רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 23 מרץ, 2025
מינוי: 730-2024
מספרנו: מכרעת.675

לכבוד

המבקשת
ע.ט החב' להתחדשות עירונית לישראל בע"מ
ע"י מר אמיר פישלר,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש
ע"י מר אריק בן שימול,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 5211 חלקות 159-152 גוש 5213 חלקה 1

מגרש 121 (עפ"י תמל/ 2008)

רחוב יהודה המכבי, מתחם רמת לח"י, בית שמש

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אריק בן שימול, מיום 12 פברואר 2024 וכן במסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 30 יוני 2024.

עמדת המבקשת, ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בית שמש) בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אמיר פישלר, מיום 26 מאי 2024.

ביום 2 יולי 2024 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' תמל/ 2008 ועקב אישור הקלות. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 14.3.2025.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[1]
תמל/ 2008	31.3.2020
הקלות	21.6.2023

4. פרטי הנכס

גוש:	5211	5213
חלקות[2]:	152-159	1
שטח קרקע:	12,019 מ״ר	906 מ״ר
מס׳ מגרש:	121 (עפ״י תמל/ 2008)	
שטח קרקע:	4,817 מ״ר	
כתובת:	רחוב יהודה המכבי, מתחם רמת לח״י, בית שמש	
מהות הנכס:	מגרש המהווה חלק ממתחם מגורים ותיק המיועד לפינוי בינוי	

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

מתחם רמת לח״י ממוקם בשכונת רמת משה, הידועה כשכונת בית שמש הוותיקה. השכונה ממוקמת בצפון מערב העיר בית שמש. השכונה גובלת מצפון ברחוב יגאל אלון ומעברו אזור התעשייה הצפוני, ממזרח ברחוב לוי אשכול ומעברו שכונת חפציבה, מדרום ברחוב יהודה בן זאב ומעברו שכונות הקריה החרדית, קריית אריה וגבעת שרת וממערב בכביש 38 ומעברו אדמות חקלאיות של מושב ישעי.

השכונה מאופיינת במבנים טוריים, ובבתי מגורים צמודי קרקע, לצד מוסדות ציבור ומסחר שכונתי.

מתחם רמת לח״י בשטח קרקע של כ-40.2 דונם, ממוקם בחלק המערבי של השכונה, בין רחובות יהודה המכבי מדרום, רבי מאיר בן לולו ושועלי שמשון ממערב והשבעה מצפון. במתחם מתוכנן פרויקט פינוי בינוי. הוא כולל 8 בנייני רכבת ותיקים, בני 4-2 כניסות, בני 4 קומות, בהם 176 יח״ד ומבנה מסחרי חד קומתי. עפ״י תמל/2008 מתוכננת הריסתם לטובת הקמת 1,053 דירות חדשות[3], שימושי מסחר ומשרדים ב-10 בניינים בני 29-10 קומות. המשלבים בחלקם שימושים ציבוריים בקומת הקרקע.

הפרויקט עתיד להיבנות בשלושה שלבים. בשלב הראשון הקמת 3 בניינים בני 23 קומות במגרש מס׳ 121 נשוא השומה. בשלב השני 4 בניינים בני 29-28 קומות במגרשים מס׳ 131,

[1] מועד תחילת התכנית, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה ברשומות. לעניין ההקלות מועד אישורן ע״י הוועדה המקומית.
[2] ראה פירוט בסעיף 7.1 להלן.
[3] לא כולל תוספת יח״ד בהקלה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

151 ו-150. בבניינים אלו מתוכננים שטחי מסחר, שטחי משרדים, שימושים ציבוריים וקאנטרי קלאב. בשלב השלישי 3 בניינים בני 10 קומות במגרש מס׳ 100.
רחוב יהודה המכבי מהווה רחוב ללא מוצא בקצהו המזרחי תחילתו ברחוב הנשיא ממערב. מעברו הדרומי של הרחוב פארק עירוני רחב היקף.
במועד הביקור מבוצעות לאורך הרחוב עבודות פיתוח. הכביש טרם נסלל.

5.2 תיאור הנכס

מגרש מס׳ 121 נשוא השומה מהווה מגרש תמורה במסגרת תמל/2008, המהווה תכנית איחוד וחלוקה. המגרש בשטח קרקע של 4,817 מ״ר. הוא בעל צורה מלבנית עם פינה דרום מזרחית מעוגלת ותוספת משולש בפינה הצפון מזרחית. למגרש חזית דרומית בת כ-52 מ׳ לרחוב יהודה המכבי וצלע מערבית בת כ-103 מ׳ לשצ״פ.
בתחום המגרש ובסביבתו בניינים טוריים ותיקים בני 4 קומות. הבניינים מיועדים להריסה. עפ״י תכנית היתר בתחום המגרש מתוכננים 3 בניינים חדשים בני 23 קומות בחלוקה ל-404 יח״ד.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ 5/32/1 – רישום שיכונים ציבוריים

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים. דבר אישורה פורסם בי.פ. 1161 מיום 25.2.1965.
התכנית חלה על שטח של 2,153 דונם. מטרת התכנית קביעת תוקף לשיכונים ציבוריים וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. כל שינוי בתכנית לאחר הרישום ייעשה על דעת ובאישור הוועדות המוסמכות.
החלקות נשוא השומה מסווגות בייעוד אזור מגורים קומה אחת ושטח פרטי פתוח ושבילים.

6.1.2 תכנית מס׳ ת/5/32/28 – תכנית מפורטת מיוחדת

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1889 מיום 11.1.1973.
מטרת התכנית הינה שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ואזור מגורים א׳ (קומה אחת) לאזור מגורים ג׳ (3-4 קומות), ביטול דרכים מאושרות, והתווית דרכים חדשות במקומן.
החלקות נשוא השומה מסווגות בייעוד אזור מגורים ג׳ 3-4 קומות. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי- 1,200 מ״ר.
רוחב מגרש- 20 מ׳.
שטח בנייה- 35% שטח עיקרי לקומה.
גובה- 4 קומות.
קווי בניין- קדמי 4 מ׳, צדדי ואחורי 3 מ׳.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6.1.3 תכנית מס' 5/32/10 – רישום שיכונים ציבוריים

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 19.6.1980.

התכנית מסווגת את חלקות נשוא השומה בייעוד מגורים ושבילים להולכי רגל.

6.1.4 תכנית מס' בש/112

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3463 מיום 25.6.1987.

התכנית חלה על שטח של כ-300 דונם. התכנית קובעת את מערך ייעודי הקרקע בתחומה, את הוראות הבניה ודרכים חדשות בתחומה.

התכנית מייעדת את החלקות נשוא השומה לאזור מגורים ג'. באזור מגורים ג' קיימים בניינים בבנייה רוויה. מס' יח"ד הקיים באזור מגורים ג' הינו המקסימלי ולא תותר תוספת. הוועדה המקומית יכולה לאשר תוספת בנייה סטנדרטית להרחבת הדירות הקיימות בתנאים, במגרש 135 (בניין זולוטוב) יותר שימוש בדירות למשרדים.

6.1.5 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של הוועדה המקומית בית שמש, לא נמצאו היתרי בנייה.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' תמל/ 2008 – התחדשות עירונית רמת לח"י בית שמש

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8747 מיום 16.3.2020.

התכנית חלה על שטח של כ-40 דונם. מטרת התכנית התחדשות עירונית בשכונת רמת לח"י בבית שמש באמצעות פינוי והריסה של 176 יח"ד ישנות והחלפתן ב-1,053 יח"ד חדשות, תוך שדרוג המרחב הציבורי.

התכנית משנה יעוד הקרקע מאזור מגורים, שצ"פ, מגורים ומסחר, שטח לבנייני ציבור, לאזור מגורים ד', מגורים ד' עם חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרך מוצעת ודרך מאושרת; קביעת שימושים ותכליות, זכויות והוראות בניה לכל ייעוד קרקע; קביעת 1,053 יח"ד; קביעת מס' קומות, גובה, הוראות בניה וקווי בניין; קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים; קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.

התכנית מסווגת את חלקות נשוא השומה כמגרש 121, בייעוד "מגורים ד" וקובעת זכויות והוראות בניה כמפורט להלן:

שטח קרקע- 4,817 מ"ר.

תכסית- 60%.

צפיפות- 342 יח"ד בחלוקה לשלושה בניינים. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות. יחידות דיור ששטח הכולל בכל אחת מהן, לרבות המרחב המוגן הדירתי אינו עולה על 80 מ"ר שטח עיקרי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

רווחת הדיירים- שטח השירות כולל 100-200 מ״ר לכל מבנה לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים כגון: חדר עגלות, חדר אופניים וכדומה. השטח העיקרי כולל 100 מ״ר לכל מבנה לטובת שימושים משותפים כגון לובי ומועדון דיירים.

שטח בניה-

יעוד	מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי במ״ר
	שטח עיקרי במ״ר	שטח שירות במ״ר	שטח שירות במ״ר	
מגורים	32,490	12,996	16,408	3,624
שב״צ	520			

גובה- 20 קומות מעל הכניסה הקובעת בגובה 73 מ׳, ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ׳ נטו וגובה קומות מגורים לא יעלה על 3.5 מ׳ נטו.

מרתפים- קווי הבניין במרתף 0. מפלס פני המרתף לא יעלה על פני המדרכה. ניתן להגדיל את שטח החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות עפ״י התקן.

מחסנים- ניתן להקים מחסנים לטובת יח״ד בתת הקרקע בלבד. מס׳ המחסנים לא יעלה על מס׳ יח״ד. שטח מחסן לא יעלה על 8 מ״ר.

שב״צ- מיועד ל-4 כיתות גן. כל כיתת גן בשטח של כ-130 מ״ר. לכיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח שלא יפחת מ-150 מ״ר לכיתת גן.

איחוד וחלוקה- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיזון. התכנית קובעת שני מתחמי איחוד וחלוקה. החלקות נשוא השומה כלולות באחד המתחמים עם חלקות נוספות. מגרש 121 הוקצה לבעלים שונים.

שלביות ביצוע- המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6.2.2 בקשה להיתר

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר לצורך הריסת מבנים קיימים והקמת שלושה מגדלי מגורים בני 23 קומות מעל קומת קרקע המתוכננת ללובי מגורים וגני ילדים ו-5 קומות מרתף וגלריה, הכוללים 404 יח״ד. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

חניון משותף:

קומה	שטח שירות מוצע במ״ר					סה״כ
	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה	אחסנה	
חניון 5-	64.08	205.02	186.99	3,401.57	122.40	3,980.06
חניון 4-		213.60	16.27	3,402.79	263.15	3,895.81
חניון 3-		213.60	16.27	3,402.79	263.15	3,895.81
חניון 2-		213.60	16.27	3,402.79	263.15	3,895.81
חניון 1-		231.52	183.11	2,972.22	328.60	3,715.45
גלריה 1-		67.70	328.02	820.72	138.79	1,355.23
סה״כ	64.08	1,145.04	746.93	17,402.88	1,379.24	20,738.17

בניין 4:

קומה	שטח עיקרי במ״ר				שטח שירות במ״ר				אחר	
	מגורים	מרפסות	עיקרי ממ״ד	סה״כ	ממ״ד/ ממ״ק	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	סה״כ	שטח מרוצף	מצללה
קרקע	150.32		2.32	152.64	67.91	153.15	15.30	236.36		
1	453.85	63.95	9.74	527.54	74.37	102.72	7.30	184.39	27.34	
2	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
3	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
4	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
5	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
6	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
7	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
8	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
9	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
10	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
11	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

12	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
13	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
14	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
15	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
16	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
17	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
18	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
19	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
20	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
21	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
22	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
23	294.36		2.62	296.98	24.73	117.97	6.58	149.28	204.28	103.82
24						105.04	77.76	182.80	267.89	
סה״כ	10,429.38	1,406.90	219.22	12,055.50	1,727.52	2,636.21	260.24	4,623.97	499.51	103.82

בנוסף, אושרו שטחים עיקריים בקומת הקרקע לטובת פנאי ותרבות 56.89 מ״ר, ושטח למוסדות ציבור 220.40 מ״ר, ושטח למטרות שירות בקומת הקרקע- לטובת חדרי שירות משותפים 24.36 מ״ר ולטובת אחסנה 8.34 מ״ר.

בניין 5 :

קומה	שטח עיקרי מוצע במ״ר				שטח שירות מוצע במ״ר				אחר	
	מגורים	מרפסות	עיקרי ממ״ד	סה״כ	ממ״ד/ ממ״ק	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	סה״כ	שטח מרוצף	מצללה
קרקע				0.00	44.51	188.28	56.16	288.95		
1	453.85	63.95	9.74	527.54	74.37	102.72	7.30	184.39	23.73	
2	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
3	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
4	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
5	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
6	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
7	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
8	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
9	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
10	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
12	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
13	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
14	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
15	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
16	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
17	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
18	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
19	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
20	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
21	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
22	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
23	294.36		2.62	296.98	24.73	117.97	6.58	149.28	204.28	103.82
24						105.04	77.76	182.80	267.89	
סה״כ	10,279.06	1,406.90	216.90	11,902.86	1,704.12	2,671.34	301.10	4,676.56	495.90	103.82

בנוסף, אושרו שטחים עיקריים בקומת הקרקע לטובת פנאי ותרבות 66.96 מ״ר, שטח למוסדות ציבור 214.45 מ״ר ואחסנה בשטח 1.64 מ״ר ושטח למטרות שירות בקומת הקרקע, לטובת חדרי שירות משותפים 108.15 מ״ר, לטובת אחסנה 35.79 מ״ר.

בניין 6 :

קומה	שטח עיקרי במ״ר				שטח שירות במ״ר				אחר	
	מגורים	מרפסות	עיקרי ממ״ד	סה״כ	ממ״ד/ ממ״ק	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	סה״כ	שטח מרוצף	מצללה
קרקע				0.00		173.96	168.79	342.75		
1	453.84	63.95	9.74	527.53	74.37	102.72	7.30	184.39	23.73	
2	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
3	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
4	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
5	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
6	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
7	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
8	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
10	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
11	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
12	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
13	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
14	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
15	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
16	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
17	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
18	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
19	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
20	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
21	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
22	453.85	63.95	9.74	527.54	74.31	102.73	7.30	184.34		
23	294.36		2.62	296.98	24.73	117.97	6.58	149.28	204.28	103.82
24						105.04	77.76	182.80	267.89	
סה"כ	10,279.05	1,406.90	216.90	11,902.85	1,659.61	2,657.02	413.73	4,730.36	495.90	103.82

בנוסף, אושרו שטחים עיקריים בקומת הקרקע לטובת פנאי ותרבות 70.80 מ"ר, ושטח למטרות שירות בקומת הקרקע, לטובת חדרי שירות משותפים 98.65 מ"ר.

הבקשה כללה את ההקלות הבאות:

א. תוספת של כ-18% יח"ד- 62 יח"ד נוספות (שבס).
ב. תוספת 3 קומות.
ג. הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי (1.6 מ').
ד. הקלה מתכסית 85% למרתף לתכסית של 100%.
ה. ניוד שטחי שירות מקומת מרתף אל מעל הקרקע לטובת שטחי ממ"דים ומבואות.

ועדת המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה בישיבתה מס' 2023007 מיום 21.6.2023 והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 5.9.2024 ניתן היתר בניה מס' 20240275.

להלן תמהיל הדירות בפרויקט בהתאם לתכנית ההיתר:

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בניין צפוני

קומה	מס' יח"ד בקומה	שטח דירה במ"ר חזית			שטח דירה במ"ר עורף			שטח מרפסת ליח"ד במ"ר
		צפ-מז	צפ	צפ- מע	דר-מז	דר	דר-מע	
קרקע	2		92	91				12
1	6	105	85	91	108	75	91	10.5-18
2-22	6	105	85	91	108	75	91	10-12
23	2	168					162	138-150

בניין מרכזי

קומה	מס' יח"ד בקומה	שטח דירה במ"ר חזית			שטח דירה במ"ר עורף			שטח מרפסת ליח"ד במ"ר
		צפ-מז	צפ	צפ- מע	דר-מז	דר	דר-מע	
1	6	105	85	91	108	75	91	10.5-18
2-22	6	105	85	91	108	75	91	10-12
23	2	168					162	138-150

בניין דרומי

קומה	מס' יח"ד בקומה	שטח דירה במ"ר חזית			שטח דירה במ"ר עורף			שטח מרפסת ליח"ד במ"ר
		צפ-מז	צפ	צפ- מע	דר-מז	דר	דר-מע	
1	6	105	85	91	108	75	91	10-18
2-22	6	105	85	91	108	75	91	10
23	2	168					162	138-150

סיכום

תיאור	מס' יח"ד בנין צפוני	מס' יח"ד בניין מרכזי	מס' יח"ד בניין דרומי	סה"כ
דירות 5 חד'	24	24	24	72
דירות 4.5 חד'	22	22	22	66
דירות 4 חד'	68	66	66	200
דירות 3 חד'	22	22	22	66
סה"כ	136	134	134	404

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום

עפ"י העתקי רישום מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 15.2.2024 עולים הפרטים הבאים:

גו"ח	שטח במ"ר	מספר תתי חלקות[4]	מס' קומות	מס' כניסות	בעלות
5211/152	999	17	1-4	א, ב	פרטיים ומדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון
5211/153	1,011	17	1-4	א, ב	
5211/154	1,011	17	1-4	א, ב	
5211/155	2,082	33	1-4	א, ב, ג, ד	
5211/156	1,736	25	1-4	א, ב, ג	
5211/157	1,897	25	1-4	א, ב, ג	
5211/159	1,608	33	1-4	א, ב, ג, ד	
5213/1	906	6	1		

<u>הערות</u>:

א. הערות אזהרה תמ"א 38 והערות אזהרה סעיף 126 לטובת חברת ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בית שמש) בע"מ, בחלקות משנה כלהלן:

גו"ח	תתי חלקות
5211/152	1-9, 11-16
5211/153	1-16
5211/154	1-9, 11-16
5211/155	1-2, 4-32
5211/156	1-3, 5-8, 10-21, 23-24
5211/157	1-19, 21-24
5211/159	1-2, 4-32
5213/1	1-4

ב. הערות אזהרה סעיף 126 לטובת חברת עמידר הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, לצורך הימנעות מעשיית עסקה ביחס לתתי חלקות כלהלן:

גו"ח	תתי חלקות
5211/152	1
5211/153	5,7
5211/154	6
5211/155	9,13

[4] לרבות רכוש משותף.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

5211/156	3-2, 8, 10, 13, 15-16, 18
5211/159	5, 7, 32

העתק רישום של חלקה **158 בגוש 5211** לא הוצג בפני. החלקה בשטח של 1,675 מ״ר. בשומת המבקשת מצוין כי רשומות 8 חלקות משנה בבעלות מדינת ישראל אשר נהרסו זה מכבר ואינן קיימות.

7.2 הסכם פינוי בינוי

כפי שעולה משומות הצדדים חברת ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בית שמש) בע״מ התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם מרבית הבעלים בחלקות הנדונות. ההסכם לא הוצג.

7.3 שיעור היטל ההשבחה במתחם

ביום 27.4.2022 פורסמה בי.פ. 10475 הודעת עיריית בית שמש, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3א(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בדבר החלטה בעניין חלוקה לאזורים בתחום הרשות המקומית וקביעת שיעור היטל ההשבחה בתכנית פינוי בינוי בכל אזור. המתחם בו כלול המגרש נשוא השומה נכלל באזור מס׳ 1 ביחס אליו נקבע שיעור היטל השבחה 0%.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	שיעור היטל ההשבחה	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תכנית תמל/ 2008	31.3.2020	0%		
הקלות	21.6.2023	50%	7,779,469 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור ההקלה לתוספת יח״ד ללא תוספת שטח לשווי הנכס

שטח ממוצע ליח״ד במצב קודם (342/ 32,490 מ״ר)	95.00 מ״ר
שטח ממוצע ליח״ד במצב חדש (404 /32,490 מ״ר)	80.42 מ״ר
שטח שולי ביח״ד מצב קודם	14.58 מ״ר
סך שטח שולי מצב קודם (342 יח״ד * 14.58 מ״ר)	4,986.09 מ״ר
מקדם השבחה לביטול שוליות	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	997.22 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	5,800 ₪
השבחה בגין תוספת יח״ד	**5,783,863 ₪**

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.1.2 תרומת אישור ההקלה לתוספת קומות לשווי הנכס

שטח עיקרי הנכלל בקומה בכל בניין	476 מ״ר
שטח הנכלל בקומה בשלושת הבניינים	1,428 מ״ר
מקדם השבחה לתוספת קומות (5% * 3 קומות)	0.15
תוספת שטח אקוויוולנטי	214.20 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	5,800 ₪
השבחה בגין תוספת קומות	**1,242,360** ₪

8.1.3 תרומת אישור ההקלה לניוד שטח שירות מתת הקרקע לעל הקרקע לשווי הנכס

מצב קודם- שטח שירות על קרקעי עפ״י תמל/ 2008	12,996.00 מ״ר
מצב חדש- שטח שירות על קרקעי מבוקש	14,294.70 מ״ר[5]
שטח שירות על קרקעי מנויד	1,298.70 מ״ר
מקדם השבחה לניוד שטח תת קרקעי לעל קרקעי	0.10
תוספת שטח אקוויוולנטי	129.87 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	5,800 ₪
השבחה בגין ניוד	**753,246** ₪

8.1.4 סיכום

תרומת הקלה לתוספת יחידות דיור לשווי הנכס	5,783,863 ₪
תרומת הקלה לתוספת קומות לשווי הנכס	1,242,360 ₪
תרומת הקלה לניוד שטח תת קרקעי לשווי הנכס	753,246 ₪
סה״כ השבחה בגין הקלות	***7,779,469*** ₪

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות, שכן, לטענתו העלות העודפת בגין הקמת חניות עבור תוספת יח״ד המתבקשת בהקלה, עולה על ההשבחה בגין ההקלות. להלן תחשיבי ההשבחה להקלות שהציג בשומתו:

[5] צריך להיות 14,306.18 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2.1 תרומת אישור ההקלה לתוספת יח״ד ללא תוספת שטח לשווי הנכס

שטח ממוצע ליח״ד במצב קודם (342/ 32,490 מ״ר)	95.00 מ״ר
שטח ממוצע ליח״ד במצב חדש (404 /32,490 מ״ר)	80.42 מ״ר
שטח שולי ביח״ד במצב הקודם	14.58 מ״ר
סך השטח השולי לכלל יח״ד (342 יח״ד * 14.58 מ״ר)	4,986.09 מ״ר
שטח מרפסות על חשבון שטח עיקרי	(298.35 מ״ר אקו׳[6])
שטח לחיוב	4,687.74 מ״ר אקו׳
מקדם השבחה לביטול שוליות	0.10
תוספת שטח אקוויוולנטי	468.77 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	2,850 ₪
השבחה בגין תוספת יח״ד	**1,336,006** ₪

8.2.2 תרומת אישור ההקלה לתוספת קומות לשווי הנכס

קומה	שטח עיקרי מקדם 1.0	שטח מרפסות מקדם 0.5	שטח מרפסת גג מקדם 0.25	סך שטח במ״ר אקו׳ לבניין	סך שטח במ״ר אקו׳ לשלושת הבניינים	קומות מעל קומה ממוצעת מצב קודם (10.5)	מקדם השבחה תוספת קומות 0.5% לקומה)	תוספת מ״ר אקו׳
21	463.59	63.95		495.565	1,486.70	10.5	0.0525	78.05
22	463.59	63.95		495.565	1,486.70	11.5	0.0575	85.48
23	294.36		283.04	365.120	1,095.36	12.5	0.0625	68.46
תוספת שטח אקוויוולנטי								231.99

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	232 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	2,850 ₪
השבחה בגין תוספת קומות	**661,190** ₪

8.2.3 תרומת אישור הקלה לניוד שטח שירות מתת הקרקע למעל לקרקע לשווי הנכס

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה הנדונה.

[6] 298.35 מ״ר = 596.7 מ״ר * 0.5 מקדם שווי.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2.4 סיכום

תרומת הקלה לתוספת יחידות דיור לשווי הנכס	₪ 1,336,006
תרומת הקלה לתוספת קומות לשווי הנכס	₪ 661,190
תרומת הקלה לניוד שטח תת קרקעי לשווי הנכס	₪ 0
סה"כ השבחה בגין הקלות	₪ 1,997,196
עלות עודפת בגין חניות שהתווספו	(₪ 9,560,000)
מסקנה	לא חלה השבחה

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

9.1 תרומת אישור ההקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

אישור ההקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח אפשרה תוספת של 62 יח"ד חדשות, שכן מבוקשות 404 יח"ד לעומת 342 יח"ד שמתירה התכנית במגרש, זאת ללא שינוי בשטח העיקרי המותר. לטענת שמאי המבקשת בבחינת השטח לחיוב בגין ההקלה יש להביא בחשבון כי מאחר ואין שינוי בשטח המרפסות המוקנה חלק מהשטח העיקרי למגורים מבוקש כשטח מרפסות. לשטח זה יש לייחס מקדם שווי 0.5. דהיינו, השטח לחיוב בגין אישור ההקלה הוא 4,687.74 מ"ר אקו'[7].

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי מקדם ההשבחה הראוי בגין ביטול מרכיב השוליות באמצעות הגדלת הצפיפות הוא 0.1.

לחיזוק עמדתו לעניין מקדם ההשבחה הראוי הפנה שמאי המבקשת לריכוז נתוני השוואה בפרויקט ברחובות הרצל וקרן היסוד, כמפורט להלן:

תיאור	מחיר ממוצע משוקלל	יחס
שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות בשטח 88-85 מ"ר	₪ 19,287	100.0%
שווי מ"ר בנוי ממוצע דירות בשטח 102 מ"ר	₪ 18,329	96.0%
שווי מ"ר בנוי ממוצע דירות בשטח 109 מ"ר	₪ 18,329	94.1%

כן הפנה לריכוז נתוני השוואה בפרויקט נופיה בגו"ח 5203/10, כמפורט להלן:

שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות בשטח 122-109 מ"ר	₪ 19,287
שווי מ"ר בנוי ממוצע דירות בשטח 137-126 מ"ר	₪ 18,329
מקדם שוליות	5%

[7] 4,687.74 מ"ר אקו'= 0.5* 596.7 מ"ר מרפסות- 342 יח"ד במצב קודם* 14.58 מ"ר שטח שולי ליח"ד כבשומת המשיבה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המבקשת הנתונים מלמדים על הפרש בגבולות 4-5% במחיר מכירה למ״ר אקו׳ בין דירות בשטח של 92.4 מ״ר לדירות בשטח 107 מ״ר.

לאחר הדיון העביר שמאי המבקשת ריכוז נתוני השוואה מהמתחם הנדון כמפורט בסעיף 9.5 להלן, לפיו ההפרש בין מחיר המכירה של דירות בשטח 89 מ״ר לדירות בשטח 107 מ״ר הוא 1.55% בלבד, זאת לפי התחשיב הבא:

שווי מ״ר דירות בשטח 85-91 מ״ר	₪ 18,402
שווי מ״ר דירות בשטח 105-108 מ״ר	₪ 18,121
ההפרש לכלל שטח הדירה	₪ 281
ההפרש באחוזים לכלל שטח הדירה (281/18,121 ₪)	1.55%

לטענתו בחן פער בשטח של 18 מ״ר, דירות בשטח ממוצע 89 מ״ר לעומת דירות בשטח ממוצע 107 מ״ר. הפער בעניינו קטן יותר, 14 מ״ר.

לטענת שמאי המבקשת בקביעת מקדם ההשבחה יש להביא בחשבון כי עלות בנייה ממוצעת למ״ר בדירות קטנות גבוהה מעלות בנייה ממוצעת למ״ר בדירות גדולות בסך של כ-60,000-70,000 ₪ ליח״ד. עלות הקמת חדר נוסף פחותה בהתחשב בכך שלא נדרשת הקמת מטבח, שטחים ״רטובים״ ושטחים משותפים המועמסים על העלויות. כלומר ההפרש בעלות נובע מחלקם היחסי של החדרים הרטובים בדירות קטנות, גידול בשטח המשותף בבניין, גידול בשטח היחסי של הממ״דים שבנייתם יקרה יותר, גידול במספר חיבורי החשמל וכן גידול במרכיבי עלות המתומחרים לפי דירה ולא לפי שטח לרבות דלתות כניסה, ויטרינות אלומיניום בסלון וכדומה.

לביסוס טענתו הפנה לשומה מכרעת בגו״ח 30616/138,140 (רמות, ירושלים), בה קבע השמאי המכריע כי עלות הבנייה לדירות קטנות בשטח 75 מ״ר גבוהה בכ-19% מעלות הבנייה בדירות גדולות בשטח 125 מ״ר.

השמאי ציין שומות מכרעות בהן הופחתו עלויות עודפות בגין הקלה זו, כלהלן:

גו״ח	מועד קובע	עלות עודפת ליח״ד
18043/233	24.12.2018	₪ 40,000
12722/17	31.5.2016	₪ 40,000
10916/16	3.5.2017	₪ 40,000
8142/30	1.2.2017	₪ 36,110
5960/16	29.4.2019	₪ 40,000
5960/17	29.4.2019	₪ 40,000

בדיון שנערך בפניי, טען שמאי המבקשת כי התחשיב החלופי שהוצג ע״י שמאי המשיבה בתגובתו שגוי. שכן הגדרת דירה קטנה בתכנית הוא דירה בשטח עיקרי של 80 מ״ר בתוספת ממ״ד מתקבלות דירות קטנות בשטח 92 מ״ר פלדלת. זאת ועוד, מגובה ההשבחה

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הגולמית בתחשיב החלופי (21,557,189 ₪) לא נוכו המע"מ והרווח היזמי. כן לא נוכו שטחי המרפסות הנאמדות בסך של כ-9 מיליון ₪. מתקבלת השבחה גולמית בסך 6,300,000 ₪[8]. מסך זה להפחית העלות העודפת (11,644,629 ₪) אשר מאיינת ההשבחה. לטענת שמאי המבקשת ככל שמחשבים את ההשבחה בגישה בה נעשה התחשיב החלופי יש להפחית את עלות הקמת השטחים המשותפים בתשע הקומות הנוספות (כ-10,000,000 ₪).

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה בגין תוספת יח"ד ללא תוספת שטח היא ביטול מרכיב שוליות. במצב הקודם 342 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 95 מ"ר (שטח פלדלת 107.5 מ"ר) ובמצב החדש 404 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 80.42 מ"ר (שטח פלדלת 92.9 מ"ר). בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה 0.2 לשטח השולי שהפך במצב החדש לשטח גרעיני, 14.58 מ"ר ליח"ד במצב הקודם ובסה"כ 4,986.09 מ"ר.

בתגובה לשומת המבקשת ציין שמאי המשיבה שבהתחשב שהתכנית מחייבת כי 20% מהדירות יהיו בשטח עיקרי של 65 מ"ר[9], ביחס ליתרת יח"ד יוצא ששטחן העיקרי הממוצע במצב הקודם הוא 102.5 מ"ר (שטח פלדלת בסך 115 מ"ר). ההקלה אפשרה תוספת של 62 יח"ד.

לצורך ביסוס עמדתו, לעניין מקדם ההשבחה שקבע הציג השמאי עסקאות השוואה ממתחם רמת לח"י, בו ממוקם המגרש נשוא השומה, כלהלן:

<u>נתוני מכר דירות מגורים במגרש הנדון בשטח ממוצע 107 מ"ר</u>:

תאריך	מס' דירה	קומה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
2.1.2024	84	14	108	2,251,288 ₪	20,845 ₪
2.1.2024	98	17	108	2,241,288 ₪	20,753 ₪
2.1.2024	68	11	108	2,171,288 ₪	20,105 ₪
2.1.2024	48	8	108	2,171,288 ₪	20,105 ₪
2.1.2024	122	20	108	2,311,288 ₪	21,401 ₪
2.1.2024	72	12	108	2,220,000 ₪	20,556 ₪
2.1.2024	69	12	105	2,171,288 ₪	20,679 ₪
7.1.2024	54	9	108	2,204,286 ₪	20,410 ₪
8.1.2024	63	11	105	2,106,286 ₪	20,060 ₪
10.1.2024	54	9	108	2,171,288 ₪	20,105 ₪
10.1.2024	62	10	108	2,070,000 ₪	19,167 ₪
10.1.2024	84	14	108	2,251,288 ₪	20,845 ₪
10.1.2024	111	19	105	2,205,000 ₪	21,000 ₪
10.1.2024	75	13	105	2,290,000 ₪	21,810 ₪

[8] 6,354,000 ₪= 9,000,000 ₪ מרפסות- 1.2/ 1.17/ 21,557,189 ₪.

[9] התכנית מגדירה יחידת דיור קטנה כיחידה ששטחה הכולל, לרבות המרחב המוגן הדירתי, אינו עולה על 80 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10.1.2024	81	14	105	₪ 2,185,000	₪ 20,810
10.1.2024	87	15	105	₪ 2,206,288	₪ 21,012
22.1.2024	91	16	105	₪ 2,006,286	₪ 19,107
23.1.2024	72	12	108	₪ 2,336,286	₪ 21,632
23.1.2024	57	10	105	₪ 2,106,286	₪ 20,060
24.1.2024	66	11	108	₪ 2,306,286	₪ 21,355
24.1.2024	93	16	105	₪ 2,216,286	₪ 21,107
24.1.2024	78	13	108	₪ 2,121,286	₪ 19,642
31.1.2024	38	3	108	₪ 2,191,288	₪ 20,290
ממוצע			106.8		₪ 20,559

מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 20,559 ₪, לשטח דירתי ממוצע בגבולות 107 מ״ר. לטענת השמאי, סביר להניח כי שווי מ״ר בנוי לשטח דירתי של 115 מ״ר יהיה נמוך יותר.

<u>נתוני מכר דירות מגורים במגרש הנדון בשטח ממוצע 96 מ״ר</u>:

תאריך	מס׳ דירה	קומה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
25.12.2023	58	10	85	₪ 1,821,288	₪ 21,427
2.1.2024	50	9	85	₪ 1,861,288	₪ 21,898
2.1.2024	38	7	85	₪ 1,861,288	₪ 21,898
2.1.2024	15	3	105	₪ 2,041,288	₪ 19,441
2.1.2024	69	12	105	₪ 2,171,288	₪ 20,679
8.1.2024	130	22	85	₪ 1,806,286	₪ 21,250
8.1.2024	63	11	105	₪ 2,106,286	₪ 20,060
10.1.2024	89	15	85	₪ 2,004,688	₪ 23,585
10.1.2024	111	19	105	₪ 2,205,000	₪ 21,000
10.1.2024	75	13	105	₪ 2,290,000	₪ 21,810
10.1.2024	81	14	105	₪ 2,185,000	₪ 20,810
10.1.2024	87	14	105	₪ 2,206,288	₪ 21,012
18.1.2024	69	12	85	₪ 1,891,288	₪ 22,250
22.1.2024	91	16	105	₪ 2,006,286	₪ 19,107
23.1.2024	94	16	85	₪ 1,846,287	₪ 21,721
23.1.2024	57	10	105	₪ 2,106,286	₪ 20,060
23.1.2024	72	12	108	₪ 2,336,286	₪ 21,632
24.1.2024	75	13	85	₪ 1,921,286	₪ 22,603
24.1.2024	93	16	105	₪ 2,216,286	₪ 21,107
24.1.2024	66	11	108	₪ 2,306,286	₪ 21,355

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

25.1.2024	57	10	85	₪ 1,841,287	₪ 21,662
30.1.2024	82	14	85	₪ 1,941,288	₪ 22,839
ממוצע			96		₪ 21,328

לטענת שמאי המשיבה מתקבל מקדם שוליות ביחס לשטח השולי שהופך גרעיני של כ-30% לבנוי, ובהתאמה כ-50% לשווי מ״ר מבונה. דהיינו, מרכיב השוליות במתחם גבוה בהרבה מהנקבע בשומת ההשבחה.

השמאי הציג נתוני מכר של דירות בשטח פלדלת של 77.5 מ״ר, מתוך המגרש הנדון, כלהלן:

תאריך	מס׳ דירה	קומה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
23.1.2024	71	5	75	₪ 1,646,287	₪ 21,950
18.1.2024	95	16	75	₪ 1,696,287	₪ 22,617
10.1.2024	77	13	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
10.1.2024	73	12	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
8.1.2024	130	22	85	₪ 1,806,286	₪ 21,250
2.1.2024	50	9	85	₪ 1,861,288	₪ 21,898
2.1.2024	38	7	85	₪ 1,861,288	₪ 21,898
2.1.2024	101	17	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
2.1.2024	89	15	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
2.1.2024	85	14	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
2.1.2024	79	13	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
25.12.2023	83	14	75	₪ 1,746,288	₪ 23,284
ממוצע			77.5		₪ 22,150

בתגובתו לשומת המבקשת הציג השמאי תחשיב השבחה חלופי הכולל עלות הקמת חנייה ועלות עודפת לתוספת יח״ד כפי שנטען בשומת המבקשת, כלהלן:

<u>מצב קודם</u>

תיאור	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי ליח״ד	שווי מ״ר בנוי	סה״כ
יח״ד קטנות	68.4	65.0	₪ 22,150	₪ 98,478,888
יח״ד רגילות	273.6	102.5	₪ 20,559	₪ 576,551,480
שווי מצב קודם				₪ 675,030,368

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
יח"ד קטנות	68.4	65.0	₪ 22,150	₪ 98,478,888
יח"ד רגילות	335.6	83.6	₪ 21,328	₪ 598,108,669
שווי מצב חדש				₪ 696,587,558

סיכום

השבחה לפני הפחתות	₪ 21,557,189
עלות הקמת חניה במרתף ליח"ד החדשות (62 * 119,880 ₪)	₪ 7,432,560
עלות עודפת בהקמת יח"ד קטנות (62* 40,000 ₪)	₪ 2,480,000
השבחה בגין תוספת יח"ד	₪ 11,644,629

לטענת השמאי בהתאם לתחשיב החלופי שלעיל, מתקבלת השבחה כפולה מזו שנקבעה בשומתו.

הכרעה

עפ"י הוראות תמל/2008 על 20% ממספר יח"ד שהיא מתירה, להיות יח"ד קטנות. בסעיף 1.9 של התכנית הגדרה של יחידות דיור קטנות: **"יחידות דיור ששטח הכולל בכל אחת מהן, לרבות המרחב המוגן הדירתי, אינו עולה על 80 מ"ר שטח עיקרי".** לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי בהתאם להוראת הסעיף שטח יחידת דיור קטנה הוא 92 מ"ר. אני סבורה כי הסעיף מגדיר יחידת דיור קטנות כיחידות בשטח פלדלת של עד 80 מ"ר, דהיינו לרבות שטח הממ"ד. בסעיף מצוין במפורש כי השטח האמור הוא לרבות המרחב המוגן הדירתי. זאת ועוד, לא מקובל להתייחס ליחידת דיור בשטח 92 מ"ר כיחידת דיור קטנה. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147 (ב)) (הוראת שעה), התשע"ג – 2013 "דירה קטנה" מוגדרת כ"דירה אשר שטחה הוא 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר". "שטח דירה" מוגדר כ"השטחים בדירה שנועדו למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992, לרבות שטח מורחב מוגן דירתי...".

לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון שהשטח המיוחס ליח"ד הקטנות במצב הקודם הוא 4,596.8 מ"ר[10] וליתרת הדירות שטח של 27,640 מ"ר[11]. יצוין כי שטח הבניה הבלתי מנוצל בסך 252.79 מ"ר[12] לא הובא בחשבון בשני מצבי התכנון. מתקבל ששטח דירה פלדלת במצב הקודם בדירות שאינן דירות קטנות הוא **113.3 מ"ר.**

בבחינת שטח יח"ד ממוצע במצב החדש הבאתי בחשבון את השטח העיקרי המבוקש לא כולל שטח מרפסות, 31,640.51 מ"ר, בחלוקה ל-404 יח"ד המבוקשות מתקבל שטח עיקרי

[10] 4,596.8 מ"ר= 68 יח"ד* (12.4 מ"ר ממ"ד- 80 מ"ר).
[11] 27,640 מ"ר= 252.79 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל - 4,596.8 מ"ר שטח מיוחס ליח"ד קטנות - 32,490 מ"ר.
[12] 252.79 מ"ר= (4,220.7 מ"ר מרפסות+ 31,640.51 מ"ר)- (3,624 מ"ר מרפסות+ 32,490 מ"ר).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

של 78.3 מ״ר ליח״ד ובתוספת ממ״ד 90.7 מ״ר פלדלת. בנטרול שטח שיוחס ליח״ד הקטנות במצב הקודם 4,596.8 מ״ר מתקבל שטח עיקרי בסך 80.5 מ״ר ליח״ד ובסה״כ **92.9 מ״ר** פלדלת בממוצע ליח״ד. דהיינו, השטח השולי שיש להביא בחשבון הוא **20.4** מ״ר ליח״ד לא קטנה במצב הקודם.

כהערת אגב יצוין כי לקיומה של יתרת שטח עיקרי בלתי מנוצלת, גם לאחר שימוש בחלק מהשטח העיקרי המוקנה למגורים למרפסות, יש בכדי להעיד על מרכיב השוליות בפרויקט.

בחנתי את כלל נתוני המכר במתחם, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים של דירות בשטח 91 מ״ר לעומת מחירי דירות בשטח 105-108 מ״ר. להלן פירוט:

מחירי דירות בנות 4 חדרים בשטח של 91 מ״ר-

מס׳ דירה	יום מכירה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
89	10/01/2024	91	₪ 2,004,688	₪ 22,030
69	18/01/2024	91	₪ 1,891,288	₪ 20,783
94	23/01/2024	91	₪ 1,846,287	₪ 20,289
75	24/01/2024	91	₪ 1,921,286	₪ 21,113
57	25/01/2024	91	₪ 1,841,287	₪ 20,234
82	30/01/2024	91	₪ 1,941,288	₪ 21,333
69	31/01/2024	91	₪ 1,891,288	₪ 20,783
100	08/02/2024	91	₪ 1,871,286	₪ 20,564
101	11/02/2024	91	₪ 2,152,286	₪ 23,651
82	26/02/2024	91	₪ 2,131,286	₪ 23,421
10	28/02/2024	91	₪ 2,151,286	₪ 23,641
70	11/03/2024	91	₪ 1,921,288	₪ 21,113
77	19/03/2024	91	₪ 2,046,286	₪ 22,487
59	19/03/2024	91	₪ 2,011,286	₪ 22,102
83	27/03/2024	91	₪ 1,951,292	₪ 21,443
95	02/04/2024	91	₪ 2,181,522	₪ 23,973
76	16/04/2024	91	₪ 2,050,999	₪ 22,538
88	12/05/2024	91	₪ 1,871,287	₪ 20,564
46	27/05/2024	91	₪ 2,031,523	₪ 22,324
53	27/05/2024	91	₪ 2,031,523	₪ 22,324
40	29/05/2024	91	₪ 2,031,286	₪ 22,322
75	29/05/2024	91	₪ 2,066,286	₪ 22,706

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

66	29/05/2024	91	₪ 2,031,286	₪ 22,322
90	06/06/2024	91	₪ 2,091,286	₪ 22,981
88	06/06/2024	91	₪ 2,091,286	₪ 22,981
58	13/06/2024	91	₪ 2,070,000	₪ 22,747
107	13/06/2024	91	₪ 1,933,522	₪ 21,247
113	13/06/2024	91	₪ 1,933,522	₪ 21,247
53	17/06/2024	91	₪ 2,121,522	₪ 23,313
81	20/06/2024	91	₪ 2,281,522	₪ 25,072
87	03/07/2024	91	₪ 2,091,522	₪ 22,984
87	07/07/2024	91	₪ 2,091,522	₪ 22,984
63	07/07/2024	91	₪ 2,021,522	₪ 22,215
105	07/07/2024	91	₪ 2,151,522	₪ 23,643
47	07/07/2024	91	₪ 2,011,522	₪ 22,105
112	09/07/2024	91	₪ 2,221,523	₪ 24,412
108	10/07/2024	91	₪ 2,136,523	₪ 23,478
64	11/07/2024	91	₪ 2,201,523	₪ 24,193
71	16/07/2024	91	₪ 2,121,523	₪ 23,313
93	16/07/2024	91	₪ 2,121,523	₪ 23,313
118	18/07/2024	91	₪ 2,231,523	₪ 24,522
70	22/07/2024	91	₪ 2,201,521	₪ 24,193
3	25/07/2024	91	₪ 1,861,521	₪ 20,456
99	29/07/2024	91	₪ 2,171,523	₪ 23,863
60	01/08/2024	91	₪ 1,891,521	₪ 20,786
78	04/08/2024	91	₪ 1,891,522	₪ 20,786
65	04/08/2024	91	₪ 2,121,522	₪ 23,313
106	08/08/2024	91	₪ 1,871,522	₪ 20,566
81	15/08/2024	91	₪ 2,161,521	₪ 23,753
42	18/08/2024	91	₪ 1,921,521	₪ 21,116
15	22/08/2024	91	₪ 2,051,521	₪ 22,544
54	27/08/2024	91	₪ 1,931,521	₪ 21,226
72	27/08/2024	91	₪ 1,951,521	₪ 21,445

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

125	03/09/2024	91	₪ 2,251,521	₪ 24,742
41	03/09/2024	91	₪ 2,011,522	₪ 22,105
45	16/09/2024	91	₪ 2,079,999	₪ 22,857
46	22/09/2024	91	₪ 1,971,522	₪ 21,665
40	29/09/2024	91	₪ 2,071,522	₪ 22,764
96	09/10/2024	91	₪ 2,161,521	₪ 23,753
51	20/10/2024	91	₪ 1,999,999	₪ 21,978
102	24/11/2024	91	₪ 2,186,522	₪ 24,028
114	01/12/2024	91	₪ 2,221,522	₪ 24,412
76	01/12/2024	91	₪ 2,171,522	₪ 23,863
130	29/12/2024	91	₪ 2,261,522	₪ 24,852
4	31/12/2024	91	₪ 1,941,522	₪ 21,335
100	21/01/2025	91	₪ 2,171,809	₪ 23,866
94	16/01/2025	91	₪ 2,151,809	₪ 23,646
9	15/01/2025	91	₪ 1,961,789	₪ 21,558
52	15/01/2025	91	₪ 2,061,578	₪ 22,655
39	20/01/2025	91	₪ 2,061,577	₪ 22,655
63	04/02/2025	91	₪ 2,061,807	₪ 22,657
84	05/02/2025	91	₪ 2,121,542	₪ 23,314
129	05/02/2025	91	₪ 2,201,807	₪ 24,196
130	05/02/2025	91	₪ 2,221,807	₪ 24,415
131	05/02/2025	91	₪ 2,201,807	₪ 24,196
119	29/01/2025	91	₪ 2,191,532	₪ 24,083
117	05/02/2025	91	₪ 2,171,807	₪ 23,866
124	05/02/2025	91	₪ 2,211,807	₪ 24,306
ממוצע			₪ 2,063,395	₪ 22,675

מחירי דירות בנות 4.5-5 חדרים בשטח של 105-108 מ״ר-

מס׳ דירה	יום מכירה	שטח במ״ר	חדרים	תמורה	שווי מ״ר בנוי
15	02/01/2024	105	4.5	₪ 2,041,288	₪ 19,441
69	02/01/2024	105	4.5	₪ 2,171,288	₪ 20,679

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

84	02/01/2024	108	5	₪ 2,251,288	₪ 20,845
48	02/01/2024	108	5	₪ 2,171,288	₪ 20,105
98	02/01/2024	108	5	₪ 2,241,288	₪ 20,753
68	02/01/2024	108	5	₪ 2,171,288	₪ 20,105
122	02/01/2024	108	5	₪ 2,311,288	₪ 21,401
72	02/01/2024	108	5	₪ 2,220,000	₪ 20,556
54	07/01/2024	108	5	₪ 2,204,286	₪ 20,410
63	08/01/2024	105	4.5	₪ 2,106,286	₪ 20,060
111	10/01/2024	105	4.5	₪ 2,205,000	₪ 21,000
75	10/01/2024	105	4.5	₪ 2,290,000	₪ 21,810
81	10/01/2024	105	4.5	₪ 2,185,000	₪ 20,810
87	10/01/2024	105	4.5	₪ 2,206,288	₪ 21,012
54	10/01/2024	108	5	₪ 2,171,288	₪ 20,105
62	10/01/2024	108	5	₪ 2,070,000	₪ 19,167
84	10/01/2024	108	5	₪ 2,251,288	₪ 20,845
91	22/01/2024	105	4.5	₪ 2,006,286	₪ 19,107
57	23/01/2024	105	4.5	₪ 2,106,286	₪ 20,060
72	23/01/2024	108	5	₪ 2,336,286	₪ 21,632
66	24/01/2024	108	5	₪ 2,306,286	₪ 21,355
78	24/01/2024	108	5	₪ 2,121,286	₪ 19,642
38	31/01/2024	108	5	₪ 2,191,288	₪ 20,290
120	18/02/2024	108	5	₪ 2,421,286	₪ 22,419
114	18/02/2024	108	5	₪ 2,506,286	₪ 23,206
86	28/02/2024	108	5	₪ 2,481,286	₪ 22,975
74	28/02/2024	108	5	₪ 2,151,286	₪ 19,919
26	28/02/2024	108	5	₪ 2,124,186	₪ 19,668
132	19/03/2024	108	5	₪ 2,411,286	₪ 22,327
110	20/03/2024	108	5	₪ 2,276,399	₪ 21,078
92	05/04/2024	108	5	₪ 2,451,286	₪ 22,697
60	10/04/2024	108	5	₪ 2,336,288	₪ 21,632
96	17/04/2024	108	5	₪ 2,371,287	₪ 21,956

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

108	12/05/2024	108	5	₪ 2,201,287	₪ 20,382
51	16/06/2024	105	4.5	₪ 2,161,522	₪ 20,586
3	27/06/2024	105	4.5	₪ 2,316,522	₪ 22,062
45	02/07/2024	105	4.5	₪ 2,151,522	₪ 20,491
42	02/07/2024	108	5	₪ 2,181,522	₪ 20,199
99	07/07/2024	105	4.5	₪ 2,371,523	₪ 22,586
105	08/07/2024	105	4.5	₪ 2,396,523	₪ 22,824
117	09/07/2024	105	4.5	₪ 2,346,523	₪ 22,348
39	28/07/2024	105	4.5	₪ 2,161,521	₪ 20,586
129	28/07/2024	105	4.5	₪ 2,371,521	₪ 22,586
56	28/07/2024	108	5	₪ 2,366,521	₪ 21,912
123	04/08/2024	105	4.5	₪ 2,371,225	₪ 22,583
102	08/08/2024	108	5	₪ 2,441,522	₪ 22,607
126	08/08/2024	108	5	₪ 2,471,522	₪ 22,884
66	08/08/2024	108	5	₪ 2,271,522	₪ 21,033
50	11/09/2024	108	5	₪ 2,371,521	₪ 21,959
103	03/12/2024	105	4.5	₪ 2,381,522	₪ 22,681
21	20/01/2025	105	4.5	₪ 2,221,809	₪ 21,160
33	15/01/2025	105	4.5	₪ 2,241,577	₪ 21,348
27	23/01/2025	105	4.5	₪ 2,246,578	₪ 21,396
44	16/01/2025	108	5	₪ 2,321,809	₪ 21,498
ממוצע		106.86		₪ 2,263,596	₪ 21,200

להלן ריכוז הממצאים:

מחיר ממוצע לדירות בשטח 105-108 מ״ר (106.86 מ״ר)	₪ 2,263,596
מחיר ממוצע לדירות בשטח 91 מ״ר	₪ 2,063,395
ההפרש במחיר דירה ממוצע	₪ 200,201
ההפרש בשטח	15.86 מ״ר
מחיר מ״ר שולי	₪ 12,623
מקדם שווי למ״ר שולי ביחס למ״ר גרעיני (22,675 ₪/ 12,623 ₪)	0.56

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מקדם השווי האמור מצביע על מקדם השבחה בגין הקטנת שוליות 0.44[13]. מחד מדובר במקדם שווי לדירות בשטח 105-108 מ״ר לעומת דירות בשטח ממוצע 113.3 מ״ר במצב הקודם. כמו כן מדובר בערכי בנוי לעומת מרכיב קרקע[14]. במקרה הנדון מרכיב הקרקע מהווה 23%[15] בלבד משווי הבנוי.

יצוין שבחוות דעת כלכלית שנערכה ע״י שמאי המבקשת בחודש ספטמבר 2019, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית, הוערכה דירת 3 חדרים בשטח פלדלת 80 מ״ר עם מרפסת בשטח 7 מ״ר בסך 1,370,000 ₪. דירת 4 חדרים בשטח 102 מ״ר פלדלת עם מרפסת בשטח 12 מ״ר הוערכה בסך 1,545,000 ₪. בעוד שדירת 4.5 חדרים בשטח 112 מ״ר פלדלת עם מרפסת בשטח 14 מ״ר הוערכה בסך 1,610,000 ₪. להלן מרכיב השוליות המשתקף מהתמחור הנמוך, יצוין כי התחשיב נערך באופן גס בהתעלם משטח המרפסות:

מחיר ממוצע לדירות בשטח 80 מ״ר	1,370,000 ₪
מחיר ממוצע לדירות בשטח 102 מ״ר	1,545,000 ₪
מחיר ממוצע לדירות בשטח 91 מ״ר (1,370,000 +1,545,000)/2)	1,457,500 ₪
מחיר ממוצע לדירות בשטח 112 מ״ר	1,610,000 ₪
ההפרש במחיר דירה ממוצע (1,610,000 -1,457,500)	152,500 ₪
ההפרש בשטח (91- 112 מ״ר)	21 מ״ר
מחיר מ״ר שולי	7,262 ₪
מקדם שווי למ״ר שולי ביחס למ״ר גרעיני (16,016 ₪/ 7,262 ₪)	0.45
מקדם שוליות בערכי בנוי	0.55

יחד עם זאת, בהתחשב שכטענת שמאי המבקשת חלק מהשטח העיקרי במצב החדש (596.7 מ״ר[16]), מיועד להקמת מרפסות ליח״ד החדשות במקדם שווי דומה לשטח שולי (בערכי בנוי), ובהתחשב בייקור עלות הבניה הנובעת מתוספת יח״ד לרבות בצורך בהקמת מקום חניה לכל יח״ד נוספת ובהתחשב שבנתוני ההשוואה, ששימשו לאומדן השווי, גם יח״ד קטנות קיבלתי במקרה הנדון על הצד הזהיר את מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה.

9.2 תרומת אישור ההקלה לתוספת קומות לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

נתבקשה הקלה לתוספת 3 קומות בכל אחד משלושת הבניינים המבוקשים. בשומת המבקשת הובאה בחשבון תוספת של 0.5% לשווי מ״ר מבונה בגין עליה בקומה. לשטח המרפסות יוחס מקדם שווי 0.5 ולמרפסות הגג מקדם שווי 0.25. לטענת שמאי המבקשת שיעור התוספת לקומה שקבע זהיר, שכן בחינת נתוני ההשוואה אינה מעידה על מובהקות בגין עליה בקומות. לטענתו, ציבור הרוכשים מהווה בחלקו ציבור דתי המעדיף להתגורר

[13] 0.44=0.56- 1.0.
[14] תרומת המחוברים לשווי זהה בשני מצבי התכנון כך שההשפעה היא רק על מרכיב הקרקע.
[15] 23% =16,426 ₪ למ״ר אקו׳ בנוי ללא מע״מ/ 3,820 ₪ למ״ר מבונה כמפורט להלן.
[16] 596.7 מ״ר= 3,624 מ״ר- 4,220.7 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בקומות נמוכות. זאת ועוד, העיר בית שמש מדורגת במדד כלכלי-חברתי 2 מתוך 10. מכאן שציבור הרוכשים רגיש מאד לעליית מחיר ולא יהיה מוכן לשלם תוספת כספית משמעותית, אם בכלל, בגין עלייה בקומות. לביסוס טענתו הציג השמאי את השתנות מחירי הדירות בקומות שונות בפרויקטים סמוכים בהן נמכרו דירות בשטח דירתי דומה ובמועד סמוך.

א. מחירי דירות בפרויקט נופיה:

מס'	תאריך	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	תמורה
1	2.2.2022	122	5	7	₪ 2,230,000
	2.3.2022	122	5	10	₪ 2,050,000
2	20.11.2022	122	5	9	₪ 2,525,000
	12.12.2022	122	5	12	₪ 2,500,000
3	12.1.2022	129	5	8	₪ 2,200,000
	2.2.2022	129	5	13	₪ 2,050,000

ב. מחירי דירות מרחוב קרן היסוד 9א':

מס'	תאריך	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	תמורה
1	20.9.2022	85	3	6	₪ 1,637,608
	20.9.2022	85	3	7	₪ 1,640,483
	21.9.2022	85	3	8	₪ 1,638,858
2	19.10.2022	102	4	2	₪ 1,827,983
	29.9.2022	102	4	3	₪ 1,792,483
	9.11.2022	102	4	4	₪ 1,796,077
	22.9.2022	102	4	6	₪ 1,825,983

ג. מחירי דירות בפרויקט הרצל 26,28,30:

מס'	תאריך	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	תמורה
1	20.9.2022	88	4	3	₪ 1,645,983
	2.10.2022	88	4	7	₪ 1,650,983
2	29.9.2022	88	4	3	₪ 1,657,983
	6.10.2022	88	4	4	₪ 1,655,983
3	22.9.2022	109	5	3	₪ 1,832,983
	6.10.2022	109	5	4	₪ 1,850,983
	27.10.2022	109	5	7	₪ 1,840,983

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4	25.10.2022	88	4	3	₪ 1,700,983
	2.10.2022	88	4	7	₪ 1,675,983
5	21.9.2022	109	5	3	₪ 1,894,983
	19.9.2022	109	5	7	₪ 1,862,983

לטענת שמאי המבקשת בחינת העסקאות מעידה לא רק שאין עליית שווי אלא אף על תופעה הפוכה, דירות בקומות נמוכות נמכרות במחיר גבוה מדירות בקומות גבוהות. לטענתו, ממידע שנמסר לשמאי מאת אנשי המכירות בפרויקט נמצא כי אין תמחור שונה בין הקומות, בשונה מפרויקטים אחרים בארץ.
בדיון שנערך לפניי, טען השמאי כי בתחשיב החלופי שהציג שמאי המשיבה בתגובתו לא נוטרלו מע"מ ורווח יזמי.

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה שיפור תכנון. בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת 3 קומות בשלושת הבניינים. שיעור ההשבחה בגין שיפור תכנון שיוחס שטח הכלול בשלוש הקומות הנוספות 15%.
בהתייחס לתחשיב המבקשת טען שמאי המשיבה כי תוספת השטח שיוחסה להקלה בשומת המבקשת, 232 מ"ר אקו', מובילה להשבחה גבוהה מהנקבע בשומת ההשבחה (214.2 מ"ר אקו').
בתגובה לשומת המבקשת הציג השוואת נתוני מכר של דירות בקומה ממוצעת 10 לעומת נתוני מכר של דירות בקומה ממוצעת 16, זאת במתחם נשוא השומה, גו"ח 5211/153, להלן פירוט:
מחירי דירות במגרש הנדון בקומה 10 בממוצע:

תאריך	מס' דירה	קומה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
2.1.2024	15	3	105	₪ 2,041,288	₪ 19,441
2.1.2024	38	7	85	₪ 1,861,288	₪ 21,898
2.1.2024	68	11	108	₪ 2,171,288	₪ 20,105
2.1.2024	69	12	105	₪ 2,171,288	₪ 20,679
2.1.2024	72	12	108	₪ 2,220,000	₪ 20,556
7.1.2024	54	9	108	₪ 2,204,286	₪ 20,410
8.1.2024	63	11	105	₪ 2,106,286	₪ 20,060
10.1.2024	54	9	108	₪ 2,171,288	₪ 20,105
10.1.2024	62	10	108	₪ 2,070,000	₪ 19,167
18.1.2024	69	12	91	₪ 1,891,288	₪ 20,783
23.1.2024	57	10	105	₪ 2,106,286	₪ 20,060
24.1.2024	66	11	108	₪ 2,306,286	₪ 21,355

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

24.1.2024	75	13	91	₪ 1,921,286	₪ 21,113
25.1.2024	57	10	91	₪ 1,841,287	₪ 20,234
ממוצע		10			₪ 20,426

מחירי דירות במגרש הנדון בקומה 16 בממוצע:

תאריך	מס' דירה	קומה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
2.1.2024	84	14	108	₪ 2,251,288	₪ 20,845
2.1.2024	98	17	108	₪ 2,241,288	₪ 20,753
2.1.2024	122	20	108	₪ 2,311,288	₪ 21,401
8.1.2024	130	22	85	₪ 1,806,286	₪ 21,250
10.1.2024	75	13	105	₪ 2,290,000	₪ 21,810
10.1.2024	84	14	108	₪ 2,251,288	₪ 20,845
10.1.2024	81	14	105	₪ 2,185,000	₪ 20,810
10.1.2024	89	15	91	₪ 2,004,688	₪ 22,030
10.1.2024	87	15	105	₪ 2,206,288	₪ 21,012
10.1.2024	111	19	105	₪ 2,205,000	₪ 21,000
22.1.2024	91	16	105	₪ 2,006,286	₪ 19,107
23.1.2024	94	16	91	₪ 1,846,287	₪ 20,289
24.1.2024	93	16	105	₪ 2,216,286	₪ 21,107
30.1.2024	82	14	91	₪ 1,941,288	₪ 21,333
ממוצע שווי מ"ר בנוי					₪ 20,971

לאור האמור לעיל, עולה כי שיעור השתנות השווי בין קומה 10 לקומה 16 הינו 2.7%[17]. דהיינו, שיעור השתנות של 0.44%[18] לקומה. המשקפים תוספת של 9,200 ₪[19] לדירה עבור תוספת כל קומה. מדובר בתוספת סבירה לעלייה בקומה לדירה. אין מדובר באוכלוסייה חרדית.

לטענת שמאי המשיבה קומה ממוצעת במצב הקודם היא 10 ובמצב החדש 22 (ממוצע קומות חדשות 21-23), דהיינו תוספת של כ- 11.5 קומות. בהתחשב במספר יח"ד הכלולות בקומות ההקלה בשלושת הבניינים, 42 יח"ד, גם אם תובא בחשבון מחצית מתרומת השווי לקומה, 4,600 ₪ (2/ 9,200 ₪), מתקבלת השבחה בסך של 2,234,000 ₪, הגבוהה משמעותית מהנקבע בשומת ההשבחה.

[17] 2.7% = 20,426 ₪/ (20,971 -20,426 ₪).
[18] 0.44% = 6 קומות/ 2.7%.
[19] 9,200 ₪ במעוגל = 0.44%* 101 מ"ר* 20,426 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

ההקלה אפשרה הקמת בניין הכולל 23 קומות מגורים מעל קומת קרקע במקום בניין הכולל 20 קומות מעל קומת קרקע. מהות ההשבחה בגין תוספת קומות היא שיפור תכנוני. דירות בקומות העליונות מתומחרות במחיר גבוה יותר ביחס לדירות בקומות נמוכות לאור העדפה לדירות בקומות גבוהות הנהנות מנוף, אור טבעי, אוורור וריחוק מרעש הרחוב ומתנועה. ככל שהאזור יוקרתי יותר ובסמוך לנוף קיימת השפעה גדולה יותר של מיקום בקומה גבוהה. תוספת הקומות אף מאפשרת גמישות תכנונית בדמות יצירת קומות טיפוסיות עם מספר יח״ד דומה בכל קומה ומעליהן בקומות העליונות דירות מיוחדות. במקרה הנדון התווספו 62 יח״ד. בבניין מתוכננות בכל קומה סטנדרטית 6 יח״ד, ושלוש קומות סטנדרטיות בשלושת הבניינים בחלוקה ל- 54 יח״ד. דהיינו מהות ההשבחה במקרה הנדון היא בעיקר מיקום שטח יח״ד שנוספו בקומה גבוהה יותר.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 0.5% בגין עליה בקומה המשקפת לשיטתו תוספת של כ-1,650 ₪ כולל מע״מ ליח״ד בקומה סטנדרטית בגין תוספת קומה[20].

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת בשיעור של כ- 0.4% בגין עליה בקומה המשקפת לשיטתו תוספת של כ- 2,800 ₪ כולל מע״מ ליח״ד בגין תוספת קומה[21].

בהתחשב במיקום הנכס ובערכי השווי שהובאו בחשבון על ידי כמפורט להלן, אני קובעת שיעור תוספת של 1.1% לעליה בקומה. שיעור השבחה המשקף תוספת בסך של כ-5,100 ₪ ליח״ד כולל מע״מ[22].

בהתייחס להסתמכות שמאי המבקשת על נתוני עסקאות לביסוס טענתו כי לכאורה לא קיימת תרומה לשווי בגין עליה בקומה, אני סבורה כי קיים קושי להסתמך על נתוני עסקאות בכדי לקבוע מקדם השבחה בגין תוספת קומות, זאת בהתחשב במועדי מכר שונים, הנחות המזרזות את קצב השיווק וכדומה. בהתחשב שלא הוצג מחירון היזם לא ניתן לקבל הטענה.

9.3 תרומת אישור ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין ההקלה לניוד שטח שירות. בהתאם לפרוטוקול הדיון בבקשה השטחים המנוידים הם לטובת ממ״דים ומבואות. שטח הממ״דים פטור ושטח המבואות מגולם בשווי מ״ר מבונה.

לטענתו, הצורך בניוד שטחי השירות מתת הקרקע הוא תולדה של תוספת יח״ד שנוספו במסגרת ההקלה להגדלת צפיפות. שטחים אלו אינם סחירים ואינם מועמסים על השטח הדירתי בעת שיווקם. עיגון לכך קיים גם בחוק מכר דירות. שווי שטח זה מגולם בשווי השטח העיקרי. חיוב נפרד עבור שטח זה יהווה כפל חיוב. לביסוס טענתו, הפנה השמאי

[20] 1,650 ₪ = 1.17 מע״מ * 1.2 יזמות* 2,850 ₪ * 0.5%* 1,486.7 / 18 מ״ר אקו׳ בקומה ממוצעת בשלושת הבניינים.
[21] 2,800 ₪ = 1.17 מע״מ * 1.2 יזמות* 5,800 ₪ * 11.5 קומות בממוצע מעל קומה ממוצעת קודם/ 5%*6/ 476 מ״ר עיקרי בקומה.
[22] 5,100 ₪ = 1.17 מע״מ* 1.18 יזמות * 3,820 ₪ * 1.1% * 87.9 מ״ר אקו׳ ליח״ד בקומה סטנדרטית.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לשומה מכרעת בגו"ח 2909/138 בה קבע השמאי המכריע כי אין מקום לחייב בגין ניוד שטחי שירות שכן אלה מגולמים בשווי.
ככל שטענתו לא תתקבל, טען השמאי כי יש לקזז משטחי השירות המנוידים את שטח הממ"דים עבור יח"ד שהתווספו בהקלה, קרי 768.8 מ"ר[23]. בנוסף, יש לקזז את שטח השירות לממ"קים בסך 87.26 מ"ר, שכן מיועד לתת מענה לכיתות הגן. בתכנית הוקנו 520 מ"ר עיקרי לכיתות הגן. בתכנית הבקשה להיתר שטח הגנים 522 מ"ר כולל ממ"ק. ניתן היה לסווג את שטח הממ"ק כשטח עיקרי.
השמאי הציג את התחשיב החלופי הבא:

מצב חדש - שטח שירות על קרקעי מבוקש	14,306.2 מ"ר
מצב קודם - שטח שירות על קרקעי עפ"י תמל/ 2008	12,996.0 מ"ר
סך שטח השירות שנויד	1,310.2 מ"ר
שטח ממ"דים ביח"ד החדשות (62 יח"ד * 12.4 מ"ר)	(768.8 מ"ר)
שטח ממ"ק עפ"י היתר	(87.3 מ"ר)
שטח שירות על קרקעי מנויד לחיוב	454.1 מ"ר
מקדם השבחה לניוד שטח שירות תת קרקעי לעל קרקעי	0.1
תוספת שטח אקוויוולנטי	45.4 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,850
השבחה	₪ 129,424.2

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה שיפור תכנון. בשומת המשיבה יוחס לשטח השירות שנויד מתת הקרקע אל מעל הקרקע[24] מקדם השבחה 0.1.

הכרעה

הצדדים חלוקים בעניין תרומת ההקלה לניוד שטח שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע לשווי הנכס. קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה. בחנתי ומצאתי שכטענת שמאי המבקשת שטחי השירות אשר נוידו מתת הקרקע נועדו להקמת ממ"דים ומבואות בקומות שנוספו בהקלה. כטענת שמאי המבקשת, בעת מימוש בהיתר שטח הממ"דים פטור מהיטל השבחה. כמו כן, תוספת שלוש קומות בשלושת הבניינים המבוקשים, אשר הותרה בהקלה, הצריכה שטח שירות לצורך מבואות משותפים. לאור האמור, לא מצאתי כי יש מקום לחיוב בגין אישור ההקלה האמורה.

[23] 768.8 מ"ר = 12.4 מ"ר * 62 יח"ד.
[24] 1,298.7 מ"ר = 12,996 מ"ר שטח על קרקעי מוקנה - 14,294.7 מ"ר שטח על קרקעי מבוקש.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.4 עלות עודפת לחנייה תת קרקעית

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת בבחינת סך ההשבחה בגין אישור ההקלות יש להביא בחשבון כי עבור הגדלת הצפיפות באמצעות תוספת יח״ד נדרשת הגדלת כמות החניות התת קרקעיות במפלס 5-, כמספר יח״ד שנוספו, לפי התקן.

קיימת עלות עודפת בגין בניית מקומות חנייה תת קרקעים ליח״ד שהתווספו בהקלה. תקן החנייה בפרויקט הינו מקום חנייה אחד לכל יח״ד ללא התייחסות לגודלה. כלומר, לתוספת 62 יח״ד יש צורך ביצירת 62 מקומות חנייה נוספים, שלטענת השמאי יתווספו בקומה 5-.

העלות העודפת למקום חניה היא 154,193 ₪. שכן ההכנסות ממכירת חניה מסתכמת בסך 31,290 ₪ לאחר ניכוי מע״מ ורווח יזמי בשיעור 20%, בעוד שעלות הקמת חניה היא 185,480 ₪. להלן התחשיב אותו הציג:

השמאי הציג נתוני מכר של חניות בבית שמש, כלהלן:

תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	תמורה
20.6.2022	3429/6	12	10,000 ₪
11.7.2022	5151/20	10	65,000 ₪
18.7.2022	34574/11	1	81,900 ₪
17.8.2022	34281/131	20	115,830 ₪
3.10.2022	34281/315	21	100,000 ₪
3.10.2022	34281/315	21	66,017 ₪
2.1.2023	34583/5	1	18,000 ₪
10.1.2023	34583/4	2	16,000 ₪
10.1.2023	34515/23	1	16,000 ₪
15.1.2023	34583/4	2	14,000 ₪
18.1.2023	34583/15	0	32,000 ₪
1.2.2023	34518/24	12	61,351 ₪
22.2.2023	80033/11	1	16,000 ₪
22.2.2023	34583/4	20	10,500 ₪
15.6.2023	34281/94	1	40,000 ₪
21.6.2023	34281/384	24	40,000 ₪
ממוצע שווי מקום חניה בנוי			43,912 ₪
ממוצע שווי מקום חניה בניכוי מע״מ (1.17) ורווח יזמי (1.2)			31,300 ₪

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

עלות הקמת החניות

עלות ביצוע ישירה בהתאם למנהל הפרויקט	₪ 80,176,440
מחסנים (93.35%= 20,738.17 מ״ר / 1,379.24 מ״ר - 1)	(₪ 5,331,436)
עלות תת קרקעית מנוטרלת מחסנים	₪ 74,845,004
חלק יחסי לשטחי החניות המתווספות[25]	11.82%
עלות ישירה לשטחי החניות המתווספות	₪ 8,845,002
עלויות עקיפות	1.30
עלות בנייה במעוגל	₪ 11,500,000
עלות בניה למקום חניה (62/ 11,500,000 ₪)	₪ 185,484

תחשיב העלות העודפת

עלות ביצוע החניות המתווספות	₪ 11,500,000
הכנסות ממכירת החניות (31,290 ₪ למקום חניה * 62 חניות)	(₪ 1,940,000)
עלות עודפת לבניית החניות המתווספות	₪ 9,560,000

טיעוני המשיבה

לטענת השמאי עסקאות ההשוואה שהביא בחשבון כוללות פתרון חנייה תת קרקעי. שטח מקום חנייה הינו 38.5 מ״ר ולא 41 מ״ר כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשת. בהתאם לתחשיב חלופי שהוצג לעיל בסעיף 9.1 לעיל עלות בנייה למקום חנייה היא 119,880 ₪.

הכרעה

לטענת שמאי המבקשת בבחינת סך ההשבחה בגין אישור ההקלות יש להביא בחשבון כי עבור הגדלת הצפיפות באמצעות תוספת יח״ד נדרשת הגדלת כמות החניות התת קרקעיות במפלס 5-, כמספר יח״ד שנוספו, לפי התקן. העלות העודפת למקום חניה היא 154,193 ₪. אני סבורה שיש לדחות את טענתו. בעת חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ״ר בנוי הובאה בחשבון על ידו עלות הקמת חניה תת קרקעית, כך שביחס לחלק מעלות הקמת החניות מדובר בכפל הפחתה. זאת ועוד, מקדם ההשבחה שנקבע בגין ההקלה לתוספת יח״ד מביא בחשבון את החובה בהקמת חניה תת קרקעית לכל יח״ד שנוספה. הפחתה נפרדת של עלות מקומות החניה הנוספים נכון שתעשה בתחשיב בו נערכת השוואה בין מלוא השווי בשני מצבי התכנון.

9.5 ערכי שווי

עמדת המבקשת

שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 2,850 ₪, זאת ההתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

[25] 11.82% = (1,379 מ״ר מחסנים - 20,738 מ״ר שטח שירות תת קרקעי)/ (0.9 מקדם נטרול רמפות* 41 מ״ר למקום חניה * 62 מקומות חנייה).

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

א. נתוני מכר של דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38/1, בגו"ח 5208/102, רח' הרצל 26, 28, 30 ורחוב קרן היסוד 9 א', שכונת רמת משה:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר (מקדם 0.5)	שטח במ"ר אקו'	תמורה	שווי מ"ר בנוי אקו'
20.9.2022	קרן היסוד 9א	85	11.5	90.75	₪ 1,637,608	₪ 18,045
20.9.2022		85	11.5	90.75	₪ 1,640,483	₪ 18,077
21.9.2022		85	11.5	90.75	₪ 1,638,858	₪ 18,059
11.1.2023		87	11.5	92.75	₪ 1,805,983	₪ 19,472
25.10.2022		102	11.5	107.75	₪ 1,994,858	₪ 18,514
19.10.2022		102	11.5	107.75	₪ 1,827,983	₪ 16,965
29.9.2022		102	11.5	107.75	₪ 1,792,483	₪ 16,636
9.11.2022		102	11.5	107.75	₪ 1,796,077	₪ 16,669
22.9.2022		102	11.5	107.75	₪ 1,825,983	₪ 16,946
19.10.2022		103	11.5	108.75	₪ 1,887,983	₪ 17,361
30.10.2022		121	11.5	126.75	₪ 2,340,983	₪ 18,469
20.9.2022	הרצל 26	88	13.5	94.75	₪ 1,645,983	₪ 17,372
2.10.2022		88	13.5	94.75	₪ 1,650,983	₪ 17,425
12.12.2022		89	13.5	95.75	₪ 1,672,283	₪ 17,465
30.10.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,860,983	₪ 16,433
27.10.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,842,816	₪ 16,272
19.10.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,862,983	₪ 16,450
8.9.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,810,983	₪ 15,991
20.9.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,964,983	₪ 17,351
20.10.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,878,983	₪ 16,591
2.10.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,862,983	₪ 16,450
29.9.2022	הרצל 28	88	13.5	94.75	₪ 1,657,983	₪ 17,499
6.10.2022		88	13.5	94.75	₪ 1,655,983	₪ 17,477
6.10.2022		88	13.5	94.75	₪ 1,655,983	₪ 17,477
21.9.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,810,983	₪ 15,991
22.9.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,832,983	₪ 16,185
6.10.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,882,983	₪ 16,627
6.10.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,850,983	₪ 16,344
19.9.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,904,983	₪ 16,821
27.10.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,840,983	₪ 16,256

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

20.12.2022		109	8.5	113.25	₪ 2,045,983	₪ 18,066
25.10.2022	הרצל 30	88	13.5	94.75	₪ 1,700,983	₪ 17,952
6.10.2022		88	13.5	94.75	₪ 1,762,983	₪ 18,607
2.10.2022		88	13.5	94.75	₪ 1,675,983	₪ 17,688
21.9.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,894,983	₪ 16,733
19.9.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,800,983	₪ 15,903
16.11.2022		109	8.5	113.25	₪ 2,080,523	₪ 18,371
27.10.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,936,983	₪ 17,104
16.11.2022		109	8.5	113.25	₪ 2,091,633	₪ 18,469
15.11.2022		109	8.5	113.25	₪ 2,101,733	₪ 18,558
19.9.2022		109	8.5	113.25	₪ 1,862,983	₪ 16,450
שווי מ״ר בנוי אקוויוולנטי בממוצע (שטח דירה ממוצע 101.4 מ״ר)						₪ 17,258
שווי מ״ר בנוי מתואם (1.03 זמן* 1.05 אופי הפרויקט* 0.98 שטח דירה)						₪ 18,300

להלן פילוח של העסקאות עפ״י שטח דירתי וביצוע התאמות לנשוא השומה:

תיאור	שווי מ״ר בנוי ממוצע	התאמה לזמן	התאמה לפרויקט הריסה ובניה	שווי מ״ר מתואם
יח״ד בשטח 88-85 מ״ר	₪ 17,893	1.03	1.05	₪ 19,352
יח״ד בשטח 102 מ״ר	₪ 17,182	1.03	1.05	₪ 18,582
יח״ד בשטח 109 מ״ר	₪ 16,834	1.03	1.05	₪ 18,206

ב. נתוני מכר של דירות מגורים בפרויקט נופיה של חברת צמח המרמן, בגו״ח 5203/10, רחובות העלייה ויגאל אלון:

תאריך	חלקת משנה	שטח במ״ר	שטח מרפסת במ״ר (מקדם 0.5)	שטח במ״ר אקו׳	תמורה	התאמה לזמן	שווי מ״ר בנוי
12.1.2022	176	130	12	136	₪ 2,200,000	1.07	₪ 17,309
2.2.2022	253	129	12	135	₪ 2,050,000	1.06	₪ 16,096
2.2.2022	236	122	12	128	₪ 2,050,000	1.06	₪ 16,977
2.3.2022	34	122	12	128	₪ 2,230,000	1.06	₪ 18,467
23.3.2022	316	126	12	132	₪ 2,250,000	1.06	₪ 18,068
6.4.2022	162	133	12	139	₪ 2,360,000	1.06	₪ 17,997
9.8.2022	80	126	12	132	₪ 2,550,000	1.04	₪ 20,091

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

7.11.2022	213	122	12	128	₪ 2,370,000	1.03	₪ 19,071
20.11.2022	301	122	12	128	₪ 2,525,000	1.03	₪ 20,318
12.12.2022	112	122	12	128	₪ 2,500,000	1.03	₪ 20,117
30.12.2022	275	117	12	123	₪ 2,350,000	1.03	₪ 19,679
5.1.2023	116	109	12	115	₪ 2,500,000	1.02	₪ 22,174
31.1.2023	110	122	12	128	₪ 2,100,000	1.02	₪ 16,734
5.2.2023	68	137	12	143	₪ 2,747,500	1.02	₪ 19,598
27.3.2023	87	122	12	128	₪ 2,540,000	1.01	₪ 20,042
22.6.2023	46	134	12	140	₪ 2,680,000	1.00	₪ 19,143
שווי מ״ר בנוי אקוויוולנטי בממוצע לדירות בשטח ממוצע 124.7 מ״ר							₪ 18,868
שווי מ״ר בנוי מתואם לשטח דירתי (1.05) ולמיקום (0.95)							₪ 18,800

לטענת שמאי המבקשת מדובר בפרויקט חדש יחסית, בן כ-4 שנים, המצוי במיקום עדיף ביחס לנשוא השומה, בסמוך לקניון שער העיר, למרכז הקניות ביג ולתחנת הרכבת. עוד טען השמאי כי נתוני ההשוואה מהפרויקט נבחרו בשומת המשיבה בצורה סלקטיבית.

ג. נתוני מכר של דירות מגורים, בגו״ח 5213/198, רח׳ הנשיא 7-5:

תאריך	חלק משנה	שטח במ״ר	שטח מרפסת במ״ר (מקדם 0.5)	שטח במ״ר אקו׳	תמורה	התאמה לזמן	שווי מ״ר בנוי
9.12.2021	50	119	12	125	₪ 1,840,000	1.07	₪ 15,750
31.1.2022	8	109	12	115	₪ 1,840,000	1.07	₪ 17,120
6.7.2022	22	121	12	127	₪ 2,200,000	1.04	₪ 18,016
7.5.2023	15	99	12	105	₪ 1,850,000	1.00	₪ 17,619
שווי מ״ר בנוי אקוויוולנטי בממוצע לדירות בשטח ממוצע 112 מ״ר							₪ 17,126
שווי מ״ר בנוי מתואם לשטח דירתי (1.015)							₪ 17,400

השמאי ערך ממוצע משוקלל של הערכים המתואמים כמפורט להלן:

תיאור	מחיר מ״ר בנוי מתואם	משקל	סה״כ
פרויקט נופיה	₪ 18,800	40%	₪ 7,520
רחוב הנשיא	₪ 17,400	10%	₪ 1,740
רחובות הרצל וקרן היסוד	₪ 18,300	50%	₪ 9,150
שווי בנוי ממוצע משוקלל		100%	₪ 18,400

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בחילוץ מרכיב הקרקע נוכה מע״מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 10,260 ₪. התקבל סך של 2,850 ₪ למ״ר מבונה במעוגל.

עלות הקמת מ״ר דירתי:

עלות בניה ישירה עפ״י מחירון דקל יוני 2023 מוצמד למועד הקובע	5,150 ₪
תוספת בגין שטחים משותפים (23.3%)[26]	1,202 ₪
עלות בנייה לחניון מיוחסת למ״ר (48,688 מ״ר/ 74,844,967 ₪)[27]	1,537 ₪
סה״כ עלות ישירה	7,889 ₪
בתוספת 30% עלויות עקיפות	10,256 ₪

השמאי הציג מסמך שנערך ע״י מנהלת הפרויקט לפיה עלות בניה למ״ר מגורים היא 5,428.56 ₪ למ״ר (46,055.72 מ״ר) ועלות הקמת השטח התת קרקעי היא 3,866.13 ₪ למ״ר (20,738 מ״ר). לטענתו העמסת המרפסות במקדם 0.5 מביאה לשטח 48,166 מ״ר אקו׳ ועלות בניה ישירה 5,190 ₪. לאחר הצמדה למועד הקובע מתקבל 5,150 ₪ למ״ר על קרקעי ו-3,840 ₪ למ״ר תת קרקעי.
השמאי ציין כי עלויות הבנייה עלו לאור מלחמת חרבות ברזל, ומשך הפרויקט התארך בכשנה, כך שגם עלות התקורות גדלה בהתאם.

לביסוס קביעתו לעניין ערכי השווי, הציג שומה שנערכה למתחם נשוא השומה עבור רשות מקרקעי ישראל לצורך קביעת מחיר ההקצאה הראוי למגרשי ההשלמה צמודי הדופן. בשומה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,600 ₪ למועד 17.08.2022. לטענתו על השומה הוגשה השגה. בדיון שהתקיים בפניי טען שמאי המבקשת כי רכישת מגרש ההשלמה מהווה נתון השוואה ישיר העדיף על גישת החילוץ.
בדיון שנערך בפניי ובהתייחס לנתוני השוואה מהפרויקט, אשר הוצגו בשומת המשיבה, טען שמאי המבקשת כי עסקאות ההשוואה מהמתחם נשוא השומה מגלמות תשלום בגין מנייה בקאנטרי הסמוך בסך של 15,000 ₪, שכ״ט עו״ד בסך 6,000 ₪, ומחסן בשטח ממוצע של 7 מ״ר בשווי של כ- 10,000 ₪ למ״ר, וסה״כ הפחתה בסך 91,288 ₪ לכל יח״ד. בנוסף, ציין כי כלל הדירות נמכרו בתנאי תשלום של 20% מהתמורה ברכישה ו-80% באכלוס. בהתחשב בתקופת הקמה של ארבע שנים וריבית בשיעור 7%, ההטבה משקפת 10% הנחה מהתמורה. לביסוס טענתו הציג 4 חוזי מכר מהמתחם.
לאחר הדיון העביר שמאי המשיבה ריכוז של מחירי מכירה מהפרויקט הנדון, אשר לטענתו תומכים בערך שקבע. להלן פירוט:

[26] 23.3% =(שטח עיקרי ללא מרפסות 32,271.65 מ״ר+ מרחבים מוגנים 5,091.25 מ״ר+ מרפסות 4,220.7 מ״ר* 0.5)/שטח שירות על קרקעי 9,215 מ״ר.
[27] עלות בניה תת קרקעית לפי הסכם בנטרול שטח אחסנה (1,379/20,738 מ״ר).

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

דירות בשטח 85-91 מ״ר

תאריך	חלקת משנה	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר (מקדם 0.5)	תמורה	להפחתה[28]	שווי מ״ר אקו׳ בנוי
2.1.2024	50	85	10	₪ 1,861,288	₪ 91,288	₪ 19,667
2.1.2024	38	85	10	₪ 1,861,288	₪ 91,288	₪ 19,667
8.1.2024	130	85	10	₪ 1,806,286	₪ 91,288	₪ 19,056
25.12.2024	58	91	10	₪ 1,821,288	₪ 91,288	₪ 18,021
10.1.2024	89	91	10	₪ 2,004,688	₪ 91,288	₪ 19,931
18.1.2024	69	91	10	₪ 1,891,288	₪ 91,288	₪ 18,750
23.1.2024	94	91	10	₪ 1,846,287	₪ 91,288	₪ 18,281
24.1.2024	75	91	10	₪ 1,921,286	₪ 91,288	₪ 19,062
25.1.2024	57	91	10	₪ 1,841,287	₪ 91,288	₪ 18,229
30.1.2024	82	91	10	₪ 1,941,288	₪ 91,288	₪ 19,271
31.1.2024	69	91	10	₪ 1,891,288	₪ 91,288	₪ 18,750
שווי מ״ר בנוי אקוויוולנטי ממוצע						₪ 18,971
שווי מ״ר בנוי בהתאמה לזמן (0.97) ולמבצעי שיווק (0.9)						₪ 16,562

דירות בשטח 105-108 מ״ר

תאריך	מס׳ דירות	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר (מקדם 0.5)	תמורה	להפחתה	שווי מ״ר אקו׳ בנוי
2.1.2024	15	105	10	₪ 2,041,288	₪ 91,288	₪ 17,727
2.1.2024	69	105	10	₪ 2,171,288	₪ 91,288	₪ 18,909
8.1.2024	63	105	10	₪ 2,106,286	₪ 91,288	₪ 18,318
10.1.2024	111	105	10	₪ 2,205,000	₪ 91,288	₪ 19,216
10.1.2024	75	105	10	₪ 2,290,000	₪ 91,288	₪ 19,988
10.1.2024	81	105	10	₪ 2,185,000	₪ 91,288	₪ 19,034
10.1.2024	87	105	10	₪ 2,206,288	₪ 91,288	₪ 19,227
22.1.2024	91	105	10	₪ 2,006,286	₪ 91,288	₪ 17,409
23.1.2024	57	105	10	₪ 2,106,286	₪ 91,288	₪ 18,318
24.1.2024	93	105	10	₪ 2,216,286	₪ 91,288	₪ 19,318

[28] שווי מחסן (70,000 ₪), שכ״ט עו״ד (6,288 ₪) ועלות מנוי לקאנטרי (15,000 ₪).

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

2.1.2024	84	108	12	₪ 2,251,288	₪ 91,288	₪ 18,947
2.1.2024	98	108	12	₪ 2,241,288	₪ 91,288	₪ 18,860
2.1.2024	68	108	12	₪ 2,171,288	₪ 91,288	₪ 18,246
31.1.2024	38	108	12	₪ 2,191,288	₪ 91,288	₪ 18,421
שווי מ״ר בנוי אקוויוולנטי ממוצע						₪ 18,710
שווי מ״ר בנוי בהתאמה לזמן (0.97) ולמבצעי שיווק (0.9)						₪ 16,338

בהתייחסות לטענת שמאי המשיבה כי מיקום פרויקט נופיה נחות ממיקום המתחם נשוא השומה, טען שמאי המבקשת כי מדובר על פרויקט דגל באזור, עם מיקום מצוין, נגישות לרכבת ולשטחי מסחר, שטחי ציבור ונוף.

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 5,800 ₪, זאת ההתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

א. נתוני מכר של דירות מגורים חדשות מפרויקט ברחוב הנשיא 46, הסמוך למתחם נשוא השומה, הכולל 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וחניה תת קרקעית:

תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	תמורה	התאמה לזמן	שווי מ״ר בנוי
7.5.2023	5211/10	92	₪ 2,100,000	1.00	₪ 22,826
16.2.2021	5211/10	109	₪ 1,775,000	1.12	₪ 18,239
שווי מ״ר בנוי בממוצע					₪ 20,532

בחילוץ מרכיב הקרקע נוכה מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20% ועלות בניה מגלמת חניה בסך 8,730 ₪. מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 5,900 ₪ למגורים מעל מסחר.

ב. נתוני מכר של דירות חדשות בפרויקט ״שער העיר״, בגו״ח 5203/10, בסמיכות לאזה״ת, הכולל 5 מגדלי מגורים בני 15 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וחניה תת קרקעית:

תאריך	חלקת משנה	כתובת	שטח במ״ר	תמורה	התאמה לזמן	שווי מ״ר בנוי
22.6.2023	46	העלייה 46	134	₪ 2,680,000	1.00	₪ 20,000
27.3.2023	87	העלייה 5	122	₪ 2,540,000	1.00	₪ 20,820
5.1.2023	116	העלייה 5	109	₪ 2,500,000	1.00	₪ 22,936
12.12.2022	112	העלייה 6	122	₪ 2,500,000	1.00	₪ 20,492
20.11.2022	301	העלייה 11	122	₪ 2,525,000	1.00	₪ 20,697
7.11.2022	213	העלייה 9	122	₪ 2,370,000	1.00	₪ 19,426

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.8.2022	80	העלייה 5	126	₪ 2,550,000	1.00	₪ 20,238
6.4.2022	162	העלייה 7	133	₪ 2,360,000	1.05	₪ 18,632
23.3.2022	316	העלייה 11	126	₪ 2,250,000	1.05	₪ 18,750
שווי מ״ר בנוי בממוצע						₪ 20,221

בחילוץ מרכיב הקרקע נוכה מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20% ועלות בניה מגלמת חניה בסך 8,730 ₪. מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 5,700 ₪ למגורים מעל מסחר.

בשומתו קבע סך של 5,800 ₪ למ״ר מבונה כממוצע הערכים.

בתגובה לשומת המבקשת הציג שמאי המשיבה נתוני מכר של דירות מגורים מהמגרש הנדון:

תאריך	מס׳ דירה	קומה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
25.12.2023	58	10	85	₪ 1,821,288	₪ 21,427
25.12.2023	83	14	75	₪ 1,746,288	₪ 23,284
2.1.2024	50	9	85	₪ 1,861,288	₪ 21,898
2.1.2024	38	7	85	₪ 1,861,288	₪ 21,898
2.1.2024	101	17	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
2.1.2024	84	14	108	₪ 2,251,288	₪ 20,845
2.1.2024	89	15	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
2.1.2024	48	8	108	₪ 2,171,288	₪ 20,105
2.1.2024	15	3	105	₪ 2,041,288	₪ 19,441
2.1.2024	98	17	108	₪ 2,241,288	₪ 20,753
2.1.2024	85	14	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
2.1.2024	68	11	108	₪ 2,171,288	₪ 20,105
2.1.2024	69	12	105	₪ 2,171,288	₪ 20,679
2.1.2024	79	13	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
2.1.2024	122	20	108	₪ 2,311,288	₪ 21,401
2.1.2024	72	12	108	₪ 2,220,000	₪ 20,556
7.1.2024	54	9	108	₪ 2,204,286	₪ 20,410
8.1.2024	63	11	105	₪ 2,106,286	₪ 20,060
8.1.2024	130	22	85	₪ 1,806,286	₪ 21,250
10.1.2024	77	13	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
10.1.2024	54	9	108	₪ 2,171,288	₪ 20,105
10.1.2024	89	15	85	₪ 2,004,688	₪ 23,585

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10.1.2024	73	12	75	₪ 1,661,288	₪ 22,151
10.1.2024	62	10	108	₪ 2,070,000	₪ 19,167
10.1.2024	111	19	105	₪ 2,205,000	₪ 21,000
10.1.2024	75	13	105	₪ 2,290,000	₪ 21,810
10.1.2024	84	14	108	₪ 2,251,288	₪ 20,845
10.1.2024	81	14	105	₪ 2,185,000	₪ 20,810
10.1.2024	87	14	105	₪ 2,206,288	₪ 21,012
18.1.2024	95	16	75	₪ 1,696,287	₪ 22,617
18.1.2024	69	12	85	₪ 1,891,288	₪ 22,250
22.1.2024	91	16	105	₪ 2,006,286	₪ 19,107
23.1.2024	57	10	105	₪ 2,106,286	₪ 20,060
23.1.2024	71	5	75	₪ 1,646,287	₪ 21,950
23.1.2024	72	12	108	₪ 2,336,286	₪ 21,632
23.1.2024	94	16	85	₪ 1,846,287	₪ 21,721
24.1.2024	93	16	105	₪ 2,216,286	₪ 21,107
24.1.2024	66	11	108	₪ 2,306,286	₪ 21,355
24.1.2024	75	13	85	₪ 1,921,286	₪ 22,603
24.1.2024	78	13	108	₪ 2,121,286	₪ 19,642
25.1.2024	57	10	85	₪ 1,841,287	₪ 21,662
30.1.2024	82	14	85	₪ 1,941,288	₪ 22,839
31.1.2024	69	12	91	₪ 1,891,288	₪ 20,783
31.1.2024	38	3	108	₪ 2,191,288	₪ 20,290
ממוצע שווי מ״ר בנוי					₪ 21,249

לטענת שמאי המשיבה מדובר על עסקאות שנערכו טרם קבלת היתר הבניה במחירי ״פריסיילי״. מדובר על מועד תחילת מלחמת ״חרבות ברזל״ בו השוק היה בהאטה. זאת ועוד, מדובר בהיתר הבניה הראשון מתחם נשוא השומה, לאור כך, המתחם יהיה מצוי בהליכי בנייה ופיתוח גם לאחר אכלוס המגרש הנדון.

לטענת שמאי המשיבה רוב נתוני ההשוואה בשומת המבקשת אינם רלוונטיים. חלקם מצריכים התאמה. בתגובה לשומת המבקשת הציג השמאי התייחסות לנתוני ההשוואה האמורים:

א. תמ״א 38/1 בגו״ח 5208/102: מיקום המתחם נחות ביחס למתחם נשוא השומה. זאת ועוד, מדובר בפרויקט נחות של חיזוק ותוספת בנייה על גבי בניינים טוריים וכן על גבי בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, אשר מביא לתוצאה תכנונית נחותה מאשר פרויקט התחדשות עירונית כבמתחם נשוא השומה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בפרויקט התחדשות עירונית כל סביבת הנכס משתנה, התשתיות מוחלפות וניתן לבצע תכנון מודרני. בניגוד לפרויקט נשוא ההשוואה אשר מצוי בלב שכונה ותיקה עם שיכונים ותיקים גובלים ותשתיות ותיקות. לטענת שמאי המשיבה, מקדם התאמה של 5% כפי שנקבע בשומת המבקשת אינו מספיק.

ב. פרויקט נופיה בגו״ח 5203/10, רחובות העלייה ויגאל אלון: לטענת שמאי המשיבה ההתאמה למיקום צריכה לשקף תוספת ולא הפחתה, כפי שהובאה בשומת המבקשת. לכל הפחות ללא התאמות למיקום כלל. זאת ועוד, דיווח הקומות ברשות המיסים אינו תואם למספר הקומה בנסח טאבו. השמאי הציג מספר דוגמאות.

ג. דירות מגורים בגו״ח 5213/198, רח׳ הנשיא 7-5: מדובר על שני בנייני מגורים בני 9-10 קומות הממוקמים בסמיכות למתחם נשוא השומה. מדובר על בניינים שנבנו בשנת 2009, כלומר 14 שנים לפני המועד הקובע.

ד. שומת רמ״י: שומת רמ״י נערכה למועד 17.8.2022, בהתאמה למועד הקובע מתקבל ערך קרוב לערך בשומת ההשבחה.

הכרעה

הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי במועד הקובע בנכס הנדון. לעמדת שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה הוא 5,800 ₪ בעוד שלעמדת שמאי המבקשת שווי מ״ר מבונה הוא 2,850 ₪. שמאי הצדדים קבעו את אומדן השווי תוך חילוץ מרכיב הקרקע מנתוני מכר של פרויקטים בסביבה, בהתאמה לנכס הנדון.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אשר באה לידי ביטוי בתגובתו, כי בהינתן די נתוני מכר מהפרויקט הנדון יש להעדיפם על פני נתוני מכר מפרויקטים אחרים המצריכים התאמות. לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי יש להעדיף את התמורה ששילמה המבקשת לרמ״י עבור מגרש ההשלמה. אין מדובר בתמורה אשר התקבלה בתנאי שוק חופשי.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי בעת חילוץ מרכיב הקרקע מהעסקאות נשוא השומה יש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין תנאי התשלום, שכן לתנאי התשלום השפעה על תזרים המזומנים מהפרויקט וגידול בהוצאות המימון. הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 5%. כן קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי יש מקום לנכות את עלות המניה לקאנטרי ואת שכר טרחת העו״ד.

בחילוץ מרכיב הקרקע ינוטרל שטח המרפסות לפי שטח מרפסת ממוצע של 10.6 מ״ר[29] במקדם שווי 0.5 וכן מחסן בשטח ממוצע של 3.41 מ״ר במקדם שווי 0.4[30].

בחנתי נתוני 139 עסקאות שנערכו לדירות במגרש הנדון בשנת 2024 ומצאתי כי התמורה הממוצעת לדירה בשטח ממוצע של 94.81 מ״ר היא 2,075,455 ₪ בניכוי הפחתה בגין סבסוד, תשלום לקאנטרי על סך 15,000 ₪ ותשלום שכ״ט עו״ד בסך 6,288 ₪ מתקבל שווי דירה ממוצע בסך 1,950,394 ₪ ושווי מ״ר ממוצע 20,619 ₪.

לצורך חילוץ מרכיב הקרקע הפחתתי מע״מ בשיעור 17% ורווח יזמי בשיעור 18%.

[29] 10.6 מ״ר=(6 דירות פנטהאוז- 404 יח״ד)/ 4,220.7 מ״ר שטח מרפסות מבוקש.
[30] 3.41 מ״ר= 404 יח״ד/ 1,379.24 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הצדדים חלוקים לעניין עלות הבניה שיש להביא בחשבון. הבאתי בחשבון עלות בניה בסך 10,100 ₪ וזאת לפי התחשיב הבא:

עלות בניה ישירה בהתאם למחירון דקל מאי 2023	5,460 ₪
מקדם העמסת שטח שירות	1.243[31]
סך בניה ישירה לשטח על קרקעי	6,787 ₪
מקדם עלות עקיפה	1.25
סך עלות בניה על קרקעית	8,484 ₪
העמסת עלות חניה במרתפים[32]	1,635 ₪
סך עלות בניה של מ״ר	10,100 ₪

מתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע בסך **3,820** ₪ זאת לפי התחשיב הבא:

מחיר לדירה בשטח 94.81 מ״ר ובשטח 101.47 מ״ר אקו׳	1,950,394 ₪
מע״מ בשיעור 17%	(283,391 ₪)
יזמות בשיעור 18%	(254,289 ₪)
עלות בניה (10,100 ₪ *101.47 מ״ר אקו׳)	(1,024,885 ₪)
יתרה לקרקע	387,830 ₪
שווי מ״ר מבונה (101.47 מ״ר אקו׳/ 387,830 ₪)	**3,820** ₪

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת אישור הקלה לתוספת יח״ד

שטח ממוצע ליח״ד במצב קודם	113.3 מ״ר
שטח ממוצע ליח״ד במצב חדש	92.9 מ״ר
שטח שולי ביח״ד מצב קודם	20.4 מ״ר
סך שטח שולי מצב קודם (274 יח״ד לא קטנות * 20.4 מ״ר)	5,589.6 מ״ר
מקדם השבחה לביטול שוליות	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	1,118 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	3,820 ₪
השבחה בגין תוספת יח״ד	**4,270,454** ₪

[31] 24.3%= 36,731.76 מ״ר פלדלת/ 8,939.64 מ״ר מבואות ומתקנים.
[32] 1,635 ₪ = 417 חניות עפ״י היתר/ 45.9 מ״ר מיוחס למקום חניה* 1.25* 2,700 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10.2 תרומת אישור הקלה לתוספת קומות

קומה	שטח עיקרי מקדם 1.0	שטח מרפסות מקדם 0.5	שטח מרפסת גג מקדם 0.25	סך שטח במ"ר אקו' לבניין	סך שטח במ"ר אקו' לשלושת הבניינים	קומות מעל קומה ממוצעת מצב קודם (10.5)	מקדם השבחה תוספת קומות (1.1% לקומה)	תוספת מ"ר אקו'
21	463.59	63.95		495.565	1,486.70	10.5	0.116	171.71
22	463.59	63.95		495.565	1,486.70	11.5	0.127	188.07
23	296.98		204.28	348.050	1,044.15	12.5	0.138	143.57
תוספת שטח אקוויוולנטי								503.35
שווי מ"ר מבונה								₪ 3,820
השבחה בגין תוספת קומות								**₪ 1,922,800**

10.3 סיכום

השבחה בגין תוספת יח"ד	₪ 4,270,454
השבחה בגין תוספת קומות	₪ 1,922,800
השבחה בגין אישור הקלות	**₪ 6,193,254**

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	21.6.2023	₪ 6,193,254	₪ 3,096,627

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס' 954

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com