בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 30.10.2025
מס' מינוי: 523-2025
מספרנו: 1268

לכבוד המבקשת,
חברת אזורים בנין 1965 בע"מ
המיוצגת ע"י גב' פזית בובליל, שמאית מקרקעין
במייל: pazit.bublil@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית בת ים
המיוצגת ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
Barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת

בגוש 5027 חלקות 82 + 94

מגרשי תמורה מס' 30 + 30A בתכניות בי/1/410 + בי/מק/4/410

רחוב שושנה דמארי, שכונת "דרום חדש",

רובע דרום מערב, בת ים

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 27.02.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשה להיתר מס' 20230722 הכוללת הקלות.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי:**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב בת ים, מיום 06.12.2025, שנערכה ע"י השמאי מר יורם ברק.

הערת הח"מ: תגובת שמאי המשיבה הועברה כחלק מהדיון שהתקיים בפניי.

2.2. שומת המבקשת חברת אזורים בנין 1965 בע"מ, מיום 31.03.2025, שנערכה ע"י השמאית גב' פזית בובליל.

2.3. ביום 16.09.2025 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 23.10.2015 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. **מועדים קובעים לשומה:**

האירוע	מועד קובע
הקלות	08.01.2024

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון:</u>**

גוש:	5027	
חלקות:	82	94
שטח החלקות הרשום:	3,017 מ"ר	1,495 מ"ר
מס' מגרש:	30	505
יעוד:	מגורים ד'	שפ"פ
מס' יח"ד בתב"ע:	96	
כתובת:	רח' שושנה דמארי, רובע דרום מערב, שכונת "דרום חדש", בת ים	
זכויות קניניות:	בעלות	

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

6.1. הנכס הנדון הינו חלק מחטיבת קרקע גדולה הממוקמת מדרום מערב העיר בת ים, סמוך לגבול עם ראשון לציון.

6.2. המתחם מורכב מגושים 5026 ו-5027 וחלק קטן מגוש 7121, ומיועד לשכונת מגורים בה ייבנו 4,028 יח"ד, אזורי מסחר ומלונאות.

6.3. המתחם גובל בצפון מערב במתחם תב"ע בי/4/450, בצפון מזרח באזור התעשיה של בת ים, במזרח בראשון לציון בשכונת נווה חוף בחלק המאופיין בבניה נמוכה, מדרום בראשון לציון בשכונת נווה חוף בחלק המאופיין בבניה רוויה לצד נמוכה, וממערב בחוף הים.

6.4. הפיתוח הסביבתי במתחם בשלבי הקמה שונים, בוצעו עבודות פריצת דרכים פנימיות במתחם, עבודות עפר, הנחת חלק מהתשתיות התת קרקעיות, והושלם השיקום הפיזי של הר הפסולת.

6.5. בנכס מושא השומה לא החלו בעבודות הפיתוח.

6.6. הנכס הנדון הינו מגרשים 30 + 30A, המהווים את מגרשים 30 + 505 לפי תכנית בי/4/410. על מגרש 30 ייבנו יח"ד, כאשר מגרש 505 מהווה שפ"פ ואת המשכו הדרומי של מגרש 30.

6.7. טופוגרפיית הקרקע משופעת ממערב למזרח.

6.8. המגרש פנוי וריק.

6.9. הגישה למגרש באמצעות דרך המסתעפת מרח' אבוד מנור דרומה ומערבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב תכנוני:</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית בי/1/403 פורסמה למתן תוקף ביום 16.11.2003 (י.פ 5237).

תוספת להוראות תכנית המתאר בי/2/א' ותכנית המתאר בי/403 לעניין השימושים המותרים בקומת הקרקע המפולשת ומתן אפשרות להקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין, קביעת גודל המבואה בקומת קרקע מפולשת וקביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

השימושים המותרים בקומות מפולשות: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרו מכניות (ח. שנאים, ח. הסקה, ח. דוודים וכיוצ"ב), מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה, ח. מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.

שטח המבואה לא יפחת מ-24 מ"ר נטו.

סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה ובלבד שאם מוקם בתחומה שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטחה על 80% משטח הקומה שמעליה.

השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת הרישום השטח המיועד לצורכי פנאי וספורט כרכוש משותף שיירשם ע"ש כל בעלי הזכויות בבניין.

7.2. תכנית מס' בי/מק/1/410 פורסמה למתן תוקף ביום 09.06.2014 (י.פ 6815).

רובע דרום מערב העיר בת-ים.

תכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה על בסיס התכנית המתארית המאושרת בי/410, וכוללת עדכונים בתכנון המקורי ללא שינוי מהותי וללא שינוי של זכויות הבניה.

מטרת התכנית: שינוי בינוי שונים בתכנית בי/410 (להלן "התכנית הראשית") וזאת ליצירת האפשרות לשקם ולפתח באתרו את הר האשפה הנמצא בחלק המערבי של התכנית. כל זאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה ומערך הדרכים ובלא הקטנה של ההפרשות לצרכי ציבור, והכל באמצעות איחוד וחלוקה שיאפשרו שינוי והחלפה של מגרשים בתחום הר הפסולת ובקרבתו, על כלל זכויות הבניה בהם.

עיקרי הוראות התכנית:

א. הגדלת השטחים המיועדים לדרכים, גנים ונופש.
ב. העתקת בינוי למלונאות מאתר הר הפסולת למגרש מצפון מזרח לו.
ג. שינוי יעוד אתר הר הפסולת לשטח מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
ד. שינוי יעוד חלק ממגרש למבני ציבור במזרח התכנית למגרשים למגורים ומסחר.
ה. שינויים קלים בקווי בניין, מספר המבנים המותרים וגובה הבינוי המותר בחלק מהמגרשים על מנת לרווח את הבינוי.
ו. הגדלת כמות יחידות הדיור ב-20% ללא שינוי סך השטחים המותרים, כך שיותר לבנות 4,028 יח"ד במקום 3,357 יח"ד.
ז. ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.

הנכס הנדון ביעוד אזור מגורים ג'2. ביעוד זה יותרו שימושים לבניני מגורים בלבד, לרבות מרתפי חניה למגורים, וחדרי שנאים ותקשורת לשימוש בנייני המגורים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הוראות בניה, בין היתר:

בכל מגרש יוקמו "מבנים רבי קומות" וביניהם גם "מבנים מקשרים" כמצוין בנספח הבינוי. במבנים מקשרים יותרו דירות גן עם חצרות צמודות.

זכויות הבניה לפי הטבלה בסעיף 5 לתקנון.

זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג, אם יהיו, כלולים במניין שטחי הבניה המותרים לפי טבלה 5.

חדרי יציאה לגג, חדרי מכונות מעלית, מאגר מים וטכני: יותרו בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה בסעיף 5 ובמסגרת זכויות הבניה.

לא תותר הקמת מחסנים לדיירים בקומת הקרקע או בקומות מעל, למעט בקומה מס' 1 כאשר היא מהווה חלק ממבואת הכניסה, כחלק מן הרכוש המשותף או במרתפים בלבד.

החניה למגורים לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר, תהיה תת קרקעית במלואה בתחומי המגרש.

תותר חנית אורחים בתוספת של 10% לתקן החניה התקף. חניה זו בלבד תהיה עילית ומגוננת.

תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש (כולל שטח השפ"פ המהווה חלק מהמגרש).

מבואת הכניסה תהיה בגובה שתי קומות. תותר הקמת גלריה בשטח של עד 40% משטח הקומה. יותר גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו.

לא תותרנה דירות גן במבנים רבי קומות אלא רק ב"מבנים המקשרים". גודל חצר הצמודה לדירת גן לא תעלה על 50 מ"ר לדירה.

ביעוד שטח פרטי פתוח (שפ"פ) יותר שטח פתוח מגונן המהווה חלק ממגרשי המגורים ו/או המלונאות.

אסורה כל בניה מעל הקרקע למעט הקמתם של ריהוט גן ופינות ישיבה, מתקני צל, מתקני משחק לילדים, קירות פיתוח מסלעות, מתקנים הנדסיים ותשתיות.

מתחת לקרקע מותרת אך ורק בניית מרתפי חניה לדיירים.

זכויות הבניה בהתאם לטבלה בסעיף 5:

תא שטח:	30
שטח במ"ר:	4,511 מ"ר
שטח עיקרי ליח"ד מעל הכניסה הקובעת:	110.94 מ"ר ליח"ד.
שטח שירות ליח"ד מעל הכניסה הקובעת:	33.62 מ"ר ליח"ד (לשטח זה יתווסף ממ"ד).
סה"כ שטח עיקרי עילי:	10,650.38 מ"ר
סה"כ שטח שירות עילי:	3,227.52 מ"ר
סה"כ שטח עילי:	13,877.9 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי:	11,503.05 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי:	255% (3 X 85%).
מס' יח"ד:	96
צפיפות:	27 יח"ד לדונם נטו
גובה:	86 מ' (לא כולל מעקה גג ומ. טכניים על הגג)
מס' קומות:	ק + 25 עיליות, 3 תת"ק

עפ"י נספח הבינוי, במגרש ייבנה בניין אחד ובו 96 יח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מבואת כניסה: תהיה בגובה 2 קומות. תותר גלריה בשטח עד 40% משטח הקומה.

מבנה מקשר: במגרש הנ"ל לא קיים תכנון של 1 מבנה מקשר.

חדרי יציאה לגג: יותרו בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלת הזכויות, ובמסגרת זכויות הבניה.

מחסני דיירים: יותרו במרתפים או בקומת הגלריה (קומה מס' 1) המהווה חלק ממבואת הכניסה (ק' הכניסה / קרקע).

חניה למגורים: לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, ותהיה תת קרקעית במלואה בתחום המגרש.

חנית אורחים: תותר חנית אורחים במקבץ מרוכז בתחום המגרש, ולצורך כך תותר תוספת 10% לתקן החניה התקף, חניה זו בלבד תהיה עילית ומגוננת.

דירות גן: לא תותרנה דירות גן במבנים רבי הקומות. דירות גן תותרנה אך ורק ב"מבנים המקשרים". גודל החצר בדירת גן לא יעלה על 50 מ"ר.

בנייה בת קיימא: הבניה תהיה בהתאם לתקן לבניה ירוקה , שיהיה תקף לאותה עת.

7.3. תכנית בי/מק/4/410 (502-0400747) פורסמה למתן תוקף ביום 06.12.2021 (י.פ 10037).

תכנית מפורטת.

התכנית מהווה שינוי לתכנית הראשית החלה על רובע המגורים בדרום מערב בת ים - בי/מק/1/410.

התכנית משפרת את קישור הרחובות אל השכונות הסובבות ומטיבה את הגישה והשימוש העירוני בפארק שבמרכזה על ידי תוספת דרכי הגעה אליו ודרכו. מערך הרחובות הפנימי בשכונה מוצע כתשתית רחובות גריד פתוח ובטוח יותר המפשט את ההתמצאות במרחב.

התכנית מחלקת מחדש בצורה מודולרית את שטחי הציבור שבלב השכונה על מנת לאפשר את הקמתם בשלבים וכן על מנת לקשרם טוב יותר אל השכונה וסביבותיה.

יעוד המגרש שונה לאזור מגורים ד'.

אין שינוי בזכויות הבניה.

8. **<u>מצב הרישוי:</u>**

מצב חדש:

אישור בקשה להיתר בניה מס' 20230722 מיום 08.01.2024.

מהות הבקשה: הקמת בניין מגורים הכולל ק. קרקע + 28 קומות מגורים + קומת גג טכני. הבניין מכיל 113 יח"ד, 2 קומות מרתפי חניה + גידור זמני ועוגנים זמניים.

אושרו הקלות:

תוספת 17 יח"ד מכוח תקנת שבס, 113 יח"ד במקום 96 יח"ד.

תוספת 4 קומות וקומת גג טכני, סה"כ 30 קומות[1] במקום 25 (מעל קומת קרקע). שיפור תכנון.

תוספת גובה לבניין של 11 מ', 97 מ' מעל הכניסה הקובעת במקום 86 מ' המותר בתכנית. שיפור תכנון.

[1] הערת הח"מ - על פי טבלת השטחים ותכנית ההגשה, נוספו רק 3 קומות מגורים, סה"כ 28 קומות מגורים מעל ק"ק במקום 25 קומות מגורים, ובנוסף קומת גג טכני ולא לטובת חדרי יציאה לגג

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן טבלת השטחים:

קומה	מגורים	נופש וספורט	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	למטרות שירות									מרפסת זיזית	משטח מרוצף
					ממ"ד	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומות עמודים מפולשת	מתקנים וח. טכניים	חניה ושירות	עובי קירות	אחסנה	סה"כ שירות מוצע		
מרתף 2							263.65		145.83	2,468.75	47.12	327.04	3,252.39		
מרתף 1							271.76		172.28	2,405.55	47.67	298.91	3,196.17		
-		50.00		50.00			190.25	64.07	193.56				447.88		
1	382.89		2.70	385.59	54.00	25.04	85.50		10.44				174.98	67.08	
2	382.89		2.70	385.59	54.00	25.04	85.50		10.44				174.98	67.08	
3	382.89		2.70	385.59	54.00	25.04	85.50		10.44				174.98	67.08	
4	382.89		2.70	385.59	54.00	25.04	85.50		10.44				174.98	67.08	
5	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
6	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
7	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
8	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
9	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
10	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
11	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
12	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
13	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
14	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
15	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
16	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
17	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
18	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
19	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
20	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
21	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
22	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
23	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
24	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
25	385.84		4.02	389.86	36.00	18.90	77.73		9.28				141.91	47.88	
26	367.03		2.01	369.04	18.00	9.22	79.04		9.28				115.54		68.72
27	275.50		2.01	277.51	18.00	9.40	73.81		9.28				110.49	17.16	78.30
28	178.32		0.45	178.77	9.00	4.61	73.94		9.47				97.02		124.77
29							73.43		216.83				290.26		
30															316.13
על הקרקע	**10,455.05**	**50.00**	**99.69**	**10,604.74**	**1,017.00**	**520.29**	**2,464.80**	**64.07**	**675.06**	**4,874.30**	**94.79**	**625.95**	**6,448.56**	**1,290.96**	**587.92**
מתחת לקרקע							**535.41**		**318.11**						

היצע חניות עבור הנכס - התפלגות לפי קומות

קומה	חניות עצמאיות	חניות תלותיות	חניות נכים	סה"כ חניות
-1	61	16	2	79
-2	64	18	2	84
סה"כ	125	34	4	163

תקן חניה = ביקוש לחניה עפ"י תקן

סוג	כמות יח"ד	תקן	חניות נדרשות
רגילות	113	1.41	159
נכים			4
סה"כ			163

התפלגות מחסנים דירתיים - לפי קומות

קומה	כמות מחסנים	שטח ממוצע
-2	59	5.54 מ"ר
-1	54	5.54 מ"ר
סה"כ	113	5.54 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. המצב הקנייני:

מהעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מיום 26.02.2025, גרסת אינטרנט, עולה כדלקמן:

גוש	5027	
חלקות	82	94
שטח חלקה רשום	3,017 מ"ר	1,495 מ"ר
בעלות	בעלים רבים	

10. תמצית מהות ההשבחה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב ₪	ההשבחה לפי שומת המבקשת ב ₪
הקלות	08.01.2024	₪ 5,872,679	אין השבחה

11. טענות הצדדים וההכרעה:

11.1. שמאי המשיבה:

השוואת נתוני תכנון בין 2 המצבים התכנוניים:

מס"ד	פרמטר תכנוני	מצב קודם - תב"ע	מצב חדש - בקשה להיתר	הפרשים: חדש פחות קודם	שיעור גידול במצב חדש
1	כמות יח"ד	96 יח"ד	113 יח"ד	17 יח"ד	17.7%
2	שטח עיקרי רגיל למגורים	10,650.38 מ"ר	10,554.74 מ"ר	-95.64 מ"ר	-0.9%
3	שטח עיקרי למרפסות	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	
4	סך שטח עיקרי למגורים	10,650.24 מ"ר	10,554.74 מ"ר	-95.64 מ"ר	-0.9%
5	שטח מרפסות גג[3]	249.09 מ"ר [4]	271.79 מ"ר	22.70 מ"ר	9.1%
6	שטח ממ"דים[1]	1,306.02 מ"ר	1,537.29 מ"ר	231.27 מ"ר	17.7%
7	שטח שירות עילי[1]	4,533.54 מ"ר [1]	4,741.22 מ"ר	208 מ"ר	4.6%
8	שטח שירות קרקעי	11,503.40 מ"ר	6,448.56 מ"ר	-5,055 מ"ר	-43.9%
9	מס' קומות עילי	26 קומות	29 קומות	3 קומות	11.5%
10	מס' קומות מגורים (לא כולל ק' קרקע)	25 קומות	28 קומות	3 קומות	12.0%
11	קומת מגורים חציונית (לא כולל ק' קרקע)	13.0	14.5	1.5 קומות	11.5%
12	שטח עיקרי רגיל ממוצע ל-1 יח"ד (ללא מועדון דיירים)	110.941 מ"ר/יח"ד	93.40 מ"ר/יח"ד	-17.537 מ"ר/יח"ד	-15.8%
13	שטח ממ"ד ל-1 יח"ד	13.6043 מ"ר/יח"ד	13.6043 מ"ר/יח"ד	0.0 מ"ר/יח"ד	0.0%
14	שטח דירתי [2] ממוצע ל-1 יח"ד	124.55 מ"ר/יח"ד	107.01 מ"ר/יח"ד	-17.537 מ"ר/יח"ד	-14.1%

1) שטח שרות עילי ללא ממ"דים= 3,227.52 מ"ר
שטח ממ"דים (לפי שטח ממ"ד בבקשה שבנדון) - 1,306.02 מ"ר = 13.6043 מ"ר/יח"ד * 96 יח"ד
סך שטח שרות עילי במצב קודם 4,533.54 מ"ר

2) שטח דירתי = עיקרי + ממ"ד

3) עפ"י חישוב שווי מצב קודם בתחשיב ההשבחה להלן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ביטול שוליות עקב תוספת יח"ד :

מגרש מס' 30 - המיועד ל- 96 יח"ד במצב קודם, ול- 113 יח"ד במצב חדש.

תוספת צפיפות וע"י כך ביטול שוליות בזכויות הבניה.

במצב חדש הוגדלה הצפיפות ב-17 יח"ד, ללא תוספת זכויות בניה חדשות, וע"י כך חל שיפור בשוליות המתבטא בקיטון של 15.8% בשטח העיקרי הממוצע ל- 1 יח"ד וזאת ביחס לכל יח"ד המוקנות, כדלקמן :

מצב תכנוני	כמות יח"ד	סך שטח עיקרי רגיל	שטח ל-1 יח"ד	
			עיקרי	דירתי
קודם	96	10,650.24 מ"ר	110.94 מ"ר	124.55 מ"ר
חדש	113	10,554.74 מ"ר	93.40 מ"ר	107.01 מ"ר
תוספת כמותית במצב חדש	17	-95.50 מ"ר	-17.54 מ"ר	-17.54 מ"ר
% גידול במצב חדש	17.7%	-0.9%	-15.8%	-14.1%

שטח עיקרי ל-1 יח"ד במצב תכנוני קודם (בממוצע)	110.94 מ"ר
שטח עיקרי ל-1 יח"ד במצב תכנוני חדש (בממוצע)	93.40 מ"ר
שטח עיקרי שולי ל-1 יח"ד במצב קודם (בממוצע)	17.535 מ"ר
כמות יח"ד במצב קודם	96
סך שטח שולי במצב קודם , שהפך להיות שטח ראשוני במצב חדש	1,683.38 מ"ר

תוספת קומות :

הגידול בכמות יח"ד בנכס במצב חדש התאפשר בחלקו ע"י תוספת של 3 קומות מגורים בבניין המתוכנן בנכס הנדון.

הובא בחשבון מיקום הדירות וזכויות הבניה ב-2 מצבי התכנון.

מקדם קומה :

שיעור ההשבחה למרכיב הקרקע בגין תוספת של כל קומה, נקבע על 2.5% בהתבסס על נתוני מכירה של כ- 100 יח"ד בפרויקט השוואה ממגרש 750 בתכנית ב/ 4/450, וכן על שומות מכרעות רבות בנושא ספציפי זה של תרומת תוספת קומות לשווי בבניינים מסוג הבניינים הנדונים.

למגרש 750 יש 2 יתרונות - הדירות שם נמכרו בתוך חודשיים שלושה, כך שגורם הזמן מבודד, ואלו נתונים מהיזם, כך שיש את כיווני האויר. כל דירה ידוע באיזו קומה היא ואיזה כיוונים, וניתן לבודד את גורם הקומה בצורה מושלמת. חלק מהדירות במגרש 750 עם נוף זמני לים, עד שייבנו בניינים ויסתירו להם. התוצאה שם היא גם לדירות שפונות למזרח, אז אין קשר לים. הקפיצה זהה.

מפנה לשומה מכרעת של רמה מאור במגרש 15.1, שלדבריו עשתה בדיוק את אותו הניתוח והתבססה עליו. כך גם ארנון גולדברג ואחרים.

הטענה שהקפיצה בקומות גבוהה בגלל שיש קומות תעסוקה למטה - אינה רלוונטית. רואים את הפער בין קומות המגורים.

ההנחה היא שמשקל מרכיב הקרקע מהשווי המוגמר היא כ-48.6%. אצל שמאית המבקשת המשקל יותר נמוך, ואז במקרה זה נגיע גם ל-3% בין קומה לקומה.

מפנה לרשימה של 50 שומות מכרעות בבת ים, שקבעו מקדם 2.5%.

מפנה לרשימה של 19 שומות מכרעות, 11 מהן קבעו 2.5% לקומה. היתר קבעו בין 1.75% ל-2.32%. הממוצע של השומות המכרעות הוא 2.24%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הקלה בגובה הבניין:

ההקלה כלולה בהקלה לתוספת 3 קומות מגורים.

צפיפות קומתי:

במצב הקודם היו מתוכננות 4 דירות בקומות התחתונות, ובמצב החדש 6 דירות.

בשומות מכרעות כגון של יהודה פלד למגרש 13, של דוד דדון למגרש 32 או 33 ושל עומר סרחאן ברחוב הפטמן, נקבע שאין להביא זאת בחשבון, וקיבלו את הטענה של הסתכלות על כל התמונה.

כשקונים דירה מקבלן, נכון שנעדיף קומה עם 4 דירות ולא 5 או 6 דירות. יש העדפה לפרטיות, אבל זו הסתכלות צרה. זה רק בצד המכירות. קונה יהיה מוכן לשלם קצת יותר, אבל אנו מעריכים את הקרקע ולא את הדירות. בשווי הקרקע מסתכלים על העלויות, ויש חסכון עצום בעלויות הבניה כשבונים 6 דירות בקומה. זה מתאזן.

דירות כלואות:

זו התוצאה של צפיפות קומתית. אי אפשר לקחת פעמיים הפחתה.

הדירות הנוספות הן של 3 חדרים. לפי המחירים השווי שלהן למ"ר גבוה ואין הפחתה.

הפחתה לנפח קומה (גובה נטו):

היזם החליט לתכנן לובי נמוך יותר, 3.8 מ' במקום 6 מ'. היזם ביקש תוספת של 4 קומות. כדי לקבל אותן הוא ביקש תוספת גובה לבניין של 11 מ'.

למה הוא לא ביקש תוספת גובה שתשאיר את הלובי בגובה 6 מ'? כי הוא החליט שהוא רוצה 3.8 מ'.

לא צריך להקטין שווי במצב החדש. זו החלטה של היזם לבנות ככה.

במתחם יש גבהים שונים של לובי. במגרש 40 בונים לובי נמוך יותר, 3.06 מ'.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 12,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר.

נותחו עסקאות מכר של מגרש שלם ושל חלקי מגרשים בשיעורים גדולים יחסית במתחם הנדון.

נותחה עסקת מכר של מגרש מס' 115 במתחם תכנית בי/4/450 - המצוי במרחק של כ-650 מ' מצפון מערב לנכס הנדון.

נותחו עסקאות מכר של דירות במגרש מס' 40, המצוי בסמוך למגרש הנדון.

נותחו עסקאות מכר של דירות במגרש מס' 49 במתחם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום אומדן מקדמי שוליות במצב חדש בהתאם לניתוח העסקאות:

שטח דירתי במצב חדש - ממוצע לקומה		מקדם שוליות	הערה
77.87 מ"ר		1.077	
111.07 מ"ר		1.028	
198.12 מ"ר	פנט. בקומות 26	1.00	המקדם מביא בחשבון את מיוחדות ונדירות דירות הפנטהאוז
152.36 מ"ר	פנט. בקומות 27	1.00	המקדם מביא בחשבון את מיוחדות ונדירות דירות הפנטהאוז
201.44 מ"ר	פנט. בקומה העליונה	1.00	המקדם מביא בחשבון את מיוחדות ונדירות דירות הפנטהאוז
ממוצע		1.0306	ממוצע של מקדמי השוליות במצב חדש - בהתאם לסעיף 11.8 לעיל

סיכום הממצאים:

שמאי המשיבה מקבל את המספרים של שמאית המבקשת אך לא את אופן הניתוח.

פוטנציאל להקלות "שבס-כחלון":

אין כאן ציפייה ל"שבס". כל העסקאות לא משקפות הקלות "שבס".

הוצגו 3 עסקאות. עסקה מס' 2 במגרש 14.1, שנמכר כגרמושקה לאחר שאושרו הקלות. כלומר המחיר מנטרל את ההקלות ולא מגלם הקלות.

מגרש 11, עסקה מס' 3, גם לא מגלם הקלות. המגרש נמכר עם תכנית ב'/6410 שכבר הטמיעה את הקלות "שבס כחלון" בתוכה. זו תכנית נקודתית לשני מגרשים. אי אפשר לבקש עוד הקלות.

לכן שתי העסקאות האלה לא משקפות הקלות "שבס".

העסקאות הן שנתיים לאחר המועד הקובע, ולא חושבה התאמת זמן.

התכלות:

צריך לשים לב שמדובר בבניין חדש, שיחייה לפחות 100 שנים. זה לא תמ"א 38 חיזוק שלא ידוע כמה יחזיק. הוא נבנה בחומרים הכי משובחים שיש בשוק. ההשפעה זניחה מאוד.

בניתוח עסקאות קרקע לא צריך להביא בחשבון.

שמאית המבקשים עשתה חילוץ וזה משקף גם התכלות להקלות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אומדן השבחה בגין הקלות לתוספת 17 יח"ד (צפיפות) ותוספת 3 קומות מגורים:

שווי המגרש הנדון במצב תכנוני קודם:

קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (שטח - מ"ר) עיקרי רגיל 1.0	מרפ. גג 0.35	משוקלל	מקדמי התאמה קומה- 2.50%	שוליות	סה"כ	שטח נ"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 9,214 ₪/מ"ר
1	2	124.55	221.883	0.00	221.883	1.0000	1.0000	1.0000	221.88	2,044,317 ₪
2	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.0250	1.0000	1.0250	454.86	4,190,851 ₪
3	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.0500	1.0000	1.0500	465.95	4,293,067 ₪
4	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.0750	1.0000	1.0750	477.05	4,395,282 ₪
5	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.1000	1.0000	1.1000	488.14	4,497,498 ₪
6	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.1250	1.0000	1.1250	499.24	4,599,714 ₪
7	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.1500	1.0000	1.1500	510.33	4,701,930 ₪
8	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.1750	1.0000	1.1750	521.42	4,804,146 ₪
9	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.2000	1.0000	1.2000	532.52	4,906,362 ₪
10	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.2250	1.0000	1.2250	543.61	5,008,578 ₪
11	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.2500	1.0000	1.2500	554.71	5,110,794 ₪
12	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.2750	1.0000	1.2750	565.80	5,213,009 ₪
13	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.3000	1.0000	1.3000	576.90	5,315,225 ₪
14	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.3250	1.0000	1.3250	587.99	5,417,441 ₪
15	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.3500	1.0000	1.3500	599.08	5,519,657 ₪
16	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.3750	1.0000	1.3750	610.18	5,621,873 ₪
17	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.4000	1.0000	1.4000	621.27	5,724,089 ₪
18	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.4250	1.0000	1.4250	632.37	5,826,305 ₪
19	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.4500	1.0000	1.4500	643.46	5,928,520 ₪
20	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.4750	1.0000	1.4750	654.55	6,030,736 ₪
21	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.5000	1.0000	1.5000	665.65	6,132,952 ₪
22	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.5250	1.0000	1.5250	676.74	6,235,168 ₪
23	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.5500	1.0000	1.5500	687.84	6,337,384 ₪
24	4	124.55	443.766	0.00	443.766	1.5750	1.0000	1.5750	698.93	6,439,600 ₪
25	2	124.55	221.883	249.09	309.065	1.6000	1.0000	1.6000	494.50	4,556,110 ₪
סך מצב קודם	96	124.55	10,650.38	249.09	10,737.56				13,985.0	128,850,608 ₪
שווי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל					12,000 ₪					
ממוצע ליח"ד		124.55	110.941	2.59	111.85					1,342,194 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי המגרש הנדון במצב תכנוני חדש :

קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (שטח - מ"ר) עיקרי רגיל 1.0	מרפ. גג 0.4	משוקלל	מקדמי התאמה קומה- 2.50%	שוליות	סה"כ	שטח ז"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 9,214 ₪/מ"ר
1	6	77.87	385.59	0.00	385.59	1.0000	1.077	1.0770	415.28	3,826,186 ₪
2	6	77.87	385.59	0.00	385.59	1.0250	1.077	1.1039	425.66	3,921,841 ₪
3	6	77.87	385.59	0.00	385.59	1.0500	1.077	1.1309	436.04	4,017,496 ₪
4	6	77.87	385.59	0.00	385.59	1.0750	1.077	1.1578	446.43	4,113,150 ₪
5	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.1000	1.028	1.1308	440.85	4,061,805 ₪
6	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.1250	1.028	1.1565	450.87	4,154,119 ₪
7	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.1500	1.028	1.1822	460.89	4,246,433 ₪
8	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.1750	1.028	1.2079	470.91	4,338,747 ₪
9	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.2000	1.028	1.2336	480.93	4,431,060 ₪
10	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.2250	1.028	1.2593	490.95	4,523,374 ₪
11	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.2500	1.028	1.2850	500.97	4,615,688 ₪
12	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.2750	1.028	1.3107	510.99	4,708,002 ₪
13	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.3000	1.028	1.3364	521.01	4,800,316 ₪
14	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.3250	1.028	1.3621	531.03	4,892,629 ₪
15	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.3500	1.028	1.3878	541.05	4,984,943 ₪
16	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.3750	1.028	1.4135	551.07	5,077,257 ₪
17	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.4000	1.028	1.4392	561.09	5,169,571 ₪
18	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.4250	1.028	1.4649	571.11	5,261,884 ₪
19	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.4500	1.028	1.4906	581.13	5,354,198 ₪
20	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.4750	1.028	1.5163	591.14	5,446,512 ₪
21	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.5000	1.028	1.5420	601.16	5,538,826 ₪
22	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.5250	1.028	1.5677	611.18	5,631,139 ₪
23	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.5500	1.028	1.5934	621.20	5,723,453 ₪
24	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.5750	1.028	1.6191	631.22	5,815,767 ₪
25	4	111.07	389.86	0.00	389.86	1.6000	1.028	1.6448	641.24	5,908,081 ₪
26	2	198.12	369.04	68.72	396.528	1.6250	1.000	1.6250	644.36	5,936,792 ₪
27	2	152.36	277.51	78.30	308.83	1.6500	1.000	1.6500	509.57	4,694,919 ₪
28	1	192.37	178.77	124.77	228.678	1.6750	1.000	1.6750	383.04	3,529,099 ₪
סך מצב חדש	113	107.01	10,554.74	271.79	10,663.46		1.0305		14,622.4	134,723,287 ₪
שווי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל					12,634 ₪					
ממוצע ליח"ד		107.01	93.40	2.41	94.367					1,192,241 ₪

סיכום ההשבחה :

הפרשים בין 2 מצבי התכנון	תוס' יח"ד	שטח דירתי	זכויות בניה נוספות (מ"ר) עיקרי רגיל 1.0	מרפ. גג 0.4	משוקלל		שטח ז"ב משוקלל ומותאם חדש	סך השבחה
	17	-17.54	-95.64	22.7			637.4	5,872,679 ₪

11.2. **שמאית המבקשת:**

<u>מהות ההקלות:</u>

לטענת שמאית המבקשת, במקרה הנדון המטרה של בקשת ההקלה להימנע מ"אפליה תכנונית" שלילית לגבי המגרש הנדון ביחס למתחם בכלל ומגרשים גובלים בפרט.

בעלי הזכויות <u>נאלצו</u> לבקש את ההקלה לתוספת גובה, על מנת שהבניין לא יהיה נמוך בכ-3-4 קומות מהבניינים במתחם.

לאור מיקומו הנחות גם כך, ביחס לבניינים הגובלים, הרי שכולו היה מוצלל, "כלוא" תיכנונית מבחינת גובה, ואף מבחינת הנוף הרי שהבניין הנדון הממוקם במקום נחות, פנימית לבניינים גובלים, לא נהנה מחזית פתוחה לנוף, אינו ממוקם בקרבת הים ונמוך בין 3-4 קומות מבניינים גובלים.

לכן, המטרה של ההקלה בתוספת הקומות היא בכדי שהבניין הנדון יהיה בעל אותם מאפיינים מבחינה צורנית וגובה ביחס למבנים הסובבים אותו ולא יהיה נחות מהם.

בכל היתרי הבניה במתחם הותרו הקלות, ברובם המכריע נוספו זכויות בניה וקומות.

בנכס הנדון אושרה תוספת קומות כדי להגיע לגובה של בניינים גובלים וכתוצאה מכך נוספו 17 יחידות דיור.

השטח הדירתי העיקרי קטן במצב חדש ל-95.64 מ"ר ביחס למצב קודם.

הפרוגרמה ששמאי הועדה יצר במצב קודם היא קונסטרוקציה שמייצרת השבחה.

מי אמר שזו הקונסטרוקציה הנכונה והמיטבית?

ראשי ההשבחה בשומת שמאי המשיבה בהתאם להשוואה בין פרוגרמה תיכנונית רעיונית במצב קודם לבין פרוגרמה תיכנונית בהתאם להיתר הבניה במצב חדש:

1. שיפור שוליות: מעבר מדירות של 5 חדרים במצב קודם שטח דירתי ממוצע של 124.55 מ"ר לדירה 4 חדרים בשטח ממוצע של 107.01 מ"ר.

2. תוספת קומות: מקדם תרומה של 2.5% לתוספת של 1.5 קומה. קומת מגורים חציונית מ-13 במצב קודם ל-14.5 במצב חדש.

לטענתה - אין "לשחק" עם מקדמי שוליות. פשוט ליישם את הנתונים בפרוגרמה התיכנונית במצב קודם, אשר אפשרה דירות 3 חדרים, 4 חדרים, 5 חדרים ו-6 חדרים, כאשר הממוצע הדירתי בהתאם לתב"ע נשמר ונקבע על - 110.94 מ"ר ליח"ד ולקבוע את אותם פרמטרים במצב החדש.

יש לחשב שווי מצב קודם אל מול שווי מצב חדש.

<u>טענת סף להעדר השבחה:</u>

במצב קודם ניתן לבנות 96 יח"ד שטח דירה ממוצעת - 110 מ"ר.

אם בוחנים במבט על את ההבדלים בשטח דירתי ממוצע בין מצב קודם למצב חדש, ניתן להבחין כי המעבר הינו מדירות בשטח ממוצע של 124 מ"ר לדירות של 107 מ"ר, כלומר מדירות הכוללות 5 חדרים לדירות הכוללות 4 חדרים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תיאור	מצב קודם תכנית בי/מק/1/410	מצב חדש בקשה להיתר מס' כולל הקלות
כמות יח"ד	96	113
שטח עיקרי למגורים	10,650.24	10,554.74
שטח עיקרי לנופש ספורט	50.00	50.00
סה"כ עיקרי	10,700.24	10,604.74
גובה	86	97
מס' קומות עילי (ללא קומת קרקע)	25	28
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	110.94	93.40
שטח דירתי ממוצע	**124.54**	**107.01**

כאשר בוחנים את עסקאות ההשוואה, כפי שיוצג להלן, הערכים בין שווי למ"ר מבונה בין דירות 5 חדרים לדירות 4 חדרים מאוד דומים, ובמקרים מסוימים שווי למ"ר מבונה בדירת 5 חדרים גבוה משווי מ"ר מבונה בדירת 4 חדרים, שכן מדובר בשכונה חדשה ויוקרתית, ולכן אין כלל השבחה.

<u>מקדם עליה בקומה:</u>

לטענת שמאית המבקשת, שמאי הועדה קובע השבחה בגין 2 פרמטרים: שוליות ועליה של 2.5% לתרומת גורם הקומה ביחס למרכיב שווי הקרקע, ללא כל הוכחה למועד הקובע.

השמאי יצר פורגרמה תיכונית רעיונית לפיה בא לידי ביטוי מקדם שוליות בין שני מצבי התכנון. על מקדם השוליות הפעיל את מקדם 2.5% לקומה ובכך ייצר "השבחה מדומה". יש לבחון את ההשבחה בקרקע בין שני מצבי התכנון.

לטענתה בחינת תוספת השווי על סמך עסקאות ממגרש מס' 750 הינה בחינת מוצר תיכנוני שונה בתחום תכנית אחרת, במועד הרחוק מהמועד הקובע בעשור. לטענתה מגרש מס' 750 בייעוד למגורים ד' מסחר ותעסוקה, כולל דופן מסחר ותעסוקה ב- 4 קומות, ממוקם על צומת מרכזית מרומזרת הכוללת נתיב תחבורה ציבורית.

ההשפעה של עלייה בקומות במבנה בעל שימושים מעורבים היא שונה מהשפעה של עליה בקומה במבנה רגיל טיפוסי.

כמו כן, המגרש ממוקם בקו רוחב הקרוב לתצפית לקו הים כמו בניינים ברחוב הנביאים, או מגרשים במתחם הנדון הקרובים לקו הים (מקבילים למגרש 750) כגון מגרש 15.

שמאי הועדה הציג נתונים לפיהן קיים הפרש בגין עלייה בשווי לקומה בבניין הנדון, וייחס את השינוי לעלייה לגובה בלבד. בבניין הנדון קיימים סוגי חניה שונים הכוללים חניה עם מתקנים וחניות רגילות. ייתכן והשוני נובע גם בגין שוני בשווי מכירה של דירה עם חניה במתקן לעומת דירה עם חניה רגילה.

במתחם עשרות נתונים נכון למועד הקובע במתחם הנדון, שהינם רלוונטיים למיקום הנכס, סוג הנכס, המוצר התכנוני הסופי, לרבות השימושים ומכלול ההנאות, נכון למועד הקובע.

נבחנה השפעת עלייה בקומה במגרשים במתחם המצויים במקומות עדיפים מבחינת תצפית לים על פני מיקום הנכס הנדון, עד כשנה לפני ואחרי המועד הקובע.

מניתוח העסקאות עולה כי אין כלל מובהקות לתוספת שווי בעלייה בקומה, בוודאי שלא באופן לינארי ולא מהקומה הראשונה, כפי שהביא בחשבון שמאי הועדה.

בבניין הנדון, כפי שתואר לעיל, אין כל יתרון לגובה, לכל הפחות עד לקומה ממוצעת.

נותחו נתונים מגו"ח 5027/110 וגו"ח 5027/108, ונקבע מקדם עליה לגובה בשיעור 1% מקומת חציון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאית המבקשת טוענת שאין לקבוע השבחה בהתאם ל"קונצנזוס" ומבקשת לבחון את נתוני השוק במועד הקובע.

ייתכן שבעבר היתה עלייה בשווי כפי שנטען ע"י שמאי הועדה ואומץ ע"י חלק מהשמאים המכריעים. הדבר לא נבחן על ידה, אך בוודאי שקביעה זו על בסיס עסקאות ממגרש מס' 750 ממתחם בי/4/450, עשור לפני המועד הקובע, ביחס למגרש הנדון - אינה נכונה למועד הקובע.

במועד הקובע 08/01/2024 - מצב השוק בישראל הוא בשלהי מלחמת "חרבות ברזל", מרכיב שיעורי הריבית השוררים במשק גבוהים מאוד, קיימת בעייתיות בביצוע יזמי של פרויקטים, לאור ייקור בתשומות הבניה ומחסור בעובדים, כל זאת גורם להאטה עד להקפאה בקצב המכירות.

קבלנים/יזמים רוצים למכור וגם אם בעבר התקבלה תמורה לתוספת גובה, הן כמות יחידות הדיור שאושרה בהקלות הרבות מבלי לשפר את דרכי הגישה ומתחמי הציבור, והן מצוקה בשוק במועד הקובע, הכתיבו את רמת המחירים.

מפנה למאמר שפורסם בשומה מכרעת של רמה מאור המתכלל מידע רלבנטי ביחס לירידה במחירי הקרקעות בתחילת שנת 2024.

החלטות שמאים מכריעים במתחם המצביעות על שוני:

שמאי מכריע	מועד קובע	מגרש	תוספת קומות	הסתמך
יהודה פלד	29/03/2020	35	1.98%	
גיל הרצברג	25/12/2019	40	2.50%	
ארנון גולדברג	06/05/2020	14	2.32%	
רמה מאור	24/07/2019	15	2.50%	ראה פירוט לעיל
יעל הרון	14/02/2019	9,11	1%	
ארז כהן			2%	הסתמך על שומות מכריעות - לא נבחן

מפנה להחלטה של רמה מאור אותה הביא כדוגמא שמאי הועדה - חלק ממגרש 15 בתכנית בי/מק/1/410 הנמצא בקו מגביל למגרש מס' 750 בתכנית בי/4/450 מבחינת קרבה לים.

<u>מקדם צפיפות קומתית לקומות 1-4:</u>

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, בקומות 1-4 מתוכננות 6 יחידות דיור בנות 3 חדרים כל אחת.

בהתייחס לעסקאות ההשוואה בהן 4 דירות בקומה יש להביא בחשבון מקדם צפיפות קומתית של 0.9 לקומה.

<u>מקדם הפחתה לדירות כלואות להן כיוון אויר אחד:</u>

בקומות 1-4 שתי דירות בכל קומה הינן דירות כלואות להן כיוון אויר אחד.

בהתייחס לעסקאות ההשוואה בהן לכל הדירות 2 כיווני אויר, יש להביא בחשבון עבור 2 יחידות דיור בכל קומה, מקדם הפחתה בגין היותן כלואות עם כיוון אויר אחד של 0.9.

<u>מקדם התאמה לנפח קומה (גובה קומה נטו):</u>

במצב קודם גובה הבניין הינו 86 מ', כולל 25 יח"ד, כאשר קומת הלובי הינה בגובה של כ- 6 מ' בהתאם לבינוי במתחם.

במצב החדש קומת הלובי בגובה נטו של 3.8 מ' וקומה טיפוסית אף היא נמוכה יותר מגובה קומה טיפוסית במצב קודם, כמפורט:

שמאי הועדה נוקט בשומותיו במתחם הנדון נוקט במקדם השבחה בגין תוספת של 1% בגובה הפנימי של הדירה בשיעור של 0.25%, לפיכך אנקוט באותו המקדם לקיטון בגובה במצב החדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>פוטנציאל הקלות "שבס כחלון":</u>

כל הבקשות להיתרי בניה במתחם כוללות הקלות "שבס כחלון"2, ולאחר מועד 16/06/2020 בו פג תוקפה של הוראת השעה, הבקשות כללו הקלות מכח "שבס" בלבד.

קבלת הקלה בגין תוספת "שבס" הינה בגדר ציפייה סבירה בעיני קונה סביר ונתמכת בראיות. קרי, בשוק הנדון, קונה סביר מרצון הביא בחשבון את תוספת הזכויות מכח ההקלות, שהיתה בגדר ציפייה סבירה ממשית בעיניו, ולכן המחיר שהיה מוכן לשלם אותו קונה פלוני גילם פוטנציאל תיכנוני זה.

לפיכך יש להביא בחשבון רק 50% מהשבחה מכיוון שה- 50% הראשונים גולמו בשווי המגרש.

מפנה לשומה מכרעת של רמה מאור בגו"ח 5026/48 מיום 03/10/2021.

כפי שטען שמאי הועדה בדיון לא להסתכל "הסתכלות צרה". על השמאי המכריע להעריך את הקרקע. ולכן, שווי הקרקע במועד הקובע מביא בחשבון 50% מההשבחה, ככל שקיימת, המגולמת בשווי הקרקע.

מפנה להחלטת ועדת ערר במחוז תל אביב שניתנה במסגרת עררים תא/85180/0823 ואח' - קבוצת חג'ג סלמה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב (1.4.25).

מפנה לסיכום מאמר מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר ביחס לערר.

<u>השפעת תוספת יחידות הדיור במתחם הנדון על ההנאה ממתחמי הפנאי ושטחי הציבור:</u>

בהתאם להוראות התכנית, סעיף 2.2 ז' נקבע: הגדלת כמות יחידות הדיור ב- 20% ללא שינוי סך השטחים המותרים, כך שיותר לבנות 4,028 יח"ד במקום 3,357 יח"ד.

בטבלה 2.3 נקבעו תנאים כמותיים עיקריים בתכנית, מהן ניתן ללמוד שסך השטחים המיועדים למבני ציבור בתחום התכנית, על אף שגדל מספר יח"ד בין המצב הקודם למצב החדש ב- 671 יחידות, לא השתנה ועומד על 74,874 מ"ר.

לאור מדיניות הועדה המקומית לאשר הקלות "שבס כחלון", וממועד 06/2022 הקלות מכוח "שבס" בלבד, מספר יחידות הדיור במתחם גדל וכן שטחי הבניה למגורים גדלו, על הצד המקל, באופן זהה.

כך, נוצר מצב שמבני ציבור, שטחי ציבור, כבישים וכיוצ"ב אשר תוכננו תחילה ל- 3,357 יח"ד, לפחות כ- 4,430 יח"ד, כ- 1,073 משפחות נוספות מהתכנון המקורי יחלקו את אותם שטחים ציבורים, כבישים, מבני ציבור וכיוצ"ב.

יש להביא בחשבון הפחתה בגין השפעת תוספת יחידות הדיור במתחם הנדון על ההנאה ממתחמי הפנאי ושטחי הציבור לאור ההקלות הרבות שאושרו במתחם, ששינו פניו לחלוטין אך לא הותאמו מתחמי הציבור והפנאי. על הצד הזהיר יש להביא הפחתה של 5% לפחות. גם הכבישים, הדרכים לא הותאמו לגידול הדירות במתחם.

בשומות מכריעות של השמאית שושי שרביט שפירא, בגין הגדלת צפיפות של 20% בתכנית בי/מק/1/410 ביחס לתכנית בי/410, הובא בחשבון מקדם צפיפות של 1.045.

מפנה לשומה מכרעת של דנה שיחור מיום 13/05/2024 ביחס לאומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/מק/1/410 במסגרת מימוש בדרך של מכר במקרקעין הנדונים, בה נקבע כי יש לאמץ את סוגיית מקדם צפיפות שנקבע בשומת שושי שרביט שפירא, המבטאת נכונה את השינוי בין שני מצבי התכנון והשפעתו על שווי הקרקע, כאשר מספר היחידות גדל אך שטחי הציבור אינם גדלים באותו היחס, הרי שיש ליתן לכך ביטוי.

[2] תוקפה של הוראת השעה "שבס כחלון" לפי סעיף 151 (ב3)(1) לחוק התכנון והבניה, הינו עד ליום 01/01/2020. בתאריך 18/12/2019 מנהל התכנון האריך את תוקפה של הוראת השעה שבנדון בשל פיזור הכנסת עד תום 3 חודשים מעת כינונה של הכנסת ב-23. בתאריך 16/06/2020 פג תוקפה של הוראת השעה

אף אם בהקלות העמסה על התשתיות הדרגתית, הרי שבמועד הקובע רוב המגרשים נבנו, או בהליכי בניה ואושרו תוספת של מאות יחידות דיור במתחם. למעשה הוועדה שינתה לחלוטין את הפרוגרמה התכנונית הראשונית וזאת מבלי לשנות כלל תשתיות ציבוריות. גורם זה בהחלט ידוע לכל רוכש פוטנציאלי ויש להביא זאת בחשבון נכון למועד הקובע.

עוד יודגש כי שינוי במקדם צפיפות, מקדם קומות, הפר למעשה את האיזון לפי מקדמי שווי שנקבעו בטבלת האיזון בתכנית בי/מק/1/410 ולכן אין ליישמם בניתוח עסקאות ההשוואה, כפי שנוקט שמאי הועדה.

<u>התכלות הקלה:</u>

הקלה כרוכה בהיתר בניה ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה פוקעות ההקלות. ולכן יש להביא בחשבון גורם זה. אחרת, ההתייחסות להקלות הן כזכויות מוקנות מכח תב"ע, והרי זה אינו נכון.

ראה ערר הר/85115/13 עדי לירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה.

בהתאם לכך, לאור אורך חייו הכלכליים של הנכס, יובא בחשבון מקדם התכלות של 0.9.

<u>התייחסות לגובה הבניין המוגבל:</u>

הבניין הנדון ממוקם בחלק הצפון מזרחי של המתחם. למתחם שיפוע טופוגראפי עולה מכיוון מערב לכיוון מזרח.

מפנה למגבלות בניה בתחום המתחם סעיף 6.7 תכנית בי/מק/410/1.

לכן התבקשו מספר מטרים מקסימאליים שאושרו ברשות התכנון בהתאם למגבלות.

כתוצאה מכך שטח פנים הדירות קטן וכן גובה הלובי.

אחרת, אם כבר בעלי הזכויות בקשו הקלה לגובה, מה מנע בעדם לבקש מספר מטרים אשר יאפשר גובה פנימי בדירות לפחות כפי ששורר ברוב המתחם, או לובי בגובה 6 מ'? הרי גובה פנים מהווה גורם משביח לעמדת שמאי הועדה בשומותיו במתחם.

שמאית המבקשת הציגה טבלה המתכללת חלק מההקלות שאושרו במתחם במהלך השנים.

<u>ערכי שווי:</u>

נבחנו עסקאות השוואה במגרשים במתחם.

הובא בחשבון כי שטחי הדירות מגלמים שטחי מרפסות.

הובא בחשבון שטח פלדלת לרישוי בהתאם להיתרי בניה.

לא הובאו בחשבון מקדמי התאמה בהתאם לטבלת איזון והקצאות של תכנית בי/מק/ 1/410.

<u>מרכיב עלויות בניה נכון למועד הקובע:</u>

בהתאם להסכם חדש עם חברת "אזורים" עלות הקמה לשירותי בניה מתבסס על 1,320,000 ₪ ללא מע"מ ליח"ד ממוצעת (צמוד מדד דצמבר 2024).

מצורף מייל המעיד על עלות ביצוע שנחתם עם חברת "אזורים".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מפנה לשומה מכרעת של רמה מאור בגו"ח 80137/43 מגרש 137 ראשון לציון, בה שמאי הועדה הביא בחשבון עלות בניה של 12,760 ₪[3] למ"ר דירתי למועד קובע 19/09/2023, בבניין העתיד לכלול 90 יח"ד, שטח אקוי' ליח"ד - 100.1 מ"ר.

בחילוץ שווי מ"ר מבונה הובא בחשבון מע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור של 20% ועלויות בניה למ"ר בדירה ממוצעת לפי 12,077 ₪ ולדירת 3 חדרים 12,500 ₪, וזאת בהתאם להסכם עם חברת "אזורים".

נותחו עסקאות מכר מגו"ח 5027/110, גו"ח 5027/10, גו"ח 5027/6.

לטענתה, כאשר בוחנים את עסקאות ההשוואה, אין הבדל בשווי למ"ר מבונה בין דירות 5 חדרים לדירות 4 חדרים. הערכים מאוד דומים, ואף במקרים מסוימים שווי למ"ר מבונה בדירת 5 חדרים גבוה משווי מ"ר מבונה בדירת 4 חדרים, שכן מדובר בשכונה חדשה ויוקרתית, ולכן אין כלל השבחה.

סיכום ממצאים:

דירה	גוש 5027 חלקה 66			גוש 5027 חלקה 110			גוש 5027 חלקה 108			סיכום	
	שטח	שווי מ"ר מבונה	קומה ממוצעת	שטח	שווי מ"ר מבונה	קומה ממוצעת	שטח	שווי מ"ר מבונה	קומה ממוצעת	שווי מ"ר מבונה ממוצע	מייצג קומה ממוצעת
3	75	₪ 13,027	15.60	74.8	₪ 13,813	3.00	74.80	₪ 16,003	4.67	₪ 14,281	3.83
4	98.12	₪ 10,170	12.00	105.43	₪ 11,246	13.54	105.43	₪ 11,816	8.33	₪ 11,077	10.94
5	117.65	₪ 10,359	12.25	129.92	₪ 10,162	14.00	129.92	₪ 11,949	14.33	₪ 10,823	14.17

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שמאית המבקשת בנתה פרוגרמה תיכנונית המהווה לשיטתה את השימוש המיטבי במצב הקודם.

שווי מצב קודם - בהתאם לפרוגרמה המיטבית האפשרית במצב הקודם, שטח ממוצע ליח"ד בהתאם להוראות התב"ע.

שווי מצב החדש - בהתאם לשטחים בבקשה להיתר.

לא הובאו בחשבון מרפסות הגג, הקיימות בשני מצבי התכנון.

[3] ראה עמוד 21 בשומה המכרעת, ועמוד 36 "עלויות בניה", פסקה ראשונה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב קודם:

קומה	מספר יח"ד בקומה	זכויות בניה (שטח במ"ר)				מקדמי שווי			סה"כ שווי
		שטח דירתי ממוצע עיקרי	שטח כולל ממ"ד ליח"ד	עיקרי	שווי מ"ר מבונה	מקדם קומה	לצפיפות קומתית	דירות כלואות	
1	6	74.50	88.10	447.00	₪ 14,281		0.90	0.9	₪ 5,553,665
2	6	74.50	88.10	447.00	₪ 14,281		0.90	0.9	₪ 5,553,665
3	6	74.50	88.10	447.00	₪ 14,281		0.90	0.9	₪ 5,553,665
4	6	74.50	88.10	447.00	₪ 14,281		0.90	0.9	₪ 5,553,665
5	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077		1.00		₪ 4,951,413
6	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077		1.00		₪ 4,951,413
7	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077		1.00		₪ 4,951,413
8	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077		1.00		₪ 4,951,413
9	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077		1.00		₪ 4,951,413
10	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077		1.00		₪ 4,951,413
11	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077		1.00		₪ 4,951,413
12	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077		1.00		₪ 4,951,413
13	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077	1.01	1.00		₪ 5,000,927
14	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077	1.02	1.00		₪ 5,050,442
15	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077	1.03	1.00		₪ 5,099,956
16	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077	1.04	1.00		₪ 5,149,470
17	4	111.75	125.35	447.00	₪ 11,077	1.05	1.00		₪ 5,198,984
18	3	148.33	161.94	445.00	₪ 10,823	1.06	1.02		₪ 5,207,415
19	3	148.33	161.94	445.00	₪ 10,823	1.07	1.02		₪ 5,256,541
20	3	148.33	161.94	445.00	₪ 10,823	1.08	1.02		₪ 5,305,668
21	3	148.33	161.94	445.00	₪ 10,823	1.09	1.02		₪ 5,354,794
22	3	148.33	161.94	445.00	₪ 10,823	1.10	1.02		₪ 5,403,921
23	2	184.52	198.12	369.04	₪ 10,823	1.11	1.05		₪ 4,655,237
24	2	138.76	152.36	277.51	₪ 10,823	1.12	1.05		₪ 3,532,174
25	1	178.77	192.37	178.77	₪ 10,823	1.13	1.10		₪ 2,405,038
	96			10,649.32					₪ 124,446,536

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש:

קומה	מספר יח"ד בקומה	זכויות בניה (שטח במ"ר)				מקדמי שווי				סה"כ שווי
		שטח דירתי ממוצע עיקרי	שטח כולל ממ"ד ליח"ד	עיקרי	שווי מ"ר מבונה	מקדם קומה	לצפיפות קומתית	דירות כלואות	מקדם התאמה גובה קומה	
1	6	64.27	77.87	385.59	₪ 14,281		0.90	0.9	0.9571	₪ 4,585,360
2	6	64.27	77.87	385.59	₪ 14,281		0.90	0.9	0.9571	₪ 4,585,360
3	6	64.27	77.87	385.59	₪ 14,281		0.90	0.9	0.9571	₪ 4,585,360
4	6	64.27	77.87	385.59	₪ 14,281		0.90	0.9	0.9571	₪ 4,585,360
5	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077		1.00		0.9571	₪ 4,133,384
6	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077		1.00		0.9571	₪ 4,133,384
7	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077		1.00		0.9571	₪ 4,133,384
8	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077		1.00		0.9750	₪ 4,210,512
9	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077		1.00		0.9750	₪ 4,210,512
10	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077		1.00		0.9750	₪ 4,210,512
11	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077		1.00		0.9750	₪ 4,210,512
12	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077		1.00		0.9750	₪ 4,210,512
13	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.01	1.00		0.9750	₪ 4,252,618
14	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.02	1.00		0.9750	₪ 4,294,723
15	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.03	1.00		0.9750	₪ 4,336,828
16	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.04	1.00		0.9750	₪ 4,378,933
17	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.05	1.00		0.9750	₪ 4,421,038
18	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.06	1.00		0.9750	₪ 4,463,143
19	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.07	1.00		0.9750	₪ 4,505,248
20	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.08	1.00		0.9750	₪ 4,547,353
21	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.09	1.00		0.9750	₪ 4,589,459
22	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.10	1.00		0.9750	₪ 4,631,564
23	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.11	1.00		0.9750	₪ 4,673,669
24	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.12	1.00		0.9750	₪ 4,715,774
25	4	97.47	111.07	389.86	₪ 11,077	1.13	1.00		0.9750	₪ 4,757,879
26	2	184.52	198.12	369.04	₪ 10,823	1.14	1.05			₪ 4,781,055
27	2	138.76	152.36	277.51	₪ 10,823	1.15	1.05			₪ 3,626,786
28	1	178.77	192.37	178.77	₪ 10,823	1.16	1.10			₪ 2,468,888
	113			10,554.74						₪ 121,239,111

שווי מצב חדש	₪ 121,239,111
שווי מצב קודם	₪ 124,446,536
השבחה	לא חלה השבחה

לאור האמור לעיל, קבעה שמאית המבקשת כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות בבקשה להיתר בניה הנדונה, וזאת מבלי להתייחס לפרמטרים שהובאו לעיל: הכללת זכויות הבניה הפוטנציאליות להקלות, התכלות ההקלה ופגיעה בהנאה משטחי ציבור וממתחמי פנאי כתוצאה מתוספת עשרות יח"ד בהקלות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. **הכרעה:**

הנכס מושא השומה הינו מגרש לבניה רוויה בשכונת "דרום חדש" בבת ים.

על הנכס חלה תכנית המתאר בי/מק/1/410 ותכנית מפורטת בי/מק/4/410.

ביום 08.01.2024 אושרה בקשה להיתר בניה מס' 20230722, להקמת בניין מגורים הכולל ק. קרקע + 28 קומות מגורים + קומת גג טכני. הבניין מכיל 113 יח"ד, 2 קומות מרתפי חניה.

בין היתר, אושרו ההקלות הבאות:

תוספת 17 יח"ד מכוח תקנת "שבס", 113 יח"ד במקום 96 יח"ד.

תוספת 4 קומות וקומת גג טכני, סה"כ 30 קומות במקום 25 (מעל קומת קרקע) - שיפור תכנון.

תוספת גובה לבניין של 11 מ', 97 מ' מעל הכניסה הקובעת במקום 86 מ' המותר בתכנית - שיפור תכנון.

<u>מהות ההקלות:</u>

לטענת שמאית המבקשת, בעלי הזכויות נאלצו לבקש את ההקלה לתוספת קומות לצורך מניעת "אפליה תכנונית" ולשם השוואת גובה הבניין לגובהם של מבנים בסביבתם ועל מנת שלא יישאר במיקום נחות, כלוא או מוצל.

בחנתי לעומק את טענותיה ולהלן מסקנותיי:

מצפון למגרש הנדון ממוקמת חלקה 76 (מגרש מס' 3) בה ניתן היתר לבניית 18 קומות מגורים (כפי שהותר בתב"ע) הכוללות 70 יח"ד, (בהקלה לפי תקנת "שבס" בה ביקשו 9% בלבד). גובה הבניין כ-70 מ' (לא התבקשה הקלה. הנתונים מתכנית ההגשה. בתב"ע הותר 64 מ'), והצפיפות המקסימלית בקומות היא 4 יח"ד. הבניין בשלבי בניה מתקדמים ובעת הביקור נבנית הקומה ה-15 שלו.

ממערב למגרש הנדון כביש ומעברו חלקה 110 (מגרש מס' 40) בה ניתן היתר לבניין בן 23 קומות מגורים (בהקלה) הכוללות 88 יח"ד (בהקלת לפי תקנת "שבס כחלון", יח"ד ושטח). גובה הבניין כ-83 מ' לאחר הקלה של 13 מ'. בעת הביקור נראה כי הבניינים על מגרש זה לקראת סוף בניה.

ממזרח למגרש הנדון ממוקמת חלקה 83 (מגרש מס' 31) בה ניתן היתר בניה לבניין בן 29 קומות מגורים (בהקלה) הכוללות 113 יח"ד (הקלה לפי תקנת "שבס"), לא אותרה הגרמושקה, לכן גובה הבניין אינו ידוע. הבניין בנוי ומאוכלס.

מדרום שצ"פ, גינה גדולה.

הנכס הנדון ממוקם בקצה השמאלי העליון של מקטע רחוב דמוי חצי ירח. בכל המגרשים במקטע זה, (מגרשים מס' 35-30) נתבקשו 113 יח"ד, אך מספר הקומות משתנה בין 26 ל-30, וגובה הבניינים משתנה בין 92 מ' ל-104 מ'.

גובה הבניין הנדון עפ"י התב"ע הינו 86 מ', גבוה יותר מהמגרשים מצפון וממערב לאחר שקיבלו הקלות בגובה.

לעניין ההצללה, בתצלומי אויר באתר ה-GIS של הוועדה המקומית, ניתן להתרשם שבשעות מסוימות אין כלל הצללה על המגרש הנדון (עפ"י תצלומי אויר משנת 2025, בהם הבניינים במתחם בנויים).

ובכלל, המגרש הנדון, כאמור, הינו הקיצוני המערבי בתוואי הרחוב הקשתי שמושך לכיוון מזרח ודרום.

בין המגרש הנדון (מגרש 30) ועד מגרש 35 הדרומי לו (בסוף הרחוב הקשתי), קיים שטח ציבורי נרחב, כך שהמרחק בין הבניינים הינו עשרות רבות של מטרים. מסלול השמש במהלך היום נוטה לכיוון דרום ומשכך, אין כל השפעה של הצללה של הבניין הדרומי במגרש 35 על הבניין מושא

השומה. כך גם במגרשים האחרים הדרומיים והדרום-מזרחיים למגרש שלנו, קרי, מגרשים 32, 33, 34.

הבניין הבנוי על מגרש 31 הצמוד, הינו במרחק של 20 מ' מהבניין הנדון וגם אם יש בו השפעה של הצללה על הבניין מושא השומה, הרי שהיא מועטה וגם זאת רק בשעות הבוקר המוקדמות.

מבדיקת גרמושקות המגרשים הסמוכים עולה כי אף שבכל המגרשים במתחם אושרו הקלות במספר יחידות הדיור (113 יח"ד במקום 96 יח"ד), הרי שהחלוקה של יחה"ד בין הקומות, מספר הקומות בפועל, גובה הקומות וגובה הבניין, כמו גם הגובה האבסולוטי, אינם זהים כלל.

לא נמצאה אחידות צורנית או גובה אחיד בין המבנים במתחם. כמו כן ההיתר אושר, כך שלא ניתן לטעון שנגרמה לנכס "אפליה תכנונית" ביחס לסביבתו. וגם לו כן, אין בכך כדי להשפיע על גביית היטל ההשבחה, שכן עצם העובדה שהמבקשת ביקשה להתחיל את הבנייה כשנתיים לאחר הקמת המגרשים האחרים, משיקולים כאלו ואחרים, אין בה כדי להשפיע על אופן התכנון.

עוד עולה, כי חרף תוספת הקומות שאושרה במגרש הנדון, הבניין נותר נמוך יחסית לחלק מהבניינים הגובלים - 96.24 מ' מבחינת גובה הבניין במפלס 0.00, ונמוך מכולם מבחינת הגובה האבסולוטי. מכאן שאין ממש בטענה כי תוספת הקומות נדרשה רק לשם השוואת גובה, שכן לו אכן זו הייתה המטרה, ניתן היה לבקש תוספת גובה נוספת, להגביה את קומת הלובי ואת קומות המגורים ולנצל גובה נוסף, ולא נעשה כן.

לאור ממצאים אלו, אני מתקשה לקבל את הנחת היסוד של שמאית המבקשת לאילוצים שעמדו בפני המבקשת עצמה שהביאו אותה לבקש את ההקלות. שכן, לא נמצאת כאן "אפליה תכנונית" ואין צורך בהשוואת גובה הבניין לגובהם של מבנים בסביבתם. הבניין לא נשאר במיקום נחות, כלוא או מוצל ביחס לבניינים האחרים.

<u>הקלה בתוספת יח"ד:</u>

מבוקשת הקלה בתוספת יח"ד, 113 יח"ד במקום 96 יח"ד. פער של כ-17.7% במספר יח"ד, ללא תוספת שטח. תוספת יח"ד ללא תוספת שטחי בניה מביאה לבניית יותר דירות קטנות.

כפי שהוכח ע"י הצדדים, השווי למ"ר בדירות קטנות (3 חדרים) הינו גבוה יותר משווי דירות גדולות יותר (4-5 חדרים).

בנוסף, תוספת יח"ד ללא תוספת שטח מביאה להקטנת דירות תוך ביטול שוליות. גם אם מדובר בפער שולי, שייתכן שכלל לא היה מובא בחשבון בעסקאות המכר, הרי שאיסוף כלל אותם מטרים, מביא לכך שניתן לבנות באמצעותם את אותן 17 יח"ד, כך שהשיקול הינו כלכלי והמהלך רווחי.

למעשה, מקדם ביטול השוליות מגלם את פרמטרים שונים שיש לחשב בגין אותה תוספת. בין אם מדובר בתוספת עלויות בניה בגין חדרים רטובים, ממ"דים, מהלך קומה נוסף, תחנת מעלית נוספת וכיוצ"ב, ומנגד תוספת יח"ד לשיווק, תוספת ממ"דים עליהם חל פטור מהיטל השבחה אבל התמורה בגינם מלאה, ניוד שטח בין הקומות תוך השבחתו מבחינת עלייה בקומות ועוד.

<u>מקדם שוליות:</u>

במצב הקודם הובא בחשבון שטח זהה לכלל יח"ד, בצפיפות סבירה של 4 יח"ד לקומה בקומות 1-23, ושל 2 יח"ד בקומות 24-25. הובא בחשבון מקדם שוליות לשטחים אלו.

במצב החדש, לאור תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, נוצרו יח"ד בשטחים קטנים יותר, אשר חושבו כממוצע קומתי בהתאם לשטח העיקרי הקומתי חלקי מס' יח"ד בקומה. בקומות הגבוהות, 26-28 שטח יחה"ד גדול יותר משמעותית, ולכן גם ליח"ד אלה חושב מקדם שוליות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הערת הח"מ:

שטחי הבניה העיקריים המבוקשים פחותים מעט מאלו המותרים בתב"ע.

על כן במצב הקודם חושב שטח הבניה העיקרי בהתאם למבוקש, על מנת שלא להביא לזיכוי עודף על שטח שאינו רלוונטי.

<u>צפיפות קומתית:</u>

בתחשיב המצב הקודם של שמאית המבקשת, הובאה בחשבון צפיפות של 6 יח"ד לקומה בקומות 1-4, בדומה למצב החדש. ככל שזו דרך החישוב של שמאית המבקשת, הרי שאין מקום להפחתה בגין צפיפות קומתית או דירות כלואות, שכן לשיטתה הנ"ל תוכנן גם במצב הקודם.

אני סבור אחרת.

עפ"י התב"ע, הותר לבנות 96 יח"ד ב-25 קומות מעל קומת הקרקע, קרי, תיאורטית ניתן היה לבנות 23 קומות הכוללות 4 יח"ד בקומה, קומה 24 ובה 2 יח"ד, וקומה 25 ובה 2 יח"ד. סה"כ 96 יח"ד.

אין בסביבה מגרשים בהם לא התבקשה תוספת יח"ד.

במצב החדש מבוקשות, בין היתר, הקלה לתוספת של 4 קומות ו-17 יח"ד.

בפועל, כפי שעולה מטבלת השטחים בתכנית ההגשה, יש סך הכל 28 קומות מגורים, כלומר נוספו 3 קומות למגורים ולא 4. לא מצאתי לכך הסבר מניח את הדעת, שהרי מתוך 17 יח"ד יכלו 16 יח"ד להיטמע ב-4 קומות מגורים בצפיפות של 4 יח"ד לקומה.

בפועל יש תוספת של 3 קומות.

ב-3 קומות ניתן לבנות לפחות 4 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד.

יוער, כי בסביבה הקרובה לא מצאתי בניין עם ציפוף של 6 יח"ד בקומה. לכל היותר 5 יח"ד בקומה ויודגש כי גם במקרים אלו הצליח היזם לייצר לפחות שני כיווני אויר לדירות אלו.

מאחר ששומה זו עוסקת בהיתר בניה, אין לי אלא להתייחס במצב החדש לבינוי המוצע ולדירות שתוכננו כך שהן כלואות ובנות כיוון אויר אחד בלבד.

בגיבוש הבינוי במצב הקודם (25 קומות), את 5 היח"ד הנותרות (כאמור לעיל, 12 יח"ד ניתן לבנות ב-3 הקומות שנוספו) אביא בחשבון בקומות הנמוכות, הצפופות, כדירות כלואות.

מכאן, שרק 5 יח"ד כלואות יובאו בחשבון בתחשיבי.

כמו כן יחושב מקדם צפיפות קומתית בחישוב דירות אלו, מאחר שעל פי תשריט היתר הבניה כל הקומות מחולקות ל-2 אגפים, כאשר במקרה של קומות 1-4 החלוקה כוללת 2 יח"ד באגף הדרומי (בדומה לקומות הטיפוסיות), ו-4 יח"ד באגף הצפוני, כולל השתיים הכלואות.

לכן ההשפעה הינה רק על האגף הצפוני.

להלן תמצית תכנון הבניינים הסמוכים:

חלקה	מגרש	יח"ד מבוקש	קומות מגורים מעל קק	גובה בניין אבסולוטי במ'	גובה בניין במ' מ-0.0	גובה קומה ברוטו ב-מ'	גובה לובי במ'	מקס יח"ד בקומה	יח"ד כלואות	יח"ד ברוב הקומות הטיפוסיות	יח"ד בקומה עליונה
82 - הנכס הנדון	30	113	28	107.36	97	3.06	3.4	6	2	4	1
83	31	113	29	לא אותרה הגרמושקה							
84	32	113	27	114.28	92	3.15	6	5	כיוון שני חלקי	4	1
86	33	113	29	117.48	98	3.06	6	5	כיוון שני חלקי	4	1
87	34	113	26	107.65	94.85	3.15	6.3	5	כיוון שני חלקי	4	2
88	35	113	30	115.4	104	3.15	7	4		4	2

ללא ההקלה בתוספת הקומות, הדרך היחידה לניצול תוספת יחה"ד היתה ציפוף קומתי של 5 יח"ד לפחות ב-8-9 קומות בבניין, לעומת 4 יח"ד לקומה במצב הקודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דירות כלואות:</u>

במסגרת שומה מכרעת שערכתי ברחוב הרב ניסים 3 בתל אביב, גו"ח 6107 חלקות 63-62 ואח', מגרש מס' 4, התייחסתי לפרויקט אחר בתל אביב[4], אותו ניתחתי ומצאתי פערים בין דירה בעלת כיוון אויר אחד (דירה "כלואה") לדירה בעלת שני כיווני אויר.

הממוצע שהתקבל למ"ר בנוי היה 5% לטובת דירות בנות 2 כיווני אויר.

בחילוץ שווי מ"ר מבונה הפער גדל לכדי ממוצע של 10% לטובת דירות בנות 2 כיווני אויר.

לפיכך תחושב הפחתה של 10%, על הדירות הכלואות בלבד.

שטח קומה	סוג דירה	שטח עיקרי במ"ר	מקדם צפיפות קומתית	מקדם יח"ד כלואות	סה"כ מקדמים	שווי מ"ר מבונה		סה"כ
385.59	דירות כלואות	129.72	0.95	0.9	0.86	14,103	₪	1,564,117 ₪
	דירות קטנות אגף צפוני	133.98	0.95	1	0.95	14,103	₪	1,794,980 ₪
	דירות קטנות אגף דרומי	128.62	1.00	1.00	1.00	14,103	₪	1,813,864 ₪
			שווי קומתי משוקלל, לפני התאמה לקומה					**5,172,961 ₪**

<u>צפיפות במתחם:</u>

לטענת שמאית המבקשת, הגדלת הצפיפות בתב"ע בי/מק/1/401 בכ-20%, לא הביאה להגדלת שטחי הציבור הנדרשים. על כך הובא בחשבון מקדם 1.045 בשומה מכרעת שנערכה לנכס הנדון בגין תכנית בי/מק/1/401 ביום 13.05.2024 ע"י השמאית דנה שיחור.

ההקלה המבוקשת אמנם מגדילה את מספר יחה"ד בכ-18%, וגם כעת אין הגדלה של שטחי הציבור. יחד עם זאת, תוספת יחה"ד ללא תוספת שטח, הביאה במצב זה להקטנת הדירות, ששווין למ"ר גבוה יותר מדירות גדולות יותר, כך שההשפעה על סך התושבים שיגורו במתחם קטנה יותר. למען הזהירות יחושב מקדם 0.975 במצב החדש.

<u>מקדם קומה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים שיש לחשב מקדם קומה. המחלוקת הינה החל מאיזו קומה ובאיזה שיעור.

בשומות מכרעות כגון שומה מכרעת של החי"מ למגרש 7, של השמאית רמה מאור למגרש 15, של השמאי מרדכי דדון למגרשים 9 ו-11, נקבע מקדם קומה 2.5% לכל הקומות. יצוין כי בשומתי למגרש 7, נושא זה לא היה במחלוקת בין הצדדים ולכן לא נדרשה הכרעתי לעניין זה.

בשומה מכרעת שערכתי למגרש 7.1 בבת ים, שמיקומו פנימי יחסית, מוקף בבניינים גבוהים ללא נוף פתוח, גם לא לשצ"פ, לכל היותר הבניין ייהנה מנוף מסוים לכיוון צפון, אשר כיום הוא כולל מתחם תעשיה ישן, חושב מקדם קומה בשיעור 1.5% עד קומה 10, והחל מקומה 11 מקדם בשיעור 2%.

הנכס הנדון אינו חסום מכל כיווניו.

לקומות הגבוהות יש נוף למערב, ולכל חזית הבניין הדרומית יש נוף לשצ"פ.

יחד עם זאת, התוספת לעלייה בקומות קיימת בכלל הבניינים, ללא קשר לנוף. רכיב הנוף בא לידי ביטוי בשווי הקרקע ולא בעלייה בקומות.

בשומה מכרעת של השמאי יהודה פלד בגו"ח 5027/88-89 מגרש מס' 35, בניין בן 30 קומות מעל ק"ק לאחר הקלות, נקבע מקדם קומה בשיעור 1.98%, בהתבסס על תוספת שווי של כ-20,000

[4] פרויקט מגדל מזא"ה גו"ח 7077/73

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

₪ לדירה בשטח פלדלת של 119 מ"ר. בניכוי מע"מ ויזמות מתקבל 125 ₪ תוספת למ"ר מבונה שנקבע בשומתו בסך של 6,300 ₪, המשקף שיעור של 1.98%.

בשומה של השמאית יעל הרון בגו"ח 5027/86,91 מגרש מס' 33, לבניין בן 29 קומות מעל ק"ק, נקבע מקדם בשיעור 1.5% ביחס לקומה ממוצעת 13, בהתבסס על שומה מכרעת שערכה במגרשים 9,11 בהם ניתחה עסקאות ומצאה כי ישנו מתאם בין עליה בקומות לעליה בשווי, ובהתחשב בשומתו של יהודה פלד בה קבע 1.98%.

בשומה מכרעת את השמאי ארז כהן בגו"ח 5027/76 מגרש מס' 3 נקבע מקדם בשיעור 2%, לבניין בגובה 18 קומות מעל ק"ק, בהתבסס על שומות מכרעות, בחינת עסקאות והתייחסות לכך שבבניינים רבי קומות ההשפעה לתוספת קומה פחותה יותר.

אינני מסכים עם קביעה זו של ההשפעה הפחותה בבניינים רבי קומות, במיוחד בקומות הגבוהות כאשר הבניינים הסמוכים נמוכים יותר.

בהתייחס לסקר המחירים שהציגה שמאית המבקשת:

מדובר על עסקאות מכר במגרש מס' 40 (גו"ח 5027/110) הממוקם ממערב לנכס הנדון.

על מגרש 40 נבנו שני מגדלים (בניין 1 המזרחי ובניין 2 המערבי) בני 23 קומות כל אחד. שתי הקומות העליונות חלקיות (דירות מיוחדות).

בצמוד לגבול המגרש הצפוני ישנם שני מגרשים קטנים ביעוד מבני ציבור.

הבניין הנדון מתוכנן לגובה של 28 קומות, כך שהקומות העליונות בעלות נוף מסוים מערבה לכיוון הים.

שמאית המבקשת לא ציינה באיזה מהבניינים בוצעה העסקה, אך מבדיקתי עולה כי אין הבדלים בנוף.

מה שכן יש לשים לב, שאמנם לכל דירה יהיה מוצמד מחסן, אך שטחי המחסנים נעים בין 3 ל-5.9 מ"ר והם מפוזרים בין קומת המרתף לקומה 1 (המחסנים בקומה 1 שווים לדעתי יותר מאלו במרתף).

כמו כן, לדירות מעל 120 מ"ר ישויכו שני מקומות חניה, בשים לב שישנן גם חניות טוריות. נתונים אלו, הן לגבי המחסנים והן לגבי סוג החניות, אינו ידוע.

בנוסף, קיימים פערים בשטח המרפסות בין דירות ה-4 חדרים, בשטח שבין 11 מ"ר ל-17.75 מ"ר, שבחלקו נחשב כשטח עיקרי.

לו היינו בוחנים את השתנות המחירים בין 2023 ל-2024 על פי נתוני מכר אלו, כנתון יבש מבלי להתייחס לחניות ולמחסנים, כאמור לעיל, היינו עלולים להגיע למסקנה שהמחירים ירדו, לא רק בעלייה בקומות אלא גם בהתאמה בין מועדי העסקאות. כמו גם לא היינו מוצאים את הפער בהתאמה בקומות מבחינת גובה הקומה (גובה הקומות הגבוהות 3.4 מ' לעומת 3.06 מ' בקומות הטיפוסיות).

משכך, קשה עד בלתי אפשרי לבודד כל כך הרבה מרכיבים, כגון מועדי העסקה, אופי החניות, שטח המחסן, מיקום הדירה (קומה, כיווני אויר), שלב הבניה וכו'.

על כן, לא ניתן, לטעמי, להסיק מסקנות חד משמעיות מנתוני המכר הללו בנוגע למרכיב גובה הקומה בלבד ולקבוע שאינו מושפע כלל.

ככלל, הפער בין הקומות תלוי בגורמים נוספים. כמובן שיש השפעה בקומות הגבוהות, שלפי הבנתי לחלקן יהיה נוף פתוח למערב. הסיבה לכך היא, שבכל המגרשים ממערב מותר על פי התב"ע גובה של קומת קרקע+20 קומות, ובהתחשב בהקלות יגיעו לכל היותר ל-24 קומות, כך שבנכס הנדון הפער במחיר יהיה משמעותי יותר לדירות הצפון והדרום מערביות בקומות 25-28.

בנכס הנדון, לדירות שפונות לצפון מזרח ולצפון מערב יש נוף החל מקומה 19, שכן הבניין מצפון קיבל היתר ל-18 קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הדירות הדרומיות פונות לשצ"פ, בעוד שהצפוניות פונות לבניינים, כך שגם לזה יש משמעות במקדם הקומה.

מהאמור לעיל עולה, כי הנכס הנדון בעל יתרונות נוף לקומות הגבוהות, ולדירות בחזית הדרומית. הבניין אינו כלוא, אינו מוצל, ומיקומו נחשב טוב יחסית לסביבה.

לקומות הנמוכות יתרונות בצד הדרומי שפונה לשצ"פ, לקומות הגבוהות יתרונות נוף פתוח לצפון ולמערב.

בשומות מכרעות בסביבה נקבע מקדם התוספת לקומה בשיעורים שבין 1.5% ל-2.5%.

בהתחשב באמור לעיל ובמאפייני הנכס הנדון, כולל גם גובה הבניין והבניינים בסביבתו, אני סבור כי ראוי לקבוע מקדם בשיעור של 2% בין הקומות, כאשר עד קומה 10 יחושב מקדם בשיעור 1.5%, מקומה 11 עד קומה 18 מקדם בשיעור 2%, ומקומה 19 מקדם של 2.5%.

<u>נפח קומה:</u>

התב"ע מתירה גובה קומה טיפוסית **עד** 3.5 מ'.

גובה קומת מגורים טיפוסית מבוקש הינו 3.06 מ' ברוטו, ובקומות העליונות המיוחדות - 3.4 מ'.

גובה קומת הלובי 4.2 מ' ברוטו.

בבניינים אחרים גובה קומות המגורים הטיפוסיות נע בין 3.06 מ' ל-3.15 מ', וגובה קומת הלובי סביב 6 מ', בכולם אושרו הקלות בתוספת יח"ד וקומות, ובחלקם אף תוספת שטח.

כאמור לעיל, במתחם ישנם בניינים גבוהים יותר מהבניין הנדון, גם בגובה ביחס ל-0.00 וגם בגובה האבסולוטי.

לא שוכנעתי שגובה הלובי ו/או הקומות הטיפוסיות הינם בעקבות אילוץ הכרוך בבקשה להקלות בגובה או בכלל. כמו כן, לא הוכח שבמצב הקודם היזם היה מבקש גובה אחר.

יחד עם זאת, למען הזהירות יחושב מקדם קומה מופחת לקומה 1, שכן גובהה נמוך יותר מבניינים אחרים.

<u>התכלות ההקלות:</u>

אני סבור כי חישוב התכלות להקלות נכון לחשב כאשר מדובר במבנה שאורך חייו קצוב.

במרבית המקרים מחושבת התכלות במבנים צמודי קרקע או בניה רוויה נמוכה, אשר ניתן לחשב את מועד הריסתם בהתאם לפחתים, שינויים בטעמים, תוספת זכויות המביאה לכדאיות כלכלית להריסה והקמה מחדש וכד', וגם במקרים אלו ההתכלות מחושבת בהתאם לסוג ההקלה.

במקרה הנדון מדובר במבנים במגדלי מגורים בבניה חדשה, שאורך חייהם צפוי להיות עשרות שנים קדימה, בהתחשב בסטנדרט הבניה הגבוה ועמידה בתקנים.

כמו כן, לא הוכח שדירות שנבנו מכוח הקלה נמכרו במחיר נמוך מדירות תב"עיות. משכך, קונה סביר רואה לנגד עיניו דירה המהווה מבחינתו את המימוש המיטבי, ללא הפחתות בגין אורך חיים.

לאור האמור, אני סבור כי אין לחשב התכלות להקלות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי:

הפערים בערכי השווי של הצדדים אינם מהותיים, ולכן אקבע את ערכי השווי בממוצע בין הצדדים:

דירות קטנות: 14,100 ₪.

דירות רגילות: 11,410 ₪.

דירות גדולות: 10,940 ₪.

הערת הח"מ:

שמאית המבקשת חישבה במצב הקודם צפיפות של 6 יח"ד לקומה בקומות 1-4 וצפיפות של 3 יח"ד בקומות 18-22, ללא הסבר לכך. בהתאם, חישבה שווי מ"ר מבונה גבוה לדירות בקומות 1-4. מה שמביא להיעדר השבחה, על אף ההפחתות לצפיפות קומתית ודירות כלואות.

יצוין, כי אין מקום לחישוב הפחתה לצפיפות ולדירות כלואות במצב הקודם, שכן אלו תוצר של המצב החדש. באף אחד מהבניינים הסמוכים לא תוכננו 6 יח"ד לקומה. לכל היותר 5 יח"ד, וזאת לאחר ההקלות במספר יח"ד.

כמו כן, לא ברור כיצד קבעה את שטחי הדירות בתחשיבה, למעט אלו בקומות הגבוהות, 23-25 התואמים לבקשה להיתר במצב החדש.

די בתיקון הצפיפויות בקומות 1-4 ו-18-22 על מנת לראות שמתקבלת השבחה בתחשיב המבקשת.

פוטנציאל הקלות "שבס-כחלון":

כפי שעולה מבקשות להיתרי הבניה בסמוך לנכס הנדון, בחלקן התבקשו הקלות "שבס כחלון" (בחלקה 110 ממערב), ובאחרות הקלות "שבס" בלבד (חלקות 83, 88, 87, 86, 84), זאת בהתאם לתקנה שחלה במועד הרלוונטי.

על מנת לחשב את ההשבחה בגין ההקלות המבוקשות בנכס הנדון, שהן הקלות מכוח תקנת "שבס", יש לנטרל עסקאות שנערכו בחלקות בהן אושרו הקלות מסוג זה.

העסקאות שהציג שמאי המשיבה (על אף ששתיים מהן מחוץ לטווח של שנתיים מהמועד הקובע שהתקנות מאפשרות להשתמש באותן עסקאות), נערכו לפני בקשת ההקלות וכמובן לפני אישורן. כלומר, גם אם אקבל את הטיעון שיש להביא בחשבון הפחתה לשווי בגין פוטנציאל גלום, הרי שהעסקאות הנ"ל מנוטרלות מההקלות, ואין מקום להפחית פעם נוספת בגין כך.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם							
קומה	מס' יח"ד בקומה	שטח עיקרי קומתי	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה	מקדמי שווי		סה"כ שווי
					מקדם קומה	צפיפות קומתית	שוליות	
1	4	439.8	109.9	₪ 11,412	0.985	1	0.9830	₪ 4,859,390
2	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1	1	0.9830	₪ 4,933,390
3	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.015	1	0.9830	₪ 5,007,391
4	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.03	1	0.9830	₪ 5,081,392
5	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.045	1	0.9736	₪ 5,106,147
6	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.06	1	0.9736	₪ 5,179,441
7	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.075	1	0.9736	₪ 5,252,735
8	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.09	1	0.9736	₪ 5,326,029
9	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.105	1	0.9736	₪ 5,399,323
10	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.12	1	0.9736	₪ 5,472,617
11	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.14	1	0.9736	₪ 5,570,342
12	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.16	1	0.9736	₪ 5,668,068
13	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.18	1	0.9736	₪ 5,765,793
14	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.20	1	0.9736	₪ 5,863,518
15	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.22	1	0.9736	₪ 5,961,244
16	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.24	1	0.9736	₪ 6,058,969
17	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.26	1	0.9736	₪ 6,156,694
18	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.28	1	0.9736	₪ 6,254,420
19	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.305	1	0.9736	₪ 6,376,576
20	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.330	1	0.9736	₪ 6,498,733
21	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.355	1	0.9736	₪ 6,620,889
22	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.380	1	0.9736	₪ 6,743,046
23	4	439.8	109.9	₪ 11,412	1.405	1	0.9736	₪ 6,865,203
24	2	219.9	109.9	₪ 10,940	1.430	1.05	0.9736	₪ 3,516,480
25	2	219.9	109.9	₪ 10,940	1.455	1.05	0.9736	₪ 3,577,956
	96	10554.7			סה"כ שווי מצב קודם			₪ 139,115,788

מצב חדש								
קומה	מס' יח"ד בקומה	שטח עיקרי קומתי	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה	מקדמי שווי			סה"כ שווי
					מקדם קומה	צפיפות קומתית	יח"ד כלואות	שוליות	
1	6	385.59	64.3	₪ 14,103	0.985	חושב בנפרד	חושב בנפרד	1	₪ 5,095,366
2	6	385.59	64.3	₪ 14,103	1	חושב בנפרד	חושב בנפרד	1	₪ 5,172,961
3	6	385.59	64.3	₪ 14,103	1.015	חושב בנפרד	חושב בנפרד	1	₪ 5,250,555
4	6	385.59	64.3	₪ 14,103	1.03	חושב בנפרד	חושב בנפרד	1	₪ 5,328,149
5	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.045	1		1	₪ 4,649,291
6	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.06	1		1	₪ 4,716,027
7	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.075	1		1	₪ 4,782,763
8	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.09	1		1	₪ 4,849,500
9	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.105	1		1	₪ 4,916,236
10	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.12	1		1	₪ 4,982,972
11	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.14	1		1	₪ 5,071,954
12	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.16	1		1	₪ 5,160,935
13	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.18	1		1	₪ 5,249,917
14	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.20	1		1	₪ 5,338,899
15	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.22	1		1	₪ 5,427,880
16	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.24	1		1	₪ 5,516,862
17	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.26	1		1	₪ 5,605,844
18	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.28	1		1	₪ 5,694,825
19	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.305	1		1	₪ 5,806,052
20	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.330	1		1	₪ 5,917,279
21	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.355	1		1	₪ 6,028,507
22	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.380	1		1	₪ 6,139,734
23	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.405	1		1	₪ 6,250,961
24	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.430	1		1	₪ 6,362,188
25	4	389.86	97.5	₪ 11,412	1.455	1		1	₪ 6,473,415
26	2	369.04	184.5	₪ 10,940	1.480	1.05		0.859	₪ 5,387,932
27	2	277.5	138.8	₪ 10,940	1.505	1.05		0.943	₪ 4,523,605
28	1	178.8	178.8	₪ 10,940	1.530	1.075		0.870	₪ 2,799,358
	113	10554.7			סה"כ שווי מצב חדש				₪ 148,499,968
					הפחתה בגין צפיפות מתחם			0.975	₪ 144,787,469

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום ההשבחה:

סה"כ ההשבחה	**5,671,681**	**₪**
היטל ההשבחה	**2,835,841**	**₪**

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

12.3. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.4. מיקום הנכס במתחם ובמגרש, מאפייניו, צורתו, והבינוי המתוכנן עליו.

12.5. המצב התכנוני והמשפטי שחל עליו.

12.6. המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור ההקלות בוועדה המקומית.

12.7. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בבעלות.

12.8. השומה אינה כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון, חלקה 82 + 94 בגוש 5027, מגרשים 30 + 505, בגין בקשה להיתר כולל הקלות, הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	08.01.2024	5,671,681 ₪	2,835,841 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע