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 : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

שומה מכרעת בעניין :

היטל השבחה דירת מגורים

בגוש 7128, חלקה 102, ת"ת 9

רח' מצדה 6

שכונת "רמת הנשיא",

בת ים

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 : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

לכבוד:

<u>המבקש</u>: מר רומן זולוטרבסקי
באמצעות השמאי, מר ברק סולומון
בדוא"ל: barak@bsolomon.co.il

<u>המשיבה</u>: הוועדה המקומית לתו"ב בת ים
באמצעות השמאי, מר גדי דגני
בדוא"ל: office@degani-beny.co.il

א.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה לדירת מגורים בגוש 7128, חלקה 102, ת"ח 9
<u>רחוב מצדה 6 , שכונת "רמת הנשיא", בת ים</u>

1. <u>מטרת השומה</u>:

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

כללי:

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

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 05/01/2026, שנערכה ע"י ה"ה ניר בני וגדי דגני שמאי מקרקעין, ותגובתם לשומת המבקש מתאריך 24/06/2026.

1.1.2. שומה מטעם המבקש מתאריך 11/03/2026, שנערכה ע"י מר ברק סולומון, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 01/07/2026, נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום[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 09/07/2026.

2. <u>המועד הקובע לשומה</u>[2]:

תוכנית	י.פ.	תאריך אישור	מועד קובע
בי/529	7982	[3]16/11/2018	01/12/2018

[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".*

[3] התוכנית פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 7982 ביום 06/11/2018 ובעיתונות ביום 16/11/2018.

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

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	דירת מגורים בת 3 חד' בכניסה ד' בקומה השניה בבניין בן 4 קומות ו-4 כניסות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 32 יח"ד
גוש מוסדר	7128
חלקה	102
שטח חלקה רשום	1,448 מ"ר
תת חלקה	9
שטח תת חלקה רשום	51.80 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	1/32
זכויות קנייניות	בעלות פרטית
כתובת	מצדה 6, שכונת "רמת הנשיא", בת-ים

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים בת 3 חד' בכניסה ד' בקומה השניה בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל סה"כ 32 יח"ד המהווה חלק ממתחם "פינוי בינוי מצדה", שכונת "רמת הנשיא", בת ים.

בת ים היא עיר במחוז ת"א השוכנת לחוף הים התיכון וגובלת בערים ראשל"צ מדרום, חולון ממזרח ות"א מצפון.

שכונת רמת הנשיא הינה שכונה מבוקשת ומתפתחת הממוקמת במזרח העיר ונהנית מנגישות טובה לנתיבי איילון. בשכונה בניה ישנה של בניינים בני 4-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם פרויקטים חדשים של התחדשות עירונית ומבנים ציבוריים. האוכלוסיה בשכונה מגוונת וכוללת משפחות צעירות ומשקיעים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

רח' מצדה הינו רח' פנימי ושקט, ללא מוצא, שהכניסה והיציאה אליו מתבצעת מרח' אלי כהן. רח' דוד רזיאל הינו רח' דו סיטרי ראשי בשכונה, המחבר בין רח' אלי כהן במזרח ורח' הרב לוי במערב.

"מתחם מצדה" הינו מתחם פינוי בינוי עפ"י תוכנית ב'/529 הכולל סה"כ 4 מגרשים עליהם בנויים 4 מבני רכבת בני 4 קומות משנות ה- 60' המכילים סה"כ 128 יח"ד המיועדים להריסה ובניה מחדש של 490 יח"ד. על מגרשים 101, 102, מתוכננת הקמת 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות, מסחר, חניונים תת"ק ושטחי ציבור עבור 300 יח"ד ועל מגרשים 103, 104 מתוכננת הקמת 4 בנייני מגורים בני 10 קומות כ"א מעל מרתפי חניה עבור 190 יח"ד. הדירה מושא השומה נמצאת בתחום מגרש מס' 104, חלקה 102.

מגרש 104, חלקה 102- מצדה 6/ דוד רזיאל 8:

חלקה פינתית בעלת 2 חזיתות, צורתה רגולרית דמויית מלבן בעלת חזית צפונית באורך של כ- 20 מ' לרח' דוד רזיאל, חזית מזרחית באורך של כ- 68 מ'. שטחה הרשום של החלקה 1,448 מ"ר. שטח מגרש 104 הינו 1,456 מ"ר.

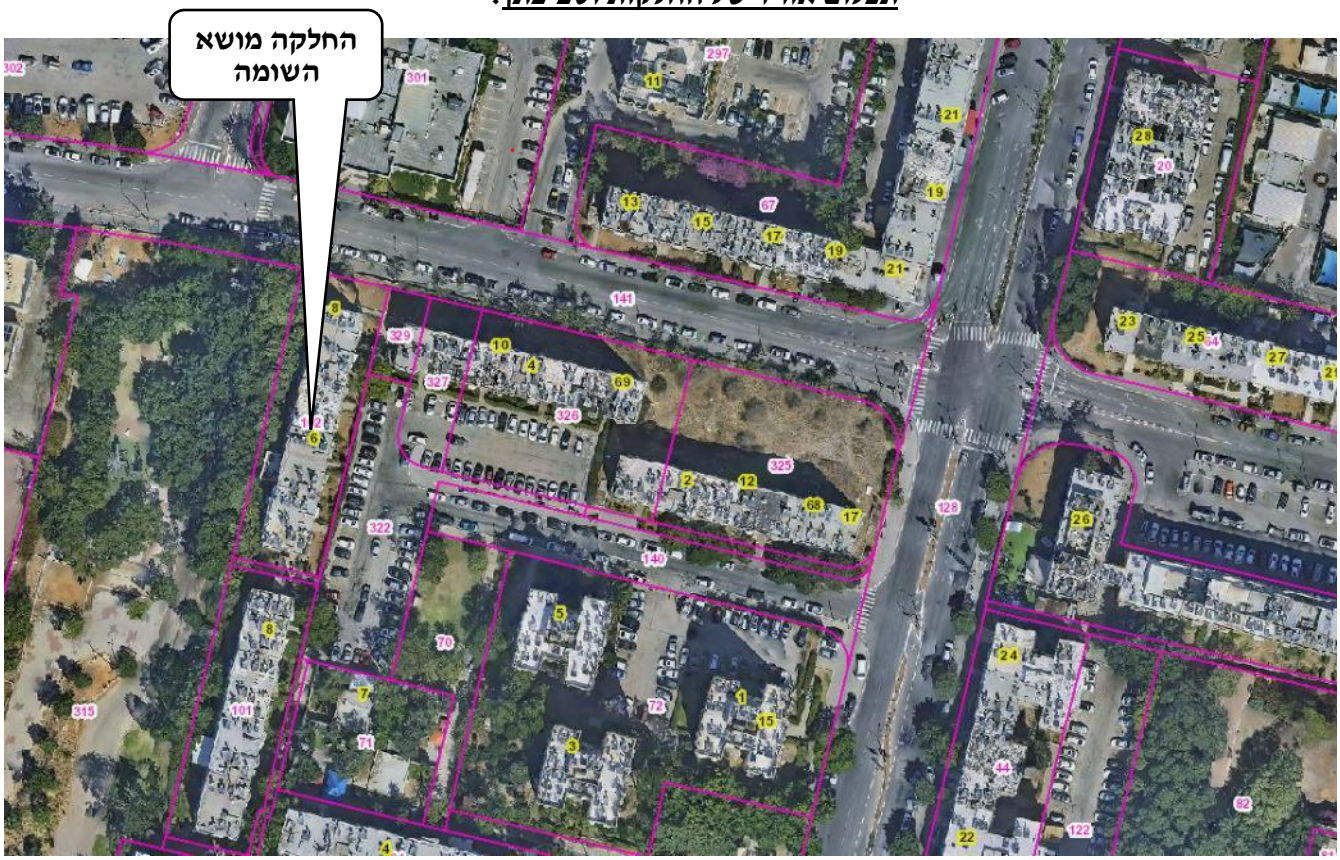
על החלקה בנוי בניין רכבת בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 4 כניסות ו- 32 יח"ד, 8 יח"ד בקומה,

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

שנבנה בשנות ה- 60' וכולל שלד בטון וגג בטון שטוח, ללא מעלית.

הדירה מושא השומה הינה דירת מגורים בת 3 חד' בשטח רשום של 51.8 מ"ר (שטח מדוד 64.54 מ"ר) הממוקמת בקומה בניה, כניסה ד' (הכניסה הצפונית).

<u>תצלום אוויר של החלקות וסביבתן:</u>



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 : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

5. **<u>מצב משפטי:</u>**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות הקנייניות בנכס.

5.1. **<u>מרשם המקרקעין</u>**:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 35277 מיום 25/02/2026, עולים הפרטים הבאים:

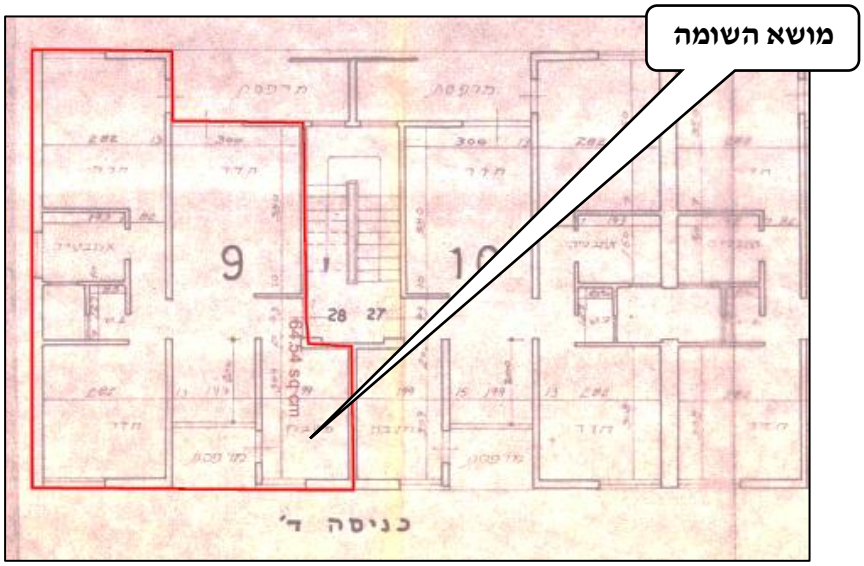
- הנכס נמצא בגוש 7128, חלקה 102, ת"ח 9, בת ים.
- שטחה הרשום של החלקה 1,448 מ"ר.
- קיימות סה"כ 33 תתי חלקות.
- **ת"ח 9**: נמצאת בקומה השלישית, שטחה הרשום 51.8 מ"ר, חלקה ברכוש המשותף 1/32.
- **ת"ח 9** בבעלות בעלות זולוטרבסקי רומן וזולוטרבסקי ויקטוריה, בחלקים שווים.
- קיימת הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת חברת גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ.

5.2. **<u>תיק בית משותף:</u>**

עפ"י צו רישום מיום 19/11/1973 לגו"ח 7128/102 הבית מכיל 4 קומות בכל קומה 8 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד. הדירה מושא השומה נמצאת בקומה שלישית מסומנת בתשריט במס' 9 ושטח רצפתה 51.8 מ"ר תקבל מס' משנה 102/9. חלקה ברכוש המשותף 1/32.

עפ"י תשריט בית משותף מיום 19/09/1972 הדירה מושא השומה נמצאת בקומה ג', כניסה ד'. (קומה שני המעל קומת עמודים מפולשת)

<u>הדירה מתוך תשריט בית משותף:</u>



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

5.3. **<u>הסכם מכר:</u>**

המוכרים: זולוטרבסקי רומן וזולוטרבסקי ויקטוריה. **הקונים:** לויאן עומרי, אל בוקעי עודד, אל בוקעי ניסים.

הנכס: דירת מגורים בשטח רשום של 51.8 מ"ר הנמצאת בקומה 3 בבית משותף ברח' מצדה 6 בבת ים. לה צמודים 1/32 חלקים מהרכוש המשותף, דירת המגורים וכל הצמוד לה רשומים בלשכת רישום המקרקעין בחולון כת"ח 9 בחלקה 102 בגוש 7128.

בבניין פועלים לביצוע פרויקט פינוי בינוי ונרשמה הערת אזהרה לטובת גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ, בגין הסכם שהמוכר חתם עם החברה.

התמורה: 1,850,000 ₪.

5.4. **<u>טיוטת הסכם פינוי בינוי:</u>**

ביקשתי לקבל הסכם חתום אך הוצגה בפני טיוטה של הסכם פינוי בינוי משנת 2022.

מאחר ומדובר בטיוטה שאינה מחייבת משפטית, איני מתייחס אליה.

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:

6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
בי/2 א'	15/07/1971	1738	תוכנית מתאר בת ים, מסווגת את החלקה ביעוד "**אזור מגורים ג'**". **הוראות וזכויות בניה:** **שטח מגרש מינימלי**: 500 מ"ר. **מס' קומות**: 4 קומות + קומת עמודים מפולשת. **אחוזי בניה לקומה**: 33%. **מרפסות פתוחות/מקורות**: 30% משטח הבית. **גובה קומה:** עד 3 מ'. **קומה מפולשת**: פנויה מכל מבנה פרט לחדר מדרגות, מתקני סילוק אשפה, חדר הסקה ומחסן לכלי גינה. **גובה קומה מפולשת**: עד 2.2 מ'. **שטח קומת העמודים**: בין 65% ל- 80% מהשטח המותר, בנסיגה של 3 מ' מחזית הבניין. **מקלט**: תת"ק. **קווי בניין:** צדדי- 4 מ', אחורי- 5 מ'.
בי/101	20/07/1972	1840	תוכנית מפורטת רובע ד', מסווגת את הנכס ב"**אזור מגורים ג'**". מגרש מס' 13 בגין מס' 70. **הוראות וזכויות בניה באזור מגורים ג':** **שטח מגרש מינ:** 750 מ"ר. **רוחב חזית מגרש:** 22 מ'. **מס' יח"ד**: 32 יח"ד. **מס' קומות:** 4 + ק"ע מפולשת. **אחוזי בניה בקומה:** 33%. **קווי בניין:** צידי- 4 מ', אחורי- 5 מ'.
בי/322	10/05/1984	3052	התוכני קובעת תוספת בניה לבניינים קיימים בהתאם לתוכנית בינוי אחידה וקובעת תנאים למתן היתרים לתוספת בניה. התוכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד "**אזור מגורים ג'**".
בי/328	15/09/1984	3248	**חדר על הגג - 23 מ"ר** ליח"ד ועד 40% משטח הגג. **גובה**: עד 2.5 מ'.
בי/369	[4]10/04/1997	4510	תוכנית מתאר שכונת רמת הנשיא המציעה תוספת שטחי בניה למבנים קיימים בהתאם לתוכנית מפורטת אחידה ללא תוספת יח"ד כך שתתקבל יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר. התוספת תתבצע בהתאם לתוכנית עיצוב ארכיטקטוני (כתנאי להיתר בניה) שתאושר ע"י הועדה המקומית לפי המבנים המוגדרים בתקנון. **התוכנית מסמנת את חלקות 101, 102 בייעוד "אזור מגורים ג'", "מבנן כה'" חלק מ"קטע תכנון 1".** הוראות וזכויות בניה: **מס' בניינים במבנן**: 2. **מס' קומות מעל ק"ע**: 4.

[4] התוכנית פורסמה לתוקף בעיתונים ביום 09/05/1997.

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 : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
			מס' דירות בבניין: 32. **מס' דירות להרחבה:** 32. תנאים להוצאת היתר בניה: • בהתאם לתוכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתוכן לכל מבנן. • תחויב הקמת אגף מלא לכל גובה המבנה בעת ובעונה אחת. • חומרי הגימור לתוספת יהיו זהים לבניין הקיים. • תוספת למבנה תחויב בהתחייבות הדיירים בשיפוץ המבנה כולו עם סיום בנית תוספת האגף האחרונה והתאמות לדרישות. • הרחבות הדיור יהיו בתנאי הסכמה כדין של בעלי הדירות.
ב'/377	03/07/1997	4540	**הקמת פרגולות על הגג** ובלבד שסך שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג עד 30% משטח הגג הצמוד לדירה או עד 10 מ"ר לפי הגדול מבניהם. **גובה פרגולה:** עד 2.3 מ'.
ב'/430	31/12/2000	4947	התוכנית מתירה בניה על גגות ומעליות חיצוניות. **חדרי גג: שטח**- עד **40 מ"ר** לכל דירה עליונה. **גובה-** עד 2.6 מ' ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח האמור. תותר **הקמת מצללות** בשטח מרפסת הגג ובלבד ששטחן הבנוי עד 15 מ"ר.
ב'/403	01/03/2001	4967	**הוראות בניה ושימושים מותרים לקומה מפולשת ומרתפים**. **<u>הוראות בניה מרתפים</u>**: השטח הבניה עד 90% משטח המגרש נטו עד 2 קומות, **שימושים**: ש"ש, מחסן עד 6 מ"ר צמוד ליח"ד, מועדון דיירים. **קווי בניין**: קו בניין קדמי עפ"י תוכנית תקפה, קווי בניין אחורי וצדדיים 0, הועדה המקומית רשאית להקטין את קו הבניין הקדמי. **גובה קומה**: עד 3 מ'. **<u>הוראות בניה לקומה מפולשת</u>**: **שימושים**: חניה, חדרי אשפה, מערכ' טכנ', מחסן משותף עגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואת ח"מ. שטח המבואה 2 מ"ר ליח"ד ולפחות 24 מ"ר נטו. סה"כ השטחים הסגורים עד 80% בבניין עם 2 דירות בקומה, 65% בבניין עם 3 דירות בקומה ו-50% בבניין עם 4 דירות בקומה.
ב'/403/1	16/11/2003	5237	**התוכנית מוסיפה שימושים מותרים בקומת הקרקע המפולשת** ומאפשרת הקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין בשטח המתווסף לשטח העיקרי המותר במגרש עפ"י תוכנית ב'/403 וירשם כשטח משותף ועד 80% משטח הקומה שמעליה.
ב'/430/א'	05/02/2006	5490	**התוכנית משנה חלק מהוראות תוכניות ב'/430 ו- ב'/377**. הועדה רשאית לאשר הקלה בבניה עד הגג עד לקו מתווה הבניין בקו צידי ואחורי. בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01/08/2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.
ב'/מק/497	13/01/2011	6187	התוכנית משנה את הוראות הבניה על **הגג ומתירה בניית דירות גג במקום חדרים על הגג**, בכפוף לתנאים הבאים: א. **גובה הדירה** שעל הגג עד **2.70 מ' נטו.**

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:

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
			ב. **שטח הבניה הכולל** של הדירה **לא יקטן מ – 40 מ"ר**, בלבד שהשטח הכולל של כלל דירות הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים על הגג עד 40% משטח הגג. **תנאי להיתר בניה** - חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38.
בי/430/ב'	08/05/2011	6233	**הוראות ותנאים להקמת מצללות.** **שטח מצללה על הגג הצמוד** : עד 10 מ"ר ליח"ד או 1/3 משטח הגג הצמוד, לפי הגבוה מבניהם.

6.2. **<u>רישוי בנייה:</u>**

מעיון בתיק הבניין של החלקה לא נמצא היתר הבניה המקורי, להלן היתרי הבנייה הסרוקים בתיק הבניין באתר הועדה המקומית:

מס' היתר	תאריך	מהות
2723	19/08/1984	תוספת חדר ומרפסת בקומת קרקע בשטח 18.17 מ"ר לפי תכנית אחידה.
2754	03/12/1984	תוספת בניה לדירת מגורים בקומת קרקע בשטח 6.97 מ"ר.

עפ"י היתר בניה מס' 5901 מיום 01/03/1966 לנכס בחלקה 326 שהבינוי בה זהה למושא השומה, הותרה הקמת 32 יח"ד בשטח כולל של 2,379.64 מ"ר.

6.3. **<u>מצב חדש:</u>**

<u>תוכניות מאושרות רלוונטיות:</u>

<u>תוכנית בי/529, מס' 502-0143628 פינוי בינוי מצדה, בת ים:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7982 מיום 06/11/2018 **ובעתונות מיום 16/11/2018.**

תוכנית התחדשות עירונית למתחם הגובל ברחובות רזיאל, אלי כהן וגן ה- י"א.

במסגרת התוכנית יהרסו 4 מבני רכבת בני 4 קומות משנות השישים ובמקומם יבנו:

על מגרשים 103, 104 הגובלים בגן הי"א, יוקמו 4 בנייני מגורים בני 10 קומות כ"א מעל מרתפי חניה.

על מגרשים 101, 102 יוקם מתחם חדש הכולל 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות, מסחר, חניונים תת קרקעיים ושטחי ציבור.

התוכנית מאפשרת הוספת יח"ד חדשות באמצעות פינוי ובינוי תוך שיפור חלוקת יעודי הקרקע והכנת תשתית למבני ציבור במתחם.

התוכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו, לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התוכנית. התוכנית מסמנת את חלקה 68 כתא שטח 101 ואת חלקה 69 כתא שטח 102.

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 : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

<u>מטרות התוכנית</u>:

1. לשנות את היקף הבינוי והשימושים הקיימים תוך מתן אפשרות להריסת שני מבני המגורים (חלקות קיימות 69-68) בהן 64 יח"ד ובמקומם בניית 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות הכוללים 32 קומות למגורים עבור 300 יח"ד חדשות (בתאי שטח 102-101) מעל ק"ק מסחרית גבוהה, קומת כניסה וקומה טכנית.
2. פינוי ובינוי בתאי שטח 105-104 (חלקות קיימות 102-101), תוספת קומות ותוספת יח"ד.
3. תמהיל הדירות יהיה מגוון על מנת לענות על ביקושים של משקי בית מגוונים ככל הניתן, לרבות יח"ד קטנות ויחידות מותאמות לאנשים עם מוגבלויות.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

1. הריסת 2 מבנים קיימים בני 32 יח"ד (בחלקות קיימות 69-68) סה"כ 64 יח"ד להריסה.
2. הקמת 2 מגדלי מגורים במקומם בני 35 קומות, ל - 300 יח"ד, (תאי שטח 102-101) .
3. קביעת זכויות בנייה והוראות בניה לבניית 2 מגדלים בני 35 קומות: 32 קומות למגורים, קומה טכנית למתקנים, קומת קרקע וקומה מסחרית בגובה 6.00 מ', ומעל 6 מרתפי חניה.
4. שטח ממוצע ליח"ד (תאי שטח חדשים 102-101) יהיה כ- 92 מ"ר שטח עיקרי, לא כולל מרפסות.
5. 20% מיח"ד במגרשים 102-101 וכן במגרשים 105-104 לא יעלו על 80 מ"ר שטח עיקרי (כולל ממ"ד).
6. קביעת זכויות בנייה ושימושים מותרים לחזית מסחרית ברחובות רזיאל ואלי כהן, על תאי שטח 101- 102
7. פינוי בינוי בתאי שטח חדשים 105-104 (בחלקות קיימות 102-101) לבניית 2 מבנים בכל אחד מתאי השטח ל- 95 יח"ד. סה"כ 190 יח"ד בשני תאי השטח.
8. קביעת שטח של 95 מ"ר בממוצע ליחידות הדיור בתאי שטח 105-104.
9. קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתרי בניה ולאכלוס.
10. קביעת הוראות לפיתוח והריסת המבנים.
11. קביעת הוראות בנושא תחזוקה וניהול שיאפשרו ניהול ופיקוח מושכל של השטחים המשותפים.
12. שינוי קווי הבניין הקיימים וקביעת הוראות בינוי לכל יעוד מוצע בתוכנית.

<u>הוראות בינוי מגרשים 104, 105</u>:

בתאי שטח 105-104 תתאפשר הריסה ובניה כמפורט:

1. שני מבנים בכל תא שטח (סה"כ 4 מבנים בשניהם) בני 10 קומות כולל קומת הקרקע. 20% מתוכן דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
2. הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס לא יעלה על 29 מטרים.
3. החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובתת הקרקע בלבד.

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 : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

זכויות והוראות בניה עבור מגרש 104:

שטח מגרש מינ'- 1,456 מ"ר.

עיקרי- 10,165 מ"ר (כולל 1,140 מ"ר עבור מרפסות מקורות), **שירות-** 3,200 מ"ר.

שירות תת"ק- 7,000 מ"ר .

תכסית- 85% . **מס' יח"ד-** 95. **צפיפות-** 65 יח"ד לד'.

גובה מבנה- 32 מ'. **מס' קומות עיליות-** 10 . **מס' קומות תת"ק-** 6.

תנאים למתן היתר בניה : אישור תוכנית איחוד וחלוקה, הגשת תוכניות של חיזוק קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן של הקידוחים למי שתיה שהתוכנית חודרת אליהם, לאישור משרד הבריאות, הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

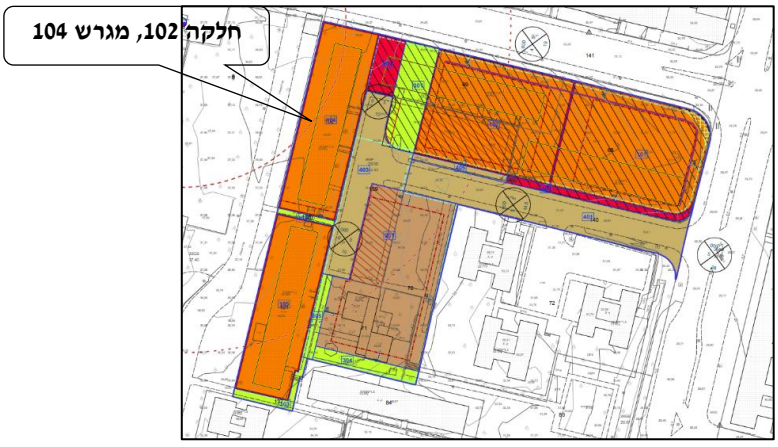
בניה ירוקה : בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה.

שלביות ביצוע: ניתן יהיה להקים כל בניין בנפרד בהתאם לתוכנית הבינוי הראשית, כל עוד ימצא פתרון חניה.

מימוש התוכנית : זכויות הבניה ע"פ תכנית זו ניתנות ל- **7 שנים מיום אישור התכנית כחוק** .באם לא יוצא היתר בנייה והתחלת עבודות ביצוע תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית, זכויות הבניה על פי תוכנית זו תתבטלנה והזכויות יהיו עפ"י התכניות התקפות ערב אישורה של התוכנית. התחלת ביצוע לעניין סעיף זה הוא ביצוע בפועל של מרתפי החניה. הארכה ל- 5 שנים נוספות בסמכות הועדה המקומית ובלבד שתתבקש טרם פקיעת תוקף התכנית.

ביום 27/05/2024 החליטה ועדת משנה בישיבתה מס' 20240003 לאשר הארכת תוקף התוכנית עד 18 חודשים מיום התכלות התוכנית לטובת הוצאת היתר בניה.

תשריט התוכנית:



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:

6.4. **<u>בקשה להיתר בנייה מס' 20240074 מיום 01/02/2024:</u>**

ביום 04/11/2024 בישיבה מס' 20240008 וביום 27/01/2025 בישיבה מס' 20250001 אישרה ועדת משנה בקשה לפינוי בינוי -הריסת בנין מגורים קיים בן 4 קומות על קומת קרקע מלאה ובנית 2 בניינים חדשים בני 11 קומות מעל הכניסה הקובעת עם מרתף משותף לחלקה 101 (104) בעל 4 קומות.

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 : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

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

7.1. מיקום הנכס ברח' מצדה 6, בת ים.

7.2. הנכס מהווה דירת מגורים בת 3 חד' בכניסה ד' בקומה דניה בניין בן 4 קומות מעל ק"ע מפולשת.

7.3. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.4. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

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

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

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

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

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

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

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

במקרה הנדון מדובר במימוש לפי ס.ק. 7.6.2.3 לעיל.

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

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

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

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

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

8. <u>עמדות הצדדים וההכרעה בהן</u>:

הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים בת 3 חד' בשטח רשום של 51.80 מ"ר בכניסה ד', קומה שניה בבניין בן 4 קומות ו- 4 כניסות מעל ק"ע מפולשת בשכונת "רמת הנשיא" שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר מלוא הזכויות.

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

8.1. <u>מהות וגובה היטל ההשבחה שנקבעו בשומות הצדדים</u>:

התוכנית	מועד קובע	היטל השבחה עפ"י המשיבה	היטל השבחה עפ"י המבקש
ב'/529	01/12/2018	₪ 119,535	₪ 3,350

8.2. <u>הנקודות שבהסכמה</u>:

1.1.8. תיאור הנכס וסביבתו.

1.1.9. המצב התכנוני והרישוי.

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 מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 51.8 מ"ר בקומה השניה, כניסה ד' בבניין בן 4 קומות ו- 4 כניסות מעל ק"ק מפולשת המכיל סה"כ 32 יח"ד בשכונת "רמת הנשיא", בת ים.

ביום 01/12/2018 אושרה **תוכנית התחדשות עירונית מס' בי/529 "מתחם מצדה"**, הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית ומציעה, הריסת 4 מבני רכבת בני 4 קומות משנות השישים והקמה מחדש של יוקמו 4 בנייני מגורים בני 10 קומות כ"א מעל מרתפי חניה במגרשים 103, 104. ו- 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות, מסחר, חניונים תת קרקעיים ושטחי ציבור במגרשים 101, 102. עפ"י תשריט התוכנית חלקה 102 מסומנת ממגרש 104.

ביום 04/08/2025 נחתם חוזה מכר לדירה הנידונה, במסגרתו מתחייב הקונה להכנס לנעלי המוכר לעניין הסכם פינוי בינוי. בעקבות המכר הופקה שומת היטל השבחה בגין הזכויות מכוח תוכנית בי/529.

שמאי הצדדים מסכימים כי בהתאם לפסיקה יש לחשב את ההשבחה בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה, המחלוקת נובעת מאופן ניתוח עסקאות ההשוואה ובחירת מס"ד הנתונים רלוונטי.

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

9.1. **<u>המתודה לחישוב ההשבחה:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

בהתבסס על החלטת ועדת ערר מס' תא/81077/0721 בעניין אברהם כספי (המחדדת את ההבדל בין הגישה הכלכלית לגישת ההשוואה) והחלטת בית המשפט בעניין נועה לב, בוחן את ההשבחה מכוח התוכנית בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה. ההפרש בין גישת ההשואה הישירה לגישה הכלכלית ייגבה בעת מתן היתר הבניה.

מצב קודם - בוחן עסקאות מכר לדירות בתחום המתחם שבנדון (נכסים דומים ככל שניתן בהתאם לגישת ההשוואה הישירה ובהתבסס על החלטת הח"מ במתחם מושא השומה), לפני מועד הפקדת התוכנית ע"מ לנטרל פוטנציאל תכנוני וקונקרטי.

מצב חדש - בוחן שווי דירות מגורים שנמכרו במתחם הנדון לאחר ובסמוך למועד אישורה של תוכנית ח/529.

<u>עמדת המבקשת:</u>

בהתאם לפסיקה[5] בעת מכר דירת מגורים בפרויקט פינוי ביוני יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה הישירה שהיא הגישה השמאית המקובלת והעדיפה לקביעת שווי נכס.

מצב קודם - יש להביא בחשבון עסקאות מכר שנערכו קרוב ככל הניתן למועד אישור התוכנית לדירות דומות ככל שניתן שאינן במתחם הפינוי - בינוי וטרם אישורה של התכנית פינוי-בינוי, ע"מ לנטרל את הפוטנציאל

[5] דלי דליה בר"מ 10212/16, אברהם כספי עמ"נ 24-11-24406, נועה לב עמ"נ 24-09-18341.

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 : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

התכנוני לאישור תכנית פינוי-בינוי החל ממועד פרסום על הכנתה. יש להפעיל מקדם התאמה לזמן.

<u>דיון והכרעה:</u>

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

ביום 26/06/2025 פורסמה ההחלטה בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו נ' לב ואח' כדלקמן:

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

<u>עוד נקבע</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

במקרה דנן, קיים בסיס עסקאות השוואה מספק בשני מצבי התכנון ולכן ההשבחה תחושב **בגישת ההשוואה הישירה.**

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:

9.2. **שווי מצב קודם:**

עמדת המשיבה:

שווי מ"ר בנוי- בהתבסס על 5 עסקאות מכר של דירות במתחם הנדון ולאחר התאמה לזמן, קובע **שווי מ"ר בנוי בסך 17,500** ₪ **לדירה** ממוצעת בשטח עיקרי של 61.3 מ"ר.

עסקאות מכר דירות במתחם:

עסקאות מכר דירות בתחום המתחם						
תאריך	חלקה	חד'	קומה	שטח רשום	תמורה	שווי מ"ר בנוי
21/01/2016	102	3	1	61.3	₪ 1,049,998	₪ 17,129
21/03/2016	69	3	2	61.3	₪ 920,000	₪ 15,008
21/03/2016	102	3	3	61.3	₪ 1,080,000	₪ 17,618
09/08/2016	68	3	4	61.3	₪ 900,000	₪ 14,682
14/09/2016	102	3	2	61.3	₪ 1,074,996	₪ 17,537

עמדת המבקש:

שווי מ"ר בנוי - בהתבסס על עסקאות מכר של דירות במבנים טוריים שאינם מצויים בתחום המתחם שנערכו טרם אישורה של תוכנית פינוי בינוי קובע **שווי מ"ר בנוי בסך 19,300** ₪.

בניתוח עסקאות ההשוואה מביא בחשבון מקדם קומה בשיעור 5% לאור העובדה כי לא קיימת מעלית בבניין + התאמה לזמן בהתבסס על מדד מחירי הנדל"ן שפורסם ע"י הלמ"ס.

עסקאות מכר דירות מגורים בבניינים טוריים בני 4 קומות ללא מעלית, בגוש 7128									
תאריך	חלקה	שנת בניה	חד'	קומה	שטח ברוטו	תמורה	מקדם קומה	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
25/07/2018	84	1960	3	4	67	₪ 1,280,000	1.10	1.003	₪ 21,077
05/07/2018	90	1960	3	4	70	₪ 1,200,000	1.10	1.002	₪ 18,899
27/06/2018	85	1960	3	4	65	₪ 1,100,000	1.10	1.002	₪ 18,657
26/06/2018	97	1960	2.5	4	61	₪ 1,085,000	1.10	1.002	₪ 19,609
11/06/2018	94	1970	3	4	61	₪ 1,100,000	1.10	1.004	₪ 19,909
24/05/2018	94	1970	3	3	65	₪ 1,250,000	1.05	1.004	₪ 20,267
10/05/2018	84	1960	3	4	67	₪ 1,065,000	1.10	1.003	₪ 17,532
26/04/2018	84	1960	3	3	67	₪ 1,155,000	1.05	1.003	₪ 18,150
13/04/2018	94	1970	3	4	63	₪ 1,160,000	1.10	0.999	₪ 20,234
27/02/2018	84	1960	3	2	67	₪ 1,120,000	1.00	0.989	₪ 16,534
07/11/2017	94	1970	3	4	65	₪ 1,120,000	1.10	0.983	₪ 18,638
30/10/2017	98	1970	3	1	61	₪ 1,100,000	0.95	0.983	₪ 16,846

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 : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

עסקאות מכר דירות מגורים בבניינים טוריים בני 4 קומות ללא מעלית, בגוש 7128									
תאריך	חלקה	שנת בניה	חד'	קומה	שטח ברוטו	תמורה	מקדם קומה	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
08/08/2017	94	1970	3	4	65	₪ 1,080,000	1.10	0.999	₪ 18,263
28/05/2017	84	1960	3	3	67	₪ 1,260,000	1.05	1.006	₪ 19,868
18/05/2017	98	1970	3	4	61	₪ 1,110,000	1.10	1.006	₪ 20,140
20/04/2017	94	1970	2.5	3	63	₪ 1,180,000	1.05	1.011	₪ 19,891
06/04/2017	98	1970	3	2	61	₪ 1,140,000	1.00	1.013	₪ 18,935
29/03/2017	98	1970	3	2	61	₪ 1,250,000	1.00	1.013	₪ 20,762
19/01/2017	98	1970	3.5	2	61	₪ 1,105,000	1.00	1.007	₪ 18,249
שווי מ"ר בנוי ממוצע									**₪ 19,077**
שווי מ"ר בנוי ממוצע בנטרול חריגים (סטיית תקן 1,279 ₪)									**₪ 19,300**

<u>תגובת המשיבה:</u>

יש לנטרל עסקאות מעל 19,000 ₪ למ"ר בנוי בבסיס הנתונים שהציג שמאי המבקש כיוון שהינן חריגות ביחס ליתר נתוני ההשוואה ומכוון שנערכו לאחר, 28/11/2016, מועד הדיון להפקדת התוכנית, מה שמסביר את השווי החריג.

בנטרול העסקאות מתקבלת **שווי מ"ר בנוי בסך 15,580 ₪.**

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין שווי המ"ר הבנוי במצב קודם, שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 17,500 ₪ בעוד שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 19,300 ₪.

שווי המצב הקודם של דירות בבניינים שנבנו לפני שנת 1980, יהיה בהתאם לעסקאות מכר **שנערכו לפני הפקדת תוכנית הפינוי בינוי או הוצאת היתר בניה לפי תמ"א 38**, המנטרלות את השפעת תוכנית הפינוי הבינוי ומגלמות את הפוטנציאל הכללי להתחדשות עירונית, ככל שקיים, לזכויות מכוח תמ"א 38.

במקרה הנדון אני סבור כי העסקאות המתאימות ביותר לקביעת השווי הינן עסקאות השוואה שנערכו **במתחם הנדון** טרם הפקדת התוכנית ברשומות ביום 25/08/2017, תוך הפעלת מקדם התאמה לזמן בהתאם למדד מחירי הדירות.

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

עסקאות מכר, מתחם מצדה:

עסקאות מכר מגורים במתחם מצדה								
גו"ח	תאריך	שטח רשום	שטח רישוי	חד'	תמורה	שווי למ"ר בנוי	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
7128/69	15/11/2014	51	70.3	3	₪ 1,075,000	₪15,292	115.53%	₪ 17,666
7128/68	31/12/2014	51	70.3	3	₪ 1,035,000	₪14,723	114.81%	₪ 16,903
7128/69	23/11/2015	51	70.3	3	₪ 1,130,000	₪16,074	107.21%	₪ 17,232
7128/69	21/03/2016	51	70.3	3	₪ 920,000	₪13,087	105.39%	₪ 13,792
7128/68	09/08/2016	51	70.3	3	₪ 900,000	₪12,802	101.20%	₪ 12,956
7128/69	28/12/2016	51	70.3	3	₪ 1,345,000	₪19,132	100.65%	₪ 19,256
7128/68	24/05/2017	51	70.3	3	₪ 1,370,000	₪19,488	98.83%	₪ 19,259
7128/102	21/01/2016	51	70.3	3	₪ 1,049,998	₪14,936	106.11%	₪ 15,848
7128/102	21/03/2016	51	70.3	3	₪ 1,080,000	₪15,363	104.01%	₪ 15,979
7128/102	29/10/2014	51	70.3	3	₪ 865,000	₪12,304	115.86%	₪ 14,256
שווי מ"ר בנוי בממוצע								**₪ 16,315**

לפיכך, במצב קודם במתחם הנדון שווי מ"ר בנוי הינו בסך 16,300 ₪\למ"ר בנוי, עפ"י שטח רישוי.

9.3. **שווי מצב חדש:**

עמדת המשיבה:

שווי מ"ר בנוי - בהתבסס על 5 עסקאות מכר של דירות במתחם הנדון ולאחר התאמה לזמן לפי 5% לשנה, קובע **שווי מ"ר בנוי בסך 21,400** ₪ לדירה ממוצעת בשטח עיקרי של 61.3 מ"ר.

עסקאות מכר דירות בתחום המתחם							
תאריך	חלקה	חד'	קומה	שטח רשום	תמורה		שווי מ"ר בנוי
01/11/2020	102	3	2	61.3	₪ 1,400,000		₪ 22,838
26/10/2020	68	3	2	61.3	₪ 1,400,000		₪ 22,838
31/01/2019	102	3	3	61.3	₪ 1,200,000		₪ 19,576
19/11/2018	68	3	1	61.3	₪ 1,400,000		₪ 22,838

עמדת המבקש:

שווי מ"ר בנוי- בהתבסס על עסקאות מכר של דירות במתחם הנדון ולאחר התאמה לקומה ולזמן קובע **שווי מ"ר בנוי בסך 19,400** ₪.

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 : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

עסקאות מכר דירות מגורים במתחם הנדון									
תאריך	חלקה	שנת בניה	חד'	קומה	שטח ברוטו	תמורה	מקדם קומה	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
01/11/2020	102	1960	3	2	67	₪ 1,400,000	1.00	0.858	₪ 17,921
26/10/2020	68	1960	3	2	67	₪ 1,400,000	1.00	0.858	₪ 17,921
21/07/2019	102	1960	3	3	67	₪ 1,265,000	1.05	0.986	₪ 19,557
31/01/2019	102	1960	3	3	67	₪ 1,200,000	1.05	1.004	₪ 18,880
21/12/2018	101	1960	3	4	67	₪ 1,220,000	1.10	1.002	₪ 20,069
19/11/2018	68	1960	3	1	67	₪ 1,400,000	0.95	1.000	₪ 19,851
שווי מ"ר בנוי ממוצע									₪ **19,033**
שווי מ"ר בנוי ממוצע בנטרול חריגים (סטיית תקן 950 ₪)									₪ **19,400**

<u>תגובת המשיבה:</u>

מקדם התאמה לזמן - חלק מעסקאות ההשוואה והמועד הקובע נערכו בתקופת הקורונה בה חל קיפאון למס' חודשים ולאחר מכן האצה במחירי הדירות וחלק מהעסקאות משנים מוקדמות יותר 2018-2019 בהן בחלק מהערים הייתה ירידת מחירים ובחלק עליית מחירים. לכן יש לבחון את מדדי המחירים בהתאם לעיר בית ים, בדומה לשומתי (ובניגוד לשומת הבעלים בהתבסס כנראה על מדד כללי ממחוז ת"א).

בשומת הועדה, על הצד הזהיר, הובאה בחשבון התאמה של 5% לכלל עסקאות ההשוואה, למרות שעפ"י המדד לא חלה עליית מחירים בין מועד התאריך הממוצע של העסקאות ברבעון 3 שנת 2019 והמועד הקובע.

<u>דיון והכרעה:</u>

בין הצדדים קיימת מחלוקת זניחה בעניין שווי הדירה במצב החדש, שמאי המשיבה קובע שווי דירה במצב חדש בסך 1,311,820 ₪ ושמאי המבקש קובע שווי דירה במצב חדש בסך 1,299,800 ₪.

לאחר שבחנתי עסקאות מכר בתחום התוכנית לאחר ובסמוך לאישור התוכנית והפעלת מקדם התאמה לזמן בהתאם למדד מחירי הדירות, אני קובע **שווי מ"ר בנוי בסך 18,422 ₪\למ"ר** עפ"י רישוי וסה"כ **שווי מצב חדש בסך 1,295,082 ₪.**

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

עסקאות מכר מגורים במתחם מצדה									
גו"ח	תאריך	שטח רשום	שטח ארנונה	שטח רישוי	חד'	קומה	תמורה	שווי למ"ר בנוי	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
7128/68	19/11/2018	51	51	70.3	3	1	₪ 1,400,000	₪ 19,915	99.80%	₪ 19,875
7128/101	21/12/2018	51	67	70.3	3	4	₪ 1,220,000	₪ 17,354	100.00%	₪ 17,354
7128/102	21/07/2019	51	67	70.3	3	3	₪ 1,265,000	₪ 17,994	97.54%	₪ 17,552
7128/68	26/10/2020	52	67	70.3	3	2	₪ 1,400,000	₪ 19,915	93.72%	₪ 18,665
7128/102	01/11/2020	51	67	70.3	3	2	₪ 1,400,000	₪ 19,915	93.72%	₪ 18,665
7128/69	18/11/2020	52	67	70.3	3	4	₪ 1,050,000	₪ 14,936	92.89%	₪ 13,873
ממוצע	קומה ממוצעת					2.75	שווי מ"ר בנוי ממוצע			₪ 18,422

9.4. **תחשיבים:**

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית בי/529		
מצב קודם		
שטח דירה ממוצעת	61.3	
שווי מ"ר בנוי	17,500	₪
שווי מצב קודם	1,072,750	₪
מצב חדש		
שטח דירה ממוצעת	61.3	
שווי מ"ר בנוי	21,400	₪
שווי מצב חדש	1,311,820	₪
השבחה	**239,070**	₪
היטל השבחה	**119,535**	₪

תחשיב המבקש להשבחה מכוח תוכנית בי/529		
מצב קודם		
שטח דירה ממוצעת	67	
שווי מ"ר בנוי	19,300	₪
שווי מצב קודם	1,293,100	₪
מצב חדש		
שטח דירה ממוצעת	67	
שווי מ"ר בנוי	19,400	₪
שווי מצב חדש	1,299,800	₪
השבחה	**6,700**	₪
היטל השבחה	**3,350**	₪

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 : 21/07/2026

מס' מינוי : 385-2026

מספרנו : 368-385-2026

תחשיב השבחה מכוח תוכנית בי/529		
מצב קודם		
שטח רישוי לדירה ממוצעת	70.3	
שווי מ"ר בנוי	16,300	₪
שווי מצב קודם	1,145,890	₪
מצב חדש		
שטח דירה ממוצעת	70.3	
שווי מ"ר בנוי	18,422	₪
שווי מצב חדש	1,295,082	₪
השבחה	**149,192**	₪
היטל השבחה	**74,596**	₪

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

10. **הכרעה:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי היטל ההשבחה הנובע מאישור תוכניות בניין עיר שאושרו במימוש בדרך של מכר מלוא הזכויות לנכס בשכונת רמת הנשיא, ת"ח 9, חלקה 102, גוש 7128, בבת ים, הינו כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/529	01/12/2018	₪ 149,192	₪ 74,596

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



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

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 : 21/07/2026

מס' מינוי : 385-2026

מספרנו : 368-385-2026

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[6]

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

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

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

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

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[7] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[8] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

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

מאחר 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.

---

[6] **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)

[7] **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).

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

E-mail: misrad66@gmail.com

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

תאריך : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

ישנם מספר מקורות[9] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי :

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[10] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של 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.

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

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

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

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

תאריך : 21/07/2026
מס' מינוי : 385-2026
מספרנו : 368-385-2026

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

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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