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

תאריך: 14 מאי, 2026
מינוי: 2102-2024
מספרנו: מכרעת.708

לכבוד
המבקשת
שפיר נתיב בע"מ
ע"י מר יעקב תמם ומר רז אברהם,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש
ע"י מר אלון לין,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 34582 חלקות 5-8
מתחם E מגרשים 112-115
(עפ"י תכנית מס' 102-0062257)
רחוב רב משרשיא,
שכונת דרכי שמואל, רמת בית שמש ד-5,
בית שמש

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.
במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אלון לין, מיום 29 יולי 2024 וכן במסמך התייחסות לטיעוני המבקשת[1].
עמדת המבקשת, שפיר נתיב בע"מ, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יעקב תמם ומר רז אברהם, מיום 16 אוקטובר 2024.
ביום 12 דצמבר 2024 קיימתי דיון בהשתתפות השמאי מר יעקב תמם מטעם המבקשת ובהשתתפות השמאי מר אלון לין מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית 102-1094036. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשות להיתרי בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 16.11.2023.

[1] המסמך אינו נושא תאריך. הועבר במייל ביום 17.11.2024.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 31.7.2023, מועד תחילת תכנית 102-1094036, 15 יום ממועד פרסום דבר אישור ברשומות.

4. פרטי הנכס

גוש:	34582				
חלקות:	5	6	7	8	
שטח רשום במ"ר:	1,412	1,409	1,456	1,481	
מס' מגרשים[2]:	112	113	114	115	
כתובת:	רחוב רב משרשיא, רמת בית שמש ד-5, בית שמש				
מהות הנכסים:	מגרשים לבנייה רוויה למגורים				

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת דרכי שמואל (רמת בית שמש ד' 5) ממוקמת ברובע 4 בשוליים הדרום מערביים של העיר בית שמש, בין שכונת נתיבות ישראל (רמת בית שמש ד-4) המצויה בבניה ובפיתוח ממזרח, לבין כביש ארצי מס' 38 ממערב ומעברו מושב זכריה. השכונה מוקפת יער.
השכונה חדשה, מאופיינת בטופוגרפיה הררית ומצויה בראשית פיתוח. המגרשים בשכונה שווקו במסגרת מכרז הכולל את מלוא השכונה במסלול "תכנן ובנה". החברות היזמיות שזכו במכרז מקימות את השכונה כמקשה אחת לרבות פיתוח סביבתי עירוני, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, מתקני תשתית ושטחים פתוחים. בשכונה מתוכננות כאלף יח"ד בבניה רוויה, 200 יח"ד דיור מוגן, שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים פתוחים. התכנית מאפשרת גמישות בהיקף יח"ד. בשכונה מתוכננת כיכר עירונית משותפת לשכונות נתיבות ישראל ודרכי שמואל, בדפנותיה מרכז מסחרי ותעסוקתי. בשכונה מתוכננים שני מרכזי מסחר שכונתיים נוספים. כן מתוכנן פארק שכונתי, גינות ומבני ציבור. סביב השכונה טיילת היקפית. השכונה צפויה להיות בעלת צביון דתי-חרדי.

5.2 תיאור החלקות נשוא השומה

החלקות נשוא השומה, 5-8 בגוש 34582 מהוות את מתחם E הכולל את מגרשים 112-115 עפ"י תכנית מס' 102-0062257. החלקות מצויות במערב השכונה. חלקות מס' 5-8 מהוות קרקע רציפה ולהן חזית מזרחית לרחוב רב משרשיא. פני הקרקע בשיפוע יורד ממזרח למערב. להלן תיאור החלקות:
חלקה מס' 5 בשטח קרקע של 1,412 מ"ר. החלקה מהווה את **מגרש מס' 112** עפ"י תכנית 102-0062257. החלקה בעלת צורה טרפזית. לחלקה חזית דרום מזרחית לרחוב רב משרשיא והיא גובלת מצפון ביער טבעי לשימור וממערב בטיילת וביער טבעי לשימור. פני הקרקע בשיפוע יורד ממזרח למערב. הפרש הגובה בין גבולות החלקה כ-7 מ'. על החלקה

[2] עפ"י תכנית מס' 102-0062257.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מתוכנן הקמת בניין אחד בן 9 קומות, 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת, בחלוקה ל-19 יח״ד.

חלקה מס׳ 6 בשטח קרקע של 1,409 מ״ר. החלקה מהווה את **מגרש מס׳ 113** עפ״י תכנית 102-0062257. החלקה בעלת צורה טרפזית. לחלקה חזית מזרחית לרחוב רב משרשיא והיא גובלת ממערב בטיילת וביער טבעי לשימור. פני הקרקע בשיפוע יורד ממזרח למערב. הפרש הגובה בין גבולות החלקה כ-6 מ׳. על החלקה מתוכנן הקמת בניין אחד בן 9 קומות, 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת, בחלוקה ל-19 יח״ד.

חלקה מס׳ 7 בשטח קרקע של 1,456 מ״ר. החלקה מהווה את **מגרש מס׳ 114** עפ״י תכנית 102-0062257. החלקה בעלת צורה טרפזית. לחלקה חזית מזרחית לרחוב רב משרשיא והיא גובלת ממערב בטיילת וביער. פני הקרקע בשיפוע יורד ממזרח למערב. הפרש הגובה בין גבולות החלקה כ-6 מ׳. על המגרש מתוכנן הקמת בניין אחד בן 9 קומות, 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת, בחלוקה ל-19 יח״ד.

חלקה מס׳ 8 בשטח קרקע של 1,481 מ״ר. החלקה מהווה את **מגרש מס׳ 115** עפ״י תכנית 102-0062257. החלקה בעלת צורה טרפזית. לחלקה חזית מזרחית לרחוב רב משרשיא והיא גובלת ממערב בטיילת וביער ומדרום בשביל. הפרש הגובה בין גבולות החלקה כ-6 מ׳. על המגרש מתוכנן הקמת ניין אחד בן 9 קומות, 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת, בחלוקה ל-19 יח״ד.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ 102-0062257 – שכונה ד-5 שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6998 מיום 2.3.2015.

התכנית חלה על שטח של כ-389 דונם. מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בהיקף של 836 יחידות דיור, 200 יחידות דיור מוגן ושירותים נלווים, שטחי מסחר, משרדים ותעסוקה, מבני ציבור, מבני תשתית ושטחים פתוחים.

התכנית סיווגה את החלקות נשוא השומה כמגרשים מס׳ 115-112 בייעוד אזור מגורים א׳ וקבעה זכויות והוראות בניה כמפורט להלן-

שימושים- מגורים בבתים משותפים או בדבוקות של בניינים צמודי קרקע.

צפיפות ושטח בניה-

מס׳ חלקה	מס׳ מגרש	שטח בניה על קרקעי במ״ר		שטח בניה מתחת לכניסה הקובעת במ״ר		צפיפות יח״ד
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
5	112	580	270	415	190	10
6	113	580	270	380	180	10
7	114	580	270	380	180	10

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8	115	580	270	380	180	10

תכסית- 80%.

גובה- במגרש 112- 3 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, עד 9 מ'. במגרשים 113-115- 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, עד 9 מ'. לא כולל את גובה המתקנים הטכניים. ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת שטחים בהתאמה.

טיפוס הבניינים- טיפוס C. בניין יורד עם חניה חיצונית. בניין יורד עפ"י הגדרת התכנית הוא בניין הממוקם במגרש תחתון שמרבית שטחו נמוך ממפלס הרחוב הסמוך לו.

מתחמי תכנון- אזורי המגורים מחולקים למתחמי תכנון. מגרשים 112-115 נשוא השומה מהווים את מתחם תכנון E. בהתאם להוראות התכנית באישור הוועדה יותרו במתחמי התכנון שינויים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים, שינוי שטחי גינון, שבילים, חניות וההצמדות בתוך מתחמי התכנון, בתנאים. בין היתר כי השינויים יבוצעו עבור מתחם תכנון שלם וכי אופי המרקם ישמר.

הוראות בינוי- בטיפוס בניין C במגרשים 112-115, הקומות מעל מפלס החניה יהיו בזיז בעומק של 2 מ' עד 2.5 מ'. לא תותר בניית עמודים מתחת לזיז זה. במגרש 112 דופן הבנין הצפונית כולה או חלקה תופנה כלפי מגרש מס' 715 ביעוד יער טבעי לשימור.

חצרות ומרפסות- לכל יח"ד יוצמד שטח גינה, חצר היקפית, טרסה או מרפסת המתקבלת כתוצאה מדרוג הבניין. שטח זה לא יפחת מ-7.5 מ"ר.

קווי בניין- במגרש 112- קדמי 6 מ', צידי ימני 3 מ', צידי שמאלי ואחורי 4 מ'. במגרשים 113-115- קדמי 6 מ', צידי ואחורי 4 מ'. המרחק המזערי בין מבנים בתוך מתחם תכנון לא יפחת מ-6 מ' אלא במקרים של הצמדת מבנים.

חדר לבניה בעתיד- במגרשים מסומנות דירות להרחבה. היתר הבניה יציג תכנון מלא של זכויות הבניה (עיקרי ושרות). חדר לבניה בעתיד יהיה חלק מיח"ד אליה שויך. החדרים ימוקמו ככל האפשר באגפים השלמים נמוכים ממפלס הרחוב ובחזיתות אחוריות. הקמת החדרים לבניה בעתיד תותר לאחר 3 שנים מיום קבלת טופס 4 לבניין. עד לביצוע החדר לבניה בעתיד בפועל, שטחו בקומת הקרקע יהיה משותף ולא יוצמד לדירה כלשהי.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מרפסות ומצללות-	תותר תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות שהן פתוחות בלבד, בשטח של 12 מ״ר בממוצע ליח״ד. עומק מינימילי של מרפסת הינו 2 מ׳. כל מרפסת או חצר צמודה בשטח העולה על 10 מ״ר תחויב במצללה מעץ או ממתכת ללא קירות בשטח מינימלי של 6 מ״ר. כל יח״ד תחויב בבניית מצללה אחת לפחות למעט במרפסות זיזיות.
מבואות ומחסנים-	תותקן רחבת כניסה משותפת במפלס הכניסה בבניין ששטחה לא יפחת מ-20 מ״ר. יותקנו מחסנים לעגלות ולאופניים במפלס הכניסה או בקומת המחסנים והחניה בשטח כולל שלא יפחת מ- 3 מ״ר ליח״ד. יותקנו מחסנים דירתיים בקומת הכניסה או בקומת המרתף בשטח של עד 8 מ״ר ולא פחות מ-5 מ״ר.
גגות-	משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות.
נספח בינוי ופיתוח-	קיים נספח בינוי ופיתוח. הנספח מחייב לעניין קווי הבניין, מתחמי התכנון ומפלס הכניסה הקובעת. בהתאם לנספח הבינוי גובה מפלס הכניסה במגרש 112 הוא 297. גובה מפלס הכניסה במגרש 113 הוא 294.6. גובה מפלס הכניסה במגרש 114 הוא 293.6 וגובה מפלס הכניסה במגרש מס׳ 115 הוא 293. תותר סטיה של עד 1 מ׳ ממפלס הכניסה האמור, בלבד שלא יעלה על 1.2 מ׳ ממפלס המדרכה בסמוך למרכז המגרש ושתתאפשר נגישות מהמדרכה ע״פ תקן הנגישות התקף.
תקן חניה-	חניה אחת ליח״ד.
אקוסטיקה-	על המגרשים חלות מגבלות בניה והוראות בנושא אקוסטיקה בשל הקירבה לכביש 38. כתנאי להיתר יגיש היזם נספח אקוסטי מפורט. הנספח יכלול תכנית להפחתת הרעש ולעמידה בקריטריון 64dBA.
עצים-	חלה חובת נטיעת עץ בוגר לכל 200 מ״ר משטח מגרש או מתחם תכנון, לכל הפחות לכל 3 יח״ד באותו תא שטח או מתחם תכנון. בחניונים חלה חובת נטיעת עץ בוגר אחד לפחות לכל 4-5 חניות.
קירות תומכים-	קירות תומכים, קירות פיתוח וגדרות יבוצעו באבן טבעית בלבד. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלו על 1.5 מ׳. גובה קירות תומכים בחזית הפונה אל שטח פתוח/יער לא יעלה על 3 מ׳. במקום בו יהיה צורך בקיר תומך גבוה מ-3 מ׳, ניתן יהיה לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.2 מ׳. הדירוגים ישויכו לחצרות הפרטיות המוכות ותתאפשר אליהן גישה. ניתן יהיה לחרוג

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ממגבלת הגובה עד לגובה של 4 מ' וזאת במקרים בהם הקיר התומך ממוקם במגרש מגורים או במורדות שטח פתוח.

הוצאת היתר ושלביות- התכנית כוללת הוראות של שלביות בתחומים שונים. השלביות מתייחסת לכלל יח"ד במצטבר בדרום בית שמש.

תנאי לאכלוס- בין היתר, הקמת מתקן התחמ"ש והפעלתו; ביצוע התכנית בהתאם לשלביות שתקבע בתכנית האב לביוב; גמר פיתוח השטחים הציבוריים הסמוכים למגרשי המגורים; פתיחת דרך מס' 38 לתנועה בחתך דו מסלולי בקטע שער הגיא-נוחם וגמר ביצוע דרך מס' 100 (כביש הטבעת) המעוגן בתכניות 102-0074732 ו-102-0066951 (שכונות ד1 ו-ד2) בהתאם להסדרי תנועה שיאושרו.

6.1.2 היתרי בניה

בתיק בניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית בית שמש, נמצאו, בין היתר, היתרי הבניה כדלקמן:

א. היתרי בניה מס' 20230535 (מגרש 112) ו-20230536 (מגרש 113) מיום 26.12.2023 להקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות, 4 קומות מתחת לכניסה קובעת וקומת קרקע, בחלוקה ל-10 יח"ד בכל אחת מהחלקות. להלן שטח הבניה עפ"י תכניות ההיתר, בכל אחת משתי החלקות:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר							שטח שירות במ"ר			מרפסות זיזיות במ"ר
	מגורים	מרפסת	אחסנה	חניה	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד	מבואות וח. מדרגות	סה"כ		
-12.75	158.12				0.26	158.38	23.74	54.48	117.12		
-9.45	152.29	25.49			0.26	178.04	23.74	43.41	67.15		15.06
-6.30	152.21	25.41	55.39		0.26	265.14	23.74	73.85	97.59		
-3.15	152.13	18.06		209.90	0.26	380.35	23.74	68.94	92.68		7.36
0.00	151.68		8.74		0.26	160.68	23.74	76.42	121.97		18.05
3.15								14.75	14.75		
סה"כ	766.43	68.96	64.13	209.90	1.30	1,142.59	118.70	331.85	511.26		40.47

הסכימה כוללת גם שטח עיקרי לטובת מתקנים טכניים תשתיות ושמירה במפלס 6.30- בשטח של 31.87 מ"ר, שטח שירות לטובת מערכות טכניות ומתקני שירות במפלס 0.00 בשטח של 21.81 מ"ר ושטח שירות לטובת בליטות גגונים קירוי במפלס 12.75- בשטח של 38.90 מ"ר.

ב. היתרי בניה מס' 20230538 (מגרש 114) ו-20230537 (מגרש 115) מיום 26.12.2023

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות, 3 קומות מתחת לכניסה קובעת וקומת קרקע, בחלוקה ל-6 יח״ד בכל אחת מהחלקות. להלן שטח הבניה עפ״י תכניות ההיתר, בכל אחת משתי החלקות:

מפלס	שטח עיקרי במ״ר							שטח שירות במ״ר			מרפסות זיזיות במ״ר
	מגורים	מרפסת	אחסנה	חניה	ממ״ד	סה״כ	ממ״ד	מבואות וח.מדרגות	סה״כ		
-9.80	85.23		58.58			162.36		79.70	89.54		
-6.65	155.27	28.94			0.26	184.47	23.67	45.51	69.18		
-3.15	152.10	25.55		209.72	0.26	387.63	23.74	68.97	92.71		14.96
0.00	151.86		8.74		0.26	160.86	23.74	76.15	121.70		25.38
3.15								14.75	14.75		
סה״כ	544.46	54.49	67.32	209.72	0.78	895.32	71.15	285.08	387.88		40.34

הסכימה כוללת שטח עיקרי לטובת מתקנים טכניים תשתיות ושמירה במפלס 9.80- בשטח של 18.55 מ״ר, שטח שירות לטובת מערכות טכניות ומתקני שירות במפלס 0.00 בשטח של 21.81 מ״ר ושטח שירות לטובת בליטות גגונים קירוי במפלס 9.80- בשטח של 9.84 מ״ר.

6.1.1 טבלה מרכזת למתחם

מתחם	מגרש	טיפוס דירה	דירת גן 3 חד׳	דירת 3 חד׳	דירת 3 חד׳ עם אופציה לתוספת	דירת גן 4 חד׳	דירת 4 חד׳	דירת גן 5 חד׳	סה״כ יח״ד
E	112	D1	1	4	1	1	3		10
	113	D1	1	4	1	1	3		10
	114	D2		2	1		1	2	6
	115	D2		2	1		1	2	6
סה״כ			2	12	4	2	8	4	32
			43.75%		12.50%	31.25%		12.50%	100%

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית 102-1094036 – שכונה ד׳5 תוספת יח״ד וזכויות בניה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11492 מיום 16.7.2023.

מטרת התכנית להגדיל את זכויות הבניה, להוסיף יח״ד ולהגדיל שטחים ציבוריים ע״י הוספת שצ״פים. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

התכנית ייעדה את החלקות נשוא השומה (מתחם E), מגרשים מס׳ 115-112, בייעוד אזור מגורים ג׳ וקבעה זכויות והוראות בניה כמפורט להלן-

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שטח קרקע-

מס' מגרש	שטח במ"ר
112	1,412
113	1,409
114	1,458
115	1,481

צפיפות ושטח בניה-

מס' חלקה	מס' מגרש	שטח בניה על קרקעי במ"ר		שטח בניה מתחת לכניסה הקובעת במ"ר		צפיפות ביח"ד
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
5	112	1,305	270	415	1,602	19
6	113	1,340	270	380	1,589	19
7	114	1,415	270	380	1,638	19
8	115	1,415	270	380	1,661	19

שימושים- מגורים ; בחלק מהבניינים יותרו דירות להרחבה.

תכסית- 80%.

גובה- במגרשים 113-112- 5 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, עד 18 מ'. במגרשים 115-114- 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, עד 21 מ'. ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. תותר העברת זכויות בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת ולהפך.

קווי בניין- 3 מ' לכל הכיוונים בהתאם לתשריט.

מרפסות ומצללות- תותר תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות, בשטח 12 מ"ר בממוצע ליח"ד, בחישוב לפי מתחם. עומק מינימלי 1.5 מ'. תותר מצללה מעץ, אלומיניום או מבטון, ללא קירוי.

מבואות ומחסנים- תותקן רחבת כניסה משותפת במפלס הכניסה בבניין ששטחה לא יפחת מ-20 מ"ר. יותקן מחסן לעגלות ולאופניים במפלס הכניסה לבניין או בקומת המחסנים והחניה, בשטח של 15 מ' לבניין ובו 20 יח"ד ויותר, ובשטח של 10 מ' לבניין ובו 8-20 יח"ד. במקרה של פיצול מחסן משותף, סך כל השטחים המצטברים לא יפחת מהאמור לעיל. תותר בניית מחסנים

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

דירתיים בשטח שלא יעלה על 15 מ״ר. התקנת המחסנים תותר בקומת הכניסה ו/או בקומות מתחת לקומת הכניסה.

חדר לבניה בעתיד- במגרשים בהם סומנו בנספחי הבינוי והפיתוח דירות להרחבה, מותר שהיתר הבניה יציג תכנון עד צימוי המלא של זכויות הבניה לשטח העיקרי. בתכנית הבינוי והפיתוח ו/או בהיתר הבניה לכל מגרש יוגדרו חדרים לבניה בעתיד. חדר לבניה בעתיד יהיה חלק מיח״ד אליה שויך, חדרים לבניה בעתיד ימוקמו ככל האפשר באגפים שלמים נמוכים ממפלס הרחוב העליון ובחזיתות אחוריות, באופן שימנע פגיעה בחזות הבניי בעת הבנייה ובשלבי הביניים. הקמת חדרים עתידיים תתאפשר רק לאחר 3 שנים לפחות מיום קבלת טופס 4 לאכלוס הבניין המקורי. על היזם לבצע את כל פעולות ההכנה ההנדסיות הנחוצות להרחבת הדירות לכדי מיצוי מלא של זכויות הבניה.

נספח בינוי ופיתוח- קיים נספח בינוי ופיתוח. הנספח מחייב לעניין מתחמי התכנון בלבד.

תקן חניה- תקן החניה המחייב יהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.2.2 בקשות להיתר בחלקות מס׳ 6-5 (מגרשים 113-112)

בתיק הבניין נמצאו תכניות בקשה להיתר[3] לחלקות מס׳ 6-5. על כל אחת מהחלקות התבקשה הקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות, 4 קומות מתחת לכניסה קובעת ו-5 קומות מעל הקרקע, בחלוקה ל-19 יח״ד. להלן שטח הבניה עפ״י תכניות בקשה להיתר, בכל אחת משתי החלקות:

קומה	שטח עיקרי במ״ר				שטח שירות במ״ר				אחר במ״ר	
	מגורים	מרפסת	ממ״ד	סה״כ	ממ״ד	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	סה״כ	מרפסת זיז	משטח מרוצף
מרתף 4	158.04		0.22	158.26	23.72	53.61		116.73		
מרתף 3	152.45	25.19	0.22	177.86	23.70	42.71		66.41	14.92	
מרתף 2	152.29	25.19	0.22	177.70	23.70	75.42	54.10	185.09		
מרתף 1	152.25	17.92	0.22	170.39	23.71	63.31		317.06	7.26	
קרקע	220.47		0.29	220.76	35.60	88.88	42.43	182.84	37.99	
1	257.25	22.34	0.10	279.69	23.80	34.54		58.34		75.96
2	230.17	20.07	0.10	250.34	24.01	31.52		55.53	22.30	19.14
3	213.69	20.14	0.10	233.93	23.84	31.32		55.16	20.15	
4	180.02		0.13	180.15	24.20	31.55		55.75	21.98	33.23

[3] בקשות להיתר מיום 20.5.2024 אשר טרם אושרו.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

5							15.64		15.64	
סה"כ	1,716.63	130.85	1.60	1,849.08	226.28	468.50	96.53	1,108.55	124.60	128.33

התבקש שטח שירות לטובת בליטות, גגונים וקירוי בקומת מרתף 4 בשטח 39.40 מ"ר ובקומת מרתף 1 בשטח 20.58 מ"ר; שטח שירות למערכות טכניות בקומת מרתף 2 בשטח 31.87 מ"ר, ובקומת קרקע 15.93 מ"ר; ושטח שירות לחניה בקומת מרתף 1 בשטח 209.46 מ"ר (כלול בסכימה).

הוועדה המקומית דנה בבקשות בישיבתה מס' 2023014 מיום 7.8.2023 והחליטה לאשרן בתנאים.

6.2.3 בקשות להיתר חלקות מס' 8-7 (מגרשים מס' 115-114)

בתיק הבניין נמצאו תכניות בקשה להיתר[4] לחלקות 8-7. על כל אחת מהחלקות התבקשה הקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות, 3 קומות מתחת לכניסה קובעת ו-6 קומות מעל הקרקע, בחלוקה ל-19 יח"ד. להלן שטח הבניה עפ"י תכניות בקשה להיתר, בכל אחת משתי החלקות:

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר				אחר במ"ר	
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	בליטות, גגונים, קירוי	סה"כ	מרפסת זיז	משטח מרוצף
מרתף 3	74.01			74.01		74.77	8.96	175.15		
מרתף 2	155.34	8.96	0.22	164.52	23.65	46.15	20.12	89.92		
מרתף 1	152.17	25.18	0.22	177.57	23.72	65.38	19.99	319.25	14.93	
קרקע	220.55	30.49	0.29	251.33	35.63	87.59		179.20	14.72	
1	307.52		0.32	307.84	47.46	44.87		92.33	43.12	
2	257.25	22.34	0.10	279.69	23.80	34.54		58.34		75.96
3	230.17	20.08	0.10	250.35	24.01	31.52		55.53	22.30	19.14
4	213.69	20.14	0.10	233.93	23.84	31.32		55.16	20.15	
5	180.02		0.13	180.15	24.20	31.55		55.75	21.99	33.23
6				0.00		15.64		15.64		
סה"כ	1,790.72	127.19	1.48	1,919.39	226.31	463.33	49.07	1,096.27	137.21	128.33

התבקש שטח שירות לטובת אחסנה בקומת מרתף 3 בשטח 73.47 מ"ר ובקומת קרקע בשטח 40.08 מ"ר; שטח שירות למערכות טכניות בקומת מרתף 3 בשטח 17.95 מ"ר, ובקומת קרקע 15.90 מ"ר; ושטח שירות לחניה בקומת מרתף 1 בשטח 210.16 מ"ר (כלול בסכימה).

הוועדה המקומית דנה בבקשות בישיבתה מס' 2023014 מיום 7.8.2023 והחליטה לאשרן בתנאים.

[4] בקשות להיתר מיום 20.5.2024 אשר טרם אושרו.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.2.4 ריכוז שטח הבניה המבוקש

מגרש	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר			מרפסות זיז במ"ר	שטח מרוצף במ"ר
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	ממ"ד	מבואות	אחסנה		
112-113	3,433.26	261.70	3.20	452.56	937.00	193.06	249.20	256.66
114-115	3,581.44	254.38	2.96	452.62	926.66	227.10	274.42	256.66
סה"כ	7,014.70	516.08	6.16	905.18	1,863.66	420.16	523.62	513.32

תמהיל דירות:

מגרש	דירת גן 3 חדרים	דירת 3 חדרים	דירת 3 חדרים עם אופציה לתוספת	דירת גן 4 חדרים	דירת 4 חדרים	דירת גן 5 חדרים	דירה 5 חדרים	דירת 6 חדרים	סה"כ
112	1	5	1	1	5		4	2	19
113	1	5	1	1	5		4	2	19
114		5	1		5	2	4	2	19
115		5	1		5	2	4	2	19
סה"כ	2	20	4	2	20	4	16	8	76

7. הזכויות בנכס

7.1 אישור מצב זכויות

עפ"י מסמך של רשות מקרקעי ישראל מתאריך 20.3.2023 לשפיר נתיב בע"מ זכויות חכירה בחלקות רבות ביניהן חלקות מס' 5-8 בגוש 34582. החלקות מהוות מגרשים מס' 112-115, עפ"י תכנית מס' 102-0062257. לבעלת הזכויות הסכם חכירה שתוקפו עד 30.4.2024.

7.2 חוזה פיתוח

עפ"י חוזה פיתוח מהוון שנערך ונחתם ביום 19 אפריל 2021, בין רשות מקרקעי ישראל לבין י.ד ברזאני בע"מ החלק בנכס (1/2 חלקים), חבר נתיב חברה לבנין והשקעות (1987) בע"מ החלק בנכס (1/4 חלקים) וא.פ.י נתיב פתוח בע"מ החלק בנכס (1/4 חלקים), עולים הפרטים הבאים:

המוחכר- חלקות רבות בשטח כולל של כ-95,488 מ"ר, ובניהן חלקות מס' 5-8 בגוש 34582. החלקות מהוות את מגרשים מס' 112-115, בייעוד מגורים א' עפ"י תכנית מס' 102-0062257.

תקופת הפיתוח- 40 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 30.4.2024.

תקופת החכירה- 3 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו החל מ-31.12.2020.

מטרת ההקצאה- מגורים, מסחר, תעסוקה ודיור מוגן.

שיעור הניצול- 1,036 יחידות בכל המוחכר.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התמורה- 130,091,576 ₪. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה.

הערך היסודי- 142,957,776 ₪ ליום אישור העסקה.

תנאים מיוחדים- במסגרת המכרז החוכר יתכנן, יפתח ויקים את הפרויקט על כל שלביו כמפורט בחוזה התכנון, הפיתוח והבניה ובכרך ההנדסי ("כרך ג' לחוברת המכרז") הנספח אליו ולרבות תכנון והקמה של 1,036 יח"ד מתוכן 836 יח"ד למגורים כאשר 492 יח"ד במסלול מחיר מופחת ו-344 יח"ד בתנאי שוק חופשי ו-200 יח"ד לדיור מיוחד וכן כל עבודות הפיתוח הצמודות בתוך מגרשי המגורים השונים. תכנון וביצוע כל עבודות הפיתוח והתשתית בכל השטחים הציבוריים שבתחומי התכנית, לרבות עבודות תמוך, ביסוס וייצוב הקרקע הנדרשים, סלילת כבישים ומדרכות, תשתיות מים, ביוב וניקוז, עבודות תאורת רחוב, תקשורת חשמל, עבודות צביעה, תימרור, שילוט ומספור בתים, עבודות גינון לאורך הרחובות ופיתוח שצ"פים. תכנון הקמה וביצוע של מבני ומוסדות הציבור לרבות מוסדות החינוך הנכללים בשטח הפרויקט, הכל כמפורט במסמכי המכרז על נספחיו. עבודות הפיתוח ומבני ומוסדות הציבור והחינוך יתוכננו ויבוצעו על ידי החוכר עבור הרשות המקומית בהתאם ל"הליך אישור תכנון, ביצוע ואכלוס" כמפורט בכרך ההנדסי ובמכתב הרשות המקומית על נספחיו. תכנון והקמה של שטחי המסחר ומסחר ותעסוקה הנכללים בתכנית. ידוע לחוכר כי חוזה זה כולל בחובו רק את המגרשים המיועדים לבניית 836 יח"ד בנייה רוויה במסלול מחיר מופחת ושוק חופשי, 200 יח"ד דיור מיוחד, מגרשים למסחר ומגרש למסחר ותעסוקה. ככל שיואשרו דירות נוספות יידרש החוכר להוסיף או להגדיל את מבני ציבור באופן יחסי למספר הדירות הנוספות על חשבונו. עבודות הפיתוח והקמת מוסדות ציבור וחינוך יבוצעו בהתאם להנחיות תכנון, פרוגרמות, תקנים וכל הנחייה והוראה אחרת שתינתן ע"י הרשות המקומית, המשרד או כל רשות או גוף בעלי סמכות בנושא. על החוכר לדאוג לכל דרכי הגישה לאתר. בנוסף לתשלומים לרמ"י ולמשרד ישלם החוכר אגרות והיטלים לרשות המקומית, דמי הקמה לתאגיד המים והביוב בהתאם לדין וחוקי העזר התקפים. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית או בתכנון הגורם לפי קביעת המשרד להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא החוכר בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות, אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית, דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, עפ"י קביעת המשרד גם אם שינוי התכנית או התכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מחיר מופחת - החוכר מחויב לבנות ולמכור 492 דירות במתחם כדירות במסלול מחיר מופחת. מחיר למ״ר דירתי לא כולל מע״מ במסלול מחיר מופחת הוא 9,972 ₪. יתרת 344 יח״ד רשאי הזוכה למכור במחירי שוק חופשי. על החוכר למכור בכל בניין תמהיל מעורב של יח״ד מחיר מופחת ושוק חופשי בהתאם ליחס במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם נשוא החוזה. במקרים חריגים בהם סבור החוכר כי יש הצדקה לסטייה בבניין מסויים מהנחיה זו יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש. לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז אם תאושר הקלה שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, הזוכה רשאי למכור 40% מסך דירות אלו שלא במסגרת מחיר מופחת. החוכר מתחייב להגיש למשרד את פירוט מחירי הדירות במחיר מופחת, על תחשיביהן, ברמת פירוט של דירה, בטרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.

בהתאם לחוברת המכרז מחיר דירה במחיר מופחת לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ״ר דירתי בשטח הדירה ובנוסף, מרפסת שמש בשטח של עד 30 מ״ר לפי 40% ממחיר מ״ר דירתי מופחת, השטח שבגבולות 31-60 לפי 27% ממחיר מ״ר דירתי מופחת. שטח מחסן לפי 40% ממחיר מ״ר דירתי מופחת ומספר החניות מוכפל ב-200% ממחיר מ״ר דירתי מופחת, כל זאת בתוספת מע״מ.

7.3 הצהרה על דירות לפי מכרז מחיר למשתכן

הועבר לידי מסמך הצהרה על דירות אשר נבדק עבור משרד הבינוי והשיכון ממנו ניתן ללמוד על מסלול השיווק של הדירות. להלן פירוט[5]:

מגרשים מס׳ 112-113

מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח דירה במ״ר	חצר/ מרפסת במ״ר	שטח מחסן במ״ר	מסלול שיווק 112	מסלול שיווק 113	הערות
1	-4	3	81.79	126.00	4.90	חופשי	חופשי	דירת גן
2	-4	4	100.01	211.00	5.12	חופשי	חופשי	דירת גן
3	-3	3	81.81	20.36	5.86	משתכן	משתכן	
4	-3	4	100.00	20.37	5.51	משתכן	משתכן	
5	-2	3	81.82	12.91	6.03	משתכן	משתכן	דירת גן
6	-2	4	100.38	62.82	5.12	חופשי	חופשי	דירת גן
7	-1	3	81.52	12.93	5.08	משתכן	משתכן	

[5] בהדגשה הדירות שנכללות בהיתרים הקיימים. היתר בבקשות החדשות.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8	**-1**	**4**	**100.04**	**12.91**	**5.45**	**משתכן**	**משתכן**	
9	**0**	**+3**	**81.90**	**26.26**	**4.95**	**משתכן**	**משתכן**	**ח. להרחבה**
10	**0**	**3**	**81.82**	**9.19**	**4.59**	**משתכן**	**משתכן**	
11	0	3	83.59	20.36	5.56	משתכן	משתכן	
12	1	6	146.31	48.65	4.73	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
13	1	6	146.09	48.65	6.73	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
14	2	5	131.26	30.69	5.79	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
15	2	5	130.97	30.65	5.72	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
16	3	5	122.66	20.04	4.02	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
17	3	5	122.39	20.07	4.01	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
18	4	4	106.13	25.32	4.01	משתכן	משתכן	פנטהאוז
19	4	4	106.05	25.35	4.02	משתכן	משתכן	פנטהאוז

הטבלה לעיל מתייחסת למגרש מס' 112. השטח במגרש 113 דומה עם שינויים מינוריים.

מגרשים מס' 114-115

מס' דירה	**קומה**	**מס' חדרים**	**שטח דירה במ"ר**	**חצר/ מרפסת במ"ר**	**שטח מחסן במ"ר**	**מסלול שיווק 114**	**מסלול שיווק 115**	**הערות**
1	**-3**	**5**	**142.26**	**222.28**	**11.07**	**חופשי**	**חופשי**	**דירת גן**
2	**-2**	**5**	**120.86**	**153.28**	**10.42**	**חופשי**	**חופשי**	**דירת גן**
3	**-1**	**3**	**81.52**	**20.35**	**7.02**	**חופשי**	**חופשי**	
4	**-1**	**4**	**100.05**	**20.36**	**5.83**	**משתכן**	**משתכן**	
5	**0**	**4**	**99.77**	**12.91**	**4.13**	**משתכן**	**משתכן**	
6	**0**	**3**	**81.18**	**12.91**	**4.00**	**משתכן**	**משתכן**	
7	0	3	83.63	20.41	5.29	משתכן	משתכן	
8	1	3	83.22	12.90	3.89	משתכן	משתכן	
9	1	+3	81.86	26.15	5.23	משתכן	משתכן	ח. להרחבה
10	1	3	81.76	9.29	4.00	משתכן	משתכן	
11	1	4	101.37	12.90	4.54	משתכן	משתכן	
12	2	6	146.29	48.73	6.73	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
13	2	6	146.09	48.73	8.63	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
14	3	5	131.27	30.74	8.03	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
15	3	5	130.97	30.73	8.04	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
16	4	5	122.58	20.11	5.24	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
17	4	5	122.33	20.13	5.21	חופשי	חופשי	מיניפנטהאוז
18	5	4	106.31	25.38	4.10	משתכן	משתכן	פנטהאוז
19	5	4	106.10	25.38	5.33	משתכן	משתכן	פנטהאוז

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הטבלה לעיל מתייחסת למגרש מס׳ 114. השטח במגרש 115 דומה עם שינויים מינוריים. בהתאם לתכניות בקשה להיתר במגרשים 112-113 מתוכננות בכל אחד מהמגרשים 10 יח״ד (יח״ד 1-10) ובמגרשים 114-115 מתוכננות בכל אחד מהמגרשים 6 יח״ד (יח״ד 1-6). אושרה[6] תכנית מס׳ 102-1094036 לתוספת שטח, קומות ויח״ד.

7.4 חוזה תכנון, פיתוח ובנייה

עפ״י חוזה תכנון, פיתוח ובנייה שנערך ונחתם בין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מורשי חתימה במשרד השיכון (להלן ״המשרד״) לבין י.ד ברזאני בע״מ (1/2 חלקים), חבר נתיב חברה לבנין והשקעות (1987) בע״מ (1/4 חלקים) וא.פ.י נתיב פתוח בע״מ (1/4 חלקים) (להלן ״היזם״), היזם יתכנן ויבצע את עבודות הפיתוח באתר, יתכנן ויקים את מוסדות הציבור ויתכנן, יבנה וימכור יחידות למגורים בבנייה רוויה בהתאם לכללי דירות מחיר מופחת וכן יחידות דיור בבנייה מדורגת, מרקמית, צמודי קרקע ״בנה ביתך״ ומקבצי צמודי קרקע, שטחי מסחר ותעסוקה, והכל כמפורט בהסכם.
למעט מענקים שיוענקו ליזם ביחס לעבודות הפיתוח ולהקמת מוסדות הציבור, היזם ישיג את המימון הנדרש להשלמת הפרויקט. היזם ישלם למשרד ו/או לרשות המקומית אגרות ו/או היטלים ו/או הוצאות פיתוח ו/או תשלומים אחרים שיחויב בהם בגין עבודות פיתוח שיבוצעו ו/או בוצעו בקשר לאתר.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים למימוש המבוקש במגרשים 112-115 :

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תכנית 102-1094036	31.7.2023	₪ 20,474,674	₪ 11,220,000

8.1 שומת הוועדה המקומית- המשיבה

מצב קודם

תיאור		שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
19 דירות במחיר מופחת	שטח עיקרי	2,286	₪ 1,916	₪ 4,380,455
	מרפסות עיקרי	228	₪ 1,714	₪ 390,792
	אחסנה	114	₪ 323	₪ 36,822
	מרפסות זיז ומשטחים מרוצפים	95	₪ 1,714	₪ 163,440
13 דירות בשוק החופשי	שטח עיקרי	1,589	₪ 8,000	₪ 12,710,000
	מרפסות עיקרי	156	מגולם	
	אחסנה	78	מגולם	
שווי מצב קודם				₪ 17,681,509

[6] התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11492 מיום 16.7.2023.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור		שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
40 דירות במחיר מופחת	שטח עיקרי מבוקש	3,168	₪ 1,916	₪ 6,069,528
	מרפסות עיקרי	233	₪ 1,714	₪ 399,114
	אחסנה	190	₪ 323	₪ 61,233
	מרפסות זיז ומשטחים מרוצפים	468	₪ 1,714	₪ 801,925
36 דירות בשוק החופשי	שטח עיקרי מבוקש	3,853	₪ 8,000	₪ 30,824,384
	מרפסות עיקרי	283	מגולם	
	אחסנה	231	מגולם	
שווי מצב חדש				₪ 38,156,183

סיכום

שווי מצב קודם	₪ 17,681,509
שווי מצב חדש	₪ 38,156,183
השבחה למימוש חלקי בהתאם לבקשה להיתר	₪ 20,474,674

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס- המבקשת

מצב קודם

תיאור		שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
24 דירות במחיר מופחת	שטח עיקרי	2,286	₪ 1,100	₪ 2,514,875
	מרפסות עיקרי	354	₪ 1,100	₪ 389,400
	אחסנה	189	₪ 0	₪ 0
16 דירות בשוק החופשי	שטח עיקרי	1,589	₪ 5,600	₪ 8,897,000
שווי מצב קודם				₪ 11,801,275

מצב חדש

תיאור		שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
40 דירות במחיר מופחת	עיקרי מבוקש	3,700	₪ 1,100	₪ 4,070,156
	מרפסות עיקרי	275	₪ 1,100	₪ 302,977
	אחסנה	224	₪ 0	₪ 0
36 דירות בשוק החופשי	עיקרי מבוקש	3,330	₪ 5,600	₪ 18,649,895
שווי מצב חדש				₪ 23,023,028

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מצב קודם	11,801,275 ₪
שווי מצב חדש	23,023,028 ₪
השבחה למימוש חלקי בהתאם לבקשה להיתר במעוגל	11,220,000 ₪

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

תכנית 102-1094039 הגדילה את שטחי הבניה, את מס' יח"ד ואת מס' הקומות. להלן טבלה מרכזת של זכויות הבניה בשני מצבי התכנון-

תיאור	מצב קודם	מצב חדש
תכנית	102-0062257	102-1094039
מס' יח"ד במתחם E	40	76
שטח בניה עיקרי במ"ר במתחם E	3,875	7,030
שטח בניה עיקרי מבוקש למגורים בהיתר[7]	2,625.94	7,020.86
מס' יח"ד מבוקש בהיתר	32	76

בתחום התכנית נערכו ביום 10.4.2025 מס' שומות מכרעות[8] ע"י השמאי המכריע מישל אשור (להלן: "שומות מכרעות בתחום התכנית").

ב**ערר 41/16/48 מינה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** קבעה ועדת הערר **"...שכן על אף שממצאיה של שומה מסוימת שנעשתה לצורך הליך אחד אינם מחייבים בהליך אחר, הרי שכאשר מדובר באותה החלקה ממש, שיקולי יעילות, שוויון והגינות מחייבים מתן הנמקה להעדר עקביות ביחס לשומה קודמת, והדברים אמורים במיוחד כאשר מדובר בשומה מכרעת שניתנה לאחר תיקון 84 לחוק...".**

בהתחשב שמדובר בבניינים בעלי מאפיינים דומים, באותה שכונה, עם אותם צדדים ומייצגים ולאותו מועד קובע טענות הצדדים יבחנו לאור העקרון האמור.

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

9.1 התפלגות השטח בשני מצבי התכנון

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי במצב הקודם התפלגות שטח הבניה המוקנה היא 59% מהדירות במסלול מחיר מופחת ו-41% מהן לשיווק בשוק החופשי. במצב החדש התפלגות שטח הבניה המבוקש הוא 52.63% מהדירות במסלול מחיר מופחת ו-47.37% מהן לשיווק בשוק החופשי. דהיינו, 40 דירות במסלול מחיר מופחת ו-36 דירות לשיווק בשוק חופשי. בשומת המשיבה הובאה בחשבון במצב החדש התפלגות זכויות הבניה לפי יחס השטחים ובשומת המבקשת לפי יחס מספר הדירות. להלן טבלאות מרכזות:

[7] לא כולל מרפסות, אחסנה, חניה ומתקנים טכניים שסווגו כשטח עיקרי.
[8] זאת במתחמים C, F, G, H, J ו-P.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב קודם-

תיאור	שטח עיקרי מצב קודם במ"ר			שיעור
	מחיר מופחת	שוק חופשי	סה"כ	מחיר מופחת
מבקשת	2,286	1,589	3,875	58.99%
משיבה	2,286	1,589	3,875	58.99%

מצב חדש-

תיאור	שטח עיקרי מצב חדש במ"ר			שיעור	מס' יח"ד	שיעור
	מחיר מופחת	שוק חופשי	סה"כ	מחיר מופחת	מחיר מופחת	יח"ד מחיר מופחת
מבקשת	3,700	3,330	7,030	52.63%	40/76	52.63%
משיבה	3,168	3,853	7,021	45.12%		

בתגובה לשומת המבקשת ציין שמאי המשיבה כי בעת בחינת ההשבחה לתכנית 102-0062257 לא עמדה בפני הצדדים התפלגות של חלוקת השטח לדירות במחיר מופחת ולדירות לשיווק בשוק החופשי. לפיכך הובאה בחשבון חלוקה של השטח לפי היחס של מספר הדירות. במצב החדש ניתן להיווכח כי שטח הבניה אינו מתחלק באותו היחס כמו מספר הדירות. לטענת שמאי המבקשת יש לעשות שימוש באותה מתודולוגיה בשני מצבי התכנון.

הכרעה

בשומות המכרעות בתחום התכנית דן השמאי המכריע בסוגיה וקבע כי התפלגות שטח הבניה בין מסלולי השיווק, בשני מצבי התכנון, יחושב בהתאם לשיעור המימוש בהתאם לטופס ג'4 המאושר. מצאתי שעיקרון זה לפיו ערך את השומות נכון, ראוי ומונע עיוות. אפרט להלן את קביעתו כלשונה:

"איני מקבל את חלוקת השטחים כפי שחושבה בשומות הצדדים ביחס למצב התכנוני הקודם, שאינו תואם לחלוקה שאושרה בטופס ג'4 החתום שהוצג בפני. אני מקבל את טענתו המאוחרת של שמאי המבקשת שנטענה בדיון כי יש לבחון את שטחי הבניה במצב החדש ובמצב הקודם בהתאם למימוש.

בחוברת המכרז ובהסכם הפיתוח נקבע שיעור חלוקת יחידות הדיור הכולל, ביחס לכל המתחמים גם יחד (כ- 59% /41%) והותרו בו שינויים בחלוקת יחידות הדיור בבניינים. עוד נקבע כי ככל ותאושר תוספת זכויות מכח הקלות ו/או מכח תכנית חדשה, הזכויות הנוספות ישווקו בהתאם לאותה החלוקה היחסית בין יחידות הדיור במחיר המופחת ויחידות הדיור לשוק החופשי כפי שנקבע.

בהתאם לטופס ג'4 חתום שהוצג בפני, סה"כ שיעור הדירות שישווקו במסלול "מחיר למשתכן" במתחם כולו תואם לתנאי המכרז ואושר ע"י אשד בקרה בע"מ עבור משרד הבינוי והשיכון. יחד עם זאת, שטחי הבניה הכלולים בבניינים שבנדון, מחולקים בין

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מסלולי השיווק, בשיעור שחושב ע"י הצדדים במצב החדש. אני סבור כי לצורך הערכת ההשבחה, נכון וראוי להעריך ביחס לכל אחד מהמגרשים גם את השווי במצב הקודם באותו שיעור, תוך שמירה על היחסיות שאושרה במגרש במצב החדש ותוך חישוב "עקבי" בין מצב קודם למצב חדש ושמירה על יחסיות תוספת השטחים שהותרה כפי שנקבע בהסכם הפיתוח. יצוין כי במימוש מלא אחד של הזכויות (ביחס לכל המתחם), אין משמעות תחשיבית, מבחינת תוצאת ההשבחה, בין אם מחשבים את השווי הקודם בשיעור שהותר בהסכם או בשיעור המבוקש בכל בניין, משום שלבסוף השטחים "מתכנסים" לכדי השיעור שהותר בהסכם ותוצאת ההשבחה נשמרת. אולם במימוש חלקי של הזכויות, בו מחושבת ההשבחה בנפרד לכל בניין או קבוצת בניינים, כבמקרה שבענייננו, נכון שייערך חישוב בהתאם למימוש המבוקש, בהתחשב במס' יחידות הדיור ושטחי הבניה המבוקשים בכל בניין, אשר ישקף את ההשבחה למימוש המבוקש בין אם הוא חלקי או מלא.

לאור האמור, התפלגות שטחי הבניה בין מסלולי השיווק, בכל אחד ממצבי התכנון, יחושב בהתאם לשיעור המימוש בהתאם לטופס ג'4 המאושר".

9.2 מרפסות מקורות (שטח עיקרי)

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת, כבשומת המשיבה, הובא בחשבון כי תרומת המרפסות לשווי הדירות המשווקות בשוק החופשי מגולמת בערכי השווי. לפיכך ייחסו תרומה נפרדת למרפסות בדירות המשווקות במחיר מטרה בלבד, זאת בשני מצבי התכנון. במצב הקודם הביאו בחשבון 354 מ"ר עבור 24 יח"ד. תכנית 102-0062257 מתירה הקמת מרפסות בשטח עיקרי של 12 מ"ר ליח"ד. בהתחשב כי שיעור יח"ד במצב הקודם במחיר מטרה הוא 59% יוחס להן 59% מסך שטח המרפסות המותר, עבור סך יח"ד המותרות, 40 יח"ד. בשומת המבקשת 600 מ"ר[9]. בדיון שהתקיים בפני קיבל שמא המבקשת את טענת שמאי המשיבה כי מדובר בטעות וכי סך שטח המרפסות שיש להביא בחשבון הוא 480 מ"ר.

במצב החדש הובא בחשבון שטח מרפסות של 275 מ"ר, שהוא שיעור יח"ד במחיר מטרה מוכפל בסך שטח המרפסות המקורות המבוקש, לשיטת שמאי המבקשת 523 מ"ר.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי תרומת המרפסות לשווי הדירות המשווקות בשוק החופשי מגולמת בערכי השווי. לפיכך ייחס תרומה נפרדת למרפסות בדירות המשווקות במחיר מטרה, זאת בשני מצבי התכנון. במצב הקודם הביא בחשבון 228 מ"ר עבור 19 יח"ד שהיו במסלול זה ובמצב החדש 233 מ"ר, לפי שיעור שטח יח"ד במחיר מטרה ביחס לסך שטח יח"ד, 45.12%, זאת מסך שטח המרפסות המקורות המבוקש.

לטענת שמאי המשיבה בתחשיב המבקשת לעניין שטח מרפסות במצב קודם טעות צריך להיות, גם לשיטת המבקשת, 480 מ"ר ולא 600 מ"ר.

[9] צ"ל 480 מ"ר= 40 יח"ד סה"כ * 12 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי תרומת המרפסות לשווי הדירות המשווקות בשוק החופשי מגולמת בערכי השווי. לפיכך ייחס תרומה נפרדת למרפסות בדירות המשווקות במחיר מטרה, זאת בשני מצבי התכנון. בהתחשב בהכרעתי בסעיף 9.1 לעיל הבאתי בחשבון במצב הקודם מרפסות בשטח 252 מ״ר עבור 21 יח״ד. במצב החדש הבאתי בחשבון שטח מרפסות במחיר מופחת כשיעור שטח משווק במחיר מטרה מסך שטח המרפסות המבוקש, 230.68 מ״ר.

9.3 מרפסות זיז ושטח מרוצף

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת בבחינת ההשבחה אין להביא בחשבון תרומה של מרפסות פתוחות גם לדירות מחיר מטרה. תכנית 102-1094036 לא הוסיפה זכויות למרפסות פתוחות. לטענתם הזכויות למרפסות פתוחות הן מכח תכנית קודמת 102-0062257. כראיה, בהיתרים שניתנו מכוחה אושרו מרפסות פתוחות בהיקפים משמעותיים ללא צורך בהקלה. השמאים הפנו לשומה מכרעת קודמת שערכתי במתחם בה נקבע כי במקרה שבו לא נתבקשה ולא אושרה הקלה בעניין מסוים לא קיים מקור חוקי מכוחו ניתן לחייב בהיטל השבחה.

לטענת שמאי המבקשת השטח המרוצף הוא שטח מרפסות הגג הנוצרות בחלק קטן מהדירות בשל דירוג הבניין. לטענתם, האפשרות לדירוג הבניין לטובת מרפסות היתה קיימת גם במצב הקודם. כך בטיפוס בניין C עפ״י נספח 12 של תכנית 102-0062257. לפיכך, אין להביאם בחשבון בבחינת ההשבחה.

בדיון שנערך בפניי, התייחסו שמאי המבקשת להפניית שמאי המשיבה לשומות מכרעות בשכונת ״נווה שמיר״ לעניין אופן חיוב ההשבחה בגין מרפסות וטענו כי כל מקרה לגופו, השומות האמורות לא רלוונטיות למקרה הנדון, על השומה המכרעת בגו״ח 40039/2,3,7 הוגש ערר.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי תרומת המרפסות הזיזיות והשטח המרוצף לשווי הדירות המשווקות בשוק החופשי מגולמת בערכי השווי. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח למרפסות זיזיות ושטח מרוצף במצב הקודם 95 מ״ר עבור 19 יח״ד במחיר מטרה. בעוד שבמצב החדש הובא בחשבון שטח של 468 מ״ר עבור 40 יח״ד במחיר מטרה.

תכנית 102-0062257 החלה במצב הקודם התירה שטח עיקרי למרפסות מקורות פתוחות בשטח של 12 מ״ר ליח״ד. לטענת שמאי המשיבה יש מקום לחיוב בהיטל השבחה עבור מרפסות בשטח העולה על כך. מדובר בתוספת שטח סחיר לדירה אשר יש לו תרומה לשווי. בתגובה לשומת המבקשת הציג שמאי המשיבה את שטח המרפסות במצב הקודם ואת שטח המרפסות במצב החדש-

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תיאור	מס' יח"ד מבוקשות	שטח עיקרי מרפסות במ"ר	שטח מרפסות זיז במ"ר	שטח עיקרי מרפסת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת זיז ליח"ד במ"ר
מצב קודם	32	246.90	161.62	7.72	5.05
מצב חדש	76	516.08	1,036.94	6.79	13.64

שמאי המשיבה הפנה לשומות מכרעות[10] בהן נדונה סוגיה זו והובא בחשבון כשטח לחיוב שטח מרפסות העולה על 12 מ"ר, זאת במקדם שווי 0.3. בנוסף, הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת בגו"ח 34574/31 בה נוספו יח"ד בהליך של הקלה, והשמאי המכריע הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה חיוב עבור תוספת מרפסת בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד שנוספה.

במצב הקודם לא התבקש שטח מרוצף, למרות שלכאורה הייתה אפשרות לעשות זאת במרפסות הגג של דירות הפנטהאוז ובדירות נוספות בהתחשב בדירוג הבניין. בעוד שכעת מבוקש שטח של 474.52 מ"ר שטח מרוצף בכ-3 קומות בכל בניין ולא רק בדירות הפנטהאוז. מכאן שיש להביא בחשבון שטח מרוצף כשטח לחיוב.

הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי שטח המרפסות הזיזיות מגולם בערכי השווי של הדירות המשווקות בשוק החופשי. באשר לשטח המרפסות המשווקות במסלול מחיר מופחת קיבלתי את עמדת המבקשת כי תכנית 102-1094036 לא התירה הקמת מרפסות זיזיות כי אם מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר. גם בשומות מכרעות שנערכו בתחום התכנית נקבע כי אין מקום לחיוב בגין המרפסות הזיזיות וזאת בהסתמך על העיקרון שנקבע **בעמ"נ 26990-07-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' גבאי דיבלופרס.**

לא קיבלתי את הסכמת הצדדים כי שטח מרפסות הגג מגולם בערכי השווי של הדירות המשווקות בשוק החופשי. לפיכך, אביא בחשבון בתחשיבי את שטח מרפסות הגג המשווקות בשני המסלולים. קיבלתי את עמדת המשיבה כי יצירת מרפסות הגג התאפשרה כתוצאה מתוספת השטח שאיפשרה דירוג הבניינים כפועל יוצא.

9.4 שטח לאחסנה

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת בבחינת ההשבחה אין להביא בחשבון תרומה של שטח אחסנה גם לדירות מחיר מטרה. לשיטתם שטח המחסנים שיש להביא בחשבון במצב הקודם הוא 189 מ"ר עבור 24 יח"ד במחיר מטרה ובמצב החדש 224 מ"ר עבור 40 יח"ד במחיר מטרה. לטענת השמאים בהתאם לחוזה הפיתוח המחיר למ"ר עבור דירות מחיר מטרה הוא 9,972 ₪ ומחיר המחסן הוא 40% מכך, דהיינו 3,989 ₪. לטענתם בהתחשב ברווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה בסך 7,550 ₪ למ"ר מתקבלת יתרה שלילית למרכיב הקרקע של המחסנים. בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשת כי בהתחשב שעלות בניית מחסן

[10] גו"ח 34575/14, 40039/2,3,7 (אילת), 34574/21-22.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

נמוכה מעלות הקמת מ״ר דירתי, יש להביא בחשבון שאין תרומה של מחסנים לשווי ולא שקימת יתרה שלילית למרכיב הקרקע של המחסנים.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי תרומת המחסנים לשווי הדירות המשווקות בשוק החופשי מגולמת בערכי השווי. לפיכך ייחס תרומה נפרדת למחסנים בדירות המשווקות במחיר מטרה, זאת בשני מצבי התכנון. במצב הקודם הביא בחשבון 114 מ״ר עבור 19 יח״ד שהיו במסלול זה, לפי 6 מ״ר למחסן ובמצב החדש 190 מ״ר.

בהתחשב בתמורה בסך 3,989 ₪ למ״ר ועלות בניה בסך 3,666 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה מחסנים במחיר מופחת בסך של 323 ₪.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי מתקבלת יתרה שלילית למרכיב קרקע למחסנים, טען שמאי המשיבה כי מדובר בתוצאה לא סבירה, לפיה היזם מפסיד 4,100 ₪ עבור כל מ״ר מחסן. לטענתו, בחילוץ מרכיב הקרקע למחסן אין להפחית רווח יזמי ויש להביא בחשבון עלות בניה בסך 3,666 ₪ למ״ר. עלות הבניה לפי מחצית מעלות בניה למ״ר עפ״י מחירון דקל בתוספת 30% עלות עקיפה[11].

הכרעה

קיבלתי את עמדת הצדדים כי ערכי השווי בשוק הפרטי מגלמים תרומת מחסנים. לטענת שמאי המבקשת אין יתרה חיובית לקרקע למחסנים בהתחשב בתמורה עפ״י ההסכם ובעלות הקמתם. לטענת שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למחסנים במחיר מופחת הוא 323 למ״ר. בשומות מכרעות בתחום התכנית אומץ הערך שנקבע בשומת המשיבה, 323 ₪, בהתחשב בעלות בניה בסך 3,666 ₪.

אני סבורה שהרווח היזמי מגולם ברווח היזמי של כלל הפרויקט. שכן במקרים בהם התמורה מתקרבת לעלות ההקמה הפחתת רווח יזמי נוסף עלולה להביא לאיון מרכיב הקרקע, כבשומת המבקשת. לפיכך, לטעמי בחילוץ מרכיב הקרקע של שטח האחסנה אין לחלץ גם מרכיב יזמות. מכאן שמצאתי את הערך שנקבע בשומת המשיבה סביר, לפיכך אאמצו.

9.5 ערכי שווי לדיור בשוק החופשי

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה למגורים בשוק החופשי במועד הקובע הוא 5,600 ₪, בהסתמך על נתוני מכר של דירות מגורים משכונת רמת בית שמש ד-5׳, כלהלן:

תאריך	מס׳ בניין	מס׳ דירה	מס׳ חדרים	קומה	שטח במ״ר	שטח מרפסת במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
30.8.2023	15	13	3	4	94.4	27.2	₪ 2,119,000	₪ 22,435
30.8.2023	48	6	6	1	146	38.5	₪ 2,928,000	₪ 20,055
5.9.2023	22	21	3	4	91.4	25.3	₪ 1,933,000	₪ 21,143
5.9.2023	30	13	3	2	93.8	29.3	₪ 2,008,000	₪ 21,419

[11] 3,666 ₪= 1.3* 0.5* 5,640 ₪.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

5.9.2023	31	5	3	-1	94.3	44.8	₪ 2,068,000	₪ 21,937
5.9.2023	31	7	3	0	94.1	38.8	₪ 2,020,000	₪ 21,468
5.9.2023	31	21	3	4	91.4	25.3	₪ 1,894,000	₪ 20,716
12.9.2023	16	13	3	4	94.4	27.2	₪ 2,119,000	₪ 22,435
12.9.2023	31	9	3	1	93.8	33.2	₪ 1,963,000	₪ 20,939
20.9.2023	14	8	4	3	108	17.7	₪ 2,178,000	₪ 20,166
20.9.2023	30	18	4	3	108	15	₪ 2,280,000	₪ 21,111
26.9.2023	30	9	3	1	93.8	33.2	₪ 1,963,000	₪ 20,939
28.9.2023	40	13	3	4	94.4	27.2	₪ 2,100,000	₪ 22,234
28.9.2023	41	13	3	4	94.4	27.2	₪ 2,100,000	₪ 22,234
6.11.2023	21	21	3	4	91.4	25.3	₪ 1,933,000	₪ 21,143
ממוצע			3.5	2.5	98.9	29	₪ 2,107,067	₪ 21,358

בעת חילוץ מרכיב הקרקע נוכה מע״מ, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בנייה בסך 9,600 ₪[12] והובאה הפחתה לגודל ותזרים מזומנים במקדם 0.95.

עסקאות ההשוואה- לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון כי הדירות משווקות בתנאי תשלום של 20% בחתימה ו-80% במסירה. מדובר למעשה בהנחה במחיר הדירות. לטענת שמאי המבקשת הסתמכו על 15 חוזי מכר של דירות קטנות המשקפות את השוק במועד הקובע. במידע נדל״ן קיימים פערים בשטחים המדווחים. לטענת השמאים לעסקאות לאחר המועד הקובע שהציג שמאי המשיבה, אין רלוונטיות שכן ככל שהפיתוח יתקדם הערכים יעלו. זה לא רלוונטי למועד הקובע.

עלות בנייה- לטענת שמאי המבקשת השטחים המשותפים הם בשיעור של כ-40%[13] והם הביאו בחשבון בשומתם העמסת שטחים משותפים בשיעור 30%, על הצד הזהיר. לטענתם בהתחשב שמדובר בתוספת זכויות לא הביאו בחשבון עלות הנובעת מטופוגרפיה מדרונית. בדיון שנערך בפניי הסכימו כי יש להביא בחשבון את מחירון דקל המתייחס לבניינים בני 9-15 קומות, ולא כפי שהביאו בחשבון בשומתם.

מקדם התאמה לגודל ותזרים מזומנים- לטענת שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לגודל ולתזרים מזומנים. לטענתם, ערכי השווי מבוססים על נתוני השוואה המהווים דירות בודדות. בשטח התכנית כ-400 יח״ד המשווקות בשוק החופשי ובמתחם הנדון כ-36 יח״ד המשווקות בשוק החופשי. יש להביא בחשבון קצב שיווק. זאת ועוד, כפי שעולה מחוזי המכר של הדירות בשוק החופשי, קיימת פריסת תשלום של 20% במועד החתימה ו-80% עם קבלת המפתח. לפיכך, יש להביא בחשבון דחייה של כ- 3 שנים ליתרת התשלום עד קבלת מפתח בשיעור היוון 5%. לטענתם, לצורך הזהירות, הביאו שמאי המבקשת הפחתה של 5% בלבד.

[12] 9,600 ₪= 1.3* 1.3* 5,720 ₪ בהתאם למחירון דקל אוגוסט 2023 לדירות בבניינים בני 3-8 קומות.
[13] 40% = 7,928.12 מ״ר שטח דירתי/ (2,666.76 מ״ר שטח שירות ללא ממ״דים וחנייה + 1,578.66 מ״ר למרפסות *0.3)

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בהתייחס לטענת המשיבה כי קיים יתרון לגודל טענו שמאי המבקשת כי היזם מפתח באופן מלא את כל השכונה לרבות הקמת מבני ציבור, מדובר בפרויקט המצריך ליווי בנקאי במאות מיליונים. קיימות מאות יח״ד לשיווק. במקרה זה ההיקף אינו יתרון.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה למגורים בשוק החופשי במועד הקובע הוא 8,000 ₪, בהסתמך על נתוני מכר של דירות מגורים משכונת רמת בית שמש ד-5, כלהלן:

תאריך	גו״ח	שנת בנייה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
28.08.2023	34582/33/8	2024	6	134	2,968,787 ₪	22,155 ₪
30.08.2023	34582/32/10	2024	6	134	3,204,517 ₪	23,914 ₪
30.08.2023	34582/160/14	2024	6	156	3,655,787 ₪	23,435 ₪
30.08.2023	34582/450/14	2024	3	90	2,213,787 ₪	24,598 ₪
30.08.2023	34582/49/10	2024	3	134	3,537,287 ₪	26,398 ₪
30.08.2023	34582/32/9	2024	6	146	3,349,287 ₪	22,940 ₪
30.08.2023	34582/48/10	2024	6	134	3,336,787 ₪	24,901 ₪
30.08.2023	34582/460/14	2024	3	90	2,214,287 ₪	24,603 ₪
30.08.2023	34581/13/6	2024	6	146	2,937,787 ₪	20,122 ₪
30.08.2023	34582/48/8	2024	6	134	3,216,287 ₪	24,002 ₪
30.08.2023	34582/190/14	2024	3	90	2,213,787 ₪	24,598 ₪
30.08.2023	34582/170/13	2024	3	94	2,129,287 ₪	22,652 ₪
05.09.2023	34582/170/14	2024	3	90	2,210,287 ₪	24,559 ₪
05.09.2023	34582/380/21	2024	3	91	1,943,287 ₪	21,355 ₪
05.09.2023	34582/650/21	2024	3	91	1,904,287 ₪	20,926 ₪
05.09.2023	34582/33/10	2024	6	134	3,258,787 ₪	24,319 ₪
05.09.2023	34582/650/5	2024	3	94	2,078,287 ₪	22,109 ₪
05.09.2023	34582/650/7	2024	3	94	2,030,287 ₪	21,599 ₪
05.09.2023	34582/430/14	2024	6	156	3,429,787 ₪	21,986 ₪
05.09.2023	34581/13/8	2024	6	134	3,069,287 ₪	22,905 ₪
12.09.2023	34582/650/2	2024	3	99	2,383,787 ₪	24,079 ₪
12.09.2023	34582/6509	2024	3	93	1,973,287 ₪	21,218 ₪
12.09.2023	34582/190/13	2024	3	94	2,129,287 ₪	22,652 ₪
12.09.2023	34582/32/8	2024	2	134	3,267,537 ₪	24,385 ₪
20.09.2023	34582/380/5	2024	3	94	2,240,287 ₪	23,833 ₪
20.09.2023	34582/160/8	2024	4	108	2,188,287 ₪	20,262 ₪
20.09.2023	34582/390/18	2024	4	108	2,290,278 ₪	21,206 ₪
20.09.2023	34582/330/19	2024	6	153	3,553,287 ₪	23,224 ₪
26.09.2023	34582/390/9	2024	3	93	1,973,287 ₪	21,218 ₪
27.09.2023	34581/16/10	2024	6	134	3,437,287 ₪	25,651 ₪
28.09.2023	34582/47/10	2024	6	134	3,630,287 ₪	27,092 ₪

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

28.09.2023	34582/450/13	2024	3	94	₪ 2,110,287	₪ 22,450
28.09.2023	34582/460/13	2024	3	94	₪ 2,110,287	₪ 22,450
16.10.2023	34582/360/2	2024	4	108	₪ 3,010,287	₪ 27,873
23.10.2023	34582/370/25	2024	5	134	₪ 3,087,887	₪ 23,044
06.11.2023	34582/370/12	2024	3	91	₪ 1,943,287	₪ 21,355
29.11.2023	34582/34/10	2024	6	134	₪ 3,237,287	₪ 24,159
29.11.2023	34582/7/3	2024	3	81	₪ 1,969,787	₪ 24,318
06.12.2023	34582/460/1	2024	3	89	₪ 2,390,987	₪ 26,865
06.12.2023	34582/7/2	2024	5	121	₪ 3,082,287	₪ 25,473
07.12.2023	34582/7/1	2024	5	142	₪ 3,544,287	₪ 24,960
14.12.2023	34581/2/6	2024	4	100	₪ 2,670,287	₪ 26,703
14.12.2023	34582/8/1	2024	5	142	₪ 3,762,482	₪ 26,496
21.12.2023	34581/4/10	2024	4	99	₪ 2,362,287	₪ 23,861
25.12.2023	34582/5/14	2024	5	131	₪ 2,717,787	₪ 20,746
25.12.2023	34581/13/10	2024	6	134	₪ 3,410,287	₪ 25,450
31.12.2023	34582/37/5	2024	5	125	₪ 3,050,287	₪ 24,402
31.12.2023	34582/31/7	2024	3	94	₪ 2,195,287	₪ 23,354
31.12.2023	34582/31/21	2024	3	91	₪ 2,147,787	₪ 23,602
08.01.2024	34582/31/25	2024	5	134	₪ 3,230,287	₪ 24,107
15.01.2024	34582/8/3	2024	3	81	₪ 2,121,187	₪ 26,187
18.01.2024	34581/2/3	2024	3	82	₪ 2,121,287	₪ 25,869
18.01.2024	34582/33/6	2024	6	146	₪ 3,430,287	₪ 23,495
18.01.2024	34581/2/10	2024	4	99	₪ 2,337,787	₪ 23,614
18.01.2024	34581/2/8	2024	5	142	₪ 3,477,287	₪ 24,488
22.01.2024	34582/450/5	2024	5	125	₪ 3,079,287	₪ 24,634
22.01.2024	34581/2/3	2024	3	82	₪ 2,100,287	₪ 25,613
31.01.2024	34582/160/11	2024	5	136	₪ 3,335,287	₪ 24,524
31.01.2024	34581/4/8	2024	4	100	₪ 2,337,287	₪ 23,373
11.02.2024	34582/32/6	2024	6	146	₪ 3,430,287	₪ 23,495
שווי מ״ר בנוי בממוצע						₪ 23,764

בחילוץ מרכיב הקרקע נוכה מע״מ, רווח יזמי (20%) ועלות בנייה בסך 8,531 ₪[14].

להלן התייחסות שמאי המשיבה למרכיבי החילוץ-

עסקאות השוואה- לטענת שמאי המשיבה עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המבקשת לקביעת שווי מ״ר בנוי, נמוכות ואינן משקפות את השוק. השמאי הציג בתגובתו לשומת המבקשת נתוני השוואה נוספים המעידים על התייקרות במחירי הדירות. לטענתו נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון הן ״על הנייר״. המחירים התייקרו משמעותית. כראיה הציג נתוני השוואה נוספים בתגובתו:

[14] 8,531 ₪= 1.25 עלויות עקיפות* 1.1 טופוגרפיה מדרונית * 1.1 העמסת שטחי שירות* 5,640 ₪ בהתאם למחירון דקל אוגוסט 2023 לדירות בבניינים בני 15-9 קומות.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

דירות 3 חדרים-

תאריך	גו״ח	קומה	שטח	תמורה	שווי מ״ר בנוי
30.6.24	34582/6	4	82	₪ 2,573,498	₪ 31,384
30.1.24	34582/5	4	82	₪ 2,556,287	₪ 31,174
15.1.24	34582/8	1	81	₪ 2,121,187	₪ 26,187
ממוצע					₪ 29,582

דירות 4 חדרים-

תאריך	גו״ח	קומה	שטח	תמורה	שווי מ״ר בנוי
27.6.24	34582/6	4	100	₪ 3,096,274	₪ 30,963
10.6.24	34582/16	3	91	₪ 2,314,522	₪ 25,434
30.5.24	34582/16	3	91	₪ 2,290,522	₪ 25,171
29.2.24	34582/26	1	108	₪ 2,707,787	₪ 25,072
ממוצע					₪ 26,660

דירות 5 חדרים-

תאריך	גו״ח	קומה	שטח	תמורה	שווי מ״ר בנוי
27.6.24	34585/14	4	140	₪ 3,621,722	₪ 25,869
31.3.24	34585/5	3	131	₪ 2,860,522	₪ 21,836
31.1.24	34582/16	4	136	₪ 3,335,287	₪ 24,524
ממוצע					₪ 24,077

דירות 6 חדרים-

תאריך	גו״ח	קומה	שטח	תמורה	שווי מ״ר בנוי
22.2.24	34582/34	1	146	₪ 3,502,287	₪ 23,988
11.2.24	34585/32	1	146	₪ 3,430,287	₪ 23,495
18.1.24	34582/33	1	146	₪ 3,430,287	₪ 23,495
ממוצע					₪ 23,660

לטענת שמאי המשיבה מרבית הדירות המשווקות בשוק החופשי הן דירות גן ודירות מיני פנטהאוז להן צמודות גינות ומרפסות גג רחבות היקף. מכאן שלטענתו הערך שנקבע בשומתו הוא זהיר מאד בהתחשב שהסתמך על נתוני מכר של דירות סטנדרטיות. זאת ועוד, במצב החדש הדירות המשווקות בשוק החופשי ממוקמות בקומות הגבוהות וניהנות מנוף.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

רווח יזמי- לטענת שמאי המשיבה בקביעת הרווח היזמי עבור הדירות בשוק החופשי העמיס חלק מהרווח היזמי של דירות במחיר מופחת. מתודולוגיה דומה בשומה מכרעת בגו"ח 40115/13 (אילת).

עלות בניה- לטענת שמאי המשיבה עלות הבניה שהובאה בחשבון בשומת המבקשת בחילוץ מרכיב הקרקע, 9,600 ₪ למ"ר, גבוהה. השמאי הסתמך על עלות בנייה לבניינים בני 3-8 קומות במחירון, על אף שמבוקשים בניינים בני 9-10 קומות. זאת ועוד, לטענת השמאי בשומות שערכו שמאי המבקשת במתחם אחר בשכונה קבעו שמאי המבקשת מקדם העמסת עלויות עקיפות 1.25. לא ברור מדוע כעת קבעו מקדם העמסה 1.3, במיוחד לאור העובדה כי אין חניות תת קרקעיות.

בשומה המכרעת הקודמת במתחם נשוא השומה נקבעה עלות בנייה בסך 7,850 ₪, למועד קובע 19.1.2023. לא סביר להניח שבתקופה בת חצי שנה תתייקר עלות הבנייה בכ-1,800 ₪ למ"ר. כמו כן במסגרת שומה מטעם המבקשת במתחם C קבעו שמאי המבקשת עלות בנייה בסך 8,900 ₪ למ"ר[15], וקבעו בהתאם שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪. בהליך הנדון קבעו כאמור עלות בנייה בסך 9,600 ₪ למ"ר ושווי מ"ר מבונה בסך 5,600 ₪. מדובר באותה שכונה ובאותו מועד קובע.

לבסוף ציין השמאי כי הביא בחשבון עלות בנייה ברף הגבוה, שכן, המבקשת בונה את כל השכונה, משכך עלות הבנייה שלה נמוכה בלפחות 10%-15% בהתחשב ביתרון להיקף השטחים הגדול. יש הנחת כמות לחומרי העבודה, הקבלן עובד באותו אתר ויותר מחצי מהדירות משווקות במחיר מופחת אז עלויות השיווק נמוכות.

מקדם התאמה לגודל- בהתייחס למקדם ההפחתה להיקף שנקבע בשומת המבקשת, טען שמאי המשיבה כי אומנם במעמד הרכישה היזם מקבל 20% בלבד, אך 80% שהיזם יקבל בעת מסירת המפתח יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה. מכאן שאין מקום להפחתה. שכן גם בפרויקט עם תנאי תשלום סטנדרטיים היזם מקבל את התמורה עם התקדמות הבנייה ולפיכך ההבדל מינורי. זאת ועוד, בהתחשב שהתשלום עבור הקרקע כבר בוצע, 20% שהיזם גובה בחתימה על הסכם המכר משמש אותו להוצאת היתרים והמשך הקמת הבניינים. אין ליזם בעיית נזילות. כפי שציין לעיל, עלות הבנייה של היזם פחותה בהתחשב בהיקף הבניה, כ-1,100 יח"ד, מסחר ומבני ציבור. לאור כל האמור לעיל, לשיטת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון מקדם הפחתה להיקף ותזרים מזומנים.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי שיש להביא בחשבון למרכיב הקרקע של דירות המשווקות בשוק החופשי. בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 21,358 ₪ ושווי מ"ר מבונה 5,600 ₪. בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 23,764 ₪ ושווי מ"ר מבונה 8,000 ₪. שמאי הצדדים הסתמכו על גישת החילוץ בקביעת ערכי השווי. בהסתמך על נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים אני קובעת שווי מ"ר בנוי בסך 23,700 ₪ במועד הקובע, בניכוי מע"מ, 5% בגין תנאי סבסוד, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה

[15] 8,900 ₪= 1.2* 1.3 *5,720 ₪.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בסך 8,530 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,500 ₪. יצוין כי ערך דומה נקבע בשומות המכרעות שנערכו בתחום התכנית.

9.6 ערכי שווי לדיור במחיר מופחת

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה דירתי לדיור במחיר מופחת במועד הקובע הוא 1,100 ₪. חילוץ מרכיב הקרקע נערך משווי מ״ר בנוי בסך 9,972 ₪, בהתאם להסכם הפיתוח. בהסכם נקבע כי מחיר דירה במחיר מופחת יוצמד למדד תשומות הבניה החל מהמדד שיהיה ידוע במועד קבלת היתר בניה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהיה ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. נכון למועד הקובע עדיין לא התקבל היתר הבנייה המלא לבניינים שבנדון, לפיכך, היזם איננו רשאי להצמיד את המחיר למ״ר למדד, זאת בהתאם לסעיף 20.13 לחוברת המכרז.

מהערך הופחת רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה בסך 7,550 ₪. בהתייחס לטענת המשיבה כי הרווח היזמי של הדירות ב״מחיר מופחת״ מגולם ברווח היזמי של הדירות בשוק החופשי, טענו שמאי המבקשת כי יש היגיון בטענה זו, אך במקרה כזה יש להביא בחשבון רווח יזמי בשוק החופשי של 30%, בכדי ליצור הצדקה כלכלית לפרויקט.

בשומת המבקשת יוחס למרפסות המשווקות במחיר מופחת שווי מ״ר מבונה בסך 1,100 ₪. בהתאם להסכם הפיתוח התמורה למרפסות היא בשיעור 40% ממ״ר בנוי, דהיינו 3,989 ₪[16]. הופחת רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה לפי 2,380 ₪ למ״ר₪[17]. עלות הבניה בהסתמך על מחירון דקל בתוספת 20% עלות עקיפה ו-10% העמסת שטח משותף.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה דירתי לדיור במחיר מופחת במועד הקובע הוא 1,916 ₪. התמורה למ״ר בנוי בהתאם להסכם הפיתוח היא 9,972 ₪, הובא בחשבון התאמה למועד הקובע בהתאם למדד תשומות הבנייה (10%), דהיינו הובאה בחשבון תמורה בסך 10,969 ₪ למ״ר בנוי במועד הקובע. בחילוץ מרכיב הקרקע הופחת רווח יזמי בשיעור 5% ועלות בנייה בסך 8,531 ₪ בדומה לעלות הבנייה שהובאה בחשבון בדירות בשוק החופשי, על אף שלטענת שמאי המשיבה רמת הגמר נמוכה יותר בדירות במחיר מופחת. לטענת שמאי המשיבה בשומות המבקשת במתחם F נקבע שווי מ״ר מבונה למחיר מופחת בסך 1,300 ₪ לאותו המועד.

בשומת המשיבה יוחס למרפסות המשווקות במחיר מופחת שווי מ״ר מבונה בסך 1,714 ₪. בהתאם להסכם הפיתוח התמורה למרפסות היא בשיעור 40% ממ״ר בנוי, דהיינו 3,989 ₪[18]. הופחתה עלות בניה לפי 2,275 ₪ למ״ר. עלות הבניה בהסתמך על מחירון דקל בתוספת 30% עלות עקיפה[19]. לטענת שמאי המשיבה בשומות המבקשת במתחם F נקבע שווי מ״ר מבונה למרפסות במחיר מופחת בסך 1,200 ₪ לאותו המועד.

---

[16] 3,989 ₪= 40%* 9,972 ₪.
[17] 2,380 ₪= 1.2* 1.1* 1,800 ₪.
[18] 3,989 ₪= 40%* 9,972 ₪.
[19] 2,275 ₪= 1.3* 1,750 ₪.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שמאי המשיבה התייחס למרכיבי החילוץ כלהלן-
שווי מ״ר בנוי- בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון את התמורה למ״ר בתוספת הצמדה, בהתחשב שטרם נתקבל היתר בניה מלא, ציין שמאי המשיבה כי בהתאם לתנאי המכרז התמורה למ״ר היא בתוספת הצמדה או גבוה בעד 10% מהמחיר למ״ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז. זאת ועוד, ניתן להצמיד את השווי מיום הפקת ההיתר לשלב הראשון (26.12.2023). בהתאם לתחשיב שערך עד יום כתיבת התגובה, 15.11.2024 מתקבל סך של 10,304 ₪. לטענתו סביר להניח כי דירות המחיר המופחת לא ימכרו עד לקבלת ההיתרים, עד אז התמורה תגיע לסך של כ-11,000 ₪.
רווח יזמי- כאמור לטענת שמאי המשיבה בקביעת הרווח היזמי עבור הדירות בשוק החופשי (20%) העמיס חלק מהרווח היזמי של דירות במחיר מופחת. מתודולוגיה דומה בשומה מכרעת בגו״ח 40115/13 (אילת).
עלות בנייה- כפי שנאמר לעיל, שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלות בנייה לבניינים בני 3-8 קומות, על אף שבנייני נשוא השומה בני 9-10 קומות. זאת ועוד, בפרוייקט הנדון קיים יתרון לגודל. זאת ועוד, במסלול זה נחסכת עלות שיווק.

הכרעה

שמאי המבקשת קבעו שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 1,100 ₪ בעוד ששמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 1,916 ₪.
בשומת המשיבה חולץ מרכיב הקרקע מתמורה בסך של 10,969 ₪, לאחר שהביא בחשבון את התמורה בהסכם הפיתוח צמודה למדד התשומות. בעניין זה קיבלתי את עמדת המבקשת. בסעיף 20.13 של חוברת המכרז נקבע שמחיר דירה במחיר מופחת יוצמד למדד תשומות הבניה החל מהמדד שיהיה ידוע במועד קבלת היתר בניה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהיה ידוע ביום החתימה על הסכם המכר. במקרה שבו נחתם הסכם מכר לפני שהתקבל היתר בניה מלא, המחיר למ״ר דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד. במועד הקובע לבחינת ההשבחה טרם ניתן היתר בניה מלא. לאור האמור, חילוץ מרכיב הקרקע צריך להיעשות מתמורה בסך 9,972 ₪. בשומות מכרעות שנערכו בתחום התכנית נקבע שווי מ״ר מבונה לדירות במחיר מופחת בסך 965 ₪, זאת לאחר הפחתת רווח יזמי בסך 10% ועלות בניה מופחתת בסך 8,100 ₪. מצאתי ערך זה סביר לפיכך אאמצו.
באשר לשווי מרכיב הקרקע למרפסות, בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 1,100 ₪ ובשומת המשיבה 1,714 ₪. בהתאם להסכם הפיתוח התמורה עבור מרפסות תהיה בשיעור של 40% ממחיר התמורה למ״ר. דהיינו, 3,989 ₪ למ״ר. בשומות המכרעות בתחום התכנית אומץ הערך שנקבע בשומת המשיבה. דהיינו, נקבע שווי מ״ר מבונה למרפסת בסך של 1,714 ₪ לאחר שהובאה בחשבון הפחתה של עלות בניה בסך של 2,275 ₪ למ״ר כבשומת המשיבה. כאמור בעניין שטח האחסנה, כך לעניין שטח המרפסות, איני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת למרכיב יזמות בהיותו מגולם ברווח היזמי של הפרויקט בכללותו. מכאן שמצאתי את הערך שנקבע בשומת המשיבה סביר לפיכך אאמצו.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב השומה

תרומת תכנית מס' 1094036-102 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור		שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
דיור במחיר מופחת 21 יח"ד (44.7% מהשטח)	שטח עיקרי	1,732	₪ 965	₪ 1,671,369
	מרפסות עיקרי	252	₪ 1,714	₪ 431,928
	אחסנה	118	₪ 323	₪ 37,955
מגורים בשוק החופשי 19 יח"ד (55.3% מהשטח)	שטח עיקרי	2,143	₪ 7,500	₪ 16,072,587
שווי מצב חדש				₪ 18,213,838

מצב חדש

תיאור		שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
דיור במחיר מופחת 40 יח"ד (44.7% מהשטח)	שטח עיקרי	3,138	₪ 965	₪ 3,028,244
	מרפסות עיקרי	231	₪ 1,714	₪ 395,368
	אחסנה	188	₪ 323	₪ 60,658
	משטחים מרוצפים	229	₪ 1,714	₪ 393,253
מגורים בשוק החופשי 36 יח"ד (55.3% מהשטח)	שטח עיקרי	3,883	₪ 7,500	₪ 29,120,873
	משטחים מרוצפים	284	₪ 7,500*0.3	₪ 638,739
שווי מצב חדש				₪ 33,637,135

סיכום

שווי מצב קודם	₪ 18,213,838
שווי מצב חדש	₪ 33,637,135
השבחה	₪ **15,423,297**

רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. השומה

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

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 102-1094036	31.7.2023	₪ 15,423,297	₪ 7,711,648

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' בר כוכבא 16 בני ברק 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com