בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 16.03.2023
מס' מינוי: 1487-2022
מספרנו: 901

לכבוד המבקשת,
חב' דונה דום בע"מ
המיוצגת ע"י מר יעקב צפריר ומר ארווין אריה אייכלר, שמאי מקרקעין
במייל: y@tsafrir.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית בית שמש
המיוצגת ע"י מר יעקב הלוי ומר אלון לין, שמאי מקרקעין
במייל: lahshamaim@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 80031 חלקה 14,

מגרשים 212A (211-213), 215A (214-216),

<u>שכונת "גבעת המשקפיים - דרום", בית שמש</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 27.06.2022 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור בקשות להיתרי בניה מס' 20210307 ו-20210308 הכוללות הקלות.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומות המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב בית שמש, מיום 26.04.2022, שנערכו ע"י השמאים מר יעקב הלוי ומר אלון לין, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת (לא צוין תאריך).

2.2. שומת המבקשת חב' דונה דום בע"מ מיום 21.07.2022, שנערכה ע"י השמאי מר ארווין אריה אייכנר.

2.3. ביום 09.11.2022 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 09.02.2023 ללא נוכחות הצדדים.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

האירוע	מועד קובע
הקלות	24.01.2022

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש:	80031	
חלקות:	23-25	26-28
מס' חלקה ארעי:	43	44
מגרש מאוחד:	212A (מכירה)	215A (השכרה)
שטח במ"ר:	5,472 מ"ר	5,558 מ"ר
מהות המקרקעין:	מגרשים לבניה רוויה של 132 יח"ד (156 יח"ד לאחר הקלה)	
כתובת:	חטיבת קרקע מדרום לשד' נהר הירקון ומצפון לרח' הרב קוק, שכונת "גבעת המשקפיים - דרום", בית שמש.	
זכויות קניניות:	חכירה מהוונת	

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע הכוללת מספר מגרשים לבנייה רוויה.

6.2. הנכס ממוקם בקצה הצפון מערבי של שכונת "המשקפיים" החדשה שנבנית בדרום מזרח העיר בית שמש, ממזרח לרמת בית שמש א' ושד' נהר הירדן.

6.3. שדרות נהר הירקון הינן רחוב דו סטרי חצי מעגלי המסתעפות משדרות נחל הקישון ממערב ועד כביש מס' 3855 (עוקף בית שמש).

6.4. רחוב הרב קוק הינו רחוב דו סטרי חצי מעגלי, המסתעף מרחוב הנצי"ב מצפון ועד שד' נהר הירקון בדרום.

6.5. סביבת הנכס נמצאת בשלבי פיתוח ובניה מתקדמים.

6.6. טופוגרפיית פני הקרקע מדרונית מדרום לצפון.

6.7. הנכס הנדון מיועד ל-6 מגרשי בניה רוויה על פי תכנית 102-0122945.

עפ"י תצ"ר שטרם נרשם, חלקות 23-25 מהוות חלקה (ארעית) 43, מגרש מאוחד 212A, וחלקות 26-28 מהוות חלקה (ארעית) 44, מגרש מאוחד 215A. על כל מגרש מאוחד מתוכננים להיבנות 3 בנייני מגורים.

6.8. בעת הביקור המגרשים מגודרים והחלו עבודות הבניה

7. **<u>המצב תכנוני</u>**

מצב קודם:

תכנית מתאר מקומית 102-0122945 פורסמה למתן תוקף ביום 02.05.2016 (י.פ 7256).

דברי הסבר:

תכנית זו מהווה השלמת פיתוח המתחם הדרומי בתכנית בש/181, אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 11.6.2012 זאת על ידי הרחבת שטחי מגורים, שצ"פ ושטחים פתוחים, הוספת שטחים לדיור מיוחד (דיור מוגן), ומגרשים למבנים ומוסדות ציבור, קביעת מערך הדרכים, ושינוי זכויות הבניה במגרשים למוסדות ציבור מתכנית בש/181.

מיקום התכנית בבית שמש, בין כביש 10 ו-6 בשוליים הדרום מזרחיים של העיר.

מטרת התכנית הרחבת שכונת מגורים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן השימושים המותרים ביעוד מגורים ג' :

4.2	מגורים ג'
4.2.1	**שימושים**
	א. מגורים. ב. מרפאות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.
4.2.2	**הוראות**
א	**אקוסטיקה** 1. במבנים הקרובים לכבישים יותקנו חלונות ודלתות הזזה או ציר בבידוד אקוסטי (Sound transmission class) של STC=25 dB לפחות, ויותקנו מזגנים. 2. במידה ויתגלו קולטי רעש נוספים לאלה, המתוארים בתסקיר ההשפעה על הסביבה, תתוכנן לקולטים אלה אותה חבילה לטיפול דירתי.
ב	**הוראות בינוי** 1. ביעוד מגורים ב' בתאי שטח מספר 211-216 יתקיים טיפוס בניה A, בהתאם למפורט בנספח 6 המצורף לתכנית זו . 2. מס' יח"ד מקסימלי בתאי השטח יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5 להלן. 3. שימושים שאינם למגורים יותרו בקומת הקרקע או במרתף בלבד ובתנאי שלא יהיה בכך כדי להפחית מסך יח"ד בתא שטח. שימושים אלו מותרים רק כאשר יש אפשרות של גישה ישירה לדירה ללא שימוש בחדר המדרגות המשותף, ובכפוף לבקשה ומתן שימוש חורג ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.
ג	**חניה** 1. מס' מקומות החניה יהיה ע"פ התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. יותר מרתף חניה אחד לאישור הוועדה. 3. החניה תהיה מקורה בהתאם למפורט בנספח הנופי - נספח מס' 8 סעיף 1.10 המצורף לתכנית זו.
ד	**הוראות פיתוח** תאי פינוי אשפה ופילרים של חח"י ישולבו בחניון עם גישה ישירה מהכביש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	152	טיפוס C	5191	2600	200	1400		4200	81	16	8.5 (1)	2	1 (2)	3	3	3	5
מגורים א'	153	טיפוס C	5660	2925	225	1575		4725	83	18	8.5 (1)	2	1 (2)	3	3	3	5
מגורים א'	154	טיפוס C	2557	1300	100	700		2100	82	8	8.5 (1)	2	1 (2)	3	3	3	5
מגורים א'	155	טיפוס C	1610	650	50	350		1050	65	4	8.5 (1)	2	1 (2)	3	3	3	5
מגורים א'	156	טיפוס C	6074	3250	250	1750		5250	86	20	8.5 (1)	2	1 (2)	3	3	3	5
מגורים א'	210	טיפוס B	2184	1120	350 (3)			1470	67	8	8.5	3	0	5	5	7	5
מגורים ג'	211	טיפוס A	1875	2770	1050 (4)	0	0	3820	204	22	22	5	0 (5)	4	4	5	5
מגורים ג'	212	טיפוס A	1859	2770	1050 (4)	0	0	3820	205	22	22	5	0	4	4	5	5
מגורים ג'	213	טיפוס A	1867	2770	1050 (4)	0	0	3820	205	22	22	5	0	4	4	5	5
מגורים ג'	214	טיפוס A	1768	2770	1050 (4)	0	0	3820	216	22	22	5	0	4	4	5	5
מגורים ג'	215	טיפוס A	1804	2770	1050 (4)	0	0	3820	212	22	22	5	0	4	4	5	5
מגורים ג'	216	טיפוס A	1859	2770	1050 (4)	0	0	3820	206	22	22	5	0	4	4	5	5

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. קווי בנין: יותר קו בנין אפס (0) בקומה תת-קרקעית בתנאי שאין בליטות מעל פני הקרקע.
2. שטחים בקומת מרתף יתאפשרו ליחידות הדיור בטיפוס הבניה C בלבד.
   שטחים אלו יכללו בסך השטחים המותרים בתא שטח.
3. אחוזי בניה: שטחי השירות במגרשים למגורים כוללים חניה מקורה לפי הפירוט הבא:
   בטיפוס C תותר חניה מקורה. ביחידות המגורים במפלס העילי. שטחי השירות בטיפוס זה אינם כוללים שטחים לחניות.
   בטיפוסי בינוי B קומת החניה מפולשת. תותר בניית קומת שירות לחנייה. 35 מ"ר שטחי שרות לחניה מקורה ומחסן.
4. זכויות הבניה בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, כולל מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרי מדרגות, מבואות וחדרים טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לגג רעפים.

(2) קומת מרתף תת קרקעית תהיה ליח"ד מטיפוס C במפלס התחתון בלבד.

(3) בנוסף לשטחי השרות המפורטים יותרו 35 מ"ר עבור חניה ומחסן לטיפוס בניה B.

(4) בנוסף לשטח השרות המופיעים בטבלה יותר 8 מ"ר נוספים עבור מחסן לכל יח"ד מטיפוסי הבינוי A.

(5) קומות 2- ו 1- הינן קומות מרתף חלקיות..

(6) קומות 2- ו 1- הינן קומות מרתף חלקיות.

(7) כמסומן בתשריט.

(8) 5 מ' - 0 מ' בהתאם למסומן בתשריט.

(9) במגרש 38 מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת ניתן לשינוי באישור מהנדס הוועדה, בכל מקרה מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות.

(10) קו בנין לכיוון מגרש המגורים הגובל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6.6	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר אך: א. לא פחות מ- 1.7 מקומות חניה ליח"ד ומתוכם לפחות 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש למגורים ב', ולפחות 2 מקומות חניה ליחידה למגורים א'. ב. מגרשי החניה המופיעים בנספח הבינוי הנם מנחים בלבד. מיקום והיקף סופי של מגרשי ומרתפי החניה יקבע במסגרת התכנון המפורט של כל מגרש, לעת הגשת היתר בניה, לפי התקן בעת מתן ההיתר. ג. תותר הצבת שערים בכניסות לחניות ובתנאי שהשערים לא יפתחו לתחום השטח הציבורי. מגרשי החניה ירוצפו באבנים משתלבות. באזורי מגורים יש לנטוע בחניות לא מקורות 1 עץ לכל חניה רביעית/חמישית, אלא אם כן נקבע אחרת בנספח התנועה. ד. חניה ביעוד קרקע למבני ציבור: במסגרת הבקשה להיתר בניה רשאית הועדה המקומית לכלול במניין מקומות החניה הנדרשים למבנה הציבור גם חניה לאורך חזית מבנה הציבור נשוא הבקשה להיתר. העלאת/הורדת נוסעים תותר במפרץ חניה לאורך הדרך הציבורית בחזית מבנה הציבור. ה. תהיה זיקת הנאה בכניסות המשותפות לחניונים, במגרשי המגורים, במגרשים בהם קיימת כניסה משותפת לחניה עם המגרשים השכנים.

8. **<u>תיק הבניין:</u>**

מצב חדש:

ביום 24.01.2022 אישרה ועדת המשנה את הבקשות להיתר מס' 20210307 ו-20210308, הכוללות בקשה לבניית 3 בניינים בכל מגרש, סה"כ 6 בניינים בני 7 קומות (26 יח"ד כ"א). סה"כ 78 יח"ד בכל מגרש.

החניות בגבול מגרש אחורי.

מגרש 212A -

הבקשה כוללת הקלות:

הליך איחוד וחלוקה במגרשים בהתאם לתשריט.

הקלה להגדלת צפיפות ב-20% (שבס). 78 יח"ד במקום 66 יח"ד במגרש.

תוספת 2 קומות, סה"כ 7 במקום 5 מעל הכניסה הקובעת (מספר הקומות הינו קרקע + 6).

הקלה בקו בניין קדמי עד 40% להבלטת מרפסות.

קביעת מידת מרחק מינימלית בין בניינים באותו מגרש ל-6 מ' (לאחר איחוד מגרשים).

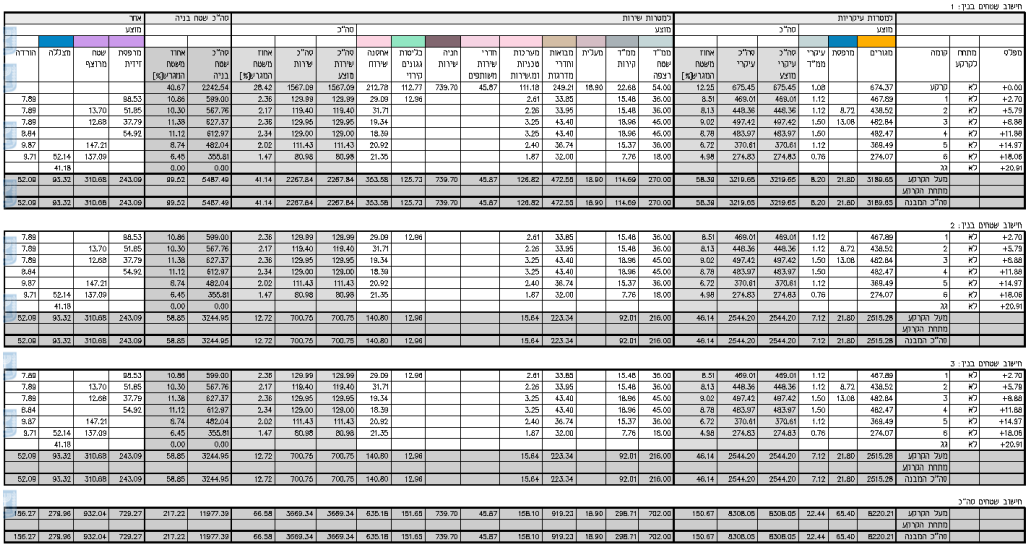
הקלה למצוקת פתרון חניה במגרש - ע"פ תקן חניה ארצי השונה מהמוגדר בתב"ע.

הקלה בגובה קירות פיתוח עד לגובה 15 מ' בגבולות מגרש אחורי וצדדי בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

טבלת השטחים בבקשה מס' 20210307 (מגרש 212A):



מגרש 215A -

הבקשה כוללת הקלות:

הליך איחוד וחלוקה במגרשים בהתאם לתשריט.

הקלה להגדלת צפיפות ב-20% (שבס). 78 יח"ד במקום 66 יח"ד במגרש.

תוספת 2 קומות, סה"כ 7 במקום 5 מעל הכניסה הקובעת (מספר הקומות הינו קרקע + 6).

הקלה בקו בניין קדמי עד 40% להבלטת מרפסות.

קביעת מידת מרחק מינימלית בין בניינים באותו מגרש ל-6 מ' (לאחר איחוד מגרשים).

הקלה למצוקת פתרון חניה במגרש - ע"פ תקן חניה ארצי השונה מהמוגדר בתב"ע.

הקלה בגובה קירות פיתוח עד לגובה 15 מ' בגבולות מגרש אחורי וצדדי בלבד.

טבלת השטחים בבקשה מס' 20210308 (מגרש 215A):

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חישוב שמחים בגין: 4

מפלס	מרווח קומתי	קומה	למטרת עיקריות						למטרות שירות										סה"כ שטח בניה		אחר		
			מוצע		סה"כ				מוצע		סה"כ												
			מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	עיקרי עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	אחוז משטח המגרש(%)	מס"ד שטח רצפה	מס"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות סכריות וכו.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	גלריות גגונים מרחבי	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שירות	מרפסת יתרית	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
+0.00	לא	קרקע	674.37		1.08	675.45	675.45	12.25	54.00	22.68	18.90	248.21	111.15	45.87	742.32	112.77	1564.05	1564.05	207.12	2239.50	26.35	40.60				
+2.70	לא	1	467.89		1.12	469.01	469.01	8.50	38.00	15.48		33.85	2.61			12.96	29.09	129.99	129.99	599.00	2.36	10.88	98.53			7.89
+5.79	לא	2	438.52	8.72	1.12	448.36	448.36	8.13	36.00	15.48		33.95	2.26				31.71	119.40	119.40	567.76	2.16	10.29	51.85	13.70		7.89
+8.88	לא	3	482.64	13.08	1.50	497.42	497.42	9.02	45.00	16.96		43.40	3.25				19.34	129.95	129.96	627.37	2.36	11.37	37.79	12.68		7.89
+11.86	לא	4	482.47		1.50	483.97	483.97	8.77	45.00	18.96		43.40	3.25				18.39	129.00	129.00	612.97	2.34	11.11	54.92			8.84
+14.97	לא	5	369.49		1.12	370.61	370.61	6.72	36.00	15.37		36.74	2.40			20.92	111.43	111.43	482.04	2.02	8.74		147.13		9.87
+18.06	לא	6	274.07		0.76	274.83	274.83	4.98	18.00	7.76		32.00	1.87		742.32	125.73	21.35	80.98	80.98	355.81	1.47	8.45	137.09	52.14	9.71
+20.91	לא	גג																		0.00		0.00			41.18	
		מועל הקרקע	3189.65	21.80	8.20	3219.65	3219.65	58.37	270.00	114.69	18.90	472.55	126.82	45.87	742.32	125.73	347.92	2264.80	2264.80	4484.45	41.08	99.42	310.60	93.32	52.09
		מתחת הקרקע																							
		סה"כ המבנה	3189.65	21.80	8.20	3219.65	3219.65	58.37	270.00	114.69	18.90	472.55	126.82	45.87	742.32	125.73	347.92	2264.80	2264.80	4484.45	41.08	99.42	310.60	93.32	52.09

חישוב שמחים בגין: 5

+2.70	לא	1	467.89		1.12	469.01	469.01	8.50	38.00	15.48		33.85	2.61			12.96	29.09	129.99	129.99	599.00	2.36	10.88	98.53			7.89
+5.79	לא	2	438.52	8.72	1.12	448.36	448.36	8.13	36.00	15.48		33.95	2.26				31.71	119.40	119.40	567.76	2.16	10.29	51.85	13.70		7.89
+8.88	לא	3	482.64	13.08	1.50	497.42	497.42	9.02	45.00	16.96		43.40	3.25				19.34	129.95	129.96	627.37	2.36	11.37	37.79	12.68		7.89
+11.86	לא	4	482.47		1.50	483.97	483.97	8.77	45.00	18.96		43.40	3.25				18.39	129.00	129.00	612.97	2.34	11.11	54.92			8.84
+14.97	לא	5	369.49		1.12	370.61	370.61	6.72	36.00	15.37		36.74	2.40			20.92	111.43	111.43	482.04	2.02	8.74		147.13		9.87
+18.06	לא	6	274.07		0.76	274.83	274.83	4.98	18.00	7.76		32.00	1.87		742.32	125.73	21.35	80.98	80.98	355.81	1.47	8.45	137.09	52.14	9.71
+20.91	לא	גג																		0.00		0.00			41.18	
		מועל הקרקע	2515.28	21.80	7.12	2544.20	2544.20	46.12	216.00	92.01		223.34	15.64			12.96	140.80	700.75	700.76	3244.96	12.71	58.82	243.09	310.60	93.32	52.09
		מתחת הקרקע																								
		סה"כ המבנה	2515.28	21.80	7.12	2544.20	2544.20	46.12	216.00	92.01		223.34	15.64			12.96	140.80	700.75	700.76	3244.96	12.71	58.82	243.09	310.60	93.32	52.09

חישוב שמחים בגין: 6

+2.70	לא	1	467.89		1.12	469.01	469.01	8.50	38.00	15.48		33.85	2.61			12.96	29.09	129.99	129.99	599.00	2.36	10.88	98.53			7.89
+5.79	לא	2	438.52	8.72	1.12	448.36	448.36	8.13	36.00	15.48		33.95	2.26				31.71	119.40	119.40	567.76	2.16	10.29	51.85	13.70		7.89
+8.88	לא	3	482.64	13.08	1.50	497.42	497.42	9.02	45.00	16.96		43.40	3.25				19.34	129.95	129.96	627.37	2.36	11.37	37.79	12.68		7.89
+11.86	לא	4	482.47		1.50	483.97	483.97	8.77	45.00	18.96		43.40	3.25				18.39	129.00	129.00	612.97	2.34	11.11	54.92			8.84
+14.97	לא	5	369.49		1.12	370.61	370.61	6.72	36.00	15.37		36.74	2.40			20.92	111.43	111.43	482.04	2.02	8.74		147.13		9.87
+18.06	לא	6	274.07		0.76	274.83	274.83	4.98	18.00	7.76		32.00	1.87		742.32	125.73	21.35	80.98	80.98	355.81	1.47	8.45	137.09	52.14	9.71
+20.91	לא	גג																		0.00		0.00			41.18	
		מועל הקרקע	2515.28	21.80	7.12	2544.20	2544.20	46.12	216.00	92.01		223.34	15.64			12.96	140.80	700.75	700.76	3244.96	12.71	58.82	243.09	310.60	93.32	52.09
		מתחת הקרקע																								
		סה"כ המבנה	2515.28	21.80	7.12	2544.20	2544.20	46.12	216.00	92.01		223.34	15.64			12.96	140.80	700.75	700.76	3244.96	12.71	58.82	243.09	310.60	93.32	52.09

חישוב שמחים סה"כ

		מועל הקרקע	8220.21	65.40	22.44	8308.05	8308.05	150.61	702.00	298.71	18.90	919.23	158.10	45.87	742.32	151.65	629.62	3666.30	3666.30	14974.35	66.48	217.06	729.27	931.80	279.96	166.27
		מתחת הקרקע																								
		סה"כ המבנה	8220.21	65.40	22.44	8308.05	8308.05	150.61	702.00	298.71	18.90	919.23	158.10	45.87	742.32	151.65	629.62	3666.30	3666.30	14974.35	66.48	217.06	729.27	931.80	279.96	166.27

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

עפ"י שומות הצדדים, קיים אישור על רישום זכות בנכס מאת רמ"י מיום 03.01.2022.

קיים הסכם חכירה מהוון עד ליום 28.06.2118.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	מגרש	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
הקלות	24.01.2022	212A	₪ 4,573,024	אין השבחה.
הקלות	24.01.2022	215A	₪ 4,573,024	תחשיב חלופי: ₪ 714,492

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11. <u>טענות הצדדים והכרעה</u>

11.1. שמאי המשיבה:

מהות ההשבחה:

תוספת יח"ד עד 20% (שבס), 78 יח"ד במקום 66 יח"ד במגרש. תוספת יח"ד סחירות לא כולל זכויות בניה חדשות.

תוספת 2 קומות, סה"כ 7 במקום 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.

ההשבחה בגין הגדלת הצפיפות מגלמת בתוכה את ההשבחה הזניחה לתוספת קומות.

הקלה מסעיף 6.8(א)3 להקלה מגובה קירות תמך בחזית המגרש מ-1.5 מ' לכ-2.5 מ', ובתוך המגרשים מ-4.5 מ' לכ-6 מ'.

חריגה מקו בניין קדמי עד 40% להבלטת מרפסות.

ניצול יעיל של המרפסות, השבחה זניחה.

חריגה מקווי בניין צידיים עד 10%[1].

קביעת מידת מרחק מינימאלית בין בניינים באותו מגרש ל-6 מטר. מאפשר תכנון טוב יותר.

הקלה למצוקת פתרון חניה במגרש - עפ"י תקן חניה ארצי השונה מהמוגדר בתב"ע. הקטנת כמות החניות שחסכו בניית חניה תת קרקעית. לכן ההשבחה חושבה לעלות עודפת של חניה בהכפלה בכמות החניות שנחסכו.

הקלה בגובה קירות פיתוח ללא מגבלת גובה בגבולות מגרש אחורי וצדדי בלבד.

גישת השומה הינה גישת ההשוואה הישירה וההשוואה בעזרת שיטת החילוץ משווי מ"ר בנוי למ"ר מבונה.

ערכי שווי:

ערכי השווי מבוססים על עסקאות מכר של דירות חדשות, כפי שדווחו למס שבח.

שווי מ"ר בנוי ממוצע: 19,003 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

תחשיב שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי "פלדלת"	
שווי מ"ר בנוי ממוצע	19,003 ₪
בניכוי מע"מ 17%	16,241 ₪
בניכוי רווח יזמי 18.5%	13,706 ₪
בניכוי ע. בניה למ"ר	7,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	**6,706 ₪**

בנוסף נותחו מכרזי רמ"י ברמת בית שמש ה'1, מהם מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 6,687 ₪, מתואם לזמן.

לסיכום קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך של 6,700 ₪.

[1] בקשה להקלה זו לא מופיעה בתכנית ההגשה שהוגשה לי. כמו כן לא חויבה בשומת המשיבה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מתוך תגובת שמאי המשיבה:

מדובר באחת השכונות היוקרתיות בעיר בית שמש. צפיפות הדיור שם נמוכה, חלק ניכר מתושביה הם תושבי חוץ ויש לכך חשיבות רבה לעניין השווי, לעומת שכונות אחרות.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה נמוכה לצד בניה צמודת קרקע ובסמיכות לפארק תעסוקה, משרדים ומסחר.

1. סיווג המגרשים:

תקנון התכנית מסווג את מגרשים 211-216 למגורים טיפוס A. הוראות הבינוי מתייחסות אליהם כמגורים ב'.

בסעיף 4.2 לתקנון הכותרת מגורים ג'.

בתת סעיף ב', הוראות בינוי, רשום: "ביעוד מגורים ב' בתאי שטח 211-216 יתקיים טיפוס בניה A בהתאם למפורט בנספח 6".

רשום בצורה ברורה שלגבי הוראות הבינוי והחניה היא חלק מהוראות הבינוי של מגורים ב', ואף רשמו מפורשות תאי שטח 211-216 - אלו המגרשים הנישומים.

בטבלת זכויות והוראות הבניה לתקנון, מגורים ג' טיפוס A.

בהוראות בינוי כתוב במפורש את המגרשים שלנו. טיפוס בניה A בהתאם למפורט בנספח 6, ובנספח 6 זה המגרשים שלנו. לעניין החניות ההוראות למגרשים שלנו זה מגורים ב'.

אין בתכנית הזאת מגורים ב' אבל ככה הם קראו לזה.

בסעיף 6.6 שכותרתו חניה: "לא פחות מ-1.7 מקומות חניה ליח"ד ומתוכם לא פחות מ-1.5 מקומות חניה בתוך המגרש למגורים ב'".

אין בתכנית סיווג מגורים ב' שאפשר לשייך למגרשים אחרים, מעבר לעובדה שיש הגדרה בתקנון למגרשים 211-216 כמסווגים למגורים ב' לעניין הוראות הבינוי.

אי לכך ובהתאם לשומת העוררים שאין כל אפשרות לבצע מרתף חניה, עולה כי זו אחת הסיבות התורמת להגדלת ההשבחה.

ככל שאי אפשר לבנות מרתף חניה, וככל שהוועדה לא היתה מאשרת את בקשת ההקלה, הרי שמספר החניות בהתאם לתב"ע הוא 1.7 ליח"ד וכן היה עליו לבצע 132.6 חניות.

לטענתו, דווקא טענת העוררים שאי אפשר לבנות מרתף חניה מגדילה את ההשבחה שהרי ללא הקלה זו לא היתה מתאפשרת בניית הדירות כלל.

מפנה לנספח תנועה והגדרת המגרשים 211-216 כמגורים ב' לעניין מס' החניות הנדרש.

2. שוליות והעברת זכויות בניה המיועדות להשכרה לטווח ארוך לשימוש עבור מכירה בשוק החופשי, התייחסות לזמן ומיקום עסקאות ההשוואה, התייחסות לטענות של הפחתות להשכרה לטווח ארוך על הפרויקט:

שמאי המשיבה מפנים לשומות מכרעות[2] בבית שמש הדנות בנושא שוליות.

משומת וייס מתקבל הפרש של כ-25% המגיע לכדי כ-670 ₪ למ"ר מבונה.

משומת צדיק מתקבלת שוליות של כ-25%.

היות ונתבקשה הקלה גם לתוספת קומות, אישור ההקלה מאפשר לבנות את הבניין ללא הגדלת צפיפות בקומות. הפרשי השוליות מתייחסים לדירות בשטחים גדולי יחסית, ולכן שווי

[2] רינת וייס רביב בגו"ח 34580/57-62, גיא צדיק בגו"ח 34574/31,

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

השטח השולי יעמוד לכל הפחות על 30%.

תחשיבים לשטחים השוליים:

שמאי המשיבה מציין כי היות ומדובר במכרז של חברת "דירה להשכיר", ולאחר שעיין בחוברת המכרז והתנאים, הגיע למסקנות הבאות:

א. מתוך 132 יח"ד לא יפחת מ-66 יח"ד עבור דירות להשכרה.

ב. מתוך 66 דירות המיועדות להשכרה, לא יפחתו מ-25% דירות שישמשו להשכרה במחיר מפוקח (17 דירות במחיר מפוקח).

ג. מחיר השכירות הינו כ-34 מש"ח למ"ר (שהינו נמוך משמעותית מהשוק).

ד. השכירות המחויבת הינה למשך 20 שנים.

ה. באזור שלא מוכרז כעדיפות לאומית, שטח הדירות במחיר השכרה מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר.

סך הדירות בשכירות במחיר מפוקח יעמוד על 17.

49 יח"ד להשכרה לטווח ארוך.

66 יח"ד למכירה בשוק החופשי.

תוספת 24 יח"ד בהקלת שבס - למכירה בשוק החופשי.

אם הקבלנים מממנים את הפרויקט, הם עושים את זה דרך הדירות שהם מוכרים בשוק החופשי, ומקבלים עוד כסף כבר עכשיו במקום לספוג ריביות במשך שנים.

לכן אין ספק שהקבלן הרוויח הרבה כסף.

מבדיקת תכניות ההגשה עולה ש-66 יח"ד הקטנות ביותר כוללות כ-7,631 מ"ר עיקרי כולל ממ"דים.

ניתוח שטחי השוליות:

שטחים עיקריים כולל ממדי"ם של 66 יח"ד (הקטנות)	7630.8
סה"כ השטחים העיקריים כולל ממדי"ם לפי התב"ע	18,270
סה"כ יתרת השטחים העיקריים כולל ממדי"ם ליתרת ה 66 יח"ד	10,639
שטח ממוצע לדירה למכירה בשוק החופשי ל 66 יח"ד	161.2
תוספת יח"ד בהקלת שבס:	24
שטח ממוצע לדירה בשוק החופשי ל 90 יח"ד	118.2
הפרש ממוצע ליח"ד מהדירות בשוק החופשי	43.0

מהאמור עולה שמדובר בשטחים גבוהים מאוד שאין להם ביקוש בבית שמש, כך שהשוליות של 30% הינה נמוכה ועל הצד הזהיר ביותר.

שמאי המשיבה בדקו עלות מחיר השכרה בשוק החופשי לעומת מחיר מפוקח, ומצאו כי דמ"ש ממוצע בשוק החופשי נעים סביב 54 ₪ למ"ר לעומת 34 ₪ למ"ר בשוק המפוקח. פער של כ-62% מדמי השכירות בשוק.

בנוסף הובאה בחשבון מגבלת שכירות של 15 שנה, שזו הפחתה של 0.9 כולל טיפול מול שוכרים, וזה מגיע ל-0.85 וכו'.

יוצא לדבריהם, שדירת מגורים להשכרה לטווח ארוך במחיר מפוקח נמוכה בכ-47% (38% + 15%).

מפנים לשומה מכרעת של יעקב פז בגו"ח 187/14.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

3. ניתוח עסקה בנכס הנישום.

להלן תחשיב שווי הנכס כעסקת השוואה מהנכס הנישום:

ניתוח העסקה של הנכס הנישום		
מהות	מקדם	
עבור דירות במחיר מפוקח ל 15 שנה	0.47	
עבור דירות להשכרה לטווח ארוך	0.85	
עבור דירות למכירה בשוק החופשי	1	
סה"כ דירות להשכרה במחיר מפוקח	17	7.99
סה"כ דירות להשכרה לטווח ארוך במחירי שוק	49	41.65
סה"כ דירות במחירי שוק חופשי למכירה	66	66
אקוי' קרקע ליח"ד		115.64
סה"כ עלות ממוצעת לקרקע ליח"ד		₪ 545,183.15
מקדם זמן לפי אחוז לחודש (על הצד הזהיר)		1.19
שווי ממוצא קרקע ליח"ד		₪ 648,767.94
תוספת של 12 יח"ד		₪ 7,785,215.32
מקדם שוליות (על הצד הזהיר)		0.3
סה"כ השבחה עבור תוספת של 12 יח"ד		₪ 2,335,564.60
סה"כ השבחה עבור תוספת של 24 יח"ד		₪ 4,671,129.19

עוד לדבריהם, אם אין שוליות והשווי של כל מ"ר שווה לכל דירה ולא משנה מה שטחו, הרי שאין כל ספק שהדירות בעלות השטחים הקטנים יהיו הדירות להשכרה (עלות כלכלית), כך ששטחי השוליות גדלים בצורה משמעותית.

תחשיב:

שטחים עיקריים כולל ממדי"ם של 66 יח"ד (הקטנות)	7630.8
סה"כ השטחים העיקריים כולל ממדי"ם לפי התב"ע	18,270
סה"כ יתרת השטחים העיקריים כולל ממדי"ם ליתרת ה 66 יח"ד	10,639
שטח ממוצע לדירה למכירה בשוק החופשי ל 66 יח"ד	161.2
תוספת יח"ד בהקלת שבס:	24
שטח ממוצע לדירה בשוק החופשי ל 90 יח"ד	118.2
הפרש ממוצע ליח"ד מהדירות בשוק החופשי	43.0

מכאן הגיעו שמאי המשיבה לכלל דעה שכל ניוד הזכויות ליצירת יח"ד חדשות התבצע רק מהשטחים של הדירות המיועדות למכירה בשוק החופשי.

אלא אם יטענו שמאי העוררים שהניוד התבצע משטחי הדירות להשכרה לטווח ארוך במחיר לא מפוקח (בו יש מגבלה ששטח הדירה לא יעלה על 100 מ"ר). במקרה זה יש לחשב את השטחים האלו בין מחיר השכרה לטווח ארוך על כל המשתמע מכך לעומת יציאת יח"ד למכירה בשוק החופשי ומיידי.

על פי תנאי המכרז, נקבע שלא יפחת מ-66 יח"ד. אין מגבלה על כמות מינימלית באחוזים מסך יח"ד לפי הבקשה. לכן תוספת יח"ד שהתקבלו בהקלת שבס יצאו למכירה בשוק החופשי ובמחירי שוק ממוכר מרצון לקונה מרצון.

לחיזוק דבריהם מפנים לשומת העוררים בה יש הסבר מדוע תוספת שטח ליח"ד למכירה בשוק החופשי רווחי מאוד ליזם.

לכן, היות ויש לקחת את העסקה של הנכס עצמו, העסקה נותחה והראתה שווי קרקע ליח"ד ממוצע בכפוף לכל המגבלות בסך של כ-648,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

4. מקדמי התאמה לניתוח העסקה במגרש בעל מאפיינים דומים הכוללים השכרה לטווח ארוך (250 יח"ד).

נקודות להתאמה: מיקום, גודל, הגבלה לטווח זמן ארוך יותר, שטח יח"ד ממוצע 107.6 מ"ר לעומת שטח ממוצע גולמי של 138.4 מ"ר.

נתוני העסקה:

גוש	5214
חלקה	3
מגרשים	1-5
יח"ד להשכרה	176
להשכרה במחיר מפוקח	44
להשכרה במחיר שוק	132
יח"ד למכירה בשוק החופשי	74
שטח עיקרי כולל ממ"ים	26912
יח"ד	250
שטח ממוצע ליח"ד	107.6
התמורה	₪ 94,180,180
תאריך רכישה	9.8.2021

להלן התחשיב:

ניתוח העסקה		
מהות	מקדם	
עבור דירות במחיר מפוקח ל 20 שנה	0.47	
עבור דירות להשכרה לטווח ארוך	0.85	
עבור דירות למכירה בשוק החופשי	1	
סה"כ דירות להשכרה במחיר מפוקח	44	20.68
סה"כ דירות להשכרה לטווח ארוך במחירי שוק	132	112.2
סה"כ דירות במחירי שוק חופשי למכירה	74	74
אקוי' קרקע ליח"ד		206.88
סה"כ עלות ממוצעת לקרקע ליח"ד		₪ 455,241
מקדם זמן לפי אחוז לחודש (על הצד הזהיר)		1.06
מקדם מגבלה של 20 שנים לעומת שלנו רק 15 שנים		1.1
מקדם מיקום וגודל לפחות 10%		1.1
מקדם שטח ממוצע לדירה (138/107 = 23%) *0.7		1.16
שווי ממוצא קרקע ליח"ד		₪ 677,314
שטח ממוצע לדירה במ"ר		107.6
שווי מ"ר מבונה ממוצע:		₪ 6,295

שמאי המשיבה בחנו עסקאות נוספות לבקרה, בהן לא ידועה רמת הגמר. המסקנה אליה הגיעו היא שככל שהנכס גדול ובפרט מעל 140 מ"ר, יש שוליות גבוהה מאוד.

לכן, במקרה הנישום כל ניוד הזכויות נעשה מהדירות שישווקו במחיר שוק, ניוד הזכויות לדירות חדשות, והשוליות באה לידי ביטוי בשטחים של דירות בנות כ-160 מ"ר.

נוצרו 2 השבחות - אחת על שטחים שהיו בדמ"ש מפוקח ועברו לשוק חופשי, והשניה זה לדירות גדולות שאין להן ביקוש בהן התבטלה שוליות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התייחסות לעלויות פיתוח נורמטיביות:

היות והחילוץ משווי מ"ר בנוי, גם במצב הקודם היו עלויות פיתוח והן נכללות בעלויות הבניה שהופחתו.

בהקלת שבס אין תוספת שטח ולכן אין עלויות פיתוח חדשות.

התייחסות לחסכון בחניות תת קרקעיות:

כאמור, המקרקעין יועדו למגורים ב'. על פי תקן החניה הארצי נדרשו למגרשים 215A + 212A, 92 חניות לכל מגרש (64 חניות ל-64 דירות עד 120 מ"ר + 28 חניות ל- 14 דירות מעל 120 מ"ר לכל מגרש).

על פי סעיף 6.6 (חניה) לתכנית עולה כי נדרשו לא פחות מ-1.7 מקומות חניה ליח"ד, משמע 132 חניות ל-78 יח"ד לכל מגרש.

בנוסף, החברה הקבלנית רשאית לבקש בניית מרתף חניה מהועדה המקומית למען החניות הנוספות שנדרשה להקים על פי תקן החניה מהתב"ע.

לסיכום הקלה זו השביחה וחסכה את עלויות הקמת המרתף, ובנוסף גרמה לכך שייבנו - עוד יח"ד על אף חוסר התאמה לתקן הקיים בתב"ע.

טיעונים נוספים של שמאי המשיבה:

כל הדיון על הטופוגרפיה הוא כמו בכל העיר בית שמש.

בעסקאות יש דירות גן. כתוב שטח מסוים ובמציאות זה שטח אחר.

אי אפשר בחלק להסתמך על חוזים ולרשום שטחים, ובאחרות לא.

לגבי הרווחיות - המועד הקובע הוא ינואר 2022, אז הריבית עדיין לא עלתה.

לגבי סעיף 2.1.7, מדובר ב-6 מגרשים, 211-216. הסעיף מדבר על 3 מגרשים - 214-216.

אם הטענה נכונה אז ההשבחה ב-3 מגרשים צריכה להיות פי 3.

תחשיבים:

הקלה בגין תוספת 12 יח"ד:

השבחה בגין תוספת 12 יח"ד (הגדלת צפיפות)	
שטח דירה בהתאם לתב"ע (66 יח"ד)	125.91
שטח דירה לאחר הוספת 12 יח"ד (78 יח"ד)	106.51
הפרש שטח ממוצע ליח"ד	19.40
מס' הדירות בהתאם לתב"ע	66
סה"כ מ"ר שהושבח שולית	1280.11
שוליות	0.3
סה"כ שטח אקוי'	384.0
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,700
סה"כ השבחה	₪ 2,573,024
היטל השבחה 50%	**₪ 1,286,512**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הקלה בגין הקלה למצוקת פתרון חניה במגרש :

בניין ⟵	1	2	3	כמות יח"ד במתחם	הערות
כמות יח"ד	26.0	26.0	26.0	78.0	
מקומות חניה ע"פ תקן חניה מהתב"ע :				132.6	
מקומות חניה ע"פ תקן חניה ארצי :				92.0	ללא חניות נכים
מס' חניות שנחסכו :				40.6	
עלות ביצוע מרתף חניה (עלות עודפת בלבד) :				₪ 50,000	1. ממוצע בהתאם לשומות מכרעות בבית שמש. 2. יהודה פלד לילך בן פורת. 3. עומר סארחן
סה"כ עלות עודפת ל- 40 חניות :				₪ 2,000,000	
סה"כ היטל השבחה עבור חיסכון בבניית מרתף חניה :				₪ 1,000,000	

סיכום ההשבחה למגרש **212A** : 4,573,024 ₪.

סיכום ההשבחה למגרש **215A** : 4,573,024 ₪.

11.2. **שמאי המבקשת:**

הסביבה בעבודות פיתוח. רואים היטב את הפרשי הגובה של קיר התמך.

הובאו בחשבון זכויות החכירה - 132 יח"ד מתוכן 66 יח' להשכרה (מתוכן 25% להשכרה לזכאים).

בהקשר לכך יודגש כי הקרקע שווקה במסגרת "דירה להשכיר" עבור תקופת השכרה של 15 שנים.

הובא בחשבון כי עקב אישורן של הבקשות להיתר הופקו שומות הוועדה המקומית הכוללות חיוב

הן בגין תוספת יח' והן בגין תקן חניה ארצי הנמוך מתקן החניה הקבוע בתכנית.

<u>תקן החניה והצורך בהקלה :</u>

סעיף 4 להוראות התכנית - יעוד קרקע ושימושים :

חניה - מס' מקומות החניה יהיה על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ; יותר מרתף חניה אחד לאישור הועדה.

יש טעות בסעיף 4.2 שכותרתו מגורים ג' - בסעיף 4.2.2.ב' כתוב מגורים ב'. זו כנראה טעות סופר.

בתשריט אין מגורים ב'. אולי פעם היה.

טבלה 5 בהוראות התכנית - גוברת על כל הוראה אחרת בתכנית ובה מצוין במפורש כי לא קיימים שטחי בניה בקומות המרתף ובניה במפלס זו לא מורשית.

סעיף 6.6 להוראות התכנית חוזר על ההוראה שמספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

בסעיף 6.6 מדובר על מגורים ב' ולא על מגורים ג'.

לטענתם של שמאי המבקשת, התוספת המופיעה בסע' זה - "לא פחות מ-1.7 מקומות חניה ליח"ד ומתוכם לפחות 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש למגורים ב', ולפחות 2 מקומות חניה ליחידה למגורים א', אינה חלה על המקרקעין הנדונים, שהינם כאמור ביעוד מגורים ג'.

יוער שוב כי "טבלה 5" גוברת על כל הוראה אחרת בתכנית וביחס לטבלה זו הרי שאין שטחי בניה בקומה מתחת למפלס כניסה ואם כן, תחשיב ההשבחה המופיע בשומת המשיבה מוטעה משתי סיבות :

הראשונה, תקן החניה החל במגורים ג' הינו התקן הארצי, התקן 1.5 ליח"ד חל במגורים ב'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ברור שתקן החניה הארצי הוא הקובע, לפי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

נספח הבינוי לא מחייב.

התקן 1.7 מתייחס לחניה מחוץ לגבולות המגרש ואף אינו רלוונטי למגורים ג' שבנדון.

השניה, בהעדר זכויות בניה להקמת מרתף תת"ק, לא ניתן לחשב השבחה הנובעת מ"חיסכון בעלות הקמת מרתף" שאין זכויות בניה להקימו.

לכן ההקלה המדוברת בדבר מקומות החניה לא מעלה את שווי המקרקעין.

<u>מקדם שוליות והגדלת צפיפות:</u>

24 יח"ד שהתקבלו בהקלה, 12 מהן בדירה להשכיר והיתר לשוק החופשי. בשונה מהכתוב בתגובת המשיבה, שם נקבע שהכל לשוק החופשי.

מפנים לסעיף 2.1.7 במכרז של ה-132 יח"ד במגרשים שלנו.

כתוב שכל היחידות שיתקבלו בהקלה במגרשים האלה יהיו במלואן דירות להשכיר.

12 יח"ד אחרות יהיו לשימוש בשוק החופשי.

שטח יח"ד ממוצעת במצב התכנוני הקודם הינו כ-125.9 מ"ר עיקרי (6 חד') לעומת כ-106.5 מ"ר עיקרי (5 חד') במצב החדש.

חלופה א': שמאי המבקשת הציגו סקר ממנו עולה לדבריהם שלא קיים הבדל בשווי מ"ר בין דירות 5 ל-6 חדרים. בנוסף קיימת עלות בניה נוספת לדירות קטנות יותר, כ-40,000 ₪ ליח"ד.

מפנה לשומה מכרעת של השמאי יעקב פז בגו"ח 12722/17 ושומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי בגו"ח 10916/16.

חלופה ב': שמאי המבקשת ערכו סקירה של שומות מכרעות ומצאו דמיון גבוה בהכרעות של שושי שרביט שפירא (גו"ח 7331/13, 7331/51), מהן עולה כי במגרשים אלה שייעודם אזור מגורים ג' אושרה הקלה לתוספת יח"ד מכח תקנת שבס.

מגרשים אלו שווקו במתכונת "מחיר למשתכן" ולא במסלול "דירה להשכיר".

מתוך נימוקי השמאית המכריעה לסקר עסקאות עדכניות במתחם:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לתרומת ההקלה. שמאית המשיבה טענה לתרומה במקדם 0.2 ושמאית המבקשת טענה לתרומה במקדם 0.15. זאת עבור השטח השולי שהפך לשטח גרעיני. שמאי הצדדים לא תמכו את מקדמי התרומה באסמכתאות.

כפי שקבעתי במספר רב של שומות מכריעות, ההשבחה אינה חלה אך ורק על הדירה המתווספת בעקבות התוכנית, אלא על כלל הדירות אשר שטחן קטן מהשטח הממוצע הקודם. מכאן, את ההשבחה יש לבחון על כלל השטח ומספר יח"ד בכל אחד ממצבי התכנון, תמהיל יח"ד נשאר קבוע באחוזים בשני מצבי התכנון ומספר יח"ד בכל טיפוס דירה גדל בשיעור קבוע ומכאן שאין לנטרל דירות בשטח קטן.

מאחר שלא התבקשה תוספת זכויות בניה, בשני מצבי התכנון יש לחייב בגין שטחי הבנייה העיקריים כפי שנתבקשו בבקשה להיתר בניה. סך השטח העיקרי לחישוב מסתכם ב-19,140 מ"ר (ללא חדרים על הגג).

במצב הקודם, השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (לפי 174 יח"ד) הוא 110 מ"ר ליח"ד (בתוספת ממ"ד בשטח 12.42 מ"ר בהתאם לניצול הממוצע בבקשה להיתר). דהיינו, דירות לשיווק בשטח של כ-122 מ"ר.

במצב החדש, השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (לפי 188 יח"ד) הוא 101.81 מ"ר ליח"ד (בתוספת ממ"ד בשטח 12.42 מ"ר בהתאם לניצול הממוצע בבקשה להיתר). דהיינו, דירות לשיווק בשטח של כ-114 מ"ר.

מסקירת הנתונים שצוינו בטבלה בס"ק 11.2 לעיל וכן מנתוני המכר במגרש 106, עולה כי שווי למ"ר בנוי בדירת 110 מ"ר לשיווק גבוה בממוצע ב-4% משווי מ"ר בנוי בדירת 130 מ"ר לשיווק (פער של 20 מ"ר לשיווק). מכאן שבמקרה הנדון, בו התוספת בין מצבי התכנון מגלמת פער של כ-8 מ"ר לשיווק ובהתחשב בשוליות עולה ככל שהפער גדל, התוספת לשווי מוערכת על ידי בשיעור של 2% לשווי מ"ר בנוי במצב חדש.

בחילוץ שווי הקרקע בהתאם לערכים שצוינו בס"ק 11.2 לעיל, בהתחשב בעלות בניה פוחתת בדירות גדולות לעומת קטנות (חושבה תוספת בשיעור 3% בהתאם למצגת דקל לעלות בניה פוחתת בהתאם לגודל דירות שהוצגה בכנס שמאים 2014), התרומה למ"ר קרקע בגין שוליות מתבטאת בתוספת של 1%. הגדלת הצפיפות בבניין שולית במקרה הנדון לאור תוספת בשיעור של 8% בלבד בכמות יחידות הדיור המתחלקת בין 13 בניינים (מהווה תוספת של כיח"ד אחת לכל בניין), בהשוואה לתוספת מקובלת בשיעור 20% ופגיעה בערכי השווי לאור הגדלת הצפיפות ומתאיינת עם חסכון מרכיב חלק מעלויות הפיתוח הגלומות בעלויות הבנייה.

מסקנות סקר העסקאות בשומות המכריעות דומות למסקנות המפורטות לעיל בטבלת העסקאות לפיהן גם אם קיימת תועלת מינימלית כלשהי, הרי שהיא שולית ולכן התחשיב מפורט כחלופה ב' בלבד.

תחשיב ההשבחה בעקבות אישור ההקלה בשומות המכרעות נקבע על פי מכפלה של שטחי הבניה העיקריים במגרש במקדם התרומה בשיעור 1% בלבד!

עוד לטענתם, אומדן השווי בשומת המשיבה אינו מבוסס על אותן תכונות וזכויות הקיימים במקרקעין הנדונים:

א. לא נלקחה בחשבון עסקת ההשוואה העיקרית שהינה מחיר הזכייה במכרז או לחילופין השוואה לקרקע אחרת ששווקה תחת מגבלת "דירה להשכיר."

ב. הנכס הנדון נמכר בתנאי שישווק במתכונת דירה להשכיר (50% מהדירות) בכפוף לכללי המכרז התנאים הייחודיים:

-מניעת סחירות. ליזם אסור למכור את הדירות ולכן עלויות המימון גבוהות מאלו שבפרויקט רגיל.

-החובה לספק לשוכרים שירותי אחזקה וניהול רציפים.

-חובת השכרת בשכ"ד מפוקח נמוך ממחיר השוק עבור 25% מיחידות ההשכרה.

-גביית דמי ועד בית מוגבלים הגורמים לגירעון תפעולי בתחזוקת הפרויקט העתידית.

-סיכון הכרוך באחזקת מבנה מושכר לטווח ארוך.

ג. שמאים מכריעים רבים ובהם גיל הרצברג ביחס לגו"ח 6423/12-12 בהרצליה, תמיר שדה ביחס

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לגו"ח 6862/57 ברמת השרון ומשה נדם ביחס לגו"ח 30136/47-49 בירושלים נקטו בגישה המצוינת לעיל לפיה תוצאת המכרז היא הבסיס לשווי ולא שווין של דירות מגורים בשוק החופשי.

ד. בהתאם לעקרון הצדק החלוקתי יש להתחשב במידת ההתעשרות של המבקש. נכון למועד אישור ההקלה, חלות על המקרקעין המגבלות הקבועות בחוזה החכירה, כמפורט לעיל, הדירות הנוספות אינן דירות סחירות! לפיכך, חישוב ההשבחה לפי שוויון של דירות הנמכרות בשוק החופשי חוטאת לתכלית החיוב בהיטל השבחה.

ה. בשומת המשיבה לא נלקחו בחשבון ההוראות הקבועות בפרק כ"ח לקווים המנחים שפורסמו ע"י מועצת שמאי המקרקעין, שכותרתו: "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח" נקבע כך: "היטל השבחה- ככלל עמדתנו הינה כי תחשיב ההשבחה ייקבע בהתאם למגבלות המסלול לו מחויב היזם, זאת אף אם עניינו במסלול קניינו ולא דווקא במסלול תכנוני- דהיינו לפי עקרונות השווי המפורטים בקווים מנחים אלו".

ו. החלטת ועדת הערר בעניין 8008/17 , הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב מורדות הכרמל, הנזכרת לשומת המשיבה, מתייחסת לדירות במסלול "מחיר למשתכן" ולא לפרויקטים של "דירה להשכיר". מעבר לזה, ההחלטה אינה עדכנית.

מפנים להחלטת ועדת הערר בתל אביב אשר דנה בערר 85085/17 **חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב,** שעסקה בסוגיה דומה לנידון דידן ואף היא אינה אוחזת בגישתה של ועדת הערר בעניין הטירה.

בנוסף מפנים להחלטת ועדת מרכז אשר דנה בערר 245/17/48 **גילעם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים,** ועסקה בסוגיה דומה לנידון דידן ואף היא אינה אוחזת בגישתה של ועדת הערר בעניין הטירה.

ז. כך, שאין להסיק ממנה כי היא מחייבת את הוועדה המקומית במקרה זה מעבר לזה שישנן ועדות (כדוגמת מודיעין) ושמאים מכריעים רבים כדוגמת אייל יצחקי ביחס לגו"ח 80051/3,4,99,123 בגדרה, ואמנון נזרי ביחס לגו"ח 80050/28 שאינם מקבלים את האמור בערר זה שכן אינו מתיישב עם תכלית החקיקה ואינו חלוט.

ח. שומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף בחוות דעתו ביחס לגו"ח 7124/249 ברח' הרב מימון 26 בבת- ים סבור כי יש לקחת בחשבון השווי את העובדה שמדובר בדיור להשכרה. **שווי מ"ר מבונה ליח"ד להשכרה הינו 60% משווי מ"ר מבונה אקו' ליח' סחירה.**

ערכי שווי:

העסקאות המופיעות בשומת המשיבה הינן משכונת "נווה שמיר" המוגדרת כשכונה טובה יותר ביחס לשכונה הנישומה על אף קירבתן לרבות העובדה שהשכונה מאוד מפותחת וחלק גדול מהבניינים מצויים ערב אכלוס לעומת המתחם הנשום שטרם התחיל שיווקו.

כמו כן, לא הובא בחשבון מקדם הפחתה לפרויקט השכרה לטווח ארוך.

בניתוח המכרזים לא הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' בקווים המנחים לפיהם עלות לכל מ"ר משופרת כ-600 ₪ (על פי מדד דצמבר 2016) ולאחר מידוד ליום הקובע כ-660 ₪\מ"ר.

התייחסות הפסיקה להכרעות קודמות:

חשוב לציין את העקרונות שנקבעו בפסיקה ביחס לשוויון בגביית תשלומי מס ואמון הציבור בהליך השמאות המכריעה כפי שבאו לידי ביטוי ב-עמ"נ 12834-07-16 שלמה לדלסקי נ' הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא, ס' 26:

"בקביעת שווי בשיטת ההשוואה, צפוי לראות כי שווי מקרקעין סמוכים בעלי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

*מאפיינים דומים יהיה זהה. **עם זאת, יתכנו מצבים שבהם יהיה צורך לבצע התאמות שונות למאפיינים הייחודיים לכל חלקה**. כך למשל, אם בחלקה כלשהי נדרשת עבודת תשתית נרחבת יותר, כך כאשר קיימות מגבלות בנייה שאינן נובעות מהוראות התכנית (כגון צורך להעתקת קווי חשמל, ביוב וכדומה). כך כאשר צורת מגרש אינה רגולטורית ואינה מאפשרת ניצול מלוא הזכות או מגבילה את הניצול בדרך אחרת וכדומה. עם זאת, ברי כי כאשר אין הבדלי מאפיינים משמעותיים, כאשר זכויות הבנייה דומות, כאשר גודל המגרשים דומה וכאשר אין מגבלות מיוחדות, צפוי כי שווי מקרקעין סמוכים בעלי מאפיינים דומים יהיה דומה".*

נתוני השוואה:

שמאי המבקשת הציגו תוצאות מכרז רמ"י ברמת בית שמש ד3, ברמת בית שמש ה1. מקדם הפחתה לדיור להשכרה כ-70% הואיל וכמחצית מהדירות בפרויקט לדיור להשכרה. הובא בחשבון מקדם התאמה 85%.

עסקאות ההשוואה האלו הן בקרקעות זמינות לבניה, בעוד שהקרקע הנדונה אינה מפותחת.

דמ"ש לדירות גג - נכון שלפי תנאי המכרז יש דמ"ש לדירות 3-4 חדרים.

בדירה להשכיר, לפני שמשווקים, אחרי שהפרויקט בנוי עורכים עדכון של דמי השכירות ביחס לשוק.

ככל שיש דמ"ש מופחת, הוא מופחת ב-25% ביחס לשוק בעת האכלוס ולא 4-5 שנים לפני זה. כלומר שההבדל שמראה שמאי המשיבה של 50-60 ₪ זה בסדר, אבל הדירות במחיר המופחת יהיו 25% בלבד פחות משווי שוק.

לשם בקרה הוצג ניתוח מכרז דיור להשכרה משנת 2021 בגו"ח 5214/3.

השווי שמתקבל במכרז הוא 4437 ₪ אבל בשומת המשיבה זה 40% יותר בגלל הוספת המקדמים שאינה תורמת לשווי הקרקע.

בעסקאות ממערכת שע"מ הסטיה קטנה יחסית. לא צריך בשביל זה את החוזים.

בטבלת ההשוואה, רוב הנתונים אינם רלוונטיים בגלל שמדובר על דירות 3-4 חדרים.

דירות 3 חדרים הן ללא הצמדות, בניגוד לדירות גן וגג.

אצלנו יש 5-6 חדרים.

בטבלת ההשוואה בין 5 ל-6 חדרים, רואים שכמעט ואין הבדל מבחינת שווי למ"ר.

השווי מחולק בשטח ארנונה ולא בשטח הרשום שהוא לפי מפרט המכר, כלומר שטח פלדלת.

חלוקה בשטח ארנונה מפחית את השווי למ"ר.

גם אם רוצים להוכיח דירות קטנות מול גדולות, צריך להשוות לאותו מועד ולא להוסיף עוד מקדם זמן ואז להגיד שיש שוליות. שוליות נמדדת לאותו מועד.

מדובר בפרויקט שחצי ממנו מיועד לשוק החופשי וחצי להשכרה בדמ"ש מופחת.

ההתייחסות לגבי 100 מ"ר דירה, כתוב כ-25 מ"ר לחדר, רק שהדירות במחיר המופחת לא יהיה מעל 100 מ"ר באיזור שהוא לא בעדיפות לאומית. כך שהשטח מוגבל.

ככל שנוספו 12 יח"ד בדירות להשכרה, בעצם השטח שלהן מגיע מהשטח של הדיור החופשי.

ככל שנוספה צפיפות, היא רלוונטית לדירות להשכרה במגרשים 214-216.

אם צריך לנתח רק שווי שוק לדירות בשוק החופשי, ניתן לחשב שטח דירה 150 מ"ר ולראות כמה

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

שטח מתפנה לדירות החדשות, ועל זה לחשב מקדם כלשהו, ככל שיש צורך במקדם. הבחינה העיקרית למקדם שוליות היא העסקאות בשוק ולא בחינה של שמאי שקבע כך או אחרת.

כלומר שיש פה עוד פגיעה. זה לא מקדם של צפיפות רגילה.

מפנה לשומה מייעצת של שושי שרביט ולמקדם השוליות על הדירות הנוספות כפי שקבעה בשומתה.

בנוסף הוצגו נתוני מכר של דירות בשכונת "נווה שמיר", לצורך קביעת שוליות בין דירות בשטח 108 - 113 מ"ר לדירות בשטח 119 מ"ר - 124 מ"ר. ודירות בשטח בין 127 מ"ר ל-139 מ"ר. נמצא כי לא קיימת שוליות במעבר בין דירות ששטחן העיקרי הממוצע 125.9 לבין דירות ששטחן העיקרי הממוצע 106.5 מ"ר.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם - זכויות בניה בשני המגרשים		
כמות יח"ד	שטח עיקרי	שטח עיקרי ליח"ד
132	16,620	125.91

מצב חדש - זכויות בניה בשני המגרשים		
כמות יח"ד	שטח עיקרי	שטח עיקרי ליח"ד
156	16,620	106.54

חלופה א' - הן בהתאם לסקר המפורט לעיל והן בהתאם לתוספת עלויות בניה בגין ה- 24 יח"ד שנוספו ביחס למצב קודם הרי שאין השבחה.

חלופה ב' - תחשיב השבחה על פי שומות מכרעות של גב' שושי שרביט שטח עיקרי המבוקש לבניה 16616.1 X מקדם תרומה 0.01 X שווי למ"ר מבונה בפרויקט 4,300 ₪.

ההשבחה 714,492 ₪.

היטל ההשבחה 357,246 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.3. **הכרעה:**

<u>סיווג המגרשים ותקן החניה:</u>

ישנן סתירות אחדות בתקנון התב"ע.

בתקנון התב"ע ישנן שני יעודי מגורים - מגורים א' ומגורים ג'.

בפרק 4.2 בו מפורטים השימושים של אזור מגורים ג', בסעיף ב' המפרט את הוראות הבינוי, ישנו איזכור ליעוד מגורים ב' בתאי שטח מספר 211-216. לעומת זאת, בפרק 5 - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע, לא קיים יעוד מגורים ב'.

כך גם בסעיף 6.6א' המפרט את נושא החניה, יש איזכור ליעוד מגורים ב' ואין איזכור למגורים ג'.

על פי תשריט התכנית, לא קיים יעוד מגורים ב' אלא רק מגורים א' ומגורים ג'.

בנספח התנועה המצורף למסמכי התב"ע, בטבלת מאזן החניה, מגרשים 211-216 רשומים ביעוד מגורים ב'.

למרות ועל אף כל האמור, על פי המודגש מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע, סעיף 5 לתקנון: "**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע**".

מדובר במקרה זה בסתירה ביעוד הקרקע, אשר, לעניות דעתי, מקורה בטעות סופר.

יעוד מגורים ב' לא קיים בתשריט ולא בטבלת הזכויות בפרק 5.

חניה:

בפרק 4.2 המפרט את השימושים ביעוד מגורים ג', בסעיף ג' - חניה, כתוב כי "מס' מקומות החניה יהיה ע"פ התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה".

בפרק 6.6 - חניה, נקבע כי "מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר אך: א. לא פחות מ-1.7 מקומות חניה ליח"ד ומתוכם לפחות 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש למגורים ב', ולפחות 2 מקומות חניה ליחידה למגורים א'.

על פי נספח התנועה, שהינו מחייב חלקית (ולא בעניין מאזן החניה), יעוד מגרשים 211-216 הינו מגורים ב' והחניה 1.5 מקומות חניה ליח"ד.

אגב, גם בנספח "בינוי ופיתוח" מופיעה טעות ביעוד - הנכס הנדון מסומן ביעוד מגורים א'.

זכויות הבניה בפרק 5 לתקנון - טבלת זכויות והוראות בניה -מצב מוצע, זכויות הבניה למגורים ג' תואמות לחלוטין את זכויות הבניה שרשומות באותו מאזן חניה שבנספח התנועה.

כמו כן, מדובר באותם מספרי מגרשים, 211-216, ובאותו טיפוס בניה - טיפוס A.

לאור זאת, אני מסיק כי יעוד הקרקע כיום הינו מגורים ג'.

התכנית אושרה ביום 02.05.2016.

תקן החניה החדש אושר ב-23.06.2016, לפיו התקן בין 1 ל-1.5 מקומות חניה ליח"ד, אך התב"ע קבעה רף מינימום של 1.5 מקומות חניה למגרשים 211-216 (כך גם על פי נספח התנועה). על כן חסרים 36 מקומות חניה בגינם מבקשים הקלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עיינתי בחוברת מכרז מס' ים/453/2019 - דיור להשכרה, 132 יח"ד ממנו עולה כדלהלן:

המכרז נדון בועדת מכרזים ביום 23.07.2020.

מספר מתחם:	א'.
גו"ח:	80031/14
יח"ד:	132
שם הזוכה:	דונה דום בע"מ.
מחיר סופי:	16,100,000 ₪.
הוצאות פיתוח:	45,191,310 ₪.
המגרשים:	211-216
תכנית:	102-0122945

המכרז הינו לקבלת הצעות לרכישת זכויות חכירה להקמת מתחם מגורים הכולל 132 יח"ד לבניה רוויה מתוכן 66 יח"ד למטרת השכרה לטווח ארוך למשך 15 שנה ו-66 יח"ד למכירה מיידית במתחם "משקפיים דרום" בבית שמש. בתום תקופה השכירות ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי.

66 יח"ד (לפחות) ייבנו על מגרשים 214-216 כאשר מתוכן 25% מהדירות יושכרו בדמ"ש מפוקח לזכאים, והיתר יושכרו בשוק החופשי.

יתרת 66 היח"ד (לפחות) ייבנו על מגרשים 211-213 ויימכרו בשוק החופשי.

על פי חוברת המכרז, יעוד המגרשים מגורים ג'.

בעניין תוספת יח"ד במסגרת הקלה, נכתב כדלהלן:

יח"ד נוספות שיאושרו, אם יאושרו, במסגרת הקלה, תיבננה במהלך תקופת הבניה ולא לאחר מכן.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה.

ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה ו/או מי מטעמו ו/או חליפו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י ודירה להשכיר בכתב ועל פי שיקול דעתן בלבד.

ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות), מתחייב הזוכה לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות במגרשים 214-216 כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות הנוספות במגרשים 214-216 תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בתנאי המכרז על נספחיו לרבות הסכם השכירות.

בגין כל שינוי ו/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת המשרד להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

25% הדירות להשכרה במתחם (אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים)) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח. שטח הדירות בשכר דירה מפוקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו-120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מפוקח, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול):

עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 48 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.

עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 36 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.

עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 34 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.

לעניין זה, "חדר" - משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה. לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר דירה מפוקח בסך מקסימאלי של 4 ₪ עבור כל מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

היזם מתחייב ליצור תמהיל דירות בשכר דירה מפוקח מגוון, ככל הניתן.

היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות להשכרה שאינן בשכר דירה מפוקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

שטח לחניה:

כאמור, חסרים 40 מקומות חניה (36 מההפרש בין התב"ע לתקן, ועוד 4 חניות נכים).

על פי טבלת הזכויות בתב"ע, פרק 5, במגרש 211 ניתן להשתמש בקומות מרתף חלקיות 1- ו- 2-.

אמנם לא הוגדרו זכויות הבניה למרתפים אלה, אך אני מניח שעצם האפשרות להשתמש בקומות אלה היא על מנת לתת מענה לחניה.

מכאן, אלמלא ניתנה הקלה לביטול חניות נדרשות על פי התב"ע, היה על היזם להקים חניות אלה במרתף תת קרקעי 1-, 2-, במגרש 211.

אני מקבל במקרה זה את העלות העודפת לחניה כפי שקבע שמאי המשיבה, בסך 50,000 ₪.

<u>שוליות, הגדלת צפיפות והעברת זכויות מדיור להשכרה לט"א למכירה בשוק החופשי:</u>

נתבקשה תוספת של 20% יח"ד, ללא תוספת שטח, ותוספת 2 קומות.

כאמור לעיל בתמצית חוברת המכרז, בעת תוספת יח"ד, מתחייב הזוכה לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות במגרשים 214-216 כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות הנוספות במגרשים 214-216 תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בתנאי המכרז על נספחיו לרבות הסכם השכירות. מכאן שתוספת הדירות במגרש 215A הינה לטובת השכרה בלבד, ותוספת הדירות במגרש 212A הינה לטובת מכירה בשוק החופשי.

מבחינת הצפיפות, מדובר בתוספת של 4 דירות לכל בניין, 12 יח"ד למגרש, סה"כ 24 יח"ד למתחם.

התמהיל הקומתי במצב הקודם לעומת התמהיל הקומתי במצב החדש (לפי תכנית ההגשה):

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב קודם	
קומה	יח"ד
קק	2
1	5
2	5
3	5
4	5
סה"כ לבניין	22

מצב חדש	
קומה	יח"ד
קק	2
1	4
2	4
3	5
4	5
5	4
6	2
סה"כ לבניין	26

כלומר, שבמקום 5 יח״ד בכל קומה טיפוסית כולל הקומה האחרונה, חלה ירידה בצפיפות הקומתית במצב החדש בקומה העליונה ובשלוש קומות טיפוסיות נוספות בהן ייבנו 4 יח״ד במקום 5 יח״ד.

יש לבחון את השפעת מרכיב זה בכלל ההשבחה.

מבחינת שטח, ישנו ביטול שוליות שהיתה במצב הקודם:

מצב קודם			מצב חדש	
שטח עיקרי בתב"ע	16620		שטח עיקרי מבוקש	16616.1
שטח לבניין	2770		שטח לבניין	2769.35
יח"ד לבניין	22		יח"ד לבניין	26
שטח ממוצע ליח"ד	125.9		שטח ממוצע ליח"ד	106.5

לשטח השולי יחושב מקדם 0.8. השטח לא כולל שטחי ממ״ד.

צפיפות ותוספת עלויות בניה:

לעניין הצפיפות אני סבור, כי ההפחתה בגין הגדלת הצפיפות לכל בניין ב-4 יח״ד לצד תוספת 2 קומות, כולל עלויות בניה נלוות, מתקזזת מול תכנון מודרני יותר - במקום 5 יח״ד בקומה בכל הקומות, יש כעת קומות של 4 יח״ד, קומות של 5 יח״ד, וכן דירות מיני פנטהאוז ודירות פנטהאוז, שלא ניתן היה לבנות במצב הקודם בשל חלוקת יח״ד בין 5 קומות בלבד.

כאמור, מדובר בשישה מגרשים אשר נרכשו במסגרת מכרז רמ״י. במסגרת הבקשה להיתר במצב החדש, אוחדו ששת המגרשים לשני מגרשים - מגרש 212A מיועד למכירה בשוק החופשי, בעוד שמגרש 215A מיועד כולו לדיור להשכרה - 75% להשכרה בשוק החופשי ו-25% להשכרה בפיקוח, כל זאת למשך 15 שנים. בכל מגרש ייבנו 3 בניינים בני 7 קומות (ק״ק + 6 קומות). זכויות הבניה זהות, תמהיל הדירות כולל דירות בנות 4-6 חדרים, בתמהיל של דירות גן, דירות טיפוסיות, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים.

שומה זו הינה בגין תוספת יח״ד ותוספת קומות, הקלה בקווי בניין ובמקומות חניה.

כאמור בחוברת המכרז ככל שיתווספו יח״ד למגרש המיועד לדיור להשכרה, הדירות ישמשו להשכרה ויישמר היחס בין השכרה בשוק החופשי לבין השכרה בפיקוח.

המגבלה היחידה הינה שהנכס בשלמותו להשכרה ל-15 שנה. לאחר תום תקופת השכירות ניתן למכור את הדירות, כולן או חלקן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

פרק כ"ח לקווים המנחים:

בחודש מאי 2019 פורסם פרק כ"ח לקווים המנחים: "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח". כוחם של קווים מנחים אלו יפה גם למועד הקובע לתכנית, כשנה וחצי לאחר פרסומם.

מועד פרסום פרק כ"ח לקווים המנחים הינו כשנה וחצי לפני המועד הקובע, ואני סבור כי הקווים המנחים רלוונטיים מאוד למועד הקובע ואין מקום לתקנם.

על פי הקווים המנחים, מיזמים להשכרה ארוכת טווח בישראל הינם נכסים מניבים.

הקווים המנחים להלן מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים מיום האכלוס.

לעניין היטל ההשבחה, נקבע בקווים המנחים כדלהלן:

"ככלל, עמדתנו הינה כי תחשיב ההשבחה ייקבע בהתאם לתנאים ולמגבלות - המסלול לו מחויב היזם, זאת אף אם ענייננו במסלול קנייני ולאו דווקא תכנוני דהיינו לפי - עקרונות השווי המפורטים בקווים מנחים אלו. עם זאת יתכן שועדות מקומיות מסוימות יעשו אבחנה בין הוראה תכנונית[3] לבין הוראה קניינית. לפיכך יש לבחון כל מקרה לגופו הן לעניין המסלול והן לעניין מדיניות הועדה המקומית, אשר בתחומה המיזם."

מאחר שניתן לקבל הטבות מיסוי שעיקרן מס הכנסה מופחת ופחת מואץ, הטבה זו עשויה להוריד את שיעורי התשואה הנדרשים על ידי יזמים ובעלי נכסים במיזמים מסוג זה.

<u>הגישה השמאית המומלצת להערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה</u> -

עפ"י הקווים המנחים, הגישות לעריכת תחשיבי שומה למיזמים לדיור להשכרה, מתייחסות לתחשיבי שומה לשווי קרקע ולמתחמי דיור להשכרה **בנויים**.

במקרה הנדון מדובר בקרקע ולא במתחם בנוי, ועל כן לא נשתמש במקרה זה בגישת היוון ההכנסות.

"הגישה השמאית המובילה (בעלת תוקף גבוה) לשומת זכויות לקרקע לנכס מניב הינה גישת ההשוואה[4]. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף בינוני/נמוך) - חילוץ משווי בנוי שחושב כאמור בפרק 5.2 לעיל[5], בניכוי רווח יזמי רלוונטי ועלויות ההקמה (לרבות עלויות מימון).

כאמור, ככל שייבנו יותר מתחמי דיור להשכרה ויאספו נתוני השוואה איכותיים, יש להעריך את שווי הקרקע בגישת ההשוואה, כגישה מובילה, ולהשתמש בגישת העלויות כביקורת. בעת שימוש בגישת ההשוואה לקרקעות בייעוד להשכרה ארוכת טווח, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים של הנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

[3] לגביה, ככל הנראה, לא תהיה מחלוקת שהשווי הוא לפי דיור להשכרה
[4] כפי שנקבע בתקן מס' 3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים
[5] סעיף 5.2 עוסק בגישה שמאית מומלצת להערכת שווי לנכס בנוי להשכרה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

אופן עריכת השומה עפ"י הקווים המנחים:

מהכתוב בקווים המנחים, אני חושש שנפלה טעות סופר, שכן כתוב בסעיף 6.3: "כאמור בסעיף 5.3, בהיעדר נתוני השוואה, שווי הקרקע יחושב בגישת היוון ההכנסות" כאשר בסעיף 5.3 כתוב "בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף בינוני/נמוך) - חילוץ משווי בנוי....."

כך שנראה כי הכוונה לגישת החילוץ ולא לגישת היוון הכנסות.

להלן הפרמטרים ההכרחיים לצורך עריכת תחשיב שווי הקרקע בגישה זו:

- שווי הנכס כבנוי
- תקציב הקמה (עלויות ישירות ונלוות כולל עלויות מימון בתקופת ההקמה).
- שיעור הרווח היזמי הראוי.
- שווי הקרקע יחושב ע"י הפחתת הרווח היזמי ואומדן עלויות ההקמה משווי הנכס כבנוי, ויוצג ללא מע"מ.

השווי משקף את ערך הקרקע למועד תחילת תקופת ההקמה ואין להביא בחשבון היוון נוסף לתקופת ההקמה, לאור העובדה שתקציב ההקמה כולל עלויות מימון.

במקרה דנן אין בידינו נכס בנוי, אלא קרקע לבניית פרויקט מגורים להשכרה.

הקווים המנחים מתייחסים לגישת היוון ההכנסות בהינתן נכס בנוי, ועל כן במקרה זה נעדיף את גישת ההשוואה לקרקע, ובהתאמות הנדרשות, ובהיעדר נתוני השוואה ניעזר בגישת החילוץ.

התאמה לדיור להשכרה:

לצד מגבלת השכירות של הדירות שייבנו במגרש 215A, ישנם יתרונות ותמריצים שיש להביא בחשבון בפרויקטים מסוג זה:

חוק לעידוד השקעות הון -

על פי חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט - 1959, ניתן לחשב פחת מואץ בשיעור 20% לשנה, שיעור מס הכנסה מופחת על השכרה ומכירה לחברה בשיעור 11%, ובתנאים:

אחד התנאים בו יש לעמוד במגבלות דמ"ש חודשי שלא יעלה על 6,200 ₪ בממוצע, ואם דמ"ש מעל 6,201 ₪ ועד 8,000 ₪ תינתן הטבת מס ע"ס 6,200 ₪ בלבד, ומעל 8,000 ₪ לא תינתן הטבת מס כלל.

בהתבסס על רמות מחירי השכירויות בבית שמש, אני סבור שדמי השכירות לא יחרגו מהנ"ל.

חוק לעידוד בניית דירות להשכרה -

בנוסף, הפרויקט עומד בתנאי חוק לעידוד בנית דירות להשכרה, תשס"ז - 2007, כך ששיעור הפחת הינו 20% בתנאי שהבניין יהיה להשכרה במשך 10 שנים לפחות.

בעתיד, במכירת הבניין בשלמותו, תהא החברה זכאית לפטור ממס שבח על חלק השבח הריאלי במידה שהבניין היה להשכרה בידי החברה המוכרת במשך 10 שנים רצופות לפחות, והרוכשת מתחייבת שהבניין ימשיך ויהיה בניין להשכרה למשך תקופה נוספת, ובסה"כ 25 שנים ברציפות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הטבת מע"מ -

עפ"י חוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס.

פקודת מס הכנסה - תיקון 222 -

תיקון 222 לפקודת מס הכנסה הסדיר את פעולות קרנות ההשקעה במקרקעין במתחמי דיור להשכרה. עיקרי התיקון:

קרן ריט תשלם 0.5% משווי המקרקעין ברכישה.

הגדרה לרכישת מקרקעין בשוק החופשי (לא דרך מכרזי "דירה להשכיר") הינה רכישת 20 יח"ד לפחות, למטרת השכרה למגורים לתקופה של 20 שנים לפחות.

שיעור מס הכנסה, להכנסה חייבת ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה, לרבות שבח ריאלי ממכירת מקרקעין - 20%.

הכנסות חריגות יחויבו במס בשיעור 70% , בלא זכאות לפטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז.

המקרקעין שבנדון מיועדים להשכרה ל-15 שנים לפחות, כך שהתיקון אינו רלוונטי.

כאמור, שכר הדירה בפרויקט בחלקו 75% לפי השוק החופשי וחלקו 25% בדמ"ש מפוקח.

ההשפעה של פרויקט דיור להשכרה על מחירי הדירות הינה הפחתה מסוימת בשווי השוק של הדירות, זאת בשל מגבלת הסחירות למשך 15 שנה.

זאת אל מול היתרונות של הפרויקט - 75% מהדירות בדמ"ש לפי השוק החופשי, כלומר היעדר פיקוח, רמת גמר בניה לא גבוהה שכן מדובר בדירות להשכרה, והטבות מס כאמור לעיל.

הפחתות בשל מגבלת שכירות:

השמאית המכריעה אורית גלן בשומה בגו"ח 6110/221 בחנה פערים בין עסקאות באותו פרויקט, ללא דמ"ש מפוקח, מצאה פער של 15%, וקבעה לבסוף הפחתה בשיעור 20%.

השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בשומה בגו"ח 3939/581 הפחיתה 30% בשל מגבלת שכירות של 15% לבני המקום ו-25% מהדירות בדמ"ש מפוקח.

השמאי המכריע גיא צדיק בשומה בגו"ח 7124/154 קבע שיעור הפחתה של 20% לדירות עם מגבלת שכירות אך ללא תקרת סכום.

השמאי המכריע יגאל יוסף בשומה בגו"ח 7124/249 קבע שיעור הפחתה של 40% על שטחי בניה להשכרה, בהנחה שדמ"ש יהיו מופחתים ב-20%, וכאשר דובר על 10% מהדירות להשכרה.

אני סבור, כי לאור מאפייני המגרש המיועד להשכרה ל-15 שנים, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 15% בין שווי דירות בשוק החופשי לבין שווי דירות להשכרה בשוק החופשי, ו-25% הפחתה לדירות בדמ"ש מפוקח (דמ"ש נמוכים ב-25% מדמ"ש חופשיים).

הפחתה זו מביאה בחשבון את העובדה כי בתום 15 השנים בהן הנכס יושכר, הדירות יוכלו להיות משווקות בשוק החופשי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ערכי שווי:

שמאי המבקשת סבור כי יש לבסס את השווי על תוצאות מכרזים שהיו סביב המועד הקובע, מהם הפחית עלויות פיתוח נורמטיביות.

אני סבור, כי שווי הקרקע כולל עלויות פיתוח, כולל פיתוח נורמטיבי. ככל שלא נוסף שטח לבניה, הרי שעלויות אלו הינן לאותו שטח.

מניתוח מכרזים לבניה רוויה בבית שמש מתקבל שווי מ"ר "פלדלת" ממוצע של 6,925 ₪ למ"ר מבונה. לאור כך שהמכרזים בעלי שונות בשל הצעות שונות של היזמים, ולמען הזהירות, אני אאמץ את השווי שקבע שמאי המשיבה בסך של 6,700 ₪.

תחשיב ההשבחה למגרש 212A (מכר בשוק החופשי):

מגרש 212A	שוק חופשי
מצב קודם	
מס' יח"ד	66
שטח עיקרי למגרש (לפי המבוקש)	8308.05
שטח ממוצע לדירה	125.9
מצב חדש	
מס' יח"ד	78
שטח עיקרי למגרש (לפי המבוקש)	8308.05
שטח ממוצע לדירה	106.5
הפרש שטח ממוצע ליח"ד	19.4
מ"ר לחישוב השבחה (ביטול שוליות)	1278.2
מקדם השבחה לביטול שוליות	0.2
סה"כ שטח אקו' לחיוב	255.6
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,700
ההשבחה	**₪ 1,712,736**

תחשיב ההשבחה למגרש 215A (השכרה ל-15 שנים, 75% בשוק חופשי, 25% בפיקוח):

מגרש 215A	השכרה שוק חופשי		מגרש 215A	השכרה בפיקוח
מצב קודם			מצב קודם	
מס' יח"ד	49.5		מס' יח"ד	16.5
שטח עיקרי למגרש (לפי המבוקש)	6231.0		שטח עיקרי למגרש (לפי המבוקש)	2077.0
שטח ממוצע לדירה	125.9		שטח ממוצע לדירה	125.9
מצב חדש			מצב חדש	
מס' יח"ד	58.5		מס' יח"ד	19.5
שטח עיקרי למגרש (לפי המבוקש)	6231.0		שטח עיקרי למגרש (לפי המבוקש)	2077.0
שטח ממוצע לדירה	106.5		שטח ממוצע לדירה	106.5
הפרש שטח ממוצע ליח"ד	19.4		הפרש שטח ממוצע ליח"ד	19.4
מ"ר לחישוב השבחה (ביטול שוליות)	958.6		מ"ר לחישוב השבחה (ביטול שוליות)	319.5
מקדם השבחה לביטול שוליות	0.2		מקדם השבחה לביטול שוליות	0.2
סה"כ שטח אקו' לחיוב	191.7		סה"כ שטח אקו' לחיוב	63.9
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,700		שווי מ"ר מבונה	₪ 6,700
הפחתה בגין שכירות שוק חופשי	0.85		הפחתה בגין שכירות שוק חופשי	0.75
ההשבחה	**₪ 1,091,869**		**ההשבחה**	**₪ 321,138**
סה"כ ההשבחה למגרש 215A	**₪ 1,413,008**			

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב ההשבחה בגין הקלה בחניות:

מצב קודם		
מס' יח"ד	132	
סה"כ חניות לפי תב"ע	198	
מצב חדש		
מס' יח"ד	156	
סה"כ חניות לפי תב"ע	234	
ההשבחה		
חניות חסרות	36	
עלות עודפת למקום חניה	50,000	₪
סה"כ ההשבחה לכל המתחם	1,800,000	₪
סה"כ ההשבחה לכל מגרש	900,000	₪

סה"כ ההשבחה לכל מגרש:

ההשבחה למגרש 212A	**2,612,736**	**₪**
ההשבחה למגרש 215A	**2,313,008**	**₪**

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

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

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

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

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

12.4. מיקום הנכס ב"שכונת המשקפיים - דרום" בבית שמש. הובאו בחשבון נתוני המגרשים במצב הקודם ובמצב החדש, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

12.5. המצב התכנוני ושתי הבקשות להיתר בניה.

12.6. הובא בחשבון כי על מגרש 212A הדירות הינן למכירה בשוק החופשי.

12.7. הובא בחשבון כי על מגרש 215A הדירות הינן להשכרה ל-15 שנים, מתוכן 75% בדמ"ש חופשי והיתר בדמ"ש מפוקח.

12.8. המועד הקובע להערכה הינו מועד פרסום אישור ההקלות בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

12.9. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בחכירה מהוונת.

12.10. השומה אינה כוללת מע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 24 בגוש 80031, מגרשים 212A, 215A, עקב הבקשה להיתר הכולל הקלות הינה כדלהלן:

מהות	מגרש	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	212A	24.01.2022	₪ 2,612,736	₪ 1,306,368
	215A		₪ 2,313,008	₪ 1,156,504

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע