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: 23/11/2025
מס' מינוי: 1435-2025
מספרנו: 326-1435-2025

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בחלק מחלקה 1 (ארעית) בגוש 30797

מגרש מס' 1 לפי תוכנית 101-0951590

רחוב אל מקפה סמטה 9

שכונת "צור באהר"

ירושלים

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 23/11/2025
מס' מינוי: 1435-2025
מספרנו: 326-1435-2025

לכבוד:

המבקש: **מר אחמד בקיראת**
באמצעות השמאי, מר ערפאת קיואן
בדוא"ל: kewan.land@gmail.com

המשיבה: **הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים**
באמצעות השמאית, גב' גבע בלטר
בדוא"ל: geva@balter-blau.com

א.ג.נ.

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, לנכס בגוש 30797, חלקה 1 (ארעית), מגרש מס' 1, רח' אל מקפה, סמטה 9, שכונת "צור באהר", ירושלים

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 תוכניות, במימוש זכויות בנכס בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 2023/0349.00.

כללי:

1.1 **הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהם כדלקמן:**

1.1.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 03/04/2025, שנערכה על ידי ה"ה גבע בלטר וישעיהו בלוי, שמאי מקרקעין ותגובתם לשומת הבעלים (להלן המבקש) מתאריך 02/09/2025.

1.1.2 שומה מטעם המבקש מתאריך 29/07/2025, שנערכה על ידי עו"ד ערפאת קיואן, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 11/11/2025 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 בהסכמת הצדדים ולאור המצב הבטחוני לא נערך ביקור בנכס והשומה המכרעת נערכה בהתבסס על צילומים ואמצעים דיגיטליים בלבד.

2. המועד הקובע לשומה[1]:

תוכנית	י.פ.	מתן תוקף	מועד קובע
2302א'	4804	23/09/1999	08/10/1999
101-0951590	11486	28/07/2023	12/08/2023

[1] 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[2]:

מהות הנכס	מגרש ריק המיועד להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 2 יח"ד.
גוש לא מוסדר	30797
חלקה (ארעית)	1 (ארעית)
שטח החלקה הרשום	493 מ"ר
מס' מגרש	1, עפ"י תוכנית 101-0951590
קורדינטות	333, 626, 200, 223
ייעוד	אזור מגורים ב' עפ"י תוכנית 101-0951590
כתובת	רחוב אל מקפה סמטה 9, שכונת צור באהר, ירושלים.

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה מהווה מגרש ריק בשטח 493 מ"ר, בייעוד מגורים המיועד להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכולל 2 יח"ד, ברח' אל מקפה סמטה 9, שכונת "צור באהר", ירושלים.

ירושלים היא עיר הבירה של ישראל, שוכנת בהרי יהודה והינה העיר הגדולה ביותר בישראל מבחינת אוכלוסייה. אוכלוסיית העיר מעורבת ומגוונת.

שכונת "צור באהר" הינה שכונה ערבית הממוקמת במזרח ירושלים בסמיכות לשכונות תלפיות מזרח מצפון, הר חומה מדרום וקיבוץ רמת רחל ממערב. צור באהר סופחה לגבולה המוניציפלי של ירושלים לאחר 1967.

השכונה מתאפיינת בבנייני מגורים בני 2-3 קומות לצד קרקעות ריקות ו/או נטועות. בשכונה 2 מרפאות ומרכז רפואי, 9 גני ילדים, 10 בתי ספר ומגרש כדורגל.

הפיתוח חלקי, וכבישים סלולים ללא מדרכות.

רח' אל מקפה ממוקם בדרום מזרח השכונה, הרחוב מחבר בין רח' דיר אל עמוד מדרום ורח' מדינה אל מונאורה מצפון. המגרש ממוקם בחלקו הדרומי של הרחוב בהתפצלות מזרחה לסמטה מס' 9. הטופוגרפיה באזור מדרונית ובסימטה היא עם מדרון דרום מזרחי.

המגרש שצורתו טרפזית ממוקם בגדה הדרומית של הסימטה ומאופיין במדרון ששיפועו כהה לכיוון דרום מזרח. חזיתו הצפונית נמוכה ממפלס הרחוב בכ- 2 מ', אורכה כ- 16.91 מ'. למגרש שפוע כהה לכיוון דרום מזרח וחזיתו הדרומית הפונה למגרש בנוי ואורכה כ- 20.85 מ'. פער הגבהים בין שתי החזיתות כ- 6.5 מ'. החלקה גובלת ממערב במגרש בנוי ובחזיתו המזרחית במגרש ריק.

[2] בהתאם לתוכנית 101-0212753.

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**

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: 23/11/2025
מס' מינוי: 1435-2025
מספרנו: 326-1435-2025

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:</u>



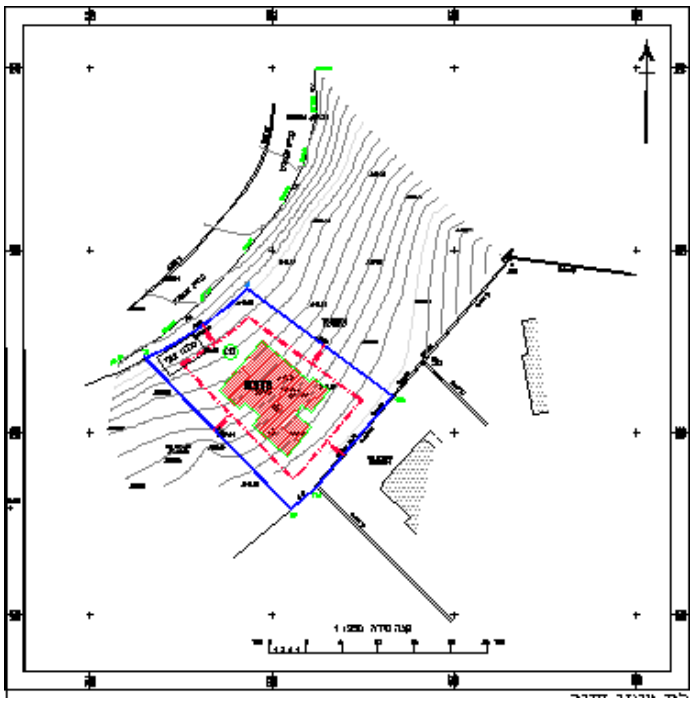
<u>מבט מעין הציפור מדרום על הנכס</u>



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

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

<u>קווי המתאר של החלקה מתוך תוכנית הבקשה להיתר בניה:</u>



5. **<u>מצב משפטי:</u>**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות הקנייניות בנכס.

5.1. **<u>הצהרה על בעלות:</u>**

עפ"י תצהיר של מר בקיראת אחמד ת.ז. 021843529, המאומת בפני עו"ד אחמד בסיט מיום 22/06/2023, עולה כי מר בקיראת אחמד הינו הבעלים של חלקה ארעית מס' 1, בגוש 30797 בשכונת "צור באהר".

5.2. **<u>מרשם המקרקעין:</u>**

לא הוצג בפניי מסמך המאשש את בעלות הנישום על הנכס. חוות דעתי מתבססת על הצהרת הבעלות שציינה המשיבה ובהנחה כי לא קיימת מחלוקת בין הצדדים. לפיכך, אין לראות בהכרעתי הצהרה ו/או שלילת הבעלות על הנכס.

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

6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

מסמך 2189:

קודם לאישורה של תוכנית ישראלית ראשונה לא חל על החלקה תכנון ישראלי תקף.

במסמך 2189 משנת 1975, נקבעו תנאים לפי ס' 77, 78 לחוק התו"ב בהתבסס על תוכנית קנדל הירדנית.

המסמך מסמן מתחמים בהם ניתן לבנות למגורים ללא הפרשות לצ"צ ו/או הפרשה לכבישים.

להלן עיקרי הוראות המסמך בשכונת צור באהר:

1. בשטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב תותר בניה בהתאם למותר לפי תוכנית מתאר ירושלים ב"אזור מגורים 6", דהיינו, בניה של קומה אחת ואחוזי בניה של 25%.
2. בשטחים הצבועים בתשריט בצבע חול תותר בניה בהתאם למותר לפי תוכנית מתאר ירושלים ב"אזור מגורים 5", דהיינו, בניה של שתי קומות ואחוזי בניה של 25% לכל קומה.
3. הבניה תאושר רק במגרשים אשר אליהם קיימת או מתוכננת או מוצעת גישה מוטורית שרוחבה לא יהיה קטן מ- 9 מ' או שביל להולכי רגל שלא יהיה קטן מ- 4 מ'.
4. קו הבניין הקדמי לא יפתח מ- 10 מ'.
5. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מקווקו יחולו עליהם התנאים בס' 2 דלעיל.
6. בהתאם לס' 8 למסמך, הוועדה המקומית רשאית לאשר היתרי בנייה בחלקות ששטחן לפחות 500 מ"ר.

תשריט המסמך:





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

6.2. **<u>מצב חדש:</u>**

<u>תוכניות מאושרות רלוונטיות:</u>

<u>תוכנית מס' 2302א':</u>

תוכנית מתאר מקומית לירושלים העתיקה וסביבתה. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4804 בתאריך 23/09/1999.

התוכנית מסמנת את הנכס מושא השומה בייעוד **"אזור מגורים 5 מיוחד".**

<u>זכויות בניה ב"אזור מגורים 5 מיוחד":</u>

שטח מגרש מינ': 400 מ"ר.

מס' בניינים במגרש: במגרש עד 700 מ"ר תותר הקמת בניין אחד.

אחוזי בניה[3] (כולל מרפסות, למעט ש"ש): 50% משטח מגרש נטו.

שטחי שירות: עד 8% משטח הבניה המירבי, לשימושי: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכו'.

חניה תת"ק/מקורה: בהתאם לתקן.

קומות: 3 מעל קומת מרתף לצורכי שירות.

מרפסות זיזיות: תותר הקמת מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות עד 50% מאורך החזית.

תנאי למתן היתר בניה: במידה ולא תבוצע מערכת ביוב כוללת לכפר לכל המאוחר עד לתאריך 31/12/2002, לא תותר הוצאת היתרי בניה ו/או אישורי אכלוס בכל שטח שלא יהיה לגביו פתרון ביוב בפועל להנחת דעת המשרד לאיכות הסביבה.

<u>תוכנית נקודתית מס' 101-0951590:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 11486 בתאריך 13/2023 ולתוקף בעיתונות ביום 28/07/2023.

התוכנית מציעה שינוי ייעוד **מ"מגורים 5 מיוחד" ל"אזור מגורים ב'"** והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות מעל 2 קומות תת"ק עבור 2 יח"ד.

<u>הוראות וזכויות בניה ב"אזור מגורים ב'":</u>

גודל מגרש: 493 מ"ר. **שטחים עיליים:** עיקרי- 417 מ"ר, שירות- 24 מ"ר. **עיקרי תת"ק:** 101 מ"ר.

מרפסות: 20 מ"ר, בנוסף לשטח העיקרי.

אחוזי בניה כוללים: 102%. **תכסית:** 45%. בתת בקרקע- 80% (לפחות 20% שטחי חלחול).

מס' יח"ד: 2. **מס' קומות:** 2 עיליות, 2 תת"ק. **קווי בנין:** 3 מ' לכל הכיוונים.

גובה מבנה: עד 6.4 מ' (גובה רצפת הגג). מעל גובה זה יותר חלל עליית גג ומעקה תקני בלבד.

חניה: בהתאם לתקן חניה במועד אישור הבקשה להיתר.

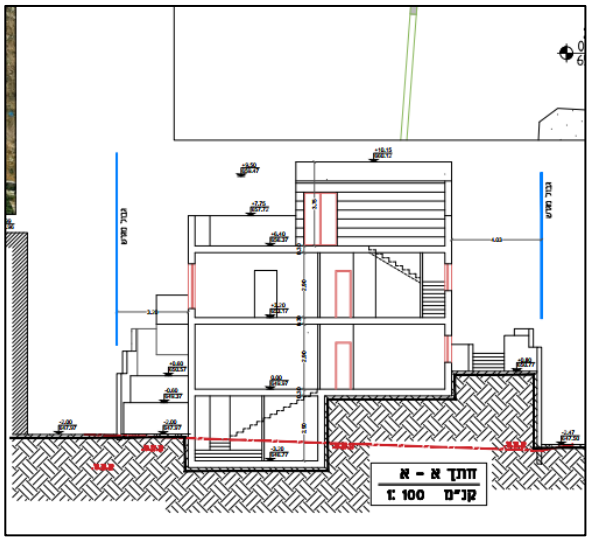
[3] כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין לרבות שטח מרפסות.

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

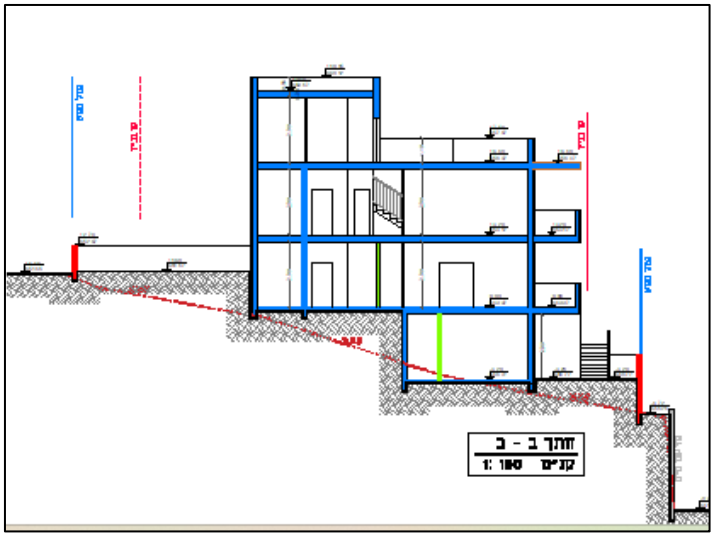
תנאים למתן היתר בניה: נדרש, בין היתר, תיאום תשתיות עם מהנדס העיר.

שלביות ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד.

חתך א-א מנספח הבינוי (מחייב לעניין מס' קומות)



חתך ב-ב מתוכנית ההגשה



6.3. **בקשה להיתר בנייה מס' 849988, תיק בניין 2023/0349.00**:

ביום 05/08/2024 אושרה בקשה להיתר להקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור סה"כ 2 יח"ד.

טבלת שטחים:

קומה	עיקרי			סה"כ עיקרי	שירות		סה"כ שירות	סה"כ הבניין	מרפסת גג	ריצוף גינה
	מגורים	מרפסות	ממ"ד		ממ"ד					
מרתף	42.24			42.24				42.24		12.93
קרקע	144.97		3	147.97	13.85		13.85	161.82		
א	130.48	14.18	3	147.66	13.81		13.81	161.47		
ב	39.74			39.74				39.74	107.38	
סה"כ	**357.43**	**14.18**	**6.00**	**377.61**	**27.66**		**27.66**	**405.27**	**107.38**	**12.93**

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 החלקה בשכונת "צור באהר", במזרח ירושלים.

7.2. מימוש באמצעות בקשה להיתר בניה.

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 והבניה – תשכ"ה, 1966:

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

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

7.5.2.1 **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.

7.5.2.2 **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.

7.5.2.3 **העברתם או העברת החכירה לדורות בהם,** בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה 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 בבקשה להיתר בניה לפי ס.ק. 7.5.2.1 לעיל.

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

8. <u>עמדות הצדדים וההכרעה בהן:</u>

הנכס מושא השומה הינו מגרש בקרקע לא מוסדרת בשכונת "צור באהר" שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש לתוכניות בנין עיר באמצעות בקשה להיתר בניה. במסגרת הבקשה אושרה הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד.

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. <u>מהות וגובה ההשבחה שנקבעה בשומת הצדדים:</u>

תוכנית	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל השבחה בשומת המבקש
2302א'	08/10/1999	₪ 19,862[4]	אין השבחה
101-0951590	12/08/2023	₪ 229,473	₪ 89,253

8.2. <u>הנקודות שבהסכמה:</u>

- תיאור הנכס וסביבתו.
- הרישוי והמצב התכנוני.

[4] היטל השבחה ללא פטור עד 140 מ"ר הינו 46,000 ₪.

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**

9. **<u>להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:</u>**

<u>כללי:</u>

מושא השומה מהווה מגרש בשטח נטו של 493 מ"ר בייעוד מגורים ב' עפ"י תוכנית 101-0951590 המתירה הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור 2 יח"ד לבינוי בהינף אחד.

ביום 05/08/2024 אושרה בקשה הכוללת הקמת 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד.

שמאי הצדדים חלוקים בעניין ההשבחה הנובעת מאישור תוכניות 2302א' והתוכנית הנקודתית 101-0951590.

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

9.1. **<u>תוכנית 2302א' מועד קובע 08/10/1999:</u>**

התוכנית משנה את ייעוד החלקה ל"אזור מגורים מיוחד 5" ומתירה זכויות בניה כוללות של 50% + מרפסות מקורות + שטחי שירות עד 8%.

<u>עמדת המשיבה:</u>

מצב קודם – מביאה בחשבון קרקע ללא זמינה וללא תכנון הגובלת בתיק תנאים 2189 (בקרבת יעוד אזור מגורים 5 עם 25% אחוזי בניה ובדחיה בשיעור 0.6 בהתאם להחלטות שמאים מכריעים).

מצב חדש – זכויות בניה בשיעור 50% בהתאם להוראות התוכנית.

ערכי השווי – בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים שלהלן, קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 590 ₪ לצפיפות של 25% ושווי מ"ר מבונה בסך 550 ₪ לצפיפות של 50%.

שומות מכרעות בצור באהר				
שמאי	**אחוזי בניה**	**שווי מ"ר מבונה**	**אחוזי בניה**	**שווי מ"ר מבונה**
נאוה סירקיס	50%	500 ₪	25%	550 ₪
נאוה סירקיס		530 ₪		580 ₪
שמואל רוזנברג		540 ₪		
לילך בן פורת		550 ₪		590 ₪
גבע בלטר		580 ₪		625 ₪
גבע בלטר		600 ₪		600 ₪

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית 2302א'					
שטח מגרש					493
ז"ב	**שטח**	**שווי מר"מ**	**מקדם זמינות**	**סה"כ**	
מצב קודם					
25%	123.25	590 ₪	0.6	43,631 ₪	
מצב חדש					
50%	246.5	550 ₪	1	135,575 ₪	
השבחה				**91,945** ₪	
היטל השבחה				**45,972** ₪	

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

השבחה בכפוף לפטור	
סה"כ היטל השבחה	₪ 45,972
שטח לחיוב	246.5
היטל למ"ר	₪ 187
שטח לחיוב בניכוי שטח פטור	106.5
היטל השבחה	**₪ 19,862**

עמדת המבקש:

שטח מגרש מצב קודם – עפ"י אישור מס רכוש, שטח החלקה המקורית הינו 889 מ"ר. תוכנית 2302/א' מסמנת חלק מהחלקה, שטח של 397 מ"ר, בייעוד דרך (הכביש שעובר מצפון לנכס). אין להביא בחשבון רק את האלמנטים המשביחים אלא את מכלול השטח והיעודים בתוכנית. יש להביא בחשבון שטח ברוטו ולא נטו. בניגוד לטענת המשיבה, התוכנית חלה על כל החלקה.

מקדם זמינות מצב קודם – בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים שלהלן ולאור העובדה כי שטח המגרש מתחת ל- 1,000 מ"ר, מביא בחשבון מקדם זמינות בשיעור 0.65[5].

שמאים מכריעים לקרקעות מחוץ למסמך התנאים		
שמאי	**מיקום**	**מקדם זמינות**
גבע בלטר	אום ליסון	0.65
שלומי יפה	צור באהר	0.65
שמואל רוזנברג	אום טובא	0.65
שאול אשרת	30757/135	0.65
נאוה סירקיס	מגרש 406 ו-474	0.65

ערכי השווי – בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים מסביבת הנכס, קובע שווי מ"ר מבונה בסך 600 ₪ לצפיפות של 25% ושווי מ"ר מבונה בסך 514 ₪ לצפיפות של 50%. בסקירת השומות בחן את השווי במצב הקודם והחדש. יש חשיבות ליחס שנקבע ע"י השמאים המכריעים בין המצב החדש למצב הקודם.

מס'	שמאי מכריע	המועד הקובע	פרטי המקרקעין	תכנית	שווי 1 מ"ר 50%	שווי 1 מ"ר 25%
1	אמנון נזרי	08.10.99	חלקה ארעית 1 גוש 30796	תכנית 2302א'	₪ 540	₪ 600
2	לילך בן פורת	08.10.99	חלקה 1 גוש 30792	תכנית 2302א'	₪ 500	₪ 600
3	שלומי יפה	08.10.99	חלקה 1 גוש 30786	תכנית 2302א'	₪ 500	
4	תמי שדה	08.10.99	מגרש 400	תכנית 2302א'	₪ 500	
5	נאוה סירקיס	08.10.99	מגרש 406	תכנית 2302א'	₪ 508	
6	גבע בלטר	08.10.99	גוש 30797 חלקה 1	תכנית 2302א'	₪ 550	₪ 600
7	גבע בלטר	08.10.99	גוש 30787 רח' אלמשאהד	תכנית 2302א'	₪ 500	₪ 600
				ממוצע	**₪ 514**	₪ 600

[5] בפועל, בתחשיב ההשבחה מביא בחשבון מקדם זמינות בשיעור 0.6.

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

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 23/11/2025
מס' מינוי: 1435-2025
מספרנו: 326-1435-2025

תחשיב המבקש להשבחה מכוח תוכנית 2302א'					
ז"ב	שטח	שטח בניכוי פטור	שווי מר"מ	מקדם זמינות	סה"כ
מצב קודם					
שטח מגרש					889
25%	222.25	222.25	₪ 600	0.6	₪ **80,010**
מצב חדש					
שטח מגרש					493
50%	246.5	106.5	₪ 514	1	₪ 54,741
השבחה					₪ **-25,269**
אין השבחה					

<u>תגובת המשיבה:</u>

שטח חלקה מצב קודם - ההשבחה המחושבת בגין תוכנית 2302א' מתייחסת לקרקע בשטח של 493 מ"ר בלבד וקובעת את זכויות הבניה בהתאם. את זכויות הבניה בשני מצבי התכנון יש לחשב לפי שטח המגרש המיועד לבניה. שטח החלקה הכולל שלא נכנס לתחום התכנית איננו רלוונטי לחישוב ההשבחה בגין מדרגה זו.

ברור שבקרקע לא מתוכננת תהיה הפקעה, כדי לא להמר כמה אחוזי הפקעה יהיו, לוקחים את המגרש הסופי ומפעילים את השווי, זו השיטה הנהוגה והמקובלת.

מקדם זמינות במצב קודם - בהתחשב במיקום הקרקע מחוץ לתחום התנאים ובשולי הכפר. מקדם הפחתה בשיעור של 0.6 הינו מקובל, סביר וראוי ומשקף באופן נכון את השוק, את העובדה כי אין במגרש זכויות בניה זמינות והקרקע איננה זמינה לבניה טרם אישורה של תכנית 2302א.

ערכי שווי – ערכי השווי בשומת הועדה נקבעו בהתבסס על שומות מכרעות בסביבת הנכס, לחיזוק טענתה מציגה החלטות נוספות כדלקמן:

<u>צפיפות 25%:</u>

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	מקום	אחוזי בנייה	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	08/10/1999	30799	1	צור באהר	25%	₪ 580
נאוה סירקיס	08/10/1999	30792	1	צור באהר	25%	₪ 580
נאוה סירקיס	08/10/1999	30792	1	צור באהר	25%	₪ 580
גבע בלטר	08/10/1999	30792	1	צור באהר	25%	₪ 580
גבע בלטר	08/10/1999	30792	1	צור באהר	25%	₪ 625
גבע בלטר	08/10/1999	30792	1	צור באהר	25%	₪ 625
נאוה סירקיס	08/10/1999	מגרש 1 לפי תכנית מק/12784		צור באהר	25%	₪ 580
לילך בן פורת	09/10/1999	30792	1	צור באהר	25%	₪ 590
יעקב פז	08/10/1999	30778	1	צור באהר	25%	₪ 640
דנה שיחור	08/10/1999	30793	1	צור באהר	25%	₪ 580

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום	תאריך :	23/11/2025
חזי בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים	מס' מינוי :	1435-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול	מספרנו :	326-1435-2025

צפיפות 50%:

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	מקום	אחוזי בנייה	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	08/10/1999	30799	1	צור באהר	50%	530 ₪
נאוה סירקיס	08/10/1999	מגרש 1 לפי תכנית מק/12784		צור באהר	50%	530 ₪
שמואל רוזנברג	08/10/1999	30794	1	צור באהר	50%	550 ₪
שמואל רוזנברג	08/10/1999	30797	1	צור באהר	50%	540 ₪
יצחק ברמן	08/10/1999	מגרש 479 לפי תכנית 2302 א'		צור באהר	50%	537 ₪
רן וירניק	08/10/1999	מגרש 483 לפי תכנית 2302 א'		צור באהר	50%	550 ₪
רן וירניק	08/10/1999	מגרש 483 לפי תכנית 2302 א'		צור באהר	50%	550 ₪
נאוה סירקיס	08/10/1999	מגרש 406 לפי תכנית מק/12784		צור באהר	50%	508 ₪
נאוה סירקיס	08/10/1999	מגרש 2 עפ"י תצ"ר 1270/06		צור באהר	50%	530 ₪
שאול אשרת	08/10/1999	30757	135	צור באהר	50%	530 ₪
תמיר שדה	08/10/1999	מגרש 400 לפי תכנית 2302 א'		צור באהר	50%	500 ₪
נאוה סירקיס	08/10/1999	30786	1	צור באהר	50%	530 ₪
אייל יצחקי	08/10/1999	30787	1	צור באהר	50%	540 ₪
גבע בלטר	08/10/1999	30787	1	צור באהר	50%	580 ₪
גבע בלטר	08/10/1999	30792	1	צור באהר	50%	580 ₪
גבע בלטר	08/10/1999	30795	מגרש 429	צור באהר	50%	600 ₪
לילך בן פורת	08/10/1999	30792	1	צור באהר	50%	550 ₪
דנה שיחור	08/10/1999	30789	1	אום טובא	50%	530 ₪
אמנון ניזרי	08/10/1999	30796	1	צור באהר	50%	540 ₪
אורית גלן	08/10/1999	מגרש 1 לפי תכנית 101-0076919		אום טובא	50%	520 ₪
אוולין דודזון שמאמה	08/10/1999	30796	1	צור באהר	50%	580 ₪
בועז קוט	08/10/1999	30786	1	צור באהר	50%	580 ₪
יעקב פז	08/10/1999	30778	1	צור באהר	50%	580 ₪

חישוב השטח הפטור - הדרך הנכונה היא לחשב תחילה את כלל ההשבחה הנובעת מהתוכנית ובשלב שני לקזז את ההשבחה בגין השטח הפטור, כך שהפטור חל אך ורק עד לגבול של 140 מ"ר שטח דירה יחידה.

בניגוד לכך, שמאי המבקש קיזז את השטח הפטור מהמצב החדש, ויצר עיוות בתחשיב.

דיון והכרעה:

קודם לאישורה של תוכנית ישראלית ראשונה לא חל על החלקה הנידונה תכנון ישראלי תקף. עפ"י מסמך התנאים מס' 2189, שאושר ע"י הועדה המחוזית לראשונה ב- 07/10/1975 נקבעו תנאים לפי ס' 78 לחוק התו"ב להוצאת היתר בניה בהתאם למתחמים המסומנים במפה.

תוכנית 2302א' מאפשרת בנייה זמינה ומרחיבה את זכויות הבנייה שהיו "מקובלות" עפ"י מסמך התנאים ותב"ע 62.

שטח במצב קודם – שמאי המבקש טוען שהשטח לפני הפקעה של המגרש הינו 889 מ"ר על בסיס מסמך מטעם המנהל האזרחי המסמן את הנכס בגוש 6 בחלקה 231 ללא צירוף מפה המציגה את מיקום הנכס. בעוד שמאית המשיבה מתבססת על השטח בתצ"ר שהינו 493 מ"ר, ולטענתה מאחר ובמצב הקודם הקרקע חקלאית היה צפי להפקעה. להלן הממצאים שעלו בבדיקה שערכתי:

- **בתוכנית ההגשה** מצוין שטח החלקה כ- 705 מ"ר ובמפה להיתר בניה השטח הינו 493 מ"ר.

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

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

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 23/11/2025
מס' מינוי: 1435-2025
מספרנו: 326-1435-2025

- באישור של המינהל האזרחי מצוין שטח של 889 מ"ר, ללא מפה שצורפה. כמו כן לא ניתן לאתר את הנכס על בסיס פרטי הנכס שציין שמאי המבקש.
- במסמך התנאים 2189 מצוין "הבניה תאושר רק במגרשים אשר אליהם קיימת או מתוכננת או מוצעת גישה מוטורית שרוחבה לא יהיה קטן מ- 9 מ' או שביל להולכי רגל שלא יהיה קטן מ- 4 מ'". בחלקה הצמודה ממערב רואים שהכביש הורחב עד כ- 7.3 מ'. יתכן שעדיין לא בוצעה ההפקעה בחלקות מצפון לכביש.
- במדידה גרפית מהתצ"ר ע"ג מפת ה- GIS של רצועת הקרקע שנותרה בין הכביש לחלקה נמצא ששטח הרצועה כ- 43 מ"ר.

לאור האמור לעיל ובזהירות הראויה אני סבור שהשטח ברוטו שניתן לייחס למגרש הנדון במצב קודם הינו 536 מ"ר.

<u>זכויות בניה במצב קודם</u> - הצדדים מסכימים שהנכס דנן ממוקם מחוץ לתחום מסמך התנאים 2189 וקובעים זכויות בניה בשיעור 25%.





הואיל ורמת הרזולוציה הנמוכה של תשריט מסמך התנאים, חוסר בקאורדינטות או סימון של גושים וחלקות, אין ביכולתי לקבוע את מיקומו המדויק של המגרש, האם בתחום התוכנית או בסמיכות אליה, ולכן על הצד הזהיר אני מקבל את עמדת הצדדים **וקובע שבמצב קודם אחוזי בניה הינן בשיעור 25% בקומה אחת בהתאם לזכויות באזור מגורים 6. לעניין הזמינות לבניה אדון בהמשך.**

לאור חשיבות הנושא מבחינת היטל ההשבחה אני סבור <u>שתפקיד הוועדה</u> ליצור תשריט המדייק את גבולות מסמך התנאים ע"י הצבת קואורדינטות באופן שיסיר כל ספק לגבי מיקום הנכסים ביחס לגבולות המסמך.

<u>מקדם הזמינות</u> – בחנתי את הסוגייה הנידונה בהכרעתי בשכונת אום ליסון מיום 13/01/2022 ולאחרונה בהכרעתי מיום 19/10/2025 בסמטה 14 בשכונה עצמה.

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

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: 23/11/2025
מס' מינוי: 1435-2025
מספרנו: 326-1435-2025

האפשרות לבניה נקבעת לפי מאפייני הנכס ובעניננו, מדובר במגרש הממוקם בשולי הכפר. שמאים מכריעים בסביבת הנכס קבעו לנכסים במיקום דומה מקדם זמינות של 0.65 שנראה לי סביר בתנאי אי הוודאות הקיימים. **לפיכך, אני סבור כי מימוש הזכויות יידחה ב-7 שנים בשיעור של 6.5%, קרי, מקדם זמינות בשיעור 0.65.**

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – בקביעת ערכי השווי שמאי הצדדים מתבססים על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס. בהתאם להחלטת וועדת ערר גזל עז אלאדין נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נקבע כדלקמן:

"לעמדתנו, בהיעדר נתוני השוואה ממשיים, למעט שומות מכריעות כאמור, יש לקבוע מחירי שוק בהתאם לערכים שעל פי קו המגמה המייצג את מגמת ממוצע הערכים שנקבעו בשומות המכריעות. ערכים אלה משקפים את ערכי השווי נכון לשנים שנבחנו והם הערכים שיש להתייחס אליהם בשומות עתידיות. בהינתן הכרעה של הערכים האמורים לא יהיה עוד מקום להמשיך את ההתדיינות בעניין ערכי השווי. מובן כי שאלות אחרות בהערכת ההשבחה יוכרעו בכל מקרה לגופו"

<u>עוד נאמר:</u>

"אנו סבורים כי נכון יהיה "ליישר קו" בשומות במזרח ירושלים בהתאם למתודה שקבענו לעיל, בהיעדר נתונים עובדתיים השוואתיים שניתן על בסיסם לקבוע אחרת".

מהחלטת ועדת הערר עולה כי נדרשת אחידות, שקיפות והגינות בקביעת היטל השבחה אותו נדרשים לשלם בעלי הנכסים. בשל מיעוט מידע לגבי עסקאות בסביבת הנכס נכון למועד הקובע, אמינות נמוכה של הנתונים הקיימים, אני מקבל את עמדות המשיבה כי יש להתבסס על שומות מכרעות בסביבת הנכס.

לאחר בחינת שומות מכרעות בשכונת צור באהר, בהתאמה למועד הקובע ולמאפייני המגרש אני סבור כי ערכי השווי שנקבעו ע"י המשיבה הינם סבירים ואני בוחר לאמצם. להלן הכרעות בשכונה למועד הקובע:

שומות מכרעות בשכונת צור באהר							
שמאי	כתובת	צפיפות מצב קודם	שווי מצב קודם		זמינות מצב קודם	צפיפות מצב חדש	שווי מצב חדש
שמואל רוזנברג	אל מקפה סמטה 9	50%	540	₪	0.65	50%	540 ₪
גבע בלטר	קיסאן	25%	625	₪	0.84	50%	580 ₪
נאוה סירקיס	אל מקפה	25%	550	₪	0.65	50%	500 ₪
לילך בן פורת	חלימה את סעדייה 24	25%	590	₪	0.9	50%	550 ₪

כמו כן בהתאם להכרעתי לגבי נכס סמוך בשכונה, רחוב סמטה 14, אני קובע ששווי מ"ר מבונה בצפיפות נמוכה הינו בסך 590 ₪ ובצפיפות גבוהה בסך 550 ₪.

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

תחשיב השבחה:

תחשיב השבחה מכוח תוכנית 2302א'				
ז"ב	שטח	שווי מר"מ	מקדם זמינות	סה"כ
מצב קודם				
שטח המגרש				**536**
25%	134	₪ 590	0.65	₪ 51,389
מצב חדש				
שטח מגרש				**493**
50%	246.5	₪ 550	1	₪ 135,575
השבחה				₪ **84,186**
היטל השבחה				₪ **42,093**

השבחה בכפוף לפטור		
סה"כ היטל השבחה	42,093	₪
שטח לחיוב	246.5	
היטל למ"ר	171	₪
שטח לחיוב בניכוי שטח פטור	106.5	
היטל השבחה	**18,186**	₪

9.2. **תוכנית 101-0951590 מועד קובע 12/08/2023:**

תוכנית נקודתית ביוזמת בעל הקרקע המציעה שינוי ייעוד בחלקה הנידונה מ"אזור מגורים 5 מיוחד" ל"אזור מגורים ב'" ומתירה הקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל 2 קומות מרתף בהינף אחד, סה"כ 2 יח"ד.

עמדת המשיבה:

ההשבחה נובעת מהגדלת אחוזי הבניה מ- 50% ל- 105%.

מתודה לחישוב ההשבחה – בוחנת את מלא ההשבחה מכוח התוכנית וגוזרת את החלק היחסי לפי המימוש.

ערכי השווי – בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים שלהלן ולאחר הפעלת מקדם התאמת זמן בשיעור 1.1-1.18, קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 2,700 ₪ לצפיפות של 50% ובסך 2,500 ₪ לצפיפות של 105%.

שומות מכרעות בצור באהר					
שמאי	מועד קובע	אחוזי בניה	שווי מ"ר מבונה	אחוזי בניה	שווי מ"ר מבונה
דנה שיחור	08/11/2020	50%	₪ 2,400	138%	₪ 2,100
מרדכי דדון	18/11/2020	25%	₪ 2,000		
דוד בריל	01/02/2020	50%	₪ 2,400	91%	₪ 2,200
גיל הרצברג	28/12/2019	50%	₪ 2,400	88%	₪ 2,100
אוולין דודזון שמאמה	22/08/2021	50%	₪ 2,600	95%	₪ 2,200

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 בלייטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

אורטל כהן חדד - **שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול**

תאריך: 23/11/2025

מס' מינוי: 1435-2025

מספרנו: 326-1435-2025

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית 101-0951590						
שטח מגרש						493
רכיב	**ז"ב**	**שטח**	**שווי מר"מ**		**מקדם שווי**	**סה"כ**
מצב קודם						
מגורים	50%	246.5	2,700	₪	1	665,550 ₪
מצב חדש						
מגורים	105%	518	2,500	₪	1	1,294,125 ₪
מרפסות		20	2,500	₪	0.5	25,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש						**1,319,125** ₪
השבחה						**653,575** ₪
חלקיות מימוש					70.20%	458,810 ₪
היטל השבחה						**229,473** ₪

<u>עמדת המבקש</u>:

חלקיות מימוש – התחשיב נערך בהתאם להלכת זעירא, תחילה למימוש מלא ואז לפי חלקיות המימוש, בהתבסס על החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 24/08/2022 בשכונת צור באהר.

ערכי השווי – בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים שלהלן ולאחר הפעלת מקדם התאמת זמן בשיעור 1.03 -1.2, קובע שווי מ"ר מבונה בסך 2,728 ₪ לצפיפות של 50% ושווי מ"ר מבונה בסך 2,318 ₪ לצפיפות של 105%.

מס'	שמאי מכריע	המועד הקובע	פרטי המקרקעין	שווי 1 מ"ר 50%	צפיפות אחרת	שיעור הצפיפות	מקדם התאמה לצפיפות מצב חדש	שווי 1 מ"ר מבונה מצב חדש	התאמה לזמן	שווי 1 מ"ר מבונה 50% מתואם	שווי 1 מ"ר מבונה מצב חדש
1	יעל הרון	03.11.22	רח' אחמד בן חנבל - אום טובא		2,200 ₪	66%	0.96	2,112 ₪	1.03		2,175.36 ₪
2	יעקב הלוי	20.11.21	מגרש 1 תכנית 101-0837625 גוש 30793 חלקה 1 רח' אבו עוביידה - צור באהר	2,400 ₪	2,250 ₪	77%	0.96	2,160 ₪	1.07	2,568 ₪	2,311.20 ₪
3	מרדכי דדון	18.11.20	עטון - צור באהר - חלקה 1 גוש 30786		2,000 ₪	97%	1	2,000 ₪	1.12		2,240.00 ₪
4	דוד בריל	01.02.20	רח' אל ביר אל שרקי סמטה 4 מגרש 1 תכנית 101-0621656 גוש 30796 - אם טובא	**2,400 ₪**	2,200 ₪	90%	0.98	2,156 ₪	1.14	2,736 ₪	2,457.84 ₪
5	גיל הרצברגר	28.12.19	גוש 30787 תא שטח 1 לפי תכנית 101-0630863 רח' אלמשאהד סמטה 5 בית 3 אום טובא		2,100 ₪	88%	0.98	2,058 ₪	1.17		2,407.86 ₪
6	דנה שיחור	29.01.19	רח' אלסביל אם טובא- חלקה 1 גוש 30789	2,400 ₪					1.2	2,880 ₪	
								ממוצע		**2,728 ₪**	**2,318 ₪**

התרומה של התוכנית המשביחה היא 360 מ"ר בנוי עיקרי מבוקש.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 23/11/2025
מס' מינוי : 1435-2025
מספרנו : 326-1435-2025

ניתוח שטח מתואם :

תחשיב שטח אקווי דירה 1					תחשיב שטח אקווי דירה 2			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקווי	שטח אקווי		מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקווי	שטח אקווי
עיקרי תת קרקעי	42.24	0.7	29.568		עיקרי ק"א+ ק"ב עד 90 מ"ר	90	1	90
עיקרי ק"ק עד 90 מ"ר	90	0.9	81		עיקרי ק"א+ ק"ב 90-120 מ"ר	30	0.95	28.5
עיקרי ק"ק 90-120 מ"ר	30	0.85	25.5		עיקרי ק"א+ ק"ב מעכל 120 מ"ר	67.4	0.9	60.66
עיקרי ק"ק מעל 120 מ"ר	13.48	0.8	10.784		מרפסת מקורה	14.18	0.5	7.09
מרפסת מקורה	14.18	0.5	7.09		מרפסת גג	107.38	0.25	26.845
	סה"כ שטח אקווי		153.942			סה"כ שטח אקווי		213.095

תחשיב המבקש להשבחה מכוח תוכנית 101-0951590			
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
מצב קודם			
עיקרי	246.5	1	246.5
שווי מ"ר מבונה			2,728 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**672,452** ₪
מצב חדש מימוש מלא			
עיקרי עילי	417	1	417
עיקרי תת"ק	101	0.7	70.7
מרפסות	20	0.5	10
סה"כ שטח מתואם			497.7
שווי מ"ר מבונה			2,318 ₪
סה"כ שווי מצב חדש מימוש מלא			**1,153,894**₪
מצב חדש מימוש חלקי			
שטח מתואם	367.07		367.07
שווי מ"ר מבונה			2,318 ₪
סה"כ שווי מצב חדש - מימוש חלקי			**850,958** ₪

תחשיב חלקיות מימוש		
שווי מלא מצב חדש	1,153,894	₪
שווי מצב קודם	672,452	₪
השבחה במימוש מלא	481,442	₪
שווי מקרקעין מימוש חלקי	850,958	₪
השבחה במימוש חלקי	178,506	₪
שיעור המימוש	0.3708	
סה"כ היטל השבחה למימוש חלקי	**89,253**	₪

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

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: 23/11/2025
מס' מינוי: 1435-2025
מספרנו: 326-1435-2025

<u>תגובת המשיבה</u>:

שיעור המימוש - החישוב שערך שמאי המבקשים אינו תואם את הלכת זעירא, אשר קובעת כי יש לחשב תחילה את ההשבחה המלאה הנובעת מהזכויות, ורק לאחר מכן לגזור ממנה את שיעור ההשבחה החלקית בהתאם לשיעור המימוש.

<u>להלן תחשיב חלקיות המימוש:</u>

תחשיב חלקיות המימוש			
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
לפי תב"ע			
עיקרי	518	1	518
מרפסות	20	0.5	10
סה"כ			**528**
לפי היתר			
עיקרי	357.4	1	357.4
מרפסות	14.2	0.5	7.1
עיקרי מרחב מוגן	6	1	6
סה"כ			**370.5**
חלק יחסי			**70.2%**

ערכי השווי – ערכי השווי בשומת הועדה נקבעו בהתבסס על שומות מכרעות בסביבת הנכס, לחיזוק טענתה מציגה החלטות נוספות של שמאים מכריעים כדלקמן:

<u>מצב קודם - צפיפות 50%:</u>

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	מקום	אחוזי בנייה	שווי מ"ר מבונה	מקדם זמן	שווי מ"ר מותאם
אוולין דודזון שמאמה	22/08/2021	30796	1	צור באהר	50%	₪ 2,600	1.10	₪ 2,856
דוד בריל	01/02/2020	30796	1	צור באהר	50%	₪ 2,400	1.18	₪ 2,824
דנה שיחור	08/11/2020	30793	1	צור באהר	50%	₪ 2,400	1.14	₪ 2,731
מישל אשור	17/08/2019	30792	1	צור באהר	50%	₪ 2,400	1.20	₪ 2,878
יעל הרון	18/06/2019	30795	1	אום טובא	50%	₪ 2,200	1.21	₪ 2,657
בועז קוט	27/04/2019	30786	1	צור באהר	50%	₪ 2,050	1.21	₪ 2,490
גבע בלטר	23/01/2019	30797	1	צור באהר	50%	₪ 2,000	1.23	₪ 2,455
אייל יצחקי	05/05/2018	30787	1	צור באהר	50%	₪ 2,400	1.26	₪ 3,032

<u>מצב צפיפות מצב חדש:</u>

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	מקום	אחוזי בנייה	שווי מ"ר מבונה	מקדם זמן	שווי מ"ר מותאם
אוולין דודזון שמאמה	22/08/2021	30796	1	צור באהר	95%	₪ 2,200	1.10	₪ 2,417
דוד בריל	01/02/2020	30796	1	צור באהר	90-100%	₪ 2,200	1.18	₪ 2,588
דנה שיחור	08/11/2020	30793	1	צור באהר	138%	₪ 2,100	1.14	₪ 2,390
מרדכי דדון	18/10/2020	30786	1	צור באהר	97%	₪ 2,000	1.14	₪ 2,282
מישל אשור	17/08/2019	30792	1	צור באהר	92%	₪ 2,200	1.20	₪ 2,638
אייל יצחקי	05/05/2018	30787	1	צור באהר	140%	₪ 1,950	1.26	₪ 2,780

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

<u>דיון והכרעה:</u>

תוכנית מס' 101-0951590 הינה תוכנית מפורטת לחלקה הנידונה המרחיבה את זכויות הבניה העיקריות מ- 50% ל- 105%.

המימוש המבוקש הינו בדרך של היתר בניה, המהווה מימוש חלקי של הזכויות שהותרו בתוכנית.

<u>המתודה לחישוב ההשבחה במימוש חלקי:</u>

בהתאם לפסיקה הגישה המתאימה לחישוב ההשבחה **במימוש חלקי** היא בהתאם ל"**הלכת זעירא**[6]" **שנפסקה בעליון. העליון דחה את בקשת הערעור שהוגשה על ההכרעה במחוזי ואימץ את פס"ד במחוזי כדלקמן:**

" דרך החישוב בה נקט בית המשפט לעניינים מנהליים אכן מתאימה לאותם מצבים בהם התכנון החדש משנה רכיבים תכנוניים שנכללו בתכנון קודם, כגון הגדלת מספר יחידות דיור שהיו מותרות בבנייה או שינוי יחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירותים ושינוי קווי בניין, והיא מקובלת עלינו.

המבקשת והמרכז לשלטון מקומי הביאו לפנינו גם דוגמאות בקטגוריות אחרות, שעשויות להעלות שאלות החורגות מגדר הקטגוריה שלפנינו, ומשכך לא ראינו לטעת בהן מסמרות."

*נושא הבקשה למתן רשות ערעור שהוגשה מטעם הוועדה המקומית אכן בעל חשיבות כללית. ברם, בנסיבות בהן הכרעתו של בית המשפט לעניינים מינהליים בנושא זה, אשר היועץ המשפטי לממשלה הודיע על הצטרפותו אליה, מקובלת עלינו, כאמור, **לא ראינו עילה למתן רשות ערעור בהליך דנן, והבקשה בבר"ם 6589/15 נדחית.***

בקשת רשות הערעור בבר"ם 6596/15 נדחית בהיעדר עילה לדון בטענות המועלות בה ב"גלגול שלישי" על פי אמות המידה המקובלות. (ההדגשות אינן במקור א.כ.).

בית המשפט העליון מחד אימץ את פס"ד במחוזי אך לא סגר את הנושא באופן מלא והשאיר פתח לפרשנות במצבים החורגים מהדוגמאות שצוינו בפס"ד כשאינו מסביר כיצד לחשב את ההשבחה במצבים אלו.

מבחינתי, השורה התחתונה היא שהעליון <u>דחה</u> את הערעור ומאמץ את ההחלטה במחוזי. כמו כן הבסיס לחישוב השבחה הינו בחינת התעשרותו של הנישום עקב ההליך התכנוני. ללא התעשרות אין השבחה.

כבוד השופטת נאוה בן אור בהכרעתה במחוזי היטיבה לתאר את אופן חישוב ההשבחה במימוש חלקי:

" המסקנה המתבקשת מכל אלה, שחלקיות המימוש, בדיוק כפי שקבעה השמאית המכריעה בשומתה המקורית, הוא היחס בין ההשבחה החלקית (היינו, ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (היינו, ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם). יחסיות זו אינה מצריכה יצירת כלל וחריגים לו, שכן בין אם המדובר ב"מוצר תכנוני חדש", המחייב, כפי שקבעה הוועדה בעצמה, יצירת מכנה משותף בין השטחים השונים וטיבם על ידי

[6] עמ"נ (י-ם) 15-03-17069 דוד זעירא נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים ובר"מ 6596/15, 6589/15 מיום 23/12/2019.

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

*הכפלתם במקדמים המתאימים, ובין אם מדובר בהוספת זכויות טכנית, הניתנת לביטוי פשוט בתוספת המ"ר שאושרה, חלקיות המימוש היא לעולם אותה חלקיות. חזרנו לפשוטו של מקרא: חלקיות המימוש היא אותו חלק יחסי מ"**מידת המימוש החייבת בהיטל**". קרי, חלקיות מימוש ההשבחה. זו לשון החוק, זו גם תכליתו.*

.....

" ובקצרה: היטל ההשבחה הוא פונקציה של מידת ההתעשרות של בעל המקרקעין, ככל שאותה התעשרות היא תולדה של פעילות תכנונית של רשות תכנון. אין היא פונקציה של היקף הבנייה."
(ההדגשה א.כ.).

היועמ"ש בתגובתו לפס"ד בעליון מציין את יישום פס"ד במחוזי לגבי אופן חישוב ההשבחה במימוש חלקי:

א. **השלב הראשון** הוא הבאת זכויות הבנייה בשתי התוכניות הרלבנטיות (התוכנית המקורית והתוכנית המשביחה) למכנה משותף בר השוואה - מ"ר אקוויוולנטי (להלן: "מר"א").

ב. **השלב השני** עניינו בחישוב (במר"א) ההפרש בין המצב התכנוני הקודם לבין התכנית המשביחה (חישוב זה מבטא את **ההשבחה המלאה**).

ג. **השלב השלישי** עניינו בחישוב ההפרש שבין היתר הבנייה המבוקש (המהווה **מימוש של ההשבחה**) לבין המצב התכנוני הקודם.

ד. **בשלב הרביעי** נדרש לחשב את **חלקיות המימוש** כיחס שבין ההשבחה החלקית (סעיף ג' לעיל) לבין ההשבחה המלאה (סעיף ב' לעיל).

ה. לבסוף יחושב **היטל ההשבחה לתשלום** כמכפלה של חלקיות המימוש (תוצאת סעיף ד' לעיל) בסכום ההשבחה המלאה.

<u>הערות</u>:

- לצורך **חישוב המימוש החלקי** אין צורך בחישוב הארוך לעיל, הרי השלב השלישי לעיל הינו בעצם חישוב ההשבחה במימוש עצמו. לפיכך, השלב החמישי מיותר מאחר ותוצאתו זהה לתוצאה בשלב השלישי. ההליך לעיל הוא לצורך חישוב חלקיות המימוש.
- **לצורך חישוב תוספת השבחה בעת תוספת זכויות בעתיד** יש להשתמש בגישת הדלתא, ההשבחה היא ההפרש בין שווי הזכויות במצב החדש שיהיה בעתיד לבין שווי הזכויות בגין ההיתר הנוכחי.

<u>מקדם שווי מ"ר מבונה מתחת לכניסה הקובעת</u> – שמאי המבקש קבע מקדם שווי בשיעור 0.7 בשני מצבי התכנון, בעוד שמאית המשיבה לא עשתה אבחנה וחישבה את שווי המ"ר המבונה העיקרי במקדם 1.

בבחינת שומות מכרעות בסביבת הנכס, טופוגרפית המגרש דנן והתכנון בהיתר הבניה המציין מרפסת **אני סבור שבשני מצבי התכנון יש להביא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.95.**

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>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאית המשיבה מתבססת על החלטות שמאים מכריעים באזור ולאחר התאמה לזמן קובעת שווי מ"ר מבונה לצפיפות בניה נמוכה בשיעור 50% בסך 2,700 ₪ וצפיפות בניה גבוהה בשיעור 105% בסך 2,500 ₪. שמאי המבקש קובע שווי מ"ר מבונה מצב קודם בסך 2,728 ₪ ושווי מ"ר מבונה מצב חדש בסך 2,318 ₪.

לאחר בחינת שומות מכרעות בשכונת צור באהר, הכרעתי לגבי נכס בגוש 30797 חלק מחלקה 1, ברחוב אל מקפה סימטה 14 בצור באהר ובהתאמה למועד הקובע ולמאפייני המגרש אני סבור כי ערכי השווי שקבעה המשיבה סבירים ואני מאמצם. **לפיכך, שווי מ"ר מבונה בצפיפות נמוכה 2,700 ₪ ובצפיפות גבוהה 2,500 ₪.**

שומות מכרעות בשכונת צור באהר					
שמאי	**מועד קובע**	**צפיפות מצב קודם**	**שווי מצב קודם**	**צפיפות מצב חדש**	**שווי מצב חדש**
מישל אשור	17/08/2019	50%	₪ 2,400	95%	₪ 2,100
מרדכי דדון	18/10/2020			97%	₪ 2,000
דוד בריל	01/02/2020	50%	₪ 2,400	91%	₪ 2,200
דנה שיחור	08/11/2020			138%	₪ 2,400

יוער, שקיים פער גדול מאוד בשווי המ"ר המבונה בין מזרח למערב ירושלים בשכונות צמודות. אומנם קיימים בניהן הבדלים סוציו-אקונומיים וברמת תשתיות, אך לדעתי סיבות אלו אינן מסבירות את מלא ההבדל בשווים אלו **ויש לבחון באמצעות כלים ממשלתיים את הפער הלא מוסבר הזה**.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תחשיב השבחה מכוח תוכנית 101-0951590						
שטח מגרש						**493**
שווי מצב קודם						
רכיב	**ז"ב**	**שטח**	**שווי מר"מ**	**מקדם שווי**	**סה"כ**	
מגורים	50%	246.5	₪ 2,700	1	₪ 665,550	
סה"כ שווי מצב קודם					₪ **665,550**	
מצב חדש - במימוש מלא הזכויות מכוח התוכנית						
רכיב	**שטח**	**שווי מר"מ**	**מקדם שווי**	**שטח מתואם**	**סה"כ**	
מגורים תת"ק	101	₪ 2,500	0.95	95.95	₪ 239,875	
מגורים עילי	417	₪ 2,500	1	417	₪1,042,500	
מרפסות מקורות	20	₪ 2,500	0.5	10	₪ 25,000	
סה"כ שווי מצב חדש במימוש מלא	**538**			522.95	**₪1,307,375**	
ההשבחה מלאה בהתאם לתוכנית החדשה					₪ **641,825**	

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**

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: 23/11/2025

מס' מינוי: 1435-2025

מספרנו: 326-1435-2025

מצב חדש - השבחה במימוש חלקי של הזכויות מכוח התוכנית בהתאם להיתר הבניה המבוקש						
רכיב	**שיעור מימוש הזכויות**	**שטח**	**שווי מר"מ**	**מקדם שווי**	**שטח מתואם**	**סה"כ**
מגורים מבוקש במרתף		42	₪ 2,500	0.95	40.128	₪ 100,320
מבוקש מגורים עילי	87.15%	321	₪ 2,500	1	321.19	₪ 802,975
מרפסות מקורות	70.90%	14	₪ 2,500	0.5	7.09	₪ 17,725
סה"כ שווי מצב חדש במימוש עפ"י תוכנית בקשה להיתר						**₪ 921,020**
השבחה במימוש חלקי בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בניה						**₪ 255,470**

תחשיב היטל ההשבחה ושיעור מימוש ההשבחה	
סה"כ השבחה למימוש מלא	**₪641,825**
השבחה במימוש חלקית	**₪255,470**
היטל השבחה למימוש המבוקש	**₪127,735**
שיעור מימוש ההשבחה	**39.80%**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

10. **<u>הכרעה:</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי **<u>היטל ההשבחה בגין אישור התוכניות במימוש בדרך של היתר בניה</u>** לנכס הנמצא ברחוב אל מקפה סמטה 9, מגרש 1, חלק מחלקה 1, גוש 30797, שכונת "צור באהר", ירושלים הינו:

תוכנית	מועד קובע	השבחה מלאה	השבחה חלקית/בפטור	היטל השבחה
2302א'	08/10/1999	₪ 84,186	₪ 36,372	₪ 18,186
101-0951590	12/08/2023	₪ 641,825	₪ 255,470	₪ 127,735

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

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

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

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 23/11/2025
מס' מינוי: 1435-2025
מספרנו: 326-1435-2025

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[7]

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא ולמצוא מהם הגורמים המשפיעים על כ״א מהמקדמים לבחירת המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[8] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[9] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

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

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפים, סוציואקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור ההיוון הכללי

---

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

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

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: 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: 23/11/2025
מס' מינוי: 1435-2025
מספרנו: 326-1435-2025

<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
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