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 : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

שומה מכרעת בעניין :

היטל השבחה בגוש 39876, חלקה 54,

מגרש 219 עפ"י תוכנית תמ"ל/1090

שכונת "רמות מאיר",

נתיבות

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 : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

לכבוד:

המבקשת: אסיה סירוס יזום ופיתוח בע"מ
באמצעות השמאי, מר אופיר ליברמן
בדוא"ל: ophir@maskal.co.il

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב נתיבות
באמצעות השמאי, מר יוסף תרוג'מן
בדוא"ל: yossitor1@gmail.com

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה בגוש 39876, חלקה 54, מגרש 219 עפ"י תמ"ל/1090, שכונת "רמות מאיר", נתיבות

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכניות, במימוש זכויות מכוח תוכנית בדרך של **אישור בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות מס' 20230231/1.**

כללי:

1.1 הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 10/03/2025, שנערכה על ידי יוסי תורג'מן, שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת המבקשת מיום 05/02/2026.

1.1.2. שומה מטעם המבקשת מתאריך 31/12/2025, שנערכה על ידי ה"ה אופיר ליברמן ורפאל פרל, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 14/04/2026 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 הביקור בנכס ובסביבתו ללא נציגות הצדדים נערך ע"י הח"מ בתאריך 05/06/2026.

2. **המועד הקובע לשומה[2]:**

16/07/2024- מועד אישור ההקלות בועדת משנה רישוי ותכנון.

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

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

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

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	מגרש מגורים עליו מתוכננת הקמת 3 בנייני מגורים בני 6 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית וחניון תת"ק, המכילים 28 יח"ד כ"א
גוש מוסדר	39876
חלקה	54
שטח חלקה רשום	5,204 מ"ר
מס' מגרש	219 (עפ"י תמל/1090)
שטח מגרש	כ- 5,206 מ"ר
זכויות קניניות	חכירה מהוונת
בעלים	חב' אסיב סיירוס פיתוח וייזום בע"מ ח.פ. 513706424
כתובת	רחוב הרב חיים קנייבסקי, שכונת "רמות מאיר", נתיבות

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה הינו מגרש בייעוד מגורים עפ"י תוכנית תמ"ל/1090 מסומן כמגרש מס' 219 ברחוב הרב חיים קנייבסקי, עליו מתוכננת בניה של 3 בנייני מגורים כ"א בן 6 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית וחניות תת"ק, הכוללים כ"א 28 יח"ד, סה"כ 84 יח"ד. מגרש זה יחד עם מגרש 218 מהווה מתחם בניה שבונה חב' אסיה סיירוס בשכונת רמות מאיר, נתיבות.

נתיבות היא עיר במחוז הדרום, המשתייכת לנפת באר-שבע ושוכנת בנגב המערבי כ-25 ק"מ צפונית מערבית לבאר שבע, באמצע הדרך בין באר שבע לאשקלון, את מעמדה כמועצה מקומית היא קיבלה בשנת 1960 ובשנת 2000 הוכרזה עיר. אוכלוסייתה מונה כ-59,819 תושבים עפ"י הלמ"ס נכון למאי 2026.

שכונת "רמות מאיר" היא שכונת מגורים חדשה המיועדת למגזר החרדי, הנמצאת בשלבי הקמה ופיתוח הממוקמת בסמוך לכניסה הצפון-מערבית של העיר, ממזרח לשכונת "נווה שרון", מדרום לכביש ארצי 25 וממערב לקרית החינוך "שדות נגב", מצפון למתחם קבר ה'בבא סאלי' ובבית הקברות העירוני. השכונה נמצאת בתנופת הקמה, כאשר חלק מהמגרשים מצויים בשלבי בנייה ופיתוח וחלקם טרם נבנו ופותחו, שטח השכונה כ-553 דונם ומתוכנן להקים 1,728 יח"ד עפ"י תוכנית תמל/1090, הכוללת בניה רוויה למגורים בבנייני 7-10 קומות ובנית צמודי קרקע לצד גינות ציבוריות, מבני ציבור וחדרי מלון. הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל סלילת כבישים ודרכי מעבר.

לחלקה מס' 54, המסומנת כמגרש 219 בתוכנית תמל/1090, צורה רגולרית דמויית מלבן בעלת חזית מזרחית באורך של כ- 125 מ' לרח' הרב חיים קנייבסקי, ועומקה באורך של כ-42 מ'. שטחה הרשום 5,204 מ"ר.

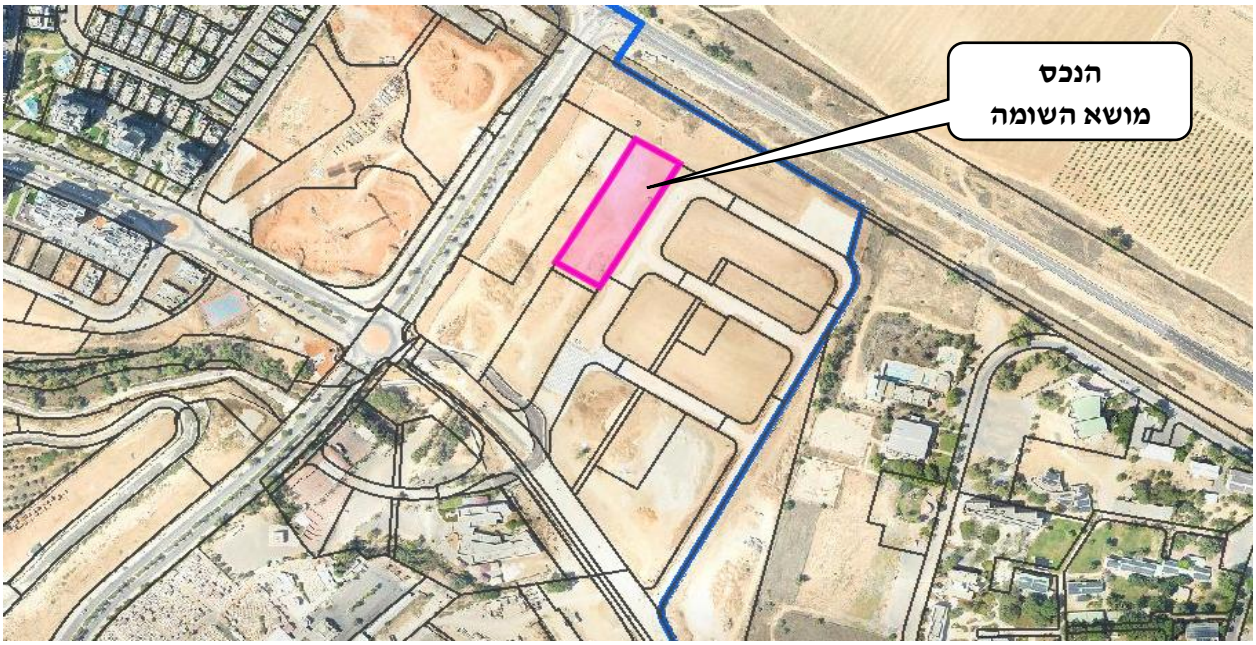
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

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

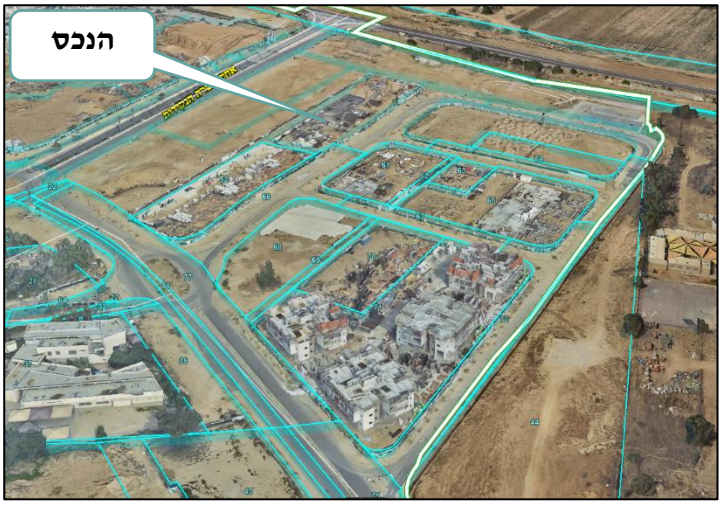
תאריך : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

ביום 16/07/2024 אושרה לראשונה[3] בקשה להיתר בניה מס' 202302311 המתירה הקמת 3 בנייני מגורים בני 6 קומות מעל ק.קרקע כ"א עם חזית מסחרית וחניות תת"ק כפולה ו- 2 קומות מרתף עבור סה"כ 84 יח"ד. בעת הביקור הבניה נמצאת בשלבי בניה התחלתיים.

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:</u>



<u>מבט מעין הציפור:</u>





[3] ביום 25/02/2025 הבקשה נידונה בישיבה מס' 2025002 ואושרה בשנית.

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

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

5. מצב משפטי:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס.

5.1. מרשם המקרקעין:

מהעתק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 239443 מיום 08/12/2025 עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 39876, חלקה 54.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 5,204 מ"ר.
- **בעלות** – מדינת ישראל, בשלמות.

5.2. מכרז רמ"י מס' 371/2021 19/07/2021:

במסגרת המכרז שווקו 4 מתחמים בשכונת 'רמות מאיר' לפי תוכנית תמל/1090, כאשר מתחם 1 כולל את מגרשים 218 + 219 הנידונים המיועדים להקמת סה"כ 144 יחידות דיור.

סה"כ הוגשו 13 הצעות (2 מהן נפסלו), בהתאם להחלטת ועדת המכרזים מיום 29/06/2022 ההצעה הזוכה הינה של חברת אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ תמורת 49,090,555 ₪ (סה"כ כולל הוצאות פיתוח 72,975,646 ₪).

5.3. פרטי חוזה חכירה עם רמ"י מיום 01/12/2022:

- **החוכרת:** אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ.
- **המוחכר**: גו"ח 39876/52 ו-39876/54 עפ"י תוכנית תמל/1090 מגרשים 219 ו-218.
- **תקופת החכירה**: 98 שנים, 29/06/2022-28/06/2120.
- **יעוד:** מגורים ג' עם חזית מסחרית, 144 יח"ד.
- **תמורה:** 49,090,555 ₪ . סה"כ כולל הוצאות פיתוח 72,975,646 ₪.

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:

תמל/1090, מתחם 10, שכונת רמות מאיר:

התוכנית פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 8204 ביום 16/04/2019 ו**לתוקף בעיתונים ביום 19/04/2019.**

התוכנית מציעה הקמת שכונה חדשה בהיקף של 1,728 יח"ד, בשילוב דיור מוגן ושטחי ציבור, לצד אזור מלונאות ופיתוח פארק ארכיאולוגי "תל בוהו".

התוכנית מסמנת את המגרש הנדון כ"מגרש מס' 219" בייעוד "מגורים ג" עם חזית מסחרית ב"מתחם A".

הוראות וזכויות בניה אזור "מגורים ג":

שימושים : מגורים, בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית – מסחר בק"ק, תאי שטח שאינם מסומנים בחזית מסחרית- גני ילדים, פעוטונים, מעונות יום ומועדוני קשישים בק"ק.

קומת קרקע : תותר הקמת דירות גן וחצר צמודה הפונות לחזית אחורית וצדדית בתנאי שתובטח גינה משותפת לבנין. **גובה קומה**- עד 5 מ' ברוטו.

מחסנים : תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד.

חניה : עילית או תת"ק.

זכויות בניה, מגרש 219:

גודל מגרש : 5,206 מ"ר. **מס' מבנים** : 3, מרחק מינ' של 6 מ' בין הבניינים.

קווי בניין : קדמי- 3 מ', אחורי- 5 מ', צידי- 5 מ'.

שטחים למגורים:

עיליים : עיקרי- 8,070 מ"ר, שירות- 2,825 מ"ר. **תת"ק:** שירות – 4,425 מ"ר.

מס' יח"ד : 72, מתוכם 11% דירות קטנות[4].

קומות: 6 קומות עיליות + קומת גג חלקית + 1 תת"ק.

שטחים למסחר:

עיליים: עיקרי- 450 מ"ר, שירות- 150 מ"ר.

[4] עפ"י הגדרות התוכנית יח"ד קטנה הינה יח"ד ששטחה הכולל הינו בין 50 מ"ר ועד 80 מ"ר למטרות עיקריות, כולל ממ"ד.

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

מגרש מס' 219 מתוך תשריט התוכנית:



6.2. **מצב חדש:**

היתר בניה מס' 20230231 מיום 23/11/2025:

על פי אישור של ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבתה מס' 2024004 מיום 16/07/2024 וישיבתה מס' 2025002 מיום 25/02/2025 אושרה בקשה במגרש 219 להקמת 3 מבני מגורים בני 7 קומות (קרקע + 6) עם חזית מסחרית מלווה רחוב (6 יחידות מסחר) וחניון תת קרקעי. סה"כ 84 יח"ד, כל מבנה מכיל 28 יח"ד.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

1. תוספת שבס של 12 יח"ד (16.66%) ללא תוספת זכויות בניה לעיקרי או לשירות.
2. הקלה בקו בניין צידי מזרחי במקום 5.00 מ' מבוקש 4.50 מ' (10% במסגרת סטיה לא ניכרת).
3. ניוד זכויות בנייה לטובת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע בשיעור של עד 2,900 מ"ר.
4. הקלה בגובה מבנה ל-29 מ' כולל קומת יציאה לגג במקום 26 מ' לפי הוראות.

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 : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

תמהיל דירות עפ"י תוכנית הבקשה להיתר בניה[5]:

סוג דירה	מס' חד'	מס' יח"ד	שטח דירתי	ממ"ד	עיקרי	מרפסות 14 מ"ר ליח"ד	חניות נדרשות עפ"י תקן
דירת גן- 4 חד	4	3	113.43	11.43	102.0		
דירות גן- 5 חד	5	3	118.43	11.43	107.0		3
דירות 5 חד'	5	15	117.17	11.43	105.7	210	15
דירות 4 חד'	4	39	102.35	11.35	91.0	546	39
דירות 3 חד'[6]	3	12	79.88	11.88	68.0	168	12
מיני פנטהאוז	5	6	126.93	11.93	115.0	14	1
פנטהאוז	5	6	144.50	11.73	132.8	84	12
סה"כ ל-3 בניינים		**84**				**1,022**	**82**

בניין	קומה	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ הבניין
D	קרקע	424.72	285.19	709.91
	1	520.74	139.26	660.00
	2	503.27	139.26	642.53
	3	496.34	139.26	635.60
	4	477.79	139.26	617.05
	5	426.84	127.67	554.51
	6	237.46	76.65	314.11
	יציאה לגג		7.02	7.02
סה"כ		**3,087.16**	**1,053.57**	**4,140.73**

בניין	קומה	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ הבניין
E	קרקע	430.52	263.05	693.57
	1	520.87	139.27	660.14
	2	503.28	139.27	642.55
	3	497.38	139.27	636.65
	4	477.73	139.27	617.00
	5	426.82	127.63	554.45
	6	237.38	76.65	314.03
	יציאה לגג	-	7.66	7.66
סה"כ		**3,093.98**	**1,032.07**	**4,126.05**

[5] בהתאם לתוכנית הגשה להיתר מיום 16/12/2024. בתוכנית ההגשה המאוחרת להיתר לא מופיע תמהיל הדירות ואני מניח שלא השתנה.

[6] הדירות הקטנות מהוות 14.29% מסך הדירות המבוקשות.

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

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

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

תאריך : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

בניין	קומה	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ הבניין
F	קרקע	427.75	269.57	697.32
	1	521.02	139.26	660.28
	2	502.45	139.26	641.71
	3	496.43	139.26	635.69
	4	477.82	139.26	617.08
	5	426.84	127.65	554.49
	6	237.39	76.65	314.04
	יציאה לגג		7.22	7.22
סה"כ		**3,089.70**	**1,038.13**	**4,127.83**



מגרש 219
טבלת מאזן חניה - מגורים

שימוש קרקע	כמות	תקן	חניה דרושה	חניה מתוכננת	חניה לנכים בנוסף לתקן
מגורים חדשים מעל 120 מ"ר	6 יח"ד	2 מקומות חניה לכל יח"ד	12 חניות	קרקע: 37 חניה 35 חניה רגילה 2 חניות כפולות	76-100 חניות 3 חניות דרוש 2 חניות רכב פרטי: רכב גבוה: 1 חניות
מגורים חדשים עד 120 מ"ר	78 יח"ד	חניה לכל יח"ד	78 חניות	מתרף 1-53: חניה 50 חניה רגילה 3 חניות כפולות	
סה"כ	84 יח"ד	-----	90	סה"כ 90 חניה מתוכם 5 כפולות	3 בנוסף לתקן

אופנועים			אופניים		
תקן	נדרשות	מתוכננות	תקן	נדרשות	מתוכננות
1:5-1:10	9-17	9	1:1	84	84 בחדר אופניים/מחסנים

טבלת מאזן חניה - מסחר

שימוש קרקע	שטח	תקן- רכב פרטי	תקן- רכב תפעולי	חניה דרושה רכב פרטי	חניה מתוכננת רכב פרטי	חניה דרושה רכב תפעולי	חניה לנכים בנוסף לתקן
מסחר	450 מ"ר	מ"ר 1:50	מ"ר 1:400	9 חניות	קומת קרקע : 9 חניות	1 ברחוב	חניה אחת לרכב גבוה

שטח	אופנועים			אופניים		
	תקן	נדרשות	מתוכננות	תקן	נדרשות	מתוכננות
450 מ"ר	1 לכל 200 מ"ר	3	3	1 לכל 300 מ"ר	2	2

היתר בניה מס' 20260012 מיום 19/05/2026:

על פי אישור של ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבתה מס' 2026003 מיום 12/03/2026 אושרה בקשה לשינויים במרפסות בבית מגורים משותף הכולל מסחר. **היתר זה אינו כלול בהכרעה זו.**

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 : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

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

7.1. מיקום המגרש בשכונת "רמות מאיר", נתיבות.

7.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.3. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

7.4. מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.

7.5. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה – תשכ"ה, 1966 :

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

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

7.7.1. **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. **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.

7.7.3. **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. 7.7.1 לעיל. היתר בניה מס' 20230231 מיום 23/11/2025.

7.8. הצדדים מתייחסים לשטחי הבניה שאושרו בבקשה להיתר בניה מס' 20230231/1 בישיבה מס' 2024004. בפועל אושר **היתר בניה 20230231 ביום 23/11/2025** עם שינויים קלים בשטחי הבניה ביחס לבקשה המקורית. **הכרעה זו מתייחסת לשטחים שאושרו ביום 23/11/2025.**

7.9. ביום 19/05/2026 הופק היתר בניה מס' 20260012 בהתאם להחלטת ועדת משנה לתו"ב מס' 2026003 מיום 12/03/2026 לשינויים במרפסות בבית מגורים משותף הכולל מסחר. <u>**היתר זה אינו כלול בהכרעה.**</u>

7.10. 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.

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

7.12. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.13. 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. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה מהווה את מגרש מס׳ 219 בייעוד מגורים ג׳ (עפ״י תמל/1090) בשכונת רמות מאיר, המיועד להקמת 3 מבני מגורים בני 6 קומות מעל לקומת קרקע בעלת חזית מסחרית וקומת מרתף שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

להלן יוצגו מחולל ההשבחה, היטל ההשבחה שקבעו הצדדים, הנקודות שבהסכמה עיקרי טיעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת.

8.1. מחולל ההשבחה וגובה היטל ההשבחה שנקבע בשומות הצדדים:

ההשבחה נובעת **מהקלות** מהוראות התוכנית שהתבקשו במסגרת היתר בניה.

מחולל ההשבחה	מועד קובע	היטל השבחה עפ״י המשיבה[7]	היטל השבחה עפ״י המבקשת
הקלה	16/07/2024	₪ 330,352	₪ 3,292

8.2. הנקודות שבהסכמה:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.2.3. המועד הקובע.

[7] בתגובתו הציג תחשיב בהתאם לעמדת המבקשת בו מתקבל היטל השבחה בסך 585,958 ₪.

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

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

<u>כללי:</u>

הנכס מושא השומה, מגרש מס' 219, בייעוד מגורים ג' (עפ"י תמ"ל/1090) המיועד להקמת 3 מבני מגורים בני 6 קומות מעל לקומת קרקע בעלת חזית מסחרית וקומת מרתף לחניה, סה"כ 84 יח"ד בשכונת 'רמות מאיר', נתיבות.

ביום 29/06/2022 זכתה חברת אסיה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ במגרשים 219+218 במסגרת מכרז רמ"י מס' 371/2021 תמורת סך של **72,975,646** ₪ הכולל הוצאות פיתוח.

ביום 16/07/2024 אושרה בקשה להיתר בניה הכוללת את ההקלות הבאות:

1. **תוספת שב"ס של 12 יח"ד (16.66%) ללא תוספת זכויות בניה לעיקרי או לשירות.**
2. **הקלה בקו בניין צידי** מזרחי במקום 5 מ' מבוקש 4.5 מ' (10% במסגרת סטיה לא ניכרת).
3. **ניוד זכויות בניה לטובת שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל לקרקע בשיעור של עד 2,900 מ"ר.**
4. **הקלה בגובה מבנה ל- 29 מ'** כולל קומת יציאה לגג במקום 26 מ' לפי הוראות.

הצדדים מתייחסים לשטחי הבניה שאושרו בבקשה להיתר בניה מס' 20230231/1 בישיבה מס' 2024004. בפועל אושר **היתר בניה 20230231 ביום 23/11/2025** עם שינויים קלים בשטחי הבניה ביחס לבקשה המקורית. **הכרעה זו מתייחסת לשטחים שאושרו ביום 23/11/2025.**

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי ההקלה לתוספת יח"ד משביחה ובאה לידי ביטוי בביטול השוליות ביחס לשטחים העיקריים המבוקשים לבניה בפועל. בנוסף, אין מחלוקת כי לא נדרשה תוספת חניות[8].

עיקר המחלוקת נובעת ערכי השווי הראויים ומתודה לניתוח תוצאות מכרזי רמ"י, העלויות העודפות שיש להביאן בחשבון והפחתה לצפיפות.

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

9.1. **<u>סוגיית ערכי השווי:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

בשקלול תוצאות המכרזים, כולל הוצאות פיתוח, בשכונת 'רמות מאיר ו'מעלות הנחל' ובהתבסס על החלטת השמאי המכריע חיים מסילתי בגו"ח 100280/128 (קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,600 ₪ למועד קובע 22/03/2023), קבע **שווי מ"ר מבונה בסך 2,000** ₪ **המגלם מרפסות ומחסנים ופתרון חניה תת"ק חלקי**.

[8] ההקלה לתוספת דירות שיפרה את ניצול מקומות החניה הנדרשים בפרויקט, מדרישת חניה של 1:2 עבור שטח דירה ממוצעת של כ- 130 מ"ר (117 מ"ר עיקרי + ממ"ד), לכן לא נדרשת תוספת חניות.

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

מכרזי רמ"י שכונת רמות מאיר:

מכרז 371/2021 מיום 29/06/2022 לפי תמ"ל/1090

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד משוייך (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
210	39875	43	מגורים ג'	96	6,488	11,360	1,248	12,608	₪ 35,465,510	₪ 2,813	₪ 369,432
220	39875	45									
סה"כ מתקבל				**96**	**6,488**	**11,360**	**1,248**	**12,608**	**35,465,510**		

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד משוייך (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
211	3876	65	מגורים ג'	168	14,911	19,880	2,184	22,064	₪ 68,591,846	₪ 3,109	₪ 408,285
214		71									
סה"כ מתקבל				**168**	**14,911**	**19,880**	**2,184**	**22,064**	**68,591,846**		

מכרז 69/2021 מיום 29/06/2022 לפי תמ"ל/1090

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד משוייך (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
209	39877	17	מגורים ג'	120	8,790	14,200	1,560	15,760	₪ 59,671,763	₪ 3,786	₪ 497,265

מכרז 214/2024 מיום 09/12/2024 לפי תמ"ל/1090

מגרש	מס' היח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד משוייך (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שטח אקווי'	מחיר זכיה	עליות פיתוח	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	ולאחר התאמה לזמינות
216	72	6,285	8,371	864	9,235	10,435	₪ 13,083,371	₪ 6,635,668	₪ 19,719,039	₪ 1,890	₪ 2,079
שטח מסחרי					8						

מכרזי רמ"י שכונת מעלות הנחל:

מכרז 462/2022 מיום 29/12/2022 לפי תמל/1051

מגרש	מס' היח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד משוייך (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	מחיר זכיה	עליות פיתוח	שווי הזכיה	ובהפחתת שווי השטח המסחרי	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
1,2,8,9	375	31,000	37,500	4,875	42,375	₪ 18,260,000	₪ 64,968,243	83,228,243	₪ 70,628,243	₪ 1,667	₪ 188,342
שטח מסחרי					3,150						
3,5,6	350	28,628	35,000	4,550	39,550	₪ 20,222,026	₪ 58,542,376	78,764,402	₪ 76,364,402	₪ 1,931	₪ 218,184
שטח מסחרי					600						
10,11,12,13,14	489	35,660	48,900	5,868	54,768	₪ 20,800,000	₪ 79,629,634	₪ 100,429,634	₪ 100,429,634	₪ 1,834	₪ 205,378
שטח מסחרי					800						
16,17,18,19	456	29,578	45,600	5,472	51,072	₪ 46,826,018	₪ 71,804,965	₪ 118,630,983	₪ 118,630,983	₪ 2,323	₪ 260,156
15,24	154	12,433	15,400	1,848	17,248	₪ 16,112,777	₪ 25,457,840	₪ 41,570,617	₪ 41,570,617	₪ 2,410	₪ 269,939

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 : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

מכרז 70/2023 מיום 12/02/2024 לפי תמל/1051

מגרש	מס' היח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד משויך (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שטח אקווי	מחיר זכיה	עלויות פיתוח	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי מתקבל	ולאחר התאמה לזמינות
1052	68	6,037	6,800	884	7,684	9,934	₪ 5,780,005	₪ 10,822,994	₪ 16,602,999	**₪ 1,671**	**₪ 1,838**
שטח מסחרי					1500						

מכרז 215/2024 מיום 18/12/2024 לפי תמל/1051

מגרש	מס' היח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד משויך (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שטח אקווי	מחיר זכיה	עלויות פיתוח	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי מתקבל	ולאחר התאמה לזמינות
1050-1051	186	17,003	18,600	3,068	21,668	28,568	₪ 25,660,000	₪ 23,051,620	₪ 48,711,620	**₪ 1,705**	**₪ 1,876**
שטח מסחרי					4600						

עמדת המבקשת:

בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה (מכרז רמ"י) וגישת החילוץ (עסקאות מכר דירות, לאור מיעוט עסקאות השוואה ישירה) קובע **שווי מ"ר מבונה בסך 1,600 ₪.**

מכרז רמ"י 214/2024, מגרש 216 מיום 09/12/2024:

בהתאם להנחית השמאי הממשלתי מיום 27/10/2021 לאופן ניתוח מכרזים, בחישוב התמורה במכרז מובאות בחשבון 5 הצעות גבוהות המשקפות נאמנה את שווי השוק הסביר.

מהות	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	שטח כולל	מקדם אקוי'/ שוליות	סה"כ
יח"ד קטנות	8	80	640	1.1	704
יח"ד רגילות שטח בסיסי	64	110	7,040	1	7040
יח"ד רגילות שטח שולי		24.28	1,554	0.7	1087.8
מרפסות	72	14	1,008	0.5	504
מחסנים דירתיים	72	8	576	0.6	345.6
שטח מסחרי			200	1.6	320
סה"כ שטח אקוי'					**10,001**
תמורה					16,415,047
שווי מ"ר מבונה					**1,641**

יתר המכרזים בשכונת רמות מאיר שהוצגו בשומת הועדה אינם רלוונטיים כיוון שפורסמו מעל לשנתיים טרם המועד הקובע (בניגוד לתקן 2.1) בתקופה בה שוק הנדל"ן התאפיין בביקושים גבוהים, עליית מחירים חדה, סביבת ריבית נמוכה ועלויות מימון נמוכות שמשכו יזמים רבים שהגישו הצעות גבוהות. שכונת מעלות הנחל ממוקמת בעברה השני של העיר, באזור נטול פיתוח.

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 : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

עסקאות מכר דירות:

תאריך	גו"ח	ת"ח	דירה	שטח	קומה	תמורה		שווי למ"ר	
14/10/2024	39876/65	5	5	116	1	1,610,000	₪	13,879	₪
10/11/2024	39876/65	4	4	116	1	1,500,000	₪	12,931	₪
09/12/2024	39876/65	9	9	116	2	1,660,000	₪	14,310	₪
10/12/2024	39876/65	10	10	116	2	1,660,000	₪	14,310	₪
14/12/2024	39876/65	24	24	116	5	1,520,000	₪	13,103	₪
14/12/2024	39876/65	19	19	116	4	1,620,000	₪	13,966	₪
27/06/2024	39876/71	4	4	116	1	1,710,000	₪	14,741	₪
15/08/2024	39876/71	5	5	116	1	1,770,000	₪	15,259	₪
18/08/2024	39876/71	10	10	116	2	1,660,000	₪	14,310	₪
18/08/2024	39876/71	9	9	116	2	1,660,000	₪	14,310	₪
25/08/2024	39876/71	14	14	116	3	1,710,000	₪	14,741	₪
13/09/2024	39876/71	10	10	116	2	1,580,000	₪	13,621	₪
27/10/2024	39876/71	25	25	116	5	1,690,000	₪	14,569	₪
28/10/2024	39876/71	14	14	116	3	1,650,000	₪	14,224	₪
07/11/2024	39876/71	4	14	116	3	1,510,000	₪	13,017	₪
04/12/2024	39876/71	9	9	116	2	1,660,000	₪	14,310	₪
11/12/2024	39876/71	14	14	116	3	1,640,000	₪	14,138	₪
12/12/2024	39876/71	19	19	116	4	1,620,000	₪	13,966	₪
12/12/2024	39876/71	24	24	116	5	1,610,000	₪	13,879	₪
12/12/2024	39876/71	9	9	116	2	1,660,000	₪	14,310	₪
12/12/2024	39876/71	3	25	116	5	1,600,000	₪	13,793	₪
12/12/2024	39876/71	25	25	116	5	1,610,000	₪	13,879	₪
14/12/2024	39876/71	15	15	116	3	1,650,000	₪	14,224	₪
14/12/2024	39876/71	9	9	116	2	1,670,000	₪	14,397	₪
15/12/2024	39876/71	25	25	116	5	1,655,000	₪	14,267	₪
ממוצע								**14,098**	₪
בניכוי מע"מ						**17%**		**12,050**	₪
בניכוי רווח יזמי						**15%**		**10,478**	₪
הפחתת עלות בניה למ"ר								**9,000**	₪
שווי מ"ר מבונה								**1,478**	₪

תגובת המשיבה:

גישת החילוץ הינה גישה נחותה ואין להביאה בחשבון.

בניתוח מכרזי רמ"י התבססות על 5 הצעות זוכות יוצר עיוות בתוצאה. לחיזוק הטענה מפנה להחלטת השמאי המכריע בועז קוט ולהחלטת ועדת ערר מס' נת/8055/1244 שדחתה טענה דומה.

בניתוח שווי המ"ר מבונה בהתאם לעמדת המבקשת, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 1,972 ₪ (לפי 19,719,093/10,0001) שאינו מגלם מחסנים ומרפסות.

לאחר כתיבת שומת הועדה פורסמה החלטת השמאי המכריע יעקב פז במגרש 211 הסמוך בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,495 ₪ למועד קובע 31/07/2025.

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

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 : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי המ"ר המבונה. בהתבסס על מכרזי רמ"י משנים 2022 ו- 2024 בשכונת רמות מאיר והשכונה הסמוכה שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪ המגלם שילוב חניה עילית וחניה תת"ק, מרפסת ומחסן. שמאי המבקשת מנתח מכרז רמ"י משנת 2024 בלבד (יתר המכרזים אינם רלוונטיים) ועסקאות מכר של דירות מגורים במגרשים סמוכים ומביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 1,600 ₪ שאינו מגלם חניה, מחסן ומרפסת. בתגובתו טען שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה מגלם חניה ומרפסת ואינו מגלם עלות עודפת לחניה תת"ק הינו 3,175 ₪/למ"ר.

בפסיקה ובפרקטיקה השמאית קיימת עדיפות לשימוש בגישת ההשוואה כאשר קיימות מספיק עסקאות השוואה מהימנות. במקרה הנדון, אותרו מספר מכרזי רמ"י בשכונה שנערכו בין השנים 2022-2024 ועסקאות מכר של דירות חדשות בסביבת הנכס. בשקלול מאפייני שוק הנדל"ן בתקופה שלפני המועד הקובע והתחשבות בעובדה כי מדובר בשכונה חדשה, אני סבור כי שקלול שתי הגישות, ההשוואה והחילוץ, יתרום לתוצאת שווי מהימנה.

לפני שאגש לנתח את שווי המ"ר המבונה בפרויקט הנדון, נכון למועד הקובע 16/07/2024, אתבונן מ'מעוף הציפור' על שוק הנדל"ן בנתיבות בשנים 2022-2026 ועל שכונת "רמות מאיר" באופן ייחודי.

מגמת מחירי הדירות החדשות בנתיבות בין השנים 2022–2026 מייצגת מקרה ייחודי בשוק הנדל"ן הישראלי:

מחירי הדירות החדשות בנתיבות עברו מסלול מחזורי יוצא דופן - **מזינוק חד בביקושים ובמחירים בשנת 2022, דרך תקופת בלימה וירידות קלות בשנים 2023–2024 בעקבות עליית הריבית ופרוץ המלחמה, ועד להתאוששות ועלייה מחודשת בשנים 2025–2026**.

בעוד מחוז המרכז ותל אביב חוו מגמת התקררות משמעותית, העיר הפכה לאחד מ"להיטי הנדל"ן" המפתיעים של תקופת המלחמה, בעיקר בזכות השילוב בין פיתוח שכונות ענק חדשות, הגירה חרדית מסיבית, וביקוש חסר תקדים לדירות קבלן הכוללות ממ"ד תקני.

<u>הגורמים המרכזיים שעיצבו את השוק בנתיבות:</u>

- **חלוצת הטבות המימון**: נתיבות הייתה מהערים הראשונות שבהן קבלנים גדולים הציעו מסלולי תשלום של 10% או 20% בחתימה והשאר באכלוס. שיטה זו משכה זוגות צעירים ומשקיעים רבים שרצו "להקפיא" את מחיר הדירה ולדחות את נטילת המשכנתא היקרה.
- **אפקט הממ"ד והחוסן הקהילתי** - מלחמת 'חרבות ברזל' הדגישה את החשיבות הקריטית של מרחב מוגן. משפחות רבות מתוך העיר (משפרי דיור) ותושבי יישובי העוטף בחרו לרכוש דירות חדשות בנתיבות כדי להבטיח לעצמם מגורים ממוגנים, מבלי לעזוב את אזור הדרום.
- **ביקוש חזק מהמגזר החרדי** - נתיבות נחשבת כיום לאחת האלטרנטיבות המרכזיות עבור זוגות צעירים מהמגזר החרדי. העיר מציעה מוסדות חינוך מפותחים ומחירים הנתפסים כ"שפויים" בהשוואה למרכז הארץ, מה שהזרים אליה ביקוש קשיח ומתמיד.

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

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

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

תאריך : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

- **מבצעי יזמים ומלחמת מחירים מקומית** - בדומה למגמה הארצית, קבלנים בנתיבות הציעו תנאי מימון נוחים (דוגמת "שלם 20% עכשיו והיתרה באכלוס"). עם זאת, נרשמו גם יוזמות מקומיות חריגות – כמו מבצעי מחירים אגרסיביים של חברות בנייה דומיננטיות בעיר שניסו לאתגר את עליות המחירים, אם כי ללא התחייבות למועדי מסירה קרובים.
- **כניסת משקיעים בזמני לחימה** - השוק בנתיבות הציג התנהגות מחזורית – ירידה זמנית בהיקף העסקאות ברגעי הסלמה ביטחונית, שנוצלה מיד על ידי משקיעים אסטרטגיים שזיהו הזדמנות, ואחריה קפיצת ביקושים כלפי מעלה.

שכונת **'רמות מאיר'** בנתיבות מייצגת את אחד ממוקדי הפיתוח החשובים והממוקדים ביותר בעיר. השכונה, המשתרעת על פני כ-576 דונם ומתוכננת לכלול כ-1,416 יח"ד, אזור מלונאות ופארק ארכיאולוגי (תל בוהו), נבנית במיקום אסטרטגי ובסמיכות גבוהה לקהילה החרדית הקיימת בעיר. במהלך השנים **2022–2026** שוק הדירות החדשות בשכונה זו הושפע ממאפייניה הייחודיים כמתחם המיועד ברובו המוחלט **לציבור הדתי והחרדי**. בעוד ששכונות כלליות בנתיבות רשמו תנודות חדות בעקבות המצב הביטחוני והכלכלי, שוק הנדל"ן ברמות מאיר הפגין **יציבות יחסית וביקוש קשיח**, הנובעים ישירות מאופייה המגזרי המובהק. הפרויקטים בשכונה (דוגמת "נחלת בראשית" או "משכנות ישראל") שווקו בשנתיים האחרונות בקצב קבוע, ברמות מחירים אטרקטיביות אך יציבות, הנמוכות במעט משכונות כלליות אחרות בעיר (כמו רמות יורם).

<u>המאפיינים הייחודיים שהשפיעו על המחירים בשכונה:</u>

- **ביקוש מגזרי קשיח (צביון חרדי)** - בניגוד לשכונות מעורבות, שכונת רמות מאיר משווקת באופן מובהק עבור משפחות צעירות מהמגזר החרדי. המשמעות היא שהביקוש אינו מושפע כמעט ממגמות אופנתיות או מתנודות שוק כלליות במרכז הארץ; הצורך בדיור קהילתי, קרוב למוסדות לימוד ורבנים בנתיבות, שומר על קונים פעילים לאורך כל השנה.
- **מפרט טכני מותאם** - הפרויקטים החדשים בשכונה נבנו עם התאמות אדריכליות קפדניות הכוללות מעליות שבת, כיורים כפולים, ומרפסות סוכה תקניות. התאמות אלו מעלות את ערך הדירה עבור קהל היעד ושומרות על רף מחיר יציב.
- **קצב פיתוח ותשתיות** - כניסת חברות קבלניות וביצוע עבודות תשתית מאסיביות של חברות הנדסה בשכונה במהלך 2025–2026 הפחיתו את רמת הסיכון של הרוכשים ("על הנייר") והעלו את שווי הנכסים ככל שהבניינים הולכים ונשלמים.

ציר הזמן הנדל"ני של רמות מאיר (2022–2024):

- **שנת 2022: שלב המכרזים המאסיבי וקרבות היזמים:**

שנת 2022 סימנה את יריית הפתיחה האמיתית של השכונה בשוק. רמ"י שיווקה בהצלחה באמצע 2022 קרקעות מאסיביות בשכונת רמות מאיר ורמות יורם. המכרזים בשכונה עוררו עניין עצום בקרב חברות בנייה ויזמים, כאשר המכרז המרכזי משך לא פחות מ-55 הצעות שונות של קבלנים. בשלב זה, השוק התנהג כ"שוק של ניירות והשקעות" – יזמים רכשו את הקרקעות ברמות מחיר גבוהות מתוך הבנה שהצביון

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

החרדי של השכונה מבטיח להם קהל רוכשים עתידי יציב.

- **שנת 2023: תקופת ההמתנה, עליית הריבית והמלחמה:**

בשנת 2023 חלה האטה זמנית בקצב ההתקדמות הגלוי לעין. העלאות הריבית החדות של בנק ישראל ייקרו את המימון עבור הקבלנים שזכו בקרקעות, והאטו את תהליכי קבלת היתרי הבנייה.

באוקטובר 2023, עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", השוק בנתיבות כולה נכנס לקיפאון של מספר חודשים. ברמות מאיר, שהייתה עדיין בשלבי תשתית מוקדמים ועבודות עפר של חברות הנדסה, נעצרו העבודות כמעט לחלוטין בשל המצב הביטחוני והמחסור בפועלים.

- **שנת 2024: שלב ה"פריסייל" הממוקד והתאוששות:**

שנת 2024 הביאה איתה שינוי חיובי. לקחי המלחמה הדגישו את הצורך הקריטי בממ"דים, ויזמים שפנו למגזר החרדי (כמו חברות סולם יעקב ו-מ.ב.צ) החלו לשווק את הפרויקטים הראשונים בשכונה (כגון "נחלת בראשית" ו"משכנות ישראל") בשלבי פריסייל מוקדמים. התנהגות השוק בשלב זה הייתה אגרסיבית. קבלנים הציעו מסלולי מימון מפתים כדי לעקוף את בעיית הריבית.

רמות מאיר התנהגה כחלופה זולה ונגישה יותר בהשוואה לשכונת 'רמות יורם' השכנה (שפנתה לקהל מעורב ורשמה ב-2024 מחירים גבוהים יותר).

<u>מכרזי רמ"י בשכונה:</u>

<u>אופן ניתוח המכרזים:</u>

בחינת הזכויות במגרשים נעשתה בהתאם להוראות תוכנית תמ"ל/1090 עבור כל מגרש תוך התייחסות לשטח העיקרי בניכוי שטחי ציבור הנדרשים, אפשרות להקמת חניות עיליות ומס' יח"ד קטנות אפשריות (מקדם 1.1 המוסכם על הצדדים).

שמאי הצדדים חלוקים בעניין אופן ניתוח המכרזים, שמאי המשיבה מביא בחשבון את **ההצעה הזוכה**, שלעמדתו משקפת את שווי השוק, בדומה לתמורות המדווחות בעסקאות המכר. לעמדת שמאי המבקשת ההצעות הזוכות הינן חריגות ובהתאם להנחית השמאי הממשלתי מביא בחשבון את **ממוצע 5 העסקאות הגבוהות.**

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי[9] קיימים מקרים בהם ההצעה הזוכה אינה משקפת את שווי השוק ובמקרים אלו עדיף להתבסס על ממוצע 3 ההצעות הגבוהות. לעמדתו בבחירת דרך הניתוח הנכונה למכרז ספציפי יש לבחון את מס' ההצעות שהוגשו, ובאם ההצעה הזוכה חריגה ביחס להצעות האחרות ולסביבה, מה הפערים בין ההצעות והאם כל ההצעות קרובות אחת לשנייה. השמאי הממשלתי לא התייחס כיצד ניתן לאפיין הצעה זוכה כחריגה, מה שיעור החריגה, והשאיר זאת לשיקול דעת השמאי.

[9] הנחיה מיום 27/10/2021.

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

מבחינת תוצאות המכרזים עולה כי בחלק מהם ההצעה הזוכה גבוהה מממוצע ההצעות בכ- 30%. לעמדתי פער זה מעיד על כך שההצעה הזוכה חריגה. במקרים אלו אני סבור כי יש להביא בחשבון את ממוצע 3-4 ההצעות הראשונות (הגבוהות), כולל ההצעה הזוכה לצורך חישוב שווי המ"ר המבונה.

יוער כי, בהחלטת ועדת הערר נת/8055/1224 בעניין אשלים יזמות ובניה בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב נתיבות אליה הפנה שמאי המשיבה, נדחתה טענת העוררת בעניין ניתוח מכרז לפי ממוצע הצעות כיוון **שמדובר בעניין שמאי** שאינו נכלל במקרים בהם נדרשת התערבות של ועדת ערר.

להלן ניתוח מכרזי רמ"י ועסקאות ההשוואה במגרש 211:

מכרזי רמ"י:

מכרז 371/2021 מיום 29/06/2022									
מתחם	גו"ח	מגרשים	שטח מגרש	מס' יח"ד	עיקרי בניכוי ציבור	שטח מתואם	הצעה זוכה	ממוצע 4 הצעות גבוהות	שווי מ"ר מבונה
1	39876/52,54	218,219	10,343	144	16,140	19,560	₪ 72,975,646	₪ 63,819,680	₪ 3,263
2	39876/61	217	3,544	48	5,380	6,526	₪ 19,016,832	₪ 18,764,362	₪ 2,914
3	39876/65,71	211,214	14,906	168	18,830	20,994	₪ 68,591,846	₪ 60,652,550	₪ 2,889
4	39875/43,45	210,220	6,488	96	10,760	11,996	₪ 35,465,510	₪ 33,635,698	₪ 2,956
שווי מ"ר מבונה ממוצע									**₪ 3,006**

מכרז רמי 214/2024 - גו"ח 39876/57 מתאריך 09/12/2024			
מס' מגרש			**216**
שטח מגרש			6,287
תמורה ממוצע כולל פיתוח			₪ 19,719,039
סה"כ יח"ד			72
יח"ד קטנות		11%	8
יח"ד גדולות			64
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
יח"ד קטנו	633.60	1.1	696.96
יח"ד גדול	7,436.40	1	7,436.40
ממ"ד	864.00	1	864.00
שטח סחיר	165.00	1.6	264.00
סה"כ שטח סחיר מתואם במגרש			**9,261.36**
שווי למ"ר מבונה			**₪ 2,129**

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

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

אליהו כהן

שמאי 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 : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

עסקאות מכר דירות 5 חדרים, מגרש 211:

עפ"י היתר בניה מס' 20230182 ביום 30/06/2025 אושרה הקמת 4 מבני מגורים בני 6 קומות מעל קומת קרקע עבור 112 יח"ד (התבקשה הקלה לתוספת יח"ד לפי שב"ס) ושטחי ציבור. החניה עילית בתחום המגרש.

עסקאות מכר גו"ח 39876/71 - מגרש 211 - דירות 5 חדרים					
תאריך	שטח	חדרים	תמורה		שווי למ"ר מבונה
12/12/2024	116	5	1,600,000 ₪		13,793 ₪
27/06/2024	116	5	1,710,000 ₪		14,741 ₪
07/11/2024	116	5	1,510,000 ₪		13,017 ₪
14/03/2024	116	5	1,495,000 ₪		12,888 ₪
15/08/2024	116	5	1,770,000 ₪		15,259 ₪
04/12/2024	116	5	1,660,000 ₪		14,310 ₪
12/12/2024	116	5	1,660,000 ₪		14,310 ₪
14/12/2024	116	5	1,670,000 ₪		14,397 ₪
18/08/2024	116	5	1,660,000 ₪		14,310 ₪
11/12/2024	116	5	1,640,000 ₪		14,138 ₪
25/08/2024	116	5	1,710,000 ₪		14,741 ₪
28/10/2024	116	5	1,650,000 ₪		14,224 ₪
14/12/2024	116	5	1,650,000 ₪		14,224 ₪
12/12/2024	116	5	1,620,000 ₪		13,966 ₪
14/04/2024	116	5	1,625,000 ₪		14,009 ₪
12/12/2024	116	5	1,610,000 ₪		13,879 ₪
27/10/2024	116	5	1,690,000 ₪		14,569 ₪
12/12/2024	116	5	1,610,000 ₪		13,879 ₪
10/11/2024	149	5	2,000,000 ₪		13,423 ₪
10/11/2024	149	5	2,000,000 ₪		13,423 ₪
04/07/2024	159	6	2,320,000 ₪		14,591 ₪
שוו מ"ר בנוי ממוצע					**14,100** ₪

חילוץ שווי מ"ר מבונה 5 ח'		
שווי מ"ר בנוי	14,100	₪
מע"מ	1.17	
רווח יזמי	1.18	
עלות בניה ללא תת"ק	7,487	₪
שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסת מחסן וחניה עילית	**2,726**	₪

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

בחנתי את הוראות ותוצאות מכרזי רמ"י בסביבה הקרובה, עסקאות המכר בסביבת הנכס, החלטות השמאי המכריע יעקב פז (מגרשים 214 ו- 211), מאפייני השכונה והתנהגות שוק המקרקעין בשכונה להלן מסקנותיי:

1. אתבסס על **מכרזי רמ"י** בשנים 2022-2024 בסביבה הקרובה בלבד (הסבר בסעיף 3). אני מביא בחשבון שבתקופה זו הייתה ירידת מחירים מתונה יחסית.
2. הוראות התוכנית מאפשרות ניצול חניה בעל ובתת קרקע. נספח הבינוי מציג את אפשרות ניצול החניה בעל קרקע בלבד. בחלק מהמגרשים הוצא היתר לחניה עילית בלבד (מגרשים 211 ו- 217) וחלקם ניצול משולב של 2 האפשרויות (מגרש 214) ובמגרשים מושאי השומה 218 ו- 219 הניצול הוא תת קרקעי בלבד.

   ניתוח השווי יתייחס לאפשרות ניצול משולב, לאור הוראות התוכנית ולכן השווי גם מגלם באופן חלקי את העלויות העודפות להקמת חניה תת קרקעית.
3. בחלק מהמכרזים בהן ההצעה הזוכה גבוהה בכ- 30% מממוצע 3 ההצעות הבאות אחריה, הבאתי בחשבון, כאמור לעיל, את ממוצע 4 ההצעות הראשונות כולל הזוכה.
4. בניתוח עסקאות המכר, דירות 5 חדרים (שטח ממוצע 116 מ"ר) במגרש 211 שעפ"י היתר הבניה כולל חניות עיליות בלבד. שווי המ"ר המבונה מגלם צפיפות של 5 יח"ד בקומה וביטול שוליות.

לפיכך, לאור האמור לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון אני קובע **שווי מ"ר מבונה בסך 2,500** ₪ המגלם צפיפות קומתית (בשיעור 5%) מרפסת, מחסן ופתרון חניה משולב (עילי ותת"ק בהתאם הוראות התוכנית).

9.2. **<u>הקלה לתוספת 12 יח"ד</u>:**

<u>עמדת המשיבה</u>:

עלויות עודפות - במצב הקודם השטח הסחיר הממוצע בניכוי שטח לדירות קטנות הינו כ- 130 מ"ר ליח"ד, בהתקן לתקן החניה נדרשות כ- 2 חניות לכל יח"ד (תקן החניה עבור דירות מעל 120 מ"ר הינו 2:1 ועבור דירות עד 120 מ"ר 1:1). תוספת הדירות שיפרה את ניצול מקומות החניה הנדרשים. בשומת הועדה הונח כי העלות העודפת בתוספת יח"ד מתקזזת עם החסכון בעלות הקמת חניות.

בתגובתו טען כי ככל ומכירים בעלויות עודפות לתוספת יח"ד, יש צורך להכיר בשווי מ"ר מבונה שאינו מגלם עלויות עודפות לחניה תת"ק שהייתה מוקמת בלאו הכי, בסך 3,175 ₪\למ"ר.

תאור	סה"כ
שווי מ"ר מבונה מגלם פתרון חניה תת"ק חלקי	2,000 ₪
שווי יח"ד סחירה בשטח כ- 110 מ"ר	240,000 ₪
בתוספת עלות עודפת בהקמת חניה תת"ק	109,200 ₪
שווי יח"ד במצב חדש	349,200 ₪
שווי מ"ר מבונה מתקבל, המיוחס ליח"ד בשטח כ- 110 מ"ר	**3,175** ₪

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 : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

הפחתה לצפיפות/ דירות כלואות - במסגרת ההקלות התבקשה הקלה לגובה מבנה ל- 29 מ' במקום 26 מ'. במצב הקודם היזם לא יכל היה לבנות את הקומה השישית מעל הקרקע, כך שגם במצב הקודם, תמהיל הדירות היה נותר דומה. בנוסף, גם לאחר אישור ההקלה, המבקשת בחרה להקים בקומה האחרונה רק 2 דירות גג, כך שמדובר על העדפה מושכלת של המבקשת בתמהיל הדירות הקיים.

<u>עמדת המבקשת:</u>

עלויות עודפות - במקרי תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים, עלות הבניה הממוצעת למ"ר גדלה בשל קיומן של עלויות קבועות הנדרשות לכל יח"ד (כגון: מטבחים, חדרי רחצה, שירותים, מערכות אינסטלציה, דלתות וכו'). בהתבסס על הסכמים שנערכו ע"י היזמים והחלטות שמאים מכריעים, מביא בחשבון עלות עודפת בסך 40,000 ₪ עבור כל יח"ד שנוספה בהקלה.

<u>חישוב עלויות עפ"י הסכמים (ללא חדרי רחצה)</u>:

תחשיב עלויות קבועות בדירה סטנדרטית	
רכיב	**עלות למ"ר**
מטבח	בין 4,500 ₪ - 5,700 ₪
ארון חשמל	30,000 ₪
אינסטלציה	39,600 ₪
תשתית לגז	1,150 ₪
דלת כניסה	1,800 ₪
דלתות פנים	1,000 ₪
דוד שמש	בין 3,450 ₪ - 4,100 ₪
סה"כ	**81,500** ₪

<u>שומות מכרעות</u>:

שומות מכרעות			
שמאי מכריע	**גו"ח**	**מועד קובע**	**עלות עודפת לתוספת יח"ד**
אליהו כהן	100/63\68\69	19/11/2019	20,000 ₪
יעקב פז	39876/65	16/07/2024	30,000 ₪
אורית גלן	6638/73	13/12/2017	50,000 ₪
יעקב הלוי	30131/31	24/07/2023	למ"ר תוספת
שלומי יפה	5960/16	29/04/2019	40,000 ₪

הפחתה לצפיפות/ דירות כלואות - עפ"י תוכנית הבינוי במצב הקודם קיימות 2 יח"ד בקומת הקרקע, 2 יח"ד בקומה העליונה, ו-4 יח"ד ביתר הקומות. תוספת יח"ד (ללא תוספת קומות) הגדילה את מס' יח"ד והצפיפות בקומה מ-4 יח"ד ל- 5 יח"ד בקומה, כך שבמצב החדש 4 יח"ד הפכו ליח"ד כלואות עם כיוון אוויר אחד (לעומת 3 לפחות במצב הקודם). בנוסף, הגדלת הצפיפות גוררת אינטנסיביות שימוש גבוהה יותר בחלקים המשותפים בבניין. בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, מביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% רק בגין הדירות הכלואות שעפ"י תשריט הבקשה להיתר הינן הדירות הקטנות.

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

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

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

תאריך : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

ההקלה בגובה - מיוחסת למאגר המים שממוקם על גג הבניין ולא בכדי לאפשר את קומות המגורים.

שטחי מחסנים - עפ"י תמ"ל/1090 ניתן לבנות מחסן בשטח 8 מ"ר ליח"ד, סה"כ 576 מ"ר. עפ"י תוכנית הבקשה להיתר מבוקש שטח מחסנים בסך 447.23 מ"ר כך שההקלה לתוספת יח"ד לא הוסיפה שטח למחסנים, ולכן שווי המחסנים, לכל הפחות, מתקזז בין מצבי התכנון.

שטחי מרפסות - עפ"י תמ"ל/1090, ניתן לבנות מרפסת בשטח 14 מ"ר ליח"ד, סה"כ 1,008 מ"ר. עפ"י תוכנית הבקשה להיתר מבוקש שטח מרפסות בסך 812.89 מ"ר, כך שההקלה לתוספת יח"ד לא הוסיפה שטח למרפסות. אין מדובר במרפסות מכוח התקנות, השטח המותר למרפסות הינו מכוח תמל/1090 ואינו משתנה, ככל שנוספות יח"ד בהקלה.

מבדיקה עולה כי תוספת יח"ד גרמה לצמצום שטח המחסנים והמרפסות ביחס למותר, עקב הגדלת הצפיפות הקומתית, ותוספת שטחי הממ"דים. לכן, ככל שמביאים בחשבון, את שטחי המחסנים והמרפסות, כחלק מתחשיב ההשבחה, יש להביא בחשבון במצב הקודם אפשרות לניצול שטחים נוספים למחסנים ולמרפסות מעבר לאלו שאושרו בהיתר במקום שטחי הממ"דים לדירות החדשות, כ- 280 מ"ר (פטורים מהיטל השבחה).

<u>דיון והכרעה:</u>

במסגרת אישור הבקשה להיתר בניה אושרה הגדלת מספר יח"ד מ- 72 יח"ד ל- 84 יח"ד, ללא תוספת שטח בניה. שמאי הצדדים מסכימים כי ההשבחה, ככל וקיימת, נובעת מביטול השוליות בשווי הממ"ר המבונה.

בהתאם להוראות תוכנית תמ"ל/1090 הותרה הקמת 72 יח"ד (מתוכן 11% דירות קטנות בנות 50 מ"ר-80 מ"ר דירתי). בשטח של 8,070 מ"ר עיקרי + שטח עיקרי בסך 14 מ"ר ליח"ד עבור הקמת מרפסות.

בהתאם לחישוב שלהלן שטח "פלדלת" של דירה רגילה ממוצעת טרם אישור ההקלה הינו כ- 130 מ"ר ולאחר אישור ההקלה כ- 113 מ"ר.

תחשיב שטח דירה ממוצע בשני מצבי התכנון		
רכיב	**קודם**	**חדש**
שטח מגרש	5206	5206
עיקרי	8070	8070
מס' יחד	72	84
דירות קטנות	8	12
דירות גדולות	64	72
סה"כ שטח עיקרי דירות קטנות	539	816
סה"כ שטח עיקרי דירות גדולות	7531	7254
ממ"דים מיוחסים לדירות גדולות	769	864
סה"כ שטח מגורים דירות גדולות	8300	8118
ממוצע שטח דירתי ליח"ד גדולה	**130**	**113**

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 : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

בפועל עפ"י תוכנית הבקשה להיתר בניה מומש שטח עיקרי בהיקף של 8,457.95 מ"ר (כולל ממ"ד שסווג כעיקרי בשטח 21.01 מ"ר ומסחר בשטח 419.97 מ"ר) + 812.89 מ"ר עיקרי מרפסות (עבור 84 יח"ד (מתוכן 14.29% דירות קטנות) + 447.23 מ"ר אחסנה.

<u>השבחה</u> - אין מחלוקת כי תוספת יח"ד הביאה לשיפור תכנוני בגין ביטול רכיב השוליות והגדלת מספר יח"ד בנות 3 חדרים, ההשבחה תחושב בהתאם לשטחים המבוקשים במסגרת היתר הבניה, הבאה לידי ביטוי בהיקף של 405.39 מ"ר מתואם, ללא חריגה בשטחי המרפסות והאחסנה.

<u>עלויות עודפות בתוספת חדרים רטובים</u> - בשומת הועדה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה המגלם פתרון חניה תת"ק חלקי ולכן הונח כי העלות העודפת בתוספת חדרים רטובים וחומרי גלם מתקזזת עם החסכון בעלות העודפת להקמת חניה תת"ק. שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות עודפת ליח"ד בסך 40,000 ₪ בהתבסס על הצעות מחיר והכרעות שמאים מכריעים.

אין ספק כי בהגדלת מספר יח"ד במגרש, ללא שינוי בשטח הבניה הכולל, קיימת עלות עודפת בגין תוספת חדרים רטובים, כלים סניטריים, מטבחים, דלתות כניסה וכו'. לאחר שבחנתי שומות מכרעות ובהתאם להכרעתי[10] בגו"ח 1200/63 אני קובע **עלות עודפת בסך 30,000 ₪ ליח"ד.**

<u>עלות העודפת לחניות</u> - שמאי הצדדים מסכימים כי תוספת יח"ד לא הגדילה את מספר החניות הנדרשות ואין להביא בחשבון עלות עודפת לחניה. בהתאם לתקן החניה בדירות בשטח מעל 120 מ"ר נדרשת 2 חניות ובדירות בשטח מתחת ל- 120 מ"ר נדרשת חניה אלת בלבד. כתוצאה מהגדלת מס' יח"ד והקטנת ממוצע שטח יח"ד, קטן מס' החניות הנדרש לצורך היתר הבניה, כדלקמן:

תחשיב חניות עפ"י תקן חניה - מצב קודם			
רכיב	**מס' דירות**	**מס' חניות**	**סה"כ**
דירות גדולות	64	2	128.2
דירות קטנות	8	1	7.9
סה"כ חניות נדרשות			**136**

תחשיב חניות עפ"י תקן חניה - מצב חדש			
רכיב	**מס' דירות**	**מס' חניות**	**סה"כ**
דירות גדולות	72	1	72.0
דירות קטנות	12	1	12.0
סה"כ חניות נדרשות			**84**

לפיכך, איני מביא בחשבון את נושא העלות העודפת לבנית חניות.

[10] בהכרעתי נקבעה עלות עודפת ליח"ד בסך 20,000 ₪ למועד קובע 19/11/2019.

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>התאמה לצפיפות ודירות כלואות</u> - שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95 בגין יח"ד הקטנות שבהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בניה הינן דירות כלואות. שמאי המשיבה טוען כי מניתוח נתוני ההשוואה לא נצפתה הפחתה בגין דירות כלואות.

לאור הכרעתי בעניין שווי המ"ר המבונה המגלם הפחתה בשיעור 5% בגין השפעת יח"ד הכלואות והגדלת הצפיפות הקומתית, לפיכך, איני מביא הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.

<u>מקדם השוליות</u> - בהתאם להסכמת הצדדים ולאחר שבחנתי עסקאות מכר ושומות מכרעות לעניין ביטול השוליות אני מקבל את הסכמת הצדדים וקובע **מקדם שוליות בשיעור 0.7.**

9.3. **<u>הגדלת גובה הבניין</u>**:

ההקלה להגבהת גובה הבניין ב- 3 מ' נועדה לשמש את הגבהת מיכל המים על הבניין בלבד ולא הקנתה זכויות נוספות או שיפור תכנוני ולפיכך, אינה משביחה את הנכס.

9.4. **<u>הקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

עפ"י תוכנית הבקשה התבקש ניוד שטחי שירות בסך 38.8 מ"ר מתת הקרקע לעל הקרקע. בשומת הועדה נפלה שגגה ולא חושבה ההשבחה בגין ניוד השטחים, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים והחלטת ועדת ערר בעניין נת/8055/1224 יש להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10%.

<u>דיון והכרעה:</u>

מבחינת השטחים המבוקשים התוכנית הבקשה להיתר בניה להלן שטחי השירות העיליים המבוקשים ביחס לשטחים המאושרים בתוכנית.

תחשיב שטחים מנוידים	
שטח שירות עפ"י תוכנית	
ש"ש עילי עפ"י תוכנית	2,975.00
ש"ש עבור ממ"דים	864.00
יתרת ש"ש	**2,111.00**
שטח שירות בהתאם להיתר הבניה	
ש"ש עילי עפ"י היתר	3,123.77
שטח שמיוחס לממ"דים	1,008.00
יתרת ש"ש	**2,115.77**
שטח שנויד ללא ממ"ד	**4.77**

מכאן, שבמסדרת ההקלה נוידו סה"כ 4.77 מ"ר (ללא ממ"דים) מתת הקרקע לעל הקרקע.

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

9.5. **תחשיבים:**

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח אישור הקלה				
רכיב	**מס' יח"ד**	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
מצב קודם - עפ"י הוראות תמל/1090				
דירות קטנות	8	67	1.1	589.6
דירות גדולות	64	100.5	1	6431.90
		16.7	0.7	750.4
מסחר בחזית		429.2	1.6	686.7
ז"ב לא מנוצלות למגורים		20.8	0.5	10.4
ז"ב לא מנוצלות למסחר		30.1	0.5	15.05
סה"כ שטח מתואם מצב קודם				**8,484**
מצב חדש- עפ"י היתר בניה				
דירות קטנות	12	67	1.1	884.4
דירות גדולות	72	100.5	1	7235.9
מסחר בחזית		429.2	1.6	687.3
ז"ב לא מנוצלות למגורים		20.8	0.5	10.4
ז"ב לא מנוצלות למסחר		30.1	0.5	15.1
סה"כ שטח מתואם מצב חדש				**8,833**
הפרש				348.4
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,000
השבחה ביניים				₪ 696,704
היטלי פיתוח מיוחסים לתוספת יח"ד				₪ 36,000
השבחה בניכוי היטלי פיתוח				₪ **660,704**
היטל השבחה				₪ **330,352**

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח אישור הקלה				
רכיב	**מס' יח"ד**	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
מצב קודם - עפ"י הוראות תמל/1090				
דירות קטנות	8	67	1.1	589.6
דירות גדולות	64	100.5	1	6432
		16.7	0.7	750
מסחר בחזית		429.2	1.6	687.4
ז"ב לא מנוצלות למגורים		20.8	0.5	10.4
ז"ב לא מנוצלות למסחר		30.1	0.5	15.10
סה"כ שטח מתואם מצב קודם				**8,485**

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

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח אישור הקלה				
רכיב	מס' יח"ד	שטח	מקדם שווי	סה"כ
מצב חדש- עפ"י היתר בניה				
דירות קטנות	12	67	1.1	884.4
דירות גדולות	72	100.8	1	7235.9
מסחר בחזית		429.9	1.6	687.3
תוספת שטח מחסנים	12	14	0.5	84
תוספת שטח מרפסות	12	8	0.6	57.6
ז"ב לא מנוצלות למגורים		20.8	0.5	10.4
ז"ב לא מנוצלות למסחר		30.1	0.5	15.1
סה"כ שטח מתואם מצב חדש				**8,974.7**
הפרש				490.6
ש"ש מבוקש לניוד		38.8	10%	3.9
סה"כ שטח מתואם				**494.5**
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,175
השבחה ביניים				₪ 1,573,696
היטלי פיתוח מיוחסים לתוספת יח"ד				₪ -36,000
עלות עודפת ליח"ד				₪ -360,000
השבחה בנכוי היטלי פיתוח				₪ **1,171,916**
היטל השבחה				₪ **585,958**

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח אישור הקלה					
רכיב	מס' יח"ד	שטח	מקדם שווי	הפחתה לדירות כלואות	סה"כ
מצב קודם - עפ"י הוראות תמל/1090					
דירות קטנות	8	67	1.1	1	589.6
דירות גדולות	64	100.47	1	1	6,430.27
		16.75	0.7	1	750.25
מסחר בחזית		419.97	1.6	1	671.95
ז"ב לא מנוצלות למגורים		31.95	0.5	1	15.975
ז"ב לא מנוצלות למסחר		30.03	0.5	1	15.02
סה"כ שטח מתואם מצב קודם					**8,473.06**
מצב חדש- עפ"י היתר בניה					
דירות קטנות	12	67	1.1	0.95	840.18
דירות גדולות	72	100.47	1	1	7,234.05
מסחר בחזית		419.97	1.6	1	671.952

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 : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח אישור הקלה						
רכיב	**מס' יח"ד**	**שטח**	**מקדם שווי**	**הפחתה לדירות כלואות**	**סה"כ**	
ז"ב לא מנוצלות למגורים		31.95	0.5	1	15.975	
ז"ב לא מנוצלות למסחר		30.03	0.5	1	15.015	
סה"כ שטח מתואם מצב חדש					**8,777.17**	
הפרש					304.11	
שווי מ"ר מבונה					1,600	₪
השבחה ביניים					486,584	₪
בניכוי עלות עודפת					-480,000	₪
השבחה					**6,584**	₪
היטל השבחה					**3,292**	₪

הכרעה - תחשיב השבחה מכוח אישור הקלה לתוספת יח"ד					
רכיב	**מס' יח"ד**	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**	
מצב קודם - עפ"י הוראות תמל/1090					
דירות קטנות	8	68	1.1	598.4	
דירות גדולות	64	101	1	6448.1	
		17	0.7	751.8	
סה"כ שטח מתואם מצב קודם				**7,798**	
מצב חדש- עפ"י היתר בניה					
דירות קטנות	12	67	1.1	884.4	
דירות גדולות	72	101	1	7254.1	
סה"כ שטח מתואם מצב חדש				**8,138.5**	
הפרש				340.3	
שווי מ"ר מבונה				2,500	₪
השבחה ביניים				850,651	₪
עלות עודפת לפי 30,000 ₪ ליח"ד				-360,000	₪
השבחה בניכוי היטלי פיתוח				**490,651**	₪
היטל השבחה				**245,325**	₪

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 : 14/06/2026

מס' מינוי : 2650-2025

מספרנו : 348-2650-2025

הכרעה- תחשיב השבחה מכוח ניוד שטחים				
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**	
מצב קודם				
שטח שנויד	4.77	0.4	1.908	
מצב חדש				
שטח שנויד	4.77	0.5	2.385	
תוספת שטח מתואם			0.477	
שווי מ"ר מבונה			2,500	₪
השבחה			**1,193**	₪
היטל השבחה			**596**	₪

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

10. **<u>הכרעה:</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור תוכניות בניין עיר, במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה, לנכס הנמצא במגרש 219, חלקה 54, בגוש 39876, שכונת רמות מאיר, נתיבות, הינו כדלקמן:

מחולל ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלה לתוספת יח"ד	**16/07/2024**	**₪ 490,651**	**₪ 245,325**
הקלה לניוד שטח מתת לעל הקרקע		**₪ 1,193**	**₪ 596**

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



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

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן	**שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**	תאריך	14/06/2026
חזי בלייטיין	**שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**	מס' מינוי	2650-2025
אורטל כהן חדד	**שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול**	מספרנו	348-2650-2025

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[11]

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[12] שכל אדם, בענייננו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[13] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

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

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

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

---

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

[12] **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).

[13] ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

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

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

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

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

תאריך : 14/06/2026
מס' מינוי : 2650-2025
מספרנו : 348-2650-2025

<u>ישנם מספר מקורות[14] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי</u>:

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[15] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

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

- 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.

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

[15] **שיטת דלפי** באנגלית (**Delphi method**) או **טכניקת דלפי** המכונה גם **הערכה-שיחה-הערכה** היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

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

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

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

תאריך : 14/06/2026

מס' מינוי : 2650-2025

מספרנו : 348-2650-2025

<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



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: