א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק 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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

שומה מכרעת בעניין :

פרויקט פינוי בינוי

בגוש 7128, חלקות 68, 69

מגרשים 101, 102 עפ"י תוכנית בי/529

רח' מצדה 2, 4,

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 תיקון 84 לחוק 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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

לכבוד:

המבקשת: קים לוסטיגמן יזום ובניה בע"מ
באמצעות השמאית, גב' מיכל שימקביץ
בדוא"ל: michal@bfks.co.il

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב בת ים
באמצעות השמאי, מר יורם ברק
בדוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

א.ג.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה פרויקט פינוי בינוי בגוש 7128, חלקות 68, 69, מגרשים 101, 102 עפ"י תוכנית בי/529, רח' מצדה 2, 4, בת ים

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 והקלות, במימוש זכויות בנכס בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' **20230858**.

כללי:

1.1 הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 01/10/2024, שערך מר יורם ברק שמאי מקרקעין, ותגובתו לשומת המבקשת מתאריך 02/07/2025.

1.1.2. שומה מטעם המבקשת מתאריך 10/06/2024, שערכה ה"ה מיכל שימקביץ ואורי לוי, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 31/07/2025, 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 17/02/2026.

2. המועד הקובע לשומה[2]:

תוכנית	י.פ.	תאריך אישור	מועד קובע
בי/529	7982	[3]16/11/2018	01/12/2018
בי/1/529	11881	10/12/2023	25/12/2023

[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
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

3. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות הנכסים	מגרשים 101, 102 עפ"י תוכנית בי/529 המהווים חלק ממתחם פינוי בינוי "מצדה 4-2" עליהם בנויים 2 בנייני מגורים כ"א בן 4 מעל ק"ע מפולשת המכילים 64 יח"ד, המיועדים להריסה ובניה מחדש של 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות, מסחר, שטחי ציבור וחניונים תת"ק עבור סה"כ 300 יח"ד.	
גוש מוסדר	7128	
חלקות מקור	68	69
שטח רשום	2,561	1,429
מס' מגרשים עפ"י בי/529	101 (חלקה חדשה 325)	102 (חלקה חדשה 326)
שטח מגרש	1,985	1,982
זכויות קניינית	בעלות	
כתובת	רח' מצדה 2/ דוד רזיאל 12/ אלי כהן 17 ורח' מצדה 4/ רזיאל דוד 10 (בהתאמה), שכונת "רמת הנשיא", בת ים	

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

הנכסים מושאי השומה הינם **מגרשים 101 ו- 102** (עפ"י תוכנית ראשית בי/529) המהווים **חלק ממתחם "פינוי בינוי מצדה"**, המיועדים להריסת 2 המבנים הקיימים המכילים 64 יח"ד ובנית 2 מגדלי מגורים חדשים הכוללים מסחר, חניונים תת"ק ושטחי ציבור **עבור סה"כ 300 יח"ד**, בשכונת "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.

רח' אלי כהן הינו רחוב דו סיטרי ראשי בשכונה, המחבר בין רח' כ"ט בנובמבר בדרום ושדרות יוספטל בצפון.

"**מתחם מצדה**" הינו מתחם פינוי בינוי עפ"י תוכנית בי/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.

מושאי השומה הינם מגרשים מס' 101,102 המהווים חלק ממתחם פינוי בינוי מצדה (בהם אושרה תוכנית איחוד וחלוקה מס' בי/1/529).

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

<u>מגרש 101, חלקה 68 (מס' חלקה חדש 325)– מצדה 2/ דוד רזיאל 12:</u>

חלקה פינתית בעלת 3 חזיתות, צורתה רגולרית דמויית מלבן עם פינות צפון מזרחית ודרום מזרחית מעוגלות, בעלת חזית צפונית באורך של כ- 47 מ' לרח' דוד רזיאל, חזית מזרחית באורך של כ- 37 מ' לרח' אלי כהן וחזית דרומית באורך של כ- 46 מ' לרח' מצדה. שטחה הרשום של החלקה 2,561 מ"ר. שטח מגרש 101 הינו 1,982 מ"ר.

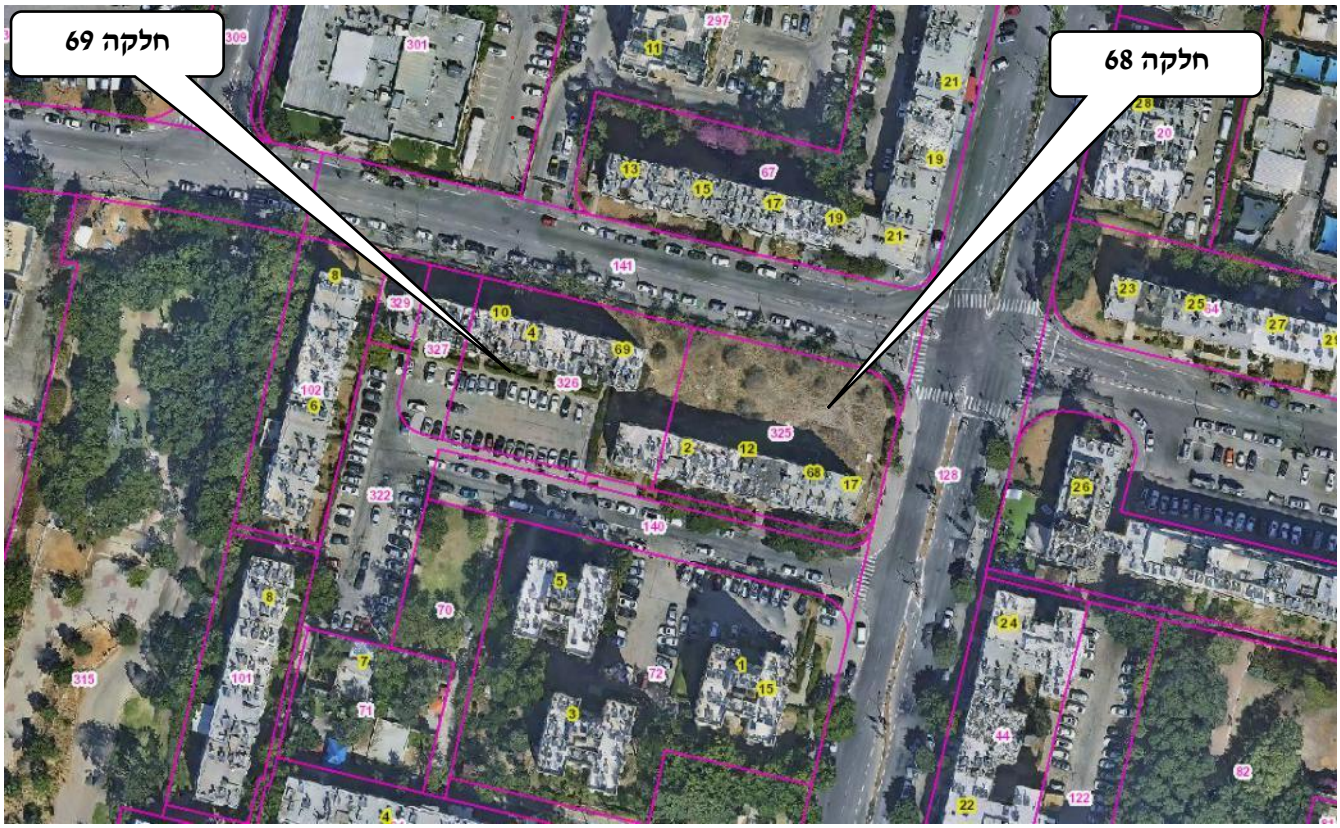
<u>מגרש 102, חלקה 69 (מס' חלקה חדש 326)– מצדה 4/ דוד רזיאל 10:</u>

צורתה רגולרית דמויית מלבן בעלת חזית צפונית באורך של כ- 50 מ' לרח' דוד רזיאל וחזית דרומית באורך של כ- 50 מ' לרח' מצדה. עומקה כ- 39 מ' ושטחה הרשום 1,429 מ"ר. שטח מגרש 101 הינו 1,985 מ"ר.

בכל אחת מהחלקות בנוי בניין רכבת בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 4 כניסות ו- 32 יח"ד, 8 יח"ד בקומה, שנבנה בשנות ה- 60' וכולל שלד בטון וגג בטון שטוח, ללא מעלית.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בניה מתוכננת הריסת המבנים הקיימים והקמת 2 מגדלי מגורים בני 31 קומות מגורים מעל קומת מסחר, קומת ביניים ו- 5 קומות חניה תת"ק עבור 150 יח"ד בכל בניין.

<u>תצלום אוויר של החלקות וסביבתן:</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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק 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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

מבט ממעוף הציפור:



הדמיה מתוך אתר הפרויקט:



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. **<u>מצב משפטי</u>:**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות הקנייניות בנכס.

5.1. **<u>מרשם המקרקעין</u>**:

<u>חלקה 68</u>:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 193480 מיום 26/12/2024, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 7128, חלקה 68, בת ים.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 2,561 מ"ר.
- בחלקה רשומות 33 תתי חלקות, המהוות 32 יח"ד.
- בעלות פרטית.
- על כל תתי החלקות קיימת הערת אזהרה ס' 126 לטובת חברת קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ.

<u>חלקה 69</u>:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 193482 מיום 26/12/2024, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 7128, חלקה 69, בת ים.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,429 מ"ר.
- בחלקה רשומות 33 תתי חלקות, המהוות 32 יח"ד.
- בעלות פרטית.
- על כל תתי החלקות קיימת הערת אזהרה ס' 126 לטובת חברת קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ.

5.2. **<u>הסכם פינוי בינוי</u>:**

במסגרת עסקת פינוי בינוי נחתמו חוזים אישיים בין חב' קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ לבין בעלי הזכויות בחלקות 68, 69. שמאי המבקשת העבירו לדוגמא חוזה חתום בגו"ח 7128/68/12 (נחתם ע"י הבעלים ביום 05/02/2017 וע"י היזם ביום 09/03/2017), לפיו בהסתמך על בדיקות היזם ובכפוף לקיום התנאים המתלים בהסכם, הצדדים החליטו להתקשר בעסקה בפינוי בינוי, לפיה הבעלים מוכר ליזם את כל זכויותיו בדירה הקיימת ובחלקה ואת מלוא חלקו בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות במתחם ומתחייב לפנות את הדירה הקיימת ולמסורה ליזם לצורך הריסתה, ובתמורה היזם יתכנן ויבנה במתחם פרויקט למגורים ומסחר עפ"י תוכנית 529 ובכללו בנין חדש ובו יבנה עבור הבעלים דירה חדשה ירשום את זכויות החכירה על שם הבעלים בשלמות כתת חלקה נפרדת בבית משותף וימסור אותה לידיו כשהיא נקיה מכל משכנתא, עיקול, חוב חריגת בניה משכון או כל זכות לצד ג' אחר, למעט משכנתאות/ ו/או עיקולים ו/או הערות הקשורים בבעלים והתחייבותיו וזאת על חשבון ובאחריות היזם ומבלי שהבעלים יידרשו לשאת בתשלום כלשהו שלא הוטל עליהן במפורש בהסכם זה.

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

<u>להלן עיקרי ההסכם:</u>

<u>תנאים מתלים וברירת ביטול:</u>

תוקפו של הסכם זה מותנה בהתקיימותם של כל התנאים המפורטים להלן (להלן "התנאים המתלים"):

- **<u>תנאי מתלה ראשון</u>**: הסכם זה מותנה בחתימת הסכם זהה להסכם זה על ידי כל בעלי הזכויות בחלקות 68, 69 (בשינויים המחויבים) שיאפשר את הקמת הבניין/ים החדש/ים או, לחילופין, בחתימת הסכם זהה להסכם זה (בשינויים המחויבים) על ידי **רוב מיוחס** של בעלי זכויות שיש לפנות לשם הקמת הבניין/ים החדש/ים, כמוגדר בחוק פינוי ובינוי פיצויים (להלן: "רוב מיוחס") **לא יאוחר מ- 18 חודשים מתאריך אישור תוכנית 529 או תוכנית דומה אחרת ביחס למתחם או מיום אישור תוכנית איחוד וחלוקה ביחס למתחם, שמכוחן ניתן יהיה לקבל את היתר הבניה, לפי המאוחר.** ככל שנחתמו הסכמים עם רוב מיוחס כאמור, ינקטו הליכים משפטיים כנגד הסרבנים בהתאם להוראות הסכם זה, ובכפוף לנקיטה בהליכים משפטיים כנגד הסרבנים, יוארך המועד לקיום תנאי זה למועד שיחול בתוך 24 חודשים מתאריך קבלת פסק דין חלוט כנגד הסרבנים, כהגדרתם לעיל.
- **<u>תנאי מתלה שני</u>:** תוך **5 שנים ממועד חתימת רוב מיוחס** על הסכם כדוגמת הסכם זה תאושר תוכנית 529 ו/או תוכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת אחרת, לרבות אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה, שתאפשר את בניית הדירה החדשה.
- **<u>תנאי מתלה שלישי</u>**: עד למועד האחרון לקיום התנאים המתלים הראשון והשני דלעיל, תתקבל הסכמת הרשות לעסקה נשוא הסכם זה (ככל שהסכמתה דרושה), וכן לאישור תוכנית 529 או תוכנית דומה אחרת שתאפשר את בניית הפרויקט שתאושר ביחס למתחם) כתוכנית להתחדשות עירונית, כהגדרתה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- **<u>תנאי מתלה רביעי</u>:** היזם יגיש לוועדה המקומית **בקשה להיתר** התואמת את התחייבויותיו על פי הסכם זה עד **ולא יאוחר מתום 24 חדשים מקיום התנאים המתלים 3-1 דלעיל**.
- בהתקיים נסיבות לפיהן מסכימים ב"כ היזם וב"כ הדיירים כי עשוי כ"א מהתנאים המתלים להתקיים בתוך 12 חודשים נוספים לאחר המועד האחרון שנקבע לקיומו, יהיו ב"כ הצדדים רשאים להאריך המועד האחרון לקיום התנאי המתלה הראשון למשך 12 חודשים נוספים. בהעדר הסכמה בין ב"כ הצדדים בעניין זה הוא יועבר להכרעת פוסק, שהחלטתו תינתן בתוך 30 ימים מפניית מי מהצדדים אליו. דחייה נוספת של תנאי מתלה מותנית בהסכמת רוב בעלי הזכויות בדירות הקיימות שבקשר אליהן נחתם הסכם עם היזם כדוגמת הסכם זה, ובלבד שהסכמתם תינתן עד תום תקופת ההארכה האחרונה של אותו תנאי מתלה.

במידה ויחול אחד או יותר מן האירועים הבאים אשר יפגע בכדאיות הכללית של הפרויקט, רשאי היזם (היזם בלבד) לבטל הסכם זה, מבלי שתהא למי מן הצדדים טענה או תביעה כלפי משנהו (להלן "ברירת הביטול"):

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

- אושרה תוכנית 529 ובגין אישורה לא ניתן פטור מהיטל השבחה.
- לא ניתן לבעלים פטור ממס שבח ו/או ממס רכישה בגין העסקה נשוא הסכם זה עקב כך שהמתחם לא הוכרז כ״מתחם פינוי בינוי״ / ״מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי״.
- תחול חובה לשלם לרשות דמי היתר ו/או דמי היוון או כל תשלום אחר לרשות ו/או לקק״ל.
- יחול מס ערך מוסף על שירותי הבניה הניתנים לבעלים.
- אושרה תוכנית שעל פיה לא יאושרו לבעלים או ליזם זכויות בניה במתחם באופן שיקיים כדאיות כלכלית ליזם.

<u>מכירת יחידות היזם</u> :

מלבד הדירה החדשה והחלק הצמוד לה ברכוש המשותף, בהתאם להוראות הסכם זה, ומלבד יתר הדירות החדשות שלגביהן התחייב היזם כלפי יתר הבעלים במתחם בהסכם דוגמת הסכם זה, הרי שהיזם יהיה רשאי למכור את כל יחידות היזם בפרויקט וכל הצמדה אחרת לרוכשים שונים בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת לפי שיקול דעתו ומבלי התערבות הבעלים. עד השלמת מכירת יחידות היזם והצמדותיהן, תיוותרנה הן בבעלות או בחכירת היזם. במקרה של מכירת יחידות היזם לפני קיום איזה מהתנאים המתלים, מתחייב היזם להתנות את הסכמי מכר יחידותיו בקיום התנאים המתלים.

<u>הודעות</u> :

היזם יחתום על ההסכם תוך 7 ימי עסקים מקבלת הסכם זה חתום ע״י הבעלים.

<u>העברת זכויות ע״י הבעלים</u> :

למען הסר ספק יובהר כי הבעלים יישא לבדו בכל חיובי המס אשר יוטלו בקשר עם העברת זכויותיו מכוח הסכם זה לנעבר, ככל שיוטלו, ולא יהיה בהעברת זכויותיו לנעבר בכדי להטיל חיוב במס ו/או היטל כלשהו על היזם, למעט חיובים החלים על היזם עפ״י הסכם זה.

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
ב/101	20/07/1972	1840	תוכנית מפורטת רובע ד', מסווגת את חלקה 68 כמגרש מס' 2 ובניין מס' 54 ואת חלקה מס' 69 כמגרש מס' 3 ובניין מס' 53. שתי החלקות מסומנות בייעוד "**אזור מגורים ג'**". **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'.
ב/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 החלקות מושא השומה בייעוד "אזור מגורים ג'", "מבנן כג'" חלק מ"קטע תכנון 1".** הוראות וזכויות בניה: **מס' בניינים במבנן** : 2. **מס' קומות מעל ק"ע** : 4. **מס' דירות בבניין:** 32. **מס' דירות להרחבה:** 56. 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/328	15/09/1984	3248	**חדר על הגג - 23 מ"ר** ליח"ד ועד 40% משטח הגג. **גובה**: עד 2.5 מ'.
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'.

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

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
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, מער' 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'/1/403	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.** 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.
ב'/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.

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:

6.2. **<u>רישוי בנייה</u>** :

להלן היתרי הבנייה הסרוקים בתיק הבניין באתר הועדה המקומית :

מס' היתר	מס' חלקה	תאריך	מהות
5902	68	01/03/1966	להקמת בית מגורים עבור 32 יח"ד <u>טבלת שטחים</u> : קרקע : 189.76 מ"ר. קומות א'-ד' : 508.09 מ"ר עיקרי + 86.82 מ"ר מרפסות בקומה. **סה"כ בקומות טיפוסיות:** 2,379.64 מ"ר.
5901	69	01/03/1966	להקמת בית מגורים עבור 32 יח"ד <u>טבלת שטחים</u> : קרקע : 189.76 מ"ר. קומות א'-ד' : 508.09 מ"ר עיקרי + 86.82 מ"ר מרפסות בכל קומה. **סה"כ בקומות טיפוסיות:** 2,379.64 מ"ר.
501	68	30/11/1979	תא מוניות בחזית החלקה הפונה לרח' דוד רזיאל.
1875	69	11/02/1986	תוספת בניה ל- 3 דירות בכניסה ג', קומות ב'-ד'. <u>טבלת שטחים</u> : **שטח דירות קיימות** : 73.87 מ"ר עבור כל יח"ד. **תוספת מוצעת** : 25.14 מ"ר עבור כל יח"ד. **שטח דירות לאחר תוספת** : 99.01 עבור כל יח"ד.

6.3. **<u>מצב חדש</u>:**

<u>תוכניות מאושרות רלוונטיות</u>:

<u>תוכנית בי/529, 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 2 מגרשים, **הנכסים מושאי השומה**, יוקם מתחם חדש הכולל 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות, מסחר, חניונים תת קרקעיים ושטחי ציבור.

על 2 המגרשים האחרים הגובלים בגן הי"א, יוקמו 4 בנייני מגורים בני 10 קומות כ"א מעל מרתפי חניה.

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.

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:**

מטרות התוכנית:

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.

עיקרי הוראות התוכנית:

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.

הוראות בינוי מגרשים 101, 102:

1. תותר הקמת 2 מגדלי מגורים עד 35 קומות, מתוכן 32 קומות למגורים ועוד קומה טכנית גבוהה למתקנים, מעל לקומת כניסה בגובה עד 6.00 מ', מעל לקומת מסחר הפונה לרחוב רזיאל ומעל ל- 5-4 קומות מרתף לחניה וחדרים טכניים.
2. תיוותר לכל הפחות 15% תכסית פנויה לחילחול בתת הקרקע.
3. לשטחי הבניה יתווספו 12 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות מקורות.

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

4. צירוף שטח המרפסות לדירות יהווה סטייה ניכרת.
5. בשטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת מפלסי חניה, חדרים טכניים ושירותים אחרים לרווחת דיירי הבניין ולתפקוד נאות של הבניין.
6. תותר הקמת חדרים טכניים ושירותים אחרים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.
7. בנוסף לשטחי הבניה יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 10.00 מ"ר ליחידת דיור בתת הקרקע בלבד.
8. כל המבנים הכלולים בתוכנית יעמדו בתקן ישראלי ת"י 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה.
9. הצבת חדרי אשפה תהיה בתאום עם מחלקת התברואה של עירית בת ים.
10. שטח הגגות שמעל המסחר יפותח כגגות ירוקים ותובטח גישה אליהם לדיירי הבניינים.

<u>זכויות והוראות בניה עבור כל אחד ממגרשים מס' 101,102:</u>

שטח מגרש מינ'- 1,988 מ"ר.

עיקרי מגורים- 15,510 מ"ר (כולל 1,800 מ"ר עבור מרפסות מקורות), **עיקרי מסחר-** 750 מ"ר, **שירות מגורים-** 7,000 מ"ר, **שירות מסחר**- 75 מ"ר.

שירות תת"ק- 10,470 מ"ר (תתכנן תוספת קומה לחניה בתת הקרקע בתוספת שטחי הבניה הנלווים.

תכסית- 60%. **מס' יח"ד**- 150. **צפיפות**- 75 יח"ד לד'.

גובה מבנה- 120 מ'. **מס' קומות עיליות**- 35 (32 קומות למגורים מעל ק"ק, קומת מסחר, בראש המגדל קומה טכנית. **מס' קומות תת"ק-** 6.

קווי בניין מגרש 101- קדמי- 8 מ', צידי שמאלי- 5 מ', אחורי- 3 מ', קדמי- 0.

קווי בניין מגרש 102- קדמי- 3 מ', צידי שמאלי- 8 מ', אחורי- 3 מ', קדמי- 0.

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.

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

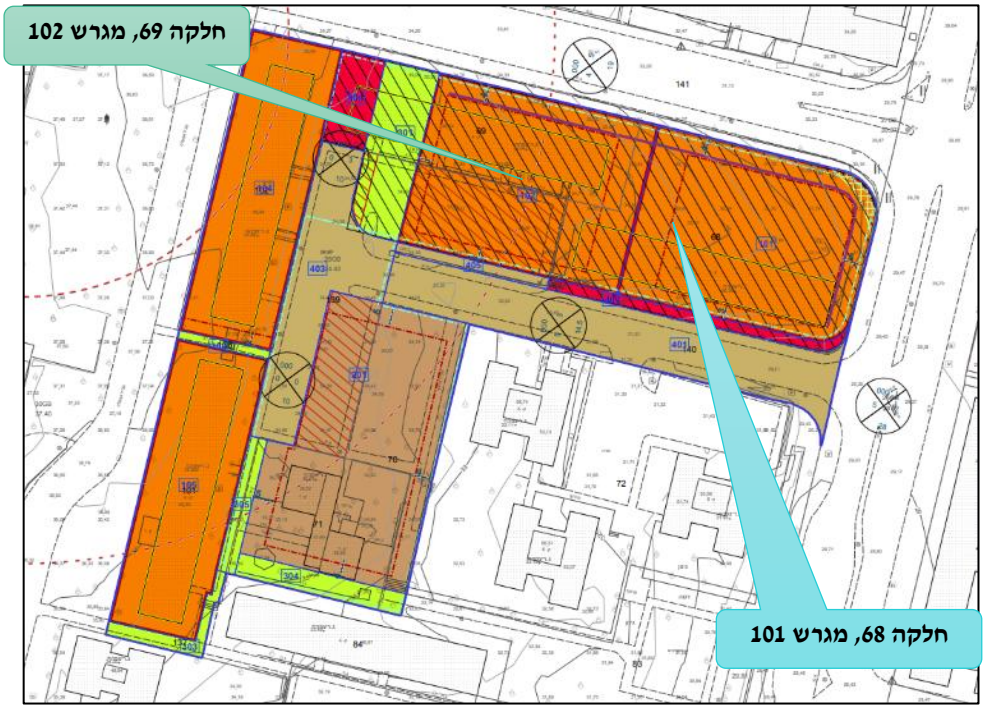
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

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:



מתוך נספח הבינוי:

קומת קרקע:



קומת טיפוסית:



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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

<u>תוכנית בי/1/529/מק, מצדה, איחוד וחלוקה:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 11881 מיום 10/12/2023.

תוכנית איחוד וחלוקה כהשלמה לתכנית הראשית בי/529 שבתוקף.

המתחם בשטח של כ- 4.8 דונם והוא כולל בניה ישנה של 2 מבנים טוריים בני 4 קומות מגורים מעל ק"ע. בשטח המתחם קיימות כיום 64 יח"ד, במצב ירוד ורווחת דיור נמוכה. מטרת התוכנית קיום הדרישה המופיעה בתוכנית מס' בי/529 להכנת תכנית איחוד וחלוקה באמצעות הוראות ומסמכים לנושא האיחוד והחלוקה ושינויים בבינוי שמטרתם להקל על מימוש התוכנית.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בהתאם לתוכנית הראשית.
2. קביעת גובה בניינים ל- 125 מ' במקום 120 ומס' קומות מגורים ל- 33 במקום 32.
3. שינוי הוראות הבינוי, ניוד שטחים מתת לעל הקרקע לצורך הגדלת שטח חלחול.
4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 795 מ"ר עבור שטחים לרווחת הדיירים ושטחי מרפסות.
5. שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית, קביעת קווי בניין צידיים (פנימיים) מ 8 מ' ל 0 מ', במפלס הקרקע וקומת הביניים, לטובת שיפור הבינוי ורציפות במסחר. קביעת קו בניין מ- 3 מ' ל - 0 מ', לכיוון השצ"פ, עבור קירוי רמפה כניסה לחניון.
6. התקנת בריכות שחיה פרטיות.

<u>הוראות בינוי:</u>

1. הוראות הסעיף בתוכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו.
2. ניתן יהיה להוסיף קומת גלריה שלא תחשב במניין הקומות.
3. ניתן יהיה לנייד את שטחי המחסנים הדירתיים והמחסנים למסחר ותעסוקה מהמפלס שבתת הקרקע אל המפלסים מעל הקרקע יחד עם שטחי הבנייה הייעודיים. מיקום המחסנים יקבע בתוכנית העיצוב. לא תותר פגיעה בחזיתות המבנה.
4. ניתן יהיה לנייד את השטחים לרווחת הדיירים מהמפלס שבתת הקרקע אל המפלסים מעל הקרקע יחד עם שטחי הבנייה הייעודיים.
5. ניתן יהיה להגביה את גובה הקורות, הגגונים והמצללות בגובה של עד 8 מטר ממפלס הרצפה בכל הקומות, במקום הגובה המותר בתוכניות החלות כיום.
6. ניתן יהיה להקים בריכות פרטיות בקומות הגג.
7. ניתן יהיה להוסיף קירוי ברחבה הפונה לרחוב מצדה, לרווחת הדיירים ומעל רמפת ירידה לחניון בכפוף לאישור תוכנית העיצוב.

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. יותר להקים שטחי מסחר ו/או שטחים טכניים ו/או שטחים לרווחת הדיירים לרבות מחסנים ו/או מרפסות ו/או גג מגונן בקומת הביניים מעל ועד לקו הקירוי.
9. יתאפשר הקמת קירוי מעל חזית המסחרית לכיוון רחוב דוד רזיאל ואלי כהן.

מרתפים- יותר גובה קומת מרתף ראשונה (-1) עד 7 מ' נטו לצורך העברת מערכות ומבנים טכניים ועפ"י תיאום ואישור תכנית העיצוב האדריכלי.

חניה- עפ"י הוראות התוכנית הראשית. ניתן לתכנן מקומות החניה עבור מגרש 101 בתחום מגרש 102 ולהיפך.

מימוש התוכנית- הוראות הסעיף התוכנית הראשית בי/529 יחלו על תוכנית זו.

<u>זכויות והוראות בניה מגרש מס' 101:</u>

שטח מגרש מינ'- 1,995 מ"ר.

עיקרי מגורים- 16,040 מ"ר (כולל שטחים עבור מרפסות מקורות ורווחת דיירים), **שירות מגורים-** 7,000 מ"ר.
עיקרי מסחר- 1,125 מ"ר, **שירות מסחר**- 300 מ"ר.

שירות תת"ק- 8,595 מ"ר (תתוכנן תוספת קומה לחניה בתת הקרקע בתוספת שטחי הבניה הנלווים).

תכסית- 60%, (בחישוב התכסית לא נכלל קירוי מעל רמפת הירידה למרתפים והחזית המסחרית).

מס' יח"ד- 150. **צפיפות**- 75 יח"ד לד'.

גובה מבנה- 125 מ'. **מס' קומות עיליות**- 38 (33 קומות למגורים מעל ק"ק למסחר ומבואות, קומת ביניים, בראש המגדל קומה טכנית). **מס' קומות תת"ק-** 6.

קווי בניין מגרש 101- קדמי- 8 מ', צידי שמאלי- 5 מ', אחורי- 3 מ', קדמי- 0.

<u>זכויות והוראות בניה מגרש מס' 102:</u>

שטח מגרש מינ'- 1,982 מ"ר.

עיקרי מגורים- 15,775 מ"ר (כולל שטחים עבור מרפסות מקורות ורווחת דיירים), **עיקרי מסחר-** 375 מ"ר,
שירות מגורים- 7,000 מ"ר, **שירות מסחר**- 300 מ"ר.

שירות תת"ק- 11,895 מ"ר (תתכנן תוספת קומה לחניה בתת הקרקע בתוספת שטחי הבניה הנלווים).

תכסית- 60%, (בחישוב התכסית לא נכלל קירוי מעל רמפת הירידה למרתפים והחזית המסחרית).

מס' יח"ד- 150. **צפיפות**- 75 יח"ד לד'.

גובה מבנה- 125 מ'. **מס' קומות עיליות**- 38 (33 קומות למגורים מעל ק"ק למסחר ומבואות, קומת ביניים, בראש המגדל קומה טכנית). **מס' קומות תת"ק-** 6.

קווי בניין מגרש 102- קדמי- 3 מ', צידי שמאלי- 8 מ', אחורי- 3 מ', קדמי- 0.

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

העתק מתוך תשריט התוכנית:



העתק תשריט קומת הקרקע מתוך נספח הבינוי:



6.4. **היתר בנייה מס' 20230858 מיום 06/11/2025:**

ביום 06/05/2024 בישיבה מס' 20240005 וביום 19/08/2025 בישיבה מס' 20250011 אושרו הריסת 2 מבנים טוריים בני 4 קומות ובניית 2 מגדלי מגורים בני 34 קומות הכוללים קומת מסחר, קומת ביניים, 31 קומות מגורים וקומה טכנית בגג עליון, 5 קומות חניה תת קרקעית, 300 יח"ד (כל מבנה 150 יח"ד), בנוסף הקמת חדר טרפו והצבת צוברי גז + גידור זמני, עוגנים זמניים וחפירה ודיפון.

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 תיקון 84 לחוק 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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

טבלת השטחים מגרש 101:

קומה	שטח עיקרי					
	מגורים	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי
מרתף 5						
מרתף 4						
מרתף 3						
מרתף 2						
מרתף 1						
קרקע		411.03	105.84			516.87
ביניים		568.22	171.31	29.74		769.27
1	456.7			61.9	0.84	519.44
2	435.61			69.9	0.84	506.35
קומות 3-29	11,954.79			1,887.30	22.68	13,864.77
30	406.06				0.51	406.57
31	277.3				0.33	277.63
גג טכני						0
סה"כ	13,530.46	979.25	277.15	2,048.84	25.20	16,860.90

שטחי שירות												
ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מקלט	מעלית	מבואות וח"מ	מערכ' טכנ' ומ.	ח"ש משותפים	מרפסת	מרתף	עובי קירות	אחסנה	אחר	סה"כ שירות
			21.07	101.25	118.88			1,021.11	67.17	95.83		1,425.31
				95.59				1,050.28	67.35	121.91		1,335.13
				94.7				1,028.79	72.45	206.69		1,402.63
				94.56	48.61			1,060.54	67.41	126.4		1,397.52
				98.81	66.08			653.05	67.62			885.56
		18.17		176.36	66.34	25.26					185.07	471.2
				222.03	5.57	18.2				122.4	30.09	398.29
45	23.72			94.74			7.96					171.42
45	23.86			96.91								165.77
1,215.00	640.71			2,557.98								4,413.69
27	14.19			94.75								135.94
18	9.65			93.58								121.23
				93.89	119.04							212.93
1,350.00	**712.13**	**18.17**	**21.07**	**3,915.15**	**424.52**	**43.46**	**7.96**	**4,813.77**	**342.00**	**673.23**	**215.16**	**12,536.62**

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

סה"כ שטח בניה	אחר
1,425.31	
1,335.13	
1,402.63	
1,397.52	
885.56	
988.07	
1167.56	28.77
690.86	553.51
672.12	
18,278.46	
542.51	153.87
398.86	162.03
212.93	205.18
29,397.52	**1,103.36**

טבלת השטחים מגרש 102:

קומה	שטח עיקרי					
	מגורים	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי
מרתף 5						
מרתף 4						
מרתף 3						
מרתף 2						
מרתף 1						
קרקע		285.88	76.76			362.64
ביניים			74.39	19.38		93.77
1	456.68			59.03	0.84	516.55
2	435.62			69.9	0.84	506.36
מרץ-29	11,954.25			1,887.30	22.68	13,864.23
30	406.06				0.51	406.57
31	278.28				0.33	278.61
גג טכני						0
סה"כ	**13,530.89**	**285.88**	**151.15**	**2,035.61**	**25.20**	**16,028.73**

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 תיקון 84 לחוק 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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

שטחי שירות												
ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מקלט	מעלית	מבואות וח"מ	מערכ' טכנ' ומ. שירות	ח"ש משותפים	מרפסת	מרתף	עובי קירות	אחסנה	אחר	סה"כ שירות
			20.86	129.78	58.75			1,596.02	75.85	9.57		1,890.83
				134.39	9.38			1,578.89	76.14	48.67		1,847.47
				138.01	9.38			1,575.94	82.07	64.47		1,869.87
				120.56	109.75			1,530.29	76.08	27.22		1,863.90
				120.37	218.6			1,439.27	75.87	9.57		1863.68
		17.43		201.38	105.02	18.8				56.3	228.26	627.19
				217.2	2.82					60.23		280.25
45	23.72			94.75			7.93					171.4
45	23.86			96.93								165.79
1,215.00	640.71			2,558.25								4,413.96
27	14.19			94.75								135.94
18	9.65			93.58								121.23
				93.89	119.04							212.93
1,350.00	**712.13**	**17.43**	**20.86**	**4,093.84**	**632.74**	**18.80**	**7.93**	**7,720.41**	**386.01**	**276.03**	**228.26**	**15,464.44**

סה"כ שטח בניה	אחר
1,890.83	
1,847.47	
1,869.87	
1,863.90	
1,863.68	
989.83	
374.02	18.56
687.95	565.5
672.15	
18,278.19	
542.51	153.87
399.84	162.03
212.93	205.18
31,493.17	**1,105.14**

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

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

7.1. מיקום הנכסים ברחוב מצדה 2 ו- 4, בת ים.

7.2. הנכסים מהווים שני מגרשים בפרויקט פינוי בינוי מצדה.

7.3. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.4. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

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

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

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

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

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

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

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

במקרה הנדון מדובר במכירת הנכס לפי ס.ק. 7.6.2.1 לעיל.

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

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

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 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:

מגרשים 101, 102 מושאי השומה מהווים חלק מ"**מתחם פינוי בינוי מצדה**" על כ"א מהם בנוי מבנה רכבת, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 32 יח"ד המיועדים להריסה ובמקומם יבנו 2 מגדלים בני 31 קומות מעל קומת מסחר וקומת ביניים מעל 5 קומות מרתף עבור סה"כ 300 יח"ד בהתאם להוראות תוכנית בי/529 ובי/1/529. שומת ההשבחה הוכנה בגין מימוש בדרך אישור בקשה להיתר בניה.

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

8.1. מהות וגובה היטל ההשבחה שנקבעו בשומות הצדדים:

התוכנית	מועד קובע	היטל השבחה עפ"י המשיבה		היטל השבחה עפ"י המבקשת	
בי/529	01/12/2018	61,848,920	₪	1,913,404	₪
בי/1/529	25/12/2023	31,447,794	₪	6,967,028	₪

8.2. הנקודות שבהסכמה:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. 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>

הנכסים מושאי השומה הינם מגרשים 101, 102 המהווים חלק ממתחם פינוי בינוי מצדה, בשכונת "רמת הנשיא" הכוללים 2 בנייני רכבת ותיקים כ"א בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכילים ביחד סה"כ 64 יח"ד.

ביום 01/12/2018 אושרה **תוכנית התחדשות עירונית מס' בי/529** הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית ומציעה, בין היתר, הריסת 2 הבניינים הקיימים במגרשים מושאי השומה ותחתם הקמת 2 מגדלי דירות ומסחר.

ביום 25/12/2023 אושרה **תוכנית איחוד וחלוקה בי/1/529** במגרשים 101, 102 המהווה השלמה לתוכנית הראשית.

ביום 06/11/2025 ניתן **היתר בניה**, המהווה מימוש חלקי לתוכניות הנ"ל, מתיר הריסת 2 המבנים והקמת 2 מגדלים בני 31 קומות מגורים וקומה טכנית בגג עליון מעל קומת מסחר וקומת ביניים ו- 5 קומות מרתף, עבור 300 יח"ד.

המחלוקות בין הצדדים הן באשר למתודה לבחינת ההשבחה מכוח התוכניות בהתאם לזכויות המבוקשות בהיתר הבניה, ערכי השווי הראויים, שטחי יח"ד במצב קיים, פטור ממ"דים, מימושי עבר ומקדמי דחיה.

בין הצדדים קיימת אי התאמה בשטחי הבניה במצב חדש הואיל ושמאי המשיבה התבסס על עותק ישן שעודכן מאוחר יותר כמצויין בהיתר הבניה. **ההכרעה מתבססת על שטחי הבניה כמצויין בתוכנית ההגשה בהיתר הבניה.**

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

9.1. **<u>המתודה לחישוב ההשבחה:</u>**

להלן אציג בקצרה את גישות הצדדים למתודת חישוב ההשבחה הכוללת שלושה מרכיבים עיקריים: שווי המצב הקודם, שווי המצב החדש ואופן החלת מקדמי ההפחתה והדחייה.

<u>תוכנית יב/529:</u>

<u>שווי המצב הקודם</u>:

המשיבה - נוקטת ב**שיטת העלות.** מחשב את השווי **כסיכום של מרכיבי הקרקע, עלויות הבנייה ורווח יזמי שחוק**. לטענתה, שיטה זו הכרחית כדי לנטרל השפעות שאינן רלוונטיות למצב הקודם, כגון ציפיות לתוכניות פינוי בינוי או פוטנציאל תמ"א 38, אותו היא מבקשת לנטרל לפי פסיקת "לביא".

המבקשת - דוגלת ב**גישת ההשוואה.** המתודה מתבססת על עסקאות מכר בפועל של **דירות ישנות דומות בסביבה**, המשקפות את מחיר השוק. לגישתה, שטח הדירות צריך להיקבע לפי מדידה עדכנית בפועל (כ-70.4 מ"ר) ויש לכלול בשווי זכויות מוקנות שטרם נוצלו (חדרי יציאה לגג, מחסנים, הרחבות) ופוטנציאל כללי להתחדשות עירונית.

<u>שווי המצב החדש:</u>

המשיבה - מחשבת את שווי המגרשים כזמינים לבנייה מיידית וגוזרת את ערכי השווי מעסקאות במגרשים חדשים

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

למגדלים. היא מחילה מקדם דחייה קצר יותר (כ-4 שנים). רכיב מרכזי במתודה שלה הוא הוספת "**שווי שימוש ביניים**" הערך הכלכלי של המשך המגורים בדירות הקיימות במהלך תקופת הדחייה.

המבקשת – רואה בפרויקט "מגה פרויקט" ומחשבת את שווי המ"ר המבונה בחילוץ (שיטת הערך השיורי) משווי המכירה הצפוי. היא מחילה **מקדם דחייה** משמעותי (לפחות 7 שנים) בשל מורכבות הפרויקט וסיכון במימוש בנוסף, מפחיתה בגין "**סעיף התכלות**" (מקדם של 85%-90%) בשל הסיכון שהתוכנית תפקע אם לא תמומש בזמן.

<u>אופן חישוב ההשבחה והחלת מקדם הדחייה:</u>

<u>מחלוקת בעקבות הלכת "נועה לב":</u>

המשיבה - טוענת כי בהתאם לפסיקה עדכנית, יש לחשב את ההשבחה כהפרש בין שווי המצב החדש (כזמין) למצב הקודם, ורק על **הפרש זה** (ההשבחה הגולמית) להחיל את מקדם הדחייה.

המבקשת - טוענת כי מתודה זו שגויה שמאית וכי יש להחיל את מקדם הדחייה על שווי המצב החדש **לפני** הניכוי של המצב הקודם ("השיטה הקלאסית").

<u>אופן חישוב השטחים הסחירים</u>:

עמדת המשיבה - מובאים בחשבון השטחים עיקריים המבוקשים או מותרים עפ"י התוכנית, הנמוך מבניהם, כך שתוכנית ב'/1/529 הוסיפה שטחי מרפסות מקורות ושטחי מסחר במגרש 101.

עמדת המבקשת - מביאה בחשבון את השטחים הסחירים המבוקשים בהיתר הבניה. לעמדת המבקשת מקור הזכויות המבוקשות הינו בתוכנית ב'/529 בלבד ותוכנית ב'/1/529 שיפרה את הזמינות ללא תוספת שטחים.

<u>דיון והכרעה:</u>

במקרה הנדון מדובר **בהליך תכנוני דו שלבי** במסגרת התחדשות עירונית הכולל את התוכניות הבאות:

1. **<u>תוכנית ראשית ב'/529</u>** - אושרה ביום 01/12/2018. מקנה זכויות והוראות בניה להריסת 2 מבנים קיימים הכוללים 64 יח"ד והקמת 2 מגדלים שכ"א כולל 32 קומות למגורים מעל קומת קרקע מסחרית ו- 4-5 מרתפי חניה, סה"כ 150 יח"ד בשטח עיקרי של 15,510 מ"ר, מתוכם 1,800 מ"ר עבור מרפסות, כמו כן 750 מ"ר עיקרי למסחר. לצורך מימוש הזכויות נדרשת הכנת תוכנית איחוד וחלוקה.
2. **<u>תוכנית איחוד וחלוקה מס' ב'/1/529</u>** - אושרה ביום 25/12/2023. מגדילה את שטח הבניה העיקרי הכולל למרפסות ופנאי ב- 795 מ"ר ומשנה את חלוקת השטחים העיקריים (מסחר ומגורים) בין מגרשים 101 ו- 102 כך שבמגרש 101 תותר הקמת 16,040 מ"ר עיקרי (כולל מרפסות) ובמגרש 102 15,775 מ"ר (כולל מרפסות). **מכוח התוכנית ניתן להוציא היתר בניה.**

שמאי הצדדים מחשבים את ההשבחה הנובעת מאישור היתר הבניה מכוח התוכנית הראשית ב'/529 ותוכנית האיחוד והחלוקה ב'/1/529. שמאי המשיבה מביא בחשבון את הזכויות המבוקשות בהיתר הבניה בהתאם לשטחים המותרים עפ"י התוכניות, כך שתוכנית ב'/1/529 מוסיפה שטחי בניה למסחר ומרפסות, בעוד לעמדת שמאית המבקשת זכויות הבניה המבוקשות נגזרות מהתוכנית הראשית, כאשר תוכנית האיחוד והחלוקה רק משפרת את

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

הזמינות, ללא שינוי בשטחים הסחירים ובאה לידי ביטוי בביטול מקדם הדחייה בלבד. (בדיון הציגה תחשיב לפיו לכל היותר מדובר בתוספת זכויות בסך 76.7 מ"ר למרפסות מכוח תוכנית בי/1/529).

אני מקבל את עמדת המשיבה שיש לחשב את הזכויות בהתאם ל"הלכת פמיני". לפיכך, בחישוב ההשבחה במימוש בהיתר בניה יש להביא בחשבון את הזכויות שמומשו בהיתר הבניה מכוח כ"א מהתוכניות בנפרד.

מאחר ומדובר בהליך תכנוני דו שלבי, במקרה דנן קיימת תוספת זכויות בשלב השני, ההשבחה בגין התוכנית הראשית מותנית באישור תוכנית האיחוד וחלוקה, לפיכך, מימוש הזכויות בתוכנית הראשית ידחה עד לתום התקופה מאישור התוכנית עד למימוש הזכויות בפועל/המוערך.

לגבי שאר הסוגיות הקשורות במתודה אדון בהמשך באופן מפורט בכ"א מהתוכניות.

9.2. **<u>תוכנית בי/529, מועד קובע 01/12/2018</u>:**

תוכנית פינוי בינוי הכוללת הריסת 4 מבנים קיימים והקמת 2 מגדלי מגורים במגרשים 101, 102, **הנכסים מושאי השומה**, ובנוסף יבנו 4 בניינים בני 10 קומות במגרשים 103, 104 (אינם כלולים מינוי זה). התוכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתוכנית עתידית מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

9.2.1. **<u>מצב קודם:</u>**

שמאי הצדדים חלוקים באשר לאופן חישוב שווי הדירות הקיימות במצב הקודם.

שמאי המשיבה מביא בחשבון את שווי הדירות הקיימות ללא זכויות הבניה שאינן מנוצלות מכוח תוכניות מפורטות וללא פוטנציאל להתחדשות עירונית, בהתבסס על ניתוח עסקאות בהתאם לגישת העלות.

שמאית המבקשת מביאה בחשבון את שווי הדירות הקיימות בהתאם לגישת ההשוואה הישירה כולל פוטנציאל להתחדשות עירונית בתוספת זכויות בניה שאינן מנוצלות מכוח תוכניות מפורטות.

המחלוקות הינן באשר לשטח הדירות הקיימות, השווי למ"ר בנוי, תרומת זכויות הבניה והפוטנציאל התכנוני אותם יש להביא בחשבון בבחינת השווי. כמפורט בהמשך, בכל סוגיה הצדדים מפנים לפסקי דין, החלטות ועדת ערר והחלטות שמאים מכריעים.

9.2.1.1. **<u>סוגיית שטח דירתי קיים:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

תחשיב ההשבחה כולל שטחים לרישוי. מתבסס על היתרי הבניה של הבניינים הקיימים ומביא בחשבון שטח דירתי לרישוי בסך 69.3 מ"ר[5] כולל מרפסות מקורות. בתגובתו מציין כי העסקאות המכר בשומת המבקשת נותחו בהתאם לשטח רשום ולא לפי שטח ארנונה וחוק המכר הכולל שיטת מדידה שונה (כולל קירות).

[5] (קומה טיפוסית 508.09 מ"ר - ח"מ 40.4 מ"ר = קומה טיפוסית 467.58 מ"ר) + מרפסות מקורות 86.82 מ"ר = שטח קומה 554.4 מ"ר.
שטח דירה = 554.4/4 מ"ר = 69.3 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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

עמדת המבקשת:

בהתבסס על הסכם פינוי בינוי (המבוסס על מדידת שטחים עדכנית בהתאם לחוק המכר) מובא בחשבון שטח דירתי של 70.36 מ"ר ליח"ד. לחילופין, מהיתר מס' 1875 מיום 11/02/1986 עולה שאושרה תוספת בניה ל- 3 קומות בשטח 75 מ"ר. בחלוקת שטחי התוספת בכלל הדירות הקיימות מתקבלת תוספת של כ- 1.1 מ"ר לדירה.

דיון והכרעה:

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח דירה קיים בסך 69.3 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים בעוד שמאי המבקשת מביאים בחשבון שטח דירה בסך 70.36 מ"ר בהתאם למדידה במסגרת הסכם הפינוי בינוי.

עפ"י **נספח ג/1 להסכם הפינוי בינוי** שטח הדירה הקיימת לפי מדידה של 8 דירות מייצגות בבניינים הקיימים, עפ"י הכללים שבצו מכר דירות (כולל מרפסות מקורות) **הינו 70.36 מ"ר** (שטח זה הובא בחשבון בטבלאות איזון והקצאה לתוכנית איחוד וחלוקה בי/1/529).

ממדידה גראפית בהיתרי הבניה המקוריים של הנכסים עולים שטחי הבניה הבאים:

היתר בניה מס' 5901 + 5902					
קומה	שטח קומה כולל ח"מ וללא מרפסות	מרפסות בקומות (כולל מרפסות בחדרי רחצה)	ח"מ	סה"כ שטח דירתי בקומה	שטח דירתי ליח"ד
א	508.09	98.53	40.42	566.2	70.78
ב	508.09	98.53	40.42	566.2	70.78
ג	508.09	98.53	40.42	566.2	70.78
ד	508.09	98.53	40.42	566.2	70.78
סה"כ	**2,032.36**	**394.12**	**161.68**	**2,264.8**	

מכאן שהפער בין הצדדים באשר לשטחי הבניה נובע משטחי המרפסות המקורות הצמודות לחדרי הרחצה שלא הובאו בחישוב שטחי המרפסות המקורות בהיתרי הבניה המקוריים של הנכס.

לפיכך, לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת המבקשת ובתחשיב שווי המצב הקיים יובא בחשבון שטח דירתי בסך 70.36 מ"ר בהתאם למדידה שערך היזם במסגרת הסכם הפינוי בינוי.

9.2.1.2. **סוגיית השפעת תמ"א 38 ושווי מ"ר בנוי במצב קודם:**

עמדת המשיבה:

בהתבסס על החלטת בית המשפט **בעמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה** מיום 12/07/2021, עמדת היועצת משפטית והחלטות ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה, אין להביא בחשבון זכויות בניה המותרות עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה. **פס"ד לויתן** אינו רלוונטי במקרה הנדון שכן אין מדובר בתוכנית מכוח ס' 23 לתמ"א. משכך, ועל מנת לנטרל מראש ובאופן מובנה את הגורמים הבלתי רלוונטיים לאומדן השווי במצב הקודם (כגון: השפעת התחדשות עירונית, תמ"א 38, תוכניות פינוי בינוי, תוכנית לפי ס'

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

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

23, טעויות בשטחים מדווחים והפרשים בפרמטרים נוספים כמו מצב פיזי, גיל מבנה, הצמדות, מעלית וכו'), קובע את שווי הדירות הקיימות בהתאם לגישת העלות בהתבסס על 3 עסקאות מכר מגרשים שלהלן.

בשקלול הנתונים מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 7,037 ₪.

גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש נטו	כמות יח"ד	% בניה	ז"ב עיקרי בסיסי	ז"ב עיקרי ח' גג	ז"ב עיקרי מסחר	ז"ב נוספות ממ"ד 12.5	ז"ב נוספות מרפ. ציז 12.0	סה"כ ז"ב משוקלל	אחוז נמכר	שטח ז"ב נמכר משוקלל	מחיר מכירה ב - ₪ סה"כ	מחיר מכירה ב - ₪ ל- 1 מ"ר ז"ב משוקלל	תאריך עסקה
						1.00	1.00	1.00	1.00	0.40						
7135	137	אנילביץ' 2	571	9	158%	902	80	105	113	108	1,243	50%	621	₪ 4,000,000	₪ 6,437	13/9/16
7137	114	בר יהודה 26	518	9	158%	818	80		113	108	1,054	100%	1,054	₪ 7,250,000	₪ 6,878	15/4/18
7140	223	נורדאו 29	673	8	120%	807.6	80		100	96	1,026	50%	513	₪ 4,000,000	₪ 7,797	14/10/20
ממוצע															₪ 7,037	4/8/18

בהתאמה למיקום הנכס, העדר מעלית וממ"ד וקיום חניה חלקית, **קובע שווי מ"ר מבונה בסך 7,050 ₪ בחלקה 68 ו- 6,700 ₪ בחלקה 69,** כאשר הפער בניהן בשווי נובע מכך שבחלקה 68 ניתן לבנות חניות עיליות.

בתוספת עלות בניה שחוקה בסך 4,500 ₪, רווח יזמי שחוק בשיעור 1.075 ומע"מ שחוק בשיעור 1.085 מתקבל **שווי מ"ר בנוי בסך 13,470 ₪ בחלקה 68 ושווי מ"ר בנוי בסך 13,060 ₪ בחלקה 69.**

בתגובתו טען כי בבת ים קיימת פעילות אניפה של התחדשות עירונית, בשימוש בגישת ההשוואה יש להביא בחשבון עסקאות מבניינים שנבנו אחרי 1980 ולהפעיל מקדמי התאמה רבים. (בהכרעת יגאל יוסף בגו"ח 7122/93 הובאה בחשבון הפחתה של 20% לצורך נטרול התמ"א בגישת ההשוואה). עסקאות ההשוואה בשומת המבקשת הינן מבניינים הנמצאים בהליך/אושרה תוכנית פינוי בינוי ולכן הן כוללות גם פוטנציאל קונקרטי.

מבחינת עסקאות השוואה בנכס הנדון (שכוללות זכויות בניה בלתי מנוצלות) שנערכו לאחר ההמלצה להפקדת התוכנית (מגלמות 13,131 ₪ למ"ר בנוי) ועד לאחר ההחלטה להפקיד התוכנית (מגלמות 18,831 ₪ למ"ר בנוי) ובנטרול השתנות המחירים עפ"י הלמ"ס בשיעור 6.6%, ברור כי שווי מ"ר בנוי כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות צריך להיות קטן מ- 18,800 ₪.

<u>עמדת המבקשת:</u>

עפ"י הפסיקה יש להביא בחשבון פוטנציאל כללי של תמ"א 38 ואין להביא פוטנציאל קונקרטי (פס"ד לוסטרניק) לחיזוק הטענה מפנה לפסיקה והחלטות שמאים מכריעים[6]. קביעת השווי בגישת העלות אינה משקפת את שווי המגורים, מהווה גישה בעלת תוקף נמוך ואף אסורה עפ"י תקן 2, הגישה נדחתה ע"י שמאים מכריעים[7]. שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה והמועדפת על שמאים מכריעים וועדות ערר ויש לקבוע את השווי בהתבסס על גישה זו. לפיכך, מביאים בחשבון נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה עם פוטנציאל כללי

[6] שומת ארז כהן בגו"ח 7141/78,80, קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח'.
[7] למשל יגאל יוסף בגו"ח 7142/138.

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

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

להתחדשות עירונית ו/או תמ"א 38 שלא קיימת תוכנית בהכנה ו/או בשלבי הפקדה לפינוי בינוי.

עסקות מכר דירות ותיקות בסיבת הנכס :

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח רשום	שטח ארנונה	שנת בנייה	מחיר בעסקה	מחיר למ"ר רשום
24/10/2018	7128/29	כובשי החרמון 19	4	3	52	52	1960	₪ 1,125,000	₪ 21,635
08/10/2018	7128/28	כובשי החרמון 17	1	2.5	51	51	1970	₪ 1,135,000	₪ 22,255
03/09/2018	7128/281	הכרמל 15	1	3	59	64	1970	₪ 1,320,000	₪ 22,373
30/08/2018	7128/281	הכרמל 15	1	3	61	61	1970	₪ 1,310,000	₪ 21,475
30/08/2018	7128/31	כובשי החרמון 23	1	2	52	52	1970	₪ 1,125,000	₪ 21,635
26/08/2018	7124/110	הרב מימון 5	3	3	66	60	1960	₪ 1,270,000	₪ 19,242
30/07/2018	7124/92	אנה פרנק 41	3	3	61	61	1970	₪ 1,350,000	₪ 22,131
03/07/2018	7124/133	אנה פרנק 5	3	3	60	60	1970	₪ 1,299,999	₪ 21,667
27/06/2018	7124/87	כ"ט בנובמבר 12	4	3	60	67	1980	₪ 1,235,000	₪ 20,583
24/06/2018	7124/228	קרן היסוד 17	2	3	63	65	1980	₪ 1,390,000	₪ 22,063
06/06/2018	7124/89	כ"ט בנובמבר 24	2	3	60	60	1970	₪ 1,350,000	₪ 22,500
08/03/2018	7128/281	הכרמל 15	1	3	59	59	1970	₪ 1,270,000	₪ 21,525
25/02/2018	7128/280	הכרמל 13	2	3	68	68	1979	₪ 1,290,000	₪ 18,971
07/09/2018	7128/40	ליבורנו 7	4	3	69	69	1970	₪ 1,200,000	₪ 17,391
25/07/2018	7128/72	מצדה 5	6	3	61	69	1970	₪ 1,000,000	₪ 16,393
15/01/2018	7128/47	כהן אלי 10	4	3	69	88	1960	₪ 1,300,000	₪ 18,841
₪ 20,668	**שווי מ"ר בנוי בממוצע**								

בהתבסס על עסקאות המכר שלהלן מתקבל **שווי מ"ר בנוי בסך 20,700** ₪. אין להביא בחשבון הבדלי שווי בין החלקות שכן גם בחלקה 69 קיימת עתודת קרקע מספקת לחניה עילית.

במסגרת הדיון הציגה עסקאות שנערכו במתחם טרם הפקדת התוכנית וחתימה על הסכם פינוי בינוי (בין השנים 2014-2016) המשקפות שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 15,350 ₪. מפנה להחלטת השמאית המכריעה יעל הרון מיום 09/07/2020, בגו"ח 7145/11 שקבעה שווי מ"ר בנוי ללא פוטנציאל בסך 19,300 ₪ למועד קובע 08/02/2017 והחלטת השמאי המכריע ארז כהן מיום 22/12/2021 בגו"ח 7141/78 שקבע שווי מ"ר בנוי מגלם פוטנציאל כללי בסך 19,000 ₪ למועד קובע 29/06/2017.

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאי המשיבה קבע בגישת העלות את שווי המ"ר הבנוי בדירות הקיימות, ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית, בסך **13,470** ₪ לחלקה 68 ובסך **13,060** ₪ לחלקה 69. שמאית המבקשת, בגישת השוואה הישירה, קבעה שווי מ"ר בנוי, המגלם פוטנציאל כללי, בסך **20,700** ₪. בתגובתו שמאי המשיבה טען שהעסקאות בשומת המבקשת כוללות פוטנציאל קונקרטי לפינוי בינוי שכן בבניינים אלו אושרו/נמצאים בתהליך לאישור פינוי בינוי.

אקדים ואומר, כי בהתאם לפסיקה, התקינה השמאית ופסיקת בית המשפט העליון, גישת ההשוואה הישירה היא בעלת התוקף החזק ביותר לקביעת שווי מקרקעין. בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך (כגון : מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו"ב). המינוח "השוואה ישירה" מתייחס לעסקאות בהן כמות ההתאמות ושיעורן מזערי ולפיכך הן בעלות תוקף ורמת מובהקות חזקים ביחס למסקנת השווי.

לקביעת שווי הקרקע בגישת העלות יש תחילה לבנות בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחר מכן לחלץ את

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

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

מרכיב שווי הקרקע בשיטת הערך השיורי. גישה זו בעלת תוקף בינוני (עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית) מאחר וסטייה קלה, ברכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בניה) עלולה להביא לסטייה משמעותית בשווי מרכיב הקרקע.

במקרה דנן, שעה שקיים מס"ד נתונים מספק, הגישה העדיפה, לקביעת שווי הדירות הקיימות במצב הקודם, הינה **בגישת ההשוואה הישירה**. (כנהוג בבחינת שווי המצב הקודם במימוש במכר דירה יחידה, המצויה בתחום מקרקעין שייעודם התחדשות עירונית).

מסיור שערכתי בסביבת הנכס מושא השומה ובשכונת "רמת הנשיא" בכלל, עולה כי קיימים נכסים בהם נערכו פרויקטים של התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38, לפיכך, אני סבור כי רוכש סביר היה מביא בחשבון ציפיות כלליות למימוש זכויות לפי תמ"א 38.

בהתחשב בפסיקה האחרונה בעניין לויתן אדיב שמואל[8], **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.

בחנתי את נתוני ההשוואה והשומות המכרעות שהציגו הצדדים, רוב העסקאות קרובות לנכס, אולם בכולן קיים צורך בהתאמות עקב מיקום, מאפייני בינוי שונים, פוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית ועוד. 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.

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 ₪.

[8] ברע"מ 24-1975 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל מיום 16/10/2025.

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:

9.2.1.3. **<u>זכויות הבניה הלא מנוצלות:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

יש להביא בחשבון זכויות הזמינות לניצול תכנוני מיידי, העומדות לזכות הנכס ערב אישור התוכנית המשביחה (במקדם מושעא, למעט בזכויות על הגג). לחיזוק הטענה מפנה להחלטות שמאים מכריעים[9].

תוכנית בי/369 - בבת ים הוקמו ומוקמים פרויקטים רבים להתחדשות עירונית במסלול חיזוק ותוספת בניה. ריבוי הבקשות וניצול זכויות והרחבת בניינים בפועל מעידים על רמת הביקוש הקיים בעיר, וכפועל יוצא מעיד על תוספת שווי בגין זכויות בניה שטרם נוצלו. כתימוכין מפנה להחלטות שמאים מכריעים, בין היתר החלטות הח"מ בפרויקטים של תוספת בניה בעיר (גו"ח 7142/62, 7143/7, 7129/24) ולהחלטת ועדת ערר בעניין מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ שדחתה את עמדת הועדה המקומית כי אין להכיר בתוכניות הרחבות כחלק מהמצב הקודם. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון כי שטחי ההרחבות מתקזזים בין שני מצבי התכנון.

תוכנית בי/430- ניתן לנצל את הזכויות באמצעות מדרגות לולייניות. מפנה להיתר מס' 2634 מיום 11/01/1986 בגו"ח 7146/240 להקמת חדר יציאה לגג בשטח 22.3 מ"ר. מדובר במבנים המאוכלסים לרוב ע"י אוכלוסייה דלת אמצעים וייתכן כי היעדר המימוש נובע מהיכולת הכלכלית ולא מהעדר כדאיות. יש להביא בחשבון חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ל- 16 יח"ד בקומה העליונה, סה"כ 640 מ"ר.

תוכנית בי/403 - לבניינים הקיימים במתחם יש קומת מרתף חלקית ("מקלט") ואין כל מניעה להרחבת שטח הקומה במסגרת השטח המסווג בהיתר כ"מילוי". בכל מקרה מדובר בזכויות מוקנות ערב אישור תוכנית בי/529 כך שגם אם במועד אישור התוכנית לא קיימת כדאיות כלכלית למימוש הזכויות, הרי שבהתאם להלכת פמיני בחישוב מדרגת ההשבחה לתוכנית הבאה, אלו קיימות במצב הקודם. בתחשיב ההשבחה מובא בחשבון כי שטחי המחסנים מתקזזים בין שני מצבי התכנון.

תוכנית בי/1/403- בבניינים הקיימים קיימת קומת עמודים מפולשת, מדובר בזכויות מוקנות במצב קודם. בחישוב ההשבחה יש לקזז אותן בשני מצבי התכנון או לחילופין להתעלם מהם.

<u>עמדת המשיבה:</u>

בשומת המבקשת לא הוכח כי הזכויות הבלתי מנוצלות תורמות לשווי.

תוכנית בי/430 - התוכנית אושרה בשנת 2000 ומתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר. אין היתכנות לבניית חדרי יציאה לגג כיוון שמדובר בדירות קטנות בנות 3 חד' ותכנון ח"מ פנימי יפגע בפונקציונליות הדירה. גג המבנה מהווה רכוש משותף שאינו מוצמד לדירות הגג וניצול הזכויות מחייב שבירת תקרות והעברת מערכת דודים. לראיה, בבניינים הוותיקים בסביבת הנכס לא נוצלו הזכויות מיום אישור התוכניות. מכאן שווי זכויות הבניה במקרה של תוספת בניה הינו אפס. לחיזוק הטענה מפנה לשומת יגאל יוסף בגו"ח 7142/138 המסביר

[9] יעל הרון 7145/11, בועז קוט גו"ח 8272/178-180, יגאל יוסף 7122/93-98.

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:

שאין כדאיות כלכלית לניצול הזכויות.

תוכנית בי/369 – עקב הגבלות תוכניות (הרחבת אגף מלא והסכמת בעלי הדירות) הזכויות לא מומשו לאורך תקופה של 30 שנה, מכאן ששווי הזכויות הינו אפס. עפ״י הוראות ס׳ 13 לתמ״א, תנאי למימושן של זכויות בלתי מנוצלות במבנה קיים הינן התאמת הבניה לדרישות ת״י 413, העלות העודפת נאמדת בכ- 439,681 ₪ ומפחיתה מהשווי התאורטי של זכויות ההרחבה.

תוכנית בי/403 – התוכנית מקנה זכויות למחסנים דירתיים במרתף בלבד, הבניינים הקיימים אינם מכילים מרתפים, בהתאם לכך שווי הזכויות למחסנים הינו אפס. בכל השומות המכרעות למגרשים ריקים נקבע שווי זכויות למחסנים דירתיים במרתף מכוח תכנית בי/403 אפס, קל וחומר שקביעה זו חלה ביחס למגרשים הכוללים בנינים קיימים.

תוכנית בי/1/403 – התוכנית מקנה זכויות לפעילות פנאי וספורט בק״ק מפולשת. קומת הקרקע בבניינים הקיימים אינה מוגדרת כקומה מפולשת עפ״י תקנות התי״ ולכן לא מוקנים לה זכויות בניה למועדון דיירים. התוכנית אינה מנוצלת בבניינים קיימים, אלא רק במגרשים ריקים (לאורך השנים נמצאו 2 בקשות להוספת מועדוני דיירים במסגרת פרויקט תמ״א חיזוק).

<u>דיון והכרעה:</u>

הצדדים חלוקים בעניין ההתחשבות בזכויות הבניה שאינן מנוצלות מכוח תוכניות מפורטות מאושרות ותרומתן לשוויו. לעמדת המבקשת מדובר בזכויות מוקנות שיש להביאן בחשבון בכפוף להפעלת מקדמי התאמה (או להתעלם בשני מצבי התכנון) בעוד לעמדת המשיבה אין להביאן בחשבון מכיוון שלא קיימת כדאיות כלכלית לניצולן.

הואיל **ושווי המ״ר הבנוי** שקבעתי לעיל מתבסס על **עסקאות מכר בבניינים הנדונים,** לפיכך, הוא **מגלם גם את שווי הזכויות הבלתי מנוצלות ו/או את תרומת הזכויות מכוח תוכניות נושאיות** (שספק אם קיימת במקרה דנן, לאור מצבו הפיזי[10] והמשפטי של המבנה נכון למועד הקובע), כפי שהיו רואים תרומה זו מוכר וקונה סבירים של דירה בבניין במועד הקובע.

לפיכך, **אין מקום לקבוע תרומת שווי נוספת למרכיב זכויות זה, מעבר לשווי המ״ר הבנוי שקבעתי.**

[10] עפ״י חוות דעת מהנדס העיר מיום 06/07/2016, המבנה בחלקה 68 הוכרז כמבנה מסוכן.

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

9.2.2. **מצב חדש:**

9.2.2.1. **זכויות בניה:**

עמדת המשיבה:

הובאו בחשבון שטחי מגורים עיקרים, סחירים מבוקשים (עיקרי + ממ"ד) בתוספת שטחי מרפסות בסך 1,800 מ"ר ובתוספת שטחי ממ"ד חייבים המשויכים לדירות היזם (פירוט בעניין פטור ממ"דים בס' 9.2.2.2).

בחישוב שווי שטחי המסחר מביא בחשבון שטחים עיקריים בקומת הקרקע במקדם 1 ושטחים עיקריים בקומת ביניים במקדם שווי 0.5 (מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר) סה"כ שטחי המסחר במגרש 101 הם 750 מ"ר ובמגרש 102 הם 285 מ"ר.

עמדת המבקשת:

הובא בחשבון סך השטח העיקרי בהתאם לבקשה להיתר, ללא שטחי מסחר (המחושב בנפרד) ושטחים עיקריים למרפסות ופנאי (המגולמים בשווי המ"ר המבונה למגורים). בחישוב שווי שטחי המסחר הובא בחשבון סך השטח העיקרי המבוקש (בקומת הקרקע וקומת הביניים) בתוספת שטחי שירות לפי יחס העמסה בשיעור 1.2 (מביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר) במקדם שווי 1.

בדיון הוסיפו וטענו כי בהתאם להחלטת בית המשפט[11] בעניין הועדה המקומית לתו"ב בת ים נ' גבאי דיבלופרס בע"מ אין לגבות היטל השבחה בגין שטח מרפסת זיז בסך 12 מ"ר עבור כל יח"ד, שנוספו לדירות מכוח התקנות.

בתכנית בי/529 הוקנו למגרשים 101 ו-102 זכויות למגורים ומרפסות למגורים בשטח של 15,510 מ"ר כ"א, בסה"כ 31,020 מ"ר. בהתאם להוראות התוכנית, שטחים אלו לא כוללים את השטחים לרווחת הדיירים (שהותרו כשטחי שירות בקומת הקרקע/בתת הקרקע). עוד נקבע שטח ממוצע ליח"ד של 92 מ"ר עיקרי כששטחי המגורים המותרים עבור 300 יח"ד הינם 27,600 מ"ר. קרי, סך שטחי המרפסות המותר הינו 3,420 מ"ר סה"כ בשני המגרשים.

דיון והכרעה:

שומות הצדדים נערכו טרם קבלת היתר הבניה, שמאי המשיבה מתבסס על תוכנית הבקשה להיתר בניה וטבלת שטחים מבוקשים נכון למועד כתיבת שומה הועדה, שומת המבקשת מתבססת על טבלת שטחים מעודכנת יותר. בהכרעתי התבססתי על **תוכנית הבקשה וטבלאות השטחים המאושרות בהיתר הבניה.**

בחישוב ההשבחה מכוח תוכנית בי/529 שמאי המשיבה מביא בחשבון שטחים עיקריים מבוקשים או מותרים עפ"י התוכנית, הקטן מבניהם (בהתאם למתודה שלו לחישוב ההשבחה בפרויקט), קרי, שטח עיקרי מבוקש למגורים (כולל ממ"ד עיקרי) בסך 13,358 מ"ר במגרש 101 + 13,539 מ"ר ושטחי מרפסות בסך 1,800 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית. מנגד, לעמדת המבקשת, יש להביא בחשבון את השטחים העיקריים המבוקשים

[11] עמ"נ 26990-07-23.

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

ללא שטחי מסחר (מחויבים בנפרד), פנאי ומרפסות (המגולמים בשווי מ"ר מבונה), קרי, סה"כ 28,376.88 מ"ר[12] ושטחי מסחר עיקריים מבוקשים בתוספת ש"ש לפי יחס העמסה של 1.2, סה"כ 1,518 מ"ר בשני המגרשים יחד. בדיון הוסיפה וטענה כי אין לחייב בגין שטחי המרפסות שמקורם בתקנות התכנון והבניה (בהתאם לפס"ד בעניין גבאי דיבלופרס) והסבר בעניין חלוקת השטחים וחישוב השטחים העיקריים מכוח התוכנית.

בהתאם לטבלת הוראות וזכויות בניה בס' 5 (במקרה של סתירה גוברות על הוראות התוכנית האחרות) הותרה הקמת 15,510 מ"ר עיקרי למגורים, מתוכן 1,800 מ"ר מרפסות מקורות + 750 מ"ר שטחי מסחר בכל אחד מהמגרשים הנידונים. בהתאם להכרעתי בעניין המתודה לחישוב ההשבחה, אני מקבל את עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון את השטחים בהתאם למבוקש בהיתר או המותר בתוכנית, הנמוך מבניהם.

בעניין טענת המבקשת כי שטחי המרפסות הינן מכוח תקנות התכנון והבניה, התקנות מתייחסות לגזוזטרה (מרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים) קובעות כי גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא בגדר "השטח המותר לבניה" או שטח מרפסת ממוצע של 12 מ"ר בבניין. כלומר, הוראות אלו אפשרו להוסיף מרפסת זיז בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר לדירה, גם אם מוצו יתר זכויות הבניה במקרקעין, אלא שהוראות אלו חלות רק לגבי מקרים בהם התוכנית החלה על המקרקעין הופקדה לפני 01/01/2010 (ראה החלטת בית המשפט במסגרת פס"ד בעניין גבאי דיבלופרס בע"מ) ולכן אינה רלוונטית במקרה הנדון.

פס"ד בעניין הועדה המקומית לתו"ב בת ים נ' גבאי דיבלופרס בע"מ אליה הפנתה המבקשת בוחן את ההשבחה בגין שטחי מרפסות זיז במקרה של תוספת יח"ד בהקלה כאשר התוכנית לא קובעת שטחי מרפסות (בהיתר הבניה התבקשו שטחי מרפסות זיז בנוסף לשטחים העיקריים, השמאי המכריע חייב בגין שטחי המרפסות שהוגדרו כשטחים עיקריים). במושא השומה התבקשה הקמת מרפסות מקורות מכוח תוכנית שאושרה לאחר שנת 2010 ולכן ההחלטה זו אינה רלוונטית במקרה הנדון.

לאור האמור, בחישוב השטחים החייבים יובאו בחשבון: השטח העיקרי המבוקש במקדם שווי 1, מרפסות במקדם שווי 0.4, בקיזוז שטחי המסחר (מחושבים בנפרד) ושטחי הפנאי (המגולמים בערכי השווי שקבעתי). שטחי המסחר העיקריים בקומת הקרקע יובאו בחשבון במקדם שווי 1 ושטחי המסחר העיקריים בקומת הביניים במקדם שווי 0.7 (בהתאם למאפייני הקומה).

9.2.2.2. **<u>חיוב בגין שטחי ממ"ד:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

מכירת זכויות הבניה של הבעלים ליזם נערכה לפני מועד מתן היתר הבניה ולאחר המועד הקובע של התוכניות המשביחות, לכן כל הממ"דים שנמכרו ליזם מומשו במכר ולא בהיתר בניה ולכן חייבים בהיטל השבחה. בתחשיב ההשבחה בשומה הובאו בחשבון זכויות בניה חייבות עבור 236 ממ"דים בדירות שנמכרו ליזם, קרי, 3,189.16 מ"ר בשני המגרשים (לפי שטח ממוצע של 13.51 מ"ר ליח"ד).

[12] יוער כי, מבחינת תחשיב המבקשת עולה כי נפלה טעות סופר ולא הופחתו שטחי המסחר משטח המגורים.

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 : 12/04/2026
מס׳ מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

בתגובתו מוסיף וטוען בעניין הממ״דים:

1. **דירות קיימות שנמכרו לאחר המועד הקובע לתוכנית** - בהתאם לרשות המיסים לאחר המועד הקובע של התוכנית ולפני מועד מתן היתר הבניה נמכרו 3 דירות (ת״ח 5, 26 בחלקה 68 ות״ח 30 בחלקה 69), לשיטת הועדה הממ״דים הנ״ל חייבים בהיטל השבחה.

2. **דירות קיימות בהן נחתמו הסכמי פינוי בינוי לאחר המועד הקובע ולפני מתן היתר הבניה** – בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין ניסים בובליל, קיימת חבות בהיטל השבחה בגין ממ״דים השייכים לדירות הקיימות שלגביהן נחתמו הסכמי פינוי בינוי לאחר המועד הקובע ולפני מתן היתר בניה.

   לפי מועדי רישום הערות האזהרה בגין הסכמי פינוי בינוי בין הבעלים ליזם, לאחר המועד הקובע לתוכנית ולפני מועד מתן היתר הבניה נחתמו הסכמי פינוי בינוי ביחס ל- 13 דירות קיימות (בת״ח 3,7,13,15,16,19,25 בחלקה 68 ות״ח 6,9,15,21,23,24 בחלקה 69). בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין אבי את ניסים בובליל ואח׳ קיימת חבות בהיטל השבחה בדירות אלו.

הסכם ההתקשרות עם היזם - בהתאם להלכת אברמוביץ, בורשטיין ופס״ד אשדר שווי מצב חדש לפי תב״ע בי/529 יוערך עפ״י השווי האובייקטיבי של המקרקעין ועפ״י השימוש המיטבי שלהם במועד הקובע, וזאת בהתעלם מהתחייבויות חוזיות בין הבעלים ליזם במסגרת הסכמי הפינוי בינוי המותלים. מכאן שההתחייבויות החוזיות, לרבות התמורות, של היזם כלפי הבעלים שנקבעו בהסכם וההתניות לכניסתו לתוקף - אינן רלבנטיות לאמדן ההשבחה. ההסכם מומש בפועל לכל המאוחר ביום 25/12/2024, (קרי, טרם קבלת היתר הבניה ולאחר המועד הקובע לתוכנית), שהוא המועד בו החל היזם למכור את הדירות השייכות לו בפרויקט במסגרת מכירה מוקדמת (סה״כ 51 דירות עפ״י רשות המיסים, לא ניתן למכור דירות שלא שייכות ליזם), הממ״דים בדירות אלו מומשו ע״י היזם במכר ולכן הם חייבים בהיטל השבחה.

ועדת ערר סיגייט - בהחלטה זו נפלו טעויות והיא אינה נכונה משפטית כיוון שחיוב בהיטל השבחה נעשה בהתאם לסדר המימושים בפועל והסכמים מותנים ומותלים קובעים לעניין היטל השבחה כבר ממועד חתימתם. החלטה זו אינה חלוטה ולא ניתן להסתמך עליה, הועדה המקומית הגישה ערר.

התיק הנדון אינו דומה למקרה בהחלטה בסיגייט שם נמכרו דירות לפני הוצאת היתר בניה ומכירתן מותנית בקבלת היתר בניה. במקרה הנדון לא קיימת בהסכם התניה בקבלת היתר הבניה. נמכרה ליזם קרקע ל- 236 יח״ד ולרוכשים פרטיים קרקע ל- 3 יח״ד ומכירת הקרקע נכנסה לתוקף לפני הוצאת היתר הבניה ולכן קיימת חבות בהיטל השבחה.

לפי הוראות הדין וההלכה הפסוקה החיוב בהיטל השבחה נעשה בהתאם לסדר המימושים בפועל, והסכמים מותנים ומותלים הם הסכמים כבר ממועד חתימתם, לצורך החיוב בהיטל השבחה. לשיטת החלטת ועדת ערר אפילו אם תאורטית היו נחתמים בעניינו הסכמי מכר דירות יזם שנוסחו ע״י היזם כך שהם מותנים בקבלת היתר בניה לפרויקט (לא ידוע בשלב זה) הסכמים אלו מהווים מימוש זכויות במכר כבר במועד בו נחתמו, דהיינו, מדובר במימוש נפרד ועצמאי שקדם להיתר הבניה.

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

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

עמדת המבקשת:

במקרה הנדון מדובר במימוש זכויות בדרך של היתר בניה. עפ"י הפסיקה[13] והחוק במימוש בהיתר בניה הממ"ד פטור מתשלום היטל השבחה.

חיוב ממ"דים בדירות הקיימות - במצב הקודם לדירות היו שטחי שירות מוקנים עבור בניית מרחבים מוגנים בשטח כפי שנקבע בחוק ההתגוננות האזרחית. עפ"י החלטת ועדת ערר בעניין זכות אליהו בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, זכויות אלה מתקזזות בין שני מצבי התכנון ועל כן אין להביא בתחשיב ההשבחה את שטח הממ"דים של הדירות הקיימות (גם אם נמכרו/נחתם הסכם בגין לאחר אישור התוכנית).

חיוב ממ"דים בדירות החדשות - ההסכם שנערך בין החברה למול הדיירים, לכשעצמו לא הבשיל, קיים תנאי מתלה. קיום ההסכם כפוף לתנאים בניהם, אישור התוכנית והוצאת היתר הבניה. ולכן במקרה הנדון מימוש ההסכם הינו רק לאחר הוצאת היתר הבנייה. כלומר, ההסכם השתכלל רק לאחר הוצאת היתר הבניה.

לחיזוק הטענה מפנה להחלטות ועדת ערר בעניין הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ, ועדת ערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל החדש, הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבניין בע"מ, מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב בת ים.

מההחלטות שלהן מתקבל כי גם במקרה הנדון יש לראות את כניסתו לתוקף של ההסכם רק לאחר הוצאת היתר הבניה. ולפיכך, עילת המימוש שבפנינו הינה בדרך של בקשה להיתר בניה הפטורה מהיטל השבחה בגין הקמתם של כל שטחי הממ"דים.

דיון והכרעה:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין החלת הפטור על שטחי הממ"דים המיוחסים לדירות היזם. לעמדת המשיבה מכירת זכויות הבניה של הבעלים ליזם נערכה לפני מועד מתן היתר בניה ולאחר המועד הקובע של התוכניות המשביחות, לכן כל הממ"דים שנמכרו ליזם מומשו במכר ולא בהיתר בניה ולכן חייבים בהיטל השבחה. בשומתו מביא בחשבון שטחי ממ"דים חייבים בסך 3,189.16 מ"ר (לפי 13.51 מ"ר בממוצע ליח"ד* 236 יח"ד). מנגד, לעמדת המבקשת מדובר במימוש בהיתר בניה (מימוש ההסכם הינו רק לאחר הוצאת היתר הבניה) ולכן, בהתאם לפסיקה, אין לחייב כלל בגין שטחי הממ"דים.

בתגובתו שמאי המשיבה מוסיף וטוען כי בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין בובליל יש להביא בחשבון חיוב בגין שטחי הממ"דים המיוחסים ל- 13 דירות בעלים בהן נחתם הסכם הפינוי הבינוי לאחר המועד הקובע לתוכנית + 3 דירות בעלים בהן נמכרו הזכויות לאחר המועד הקובע לתוכנית ולפני מועד מתן היתר בניה, בתגובה טענה המבקשת כי לאחר המועד לתוכנית נחתמו 11 הסכמי פינוי בינוי וכי זכויות הממ"דים בדירות הבעלים מוקנות מכוח חוק הג"א ולכן פטורות בשני מצבי התכנון.

סוגיית הפטור לממ"דים במסגרת עסקת פינוי בינוי והסכם קומבינציה הינה **סוגיה משפטית** ועליה להתברר

[13] ס' 19 (ב) לחוק התו"ב, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים, סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

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

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 : 12/04/2026

מס' מינוי : 59-2025

מספרנו : 297-59-2025

סופית בפני **ערכאה משפטית גבוהה**. מאחר והסוגייה הונחה בפתחי אדון ואכריע בה ולצדדים אפשרות לערער עליה בערכאות המתאימות.

בשנתיים האחרונות ניתנו מס' פסיקות עיקריות בעניין זה, חלקן במרחב העיר בת ים.

<u>סקירת הפסיקה הרלוונטית:</u>

ביום 29/05/2025 התקבלה החלטת ועדת ערר מס' בי/86024/0423 ו- בי/86023/0423 בעניין ***"הועדה המקומית לתו"ב בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ ואח"*** בשאלת הפטור לממ"דים בדירות היזם במסגרת הסכם פינוי בינוי.

ועדת הערר מבחינה בין הסכם שנחתם לפני אישור התוכנית לבין הסכם שנחתם לאחר אישור התוכנית וקובעת כי **אין להחיל את הפטור לבניית ממ"דים בגין דירות במצב בו נחתם הסכם המכר לאחר אישור התוכנית**.

וכך נקבע ההבדל בין הסכם שנחתם טרם אישור התוכנית להסכם שנחתם לאחר אישור התוכנית:

> ***"שעה שהתכנית אושרה לאחר חתימת ההסכם, אזי יש לראות בהסכם "שלם מרגע כריתתו" ועל כן יש לראות בהסכם מימוש זכויות שנעשה טרם אישור התכנית וממילא אין בו כדי להצית חיוב בהיטל השבחה. מאידך, ההיטל בגין הזכויות המאושרות ישולם רק במימוש שלאחר אישור התכנית, קרי – במסגרת מימוש על דרך היתר בניה מכוחה של התכנית ואז ממילא יינתן הפטור.***
>
> ***מאידך - שעה שהתכנית אושרה טרם חתימת ההסכם, אזי המימוש הראשון לאחר אישור התכנית הוא החתימה על ההסכם. בהתאם לאמור ההיטל ישולם במימוש הראשון לאחר האקט המשביח, קרי – הסכם המכר ואז לא יינתן הפטור".***

בנוסף, בוחנת הועדה את <u>ההבדלים בין הסכם פינוי בינוי והסכם קומבינציה לצורך בחינת הפטור</u>, שעיקרם הוא <u>שהרווח היזמי הוא תנאי לקיום הסכם פינוי בינוי והמתעשר הוא היזם</u>, לעומת מבחן ההתעשרות בעסקת קומבינציה שהוא חמקמק יותר ולא ברור מי מתעשר: היזם או בעל המקרקעין.

> ***"הסכם פינוי-בינוי, אף שניתן לכנותו גם מעין הסכם קומבינציה, הרי שהוא מהווה מנגנון ייחודי, שפותח במטרה להתמודד עם הצורך להסדרת היחסים בין יזם לבין בעלי מקרקעין המבקשים לנצל את זכויות הבניה במקרקעין שבבעלותם, אשר חלה עליהם תכנית פינוי בינוי.***
>
> ***למרות הדמיון המסוים במטרותיהם, קיים שוני מהותי בין הסכמי קומבינציה סטנדרטי לבין הסכם מעין זה במתכונת פינוי בינוי, הן בתכליתם, הן במבנה המשפטי שלהם, הן בהשלכותיהם על הצדדים המעורבים והן בדיני המס החלים ולא פחות חשוב מכך לענייננו - בגורם העיקרי המתעשר מיישום התכניות וההסכם. הבדלים אלו מביאים אותנו למסקנה כי לא ניתן להסיק כי עקרונות החלטת סלונימסקי חלה בענייננו. ומשכך, ברור כי ההסדר הראשוני הקבוע בחוק, לפיו ההיטל ישולם במועד המימוש הראשון לאחר אישור התכנית, מביא למסקנה כי שעה שההסכם נחתם טרם אישורה של התכנית - הפטור יחול.***
>
> ***ראשית נזכיר, כי הסכמי פינוי בינוי ככלל אינם באים בחלל חוקי וכלכלי עצמאי אלא שהם מושתתים על חוקים והסדרים שונים שנקבעו על מנת לאפשר את קידומם. זאת מתוך השאיפה להסדיר את ההגנות הנדרשות לדיירים אשר על פניו מוחלשים במסגרת הסכמים מעין אלו; ומאידך, לאפשר ליזם להניב את הפירות הכלכליים הנדרשים שיביאו אותו לממש את התכנית.***
>
> ***כך נקבע ביחס לפרויקט פינוי בינוי בהלכות בית המשפט העליון בגץ 8958/21 המכון לרפורמות***

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

מבניות בע"מ נ' כנסת ישראל [נבו] (להלן: "המכון לרפורמות"):

"על רקע המחסור בקרקעות המיועדות לבינוי במרכז הארץ, ובשל גידול האוכלוסין העתידי הצפוי במדינה, ביקש המחוקק לעודד מיזמי התחדשות עירונית, וזאת באמצעות הסרת החסמים העומדים בפני קידום מיזמים אלו.

אחד הכלים המרכזיים לקידום ההתחדשות העירונית הן עסקאות לפי חוק פינוי בינוי. בתיאור כללי, עסקת פינוי בינוי היא עסקה שבה בעל דירה בבית משותף מתחייב להעביר את זכויותיו בדירה לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו, כאשר לרוב, בתמורה, מקבל בעל הדירה דירה חדשה, ממוגנת, מחוזקת מפני רעידות אדמה, והכוללת תוספת שטח מסוימת."

נוכח הייחודיות של מנגנון זה נקבעו בעבורו הסדרי חקיקה נבדלים.

כך במסגרת החקיקה הקיימת ניתן לסקור רשימה חלקית של חוקים: חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק פינוי בינוי"), חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017; חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן הוראות שונות בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

בהתאם למפורט לעיל ניתן למצוא מספר הוראות בחוק המבהירות את מהות העסקה בין היזם לבין הבעלים. כך, בחוק פינוי בינוי נקבע כי במסגרת עסקת פינוי בינוי ירכוש היזם את זכויות הדייר בדירתו. כך הוגדרה עסקת פינוי בחוק זה:

"עסקת פינוי ובינוי" – חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למכור את זכויותיו בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו בהתאם לתכנית לפינוי ובינוי, שמצורף לו ייפוי כוח מבעל הדירה ליזם או לעורך דין מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה.."

בסיום הדברים ועדת הערר מעירה כי הדרך לפתרון המחלוקות בסוגיות אלו הינה שינוי חקיקתי כדלקמן:

"שומה עלינו לציין כי דרך המלך לפתרון המחלוקות שמעלות סוגיות בהיטל השבחה במסגרת הסכמי פינוי בינוי, היא שינוי חקיקתי לפיו המימוש לתכנית פינוי בינוי יהיה במסגרת היתר בניה ולא במסגרת מכר. שינוי זה יביא לפתרון הוליסטי ביחס לבעיות שונות העולות מעת לעת ונדרש פתרון נקודתי על מנת להביא לתוצאה ראויה. ראו למשל החלטתנו בעניין ערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל (נבו) שערעור שהוגש כנגדה נדחה על ידי בית המשפט הנכבד בעמ"נ (מינהליים ת"א) 24406-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) (נבו)."

ביום 27/07/2025 התקבלה החלטת ועדת הערר בעניין ***דניאל מעוז חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב בת ים*** שאימצה את החלטת ועדת הערר בעניין בובליל וקבעה כדלקמן:

"בשים לב לקביעותיה המנומקות של ועדת הערר בעניין "בובליל" העוסקת באותה סוגיה ורלוונטית גם לענייננו ואנו נחיל ונאמץ עקרונות ותוצאות אלו גם בעררים שבפנינו.

נוכח מורכבות הסוגייה והתעמקותה של ועדת הערר בעניין "בובליל" הסוקרת את הפסיקות השונות שנטענו על ידי הצדדים בסוגיה, הנפרש על פני לא פחות מ-20 עמודים בטענה זו, לא ראינו טעם להרחיב, שכן אנו מאמצים את הקביעות שם.

נקודת המוצא לדיון ולמסקנה בעניין "בובליל" כפי שנקבע בסעיף 39 להחלטה היא:

"שעה שהתכנית אושרה לאחר חתימת ההסכם, אזי יש לראות בהסכם "שלם מרגע כריתתו" ועל כן יש לראות בהסכם מימוש זכויות שנעשה טרם אישור התכנית וממילא אין בו כדי להצית חיוב

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:

בהיטל השבחה. מאידך ההיטל בגין הזכויות המאושרות ישולם רק במימוש שלאחר אישור התכנית קרי במסגרת מימוש על דרך היתר בניה מכוחה של התכנית ואז ממילא יינתן פטור.

מאידך – שעה שהתכנית אושרה טרם חתימת ההסכם, אזי המימוש הראשון לאחר אישור התכנית היא החתימה על ההסכם. בהתאם לאמור ההיטל ישולם במימוש הראשון לאחר האקט המשביח, קרי – הסכם מכר ואז לא יינתן הפטור".

התוצאה האופרטיבית כפי שנקבע בעניין "בובליל" –

הסכמי פינוי בינוי שנחתמו בטרם אישור התכנית המשביחה – יינתן פטור.

הסכמי פינוי בינוי שנחתמו לאחר אישור התכנית – לא יינתן פטור."

ועדת הערר מציגה הרהור משפטי:

"בשולי הדברים, אך לא בחשיבותם ראינו לנכון להביא את הקשיים עימם התמודדנו והעיוותים אותם אנו חווים בתיק זה ובתיקים אחרים בהיטלי השבחה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, נוכח אופיים ומטרתם של פרויקטים מסוג זה ובין היתר עידוד התחדשות עירונית לרבות ובעיקר בדרך של בניית מרחבים מוגנים בדירות, אינטרס ציבורי חשוב וודאי בתקופה אנו שרויים (מלחמת חרבות ברזל ועם כלביא), לצד התכליות העומדות בבסיס החיוב בהיטל השבחה כמתבטא בהרחבה בפסיקות מחייבות ובהוראות התוספת השלישית לחוק.

כידוע, מטרת הסכם הפינוי בינוי הינו מימוש הזכויות בדרך של היתר בניה ובעניין זה, אמירותיה של השמאית המכריעה בתיק דנא שסברה כי יש להכיר בפטור לממ"דים לא רק שאינה משוללת היגיון אלא מאוד מובנת לנו. כלומר, הסכמי המכר מסוג פינוי בינוי הנחתמים בין בעלי הדירות ליזם תלויים אפוא בהוצאה לפועל של היתרי בניה הכוללים את בניית מלוא שטחי הממ"דים, ובאין היתר אין פרויקט ולכן במצב דברים כגון דא המצב המשפטי צריך היה לטעמנו להוביל להענקת פטור מהיטל השבחה לממ"דים.

אי לכך ובשים לב לחשיבות קידומם ועידודם של פרויקטים מסוג זה, בשילוב התכליות העומדות בבסיס החיוב בהיטל השבחה לפיהן מועד המימוש אמור להיות מועד ההתעשרות בפועל, סבורים אנו כי יש לעשות "חישוב מסלול מחדש" בהקשרם של פרויקטים מסוג פינוי בינוי ביחס להיטל השבחה ונראה כי נכון יהא זה לשנות את מועד המימוש בתכניות פינוי בינוי למועד הוצאת ההיתר, היינו שחתימה על הסכמי פינוי בינוי בין בעלי דירות ליזם (להבדיל מבעלי דירות שמוכרים דירתם ויוצאים מהשכונה) לא יהוו "מימוש" בהיטל השבחה כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת השלישית בפרויקטים מסוג זה.

בדרך זו יינתן מענה ופתרון למצבים אשר בדין הקיים כך נראה, אינם מותאמים למציאות המתחדשת ולתכליות העומדות ביסודם של פרויקטים אלה.

כך למשל בהתאם לדין והפסיקה החלה והמחייבת התקשרות צדדים בהסכם הכולל תנאי מתלה מביאה לאירוע מס כבר במועד הכריתה וככלל אירוע המס לא נדחה לעת קיום התנאי המתלה. כלומר מועד המימוש בהסכם מכר אף אם הוא כולל תנאי מתלה, יהיה במצב הקיים, מועד חתימת ההסכם.

ברי כי פרויקט פינוי בינוי עשוי ליקח שנים רבות וחתימת בעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי מול היזם, עשויה להיות בפערי זמן של שנים זה מזה ועד שמאגד היזם את הבעלים כולם. לכאורה לפי המצב החוקי הקיים ובהנחה שצמד המילים "בשל בניית מרחב מוגן" כקבוע בסעיף הפטור 9 (א) לתוספת השלישית לחוק מכוון אך ורק לבניה בפועל ולא לחתימת הסכם בטרם הוצאת הפרויקט - הבחינה אם להעניק את הפטור כפי שקורה בענייננו מייצרת מעין "אבחנה מלאכותית" בין בעלי דירות בפינוי בינוי שחתמו לפני אישור התכנית לכאלה שחתמו אחרי, והלא לגבי שני סוגי בעלי

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:

הדירות - הוצאת ההיתר היא קריטית ומהווה תנאי בלעדיו אין ליישום והוצאתו לפועל של הפרויקט פינוי בינוי, ולפיכך עולה השאלה במקרה זה האם אין מקום לבחון מחדש האם חתימה של בעלי דירות עם יזם על הסכם פינוי בינוי אכן נחשבת מימוש ב"מכר" המקים חבות בהיטל השבחה.

יתרה מכך, מה קורה במצבים בהם מדובר ב"מסלול רשויות" מסוג התחדשות עירונית כלומר במסלול כזה שבו הרשות המקומית היא זו שמקדמת תכנית פינוי בינוי ולאחר מכן נכנס יזם לתמונה, כך שכל בעלי הדירות חותמים בהכרח רק לאחר אישור התכנית, במצב דברים זה המשמעות של יישום הוראות החוק, הוא שלילת פטור לממ"דים כליל הגם שאין מחלוקת כי מדובר בפרויקט פינוי בינוי שמבחינת תכלית החקיקה מטרת הפטור לעודד מימושם של פרויקטים של פינוי בינוי בשל עלותם ומורכבותם והאינטרס הציבורי במימושם.

אלו דוגמאות למצבי אבסורד מיני רבות שמעסיקות את שוק התחדשות העירונית ונראה כי הנכון הוא שמהחוקק ייתן דעתו בסוגיות השונות הקשורות בהיטל השבחה במסגרת עסקאות פינוי בינוי- מועד הדיווח, ריביות, פטור לממ"דים, שיטות חישוב וכיוצ"ב."

ביום 03/12/2025 ניתנה החלטה בערר מס' רל/8001/0125 בעניין ***"הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה ואח'"*** שדנה בשאלת החלת פטור לממ"דים במקרה של **הסכם קומבינציה** בו הבעלים מכרו ליזם זכויות במגרש לא מבונה ובמקום לקבל תמורה כספית ישירה, הם קיבלו תמורה המתבטאת בקבלת שירותי בנייה לדירותיהם.

ועדת הערר **דחתה את עמדת הועמ"ק** בשל שני נימוקים חלופיים – היעדר השבחה ותכלית הפטור, כדלקמן:

<u>היעדר השבחה בתוספת ממ"דים:</u>

"המשמעות היא כי שטחי הממ"ד מוקנים בין אם הם נקבעו בתוכנית ובין אם לא וזאת מכוח החוק. ואם כך, הרי שלא קיימת השבחה בזכויות לממ"דים מכוח תוכנית או הקלה המוסיפה יחידות דיור ואפילו לא בתוכנית המוסיפה זכויות ספציפיות לצורך בניית הממ"דים, מפני שזכויות אלה נתונות ממילא מכוח החוק.

המחוקק קבע באמצעות הסעיף, כי בכל מצב תכנוני נתון, שטח השירות המשמש לממ"ד קיים ואפילו לא נדרשת הקלה על מנת להוסיפו אם הוא לא קיים בתוכנית. מכאן, כי השטח עצמו של הממ"דים נתון מכוח החוק ולא מהפעולה התכנונית ועל כן שטח זה אינו יכול להיות משביח, בין אם מדובר במימוש בהיתר ובין אם מדובר במימוש במכר"

עוד נאמר:

"כאשר ממומשות זכויות לממ"דים לא מדובר בבחירה בין זכויות בתוכניות שונות שעצם הבחירה באחת מהן מנתבת את הליכי הרישוי לערוץ אחר, או שגוררת תוצאה שונה בהיבט של היטל השבחה (כגון במקרה של זכויות מקבילות מתוכנית ומתמ"א 38, ר' עמ"נ (ת"א) 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, פורסם בנבו, (11.2.24).

בענייננו הזכויות בתוכנית מקבילות לזכויות שניתנות בחוק ועל כן בהיבט של ההשבחה אין משמעות אם היו ניתנות בתוכנית או לא, כך או כך ניתן היה לממשן ועל כן אין בהן השבחה".

<u>תכלית הפטור:</u>

"אנו סבורים, כפי שסברו כל ועדות הערר שדנו בעניין, כי יש לתת דגש לבחינת תרומת המבחן שנקבע לתכלית הפטור. ועל כן כאשר קיים הסכם מכר שמהוראותיו עולה כי קיים נתיב ישיר והכרחי בינו ובין היתר בנייה, הרי שיש להחיל את הפטור. מובן, כי בחינה זו תחייב את ועדת

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

הערר לבחון את הוראות הסכם המכר, אך אין מנוס מתוצאה זו על מנת שלא לפגוע בתכלית הפטור - עידוד בניית ממ"דים.

על מנת לצמצם את אי הוודאות ניתן לחשוב על מספר אינדיקציות שיש לאתר על מנת להכריע האם מדובר בהסכם תלוי היתר או לא, בין היתר ניתן למנות את האינדיקציות הבאות שאין הכרח כי יתקיימו במצטבר (רשימה לא סגורה):

18.1 האם קיים תנאי מתלה למכר שמהותו היא קבלת ההיתר;
18.2. האם הרוכש נוטל על עצמו את האחריות לבנייה;
18.3. האם בעל הזכויות המקורי מקבל יחידות דיור חדשות מהרוכש;
18.4. האם הזכויות שמקבל הרוכש הן זכויות ביחידות דיור חדשות;
18.5. האם קיים לוח זמנים מחייב להגשת הבקשה להיתר;
18.6. אין הצדקה כלכלית להסכם ללא הבניה;
18.7. האם המכר נעשה בעת שהליכי הרישוי היו בשלב מתקדם,"

<u>דיון והכרעה</u>:

סוגיית הפטור לממ"דים במכר בנסיבות של עסקאות קומבינציה ובפינוי בינוי נדונה רבות בוועדות הערר וחלקן ממתינות להחלטות במחוזי.

בבת ים התקבלו ההחלטות **בערר בובליל ומעוז דניאל** שעורכות הבחנה בין מאפייני עסקאות הקומבינציה לבין מאפייני עסקאות פינוי בינוי, המצדיקה את **אי מתן הפטור במכר לאחר אישור התוכנית**.

בשני העררים חברי הועדה העירו שלדעתם יש לשנות את החוק ובבובליל נאמר: ***" שינוי חקיקתי לפיו המימוש לתכנית פינוי בינוי יהיה במסגרת היתר בניה ולא במסגרת מכר. שינוי זה יביא לפתרון הוליסטי ביחס לבעיות שונות העולות מעת לעת ונדרש פתרון נקודתי על מנת להביא לתוצאה ראויה***.

לאחרונה התקבלה החלטה **בערר זילונקה**[14] בסוגייה שבנדון בעסקת קומבינציה בה נקבע **שלא ניתן לגבות במכר היטל השבחה בגין ממ"דים, ללא תלות במועד המכר, מאחר וזכויות אלו נובעות מהחוק (חוק ההתגוננות האזרחית) ולא מתוכנית משביחה.**

אקדים ואומר **<u>שבשונה מההחלטה בערר בובליל, איני רואה הבדל מהותי באשר לתכלית בין עסקת קומבינציה לעסקת פינוי בינוי, בשתיהן התכלית היא הוצאת היתר בניה, ובשתיהן קיים נתיב ישיר להוצאת היתר בניה</u>.**

לפיכך, לעניות דעתי **<u>שיש להחיל את הפטור לממ"דים במכר בשני סוגי העסקאות</u>, הן מהסיבה החוקית שצוינה לעיל בזילונקה והן מאחר ותכליתן זהה והיא הוצאת היתר בניה.**

יפים דבריו של כב' היו"ר עו"ד עמית אופק **בערר זילונקה** לגבי הקריטריונים לבחינת תכלית הפטור בעסקאות קומבינציה ופינוי בינוי המצוטטים לעיל בעמ' 36.

המקרה הנדון עומד בקריטריונים שנקבעו בערר זילונקה להחלת הפטור הגורף מהיטל השבחה לממ"דים. כמו

[14] ערר רל/8001/0125 03/12/2025.

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

כן מסקירת הפסיקה עולה שהחלטת ועדת הערר זו ממשיכה מגמה בפסיקה של הרחבת הפטור בגין ממ"דים.

הואיל ועדיין אין החלטה בנדון בבית המשפט העליון, תחושב ההשבחה בשתי חלופות:

חלופה ראשונה – <u>הכרעה</u> - חיוב יחסי של שטחי הממ"דים בהתאם למועד החתימה על הסכמי פינוי בינוי.

חלופה שניה – בהתאם לפסיקה בזילונקה ועמדתי – פטור גורף בגין שטחי הממ"דים.

יוער, שלמיטב הבנתי את כיוון רוח הפסיקה סביר להניח שיהיה תיקון חקיקה ברוח החלופה השנייה ו/או בעליון יבחנו מחדש את הפסיקה באשדר.

טרם פרסום ההכרעה דנן התפרסם פס"ד בובליל שתואם להחלטה בערר בובליל התומכת בחלופה הראשונה.

<u>חלופה ראשונה - חישוב החלק היחסי הפטור מסך הממ"דים המיוחסים לדירות היזם:</u>

בהתאם למסמך שהציג שמאי המבקשת עולה שלפני יום תחילת התוכנית, 01/12/2018, נחתמו חוזים ע"י בעלי 53 דירות מתוך סה"כ 64 דירות, **המהווים 82.8%.** בעוד שלעמדת המשיבה בחישוב שטחי הממ"דים הפטורים יש להביא בחשבון את מועד החתימה של שני הצדדים להסכם, קרי, מועד רישום הערת אזהרה בגין ההסכם. בהתאם לכך קובע כי לפני המועד הקובע נחתמו רק 51 חוזים המהווים **79.69%.**

מעיון בטבלת החתימות שהעבירה המבקשת והשוואתה לרישום הערות האזהרה, עולה שקיימת מחלוקת באשר לת"ח 6 ו- 9 בחלקה 69. לאחר בחינת ההסכמים הרלוונטיים, **עולה כי הסכמי הפינוי בינוי בחלקות הנ"ל נחתמו ע"י שני הצדדים טרם אישור התוכנית.**

איני מקבל את עמדת המשיבה שיש להתחשב **רק במועד רישום הערת האזהרה בנסח** הואיל ואחרי שיעור מסוים של חתימות, 2/3, חוזה ההתקשרות עם היזם מחייב את כל הבעלים ולכן היזם לא תמיד ממהר לרשום הערת אזהרה ולכן **מועד החתימה על החוזה הוא הקובע**. מדובר בסוגיה משפטית ולמשיבה זכות לערער עליה.

לפיכך, לאור האמור לעיל, החלק היחסי הפטור בגין הממ"דים המשויכים ליזם הינו 82.81%.

שטח ממ"דים לחיוב בהתאם להחלטת ועדת ערר בובליל	
רכיב	**מס' ממ"דים**
ממ"דים משויכים לדירות היזם	236
ממ"דים חייבים (17.19%)	40.6
שטח ממ"ד ממוצע ליח"ד	13.75
שטח ממ"דים לחיוב בשני המגרשים	**557.6**
מגרש 101	**278.82**
מגרש 102	**278.82**

שמאי המשיבה טען בתגובתו שיש לחייב גם את שטחי הממ"ד ב- 3 דירות בעלים שנמכרו לאחר המועד הקובע לתוכנית ולפני מתן היתר בניה, **איני מקבל את הטענה**, הואיל ועפ"י ס' 21.4 בהסכם הפינוי בינוי דנן, במכר או העברה ללא תמורה, לאחר החתימה על ההסכם, **הבעלים יישא בכל חיובי המס והם המוטבים לתשלום.**

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

9.2.2.3. **<u>סוגיית קיזוז הוצאות נדרשות:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

<u>עלויות הריסה</u> - עפ"י תוכנית הבקשה להיתר סך השטח להריסה הינו 2,569 מ"ר.

באומדן שווי הנכס במצב חדש יש להביא בחשבון את עלות הריסת המבנה הקיים אלא שמנגד, יש להביא בחשבון את תרומת מרכיב היטלי הפיתוח הנזקף למבנים הקיימים ומהווה חיסכון בהיטלי פיתוח בעת הוצאת היתר בניה עתידי. הזיכוי של מרכיב היטלי הפיתוח בגין המבנה הקיים (350 ₪/מ"ר) שווה בקירוב לעלות ההריסה של המבנה הקיים, קרי, שני המרכיבים מקזזים זה את זה ואין צורך להביאם בחשבון.

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
בורסקאי 4	7122/74	דנה שיחור
ירושלים 3	7145/11,148,149	יעל הרון
השבטים	7122/93-98	יגאל יוסף
רוטשילד 2	7145/142	אלדד חיימי
עצמאות 28	7136/215	דוד דדון
כצנלסון - מגרש 102	7131/114-117	רמה מאור
כצנלסון - מגרש 101	7131/117-119	רמה מאור
בלפור 22,24,26	7146/83,89,240	גיא צדיק

לחיזוק הטענה מציג החלטות שמאים מכריעים בבת ים שקבעו כי אין להביא בחשבון עלויות הריסה. שומת ארז כהן הינה חריגה ואין להתבסס עליה. בשומת ברק שורצברד הובאה בחשבון עלות הריסה בסך 350 ₪ ומנגד הובא בחשבון זיכוי באגרות והיטלים.

בהתייחס לטענת המבקשת כי עלות ההריסה הינה בסך 400 ₪ למ"ר, טוען כי עפ"י דו"ח אפס לחודש 10/2019 שנערך לפרויקט פינוי בינוי בבת ים נאמדה עלות ההריסה ב- 200 ₪/למ"ר.

<u>עלות טיפול עצים</u> - עפ"י נספח "עצים בוגרים" בתחם המגרשים שבנדון 10 עצים לכריתה, ללא עצים להעתקה ושימור. העלות המתאימה לנכס הנדון זניחה קטנה משמעותית מ- 1,000 ₪ לעץ, פחות מ- 10,000 ₪ בסה"כ.

<u>עלות הכנת תוכנית איחוד וחלוקה</u> – מדובר בעלות זניחה ביחס לשווי במצב החדש באופן שהשוק לא מביאן בחשבון שכן עלות האדריכל לצורך שחזור תקנון ותשריט התוכנית, עלות השמאי לעריכת טבלאות איזון והקצאה בקרקע בה כל הדירות כמעט זהות ומסתכמת בכמה עשרות אלפי שקלים.

<u>עמדת המבקשת:</u>

בהתאם לפסיקה יש להביא בחשבון עלויות עודפות הנדרשות לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל.

<u>עלויות הריסה</u> – הובאה בחשבון עלות הריסה בסך 2,060,000 ₪ לפי 400 ₪ למ"ר (על הצד הזהיר ובהתבסס על שומת ארז כהן בגו"ח 7141/78,80) ושטח בנוי כולל בסך 2,571.96 מ"ר עפ"י היתרי הבניה.

בעניין טענת המשיבה לחסכון בהיטלים, עפ"י החלטת ועדת ערר מס' 310/15 בעניין אפרים מזרחי נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה נקבע כי יש לנמק ולבאר את נושא החסכון ולא ניתן להתבסס על החלטה כללית.

היטל שצ"פ שגובים על הקרקע אינו מקוזז, כך שהחיסכון בפועל משמעותית קטן יותר ככל וקיים חסכון. בנוסף, עפ"י נהלי הועמ"ק בעת הקמת פרויקט חדש, היטלי הפיתוח יחושבו כהפרש בין העלות ששולמה בעבר

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:

לבין המטרים המבוקשים, בתנאי שיוכח שאכן שולמו עלויות הפיתוח ויתרון זה ייזקף לשווי המצב הקודם.

במקרה הנדון, ערכי השווי מתבססים בעיקר על עסקאות לקרקע ולא על חילוץ, לפיכך רכיב האגרות והיטלי הפיתוח לא הובא בחשבון וטענת המשיבה אינה רלוונטית.

ככל ושמאי המשיבה סבור כי אלו יקוזזו מהיטלי הפיתוח, בקש לקבל אסמכתא רשמית לעניין זה מהועמ"ק. ככל ולא יועבר המסמך, מתחייבת הפחתת עלויות ההריסה גם בגין שטח הבניינים הקיימים במצב החדש.

<u>עלויות טיפול עצים</u> – התוכנית מחייבת את היזם להרוס, להעתיק ולשמר 120 עצים (בהתאם לנספח סקר עצים להגשה לפקיד היערות) מתוכם 19 לכריתה, 13 להעתקה והיתר לשימור. הובאה בחשבון עלות טיפול עצים בסך 120,000 ₪ (1,000 ₪ ממוצע לעץ).

<u>עלות הכנת תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה</u> – הוצאה להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הינה הוצאה ישירה הנדרשת מהוראות התוכנית, בלעדיה לא ניתן להוציא היתר או לקדם את מימוש התוכנית. הובאה בחשבון עלות בסך 500,000 ₪ הכוללת ליווי בעלי מקצוע כגון אדריכל, שמאי וכו'.

בשומת המבקשת לא הופחת היטל ההשבחה הצפוי שיש להביא בחשבון בהתאם להחלטה בערר (ת"א) 8016-02-20 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' צפרירי ניסים ומאוחר יותר גם בערר (ת"א) 86023-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ.

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין ההתחשבות והיקף העלויות עודפות הנדרשות לצורך מימוש הזכויות.

<u>עלות ההריסה:</u>

שמאית המבקשת מביאה בחשבון עלות הריסה בסך 400 ₪ למ"ר בנוי בעוד לעמדת המשיבה עלות ההריסה מתקזזת עם תשלום אגרות והיטלי פיתוח.

אין חולק שלצורך מימוש הזכויות מכוח התוכנית החדשה יש להרוס ולפנות את המבנה הקיים. הזיכוי בגין היטלי הפיתוח הינו בהתאם **למבנה הקיים והפיתוח הקיים** ונובע **מתשלום בגין היתר הבניה** הקודם לבנית המבנה הקיים ואין לו כל קשר לתוכנית החדשה, קרי, להשבחה הנובעת ממנה. בבירור עם מחלקת ההנדסה בעירייה נמסר שלא קיימת הנחיה גורפת בעניין הקיזוז של היטלי הפיתוח הקיימים מהתשלום בגין היטלי הפיתוח החדשים.

לפיכך, **אין להביא בחשבון לצורך חישוב ההשבחה את הזיכוי בהיטלי הפיתוח**, גם אם ניתן, כמקזז את עלות ההריסה והפינוי של המבנה הקיים הנובעים מהתוכנית החדשה.

עלות הריסת המבנים הקיימים ובניה תחתן של בניינים חדשים הינה אחת מההוצאות שניתן לייחסן לתוכנית ולא כהוצאה חיצונית לה, מאחר ולצורך מימוש הזכויות יש להרוס את המבנים הקיימים ולפנותן. בפס"ד **רע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' סוניה אברמוביץ** הונח היסוד ליישום זה.

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

בהתבסס על החלטותיי הקודמות בפרויקטים דומים[15] בהתאמה למועד הקובע ושטח המבנה הקיים בענייננו, **אני קובע עלות הריסה בסך 250 ₪\למ"ר.** עלות זו מגלמת הריסה ופינוי ההריסות לאתר מורשה.

<u>טיפול בעצים:</u>

לעמדת המבקשת בהתאם למסמכי התוכנית נדרש טיפול ב- 120 עצים הנמצאים בתחום התוכנית כולה כאשר סך הטיפול נאמד בכ- 120,000 ₪ (לפי 1,000 ₪ לעץ). בעוד שלעמדת המשיבה בתחום המגרשים דנן נדרשת כריתת 10 עצים בלבד, ללא צורך בהעתקה ושימור המהווה עלות זניחה.

לאחר בחינת מסמכי התוכנית אני מקבל את עמדת המשיבה ואסביר:

עפ"י **סקר עצים לפקיד היערות** מיום 08/08/2018 (מהווה חלק ממסמכי הרקע לתוכנית) החתום ע"י מר עמוס רוזנטל, בתחום התוכנית נדרש טיפול בסך 122 עצים, 27 עצים מסומנים לכריתה, 13 להעתקה והיתר לשימור.

עפ"י **נספח שמירה על עצים בוגרים**[16] (מסמך מחייב לתוכנית) מיום 04/10/2018 **בתחום מגרשים 101, 102 נדרשת כריתת 10 עצים רובם מסוג "צאלון נאה".**

עפ"י "מחירון משרד הבינוי והשיכון לעבודות פיתוח וסלילה, יולי 2019" עלות כריתה ו/או עקירה של עץ לרבות שורשים כולל פינוי וסילוק הינה 216 ₪. בבירור עם גורמים בתחום מתברר שעלות כריתת עץ, בהיקף מצומצם למועד הקובע, הייתה בסביבות כ- 300 ₪, תלוי במאפייני העץ ואפשרויות הגישה אליו.

לפיכך אני סבור שבמקרה דנן **עלות עקירת עץ הינה כ- 300 ₪.**

<u>עלות הכנת תוכנית מפורטת:</u>

אין חולק שלצורך מימוש הזכויות מכוח תוכנית בי/529 נדרשת הכנת תוכנית איחוד וחלוקה מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה. שמאית המבקשת מביאה בחשבון עלות הכנת תוכנית בסך 500,000 ₪ בעוד לעמדת המשיבה מדובר בעלות זניחה שאינה מובאת בחשבון בשווי השוק של המגרשים במצב החדש.

בבדיקה שערכתי מתברר שהעלות הכנת תוכנית האיחוד והחלוקה, הכוללת את שכר האדריכל והשמאי, הינה בגבולות של כ- **60,000 ₪.** הואיל ובעלות זו נושא היזם, יש להביאה כעלות עודפת.

9.2.2.4. **<u>סוגיית שימוש הביניים:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

בהתאם לפס"ד אשדר אומדן ההשבחה בשומת השבחה לתוכנית פינוי בינוי יבוצע ע"י חישוב הפער בין מלוא הזכויות בשני מצבי התכנון, כאשר השווי במצב החדש הינו שווי בשלמותו ללא פיצול בין זכויות הבעלים והיזם. לחיזוק הטענה מציג החלטות שמאים מכריעים בבת ים שהביאו בחשבון שימוש ביניים.

מאחר והמגרשים כוללים 2 בניני מגורים המכילים 64 דירות יש להביא בחשבון שבתקופת הדחייה, הדירות

[15] למשל בגו"ח 6497/213,214.

[16] ביום 14/06/2026 פורסם נספח עצים מתוקן בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 27/05/2024 ללא שינוי בתחום המגרשים הנידונים.

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

הקיימות בשימוש למגורים ויש להן שווי בשימוש המהווה חלק משווי המצב החדש. לפי העקרון שנקבע בפס"ד בעניין "חניוני מאיה", שווי השימוש מהווה מרכיב שווי נפרד שנוצר עקב תקופת הדחייה הנורמלית עד לניצול הבניה במגרש.

בניגוד לעמדת המבקשת, בהתאם לפס"ד אשדר, אין להביא בחשבון הוצאות העברת דיירים ודמ"ש במהלך הבניה, כיוון שמרכיבי העסקה בין היזם לבעלים אינם רלוונטיים לאומדן ההשבחה. בפס"ד טבצ'ניק נידון מקרה שונה בו שווי מצב חדש הוערך לפי שווי דירת התמורה החדשה הכולל בתוכו את שווי השימוש בדירה לצמיתות ולכן לא נכון להביא בחשבון דמי שימוש.

במקרה הנדון שווי מצב חדש מוערך לפי שווי מגרשים כשהם מהוונים לתקופה הדחייה עד למימוש התוכנית, ולכן מתחייב להביא בחשבון שווי לשימוש ביניים.

שומת הועדה נכתבה לפני פרסום פס"ד בעניין נועה לב, במסמך התגובה מציג תחשיב בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד בעניין נועה לב הכולל הפעלת מקדם דחייה על ההשבחה הגולמית וללא שימוש ביניים.

<u>עמדת המבקשת:</u>

הוספת שימוש ביניים מנוגד לפסיקה שהתקבלה בבית המשפט המחוזי בעניין טבצ'ניק והחלטת ועדת ערר בעניין נועה לב מיום 20/05/2024, לחיזוק הטענה מפנים להחלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6497/203.

במסגרת פס"ד בעניין טבצ'ניק נקבע כי המשך השימוש בדירות המגורים אינו מהווה גורם משביח, אלא שימוש שהותר עוד מכוח המצב הקודם ועל כן לא נוצרה השבחה בגין רכיב זה.

לחילופין, ככל ומביאים בחשבון שימוש ביניים יש לנכות משווי המצב החדש גם את הוצאות העברת הדיירים (דו כיווני), תשלום דמי שכירות במהלך ובניה וכו'.

לאחרונה, ולאחר עריכת שומת הועדה והשומה האחרת, פורסם פס"ד נועה לב במסגרתו נקבע כי במקרה בו פרויקט פינוי-בינוי ממומש בדרך של היתר בנייה (סיטואציה שלא נדונה כלל בפס"ד נועה לב), יש לחשב את ההשבחה לכל שטח התוכנית מבלי להביא בחשבון את שווי השימוש בתקופת הביניים במצב החדש, אך מנגד יש להפעיל את מקדם הדחייה על ההפרש בין השווי במצב החדש לבין השווי במצב הקודם.

כב' השופט גלעד הס ציין במפורש כי החלטתו זו אינה ישימה לכלל המקרים. כלומר, החלטתו אינה מחייבת ויש לבחון כל מקרה לגופו.

לעמדת שמאי המבקשת שיטת חישוב ההשבחה שהותוותה בפס"ד נועה לב לעניין חישוב ההשבחה בשיטה הקלאסית, בעת מימוש בדרך של היתר בניה היא שגויה מבחינה כלכלית ושמאית מאחר והיא מביאה לתוצאה שגויה לפיה הדחיה מופעלת גם על השווי במצב הקודם ולכן אין להביא בחשבון את דמי השימוש בדירות בתקופת הביניים.

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

<u>דיון והכרעה:</u>

בהחלטת בית המשפט לעניין מנהליים ***עמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו נ' נועה לב ואחר'*** נקבעה הדרך הראויה לתחשיב היטל השבחה **במימוש בדרך של היתר בניה** בפרויקט של פינוי בינוי כדלקמן:

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

***בשלב הראשון**, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית.*

***בשלב השני**, 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.*

***בשלב השלישי**, 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."

לפיכך, בהתאם להחלטת בית המשפט ואופן הפעלת מקדם הדחייה, <u>לא יובא</u> בחשבון שווי שימוש הביניים.

יוער, אומנם נאמר בפס"ד שבתחשיב ההשבחה לא יובא שווי שימוש הביניים במצב חדש, אלא שצורת תחשיב זה 'מכניסה בעקיפין' את שווי שימוש הביניים, בכך שאינה דוחה את שווי הזכויות הקיימות מכוח התוכניות המאושרות עד למימוש (תום תקופת הדחייה)!

9.2.2.5. <u>סוגיית הדחייה ומקדם ההתכללות:</u>

<u>עמדת המשיבה:</u>

ארוע על ציר הזמן	תאריך	תקופת דחיה נורמלית
אישור תכנית בי/529	01/12/2018	
משך זמן לייצור תכנית איחוד וחלוקה		2 שנים
אישור תכנית איחוד וחלוקה - צפי נורמלי	01/12/2020	
משך זמן נוסף לצורך מימוש התכנית		2 שנים
התגבשות התכנית למצב של מימושה	01/12/2022	
סך תקופת דחיה ממועד אישור התכנית ועד למימושה		4 שנים
משך זמן נורמלי נדרש לצורך הליכי הרישוי		1.4 שנים
מועד החלטת הועדה לאשר הבקשה להיתר שבנדון	06/05/2024	
סך משך זמן ממועד אישור התכנית ועד החלטת הועדה לאשר הבקשה להיתר שבנדון		5.4 שנים

בשומת הובאה בחשבון דחייה למימוש של 4 שנים בשיעור היוון של 5% (דחיה לשנתיים בגין השהייה לזמינות תכנונית עד אישור תוכנית איחוד וחלוקה מחדש לפי נוסחת הזמינות מגלמת היטל השבחה לתוכנית מפורטת + דחיה לשנתיים בגין השהייה עודפת עד למימוש התוכנית) בהתאם למשך הזמן העובדתי בין אישור התוכנית ומועד אישור הבקשה (דחיה של 1.4 שנים בשיעור[17] 3% לרישוי סטנדרטי הובאה בנתוני ההשוואה).

[17] ריבית פריים במועד קובע 1.75% + 1.25% ריבית שנתית עבור יזמים.

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

בתגובתו התייחס למשך זמן הדחיה האובייקטיבי וטען כי תקופת הדחייה צריכה להיקבע עפ"י משך זמן הדחייה האובייקטיבי הצפוי עד למימוש תוכנית פינוי בינוי מסוג זה, בהתחשב בעובדה כי במועד הקובע לתוכנית נחתמו הסכמי פינוי בינוי בין היזם לבין 80% מהבעלים, משך זמן הדחייה צריך להיות קצר יחסית. מכאן ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בבת ים, יש להביא בחשבון דחיה ל- 2.79 שנים.

בשומה אחרת הוצגו מקדמי דחייה שנקבעו במימושים במכר (ולא בהיתר המהווה לכשעצמו הוכחה למשך זמן הדחייה) שנכללו בתוכנית פינוי בינוי בערים אחרות כאשר בבת ים זמן הדחייה קצר בהרבה.

להלן החלטות שמאים מכריעים בבת ים :

כתובת	גו"ח	תב"ע	שמאי מכריע	כמות יח"ד קיימת - לפינוי	תקופת דחיה	ריבית לחישוב מקדם דחיה
ירושלים 3	7145/11,148,149	בי/531	יעל הרון	51	1.5 שנים	5%
כצנלסון 41-47	7131/114-117	בי/1/517 [11]	רמה מאור	61	3 שנים	5%
כצנלסון 47-51	7131/117-119	בי/1/517 [11]	רמה מאור	43	3 שנים	5%
הרצל 66	7141/78,80	בי/548	ארז כהן	24	3 שנים	6%
העצמאות 28	7136/215	בי/564	דוד דדון	23	2 שנים	5%
הרב מימון 23,25	7124/94	בי/613	ברק שורצברד	32	3 שנים	6%
בלפור 22,24,26	7146/83,89,240	בי/588	גיא צדיק	49	4 שנים	5%
רוטשילד 2	*7145/142*	*בי/1/479*	*אלדד חיימי*	*24*	*0 שנים*	*ל"ר*
השבטים	*7122/93-98*	*בי/518*	*יגאל יוסף*	*144*	*4 שנים*	*5%*
ממוצע כללי				50.1	2.61 שנים	**5.25%**
ממוצע ללא 2 הדוגמאות האחרונות - שהינן חריגות [7]				40.4	2.79 שנים	**5.29%**

אין קשר בין היקף הפרויקט וכמות יח"ד לפינוי ומשך הדחייה. מדובר בשני מגדלים כמעט זהים, ללא שטחים ציבוריים והוגשו רק 5 התנגדויות של דיירים מבניינים סמוכים, אין מדובר במורכבות תכנונית.

התכללות התוכנית - המגבלה הנ"ל משפיעה בכיוון של קיצור משך זמן הדחייה עד למימושה, משום שהיזם יעשה כל מאמץ לממש את התוכנית במהירות שכן זה השימוש המיטבי במקרקעין. בפועל אף תוכנית בבת ים לא התכללתה גם בגלל מנגנוני הארכת התוקף, לכן ההסתברות להתכללות שווה לאפס. גם במקרה הנדון התוכנית לא התכללתה. 7 שנים הן תקופה ארוכה לצורך הוצאת היתר ועפ"י הוראות התוכנית ניתן להאריכה בעוד 5 שנים כאשר בניית מרתפי חניה נחשבת כמימוש התוכנית.

אם התוכנית לא תמומש ותבוטל, לא ישולם היטל השבחה ולכן אין סיבה שבמימוש ישולם בגינה היטל השבחה מלא. הפחתה בגין התכללות נוגדת את **פס"ד "הפטריארך היווני"** שקובע השבה מלאה בתרחיש של תשלום היטל השבחה במקרה של התכללות התוכנית **ופס"ד דייניש** שקובע כי שווי לצורך אומדן היטל השבחה אינו בהכרח שווי שוק אובייקטיבי וחיוב בהיטל השבחה מסובב על עקרון הוודאות. החלטת ועדת ערר ועדה מקומית רמת גן נ. חברת חשמל ש.ת.ל.מ בע"מ וחברת גדישים בע"מ שהציגה המבקשת מנוגדת וניתנה לפני פס"ד דייניש.

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

שומות מכרעות בבת ים בהן לא נערכה הפחתה בגין התכלות :

מיקום	גו"ח	תכנית	שמאי מכריע
עצמאות 28	7136/215	בי/564	דוד דדון
רוטשילד 2	7145/142	בי/1/479	אלדד חייימי
ירושלים 3	7145/11,148,149	בי/531	יעל הרון
הרצל 66	7141/78,80	בי/548	ארז כהן
יצחק שדה 25	7137/165	בי/479	אלדד חייימי
אוסקר שינדלר 2	7146/257	בי/514	עדן ירקוני
אורט ישראל 1	7129/29-30	בי/598	דוד דדון
אורט ישראל 50	7123/127	בי/537	שלומי יפה
אורט ישראל 56	7123/126	בי/533	שלומי יפה
האורגים 29	7123/131	בי/533	שלומי יפה
האורגים 27	7123/130	בי/546	איל יצחקי
קוממיות 20 - העמל 14	7122/88	בי/434	ארז כהן
אורט ישראל 31,33,35	7123/114,115,119	בי/647	גיל הרצברג
בלפור 22,24,26	7146/83,89,240	בי/588	גיא צדיק
הרב מימון 25+23	7124/94	בי/613	ברק שורצברד

שיעור ההיוון – השיעור הראוי במועד הקובע הינו 5% שכן שיעור הריבית במשק היה בנקודת שפל.

בתגובתו הציג שמאי המשיבה **תחשיב חלופי** בהתאם לפס"ד נועה לב והפעיל את מקדם הדחייה על ההשבחה.

<u>עמדת המבקשת:</u>

בהתחשב בהיקף הפרויקט, מס' יח"ד לפינוי ובניה, המורכבות התכנונית וההתנגדויות הרבות בשומה אחרת הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור היוון 6% המגלמת דחייה עד לאישור תוכנית מפורטת, הוצאת הפרויקט לפועל והתחשבות בסעיף התכלות.

<u>דחיה עד אישור תוכנית מפורטת והוצאת פרויקט לפועל</u> :

ההשבחה עקב אישור תוכנית נערכת למועד קובע ספציפי וזאת בעיני רוכש סביר הרואה לנגד עיניו את כלל מאפייני המקרקעין (מצב התכנוני, משפטי, שוק המקרקעין וכד'). היקף הדחיה הנדרשת למימוש הזכויות אינה עומדת אך ורק בהקשר עם היקף החתמת הדיירים במתחם התכנית, ביצועו של פרויקט פינוי בינוי רווי חסמים וכשלים כמעט בכל תחום אפשרי (למשל הסכמת מלוא הדיירים, חתימה על הסכם ביצוע, התנגדויות, חסמים תכנוניים, ניהול מו"מ מול הועדה המקומית, חסמים בתחום המימון והיזמות, תביעות לפי ס' 197, קשיים בתחום המיסוי ועוד). בשומות מכרעות[18] לתוכנית פינוי-בינוי מובאים בחשבון מקדמי דחייה בטווח 7-10 שנים.

[18] עומר סרחאן 6162/45, בועז קוט 6163/73, 6163/71, אריה אריאל 6162/160, דוד דדון 6204/408-409, דנה שיחור 6163/73, שושי שרביט 6110/226, 6133/467, גיל הרצברג ארלוזורוב 192 ת"א.

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:

התכלות התוכנית:

בהתאם להחלטות ועדת הערר[19] יש לאמוד את הסיכון, להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראת ההתכלות ולקבוע מקדם הפחתה בגין קיומו של סעיף ההתכלות.

גורם הסיכון ואי הודאות מגלם את משך הזמן בו ייקח למספר רב של בעלים להתאחד, לגבש נציגות, לבחון הצעות יזמים, להתקשר עם יזם ולהוציא פרויקט מורכב שכזה אל הפועל כאשר ברקע מהדהד סעיף התכלות התוכנית. אין חולק, כי נכון למועד הקובע, רוכש פוטנציאלי יביא בחשבון בהכרח את סעיף ההתכלות בכפוף לעמידה בהוראות והתניות התוכנית.

בהתאם להחלטות ועדות הערר ככל ונבחן שני מגרשים הצמודים בעלי מאפיינים זהים ואותם זכויות בניה לאותו מועד קובע, כאשר באחד מהם קיימות זכויות בניה לצמיתות ועל המגרש השני קיימת "עננה תכנונית" כאשר זכויותיו מתכלות בתוך 7 שנים ככל ולא תמומשנה בהיתר בניה, ברור כי רוכש סביר יעדיף את המגרש שאינו כולל מנגנון השמדה עצמית של זכויות הבניה בתוך מספר שנים. ככל ומתקרבים למועד פקיעתה של התכנית, ערך המקרקעין יורד שכן חרב ההתכלות מרחפת על פני הקרקע ואי הוודאות הולכת וגדלה.

בשומת יגאל יוסף לתכנית בי/518 נקבעה הפחתה להתכלות בשיעור של 2%, כמו כן בשומת דנה שיחור ברח' בורסקאי 4 (בגו"ח 7122/74) נקטה השמאית המכריעה במקדם התכלות בשיעור של 90%.

לאור האמור, לעמדת המבקשת יש להביא בחשבון הפחתה לרכיב התכלות התוכנית.

התייחסות לשומות מכרעות בתגובת המשיבה:

- **יעל הרון בגו"ח 7145/11,148,149** – נקבעה דחיה ל- 18 חודשים לאור ההסכם שנחתם בין היזם ובעלי הדירות טרם אישור התב"ע, שכלל סעיף לפיו על היזם להוציא היתר בניה תוך 18 חודשים מיום אישור התב"ע וטרם אישורה של התוכנית המשביחה, מרבית בעלי הדירות חתמו על הסכם פינוי בינוי עם היזם. בהתאם לפסיקה והפרקטיקה הנהוגה, יש להביא בחשבון דחיה שקונה מרצון רואה לנגד עיניו ולא את תקופת הדחיה שנקבעה בהסכם. אין להתחשב בדחייה שנקבעה בשומה זו לאור התנאים בהסכם. בנוסף, הובאה הפחתה נוספת בשיעור הרווח היזמי בגין רכיבי גודל וסיכון בשיעור 22.5%.
- **רמה מאור בגו"ח 7131/117-119 וגו"ח 7131/114-117** - הדחייה לתכנית פינוי בינוי הינה 5 שנים.
- **ארז כהן בגו"ח 7141/78,80** - השומה כוללת דחיה של 3 שנים למימוש ובנוסף 10% הפחתה בשל מורכבות והיקף הפרויקט. כמו כן, המתחם כולל 24 יח"ד בלבד לעומת כ- 64 יח"ד במתחם הנדון.
- **דוד דדון מיום 31/01/2023 בגו"ח 7136/215** – דחייה של 4 שנים, שנתיים מגולמות בערכי השווי ושנתיים נוספות מהוות דחייה עודפת.

[19] ערר 8153-08-21 הוועדה המקומית לתו"ב בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט (2010) בע"מ, ערר 86023-04-23 הוועדה המקומית לתו"ב בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ, ערר רג/17/85096 הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת חשמל ש.ת.ל.מ בע"מ וחברת גדישים בע"מ מיום 05.05.2019, עררים מס' 85046/13 יורקום נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים, ערר 8071/14 רבינוביץ שאול נ' ועדה מקומית לתו"ב קרית אתא.

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

- **ברק שורצברד בגו"ח 7124/94** – קבע בפרויקט של 32 יח"ד דחיה של 3 שנים ב- 6%.
- **גיא צדיק גו"ח 7146/83,89,240** – החיל במצב הקודם את מלוא זכויות הבניה שקיימות לנכס מכוח תכנון קיים. על שומה זו הוגשו עררים משני הצדדים וכנראה תשתנה מאחר והשמאי המכריע חייב על כל שטח הממ"דים, הביא שימוש ביניים ולא נקט במקדם התכלות בניגוד לפסיקה.
- **אלדד חיימי בגו"ח 7145/142** - קיבל את עמדת שמאי הועדה דכאן, להפחתה בשיעור 10% בגין היקף הפרויקט והרכב הבעלות, המשקף דחייה של כשנתיים. מדובר ב- 24 יח"ד בלבד. המצב הקודם שאליו התייחס השמאי המכריע הוא קרקע ריקה ופנויה. החלטה זו הינה חריגה ואין עוד שומה כזו, לא מטעם הוועדות המקומיות, לא מטעם היזמיות ולא מטעם שמאים מכריעים אין להביאה אותה כלל בחשבון.
- **יגאל יוסף בגו"ח 7122/93-98** - התיק הנדון נמצא בערעור מספר שנים וכלל כבר מספר דיונים. השמאי המכריע קבע דחיה ל- 4 שנים בשיעור היוון של 5% ובנוסף לכך הביא הפחתה נוספת של 15% להיקף מורכבות, סה"כ קבע מקדם של 30% המשקף דחייה לתקופה של כ- 6 שנים בשיעור היוון של 6%.

שמאי המבקשת התייחסו בדיון לתחשיב החלופי שערך שמאי המשיבה בתגובתו, בהתאם לפס"ד בעניין נועה לב במסגרתו הפעיל את מקדם הדחייה על מרכיב ההשבחה (ללא שימוש ביניים), וטענו כי במקרה הנדון, כלל לא ניתן ליישם את הגישה שנקבעה בפסיקת לב מאחר ובמצב החדש הזכויות כלל אינן זמינות מכח התכנית המשביחה. במצב החדש, על מנת לממש את הזכויות, יש לבצע איחוד וחלוקה מחדש, להקים בנייני ציבור ולהכין תכנית מפורטת. לאור זאת, ככל והמתודה לתחשיב שקבע שמאי המשיבה הייתה נכונה, הרי שבמקרה הנדון, כלל לא ניתן ליישם אותה מאחר ואין זמינות מיידית לזכויות לאחר אישור תוכנית הפינוי בינוי.

<u>דיון והכרעה:</u>

סוגיית הדחיה עד למימוש זכויות הבניה והתכלות התוכנית העולה בעמדות הצדדים מציגה סוגיות בנושא הרלוונטיות בפרוייקטים של פינוי בינוי.

הצדדים מסכימים שקיימת דחיה למימוש הזכויות התכנוניות אולם חלוקים באשר למאפייניה (משך הדחיה ושיעור ההיוון). המבקשת מגלמת במשך הדחיה גם את מרכיב ההתכלות ללא מרכיב היטל ההשבחה הצפוי בגין התוכנית המפורטת בעוד ששמאי המשיבה אינו מביא בחשבון התכלות מאחר ומדובר במימוש בהיתר בניה, ומביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי בגין התוכנית המפורטת.

<u>דחיה עד למימוש הזכויות</u> :

בחישוב ההשבחה מכוח התוכנית הראשית, בי/529, מובא מרכיב הדחיה בכפוף לנסיבות הבאות:

1. **<u>אופן מימוש הזכויות</u>:**

1.1. **<u>במכר</u>** – **אומדן תקופת הדחיה** מתבסס על **ניסיון השמאי לגבי משך הזמן המקובל** להכנת תוכנית איחוד וחלוקה והוצאת היתר בניה בהתאם למאפייני הנכס (גודל, מורכבות משפטית ותכנונית). **לא רלוונטי למקרה דנן.**

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:

1.2. **<u>באישור תוכנית מפורטת (איחוד וחלוקה) ו\או היתר בניה</u>** –נתוני אישור התוכנית ו\או היתר הבניה, **הידועים בדיעבד**, מאפשרים לקבוע את **מועדי הדחיה בוודאות**, לפיכך, לאור החשיבות **בדיוק חישוב התעשרות הנישום, יש לחשב את תקופת הדחיה בהתאם למועדים אלו. <u>רלוונטי למקרה דנן</u>.**

2. <u>מקור חישוב שווי המ"ר המבונה:</u>

2.1. **<u>עסקאות בנכסים בנויים</u>** – שווי המ"ר המבונה משקף **<u>שווי בזמינות מלאה</u>**, לפיכך, **יש להביא בחשבון דחיה** המחושבת ממועד אישור התוכנית הראשית ועד למועד אישור הבקשה להיתר\מועד הוצאת היתר הבניה, **המאוחר מבניהם, הידוע בעת עריכת השומה**[20]. **<u>רלוונטי למקרה דנן</u>.**

2.2. **<u>עסקאות במגרשים ריקים בתוכנית הראשית</u>** – שווי המ"ר המבונה משקף את **<u>שווי הזכויות הלא זמינות למימוש (מגלם דחיה)</u>**. לפיכך, **אין להביא בחשבון דחיה** בחישוב ההשבחה. **לא רלוונטי למקרה דנן.**

3. <u>היטל ההשבחה הצפוי בגין אישור התוכנית המפורטת (תוכנית האיחוד וחלוקה במקרה דנן):</u>

באישור התוכנית המפורטת יגבה היטל השבחה[21], בגין **מרכיב שיפור הזמינות**, שמאי המשיבה הביא זאת בחשבון כהוצאה בחישוב ההשבחה מכוח התוכנית הראשית, בעוד שמאית המבקשת לא.

בחישוב ההשבחה **מכוח התוכנית הראשית**, שבהוראותיה מצוין שיש להכין תוכנית מפורטת לצורך מימוש הזכויות, **יש להביא בחשבון אומדן של היטל ההשבחה הצפוי מכוח התוכנית המפורטת**, בהוצאות הכרוכות במימוש הזכויות. עצם אישור התוכנית המפורטת אינו מצביע על זמינות מיידית הואיל ויש צורך בהתארגנות ליישום הפרויקט. חישוב מרכיב זה יכול ויהיה חלק ממרכיב הדחיה הכולל או מרכיב נפרד.

בהכרעה דנן **מדובר במימוש בהיתר בניה, לפיכך, מועדי אישור התוכנית הראשית בי/529, התוכנית המפורטת בי/1/529 והיתר הבניה ידועים** וישמשו לחישוב מקדמי הדחיה הרלוונטיים.

מקדם דחיה לתוכנית בי/529	
מהות	**מועד/פרק זמן בשנים**
מועד תוקף התוכנית בי/529	01/12/2018
בי/1/529	25/12/2023
אישור בקשה להיתר	06/05/2024
מועד אישור היתר הבניה	06/11/2025
משך הדחייה בפועל עד לאישור ההיתר בשנים	6.94
*הפחתה תק' דחיה בגין אישור זכויות נוספות	2
תקופת הדחיה	**4.94**
מקדם דחיה להשבחה 6%	**0.750**

[20] לרוב בעת עריכת שומת הוועדה, ידוע רק מועד אישור הבקשה להיתר בניה ולכן חישוב הדחיה נערך עד למועד זה, תחת ההנחה שמועד הוצאת ההיתר יהיה זמן קצר (חודשים ספורים) לאחר השלמות שנדרשות מוועדת הרישוי.

[21] בנסיבות המצויינות בסעיף 2.1 לעיל.

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

- הואיל ובמקרה דנן במסגרת התוכנית המפורטת אושרה תוספת של זכויות בניה שלא מופיעה בתוכנית הראשית, **אני מפחית ממשך הזמן הכולל לאישור תוכנית המפורטת** את פרק הזמן שאני מעריך שתוספת זכויות זו גרמה, במקרה הנדון כ- **שנתיים.**

חישוב מקדם דחיה בגין אישור תוכנית בי/1/529	
מהות	**מועד/פרק זמן בשנים**
בי/1/529	25/12/2023
אישור בקשה להיתר	06/05/2024
מועד אישור היתר הבניה	06/11/2025
משך הדחייה בפועל עד לאישור היתר בשנים	1.87
מקדם הדחיה עד להיתר בשיעור 6%	**0.897**

היטל השבחה צפוי בגין תוכנית בי/1/529 במסגרת תוכנית בי/529	
מהות	**מקדם**
מקדם דחיה כולל	0.750
מקדם דחיה צפוי בגין בי/1/521	0.897
שיעור ההשבחה – שיפור הזמינות	**0.147**
שיעור היטל ההשבחה	**0.073**
מקדם היטל השבחה צפוי = שיעור היטל ההשבחה – 1)	**0.927**

ההשבחה בגין שיפור הזמינות מכוח תוכנית בי/1/529 - נובעת מהפער בין מקדמי הדחיה של כ"א מהתוכניות **(שיעור ההשבחה** = 0.147 = 0.750 - 0.897).

<u>הטענה לבחינת אומד הצדדים לדחיה במועד הקובע</u>:

עקרונית אני מסכים לטענה זו בנסיבות כאמור בסעיף 1.1 לעיל, כאשר אין נתונים לגבי מועדי אישור התוכנית המפורטת והיתר הבניה ויש צורך באומדן שלהם.

במקרה דנן **במימוש בהיתר בניה** מחשבים את מרכיב הדחיה **בוודאות מלאה** ולכך **יש יתרון** על פני כל **אומדן** מקצועי ומדוקדק ככל שיהיה.

לפיכך, **במתן משקל מכריע לוודאות לצורך קביעת התעשרות הנישום, אני מעדיף לבחון את נושא הדחיה בהתאם לנתונים בפועל.**

במאמר מוסגר אציין שמאחר ובישראל חוק התו"ב הוא אישי ומטיל את חבות תשלום היטל ההשבחה על הנישום ולא על הנכס, לפיכך, **התעשרות הנישומים מכוח תוכנית בניין ערים,** הינה בהתאם לאופן המימוש (מכר או היתר בניה) ולמועד המימוש בפועל (מועד אישור הבקשה להיתר/היתר הבניה).

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

<u>התכללות</u> :

התכללות - עפ"י סעיף 7.2 להוראות התוכנית נקבע כדלקמן :

"זכויות הבניה עפ"י תכנית זו ניתנות ל- 7 שנים מיום אישור התכנית כחוק. באם לא יוצא היתר בנייה והתחלת עבודות ביצוע תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, זכויות הבניה על פי תכנית זו תתבטלנה והזכויות יהיו עפ"י התכניות התקפות ערב אישורה של התכנית.

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".

סוגיית ההתכללות בתוכניות נידונה בפס"ד "הפטריארך היווני", וועדות ערר ובשומות מכרעות. עפ"י הפסיקה קיים מנגנון המשקף איזון של "סיכוי – סיכון" ביחס למימוש הזכויות העלולות להתאיין ולמעשה נקבע מנגנון הסדרה המציג שתי אפשרויות :

- תשלום מלא היטל ההשבחה והחזר במקרה שלא ינוצלו זכויות הבניה עד פקיעת התוכנית.
- תשלום חלקי המגלם הפחתה בגין הסיכון לאי מימוש הזכויות, ללא אפשרות השבה במקרה של אי ניצול הזכויות עד פקיעת התוכנית.

במקרה הנדון מדובר בתוכנית **פינוי בינוי** המהווה חלק מהליך התחדשות עירונית דו שלבי שתכליתו הוצאת היתר בניה להקמת הפרויקט.

עפ"י לוח הזמנים המחייב, במסגרת קביעת **התנאים המתלים בחוזה,** נקבע בין היתר, כי תוך 5 שנים ממועד חתימת רוב מיוחס יאושרו התוכניות (ראשית + איחוד וחלוקה) שיאפשרו את בניית הדירה החדשה (במקרה של אישור תוכניות לפי השגת רוב מיוחס יש להשיג רוב מיוחס עד 18 חודשים ממועד אישור התוכניות).

היזם יגיש לועדה המקומית בקשה להיתר תוך 24 חודשים לאחר השגת רוב מיוחס ואישור התוכניות.

אין ספק כי מימוש התוכנית הינו השימוש המיטבי בנכס וכי 7 שנים הינן פרק זמן סביר להכנת תוכנית איחוד וחלוקה והוצאת היתר בניה לפרוייקט בניה גדול.

סעיף ההתכללות נועד לדרבן את הבעלים והועדה המקומית לביצוע הליך מהיר.

בתוכניות בהן קיים סעיף התכללות כגון בתוכנית דנן, יש לבחון סוגייה זו לאור נסיבות המימוש :

<u>מימוש במכר</u> - **יש להביא בחשבון התכללות** בחישוב ההשבחה, ומתן משקל למרכיבים הבאים : למנגנון הארכה בתוכנית, למרכיב אי הוודאות במימוש, זהות יוזם התוכנית, ולצדדים יש מוטיבציה לקדם ולאשר היתר בניה.

<u>מימוש בהיתר בניה</u> – במימוש הנעשה במסגרת לוח הזמנים הקצוב של מועד ההתכללות, **אין להביא בחשבון התכללות**, הואיל וקיים מימוש בפועל והיא אינה משפיעה על ההשבחה.

לעניין עמדתי באשר **לבחינת הסוגייה בעיני הצדדים במועד הקובע,** ראו עמדתי לעיל לעניין **המשקל המכריע שאני מעניק לקביעת התעשרות הנישום ברמת וודאות גבוהה**.

לפיכך, לאור האמור לעיל במקובץ, במיוחד העובדה שמדובר במימוש בהיתר בניה שהוצא במסגרת הזמן

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:

שנקבעה להתכלות התוכנית, <u>לא יובא בחשבון</u> מרכיב של סיכון (דחיה) בגין סעיף ההתכלות.

<u>פס"ד נועה לב:</u>

בהתאם לפס"ד בחישוב ההשבחה יופעל מקדם הדחיה על מרכיב ההשבחה בלבד.

<u>התייחסות לשומות מכריעות בשומת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת הוצגה סקירה של מקדמי דחיה למימוש זכויות שקבעו שמאים מכריעים **במימוש במכר** מכוח תוכנית התחדשות עירונית ל- 10 מתחמי תכנון, כ- 100 ד', בגבעתיים (מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה בחלק מהמתחם). מבחינת השומות המכרעות, הוראות התוכנית וקביעותי כי יש להבחין בין מימוש במכר ומימוש בהיתר, **אני לא מוצא כי יש בהם כדי לבחון את מקדם הדחיה הראוי במקרה הנדון**.

9.2.2.6. **<u>סוגיית מימושי עבר:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

לא הוצגו הוכחות לתשלום היטל השבחה. לפני השומה שבנדון לא נערכו שומות היטל השבחה בנכס הנדון.

<u>התייחסות למימושי עבר בשומת הבעלים:</u>

ת"ח 2, חלקה 68 – ביום 23/07/2024 נחתם ע"י הקונה כתב התחייבות בלתי חוזרת לתשלום היטל השבחה במימוש עתידי המוקדם מבין מכר או היתר בניה. קרי, החבות בגין הנכס הנ"ל עדיין קיימת.

ת"ח 5, חלקה 68 - העסקה נערכה ביום 26/10/2020, לפני המועד הקובע של תוכנית בי/1/529. הסכם הפינוי בינוי נחתם בשנת 2018, במסגרתו היזם ישלם את תשלום היטל ההשבחה. כל זכויות הבעלים בדירה זו נמכרו ליזם, למעט הזכות בדירת התמורה שהובטחה לו במסגרת הסכם הפינוי בינוי. בהתאם לכך במועד עסקת המכר, החלק היחסי של הדירה הנדונה בסך שווי מרכיב המגורים בנכס הינו 1/300.

ת"ח 8, חלקה 68 - עפ"י תדפיס שע"מ לא נערכה עסקת מכר בין השנים 2018-2024. בשנת 2022 2/3 מהזכויות בדירה הועברו ללא תמורה. העברה ללא תמורה פטורה מהיטל השבחה. קיימת חבות בהיטל השבחה בגין 2 התוכניות.

ת"ח 26, חלקה 68 - ביום 29/12/2021 נמכרו מחצית מהזכויות בדירה, לפני המועד הקובע של תוכנית בי/1/529. הסכם פינוי בינוי נחתם בשנת 2017 שבמסגרתו היזם נוטל בתשלום היטל השבחה. כל זכויות הבעלים של דירה זו נמכרו ליזם, למעט הזכות בדירת התמורה שהובטחה לו במסגרת הסכם הפינוי בינוי. בהתאם לכך במועד עסקת המכר, החלק היחסי של הדירה הנדונה בסך שווי מרכיב המגורים בנכס הינו 1/600.

ת"ח 30, חלקה 69- הדירה נמכרה ביום 18/11/2020, לפני המועד הקובע של תוכנית בי/1/529. הסכם הפינוי בינוי נחתם בשנת 2017 שבמסגרתו היזם נוטל בתשלום היטל השבחה. כל זכויות הבעלים של דירה זו נמכרו ליזם, למעט הזכות בדירת התמורה שהובטחה לו במסגרת הסכם הפינוי בינוי. בהתאם לכך במועד עסקת המכר, החלק היחסי של הדירה הנדונה בסך שווי מרכיב המגורים בנכס הינו 1/300.

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

עמדת המבקשת:

בהתאם למידע שהוצג ע"י עו"ד אייל ארנון בחלקות הנדונות נערכו מס' מימושים בגינם שולם היטל השבחה, יש לנכות את שיעור ההיטל ששולם מסך החיוב לקרקע בשלמות.

להלן המימושים (השיעור היחסי בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון בתוכנית בי/1/529) בחלקות הנידונות:

חלקה	תת חלקה	שם מעביר	שם המקבל	מועד העברה	הערות	חלקים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון
68	2	נגווין טי לאנהונג דרכון וייטנאם	מאיר אוהד בניסטי	22/07/2024	1	1.49%
68	5	כהן ארזי ונורית	גל וליטל הולצר	26/10/2020	1	1.50%
68	8	דרורה כרמי גרבר	רועי כרמי	11/10/2021	2/3 מהזכויות	0.99%
68	26	אנטונוב סרגיי	אולייניק אנה	29/12/2021	1/2 מהזכויות	0.89%
69	30	יעל טרייבר ותמר בן הר	טל גלינקא	23/12/2020	1/2 מהזכויות	0.89%
סה"כ שיעור המימושם בחלקות הנגדונות						**5.76%**

ככל והוועדה המקומית לא גבתה בשגגה\בהשמטה היטל השבחה בגין מימושי עבר, עליה לפעול בהתאם להוראות הדין מול אותם נישומים רלוונטיים. דרישת הועדה בהליך זה להוסיף את ההיטל שלא נגבה בעבר ולגלגלו על המבקשת מהווה פגיעה בעקרונות הצדק, השוויון והוודאות המשפטית.

מפנה להחלטת ועדת הערר בעררים בי/ 86007/0223 + 86008/0223 + 86009/0223 + 86010/0223, מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ נגד הועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים שקבעה: "ככל והועדה המקומית סבורה כי ישנם מימושי עבר בגינם היא שכחה לגבות היטל השבחה, פתוחה בפניה הדרך לעשות כן מול אותם נישומים מהם לא גבתה בכפוף לדיני השיהוי וההתיישנות, אך וודאי לא להטיל זאת על כתפי החברה בדרך של הימנעות מלקזז מהיטל ההשבחה שנקבע כלפי החברה. ר' לעניין זה ערר חי 8029-05-19 נמל ספנות ישראל בע"מ נ' הו"מ לתכנון ולבניה חיפה (נבו 17.10.21)".

לעניין טענת המשיבה למכר תת"ח 68/8 לפיה מדובר במכר ללא תמורה הפטור מהיטל השבחה - גם בהנחה ומדובר בהעברה ללא תמורה אין הדבר בהכרח מקנה פטור מהיטל השבחה. (למשל בהתאם לפסיקה בהעברת זכויות עקב גירושין מימוש הזכויות חייב בהיטל השבחה). כלומר, אין מדובר בפטור אוטומטי והפטור יתאפשר רק לאחר הגשת הטפסים והבקשות הרלוונטיות לרשות המיסים, אישורי מס שבח ומס רכישה והמצאת אישור עירייה. אישור העירייה להעברת זכויות ללא תמורה מותנה בחתימת מקבל המתנה על התחייבות כלפי הרשות המקומית, שלפיה הוא יקבל על עצמו את מלוא החבויות העתידיות בגין היטל השבחה, ככל שתקום חבות כזו בעת מכירת הנכס על ידו. במידה וכך הדבר נדרש להציג את המסמכים הרלוונטיים המעידים כי אכן מדובר בהעברה ללא תמורה מקרוב הפטורה מהיטל השבחה.

לעניין טענת המשיבה למכר תת"ח 68/5,8,26,30 טרם המועד הקובע לתכנית בי/1/529 - בחישוב ההשבחה לתכנית בי/1/529 בשומה האחרת הובאה בחשבון הפחתה למימוש עבר בגין מכר ת"ח 68/2 בלבד.

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:

דיון והכרעה:

שמאית המשיבה טוענת כי לאחר אישור התוכנית המשביחה בוצעו סה"כ 5 עסקאות מכר של פרטיים. שמאי הצדדים חלוקים באשר לעצם ואופן ההתחשבות במימושים אלו. לעמדת המבקשת יש להביא בחשבון מימושי עבר בהתאם לחלקם היחסי בטבלת איזון והקצאה שהוכנה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בעוד לעמדת המשיבה כלל לא הוכנו שומות השבחה בגין מימושים אלו.

מבדיקה שערכתי במערכת "מידע נדל"ן" נמצא תיעוד ל- 3 עסקאות מכר שנערכו לאחר אישור תוכנית בי/529 והחתימה על הסכם הפינוי בינוי, כדלקמן:

עסקאות שיובאו כמימוש עבר בהתאם לחלקיות המימוש						
חלקה/ת"ח	מועד אישור התוכנית	חתימה על פינוי בינוי	מועד עסקת המכר	אחוז שנמכר	אחוז עפ"י איחוד וחלוקה	אחוז שמומש
68/5	01/12/2018	30/04/2017	26/10/2020	1	1.48%	1.48%
68/26	01/12/2018	09/03/2017	29/12/2021	1/2	1.82%	0.91%
69/30	01/12/2018	24/08/2017	18/11/2020	1/2	1.82%	0.91%
סה"כ מימושי עבר						**3.30%**

עסקה בגו"ח 7218/68/2 - הוצג בפניי כתב התחייבות בלתי חוזרת לתשלום היטל השבחה מיום 23/07/2024 חתום ע"י **רוכשי הנכס** בבמסגרתו מצהירים הקונים כי ידוע להם שעל הנכס חלה תוכנית להתחדשות עירונית מכוחה חל היטל השבחה והועדה מסכימה לדחות את התשלום עד למימוש זכויות עתידי בנכס, בדרך של מכר או היתר בניה המוקדם מבניהם. **לפיכך, העברת הזכויות בת"ח 2 לא תובא כמימוש עבר.**

עסקה בגו"ח 7218/68/8- עסקת המכר לא אותרה במערכת מידע נדל"ן. לעמדת הצדדים מדובר בעסקה ללא תמורה בין קרובים בשיעור של 2/3 מהזכויות בדירה. לדברי שמאי המשיבה העסקה פטורה מתשלום היטל השבחה בעוד שמאית המבקשת לא הוכיחה כי מדובר בהעברה ללא תמורה בין קרובים **החייבת בתשלום היטל השבחה. לפיכך, במכלול הנסיבות שתוארו לעיל ובזהירות הראויה העברת הזכויות בתת חלקה 8 לא תובא בחשבון לצורך הפחתת מימוש עבר.**

<u>הערה</u>: במידה והמבקשת תמציא אישורים על תשלום היטלי השבחה בגין אחד מהמימושים לעיל, יש להפחיתן, בהתאם לדין, מהיטל ההשבחה שיקבע במסגרת ההכרעה דנן.

9.2.2.7. **<u>שווי מ"ר מבונה מגורים:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

הוצגו עסקאות מכר של מגרשים ודירות מגורים בפרויקטים בסביבת הנכס. בקביעת השווי מתבסס על עסקאות מכר של דירות בנות 4-5 חדרים בפרויקט אפ-טאון (ניסנבוים 37, אזה"ת) המגלמות שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 19,310 ₪ (לא מגלם מרפסות). בקיזוז יזמות בשיעור 1.15, עלות בניה בסך 9,134 ₪ והתאמה

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

להליך רישוי בשיעור 0.9595 (מקדם דחיה של 1.4 שנים בריבית 3%) קובע שווי מ"ר מבונה מגורים זמין לבניה בסך 7,350 ₪ ובהתאמה לנכס הנדון **שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 7,000 ₪.**

בקביעת מקדמי ההתאמה ביחס לנתוני ההשוואה הביא בחשבון שהנכס ממוקם כ- 100 מ' מקניון בת ים, כ- 100 מ' מתחנת משטרה המתפקדת כבנין משרדים, כ- 480 מ' מציר הרק"ל ומפלס ה- 0.0 שלו בגובה 32.65 מ' מעל פני הים. להלן עסקאות המכר שהוצגו בשומת המשיבה:

<u>עסקאות מכר מגרשים:</u>

במועד הקובע הפיתוח במגרשים היה חלקי, כל המגרשים ממוקמים קרוב יותר לרכבת הקלה מהנכס הנדון. מגרשים 1+2 פונים לרח' קוממיות הסואן, ממוקמים בסמיכות לחלק הדרומי באזה"ת של העיר וכוללים עירוב שימושים בעצימות גבוהה ביחס למושא השומה. מגרש 3 ממוקם בסמיכות לחלק הדרומי באזה"ת של העיר וחסום משני צדדיו במגדלים. עסקאות 1-4 נערכו 1.5 שנים לפני המועד הקובע. היתרונות והחסרונות מתקזזים ולכן אין מקום להפעלת מקדמי התאמה.

מס' (1)	מיקום - רחוב	חלקה	גוש	תב"ע	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות מגורים	סה"כ קומות עיליות	כמות יח"ד שנמכרה	ז"ב שנמכרו עיקרי 1.00	ממ"ד 12.5 1.00	מרפ. זיז 14.0 0.40	מחיר מכירה ב - ₪ סה"כ משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	תאריך עסקה
1	קוממיות -	29	7121	בי/4/450	763	3,814	38	41	81	7,820	1,013	1,098	9,272	₪ 65,148,942	₪ 7,027	27/11/16
2	יוחנן הסנדלר	29	7121	בי/4/450	763	3,814	38	41	10	890	125	158	1,078	₪ 7,612,003	₪ 7,060	6/4/17
<u>ממוצע</u>							<u>38</u>	<u>41</u>							<u>₪ 7,043</u>	<u>31/1/17</u>

מס' (1)	מיקום - רחוב	חלקה	גוש	תב"ע	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות מגורים	סה"כ קומות עיליות	כמות יח"ד שנמכרה	ז"ב שנמכרו עיקרי 1.00	ממ"ד 12.5 1.00	מרפ. זיז 14.0 0.40	מחיר מכירה ב - ₪ סה"כ משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	תאריך עסקה
3	יוחנן הסנדלר	33	7121	בי/4/450	115	2,662	37	38	164	15,620	2,050	2,296	18,588	₪ 114,612,000	₪ 6,166	10/10/16
4	שושנה דמארי	88,89	5027	בי/1/410	35	4,523	24	25	96	10,650	1,200	1,152	12,311	₪ 99,500,000	₪ 8,082	25/11/18

במגרש 115 קיימת תצפית ישירה לים עבור 3 דירות מערביות בקומות 41-43 + תצפית לא ישירה לים עבור 38 דירות בקומות 25-43. המרחק הממוצע מציר הרק"ל כ- 620 מ'.

<u>עסקאות מכר דירות מגורים[22] בפרויקט ניסנבוים 37:</u>

הפרויקט ממקום ברח' סואן, באזה"ת של העיר בסביבה בה כמעט כל הבניינים ישנים וכוללים שימושי תעשייה מסורתיים. בשומת ברק שורצברד ברמת הנשיא נקבע כי הנכס במיקום עדיף והובאה בחשבון התאמה בשיעור 10% (בשומת הועדה על הצד הזהיר הובאה בחשבון התאמה בשיעור 8%).

[22] מביא בחשבון מקדם המרה משטח לפי חוק המכר לשטח דירתי ברישוי בשיעור 0.9038.

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 : 12/04/2026

מס' מינוי : 59-2025

מספרנו : 297-59-2025

בהתאמה למקדם לקומה ממוצעת[23] בשיעור 0.9013 ולמיקום בשיעור 1.08, **שווי מ"ר בנוי בסך 19,310 ₪.**

חלקה / גוש	מס' דירה	חדר'	קומה	שטח חוק מכר	מקדם המרה לשטח לרישוי[1]	שטח דירתי			מחיר מכירה כולל מע"מ		מחיר מכירה ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	יום מכירה
						לרישוי 1.0	מרפ. 0.4	משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל		
007129-0021-000		3	17	86	0.9038	77.723	29	89.3225	₪ 1,900,000	₪ 21,271	₪ 18,181	20/02/2018
007129-0021-000		3	7	86	0.9038	77.723	14	83.3225	₪ 1,730,000	₪ 20,763	₪ 17,746	05/03/2018
007129-0060-083	83	3	7	86	0.9038	77.723	14	83.3225	₪ 1,820,000	₪ 21,843	₪ 18,669	17/04/2018
007129-0134-000		3	15	86	0.9038	77.723	14	83.3225	₪ 1,850,000	₪ 22,203	₪ 18,977	14/03/2019
007129-0134-000		3	17	86	0.9038	77.723	29	89.3225	₪ 1,800,000	₪ 20,152	₪ 17,224	07/04/2019
007129-0134-000		3	13	86	0.9038	77.723	29	89.3225	₪ 1,800,000	₪ 20,152	₪ 17,224	11/04/2019
007129-0134-084	84	3	21	86	0.9038	77.723	29	89.3225	₪ 2,000,000	₪ 22,391	₪ 19,137	15/04/2019
007129-0134-000		3	9	86	0.9038	77.723	29	89.3225	₪ 1,870,000	₪ 20,935	₪ 17,893	22/05/2019
007129-0134-000		3	22	86	0.9038	77.723	14	83.3225	₪ 1,895,000	₪ 22,743	₪ 19,438	20/06/2019
ממוצע		3.0	14.2	86.0	0.9038	77.72	22.33	86.66	₪ 1,851,667	₪ 21,384	₪ 18,277	10/12/2018

חלקה / גוש	מס' דירה	חדר'	קומה	שטח חוק מכר	מקדם המרה לשטח לרישוי[1]	שטח דירתי			מחיר מכירה כולל מע"מ		מחיר מכירה ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	יום מכירה
						לרישוי 1.0	מרפ. 0.4	משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל		
007129-0060-099	99	4	25	105	0.9038	94.894	32	107.69	₪ 2,350,000	₪ 21,821	₪ 18,651	28/02/2018
007129-0060-133	133	4	34	105	0.9038	94.894	23	104.09	₪ 2,650,000	₪ 25,458	₪ 21,759	06/06/2018
007129-0134-138	138	4	35	105	0.9038	94.894	23	104.09	₪ 2,410,000	₪ 23,152	₪ 19,788	13/08/2018
007129-0134-000		4	31	105	0.9038	94.894	23	104.09	₪ 2,450,000	₪ 23,536	₪ 20,117	03/10/2018
007129-0134-114	114	4	29	105	0.9038	94.894	32	107.69	₪ 2,450,000	₪ 22,750	₪ 19,444	16/10/2018
007129-0134-135	135	4	34	105	0.9038	94.894	23	104.09	₪ 2,390,000	₪ 22,960	₪ 19,624	19/11/2018
007129-0134-137	137	4	35	105	0.9038	94.894	23	104.09	₪ 2,575,000	₪ 24,737	₪ 21,143	25/11/2018
007129-0134-000		4	16	102	0.9038	92.183	17	98.98	₪ 2,130,000	₪ 21,519	₪ 18,392	03/03/2019
007129-0134-000		4	16	102	0.9038	92.183	17	98.98	₪ 2,180,000	₪ 22,024	₪ 18,824	21/05/2019
007129-0134-130	130	4	33	105	0.9038	94.894	32	107.69	₪ 2,655,000	₪ 24,653	₪ 21,071	14/07/2019
007129-0060-109	109	5	28	119	0.9038	107.55	28	118.75	₪ 2,650,000	₪ 22,316	₪ 19,074	23/04/2018
007129-0134-000		5	24	119	0.9038	107.55	28	118.75	₪ 2,800,000	₪ 23,580	₪ 20,154	10/12/2018
ממוצע		4.17	28.3	106.8	0.9038	96.551	25.1	106.584	₪ 2,474,167	₪ 23,209	₪ 19,837	27/10/2018

שומות מכרעות:

- בשומת ברק שורצברד ברח' מימון 25+23, גו"ח 7124/94, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,956 ₪ ל-15/08/2019 בהתבסס על נתונים מרח' ניסנבוים 37 בלבד. בהתאמה לנכס הנדון (זמן + ממוצע קומות) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,767 ₪.

[23] קומה מגורים ממוצעת בנכס 16 ובנתון ההשוואה 28.3. הפרשי קומות 12.3* תרומת גורם הקומות 0.8=9.867%.

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

- הנכס בשומת רמה מאור בגו"ח 7131/117 גובל ברח' כצנלסון הסואן. ערכי השווי הינם לאחר שקלול מרפסות ולא למ"ר דירתי.
- בשומת שלומי יפה בגו"ח 7129/21 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,720 ₪ לנכס הממוקם באזה"ת של העיר במיקום סואן עם שימושים בעצימות גבוהה.
- הפרויקט בשומת גיא צדיק אינו בר השוואה כיוון שהוא כולל מטלות ציבוריות חריגות שהשפיעו על השווי, לעומת הנכס הנדון שאינו כולל מטלות ציבוריות.
- הפרויקט בשומת גיל הרצברג אינו בר השוואה כיוון שממוקם ברח' סואן, חויב בחניה ציבורית תת"ק, חלק מהחניות במתקן, עירוב שימושים בעצימות גבוהה. השווי בשומה לאחר שקלול מרפסות ולא למ"ר פלדלת.
- הנכס בשומת דנה שיחור ממוקם בחלקו הדרומי של אזה"ת, כולל עירוב שימושים בעצימות גבוהה ושטח ציבורי עילי. ערכי השווי הינם לאחר שקלול מרפסות ולא למ"ר דירתי.

<u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת הוועדה הוצגו 4 עסקאות מכר של מגרשים ממזרח בת ים, בקו ראשון ושני עם נוף פתוח לים התיכון ובמרחק הליכה מהרכבת הקלה. ערכים אלה גבוהים מהשווי באזור הנכס הנדון ויש לבצע התאמה משמעותית למיקום של לפחות 20%. בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 19,310 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר דירות 3, 4, 5 חד' בפרויקט ניסנבוים 37 (מיקומו עדיף, בסמיכות לציר הרק"ל). בקיזוז יזמות בשיעור 1.2 ועלות בניה בסך 10,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪.

בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים שלהלן, קובעת **שווי מ"ר מבונה בסך 5,800 ₪ מגלם מרפסות**.

שומות מכרעות בסביבת הנכס					
שמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה		קומה ממוצעת
רמה מאור	7131/117	27/09/2017	5,400	₪	14.5
רמה מאור	7131/117	25/12/2019	5,630	₪	14.5
שלומי יפה	7129/21	22/10/2017	6,720	₪	23.5
גיא צדיק	7124/154	17/03/2018	5,800	₪	8.5
גיל הרצברג	7121/56	03/11/2019	6,000	₪	16.5
דנה שיחור	7122/74	26/04/2018	5,600	₪	17.5

<u>בדיון שנערך הפנו לשומות המכרעות שלהלן</u>:

שומות מכרעות בסביבת הנכס					
שמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה		הערות
אליהו כהן	7129/24-25	28/12/2017	5,200	₪	מיקום עדיף
אליהו כהן	7147/62	09/06/2020	6,250	₪	נטול מרפסות
אוולין דודזון	7147/104	01/06/2019	5,500	₪	
יגאל יוסף	7122/93-98	23/07/2020	6,325	₪	נטול מרפסות
יגאל יוסף	7148/46	09/06/2020	5,000	₪	מגלם מרפסות
רמה מאור	7154/176-177	15/06/2020	5,700	₪	נטול מרפסות
בועז ברזילי	7147/64-65	15/06/2020	5,900	₪	
דוד בריל	7154/174	26/11/2020	5,700	₪	נטול מרפסות
דוד בריל	7130/287	07/01/2021	5,800	₪	נטול מרפסות

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

דיון והכרעה:

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה מגורים. שמאי המשיבה מתבסס על עסקאות מכר לדירות בנות 4-5 חדרים בפרויקט אפ-טאון (ניסנבוים 37, אזה"ת) וקובע שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס **בסך 7,000** ₪ (לפי שווי מ"ר בנוי בסך 19,310, יזמות 1.15 ועלות בניה 9,134 ₪). בעוד שלעמדת המבקשת יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה **בסך 5,800** ₪ בהתבסס על שומות מכרעות בסביבת הנכס.

בחנתי את עסקאות המכר והשומות המכרעות שהציגו הצדדים, בשקלול הנתונים עסקאות המכר בפרויקט אפ-טאון מהוות את ההשוואה הטובה ביותר ביחס למושא השומה, תוך הפעלת מקדם התאמה למיקום כדלקמן:

עסקאות מכר מערכת מידע נדלן - פרויקט אפ-טאון								
תאריך	שטח	חדרים	קומה	מרפסת	שטח מתואם	תמורה		שווי מ"ר בנוי	
14/02/2017	102	4	20	17	108.8	2,300,000	₪	21,140	₪
30/04/2017	105	4	27	23	114.2	2,065,000	₪	18,082	₪
25/05/2017	105	4	30	23	114.2	2,250,000	₪	19,702	₪
29/05/2017	105	4	34	23	114.2	2,335,000	₪	20,447	₪
22/06/2017	105	4	26	23	114.2	2,330,000	₪	20,403	₪
26/06/2017	105	4	37	23	114.2	2,450,000	₪	21,454	₪
05/01/2017	105	4	31	23	114.2	2,275,000	₪	19,921	₪
09/08/2017	105	4	31	23	114.2	2,490,000	₪	21,804	₪
23/08/2017	105	4	31	23	114.2	2,340,000	₪	20,490	₪
31/08/2017	119	5	24	28	130.2	2,800,000	₪	21,505	₪
26/11/2017	105	4	25	23	114.2	2,390,000	₪	20,928	₪
13/08/2018	105	4	35	23	114.2	2,410,000	₪	21,103	₪
03/10/2018	105	4	31	23	114.2	2,450,000	₪	21,454	₪
16/10/2018	105	4	29	32	117.8	2,450,000	₪	20,798	₪
19/11/2018	105	4	34	23	114.2	2,390,000	₪	20,928	₪
25/11/2018	105	4	35	23	114.2	2,575,000	₪	22,548	₪
10/12/2018	119	5	24	28	130.2	2,800,000	₪	21,505	₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע								**20,836**	₪
מע"מ								1.17	
יזמות								1.2	
עלויות בניה								9,400	₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע								**5,440**	₪
התאמת מיקום								1.2	
שווי מ"ר מבונה מתואם במעוגל								**6,530**	₪

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:

לבקרה הבאתי בחשבון את הכרעתי הקודמת בגו"ח 7129/24,25 ניסנבאום 35, באיזור התעסוקה של העיר בה קבעתי שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 5,200 ₪ למועד קובע 28/12/2017 (עפ"י נתוני הלמ"ס הפער בשווי בין המועדים הקובעים זניח כ- 1%). מקדם המיקום בין הנכס מושא השומה לבין הנכס בניסנבאום נע בין 20% ל- 25%, קרי, **השווי בנכס מושא השומה נע בטווח בין 6,240 ₪ ל- 6,500 ₪.**

בנספח עקרונות איחוד וחלוקה ב- בי/1/529/מק שווי מ"ר מבונה מגורים **7,000** ₪ למועד קובע 13/09/2018.

לפיכך, בשקלול הנתונים לעיל אני סבור ששווי מ"ר מבונה הינו 6,500 ₪.

9.2.2.8. **<u>שווי מ"ר מבונה מסחר:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

בהתבסס על עסקאות מכר חנויות במבנים מסחריים ותיקים שלהלן, שווי מ"ר בנוי בסך 20,150 ₪. בקיזוז יזמות שחוקה בשיעור 1.15, עלות בניה שחוקה בסך 5,500 ₪ והפחתה לגודל בשיעור 0.85, שווי מ"ר **מבונה עיקרי ק"ק בסך 10,000 ₪**. את שטחי המסחר בקומת הביניים מביא **במקדם 0.5**.

גוש חלקה	מיקום	שכונה	שנת גמר בניה	שטח	מחיר מכירה	מחיר ל-1 מ"ר	יום מכירה
7124/130	קרן היסוד 20	רמת הנשיא	1999	41	₪ 980,000	₪ 23,902	24/09/2019
7131/15/36	מבצע סיני 20	רמת יוסף	1960	24	₪ 500,000	₪ 20,833	15/08/2018
7131/15/7	מבצע סיני 16	רמת יוסף	1960	35	₪ 550,000	₪ 15,714	17/10/2018
<u>ממוצע</u>						<u>₪ 20,150</u>	<u>18/01/2019</u>

השומות המכרעות המוצגות בשומת הבעלים הינן לנכסים באזה"ת של העיר ואינן רלוונטיות.

בשומת ברק שורצברד בשכונה נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 13,911 ₪/למ"ר למועד קובע 15/08/2019 בהתבסס על 3 נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת הועדה.

<u>עמדת המבקשת:</u>

ערכי השווי בשומת הועדה נקבעו בהתבסס על עסקאות מכר של חנויות קטנות באזורים אחרים. בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים שלהלן, קובעת (לפי יחס העמסה 1.2) **שווי מ"ר מבונה ברוטו בסך 5,000 ₪ בקומת הקרקע וקומת הביניים**. לחיזוק טענתה מפנה להחלטת הח"מ בגו"ח 7129/24-25 במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 6,000 ₪ למועד קובע 12/2017 במיקום עדיף.

שומות מכרעות בסביבת הנכס					
שמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה		הערות
דנה שיחור	7122/74	26/04/2018	4,800	₪	
דוד דדון	7122/93-98	01/02/2018	6,000	₪	
דוד דדון	7122/93-98	23/07/2020	6,000	₪	
רינת וייס רביב	7129/134	15/05/2017	6,100	₪	מיקום עדיף
בועז קוט	7129/66	12/02/2016	5,000	₪	מיקום עדיף

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה מסחר עיקרי בק"ק (מקדם שווי קומת ביניים 0.5) בסך 10,000 ₪ בעוד שמאית המבקשת קבעה שווי מ"ר מבונה ברוטו (לפי יחס העמסה 1.2) בסך 5,000 ₪ ללא הבדל בין הקומות.

בהכרעתי הקודמת באזור התעשיה בגו"ח 7129/24,25 קבעתי שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בקומת הקרקע בסך 6,000 ₪ למועד קובע 28/12/2017 בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבת אזור התעשייה.

בתקופה האמורה אזור התעשיה היה בתחילת דרכו להפוך למרכז תעסוקה ונחשב למבוקש פחות ביחס למסחר בשכונת רמת הנשיא. החנויות בנכס מושא השומה אמורות לשמש כחנויות שכונתיות, בדומה למרכזון מסחרי שכונתי, בהתאם לפריסת החנויות בהיתר הבניה, הכולל 9 חנויות בקומת הקרקע כששטחי החנויות בהיתר הבניה כדלקמן ; 4 חנויות עם חלל כפול כ- 70 מ"ר עד 103 מ"ר, 2 חנויות קטנות כ- 36 – 49 מ"ר ו- 2 חנויות כולל קומת ביניים כ- 180 מ"ר וחנות נוספת כולל קומת ביניים כ- 300 מ"ר.

השטחים הנ"ל הינם שטחים עיקריים ולכ"א מהחנויות צורף שטח שירות.

בהתאם לעסקאות והשומות המכרעות שהציגו הצדדים אני סבור ששווי מ"ר מבונה מסחר בנכס מושא השומה גבוה ב- 25% משווי המ"ר המבונה שקבעתי באזור התעשיה ולפיכך, שווי מ"ר מבונה מסחרי 7,500 ₪.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ואת קביעתו לשווי של 10,000 ₪ \מ"ר מבונה מסחר הבאתי במשקל של 0.4, רק אחת מהעסקאות מהשכונה (בשוליה) והאחרות משכונת רמת יוסף.

שווי המ"ר העיקרי בעסקאות ההשוואה מגלם את שטח השירות.

שווי מ"ר מבונה מסחר משוקלל					
מקור	שווי		משקל	שווי מתואם	
עסקאות מסחר משיבה	10,000	₪	0.4	4,000	₪
שווי מסחר באזור תעשיה	7,500	₪	0.6	4,500	₪
שווי מ"ר מבונה מסחר משוקלל				**8,500**	₪

לאור האמור לעיל, קבעתי את **שווי המ"ר המבונה המסחרי בסך 8,500 ₪.**

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

9.2.3. תחשיבי ההשבחה:

9.2.3.1. תחשיב המשיבה:

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית ב'/529						
מצב קודם						
חלקה	**כמות יח"ד**	**סה"כ שטח דירתי קיים**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**		
68	32	2217.62	₪ 13,470	₪ 29,871,341		
69	32	2217.62	₪ 13,060	₪ 28,962,117		
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 58,833,400**		
מצב חדש						
מגרש	**רכיב**	**עיקרי**	**ממ"ד**	**מרפסת זיז**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
101	מסחר בק"ק	411.03			₪ 10,000	₪ 4,110,300
	מסחר ק. ביניים	338.97			₪ 5,000	₪ 1,694,850
	מגורים	13,358.63	1594.58		₪ 7,000	₪104,672,470
	מגורים			1800	₪ 2,800	₪ 5,040,000
שווי ביניים מגרש 101						**₪115,517,628**
דחייה לזמינות תכנונית						0.8299
הפחתה בגין השהייה עודפת						0.907
שימוש ביניים						₪ 4,786,029
סה"כ שווי מצב חדש מגרש 101						₪ 91,738,638
102	מסחר בק"ק	285.88			₪ 10,000	₪ 2,858,800
	מסחר ק. ביניים	84.73			₪ 5,000	₪ 423,650
	מגורים	13,539.47	1594.58		₪ 7,000	₪105,938,350
	מגורים			1800	₪ 2,800	₪ 5,040,000
שווי ביניים מגרש 102						**₪114,260,808**
דחייה לזמינות תכנונית						0.8299
הפחתה בגין השהייה עודפת						0.907
שימוש ביניים						₪ 4,786,029
סה"כ שווי מצב חדש מגרש 102						₪ 90,792,602
סה"כ שווי מצב חדש						**₪182,531,240**
השבחה						**₪123,697,840**
היטל השבחה						**₪ 61,848,920**

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:

שומת הועדה נכתבה לפי פרסום פס"ד נועה לב, להלן תחשיב בהתאם לפס"ד שהוצג בתגובת המשיבה:

תחשיב המשיבה בהתאם לפס"ד נועה לב	
שווי מצב קודם	₪ 58,833,400
שווי מצב חדש כזמין	₪ 229,778,436
השבחה גולמית	₪ 170,945,036
מקדם דחיה	0.8299
השבחה סופית	₪ **141,867,285**

9.2.3.2. **תחשיב המבקשת:**

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית בי/529						
מצב קודם						
שימוש	**שטח דירתי**	**שווי מ"ר בנוי**	**מקדם שווי**	**מקדם התאמה**	**מקדם מושעא**	**סה"כ שווי**
מגורים בנוי	4,503.04	₪ 20,700	1	1	1	₪ 93,212,928
תוספת ז"ב משפרי דיור	2240	₪ 5,800	1	0.9	0.95	₪ 11,108,160
ז"ב לחדר יציאה לגג	640	₪ 5,800	1.3	0.9	1	₪ 4,343,040
סה"כ שווי מצב קודם						₪ **108,664,128**
מצב חדש						
שימוש	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**			
מגורים	28,376.88	₪ 5,800	₪ 164,585,904			
מסחר מגרש 101	1175.1	₪ 5,000	₪ 5,875,500			
מסחר מגרש 102	343.06	₪ 5,000	₪ 1,715,300			
מגורים לא סחיר	428.3					
סה"כ שווי ז"ב			₪ **172,176,704**			
עלויות הריסה			₪ 2,060,000			
עלויות טיפול בעצים			₪ 120,000			
עלויות הכנת תוכנית מפורטת			₪ 500,000			
סה"כ הפחתות			₪ 2,680,000			
סה"כ שווי כזמין			₪ 169,496,684			
מקדם דחייה			0.67			
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **112,724,975**			
השבחה			₪ **4,060,847**			
השבחה לאחר מימוש עבר		**94.24%**	₪ **3,826,942**			
היטל השבחה			₪ **1,913,471**			

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:

9.2.3.3. **הכרעה:**

כאמור בהכרעה יוצגו שני תחשיבים:

חלופה 1 – ההכרעה - בהתאם להחלטה בועדת הערר בובליל שגובתה בפס"ד בובליל שפורסם לאחר מועד הכרעה זו, אך טרם פרסומה, לעניין הממ"דים.

חלופה 2 – לדעתי אמורה להיות החלופה הנכונה בה קיים פטור מהיטל השבחה גורף לכלל שטחי הממ"דים ללא תלות באופן המימו או מועדו.

חלופה 1 – ההכרעה - חישוב ההשבחה בהתאם לועדת ערר בובליל בנושא הפטור לממ"דים:

חלופה א' - הכרעה - תחשיב להשבחה מכוח תוכנית בי/529									
מצב קודם									
חלקה	**כמות יח"ד**	**סה"כ שטח דירתי קיים**	**שווי למ"ר בנוי**		**סה"כ**				
68	32	2,251.52	₪	16,300	₪	36,699,776			
69	32	2,251.52	₪	16,300	₪	36,699,776			
סה"כ שווי מצב קודם	**64**	**4,503.04**			₪	**73,399,552**			
מצב חדש									
מגרש	**רכיב**	**עיקרי**	**ממ"ד**	**מרפ. זיז**	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ שווי**		
101	מסחר בק"ק	411.03			₪	8,500	₪	3,493,755	
	מסחר ק. ביניים	338.97			₪	5,950	₪	2,016,872	
	מגורים	13,555.66	278.82		₪	6,500	₪	89,924,102	
	מגורים			1,800	₪	2,600	₪	4,680,000	
שווי ביניים מגרש 101							₪	**100,114,728**	
102	מסחר בק"ק	285.88			₪	8,500	₪	2,429,980	
	מגורים	13,556.09	278.82		₪	6,500	₪	89,926,897	
	מגורים			1,800	₪	2,600	₪	4,680,000	
שווי ביניים מגרש 102							₪	**97,036,877**	
סה"כ שווי ביניים מצב חדש							₪	**197,151,605**	
עלות הריסה				5,138	₪	250	₪	1,284,500	
עלות טיפול עצים				10	₪	300	₪	3,000	
עלות הכנת תוכנית מפורטת							₪	60,000	
סה"כ הפחתות							₪	**1,347,500**	
סה"כ שווי ביניים מצב חדש							₪	**195,804,105**	
מקדם הפחתה בגין היטל השבחה צפוי								0.93	
סה"כ שווי מצב חדש							₪	**181,428,607**	
השבחה									
השבחת ביניים							₪	**108,029,055**	
מקדם דחייה לזמינות תכנונית								0.75	
בניכוי מימוש עבר								96.70%	
השבחה							₪	**78,348,798**	
היטל השבחה							₪	**39,174,399**	

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

חלופה 2 – תחשיב הכולל פטור לממ"דים:

חלופה ב' - פטור כולל ממ"דים - תחשיב להשבחה מכוח תוכנית ב'/529								
מצב קודם								
חלקה	**כמות יח"ד**	**סה"כ שטח דירתי קיים**	**שווי למ"ר בנוי**		**סה"כ**			
68	32	2,251.52	16,300	₪	36,699,776	₪		
69	32	2,251.52	16,300	₪	36,699,776	₪		
סה"כ שווי מצב קודם	**64**	**4,503.04**			**73,399,552**	₪		
מצב חדש								
מגרש	**רכיב**	**עיקרי**	**ממ"ד**	**מרפ. זיז**	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ שווי**	
101	מסחר בק"ק	411.03			8,500	₪	3,493,755	₪
	מסחר ק. ביניים	339			5,950	₪	2,016,872	₪
	מגורים	13,555.66	0.00		6,500	₪	88,111,790	₪
	מגורים			1,800	2,600	₪	4,680,000	₪
שווי ביניים מגרש 101							**98,302,417**	₪
102	מסחר בק"ק	285.88			8,500	₪	2,429,980	₪
	מסחר ק. ביניים				5,950	₪	-	₪
	מגורים	13,555.66	0.00		6,500	₪	88,111,790	₪
	מגורים			1,800	2,600	₪	4,680,000	₪
שווי ביניים מגרש 102							**95,221,770**	₪
סה"כ שווי ביניים מצב חדש							**193,524,187**	₪
עלות הריסה				5,138	250	₪	1,284,500	₪
עלות טיפול עצים				10	300	₪	3,000	₪
עלות הכנת תוכנית מפורטת							60,000	₪
סה"כ הפחתות							**1,347,500**	₪
סה"כ שווי ביניים מצב חדש							**192,176,687**	₪
מקדם הפחתה בגין היטל השבחה צפוי בתוכנית יב/1/529							0.93	
סה"כ שווי מצב חדש							**178,067,505**	₪
השבחה								
השבחת ביניים							**104,667,953**	₪
מקדם דחייה לזמינות תכנונית							0.75	
בניכוי מימושי עבר							96.70%	
השבחה							**75,911,137**	₪
היטל השבחה							**37,955,568**	₪

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

9.3. **תוכנית בי/1/529, מועד קובע 25/12/2023:**

תוכנית איחוד וחלוקה מהווה השלמה לתוכנית הראשית בי/529 וחלה על שטח של כ- 4.8 ד'. התוכנית מקיימת את הדרישות בתוכנית הראשית באמצעות הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה ושינויים בבינוי שמטרתם להקל על מימוש התוכנית, בין היתר, מגדילה את השטח הכולל המותר לבניה ב- 795 מ"ר עיקרי עבור שטחים לרווחת הדיירים ושטחי מרפסות.

9.3.1. **המתודה לחישוב ההשבחה:**

עמדת המשיבה:

ההשבחה נובעת מאישור תוכנית איחוד וחלוקה היוצרת זמינות תכנונית לבניה ותוספת זכויות בניה.

במצב הקודם בחישוב ההשבחה מביא בחשבון דחיה ל- 2 (לפי נוסחת הזמינות) עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה נכון למועד הקובע, ללא דחיה נוספת לצורך מימוש התוכנית.

תחשיב תוספת זכויות בניה:

סוג זכויות בניה	מצב קודם בי/529 - תב"ע	מצב חדש - בי/1/529 עפ"י תב"ע	עפ"י היתר	תוספת במצב חדש עפ"י תב"ע	עפ"י היתר	ז"ב בלתי מנוצלות בבקשה להיתר שבנדון
כמות יח"ד	300	300	300	0	0	
מגורים - עיקרי	27,420.00	27,420	27,156.07	0.00	-263.93	263.93
מרפסות זיז	3,600.00	4,395	4,125.91	795.00	525.91	269.09
ממ"דים	4,054.02	4,054.02	4,054.02	0.00	0.00	0.00
מסחר - עיקרי	1,500.00	1,500	1,243.75	0.00	-256.25	256.25

היתר הבניה מהווה מימוש חלקי של התוכנית.

עמדת המבקשת:

התוכנית מוסיפה 795 מ"ר בשטח הכולל המותר לבניה עבור פנאי ומרפסות המגולם בשווי שנלקח מפרויקטים דומים עם שטחים אלה. שטח המרפסות הותר גם במצב הקודם מכח התקנות ואינו חורג מהמותר. מכאן שהתוכנית הביאה רק לשיפור הזמינות בשל האיחוד וחלוקה שקבעה הנאמד בביטול דחיה של שנתיים בשיעור היוון של 6% (במצב קודם הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים ובמצב חדש דחיה של 5 שנים) ללא שינוי בשטחים הסחירים. התחשיב נערך בהתאם להיקף הזכויות המוצע הכולל בתוכנית תוך ביצוע התאמה לתקופה הדחייה.

בתוכנית בי/1/529 הוקנו למגרשים הנידונים, בנוסף לזכויות למגורים ומרפסות שטח לרווחת דיירים של 795 מ"ר. לפיכך סך השטחים העיקריים הינם 31,815 מ"ר. השטח העיקרי המבוקש במגרש 101 הינו 15,549.6 מ"ר ובמגרש 102 הינו 15,547.1 מ"ר, בסה"כ 31,096 מ"ר. דהיינו – לכל היותר מדובר בסה"כ תוספת שטח של 76.7 מ"ר מרפסות במקדם שווי 0.3.

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:

<u>דיון והכרעה:</u>

ההשבחה מכוח התוכנית ב'/1/529 נובעת מהיותה משפרת את הזמינות למימוש הזכויות מכוח תוכנית ב'/529 ובגין תוספת 795 מ"ר למרפסות מקורות ושטח פנאי ובכפוף לחלוקה השונה של השטח המסחרי בין המגרשים.

<u>המתודה לחישוב ההשבחה</u> כדלקמן:

<u>שווי מצב קודם</u> – שווי מצב חדש בתוכנית יב/529 בערכים תואמים למועד הקובע של ב'/1/529 כולל דחית השווי עד למתן היתר הבניה (4.94 שנים בשיעור 6%).

<u>שווי מצב חדש</u> – ניצול הזכויות במלואן בהתאם להיתר הבניה (כולל תוספת זכויות הבניה) בערכים תואמים למועד הקובע בדחיה עד למתן היתר הבניה בהתאם למקדם הדחיה שנקבע (1.87 שנים בשיעור 6%).

9.3.2. **<u>שווי מ"ר מבונה מגורים:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

בהתבסס על עסקאות ההשוואה שלהלן קובע **שווי מ"ר מבונה בסך 10,000** ₪.

<u>עסקת מכר מגרש:</u>

מס'	מיקום - רחוב	חלקה	גוש	תב"ע	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות מגורים	סה"כ קומות עיליות	כמות יח"ד שנמכרה	ז"ב שנמכרו			מחיר מכירה ב - ₪		תאריך עסקה
										עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	סה"כ משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל
										1.00	12.5	14.0			
										1.00	1.00	0.40			
5	יוחנן הסנדלר	33	7121	ב'/4/450	115	2,662	43	44	206	16,840	2,654	3,802	21,015	₪ 270,000,000	₪ 12,848	11/5/22

<u>עסקאות מכר דירות מגדלי מגורים ברח' יוספטל 101:</u>

הנכס ממוקם כ- 107 מ' מתחנת המשטרה המשמשת כלשכת גיוס ומתפקדת כבניין משרדים רגיל ובמרחק של כ- 35 מ' מקניון בת ים. הפרויקט כולל עירוב שימושים בעצימות גבוהה יותר ביחס לנכס הנדון.

חלקה / גוש	חדרי	קומה	שטח חוק מכר	שטח דירתי			מחיר מכירה כולל מע"מ		מחיר מכירה ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	יום מכירה
				לרישוי 1.0	מרפ. 0.4	משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל		
007156-0010-142	3	33	76	73.99	9.25	77.69	₪ 2,587,322	₪ 33,303	₪ 28,464	05/02/2023
007156-0010-166	4	38	104	100.27	15.55	106.49	₪ 3,718,324	₪ 34,917	₪ 29,844	05/02/2023
007156-0010-167	3		76	73.99	9.25	77.69	₪ 2,784,200	₪ 35,837	₪ 30,630	13/02/2023
007156-0010-191	5	43	137	132.86	32.26	145.76	₪ 5,309,200	₪ 36,423	₪ 31,131	22/06/2023
007156-0009-142	3	33	74	72.21	8.04	75.43	₪ 2,607,200	₪ 34,566	₪ 29,544	04/08/2023
007156-0009-176	4	40	103	99.44	15.55	105.66	₪ 3,665,260	₪ 34,689	₪ 29,649	18/09/2023
007156-0010-068	4	18	108	105.33	10.71	109.61	₪ 3,149,200	₪ 28,730	₪ 24,555	29/02/2024
<u>ממוצע</u>	<u>3.71</u>	<u>34.17</u>	<u>96.9</u>	<u>94.013</u>	<u>14.37</u>	<u>99.76</u>	<u>₪ 3,402,958</u>	<u>₪ 34,067</u>	<u>₪ 29,117</u>	<u>19/06/2023</u>

לאחר התאמה לקומה ממוצעת[24] בשיעור 0.8547, התאמה למיקום בשיעור 1.05 והתאמה לעירוב שימושים

[24] קומה מגורים ממוצעת בנכס 16 ובנתון ההשוואה 34.167. הפרשי קומות 18.167* תרומת גורם הקומות 0.8=14.533%.

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

בשיעור 1.02, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 26,652 ₪.

עסקאות מכר של דירות במגדל מגורים במתחם "קניון בת ים", יוספטל 92:

גוש חלקה	חד'	קומה	שטח חוק מכר	שטח לרישוי דירתי 1.0	שטח לרישוי מרפ. 0.4	שטח לרישוי משוקלל	מחיר כולל מע"מ סה"כ	מחיר כולל מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	מחיר ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	יום מכירה
007128-0320-034	3.5	9	87	85	12	89.80	₪ 2,695,200	₪ 30,013	₪ 25,652	16/06/2024
007128-0320-050	3.5	13	87	85	12	89.80	₪ 2,775,200	₪ 30,904	₪ 26,414	16/06/2024
007128-0320-046	3.5	12	87	85	12	89.80	₪ 2,728,523	₪ 30,384	₪ 25,970	26/06/2024
007128-0320-062	3.5	16	87	85	12	89.80	₪ 2,764,523	₪ 30,785	₪ 26,312	23/07/2024
007128-0320-053	3	14	87	85	12	89.80	₪ 2,561,023	₪ 28,519	₪ 24,375	29/07/2024
007128-0320-042	3.5	11	87	85	12	89.80	₪ 2,761,323	₪ 30,750	₪ 26,282	29/07/2024
007128-0320-052	4	14	107	103	14	108.60	₪ 3,153,523	₪ 29,038	₪ 24,819	29/07/2024
007128-0320-006	3.5	2	87	85	12	89.80	₪ 2,492,523	₪ 27,756	₪ 23,723	04/08/2024
ממוצע	3.5	11.38	89.5	87.25	12.25	92.15	₪ 2,741,480	₪ 29,769	₪ 25,443	14/07/2024

לאחר התאמה לקומה ממוצעת[25] בשיעור 1.037, התאמה למיקום בשיעור 1.025 והתאמה לשוליות בשיעור 0.979, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 26,476 ₪.

עסקאות מכירה מוקדמת בנכס הנדון:

גוש חלקה	חדרים	קומה	שטח לרישוי דירתי 1.0	שטח לרישוי מרפ. 0.4	שטח לרישוי משוקלל	מחיר כול מע"מ סה"כ	מחיר כול מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	מחיר ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	יום מכירה
007128-0068-043-00	3	9	78.8	7	81.60	₪ 2,484,153	₪ 30,443	₪ 26,020	25/12/2024
007128-0068-048-00	3	10	78.8	7	81.60	₪ 2,499,882	₪ 30,636	₪ 26,184	25/12/2024
007128-0068-053-00	3	11	78.8	7	81.60	₪ 2,509,682	₪ 30,756	₪ 26,287	25/12/2024
007128-0068-068-00	3	14	78.8	7	81.60	₪ 2,539,082	₪ 31,116	₪ 26,595	25/12/2024
007128-0068-058-00	3	12	78.8	7	81.60	₪ 2,519,482	₪ 30,876	₪ 26,390	25/12/2024
007128-0068-063-00	3	13	78.8	7	81.60	₪ 2,529,282	₪ 30,996	₪ 26,492	25/12/2024
007128-0068-073-00	3	15	78.8	7	81.60	₪ 2,548,882	₪ 31,236	₪ 26,698	25/12/2024
007128-0068-088-00	3	18	78.8	7	81.60	₪ 2,578,882	₪ 31,604	₪ 27,012	29/12/2024
007128-0069-024-00	4	5	102.7	13	107.90	₪ 3,212,752	₪ 29,775	₪ 25,449	25/12/2024
007128-0069-029-00	4	6	102.7	13	107.90	₪ 3,228,369	₪ 29,920	₪ 25,573	25/12/2024
007128-0069-034-00	4	7	102.7	13	107.90	₪ 3,243,985	₪ 30,065	₪ 25,696	25/12/2024
007128-0069-039-00	4	8	102.7	13	107.90	₪ 3,259,602	₪ 30,209	₪ 25,820	25/12/2024
007128-0069-044-00	4	9	102.7	13	107.90	₪ 3,275,219	₪ 30,354	₪ 25,944	25/12/2024
007128-0069-049-00	4	10	102.7	13	107.90	₪ 3,290,836	₪ 30,499	₪ 26,067	25/12/2024
007128-0069-054-00	4	11	102.7	13	107.90	₪ 3,300,566	₪ 30,589	₪ 26,145	25/12/2024
007128-0069-059-00	4	12	102.7	13	107.90	₪ 3,310,296	₪ 30,679	₪ 26,222	25/12/2024
ממוצע		10.6	90.8	10	94.75	₪ 2,895,685	₪ 30,610	₪ 26,162	25/12/2024

[25] קומה מגורים ממוצעת בנכס 16 ובנתון ההשוואה 11.38. הפרשי קומות 4.63* תרומת גורם הקומות 0.8=3.7%.

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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

לאחר בהתאמה לקומות בשיעור 1.0432 ושוליות בשיעור 0.9841 (התאמות זמן ומכירה מוקדמות מתקזזות) מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 26,850 ₪.

<u>עמדת המבקשת:</u>

בהתבסס על קביעת המשיבה (על אף שסבורים כי שיש לקבוע התאמה משמעותית יותר כפי מטה) שווי מ"ר בנוי הינו 24,000 ₪. בקיזוז יזמות בשיעור 1.2 ועלות בניה[26] בסך 12,200 ₪ שווי מ"ר מבונה הינו 8,000 ₪.

<u>עסקאות מכר דירות מגורים בסביבת הנכס במתחמי התחדשות עירונית:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	מספר חדרים	שטח (מ"ר)	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
27/04/2023	7122/93	שבטים	23	5	137	2025	₪ 3,681,288	₪ 26,871
29/03/2023	7122/93	שבטים	21	5	122	2025	₪ 3,406,288	₪ 27,920
29/01/2023	7122/93	שבטים	24	5	137	2025	₪ 3,668,983	₪ 26,781
29/01/2023	7129/134	העבודה 37	9	4	87	2018	₪ 2,750,000	₪ 31,609
26/01/2023	7129/134	העבודה 37	31	4	105	2019	₪ 3,160,000	₪ 30,095
12/12/2022	7122/93	שבטים	25	5	137	2025	₪ 3,605,983	₪ 26,321
08/11/2022	7129/134	העבודה 37	4	4	102	2019	₪ 2,585,000	₪ 25,343
06/11/2022	7129/134	העבודה 37	27	4	105	2016	₪ 3,000,000	₪ 28,571
31/10/2022	7122/93	שבטים	25	5	122	2025	₪ 3,385,983	₪ 27,754
28/09/2022	7122/93	שבטים	29	6	151	2025	₪ 4,320,983	₪ 28,616
25/09/2022	7122/93	שבטים	2	5	145	2025	₪ 3,305,983	₪ 22,800
21/09/2022	7122/93	שבטים	28	5	122	2025	₪ 3,455,983	₪ 28,328
20/09/2022	7122/93	שבטים	28	6	152	2025	₪ 4,205,983	₪ 27,671
07/09/2022	7122/93	שבטים	3	5	144	2025	₪ 3,205,983	₪ 22,264
31/08/2022	7122/93	שבטים	4	5	144	2025	₪ 3,328,983	₪ 23,118
28/08/2022	7122/93	שבטים	25	5	137	2025	₪ 3,598,983	₪ 26,270
25/08/2022	7122/93	שבטים	31	5	137	2025	₪ 3,739,983	₪ 27,299
17/08/2022	7129/134	העבודה 37	32	5	118	2020	₪ 3,180,000	₪ 26,949
01/06/2022	7156/9	יוספטל גיורא 101	32	4	103	2021	₪ 2,789,436	₪ 27,082
31/05/2022	7156/9	יוספטל גיורא 101	32	4	109	2021	₪ 2,728,323	₪ 25,030
26/05/2022	7156/9	יוספטל גיורא 101	31	4	103	2021	₪ 2,788,323	₪ 27,071
25/05/2022	7156/9	יוספטל גיורא 101	34	4	109	2021	₪ 2,940,323	₪ 26,975
22/05/2022	7156/9	יוספטל גיורא 101	33	4	109	2021	₪ 2,925,323	₪ 26,838
22/05/2022	7156/9	יוספטל גיורא 101	29	4	104	2021	₪ 2,767,323	₪ 26,609
שווי למ"ר בנוי								**₪ 26,841**
הפחתה למע"מ							17%	₪ 22,941.09
הפחתה ליזמות							20%	₪ 19,117.58
הפחתת עלות בנייה (עקיפה + ישירה)							**₪ 12,200**	**₪ 6,900**

בשומת שלומי יפה בגו"ח 7123/126,123 נקבע שווי מ"ר מבונה מתואם פלדלת למגורים בסך 6,550 ₪ למועד קובע 18/01/2022.

בשקלול הנתונים ובהתאמה לנכס הנדון קובעים **שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪.**

[26] בהתבסס על מחירון דקל ותוך התחשבות כי המועד הקובע בתקופת מלחמת "חרבות ברזל" בה שררה אי ודאות קריטית בענף הנדלן, בשל מחסור בכוח עבודה שהביא להייקרות משמעולית של עלויות בניה.

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>דיון והכרעה:</u>

מבחינת עסקאות השוואה[27] שנערכו בשנת 2025 בנכס מושא השומה מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך כ- 24,000 ₪, ללא מע"מ. בקיזוז יזמות בשיעור 1.2, עלות בניה בסך 11,000 ₪ **לפיכך, שווי מ"ר מבונה למגורים 9,000 ₪.**

9.3.3. **<u>שווי מ"ר מבונה מסחר:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

בהתבסס על עסקאות המכר שהוצגו במסגרת קביעת השווי למסחר בתוכנית קודמת ובהתאמה למועד קובע מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך **11,500** ₪.

<u>עמדת המבקשת:</u>

בהתבסס על שומת שלומי יפה בגו"ח 7123/126,123 שקבע שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 8,600 ₪ למועד קובע 18/01/2022 קובעים שווי מ"ר מבונה מתואם בסך **6,000** ₪.

<u>דיון והכרעה</u>:

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה ובהתאמה לשווי שקבעתי בתוכנית הראשית ולאומדן שיעור עלית השווי בין המועדים של כ- **15%**, **שווי מ"ר מבונה מסחר 9,800** ₪ **בקומת קרקע**. **בקומת הביניים** כ- **70%** משווי זה.

9.3.4. **<u>מטלות ציבוריות:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

בהתאם להסכם חתום מיום 16/12/2024 בין היזם לעיריית בת ים, סוכם כי היזם ישא בעלות המטלות הציבוריות בהתאם לתוכנית "בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" שהינו אחד התנאים להוצאת היתר בניה. המטלות כוללת פיתוח שצ"פ במגרש 301 בשטח 465 מ"ר, דרך במגרש 404 בשטח 208 מ"ר, דרך במגרש 402 בשטח 179 מ"ר וקו ניקוז באורך 130 מ"א וקוטר 60 ברח' מצדה. שמאי המבקשת אומדים את סה"כ עלות המטלות הציבוריות בסך של כ- 2,712,000 ₪.

בדיון שהתקיים שמאי המבקשת מקבלים את עמדת המשיבה לפיו סעיף המטלות הציבוריות <u>אינו רלוונטי</u> לאור התחייבות עיריית בת ים לקיזוז עלויות היזם בגין ביצוע המטלות הציבוריות.

<u>עמדת המשיבה:</u>

המטלות הנטענות לא נקבעו בתוכנית ולכן הן לא רלוונטיות לקביעת היטל ההשבחה. העובדה שהמטלות נכללו ב"תוכנית עיצוב ופיתוח" שאישורה הינו תנאי להיתר בניה ראשון אינו אומר שהחובה לביצוע המטלה חלה על היזם. היזם חתם על ההתחייבות לאחר המועד הקובע לכן במועד הקובע ההתחייבות לא הייתה קיימת.

[27] לאור גודלה של הטבלה היא מוצגת כנספח להכרעה.

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:

בס' 26.1+2.3 לחוזה הפיתוח הנ"ל נקבע כי היזם אינו נושא בעלויות הפיתוח הללו, אלא רק מבצא אותן, העירייה היא שנושאת בעלות בדרך של הפחתת עלות הפיתוח הללו מתשלום אגרות והיטלים שיחוייב היזם. לחיזוק הטענה מציג הודעת מייל מיום 17/07/2025 שנכתבה ע"י מר דורן עמית, מנהל מח' פרויקטים המנהלת ההתחדשות העירונית של העירייה.

<u>דיון והכרעה:</u>

לאחר שבחנתי את הוראות התוכנית וכתב ההתחייבות מיום 16/12/2024 לפיו העירייה מתחייבת לקזז את עלויות פיתוח השטח הציבורי בדרך של הפחתת אגרות והיטלים, אני מקבל את עמדת הצדדים כי **אין להביא בחשבון קיזוז העלויות במסגרת חישוב היטל ההשבחה.**

9.3.5. **<u>תחשיבים:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית בי/1/529							
מצב קודם							
מגרש	רכיב	עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	שווי למ"ר מבונה		סה"כ שווי
101	מסחר בק"ק	411.03			11,500	₪	4,726,845 ₪
	מסחר ק. ביניים	338.97			5,750	₪	1,949,078 ₪
	מגורים	13,358.63	1594.58		10,000	₪	149,532,100 ₪
	מגורים			1800	4,000	₪	7,200,000 ₪
שווי ביניים מגרש 101							163,408,035 ₪
דחייה לזמינות תכנונית							0.8018
שימוש ביניים לפי דמ"ש 3,798 ₪ עבור כ"א לתקופה של 24 חודשים							2,770,279 ₪
סה"כ שווי מצב קודם מגרש 101							**133,790,191 ₪**
102	מסחר בק"ק	285.88			11,500	₪	3,287,620 ₪
	מסחר ק. ביניים	84.73			5,750	₪	487,198 ₪
	מגורים	13,539.47	1594.58		10,000	₪	151,340,500 ₪
	מגורים			1800	4,000	₪	7,200,000 ₪
שווי ביניים מגרש 102							162,315,330 ₪
דחייה לזמינות תכנונית							0.8018
שימוש ביניים לפי דמ"ש 3,798 ₪ עבור כ"א לתקופה של 24 חודשים							2,770,279 ₪
סה"כ שווי מצב קודם מגרש 102							**132,914,065 ₪**
סה"כ שווי מצב קודם							**266,704,256 ₪**
מצב חדש							
מגרש	רכיב	עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	שווי למ"ר מבונה		סה"כ שווי
101	מסחר בק"ק	411.03			11,500	₪	4,726,845 ₪
	מסחר ק. ביניים	423.7			5,750	₪	2,436,275 ₪
	מגורים	13,555.53	1594.58		10,000	₪	151,501,100 ₪
	מגורים			2019.09	4,000	₪	8,076,360 ₪
שווי מגרש 101							**166,740,592 ₪**
102	מסחר בק"ק	285.88			11,500	₪	3,287,620 ₪
	מגורים	13,556.09	1594.58		10,000	₪	151,506,700 ₪
	מגורים			2016.213	4,000	₪	8,064,852 ₪

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 תיקון 84 לחוק 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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית בי/1/529		
שווי מגרש 102	**162,859,252**	₪
סה"כ שווי מצב חדש	**329,599,844**	₪
השבחה	**62,895,588**	₪
היטל השבחה	**31,447,794**	₪

עמדת המבקשת:

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית בי/1/529				
מצב קודם				
שימוש	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**	
מגורים	28376.88	7,000 ₪	198,638,160	₪
מסחר מגרש 101	1175.1	6,000 ₪	7,050,600	₪
מסחר מגרש 102	343.06	6,000 ₪	2,058,336	₪
מגורים לא סחיר	428.3			
סה"כ שווי ז"ב			**207,747,096**	₪
סה"כ הפחתות			2,180,000	₪
סה"כ שווי כזמין			205,567,096	₪
מקדם דחייה 7 שנים בריבית 6%			0.67	
סה"כ שווי מצב קודם			**136,713,860**	₪
מצב קודם				
סה"כ שווי כזמין			205,567,096	₪
מקדם התכלות ואי וודאות 5 שנים בריבית 6%			0.75	
סה"כ שווי מצב חדש			**153,611,693**	₪
השבחה			16,897,833	₪
השבחה לאחר הפחתת מימושי עבר			98.51%	
השבחה מתואמת			16,646,055	₪
מטלות ציבוריות			2712000	₪
סה"כ השבחה			**13,934,055**	₪
היטל השבחה			**6,967,028**	₪

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:

הכרעה:

בדומה להכרעה בתוכנית ב/529 גם כאן אציג שתי חלופות במידה וההכרעה תגיע לערר במסגרתו תעלה סוגית הפטור ממ"דים.

חלופה 1 – חישוב ההשבחה בהתאם לועדת ערר בובליל בנושא הפטור לממ"דים:

חלופה א' - ההכרעה - תחשיב השבחה מכוח תוכנית ב/1/529							
מצב קודם							
מגרש	**רכיב**	**עיקרי**	**ממ"ד**	**מרפ. זיז**	**שווי למ"ר מבו**		**סה"כ שווי**
101	מסחר בק"ק	411.03			9,800	₪	4,028,094 ₪
	מסחר ק. ביניים	338.97			6,860	₪	2,325,334 ₪
	מגורים	13,555.66	278.82		9,000	₪	124,510,294 ₪
	מגורים			1,800	3,600	₪	6,480,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם מגרש 101							**137,343,723** ₪
102	מסחר בק"ק	285.88			9,800	₪	2,801,624 ₪
	מגורים	13,556.09	278.82		9,000	₪	124,514,164 ₪
	מגורים			1,800	3,600	₪	6,480,000 ₪
שווי ביניים מגרש 102							**133,795,788** ₪
סה"כ שווי ביניים מצב קודם							**271,139,511** ₪
סה"כ הפחתות							**-1,347,500** ₪
סה"כ שווי ביניים מצב קודם							**269,792,011** ₪
שווי מצב קודם לאחר הפחתה בגין היטל השבחה צפוי					0.93		249,984,487 ₪
שווי מצב קודם לאחר דחיה למימוש התוכנית					0.75		**187,490,104** ₪
מצב חדש							
מגרש	**רכיב**	**עיקרי**	**ממ"ד**	**מרפ. זיז**	**שווי למ"ר מבו**		**סה"כ שווי**
101	מסחר בק"ק	411.03			9,800	₪	4,028,094 ₪
	מסחר ק. ביניים	568.22			6,860	₪	3,897,989 ₪
	מגורים	13,555.66	278.82		9,000	₪	124,510,294 ₪
	מגורים			**2,019.10**	3,600	₪	7,268,760 ₪
שווי מגרש 101							**139,705,138** ₪
102	מסחר בק"ק	285.88			9,800	₪	2,801,624 ₪
	מגורים	13,556.09	278.82		9,000	₪	124,514,164 ₪
	מגורים			**2,016.23**	3,600	₪	7,258,428 ₪
שווי מגרש 102							**134,574,216** ₪
סה"כ שווי ביניים מצב חדש							**274,279,354** ₪
סה"כ הפחתות (עצים + עלויות הריסה)							**-1,287,500** ₪
שווי מצב חדש לאחר הפחתות							**272,991,854** ₪
שווי מצב חדש בדחיה למימוש התוכנית					0.897		**244,830,688** ₪
השבחה							
השבחה							**57,340,584** ₪
היטל השבחה							**28,670,292** ₪

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 תיקון 84 לחוק 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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

חלופה 2 – תחשיב הכולל פטור לממ"דים:

חלופה ב' - תחשיב השבחה מכוח תוכנית ב'/1/529							
מצב קודם							
מגרש	**רכיב**	**עיקרי**	**ממ"ד**	**מרפ. זיז**	**שווי למ"ר מבו**		**סה"כ שווי**
101	מסחר בק"ק	411.03			₪ 9,800	₪	4,028,094
	מסחר ק. ביניים	338.97			₪ 6,860	₪	2,325,334
	מגורים	13555.66	0.00		₪ 9,000	₪	122,000,940
	מגורים			1,800	₪ 3,600	₪	6,480,000
סה"כ שווי מצב קודם מגרש 101						₪	**134,834,368**
102	מסחר בק"ק	285.88			₪ 9,800	₪	2,801,624
	מגורים	13555.66	0.00		₪ 9,000	₪	122,000,940
	מגורים			1800	₪ 3,600	₪	6,480,000
שווי ביניים מגרש 102						₪	**131,282,564**
סה"כ שווי ביניים מצב קודם						₪	**266,116,932**
סה"כ הפחתות						₪	**-1,347,500**
סה"כ שווי ביניים מצב קודם						₪	**264,769,432**
מקדם הפחתה בגין היטל השבחה צפוי					0.927	₪	**245,330,655**
שווי מצב קודם לאחר דחיה					0.75	₪	**183,999,697**
מצב חדש							
מגרש	**רכיב**	**עיקרי**	**ממ"ד**	**מרפ. זיז**	**שווי למ"ר מבו**		**סה"כ שווי**
101	מסחר בק"ק	411.03			₪ 9,800	₪	4,028,094
	מסחר ק. ביניים	568.22			₪ 6,860	₪	3,897,989
	מגורים	13,555.66	0.00		₪ 9,000	₪	122,000,940
	מגורים			2,019.10	₪ 3,600	₪	7,268,760
שווי מגרש 101						₪	**137,195,783**
102	מסחר בק"ק	285.88			₪ 9,800	₪	2,801,624
	מגורים	13,556.09	0.00		₪ 9,000	₪	122,004,810
	מגורים			2,016.23	₪ 3,600	₪	7,258,428
שווי מגרש 102						₪	**132,064,862**
סה"כ שווי מצב חדש						₪	**269,260,645**
סה"כ הפחתות (עצים + עלויות הריסה)						₪	**-1,287,500**
שווי מצב חדש לאחר הפחתות						₪	**267,973,145**
שווי מצב חדש בדחיה למימוש התוכנית					0.897	₪	**240,329,696**
השבחה							
השבחה						₪	**56,329,999**
היטל השבחה						₪	**28,165,000**

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

10. **הכרעה:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור תוכניות בניין עיר שאושרו במימוש בדרך של היתר בניה, לנכס הנמצא ברח' מצדה 2, 4, חלקות 68, 69 (מס' חלקות חדשים 325 ו- 326 בהתאמה) בגוש 7128 בשכונת "רמת הנשיא", בת ים.

חלופה א' – בהתאם לועדת ערר בובליל בנושא הפטור לממ"דים:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ב/529	01/12/2018	₪ 78,348,798	₪ 39,174,399
ב/1/529	25/12/2023	₪ 57,340,584	₪ 28,670,292

חלופה ב' – הכוללת פטור בגין שטחי ממ"דים.

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ב/529	01/12/2018	₪ 75,911,137	₪ 37,955,568
ב/1/529	25/12/2023	₪ 56,329,999	₪ 28,165,000

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 — 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 תיקון 84 לחוק 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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

נספח עסקאות מכר מושא השומה

עסקאות מכר - נכס מושא השומה - מערכת מידע נדלן							
תאריך	חד	שטח	מרפסת	שטח מתואם	תמורה	תמורה ללא מע"מ	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ
14/07/2025	3	83	7	85.8	₪ 2,556,343	₪ 2,166,392	₪ 25,249
22/07/2025	3	82	7	84.8	₪ 2,911,261	₪ 2,467,170	₪ 29,094
05/08/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,428,177	₪ 2,905,235	₪ 26,126
01/09/2025	4	107	13	112.2	₪ 3,270,211	₪ 2,771,365	₪ 24,700
01/09/2025	4	107	13	112.2	₪ 3,285,962	₪ 2,784,714	₪ 24,819
01/09/2025	4	107	13	112.2	₪ 3,333,212	₪ 2,824,756	₪ 25,176
01/09/2025	4	107	13	112.2	₪ 3,348,963	₪ 2,838,104	₪ 25,848
01/09/2025	3	82	7	84.8	₪ 2,690,924	₪ 2,280,444	₪ 26,892
01/09/2025	3	82	7	84.8	₪ 2,700,924	₪ 2,288,919	₪ 26,992
01/09/2025	3	82	7	84.8	₪ 2,710,924	₪ 2,297,393	₪ 27,092
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 2,970,000	₪ 2,516,949	₪ 22,634
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,190,000	₪ 2,703,390	₪ 24,311
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,180,000	₪ 2,694,915	₪ 24,235
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,090,000	₪ 2,618,644	₪ 23,549
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,160,000	₪ 2,677,966	₪ 24,082
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,100,000	₪ 2,627,119	₪ 23,625
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,040,000	₪ 2,576,271	₪ 23,168
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,190,000	₪ 2,703,390	₪ 24,311
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,230,000	₪ 2,737,288	₪ 24,616
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,180,000	₪ 2,694,915	₪ 24,235
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,090,000	₪ 2,618,644	₪ 23,549
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,170,000	₪ 2,686,441	₪ 24,159
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,110,000	₪ 2,635,593	₪ 23,701
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,160,000	₪ 2,677,966	₪ 24,082
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,220,000	₪ 2,728,814	₪ 24,540
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,150,000	₪ 2,669,492	₪ 24,006
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,110,000	₪ 2,635,593	₪ 23,701
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,230,000	₪ 2,737,288	₪ 24,616
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 2,970,000	₪ 2,516,949	₪ 22,634
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,220,000	₪ 2,728,814	₪ 24,540
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,010,000	₪ 2,550,847	₪ 22,939

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 תיקון 84 לחוק 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 : 12/04/2026
מס' מינוי : 59-2025
מספרנו : 297-59-2025

עסקאות מכר - נכס מושא השומה - מערכת מידע נדלן							
תאריך	חד	שטח	מרפסת	שטח מתואם	תמורה	תמורה ללא מע"מ	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,030,000	₪ 2,567,797	₪ 23,092
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 2,950,000	₪ 2,500,000	₪ 22,482
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,130,000	₪ 2,652,542	₪ 23,854
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 2,980,000	₪ 2,525,424	₪ 22,711
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,000,000	₪ 2,542,373	₪ 22,863
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,050,000	₪ 2,584,746	₪ 23,244
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,487,934	₪ 2,955,876	₪ 26,582
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,356,634	₪ 2,844,605	₪ 25,581
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 2,960,000	₪ 2,508,475	₪ 22,558
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,200,000	₪ 2,711,864	₪ 24,387
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 2,970,000	₪ 2,516,949	₪ 22,634
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,220,000	₪ 2,728,814	₪ 24,540
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,120,000	₪ 2,644,068	₪ 23,778
06/11/2025	3	82	13	87.2	₪ 2,600,000	₪ 2,203,390	₪ 25,268
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 2,940,000	₪ 2,491,525	₪ 22,406
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,130,000	₪ 2,652,542	₪ 23,854
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,110,000	₪ 2,635,593	₪ 23,701
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,100,000	₪ 2,627,119	₪ 23,625
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,100,000	₪ 2,627,119	₪ 23,625
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,170,000	₪ 2,686,441	₪ 24,159
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,070,000	₪ 2,601,695	₪ 23,397
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 2,980,000	₪ 2,525,424	₪ 22,711
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,260,000	₪ 2,762,712	₪ 24,845
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,130,000	₪ 2,652,542	₪ 23,854
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 2,940,000	₪ 2,491,525	₪ 22,406
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 2,990,000	₪ 2,533,898	₪ 22,787
06/11/2025	4	106	13	111.2	₪ 3,090,000	₪ 2,618,644	₪ 23,549
שווי מ"ר בנוי ממוצע							**₪ 24,027**

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 : 12/04/2026

מס׳ מינוי : 59-2025

מספרנו : 297-59-2025

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[28]

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[29] שכל אדם, בענייננו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[30] 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

---

[28] **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)

[29] **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).

[30] 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:

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.

ישנם מספר מקורות[31] 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[32] 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.

---

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

[32] **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:

- מיעוט נתונים אמפיריים.

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

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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