אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 02/06/2026
מספר מינוי : 270-2026
מספרנו : 705

לכבוד

בלו סנטר בשכונה בית שמש בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אהרן מנדלקורן
בדוא"ל ari.shamaut@gmail.com
(להלן, "המבקשת")

הוועדה המקומית לתו"ב בית שמש
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר יונתן לוי ומר עמיחי לואיס
בדוא"ל Yonatan.levi30@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 34355 חלקה 159
רח' אחיה השילוני 14, בית שמש

1. **מטרת ההחלטה**

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 05/02/2026 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת בגין אישורה של תוכנית 102-1276369 , לצורך קבלת מידע מוקדם לחבות בהיטל השבחה.

2. **מסמכים שהוצגו בהליך**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 04/01/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יונתן לוי ומר עמיחי לואיס ובתגובתם מיום 28/04/2026 לחוות דעת שמאי המבקשת.

בתאריך 24/05/2026, צרפו שמאי המשיבה התייחסות משלימה של עסקאות מכר לדירות מגורים משכונת חזון עובדיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 25/03/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ארי מנדלקורן, על צרופותיה.

בתאריך 14/05/2026, צרף שמאי המבקשת את המסמכים שלהלן:

- נספח בינוי לפרויקט הכולל חישוב שטחים בקובץ DWF.
- תוכנית אדריכלית לפרויקט הכוללת חישוב שטחים בקובץ DWF.
- חוות דעת לבדיקה כלכלית של הפרויקט המתוכנן בנכס.
- היתרי בניה למגרשים מס' 702-700 מתוכנית 102-0276600.
- חוזי מכר לדירות מגורים מפרויקט "שופרא", בית שמש.
- נספח תנועה רעיוני הכולל אפשרות להעמדת מעלית רכב.

בתאריך 20/05/2026, צרף המבקשת את המסמכים שלהלן:

- היתר בניה לפרויקט "D סנטר" בגו"ח 34583/110.
- תוכנית הבקשה להיתר ותשריטי מכר לדירות מפרויקט "שופרא" בגו"ח 34578/28.
- ניתוח עסקאות משנת 2026 מפרויקט "שופרא" בגו"ח 34578/28.

בתאריך 26/05/2026, שלח שמאי המבקשת התייחסות משלימה לעניין עסקאות המכר משכונת חזון עובדיה.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין המימוש המבוקש[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
102-1276369	13/07/2025

3.2. סיור בנכס ובסביבתו הקרובה נערך ע"י הח"מ, ביום 13/02/2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 07/05/2026 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, מר עידו מקדסי, שמאי מקרקעין ממשרדי, מר גל טמיר, עובד ממשרדי והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון". ככל ויום זה חל בשבת, המועד הקובע ידחה ביממה נוספת.

[2] הדיון נערך בהתאם להסכמת הצדדים באופן מקוון.

4. פרטי הנכס

גוש	**34355**
חלקה	**159**
שטח חלקה רשום	**422 מ"ר**
מהות הנכס	**מגרש בייעוד משולב למגורים, מסחר ותעסוקה.**
כתובת	**רחוב אחיה השילוני 14, שכונת רמת אבי עזרי, בית שמש.**

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, הממוקם ברחוב אחיה השילוני 14, שכונת רמת בית שמש ג'-1 (רמת אבי עזרי) בעיר בית שמש.

רחוב אחיה השילוני מהווה ציר תנועה דו-סטרי חצי מעגלי, המתחבר מצפון-מזרח לרחוב יחזקאל הנביא ומדרום-מערב לרחוב נריה הנביא.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבניה רוויה ונמוכה למגורים, לצד מבני ציבור רבים המשמשים לבתי ספר, גני ילדים, מעונות, בתי כנסת ומרפאות.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 159 בגוש 34355 הינה בשטח רשום של 422 מ"ר, צורתה אי רגולרית, הפונה בחזית דרומית למדרכה רחבה ומעברה כביש (רחוב אחיה השילוני).

המגרש גובל מצפון בשטח למתקן הנדסי ובשטח לדרך משולבת מתוכננת המשתלבת לקצהו המערבי של רחוב יואל הנביא.

הנכס מוקף ממערב בבנייני מגורים בני 6-7 קומות, וממזרח בבית ספר ובמגרשים מבונים המיועדים למסחר ומגורים.

טופוגרפית המגרש בעלת שיפוע היורד מכיוון דרום לצפון.

נכון ליום הביקור בנכס, המגרש ריק ונעדר בינוי ותחום בגדר פח.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם לנסח רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, שהופק ביום 03/11/2025, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש	:	34355
חלקה	:	159
שטח חלקה רשום	:	422.00 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל בשלמות.
חכירות	:	בלו סנטר בשכונת בית שמש בע"מ, לתקופה של 49 שנה המסתיימת ב 24/06/2061.
הערות	:	רשומה הערה בדבר אתר עתיקות (י.פ. 4838 מיום 30/12/1999).
משכנתאות	:	על הנכס רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת גמא ניהול וסליקה בע"מ , ללא הגבלת סכום. רישום המשכנתא כולל את חלקות 158 ו-159.

6.2. הסכם רכישה

בתאריך 27/06/2023 נערך הסכם מכר בין לופ מניבים בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין בלו סנטר בשכונת בית שמש בע"מ (להלן: "**הקונה**"), לפיו נמכרו מלוא זכויות החכירה המהוונות בחלקות 158,159 בגוש 34355, הידועות כמגרשים מס' 702,703 לפי תב"ע מס' בש/158, הממוקמים בבית שמש, בתמורה לסך של 14,000,000 ₪ + מע"מ.

ביום 21/06/2022 ניתן ע"י רשויות התכנון היתר בניה למגרש 702 (מס' 20220213) להקמת מרכז מסחרי על גבי מגרש 702, וביום 30/05/2022 ניתן ע"י רשויות התכנון היתר בניה למגרש מס' 703 (מס' 20220185) להקמת מרכז מסחרי על גבי מגרש 703, ותוקפם של היתרי הבניה הנ"ל הינו לשלוש (3) שנים מיום הוצאתם.

ביום 31/12/2022 חלף המועד להשלמת הבניה בהתאם לחוזי החכירה עם המנהל. המוכר מתחייב לפעול על אחריותו ועל חשבונות מול המנהל לצורך הארכת המועד להשלמת הבניה.

המוכר התקשר בהסכמי שכירות בקשר עם המבנים שיוקמו בקרקע (נספחים ד'1 + ד'2) וכן בהסכמים עם יועצים. המוכר והקונה מנהלים מו"מ מול השוכר שופרסל בקשר עם הסכם השכירות והארכת המועדים הקבועים בו. המוכר יישא במחצית מההשלכות הכלכליות שייגרמו מהחריגה מתנאי הסכם השכירות המקורי, וזאת עד לסך של 150 אלף ₪ + מע"מ.

7. <u>מצב תכנוני</u>[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים למימוש המבוקש:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תכנית בש/158</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4788 מיום 26/07/1999.

ב. החלקה הנדונה מסווגת כמגרש מס' 703 בייעוד "**שטח למסחר**".

ג. מספר הקומות יהא 2. שטח בניה מרבי הינו: 120 מ"ר עיקרי ו- 20 מ"ר שירות.

ד. בשטח למסחר יותרו שימושי חנויות לממכר והכנת מזון, מכבסה, טיפת חלב, בית קפה, בנק, משרדים וכד'. בעת הוצאת היתר, הבקשה להיתר תציג פתרונות פיתוח המשמשים את הציבור בשטח שבחזית ובעורף האזור המסחרי. אחריות הפיתוח תחול על היזם המפתח את המגרש כולו. מיקומם של מתקני האשפה יהיה בתוך שטח המגרש.

ה. השטח המסחרי יבנה בנסיגה מחזית הבניין, כשבחזיתו ארקדת עמודים, המהווה קירוי על שטח ההליכה להולכי רגל. רוחב מינימלי של הארקדה 3.5 מ' וגובהה המינימלי 3.5 מ'. שטחה יהווה שטח לשימוש הציבור ולא ניתן לסוגרו לצרכי פרטיים.

ו. תותר בניה של השטח המסחרי בקו בניין 0, לכיוון הדרך הסמוכה וכן לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שזוהי החזית הפעילה (לא חזית אחורית).

ז. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 3.0 מ', מקסימום 5.5 מ' ומעליה קומה נוספת של עד 3.5 מ'. תותר קומת גלריה בקומת הקרקע בשטח החנות, שטח זה ייחשב כחלק מהיקף הבניה המותר.

7.2. <u>תכנית 102-0276600</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7655 מיום 27/12/2017.

ב. מטרת התוכנית הינה תוספת זכויות בניה והוספת שימושים.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה הנדונה מסווגת כמגרש מס' 3 בייעוד "**מסחר ותעסוקה**".

ד. עפ"י סעיף 1.7 לתקנון, נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין; גובה בניין; ומספר הקומות.

ה. השימושים המותרים הינם למסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה, משרדים, שירותים קהילתיים, דוגמת שירותים רפואיים, מועדונים וכיוצ"ב.

ו. גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ- 3 מ' נטו ולא יעלה על 5.5 מ' נטו. גובה קומה א' לא יעלה על 4 מ' מדוד מרצפה לתקרה הפנימית. במקום בו צוינה ארקדה בתוכנית הראשית ניתן לבנות שטח מסחרי עד לגבול המגרש.

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

ז. <u>זכויות הבניה למגרש מס' 3 בייעוד למסחר ותעסוקה</u>:

תכסית	-	75%
מס' קומות	-	2.
שטח עיקרי עילי	-	300 מ"ר
שטח שירות עילי	-	110 מ"ר
גובה מבנה	-	9.0 מ'[5]
קווי בניין	-	כמסומן בתשריט.

מותר להתקין מתקני חניה תת-קרקעיים ככל הנדרש בתנאי עמידה בהוראות. שטחם לא ייכלל במניין שטחי הבניה המצוינים בטבלה.

ח. <u>חניה</u>:

- תקן החניה יהיה על פי תקנות החניה.
- סידור החניה במגרשים יהיה על פי נספח החניה לתוכנית.
- ניתן לקבוע מקומות חניה ברמת שירות 2 ובלבד שמספרן לא יעלה על 20% מכלל מקומות החניה במגרש.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהא סידורים בטיחותיים בכניסה לתא שטח 3, במגרש 703.

י. <u>שלבי ביצוע</u>:

- שלב א' – בניה עפ"י תוכנית מאושרת.
- שלב ב' – השלמת בניה על פי תוספת הזכויות שבתוכנית זו.

<u>מצב חדש</u>

7.3. <u>תכנית 102-1276369</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 13575 מיום 23/06/2025 ופרסום מאוחר בעיתונים ביום 27/06/2025.

ב. מטרת התוכנית הינה תוספת בניה ותוספת קומות עבור שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים ברחוב אחיה השילוני 14, מגרש 703, בית שמש.

ג. החלקה הנדונה מסווגת בייעוד ל"**מגורים, מסחר ותעסוקה**", עם זכויות בניה שלהלן:

שימוש	מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת		מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		מעל כניסה	מתחת לכניסה	
מגורים	1,500	420	-	-	13	8[6]		150
מסחר ותעסוקה	179	50	320	70		2		

[5] יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בטבלה ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס 0.00.
[6] + קומת יציאה לגג העליון וקומת גג.

שימוש	מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת		מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		מעל כניסה	מתחת לכניסה	
חניון				1,350[7]			4	

ד. <u>הוראות בינוי</u>:

- קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.
- גובה הבינוי ומס' הקומות לא יעלה על 8 קומות בכל חתך, כמצוין בטבלה מס' 5.
- קומת הקרקע תשמש למסחר ותעסוקה, החזית המסחרית תייצר חזיתות פתוחות ופעילות כלפי הרחוב והשצ"פ כך שהמבנה יהיה חלק מהסביבה הקרובה ללא קירות אטומים למעט מערכות באופן שמייצר ניתוק מהרחוב.
- החזית לרחוב אחיה תתוכנן בהתאם להתעגלות הרחוב ברעיון התכנוני המופיע בנספח הבינוי.
- יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות.
- יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין.
- שטח מינימלי למרפסת ליח"ד: 8 מ"ר לדירה רגילה, 6 מ"ר לדירה קטנה.
- מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין למגורים. גג מבנה המסחר ישמש למרפסות של קומה א'.
- יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.
- כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהיקף אחד.

ה. <u>חניה</u>:

- קומות החניה יהיו בתת הקרקע בלבד.
- תקן החניה לדירות – 1:1.
- תקן החניה לשטחי משרדים ומסחר מאושרים בהיתר קיים – 0.
- תקן החניה לשטחי משרדים ומסחר מוצעים – 1:50.
- מיקום חניה תפעולית למשאית 7 ברחוב אחיה השילוני הינו מחייב.

ו. הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

[7] יותרו שטחי חניה נוספים בהתאם לתקן. שטחי מחסנים וחללים טכניים נכללים גם בשורה זו.

8. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין שנמצא באתר ההנדסי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

8.1. <u>היתרי בניה מס׳ 20180159 שניתן ביום 01/08/2018</u> להקמת מבנה מסחרי חד-קומתי בשטח של: 120 מ״ר עיקרי + 20 מ״ר שירות.

8.2. <u>היתר בניה מס׳ 20220185 שניתן ביום 30/05/2022</u> להקמת מרכז מסחרי בעל קומת מדרון וקומת כניסה.

<u>להלן פירוט שטחי הבניה עפ״י התשריט המצורף (אינו חתום)</u>:

א	השימושים העיקריים (מ"ר)								הקומה והמפלס בבנין **	ב	חלקי שירות (מ"ר)											ג סה"כ הבנין		לא מקורה	פרגולה
קוד	משרדים שימוש	קוד	עיקרי קיים שימוש	קוד	מסחר שימוש	סה"כ שטח	סה"כ			מבואות וחדרי מדרגות	מדרגות ומבואות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מתקנים מערכות טכניות	ממד	ממד	שטח שרות	שטח שרות	בניה קיימת	סה"כ					
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מ"ר	% משטח המגרש			קיים	מוצע	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים		מ"ר	% משטח המגרש	מ"ר	%		
		120.00			73.23	120.00	193.23	45.79	קומת קרקע +3.70	-6.65	6.65	34.65	-1.43	8.21	10.61	5.14	37.18	20.00		57.18	13.55	250.41	59.34		35.06
	93.37		13.40				106.77	25.30	קומת מדרון ±0.00			32.95			19.87		52.85			52.82	12.52	159.59	37.82		
	93.37	120.00	13.40		73.23	120.00	300.00	71.09	סה"כ המבנה	-6.65	6.65	67.60	-1.43	8.21	30.48	5.14	90.02	20.00		110.00	26.07	410.00	97.16		35.06
							א													ב		ג			
	93.37	120.00	13.40		73.23	120.00	300.00	71.09	מעל הקרקע	-6.65	6.65	67.60	-1.43	8.21	30.48	5.14				110.00	26.07	410.00	97.16		35.06
									מתחת הקרקע																

<u>הערות החי״מ</u>:

- לא אותר על ידי היתר מילולי ו/או תשריט עם חותמת הועדה המקומית.
- הבקשה הנדונה אושרה בתנאים, במסגרת ישיבת רישוי מקומית מס׳ 2021022 מתאריך 19/10/2021. בתיק הבניין מצוין כי היתר הבניה הוצא בתאריך 30/05/2022.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
102-1276369	13/07/2025	₪ 12,400,400	₪ 3,006,723

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים לתוכנית שבמחלוקת

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

במצב הקודם המגרש סווג בייעוד למסחר ותעסוקה, בו הותרו לבנייה 300 מ"ר עיקרי ו- 110 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת (2 קומות). במקרקעין הופקו שני היתרי בנייה (בשנת 2018 ובשנת 2022) אך בפועל לא מומשו.

במצב החדש התוכנית הנקודתית משנה את ייעוד המגרש למעורב הכולל שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה. במסגרת התוכנית, הורחבו שטחי וקומות הבניה המותרים.

ערכי שווי למסחר

להלן סקירת דמי שכירות המשולמים לחנויות ברמת בית שמש ג' ורמת בית שמש ד', כדלקמן:

מיקום	מטרת השכירות	שטח	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
רמת בית שמש ג'	פיצוחים	84	20,475	245
	פיצרייה	34	7,300	212
	מינימרקט	40	11,372	284
	כלי בית	30	6,711	224
	אוכל מוכן	76	14,529	191
רמת בית שמש ד'	מרכול (מרתף)	1,200	108,000	90
	קיוסק תבלינים	96	12,441	130
	שטיפת רכב	40	4,600	115
	חנות מזון	165	29,664	180
	מאפייה	142	24,055	169
	קיוסק תבלינים	30	7,450	248
	קופ"ח כללית	385	46,200	120
	סלולר	27	5,000	185
דמ"ש למ"ר מסחרי				**190**

להלן סקירת דמי שכירות בקניון "השדרה", בשכונת המע"ר, רמת בית שמש:

מהות	קומה	שטח נטו	שטח ברוטו	תאריך סיום חוזה	דמ"ש לחודש (ללא מע"מ)	דמ"ש למ"ר
חנות	1	97.51	117.01	01/04/2030	21,000	180
חנות	2	43.97	52.76	30/06/2029	10,552	200
חנות	2	41.61	49.93	31/05/2027	7,500	150
חנות	4	35.04	42.04	17/03/2028	6,500	155
חנות	4	48.4	58.09	30/04/2029	7,500	186

ממידע שנמצא במשרד שמאי המשיבה, אחת מקופות החולים הפועלות במתחם הושכרה ל- 24 שנים בתמורה לסך של 150 ₪ למ"ר/חודש.

מחירי השכירות המשולמים כיום נמוכים היות ומחד מדובר במתחם חדיש ובתהליך התפתחות, ומאידך, הנכסים מושכרים ברמת מעטפת ועל השוכר מוטלת עלות עבודות הגמר בחנות, ולעתים, אף כוללים תקופת גרייס לתקופות משתנות של מספר חודשים.

במרבית החוזים מעוגנת עליית מחיר שנתית/תקופתית, ובנוסף גם הצמדות למדד ו/או תשלום מתוך הפדיון.

להלן סקירת נתוני היצע לחנויות להשכרה בקניון השדרה:

מהות	קומה	שטח נטו	שטח ברוטו	דמ"ש מבוקש (ללא מע"מ)		דמ"ש למ"ר
חנות	3	23.3	28	שנה ראשונה	6,160	220
				שנה שלישית	8,120	290
חנות	2	49.16	59	שנה ראשונה	8,850	150
				שנה שלישית	11,800	200
חנות	3	200	240	60,000		250
חנות	2	69	83	15,000		180
חנות	2	52.5	63	11,350		180
חנות	2	24	29	5,220		180
חנות	4	47.5	57	10,300		180
חנות	3	52	62	10,500		170

בשומה מכרעת שנערכה בנכס הנדון, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 12,700 ₪ - נכון למועד קובע 11/01/2018.

העצמת זכויות הבניה ושילובם של יח"ד נוספות, עתידה לתרום להעצמת שווי המסחר במצב התכנוני החדש. לאחר התאמות, ניתן לקבוע דמי שכירות בגבולות של כ- 190 ₪/למ"ר, המשקפים שווי מ"ר מבונה למסחר בסך כ- 16,000 ₪.

ערכי שווי לתעסוקה

להלן עסקאות השוואה למשרדים משכונת המשקפיים (מאתר מס' שבח):

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	תמורה	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בנייה	שווי מ"ר בנוי
30/06/2025	80029	9	409	1,635,480	119	4	14	2022	13,744
19/03/2025	80029	9	151	4,892,125	446	15	15	2022	10,969
19/03/2025	80029	9	154	2,306,874	94	15	15	2022	24,541
19/03/2025	80029	9	152	2,632,699	260	15	15	2022	10,126
19/03/2025	80029	9	153	2,441,977	243	15	15	2022	10,049
16/02/2025	80029	9	158	2,371,836	238	15	15	2022	9,966
16/02/2025	80029	9	155	4,430,677	410	15	15	2022	10,807
16/02/2025	80029	9	157	1,969,650	195	15	15	2022	10,101
16/02/2025	80029	9	156	3,735,060	345	15	15	2022	10,826
16/01/2025	80029	9	103	2,688,630	199	10	14	2022	13,511
23/12/2024	80029	9	401	2,230,300	105	4	15	2026	21,241
28/11/2024	80029	9	708	1,630,746	101	7	15	2026	16,146
04/11/2024	80029	9	106	3,447,001	278	10	15	2026	12,399
29/10/2024	80029	9	501	2,257,000	182	5	15	2024	12,401
15/09/2024	80029	9	123	6,210,360	443	12	14	2022	14,019
15/09/2024	80029	9	124	6,131,970	405	12	14	2022	15,141
09/06/2024	80029	9	107	2,021,000	170	10	14	2022	11,888
06/06/2024	80029	9	710	1,420,000	112	7	14	2022	12,679
01/06/2024	80029	9	713	1,931,085	131	7	14	2022	14,741
06/05/2024	80029	9	141	7,524,270	574	14	14	2022	13,108
06/05/2024	80029	9	142	5,135,662	392	14	14	2022	13,101
06/05/2024	80029	9	144	6,196,320	472	14	14	2022	13,128
01/04/2024	80029	9	121	7,351,227	517	12	14	2022	14,219
01/04/2024	80029	9	122	4,796,181	338	12	14	2022	14,190
31/03/2024	80029	9	506	1,909,250	160	5	14	2022	11,933
24/01/2024	80029	9	406	1,869,749	164	4	14	2022	11,401
שווי מ"ר בנוי במעוגל									**13,500**

בשומתו המכרעת של מר יגאל יוסף, בגו"ח 80029/13, נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 3,900 ₪ - נכון למועד קובע 05/02/2022, במגרשים בייעוד של מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש.

בהתייחס למאפייני המקרקעין ולמיקום הנכס, נקבע שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 4,300 ₪, לקומה שניה במבנה הנדון.

ערכי שווי למגורים

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים מסביבת הנכס (מאתר מס שבח):

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	תמורה	שטח נטו/רשום	קומה	קומות	דירות בבניין	שנת בנייה	מחיר למ"ר
17/09/2025	34356	10	16	יחזקאל הנביא	12	3,320,000	138	1	7	12	2012	21,454
09/09/2025	34356	6	42	אחיה השילוני	24	4,090,000	131	3	8	20	2017	26,645
07/09/2025	34355	84	13	יואל הנביא	26	3,300,000	106	1	4	20	2000	31,059
04/08/2025	34355	84	2	יואל הנביא	26	3,260,000	106	0	6	11	2012	24,604
19/06/2025	34356	6	97	אחיה השילוני	18	3,950,000	166	0	6	18	2013	17,975
27/05/2025	34355	114	23	חבקוק הנביא	39	2,600,000	96	6	8	32	2009	27,083
18/05/2025	34356	11	0	משה רבנו	8	3,290,000	136	1	6	20	2015	24,191
06/04/2025	34355	84	24	יואל הנביא	26	3,100,000	107	0	7	24	2017	25,255
19/02/2025	34356	7	88	ירמיהו הנביא	16	2,300,000	110	1	6	28	2018	20,175
11/02/2025	34355	114	93	חבקוק הנביא	33	2,900,000	114	1	6	24	2016	25,439
08/01/2025	34356	22	36	אחיה השילוני	1	2,120,000	100	3	7	14	2010	21,200
10/12/2024	34356	15	30	חגי הנביא	8	4,597,500	98	1	5	10	2015	29,144
06/12/2024	34355	114	69	חבקוק הנביא	35	2,288,300	107	3	7	28	2013	21,386
05/12/2024	34355	84	26	יואל הנביא	26	2,500,000	105	1	7	11	2015	23,810
28/11/2024	34356	8	53	ירמיהו הנביא	44	3,000,000	110	5	5	24	2014	20,833
29/09/2024	34355	112	21	חבקוק הנביא	53	3,150,000	146	1	4	8	2014	19,718
25/09/2024	34356	86	23	מלאכי הנביא	10	2,287,000	101	2	4	8	2015	22,644
05/09/2024	34356	88	3	אחיה השילוני	8	3,100,000	145	1	7	10	2015	21,379
02/09/2024	34356	22	35	אחיה השילוני	1	2,400,000	101	2	6	14	2014	23,762
30/08/2024	34356	6	107	אחיה השילוני	18	3,000,000	134	4	8	18	2016	22,388
16/08/2024	34356	13	0	חגי הנביא	7	3,050,000	126	1	4	19	2015	22,551
סה"כ שווי מ"ר אקו' במעוגל												**23,500**

בחילוץ מע"מ, יזמות, עלויות בניה, התאמה לשטחי ברוטו, שוליות, הפחתה לעירוב שימושים, וגודל יח"ד ממוצעת, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 6,900 ₪.

סקירת שמאים מכריעים

- בשומתו המכרעת של מר מישל אשור לנכס ברמת בית שמש ד-5, בגו"ח 34581/29-30, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 7,890 ₪, למסחר בסך 12,780 ₪, לתעסוקה בסך 3,735 ₪, עלות הקמה של חניה 187,200 ₪, חניה תת"ק למסחר ותעסוקה בסך 68,500 ₪, חניה תת"ק למגורים בסך 50,000 ₪ - נכון למועד קובע 09/12/2023.
- בשומתו המכרעת של מר בועז ברזילי לנכס ברח' נפחא יצחק 22 ברמת בית שמש ד-4, בגו"ח 34578/29, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 6,500 ₪, למסחר בסך 13,000 ₪, לתעסוקה

בסך 4,000 ₪, חניה תת״ק למסחר בסך 40,000 ₪, חניה תת״ק למגורים בסך 65,000 ₪, עלות הקמה של חניה בסך 120,000 ₪ - נכון למועד קובע 18/07/2022.

להלן תחשיב שמאי המשיבה

מהות	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ
קומת קרקע (מסחר) עיקרי	130	100%	16,000	2,080,000
קומת קרקע (מסחר) שירות	20	50%	16,000	160,000
קומה א׳ (עיקרי ושירות)	150	100%	4,300	645,000
יתרת שטחים עיליים משוקלל	110	100%	4,300	473,000
סה״כ שווי מצב קודם				**3,358,000**

מהות	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ
מגורים	1,656	100%	6,900	11,426,400
מסחר ותעסוקה עיקרי מעל	179	100%	16,000	2,864,000
מסחר ותעסוקה (שירות) מעל	50	50%	16,000	400,000
מסחר ותעסוקה עיקרי מתחת	320	60%	16,000	3,072,000
מסחר ותעסוקה (שירות) מתחת	70	30%	16,000	336,000
עלות עודפת לחניות מגורים (בשל מגבלת מגרש)	13	-	180,000	-2,340,000
סה״כ שווי מצב חדש				**15,758,400**
השבחה בש״ח				**12,400,400**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>שימוש טוב ויעיל במצב הקודם</u>

במסגרת היתר בניה מס׳ 20220185 מיום 30/05/2022 נוצל בפועל שטח למסחר של כ- 250 מ״ר עיקרי ושירות בקומת הקרקע, וזאת ללא בקשת הקלה. היתר זה מהווה ראיה פוזיטיבית לכך שניתן היה לממש תכסית רחבה מזו שנקבעה בשומת הוועדה.

ואולם, אין בהיתר הבניה כדי לשקף בהכרח את מלוא היקף הבינוי האפשרי, אלא לכל היותר מימוש קונקרטי אחד מתוך סל האפשרויות התכנוניות.

יש לבחון את השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם לפי החלופה התכנונית שמשיאה את השווי הכלכלי המרבי. לעניין זה מפנה ל**עמ״נ (מרכז) 57258-12-22 יעקובי יוניברסל ייזום והשקעות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מודיעין.**

במצב הקודם מגבלת קווי הבניין מאפשרת ניצול של כ- 370 מ״ר ומגבלת התכסית הינה בשיעור 75% המאפשרת בניה בקומת קרקע של 317.25 מ״ר. לפיכך, הובא בחשבון ניצול בקומת קרקע של 300 מ״ר עיקרי למסחר + 17.25 מ״ר שירות. הניצול האמור מתיישב עם מאפייני הבינוי במצב החדש, במסגרתו אומצה תצורת בינוי המותאמת לצורת המגרש ולקווי הבניין, וכן חלוקת שטחים עיקריים ללא רכיב אחסנה בקומת הקרקע.

מקור הפער נעוץ בכך שההפחתה בתכסית הבינוי נשענה על טענת המבקשת דאז, שלפיה קווי הבניין בנספח הבינוי מגבילים את התכסית האפשרית לכ- 150 מ״ר. ואולם, בחינה כוללת של מסמכי התוכנית במצב הקודם, מלמדת כי בניגוד לאותה קביעה – קווי הבניין אינם נגזרים מנספח הבינוי, אלא מקווי בתשריט המצב המוצע.

סעיף 1.7 לתקנון קובע כי נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין ומשכך נגזרת ממנו תכסית של כ- 130 מ״ר. סעיף 6.7 לתקנון מורה כי קווי הבניין בתשריט הם המחייבים, באופן שמאפשר תכסית רחבה יותר בהיקף של כ- 370 מ״ר. בטבלה 5 נרשם כי קווי הבניין ייקבעו בהתאם לתשריט, שם נקבע במפורש כי הוראותיה גוברות במקרה של סתירה על כל הוראה אחרת בתוכנית. לפיכך, אין עוד בסיס להישענות על קווי הבניין המצומצמים בנספח הבינוי, שעה שקוו הבניין בתשריט הם המחייבים.

לעניין זה מפנה לפסיקה ב**בר״מ 4367/16 אהרון מאיר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון**, במסגרתה נקבע כי במקום בו נפלה טעות בחיוב היטל השבחה – אין להותירה על כנה, ויש לפעול לתיקונה, אף אם מדובר בטעות שנעשתה בעבר.

בנוסף לכך, יש להביא בחשבון יישום עקבי של שימוש מיטבי בהכרעת שווי שטחי המסחר והתעסוקה ביחס לשני מצבי התכנון.

ככל שבמצב החדש השטחים שאינם בקומת הקרקע נבחנים כשטחי מסחר – הרי שמן ההיגיון השמאי להחיל אותה קביעה עקרונית גם ביחס למצב התכנוני הקודם. בהמשך לכך, שמאי

המבקשת מפנה ל-2 החלטות שמאים מכריעים, בהן הזכויות בקומה א' נגזרו משווי מ"ר מבונה למסחר. לפיכך, אין כל הצדקה עקרונית לקביעת שווי בסיסי שונה בין מצב קודם למצב חדש בשל מיקום השטח בקומה.

בנוסף לכך, האפשרות למיקום שטחי מסחר ותעסוקה בקומה מינוס 1 התקיימה כבר במצב התכנוני הקודם. כתימוכין לכך מפנה שמאי המבקשת להיתר בניה מס' 20220185.

<u>שינוי מהותי בתצורת הבינוי בכל מצב תכנוני</u>

במצב הקודם מתקבל מבנה מסחרי רציף, קוהרנטי ויעיל יותר בעל הגיון תכנוני מסחרי אחוד: קומת קרקע אפקטיבית יותר, רציפות תפעולית בין המפלסים, וקישוריות עדיפה בין השטח הבנוי לבין חזית הרחוב והמרחב הציבורי.

במצב החדש מתקבל מבנה בעירוב שימושים, מפוצל, מקוטע ומסורבל יותר מבחינה תפקודית. תוספת המגורים ועירוב השימושים משנים את אופי הבינוי מן היסוד. תחת מערך מסחרי רציף ואחוד מתקבל מבנה מורכב יותר, שבו השטח המסחרי נדחק, מתפצל, מאבד מרציפותו והופך לפחות רגולרי מבחינה מסחרית-תפקודית. כמו כן, מרבית השטח בקומה מינוס 1 ממוקם בתצורה חפורה בעומק המגרש, באופן הסובל ממגבלות אינהרנטיות של אור ואוורור, וכן מהיעדר חשיפה מסחרית.

תוספת שטחי המגורים – היא אשר הולידה את האילוצים התכנוניים בדמות דחיסת שטחים, עירוב שימושים והקצאת שטחי שירות נלווים, ובכך הביאה לצמצום, לפיצול ולפגיעה באיכות השטחים המסחריים. לעניין זה יפה ההחלטה **בערר 8050/0823 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' ביג מרכזי קניות בע"מ**.

לפיכך, שווי שטחי המסחר במצב התכנוני החדש יובא בחשבון במקדם הפחתה של 0.8, המשקף את הפגיעה המהותית ברציפות, בפונקציונאליות ובחשיפה המסחרית של השטחים לעומת הבינוי במצב הקודם.

בהינתן מאפייניה של קומת מינוס 1 – יוערכו שטחי המסחר והתעסוקה בקומה זו לפי שווי מ"ר לתעסוקה.

<u>ערכי שווי למגורים</u>

העסקאות שנותחו בשומת המשיבה מגלמות מאפיינים חריגים בעלי השפעה משמעותית על השווי, לרבות: זכויות בניה שטרם נוצלו, דירות גן, הצמדות של 2 מקומות חניה, פער בין השטח הרשום לשטח הארנונה, חריגות בניה ועוד. לא מעט ממקומות החניה המקורים נבנו ומשמשים בפועל ליח"ד או משרד. עסקאות ההשוואה הן לדירות ותיקות שנבנו לפני כ- 10 שנים.

יש להסתמך על נתוני שווי מפרויקט מגורים שלם, לדירות חדשות בשטח זהה, בנטרול דירות עם מאפיינים ייחודיים ובנטרול רכיב המרפסות העודף. שווי מ"ר מבונה למגורים ייקבע על בסיס נתוני

שוק של דירות מגורים הכוללות חניה תת-קרקעית בפועל, תוך בירור עלויות הבניה הקונקרטיות לפרויקט הנדון.

דרך חישוב נוספת היא לקבוע את השווי ע"י עסקאות השוואה הכוללות פתרון חניה עילי, לאחר מכן לקבוע מהי תוספת השווי עבור חנייה תת-קרקעית, ולבסוף לנכות מעלות זו את עלויות הבניה בפועל, בהתאם למאפייני המגרש.

שמאי המבקשת מציג 4 החלטות שמאים מכריעים מהעיר בית שמש שקבעו תוספת שווי למקום חניה תת-קרקעי שנעה בין 5,000 ₪ - 26,449 ₪ למק' חניה.

עוד מציג 3 החלטות שמאים מכריעים מהעיר בית שמש, שהביאו בחשבון עלות בניה באופן מלא, ללא זקיפת שווי לחניה תת-קרקעית אשר מגולמת בנתוני השווי.

בנוסף לכך, שמאי המבקשת מפנה לשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ, לנכס בגו"ח 6579/288, בה נקבע כי יש להפחית את העלות הנדרשת להקמת חניה תת-קרקעית במלואה בגישת החילוץ.

משעה שקיימות בשוק עסקאות שבהן שווי הדירה מגלם חניה תת-קרקעית כחלק מן התמורה כוללת, הרי שיש ללמוד את השווי ישירות מאותן עסקאות ולא להיזקק לחישוב רכיב עלות נפרד או זקיפת שווי.

<u>להלן ניתוח מפרויקט ברח' שדרות האמוראים 1, רמת בית שמש ד'-1 "D סנטר", הכולל 2 מגדלים של 58 יח"ד עם 2 מעליות מעל מרכז מסחרי ועם חניה תת-קרקעית כפי שהוצג בשומתו:</u>

גוש / חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	קומה	שטח מדווח במ"ר	שטח מרפסת בהיתר	סה"כ שטח אקו' (שטח מרפסת מעל 12 מ"ר במקדם אקו' 0.3)	שנת בניה	שווי למ"ר
34583-110-52	19/01/2026	2,606,000	10	112	27	117	2024	22,369
34583-110-28	01/12/2025	2,620,000	6	112	25	116	2024	22,606
34583-110-35	27/11/2025	2,061,000	7	84	19	86	2024	23,967
34583-110-25	11/11/2025	2,621,000	6	112	25	116	2024	22,614
34583-110-34	11/11/2025	2,605,000	7	112	18	114	2024	22,891
34583-110-33	16/10/2025	2,620,000	7	112	18	114	2024	23,023
34583-110-32	30/09/2025	2,088,000	7	84	20	86	2027	24,150
34583-110-5	29/09/2025	2,170,000	2	84	45	94	2024	23,110
34583-110-26	28/09/2025	2,080,000	6	84	17	85	2026	24,335
34583-110-21	28/09/2025	2,595,000	5	112	29	117	2024	22,161
34583-110-4	11/08/2025	2,784,000	2	112	55	125	2024	22,290
34583-110-27	17/07/2025	2,580,000	6	112	25	116	2028	22,261
34583-110-30	03/06/2025	2,570,000	6	112	25	116	2024	22,174
34583-110-23	29/04/2025	2,045,000	5	84	25	88	2028	23,274
34583-110-11	28/04/2025	2,047,000	3	84	40	92	2024	22,182

גוש / חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	קומה	שטח מדווח במ"ר	שטח מרפסת בהיתר	סה"כ שטח אקו' (שטח מרפסת מעל 12 מ"ר במקדם אקו' 0.3)	שנת בניה	שווי למ"ר
34583-110-24	08/04/2025	2,600,000	5	112	29	117	2026	22,231
34583-110-3	07/01/2025	2,866,622	2	112	37	120	2024	23,988
34583-110-7	26/12/2024	2,827,006	3	112	39	120	2024	23,539
34583-110-12	18/12/2024	2,825,566	3	112	39	120	2024	23,527
34583-110-9	26/11/2024	2,440,000	3	112	36	119	2026	20,455
34583-110-16	05/11/2024	2,802,339	4	113	36	120	2024	23,303
34583-110-13	05/11/2024	2,809,934	4	113	34	120	2024	23,494
34583-110-18	05/11/2024	2,416,111	4	113	36	120	2024	20,091
34583-110-6	26/08/2024	2,620,000	2	112	92	136	2024	19,265
34583-110-22	26/08/2024	2,425,000	6	112	30	117	2024	20,656
ממוצע				**105**				**22,558**
שווי ממוצע למ"ר בנוי של דירות בשטח ממוצע של 112 מ"ר								**22,260**

בפרויקט הנדון יש שני חדרי מדרגות ושתי מעליות, המופרדים לחלוטין משטחי המסחר; חזית אדריכלית יוקרתית ורמת בינוי גבוהה מן הסטנדרט המקובל; וכן פרופיל רוכשים המאופיין בעיקרו בתושבי חוץ. פרויקט זה משקף רמת מחירים גבוהה מן המקובל בשוק הרלוונטי.

להלן ניתוח חוזי מכר של דירות מגורים בפרויקט "שופרא" בשכונת רמת בית שמש ד'-4, הכולל 70 יח"ד בשני בניינים בני 9 קומות, מעל שטחי מסחר ומבני ציבור ובתוספת חניה תת-קרקעית:

יום מכירה	מס' דירה	גוש / חלקה	קומה	בניין	מחיר מכירה	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	סה"כ שטח אקו' (שטח מרפסת מעל 12 מ"ר במקדם אקו' 0.3)	שווי למ"ר
10/03/2026	1	34578/28	1	B	3,290,000	128.77	122.79	162.0	20,308
10/03/2026	2		1	B	3,360,000	128.92	133.59	165.4	20,315
25/02/2026	2		1	A	2,500,000	119.23	23.71	122.7	20,968
04/02/2026	5		2	B	2,765,000	128.77	29.58	134.0	20,628
שטח ממוצע ליח"ד ושווי למ"ר ממוצע למ"ר בנוי						**126**			**20,554**

נתוני המכר מפרויקט "שופרא" מתייחסים לדירות בשטחים גדולים מן הדירות בפרויקט הנדון, לכך יש להוסיף כי היקף הנתונים בפרויקט זה, נכון למועד כתיבת חוות הדעת מצומצם יחסית.

בנוסף לכך, שמאי המבקשת מנתח 25 עסקאות מכר לדירות מגורים הכוללות פתרון חניה עילי, מפרויקט "קראטי" של האחים אום הכולל 282 יח"ד ברמת בית שמש ד-3', ממנו מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי לדירות בשטח כ- 107 מ"ר – בסך 21,205 ₪.

בנוסף לכך, שמאי המבקשת מנתח 13 עסקאות מכר לדירות מגורים הכוללות פתרון חניה עילי, מפרויקט "נוף על הפארק" של חברת מגן הנדסה ברמת בית שמש ד'-4, ממנו מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי לדירות בשטח ממוצע של כ- 106 מ"ר – בסך כ- 20,909 ₪.

נוכח האמור ועל הצד הזהיר, הובא על ידו שווי מ"ר בנוי למגורים, לרבות רכיב חניה תת-קרקעית בסך 22,000 ₪, עבור תמהיל דירות בשטח ממוצע ליח"ד העומד על כ- 108.68 מ"ר. בהנחת שטח ממוצע ליח"ד של כ- 127.38 מ"ר, שווי מ"ר בנוי למגורים עומד על כ- 20,500 ₪.

<u>עלויות בניה למגורים</u>

בהתאם לטבלת חישוב השטחים שהועברה על ידי אדריכלית הפרויקט, שטח ממוצע למקום חניה תת-קרקעי הינו כ- 65.16 מ"ר. בהתחשב ב- 13 חניות נדרשות למגורים, שטח החניה הנדרש למרכיב המגורים מסתכם בהיקף של כ- 847 מ"ר (מגלם גם שטח של חניה נגישה הנדרשת בהתאם לתקנות התכנון והבניה).

שטח החניה הגבוה הוא תוצאה ישירה של מבנה החניון בפועל – צורת הקומה, מיקום הרמפה, גרעיני התנועה והיעדר אפשרות להצבת חניות משני צידי נתיב הנסיעה. בנוסף, אין מדובר במגרש רגולרי, אלא במגרש קטום מצדדים רבים, דבר המגביל גם הוא את אפשרויות סידור החניה.

להלן סיכום השטחים בהתאם לחישוב השטחים של אדריכלית הפרויקט:

מהות	שטח (מ"ר)
שטח פלדלת למגורים	1,412.69
שטח שירות עילי למגורים	265.79
שטחי אחסנה למגורים	42.18
שטח חניה תת-קרקעית למגורים - כולל מבואות וחדרי מדרגות	847.05
שטח מרפסות זיז מקורות/לא מקורות	111.67
מרפסות גג	69.95

להלן אומדן עלות בניה ישירה ועקיפה בהתאם לשטחים המצוינים במסמך התכנון:

עלות בנייה	שטח (במ"ר)	עלות למ"ר	סה"כ
שטח עילי למגורים (עיקרי ושירות)	1,678.48	6,200	10,406,576
שטח תת קרקעי לאחסנה למגורים (מבואות ומחסנים)	42.18	3,700	156,066
שטח חניון תת קרקעי למגורים (לפי 70.76 מ"ר למקום חניה)	847.05	3,700	3,134,083
שטח מרפסות (בהתאם לנספח הבינוי - 40% מעלות בנייה ישירה למ"ר)	111.67	2,480	276,942
שטח מרפסות גג	69.95	1,500	104,925
עלות פיתוח מגרש (לא כלולה במחירון הלשכה)	422.00	500	211,000
סה"כ עלות בנייה ישירה			**14,289,591**

עלות בנייה	שטח (במ"ר)	עלות למ"ר	סה"כ
בתוספת עלויות עקיפות (30%)			**18,576,469**
שטח פלדלת סחיר למגורים			1,413
עלות בנייה למ"ר פלדלת למגורים			**13,150**

עפ"י אומדן שערך שמאי המבקשת לעלות בניה מתוך מחשבון דקל, לחלק המגורים לפי "סטנדרט רגיל", בהתאם לשטחים בנספח הבינוי בתוכנית נכון ליום 01/01/2026, עלות בניה ישירה ליח"ד כוללת עלות הקמת חניון תת-קרקעי, שטחי מבואות וחדרי מדרגות, שטחי מרפסות ואחסנה, הינה בסך של כ- 1,097,904 ₪.

בהתחשב בשטח פלדלת ליח"ד ממוצעת בפרויקט של כ- 108.67 מ"ר, מתקבלת עלות בניה ישירה בסך כ- 10,100 ₪, בתוספת עלויות עקיפות (30%) – העלות הינה 13,100 ₪.

בשומתו המכרעת של מר דוד דדון לנכס ברח' סמטת מנוח 7 בבית שמש, בגו"ח 5211/78, נקבעה עלות בניה ישירה ועקיפה למ"ר פלדלת לפרויקט בהיקף שטח עילי דומה בסך של 11,500 ₪ - נכון למועד קובע 30/10/2023. באותה שומה מכרעת מדובר במגרש רגולרי ללא עירוב שימושים ולכן הובא שטח חניה תת-קרקעי של 35 מ"ר. בהתאמה לשטח מקום החניה בפרויקט דנן ובהצמדה למדד תשומות הבניה למגורים, מתקבלת עלות בניה בסך כ- 13,770 ₪.

על הצד הזהיר, הובאה בחשבון על ידו עלות בניה למ"ר פלדלת סחיר, מגלם שטחי שירות ומרפסות ועלות הקמת חניה תת-קרקעית בסך 12,500 ₪ בלבד.

שווי מ"ר בנוי הינו בסך 22,000 ₪, בהפחתת מע"מ (18%) רווח יזמי (18.5%) ועלויות בניה ישירות ועקיפות בסך של 12,500 ₪ - מתקבל בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך של כ- 3,300 ₪.

<u>ניתוח מכרז רמ"י 217/2024</u>

ביום 24/09/2024 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' 217/2024 ביחס למגרשים 101-100 ו-220, המהווים את חלקה 59 בגוש 34357 וחלקות 28,39,52,65 ו- 68 בגוש 34517 ברמת בית שמש ג'-1.

מחיר הזכייה עמד על סך 26,180,720 ₪, ובתוספת עלויות פיתוח בסך 79,503,922 ₪, מתקבל מחיר זכייה כולל בסך של 105,684,642 ₪.

על הצד הזהיר, מרכיב התעסוקה נוטרל לפי שווי מ"ר מבונה בסך 2,500 ₪ ומרכיב המסחר לפי 12,500 ₪ (מגלם עלות עודפת לחניות תת-קרקעיות).

להלן ניתוח מכרז 217/2024:

ייעוד	מגרש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי ממ"דים (מ"ר)	מקדם שווי	שטח סחיר / פלדלת (מ"ר)
מגורים (32 יח"ד)	100	3,400	384	1.0	3,784
מגורים (64 יח"ד)	101	8,390	768	1.0	9,158

ייעוד	מגרש	שטח עיקרי (מ״ר)	שטחי ממ״דים (מ״ר)	מקדם שווי	שטח סחיר / פלדלת (מ״ר)
מגורים (24 יח״ד)	220	1,080	288	1.0	1,368
מסחר – שטח עיקרי	220	1,300	-	1.0	1,300
שירות עילי למסחר	220	560	-	0.5	280
תעסוקה – שטח עיקרי	220	9,070	-	1.0	9,070
שירות לתעסוקה (30%)	220	2,721	-	1.0	2,721
סה״כ שטח פלדלת למגורים					**14,310**
סה״כ שטח סחיר למסחר					**1,580**
סה״כ שטח סחיר לתעסוקה					**11,791**

מהות	שטח במ״ר	שווי למ״ר	סה״כ
שטח סחיר למסחר	1,580	12,500	19,750,000
שטח סחיר לתעסוקה	11,791	2,500	29,477,500
סה״כ שווי חלק המסחר והתעסוקה			**49,227,500**
מחיר זכייה במכרז			105,684,642
עלות הקמת מבנה ציבור (240 מ״ר * 12,000 ₪)			2,880,000
יתרת שווי מיוחסת למגורים			59,337,142
שטח פלדלת למגורים			14,310
סה״כ שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים			**4,147**

מחירי הזכייה משקפים דירות מגורים הכוללות מקום חניה תת-קרקעי בשטח ממוצע העומד על כ- 35 מ״ר בממוצע ליחידת דיור, כעולה משטחי השירות הכוללים בתוכנית (כ- 42 מ״ר לדירה לרבות שטחי אחסנה).

מרבית יחידות המגורים אינן ממוקמות מעל שטחי מסחר ותעסוקה, כאשר שילוב שימושים כאמור מתקיים בעיקר במגרש 200 בלבד, המהווה פחות מכ- 10% משטחי המגורים.

באשר לטענה האפשרית בדבר מקדם התאמה להיקף עסקה, היזם מקדם בימי אלו תוכנית להגדלת היקף הבינוי לכ- 500 יח״ד לצד תוספת משמעותית של שטחי מסחר ותעסוקה (תוכנית מס׳ 102-1420447), המלמדת כי היקף הזכויות במועד המכרז הינו על הצד הנמוך והזהיר.

בהתאם למפורט לעיל, שמאי המבקשת מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 4,000 ₪, הכולל בתוכו חניה תת-קרקעית, שטחי מרפסות, וכן רכיב אחסנה מצומצם ביותר (בשים לב שכמעט ולא קיימים שטחי אחסנה לשטחי המגורים בפרויקט).

הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור

יש להביא בחשבון הפחתה בשווי למרכיב המגורים, הנובעת ממאפייני הסביבה התכנונית של המקרקעין. החלקה גובלת בחלקות 152 ו- 153, אשר ייעודן ושימושן למבני ציבור. כך גם, חלקה 30 מדרום המהווה אזור מרכזי של מבני הציבור בשכונה.

בעניין זה, מפנה לשומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ, לנכס ברח' התמר בקריית יערים, בגו"ח 29539/181, במסגרתה נקבעה הפחתה בשיעור של 5% בגין עירוב שימושים בלבד.

היעדר מרפסות סוכה בשטח מספק

ממסמכי התכנון של אדריכלית הפרויקט עולה כי מתוך 13 יח"ד בפרויקט, ב- 12 דירות שטח מרפסת הסוכה הממוצע עומד על כ- 5.4 מ"ר בלבד ליח"ד. בשים לב לאוכלוסייה של משפחות ברוכות ילדים מן המגזר החרדי, למרפסת סוכה ישנה חשיבות מהותית החורגת מערכה של מרפסת רגילה, שכן מדובר בשטח המשמש בפועל למגורים בתקופת החג, כולל ללינה. בנסיבות אלה, מדובר במרכיב מהותי המשפיע על תפקוד הדירה ועל התאמה לצרכי קהל היעד.

בהקשר זה, שמאי המבקשת מפנה לשומתו המכרעת של מר שלומי יפה לנכס ברח' רמת הגולן 2 בירושלים, בגו"ח 30245/190, במסגרתה נקבע שווי למרפסת סוכה במקדם 0.5, ושווי למרפסת מקורה במקדם 0.3.

בנסיבות אלה, יש להביא בחשבון הפחתה לשווי שטחי המגורים, וזאת בגין היעדר שטחי סוכה מספקים, אשר פוגעים בתפקוד הדירה, בהתאמתה לשוק היעד ובשוויה הכולל.

בהתאם למפורט לעיל, יובא בחשבון מקדם הפחתה לשטחי המגורים בשיעור 0.95, המשקף את הפגיעה מהמצטברת הנובעת מקרבת הנכס למבני ציבור וכן מהיעדר שטחי סוכה מצטברים.

שטחים אפשריים לניצול במצב החדש

עיון במסמך שנערך על ידי אדריכלית הפרויקט, גב' אסתי קליין, מלמד כי קיים פער מהותי בין היקף הזכויות המאושר במישור הסטטוטורי לבין היקף השטחים הניתנים למימוש בפועל.

להלן טבלה מסכמת לשטחים הניתנים לניצול, אל מול השטחים המאושרים בתוכנית:

מהות	שטח סחיר בהתאם להוראות התוכנית	שטח סחיר בהתאם לתכנון האדריכלי	שטח סחיר שלא ניתן לניצול
שטח פלדלת למגורים	1,656.00	1,412.69	**-243.31**
שטח עיקרי למסחר - קומת קרקע	179.00	156.47	**-22.53**
שטח עיקרי לתעסוקה - קומה מינוס 1	320.00	227.60	**-92.40**
שטח עיקרי לתעסוקה - קומה מינוס 1	390.00	227.60	**-51.46**
שטח שירות לתעסוקה - קומה מינוס 1		27.22	
שטח שירות למסחר - קומה מינוס 1		83.72	

השטחים האפשריים לניצול, מתחשבים בקווי הבניין, בתכסית, בגרעין המבנה, במערך התנועה, במרפסות ובצורך להעמיד תכנון ישים.

משכך, שעה שהתכנון האדריכלי מלמד כי לא ניתן לממש את מלוא השטחים המאושרים, נשמט הבסיס לייחוס שווי בגין אותם שטחים שאינם בני מימוש בפועל. בהתאם לפסיקה (דייניש, לב ועוד), חיוב בהיטל השבחה יכול לקום רק בגין השבחה ממשית הניתנת לניצול, ולא בגין זכויות תיאורטיות שאינן ברות מימוש.

ביחס לשטחי המסחר והתעסוקה, עיון בתשריטי קומת הקרקע וקומה מינוס 1, מלמד כי הבינוי המוצע מנצל את מלוא המעטפת האפשרית במגבלות קווי הבניין.

ביחס לשטחי המגורים, ממבט כללי עולה כי שטחי השירות תוכננו בהיקף מצומצם, וכי לא נוצל מלוא שטח השירות האפשרי – באופן המחזק את המסקנה כי מקור הפער אינו בתכנון "מרווח", אלא במגבלות התכנון עצמן.

הפער בין הזכויות המאושרות לבין השטחים הניתנים למימוש בפועל נגרם בשל הדרישה להקמת מרפסות סוכה. הצורך בהקמת מרפסות הסוכה נובעת הן בשל דרישת השוק, הן בשל דרישת הוועדה המקומית, והן בשל הוראותיה של התוכנית המשביחה. בהחלטת ועדת משנה לתוכניות נקודתיות מס' 2024006 מיום 17/03/2024, נקבע כי יש להציג בתוכנית "אפשרות למרפסות סוכה".

התוכנית אינה קובעת קווי בניין ייעודיים למרפסות, ומשכך נדרש "להכניס" את השטחי המרפסות בתוך תכסית הבנייה. צירוף אילוצים אילו יוצר את הגריעה מן השטח העיקרי הניתן למימוש בפועל.

תכנון של מרפסת סוכה דורש כי לכל הציר האנכי מעל המרפסת לא תתקיים כל בנייה. המשמעות הישירה לכך היא גריעה אנכית מצטברת של שטחי בנייה, דהיינו, כל הקומות מעל מרפסת הסוכה נדרשות להיבנות בנסיגה. למעשה, כל מ"ר של מרפסת סוכה בקומה נמוכה גורר אחריו אובדן זהה בכל אחת מן הקומות שמעליה.

בחישוב מצטבר נגרעים מן הבניין כ- 330 מ"ר, הנובעים כולם מהצורך התכנוני בהעמדת מרפסות סוכה ובנייה בדירוג. הנה כי כן, הפער בין 1,920 מ"ר לבין 1,555.41 מ"ר אינו פער תיאורטי, אלא תוצאה ישירה של אילוץ מחויב של תכנון מרפסות סוכה שגורעים דה פקטו מהשטח העיקרי.

לא ניתן להפחית משטחי מרפסת הסוכה, אשר עומדים על כ- 5.4 מ"ר בממוצע בלבד לדירה (ללא דירת הגג) ומהווים את ההיקף המינימלי הנדרש לצורך קיום דרישת השוק.

משכך ובהתאם לפסיקה, אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות תיאורטיות שאינן ברות מימוש, אלא בגין הזכויות הניתנות למימוש בלבד בהתאם למסמך האדריכלית, המשקף את גבולות מימוש השטחים בפועל.

<u>עלות עודפת לחניה תת-קרקעית למסחר ותעסוקה</u>

בהתאם להוראות התוכנית המשביחה, שטחי המסחר והתעסוקה המאושרים במצב הקודם פטורים מחניה, כפי שנקבע גם בהיתר הבניה שניתן בפועל, אשר החיל פטור מחניה ביחס לשטחים שאושרו במסגרתו.

במצב החדש, נוספו כ- 83 מ״ר למסחר ותעסוקה מעבר למצב הקודם, ובכך נוצר צורך תכנוני בהעמדת פתרון חניה בהיקף של 2 מקומות חניה תת-קרקעיים. בשוק המסחר והתעסוקה השווי להלן אינו כולל שווי מקום חניה תת-קרקעית ומשכך נדרש לחשב את העלות העודפת.

<u>שווי מקום חניה תת-קרקעי</u>

- בשומתו המכרעת של מר מישל אשור מיום 10/04/2024, בגו״ח 34581/29-30, שכונת רמת בית שמש ד׳-5, הובא בחשבון שווי של 68,500 ₪ למקום חניה תת-קרקעי.
- בשומה מכרעת של מר דוד דדון, מיום 07/01/2024, בגו״ח 34575/14, רחוב אהרן שמי בשכונת רמת בית שמש ה׳-1, הובא בחשבון שווי של 68,000 ₪ למקום חניה תת-קרקעי.

לפיכך הובא בחשבון שווי של 70,000 ₪ למקום חניה תת-קרקעי למסחר ותעסוקה.

<u>עלות מקום חניה תת-קרקעי</u>

עלות הקמה למ״ר תת-קרקעי בהתאם למחירון לשכת שמאי המקרקעין עומדת על 3,700 ₪ למ״ר, ואילו בהתאם למחירון דקל עומדת העלות על כ- 4,000 ₪ למ״ר. ממוצע העלויות עומד אפוא על כ- 3,850 ₪ למ״ר, ובהתחשב בשטח ממוצע של כ- 65.16 מ״ר למק׳ חניה תת-קרקעי.

<u>להלן חישוב עלות עודפת למקום חניה תת-קרקעי למסחר ותעסוקה</u>

מהות	סך חניות	שטח ממוצע למקום חניה	עלות למ״ר	סה״כ
עלות הקמת חניות למסחר ותעסוקה	2	65.16	3,850	501,714
בתוספת עלויות עקיפות (30%)				652,228
בהפחתת שווי חניות תת-קרקעיות למסחר ותעסוקה				-140,000
סה״כ עלות עודפת להקמת חניות תת-קרקעיות למסחר ותעסוקה				**512,228**

<u>מקדם דחיה למימוש הזכויות במצב החדש</u>

במצב הקודם עסקינן במבנה בן 2 קומות למסחר ותעסוקה בשטח עילי כולל של כ- 410 מ״ר בלבד, ללא חפירת חניון תת-קרקעי. בנוסף, קיימת שלביות ביצוע המאפשרת לממש תחילה את הזכויות מכוח תוכנית בש/188, ובשלב מאוחר יותר להשלים את הבינוי מכוח תוכנית 102-0276600.

לעומת זאת, במצב החדש מדובר במבנה רחב היקף בן 9 קומות בשימושים מעורבים, מעל 3 קומות חניה תת-קרקעיות בשטח כולל של כ- 3,584 מ״ר עילי ותת-קרקעי. יתרה מכך, הוראות התוכנית מחייבות ביצוע בהינף אחד, דבר הכרוך בהיקף השקעה משמעותי יותר ובמורכבות ביצוע גבוהה ביחס למצב התכנוני הקודם.

לפיכך ובשים לב להיקף הבינוי, להיעדר שלביות המימוש ולדרישות התוכנית, יובא בחשבון מקדם דחייה למימוש הזכויות במצב החדש בשיעור 0.95.

ערכי שווי למסחר ותעסוקה

לעניין שטחי התעסוקה, שמאי המבקשת אינו חולק על קביעת שמאי המשיבה על שווי מ״ר מבונה בסך 4,300 ₪.

לעניין שטחי המסחר, שמאי המבקשת סוקר החלטות שמאים מכריעים מהעיר בית שמש, כמפורט להלן:

תאריך	שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	שכונה	מועד קובע	שווי למ״ר
07/01/2024	דוד דדון	34575/14	אהרן שמי	נווה שמיר	11/05/2023	11,920
15/05/2023	אליהו כהן	34575/53	רחוב האחים	נווה שמיר	24/02/2022	12,400
15/08/2022	שלומי יפה	34294/57	מנחם פרוש 14	הרובע	26/05/2021	13,000
07/08/2020	אליהו כהן	34294/144	מנחם פורוש 4	הרובע	07/08/2020	13,500
14/07/2020	אייל יצחקי	80034/20,22-23	שדרות האמוראים	רמה ד׳-2	19/02/2018	12,500
11/12/2018	מוטי דיאמנט	34357/25	יחזקאל הנביא	רמה ג׳-1	27/09/2017	13,500
02/02/2023	דנה שיחור	5935/42	בן איש חי 39	חפציבה	24/08/2018	12,800
05/11/2023	יגאל יוסף	80029/13	הר יצחק כדורי	משקפיים	05/02/2022	11,270
04/08/2015	מוטי דיאמנט	34294/3	יחזקאל הנביא	רמה ג׳-1	25/09/2014	10,500
27/04/2025	חיים מסילתי	5708/18		רמת אברהם	02/04/2023	13,500
30/12/2025	דוד בריל	34579/28	אילפא 7	רמת בית שמש ד׳-4	23/03/2024	13,500
11/11/2025	מרדכי דדון	80035/39	ריש לקיש 2	רמת בית שמש ד׳-2	20/05/2023	12,500
18/06/2024	בועז ברזילי	34578/29	יצחק נפחא 22	רמת בית שמש ד׳-4	18/07/2022	13,000

בהתאם למאפייני הנכס הנדון, למועד הקובע ולמיקומו, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 14,000 ₪, מנוטרל שטחי שירות ומנוטרל שווי חניה תת-קרקעית.

תחשיב שמאי המבקשת

מצב תכנוני קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
קומת קרקע מסחר - עיקרי	300.00	1.00	14,000	4,200,000
קומת קרקע מסחר - שירות	17.25	0.50	14,000	120,750
קומת מדרון - מסחר - שירות	92.75	0.35	14,000	454,475
סה"כ שווי מצב קודם				**4,775,225**
מצב תכנוני חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מגורים	1,412.69	0.95	4,000	5,368,222
קומת קרקע מסחר - עיקרי	156.47	0.80	14,000	1,752,464
קומת קרקע מסחר - שירות	13.77	0.40	14,000	77,112
קומה מינוס 1 - תעסוקה - עיקרי	227.60	1.00	4,300	978,680
קומה מינוס 1 - תעסוקה - שירות	27.22	1.00	4,300	117,046
קומה מינוס 1 - מסחר - אחסנה	83.72	0.35	14,000	410,228
שווי מצב חדש				8,703,752
עלות עודפת לחניה תת קרקעית למסחר ותעסוקה				-512,228
שווי מצב חדש לאחר הפחתת עלות עודפת לחניה תת-קרקעית				8,191,524
מקדם דחייה למימוש והפחתה להיקף עסקה				0.95
סה"כ שווי מצב חדש				**7,781,948**
סה"כ השבחה				**3,006,723**

9.3. תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת

מימוש מיטבי במצב הקודם

אופן ניצול שטחי הבניה נשען על אומדנים אקוויוולנטיים שנקבעו בשומה מכרעת חלוטה שנערכה במקרקעין ע"י כב' השמאי המכריע בדימוס מר דוד טיגרמן.

ההיתר שקודם ע"י מוכרת הזכויות פקע ערב המועד הקובע לתוכנית המשביחה ובכך הוא אינו רלוונטי ובלתי ניתן לשחזור. תקנון תוכנית 102-076600 קובע כי נספח הבינוי הוא מחייב לעניין קווי הבניין.

בסעיף 1.7 לתקנון נקבע כי נספח הבינוי הינו מסמך מחייב ותחתיו נרשמה הערה לפיה המסמכים המחייבים הם אלו שגוברים.

בכל 3 המגרשים הנוספים ששולבו בתוכנית, ניתן לראות הלימה בין קווי הבניין בנספח הבינוי לבין תשריט התב"ע. רק במגרש 703, נשוא חוות הדעת, ניתן לזהות כי היקף תחום קווי הבניין הינו בנסיגה משמעותית, והצגתו בנספח הבינוי מחייב נסיגות מהותיות מגבולות החלקה. העובדה

שבנספח הבינוי סומנו קווי גבולות התוכנית (בכחול) וקו בנייה מוצעת (באדום) בתכסית מצומצמת של כ- 150 מ״ר, מלמדת על אילוצים פיזיים וטופוגרפיים שמוסד התכנון הכיר בהם ככאלו המגבילים את מימוש הזכויות לקומת הקרקע בלבד.

בהיעדר וודאות תכנונית לתכנון אידיאלי חלופי, בוודאי כאשר תוקפו של היתר הבניה פג, לא ניתן לקבוע את שווי המקרקעין בהישען על היתר עבר.

מעבר לכך, צורת המימוש של היתר העבר מביא לפער כלכלי זניח. קומת המסחר בו משלבת 5 חנויות, מתוכם 3 בחזית הרחוב ו-2 חנויות בעלות גישה נחותה וללא חזית לרחוב שצורתן אינה רגולרית. שוויין של החנויות ללא החשיפה לחזית נחות משמעותית, ובגישת החילוץ ניתן לייחס שווי מ״ר מבונה בסך 5,500 ₪ לחנות עורפית לעומת 16,000 ₪ לחנות חזיתית.

בנוסף, בהינתן היקפי המימוש בקומת הקרקע, לא ניתן להקנות לחנות בשטח 50 מ״ר מחסן צמוד בשטח מחצית משטחה העיקרי ולאמוד אותו בשווי מלא כשטח מסחר. כך בהתאמה נדרש לקבוע גם שטחי מרחבים מוגנים קומתיים. ניצול בקומת קרקע של 300 מ״ר עיקרי ו- 17.25 מ״ר שירות, מעמיד יחס בניה שאינו סביר ואינו ישים.

<u>שווי שטחי מסחר ותעסוקה במצב החדש</u>

במצב הקודם מדובר על מבנה מסחרי קטן המאפשר שילוב מצומצם של חנויות קטנות, בעוד יתרת השטחים שנותרה לקומה השנייה מיועדת לתעסוקה ומשרדים מקומיים בלבד.

במצב החדש קיימת העצמה של שטחי מסחר עיקריים, וזאת לצד תוספת אינטנסיביות של דיירים בבניה מרקמית, שהינם צרכנים קבועים למסחר. תוספת השטחים מאפשרת לשלב חנויות ״עוגן״ במדרון, שייהנו מחזית לרחוב כשטחי מסחר אפקטיביים.

בשונה מהמצב הקודם, המצב החדש מייצר קומפלקס עירוני מודרני המעלה את ערך השטחים ותנועת הרוכשים באופן אובייקטיבי.

למעשה, נוסף קהל שבוי שצורך ביקושים קשיחים למסחר בתוך החלקה עצמה, ובכך משדרג את המעמד של השטחים המסחריים והופך אותם לחלק מקומפלקס מגורים איכותי, בניגוד למבנה המסחרי הבסיסי והמבודד במצב הקודם, ולכן אין הצדקה להפחתה כלשהי ביחס לערכי השווי הראויים.

<u>ערכי שווי למגורים</u>

שמאי המשיבה מציינים כי מסקירה נוספת משכונת רמת בית שמש ג׳2 (חזון עובדיה) הסמוכה לתקופה זהה ולדירות חדשות יותר (שנת בנייה 2019-2021), מציגה ממוצע גבוה יותר בגבולות של כ- 24,700 ₪ למ״ר (לדירות בשטח ממוצע של כ- 115 מ״ר):

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	מספר	תמורה	שטח נטו/רשום	קומה	שנת בניה	מחיר למ״ר
14/09/2025	34515	53	הרב מבריסק	12	2,860,000	137	1	2020	20,876

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	מספר	תמורה	שטח נטו/רשום	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
04/08/2025	34515	44	הרב הרצוג	8	2,820,000	115	4	2021	24,522
19/05/2025	34515	45	חולדה הנביאה	19	2,760,000	100	1	2018	27,600
14/05/2025	34517	72	הנביא עמוס	3	2,550,000	120	2	2020	21,250
06/05/2025	34515	52	הרב גיינימן	17	2,951,000	130	3	2019	22,700
01/04/2025	34517	20	הנביא עובדיה		2,510,000	104	1	2018	24,135
01/04/2025	34515	45	חולדה הנביאה	19	2,975,000	107	1	2021	27,804
02/03/2025	34517	19	משלט	4	2,600,000	102	3	2018	25,490
21/11/2024	34515	41	נתן הנביא		2,500,000	102	1	2019	24,510
10/06/2024	34515	42	נתן הנביא	6	3,780,000	136	5	2020	27,794
סה"כ שווי מ"ר אקו' במעוגל									**24,700**

העיר בית שמש נמצאת בתנופת פיתוח, כאשר נשקפת עליית מחירים בשוק הדיור ברחבי העיר, וזאת בין היתר בשל העובדה שקמות שכונות מגורים חדשות פרויקטים של התחדשות עירונית לצד העובדה כי התחוללה תפנית תעסוקתית ומסחרית.

<u>עלות עודפת לחניה</u>

בהליך שנוהל בפני כבוד השמאית המכריעה בהליך אחר לנכס ברח' השוטרת 2 בעיר רמת גן, נדחתה טענת שמאי המבקשת להכיר בשטחי חניה המגיעים לכ- 73 מ"ר למקום חניה. באותו המקרה, השמאית המכריעה הבהירה כי יש לבחון את שווי השוק במבחן אובייקטיבי, בהתאם לקווים המנחים לפי שטח חניה תת-קרקעי הנע בין 35 מ"ר ל- 45 מ"ר ברוטו למקום חניה.

כבוד השמאית המכריעה הציגה פתרונות כגון רמזור בחניון שיכול לייעל את שטחי התת-קרקע, פתרונות ישימים כמובן גם בהליך דנן, אולם אלו לא הוצגו ע"י המבקשת.

העוררים הגישו באותו מקרה עתידה מנהלית על סוגיה זו, אך בית המשפט המליץ לבעלי הזכויות למשוך את העתירה ללא צו הוצאות ובכך השומה הפכה לחלוטה. טענות שהיו בהליך דאז, רלוונטיות ומתאימות גם להליך דנן, בהתאמות הנדרשות.

פתרונות החניה ששולבו בבקשה להיתר בשומת "השוטרת", אילו המציעים רמזור החוסך מיסעה כפולה בקומות החניון, יכולות להכפיל את היקפי החניה במרתפים ולהגיע לשטחים סטנדרטיים מקובלים.

אף אם טענה זו תישלל, הרי שקיימים פתרונות אלטרנטיביים כדוגמת שימוש במתקנים רובוטיים. בסקר מקיף שערכה כבוד השמאית המכריעה בהחלטתה בגו"ח 7151/249, נבחן ונקבע כי עלותו של מתקן רובוטי הינו בסך 55,000 ₪ לחניה למועד 2020. גם בהתאמות הנדרשות לזמן ברור כי אומדן השווי הנ"ל יתיר את העלות העודפת שנקבעה בשומת המשיבה כזהירה ושמרנית.

בנוסף לכך, בהינתן עלות עודפת כה גבוהה לשילובם של מקומות החניה במצב החדש, יש להביא בחשבון אלמנט זה גם במצב הקודם, בו ניצב חוסר של 8 מקומות חניה שלא נמצאו במימוש בהיתר.

מרפסת סוכה

מרפסת סוכה היא מרפסת פתוחה שאינה מקורה בקירוי קבע. כאמור, אין בתוכנית התייחסות למרפסות סוכה. העובדה שהמבקשת בחרה בתכנון אדריכלי מסוים המייצר "נסיגות" או "עמודי אוויר" לטובת מרפסות, אינה מבטלת את קיומן של הזכויות המאושרות במישור הסטטוטורי.

זאת ועוד, בשכונות חרדיות נוהג מקובל הוא כי מרפסות נבנות בשטחי החלקה, במדרכות ולעתים אף בשטח חניות המצויות לאורך הרחוב. היטל ההשבחה נגזר מפוטנציאל המקרקעין הקיים בתוכנית, ולא ממימוש חלקי וסובייקטיבי שנועד לשרת צרכים שיווקיים נקודתיים.

שטחים אפשריים לניצול

חוות הדעת שבנדון נערכה לפני מתן היתר בניה כשומה לפני עסקה, בעקבות הזמנת הבעלים. איננו שוללים את עמדת המבקשת כפי שבאה לידי ביטוי בטבלת השטחים שהוכנה ע"י אדר' הפרויקט, לפיה במימוש הסובייקטיבי המסוים אותה היא מתעתדת לממש, היקף השטחים הסחירים נמוך מזה המוצע בתב"ע בתוך השטח המקסימלי אותו ניתן לשלב.

עם זאת, בהיות שומה זאת לפני עסקה, יש לבחון את סל הזכויות בתב"ע בשלמות. באם השומה תיערך בהתאם לשטחי הבניה חלקיים, תבוצע עסקה, ולאחר מכן יופק היתר בניה מזה המוצע ע"י האדריכלית – הרי שהקופה הציבורית היא זו שנפגעת.

אין שום תימוכין לפיהם לא ניתן בתכנון אלטרנטיבי שונה להעמיד היקפי מימוש גבוהים יותר. עסקינן בתב"ע חדשה שאושרה רק עתה ובהיעדר מימוש קונקרטי מבוקש להיתר, יש לאמוד את סל זכויות הבניה האפשרי למימוש. לראייה, גם בתשריט שהציג שמאי המבקשת נותרו שטחים שאינם ב"קו 0" עם תכסית הבניה, מסיבותיו הסובייקטיביות.

ייתכן וקיימת אלטרנטיבה לשינוי מניין שטחי השירות לטובת מיצוי שטחי הבניה למגורים.

השפעת ניצול שטחי המסחר והתעסוקה על השווי

יש לבחון את סל הזכויות האובייקטיבי של התב"ע בכל שלבי התחשיב – הן בכמות המטרים והן בערכי השווי והחניות הנגזרים מהם, ותו לא.

הפחתה במקדם דחייה למימוש

התוכנית החדשה הינה תוכנית מפורטת למגרש הזמין לבנייה. בעלת הזכויות ויוזמת התב"ע המשביחה היא חברה המתעסקת בפרויקטים כדוגמת זה שבנדון. בנסיבות אלו, אין לקבל את עמדת שמאי המבקשת.

סבירות תוצאת ההשבחה

המבקשת רכשה את המקרקעין הנ"ל בהסכם משנת 2023 המבטא חלק מאומדן שוויו של המקרקעין במצב החדש, שכן, רכישה זו הינה בטרם אושרה התוכנית המשביחה. ערכי השווי בהם נרכשו המקרקעין אינם עומדים בהלימה עם טענות המבקשת עצמה במקרקעין שבנדון.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס מושא ההחלטה הינו מגרש ריק בייעוד למגורים מסחר ותעסוקה, הממוקם ברחוב אחיה השילוני 14 בשכונת רמת בית שמש ג'-1, הידוע כחלקה 159 בגוש 34355.

בתאריך 15/02/2022, ניתנה ביחס לנכס שומה מכרעת מאת השמאי המכריע בדימוס מר דוד טיגרמן, לצורך בירור גובה ההשבחה בגין אישורה של תוכנית 102-0276600. למיטב ידיעתי, על החלטה זו לא הוגש ערעור ועל כן זוהי מהווה הכרעה חלוטה (להלן: "**החלטת טיגרמן**").

בתאריך 27/06/2023, הנישומה רכשה את מלוא הזכויות בנכס, כאשר כל התוכניות שאושרו טרם אותו מועד – מהוות את המצב הקודם בענייננו.

המימוש המבוקש נערך במסגרת בקשה לבירור מוקדם של חבות בהיטל השבחה, בגין אישורה של תוכנית 102-1276369 שמועדה הקובע חל בתאריך 13/07/2025. תוכנית זו הינה נקודתית לחלקה ומטרתה תוספת בניה ותוספת קומות עבור שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים.

להלן סוגיות המחלוקת בין שמאי הצדדים:

- אופן ניצול הזכויות במצב הקודם.
- שטחי בניה אפשריים לניצול במצב החדש.
- ערכי שווי למגורים, מסחר ותעסוקה.
- עלות עודפת למרתפים תת-קרקעיים.
- מקדמי הפחתה לשטחי המסחר והתעסוקה.
- מקדמי הפחתה לשטחי המגורים.
- מקדם דחיה למימוש הזכויות במצב החדש.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

אופן ניצול הזכויות במצב הקודם

לטענת שמאי המשיבה, במצב הקודם יש ליישם ניצול המתחשב במגבלות קווי הבניין של נספח הבינוי לתוכנית 102-0276600 – כפי שנלקח בחשבון בשומה מכרעת קודמת שנעשתה בנכס (להלן: "**החלטת טיגרמן**").

לטענת שמאי המבקשת, השימוש הטוב והיעיל הינו ניצול מלוא תכסית הבניה בקומת הקרקע, כפי שמסומן בתשריט תוכנית 102-0276600. כתימוכין לאותו יישום, השמאי מפנה לבינוי שהוצע במסגרת היתר בניה מס' 20220185.

הכרעה:

עפ"י נספח הבינוי לתוכנית 102-0276600 קווי הבניה תוחמים בינוי מוצע להקמת מבנה מסחרי שימוקם בחלקו המזרחי של המגרש, על גבי תכסית בניה של כ- 150 מ"ר. חלקו המערבי יוקצה

עבור: חניות עיליות, שטחי תמרון עם גישה מוטורית מרחוב אחיה השילוני, מדרכות לשירות יחידות המסחר, ואזור לפחי אשפה.

לעומת זאת, בתשריט התוכנית מסומן קו בניין מערבי מגבול המגרש במרחק 3 מ', בעוד ביחס ליתר החזיתות - מסומן קו בניין "0.

סעיף 1.7 לתקנון קובע כי נספח הבינוי הינו מסמך מחייב לעניין קווי הבניין; גובה בניין ומספר הקומות. נוסף על כך, סעיף 6.3 לתקנון קובע כי תקן החניה יהיה על פי תקנות החניה, כאשר סידור החניה במגרשים יהיה על פי נספח החניה לתוכנית.

בחודש אוגוסט 2018 ניתן היתר בניה מס' 20180159, במסגרתו הותר הקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת (בשלב הראשון) - אשר תואם את המוצע עפ"י נספח הבינוי.

בתאריך 15/02/2022, במסגרת שומה מכרעת קודמת בנכס, טענת המבקשת/המוכרת דאז הייתה, כי קיימים שטחים שלא ניתנים לניצול בשל מגבלת קווי הבניין. בעת חישוב ההשבחה לתוכנית 102-0276600, השמאי המכריע הביא בחשבון תכסית של 150 מ"ר בעבור 2 קומות, בעוד יתרת שטחי הברוטו נלקחו לפי שווי משוקלל למסחר ומשרדים במקדם 0.5.

בחודש מאי 2022 ניתן היתר בניה מס' 20220185[8], שהתיר עריכת שינויים שכללו בין היתר: הגדלת תכסית קומת הקרקע, ניצול שטחי בניה בקומת מדרון, ביטול החניות וביטול הגישה המוטורית אל פנים המגרש. כשנה לאחר מכן יוזמת ההיתר מכרה את המקרקעין לנישומה בענייננו, ההיתר לא מומש בפועל, ובמועד הקובע לאישור התב"ע החדשה - תוקפו פג.

במועד הקובע לחודש יולי 2025 קיימת אי וודאות תכנונית ביחס למצב הקודם. לעניין קווי הבניין המותרים - ישנה סתירה בין נספח הבינוי לבין התשריט, ולעניין הדרישה לעמידה בתקן חניה – ישנה סתירה בין התקנון לבין הליך רישוי קודם שכאמור פג תוקפו.

על אף זאת, במקרה הנדון לא מצאתי צורך ליישם פרשנות תכנונית, שכן, עמדתי הברורה היא שהניצול המיטבי לזכויות במצב הקודם הינו עפ"י תוואי הבניה המוצע בנספח הבינוי ואסביר.

בשונה מהמצב התכנוני החדש עפ"י תוכנית 102-1276369, בו הגישה המוטורית מבוצעת באמצעות דרך משולבת מצפון לנכס[9], במצב הקודם קיימת גישה למגרש רק מהחזית הדרומית דרך רחוב אחיה השילוני.

צורת הבניה כמוצע בנספח הבינוי, מאפשרת תכנון של יחידות מסחר קטנות בעלות חזית מלאה וגישה רגלית ומוטורית נוחה מהרחוב, להן קיים פתרון חניה עילי מוסדר.

[8] בתיק הבניין לא אותר היתר מילולי ו/או תשריט עם חותמת הוועדה המקומית.
[9] אפנה לנספח התנועה לתב"ע החדשה, לפיו גישת כלי הרכב מבוצעת דרך חלקה 98 (רח' יואל הנביא), בתחומה מתוכנן חניון עילי שיכלול כ- 15 מקומות חניה.

לעומת זאת, הבינוי אותו מציע שמאי המבקשת, מייצר מבנה שאינו רגולרי שיכלול שטחים עורפיים, ללא פתרון חניה לשירות יחידות המסחר.

לפיכך, שטחי הבניה במצב הקודם ייקבעו עפ"י ניצול מיטבי התואם את נספח הבינוי, כפי שנקבע בהחלטת טיגרמן, שכאמור מהווה הכרעה חלוטה בענייננו.

באותו הקשר, במצב הקודם בענייננו (לעומת המצב התכנוני החדש), ישנה תרומה עודפת לחצר הנובעת בשל האפשרות לתכנן בה חניות עיליות, חצר מסחרית מרווחת, ושטחי תמרון המאפשרים נגישות מוטורית אל פנים המגרש.

לאור כך, יתרת שטח המגרש הבלתי מבונה (חצר) יובא בחשבון ע"י שקלול שווי למסחר ומשרדים, לפי מקדם שווי בשיעור 25%.

<u>שטחי בניה אפשריים לניצול במצב החדש</u>

שמאי המבקשת נשען על מסמך אדריכלי, על פיו ניתן לנצל היקף בניה חלקי של שטחי התב"ע. את יתרת זכויות הבניה שלכאורה לא ניתן לנצלן – לא מביא בחשבון בתחשיב ההשבחה. סיבה עיקרית לאותו הפער נובע מהצורך התכנוני והכלכלי לבניית מרפסות סוכה.

שמאי המשיבה מבצעים חיוב מלא בגין מלוא הזכויות בתב"ע החדשה. בתוכנית האדריכלית שהוצגה לא נוצלו מלוא קווי הבניין, וכן, אין שום תימוכין לכך שבתכנון אלטרנטיבי לא ניתן להעמיד היקפי מימוש גבוהים יותר. בהקשר של מרפסות הסוכה, מדובר בתכנון סובייקטיבי שאינו מחייב.

<u>הכרעה</u>:

תוכנית 102-1276369 אושרה בחודש יוני 2025, והיא מהווה תוכנית נקודתית שיוזמה על ידי בעלי הקרקע לצורך תוספת בניה ותוספת קומות עבור שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים.

ביחס לשטחי המגורים, התוכנית מתירה ניצול של 13 יח"ד, בשטח עיקרי של 1,500 מ"ר + ממ"דים, וכן שטחי שירות משותפים לרווחת הדיירים.

ביחס לשטחי המסחר והתעסוקה, התוכנית מאפשרת ניצול מעל הכניסה הקובעת בשטח של: 179 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, וכן מתחת לכניסה הקובעת בשטח של: 320 מ"ר עיקרי + 70 מ"ר שירות.

לתוכנית זו נלווה נספח בינוי מנחה לעניין אופן ניצול שטחי הבניה. שמאי המבקשת צרף לעיוני תוכנית מדידה לתוואי הניצול המוצע בנספח, ממנה משתקף ניצול חלקי של השטחים המותרים בתב"ע.

התוכנית אדריכלית כוללת בתוכה מספר שינויים, שמביאים לניצול היקף בניה גדול יותר מזה המוצע בנספח הבינוי. בכך למעשה, היא משפרת את כדאיות הפרויקט בהתחשב במגבלות קווי הבניין והגובה בתב"ע החדשה.

ראוי לציין, כי אותה תוכנית אדריכלית שימשה גם לצורך עריכת חוות דעת מיום 06/05/2026, שנועדה לבחינה כלכלית מקדימה לפרויקט המתוכנן בנכס.

לא ניתן להתעלם מאותה תוכנית אדריכלית, שניכר כי נעשתה בקפידה רבה תוך התחשבות במכלול משתנים כלכליים/פיזיים/הנדסיים/תכנוניים. לכן, בטבלת השטחים הנלווית לה יש בכדי להעיד על מהו היקף הזכויות הוודאי לניצול.

מן הצד האחר, אני מסכימה במידה רבה עם עמדת שמאי המשיבה, שלפיה מאחר שמדובר במימוש מוקדם, טרם ידוע מהו היקף הזכויות הסופי שינוצל. קיימת היתכנות מסוימת לכך שבהליך הרישוי ינוצלו זכויות בניה נוספות עליהן כבר לא יהיה ניתן לחייב בהיטל השבחה.

סוגייה תכנונית מהותית העומדת במחלוקת, קשורה בנושא "מרפסות הסוכה", המייצרות למעשה בינוי מדורג של קומות המגורים ובכך גורמות להפסד ניכר של שטחים סחירים.

על אף שישנו היגיון כלכלי מסוים באותו בינוי בהתחשב בשוק הקונים הפוטנציאלי, לא קיימת שום הנחייה בתב"ע המחייבת תכנון מדורג של מרפסות. להפך, מעיון בנספח הבינוי שכאמור הוכן ע"י המבקשת, ניתן להבחין בבינוי אחיד של קומות 1-5 (ללא בניה מדורגת).

מחלוקת נוספת נוגעת להיעדר ניצול שטחי בניה בצדו הדרום-מערבי של המבנה, זאת על אף שקיים מרווח פנוי בתחום קווי הבניין. לעמדתי המסויגת, גם בניצול האמור יש בכדי לייצר שווי כלכלי מסוים.

לסיכום, ביחס לשטחי הבניה שלא נכללו בתוכנית האדריכלית, קיימים שלושה תרחישים אפשריים: ניצול מלא / ניצול חלקי / ניצול אפסי - כך שניתן לכמת תרחישים אלה במקדם 0.5[10].

באם בוחנים את השומה המכרעת הקודמת שנעשתה בנכס בתאריך 15/02/2022, ניתן למצוא כי ביחס לנכס הנדון (מגרש מס' 703 מתוכנית 102-0276600), שטחי הבניה שהונח כי לא ניתן יהיה לנצלם נאמדו במקדם של 0.5.

בהתחשב במפורט לעיל, יתרת שטחי הבניה למגורים מסחר ותעסוקה בתב"ע החדשה, <u>שאינם נכללים בתוכנית האדריכלית</u>, יובאו על ידי במקדם אי וודאות בשיעור 0.5.

<u>ערכי שווי למגורים</u>

שמאי המשיבה מנתחים עסקאות מכר לדירות "יד שניה" מהסביבה הקרובה, לפיהן מביאים בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים <u>מנוטרל</u> עלות עודפת לחניה ת"ק – בסך 6,900 ₪.

שמאי המבקשת סוקר עסקאות לדירות מפרויקטים חדשים מהסביבה לצד ניתוח מכרז רמ"י, וסבור כי יש לאמוד שווי מ"ר מבונה למגורים <u>מגלם</u> עלות עודפת לחניה ת"ק – בסך 4,000 ₪.

[10] 1/3 *1 + 0.5*1/3 +0*1/3.

לצורך מציאת שווי מ״ר מבונה למגורים, אתייחס למקורות השווי השונים שהוצגו בשומות הצדדים.

לאור המחלוקת הנוגעת לאומדן גובה עלויות הבניה למרתפים, הערך הבסיסי למגורים יחושב ללא העמסת עלות תת-קרקעית, אשר תיבחן בנפרד (כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת).

<u>מתחם ״D סנטר״, שכונת רמת בית שמש ד׳-1 (גוש 34583 חלקה 110)</u>:

הפרויקט ממוקם בין הרחובות: האמוראים, הרב תנחומא ואביי, ועתיד לכלול 3 קומות מרתף, סופרמרקט, 3 קומות מסחר, מבני ציבור ודת, בניין משרדים ומרפאות ובניין מגורים המכיל 52 יח״ד.

בניין המגורים מכיל 6 דירות בכל קומה, להן כיוון אוויר אחד או שניים, בפרויקט שכולל עירוב שימושים אינטנסיבי. לעומת זאת, בנכס הנדון מתוכנן בניין מגורים שיכלול 2 דירות בקומה להן 3 כיווני אוויר.

לצורך ניתוח השווי, מתוך מסד הנתונים אותו הציג שמאי המבקשת, אתמקד בעסקאות המכר שנערכו לאורך שנת 2025 (מלבד העסקאות לדירות 5-3 להן מוצמדות חצרות פרטיות):

מס׳ דירה	תאריך מכירה	תמורה בש״ח	קומה	שטח מדווח במ״ר	שטח מרפסת בהיתר[11]	שטח אקו׳ (מרפסת מעל 12 מ״ר במקדם 0.3)	שווי למ״ר בנוי
28	01/12/2025	2,620,000	6	112	25	116	22,606
35	27/11/2025	2,061,000	7	84	19	86	23,937
25	11/11/2025	2,621,000	6	112	25	116	22,614
34	11/11/2025	2,605,000	7	112	18	114	22,891
33	16/10/2025	2,620,000	7	112	18	114	23,023
32	30/09/2025	2,088,000	7	84	20	86	24,167
26	28/09/2025	2,080,000	6	84	17	86	24,327
21	28/09/2025	2,595,000	5	112	29	117	22,161
27	17/07/2025	2,580,000	6	112	25	116	22,261
30	03/06/2025	2,570,000	6	112	25	116	22,174
23	29/04/2025	2,045,000	5	84	25	88	23,265
11	28/04/2025	2,047,000	3	84	40	92	22,154
24	08/04/2025	2,600,000	5	112	29	117	22,203
ממוצע כללי						**104.9**	**22,900**
ממוצע בנטרול דירות קטנות						**115.7**	**22,500**

[11] שטחי המרפסות נלקחו בהתבסס על ניתוח שמאי המבקשת. בהתאם לבקרה שביצעתי לשטחי המדידה על סמך תוכנית ההיתר - נמצא כי השטחים תואמים (בקירוב).

<u>פרויקט "שופרא", שכונת רמת בית שמש ד'-4 (גוש 34578 חלקה 28)</u>:

הפרויקט עתיד לכלול 2 קומות מרתפים, קומת קרקע למסחר ומבני ציבור, ומעליה שני בנייני מגורים בני 9 קומות שיכללו כל אחד 35 יח"ד (סה"כ 70 יח"ד).

מעיון בתוכנית הבקשה להיתר שצורפה לעיוני, כל קומה טיפוסית עתידה להכיל בין 4-5 דירות, להן כיוון אוויר אחד או שניים.

מעיון בתיק הבניין של עיריית בית שמש, טרם הופק היתר בניה לקומות המגורים, אך ישנו היתר בניה להקמת המבנה המסחרי ו-2 קומות החניון.

להלן ניתוח עסקאות המכר מהפרויקט – מאתר רשות המיסים[12]:

מס' דירה	בניין / טיפוס	יום מכירה	תמורה בש"ח	קומה	שטח רישוי במ"ר[13]	מרפסת בהיתר במ"ר	שטח אקו' (מרפסת מעל 12 מ"ר במקדם 0.3)	שווי למ"ר בנוי
5	B	04/02/2026	2,765,000	2	125.02	29.60	130.3	21,220
2	A	25/02/2026	2,500,000	1	115.45	23.70	119.0	21,015
10	A	10/03/2026	2,350,000	3	102.94	12.66	103.1	22,785
24	A	22/03/2026	2,265,000	6	91.15	14.90	92.0	24,614
21	B	22/03/2026	2,476,000	5	106.30	8.07	106.3	23,293
9	B	24/03/2026	2,850,000	3	125	23.97	128.6	22,163
11	A	24/03/2026	2,840,000	3	125.23	23.97	128.8	22,046
ממוצע							**115.4**	**22,450**

<u>עסקאות לדירות מגורים "יד שניה" מהסביבה הקרובה</u>

בשומת הוועדה מיום 04/01/2026, שמאי המשיבה ניתחו עסקאות מכר לדירות "יד 2" מהסביבה, שנבנו בין השנים 2000-2018, מהן הסיקו שווי מ"ר בנוי בסך 23,500 ₪.

שמאי המבקשת פירט בהרחבה מדוע מרבית העסקאות לעמדתו אינן רלוונטיות.

על חלקן חלות תוכניות נקודתיות לתוספת זכויות, רובן בבינוי מיוחד של דירות גן/גג, רובן מגלמות הצמדה של 2 חניות, קיימים פערים בין השטח הרשום לשטחי הארנונה (דבר שעשוי להעיד על כך שלחלק מהדירות קיימות חריגות בניה).

על אף סמיכותם המיידית של אותן דירות למיקום הנכס, אני מסכימה עם שמאי המבקשת על כך שמדובר בעסקאות בעלות מהימנות נמוכה יותר ביחס לנתוני שווי מפרויקטים חדשים.

[12] מניתוח השווי נוטרלו העסקאות לדירות 1 ו-2 מבניין "B", מאחר ומאופיינות בבינוי מיוחד של מרפסות גג גדולות.
[13] שטחי המדידה נלקחו על סמך תוכנית הבקשה להיתר שצורפה ע"י שמאי המבקשת.

דירות ההשוואה ממוקמות בבניינים שגילן כעשור ועל כן סביר כי נדרשות התאמות שונות לפחת. בנוסף לכך, קיים קושי לבודד את הרכיבים השונים שאותה תמורה מגלמת, כמו למשל: הצמדות שונות, בינוי מיוחד לדירות גן/גג, וזכויות שנוספו במסגרת תוכניות נקודתיות.

בהתייחסות נוספת מיום 24/05/2026, שמאי המשיבה הציגו עסקאות "יד 2" שנערכו בתחום שכונת חזון עובדיה.

שמאי המבקשת בתגובה לכך ציין כי מדובר במדגם שאינו אחיד ואינו בר השוואה. מרבית העסקאות נלקחו מ"פרויקט וולפסון" שהינו יוקרתי ובעל מאפיינים שונים מהותית מהנכס הנדון, חלקן בבינוי מיוחד של גן/דופלקס, חלקן כוללות חניה מקורה, ואת חלקן לא ניתן לאתר.

מאותן סיבות שפירטתי לעיל, משלב בו מדובר בעסקאות "יד שניה", קיים קושי לבודד את הרכיבים השונים שאותה התמורה מגלמת. שמאי המשיבה לא דאגו איתרו ובודדו את ההצמדות השונות המשויכות לכל דירה, וכן, בחלק מהעסקאות קיים פער בין השטח הרשום לשטחי הארנונה. ראוי לציין, כי מהניתוח שערכו מתקבל שווי מ"ר בנוי שאינו אחיד.

מאחר ונמצא בידי מסד נתונים מבוסס לדירות חדשות מפרויקטים לשיווק מהסביבה, במקרה הנדון לא אתחשב בעסקאות מכר לדירות "יד שנייה".

<u>נתוני שווי נוספים שהוצגו כחלק מדו"ח כלכליות שנערך בנכס הנדון</u>:

בתאריך 06/05/2026, נערכה חוות דעת כלכלית ע"י חב' פז כלכלה והנדסה, שנועדה לצורך בחינת הרווחיות הצפויה בפרויקט המתוכנן בנכס.

במסגרת חוות הדעת, סוקרו בין היתר, נתוני שווי לדירות מגורים מהפרויקטים שלהלן:

פרויקט	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת מדווח	מחיר מכירה מדווח	שווי מ"ר פלדלת
גוש/חלקה 34583/119 מבנה מגורים בן 8 קומות, סה"כ 25 יח"ד. יזם - חזון את גלילי חברה לבניה בע"מ	29/12/2025	3	5	75	1,825,000	24,300
	15/12/2025	3	4	75	1,820,000	24,300
	29/10/2025	4	2	94	2,300,000	24,500
	25/03/2025	4	2	97	2,100,000	21,600
	10/03/2025	4	1	97	2,170,000	22,400
	03/03/2025	4	1	94	2,200,000	23,400
פרויקט קניג פארק של חב' קניג הנדסה ויזמות בע"מ, 18 בניינים בני 6-8 קומות, סה"כ 306 יח"ד	12/03/2025	5	2	127	3,200,000	25,200
	21/09/2025	5	4	146	3,100,000	21,200
	25/02/2025	5	1	119	2,870,000	24,100
	20/03/2025	5	1	119	2,850,000	23,900
	07/09/2025	5	1	119	2,850,000	23,900
	22/07/2025	4	1	103	2,630,000	25,500
	04/05/2025	3	5	114	2,120,000	18,600

פרויקט	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת מדווח	מחיר מכירה מדווח	שווי מ"ר פלדלת
גוש/חלקה 34281/389 מבנה מגורים בן 10 קומות הכולל 26 יח"ד מעל קומת מסחרית. יזם - האחים אום	09/09/2025	3	4	93	2,090,000	22,500
	12/03/2025	4	4	105	2,200,000	21,000
	15/05/2025	4	4	105	2,120,000	20,200
	01/04/2025	3	2	80	2,085,000	26,100
גוש/חלקה 4580/40-46 פרויקט מגורים הכולל בניית 7 בנייני מגורים בני 7 קומות כ"א. סה"כ 16 יח"ד בבנין. יזם - פרץ לוזון בניה ופיתוח בע"מ	18/05/2025	3	2	79	2,030,000	25,700
	01/04/2025	3	2	79	2,000,000	25,300
	11/05/2025	3	2	79	2,020,000	25,600
	09/09/2025	3	2	79	2,000,000	25,300
	27/03/2025	3	2	79	2,000,000	25,300
	31/08/2025	3	2	79	2,000,000	25,300
	11/05/2025	3	2	79	2,030,000	25,700
	03/06/2025	3	2	79	1,980,000	25,100
	04/06/2025	3	4	79	1,978,000	25,000
	03/04/2025	3	2	79	1,930,000	24,400
	19/08/2025	3	4	79	1,960,000	24,800
	27/10/2025	3	2	79	1,970,000	24,900
	21/05/2025	4	5	125	2,450,000	19,600
	24/07/2025	4	5	125	2,450,000	19,600
	25/03/2025	5	5	143	2,930,000	20,500
	24/07/2025	5	5	143	2,930,000	20,500
	09/04/2025	5	5	143	2,930,000	20,500

אחרי אותה סקירת מחירים, חוות הדעת הכלכלית נסמכה על ערכי השווי שלהלן:

דירות 3-3.5 חדרים: שווי מ"ר פלדלת בטווח שבין 22,000 ₪ ל-25,000 ₪ כולל מע"מ.

דירות 4 חדרים: שווי מ"ר פלדלת בטווח שבין 22,000 ₪ ל-22,500 ₪ כולל מע"מ.

דירות 5 חדרים: שווי מ"ר פלדלת בטווח שבין 21,000 ₪ ל-23,000 ₪ כולל מע"מ.

<u>פרויקט "קראטי" (גו"ח 34281/389-397), ופרויקט "נוף על הפארק" (גו"ח 34579/91-108)</u>
כחלק מסקירה השוואתית מקיפה אותה ערך שמאי המבקשת, הוצגו עסקאות מכר לדירות מפרויקטים הממוקמים ברמת בית שמש ד'-3 ו-ד'-4, הכוללים פתרונות חניה עיליים.

אני מסכימה עם עמדת שמאי המבקשת, לכך שככל ובסביבת הנכס קיימים פרויקטים לשיווק הכוללים חניה תת-קרקעית, אזי שיש לתעדף אותם לצורך מסקנת השווי.

ראוי לציין, כי חלק מהעסקאות שהציג שמאי המבקשת מפרויקט "קראטי" הממוקם בגו"ח 34281/389, סוקרו גם במסגרת הדו"ח הכלכלי שנערך בנכס הנדון. ניתן למצוא כי רמת המחירים שהתקבל בה נמוכה יותר מזו שהוסקה במסגרת תחשיב הכדאיות.

לפיכך, עסקאות המכר לדירות מפרויקטים הכוללים פתרון חניה עילי - לא יובאו בחשבון בהכרעתי לצורך מסקנת השווי.

<u>גישת ההשוואה הישירה - מכרז רמ"י מס' 217/2024</u>

במסגרת מכרז פומבי שנסגר בוועדת מכרזים בתאריך 24/09/2024, שווקו מגרשים מס' 100, 101 ו- 220 עפ"י תוכנית 102-0699041, הממוקמים בשכונת רמת בית שמש ג'-1.

בעוד שמגרשים מס' 100-101 כללו זכויות לבנייני מגורים סטנדרטיים, מגרש מס' 220 יועד להקמת קומפלקס עירוני משולב שיכלול: יח"ד קטנות, שטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

בימים אלו מקודמת תב"ע 102-1420447 שהינה בשלבי אישור סופיים[14], המייעדת את מגרשים אלו עבור מתחם משולב בהיקף בניה מאסיבי של כ- 92,300 מ"ר ברוטו, שיוקצה לצרכי מגורים (סביב ה- 500 יח"ד למגורים), מסחר ותעסוקה.

על המגרש בענייננו חלה תוכנית נקודתית, בתחומו מתוכנן הקמת בניין בודד המכיל 13 יח"ד. החזית המסחרית ושטחי התעסוקה נועדים בעיקרם לצורך שימושים נלווים תומכי רחוב, קליניקות ועסקים מקומיים לתושבי הסביבה הקרובה.

המגרשים ששווקו במסגרת המכרז הפומבי משקפים פוטנציאל תכנוני שכולל מוצר תכנוני שונה בתכלית מזה המוצע במסגרת התוכנית הנקודתית שחלה בנכס הנדון.

לפיכך, תוצאות מכרז רמ"י 217/2024 נמצאו כאינן רלוונטיות לצורך מסקנת השווי.

<u>אומדן עלות בניה עילית לפרויקט (ללא מרתפים תת-קרקעיים)</u>:

לצורך אומדן עלויות הבניה לשטחי המגורים, שמאי המבקשת התבסס על מחירון לשכת השמאים מחודש יוני 2025 ("סובב ירושלים"), לפיו עלות בניה עילית לבניין גבוה הינה – 6,200 ₪ למ"ר.

בשל סמיכות האזור לצירי תחבורה ראשיים, קיימת הוזלה מסוימת בשל הנגישות התחבורתית. לאור האמור, אביא בחשבון עלות ישירה מופחתת בסך 6,000 ₪ למ"ר.

להלן אומדן עלויות הבניה (ללא העמסת מרתפים תת-קרקעיים):

תיאור	תעריף למ"ר	העמסה[15]	עלות
עלות בניה עילית	6,000	100.0%	6,000
העמסת שטחי שירות עיליים	6,000	16.80%	1,008
העמסת שטחי מרפסות	2,400	8.50%	204

[14] החלטה בדיון באישור התוכנית ופרסום הודעה בדבר אישור תוכנית באתר אינטרנט בתאריך 11/05/2026.
[15] שטחי ההעמסה נבחנו ביחס לשטחי הפלדלת הצפויים בפרויקט, בשקלול יתרת שטחים להם וודאות חלקית לניצול.

העמסת שטחי מרתפים	מחושב בפרק נפרד.
עלויות ישירה למ״ר	**7,200**
העמסת עלויות עקיפות לפרויקט - 25%	1.25
עלות בניה למ״ר פלדלת (ללא עלות תת-קרקעית)	**9,000**

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה למגורים</u>:

מניתוח עסקאות המכר של דירות חדשות מפרויקטים לשיווק בסביבה, ובהתחשב במאפייני הדירות בפרויקט העתידי לרבות במרכיב השוליות לשטחים הסחירים שאין וודאות מלאה לנצלן - סביר להתבסס על שווי מ״ר בנוי ״פלדלת״ **בסך 22,500 ₪.**

בניכוי מע״מ (18%), בניכוי יזמות (18%), ובהפחתת עלות בניה עילית בסך 9,000 ₪ למ״ר (אינה מגלמת עלות תת-קרקעית), מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,160 ₪.

להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים שנערכו עד כשנתיים מהמועד הקובע:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	שכונה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	עלות עודפת לחניה ת״ק למגורים
רמה מאור	34574/54	נווה שמיר	04/05/2024	6,000	מגולמת בשווי
דוד בריל	34579/28	נתיבות ישראל	23/03/2024	7,200	חושבה בנפרד
ערן ירקוני	34281/390	רמת בית שמש ד׳-3	18/03/2024	7,178	אין התייחסות
יעל הרון	34281/435	רמת בית שמש ד׳-3	19/08/2023	7,220	חושבה בנפרד
מישל אשור	34581/29-30	רמת בית שמש ד׳-5	09/12/2023	7,890	חושבה בנפרד

בהתחשב במוצג לעיל, אתבסס על שווי מ״ר מבונה למגורים <u>מנוטרל עלות תת-קרקעית</u> בסך 7,200 ₪.

<u>ערכי שווי למסחר</u>

שמאי המשיבה ניתחו חוזי שכירות והיצע שכירות של יחידות מסחר מסביבת הנכס, וקבעו דמי שכירות חודשיים בסך 190 ₪ למ״ר, המשקפים שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 16,000 ₪.

שמאי המבקשת סקר החלטות שמאים מכריעים מהעיר בית שמש, לפיהן סבור כי יש לאמוד שווי מ״ר מבונה מנוטרל שטחי שירות ומנוטרל שווי חניה תת-קרקעית בסך 14,000 ₪.

<u>שווי מ״ר מבונה למסחר בגישת החילוץ</u>

תעריף דמי השכירות למסחר שקבעו שמאי המשיבה, נשען על מסד נתונים מקיף ומבוסס ועל כן אאמצו לצורך מציאת הערך למ״ר בנוי בסביבת הנכס.

בהתחשב בדמי שכירות חודשיים בגבולות של כ- 190 ₪ מ״ר, ובהתחשב בהיוון לפי שיעור 7%, מתקבל שווי מ״ר בנוי למסחר בסך כ- 32,570 ₪.

במסגרת דו"ח כלכלי מתאריך 06/05/2026, שנערך לנכס הנדון ע"י חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, נותחו עסקאות מכר ליחידות מסחר על בסיסן נלקח שווי מ"ר בנוי למסחר מנוטרל חניות – בסך 30,000 ₪.

על הצד הזהיר, יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למסחר (מנוטרל תרומת חניות) - בסך 30,000 ₪.

בניכוי יזמות (25%), ובהפחתת עלות בניה שאינה מגלמת מרתפי חניה בסך 8,000 ₪[16], מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר **בסך 16,000 ₪ - בזהה לגישת שמאי המשיבה.**

שווי מ"ר מבונה למסחר עפ"י החלטות שמאים מכריעים

לצורך בחינה השוואתית מהימנה של שומות מכריעות מהסביבה, חשוב לעמוד על מה אותם ערכים מגלמים - האם אילו מביאים לידי ביטוי עלות עודפת לחניה תת-קרקעית או לאו.

לצורך כך, אתמקד בהחלטות שנערכו למועדים קובעים בטווח של עד כשנתיים:

שמאי מכריע	מועד החלטה	גוש/חלקה	שכונה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למסחר	עלות עודפת לחניה תת-קרקעית
רמה מאור	08/01/2026	34574/54	רמת בית שמש ה'-1	04/05/2024	13,000	שווי לשטחי המסחר מגלם עלות עודפת לחניה תת-קרקעית.
דוד בריל	30/12/2025	34579/28	נתיבות ישראל	23/03/2024	13,500	בתחשיב ההשבחה לא נלקחה עלות עודפת לחניה תת-קרקעית לשטחי המסחר. משכך, אותו שווי בסיסי מגלם עלות זו.
מישל אשור	10/04/2025	34581/29-30	רמת בית שמש ד'-5	09/12/2023	[17]12,780	חושבה עלות עודפת לחניה תת-קרקעית למסחר ותעסוקה, לפי 68,500 ₪/מק'.
מרדכי דדון	11/11/2025	80035/39	רמת בית שמש ד'-2	20/05/2023	12,500	בתחשיב ההשבחה לא נלקחה עלות עודפת לחניה תת-קרקעית לשטחי המסחר. משכך, אותו שווי בסיסי מגלם עלות זו.
חיים מסילתי	27/04/2025	5708/18	רמת אברהם	02/04/2023	13,500	לא נמצאה התייחסות.

[16] עלות זו חושבה עפ"י מחירון דקל לשנת 2025, תוך העמסת שטחי שירות שאינם סחירים ועלויות עקיפות צפויות. יובהר, כי עלות זו אינה מגלמת העמסת מרתפי חניה.

[17] השמאי המכריע ביצע ניתוח בגישת החילוץ לפיו התקבל שווי מ"ר בסיסי למסחר בסך 17,661 ₪, ולאחר התאמה לפיתוח (0.86) – 15,200 ₪. לאחר מכן, שקלל את השווי הנ"ל עם סקירות שמאים מכריעים ותוצאות מכרזי רמ"י.

שמאי מכריע	מועד החלטה	גוש/חלקה	שכונה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למסחר	עלות עודפת לחניה תת-קרקעית
דוד דדון	07/01/2024	34575/14	נווה שמיר	11/05/2023	[18]11,920	**ראה התייחסות מטה.**

מהסקירה שלעיל, ניתן לראות כי מרבית החלטות השמאים המכריעים התבססו על ערכי שווי למסחר המגלמים את העלות העודפת לחניה תת-קרקעית.

בשלב זה ראוי לאמץ את השווי הבסיסי למסחר כפי שהתקבל בגישת החילוץ, בעוד שגובה העלות העודפת לחניה תת-קרקעית – תתברר בפרק נפרד ובהמשך חוות הדעת.

לפיכך, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר <u>מנוטרל עלות עודפת לחניה תת-קרקעית</u> – בסך 16,000 ₪.

<u>ערכי שווי למשרדים</u>

שמאי המשיבה הציגו עסקאות השוואה למשרדים משכונת המשקפיים, על בסיסן קבעו שווי מ"ר בנוי בסך 13,500 ₪, המשקפים שווי מ"ר מבונה בסך 4,300 ₪.

שמאי המבקשת אינו חולק עם קביעת המשיבה לנושא זה.

במסגרת דו"ח כלכלי מתאריך 06/05/2026, שנערך לנכס הנדון ע"י חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, נותחו עסקאות מכר ליחידות משרדים על בסיסן נלקח שווי מ"ר בנוי ברוטו <u>בקומת קרקע תחתונה (כולל ייעוד מרפאות)</u> – בסך 12,500 ₪ (מנוטרל תרומת שווי החניות).

לאור האמור, יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי ברוטו בסיסי למשרדים (מנוטרל תרומת שווי החניות) - בסך 13,500 ₪.

בניכוי מרכיב היזמות ובהפחתת עלות בניה עילית שכיחה[19], סביר להתבסס על שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים <u>מנוטרל עלות עודפת לחניה תת-קרקעית</u> **בסך 4,300 ₪.**

<u>עלות עודפת למרתפים תת-קרקעיים</u>

<u>אומדן עלויות הבניה למרתפים תת-קרקעיים</u>

שמאי המבקשת מחשב את העלויות העודפות למרתפים על סמך שטחי הבניה המפורטים בתוכנית האדריכלית.

לדעת שמאי המשיבה, ניתן לתכנן חניות ע"י פתרונות אלטרנטיביים זולים יותר כדוגמת רמזור או מתקנים רובוטיים.

[18] ביחס להחלטת דדון הוגש **ערר (י-ם) 8031/24**, במהלכו התיק הושב לשמאי המכריע בכדי שייבחן בשנית את נושא גובה העלויות העודפות לחניה תת-קרקעית. למיטב ידיעתי, השומה המקורית תוקנה וביחס אליה הוגש ערעור נוסף שהסתיים בהליך פשרה.

[19] עלות זו חושבה עפ"י מחירון דקל לשנת 2025, תוך העמסת עלויות עקיפות צפויות לפרויקט. יובהר, כי עלות זו אינה מגלמת העמסת מרתפים תת-קרקעיים.

מדובר במגרש קטן ואינו רגולרי, אליו קיימת גישה מוטורית צרה מצפון, באמצעות דרך משולבת המתחברת לקצה רחוב יואל הנביא.

עפ"י תקנון תוכנית 102-1276369, פתרון החניה יינתן בתת-הקרקע בלבד. שטח השירות המותר לחניון תת-קרקעי (**לרבות שטחי מחסנים וחללים טכניים**) הינו 1,350 מ"ר, כאשר תותר תוספת שטחי חניה נוספים בהתאם לתקן.

לפי תקן החניה המפורט בנספח התנועה, במצב החדש נדרשים 17 מקומות חניה לרכבים פרטיים + חניה אחת נגישה למגורים. כמו כן, מסומנות 3 קומות חניון שכל אחת מהן תכלול 6 מקומות חניה תת-קרקעיים.

התוכנית האדריכלית שנערכה מטעם היזם תואמת את החלופה המוצעת בנספח התנועה, ומוצעים בה 18 מקומות חניה, שטחי אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות בשטח תת-קרקעי ברוטו המסתכם ב- 1,149.86 מ"ר.

ניכר כי התכנון האדריכלי נעשה בקפידה רבה תוך מאמצים להוזלת הפרויקט ומקסום רווחיו. תימוכין ברור לכך שאין מדובר בחלופה "מלאכותית", הוא ששטחי הבניה המפורטים בתוכנית האדריכלית אינם מנצלים את מלוא שטחי החניון המותרים בתב"ע החדשה.

פתרון החניה שניתן במסגרת התוכנית האדריכלית, אף שימש לצורך מתן חוות דעת כלכלית לבחינת הכדאיות של הפרויקט המתוכנן בנכס.

שמאי המשיבה לא הציגו בפניי כל אלטרנטיבה מוכחת לכך שאכן קיים פתרון חניה אחר כלכלי יותר. במהלך הדיון חזרו ואמרו כי באפשרות היזם לתכנן רמזור או מתקן רובוטי שיוזילו את עלויות הפרויקט.

בתגובה לטיעונים אלה וכחלק ממסמכי ההשלמה, שמאי המבקשת ברוב הגינותו צרף בפניי חלופת תכנון נוספת שככל הנראה נבחנה עוד בשלבי הכנת התב"ע, שכוללת מעלית רכב עם גישה מרחוב אחיה השילוני.

מהתרשמותי הכללית ובזהה לעמדת שמאי המבקשת, נראה כי חלופה זו אינה מביאה לחסכון במניין קומות המרתף, או בצמצום משמעותי בהיקף הבניה התת-קרקעי. על כן, איני מוצאת אותה כאלטרנטיבה יעילה יותר.

מן האמור לעיל ובהתחשב במאפייני המגרש, הובא בחשבון כי התוכנית האדריכלית אשר תואמת את נספח התנועה של התב"ע החדשה – מהווה את האפשרות הסבירה ביותר למתן פתרון חניה תת-קרקעי במגרש.

עפ"י מחירון לשכת השמאים לחודש יוני-2025, עלות ממוצעת למ"ר תת-קרקעי באזור "סובב ירושלים" הינה בסך 3,700 ₪.

בשל סמיכות האזור לצירי תחבורה ראשיים, קיימת הוזלה מסוימת בשל הנגישות התחבורתית. לאור האמור, אביא בחשבון עלות ישירה מופחתת **בסך 3,600 ₪ למ"ר.**

<u>שווי חניות תת-קרקעיות למסחר ותעסוקה</u>

שמאי המבקשת סוקר החלטות שמאים מכריעים מהעיר בית שמש, על בסיסן קבע שווי מקום חניה ממוצע למסחר ותעסוקה בסך 70 אלף ₪.

בנוסף לאותן החלטות שמאים מכריעים, ראוי להפנות לדו"ח הכלכלי שנערך בנכס מתאריך 06/05/2026, ע"י חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, לפיו נקבע שווי מקום חניה למסחר בסך 100 אלף ₪ ושווי מקום חניה לתעסוקה בסך 80 אלף ₪.

בהתחשב באמור לעיל ובהתאמה למועד הקובע לחודש יולי 2025, הובא בחשבון על הצד הזהיר שווי מקום חניה ממוצע למסחר ותעסוקה בסך 80,000 ₪.

להלן חישוב עלות עודפת למרתפים תת-קרקעיים:

שטח תת-קרקעי ברוטו (עפ"י תוכנית אדריכלית)			1,149.86
עלות בניה ישירה למ"ר תת-קרקעי			3,600
עלות עקיפה לפרויקט - 25%			1.25
סה"כ עלות תת-קרקעית למרתפים			<u>5,174,000</u>
תיאור	**מס' חניות מתוכננות**	**שווי מק' חניה**	**סה"כ**
שווי חניות למסחר ותעסוקה	4	80,000	320,000
שווי חניות ומחסנים למגורים	13 + 1 נגישה	-	מגולם בשווי
סה"כ תרומת שווי חניות			<u>320,000</u>
עלות עודפת למרתפים תת-קרקעיים			**<u>4,854,000</u>**

<u>מקדם הפחתה למסחר ותעסוקה במצב החדש</u>

לטענת שמאי המבקשת, בשל פגיעה ברציפות, בפונקציונאליות ובחשיפה המסחרית במצב החדש, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.8. כמו כן, זכויות הבניה בקומה 1- הובאו כשטח ברוטו לתעסוקה במקדם שווי מלא.

בתגובה לכך, שמאי המשיבה מציינים כי במצב החדש קיימת העצמה של שטחי מסחר לצד תוספת אינטנסיביות של דיירים והגברת תנועת הרוכשים. לכן, אין להביא בחשבון הפחתה במצב החדש.

<u>הכרעה</u>:

לעניין שטחי המסחר בקומת הקרקע: עפ"י נספח הבינוי הנלווה לתוכנית 102-1276369, שטחי הבניה מעל לכניסה הקובעת מתוכננים לשמש כקומת קרקע מסחרית פתוחה כלפי רחוב אחיה השילוני והשצ"פ, שגובהה נטו כ- 4.05 מ'.

כמו כן, לחזית המסחרית מתוכננות 2 כניסות מהרחוב, ו- 2 כניסות מהחזית המזרחית של המבנה, עם גישה רגלית נוספת מעורף המבנה (דרך חלקה 98 שבתחומה מתוכנן חניון עילי ציבורי).

כפי שציינו שמאי המשיבה, יתרון מובהק לשטחי המסחר במצב החדש (ביחס למצב הקודם), הינו מיתוגו כחלק מקומפלקס שכונתי משולב שימושים.

בבחינת מאפייני הבינוי של קומת הקרקע המסחרית במצב החדש, לא מצאתי כל הצדקה לבצע הפחתה לשווי שטחי המסחר.

לעניין שטחי הבניה בקומה 1- : עפ"י נספח הבינוי, שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לשמש לתעסוקה ולאחסנה מסחרית. קומה זו תימצא תחת מפלס רחוב אחיה השילוני, אך מעל למפלס פני הקרקע של רחוב יואל הנביא, וגובהה נטו יהיה כ- 3.30 מ'.

לשטחי התעסוקה מתוכננת גישה רגלית ישירה ממזרח דרך שביל מדרגות ציבורי. עם זאת, נראה כי האגף הצפון-מערבי לוקה בהיעדר כיוון אוויר ודרך גישה ממערב.

לאור האמור, עמדתי היא כי יש לאמוד את שווי שטחי הברוטו למשרדים בקומה התחתונה, במקדם שווי של 0.9.

שטחי המחסנים למסחר ממוקמים בצדו הדרום-מערבי של המבנה, תחת קומת הקרקע המסחרית, בחלק חפור ללא תאורה טבעית, להם יינתן גישה באמצעות מעלית.

לאור האמור, שטחי האחסנה ייאמדו על ידי במקדם של 0.3 משווי למסחר.

<u>מקדמי הפחתה למגורים</u>

לטענת שמאי המבקשת, ביחס לשטחי המגורים במצב החדש יש להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה למבני ציבור ובגין היעדר מרפסות סוכה בשטח מספק – במקדם משוקלל בשיעור 0.95.

לעניין מקדם הקרבה למבני ציבור : ממזרח ומדרום למגרש הנדון, קיימים מגרשים בייעוד לבנייני ציבור המשמשים למוסדות חינוך ודת.

באותו הקשר, חשוב לעמוד על אופיו של מסד הנתונים שנלקח על ידי לצורך מציאת שווי מ"ר מבונה למגורים.

פרויקט "D סנטר" הממוקם ברמת בית שמש ד'-1, מכיל עירוב שימושים אינטנסיבי ביותר. לצד בניין המגורים, ייבנה בניין בן 15 קומות למשרדים ומרפאות. תחתיו, ייבנו שלוש קומות מסד שיכילו עשרות יחידות מסחר בשילוב של מבני ציבור ודת.

פרויקט "שופרא" הממוקם ברמת בית שמש ד'-4, מכיל גם הוא קומת קרקע מסחרית בה משולבים מבני ציבור ודת.

הובא בחשבון כי ככל וקיימת פגיעה בשווי שטחי המגורים בפרויקט, אזי שהיא לכל הפחות מגולמת בשווי מ"ר מבונה למגורים שנקבע על ידי בגישת החילוץ.

לעניין מקדם בגין היעדר מרפסות סוכה: על אף שמרפסת סוכה עשויה לייצר תרומת שווי גבוהה בהשוואה למרפסת רגילה באם מתחשבים בשוק הקונים הפוטנציאלי לסביבה, לא הוצגה בפניי כל אסמכתא לכך שהיעדרותה או לחילופין תכנון מצומצם שלה – פוגע בשווי הדירה בכללותה.

לאור כך, לא קיבלתי את טיעון שמאי המבקשת לעניין זה.

<u>מקדם דחייה למימוש הזכויות במצב החדש</u>

לטענת שמאי המבקשת, בהתחשב בהיקף הבינוי ובהיעדר אפשרות לשלביות ביצוע במצב החדש, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לדחייה ולהיקף עסקה בשיעור 0.95.

לטענת המשיבה, מדובר בתוכנית מפורטת למגרש זמין לבניה. הנישומה בענייננו היא חברה המתעסקת בפרויקטים כדוגמת זה. לכן, אין להביא בחשבון הפחתות לדחייה והיקף עסקה במצב החדש.

תוכנית 102-1276369 הוגשה ע"י בעלת הזכויות במקרקעין ומטרתה העצמת הזכויות ע"י תוספת קומות ושטחי בניה למגורים, מסחר ותעסוקה.

באשר להיקף הבינוי המוצע, עמדתי היא כי אין מדובר בפרויקט מורכב במיוחד. בהתחשב בתוספת התמריצים שנתנו במסגרת אישורה של התב"ע החדשה – מדובר באקט תכנוני שמהווה דווקא "הליך מזרז" המגביר את כדאיות הפרויקט.

באשר לתנאי של שלבי ביצוע בהינף אחד, במקרה הנדון הוראה זו אינה מייצרת פגיעה. סביר כי ליזם אינטרס מובהק לבניית שטחי המגורים בד ובד עם החלק המסחרי ובכך למקסם את רווחיו.

לפיכך, לא הבאתי בחשבון מקדם הפחתה לדחייה ולהיקף הבניה במצב החדש.

11.תחשיב

מצב קודם - תוכנית 102-0276600				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
קומת קרקע (מסחר) עיקרי	130	1.00	16,000	2,080,000
קומת קרקע (מסחר) שירות	20	0.50	16,000	160,000
קומה א' (משרדים) עיקרי + שירות	150	1.00	4,300	645,000
יתרת שטח לניצול (מסחר ומשרדים) עיקרי + שירות	110	0.50	10,150	558,250
תרומה עודפת (מסחר ומשרדים) חצר	273	0.25	10,150	692,738
סה"כ שווי מצב קודם				**4,136,000**

מצב חדש - תוכנית 102-1276369				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
שטחי בניה לניצול - עפ"י תוכנית אדריכלית				
קומות 1-7 (מגורים) עיקרי + ממ"דים	1,412.69	1.00	7,200	10,171,368
קומת קרקע (מסחר) עיקרי	156.47	1.00	16,000	2,503,520
קומת קרקע (מסחר) שירות	13.77	0.50	16,000	110,160
קומה מינוס 1 (משרדים) עיקרי + שירות	254.82	0.90	4,300	986,153
קומה מינוס 1 (אחסנה למסחר) שירות	83.72	0.30	16,000	401,856
שווי זכויות לניצול עפ"י תוכנית אדריכלית - A				14,173,057
שטחי בניה לניצול - עפ"י תוכנית 102-1276369				
יתרת שטח למגורים - עיקרי + ממ"דים	243.31	1.00	7,200	1,751,832
יתרת שטח למסחר - עיקרי	22.53	1.00	16,000	360,480
יתרת שטח למסחר – שירות [20]	22.26	0.50	16,000	178,080
יתרת שטח למשרדים - עיקרי + שירות	51.46	0.90	4,300	199,150
סה"כ				2,489,542
מקדם אי וודאות למימוש יתרת הזכויות				50%
שווי יתרת זכויות לניצול עפ"י תב"ע מאושרת - B				1,244,771
שווי זכויות במצב החדש - לפני הפחתות (A + B)				15,417,829
עלות עודפת למרתפים תת-קרקעיים				-4,854,000
סה"כ שווי מצב חדש				**10,564,000**
השבחה בש"ח				**6,428,000**

[20] 22.26 מ"ר = 13.97 מ"ר מחצית משטח טכני בק"ק – 13.77 ממ"ק – 50 מ"ר שירות עפ"י תב"ע 102-1276369.

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' אחיה השילוני 14 בעיר בית שמש, הידוע כחלקה 159 בגוש 34355,** חלה השבחה עקב אישורה של תוכנית 102-1276369 ומימושה במסגרת בירור מוקדם לחבות בהיטל, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה
102-1276369	13/07/2025	6,428,000	3,214,000

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

