דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 30/12/2025
מספר מינוי: 1454-2025
מספרנו: 283- 1454-2025

לכבוד
המבקשת, חב' מבנה החשן בע"מ
באמצעות השמאי מר נתנאל יצחק זלבסקי
netanelz@yahoo.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב בית שמש
באמצעות השמאי מר יניב אסולין
asolinyaniv@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת מתוקנת[1] להיטל השבחה – חלקה 28 בגוש 34579
מגרש מס' 602 בהתאם לתוכנית 102-0925370
רח' אילפא 7, שכונת נתיבות ישראל, בית שמש

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורה של תוכנית 102-0925370.

השומה מהווה שומה מוקדמת לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
102-0925370	23/03/2024

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, בהסכמת הצדדים, נערך ע"י הח"מ ביום 15/07/2025.

2.3 ביום 05/11/2025 התקיים דיון במשרדי, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בשומה המכרעת המקורית מיום 07/12/2025 נפלה טעות סופר, ניתן מקדם אקו' לשטח העיקרי לתעסוקה בסך 0.5 במקום 1, התיקון כלול בסעיף 9.1.3.9 בעמוד 37.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>

3.1 חוות דעת שמאי מטעם המבקשת, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עפר כהן כהנא ומר נתנאל זלבסקי, מיום 04/09/2025.

3.2 חוות דעת שמאי טעם המשיבה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יניב אסולין, מיום 13/03/2025.

3.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת מיום 30/10/2025.

3.4 נסח רישום.

3.5 חוזה חכירה.

3.6 מכתב ממשרד הבינוי והשיכון לגבי תשלומי פיתוח בגין אשור תוכנית 102-0925370, מיום 02/07/2025.

3.7 אומדן חיוב היטלי פיתוח, דמי הקמה ואגרות בנייה צפוי עבור מגרש 602, בהתאם לתוכנית 102 0925370, מיום 18/06/2024 שנערך ע"י חברת ערך.

3.8 דו"ח אפס חתום מיום 06/11/2025.

3.9 חוו"ד עו"ד ימין אורי מיום 06/11/2025.

3.10 התכתבות דוא"ל מיום 09/09/2025, בין שמאי המשיבה לבין היועמ"ש של המשיבה עו"ד מיקי גסטוירט.

3.11 חוו"ד יועץ תנועה בגין חניון תת קרקעי.

3.12 שובר תשלום.

3.13 בקשה להיתר בניה מס' 20240617.

4. פרטי הנכס

מהות	מגרש ריק מבינוי ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה
גוש	34579
חלקה	28
שטח חלקה רשום[2]	1,216 מ״ר
מגרש	1 בהתאם לתוכנית 102-0925370
שטח המגרש[3]	1,217.31 מ״ר
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	רח׳ אילפא 7, שכונת נתיבות ישראל, בית שמש

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם במערב העיר בית שמש, בשכונת ״נתיבות ישראל״, בית שמש.
שכונת נתיבות ישראל בבית שמש היא שכונת מגורים מתפתחת, הממוקמת בחלק הדרומי של העיר בית שמש, הגובלת בשכונת דרכי שמואל ממערב, שכונת רמת עזרא ואיילת השחר ממזרח, כביש מס׳ 38 מצפון ושכונת איילת השחר ושטחי יער מדרום.
השכונה מאופיינת בבנייה רוויה של בנייני מגורים לצד בניינים הכוללים שימושים מעורבים.
המגרש נשוא ההחלטה בשלבי פיתוח עבודות עפר וחפירה.
גובה טופוגרפי כ- 315 מטר מעל לפני הים.
באזור פיתוח סביבתי התואם שכונת מגורים באכלוס חלקי.

5.2 תיאור הנכס

חלקה מס׳ 28 בגוש 34579 בשטח רשום 1,216 מ״ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מערבית לרחוב אילפא, המגרש ריק ופנוי.
בהתאם לתוכנית 102-0925370 תותר בניית בניין, הכולל שימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר ומגורים.

[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 21/07/2025.
[3] בהתאם לטבלת השטחים סעיף 3.2 בהוראות תוכנית 102-0925370.

6. המצב המשפטי

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 21/07/2025 לחלקה 28 בגוש 34579 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	:	34579.
חלקה	:	28.
שטח רשום	:	1,216 מ״ר.
בעלים	:	קרן קיימת לישראל.
חכירות	:	מבנה החשן בע״מ, רמת חכירה ראשית, תאריך סיום החכירה: 16/03/2118.
משכנתאות	:	לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ, מיום 27/12/2023, ללא הגבלת סכום.

6.2 <u>הסכם חכירה</u>

הוצג בפני הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: ״המחכירה״) לבין חב׳ מבנה החשן בע״מ (להלן: ״החוכר״), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המוחכר: גוש 34579, חלקה 28(בשלמות).

שטח: 1,216 מ״ר בערך.

תקופת החכירה: 98 שנים החל מ- 17/03/2020 ועד 16/03/2118.

תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מגרש למסחר.

תמורה: 1,637,280 ₪.

המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מיום 17/03/2024.

7. <u>המצב התכנוני</u>

להלן פירוט חלק מהתוכניות הרלוונטיות להכרעה, החלות על הנכס:

7.1 <u>מצב קודם</u>

7.1.1 <u>תוכנית בש/200</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4371 מיום 16/01/1996.

<u>מטרת התוכנית</u>:

- פיתוח של העיר בית שמש הקיימת והשטח המצורף אליה וחיזוק הקשר ביניהם.
- שינוי ייעוד השטח מאזור חקלאות, מרעה ויער לשטחי מגורים, תעשייה, בנייני ציבור, כבישים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי נוף לשימור.
- פיתוח מערכות תשתית וייעוד של קרקעות המתאימות בכמותן, בגודלן במיקומן ובתכוניתן, כנדרש לבנייני מגורים, מוסדות, מסחר, תעשייה ושירותים בהתאם לגידול הרצוי של אוכלוסיית בית שמש.
- צמצום ומניעת מטרדים סביבתיים העלולים לנבוע מקרבה יתרה בין מגורים או מוסדות לבין מתקנים, עסקים, מפעלי חרושת או עורקי תחבורה.
- שמירה על מירב האפשרויות להמשך התכנון ולקביעת הוראות עיצוב בעתיד.
- הקצאת שטחים להקמת מוקדי תעסוקה ותעשיה, מסוגים שונים, עבור תושבי בית שמש הקיימת והמורחבת תוך ניצול מיקומה המרכזי של בית שמש בארץ, תוך נגישות לרשת הכבישים ומסילת הברזל.
- שימור ערכי נוף הארכיאולוגיה אשר בית שמש המורחבת, מבורכת בהם, טיפוח החורש הטבעי, יערות קק"ל, שימור ופתיחת אתרים ארכיאולוגיים.
- קביעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות.
- קביעת שלבי ביצוע.

<u>בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס בייעוד 'אזור מגורים'.</u>

7.1.2 <u>תוכנית 102-0082552</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 6959 מיום 04/01/2015 ובעיתונים מיום 14/01/2015.

<u>מטרת התוכנית</u>:

הקמת שכונת מגורים בהיקף של כ- 1,639 יחידות דיור ושירותים נלווים, ובנוסף 200 יחידות דיור מוגן עם שירותים נלווים, שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים פתוחים.

תכנון השטחים הפתוחים, שטחי הציבור ומערך התנועה של השכונה, כל זאת תוך התייחסות לתכנון המוצע ברובע ד' כולו תוך התחשבות בסביבה ובערכיה.

<u>בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס מסומן כתא שטח מס' 602 ביעוד 'מסחר'.</u>

<u>להלן התכליות והשימושים באזור 'מסחר'</u>:

- מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם, ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן, ריח, שימוש או ייצור חומר/פסולת מסוכנת/רעילה בכמות שעלולה לגרום

לסיכון בטיחותי, היגיינה וכיו"ב, למגורים ולמוסדות הציבור הסמוכים. זאת בהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו, ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.

- חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים, לרבות חניה ציבורית.
- שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.
- מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.
- לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם.

להלן הוראות הבניה בתא שטח מס' 602:

תא שטח	גודל מגרש	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שטח עיקרי תת קרקעי	שטח שירות תת קרקעי	סה"כ שטח בניה	מס' קומות מעל לכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	קווי בניין
602	1,216	500	200	0	980	1,680	2	1	3 מ' לכל הכיוונים

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית.
- מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת אינו כולל את גובה המתקנים הטכניים.
- יותרו קווי בניין 0 תת קרקעיים לצורך חניה, כולל רמפות וגישות לחניה.
- לעת היתר בניה תתאפשר תוספת זכויות בניה לשטחי שירות לשימוש של חניה בהיקף של 35 מ"ר לכל מקום חניה, מתחת למפלס הכניסה הקובעת אשר יתווסף בתחום המגרש והכל במסגרת עמידה בתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, בשיעור של עד קומת אחת, לתוספת או הפחתה כולל העברת שטחים בהתאמה.

חניה:

- הכניסה לחניונים תהיה כפי שיאושר בתוכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם.
- החניה בשטח המגרש יכול שתהא חניה עילית פתוחה או מקורה ו/או תת קרקעית, בחלקה או במלואה ובלבד שישמרו הוראות תכנית זו, בדבר שטחים והיקפי בניה, שטחים מגוונים, בתי גידול לנטיעות, אמצעי השהית מי נגר, וכיו"ב.

7.2 **מצב חדש**

7.2.1 **תוכנית 102-0925370**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 12154 מיום 06/03/2024 ובעיתונים מיום 08/03/2024.

מטרת התוכנית:

הקמת מבנה מסחר תעסוקה ומגורים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד ממסחר ליעוד מסחר תעסוקה ומגורים.
- הגדרת שימושים ליעוד מסחר ותעסוקה, וקביעת זכויות בניה.
- הגדרת שימושים ליעוד מגורים, וקביעת זכויות בניה.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת מספר קומות ל- 9 קומות.
- קביעת מספר יח״ד ל- 42 יח״ד.
- קביעת הוראות להוצאות היתרי בניה.
- קביעת קווי בניין.

<u>בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס מסומן כתא שטח מס׳ 602 ביעוד ״מגורים, מסחר ותעסוקה״.</u>

<u>להלן התכליות והשימושים באזור ״מגורים, מסחר ותעסוקה״</u>:

- מגורים ושטחי שרות.
- משרדים ביחידות הדיור לבעלי מקצוע חופשיים ובתנאי שישמשו את בעלי הדירה בלבד.
- מסחר קמעונאי, מרפאות, קופת חולים, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה.
- הפרשה לצרכי ציבור - משרדים עירוניים.

<u>חניה</u>:

- מספר מקומות החניה ייקבע ע״פ התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.
- החניון יכלול מקומות חניה לאופניים וזאת בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- דירות מתחת ל 45 מ״ר לא יחויבו במקום חניה.
- ניתן יהיה להוסיף שטחי חניה וקומות חניה ככל שיידרש על פי התקן.

<u>להלן הוראות הבניה במגרש מס׳ 602</u>:

שימוש	מיקום	גודל מגרש	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שטח שירות תת קרקעי	תכסית	מס׳ יח״ד	מס׳ קומות	גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת	קווי בניין
מגורים	קומות ב-ח׳	1,217	3,003	1,681			42	(2)9	(1) 30.5	(3)
מסחר	קומת קרקע		500	200	(4)3,050	65%		1		
מסחר ומשרדים	קומה א׳ יזם		175	45		65%		(5)2		
משרדים	קומה א׳ ציבורי		395	105						

<u>הוראות לטבלה</u>:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
- השטחים המוצעים בטבלה, אינם כוללים שטחי מרפסות ומרפסות גג, יותר להוסיף שטח עיקרי של 12 מ״ר בממוצע, ליח״ד סה״כ 504 מ״ר .
- יובהר כי הבינוי מעל קרקע כלפי החלקה ממזרח, ישמור על מרחק של 3 מ׳ לכל הפחות מגבול המגרש.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע</u>:

(1) גובה אבסולוטי = 341.75, מעל גובה זה יותר: חדר מכונות, חדר יציאה לגג, ומעקה בגובה תיקני הכול בהתאם לנספח הבינוי.

(2) מתוכן 7 קומות מגורים.

(3) כמופיע בתשריט.

(4) שטח זה הינו עבור חניה, מחסנים ומתקנים טכניים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

(5) קומה מספר 1.

7.3 <u>רישוי</u>

- בהתאם לאתר המידע ההנדסי של המשיבה אותרה, בקשה להיתר בניה מס׳ 20240617. הבקשה הוגשה ביום 08/12/2024, מהות הבקשה: הקמת בניין הכולל קומה מסחרית, קומת משרדים ו-7 קומות מגורים וכן 4 קומות חניון תת קרקעי.
  עד מועד כתיבת חוו״ד זו, טרם נדונה הבקשה להיתר, לצורך אשור.
  רצ״ב טבלת שטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	למטרות עיקריות						למטרות שירות									
	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע״י	מרפסת	עיקרי ממ״ד	סה״כ עיקרי	ממ״ד שטח רצפה	ממ״ד קירות	ממ״ק ממ״מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	מרפסות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה״כ שירות	סה״כ שטח הבניין
-5														87.42		87.42	87.42
-4											19.27			1083.82	49.5	1152.59	1152.59
-3											39.39			1067.33	60.73	1167.45	1167.45
-2											48.9			1057.47	61.46	1167.83	1167.83
-1											77.63	32.96		1023.77	28.04	1162.4	1162.4
קרקע		420.1				420.1			16.22	8.14	89.53	182.54				296.43	716.53
1			570.64	4.04	10.68	574.68			33	6.1	108.04	6.44				153.58	728.26
2	436.58				10.68	447.26	54	20.56			46.22		90.72			211.5	658.76
4	414.83				10.76	425.59	54	20.48			46.22		80.09			200.79	626.38
5	414.75				10.76	425.51	54	20.48			46.22		72.16			192.86	618.37
6	414.82				10.76	425.58	54	20.48			46.22		59.59			180.29	605.87
7	414.83				10.76	425.59	54	20.48			46.22		49.08			169.78	595.37
8	414.81				10.76	425.57	54	20.48			46.22					120.7	546.27
9											1.32					1.32	1.32

8. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תוכנית	מועד קובע	השבחה	
		עמדת המבקשת	עמדת המשיבה
102-0925370	23/03/2024	₪ 1,302,000	₪ 21,043,778

<u>הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן</u>:

תוכנית 102-0925370		
מהות	**שמאי משיבה**	**שמאי המבקש**
שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים	₪ 7,200	₪ 4,100
שווי מ״ר קרקע מבונה לתעסוקה	₪ 4,000	---
שווי מ״ר קרקע מבונה לשימוש ציבורי	₪ 2,880	הובא בחשבון כמטלה ציבורית, תוך הפחתה של עלויות בניה בסך 7,067 ₪ למ״ר.
מקדם עירוב שימושים	0.9	0.95
עלות עודפת לחניה תת קרקעית	₪ 4,802,400	₪ 6,064,255
עלויות פיתוח	ללא	₪ 1,320,000
שטח חצר מסחרית במצב החדש	ללא	516 מ״ר במקדם 15%
ניוד שטח שירות תת קרקעי לקומות עליונות	ללא	980 מ״ר לאחסנה מקדם 0.5
מרפסת גג במצב הקודם	500 מ״ר במקדם 10%	ללא

9. <u>עמדות הצדדים</u>

9.1 **<u>תוכנית 0925370-102 למועד קובע 23/03/2024</u>**

9.1.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

9.1.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>:

שמאי המשיבה סבור, שתוכנית 0925370-102 משנה את ייעוד החלקה מייעוד "מסחרי" בו ניתן לבנות 700 מ"ר עילי לייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" ובכך יוצרת מבנה הכולל עירוב שימושים וביניהם מסחר בקומת הקרקע בשטח 700 מ"ר, מסחר/משרדים בקומה ראשונה בשטח 220 מ"ר, שטחים לטובת הציבור בקומה ראשונה בשטח 500 מ"ר, 7 קומות למגורים שיכללו 42 יח"ד ובשטח 4,684 מ"ר ברוטו עילי.

9.1.1.2 <u>ערכי שווי</u>:

<u>עסקאות מכר</u>:

במסגרת קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים, שמאי המשיבה ערך סקר עסקאות מכר לדירות מסביבת הנכס, להלן טבלה מסכמת:

גו"ח	תאריך	תמורה בש"ח	שטח מדווח במ"ר	תמורה למ"ר בש"ח
34579-34	16/03/2023	2,150,000	106	20,283
34579-37	07/07/2024	1,980,000	88	22,500
34579-46-9	21/03/2023	1,936,288	87	22,256
34579-46-10	02/05/2023	1,906,288	88	21,662
34579-46-13	23/02/2023	1,986,288	87	22,831
34579-47-13	29/03/2023	1,956,288	87	22,486
34579-56	07/03/2024	2,270,000	84	27,024
34579-62-3	17/07/2024	2,150,000	96	22,396
34579-62-8	24/07/2024	1,950,000	79	24,684
34579-62-15	21/11/2024	1,875,000	79	23,734
34579-63-8	10/06/2024	1,950,000	79	24,684
34579-63-15	08/09/2024	1,880,000	79	23,797
34579-64-8	31/01/2023	1,980,000	79	25,063
34579-64-15	31/07/2024	1,910,000	79	24,177
34579-66-4	16/02/2023	2,570,000	96	26,771
34579-69-14	03/01/2024	1,730,000	86	20,116
34579-70-14	01/05/2024	1,730,000	86	20,116
34579-72	04/07/2023	1,965,000	88	22,330
34579-73-15	31/12/2023	1,730,000	86	20,116
34579-74	27/09/2023	1,870,000	89	21,011
34579-74	06/09/2023	2,150,000	83	25,904
34579-74-15	01/01/2024	1,730,000	86	20,116

34579-78	28/09/2023	1,800,000	96	18,750
34579-80	17/07/2024	2,500,000	85	29,412
34579-81	12/03/2024	2,190,000	94	23,298
34579-81-1	05/02/2023	2,220,000	93	23,871
34579-81-1	15/02/2023	2,206,288	93	23,724
34579-83-3	05/02/2023	2,106,288	93	22,648
34579-83-3	13/02/2023	2,106,288	93	22,648
34579-83-3	13/02/2023	2,006,288	81	24,769
34579-91-4	30/07/2024	2,256,523	101	22,342
34579-92-3	28/12/2023	2,006,288	100	20,063
34579-92-13	14/06/2023	1,756,288	89	19,734
34579-93	11/03/2024	1,643,000	74	22,203
34579-93-3	09/11/2023	2,006,288	100	20,063
34579-93-13	04/07/2023	1,756,288	89	19,734
34579-95-3	04/08/2024	2,256,523	101	22,342
34579-95-4	30/07/2024	2,126,523	101	21,055
34579-96-3	15/06/2023	2,106,288	100	21,063
34579-97	26/06/2024	1,600,000	87	18,391
34579-97-3	06/02/2024	2,006,282	100	20,063
34579-98-3	09/11/2023	2,006,288	100	20,063
34579-99-3	04/08/2024	2,256,523	100	22,565
34579-99-4	30/07/2024	2,256,523	100	22,565
34579-1-3	01/08/2024	2,256,523	100	22,565
34579-1-4	30/07/2024	2,256,523	100	22,565
תמורה ממוצעת למ״ר במעוגל				₪22,400
בניכוי מע״מ			17%	₪19,145
בניכוי יזמות			18%	₪16,225
עלות בניה למ״ר-לא כולל חניה			₪9,000	₪7,225
שווי מ״ר מבונה במעוגל				₪7,200

<u>שומה מכרעת גו״ח 34578/29</u> :

שומה מכרעת נערכה ע״י השמאי המכריע מר ברזילי בועז למועד הקובע 18/07/2022 ובה נאמד שווי מ״ר מבונה אקו׳ למגורים בסך 6,500 ₪. בהכרעתו מתבסס בין היתר על ניתוח מכרז רמ״י 350/2020 מיום 03/05/2021 למגרשים 824-827 המצביע על שווי מ״ר סחיר (עיקרי + ממ״ד) מגלם מרפסות ואחסנה בסך 7,479 ₪ ולמגרשים 828-831 המצביע על שווי מ״ר סחיר (עיקרי + ממ״ד) מגלם מרפסות ואחסנה בסך 7,229 ₪.

מכרז רמ״י:

במסגרת קביעת שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים, שמאי המשיבה ניתח מכרזי רמ״י, להלן טבלה מסכמת:

מס׳ מכרז	תאריך סגירה	תב״ע	מגרש	ה.פיתוח
297/2020	19/04/2021	102-0055277	365,366	₪17,842,234
		102-0055277	399	₪15,296,665
		102-0055277	341,342	₪19,310,541
		102-0055277	338	₪9,293,584
		102-0055277	339,340	₪19,200,272
		102-0055277	332,333,334	₪39,474,500
		102-0055277,1020434829	336,337	₪34,415,042
		102-0434829	10,11	₪55,458,031

מחיר זכיה	סה״כ	ייעוד	שטח עיקרי	ממ״דים 12.5 מ״ר	סחיר	מס׳ יח״ד	קרקע ליח״ד	מ״ר סחיר
18,010,220	₪35,852,454	מגורים ג	4,750	625	5,375	50	₪717,049.08	₪6,670.22
14,739,480	₪30,036,145	מגורים ב	3,800	500	4,300	40	₪750,903.63	₪6,985.15
20,281,222	₪39,591,763	מגורים ג	5,320	700	6,020	56	₪706,995.77	₪6,576.70
17,306,416	₪26,600,000	מגורים ג	2,660	350	3,010	28	₪950,000.00	₪8,837.21
20,391,222	₪39,591,494	מגורים ג	5,320	700	6,020	56	₪706,990.96	₪6,576.66
43,244,224	₪82,718,724	מגורים ג	11,115	1,462.5	12,577.5	117	₪706,997.64	₪6,576.72
34,163,224	₪68,578,266	מגורים ג	7,030	1,212.5	8,242.5	97	₪706,992.43	₪8,320.08
92,352,984	₪147,811,015	מגורים מסחר ותעסוקה			20,248	167	לא נותח	
						ממוצע	₪749,418.50	₪7,220.39

בנוסף שמאי המשיבה, מנתח מכרז רמ״י מס׳ 350/2020, כדלקמן:

מס׳ מכרז	תאריך סגירה	תב״ע	מגרש	ה.פיתוח
350/2020	03/05/2021	102-0073593	824,825,826,827	₪23,452,649
		102-0073594	828,829,830,831	₪20,901,479

מחיר זכיה	סה״כ	ייעוד	שטח עיקרי	ממ״דים 12.5 מ״ר	סחיר	מס׳ יח״ד	קרקע ליח״ד	מ״ר סחיר
₪11,101,018	₪34,553,667	מגורים ג	4,092	550	4,642	44	₪785,310.61	₪7,443.70
₪12,500,180	₪33,401,653	מגורים ג	4,092	550	4,642	44	₪759,128.48	₪7,195.53
						ממוצע	₪772,219.55	₪7,319.62

שמאי המשיבה טוען, שהמכרזים לעיל ממוקמים בדרום העיר בית שמש בשכונות שהינן חלק ממארג של שכונות חדשות הנמצאות בשלבי פיתוח שונים. מניתוח המכרזים המפורטים לעיל עולה כי שווי מ״ר מבונה מסתכם לסך 7,270 ₪ לשנת 2021 המגלם עלות בניית חנייה עילית בלבד.

תשומת הלב כי מכרזים אלו הינם משנת 2021 ועפ"י הפרסומים הרשמיים עלו מחירי הדירות בשנים 2020-2022 בשיעור חד של למעלה מ – 18% , שיעור עליית הקרקע הנה בצורה חדה יותר.

<u>סיכום ערכי השווי למגורים</u>:

בהתאם לערכי השווי המפורטים לעיל, ראוי לקבוע שווי מ"ר מבונה ביעוד מגורים בסך 7,200 ₪ מגלם שטחי מרפסות ואחסנה נכון למועד הקובע ולמאפייני מקרקעין מושא השומה.

<u>ערכי שווי למסחר</u>:

שומה מכרעת גו"ח 34578/29 :

שומה מכרעת זו נערכה ע"י השמאי המכריע מר ברזילי בועז למועד הקובע 18/07/2022 ובה הוסכם בין הצדדים על שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר בסך 13,000 ₪.

הסכם מכר במקרקעין בגוש 5708 חלקה 18 שכונת רמת אברהם, בית שמש :

בתאריך 13/12/2021 נחתם הסכם מכר לממכר זכויות שטחי המסחר בלבד המצויות במגרש 303 לפי תכנית מי/במ/ 841 למעט יחידה רישומית בשטח של 10 מ"ר לפחות.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20220702 :

תמורה					₪42,000,000
מהות	קומה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם הפחתה בגין היטל השבחה צפוי	סה"כ שטח אקו'
שטח עיקרי מבוקש	קרקע	2,557	100%	80%	2,046
שטח אחסנה מבוקש		370	50%	80%	148
שטח מרחבים מוגנים מבוקשים		88	50%	100%	44
שטח עיקרי מבוקש	ראשונה	1,678	65%	80%	872
שטח אחסנה מבוקש		79	33%	80%	21
שטח מרחבים מוגנים מבוקשים		119	50%	100%	59
הפחתת יחידה רישומית בשטח 10 מ"ר שתירשם ע"ש המוכר		-10	65%	80%	-5
סה"כ מ"ר אקו'					3,185.6
תמורה למ"ר אקו' ברייה של תשלום היטל השבחה בגין גובה הקומות					₪13,188.00

<u>חוזה מכר</u>:

בתאריך 28/04/2022 נחתם הסכם מכר לממכר מלוא הזכויות בנכס הידוע כחלק מחלקה 5 בגוש 5381 בשטח של 835.5 מ"ר ומתנהל בתיק רמ"י מס' 10964581 מ' תמורת 24,534,000 ₪ - לא כולל מע"מ.

על הנכס חלה תב"ע בש/ 90 /י"ד הקובעת כי זכויות הבניה המסחריות מסתכמות ל- 900 מ"ר, בהתאם לעולה מהיתרי הבניה שהופקו בחלקה נראה כי נוצלו מלוא זכויות הבניה לשטחי המסחר.

התמורה המתקבלת למ״ר בנוי מסתכמת לסך 27,260 ₪ ובהפחתת רווח יזמי שחוק בשיעור 15% ועלות בניה בסך 6,000 ₪ (בהתאם למצבו הפיזי של הנכס) מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 17,700 ₪.

<u>השומה המכרעת של מר דוד דדון בגו״ח 34575/14 , רחוב אהרון שמי, רמת בית שמש ה-1 , שכונת ״נווה שמיר״, בית שמש</u>:

בשומתו המכרעת נקבע שווי מ״ר מבונה אקו׳ למסחר נכון למועד הקובע 11/05/2023 בסך 11,920 ₪, בעת קביעת שווי זה התבסס בין היתר השמאי המכריע על תוצאות מכרז רמ״י 27/2023 מיום 05/07/2023 ומכרז רמ״י 178/2019 מיום 25/04/2021

בנוסף לאמור לעיל, שמאי המשיבה מסכם ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה מסחר
דוד דדון	34575/14	11/05/2023	₪11,920
אלי כהן	34575/53	24/02/2022	₪12,400
יגאל יוסף	80029/13	05/02/2022	₪13,750
שלומי יפה	34294/57	26/05/2021	₪13,000
אלי כהן	34294/194	07/08/2020	₪13,500
השגה ראשונה		06/12/2020	₪14,000

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה סבור, ששווי מ״ר קרקע מבונה למסחר הינו 13,500 ₪ לא כולל מע״מ.

<u>ערכי שווי לתעסוקה</u>:

בשומתו המכרעת של מר ברזילי בועז בגו״ח 34578/29 למועד הקובע 18/07/2022 הוכרע כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ למשרדים הינו בסך 4,000 ₪.

בשומה מכרעת של מר יגאל יוסף שנערכה בגו״וח 80029/13, רחוב הרב יצחק כדורי, בית שמש (נכון למועד קובע 05/02/2022), נקבע שווי מ״ר משרדים עיקרי בסך 3,900 ₪.

לאור האמור, שמאי המשיבה סבור, ששווי מ״ר קרקע מבונה למשרדים בסך 4,000 ₪.

<u>שווי תעסוקה בשימוש ציבורי</u>:

שמאי המשיבה מסתמך על פרק ב׳ בקווים המנחים החתום ע״י השמאי הממשלתי במשרד המשפטים – הדן בנושא ההפחתה הראויה לסחירות ומועטה של שימושים באומדן שווי תעסוקה בשימוש ציבורי, וקובע מקדמים כדלקמן:

הפחתה בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים: 20%.

הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש: 10%.

שווי מ״ר קרקע מבונה לשימוש ציבורי: 2,880 ₪.

9.1.1.3 <u>ניוד שטחי מסחר במצב הקודם</u>:

שמאי המבקשת סבור, שבהתאם להערה מס׳ 4 בהערות לטבלה בסעיף מס׳ 5 בהוראות התוכנית ניתן לנייד 980 מ״ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

במכתב התגובה, נטען, שלא ניתן לקבל טענה זו ויש לדחות את ניוד שטחי הבנייה על הסף וזאת מהטעמים הבאים:

בהנחה כי שמאי המבקשת נאחז בסעיף קטן 4 להוראות התוכנית, להבנת שמאי המשיבה, הוראה זו מלמדת על אפשרויות תוספת קומות לשם ניצול זכויות בניה העיליות והתת קרקעיות כל אחד לחוד.

ניתן להוסיף/להפחית עד קומה אחת במספר הקומות העיליות ובמספר הקומות שמתחת לכניסה.

קרי, הערה 4 לטבלה 5 מאפשרת פריסת זכויות בניה העיליות המסתכמות ל- 700 מ״ר ברוטו כפי שעולה מטבלה 5 , בקומה אחת/ שתי קומות/שלוש קומות.

בנוסף הערה זו מאפשרת פריסת זכויות בניה התת קרקעיות המסתכמות ל- 980 מ״ר ברוטו ב- 0 קומות חניה עילית ובכך לא קיים צורך בבניית קומת חניה תת קרקעית, קומה אחת/ שתי קומות.

ודוק, הערה 4 לא קובעת כי ניתן לנייד את זכויות בניה אשר קבעה במפורשות בטבלה 5 כי הנם מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

הערה זו מאפשרת גמישות במס׳ הקומות, זאת ע״מ שיהיה ניתן לתכנן את השטחים במבנה בצורה אפקטיבית.

כידוע, אפשרות ניוד זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובע מחויב להיות בהוראות התוכנית, מעיון בהוראות התוכנית לא אותרה הוראה הקובעת שניתן לנייד זכויות בניה ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת וההפך.

מעבר לאמור, טענת שמאי המבקשת יוצרת מצב אבסורדי אשר מביא לתוצאת שטחי שירות עיליים בשיעור 236% מהשטחים העיקריים העיליים, טענה זו אינה יכולה להתקבל על הדעת, היות ומתקבל כי השטחים העיקריים הם אלו שמשרתים את שטחי השירות ולא ההיפך, מצב זה גורם לאיבוד המשמעות של הגדרת שטחי שירות.

9.1.1.4 <u>מטלה ציבורית</u>:

שמאי המבקשת סבור, שבהתאם להוראות התוכנית, שינוי היקף השטחים למטרות ציבוריות הינו סטיה ניכרת, ולפיכך, כל עוד לא פורסמה הקלה בעניין, לא ניתן להקטין את היקף שטחי הציבור ולא ניתן לגבות בגין כך היטל השבחה, ובכך, יש להביא בחשבון הפחתת עלות בניה למ״ר בסך 7,067 ₪.

במכתב התגובה נטען, ששטחים אלו אינם שטחים לשימוש הציבור אלא ששטחים אלו הנם בבעלותו ובשימושו של היזם.

טענה זו מבוססת בין היתר על האמור בשומת המשיבה ולעובדה שלא ניתן לחלוק עליה לפיה לא קיימת הוראת הפקעה בהוראות התוכנית המשביחה.

במצב דברים זה, הפחתת עלויות הבנייה בסך 2,791,284 ₪ + 741,987 ₪ ובסה״כ 3,533,271 ₪ משווי מצב חדש וללא מתן ביטוי באומדן שווי מצב חדש לשטחים המבונים, הנה דרישה להכרה כפולה ומכופלת.

לאור העובדה הטענה הנדונה הועלתה ולמעשה מוצהר שהיזם מוכן לבנות את השטחים הנדונים ולהעבירם ללא תמורה לעיריית בית שמש, שמאי המשיבה מבקש לערוך את תחשיב גובה היטל השבחה בחלופות הבאות:

חלופה א' - לפיה השטחים הנדונים לא יועברו לבעלות עיריית בית שמש.

חלופה ב' – לפיה השטחים הנדונים יועברו על ידי היזם כבנויים לעירית בית שמש.

בדיון נטען, ששמאי המשיבה פנה ליועמ"ש של המשיבה, בבקשה שיש להחתים את המבקשת על כתב התחייבות להעביר את שטחי הציבור למשיבה, תשובת היועמ"ש, היא שאין כוונה להפקיע את השטחים האמורים.

9.1.1.5 <u>מקדם הפחתה לשימושים מעורבים, מגורים מעל מסחר</u>:

שמאי המשיבה, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים בסך 0.9. לשטחי המגורים במצב החדש.

9.1.1.6 <u>עלויות פיתוח עודפות ותשלומים נוספים למשרד השיכון</u>:

שמאי המבקשת, סבור שיש להביא בחשבון הפחתה בסך 1,320,000 ₪, בגין עלויות פיתוח נוספות.

9.1.1.7 <u>עלות עודפת לחניות תת קרקעיות</u>:

שמאי המשיבה סבור, שיש להביא בחשבון עלות עודפת בגין חניון תת קרקעי בסך 4,802,400 ₪, יובהר כי שמאי המשיבה לא הציג תחשיב.

9.1.1.8 תחשיב השבחה של שמאי המשיבה:

שימוש	קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי בסיסי	מקדם שווי קומה	הפחתה מגורים מעל מסחר	שווי מ"ר מבונה אקו'	סה"כ שווי
מסחר	קרקע	שטח עיקרי במ"ר	430	100%	100%	100%	₪13,500	₪5,805,000
		שטח שירות במ"ר	170	50%	100%	100%	₪13,500	₪1,147,500
	ראשונה	שטח עיקרי במ"ר	70	100%	65%	100%	₪13,500	₪614,250
		שטח שירות במ"ר	30	50%	65%	100%	₪13,500	₪131,625
		מרפסת גג	500	10%	65%	100%	₪13,500	₪438,750
סה"כ שווי מצב קודם								₪8,137,125
שווי מצב חדש								
שימוש	קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי בסיסי	מקדם שווי קומה	הפחתה מגורים מעל מסחר	שווי מ"ר מבונה אקו'	סה"כ שווי
מסחר	קרקע	שטח עיקרי במ"ר	500	100%	100%	100%	₪13,500	₪6,750,000
		שטח שירות במ"ר	200	50%	100%	100%	₪13,500	₪1,350,000
	ראשונה	שטח עיקרי במ"ר	175	100%	65%	100%	₪13,500	₪1,535,625
		שטח שירות במ"ר	45	50%	65%	100%	₪13,500	₪197,438
מבני ציבור	ראשונה	שטח עיקרי במ"ר	395	100%	100%	100%	₪2,880	₪1,137,600
		שטח שירות במ"ר	105	50%	100%	100%	₪2,880	₪151,200
מגורים	שניה-שמינית	שטח עיקרי במ"ר	3,003	100%	100%	90%	₪7,200	₪19,459,440
		שטח שירות במ"ר	525	100%	100%	90%	₪7,200	₪3,402,000
סה"כ שווי מצב חדש								₪33,983,303
אומדן עלות חנייה שלא נכללת בשווי המבונה								-₪4,802,400
שווי מצב חדש לאחר הפחתות								₪29,180,903
סיכום								
שווי מצב חדש								₪29,180,903
שווי מצב קודם								₪8,137,125
השבחה								₪21,043,778
היטל השבחה								₪10,521,889

9.1.2 **<u>עמדת המבקשת</u>**

9.1.2.1 <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המבקשת, אינו חולק על שווי מ״ר דירתי בנוי שנקבע בשומת המשיבה, אך, חולק על עלות הבניה שנקבעה בשומת המשיבה, להלן תחשיב חילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה, כפי שהציג שמאי המבקשת:

			עלות לפי מחירון לשכה/חוקי עזר	תוצאה
שטח מגורים כולל ממ״ד		3,528	₪5,800	₪20,462,400
שטח שירות עילי		1,156	₪5,800	₪6,704,800
מקומות חניה מתוך התקן	0.6			
שטח חניון מינימלי עפ״י חוו״ד יועצת תנועה	4,372			
מיוחס למגורים		2,623	₪3,700	₪9,705,100
מרפסות		504	₪2,600	₪1,310,400
סה״כ עלות ישירה				₪38,183,440
התאמה למדד תשומות הבניה	106.7	100	93.70%	₪35,785,792
דמי פיתוח 60,000 ליח״ד עפ״י מכתב משרד השיכון		42	₪60,000	₪2,520,000
דמי הקמה לתאגיד מי שמש עפ״י אומדן של חברת ערך		5,188	₪119	₪616,698
היטל סלילה משולב, תיעול שצ״פ		5,188	₪398	₪2,066,588
אגרות בניה		7,811	₪36	₪284,093
חיבור חשמל		42	₪3,500	₪147,000
עלויות תכנון יועצים, פיקוח משפטי5% מעלות בניה ישירה				₪1,789,290
סה״כ עלויות בניה ישירות ועקיפות				₪43,209,460
עלות בניה למ״ר פלדלת				₪12,248
עלויות שיווק למ״ר 1.5%				₪336
סה״כ עלות ישירה ועקיפה למ״ר פלדלת				₪12,584

תמורה ממוצעת למ״ר במעוגל		₪22,400
בניכוי מע״מ	17%	₪19,145
בניכוי יזמות	15%	₪16,648
עלות בניה למ״ר-כולל חניה	₪12,584	₪4,065
שווי מ״ר מבונה במעוגל		₪4,100

<u>שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר</u>:

שמאי המבקשת אינו חולק על קביעת שמאי המשיבה, וקובע שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר בסך 13,500 ₪.

9.1.2.2 ניוד שטחי מסחר במצב הקודם:

שמאי המבקשת סבור, שבהתאם להערה מס' 4 בהערות לטבלה בסעיף מס' 5 בהוראות התוכנית ניתן לנייד 980 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

בכך, הוא סבור שיש להביא בחשבון במצב הקודם 980 מ"ר נוספות במקדם אקו' 0.5 ומקדם קומה בסך 0.65.

9.1.2.3 מטלה ציבורית:

שמאי המבקשת סבור, שבהתאם להוראות התוכנית, שינוי היקף השטחים למטרות ציבוריות הינו סטיה ניכרת, ולפיכך, כל עוד לא פורסמה הקלה בעניין, לא ניתן להקטין את היקף שטחי הציבור ולא ניתן לגבות בגין כך היטל השבחה, ובכך, יש להביא בחשבון הפחתת לפי, עלות בניה למ"ר בסך 7,067 ₪.

9.1.2.4 מקדם הפחתה לשימושים מעורבים, מגורים מעל מסחר:

שמאי במבקשת, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים בסך 0.95, לשטחי המגורים במצב החדש.

9.1.2.5 עלויות פיתוח עודפות ותשלומים נוספים למשרד השיכון:

שמאי המבקשת, סבור שיש להביא בחשבון הפחתה בסך 1,320,000 ₪, בגין עלויות פיתוח נוספות.

9.1.2.6 עלות עודפת לחניות תת קרקעיות:

שטח החניון התת קרקעי:

שמאי המבקשת סבור שבעניין שטחי החניה, בהסתמך הן על חוות דעת של יועצת התנועה, ועל מכתב האדריכל, שמצורפים לשומת המבקשת, והן על הוראות התוכנית אשר קובעות כי שטחי החנייה ייקבעו על פי התקן הנדרש במועד הבקשה להיתר, הרי ששטח הקומה התת קרקעית שאותו יש לקחת בחשבון כהוצאה בלבד(לא כולל מחסנים) הינו 4,375 מ"ר ולא כפי שמופיע בתקנון.

להלן תחשיב העלות העודפת כפי שהציג שמאי המבקשת:

תחשיב עלות בניית חניון תת קרקעי	
שטח חניון כולל	4,372
מתוכו מיוחס למגורים	2,623
שטח נותר למסחר ולשטח ציבור	1,749
עלות למ"ר	₪3,700
מקדם מדד	94%
סה"כ עלות חניון שלא הופחת בתחשיב חילוץ למגורים	₪6,064,255

9.1.2.7 תחשיב השבחה של שמאי המבקשת:

שווי מצב קודם								
שימוש	קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי בסיסי	מקדם שווי קומה	מקדם הפחתה מגורים מעל מסחר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	קרקע	שטח עיקרי במ"ר	500	100%	100%	100%	₪13,500	₪6,750,000
		שטח שירות במ"ר	200	50%	100%	100%	₪13,500	₪1,350,000
	ראשונה ושניה	שטח עיקרי במ"ר	0	100%	65%	100%	₪13,500	₪0
		שטח שירות לאחסנה במ"ר	980	50%	65%	100%	₪13,500	₪4,299,750
סה"כ								₪12,399,750
שווי מצב חדש								
שימוש	קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי בסיסי	מקדם שווי קומה	מקדם הפחתה מגורים מעל מסחר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	קרקע	שטח עיקרי במ"ר	500	100%	100%	100%	₪13,500	₪6,750,000
		שטח שירות במ"ר	200	50%	100%	100%	₪13,500	₪1,350,000
		חצר מסחרית	516	15%	100%	100%	₪13,500	₪1,044,900
	ראשונה	שטח עיקרי במ"ר	175	100%	65%	100%	₪13,500	₪1,535,625
		שטח שירות במ"ר	45	50%	65%	100%	₪13,500	₪197,438
מבני ציבור	ראשונה	שטח עיקרי במ"ר	395	עלות בניה ישירה למ"ר בתוספת 30% עלויות עקיפות כולל מע"מ שלא ניתן לקזז לא כולל חניון			-₪7,067	-₪2,791,284
		שטח שירות במ"ר	105				-₪7,067	-₪741,987
מגורים	שניה-שמינית	שטח עיקרי במ"ר	3,003	100%	100%	95%	₪4,100	₪11,696,685
		שטח ממ"דים במ"ר	525	100%	100%	95%	₪4,100	₪2,044,875
שווי מצב חדש								₪21,086,252
אומדן עלות חניה שלא הופחתה בחילוץ למגורים (מסחר תעסוקה ושטחי ציבור)								-₪6,064,255
עלויות פיתוח ליח' אקו' מסחר ושטחי ציבור						22	₪60,000	-₪1,320,000
שווי מצב חדש לאחר הפחתות								₪13,701,997

להלן תחשיב עלות הקמת חניון תת קרקעי כפי שהציג שמאי המבקשת:

תחשיב עלות בניית חניון תת קרקעי	
שטח חניון כולל	4,372
מתוכו מיוחס למגורים	2,623
שטח נותר למסחר ולשטח ציבור	1,749
עלות למ"ר	₪3,700
מקדם מדד	94%
סה"כ עלות חניון שלא הופחת בתחשיב חילוץ למגורים	₪6,064,255

להלן סיכום ההשבחה:

סיכום	
שווי מצב חדש	₪13,701,997
שווי מצב קודם	₪12,399,750
השבחה במעוגל	₪1,302,000
היטל השבחה	₪651,000

9.1.3 **<u>הכרעה תוכנית 102-0925370, מועד קובע 22/03/2024</u>**

9.1.3.1 <u>כללי</u>:

הנכס נשוא חוו"ד הינו חלקה 28 בגוש 34579, המהווה את מגרש מס' 602, בהתאם לתוכנית מס' 102-0925370. ייעוד המגרש הינו "מגורים מסחר ותעסוקה". בהתאם לזכויות הבנייה המאושרות בתוכנית, ניתן להקים על מגרש זה, בניין הכולל שימושים מעורבים של מסחר, משרדים לשוק החופשי, משרדים לשימוש עירוני ומגורים.

במצב הקודם, בהתאם לתוכנית מס' 102-0082552 המגרש הנדון, היה ביעוד מסחר בלבד.

הצדדים חלוקים בשורה של נושאיים כפי האמור בסעיף 8 לחוו"ד.

יאמר כבר עתה, כי תחשיב ההשבחה יערך למימוש מלא לכל זכויות הבניה, מכוח תוכנית 102-0925370, זאת בהתאם לדרישת המבקשת, לשומה מוקדמת, בהתאם לסעיף 4 (4) לתוספת השלישית חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, אשר קובע:

"החליטה הועדה המקומית על דחיית עריכת השומה עד למימוש הזכויות, רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש מהועדה המקומית בכל עת, לערוך את שומת ההשבחה בעבור אותם מקרקעין; משנתקבלה דרישה כזו, תיערך שומת ההשבחה לגבי מקרקעין אלה תוך 90 ימים מיום קבלת הדרישה."

9.1.3.2 ערכי שווי:

ערכי שווי למגורים:

שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לערכי השווי של מ״ר בנוי, והסכימו כי שוויו של מ״ר בנוי נאמד בכ-22,400 ₪. עם זאת, המחלוקת ביניהם מתמקדת ברכיב עלות הבנייה למ״ר שיש להביאו בחשבון, לאחר יישום גישת החילוץ.שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות בנייה למ״ר, בסך של 9,000 ₪, בעוד שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות בנייה למ״ר, בסך של 12,584 ₪.

להלן עסקאות מכר לדירות מסביבת הנכס הנדון:

יום מכירה	ישוב	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח	שווי מכירה בש״ח	שווי מ״ר בנוי במ״ר
27/9/2023	בית שמש	34579	74-0	3	4	89	1,870,000	21,011
31/8/2023	בית שמש	34579	81-21	6	6	152	3,650,000	24,013
24/8/2023	בית שמש	34579	81-21	6	6	152	3,650,000	24,013
15/8/2023	בית שמש	34579	100-21	4	4	122	2,666,288	21,855
4/7/2023	בית שמש	34579	72-0	3	1	88	1,965,000	22,330
15/6/2023	בית שמש	34579	96-3	4	2	100	2,106,288	21,063
2/5/2023	בית שמש	34579	46-10	3	1	88	1,906,288	21,662
29/3/2023	בית שמש	34579	47-13	3	2	87	1,956,288	22,486
21/3/2023	בית שמש	34579	46-9	3	1	87	1,936,288	22,256
23/2/2023	בית שמש	34579	46-13	3	2	87	1,986,288	22,831
15/2/2023	בית שמש	34579	81-1	4	4	93	2,206,288	23,724
15/2/2023	בית שמש	34579	83-3	4	2	114	2,581,288	22,643
13/2/2023	בית שמש	34579	83-3	3	5	93	2,106,288	22,648
5/2/2023	בית שמש	34579	83-3	3	4	93	2,106,288	22,648
5/2/2023	בית שמש	34579	81-1	3	3	93	2,226,288	23,939
12/1/2023	בית שמש	34579	65-4	6	3	146	3,015,760	20,656
24/11/2022	בית שמש	34579	40-16	3	2	90	1,900,000	21,111
22/11/2022	בית שמש	34579	91-23	4	4	122	2,775,984	22,754
14/11/2022	בית שמש	34579	67-9	3	2	79	1,902,560	24,083
14/11/2022	בית שמש	34579	68-12	3	2	79	1,902,560	24,083
14/11/2022	בית שמש	34579	68-9	3	2	79	1,902,560	24,083
14/11/2022	בית שמש	34579	67-12	3	2	79	1,902,560	24,083
14/11/2022	בית שמש	34579	66-12	3	2	79	1,902,560	24,083
14/11/2022	בית שמש	34579	65-12	3	2	79	1,922,800	24,339
14/11/2022	בית שמש	34579	65-9	3	2	79	1,943,040	24,595
13/11/2022	בית שמש	34579	91-3	4	3	101	2,355,984	23,327
9/8/2022	בית שמש	34579	63-3	4	1	96	2,150,000	22,396
6/7/2022	בית שמש	34579	68-16	6	1	146	3,030,000	20,753

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יום מכירה	ישוב	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי במ"ר
6/7/2022	בית שמש	34579	63-19	4	1	125	2,580,000	20,640
6/7/2022	בית שמש	34579	64-17	5	1	143	2,950,000	20,629
6/7/2022	בית שמש	34579	64-19	4	1	125	2,600,000	20,800
6/7/2022	בית שמש	34579	62-18	5	1	143	3,010,000	21,049
14/4/2022	בית שמש	34579	34-0	3	2	89	1,844,000	20,719
31/3/2022	בית שמש	34579	83-3	5	1	142	3,240,000	22,817
30/3/2022	בית שמש	34579	83-0	3	3	93	2,010,000	21,613
15/3/2022	בית שמש	34579	8-0	3	1	93	2,017,000	21,688
15/3/2022	בית שמש	34579	79-0	3	4	85	2,050,000	24,118
6/3/2022	בית שמש	34579	39-0	4	3	112	2,404,000	21,464
28/2/2022	בית שמש	34579	82-0	6	6	147	3,422,000	23,279
28/2/2022	בית שמש	34579	57-0	3	4	89	1,829,000	20,551
27/2/2022	בית שמש	34579	83-3	4	2	110	2,387,936	21,709
27/2/2022	בית שמש	34579	81-1	3	3	93	2,089,436	22,467
13/2/2022	בית שמש	34579	71-0	3	4	85	1,812,000	21,318
13/2/2022	בית שמש	34579	56-0	3	4	88	1,812,000	20,591
10/2/2022	בית שמש	34579	81-1	5	1	142	3,000,000	21,127
31/1/2022	בית שמש	34579	81-0	4	3	93	1,995,205	21,454
30/1/2022	בית שמש	34579	34-0	4	1	112	2,416,000	21,571
18/1/2022	בית שמש	34579	83-0	6	1	147	3,180,000	21,633
5/1/2022	בית שמש	34579	78-0	3	1	85	1,995,000	23,471
5/1/2022	בית שמש	34579	80-0	3	0	85	1,856,000	21,835
ממוצע								22,320

לאור האמור לעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים, ששווי מ"ר בנוי הינו בגבולות של 22,400 ₪.

להלן סיכום שומות מכריעות, שנערכו בסביבת הנכס, אשר התייחסו הן לשווי מ"ר קרקע מבונה והן לעלות הבנייה למ"ר.(ראה נספח מס' 1):

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה	עלות בניה למ"ר
18/06/2024	ברזילי בועז	34578/29	05/02/2022	6,500 ₪	---
28/04/2024	רינת וויס רביב	34582/21-24, 29-30	22/11/2022	6,400 ₪	7,000 ₪
28/04/2024	רינת וויס רביב	34582/35-38	22/12/2022	6,400 ₪	7,000 ₪
7/04/2024	מישל אשור	34581/13	19/01/2023	6,460 ₪	7,850 ₪
7/04/2024	מישל אשור	34582/45-43	01/03/2023	6,665 ₪	8,600 ₪
13/03/2024	גיא צדיק	34281/326-328	15/04/2023	7,300 ₪	8,000 ₪
11/03/2024	רינת וויס רביב	34581/2-4	19/01/2023	6,400 ₪	7,000 ₪

מכרזי רשות מקרקעי ישראל:

שמאי המשיבה מנתח את מכרזי רשות מקרקעי ישראל מס' 297/2020 ו- 350/2020.

יובהר כי המכרזים הנ"ל, נותחו בשומות מכריעות בפירוט, כדלקמן:

בשומה המכרעת של ד"ר בועז ברזילי, מיום 18/06/2024, גו"ח 34578/29 נותח מכרז רמ"י מס' 350/2020 מיום 03/05/2021, בהתאם לניתוח שהוצג בשומה המכרעת שווי מ"ר מבונה הינו 7,229 ₪ - 7,479 ₪.

בשומה המכרעת של מר מישל אשור, מיום 18/06/2024, גו"ח 34578/29 נותח מכרז רמ"י מס' 297/2020 מיום 25/04/2021, בהתאם לניתוח שהוצג בשומה המכרעת שווי מ"ר מבונה הינו 6,745 ₪.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה, שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים הינו 7,200 ₪.

ערכי שווי למסחר:

שמאי הצדדים קבעו שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך 13,500 ₪.

להלן סיכום שומות מכריעות שהתייחסו לנושא:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה
18/6/2024	ברזילי בועז	34578/29	5/2/2022	13,000 ₪
5/11/2023	יגאל יוסף	80029/13	5/2/2022	12,375 ₪

לאור האמור לעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים, שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, הינו 13,500 ₪.

9.1.3.3 ניוד שטחי מסחר במצב הקודם:

שמאי המבקשת סבור, שבהתאם להערה מס' 4 בהערות לטבלה בסעיף מס' 5 בהוראות התוכנית, ניתן לנייד 980 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, אל מעל לכניסה הקובעת.

בכך, הוא סבור שיש להביא בחשבון במצב הקודם, שטח של 980 מ"ר נוספים במקדם אקו' 0.5 ומקדם קומה בסך 0.65.

כתימוכין לטענתו, מסתמך על חוו"ד עו"ד ימין אורי, מיום 06/11/2025, שבה נכתב:

"בהערה (4) לטבלה 5 שבתוכנית 102-0082552 (להלן: "התוכנית במצב הקודם") נקבע כי "ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה". מכאן שלדעתו המשפטית ברור שאם מוסיפים קומה עילית אפשר להעביר את השטחים הנדרשים לקומה זו ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת."

להלן הוראות הערה (4) בסעיף 5 בהוראות תוכנית 102-0082552:

"ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה."

לצורך בחינת הנושא אבחן ההתיחסות לנושא בעמדת המשיבה לעניין ובשומות מקרקעין בשכונה,

<u>עיקרון השוויון</u>:

במסגרת ע"א 1160-08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, נקבע בין היתר:

> יש לזכור כי התכלית הכללית שביסוד ההסדר הסטטוטורי הנוגע לעניין היטל ההשבחה הינו חלוקה צודקת ושוויונית של התועלת הצומחת מהפעילות התכנונית תוך שמירה על שוויוניותה של מערכת המס.
>
> זאת ועוד, בתכלית החוק עומד היסוד לפיו ההיטל אינו חל על "התעשרות" מושגית אלא רק על השבחה מעשית. מכאן שאם ההפרש בין שתי השומות הוא כה מהותי בהכרח המערערת נישומה בגין השבחה מושגית.
>
> עלתה גם הטענה כי עד לרישומה של התב"ע המפורטת בשנת 2001 היוו "מקרקעי המערערת" ו"מקרקעי סייפוייז" בעלים משותפים במקרקעין ועל כן בהתאם לסע' 11 לתוספת על שותפים במקרקעין לשלם את ההיטל באופן יחסי לחלקים במקרקעין כאשר יש להחיל עליהם עקרונות שווים וזהים בבסיס החיוב.
>
> תכלית החקיקה והפסיקה לא מצדיקה ששני נישומים השותפים באותם המקרקעין יחויבו בהיטל השבחה באופן כה שונה, אך ורק מכיוון ששותף אחד מימש קודם לכן את זכויותיו. תהא זו אפליה בלתי מוצדקת.
>
> בענייננו אין להעלות על הדעת כי שומת השבחה על המחצית האחת של החלקה, תהיה כה שונה משומת ההשבחה של המחצית השנייה.
>
> יש לפעול לאחידות השומות בגין היטל השבחה במגרשים זהים הכלולים באותה תכנית שאושרה ואשר לא נתקבלה לגביה החלטה על "דחיית השומה עד למימוש הזכויות".(ההדגשה שלי ד.ב.)

כאשר מתעוררת מחלוקת באשר לפרשנות הוראות שנוסחו ואושרו על ידי מוסדות התכנון או הרשות המוסמכת, יש לייחס לפרשנותם משקל נכבד, ובלבד שפרשנות זו ניתנת ליישום והינה סבירה בנסיבות העניין. גישה זו נשענת על ההבנה כי הגופים המוסמכים לתכנון והסדרת מקרקעין פועלים במסגרת מומחיותם ותפקידם, ומכאן נובעת ההנחה, שיש להעניק להם את הכבוד והמשקל הראויים בפרשנות ההוראות שהם עצמם ניסחו ואישרו. יתרה מכך, יש להניח כי פרשנותם מתיישבת עם תכליות התכנון והמדיניות הציבורית שהם אמונים עליהן. לפיכך, כל עוד הפרשנות המוצעת על ידם

סבירה, עקבית עם לשון ההוראות וניתנת ליישום בפועל, ראוי להעדיפה על פני פרשנויות חלופיות שעשויות להציע הצדדים המעורבים במחלוקת.

עמד על כך כב' הנשיא אהרון ברק במסגרת בג"צ 142,172/89 תנועה לאור – לב אחד ורוח חדשה ואח' נ' יושב ראש הכנסת ואח':

> "על כן, כאשר באה לפני בית משפט שאלה פרשנית, על בית המשפט לפרשה לפי מיטב הבנתו. על בית המשפט להתחשב בפירוש שנתנו גורמי שלטון (ועדה מוסמכת של הכנסת, רשות מוסמכת במסגרת הרשות המבצעת) להוראות החוק. אין לומר כלל, כי פירושם שלהם אינו רלוונטי ואין בו כדי להעלות או להוריד. נהפוך הוא: רשות שלטונית המופקדת על ביצועו של חוק מתמחה בו, יודעת יפה את כוחו ומגבלותיו, וערה למלוא הבעיות שכל פירוש אפשרי יעורר. על כן, על בית המשפט להטות אוזן לפירושה של הרשות המבצעת את החוק ולהערותיה."

גם במסגרת עת"מ (241/09) מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נקבע בין היתר:

> "הפסיקה מייחסת מעמד משמעותי לפרשנות שניתנה בפועל על ידי גופי התכנון ביחס לתכניות בניין עיר. זאת, בין היתר משום שגופי התכנון הם בדרך כלל אלה אשר יזמו את התכניות, והם מודעים לכן למטרותיהן. מעבר לכך, גופי התכנון הם אלה שהחוק הפקיד בידיהם את הפרשנות כחלק מסמכויותיהם וככאלה הם בעלי כישורים לפרשנות ואף בעלי מומחיות לעשות כן, לאור ניסיונה המעשי של הרשות והיכרותה את השטח. ר' עת"מ 1317/06 בראל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו). בנוסף, אם תתקבל פרשנות השונה מזו שיושמה על ידי הרשות, הדבר יפגע בוודאות וביציבותה, וגם עניין זה צריך להילקח בחשבון."

מהכלל אל הפרט

בהתאם למצב החדש בהוראות התוכנית, ביאור ג בסעיף 5 נקבע מפורשות, "כי לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת". עוד מובהר, כי לא ניתן להתעלם מן העובדה, כי נערכה שומת היטל השבחה, למגרש מס' 603 עפ"י תוכנית 102-0082552, ביעוד דומה.

בשומה המכרעת של ד"ר בועז ברזילי, מיום 18/06/2024, גו"ח 34578/29, למגרש מס' 603 עפ"י תוכנית 102-0082552, הנמצא בסמיכות ומצפון ובייעוד דומה, מר ברזילי, הביא

בחשבון שטח עיקרי בסך 500 מ״ר במקדם אקו׳ בסך 1, ושטחי שירות עיליים בסך 200 מ״ר במקדם אקו׳ בסך 0.5.

כמו כן, בעניין זה אדגיש, שהמשיבה היא הגוף הסטטוטורי המוסמך והאחראי על קביעת פרשנות תכנונית ומתן היתרי בניה. לפיכך, במקרה הנדון, אאמץ את עמדת שמאי המשיבה, מאחר וקביעת ערכי השווי למסחר מסתמכת על הערכים בשומה של ד״ר ברזילי, אאמץ גם המתודולוגיה של התחשיב, אביא בחשבון שטח עיקרי בסך 500 מ״ר במקדם אקו׳ 1, ושטחי שירות עיליים בסך 200 מ״ר במקדם אקו׳ 0.5.

9.1.3.4 <u>מטלה ציבורית/שטח תעסוקה לשימוש ציבורי</u>:

שמאי המבקשת סבור, שבהתאם להוראות התוכנית, שינוי היקף השטחים למטרות ציבוריות הינו סטיה ניכרת, ולפיכך, כל עוד לא פורסמה הקלה בעניין, לא ניתן להקטין את היקף שטחי הציבור ולא ניתן לגבות בגין כך היטל השבחה, ובכך, יש להביא בחשבון הפחתת עלות בניה למ״ר בסך 7,067 ₪.

מנגד, שמאי המשיבה טוען, כי שטחי התעסוקה המיועדים לשימוש ציבורי, לא יוקצו למשיבה ואף לא יופקעו על-ידי המשיבה. כתימוכין לעמדתו, הסתמך שמאי המשיבה על התכתבות דוא״ל אשר התקיימה בינו לבין היועץ המשפטי של עיריית בית שמש, עו״ד מיקי גסטוירט, שאותה העביר לצדדים לאחר הדיון, ובה צוין, כי אין בכוונת המשיבה, לנקוט בהליכי הפקעה, ביחס לשטחים האמורים.

בדיון נטען ע״י שמאי המבקשת, שמוסכם עם מה שנכתב בתגובה, היות ולא נכתב הערת הפקעה בתוכנית, מבקשים לקבל אישור מהמשיבה, שלא תפקיע את השטחים האמורים. מעיון בהוראות תוכנית 102-0925370, <u>אין הוראה מפקיעה</u>, אשר מסמנת את שטחי התעסוקה, לשימוש הציבורי, להפקעה.

בנוסף, לא הוצג בפניי, הסכם חתום, בין המשיבה למבקשת אשר מחייב את המבקשת לבנות ולמסור את השטחים האמורים למשיבה.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, ביחס לשטחי התעסוקה, בשימוש ציבורי.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר קרקע מבונה לתעסוקה, בסך 4,000 ₪.

בהתאם לפרק ב׳ לקווים המנחים, נקבע מקדם הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש בשיעור 0.9, ומקדם הפחתה בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים בשיעור 0.8.

לפיכך, קבע שווי מ״ר קרקע מבונה לתעסוקה לשימוש ציבורי בסך 2,880 ₪.

להלן שומות מכריעות שקבעו ערכי שווי לתעסוקה מסביבת הנכס:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר קרקע מבונה
18/6/2024	ברזילי בועז	34578/29	5/2/2022	4,000 ₪
5/11/2023	יגאל יוסף	80029/13	5/2/2022	3,900 ₪

לפי סעיף 4.1.1 (ד), בהוראות תוכנית 102-0925370 השימוש ביעוד תעסוקה לשימוש הציבורי הינו משרדים עירוניים.
לאור האמור לעיל, אני מקבל את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה, לשטחי התעסוקה בשימוש ציבורי, בסך 2,880 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

9.1.3.5 מקדם הפחתה לשימושים מעורבים, מגורים מעל מסחר:

שמאי המשיבה, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים בסך 0.9, לשטחי המגורים במצב החדש, ושמאי המבקש סבור שיש להביא בחשבון מקדם 0.95.
להלן שומות מכריעות שהתייחסו לנושא:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם
30/04/2020	יעקב פז	34281/351	0.97
18/03/2021	ארז כהן	34281/338-340	1.05 למגורים שלא מעל מסחר
28/11/2022	ערן ירקוני	34281/390	0.97

לאור האמור לעיל, ובהתחשב בעובדה, שבנכס הנדון, מאושרים שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, תעסוקה ומשרדים למבני ציבור, אני מקבל את קביעת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון מקדם עירוב שימושים, בסך 0.95 על הצד הזהיר.

9.1.3.6 עלויות פיתוח עודפות ותשלומים נוספים למשרד השיכון:

בעניין ההוצאות שבהן ניתן להכיר לצורך קיזוז, מסד ההשבחה, אפנה לפסק הדין של בית המשפט העליון ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח', מיום 31/12/2014, שהכריע בשאלה, האם בעת עריכת שומת היטל השבחה של מקרקעין בעקבות תכנית משביחה, יש להביא בחשבון – בדרך של קיזוז מסכום ההשבחה סכומים שיידרשו בעלי המקרקעין לשלם, מכוח כתב שיפוי שבו התחייבו לשאת בעלות פיצויים שייפסקו מכוח סעיף 197 לחוק, שקבע:

> "כלום היה על המערערת לקזז משומת היטל ההשבחה את הסכומים שהמשיבים עתידים לשלם בגין כתב השיפוי? כזכור, המשיבים מסרו למערערת כתב שיפוי שבו התחייבו לשפותה כנגד סכומים שתשלם במסגרת תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין הפגיעה במקרקעין על ידי התכנית. טענתם של המשיבים היא כי יש להביא סכומים אלה בחשבון בעת שומת המקרקעין "במצב החדש" לצורך חישוב ההשבחה. השאלה המרכזית הצריכה לעניין היא אפוא אם יש בסכומים שישולמו מכוח כתב השיפוי כדי להשפיע על שומת ההשבחה, דהיינו על שווי המקרקעין "במצב החדש" – לפי מצב הזכויות בהם לאחר החלת התכנית המשביחה. כפי שכבר הובהר, שומת המקרקעין תערך "בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי" (סעיף

4(7) לתוספת השלישית). בהתאם, מלאכת הערכת השווי תעשה לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת, תוך הוצאת ציפיות השוק שנוצרו כתוצאה מהליכי התכנון משומת המקרקעין "במצב הקודם" (עניין פמיני, בעמ' 401; עניין רון, פסקה 20; ראו גם נמדר, בעמ' 256). כמו כן, בעת שומת "המצב החדש" לצורך חישוב ההשבחה תובא בחשבון רק "השבחת תכנון" הנובעת במישרין מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין ואין להתייחס לעלייה בשווי המקרקעין שנבעה מגורמים שאינם הפעולה התכנונית המשביחה (דנ"א בית הכרם, בעמ' 78). ואם כך ביחס לעליית שווי המקרקעין מסיבות שאינן תלויות בפעולה התכנונית המשביחה, מקל וחומר שאין להתייחס בשומת ההשבחה לשאלות של "טיב העסקה" שבה התקשר בעל הזכויות במקרקעין, שמהן נגזר פוטנציאל הרווח שהלה יוכל להפיק מעסקה עתידית. ודוקו: סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין "במצב החדש" היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי (אף כי, כאמור, לצורך שומת ההשבחה תובא בחשבון עליית שווי שמקורה בפעולה התכנונית בלבד). יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת "המצב החדש", בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית "ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס" (רע"א 10879/02 באולינג כפר סבא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, [פורסם בנבו] פסקה 14 (6.12.2006)). על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את "המצב החדש" לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין. טלו לדוגמה שתי חלקות מקרקעין זהות לחלוטין שהוחלה עליהן אותה תכנית משביחה, כאשר בעליה של חלקה אחת בלבד הוציא הוצאות לצורך קידום הליכי התכנון

(כהתחייבות בכתב שיפוי); בעוד שבעלי החלקה השנייה שקט על שמריו ולא התחייב לדבר. ברי כי כאשר לפני הקונה הסביר יעמדו שתי עסקאות פוטנציאליות לרכישת חלקות אלו, לא יוכל בעליה של החלקה הראשונה לגלם את ההוצאות החיצוניות שהוציא לצורך יצירת "המצב החדש" במחיר שידרוש עבורה; ואין להוצאות אלו כל השפעה על שווי השוק של חלקתו. אף אם יעשה כן, לא יהיה בכך כדי לשנות מערך השוק האובייקטיבי של המקרקעין או מהמחיר שיהיה מוכן לשלם בעדם הקונה הסביר."

הפרשה השנייה הרלוונטית לענייננו הינה, פסק הדין בעניין בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, פורסם ביום 22/03/2021, שדן בשאלה, האם בעת עריכת שומה של שווי המקרקעין במצב החדש, יש להביא בחשבון תשלום ששילם בעל המקרקעין לקרן חניה מכוח תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, שקבע:

טענתה העיקרית של הועדה המקומית הייתה כי חובת התשלום לקרן החניה אינה קבועה בתכנית המשביחה ועל כן ברי כי מדובר בחיוב "חיצוני" שאין לקחתה בחשבון בשיעור היטל ההשבחה. אין בידי לקבל פרשנות מצמצמת זו. לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס.

יתר על כן, ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה. בנוסף, בתכנית המשביחה מושא הדיון

(תא/במ/2363/32 תל-אביב) צוין באופן מפורש בסעיף 15.1(ג), העוסק בתנאים להיתר בניה לתוספת בניה, כי הסדר החניה בתכנית יתנהל בהתאם לתקנים המקובלים בעירית תל אביב בזמן הוצאת ההיתר. על כן קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכונות התכנוניות הגלומות בתכנית המשביחה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי (לעמדה שונה בספרות, שדומה כי אבד עליה הכלח ברבות השנים, ראו: הנריק רוסטוביץ' היטל השבחה 284 (1996))."(ההדגשה שלי ד.ב)

כלומר, למרות שמדובר בהוצאות חיצונית, סבור בית המשפט העליון, כי במקרה זה, יש להביאה בחשבון בתחשיב ההשבחה.

בנוסף מפנה, לעמ"נ 39445/12/21, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אפריקה ישראל בע"מ, מיום 16/05/2023, שדן בשאלה, האם במסגרת חישוב היטל ההשבחה בגין אקט תכנוני, יש מקום להביא בחשבון את מגבלת תכנית, "מחיר למשתכן" החלה על המקרקעין, שקבע:

"בנסיבות אלו, אני סבור שראוי לסווג את מגבלות תכנית מחיר למשתכן כתנאי וכנתון כללי, ואין מקום לסווגה כמגבלה חיצונית שחלה על בעל מקרקעין ספציפי, כמובנה בעניין אברמוביץ לעיל. על מנת להמחיש קביעה זו אשווה בין הנחיות מועצת מקרקעי ישראל ביחס לתכנית מחיר למשתכן להנחיות בנק ישראל בתחום המשכנתאות. כך, לשם הדוגמא בלבד, בנק ישראל יכול לפרסם הנחיה כי ברכישת קרקעות מעל 5 דונם לא יינתן מימון ללא הון עצמי מינימלי של 50%. ברור, כי להנחיה שכזו השפעה על שווי השוק של מקרקעין בשטח העולה על 5 דונם. כעת נניח שיש תכנית הקובעת איחוד מגרשים, כך שהמגרש החדש הינו בשטח של 6 דונמים.

בנסיבות אלו, האם יעלה על הדעת, כי ניתן הוראה לשמאי המכריע לנטרל את הנחיית בנק ישראל לצורך קביעת שווי המגרש? לטעמי התשובה לכך היא שלילית, הנחיות בנק ישראל ביחס להון העצמי המינימלי לקבלת מימון, הינם חלק מהתנאים הכלליים השוררים במדינה, ומהווים נדבך בקביעת שווי השוק של המקרקעין, כך גם הינה תכנית המחיר למשתכן.

לא נעלם מעייני כי במקרה של מחיר למשתכן חתמו המשיבות על חוזי חכירה ספציפיים, כך שהתנאים המגבילים הינם תנאים ספציפיים מכוח

הסכם החכירה ולא מגבלות כלליות החלות על כלל המקרקעין בישראל. עם זאת, אני סבור כי אין די בחוזים אלו על מנת להפוך את המגבלות מכוחם למגבלות חיצוניות שיש לנטרל מקביעת השווי לצורך היטל השבחה.

אין מדובר במגבלות פרטניות שנוסחו לכל חוזה וחוזה בנפרד והקשורות לבעל המקרקעין, או למקרקעין הספציפיים. חוזי החכירה רק מגשימים את המגבלות הנובעות מהעקרונות הכללים של החלטות ממשלת ישראל לגבי דיור בר השגה, כפי שאלו תורגמו לכדי ביצוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. מכאן, אין לטעמי לראות במגבלות אלו תנאים חיצוניים, אלא תנאים כלליים.

לאור האמור לעיל, במסגרת ההבחנה שערכתי בין תנאים כלליים, תנאים פנימיים ותנאים חיצוניים, אני סבור שיש מקום לסווג את תנאי מחיר למשתכן כתנאים כלליים אשר יש להביאם בחשבון בעת עריכת שומת היטל השבחה."

כלומר בית המשפט בעניין אפריקה ישראל, הכיר בתנאי מחיר למשתכן, כהוצאה אשר יש לקזז, מתחשיב היטל ההשבחה על אף שאינו חיוב פנימי מהתוכנית.

בנוסף, מפנה להחלטת ועדת ערר 8060/22, הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש נ' מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ, מיום 30/05/2024, שקבעה:

"מהחלטות ועדות הערר שנתקבלו בשנים האחרונות ופורטו לעיל אנו למדים כי, ראשית, יש לבחון את מהות הוצאות הפיתוח העומדות בפנינו, קרי - האם מדובר בתשלום הוצאות פיתוח סביבתי או האם המדובר בהיטלי פיתוח ואגרות שיש לשלם לרשות המקומית בעת הוצאת ההיתר. ככל שמדובר בהוצאות פיתוח סביבתי – קרי, בכל מקום שנמצא כי תשלום הוצאות הפיתוח הסביבתי נדרש לצורך מימוש הזכויות או ההשבחה במקרקעין, הרי שיש להפחית הוצאה כאמור משווי מצב החדש. עם זאת, ככל שאקט תכנוני נוסף (דוגמת הקלה) מביא להשבחה נוספת של המקרקעין אשר לא מחויבת בפיתוח סביבתי נוסף, הרי שהמקרקעין במצבם הקודם (וגם החדש) – מהווים מקרקעין מפותחים על כל המשתמע מכך. כפי שציינו לעיל, במצב עובדתי כאמור כל התועלת הנזקפת מכוח האקט התכנוני באישור ההקלה היא תועלת מלאה, קרי, בעל המקרקעין לא נדרש לשאת בהוצאות פיתוח סביבתי או היטלי פיתוח בקשר ישיר בגין תועלת זו.

> עם זאת, ככל שבגין האקט התכנוני החדש נדרש פיתוח סביבתי נוסף או תשלום היטלי פיתוח ואגרות לרשות המקומית, כתנאי למימוש והוצאת ההיתר, הרי שהיקף ההשבחה לא כולל הוצאות כאמור ויש להפחיתן. זאת כפי שקבעה גם ועדת הערר מכרז בראשותו של עו"ד יריב אבן חיים בעניין אייל פרץ יזמות ונדל"ן ובעניין חברת צפריר הנ"ל."

לא נעלמה מעיניי העובדה, כי בתוכנית המשביחה עצמה, לא נכללה הוראה מפורשת המחייבת קיזוז עלויות פיתוח עודפות, מגובה ההשבחה. עם זאת, בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה, ובפרט בעניין בורשטיין, נפסק כי יש לבחון האם החיוב הנטען, הוא חיוב אשר "בלעדיו לא הייתה יכולה התוכנית המשביחה לבוא לעולם."
בנסיבות המקרה שלפנייי, אני סבור כי תשלום עלויות הפיתוח העודפות, היה תנאי מהותי לאישורה של התוכנית המשביחה. בנוסף, בהתאם למבחן "קונה מרצון", יש לשאול האם קונה סביר, הפועל בשוק חופשי ומודע לנסיבות, היה מביא בחשבון את החיוב האמור כחלק מהשיקולים הקובעים, את שווי המקרקעין. אני סבור כי התשובה לכך, חיובית.
לפיכך, ובהתבסס על האמור לעיל, מצאתי כי יש מקום לקבל את עמדת שמאי המבקשת, ולנכות את עלויות הפיתוח העודפות, אשר ישולמו למשרד הבינוי והשיכון, מתחשיב ההשבחה.
יובהר כי, שמאי המבקשת הביא בחשבון, הפחתה מצומצמת בסך 1,320,000 ₪. אני סבור כי יש לנכות מתחשיב ההשבחה, את הסכום, בהתאם למכתב מיום 02/07/2025, החתום ע"י משרד הבינוי והשיכון, אשר התייחס להחלטת וועדת מכרזים מיום 25/05/2025 שדנה בהגדלת תב"ע במתחם 50324, ולפיה היזם, ישלם למשרד הבינוי והשיכון, הוצאות פיתוח נוספות, בגין עבודות ראש שטח, בסך של 3,840,000 ₪.
בנוסף, בהתאם לדו"ח אפס שהוצג בפנייי, מיום 06/11/2025, הובא בחשבון באומדן העלויות לפרויקט, אגרות והיטלים, בגין תוספת שטחים, בסך 3,840,000 ₪.
לאור האמור לעיל, אביא בחשבון הפחתה, בסך של 3,840,000 ₪ עבור עלויות פיתוח נוספות, ששולמו, למשרד הבינוי והשיכון.

9.1.3.7 <u>עלות עודפת לחניות תת קרקעיות</u>:

<u>שטח החניון התת קרקעי</u>:

שמאי המבקשת סבור שבעניין שטחי החניה, בהסתמך על חוות דעת של יועצת התנועה, ועל מכתב האדריכל, המצורפים לשומת המבקשת, והן על הוראות התוכנית אשר קובעות כי שטחי החנייה, ייקבעו על פי התקן הנדרש, במועד אישור הבקשה להיתר, הרי ששטח תת"ק שאותו יש לקחת בחשבון כהוצאה בלבד (לא כולל מחסנים) הינו 4,375 מ"ר ולא כפי שמופיע בתקנון.
עפ"י הוראות התוכנית, שטחי החניה הינם תת"ק בלבד.
להלן הוראות סעיף ד' בתוכנית 102-0925370:

- מספר מקומות החניה ייקבע ע"פ התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

- החניון יכלול מקומות חניה לאופניים וזאת בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- דירות מתחת ל 45 מ״ר לא יחויבו במקום חניה.
- ניתן יהיה להוסיף שטחי חניה וקומות חניה ככל שיידרש על פי התקן.

עפ״י תקנון התוכנית יותרו 3,050 מ״ר שטחי שירות תת קרקעים, אך כפי שפורט בסעיף ד׳ לעיל, בהתאם להוראות התוכנית, ניתן להוסיף שטחי חניה ככל שיידרש על פי התקן.

<u>התייחסות לבקשה להיתר בניה מס׳ 20240617</u>:

הוצגה בפניי בקשה להיתר בנייה מס׳ 20240617, אשר נכון למועד עריכת חוו״ד זו טרם אושרה. מהות הבקשה הינה הקמת בניין הכולל קומה מסחרית, קומת משרדים ו-7 קומות מגורים וכן 4 קומות חניון תת קרקעי.

לשיטתי, יש לראות בבקשה להיתר האמורה, אינדיקציה תכנונית רלוונטית, להיקף שטחי החניה הנדרשים והמתוכננים בפרויקט, ולפיכך יש מקום להביאה בחשבון, במידה ההולמת, לצורך בחינת היקף החניון התת קרקעי שיש לכלול בתחשיב.

להלן טבלה המסכמת את סך מקומות החניה המאושרים בבקשה להיתר האמורה:

סה״כ חניות בהתאם לבקשת היתר בניה מס׳ 20240617		
קומה	מס׳ חניות	מהות החניות
מרתף -1	10	מסחר
	1	טנדר
	3	נכים ציבורי
	2	נכה מגורים
מרתף -2	13	משרדים
	4	אורחים
	1	מגורים
מרתף -3	21	מגורים
מרתף -4	21	מגורים
מרתף -5	14	מגורים
סה״כ מקומות חניה	90	
שטח חניה מוצע במ״ר		4,319.81
שטח חניה ממוצע במ״ר		48

בהתאם למאזן החניה המצורף לנספח התנועה לתוכנית 102-0925370, נדרש להסדיר 46 מקומות חניה למגורים.

אביא בחשבון עלות עודפת ל-46 מקומות חניה למגורים, בשטח ממוצע של 48 מ״ר למקום חניה.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שווי מקום חניה למגורים:

בחנתי עסקאות מכר לחניות במרחב העיר בית שמש, להלן טבלה מסכמת. מקור הנתונים אתר רשות המיסים:

יום מכירה	גוש	חלקה	מהות	שטח ברוטו	שטח נטו	שווי מכירה בש"ח	הערות
05/05/2025	34356	7	חניה	10	10	50,000 ₪	חניה עילית בניינים מדורגים
02/04/2025	34579	42	חניה	10	10	50,000 ₪	חניה עילית
28/07/2024	34574	9	חניה	22	22	87,750 ₪	חניון מעורב עילי ותת קרקעי
04/02/2024	34271	61	חניה	13	13	60,000 ₪	חניה עילית קוטג'ים
15/11/2023	34579	42	חניה	12	12	50,000 ₪	חניה עילית
15/11/2023	34579	42	חניה	12	12	50,000 ₪	חניה עילית
01/02/2023	34518	24	חניה	12	12	61,351 ₪	חניה עילית
11/07/2022	5151	20	חניה	10	10	65,000 ₪	חניה תת קרקעית

שומות מכריעות:

- בשומה המכרעת של מר בועז ברזילי בגו"ח 34578/29, מיום 18/06/2024, נקבעה עלות עודפת לחניה תת קרקעית, בסך 42,000 ₪ ושווי מקום חניה תת קרקעי, בסך 65,000 ₪, למועד קובע 05/02/2022.
- בשומה המכרעת של מר מישל אשור בגו"ח 34581/19-30, מיום 10/04/2025, נקבע שווי מקום חניה תת קרקעי, בסך 50,000 ₪, למועד קובע 09/12/2023.

לאור האמור לעיל, אני סבור, כי שווי מקום חניה תת קרקעי, הינו בגבולות 60,000 ₪.

עלות בניה למ"ר חניה תת קרקעי:

בהתאם למחירון דקל מחודש מרץ 2024, עלות בניה לחניון תת קרקעי, בבתים של 9-15 קומות, הינו 2,720 ₪ למ"ר ללא מע"מ, בתוספת 30% עלויות עקיפות, מתקבל עלות בניה למ"ר, בסך 3,536 ₪ ללא מע"מ.

להלן תחשיב העלות העודפת לחניות תת קרקעיות:

סה"כ חניות למגורים	46
שטח חניה ממוצע	48
עלות בניה למ"ר חניה תת קרקעי ללא מע"מ	3,536 ₪
סה"כ עלות מקומות החניה למגורים ללא מע"מ	7,807,488 ₪
שווי מקום חניה תת קרקעי	60,000 ₪
סה"כ שווי מקומות החניה	2,760,000 ₪
סה"כ העלות העודפת	5,047,488 ₪

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233

טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

9.1.3.8 שטחים לחיוב:

להלן סיכום השטחים לחיוב:

מצב קודם בהתאם לתוכנית 102-0082552	
מהות	סה"כ
מסחר עיקרי	500
מסחר שירות	200
מצב חדש בהתאם לתוכנית 102-0925370	
מהות	סה"כ
מסחר עיקרי	675
מסחר שירות	245
מגורים עיקרי	3003
משרדים עיקרי	395
משרדים שירות	105

אני מקבל את הסכמת הצדדים, שיש להביא בחשבון, שטח עיקרי למסחר בקומה א' בסך 175 מ"ר ושטחי שירות בסך 45 מ"ר במקדם קומה של 0.65.

כפי שפורט לעיל, השטחים אשר יש להביאם בחשבון במסגרת קביעת המצב הקודם, נקבעו בהתאם לשומה המכרעת של מר בועז ברזילי, גו"ח 34578/29, למגרש מס' 603 על-פי תוכנית 102-0082552, במסגרתה הובא בחשבון שטח עיקרי בהיקף של 500 מ"ר, במקדם אקו' 1, וכן שטחי שירות עיליים בהיקף של 200 מ"ר, במקדם אקו' של 0.5.

באשר לטענת שמאי המבקשת, שלפיה יש להביא בחשבון, במצב החדש, שטח חצר לשימוש מסחרי, בהיקף של 516 מ"ר במקדם אקוויוולנטי של 0.15, יובהר כי אין בידי לקבל טענה זו. זאת, מאחר שחישוב ההשבחה בעניינו, מבוצע בגין מימוש מלא של הזכויות, מכוח תוכנית 101-0925370, ואילו הבקשה להיתר, שעליה נסמך שמאי המבקשת, היא בקשה להיתר מס' 20240617, ואינה מהווה היתר בנייה מאושר וסופי, ועל כן אין בה כדי לשמש בסיס, לקביעת שטח החצר למסחר כנטען. מעבר לנאמר, שטח זה, מהווה חלקית, בהתאם לנספח החניה לתוכנית , כחצר עורפית ושטח המשמש בין היתר, למעבר, לחניית אופניים, לפיר כניסה, לפיכך אינני מקבל הטיעון.

9.1.3.9 **תחשיב ההכרעה- תוכנית 102-0925370 מועד קובע 23/03/2024:**

תחשיב ההשבחה							
מצב קודם בהתאם לתוכנית 102-0082552							
מהות					**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי עילי למסחר					500	1	500
שטח שירות עילי למסחר					200	0.5	100
סה"כ שטח אקו' מצב קודם							600
שווי מ"ר קרקע מבונה							₪ 13,500
סה"כ שווי מצב קודם							₪ 8,100,000
מצב חדש בהתאם לתוכנית 102-0925370							
קומה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם קומה**	**מקדם בגין עירוב שימושים**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**	**סה"כ**
קרקע	שטח עיקרי למסחר	500	1	1	1	₪ 13,500	₪ 6,750,000
	שטח שירות למסחר	200	0.5	1	1	₪ 13,500	₪ 1,350,000
ראשונה	שטח עיקרי למסחר	175	1	0.65	1	₪ 13,500	₪ 1,535,625
	שטח שירות למסחר	45	0.5	0.65	1	₪ 13,500	₪ 197,438
	שטח עיקרי לתעסוקה/שימוש ציבורי	395	1	1	1	₪ 2,880	₪ 1,137,600
	שטח שירות לתעסוקה/שימוש ציבורי	105	0.5	1	1	₪ 2,880	₪ 151,200
שניה-שמינית	שטח עיקרי למגורים	3,003	1	1	0.95	₪ 7,200	₪ 20,540,520
	שטח ממ"דים	525	1	1	0.95	₪ 7,200	₪ 3,591,000
סה"כ שווי מצב חדש ללא הפחתות							₪ 34,684,583
הפחתות							
מהות							**סה"כ**
עלויות עודפות לחניות תת קרקעיות							₪ 5,047,488
עלויות פיתוח עודפות							₪ 3,840,000
ההשבחה							
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתות							₪ 26,365,895
ההשבחה							**₪ 18,265,895**
היטל ההשבחה							**₪ 9,132,947**

10. <u>שומה</u>

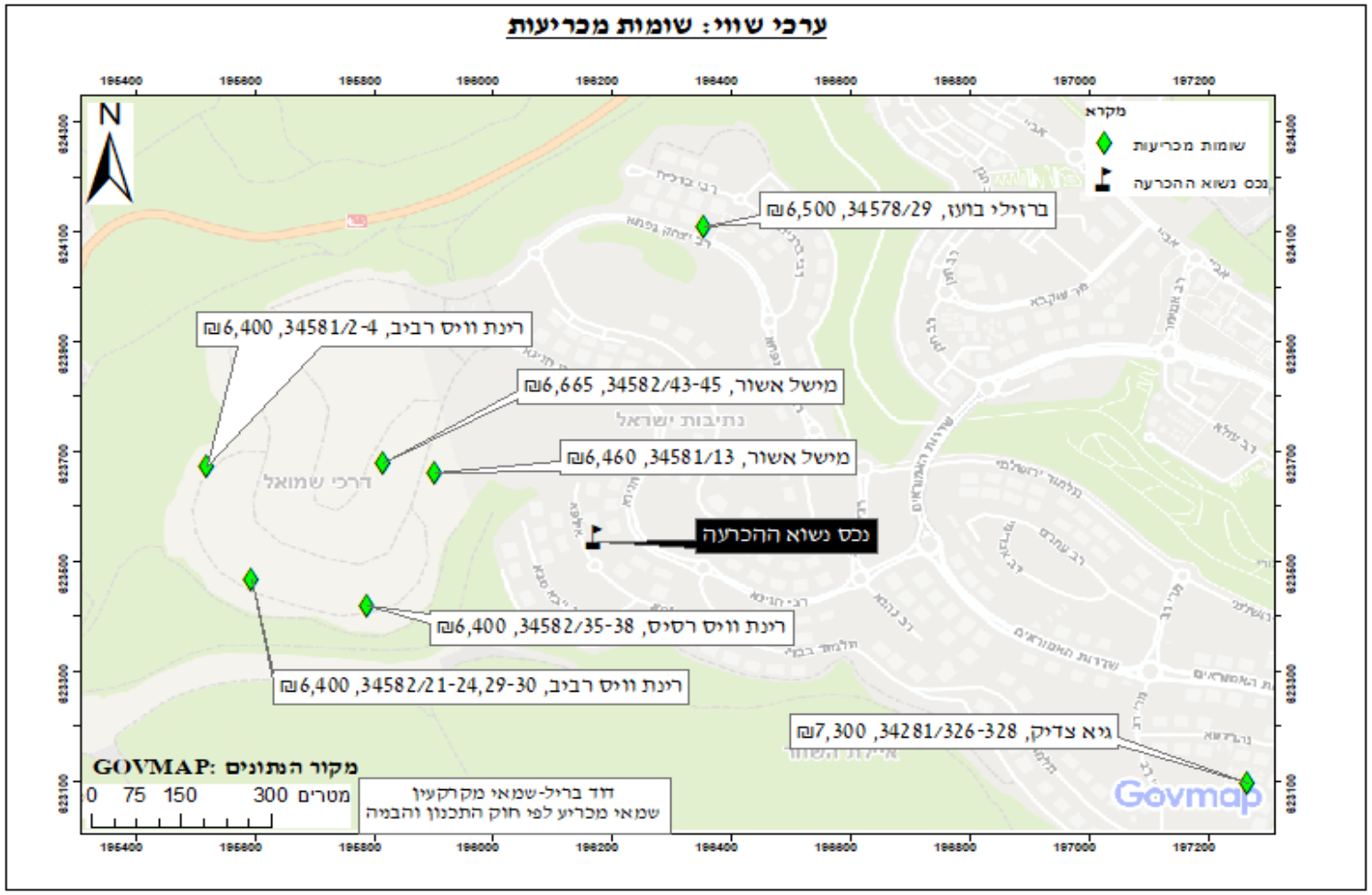
לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית 102-0925370, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
102-0925370	23/03/2024	₪ 18,265,895	₪ 9,132,947

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,
דוד בריל
שמאי מכריע

נספח מס׳ 1 – מיפוי שומות מכריעות:



האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233

טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il