אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

שומה מכריעה בעניין:

השבחה במגרש 11, חלקה 76, גוש 4344

אולם אירועים "לאונרדו"

היצירה 10, א.ת. רמלה

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
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

לכבוד:

המבקש: שלומוב מרדכי

באמצעות מר שמואלי אלון שמאי מקרקעין

דוא"ל: alonshmueli1291@gmail.com

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב רמלה

באמצעות מר כהן מרדכי שמאי מקרקעין

דוא"ל: cohen002@012.net.il

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכריעה להיטל השבחה, גוש 4344, חלקה 76, מגרש 11

אולם אירועים "לאונרדו", היצירה 10, א.ת. רמלה

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור שימוש חורג ל-5 שנים מתעשייה למסחר (אולם אירועים).

כללי:

הוצגו בפני שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן:

1.1.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 12/2019, שערך שמאי המקרקעין מר כהן מרדכי ותגובתו לשומת המבקש מתאריך 07/04/2020.

1.1.2 שומה מטעם המבקש מתאריך 20/02/2020, שערך מר שמואלי אלון, שמאי מקרקעין.

בתאריך 20/05/2020, נערך דיון באמצעות שיחת ועידה[1] בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.2 הביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 01/10/2020 ע"י החתום מטה.

2. המועד הקובע לשומה[2]:

יום אישור השימוש החורג– 20/10/2016. תקופה של 5 שנים עד 19/10/2021.

---

[1] עקב התפרצות מגפת הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות, הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב- ZOOM.

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

3. פרטי המקרקעין[3]:

מהות הנכס	אולם תעשיה בקומה א' מעל קומת קרקע מסחרית המשמש כאולם אירועים
גוש מוסדר	4344
חלקה	76
מס' מגרש	11 (לפי תב"ע לה/4/312)
שטח המגרש	20,000 מ"ר (לפי תב"ע לה/4/312), 20,300 מ"ר עפ"י מרשם המקרקעין
שטח הנכס	1,006.3 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות
תקופת השימוש החורג	5 שנים החל מ- 20/10/20/16 ועד - 19/10/2021
כתובת	מגרש 11, היצירה 10, אולמי "לאונרדו", א.ת. רמלה.

4. תיאור הנכס והסביבה:

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (להרחבה ניתן לעיין בשומות הצדדים):

המגרש מושא השומה ממוקם באיזור התעשיה של רמלה הממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר.

אזור התעשייה מאופיין בבניינים בני 1-2 קומות המשמשים לתעשייה ומלאכה ושימושי מסחר שונים.

שטח החלקה הינו 20,030.00 מ"ר (עפ"י נסח הטאבו), צורתו טרפזית בעלת חזית צפון-מערבית לרחוב היצירה שאורכה כ-218 מ' ועומקה כ-99 מ'.

המבנה נבנה בשנת 1995 ושטחו כ- 32,794 מ"ר. במקור נבנה בייעוד תעשיה בקומות עליונות וכולל 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, במרוצת השנים הופקו היתרי הבניה לשימושים חורגים למסחר בחלק מיחידות התעשיה שבמבנה. במבנה מותקנות 4 מעליות נוסעים והותקנה רמפת עלייה לכלי רכב לקומות עליונות ולגג שחלקו משמש לחניה. מסביב למבנה חניון פתוח ללא תשלום, הפיתוח העירוני מלא.

הנכס הינו אולם אירועים בקומה א', שטח האולם 1,006.30 מ"ר (עפ"י מכתב החלטה לשימוש חורג מתאריך 27/11/2019).

[3] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מס' 225084 מתאריך 22/10/2020.

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
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (תחומה בקו טורקיז):</u>



5. <u>מצב משפטי:</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס.

5.1. **<u>בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 22/10/2020:</u>**

- הנכס נמצא בגוש 4344, חלקה 76. שטח החלקה הינו 20,030.00 מ"ר.
- החלקה בבעלות חברת מבני תעשיה בע"מ (75%) והלפרן דורון (25%).
- על החלקה רשומות הערות אזהרה אגב משכנתאות והערת אזהרה לטובת חברת חשמל.

5.2. **<u>הסכם שכירות מתאריך 27/10/2011:</u>**

- נחתם בין כותרת רמלה בע"מ / מבני תעשיה בע"מ לבין אולמי ליאונרדו בע"מ.
- גוש 4344, חלקה 76, יחידה בקומה א' שמספרה 22+56+500.01.51 ושטחה 1,458 מ"ר.
- מטרת השימוש – אולם אירועים.
- <u>חלוקת הדמי"ש</u>:
  - 01/11/2011-31/08/2015 – 36,000 ₪.
  - 01/09/2015-31/08/2019 – 37,800 ₪.
  - 01/09/2019-31/08/2023 – 39,690 ₪.

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

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
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

6. מצב תכנוני

6.1. תכניות מאושרות רלוונטיות:

התכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
לה/4/312	12/09/1968	1473	**המגרש מסומן במס' 11 בייעוד תעשייה** בו מותר לבנות 36% בניה, שתי קומות על שטח מגרש מינימלי של 1,500 מ"ר ובגובה מקסימאלי של 12 מ'.
לה/1000	13/09/1973	1943	**המגרש מסומן בייעוד תעשייה** בו מותר לבנות 50% בניה כולל בנייני עזר על שטח מגרש מינימלי של 1,500 מ"ר, רוחב מגרש מינימלי – 18 מ', גובה מקסימלי של המבנה – 15 מ'.
לה/4/312/א'	05/07/1981	2725	קווי הבניין שלאורך הרחובות הכלולים בתחום התוכנית לה/4/312 יוקטנו מ-10 מ' ל-5 מ'.
לה/3/1000/א'	24/12/1989	3728	אחוזי הבנייה באזורי תעשייה יוגדלו ל-120% לפי המפתח הבא: 40% בניה לקומה X 3 קומות. במקרה של בניין קיים כאשר בקומת הקרקע בנוי 50% תותר תוספת של 2 קומות בשטח של 35% וסה"כ 70% נוספים.
החלטת ועדה מקומית	19/01/1994		נוסף ל-120% המותרים כשטחי בנייה עיקריים – יותר להוסיף שטחי שירות כמפורט להלן: 10% עבור מתקנים מערכות טכניות, מבנה, ממ"ד, מבואות וחדרי מדרגות. 35% עבור חניות מקורות במסגרת המבנה ומעברים לכלל הציבור ובלבד ששטח תפיסת הקרקע לא יעלה על 65% משטח המגרש.
החלטת ועדה מקומית	10/11/2004		תותר תוספת שטחי שירות לתעשיה ומלאכה – 30% מהשטח העיקרי.
החלטת ועדה מקומית	26/12/2012		תותר תוספת שטחי שירות לתעשיה ומלאכה מעל לכניסה הקובעת – 60% מהשטח העיקרי, מתחת לכניסה הקובעת – עד 80% משטח המגרש תכסית לקומת המרתף.
לה/43/1000	09/08/2016	7318	תותר תוספת זכויות בניה לשטחי שירות ומרתפים – מעל הכניסה הקובעת 60% מהשטח העיקרי המותר לבניה, מתחת לכניסה הקובעת – עד 80% משטח המגרש תכסית לקומת מרתף ועד 3 קומות מרתף. התוכנית אינה מקטינה זכויות בניה שנקבע בתב"עות מאושרות, בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתוכניות מאשר בהחלטה זו, יחולו השטחים עפ"י התוכנית המאושרת לפי הגדול ולא במצטבר.

6.2. רישוי בניה:

בקשה להיתר	תאריך	מהות
950042	23/10/1995	בניין לתעשיה בן 3 קומות.
20010153	24/10/2002	בקשה לשימוש חורג ממבנה תעשיה לאולם אירועים "ליאונרדו" לתקופה של 3 שנים מיום 04/12/2001 + שינויים פנימיים.
20090129	20/11/2011	שימוש חורג ממבנה תעשיה לאולם אירועים ל-3 שנים נוספות.
201400209	08/06/2014	שימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים לתקופה של 3 שנים.

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: misrad66@gmail.com E-mail:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

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

7.1. מיקום הנכס בא.ת. רמלה.

7.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.3. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפים 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 והבניה – תשכ"ה, 1966:

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

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

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

7.5.2.2. **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית 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 מכח 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 המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. 7.5.2.1 לעיל.

7.6. בהתאם **לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת **בשיטת המדרגות**. כלומר, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

7.7. ההשבחה מחושבת בעקבות אישור הקלות תאריך 20/11/2019.

7.8. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות בנספח **אֶבֶן בֹּחַן** המצורף לחוו"ד.

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.10. מחירי המקרקעין לנכס מושא השומה בתאריך הקובע.

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
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

8.1. **מהות ההשבחה**:

8.1.1. אישור שימוש חורג בתאריך 20/10/2016 (לתקופה של 5 שנים, עד לתאריך 19/10/2021).

8.2. **ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:**

מועד קובע	היטל ההשבחה בשומת המשיבה	היטל ההשבחה בשומת המבקש
20/10/2016	₪ 286,989	₪ 6,485

8.3. **הנקודות שבהסכמה:**

8.3.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.3.2. המצב התכנוני.

8.3.3. רישוי.

8.4. **הנקודות שבמחלוקת**:

8.4.1. גובה עלויות ההתאמה ויישומם בתחשיב ההשבחה.

8.4.2. גובה דמי השכירות הראויים.

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
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:

8.5. **כללי:**

הנכס משמש כאולם שמחות במבנה שייעודו תעשיה. מבוקש שימוש חורג ל- 5 שנים החל 20/10/2016.

8.6. **סוגיית שווי דמי השכירות למ"ר מסחר:**

עמדת המשיבה – בתאריך 27/10/2011 נחתם הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים, כאשר אולם האירועים פועל, ללא צורך בהתאמות נוספות על מנת לתפעלו. דמי השכירות שנקבעו בחוזה משקפים את דמי השכירות הריאליים בשוק. עפ"י העולה מחוזה השכירות, כל עלויות ההתאמה מגולמות בדמי השכירות.

אין רלוונטיות להשוואה בין ערכי דמי השכירות משנת 2010 כפי שמציין שמאי המבקש לבין שנת 2016, לא ניתן לבדוק מה הוא היתרון הכלכלי בשנת 2016 בהתבסס על ערכי דמי שכירות בתקופות קודמות.
הובא בחשבון שיעור היוון לאולם אירועים 9.6%, בהתבסס על שיעורי תשואה ממוצעים 7.6% למסחר בתוספת 2% בגין הסיכון הטמון בהפעלת אולם אירועים.
בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים, סקר שוק שנערך ע"י חברת MAN בשנת 2016 ודמ"ש אשר נקבעו בחוזה השכירות משנת 2011, נקבע כי דמ"ש ראויים הינם כדלקמן:

מהות	קומת קרקע	מקדם שוליות לקומה א'	דמ"ש לקומה א'
דמש"ח\מ"ר לתעשיה	40 ₪	0.65	**26** ₪
דמש"ח\מ"ר לאולם אירועים	60 ₪	0.65	**39** ₪

עמדת המבקש – בניתוח "שומת מקרקעין מקיפה" פרויקט "כותרת רמלה" – רמלה מיום 24.1.2016 שנערכה לצורך יישום תקן חשבונאי IAS 40 הנכס מהווה מבנה תעשייה עם שימושי מסחר בקומת קרקע, כאשר שיעור התשואה לנכס מסחרי הינו 7.6% ולתעשייה הינו 7.9-8%.

הובא בחשבון כי בגין תוספת הסיכון באולם אירועים שיעור ההיוון למסחר יהא כ-9.6%, דהיינו תוספת של 2% לשיעור ההיוון המקובל במועד הקובע. היתרון הכלכלי יהא ההפרש בין ייעוד תעשיה לייעוד מסחרי דהיינו כ-6 ₪ (31 ₪ למסחר, 25 ₪ לתעשייה).
בבדיקת חוזי שכירות במבנה שחודשו בקומה א' **בייעוד תעשיה** מתקבלת המסקנה כדלקמן:

קומה	שטח במ"ר	דמש"ח	דמש"ח/ מ"ר
א'	380	10,260 ₪	27 ₪
א'	862	20,688 ₪	24 ₪
א'	974	21,999 ₪	23 ₪
ממוצע			25 ₪
דמש"ח ראויים למ"ר תעשיה בקומה א'			**25** ₪

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
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

בדיקת חוזי שכירות במבנה שחודשו בקומת הקרקע **בייעוד מסחר** מתקבלת המסקנה כדלקמן:

קומה	שטח במ"ר	דמש"ח	דמש"ח למ"ר
לשטחים עד 1,000 מ"ר			
קרקע	455	₪ 20,465	₪ 45
קרקע	559	₪ 22,360	₪ 40
קרקע	688	₪ 29,145	₪ 42
ממוצע			**42** ₪
לשטחים מעל 1,000 מ"ר			
קרקע	1,047	₪ 33,274	₪ 32
קרקע	1,192	₪ 28,744	₪ 24
ממוצע			**28** ₪
דמ"ש ממוצעים למ"ר בקומת הקרקע בייעוד מסחר			**35** ₪
בהתאמה לאולם אירועים בקומה א' 0.8			**28** ₪
ניתוח חוזה שכירות משנת 2011 – מ"ר 37,800/1006 ₪			**38** ₪

ניתוח שווי משוקלל			
מהות	**דמ"ש חודשי**	**יחס**	**דמש"ח\מ"ר**
דמ"ש ממוצעים למ"ר מסחרים מתואמים לקומה א'	₪ 28	0.7	₪ 19.6
דמ"ש לפי חוזה שכירות משנת 2011	₪ 38	0.3	₪ 11.4
סה"כ שווי משוקלל			**31**

<u>דיון והכרעה</u>:

הצדדים חלוקים לגבי גובה הדמש"ח הראויים לאולם אירועים ולתעשייה. לגבי תעשייה הינם קרובים אחד לשני אך לגבי דמש"ח ראוי לאולם אירועים קיימת מחלוקת.

<u>סוגיית דמש"ח ראוי</u> – עמדת שמאי המשיבה שדמי השכירות המשולמים בפועל הינם ריאליים ומגלמים את סך המרכיבים המשפיעים עליהם כולל עלויות ההתאמה. לחיזוק עמדתו נעזר בסקר שערכה חב' MAN ובחוו"ד של שמאים מכריעים. מנגד שמאי המבקש טוען שדמי השכירות אינם מגלמים את עלויות ההתאמה ויש להפחיתם לצורך חישוב ההשבחה. כ"כ סקר דמש"ח לנכסים מסחריים ותעשיתיים בבניין בו ממוקם הנכס.

בבדיקה שערכתי לגבי גובה הדמש"ח הראויים לנכס בחנתי מספר מקורות. אציין שלא מצאתי ברמלה /לוד נתונים לגבי אולמות אירועים נכון לתאריך הקובע ולכן בחנתי עסקאה, ממשרדי, באשדוד בטיילת משנת 2016 לגביה ערכתי התאמת מיקום, חוזה השכירות של הנכס המשקף בצורה טובה את רצונות הצדדים. לגבי תעשיה בחנתי עסקאות במתחם והכרעות של שמאים מכריעים.

הכרעות השמאים המכריעים המצוטטות מגיעות מאזור התעשייה עקרון ה'2000'. אזור המשופע באולמות אירועים וממוקם באזור העדיף בצורה משמעותית על מיקום הנכס מושא השומה וכולם בקומת קרקע וחלק מהם משמשים כגני אירועים.

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
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

האולם פועל תקופה ארוכה וצבר מוניטין ולפיכך היווה שיקול של השוכר לשלם יותר משהשוק מוכן היה לשלם.

בהתאם לחוזה השכירות באשדוד דמש"ח\מ"ר לאולם אירועים חדיש כ- **47** ₪**מ"ר** ובהתאמה למיקום הנכס מושא השומה יש להפחית כ- 20%. שטחו כפול משטח הנכס מושא השומה, אך מחולק לשני אולמות ולכן אין צורך להתאים את שטחו.

הדמש"ח הממוצע המשולם עבור הנכס לאורך כל תקופת השימוש החורג הינו **37.59** ₪.

להלן סקירה של החלטות שמאים מכריעים לגבי נכסים באזור:

סקירת שומות שמאים מכריעים				
שמאי מכריע	**מועד קובע**	**גו"ח**	**כתובת**	**דמש"ח\מ"ר**
דמש"ח\למ"ר לתעשיה בק"ק				
אלי כהן	06/02/2016	3797/228	מגרש 23, אולם אירועים "רגעים", קריית עקרון	₪40
רינת וייס	02/07/2017	3797/238	חסן מלך מרוקו השני קריית עקרון	₪40
אייל יצחקי	01/02/2014	3797/259	חסן מלך מרוקו השני 1 קריית עקרון	₪39
גיל הרצברג	13/03/2018	3797/227	חסן מלך מרוקו השני 5 קריית עקרון	₪35
שאול אשרת	27/12/2011	3797/246	מגרש 37, חסן מלך מרוקו השני קריית עקרון	₪35
דמש"ח\מ"ר לאולם אירועים בק"ק				
אלי כהן	06/02/2016	3797/228	מגרש 23, אולם אירועים "רגעים", קריית עקרון	₪60
גיל הרצברג	13/03/2018	3797/227	חסן מלך מרוקו השני 5 קריית עקרון	₪55
שאול אשרת	27/12/2011	3797/246	מגרש 37, חסן מלך מרוקו השני קריית עקרון	₪65

הדמש"ח המצויינים בקרית עקרון לתעשיה בקומת קרקע משקפים שטחי תעשיה בשימוש מסחרי שמתקיים בכמעט רוב משטחי 'עקרון 2000' ולכן הוא אינו משקף שווי "נקי" לתעשייה.

מאמץ את קביעת שמאי המבקש לגבי שווי דמש"ח\מ"ר **מבונה תעשיה בסך 25** ₪ **התואם לבדיקתי ודומה להכרעות מתואמות של השמאים המכריעים.**

<u>שווי דמש"ח\מ"ר מבונה לאולם אירועים</u> – עקב מחסור בנתוני השוואה קרובים ללא מקדמי התאמה הנטיה היא לאמץ את נתוני חוזה השכירות שנערך לגבי הנכס בתקופה הקובעת. גובה דמי השכירות אומנם נקבע בין שוכר מרצון למשכיר מרצון, אך יש לזכור שלשוכר יש מוטיבציה להשאר במקום משתי סיבות עיקריות; הראשונה מהטעם שהאולם מותאם לצרכיו כולל עלויות הכשרתו כאולם אירועים. הסיבה השניה נובעת מהרצון לשמור מוניטין העסק המזוהה בחלקו עם המיקום. לכן לדעתי יש לנכות מהדמש"ח הממוצע בחוזה 5% שישקפו בצורה נכונה יותר את השוק.

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 בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

חישוב דמש"ח\מ"ר מבונה לאולם אירועים				
מקור	דמש"ח	מקדם	משקל	דמש"ח יחסי
חוזה שכירות	₪37.59	0.95	0.5	₪17.86
חוזה שכירות מאשדוד	₪46.47	0.8	0.2	₪7.44
הכרעות שמאים מכריעים	₪60.00	0.6	0.3	₪10.80
דמש"ח\מ"ר מבונה משוקלל				**₪36.09**
דמש"ח\מ"ר מבונה משוקלל במעוגל				**₪36.00**

<u>סוגיית עלויות התאמה</u>:

<u>עמדת המשיבה</u>: בשנת 2001 החלו השימושים החורגים בנכס, התקופה הראשונה הייתה ל-10 שנים, בהתאם לפרקטיקה הנהוגה בוועדה, סביר שניכו לשוכר את עלויות ההתאמה בהינף אחד בעת חישוב ההשבחה לשימוש החורג בפעם הראשונה, או שפרסו לו את עלויות ההתאמה לתקופת החוזה.

בבדיקה בוועדה המקומית, לא נמצא בשומות מכריעות דומות שעלויות התאמה נפרסו לתקופות ארוכות מ-10 שנים. מאחר ולא הוצג מסמך המוכיח כי עלויות אלה קוזזו בעבר יש להסתמך על הנוהג.
בתקופת השימוש החדש, השוכר מקבל אולם אירועים מוכן לתפעול, ומשלם דמי שכירות בהתאם.
בהתאם לנוהג הועדה במתן היתר לשימוש חורג עלויות ההתאמה קוזזו בתקופת הראשונה ואין לקזזם שוב. סעיפים שונים בחוזה השכירות מוכיחים כי על השוכר מוטלים תשלומים שונים רבים הנדרשים לתפעול האולם ובראשם תשלומי היטל השבחה בגין הארכת השימוש החורג, משמע דמי השכירות מגלמים את כל הוצאות ההתאמה ככל שיהיו בנכס ולכן אין לקזזם.
<u>עמדת המבקש</u>: השוכר השכיר תחילה אולם תעשיה ריק וביצע התאמות להכשרתו לאולם אירועים. לפי שומת הועדה שנערכה בשנת 2010, השמאית מניחה כי עלויות ההתאמה כבר קוזזו בשומות קודמות אשר נערכו לנכס אגב שימוש חורג, משמע גם היא איננה יודעת בוודאות כי האם עלויות אלה קוזזו בעבר.
שימוש חורג מאולם תעשייה מחייב שינויים מהותיים, הקשורות בהסבת המבנה לאולם אירועים. עלויות התאמה מאולם תעשייה לאולם אירועים עפ"י מחירון דקל מנובמבר 2016 - עלויות בנייה מעטפת משרדים 4,580 ₪ ובנוסף עלויות לעבודות גמר ופנים בסטנדרט גבוה 1,730 ₪, מבנה תעשייה 1,400 ₪.

<u>דיון והכרעה</u>:

בנושא עלויות ההתאמה שמאי המבקש לא הציג ממצאים המוכחים את טענתו בדבר אי קיזוז עלויות הכשרת האולם מתעשיה ולאולם אירועים. יחד עם זאת תפעול ותחזוקת אולם אירועים דורשת עלות של חידוש ציוד והתאמת האולם לצרכים וההעדפות המשתנים של קהל הלקוחות ולכן לדעתי יש לתת מקדם הפחתה בגין תחזוקה עודפת/חידוש ציוד לאולם אירועים על פני מבנה תעשיה. בבדיקה שערכתי עם מספר בעלי אירועים עולה שקיימת שונות בעלות היחסית למ"ר של נושא חידוש הציוד והמבנה בין

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

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

האולמות השונים, עם זאת הסתמנה מגמה של חידוש שנתי של ציוד מתכלה כגון צלחות, סכו"ם, כסאות ושולחנות לצד הוצאות משמעותיות של חידוש פני האולם אחת לתקופה שנעה בין 5 שנים ל- 10 שנים.

לשיקלול המידע הזה יש לתת מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה מתמשכות של 0.9.

במקרה הנדון <u>איני מפחית מקדם זה</u> מאחר ובעל הנכס אינו המפעיל הישיר של האולם וכל עלויות התחזוקה וההתאמות החדשות נופלות על השוכר.

<u>ההשבחה בגין אישור השימוש החורג מתעשייה למסחר</u>:

<u>עמדת המשיבה</u>:

מצב קודם					
מהות	שטח במ"ר	דמ"ש	שיעור היוון	תקופת השימוש בחודשים	סה"כ בש"ח
תעשיה קומה א'	1,006	26	8%	60	1,290,358
מצב חדש					
מסחר בקומה א'	1,006	39	9.6%	60	1,864,336
ההשבחה הינה ההפרש בין שני מצבי התכנון בש"ח					**573,979**
היטל ההשבחה בש"ח (50%)					**286,989**

<u>עמדת המבקש</u>:

מצב קודם - תעשיה	
דמ"ש חודשיים ראויים לתעשייה בש"ח	25
שיעור היוון לתעשייה	8%
שווי מ"ר בנוי לתעשייה (25X12)/0.08	₪ 3,750
שטח אולם במ"ר	1,006
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 3,772,500**
מצב חדש	
תקופה I – שימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים:	
דמ"ש חודשיים ראויים לאולם אירועים	31
שטח אולם במ"ר	1,006
דמ"ש ראויים לחודש בש"ח	31,186
דמ"ש ראויים לשנה בש"ח	374,232
שיעור היוון שנתי לאולם אירועים	9.6%
שווי לאולם אירועים ל-5 שנים, PMT= 374,232 ש"ח, N=5, I=9.6%	₪ 1,433,250

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
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

תקופה II – תעשייה לצמיתות דחוי למשך תקופת השימוש החורג	
שווי תעשיה לצמיתות בש"ח	3,772,500
דחוי ל-5 שנים, I=8%, N=5, F.V=3,772,500	₪ 2,533,470
סה"כ תקופה I + II	₪ 3,966,720
בניכוי עלויות התאמה	(₪ 181,250)
שווי מצב חדש מתואם	**₪ 3,785,470**
ההשבחה הינה ההפרש בין שני מצבי התכנון	**₪ 12,970**
היטל ההשבחה (50%)	**₪ 6,485**

<u>דיון והכרעה</u>:

הצדדים מחשבים מתדולוגית את ההשבחה בצורה שונה אך באופן עקרוני אינה מהווה גורם שיוביל לתוצאה שונה במידה והמרכיבים דומים.

הצדדים מסכימים לגבי שיעורי ההיוון לתעשייה ולאולם אירועים בהתאמה 8% ו- 9.6%. כשיעור ההיוון לאולם אירועים גבוה ממסחרי ב- 2% המשקף את הפער ברמת הסיכון בין שני השימושים.

אני מסכים עם שיעור ההיוון של התעשייה אך לדעתי הפער ברמת הסיכון בין אולם אירועים לבין שטח מסחרי הוא גבוה יותר ונובע מהפער הגדול בהשקעה הראשונית, עלויות תחזוקה גבוהות יותר ואי יציבות גבוהה יותר לאורך זמן. **לכן שיעור ההיוון צריך להיות לפחות 10%.**

לצורך חישוב ההשבחה אנו בוחנים את התעשרות בעל הנכס במהלך תקופת השימוש החורג, קרי, ההכנסה העודפת שהוא מקבל בהשוואת שני השימושים השונים, תעשייה לעומת אולם אירועים.

תחשיב ההשבחה לתקופה של 5 שנים החל מ- 20/10/2016						
מצב קודם						
שימוש	**שטח האולם במ"ר**	**דמש"ח\מ"ר**	**דמש"ש**	**שיעור היוון**	**תקופת שימוש בשנים**	**היוון ההכנסות התקופתי**
תעשייה קא'	1006	₪25	₪301,800	8%	5	**₪1,205,000**
מצב חדש						
שימוש	**שטח האולם במ"ר**	**דמש"ח\מ"ר**	**דמש"ש**	**שיעור היוון**	**תקופת שימוש בשנים**	**היוון ההכנסות התקופתי**
אולם אירועים בקומה א'	1006	₪36	₪434,592	10%	5	₪1,647,446
השבחה						**₪442,446**
היטל השבחה						**₪221,223**

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
יקיר לוי – שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

9. <u>הערכה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור השימוש חורג לתקופה של 5 שנים (20/10/2016-19/10/2021) מתעשייה לאולם אירועים, אולם "לאונרדו", הנמצא במגרש 11, חלקה 76, בגוש 4344 בא.ת. רמלה הינו כדלקמן:

מחולל ההשבחה	תקופת השימוש החורג	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג ל-5 שנים	**20/10/2016-19/10/2021**	**442,446** ₪	**221,223** ₪

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[4]

בשומות שדנתי בהן עד עתה 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 הינו ניסיון אישי 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 לעומקו ולמצא מהם הגורמים המשפיעים על כ"א מהמקדמים ומהו המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[5] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[6] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע לגביהם 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 ככל האפשר. 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.

---

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

[5] **הטיית אישור/אישוש** – מתוך ויקיפדיה - באנגלית (**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.[3] אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית. ההשפעה 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 סדרה ראיות (*ומתאם מדומה*)כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים.

[6] 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: misrad66@gmail.com — **E-mail: misrad66@gmail.com**

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

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור היוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטת משפטיות, תוכניות בניין עיר אזוריות.

<u>ישנם מספר מקורות[7] 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[8] של לשכת השמאים המקרקעין.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של הישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

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

- מיקום הנכס והמאפיינים הסוציואקונומיים/דמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבה.
- המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל"ן הם ארוכי טווח וזה נכון. 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.
- היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- מיעוט נתונים אמפיריים.

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

[8] **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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 22/12/2020
מס' מינוי: 247-2020
מספרנו: 6-247-2020

<u>לכל מקדם יש מספר גורמים ייחודים המשפיעים על שיעורו</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) .

כפי שציינתי 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: