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: 26/05/2026
מס' מינוי: 2749-2025
מספרנו: 352-2749-2025

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בבניין מגורים

בגוש 4546, חלקה 33,

רח' ההסתדרות 42,

שכונת "רמת בן צבי",

נס-ציונה

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: 26/05/2026
מס' מינוי: 2749-2025
מספרנו: 352-2749-2025

לכבוד:

המבקשת: א.א. רוטשטיין תמ"א 38 נס
באמצעות השמאי, מר גיל בר לב
בדוא"ל: gil@btrvalue.co.il

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב נס ציונה
באמצעות השמאית, גב' מלכה דור
בדוא"ל: malka.dor@gmail.com

א.ג.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, בניין מגורים בגוש 4546, חלקה 33, רח' ההסתדרות 42, נס ציונה

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 תוכנית, במימוש זכויות בנכס בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' **20230647/4**.

כללי:

1.1 הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיה כדלקמן:

1.1.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 16/10/2025, שנערכה על ידי גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין ותגובתה לשומת הבעלים (להלן המבקשת) מתאריך 16/02/2026.

1.1.2 שומה מטעם המבקשת מתאריך 22/01/2026, שנערכה על ידי מר גיל בר לב, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 05/05/2026 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 ביקור בנכס ללא נוכחות הצדדים נערך מספר פעמים ולאחרונה בתאריך 18/05/2026, ע"י הח"מ.

2. המועד הקובע לשומה[2]:

25/06/2025 - מועד אישור בקשה להקלה בוועדת משנה לתכנון ובניה.

---

[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: misrad66@gmail.com **E-mail: misrad66@gmail.com**

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	בניין מגורים בן 4 קומות ו- 3 כניסות מעל קומת עמודים מפולשת הנמצא בהליך התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה.
גוש מוסדר	4546
חלקה	33
שטח החלקה	3,945 מ"ר
זכויות קניניות	בעלות פרטית
כתובת	ההסתדרות 42, שכונת רמת בן צבי, נס ציונה

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הינו בניין מגורים בן 4 קומות ו-3 כניסות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 48 יח"ד שסיים פרויקט של התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38, מסלול חיזוק ותוספת בניה, בשכונת "רמת בן צבי", נס ציונה.

נס ציונה היא עיר (הוכרזה בשנת 1992) במחוז המרכז בישראל הממוקמת על דרך מס' 412, בין הערים ראשון לציון בצפון לרחובות בדרום. העיר מהווה מוקד תעסוקה וחדשות בזכות פארק המדע "קריית וייצמן" והמכון למחקר ביולוגי הממוקמים בתחומה. בעיר ערכי טבע ייחודיים, כגון גבעת הכורכר ושמורת האירוסים, לצד תנופת בינוי מואצת הכוללת פרויקטים נרחבים של התחדשות עירונית.

שכונת רמת בן צבי הינה שכונה ותיקה הממוקמת בצפון מערב העיר. השכונה מאופיינת בבניה ותיקה רוויה בבניינים בני 3-4 קומות, לצד פרויקטים של התחדשות עירונית בבניינים בני 6-8 קומות.

בשכונה מוסדות ציבור כגון: בתי ספר, גנים ציבוריים , מרכזים קהילתיים. הפיתוח סביבתי מלא.

רח' ההסתדרות הינו ציר תנועה מרכזי בשכונה הכולל 2 נתיבים ובניהם אי תנועה. הרחוב מחבר בין רחוב השריון בדרום (כיכר הידידות) ורחוב המאה ואחד בצפון (כיכר החלוצים).

לחלקה 33 צורה רגולרית דמוית טרפז עם פינה צפון מערבית מעוגלת, בעלת חזית מערבית באורך של כ- 71 מ' לרח' ההסתדרות. עומקה כ- 70 מ' ושטחה הרשום 3,945 מ"ר.

במרכז החלקה ממוקם בניין מגורים שנבנה בתחילת שנות ה-70' של המאה הקודמת הבנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח. הבניין בן 4 קומות ו-3 כניסות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל סה"כ 48 יח"ד, 4 יח"ד בכל קומה טיפוסית, ללא מעלית, מצבו הפיזי של הבניין תואם לגילו.

ביום 27/03/219 אושרה בקשה להיתר בניה במסגרת תמ"א 38/1, לתוספת בניה של 2.5 קומות וסגירת קומת עמודים מפולשת עבור 36 יח"ד. **ביום 25/06/2025 אושרה בקשה להיתר שינויים הכוללת הקלה כמותית לתוספת 6% שטחים עיקריים בקומת הקרקע וקומת הגג.**

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

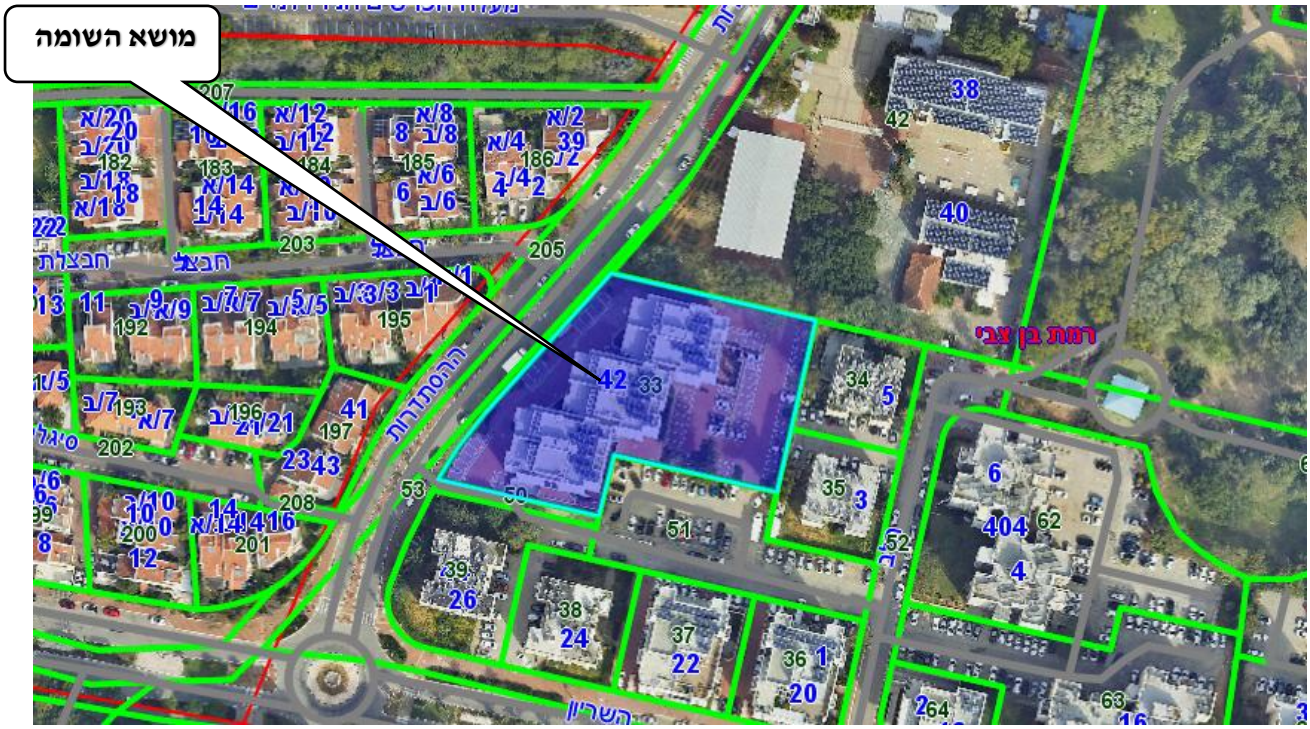
א ל י ה ו כ ה ן

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: 26/05/2026
מס' מינוי: 2749-2025
מספרנו: 352-2749-2025

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:



הדמיה מתוך אתר הפרויקט:



מבט מעין הציפור על הנכס (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. **<u>מצב משפטי:</u>**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות הקנייניות בנכס.

5.1. **<u>מרשם המקרקעין</u>**:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מס' 670342 מתאריך 18/12/2025, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 4546, חלקה 33, ברחובות.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 3,945 מ"ר.
- תתי חלקות: 50.
- בעלויות פרטיות.
- קיימות הערות אזהרה תמ"א 38 לטובת א.א. רוטשטיין תמ"א 38 נס ציונה בע"מ.

5.2. **<u>תיק בית משותף:</u>**

עפ"י צו רישום מיום 23/08/1991 הבית בן 4 קומות, 3 כניסות ומכיל 12 יח"ד בכל קומה סה"כ 48 יח"ד.

6. **<u>מצב תכנוני:</u>**

6.1. **<u>מצב קודם:</u>**

<u>תוכניות מאושרות רלוונטיות:</u>

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
נס/1/1	02/11/1972	1874	התוכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד "מגורים ג'". <u>הוראות וזכויות בניה אזור מגורים ג':</u> **שטח מגרש מינ':** 700 מ"ר. <u>קיימות 2 חלופות בינוי:</u> 1. בבינוי של 3 קומות מעל ק"ע אחוזי הבניה 30% לקומה, סה"כ 90%. 2. בבינוי של 5 קומות מעל ק"ע אחוזי הבניה 25% לקומה + 15% בקומה מפולשת, סה"כ 115%. **קווי בניין: קדמי-** 5 מ' או כמסומן בתוכנית, **צדדי-** 4 מ', **אחורי-** 7 מ'. **מס' יח"ד מקס':** לפי אישור תב"ע מקומית. **מס' בניינים במגרש:** 1.
נס/6/22	22/04/1982	2804	התוכנית קובעת אזור מגורים מיוחד והוראות להרחבת בתים קיימים. התוכנית מסווגת את החלקה **ביעוד "אזור מגורים מיוחד" וכמגרש מס' 34.** **<u>הוראות וזכויות בניה מגרש 34:</u>** **מס' קומות:** 4 קומות מעל ק"ע. **קווי בנין**: חזית- 8 מ', צידי- 6 מ'.

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

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
			עפ"י תשריט התוכנית מתירה הרחבה של 4 מ' בתכסית כניסות א' ו- ג'.
נס/2/1/ב	24/10/2003	5231	התוכנית משנה את הוראות תוכנית המתאר בעניין מרתפים וקובעת הוראות למרתפי חניה באזור מגורים בבניה רוויה בצפיפות של 12 יח"ד ומעלה. **<u>הוראות וזכויות בניה אזור מגורים מיוחד</u>**: **באזור מגורים מיוחד** תותר **בניית מרתפים** מתחת לדירות צמודות לקרקע בהתאם להוראות התוכנית, בנוסף תותר הקמת מרתפי חניה כדלקמן: **בניה**: עד70% משטח המגרש. **קווי בניין**: קו בניין 0 ל- 3 חזיתות לכל היותר. קו בנין לחזית רביעית לא יקטן מ-3 מ', מס' הקומות התת"ק יקבע בתקן החניה שיידרש. גובה מרתפי חניה: עד 2.4 מ'.

<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.

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: 26/05/2026
מס' מינוי: 2749-2025
מספרנו: 352-2749-2025

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

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

6.2. **<u>רישוי בניה:</u>**

להלן היתרי הבניה שאותרו בתיק הבניין מס' 2644 הסרוק באתר הועדה המקומית לתו"ב:

מס' היתר	תאריך	מהות
48/74	19/06/1974	לבניין בית מגורים 4 קומות +ק' עמודים סה"כ 48 יח"ד.
2000116	02/10/2000	הגדלת חלון בחזית מזרחית לדירה בכניסה א' תת חלקה 7.
2006094	31/05/2006	שינוי מקום דלת כניסה בח"מ לדירה בבית משותף.
2020043	11/06/2020	חיזוק מבניים מגורים קיים לפי תמ"א 38, תוספת 36 יח"ד ל-48 יח"ד קיימות, ב-2.5 קומות+ סגירת קומת עמודים לבניין קיים בן 4 קומות +מתקן חניה. במסגרת ישיבה מס' 202118 מיום 11/01/2022 אושרה בקשה להארכת תוקף ההיתר עד למקסימום המותר, קרי, עד ליום 11/06/2026.

<u>טבלת שטחים היתר בניה מס' 2020043</u>:

קומה	שטח עיקרי			שטח שירות						
	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"ד	מעברים	ק"ע מפולשת	מבואות וח"מ	אחסנה	מתקנים ומע טכנ	בניה קיימת	סה"כ
קרקע		487.93	487.93	75	108.54	282.79		35.9	268.6		770.83
1	896.71	114.96	1011.7	150						43.86	193.86
2	896.71	114.96	1011.7	150						43.86	193.86
3	896.71	114.96	1011.7	150						43.86	193.86
4	896.71	114.96	1011.7	150						43.86	193.86
5		907.64	907.64	150			56.9				206.9
6		907.64	907.64	150			56.9				206.9
7		419.05	419.05	75			61.72				136.72
גג							3.5				3.5
סה"כ	**3586.8**	**3182.1**	**6768.9**	**1050**	**108.54**	**282.79**	**179.02**	**35.9**	**268.6**	**175.44**	**2100.3**

סה"כ הבניין	מרפסת מקורה	מרפסת לא מקורה	פרגולה
1258.76			
1205.53	125.91		
1205.53	125.91		
1205.53	125.91		
1205.53	125.91		

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

סה"כ הבניין	מרפסת מקורה	מרפסת לא מקורה	פרגולה
1114.54	123.1		
1114.54	64.97	58.13	
555.77		693.46	86.92
3.5			
8869.23	691.71	751.59	86.92

6.3. **מצב חדש:**

היתר שינויים מס' 2025113 מתאריך 16/11/2025:

ביום 25/06/2025 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 202507 תוכנית שינויים להיתר מס' 2020043 בבניין משותף שאושרה בו תוספת וחיזוק ע"פ תמ"א 38 הכוללים:

שינויים בפיתוח, שינויי חזיתות, הגדלת שטח דירות גן ע"ח ביטול מחסנים, הגדלת שטח עיקרי בדירות פנטהאוז והגדלת 3 לובבי הכניסות ע"י תוספת 6% שטח עיקרי. שינויים פנימיים בדירות בקומות 1-4 באזור מרפסות שרות ללא תוספת שטח עיקרי שאושר בהיתר המקורי.

ביטול מתקן חניה רובוטי והעברת חניות שהתבטלו במתקן חנייה לחניון משותף במגרש 51 שאושר בוועדת משנה מס' 202405 בתאריך 11/09/2024.

הקלה: הוספת 6% שטח עיקרי לשטח הבניה המותר לפי תכנית נס/6/22, המהווים 236.7 מ"ר (5%) ועד - 6%.

ביום 07/01/2026 הופקה תעודת גמר עבור היתרים מס' 2020043 ו- 2025113.

קומה	שטח עיקרי		
	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ
קרקע	487.93	35.9	523.83
1	1011.67		1011.67
2	1011.67		1011.67
3	1011.67		1011.67
4	1011.67		1011.67
5	907.64		907.64
6	907.64		907.64
7	419.05	190.9	609.95
גג			
סה"כ	**6768.94**	**226.8**	**6995.74**

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: 26/05/2026
מס' מינוי: 2749-2025
מספרנו: 352-2749-2025

שטח שירות										
ממ"ד	מעברים	ק"ע מפולשת		מבואות וח"מ		אחסנה		מתקנים ומע טכנ	בניה קיימת	סה"כ
קיים		קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע			
75	108.54	282.79	-15.87		10.48	35.9	-5.47	268.6		759.97
150									43.86	193.86
150									43.86	193.86
150									43.86	193.86
150									43.86	193.86
150				56.9						206.9
150				56.9						206.9
75				61.72						136.72
				3.5						3.5
1050	**108.54**	**282.79**	**-15.87**	**179**	**10.48**	**35.9**	**-5.47**	**268.6**	**175.4**	**2089.4**

סה"כ הבניין	מרפסת מקורה	מרפסת לא מקורה	פרגולה
1283.8			
1205.53	125.91		
1205.53	125.91		
1205.53	125.91		
1205.53	125.91		
1114.54	123.1		
1114.54	64.97	58.13	
746.67		693.46	86.92
3.5			
9085.17	**691.71**	**751.59**	**86.92**

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

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

7.1. מיקום הנכס ברח' ההסתדרות 42, נס ציונה.

7.2. בתאריך 11/06/2020 הופק היתר בניה לחיזוק ותוספת בניה מכוח תמ"א 38. ביום 25/06/2025 אושרה בקשה להיתר שינויים.

7.3. רמת הפיתוח הסביבתי.

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

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

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

7.7.2.1 **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.

7.7.2.2 **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.

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

במקרה הנדון מדובר במימוש לפי ס.ק. 7.7.2.1 לעיל.

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

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

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
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

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה מהווה חלקה בשטח 3,945 מ"ר עליה בנוי בניין מגורים בן 4 קומות ו- 3 כניסות מעל קומת עמודים מפולשת, שסיים הליך של התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38, מסלול חיזוק ותוספת בניה שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של אישור הקלה.

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

8.1. מהות וגובה היטל ההשבחה שנקבעו בשומות הצדדים:

אישור	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל ההשבחה בשומת המבקשת
הקלה	25/06/2025	853,435 ₪	אין השבחה

8.2. הנקודות שבהסכמה:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.2.3. המועד הקובע באישור הקלה 25/06/2025.

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

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

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

<u>כללי</u>:

מושא השומה מהווה חלקה ששטחה 3,945 מ"ר עליה היה בנוי בניין מגורים בן 4 קומות ו- 3 כניסות מעל קומת עמודים מפולשת שסיים הליך בניה במסגרת תמ"א 38, מסלול חיזוק ותוספת בניה הקיימות.

ביום 27/03/2019 אושרה בקשה לחיזוק הבניין הקיים לפי תמ"א 38 + תוספת 36 יח"ד ב- 2.5 קומות + סגירת קומת עמודים + מתקן חניה. **ביום 11/06/2020 ניתן היתר בניה.**

ביום 11/01/2022 אושרה בקשה להארכת היתר הבניה עד ליום 11/06/2026.

ביום 25/06/2025 אושרה בקשה להיתר שינויים (הבקשה הוגשה ב- 28/1/2024, ועמדה בתנאים המוקדמים בתאריך 01/12/2024) במסגרתו אושרה, בין היתר, הקלה להגדלת שטח דירות גן ע"ח ביטול מחסנים והגדלת שטח עיקרי בדירות הפנטהאוז ע"י תוספת 6% שטח עיקרי. בנוסף בוטל מתקן חניה רובוטי והחניות שהתבטלו הועתקו לחניון משותף במגרש 51 הסמוך.

ביום 07/01/2026 הופקה תעודת גמר.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה באשר לסוגיה **האם ההיתר החדש הינו ההמשך הישיר של ההיתר שהופק לבניה לפי תמ"א 38 ולפיכך נהנה מתמריצי התמ"א**, ובאשר להיקף שטחי החיוב הנובע מסוגיה זו. כמו כן קיימת מחלוקת האם קיימת עלות עודפת עקב ביטול החניה הרובוטית והעתקת חלק משטחי החניה לחניון הסמוך.

9.1. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

תוספת זכויות בקומת הגג- מובא בחשבון מקדם שווי 0.7 לזכויות הבניה בגג לאור הפסד מרפסת גג.

תוספת זכויות בקומת הקרקע- מובא בחשבון מקדם שווי 0.6 לאור אובדן שטח המחסנים.

שווי מ"ר מבונה - בניתוח עסקאות המכר שלהלן מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 29,463 ₪\למ"ר. בניכוי מע"מ בשיעור 1.18, יזמות בשיעור 1.17 ועלות בניה בסך 10,000 ₪, קובעת **שווי מ"ר מבונה בסך 11,000** ₪.

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	התמורה	שווי מ"ר בנוי
25/09/2025	4546/33/24	ההסתדרות 42	2022	87	4	6/8	2,580,000 ₪	29,655 ₪
06/08/2025	4546/33/21	ההסתדרות 42	2022	91	4	6/8	2,720,000 ₪	29,890 ₪
10/04/2025	4546/37/19	השריון 22	2021	97	4	5/8	2,860,000 ₪	29,485 ₪
06/02/2025	4546/33/20	ההסתדרות 42	2022	87	4	5/8	2,560,000 ₪	29,425 ₪
23/12/2024	4546/36/24	השריון 20	2021	115	5	6/8	3,420,000 ₪	29,739 ₪
16/07/2024	4546/33/17	ההסתדרות 42	2022	91	4	5/8	2,650,000 ₪	29,121 ₪
03/07/2024	4546/33/19	ההסתדרות 42	2022	86	4	5/8	2,530,000 ₪	29,419 ₪
18/06/2024	4546/33/17	ההסתדרות 42	2022	85	4	5/8	2,490,000 ₪	29,294 ₪
09/04/2024	4546/36/21	השריון 20	2021	116	5	6/8	3,380,000 ₪	29,138 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע								**29,463** ₪

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**

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח הקלות			
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
עיקרי מבוקש בקומת הגג בהתחשב בהפסד מרפסת	190.9	0.7	133.63
עיקרי מבוקש בקומת הקרקע בהתחשב בהפסד מחסן	35.9	0.6	21.54
סה"כ שטח מתואם			155.17
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
השבחה			**₪1,706,870**
היטל השבחה			**₪ 853,435**

<u>עמדת המבקשת:</u>

חלק מהזכויות שאושרו במסגרת הבקשה ומוגדרות כהקלה הינן זכויות שניתן היה לקבל מכוח התמ"א 38. השינוי הנוכחי הגיע עקב הדרישה לביטול החניות הרובוטיות והקמת חניון תת"ק משותף עם בניינים סמוכים (כולם של אותו יזם). הועדה אישרה את תוספת השטח כפיצוי כלכלי בעקבות הדרישה לחניון המשותף.

<u>חלק מהזכויות שהתווספו חוסות תחת הפטור מהיטל השבחה לתמ"א 38:</u>

במסגרת תוכנית השינויים נוספו זכויות לניצול כשטח עיקרי בקומת הקרקע ובקומת הגג של הפרויקט.

סעיף 19 (ב)10 לתוספת השלישית קובע פטור מהיטל השבחה, בעת מימוש בדרך של היתר בניה אשר ניתן מכוח תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות התמ"א. מסעיפים אלו עולה כי שטח הרחבת דירות קיימות, סגירת קומת עמודים בקונטור קומה מורחבת ותוספת 2.5 קומות מורחבות פטורים מהיטל השבחה.

ע"פ תוכנית השינויים להיתר, שטח קומת הקרקע עומד על 1,283.8 מ"ר (מתוכם שטח של 282.79 מ"ר מהווה קומת עמודים מפולשת שלא נסגרת), סה"כ שטח שנסגר הינו 1,001.01 כאשר השטח שמעל קומת הקרקע הוא 1,205.53 מ"ר. בנוסף, שטחי המחסנים שהומרו למגורים מהווים שטחים קיימים בתחום קונטור קומת הקרקע ולכן הלכה למעשה מדובר בשטחים פטורים מהיטל השבחה, כך גם לגבי תוספת השטחים בקומת הגג או לפחות חלק מהתוספת.

<u>שטחים בהתאם לתוכנית היתר הבניה המקורית לתוספת הזכויות:</u>

עיקרי קיים בקומה טיפוסית- 896.71 מ"ר.

קומה טיפוסית מורחבת- 1,046.71 מ"ר (ללא ממ"דים) לפי 12 יח"ד בקומה.

שטח מותר ב- 2.5 קומות עליונות- 2,616.775 מ"ר.

לאחר אישור תוכנית השינויים השטח העיקרי של 2.5 קומות עליונות הינו 2,600.7 מ"ר, קרי, קטן מסל הזכויות המותר.

גם בחישוב סל זכויות משטח הקומות הקיימות שאושר בפועל, מתקבל שטח קומה מורחבת (ללא ממ"ד) של 1,011.67 מ"ר וסה"כ סל זכויות של 2,529.175 מ"ר ויתרה לחיוב בקומת הגג של כ-71 מ"ר עיקרי, ולא 190.9

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

מ"ר כבשומת הוועדה.

מאחר ומדובר בפרויקט תמ"א 38, יש לבחון תחילה את היקף השטחים אשר נכלל בסל זכויות תמ"א 38.

<u>תוכנית השינויים והתוספת הזכויות ניתנו עבור ביטול מתקן החניה:</u>

תכנית השינויים ותוספת הזכויות נובעים מדרישת הועדה לבטל את מתקני החניה האוטומטיים שאושרו בפרויקטים לחיזוק ותוספת בבניינים ברחוב ההסתדרות, השריון והלב והקמת חניון משותף בחלקה 51 אשר הפרויקטים בנויים בהיקפה. מטרת תוספת הזכויות הינה לפצות על העלויות הנוספות שנגרמות למבקשת כתוצאה מהשינוי המבוקש. מפנה להחלטת הועדה המתנה את קבלת ההיתר בהקמת החניון שבמגרש 51.

עלות הקמת החניון המשותף- חנייה תת קרקעית כרוכה בעלויות גבוהות משמעותית מאשר מתקן חניה רובוטי. החניון המשותף כולל מגרש עילי מפותח, עם מעלית היורדת למפלס המרתף, רמפת ירידה, מפלס תת קרקעי לחניה וחדר גנרטור.

<u>תחשיב עלויות בהתאם למחירון דקל:</u>

עלות בניה למ"ר בתת הקרקע הינה כ- 4,222 ₪\למ"ר. עלות הפיתוח למפלס הקרקע של החניון הינה 500 ₪\למ"ר. בחישוב העלויות מובא כל שטח הבניה של המרתף, כולל הרמפה, שאינה מובאת בשטחי הרישוי.

סעיף	מרתף	קרקע
סה"כ שטח	1,749.00	1,749.00
עלות הבניה הישירה	₪ 7,735,198	874,500.00
תוספת כלליות בשיעור 25%	₪ 1,933,800	₪ 218,625
סה"כ עלות	₪ 9,668,998	₪ 1,093,125
מקומות חניה במרתף	48	18
מספר מקומות חניה מיוחס להסתדרות 42	17	7
חלק יחסי מעלויות המיוחס להסתדרות 42, במעוגל	**₪ 3,424,000**	**₪ 425,000**

629,071 ₪ מתוך העלויות הכלליות מהווה אגרות והיטלים. סה"כ העלות היחסית לחלקה 33 הינה כ- 3,849,000 ₪.

בהתאם לדו"ח אפס של הפרויקט חושבה עלות מתקן חניה של 23 מקומות בסך של כ- 2,048,000 ₪, בתוספת 20% כלליות מתקבלת עלות כוללת בסך 2,457,000 ₪. (מאוחר יותר נדרש מתקן ל- 21 מקומות חניה).

לפיכך, יש להביא בחשבון את תוספת העלויות הנגרמת כתוצאה מביטול מתקן החניה ומעבר לחניון משותף.

תחשיב עלות עודפת להקמת חניון משותף	
עלות הקמת מקומות חניה בחניון המשותף	₪ 3,849,000
עלות הקמת מקומות חניה בחניון הרובוטי	₪ 2,457,600
עלות עודפת	**₪ 1,391,400**

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: 26/05/2026
מס' מינוי: 2749-2025
מספרנו: 352-2749-2025

<u>תחשיב:</u>

מובאת בחשבון יתרת הזכויות לאחר חישוב סל זכויות תמ"א 38 מופחת, בהתאם לשטחי הקומות המורחבות שאושרו בפועל.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח הקלות			
רכיב	**שטח**	**מקדם השבחה**	**סה"כ**
עיקרי לחיוב בהתחשב בהפסד מרפסת	71	0.7	49.7
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
השבחת ביניים			₪ **546,700**
עלות עודפת להקמת חניון משותף			₪ 1,391,400
אין השבחה			

<u>תגובת המשיבה:</u>

הבקשה הוגשה במסלול של הקלה. אילו הזכויות היו נובעות מכוח התמ"א, לא היה צורך בבקשה להקלה, משכך, עצם הגשת הבקשה סותרת את טענת המבקשת כי מקור הזכויות הינו בתמ"א 38. טענה זו היה נדרש להעלות במסגרת ערר הרישוי ולא בשלב הנוכחי. מפנה להחלטת הועדה בה מצוין כי תוספת השטחים הינה מכוח הקלה.

בעת הגשת הבקשה להיתר שינויים המבנה כבר חוזק ואינו זכאי לקבלת תמריצי תמ"א 38 ולכן כל תוספת הזכויות אינה יכולה לחסות תחת סעיף הפטור. לחיזוק הטענה מפנה לפסיקה שלהלן:

ערר 1080/07/21 נחום פרמינגר נ' ועדה מקומית ותו"מ חיפה (09/01/2022) – *"משנהרס הבניין, אין עוד בניין טעון חיזוק אשר לגביו ניתן לטעון כי מימוש התמריצים דרוש כתמריץ כלכלי לביצוע חיזוק המבנה, שהרי המבנה כבר נהרס ולא ניתן לאשר עוד תמריצים מעבר לאלו שכבר אושרו. פירוש הדבר, שכל שטח אשר אישרה הוועדה המקומית בהיתר השינויים דנן ואשר מקורו בתמ"א 38 אינו ניתן לאישור לפי הוראות התמ"א והוא אינו מאושר."*

ערר 6052/17, יעל רייקה נ' הועדה המקומית לתו"ב בת ים (23/11/2017)- *"תכליתה של תמ"א 38 היא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. סך הזכויות שניתן להתיר מכח תמ"א 38 מותנה ראשית בהוכחה כי המבנה דרוש חיזוק ואינו עומד בתקן 413, תנאי לדיון בבקשה להיתר."*

ערר 5/16 יעקב פינטל נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה (06/10/2016) - *"משחיזוק המבנה מכוח היתר הבניה המקורי בוצע והסתיים, לא ניתן עוד לטעון כי מימוש התמריצים דרוש כתמריץ כלכלי לביצוע חיזוק המבנה (שהרי זה חוזק כבר) ועל כן, גם על פי תכליתה העיקרית של התמ"א (עידוד חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה) אין מקום לאשר ניצול תמריצים נוספים מכוחה. בענייננו לא זו בלבד שבמועד הגשת הבקשה להיתר לא היה אישור על הצורך בחיזוק המבנה כנדרש בהוראות תמ"א 38 אלא שהיה אישור קונסטרוקטור בו נקבע בדיוק ההפך מכך, ואשר ניתן כמעט שנתיים לפני הגשת הבקשה.*

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: 26/05/2026
מס' מינוי: 2749-2025
מספרנו: 352-2749-2025

כלומר, במועד הגשת הבקשה להיתר "מצב סופי" (שהנו למעשה היתר שינויים נתבקש בדיעבד ולאחר מעשה) נתבקש ניצול תמריצי תמ"א, כאשר הבניין כבר היה מחוזק כנגד רעידות אדמה זה מכבר."

ניוד יתרת זכויות מהקומות לקומת הגג- ועדת הערר תא/0720/8076 ו- תא/82109/0320 קובעת מפורשות כי לא ניתן לעשות שימוש בזכויות המוקנות מכח כל תמריץ באופן אחר מזה שנקבע לגביו במפורש ומשכך לא ניתן לנייד זכויות תמ"א 38 פטורות שלא מומשו למיקום אחר בבניין.

במקרה הנדון לא ניתן לעשות שימוש בזכויות לסגירת קומה מפולשת ובזכויות להרחבת דירות ו/או להקמת קומה טיפוסית מורחבת שלא מומשו בקומות המגורים, ולניידן אל הגג, באופן ששטחי הבניה על הגג שמעבר למחצית הקומה יחשבו גם הם כשטחים פטורים.

חניון משותף - בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה יש להביא בחשבון אך ורק עלויות הקשורות באופן ישיר להקלה עצמה. אין קשר תכנוני או סיבתי בין אישור ההקלה לבין הקמת החניון המשותף, ולפיכך אין לקשור בין השניים במסגרת חישוב ההשבחה.

הקמת החניון המשותף לא הייתה דרישה של הוועדה, היזם יכול היה להקים מתקן חניה בתחום המגרש. הקמת החניון המשותף הייתה מענה מצד העירייה לתועלת הדיירים, לאחר שאלו התנגדו לפתרון חניה בדמות מתקני חניה. גם היזם עצמו העדיף פתרון של חניון משותף על פני מתקני חניה.

למעלה מן הצורך, באשר לטענה שלפיה עלות בניית חניון גבוהה יותר ומבלי להידרש לערכים שהוצגו על-ידי שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון כי חניה במרתף עדיפה מחניה במתקן רובוטי.

נוסף על כך, שמאי המבקשת אינו מביא בחשבון כי בהקמת חניון רובוטי היזם נושא באחריות למתקן החניה למשך כ- 20 שנה, לרבות תיקונים וביטוחים.

<u>דיון והכרעה</u>:

הנכס הנדון מהווה בניין מגורים בן 4 קומות ו- 3 כניסות מעל קומת עמודים מפולשת הנמצא בהליך התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38/2, **מסלול חיזוק ותוספת בניה** בהתאם להיתר בניה מס' 2020043 מיום 11/06/2020 **(ההיתר הוארך ב- 3 שנים עד ליום 11/06/2026)**.

ביום 16/11/2025 ניתן היתר שינויים הכולל, בין היתר, הרחבת דירות גן ע"ח מחסנים, הגדלת דירות הפנטהאוז במסגרת הקלה לתוספת שטח עיקרי בשיעור 6%, ביטול מתקני חניה ואישור בקשה להקמת חניון משותף עם הבניינים הסמוכים.

שמאי המבקשים טוען כי מדובר בתוכנית שינויים להיתר הבניה ולכן יש להתייחס לשני ההיתרים כהליך תכנוני אחד, דו שלבי מכוח תמ"א 38. מנגד, לעמדת המשיבה חיזוק הבניין הסתיים לפני אישור הבקשה להקלה לכן אין הוא עומד בדרישה של התמ"א לעניין בניין שטעון חיזוק.

המקרה הנדון הינו מקרה מעניין המשלב 2 חלקות צמודות בהן אושרו הליכי רישוי השזורים זה בזה בחלקה 33 שהשני מבניהם מותנה בהיתר הבניה לצורך הקמת חניון משותף בחלקה 51, להן פירוט הליכי הרישוי:

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

- **<u>חלקה 33 (הנכס דנן):</u>**
  - **ההיתר הראשון מס' 2020043** ניתן לתוספת בניה מכוח תמ"א 38/2 ביום 11/06/2020 והוארך עד 11/06/2026.
  - **היתר השני מס' 2025113** מיום 16/11/2025 הינו היתר שינויים להיתר הראשון. והוא כולל ביטול מתקן חניה רובוטי והעברת חניות שהתבטלו במתקן חנייה לחניון משותף במגרש 51 שאושר בוועדת משנה מס' 202405 בתאריך 11/09/2024.
  - בתאריך 07/01/2026 הוצאה **תעודת גמר** לשני ההיתרים בחלקה 33.
- **<u>חלקה 51</u>:**
  - **בקשה להיתר מס' 202405** להקמת חניון משותף למתחם הרחובות הלב השריון וההסתדרות הכולל חניות עיליות בשטח החלקה ובמרתף חניה, החניון ישמש את הבניינים בגוש: 4546 בחלקות 38-33, כתובת: השריון 24-20, הל"ב 5-3, ההסתדרות 42, כמו כן החניון ישמש מעבר וחיבור עבור מרתף עתידי לבנין שבחלקה 39, רח' השריון 26.
  - נכון למועד כתיבת הכרעה זו, (לא נמצא היתר בארכיב באתר הוועדה) לא הוצא היתר בניה לחניון.

לגבי השאלה האם שני ההיתרים בחלקה 33 מהווים המשך ישיר אחד לשני ולכן ניתן להכיר בהיתר השני, מושא השומה, כהיתר מכוח תמ"א 38, לצורך כך הפעלתי את המבחנים הבאים:

- **<u>המבחן הראשון</u> -** בהתאם לפסיקה[4], **המבנה עדיין לא חוזק בזמן הגשת הבקשה לאישור הבקשה להיתר הבניה.** בהתאם לממצאי בדיקתי הטכנית עלו הממצאים הבאים:
  - **בפרוטוקול אישור הבקשה לתכנית השינויים מס' 202507** מיום 25/06/2025 בהערות לבדיקה, בסיפא של העמוד הראשון, צוינו הממצאים הבאים:
    - **תמ"א 38 הוארכה בוועדה המקומית נס ציונה עד לתאריך 18/05/2025**, במליאת הוועדה המקומית מספר 202101, מתאריך 27/04/2021.
    - הבקשה הוגשה בתאריך 28.1.2024, **ועמדה בתנאים מוקדמים** בתאריך 01/12/2024.

<u>המסקנה</u> - הנכס **עמד במבחן הראשון** הואיל וביום אישור **הבקשה להיתר השינויים, תמ"א 38 הייתה בתוקף והנכס עמד בתנאים המקדימים. למצער, לא צוין באלו תנאים מקדימים, אולם הסמיכות המילולית לציון העובדה שתמ"א 38 עדיין בתוקף במועד אישור הבקשה, <u>מחזקת</u> את הפרשנות שמדובר בתנאיה המוקדמים של התמ"א.**

- **<u>המבחן השני</u>** – **בעת הוצאת היתר השינויים** היתר הבניה הקודם היה בתוקף והבניה לא הסתיימה. (לא

[4] ועדת ערר מס' 5/16 מיום 06/10/2016 בעניין יעקב פינטל נ' הועמ"ק לתו"ב חיפה קבעה כי כתנאי לתחולת התוכנית על מבנה יש להוכיח כי הינו טעון חיזוק ואינו עומד בתקנים. משחיזוק המבנה מכוח היתר הבניה המקורי הסתיים, לא ניתן עוד לממש תריצים מכוח התמ"א.

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

הוצאו טופסי 4/תעודת גמר נפרדים בגין ההיתר הקודם). **ברשות הצדדים <u>אין</u> מסמכים המאשרים את סיום/ אי סיום עבודות החיזוק של המבנה.**

- **<u>המבחן השלישי</u> – השינויים קלים** - היתר שינויים מוגבל לאילוצי שטח ושינויים הנדסיים – במקרה הנדון קיימים שינויים הנדסיים, ביטול החניון הרובוטי והעתקת החניות שלו למגרש אחר, ובקשת הקלה לתוספת בניה בפועל של 5%.
- **<u>המבחן הרביעי</u> – מבחן התכנון הכולל של מתחם הבניה** – בכל מתחם הבניה, 6 חלקות כולל הנכס הנדון, בו המבקשת היא היזמית של תוספת בניה מכוח תמ"א 38, יש בקשות להיתרי שינויים למעט באחד. כלומר המתחם כולו שנבנה במסגרת תמ"א 38 נמצא בסינרגיה של תכנון כולל בשלבי ביצוע שונים.

אני מסכים עם שמאית המשיבה שסוגית ההכרה בהיתר הבניה כהיתר שינויים המשורשר להיתר התמ"א הראשון היה ראוי שיוצר בפני ערר במחלקת הרישוי של הועדה, אולם מאחר והוצג להכרעתי ויש לכך השפעה משמעותי על חישוב ההשבחה והחיוב בהיטל ההשבחה אני מכריע בנושא ולצדדים יש את האפשרות לערער על הכרעתי בנדון.

במבט כולל על השתלשלות הרישוי, מכלול העובדות, תכלית תמ"א 38 והמבחנים לעיל, אני סבור שניתן לראות **קו מנחה ברור** העובר בין ההיתרים שנועד להשלים את חיזוק המבנה הקיים תוך מיצוי מירב הזכויות והתמריצים מכוח תמ"א 38.

לפיכך, אני סבור כי ניתן לראות את ההיתר החדש כהיתר שינויים הממשיך ישירות את ההיתר המקורי לבנית הנכס מכוח תמ"א 38 ולכן יכול להנות מתמריצי התמ"א במידה ונותרו.

<u>תחשיב שטחים שנוספו בהיתר הבניה החדש:</u>

בהיתר השינויים אושרה תוספת שטח בסך 25.4 מ"ר בקומת הקרקע + 190.9 מ"ר בקומת הגג. ניתן לראות כי כבר בהיתר הבניה הראשון התבקשו שטחי בניה בק"ק מעבר לתכסית קומה טיפוסית מורחבת פטורה.

תוספת השטח המבוקשת בהיתר השינויים					
קומה	שטח ברוטו לפי ההיתר המקורי	שטח עפ"י תמ"א	שטח מבוקש בהיתר תמ"א	שטח מבוקש בהיתר שינויים	תוספת השטח בהיתר שינויים
קרקע	102.96	1,240.57	1,258.76	1,283.80	**25.04**
1	940.57	1,240.57	1,205.53	1,205.53	0
2	940.57	1,240.57	1,205.53	1,205.53	0
3	940.57	1,240.57	1,205.53	1,205.53	0
4	940.57	1,240.57	1,205.53	1,205.53	0
5		1,240.57	1,114.54	1,114.54	0
6		1,240.57	1,114.54	1,114.54	0
גג		620.29	555.77	746.67	**190.90**

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	תאריך :	26/05/2026
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים	מס' מינוי :	2749-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול	מספרנו :	352-2749-2025

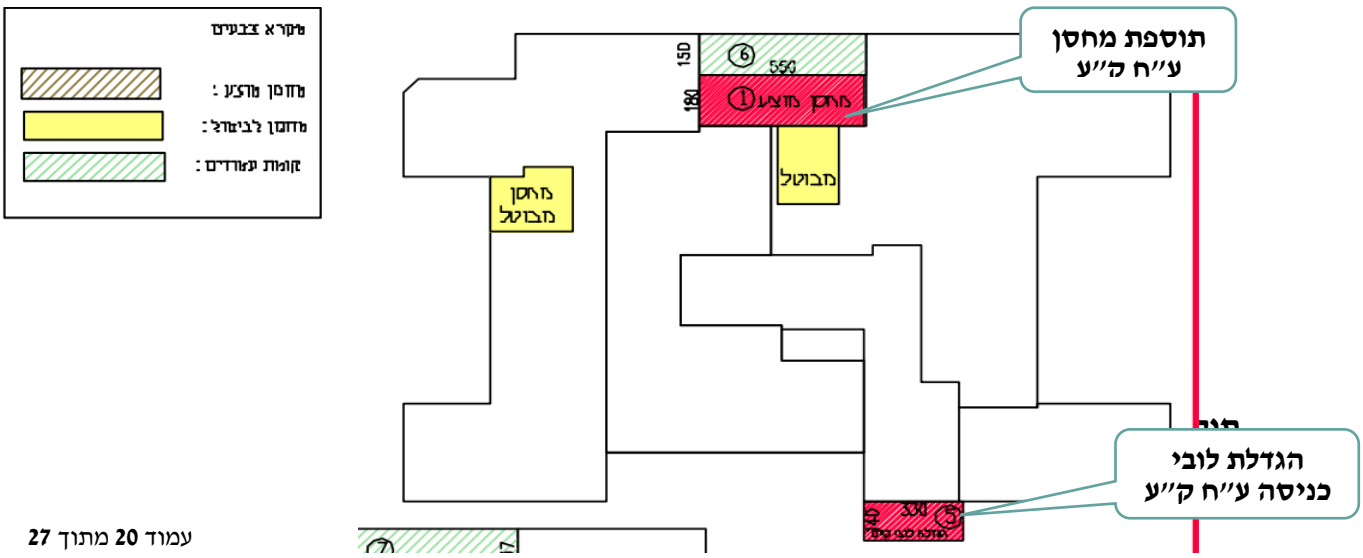
<u>תוספת שטח בקומת הקרקע</u>:

עפ"י טבלת השטחים בתוכנית הבקשה להיתר בניה, במסגרת היתר השינויים מבוקשת תוספת שטח עיקרי בסך 35.9 מ"ר ע"ח 6 מחסנים דירתיים הממוקמים בקונטור קומת הקרקע. בהיתר הבניה החדש מוצעים סה"כ 3 מחסנים בשטח כולל של 30.43 מ"ר והרחבת לובי בשטח 10.48 מ"ר ע"ח קומת עמודים מפולשת, קרי **מתחת לתכסית הקומה המורחבת**. לאור קביעתי כי היתר השינויים מהווה המשך ישיר של היתר התמ"א **שטחים אלו חוסים תחת הפטור מכוח תמריצי התמ"א.**

בנוסף, מבוקשת **תוספת שטח עבור קומת עמודים מפולשת בסך 25.04 מ"ר ע"ח חללים**. תוספת שטח זו חורגת מתכסית הקומה, **אינה חוסה תחת הפטור וחייבת בתשלום היטל השבחה**.

מקור תוספת השטחים בשני מצבי התכנון			
מס'	**שטח**	**שימוש מצב קודם**	**שימוש מצב חדש**
1	9.9	ק"ע	מחסן
2	10.74	ק"ע	מחסן
3	9.79	ק"ע	מחסן
4	5.86	ק"ע	לובי
5	4.62	ק"ע	לובי
6	**8.25**	**חלל**	**ק"ע**
7	**8.04**	**חלל**	**ק"ע**
8	**8.75**	**חלל**	**ק"ע**
סה"כ שטח ע"ח ק"ע		**40.91**	
סה"כ שטח ע"ח חלל			**25.04**

<u>השטחים החדשים בהיתר השינויים, קומת הקרקע בבניין הצפוני</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

הצדדים מסכימים כי תוספת השטח בקומת הגג הינה מעבר למחצית קומת התמ"א ואינה תחת הפטור. המחלוקת בין הצדדים נובעת מסך השטח החייב.

שמאית המשיבה מביאה בחשבון את מלוא תוספת השטחים המבוקשים בקומת הגג בסך 190.9 מ"ר, בעוד לעמדת המבקשת יש להביא בחשבון תוספת שטחים בסך 71 מ"ר בלבד לאחר קיזוז השטחים הפטורים מכוח תמ"א 38, שלא נוצלו בקומות הטיפוסיות.

מבחינת היתר הבניה, אכן עולה כי לא מומשו כל השטחים הפטורים מכוח התמ"א בקומות הטיפוסיות אלא שבהתאם לפסיקה, והאחרונה שבהן החלטת ועדת **ערר מס' 8070/0720 בעניין אלון נתן רכטר נ' הועדה המקומית לתו"ב** נקבע כדלקמן:

"מדברים אלה נקל להבין כי פרשנות לפיה כל אחד מהתמריצים הניתנים במסלול חיזוק מבנה קיים עומד בנפרד, אינו כרוך בתמריצים האחרים ואף אינו ניתן לניוד, היא היחידה התואמת את לשונה של תמ"א 38. הפירוט הנרחב עבור כל אחד מהתמריצים במסגרת תקנון התמ"א, לרבות מיקומו, שטחו ותנאים ומגבלות נוספים (הזזת תשתיות, תוספת פתרונות מיגון וכיוצב)' מלמד כי לא ניתן לעשות שימוש בזכויות המוקנות מכח כל תמריץ באופן אחר מזה שנקבע לגביו במפורש. משכך לא ניתן לנייד זכויות תמ"א 38 פטורות שלא מומשו למיקום אחר בבניין".

לאור האמור, **<u>אין להביא בחשבון</u> ניוד זכויות פטורות שלא מומשו מהקומות הטיפוסיות לקומת הגג**.

<u>חישוב שטחים חייבים:</u>

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בניה, בקומת הגג מבוקשת תוספת שטח עיקרי בסך 190.90 מ"ר ע"ח מרפסת גג, כך שסך השטח המבוקש בקומה הינו 746.67 מ"ר ברוטו. סך השטח הפטור בקומת הגג הינו 620.29 מ"ר (מחצית קומה טיפוסית מורחבת), קרי, במסגרת היתר השינויים **מבוקשת תוספת שטח בסך 126.385 מ"ר.**

<u>עלות עודפת להקמת חניון משותף:</u>

בהתאם לפרוטוקול החלטת הועדה, התכנון העדכני בהיתר השינויים מתייחס ומסתמך על הקמת חניון עתידי משותף בחלקה 51, שיאפשר ביטול 23 חניות במתקן חניה בתחום החלקה (שאושרו במסגרת היתר הבניה הקודם) והעברתם לחניון משותף עם 5 בניינים ברחוב השריון והלב (בהם מתוכננים פרויקטים של אותו יזם).

עפ"י תוכנית הבקשה להיתר החניון משותף מכיל 2 קומות, קומת קרקע מעל קומת חניון, עבור סה"כ 66 חניות, כאשר **לחלקה הנידונה מיוחסות 17 חניות במרתף + 7 חניות עיליות.**

לעמדת שמאי המבקשת בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את תוספת עלויות הנגרמת כתוצאה מביטול מתקן החניה ומעבר לחניון משותף בסך 1,391,400 ₪, בעוד, לעמדת המשיבה אין להביא בחשבון עלות זו כיוון שאין קשר תכנוני או סיבתי בין אישור ההקלה והקמת החניון המשותף.

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: 26/05/2026
מס' מינוי: 2749-2025
מספרנו: 352-2749-2025

<u>עלות הקמת מתקן חניה</u>:

שמאי המבקשת קובע עלות הקמת מתקן חניה עבור 23 חניות, בהתאם לדו"ח אפס **2,457,000** ₪.

<u>עלות הקמת חניון משותף</u>:

עלות בניה להקמת חניון תת"ק - שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות בניה ישירה בסך 4,222 ₪ וכוללת בסך 5,528 ₪\למ"ר. בהתאם למחירון דקל ובהתאמה למועד הקובע עלות בניה ישירה להקמת חניון תת"ק הינה בגבולות 3,000 ₪, בתוספת תקורה בשיעור 1.25 מתקבלת **עלות בניה כוללת בסך 3,744 ₪.**

עלות בניה להקמת חניון עילי- שמאי המבקשת קובע עלות פיתוח לחניון במפלס הקרקע, לאור הכרעותיי הקודמות ובהתאם למחירון דקל, העלות סבירה ואני מאמצה.

תחשיב עלות הקמת 17 חניות תת"ק + 7 עיליות		
שטח מקום חניה תת"ק[5]	33	
מס' חניות	17	
סה"כ שטח	566	
עלות כוללת למ"ר	3,744.42	₪
עלות הקמת חניות תת"ק	**2,119,344**	₪
שטח מקום חניה עילית	25	
מס' חניות עיליות	7	
סה"כ שטח עילי	175	
עלות הקמה מ"ר חניה עילית	500	₪
עלות הקמת חניות עיליות	**87,500**	₪
סה"כ עלות מיוחסת לחלקה 33	**2,206,845**	₪

מהתחשיב לעיל עולה כי בין החלופות קיים פער של כ- 250,000 ₪ בלבד. בהתחשב בנוחות המשתמשים, זמן המתנה לקבלת הרכב, תלות במערכת מכנית, מגבלות משקל וגובה, צורך בתחזוקה, חשש מתקלות ואחריות היזם ל- 20 שנה. **לפיכך, אני סבור כי אין להביא בחשבון במקרה הנדון תוספת עלות.**

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

שמאית המשיבה סוקרת עסקאות מכר בסביבת הנכס וקובעת שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪, שמאי המבקשת מקבל את ערכי השווי בשומת הועדה.

לאחר שבחנתי את עסקאות המכר שהציגה המשיבה הגעתי למסקנה **ששווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪ סביר.**

[5] 1,598.12 מ"ר חניון/48 חניות.

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

<u>תחשיב השבחה</u>:

מקדם שווי מרפסת גג- בהתבסס על הכרעותיי הקודמות הובא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.25.

מקדם שווי דירת גג- בהתבסס על הכרעותיי הקודמות הובא בחשבון מקדם שווי בשיעור 1.15.

מקדם שווי שטח חצר בבניה רוויה - בהתבסס על הכרעותיי הקודמות הובא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.2.

מקדם שווי קומת עמודים - בהתבסס על הכרעותיי הקודמות הובא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.3.

הואיל ותוספת השטח שהתבקשה במסגרת היתר השינויים כלולה הן במסגרת השטח הפטור והן במסגרת השטח החייב, ניתן היה לקבלה **רק במסגרת הליך של הקלה.**

תחשיב השבחה מכוח הקלה				
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**	
תוספת שטח ק"ע ע"ח חלל (חצר)	25.04	0.1	2.504	
תוספת שטח קומת הגג מעבר לפטור ע"ח מרפסת גג	126.39	0.9	113.75	
סה"כ שטח מתואם			**116.3**	
שווי מ"ר מבונה			11,000	₪
השבחה			**1,278,756**	₪
היטל השבחה			**639,378**	₪

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 בגין אישור הבקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38, בחלקה 33, גוש 4546, רח' ההסתדרות 42, נס ציונה, הינו כדלקמן:

מחולל ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלה לתוספת שטח	**25/06/2025**	**1,278,756 ₪**	**639,378 ₪**

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

כהן אליהו
רשיון 396
שמאי מקרקעין
וחקלאות
טל' 08-9462296
רח' גלוסקין 33/3, רחובות

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: 26/05/2026

מס' מינוי: 2749-2025

מספרנו: 352-2749-2025

נספח - אִבְן הבֹּחן[6]

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

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר שאחד 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 היוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

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

[7] **הטיית אישור/אישוש** – מתוך ויקיפדיה - ב<u>אנגלית</u> **(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 <u>הטיה קוגניטיבית</u> ושגיאה שיטתית <u>בחשיבה אינדוקטיבית</u>.[3] אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה <u>מגמתית</u>. ההשפעה חזקה יותר בנושאים טעונים <u>רגשית</u> 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) <u>הטיית העיגון והתיקון</u> הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרה ראיות (*ומתאם מדומה*) (כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים.

[8] 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

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

תאריך: 26/05/2026
מס' מינוי: 2749-2025
מספרנו: 352-2749-2025

ישנם מספר מקורות[9] 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[10] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של הישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים:

- מיקום הנכס והמאפיינים הסוציואקונומיים/דמוגרפיים 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.

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

[10] **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: 26/05/2026
מס' מינוי: 2749-2025
מספרנו: 352-2749-2025

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

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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