 16/01/1989. התכנית מהווה תכנית נקודתית לחלקה שבנדון המשנה את קו הבניין הצדדי ל 0 מ' במקום 3 מ', ואת קו הבניין האחורי ל 4 מ' במקום 5 מ'.

- תכנית לד/מק/6163 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5797 מיום 16/04/2008. התכנית מהווה תכנית נקודתית לחלקה שבנדון המשנה את קו הבניין האחורי ל 2.8 מ'.

בתכנית נקבע כי תכליות יעוד מסחר מיועד למסחר קמעונאי, משרדים, בתי קפה, דואר, בנק, מרפאות, שירותים עסקיים, מסעדות. בשטחים המיועדים למסחר לא יותרו השימושים המהווים מטרד.

6. רישוי

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית "לוד", להלן המצב הרישוי הרלוונטי להכרעה:

6.1 רישוי מצב קודם

- היתר בניה מס' 939 שניתן בתאריך 06/01/1980, והתכנית המצורפת אליו, לפיהם הותרה הקמת תוספת לחנות מכולת. שטח התוספת 12.98 מ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- היתר בניה מס' 939 שניתן בתאריך 06/01/1980, והתכנית המצורפת אליו, לפיהם הותרה הקמת תוספת לחנות מכשירי כתיבה. שטח התוספת 12.98 מ"ר.
- היתר בניה מס' 3977 שניתן בתאריך 24/09/2001, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אושרה תוספת למבנה מסחרי קיים בקומת קרקע ו-א' סה"כ שטח התוספת 437.31 מ"ר + ממ"מ 31.14 מ"ר + גדר באורך של 35.85 מ'.

6.2 היתר לבינוי מבוקש (מצב חדש)

היתר מס' 2022105, והתכנית המצורפת לו, שהופק בתאריך 25/09/2025. הבקשה להיתר זה אושרה בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 203 שנערכה בתאריך 27/12/2023. מהות הבקשה הינה תוספת מעלית לבניין מסחרי קיים משנת 2001 - בניין לא מונגש, והבקשה כוללת שינוי גרם מדרגות, תוספת ממ"מ ב- 2 קומות, תוספת קומה חלקית ע"ג 2 קומות קיימות ותוספת מעלית.

במסגרת הליך הרישוי אושרו ההקלות הבאות, כדלקמן:

- הגדלת שטח בניה ב- 4.5% משטח המגרש המהווה 38.03 מ"ר.
- תוספת שטח ב- 3.75% משטח המגרש להנגשת המבנה המהווה 31.69 מ"ר.
- תוספת קומה מעל 2 הקומות המותרות בהוראות התוכנית.
- תוספת שטח ב- 1.87% משטח המגרש המהווה 15.84 מ"ר עבור תוספת קומה.
- ניוד זכויות בניה בין הקומות.

להלן עיקרי טבלת השטחים המהווה חלק מהתכנית המצורפת להיתר שבנדון:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר								סה"כ שטח בניין	משטחים לא מקורים קיים	משטחים לא מקורים מוצע
	קיים	מוצע	סה"כ עיקרי	מקלט קיים	מקלט מוצע	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	מעברים	אחסנה	בניה קיימת	סה"כ שטחי שירות			
קרקע	334.08	-19.18	314.90	15.57	-0.22		25.97	12.91		15.57	54.23	369.13		
א'	321.92	-54.57	267.35	15.57	-1.70	12.51	1.19			28.08	27.57	294.92	50.40	25.42
ב'		143.54	143.54		13.87				12.41		26.28	169.82		73.80
סה"כ	**656.00**	**69.79**	**725.79**	**31.14**	**11.95**	**12.51**	**27.16**	**12.91**	**12.41**	**43.65**	**108.08**	**833.87**	**50.40**	**99.22**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7. המצב הקנייני

נסח רישום מקרקעין

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 29/07/2025, העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש: 4024.

חלקה: 313.

שטח החלקה: 845 מ״ר.

מס׳ תתי חלקה: 6.

תקנון: מוסכם.

הבעלות רשומה ע״ש: כמפורט בסעיף 3 לעיל.

כאמור לעיל, הנכס שבנדון מהווה את תתי חלקה 1-4. להלן פרטי תתי החלקה:

תת חלקה	שטח במ״ר	קומה	החלק ברכוש המשותף
1	40.20	ראשונה	11/46
2	29.20	ראשונה	8/46
3	29.20	ראשונה	8/46
4	29.20	ראשונה	8/46

בנסח הרישום רשומות על תתי החלקה משכנתאות לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע״מ.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
הקלות	₪152,858	₪38,242

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>ערכי השווי</u>

לצורך קביעת השווי למ״ר מבונה, מפנה שמאי המשיבה לעסקאות מכר שבוצעו בנכסי מסחר ותיקים באזור מרכז העיר בתקופה הסמוכה למועד הקובע, כדלקמן:

מועד עסקה	כתובת	שטח מדווח במ״ר	תמורה (₪)	תמורה למ״ר (₪)
30/05/2024	הרצל 31	27	650,000	24,074
13/02/2024	רבי עקיבא 9	53	1,175,000	22,170
11/12/2023	בר אילן 22	17	400,000	23,529
05/06/2023	הרצל 49	19	549,000	28,895

שמאי המשיבה מציין כי בחילוץ יזמות שחוקה ועלות בניה מופחתת, מתקבלת יתרה למ״ר מבונה בגבולות של 15,000 ₪.

שמאי המשיבה מפנה לנתוני שווי נוספים, כדלקמן:

- מדוחו״ת הכספיים של חברת קרדן ובהתאם לדיווח ברשות המיסים עולה, כי בתאריך 02/12/2022 מכרה החברה מרכז מסחרי בשלבי בניה בגו״ח 5904/5, תמורת 7,020,000 ₪. שמאי המשיבה מציין כי ע״פ תיק הרישוי על החלק הוקם מבנה מסחרי דו קומתי הכולל כ-297 מ״ר עיקרי ו-109 מ״ר שרות.
  שמאי המשיבה מציין כי בחילוץ יזמות ותרומת המחוברים (7,000 ₪ למ״ר) מתקבלת תמורה למ״ר מבונה עיקרי בגבולות של 10,000 ₪, המגלם בינוי ב-2 קומות.
- בהכרעות השמאים המכריעים מרדכי דדון ויעל הרון לנכסים בתחום תכנית פינוי בינוי תמ״ל/2002/ב, נקבע שווי מ״ר מבונה אקוו׳ למסחר ע״ס 6,890 ₪, למועד קובע 08/12/2020.
- בהכרעה בהשגה ראשונה למגרשים בתחום תכנית פינוי בינוי תמ״ל/2007, נקבע שווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר ע״ס 8,170 ₪ למועד קובע 06/10/2022.
- בהכרעות השמאית אורית גלן לנכסים בתחום תכנית פינוי בינוי תמ״ל/2012, נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר ע״ס 6,000 ₪, למועד קובע 23/12/2022.
- בהכרעה בהשגה ראשונה לגו״ח 4541/18, נקבע שווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר ע״ס 8,130 ₪ למועד קובע 28/03/2023.

שמאי המשיבה מסכם כי ממכלול הנתונים, בהילקח בחשבון מיקום במרכז העיר ועל הצד הזהיר, הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר ע״ס 7,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>

תיאור	נתונים
סה"כ זכויות מוקנות לחלקה	676
סה"כ שטח מבוקש (קיים + מוצע)	725.79
שטח בהקלה	49.79
מקדם אקוו' לקומה ב'	0.4
תוספת שטח במ"ר אקוו'	19.916
מרפסת קומה ב'	73.8
מקדם אקוו' למרפסת	0.1
השבחה גולמית במ"ר אקוו'	27.3
בינוי חדש על ישן	0.8
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪7,000
סה"כ השבחה	₪152,858

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מתייחס לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאי המשיבה סבור כי מאחר ועסקינן במרכז מסחרי שכונתי, את השווי למ"ר מבונה בקומות העליונות יש לגזור משווי מ"ר מבונה למסחר במקדם מתאים ולא משווי מ"ר מבונה מבנייני משרדים.

שמאי המשיבה מציין כי מאחר ושמאית המבקש מציגה נתוני שכירות מהנכס עצמו (למרות שלא הוצגו הסכמי השכירות עצמם) ובהלימה לפסיקה הרווחת בדבר לפיה לעסקאות שבוצעו בנכס עצמו יש לתת את משפט הבכורה, מקובלת עליו גישת שמאית המבקש לפיה יש לגזור את השווי למ"ר מבונה מנתוני השכירות המשולמים בקומה העליונה הקיימת בנכס.

שמאי המשיבה סבור כי נפלו מספר שגיאות בהיוון ובחילוץ שבוצעו בשומת המבקש, כדלקמן:

- בהתאם לסקירת שיעורי התשואה שערך השמאי הממשלתי, שיעור התשואה הממוצע לנכסי משרדים במועד הקובע עמד על 6.75%.
- ע"פ תיק הרישוי קומה א' הוקמה לפני כ 20 שנה, סביר לקבוע כי היזמות כבר נשחקה.
- עלות הבניה למבני משרדים במועד הקובע ע"פ מחירון דקל עמדה על 4,100 ₪ למ"ר.
- עלות הגמר למ"ר משרד ע"פ מחירון דקל עמדה במועד הקובע ע"ס של 1,660 ₪ למ"ר.
- יש להביא בחשבון כי נכון למועד הקובע השטחים הבנויים בקומה א' צברו פחת משמעותי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהמשך לאמור, מציג שמאי המשיבה תחשיב חילוץ שווי מ״ר מבונה בהתאם לשומת המבקש וב״תיקון״ האמור לעיל:

תיאור	נתון/מקדם	סכום (₪)
דמי שכירות ממוצעים למ״ר בקומה א׳		₪ 68.5
דמי שכירות שנתיים למ״ר	12	₪ 822
שיעור התשואה במועד הקובע	6.75%	₪ 12,182
יזמות שחוקה	1.15	₪ 10,593
עלות בניה ע״פ דקל במועד הקובע		₪ -4,100
בתוספת עלות גמר	₪ 1,660	₪ -5,760
בתוספת עלות עקיפה	1.2	₪ -6,912
בניכוי פחת	0.8	₪ -5,530
יתרה לקרקע		**₪ 5,063**

- <u>מקדם אקוו׳ למרפסת</u> – בהתייחס לטענת שמאית המבקש למקדם מרפסת בשיעור של 0.05, סבור שמאי המשיבה שדובר במקדם שאינו סביר ואינו עולה בקנה אחד עם מקבלות שמאיות בסיסיות.

שמאי המשיבה מבהיר כי המקדם שנלקח בחשבון בשומתו (0.1) מתייחס לשטחי מסחר בקומת הקרקע והוא מגלם מקדם מקובל למרפסת בשיעור של 0.25 ביחס למ״ר מבונה אקוו׳ בקומה ב׳, בעוד שבשומת המבקש המקדם מתייחס לשווי מתואם למ״ר מבונה בקומה ב׳.

- <u>עלות עודפת לבינוי חדש על ישן</u> – שמאי המשיבה מציין כי בכלל השומות המכריעות, מקדם ההפחתה לבינוי חדש על ישן נע בטווח של 0.8-0.9, וכי בשומתו הביא בחשבון מקדם הפחתה מקסימלי.

שמאי המשיבה מציין כי מעיון בשומת המבקש כמו גם בתכנית הבקשה להיתר והחלטת הוועדה לא נמצאו אלמנטים מיוחדים המביאים להתייקרויות חריגה בעלות הבניה, וכי תוספת מעלית חיצונית אינה מהווה עלות עודפת אלא אלמנט משביח (על אחת כמה וכמה עת נתוני הבסיס לערכי השווי מתייחסים לשטחים בקומה א׳ ללא מעלית).

שמאי המשיבה מציין כי המרחבים המוגנים מהווים שטח סחיר ואינם מחוללי עלות עודפת, וכי לא ברור מאין באה הדרישה לשיפוץ חזית הבניין ושטחים ציבוריים, אך בכל מקרה מדובר באלמנט משביח.

שמאי המשיבה מציין כי מאחר ונתוני הבסיס לערכי השווי מתייחסים לשטחי בקומה א׳ ללא מעלית, ללא מרחב מוגן וברמת תחזוקה בסיסית, יש להביא בחשבון תוספת לערכי השווי בגין מעלית, מרחב מוגן ושיפוץ.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאית המבקש</u>

בדיון שנערך בפני חזר שמאי המשיבה על האמור בשומתו ובתגובתו לשומת המבקש, והרחיב בנושאים הבאים כדלקמן:

שמאי המשיבה מציין כי מדובר במרכז מסחרי שכונתי אותו לא ניתן להשוות למגדל משרדים. שמאי המשיבה מציין כי במרכז מסחרי שווי הקומות העליונות נגזר משווי קומת הקרקע למסחר, וכי נקבע שווי למסחר של 7,000 ₪. שמאי המשיבה מציין כי נתוני השכירות שהוצגו מהווים נתון יעיל יותר להסתמך עליו ונכון לנתח אותו, אך יש קושי עקב חיסרון בנתוני שכירות ובצורך לשימוש בהנחות רבות לקביעת השווי.

שמאי המשיבה מציין כי במידה ויוצאים מנתוני שכירות למשרדים ישנים, לא ניתן לחלץ לפי מחירים חדשים. יש הבדלים במצב הבנוי, יזמות ומע"מ שחוקים, קיומה של מעלית וכו'.

שמאי המשיבה מציין כי בסופו של דבר התקבל שווי מ"ר מבונה 2,800 ₪ (מקדם קומה עליונה 0.4), וכי בתגובה לשומת המבקש אין בקשה או רצון לעדכון שומה, אלא להראות ניתוח של נתוני שכירות המביא לערכי שווי גבוהים יותר.

שמאי המשיבה מציין כי גם אם נעלה את שיעור ההיוון והיזמות נגיע לשווי גבוה יותר ממה שנקבע בשומת המשיבה.

שמאי המשיבה מציין כי קיימת עסקת מכר לשטחי מסחר של 900 מ"ר ברחוב בעל התניא 12 (משרדים בקומות העליונות) בתמורה בסך של 11,962,500 ₪ (עסקה זו נותחה בהחלטה של השמאי המכריע מרדכי דדון). שמאי המשיבה מציין כי אין מחלוקת כי נתוני השכירות מהנכס עדיפים אך צריך לנתח אותם נכון.

שמאי המשיבה מציין כי יש להביא בחשבון עלויות בניה לפי מחירון "דקל" המתבסס על התקשרויות בזמן אמת ולכן ניתן להסתמך עליו במועד הקובע. שמאי המשיבה מציין כי גם במחירון של הלשכה נקבעו סכומים דומים פחות או יותר. שמאי המשיבה מציין כי מדובר על פרויקט שאינו מורכב לביצוע.

שמאי המשיבה מציין כי מקדם מרפסת של 25% במקדם של 10% ביחס למרפסת עצמה, מביא להשבחה לפי מקדם 2.5% למרפסת. שמאי המשיבה מציין כי מדובר במקדם הנמוך ביותר שנמצא לרכיב זה.

שמאי המשיבה מסכים כי עלות בינוי חדש על ישן תקבע לפי עלות בפועל ולא כמקדם, וכי במקרה שלנו מתקבלת עלות של 770 ₪ למ"ר בניה, קרי 15% מעלויות הבניה. שמאי המשיבה סבור כי שמדובר בעלות ראלית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאית המבקש מציגה את תחשיב שטח הבניה המבוקש:

שטח המגרש	845
אחוזי בנייה	0.8
שטח בנייה	676
שטח בנייה קיים בהיתר	656
שטח בנייה מבוקש בהיתר	725.79
תוספת שטח מכוח תב"ע	20
תוספת שטח בהקלה	49.79

<u>ערכי השווי</u>

שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה מחשב את השווי למ"ר בהתייחס לנתוני מסחר ותיקים בסמיכות לנכס (עסקאות מסחר בנוי בטווח של 22,000 ₪ ל 29,000 ₪), ונתונים לשווי מ"ר מבונה מסחר בטווח שבין 7,000 ₪ - 10,000 ₪ למ"ר.

שמאית המבקש מציינת כי בהתאם לניתוח העסקאות נקבע שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה, וכי בתחשיב ההשבחה לשימוש לתוספת בנייה בקומה ב' נקבע מקדם אקווי של 0.4, קרי, השווי למ"ר מבונה בקומה ב' הינו 2,800 ₪ למ"ר מבונה.

שמאית המבקש מציינת כי הנכס שבנדון מהווה מבנה דו קומתי המשלב מסחר בקומת הקרקע ושימוש למשרדים בקומה א', וכי הבקשה להיתר בנייה הינה למעשה תוספת של קומה נוספת בקומה ב' כאשר השימוש בקומה זו הינו שימוש למשרדים בדומה לשימוש שנעשה בקומה א' של הבניין.

שמאית המבקש סוקרת את נתוני דמי השכירות בבניין, כדלקמן:

מיקום	מועד ההסכם	שוכר	שטח	שימוש	דמי שכירות	לשנת 2023	מחיר למ"ר לשנת 2023	חשבונית ל- 7/2025
קומה א'	18/03/2024	זנאתי עמר	46	משרד	₪2,800		₪61	₪2,800
קומה א'	05/03/2024	גר אפישנסי פתרונות	33.38	משרד	₪2,500		₪75	₪2,700
קומה א'	01/09/2021	סימה אבו פארסה	40	משרד	₪2,500	₪2,700	₪63	₪2,627
קומה א'	01/09/2025	אלעברה מחמוד	49	משרד	₪3,000		₪61	₪3,000
קומה א'	30/10/2022	חגג לין ג'קלין	64	מספרה	₪4,700	₪5,000	₪78	₪4,700
ממוצע							**₪68**	

תחשיב חילוץ מרכיב הקרקע	
מחיר למ"ר	₪68
מקדם היוון	7%
שווי למ"ר	₪11,575
יזמות 20%	₪9,646
עלות בנייה	₪8,000
יתרה לקרקע	**₪1,646**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהמשך לאמור, סוקרת שמאית המבקש עסקאות מכר למשרדים שנת 2025 (שנתיים לפני המועד הקובע), כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר למ"ר	שנת בניה	שטח	כמות חניה	בהפחתת יזמות 20%	עלויות בנייה לפי 8,000 ₪	עלות בניית חניה	יתרה לקרקע	מחיר למ"ר
003969-0104-008-00	20/03/2025	₪4,785,645	2028	363	4	₪3,988,038	₪2,904,000	₪490,000	₪594,038	₪1,636
003969-0104-010-00	02/04/2025	₪1,749,577	2028	140	2	₪1,457,981	₪1,120,000	₪245,000	₪92,981	₪664
003969-0104-011-00	02/04/2025	₪3,043,508	2028	238	2	₪2,536,257	₪1,904,000	₪245,000	₪387,257	₪1,627
003969-0104-013-00	02/04/2025	₪1,400,685	2028	107	2	₪1,167,238	₪856,000	₪245,000	₪66,238	₪619
ממוצע למ"ר מבונה בש"ח										**1,137**

שמאית המבקש מפנה בנוסף להכרעה בהשגה ראשונה בגוש 5902 חלקה 15, אזור תעשיה מרכז, בה נקבע שווי לתעסוקה לפי סך של 1,683 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 23/08/2023, ומציינת כי השומה התייחסה לנתוני דמי שימוש למשרדים בעיר לוד לפי סך של 47 מ"ר למ"ר בממוצע, לפי שיעור היוון של 6.7%, רווח יזמי 20% ועלות בנייה של 5,000 ₪ למ"ר.

שמאית המבקש מסכמת ומציינת כי בהתבסס על הנתונים שהוצגו לעיל, ובשים לב להחלטת ועדת ההשגות אשר קבעה שווי של 1,684 ₪ למ"ר, וכן לאור ניתוח נתוני ההשוואה הן בנכס נשוא חוות הדעת והן בעסקאות מכר שנערכו עד לשנת 2025 (כשנתיים לאחר המועד הקובע), ניתן להעריך את השווי למ"ר בנוי בסך של 1,650 ₪ למ"ר.

<u>נתונים נוספים בחישוב ההשבחה</u>

ההשבחה בגין תוספת שטח מרפסת בקומה ב'

שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה מחשב השבחה בגין תוספת שטחי מרפסות לפי מקדם אקוו' למרפסת של 0.1. שמאית המבקש מציינת כי שטח המרפסת בהתאם להיתר הבנייה הינו 73.8 מ"ר, וכי הוא למעשה מהווה את יתר שטח הקומה הפנוי לאחר מימוש הבנייה בקומה 3.

שמאית המבקש סבורה כי מכיוון שהמרפסת היא חלק מקומת משרדים, בפועל אין בה שימוש ממשי, וכי בשונה ממרפסות בבנייני מגורים שיכולות להוסיף ערך לשימוש היומיומי, במבנה משרדי אין למרפסת תרומה אמיתית לעבודה או לניצול העסקי של השטח. שמאית המבקש מציינת כי למעשה מדובר בשטח פתוח וחשוף שאינו תורם לפונקציונליות של הקומה, ולכן מקדם ההשבחה של 0.1 אינו משקף נכונה את ערך ההשבחה, ויש לקבוע מקדם נמוך יותר, המתאים לשווי הכלכלי המוגבל של מרפסת כזו.

שמאית המבקש מוסיפה ומציינת כי השטח הזה לא יהיה מושכר לגורמים אחרים ויהווה נטל בתחזוקתו, וכי לאור זאת יש ליחס למרפסת שכזו מקדם 0.05.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הוצאות התאמה

שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה מפחית בגין הוצאות התאמה מקדם של 0.8, דהיינו מתוך 27.3 מ״ר אקוו׳, מובאת בחשבון בשומת המשיבה הפחתה של 5.46 מ״ר אקוו׳.

שמאית המבקש מציינת כי מחישוב של שטח זה מתקבלות הוצאות התאמה של 38,220 ₪ לבניה המבוקשת (5.46 מ״ר * 7,000 ₪ למ״ר).

שמאית המבקש סבורה שהוצאות התאמה אלו הינן נמוכות ביחס לסך הדרישה לתוספת השטחים, וכי הבניין המתוכנן כולל תוספת של מעלית נוסעים, שטח ממ״ד וכן שיפוץ של חזית המבנה וכן חדר המדרגות והשטחים הציבוריים.

שמאית המבקש טוענת כי יש לחשב הוצאות התאמה לפי סך של לפחות 50,000 ₪ (משקף עלות התאמה של כ 1,000 ₪ למ״ר), וכי בפועל מדובר על עלות התאמה גבוהה יותר שיש להביא בחשבון.

<u>תחשיב שומת המבקש</u>

תוספת שטח בהקלה	49.79
מרפסת בקומה ב׳	73.8
מקדם מרפסת	0.05
השבחה למרפסת	3.69
סה״כ שטח אקוו׳	53.48
שווי למ״ר מבונה	1,650.00
השבחה	88,242.00
הוצאות התאמה	50,000.00
יתרת השבחה	**38,242.00**

<u>עיקרי עמדת שמאית המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני חזרה שמאית המבקש על האמור בשומתה, והרחיבה בנושאים הבאים כדלקמן:

<u>שווי למ״ר משרדים</u> – שמאית המבקש מציינת כי שווי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה משרדים אינו הגיוני. שמאית המבקש מציגה כדוגמה את ערכי השווי בקריית אריה (בעיר פתח תקוה) באזור מבוקש בו השווי למ״ר מבונה משרדים נע בגבולות של 1,500 ₪ - 2,500 ₪ (בהתאם לטענות הצדדים בדיון מול שמאי מכריע). שמאית המבקש סבורה כי בהתאם יש עיוות בנתונים הבסיסיים ואיך מתייחסים אליהם.

שמאית המבקש מציינת כי בענייננו מדובר במרכז מסחרי שכונתי, שאינו ממוקם באזור מרכזי, וכי הבניין מאכלס, בין היתר, חנות מכולות, תחנת מוניות וכו׳. שמאית המבקש מציינת כי בנכס יש גם משרדים שאינם מושכרים. שמאית המבקש מציינת כי בשומתה הובאו עסקאות השוואה וחוזים מהנכס, שכן מדובר במקום מסודר, במצב טוב, ודמי השכירות משקפים גם את הצפי לדמי השכירות בתוספת השטח המבוקש.

שמאית המבקש מציינת כי בהתאם לשומת המשיבה מתקבלים דמ״ש שאינם הגיוניים באזור זה, וכי כיום גם באזורים מרכזיים שווי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה אינו רלוונטי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה ניתח את הנתונים שהוצגו בשומתה, בשינוי נתונים, וכי שיעור התשואה כדוגמה צריך להיות גבוה יותר. שמאית המבקש מציינת כי ככול שמתרחקים מהמרכז יש לקבוע שיעור תשואה גבוה יותר בהתאם, וכי גם הבאה בחשבון של יזמות שחוקה ועוד נתונים שהופעלו ע"י שמאי המשיבה מביאם לשווי מבונה שאינו סביר.

שמאית המבקש מציינת כי בניתוח הפוך של ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה מתקבל כי 5,000 ₪ + 8,000 ₪ עלות בניה, בתוספת 20% יזמות, מביא לשווי בנוי של 15,600 ₪ למ"ר, בשיעור היוון של 0.075 ובחלוקה ל 12 חודשים מתקבל 88 ₪ למ"ר שכירות חודשית. שמאית המבקש מציינת כי יש כאן פער של 20 – 25 ₪ למ"ר מדמי השכירות הראויים.

שמאית המבקש מציינת כי אין הרבה עסקאות באזור, אך צריך להגיע לשווי. המועד הקובע בדצמבר 2023 ממש בתחילת המלחמה וגם ככה שוק המשרדים היה בירידה באותה תקופה.

<u>מרפסת</u> – שמאית המבקש מציינת כי מדובר במרפסת שנוצרה כאילוץ מכיוון שאין יותר זכויות בניה, וכי מדובר בעול שיש לתחזק אותו. שמאית המבקש מציינת כי אין גישה מהמשרדים למרפסת (גישה למרפסת מתאפשרת רק מהמסדרון), וכי מדובר על תוצר לוואי של הקומה המהווה נטל (לדוגמה ארנונה שיש לשלם על מרפסת שכזו). שמאית המבקש מציינת כי מקדם תרומה שנקבע בשומתה מגלם את החסרונות של מרפסת שכזו.

<u>בניה חדש על ישן</u> – שמאית המבקש מציינת כי יש עלויות המוסיפות ערך לבניין אך לדוגמה אם היה ניתן לוותר על תוספת מעלית זה היה נעשה.

<u>תגובת המשיבה</u> – שמאית המבקש חולקת על שימוש בשווי מסחרי כבסיס לקביעת השווי בקומות העליונות. שמאית המבקש מציינת כי מבחינה שמאית נדרש לבחון נכסים דומים לפי השווי שניתן להם. שמאית המבקש סבורה כי ניתן לקחת את המודל של בחינת השווי למבני ציבור שנקבע לפי השימוש.

שמאית המבקש מציינת כי שיעור ההיוון במיקום זה צריך להיות גבוה הרבה יותר ביחס לנכסים באזור מרכזי יותר (תל אביב, רמת גן וכו'), ובנוסף, גם היזמות צריכה להיות גבוה יותר. שמאית המבקש מציינת כי במועד הקובע ניתן להגיע לעלויות בניה העולות על מחירון "דקל", ועלויות עקיפות הן לפחות 30% ולכן תחשיב החילוץ שנערך ע"י שמאי המשיבה אינו תואם את המציאות.

שמאית המבקש סבורה כי עלות בנית חדש על ישן נדרשת להיקבע לפי גובה העלות בש"ח ולא כמקדם מההשבחה, בהתחשב בעובדה שהשבחה קטנה מביאה להפחתת עלויות בחסר. שמאית המבקש מציינת כי עלות ההתאמה שנקבעה בשומת המשיבה היא 38,000 ₪, וכי מדובר בסכום זניח ביחס לעלויות שנדרש להשקיע בכדי לבנות את התוספת על המבנה הקיים.

שמאית המבקש מציינת כי כאשר מוסיפים בניה צריך ליצור אסטטיות, וכי תוספת מעלית בחזית הבניין דורשת להתאמה לסביבה ולבניין עצמו, בהתאם לכך סבורה שמאית המבקש כי גם אם נתייחס להפחתה שבוצעה בשומת המשיבה, מדובר בעליות שאינן קרובות לעלויות הנדרשות בפועל.

לאחר הדיון הציגה שמאית המבקש העתקים של חוזי שכירות מהנכס שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9. הכרעה

9.1 כללי

הנכס נשוא החלטה זו מהווה כאמור חלקה בתחומה בנוי מבנה מסחרי דו קומתי, בו אושרו שינויים הכוללים, בין היתר, תוספת של קומה חלקית. הבינוי המתוכנן לבניין שבנדון מבוסס על זכויות בניה שמקורן בתכניות החלות על הנכס, בתוספת הקלות שאושרו (כמפורט לעיל), וההשבחה הנבחנת בהחלטה זו הינה בגין הקלות אלו.

שמאי הצדדים אינם חלוקים על כך שההשבחה הנובעת מאישור ההקלות שבנדון באה לידי ביטוי בתוספת שטח משרדים של 49.79 מ״ר ושטח מרפסת בקומה ב׳ של 73.8 מ״ר, ובהתאם מחשבים את ההשבחה בגין ההקלות שבנדון בשיטת ה״דלתא״, כתוספת שטח אקוו׳ למצב הקיים, בניכוי עלויות התאמה.

לאחר שבחנתי את היתר הבניה שבנדון ואת עמדות הצדדים אני מקבל את גישת חישוב ההשבחה בה נקטו, שכן מדובר בתחשיב המבטא בצורה נכונה את ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות שבנדון.

המחלוקת בין הצדדים נסובה על השווי למ״ר מבונה, על המקדם האקוו׳ הראוי למרפסת, ועל עלויות ההתאמה לבינוי המבוקש ביחס למבנה הקיים. להלן החלטתי בנושאים נשוא המחלוקת בין הצדדים.

9.2 ערכי השווי

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי למ״ר מבונה המבוסס על שווי מסחרי בקומת הקרקע (7,000 ₪ למ״ר), במקדם אקוו׳ לקומה ב׳ של 0.4, קרי, שווי מבונה של 2,800 ₪ למ״ר בקומה ב׳. מנגד, שמאית המבקש הביאה בחשבון שווי מבונה של 1,650 ₪ למ״ר בקומה ב׳ בהתבסס, בין היתר, על חוזי השכירות מקומה א׳ בנכס עצמו.

בתגובתו לשומת המבקש, קיבל שמאי המשיבה את הטענה שיש לתת עדיפות לחוזים מהנכס עצמו, אך טען כי שמאית המבקש טעתה בניתוח שערכה לחישוב השווי למ״ר מבונה בהתבסס על חוזים אלו.

כאמור לעיל, שמאית המבקש הציגה את החוזים בקומה א׳, ובהתאם להסכמת הצדדים בנושא, בהחלטה זו אקבע את השווי למ״ר מבונה על בסיס ניתוח דמי השכירות שנקבעו בחוזים אלו, תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות, וחילוץ שווי הקרקע מהשווי הבנוי שיתקבל.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לניתוח חוזי השכירות בנכס שכן ניכר שמדובר בנכס מיוחד ביחס לאזור (המאופיין כאמור בבינוי למגורים), לגביו שימוש בגישת ההשוואה לנכסים דומים באזורים אחרים ידרוש התאמות גבוהות שיביאו לתוצאה פחות מדויקת.

בנוסף, קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי יש להעדיף חוזים אותנטיים מהנכס עצמו על נתוני שווי מנכסים רחוקים, שכאמור נדרשים להתאמות רבות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן ניתוח חוזי השכירות שנערכו ליחידות המשמשות כמשרדים בקומה א' של המבנה:

מועד ההסכם	שוכר	שטח המושכר	שימוש	תקופת השכירות	דמי שכירות	דמי שכירות בהארכה	דמ"ש למ"ר ביחס למועד הקובע
18/03/2024	זנאתי עמר	46	משרד	01/04/2024 - 31/03/2025	₪2,800	₪3,200	₪61
11/11/2025	חלי - רחל אסרף סיני	46	משרד	01/12/2025 - 31/11/2026	₪2,800	₪3,000	₪61
05/05/2024	ג.י אפישנסי פתרונות אנרגיה בע"מ	33.38	משרד	15/05/2024 - 31/05/2025	₪2,500	₪2,700	₪75
01/09/2021	סימה אבו פארסה	40	משרד	01/09/2021 - 31/08/2023	₪2,500	₪2,700	₪68
01/09/2025	אלעברה מחמוד	49	משרד	01/09/2025 - 31/08/2027	₪3,000	₪3,300	₪61
דמי שכירות ממוצעים למ"ר ברוטו במבנה שבנדון							**₪65**

דמי השכירות המפורטים לעיל נקבעו כאמור למשרדים בקומה א' של המבנה, בגימור ישן יחסית וללא מעלית. בהתאם לכך אני סבור כי יש להפעיל מקדם בשיעור של כ 5% על דמי השכירות הממוצעים שהתקבלו למ"ר, שישקף את הבינוי החדש בקומה ב' המתוכננת.

בהתאם לאמור מתקבל כי דמי השכירות הממוצעים שיתקבלו בקומה ב' החדשה צפויים במועד הקובע לעמוד בסך של כ 68 ₪ למ"ר. אני סבור כי מדובר בדמי שכירות ראויים בהתחשב באופי המבנה ומיקומו, שכן הגם שמדובר בבינוי חדש, אין צפי לעליה משמעותית בדמי השכירות בקומה החדשה ביחס לקומה הקיימת.

בהמשך לאמור לעיל, להלן קביעותי בעניין הנתונים שיובאו בחשבון בחילוץ שווי הקרקע:

- <u>שיעור היוון</u> – שמאי הצדדים חלוקים בעניין שיעור ההיוון אותו יש להביא בחשבון בחישוב השווי הבנוי מדמי השכירות שהתקבלו. שמאי המשיבה מביא בחשבון שיעור היוון של 6.75% בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי, ומנגד, שמאית המבקש מביאה בחשבון שיעור היוון של 7% בהתחשב במיקום הנכס.

בסוגיה זו קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. דמי השכירות הממוצעים נקבעו על בסיס חוזים מהנכס עצמו, הכוללים אופציות להארכה, המשולבות בעלייה של דמי השכירות. בהתאם מדובר בנתונים מובהקים המאופיינים בסיכון נמוך יחסית ובהתאם ניתן לקבל את שיעור ההיוון למשרדים הממוצע שקבע השמאי הממשלתי ביחס לאותה תקופה (נתון יציב יחסית בשנים שלפני ואחרי המועד הקובע).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>יזמות</u> – שמאי הצדדים חלוקים בעניין שיעור היזמות אותו יש לנכות מהשווי הבנוי. שמאי המשיבה מביא בחשבון ניכוי של יזמות שחוקה (15%) בהתחשב במצבו הפיזי של המבנה, ומנגד, שמאית המבקש מביאה בחשבון ניכוי יזמות מלאה (20%).

כאמור לעיל, קבעתי את דמי השכירות הממוצעים שהובאו בחשבון לשטח משרדים חדש בקומה ב' ובהתאם אביא בחשבון ניכוי יזמות מלאה בשיעור של 20%.

- <u>עלויות בניה</u> – שמאי הצדדים חלוקים בעניין עלויות הבניה שיש להפחית בגישת החילוץ. שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות של כ 7,000 ₪ למ"ר בהתבסס על מחירון "דקל", ומנגד, שמאית המבקש מביאה בחשבון עלות של 8,000 ₪ למ"ר.

לאחר שבחנתי את תחשיב שערך שמאי המשיבה בנושא בהתבסס על מחירון "דקל", אני סבור כי יש לקבלו, אך נדרש כי להנ"ל יתווסף שיעור העמסה של שטח שאינו סחיר על השטח הסחיר. מכיוון שבקומה החדשה מדובר בשטח קטן יחסית המשמש כחדר מדרגות, שיעור ההעמסה נדרש לעמוד על כ 7.5%, קרי, עלות הבניה למ"ר סחיר ברוטו תעמוד במקרה זה על 7,500 ₪ למ"ר.

בהתחשב בכל האמור, להלן תחשיב השווי למ"ר מבונה בנכס שבנדון:

דמ"ש למ"ר בנוי	₪68
מקדם היוון	6.75%
שווי למ"ר בנוי	₪12,147
ניכוי יזמות (20%)	₪10,122
ניכוי עלות בנייה	₪7,500
שווי למ"ר מבונה, במעוגל	**₪2,600**

9.3 <u>מקדם מרפסת בקומה ב'</u>

שמאי הצדדים חלוקים על המקדם האקוי' למרפסת אותו יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה החייבת במסגרת אישור ההקלות. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם אקוי' בשיעור של 0.1 מהשווי המסחרי (0.25 מהשווי למשרדים בקומה ב'), ומנגד, שמאית המבקש מביאה בחשבון מקדם זה בשיעור של 0.05.

מעיון בתכנית הצורפת להיתר הבניה עולה כי המרפסת שבנדון הינה בשטח רגולרי בחזית המבנה, והיא החופפת גם לשטח המרכזי בקומה וגם לחדרים הממוקמים בעורפה. אני סבור כי למרפסת זו קיימים יתרונות המעלים את שווי הנכס כך שלכל הפחות נדרש להביא בחשבון את שטחה של המרפסת במקדם אקוי' של 0.15, מהשווי למ"ר מבונה שנקבע (שכאמור, אינו מגלם שטח מרפסות).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.4 <u>עלויות התאמה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין עלויות ההתאמה שיש להביא בחשבון, לבינוי הקומה החדשה בנכס על הבינוי הישן. שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתה של 20% מההשבחה (משקף עלות של כ 38,000 ₪), ומנגד, שמאית המבקש טוענת לעלויות התאמה של 50,000 ₪.

בסוגיה זו קיבלתי את עמדתה של שמאית המבקש. מעיון בתכנית המצורפת להיתר בניה עולה כי נדרשות התאמות מינימליות לבינוי החדש מעל הבינוי הקיים, אך בהתחשב בעלויות הבניה שפורטו לעיל, ניכר כי קביעה של עלות עודפת בסך של 50,000 ₪ הינה הערכה המובאת על הצד הזהיר.

אדגיש כי מדובר בעלות נוספת על עלות בניית השטח החדש שמיועדת להתאים את המבנה הקיים לתוספת קומה (התאמת חדר המדרגות, התאמות תשתית וכו').

9.5 <u>תחשיב ההכרעה</u>

תוספת שטח בהקלה (במ"ר)	49.79
שטח מרפסת בקומה ב' (במ"ר)	73.8
מקדם מרפסת	0.15
השבחה למרפסת	11.07
סה"כ שטח אקוו'	**60.86**
שווי למ"ר מבונה	₪2,600
השבחה גולמית	₪158,236
בניכוי הוצאות התאמה לבינוי קיים	₪50,000
השבחה	**₪108,236**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הקלות	27/12/2023	₪108,236	₪54,118

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com