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 : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

שומה מכרעת בעניין היטל השבחה :

דירת מגורים בגוש 7165,

חלקה 43, ת"ח 6,

רח' שדרות קוגל 28,

שכונת "גרין ועם",

חולון

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 : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

לכבוד:

<u>המבקש</u>: מר דוד לוי
באמצעות השמאי, מר גיל לזר
בדוא"ל: Lazargil66@gmail.com

<u>המשיבה</u>: הוועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות השמאי, מר טל נייר
בדוא"ל: tal@dassa-nayer.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, לדירת מגורים גוש 7165, חלקה 43, ת"ח 6, <u>רח' קוגל 28, שכונת "גרין ועם", חולון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>:**

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

<u>כללי</u>:

1.1 <u>הוצגו בפני שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן:</u>

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 17/02/2026, שנערכה ע"י ה"ה טל נייר ואביתר רוסק, שמאי מקרקעין ותגובתם לשומת המבקש מתאריך 01/06/2026.

1.1.2. שומה מטעם המבקשת מתאריך 30/02/2026, שנערכה ע"י מר גיל לזר, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 23/06/2026, 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 18/06/2026.

2. **<u>המועד הקובע לשומה</u>[2]:**

תוכנית	י.פ.	מתן תוקף	מועד קובע
ח/650	12596	29/07/2024	13/08/2024

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

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **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	דירת מגורים הממוקמת בקומה הראשונה, כניסה ג', בבניין בן 3 קומות ו- 3 כניסות מעל קומת קרקע בנויה חלקית המכיל סה"כ 23 יח"ד
גוש מוסדר	7165
חלקה	43
שטח החלקה הרשום	1,757 מ"ר
תת חלקה	6
שטח תת חלקה רשום	47.5 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	2/46
זכויות קנייניות	בעלות פרטית
כתובת	רח' שדרות קוגל 28, שכונת "גרין ועם", חולון

4. **תיאור הנכס והסביבה:**

הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים בשטח 47.5 מ"ר הממוקמת בקומה הראשונה, כניסה ג', בבניין בן 3 קומות ו- 3 כניסות מעל קומת קרקע בנויה חלקית המכיל סה"כ 23 יח"ד בשכונת "גרין ועם", חולון.

חולון הינה העיר העשירית בגודלה במדינה, ממוקמת בגוש דן, דרום-מזרחית לעיר ת"א וצפונית לעיר ראשל"צ.

שכונת 'גרין ועם' ממוקמת בצפון מערב העיר חולון. השכונה מדורגת במדד סוציואקונומי 5 מתוך 10, נתון המשקף אוכלוסיית מעמד ביניים קלאסי, מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4-2 קומות. בשכונה גינות ציבוריות, בתי כנסת, גני ילדים ובתי בספר. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, תאורה, כבישים וכו'.

שדרות קוגל הינו רחוב דו נתיבי ראשי בשכונה המחבר בין צומת הרחובות לוי אשכול, הלוחמים ומקווה ישראל בצפון לבין רחוב סוקולוב בדרום.

לחלקה 43 צורה רגולרית דמוית מלבן בעלת חזית מזרחית לרח' שדרות קוגל באורך של כ-27 מ', עומקה כ-60 מ'. שטחה הרשום 1,757 מ"ר.

במרכז החלקה נמצא בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומות קרקע חלקית המכיל 3 כניסות, למעט הכניסה בכל כניסה 2 יח"ד (יח"ד בק"ק + 2 יח"ד בכל קומה טיפוסית), סה"כ 23 יח"ד. הבניין נבנה בתחילת שנות ה- 50' ובנוי שלד בלוקים ובטון גם גג שטוח וללא מעלית. מצבו הפיזי של הבניין תואם לגילו.

הדירה מושא השומה הינה דירת מגורים בשטח רשום של 47.5 מ"ר הממוקמת בקומה הראשונה בכניסה ג'.

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

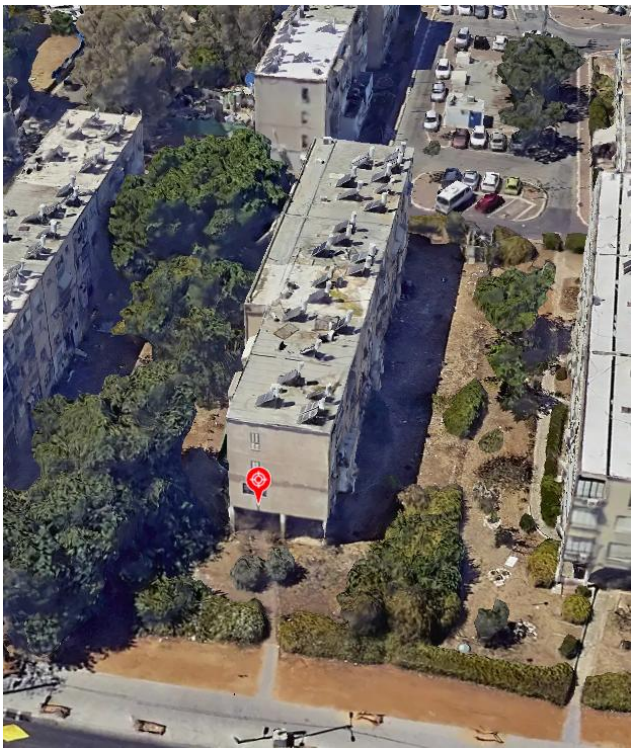
אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

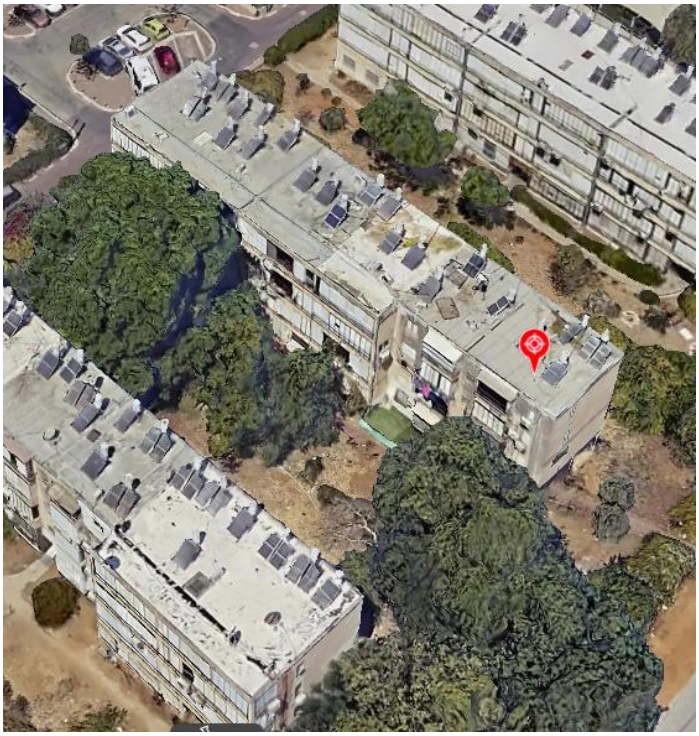
תאריך : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:



מבט מעין הציפור – תוכנת סימפלקס:





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

5. **מצב משפטי:**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס.

5.1. **מרשם המקרקעין:**

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשתפים, נסח מס' 22491 מיום 10/02/2025, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 7165, חלקה 43, ת"ח 6, חולון.
- שטח החלקה: 1,757 מ"ר.
- קיימות סה"כ 24 תתי חלקות.
- **ת"ח 6:** נמצאת בקומה השניה, שטחה הרשום 47.5 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף 2/46, בבעלות לוי ורדית ולוי דוד, בחלקים שווים.
- קיימת הערת אזהרה ס' 126 לטובת אאורה אם.אן.ג'י בטייסים (2018) בע"מ.

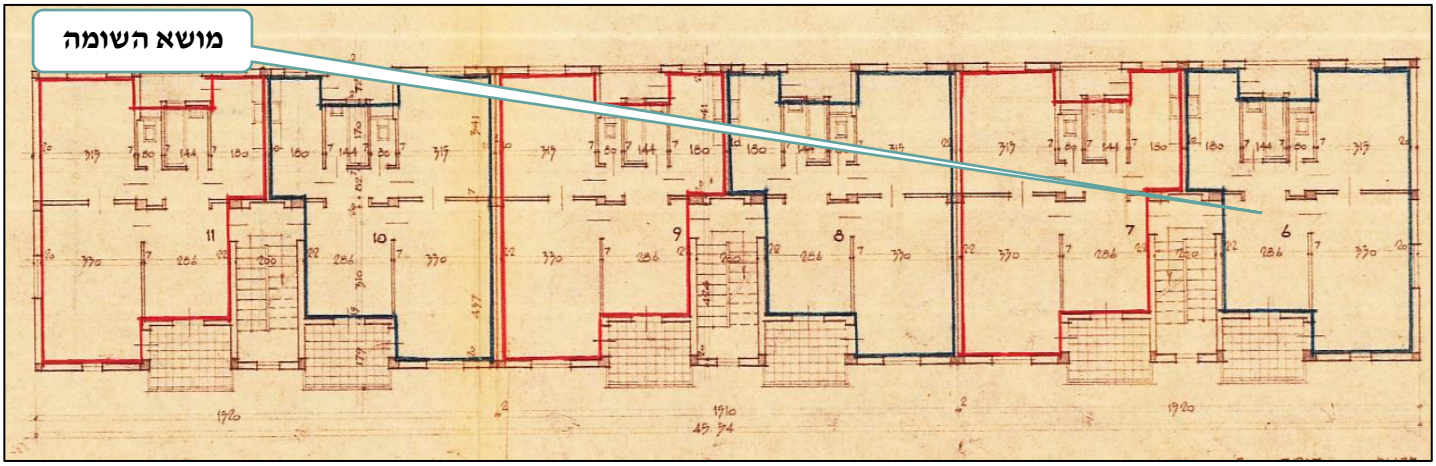
5.2. **תיק הבית המשותף:**

עפ"י צו רישום בפנקס הבתים המשותפים מיום 01/02/1960 לגו"ח 7165/43 הבית בן 4 קומות ומכיל סה"כ 23 דירות, 5 דירות בקומה א' ו- 6 דירות בכל אחת מקומות ב'-ד'.

הדירה מושא השומה נמצאת בקומה השנייה, בת 2.5 חד' ושירותים מסומנת בתשריט במס' 6 ושטח רצפתה 47.6 מ"ר תקבל מס' משנה 43/6. חלקה ברכוש המשותף 2/46.

עפ"י תשריט בית משותף מיום 08/12/1959 הדירה מושא השומה נמצאת בקומה ב', כניסה ג'. (קומה ראשונה מעל קומת קרקע בנויה חלקית)

קומה ב' מתוך תשריט הבית המשותף:



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:

5.3. **<u>הסכם פינוי בינוי מיום 16/01/2023:</u>**

עפ"י הסכם פינוי בינוי, ביום 31/01/2012 חתמו בעלי הזכויות בת"ח 6 על הסכם פינוי בינוי מול חברת אאורה אם.אן.ג'י בטייסים (2018) בע"מ הצדדים מעוניינים להתקשר בעסקת פינוי בינוי לפיה היזם יפעל לאישורה של תוכנית בניין עיר חדשה שתחול על המתחם, אשר במסגרתה יתווספו זכויות בניה למתחם, הבעלים יפנו את הדירות המקוריות שיהרסו כנגד בניית דירות הבעלים החדשות ובתמורה ימכרו הבעלים ליזם את הממכר.

בהתאם לס' 38 להסכם המכר במקרה בו מי מהבעלים יחפוץ למכור ו/או להעביר את יחידותו הנוכחית, בטרם סיום הפרויקט ורישום צו בית משותף לצד ג' תותנה המכירה, בין היתר, בתנאים המצטברים הבאים:

1. כל מכירה תהיה כפופה להוראות הסכם זה, הנעבר מקבל את התחייבות וזכויות הבעלים עפ"י חוזה זה.
2. הבעלים והרוכש יודיעו תוך 7 ימים מיום חתימת ההסכם ליזם על ביצוע העסקה.
3. הרוכש יחתום על הסכם זה.
4. אם וככל שיחולו מיסים או הוצאות מסוג כלשהו בגין העברת הזכויות, אז תחול החובה על אותו יחיד בעלים המבצע העברה כאמור, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה או כתוצאה ממנה.

5.4. **<u>הסכם מכר מיום 25/08/2025:</u>**

המוכרים: לוי דוד ולוי ורדית.

הקונים: אסף בנימינוב ושיר אשכנזי בנימינוב.

הנכס: זכויות הבעלות של דירת מגורים בקומה 1 הידועה כת"ח 6 חלקה 43 בגוש 7165 בכתובת שדרות קוגל 28, דירה מס' 2, חולון.

התמורה: 2,230,000 ₪.

בהתאם לס' 6.ה להסכם המכר הקומה מצהיר כי הוא רוכש את הדירה מתוך הבנה כי בבניין מתבצע או עתיד להתבצע פרויקטים ו/או עבודות במסגרת פינוי בינוי והקונה מאמץ את ההסכם שחתם המוכר עם החברה היזמית לצורך ביצוע הפרויקט.

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

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

תאריך : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

6. **מצב תכנוני:**

6.1. **מצב קודם:**

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
ח/18	25/07/1957	548	התוכנית מחלקת את שטח התוכנית למגרשים ודרכים לשם הקמת שיכון. התוכנית מסמנת את הנכס הנדון **כ"מגרש מס' 25" בייעוד "מגורים ד'".** זכויות והוראות בניה: **שטח מגרש מינ':** 1,500 -1,950 מ"ר. **שטח בניה מקס'**: 376 מ"ר. **מס' קומות**: 4.
ח/1	23/04/1958	596	תוכנית מתאר חולון, מסווגת את החלקה מושא השומה בייעוד **"מגורים ד'".**
ח/138	22/06/1967	1369	תוכנית מפורטת הקובעת חזית ארכיטקטונית אחידה לשם תוספת בניה מאורגנת. התוכנית מסמנת את הנכס הנדון כ"**חלקה מס' 43**" ביעוד "**מגורים ד'".** הוראות וזכויות בניה, חלקה 43: **שטח בניה מקס'**: ק"ק- 378.8 מ"ר, ק"ט- 441.97 מ"ר
ח/138/א'	09/02/1978	2411	התוכנית משנה את ס' 15ג' בתוכנית הראשית ומאפשרת בניה באגפים במקום בניה בכל הבנין בבת אחת.
ח/1 - תיקון מס' 4	24/06/1982	2829	התוכנית מתירה הקמת **חדר יציאה לגג בשטח של עד 12 מ"ר ברוטו** בגובה חיצוני כולל של **עד 2.4 מ'**. 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיו מיועדים לשרותים משותפים של כל דיירי הבית, יתרת שטח הגג תחולק במספר היציאות לגג ותוצמד לדירה של הקומה העליונה. כל אחד מהמבנים על הגג יהיה **מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור, ו- 1.40 מ' מצידי הבניין.** יש להצמיד את המבנים ליציאות לגג זה לזה ולחדר המדרגות במידה ויש חדר מדרגות.
ח/1 - תיקון מס' 4 ד'	15/07/1986	3358	התוכנית מתירה הקמת **חדר יציאה על הגג בדירות עליונות בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו** לכל דירה בקומה העליונה, השטח המירבי כולל שטח של עד 4 מ"ר היטל האופקי של חדר המדרגות. הכניסה לכ"א מחדרי היציאות לגג תהייה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג **עד 40% משטח הגג.** **גובה המבנים על הגג עד 2.50 מ' ומרחק הנסיגה מהמעקה לא יפחת מ- 3 מ' מחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.** בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד **שרום הגג עד 5.50 מ'** מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג. **קומת גג חלקית ששטחה קטן מ-95% משטח הקומה שמתחתיה לא יהיה ניתן לבנות חדר יציאה לגג.**

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 : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

התכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
ח/1 - תיקון מס' 8	30/07/1989	3683	**באזור מגורים ב', ב'1,ג', ג'1,ג'2, ד' ומיוחד**- תותר בניה בקומת מרתף בגובה 2.2 מ' בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, **מחסנים** כדלקמן: 1.מחסנים נפרדים כמס' הדירות בבניין, שטח **מחסן עד 6 מ"ר** בכפוף להצמדת המחסן לדירה ברישום בית משותף וזאת כתנאי בהיתר הבנייה. 2.מרתף משותף לדיירי הבניין השטח המהוה מכפלת יח"ד ב- 6 מ"ר **לפעילות תרבות וספורט לשימוש** דיירי הבית בלבד. רישום השטח כשטח משותף יהיה תנאי בהיתר הבנייה. **מקלטים** – בבנייני מגורים הבנויים עם קומה מפולשת – בגבולות הקומה המפולשת ובלבד ששטח הבניה הכולל בקומה המפולשת לא יעלה על 50% משטח הבניה של הקומה הראשונה בבניין. מקלט עילי יבנה בקומה מפולשת ובתנאי שלא מוקם בבניין מרתף. אם מוקם מרתף, המקלט ייכלל בשטח מפלס המרתף.
ח/392	03/09/1990	3795	תוכנית שינויים לתוכנית ח-138 ו- ח/138א' המתירה הרחבת דירות קיימות בשטח של עד 100 מ"ר לכ"א בתכסית של עד 40%. הבניה תותר באגפים שלמים.
ח/1 - תיקון מס' 10א'	13/10/1994	4252	התוכנית מתירה **בניית פרגולות** בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות **בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי** ובצמוד לדירה שעליה בנוי חדר על הגג **ולא יעלה על 23 מ"ר**. **גובה הפרגולה**: עד 2.30 מ' והיא תבנה בגבולות קו בניין ובתנאי שהמרחק ממעקה הגג לא יפחת מ-1.2 מ'.
ח/1 - תיקון מס' 15	17/05/1998	4644	התכנית מתירה **מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש ב-2 קומות ובגובה מירבי של 3.50 מ' לקומה העליונה ו- 3 מ' לקומה התחתונה.** בבתים משותפים למגורים תותר בנייה **לאחסנה במרתף ובלבד ששטחה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.** השימוש בקומת המרתף יהיה **למטרות שרות בלבד (כולל אחסנה).** תותר תוספת שטחים לחניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הצבור ויירשמו בלשכת רשום המקרקעין כחניונים ציבוריים.
ח/מק/392/ד'	01/09/1998	4675	התוכנית מוסיפה ס' לתוכנית הראשית ומאפשרת הרחבת דירות שלא באגף שלם.
ח/1 - תיקון 14א'	20/06/2002	5087	התוכנית קובעת הוראות בדבר צפיפות באזורי מגורים, מסמנת את החלקות מושא השומה כ"**אזור מגורים ד'**" (4 קומות). **צפיפות**- 22 יח"ד לד' נטו, גודל דירה לא יפחת מ- 78 מ"ר שטח עיקרי. **הוראות מיוחדות**- במגרשים שניתן היתר בניה לפי 28/03/1996, הועדה המקומית רשאית לאשר צפיפות גבוהה יותר בכפוף לפרסום לפי ס' 147. התוכנית אינה משנה את שטחי הבניה במותרים ואינה גורעת מהאפשרות לאשר הקלות.

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 : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

התכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
23/1/ח	26/06/2008	5824	התוכנית מתירה **הקמת חדר ליציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר, גובה נטו עד 2.7 מ'**, לכל אחד מהדירות בקומה העליונה **בתנאי שתכסית הקומה העליונה גדולה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה**. **קווי נסיגה** : בחזית 2 מ', מאחור ובצדדים 1.4 מ'. **<u>גגות משופעים</u>:** **תותר הקמת עליית גג** בחלל שבין רום הגג והשיפוע. רום הגג **עד 7 מ'** מהמפלס הנמוך של הקומה שמתחת לעליית הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר על שיפוע הגג. שיפוע הגג עד 30-40% בהתאם לתקן. **<u>פרגולות</u>** : בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי או בהתאם לגודל הדירה, הקטן מבניהם, **<u>כדלהלן</u>** : **דירות עד 120 מ"ר** : 30 מ"ר. **דירות מעל 120 מ"ר** : 40 מ"ר. **בדירות מדורגות:** 20 מ"ר.

<u>תוכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה</u>:

- ✓ התוכנית פורסמה למתן תוקף **בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.**
- ✓ תיקון 1א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007.
- ✓ תיקון 2 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010.
- ✓ תיקון 3 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012.
- ✓ תיקון 3א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף ביום 13/12/2016.

התוכנית חלה בכל שטח המדינה על מבנים קיימים, שהיתר בנייתם הוצא לפני שנת 01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פוטר אותם מתחולתו[3].

מטרת התוכנית לעודד ביצוע חיזוק מבנים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

במטרה לתמרץ כלכלית חיזוק מבנים, התוכנית מאפשרת תוספת זכויות בנייה בשני מסלולים :

מסלול של חיזוק ותוספות בנייה למבנה קיים ומסלול של הריסת מבנה קיים ובנייה של מבנה חדש.

תוספת זכויות הבנייה המותרת היא : בהיקף של 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשטח של מחצית משטח הקומה שמתחתיה ובמקרים מסוימים של הריסה ובנייה מחדש תוספת של עד 3 קומות וקומה חלקית על הגג.

קבלת היתר לבנייה מכוח התמ"א מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה המקומית (סעיף 11 במסמך הוראות התמ"א).

לוועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתר בנייה משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות (סעיף 22 במסמך הוראות התמ"א).

[3] פרק א' סעיף 4 בהוראות תמ"א 38.

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

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

תאריך : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

במהלך השנים מאישור תמ"א 38 המקורית ועד היום, הוועדה המקומית ת"א ערכה מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים ובשכונות השונות בהתאם למאפייניהם.

<u>תוספת זכויות בנייה למבנה קיים:</u>

- ✓ **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** – לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- ✓ **הקמת קומה או קומות נוספות למבנה** – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- ✓ **הקמת קומה חלקית על הגג** – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בנייה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבנייה שתותר בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית הגגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- ✓ **הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין** – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין בתוכנית מאושרת. תותר חריגת קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- ✓ **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה** – תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף ותכלול מרחב מוגן.
- ✓ **תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.**
- ✓ **חניה – תנאי להיתר לתוספת בנייה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח** בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין עקב תוספת הבנייה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבנייה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>בהריסה ובנייה מחדש:</u>

- ✓ אם נותרו זכויות בנייה שטרם מומשו לפי התוכניות החלות, יחולו זכויות הבנייה בנוסף לזכויות התמ"א.
- ✓ תותר תוספת שטח בנייה של 13 מ"ר ליח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- ✓ תותר תוספת שטח בנייה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים.

מס' קומות קיים	תוספת קומות	סה"כ
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	7.5 ומעלה

- ✓ בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת של 2.5 קומות.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תוכנית זו, או חלק מהוראות תוכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו

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

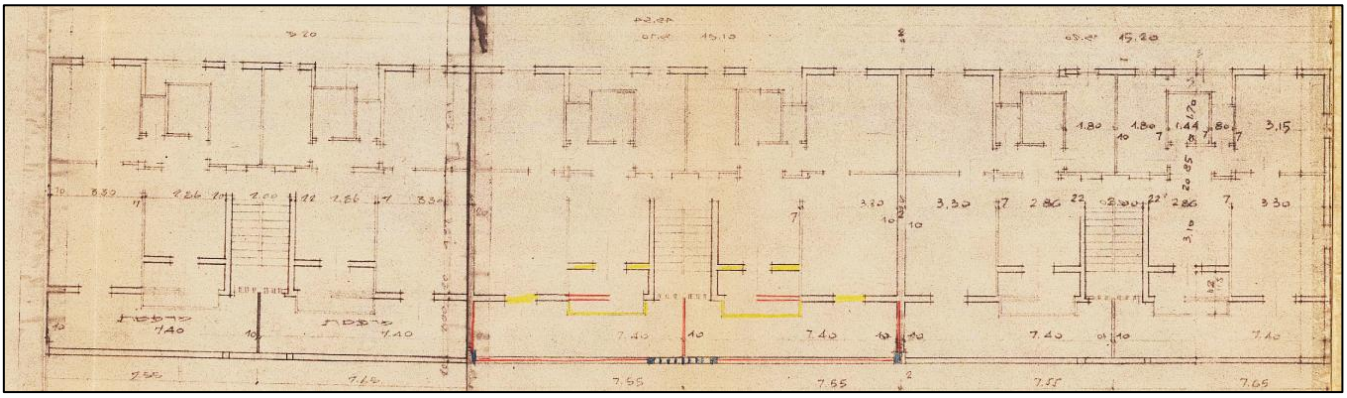
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

בעניינים המפורטים להלן : שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

6.2. **<u>רישוי בניה:</u>**

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס.

<u>להלן תשריט קומות טיפוסיות מתוך גרמושקה לא חתומה הסרוקה בתיק הבניין :</u>



6.3. **<u>מצב חדש:</u>**

<u>תוכנית ח/619 (505-0464347), תוכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים[4]:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף **בי.פ. 10999 מיום 30/12/2022.**

עפ"י נספח מתחמי תכנון החלקה מושא השומה נמצאת במתחם מס' 8 ומסומנת בייעוד "מתחמים להכנת תוכנית מפורטת".

מטרת התוכנית - התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

<u>בין הוראות התוכנית:</u>

- ✓ קביעת תחולת התוכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.
- ✓ חלוקת מגרשי מגורים בשטח התוכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
- ✓ הגדרת מתחמי פינוי בינוי וקביעת הוראות להכנת תוכנית מפורטת.
- ✓ קביעת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון.

<u>תחולת התוכנית:</u>

- ✓ התוכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות למבני מגורים שהוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ובלבד שההיתר לתוספת בניה, ניתן עד יום 18/05/2005.

[4] בהתאם להוראות ס' 23 בתמ"א 38.

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 : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

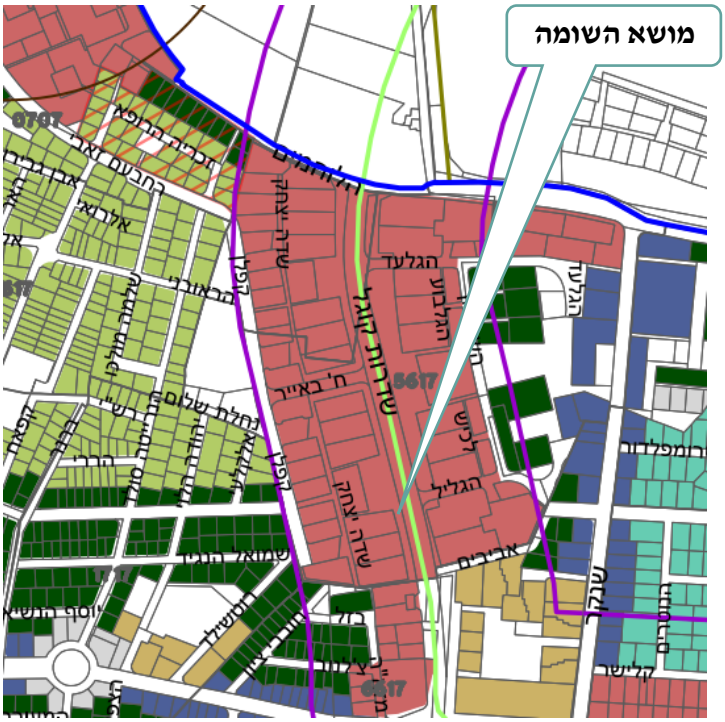
- ✓ חלה גם על בניינים שגובהם עד 2 קומות ושטחם הכולל עד 400 מ"ר (עיקרי+ שירות), ללא תוספת ז"ב.
- ✓ זכויות הבניה מכוח התוכנית מחליפות את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38.
- ✓ תוכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תוכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת עפ"י תוכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתוכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתוכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתוכנית זו, ניתן לממשן במקום הזכויות בתוכנית זו, אך במגבלת המעטפת בתוכנית זו.

<u>הוראות במתחמים להכנת תוכניות מפורטות:</u>

כתנאי למתן היתר בניה נדרשת הכנת תוכנית מפורטת הכוללת פינוי בינוי. מספר הקומות, זכויות הבניה ותמהיל השימושים יקבעו בתוכנית המפורטת עפ"י שיקול דעת מוסד התכנון. בתכנית מפורטת יינתן מענה לצרכי ציבור בהתאם לבדיקה פרוגרמתית ברמה השכונתית והכלל עירונית.

עד אשר תמומש מפורטת, יותר חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ"דים בקווי בניין לפי תוכנית מאושרת, ותותר הרחבת דירות, הקמת חדרי יציאה לגג או הרחבת חדר קיים ותוספת מרפסות לפי תוכניות קיימות.

<u>תשריט מתוך נספח מתחמי התכנון:</u>





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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן	– שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום	תאריך	: 30/06/2026
חזי בליישטיין	– שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים	מס' מינוי	: 439-2026
אורטל כהן חדד	- שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול	מספרנו	: 369-439-2026

<u>תוכנית ח/650 (505-0874917), התחדשות עירונית מתחם קוגל, חולון:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף **בי.פ. 12596 מיום 29/07/2024.**

התוכנית מאפשרת התחדשות באמצעות **פינוי-בינוי של כ- 840 דירות שיכון ותיקות לטובת 2,986 יח"ד חדשות**.

התוכנית כוללת כ- 2,800 מ"ר שטחי מסחר, כ- 10,500 מ"ר שטחי תעסוקה ובנוסף שטחי ציבור כאשר חלקם כשטח מבונה לצרכי ציבור במבני המגורים, ומרביתם במגרשים למבנים ומוסדות ציבור.

עפ"י תשריט התוכנית חלקה 43 מסומנת כחלק מתא שטח 146 במתחם מס' 8.

<u>הוראות וזכויות בניה למגורים בתא שטח 146</u> :

גודל מגרש : 8,259 מ"ר.

שטחי בניה עיליים : עיקרי- 24,682 מ"ר (מתוכם 300 מ"ר עבור מועדון דיירים), שירות- 13,446 מ"ר.

שטחי בניה תת"ק : שירות- 17,928 מ"ר.

מרפסות : 4,784 מ"ר. **מס' יח"ד** : 299 יח"ד (מתוכם לפחות 20% יח"ד קטנות מאוד).

<u>הוראות וזכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 146</u> :

שטחי בניה עיליים : עיקרי- 650 מ"ר, שירות- 55 מ"ר.

שטחי בניה תת"ק : שירות- 423 מ"ר.

<u>הערות לטבלה</u> :

מתחמים שיגישו בקשה להיתר בניה עד 5 שנים מיום פרסום התוכנית יהיו זכאים לתוספת תמריץ של 11% זכויות בניה למגורים (עיקרי, שירות, מרפסות ומס' יח"ד).

תותק הקמת ממ"קים במקום ממ"דים, במקרה זה ניתן להמיר ש"ש לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר ליח"ד.

<u>מתחם 8 מתוך תשריט התוכנית</u> :



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

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

7.1 מיקום הנכס בשכונת גרין ועם, חולון.

7.2 שומה הועדה נערכה לאחר חתימה על הסכם מכר מיום 25/08/2025.

7.3 רמת הפיתוח הסביבתי.

7.4 המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

7.5 מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.

7.6 בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה – תשכ״ה, 1966 :

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

7.6.2 **״מימוש זכויות״** במקרקעין - אחת מאלה :

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

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

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

במקרה הנדון מדובר במכירת הנכס לפי ס.ק. 7.6.2.3 לעיל.

7.7 בהתאם לבר״ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. כלומר, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תוכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

7.8 ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח המצ״ב לחו״ד.

7.9 המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.10 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 דירת מגורים בשטח רשום של 47.5 מ"ר בקומה הראשונה, כניסה ג' בבניין בן 3 קומות ו- 3 כניסות מעל קומת קרקע בנויה חלקית המכיל סה"כ 23 יח"ד בשכונת גרין ועם שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר מלוא הזכויות.

להלן יוצגו מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי טיעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת.

8.1 מהות וגובה היטל השבחה שנקבעו בשומות הצדדים:

התוכנית	מועד קובע	היטל השבחה עפ"י המשיבה	היטל השבחה עפ"י המבקש
ח/650	13/08/2024	179,650 ₪	אין השבחה

8.2 הנקודות שבהסכמה:

1.1.1. תיאור הנכס וסביבתו.

1.1.2. המצב התכנוני והרישוי.

1.1.3. החלק היחסי של הדירה מושא השומה ברכוש המשותף הינו 2/46.

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:**

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

<u>כללי:</u>

הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 47.5 מ"ר בקומה הראשונה, כניסה ג' בבניין בן 3 קומות ו- 3 כניסות מעל קומת קרקע חלקית המכיל סה"כ 23 יח"ד בשכונת "גרין ועם", חולון.

ביום 16/01/2023 נחתם חוזה פינוי בינוי במסגרתו בעלת הזכויות תמכור את הזכויות בדירה והחברה תבנה דירה חדשה בתוספת 35 מ"ר (כולל ממ"ד) + מרפסת שמש בשטח 12 מ"ר + מחסן צמוד בשטח 4-6 מ"ר + חניה.

ביום 13/08/2024 אושרה תוכנית ח/650 להתחדשות עירונית, מתחם קוגל, במסגרת פינוי בינוי המציעה במסגרת 9 מתחמי פינוי בינוי, פינוי של 840 יח"ד בנייני שיכונים בבניה לטובת בניה של 2,986 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור.

עפ"י תשריט התוכנית הדירה הנידונה נמצאת במגרש מס' 146, מתחם 8.

ביום 28/08/2025 נחתם חוזה מכר בדירה הנידונה תמורת 2,230,000 ₪, במסגרתו מתחייב הקונה להכנס לנעלי המוכר לעניין הסכם פינוי בינוי. המוכר נשאר בדירה ומשלם דמש"ח ראויים עד למימוש העסקה.

בעקבות המכר הופקה שומת היטל השבחה בגין הזכויות מכוח תוכנית ח/650. עיקרי המחלוקת בין הצדדים נובעת מאופן חישוב ההשבחה וגובה ההשבחה במצב החדש.

<u>להלן עמדות הצדדים והכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:</u>

9.1. **<u>המתודה לחיוב ההשבחה:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

בהתבסס על החלטת בית המשפט בעניין נועה לב ולאור העובדה כי נמצא מס"ד נתונים מספק בשני מצבי התכנון, שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה מכוח התוכנית בהתבסס על **גישת ההשוואה הישירה.**

מצב קודם - בוחן נתוני שווי של דירות מגורים דומות בסביבה (משומות מכרעות), בעלות פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית, וזאת לצורך נטרול הפוטנציאל הקונקרטי שהיה גלום במקרקעין במתחם טרם אישור התכנית ואף טרם הפקדתה.

מצב חדש - בוחן נתוני שווי של דירות מגורים שנמכרו במתחם הנדון לאחר אישורה של תוכנית ח/650.

כלכליות הפרויקט- מדובר בפרויקט כלכלי, לראיה, החברה היזמית מקדמת את הפרויקט במתחם.

<u>עמדת המבקשת:</u>

בהתבסס על פס"ד[5] בעניין הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אברהם כספי בוחן את ההשבחה בהתאם לגישת

[5] עמ"נ 24406-11-24.

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:**

ההשוואה הישירה. לחיזוק הטענה מפנה להחלטות שמאים מכריעים[6].

במקרה הנדון מדובר בדירת מגורים ישנה בשטח של 60 מ"ר, תוכניות ההרחבה במצב הקודם אפשרו הגדלת הדירה הקיימת עד 100 מ"ר + ממ"ד ללא כל השבחה (הנישום רכש את הדירה בשנת 2008).

הנכס נמכר תמורת 2,230,000 ₪, גבוה משמעותית משווי נכסים אחרים במתחם (השמאית המכרעת יעל הרון החריגה את העסקה הנידונה) המשמעות הינה כי השווי במצב קודם גבוה משמעותית במעל 200,000 ₪ ובכך מאיינת את ההשבחה הנטענת.

עפ"י הסכם פינוי בינוי מינואר 2023 מתוכננת הרחבת הדירה ב- 35 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד, קרי, פחות מתוכנית ההרחבות. בנוסף, עליית המדד גרמה לעליות חדות בהוצאות המימון, יחד עם גידול של 50% בעלויות הבניה הישירה שגרמו לקיפאון בשוק הנדלן - הביאו על פי תקן 21 את הפרויקט ללא כלכלי. אם ע"פ התקן הרווח בפרוייקט עמד על 11% (אם יגיע לתמריץ ל- 15%), הרי שהיום הפרויקט אינו עומד בתנאי הסף וברור שתמריץ אינו עומד כלל על הפרק כיוון שאין אפשרות להוציא היתר תוך 5 שנים). מכאן, שבהינתן כי הפרויקט אינו כלכלי, ובאם ימומש, מדובר על 10 שנים, קונה סביר לא ישלם "פרמייה" על מחיר השוק.

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי לאור הפסיקה האחרונה, יש לבחון את ההשבחה, ככל וקיימת, בהתאם לגישת ההשוואה הישירה.

ביום 26/06/2025 פורסם פס"ד בעמ"נ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו נ' לב ואח'** שקבע כדלקמן:

"כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות."

<u>עוד נקבע:</u>

"במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, <u>דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה</u>, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.

בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים.

"<u>במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות</u>, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

<u>בשלב הראשון</u>, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית.

[6] ערן ירקוני 7321/107, אורית גלן 6166/561, יעל הרון 7070/95.

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

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

תאריך : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

<u>בשלב השני</u>, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.

<u>בשלב השלישי</u>, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית. בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים"

עפ"י פסק הדין נקבע כי במימוש בדרך של מכר דירה בפרויקט פינוי בינוי (לאחר אישור התוכנית וחתימה על הסכם פינוי בינוי וטרם הוצאת היתר בניה), יש לבחון את השווי בשני מצבי התכנון באמצעות **גישת ההשוואה בלבד, ככל שקיימים מספיק נתוני השוואה**.

במקרה הנדון, אותרו על ידי בסיס עסקאות השוואה מספק בשני מצבי התכנון ולכן חישוב ההשבחה יבוצע לפי **גישת ההשוואה הישירה.**

9.2. **<u>שווי מצב קודם</u>:**

<u>עמדת המשיבה:</u>

שווי מ"ר בנוי- בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, בניהן החלטת הח"מ בגו"ח 7165/104 ולאחר התאמה לנכס הנדון (שטח, מיקום, מאפייני, מצב פיזי ומועד קובע) קובע **שווי מ"ר בנוי בסך 23,500** ₪ **שאינו מגלם זכויות בניה נוספות** מכוח תוכניות הרחבה. (**שווי מ"ר בנוי מגלם זכויות הרחבה הינו 27,650** ₪).

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	מועד קובע	שטח הדירה	שווי מ"ר בנוי
אליהו כהן	השומרון 3	7165	104	14/01/2023	74 מ"ר	23,000 ₪
יעקב פז	שנקר 10-14	7165	113	17/01/2023	70 מ"ר	23,000 ₪
מרדכי דדון	השומרון 3א'	7165	103	14/01/2023	78 מ"ר	22,232 ₪
ממוצע:				**15/01/2023**	**74 מ"ר**	**22,744** ₪

שווי מ"ר מבונה- בהתבסס על עסקת מכר מיום 15/12/2021 בגו"ח 6872/22 במסגרתה נמכרו 17243/34650 חלקים תמורת 44,538,196 ₪ + מע"מ והחלטות שמאים מכריעים קובע **שווי מ"ר מבונה בסך 10,500** ₪.

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

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

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

תאריך : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

ניתוח עסקת מכר :

שטח "דירתי" מגורים	שטח עיקרי משחר	מחיר מכירה	מחיר מכירה בניכוי זכויות למשחר	שווי מ"ר קרקע מבונה "דירתי" למגורים
A=6,825÷12*75	B	C	D=C-B*12,500	E=D/A
7,725 מ"ר	700 מ"ר	₪ 89,500,000	₪ 80,750,000	₪ 10,453

החלטות שמאים מכריעים :

שמאי מכריע	מועד קובע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר קרקע מבונה
אליהו כהן	14/01/2023	השומרון 3	7165	104	₪ 11,000
יעקב פז	17/01/2023	שנקר 10-14	7165	113	₪ 11,000
דוד בריל	14/01/2023	המעורר 6	7171	183	₪ 11,000
מרדכי דדון	14/01/2023	השומרון 3א'	7165	103	₪ 8,778
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע:					₪ 10,445

לבקרה, בשומת יעל הרון בגו"ח 7070/94 נקבע שווי מ"ר בנוי מגלם זכויות הרחבה בסך 27,500 ₪.

עמדת המבקשת:

מפנה להחלטת השמאית המכריעה יעל הרון במתחם 5 שקבעה שווי מ"ר בנוי בסך 27,500 ₪.

דיון והכרעה:

שמאי הצדדים מסכימים כי בחישוב המצב הקודם יש להתבסס על עסקאות מכר של דירות בנויות בסביבת הנכס שאינן מגלמות פוטנציאל מכוח התוכנית.

שמאי המשיבה מביא בחשבון, שווי ליח"ד ממוצעת בסך 1,851,700 ₪ לפי שווי מ"ר בנוי מגלם זכויות להרחבה בסך 27,650 ₪ בעוד שמאי המבקשת מפנה להחלטת השמאית המכריעה יעל הרון שקבעה שווי מ"ר בנוי, מגלם הרחבות, בסך 27,500 ₪.

עסקאות ממתחם 8 בו ממוקם הנכס :

עסקאות מכר מערכת מידע נדלן - מתחם 8 - בשד' קוגל 28						
גו"ח	תאריך	שטח בנוי מדוד	תמורה	שווי למ"ר בנוי	התאמה לזמן	שווי מתואם
7165/43/23	31/01/2023	76	₪ 2,100,000	₪ 27,632	1.03	₪ 28,441.78
7165/43/7	15/06/2021	60	₪ 1,270,000	₪ 21,167	1.31	₪ 27,741.34
7165/42/22	17/11/2021	76	₪ 1,410,000	₪ 18,553	1.23	₪ 22,870.72
שווי מ"ר מבונה ממוצע						₪ 26,351

בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון שטח בנוי בהתאם לטבלאות איזון והקצאה של התוכנית.

לאחר שבחנתי עסקאות מכר במתחם (בנטרול עסקה חריגה), שומות מכרעות בסביבת הנכס, בין היתר הכרעתי בגו"ח 7165/104 והחלטות השמאית המכריעה יעל הרון בתחום התוכנית. אני קובע **שווי מ"ר בנוי מגלם**

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:

זכויות בניה לא מנוצלות בסך 27,500 ₪ למ"ר.

9.3. **<u>שווי מצב חדש:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

שווי מ"ר בנוי- בהתבסס על עסקאות מכר דירות במתחם 8 לאחר אישור התוכנית, לרבות העסקה בנכס הנדון (התמורה בעסקה גבוהה בכ- 5% מיתר העסקאות המתחם, פער סביר שיתכן הנובע ממו"מ), בשקלול הנתונים לפי משקל 80% לעסקה במושא השומה, קובע שווי מ"ר בנוי משוקלל בסך 33,000 ₪.

<u>עסקאות מכר מתחם 8:</u>

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	ת"ח	מס' חדרים	שנת בניה	קומה	קומות	שטח ע"פ מדידה	מקדם התאמה לגודל	שטח אקו' במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר אקו'
										A	B	C=A*B	D	E=D/C
1	02/04/2024	קוגל 28	7165	43	21	3	1960	4	4	83 מ"ר	0.90	75 מ"ר	₪ 2,260,000	₪ 30,254
2	29/09/2025	קוגל 26	7165	42	8	3	1960	2	3	76 מ"ר	0.90	68 מ"ר	₪ 2,275,000	₪ 33,260
ממוצע:	30/12/2024						1960			79.50 מ"ר		72 מ"ר	₪ 2,267,500	₪ 31,757

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	ת"ח	מס' חדרים	שנת בניה	קומה	קומות	שטח ע"פ מדידה	מקדם התאמה לגודל	שטח אקו' במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר אקו'
										A	B	C=A*B	D	E=D/C
3	25/08/2025	קוגל 28	7165	43	6	3	1950	2	4	67 מ"ר	1.00	67 מ"ר	₪ 2,230,000	₪ 33,284

<u>עמדת המבקשת:</u>

העסקה בנכס חריגה ומגלמת תמורה גבוהה משמעותית מנכסים מקבילים באזור מכיוון שהדירה שופצה סביב שנת 2016 מהטפחות (כולל החלפת אינסטלציה, חשמל ומים, חלונות, דלתות, ריצוף, חדרי רחמה, מטבח) בעלות של כ- 350,000 ₪. לראיה, בשומת יעל הרון העסקה סווגה כעסקה חריגה ולא הובאה בחשבון בחישוב השווי במצב החדש.

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאי המשיבה סוקר 3 עסקאות מכר במתחם 8 בלבד, בניהן עסקת המכר במושא השומה וקובע שווי מ"ר בנוי בסך 33,000 ₪. מנגד, לעמדת המבקש בעמדת להחלטת יעל הרון ובנטרול העסקה בנכס מתקבל כי לא קיימת השבחה מכוח התוכנית.

על מנת להכריע בסוגיה הנידונה בחנתי עסקאות השוואה בתחום התוכנית, לרבות העסקה בנכס (למעט מתחמים 4 ו- 5, בהם טרם אותר יזם בהתאם לשומות תקן 21). בדומה לאופן ניתוח העסקאות במצב הקודם, שטחי הדירות יקבעו בהתאם לשטח מתואם המופיע בטבלאות האיזון והחלוקה של 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

עסקאות מכר מערכת מידע נדלן - מתחם 8							
גו"ח	כתובת	תאריך	מתחם	שטח בנוי מדוד	שטח ברוטו מתואם	תמורה	שווי למ"ר בנוי ברוטו
7165/43/6	שד קוגל 28	25/08/2025	8	60	72	₪ 2,230,000	₪ 30,972
7165/43/21	שד קוגל 28	02/04/2024	8	76	83	₪ 2,200,000	₪ 26,506
7165/42/8	שד קוגל 26	29/09/2025	8	76	83	₪ 1,989,999	₪ 23,976
7165/107/23	הגלעד 5	04/04/2025	1	79.5	86	₪ 2,145,000	₪ 24,942
7070/96/4	קוגל 12	27/05/2025	6	76	83	₪ 1,400,000	₪ 16,867
7165/53/2	מקווה ישראל 2	15/09/2025	1	95	92	₪ 2,400,000	₪ 26,087
7165/54/1	קוגל 3	25/09/2025	1	79	84	₪ 1,650,000	₪ 19,643
שווי מ"ר מבונה ממוצע							₪ **24,142**
סטיית תקן							₪ 4,029
רף תחתון							₪ 20,113
רף עליון							₪ 28,171
שווי מ"ר מבונה ממוצע בניכוי חריגים							₪ **25,378**

מניתוח עסקת המכר של הנכס מושא השומה עולה כי מדובר בעסקה חריגה., מקריאת הסכם המכר לא נמצאה הסיבה לתמורה הגבוהה ביחס לשוק ששולמה. במסגרת ההסכם נקבע כי למוכר עומדת האופציה להשכיר את הדירה עד למועד הפינוי בגין התחלת פרויקט פינוי בינוי תמורת דמ"ש בסך 4,000 ₪ לחודש, קרי, דמי שכירות סבירים וראויים לדירת 3 חדרים בסביבת הנכס. לאור האמור, **אין להביא בחשבון את עסקת המכר בחישוב השווי במצב החדש.**

9.4. **<u>תחשיבים:</u>**

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית ח/650				
מצב קודם				
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח דירה	67	1	₪ 23,500	₪ 1,574,500
ז"ב נוספות לניצול	33	0.8	₪ 10,500	₪ 277,200
שווי מצב קודם				₪ **1,851,700**
מצב חדש				
שטח דירה	67	1	₪ 33,000	₪ 2,211,000
שווי מצב חדש				₪ **2,211,000**
השבחה				₪ **359,300**
היטל השבחה				₪ **179,650**

מתחשיב ההשבחה עולה כי שווי הנכס במצב החדש גבוה בכ- 19% משווי המצב בקודם, תואם את המקובל בהחלטות שמאים מכריעים במקרים דומים.

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 : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

לבקרה, מציג תחשיב השבחה בגישת התמורה המדורגת.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית ח/650					
מצב קודם					
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ**
שטח דירה	67	1	23,500	₪	1,574,500 ₪
ז"ב נוספות לניצול	33	0.8	10,500	₪	277,200 ₪
שווי מצב קודם					**1,851,700** ₪
מצב חדש					
שטח דירה	102	1	31,500	₪	3,213,000 ₪
מקדם דחיה (6.5 שנים בריבית 6%)					0.68
שווי מצב חדש					**2,200,000** ₪
השבחה					**348,300** ₪
היטל השבחה					**174,150** ₪

<u>הערה:</u>

המבקשת לא הציגה תחשיבים

הכרעה - תחשיב השבחה מכוח תוכנית ח/650					
מצב קודם					
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר בנוי**		**סה"כ**
שטח דירה	60	1	27,500	₪	1,650,000 ₪
שווי מצב קודם					**1,650,000** ₪
מצב חדש					
שטח דירה	72	1	25,378	₪	1,827,193 ₪
שווי מצב חדש					**1,827,193** ₪
השבחה					**177,193** ₪
היטל השבחה					**88,597** ₪

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. **הכרעה:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי היטל ההשבחה הנובעת מאישור תוכניות בניין עיר, במימוש בדרך של מכר מלוא הזכויות, לנכס בשכונת 'גרין ועם' בת"ח 6, חלקה 43, בגוש 7165 חולון, הינו כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ח/650	13/08/2024	₪ 177,193	₪ 88,597

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן	**שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**	תאריך	30/06/2026
חזי בליישטיין	**שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**	מס' מינוי	439-2026
אורטל כהן חדד	**שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול**	מספרנו	369-439-2026

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, בענייננו 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: misrad66@gmail.com — **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 : 30/06/2026
מס' מינוי : 439-2026
מספרנו : 369-439-2026

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.

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 : 30/06/2026

מס' מינוי : 439-2026

מספרנו : 369-439-2026

<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 **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:**