לילך בן פורת
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה
כלכלנית MBA במינהל עסקים

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

לכבוד:

קרית אתא אמריקה ישראל בסט
באמצעות השמאי בועז הלפרין
דוא"ל: boaz@halperins.net

הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא
באמצעות השמאים גד דגני ושיר בני
דוא"ל: office@gadi-degani.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

חלקה: 28 בגוש: 10255 (ישן)
חלקה: 25 בגוש: 80131 (חדש)
מגרש: 37, (עפ"י תכנית כ-248)
גבעת הכלניות, קריית אתא

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין הקלות בניה.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

✓ 27/3/2023 - יום אישור ההקלות

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 29/7/2024 בהשתתפות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 16/2/2025 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת המשיבה שנערכה ע"י השמאים מר גדי דגני וגב' שיר בני מיום 3/7/2024.
- ✓ שומת היטל השבחה מאת הוועדה המקומית מיום 10/3/2024 שנערכה ע"י השמאים מר גדי דגני וגב' שיר בני.
- ✓ תגובה לפרוטוקול מיום 15/8/2024.
- ✓ הוראות תוכנית מס' 305-1184266 למגרשים (31-33).
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדה ישיבה מס' 2023005 מיום 24/7/2023.
- ✓ תוכנית הגשה להיתר בניה לא חתומה עבור מגרש 31.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי בועז הלפרין מיום 20/5/2024.
- ✓ שומת היטל השבחה מאת הוועדה המקומית מיום 10/3/2024 שנערכה ע"י השמאים מר גדי דגני וגב' שיר בני.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת הוועדה לתכנון ובניה קריית אתא מיום 17/3/2024.
- ✓ הסכם חכירה מס' 800003538 בין רשות מקרקעי ישראל לבין א. י. אמריקה להשקעות בע"מ מיום 24/5/2022.
- ✓ תוכנית הגשה להיתר בניה - מגרש 37.
- ✓ החלטת ביניים ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מס' ערר יע/8001/0121 מיום 5/7/2023.
- ✓ תיקונים לפרוטוקול דיון שמאית מכריעה.
- ✓ מייל תגובה לפרוטוקול מיום 22/8/2024.
- ✓ מייל מיום 8/9/2024 תיקון לסעיף 7.1 בשומת המבקשת.

4. פרטי המקרקעין

גו"ח (ישן):	10255/28 (בשלמות)
גו"ח (חדש):	80131/25,26,27 (בשלמות)
שטח רשום:	3,800 מ"ר כ"א
מס' מגרש:	37 ע"פ תוכנית כ/248
שטח המגרש:	מגרש 37 - 3.8 דונם
כתובת:	גבעת הכלניות, קריית אתא
מהות הנכס:	קרקע בייעוד מגורים ב'
סוג המימוש:	היתר בניה + הקלות

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פנייה: 317-986-2024

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס שבנדון נמצא בשכונת גבעת הכלניות הממוקמת בחלק הצפון-מזרחי של העיר קריית אתא.

שכונת גבעת הכלניות תחומה בכבישים ודרכי גישה ראשיות, כדלקמן:

דרום- כביש טולוז לוטרק - רחוב המחבר בין דרך מנחם בגין למחלף אלוני טל.

מערב- כביש מנחם בגין - מהווה כביש ראשי היקפי בקריית אתא, "גבעת המשטרה" - בית הספר הארצי לשוטרים.

מצפון - כביש מס' 781 – דרך שפרעם.

ממזרח: כביש מס' 79 – דרך נצרת.

באזור עתידה להיבנות שכונת מגורים חדשה אשר תכלול בנייה רוויה במבנים שבין 2-12 קומות לצד מרכז מסחרי, מבנים ומוסדות ציבור וכן שצ"פ בהיקף נרחב.

הפיתוח הסביבתי היקפי בלבד, טרם החלו בביצוע עבודות פיתוח המאפשרות בנייה במתחם החלקות שבנדון נכללות במתחם גבעת הכלניות.

חלקות 25 בגוש 80131 (חדש) בעלת צורה אי רגולרית, שטח כ"א מהחלקה הינו 3,800 מ"ר.

מגרשי תמורה מס' 37,38,39 ע"פ תוכנית כ/248 בשטח של 3.8 דונם כ"א.



<u>סימון המגרשים על רקע מבט על מתוך אתר סימפלקס</u>

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

6. מצב משפטי

6.1 נסחי טאבו

בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט מיום 24/12/2024 רשומות זכויות הבעלות בחלקה 25 בגוש 80131

ע"ש: קרן קיימת לישראל – בשלמות

שטח החלקה הרשום: 3,800 מ"ר

על חלק מהחלקה רשומות הערות שונות אשר לא רלוונטיות למטרת השומה.

6.2 הסכם חכירה

בהתאם להסכם חכירה מס' 800003538 בין רשות מקרקעי ישראל לבין א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ עבור מגרשים 39+38+37 ע"פ תוכנית כ/248 הידועים חלק מחלקה 28 בגוש 10255, וחלק מחלקות 46, 22-26 בגוש 10259. ביעוד מגורים ב', בשטח כולל של 11,400 מ"ר.

7. מצב תכנוני

להלן התוכניות הרלוונטיות לשומה החלות על הנכס:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
כ/248	"גבעת הכלניות קרית אתא"	5/6/2018	7825

7.1 תוכנית כ/248

מטרת התוכנית:

הקמת שכונת מגורים בעלת אופי עירוני איכותי במזרח קרית אתא על גבעה, הצופה על נופי המפרץ והכרמל בהיקף של כ- 3,470 יח"ד.

בלב השכונה מתוכנן פארק שכונתי גדול, הצופה אל הנופים סביב.

הפארק עוצב באופן אורבני בשיא הגבעה והוא מעצב את שלד השכונה ודמותה. הנגישות אל שטחי הציבור הפתוחים, אל מרכז השכונה והמוסדות השכונתיים היא רגלית ובאמצעות שבילי אופניים.

יעוד:

מגורים ב'

שימושים מותרים:

א. מגורים

ב. חניונים תת קרקעיים/מקורים

ג. שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון מבואות כניסה משותפת, חדר כושר, מועדן דיירים, בריכת שחיה וכו'..

ד. משרדים וקלינקות לבעלי הדירות

הוראות:

א. בינוי – תותר הקמת 2-3 מבנים במגרש, יישמר מרווח של 8 מ' מינימום בין המבנים.

גובה הבינוי- לא יעלה על 2 קומות ממפלס הרחוב, ועל 4 קומות בסה"כ, בנוסף תותר קומת מרתף.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

גובה קומה נטו (מרצפה לתקרה) לא יפחת מ 2.9 מ'.

גובה מבואה – 4.5 מ' לפחות.

ב. חניה- ראה סעיף 2.9 בתקנון כ/480

יותרו עד 2 כניסות ויציאות (סה"כ 2) בלבד מכל מגרש לדרך הגובלת על פי המיקום כפי שייקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח.

ג. מרתפים – תותר בניית מרתף למטרות שירות כגון: מחסנים, מערכות טכניות, חניה וכד'..

ד. מחסן- מחסן דירתי ייבנה בקומת מחסנים ו/או קומת החניה או בצמוד לדירות מגורים, במקרה זה יופרד המחסן מהדירה באמצעות קיר בטון והכניסה אליו תהיה מהשטח המשותף.

ה. גגות – ראה סעיף 2.6 בתקנון כ/480.

גובה מירבי של מערכות טכניות על הגגות יהיה 3.0 מ'.

תותר הצמדת גגות לדירות העליונות כמרפסת גג פתוחה.

ו. גינון ופיתוח – ראה סעיף 5.2 בתקנון כ/480.

תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות צמודות קרקע ובכפוף למפורט בסעיף 2.7

<u>להלן זכויות הבניה במגרש 37</u>

גודל מגרש:	3.8 דונם	
דגם בינוי:	F1	
שטחי בניה:	שטח עיקרי: (1)	2,880 מ"ר
	שטח עיקרי למרפסות:	720 מ"ר
	שטח שירות: (2)	1,440 מ"ר
	חניה:	<u>1,296 מ"ר</u>
	סה"כ:	6,336 מ"ר
אחוזי בניה כוללים:	167%	
מס' יח"ד:	24 יח'	
צפיפות:	6.3	
תכסית:	35%	
מס' קומות: (3)	2 (4) מעל הכניסה הקובעת	
	3 (4) מתחת לכניסה הקובעת	
קו בניין:	קדמי, צדדי ימני, צדדי שמאלי, אחורי – ע"פ המסומן בתוכנית הבינוי (6)	

<u>הערות לזכויות בניה</u>:

(1) לכל יח"ד תיבנה מרפסת. תותר מרפסת בגודל 30 מ"ר בממוצע ליח"ד אך גודל מרפסת לא יפחת מ- 20 מ"ר ליח"ד.

(2) שטח שירות ליח"ד למגורים יהיה 60 מ"ר. מתוכם 33 מ"ר ליח"ד מוצמד לדירה, עבור: ממד, מסתור כביסה ומחסן דירתי. והיתר (כ 27 מ"ר) עבור שטחים משותפים למבואות, מדרגות, פירים, מערכות טכניות, מועדון דיירים וכו'.

(3) סה"כ יותרו 4 קומות בתוספת קומת מרתף.

(6) קו בניה לחניה תת"ק/מקורה ע"פ סעיף 2.9 בתקנון כ/480.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

8. רישוי

8.1 פרוטוקול החלטת ועדה ישיבה מס' 2023003 מיום 27/3/2023

8.1.1 מגרש 37

בהתאם לפרוטקול החלטת ישיבה מס' 2023003 מיום 27/3/2023 בקשה מס' 20220425 הכוללת הקמת 2 מבני מגורים במגרש 37 (טיפוס F1) מעל מרתף משותף. מבנה 1 ומבנה 2 בני 13 יח"ד כ"א בגובה 5 קומות (3 קומות מעל מפלס הכניסה + 2 קומות מחת למפלס הכניסה) – סה"כ 26 יח"ד.

הקלות שאושרו:

- הקלה ביח"ד מ 24 יח"ד ל 26 יח"ד
- הקלה לצמצום מס' המבנים למגרש מ 3 ל 2 מבנים
- הקלה במס' קומות מ 2 קומות ל 3 קומות
- מעבר משטחי שירות המיועדים לשטחי שירות כלליים במגרש לשטחי שירות לחניה מקורה
- הקטנת גובה מבואה
- הקטנת שטח המבואה
- הקלה במרווח אחורי לשצ"פ של עד 40% - עבור מרפסת קונזולית
- הקלה במרווחים צידיים של 10% - 4.5 מ' במקום 5 מ'
- הקלה במרווח קדמי עבור מבני אשפה – 0 מ' במקום 5 מ'

8.2 היתרי בניה

בהתאם להיתר מס' 7571 החתום מיום 4/6/2024 הותרה הקמת 2 מבנים המחוברים במרתף משותף- דגם F1.
בני 13 יח"ד כל אחד בגובה 5 קומות (3 קומות מעל מפלס הכניסה + 2 קומות מתחת למפלס הכניסה).
סה"כ 26 יח"ד (מגרש 37).

8.3 תוכניות הגשה להיתר בניה

להלן טבלת השטחים מתוך תוכנית הגשה להיתר בניה:

מגרש 37

קומה	עיקרי		שירות					סה"כ בניין	מרפסת
	מגורים	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומע' טכניות	ממ"ד	סה"כ	
מרתף 2	229.84	229.84	41.36		158.75	2.01	25	227.12	456.96	
מרתף 1	323.70	323.70	49.92			2.17	37.5	89.59	413.29	44.78
קרקע	309.46	309.46	58.04			2.32	37.5	97.86	407.32	40.32
1	309.61	309.61	41.59			1.10	37.5	80.19	389.80	121.53
2	266.44	266.44	41.90			1.04	25	67.94	334.38	115.93
סה"כ1-37	1439.05	1439.05	232.81		158.75	8.64	162.5	562.70	2001.75	322.56

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

קומה	עיקרי		שירות					סה"כ בניין	מרפסת
	מגורים	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומע' טכניות	ממ"ד	סה"כ	
מרתף 2	229.84	229.84	41.36		158.75	2.01	25	227.12	456.96	
מרתף 1	323.70	323.70	49.92			2.17	37.5	89.59	413.29	44.78
קרקע	309.46	309.46	58.04			2.32	37.5	97.86	407.32	40.32
1	309.61	309.61	41.59			1.10	37.5	80.19	389.80	121.53
2	266.44	266.44	41.90			1.04	25	67.94	334.38	115.93
סה"כ2-37	1439.05	1439.05	232.81		158.75	8.64	162.5	562.70	2001.75	322.56
בנין חניון				1,401.81						
סה"כ חניון				1,401.81				1,401.81	1,401.81	
סהכ מבנה	**2878.10**	**2878.10**	**465.62**	**1,401.81**	**317.50**	**17.28**	**325**	**2,527.20**	**5,405.30**	**645.12**

9. שומות הצדדים

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישור הקלות:

מגרש	מהות ההשבחה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מגרש 37	אישור ההקלות	27/3/2023	685,290 ₪	אין השבחה

10. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

10.1 שמאי המשיבה

10.1.1 מהות ההשבחה ואופן עריכת שומת ההשבחה

מהות ההשבחה הינה אישור הקלות לפי הפרוט הבא:

- הקלה ביח"ד מ- 24 ל – 26 יח"ד.
- הקלה לצמצום מספר המבנים למגרש מ- 3 ל- 2 מבנים.
- הקלה במס' קומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות.
- מעבר משטחי שירות המיועדים לשטחי שירות כלליים במגרש לשטחי שירות לחניה מקורה.
- הקטנה גובה מבואה.
- הקטנה שטח מבואה.
- הקלה במרווח אחורי לשצ"פ של עד 40% - עבור מרפסת קונזולית.
- הקלה במרווחים צידיים של 10% - 4.5 במקום 5.0 מ'.
- הקלה במרווח קידמי עבור מבני אשפה - 0 במקום 5 מ'.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

על הצד הזהיר, הובאה בחשבון ההשבחה בגין ביטול השוליות (תוספת יח"ד ללא שטח) ותוספת קומה שאיפשרה את דירות הפנטהאוז המיוחדות, אשר נמכרות בעשרות אחוזים מעל הדירות הסטנדרטיות.
ההשבחה חושבה עבור 2 מרכיבי הקלות בנפרד, הקלה בגין תוספת יח"ד לפי מקדם 0.2, והקלה בגין תוספת קומה לפי מקדם 0.2.

10.1.2 <u>מקדם שוליות</u>

שמאי המבקשת קובע באופן שרירותי מקדם שוליות בשיעור של 10% על השטחים מעבר ל-120 מ"ר עיקרי.
מבדיקה שערכנו, בתחום שכונת גבעת הכלניות בפרויקטים דומים, מקדם השוליות למ"ר קרקע מבונה בין דירות של 110 מ"ר לדירות של 120 מ"ר הינו בשיעור גבוה באופן ניכר מכפי שהובא בחשבון בשומת החי"מ.
להלן עסקאות השוואה וניתוח מקדם השוליות (הניתוח בהתאם להחלטת השמאית המכריעה בעיניינו בגוש 11010 חלקה 89).

גוש 10255										
חלקה	תאריך עסקה	מחיר ב ₪	שטח ברוטו מ"ר	שטח נטו מ"ר	חד'	מחיר למ"ר ₪	קומה	קומות	דירות בבניין	שנת בניה
29	24/4/2024	2,094,522	120	120	4	17,454	1	5	13	2024
29	15/4/2024	2,168,522	133	133	5	16,305	0	5	13	2024
29	15/4/2024	2,006,522	112	112	4	17,915	0	5	13	2024
29	15/4/2024	2,006,522	112	112	4	17,915	0	5	13	2024
1	11/4/2024	2,150,000	124	124	5	17,339	2	5	10	2023
29	20/3/2024	2,048,522	119	119	4	17,214	1	5	13	2024
29	20/3/2024	1,796,522	104	104	4	17,274	3	6	20	2024
29	20/3/2024	2,048,522	119	119	4	17,214	1	5	13	2024
1	17/3/2024	2,000,000	124	124	5	16,129	2	5	9	2023
1	5/3/2024	1,900,000	120	120	5	15,833	3	5	10	2023
1	5/3/2024	1,900,000	120	120	5	15,833	3	5	10	2023
29	3/3/2024	1,951,287	112	113	4	17,422	1	5	13	2024
29	3/3/2024	2,048,287	119	119	4	17,212	1	5	13	2024
29	3/3/2024	2,048,287	119	119	4	17,212	1	5	13	2024
29	3/3/2024	2,048,287	119	119	4	17,212	1	5	13	2023
29	25/2/2024	1,916,287	112	112	4	17,110	1	5	13	2024
29	30/1/2024	1,880,287	104	104	4	18,080	4	6	20	2023
29	30/1/2024	1,880,287	104	104	4	18,080	4	6	20	2023
1	18/1/2024	2,000,000	120	120	5	16,667	3	5	9	2023

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

טווח שטח הדירות	שטח ממוצע	שווי למ"ר בנוי	שווי דירה
104-119	112.92 מ"ר	₪ 17,489	₪ 1,974,750
120-133	123 מ"ר	₪ 16,509	₪ 2,030,556

מהות	ערך
ההפרש בשווי	₪ 55,806
פער בשטחים	10.08 מ"ר
שווי מ"ר שולי	₪ 5,535
מקדם שוליות	0.68

10.1.1 <u>עלויות עודפות</u>

מאחר וההשבחה חושבה לשווי קרקע למ"ר מבונה אין מקום להביא בחשבון עלויות עודפות כלל.

למעשה ככל ונחשב את ההשבחה למקרקעין כבנוי ולאחר מכן נחלץ שווי הקרקע למ"ר מבונה, יש מקום להביא בחשבון את עלויות הבניה כפי שמתאר שמאי המבקשת.

כלל העלויות אשר הובאו בחשבון בשומתו של שמאי המבקשת מיוחסות למקרקעין ולא לשווי קרקע למ"ר מבונה.

לתימוכין, נציג את התייחסותה של השמאית המכריעה לילך בן פורת בשומה מכרעת בגוש 10423 חלקה 296 בקריית מוצקין לעניין זה:

" עלויות עודפות

שמאי המבקשת מפחית מההשבחה עלויות עודפות בגין תוספת בניית 6 יח"ד, לפי 69,000 ₪/יח"ד.

כאשר בוחנים את ההשבחה ע"י הפרש הפדיון שנוסף כתוצאה מתוספת הדירות, אזי יש מקום להפחית במקביל גם את הפרש ההוצאות שנוספו כתוצאה מתוספת הדירות (עלות עודפת לדירה) ואז להגיע להשבחה. אולם במקרה בו בוחנים את ההשבחה רק עבור תוספת שווי למרכיב הקרקע הרי שהוא פועל יוצא של הכנסות והוצאות ולכן אין מקום להפחית שוב את ההוצאה המלאה בגין עלות עודפת לדירה בעבור הדירות הנוספות. "

בנוסף נציג חלק משומתו המכרעת של השמאי המכריע עומר סרחאן גוש 11093 חלקות 383-386:

<u>הגדלת הצפיפות ועלויות עודפות:</u>

במקרה דנן אשר מונח לפנינו, אנו עסקינן בהשבחה בדרך של מתן הקלה עבור הגדלת מרכיב הצפיפות) הגדלת מס' יח"ד ללא תוספת שטחים (הנובעת כתוצאה מבקשה להיתר בניה.)

היות וכך, שמאי המבקשת סבור שמאחר ויש צורך להסדיר חדרים רטובים/ מטבחים/ דלתות וכיו"ב ביח"ד החדשות שהתווספו, נוצרת הלכה למעשה תולדה של "עלות בנייה עודפת" .

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

נושא "עלות עודפת" נדון בהרחבה במסגרת החלטת וועדת ערר(ת"א) חל/85009/169 תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון: " להלן הגדרת המונח עלות עודפת, ציטוט: "נציין כי, **המונח עלות עודפת** , שנעשה בו שימוש בהשגה ואף בשומה המייעצת, אינו מונח בעל חיות עצמאית בבחינת ההשבחה. זהו מונח שמאי המבטא את עודף עלות ההקמה על שווי המקרקעין או חלק מהם, בהתאמתו לגישת העלות שהיא כלי שמאי תחשיבי, המסייע לאמוד את שווי המקרקעין ואת אומדן ההשבחה במקרקעין - אך לא עקרון בפני עצמו בדיני היטל ההשבח. עלות עודפת היא בעיקרה, עודף עלות שמיוחס לנכס מעבר למחיר מכירתו . כך למשל, כאשר עלות בניית מקום חניה עולה על שווי מקום החניה, נהוג לכנות את ההפרש בין שני הערכים כעלות עודפת .מאחר שקשה למצוא נכסי השוואה בעלי פרמטרים זהים, הערכת השווי נעשית ע"י ייחוס שווי למרכיבים השונים וסכימת המרכיבים. ניתן לסכום את כל המרכיבים בצד ה"הכנסות" ולהפחית מהם את צד "העלויות". דרך אחרת, שקנתה לה שביתה, היא סכימת ה"הכנסות" ו"העלויות" לגבי כל רכיב ורכיב וסכימת ההפרשים. התוצאה האריתמטית כמובן צריכה להיות זהה."

למרות שהמקרה הנ"ל איננו דומה במהותו כלל למקרה הנדון, ניתן על דרך ההקשה לומר כי תוספת יחידות הדיור, לצורך מימושה של התכנית, וככל וקיימות עלויות עודפות המהוות הוצאה כספית ליזם מעבר להכנסה משווי השוק של הדירה, יש להביאן בחשבון באומדן ההשבחה וזאת לאח ר בדיקה מקיפה כמפורט בהחלטת וועדת ערר (ת"א) חל/16/85009 תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון לעיל .בנוסף, היות ומדובר בעלויות בנייה ולא בעלויות התאמה : הסדרת החדרים הרטובים /מטבחים/ דלתות וכיו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מיח"ד בעוד שליחידות הללו ישנו שווי העומד בפני עצמו, דהיינו, ככל וישנן עלויות עודפות הרי שהן יהיו מגולמות מבעוד מועד בשווין הכלכלי".

שומתו המכרעת של השמאי מכריע בועז קוט בגוש 11834 חלקות 34-40:

הטענה בדבר העלות " העודפת" עקב הגדלת הצפיפות בפרויקט:

עלויות הבניה כאמור, הובאו בהתאם למחירון המקובל בענף הבניה, מחירון דקל. העלוות באות לידי ביטוי בתחשיבים במסגרת עלויות הבניה בשני מצבי התכנון. אני סבור כי קבלן מתמחר את שטחי הבניה את שטחי הבניה כמקשה אחת ואינו מבחין שליחידות הללו ישנו שווי העומד בפני עצמו, דהיינו, ככל וישנן עלויות עודפות הרי שהן יהיו מגולמות מבעוד מועד בשווין הכלכלי. "

שומתו המכרעת של אלי כהן בגוש 21176 חלקה 1:

הכרעה: לצורך הכרעה בנושא עיינתי בשומת השמאי יעקב פז וכן בשומת השמאי סרחאן בהן הובאה בחשבון עלות עודפת בגין העלות הקבלנית הנוספת הנובעת מהגדלת מספר יחידות הדיור (כגון בניית חדרים רטובים ,מטבחים נוספים, כלים

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

סניטריים ועוד) בגבולות של 30,000-40,000 ₪/ליח"ד. בעניין ערכ י השווי, כאמור בסעיף 3.3.10 דלעיל נבחנו במקרה הנדון עסקאות
ההשוואה מהמתחם הנדון עבור דירות בשטח של 105 מ"ר/ליח"ד ובממוצע של כ- 80 מ"ר/ליח"ד. המשמעות הינה, כי השווי המבונה נבחן ביחס לדירות הקטנות המגלם את עלות הבניה לדירות בשטחים דומים הכוללים חדרים רטובים ,מטבח, כלים סניטריים, חלונות, רצפות וכד'. ככלל, מדובר ברכיבים המהווים חלק מעלויות הבניה השוטפות של הפרויקט, ואינן מהוות עלויות בניה עודפות הנובעות מאילוצים אלו או אחרים. לאור העבודה כי ערכי השווי הינם בהתייחס לדירות בשטח דומה, הרי שאין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין עלות בניה הנובעת מתוספת יחידות .לאור האמור לעיל, בשומה זו לא הובאו בחשבון עלויות בניה עודפות עקב תוספת יחידות הדיור. "

10.1.2 <u>תוספת קומה</u>

תוספת הקומה איפשרה לבנות את דירות הפנטהאוז.
שטח לחישוב ההשבחה ע"פ היתר בניה הינו 532.88 מ"ר.
מקדם ההשבחה בגין תוספת קומת הפנטהאוז – 0.2

10.1.3 <u>אופן עריכת השומה</u>

10.1.3.1 <u>מענה המשיבה לתכנון התאורטי של שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת מנסה להציג בתחשיביו את המצב התכנוני הקודם אשר לדעתו עדיף מהמצב התכנוני החדש לאחר ההקלות.
בתחשיביו במצב התכנוני הקודם מביא שמאי המבקשת מצב תכנוני תיאורטי ושגוי אשר כפי שיבואר להלן אין לו אפשרות תכנונית עפ"י התב"ע הקיימת ותכנית הבינוי המצורפת לה.
עפ"י התב"ע ותכנית הבינוי, הבינוי המוצע הינו 3 בניינים אשר צמודים עד מאוד אחד לשני וכוללים 2 דירות בקומה וסה"כ 8 יח"ד בבניין.
כפי שניתן לראות בתשריט תכנית הבינוי אין כל אפשרות להקמת דירות פנטהאוז הנהנות מפרטיות ומרפסות נרחבות.
בחישוב השטחים האקו' במצב התכנוני הקודם יש להתייחס לנקודות הבאות:

א. בקומה 2 - לאור המרווחים הנוצרים בין הבניינים כל הדירות שנמצאות בין המבנים אינן נהנות מחצר כלל ולא ניתן לייחס להן שווי גבוה מדירה סטנדרטית.
ב. שמאי המבקשת מתעלם מהפגיעה בהיקף שטח חצרות (אם בכלל היו קיימות כפי שצויין לעיל) שהיה מתקיים אילו היה נבנה בניין שלישי, מבחינת תוכנית הבקשה להיתר ניתן לראות בבירור כי תוספת בניין במרכז המגרש הייתה פוגעת בחצרות הדירות וכן בפרטיות של כלל הבניינים במגרש.
ג. בקומת הכניסה: הובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת דירות עם חצר, אולם ככל וינצלו את השטח לחצר לא יהיה מקום לחניות ויהיה צורך להקים אותן בחניון 1-.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ד. דירות בקומה 1: כאמור לעיל, דירות אלה לא יכולות להיות משווקות כדירות פנטהאוז כפי שנוצר במצב החדש. דירות אלה גם עפ"י נספח הבינוי בעלות מרפסות סטנדרטיות ואינן נהנות מפרטיות יתרה מזו של הדירות האחרות.

ה. עצם קיום 3 מבנים ובניה עפ"י נספח הבינוי יוצרת למעשה בינוי צפוף אשר פוגע בפרטיות של הדירות ולכן לחלופה זו יש להביא בחשבון הפחתה.

ו. חניה: בבינוי בבקשה להיתר מתוכננת חניה במרכז החלקה בקומות כניסה וקומה 1-. בנספח הבינוי של התב"ע מוצעת החניה בקומת הכניסה וקומה 1- בעורף הדירות ואילו בתכנון במכרז כלל החניות ממוקמות בקומה 1-. בבחינת שתי האפשרויות במצב הקודם שמאי המבקשת מתעלם מהחיסכון הנוצר מאופן הקמת הפרויקט.

ז. החניה במצב החדש לעומת המצב הקודם.

10.1.3.2 <u>תכנון מוצע בהתאם לפרויקט של כפיר – מגרשים 31-33</u>

באשר למגרשים 31-33 (המגרשים של היזם כפיר)

השמאי התבסס בתחשיביו על היתר בניה אשר אינו רלוונטי ואינו יכול להוות בסיס לשווי מצב תכנוני קודם מהסיבות הבאות:

א. היתרי הבניה עליו התבסס שמאי המבקשת כוללים הקלות רבות הכוללות: הקלה בקווי בניין, הגדלת תכסית, הגדלת מס' יח"ד, תוספת קומה ומרווח בין מבנים.

ב. מעיון באתר חברת כפיר עולה כי הבינוי למעשה (אשר היתר בניה זה מהווה שלב ראשון) מתבסס על תכנית בינוי של תב"ע חדשה הנמצאת בשלב הפקדה.

כבר מנתונים אלה ברור כי אופן תחשיבו בקביעת ההשבחה הינו שגוי וזאת כאמור לאור העובדה כי המצב התכנוני הקודם אינו משקף את הוראות תכנית כ/248.

מעבר לאמור לעיל, בבחינת היתר הבניה של חברת כפיר, גם לאחר הבקשה להקלות, נראה בבירור כי גם שטחי החצרות של דירות הגן וגם הדירות בקומה העליונה הינן נחותות ביחס לבינוי המוצע בנכס נשוא השומה, ולפיכך גם המקדמים שניתנו ע"י שמאי המבקשת אינם נכונים.

במאמר מוסגר נציין כי מרבית היזמים במתחם ובתוכם אפריקה ישראל מממשים את הזכויות המוקנות בתכנית, תוך בקשה להקלות, כאשר הרציונל הינו ברור כי הקלות אלה גורמות להשבחה ניכרת במגרשים.

הצגת תחשיב מתחשיבים שונים אשר אינם משקפים את המציאות הנכונה, אינם רלוונטים ויש לדחות אותם על הסף.

לסיכום, במקרה הנדון ישנו קושי רב בבחינת השווי בשיטת "תחשיב מצב קודם אל מול חדש" כראיה לכך שמאי המבקשת בעצמו מחלק את הקומות לשוות בתחשיב ההשבחה בשווי המצב הקודם, וזאת מבלי להתייחס לשוני בשטחי הדירות ואלמנטים נוספים כפי שפורט לעיל.

לפיכך, במקרה זה ישנו צורך "בבידוד" רכיבי ההשבחה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/3/2025

מס תיק-פניה : 317-986-2024

10.1.4 מסד הנתונים וערכי השווי

10.1.4.1 להלן ניתוח תוצאות מכרז רמ"י וניתוח עסקאות המיוחסות למגרש הנדון ולמגרשים הסמוכים :

תוצאות מכרז רמ"י ח/181/2020 מיום 31/8/2021										
מס' מגרש	ייעוד	שטח עיקרי ללא מרפסות	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	הוצאות פיתוח ב ₪	מחיר זכייה	סה"כ תמורה	סה"כ תמורה בהפחתת עלות פיתוח עירוני 90,000 ₪ ליח"ד)	מחיר קרקע ליח"ד ללא פיתוח עירוני	שווי קרקע למ"ר מבונה
31,32,33		8640	10,800	72	120	16,421,392	31,020,000	47,441,392	40,961,392	568,908	4,310
34,35,36	מגורים ב'	8640	10,800	72	120	16,421,392	27,463,188	43,884,580	37,404,580	519,508	3,936
37,38,39		8640	11,400	72	120	16,421,392	27,133,556	43,554,948	37,074,948	514,930	3,901

10.1.4.2 להלן נתוני מכר לדירות במגרשים ביעוד מגורים ב' בגוש 10255 :

תאריך עסקה	מחיר ב- ₪	שטח אקוי	חדרים	מחיר למ"ר ₪	קומה	חצר	שנת בניה	תפקוד הבנוי	שווי למ"ר מבונה ₪
15/12/2023	2,782,500	145	5	19,189.66	1	0	2023	מגורים	6,762
16/12/2023	1,995,000	120	5	16,625	3	0	2023	מגורים	4,856
22/12/2023	2,047,500	124	5	16,512.10	2	0	2023	מגורים	4,772
23/12/2023	2,047,500	120	5	17,062.5	3	0	2023	מגורים	5,181
24/12/2023	2,257,500	137	5	16,478.1	1	0	2023	מגורים	4,747
25/12/2023	2,782,500	145	5	19,189.66	5	0	2023	מגורים	6,762
27/12/2023	2,205,000	134.8	5	16,357.57	2	36	2023	מגורים	4,657
28/12/2023	1,995,000	124	5	16,088.71	2	0	2023	מגורים	4,457
29/12/2023	2,625,000	145	5	18,103.45	1	0	2023	מגורים	5,955
1/1/2024	2,362,500	168.2	5	14,045.78	1	156	2023	מגורים	2,939
10/1/2024	1,837,500	124	5	14,818.55	2	0	2023	מגורים	3,513
11/1/2024	2,362,500	167	5	14,146.71	1	150	2023	מגורים	3,014
12/1/2024	2,205,000	138.4	5	15,932.08	1	48	2023	מגורים	4,341
16/1/2024	2,572,500	167	5	15,404.19	1	150	2023	מגורים	3,949
17/1/2024	2,572,500	167	5	15,404.19	1	150	2023	מגורים	3,949
18/1/2024	2,572,500	167	5	15,404.19	1	150	2023	מגורים	3,949
19/1/2024	2,572,500	167	5	15,404.19	1	150	2023	מגורים	3,949
ממוצע									₪ 4,600

מע"מ 17%	1.17
יזמות 15%	1.15
עלויות בניה	7,500

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

לאור הנתונים לעיל, בהתאמה לזמן, ובהתחשב בכך שעסקאות המכר לדירות מהוות דירות במחירי פריסיל[1] הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בגבולות של 4,600 ₪ נכון למועד הקובע.

10.1.4.3 <u>שטחי המרפסות והחצרות</u>

שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון את שטחי המרפסות והחצרות בניתוח שווי קרקע לעניין זה נטען כדלקמן:

ראשית, כאשר מביאים בחשבון את שטחי המרפסות והחצרות בחישוב שווי קרקע למ״ר מבונה, יש להוסיף שטחים אלו לתחשיב ההשבחה. שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח עיקרי בלבד למרות אופן הניתוח אשר ״מנטרל״ את שווי המרפסות והחצרות.

עוד נציין, כי שטחי המרפסות שהתבקשו בבקשה להיתר הינם 645.12 מ״ר. כלומר השטח האבסולוטי אשר נקבע בהוראות התכנית הינו בהיקף גבוה יותר מהשטח שהתבקש.

לפיכך, ככל ומנתחים את השווי בנטרול המרפסות יש להביאן בחשבון בתחשיב ההשבחה, כפי שצויין לעיל, תוך התחשבות בשוליות השטחים במצב הקודם.

לסיכום, ככל ושמאי המבקשת מביא בחשבון את שטחי המרפסות בחישוב השווי יש להביא בחשבון גם את ההתאמות הנדרשות בתחשיב ההשבחה.

10.1.4.4 <u>תוספת 5% למחירי פריסיל</u>

כאמור מחירי הדירות המשווקות בפרויקט מגלמים הנחת פריסיל, במועד הקובע של השומה הנדונה טרם החלה הבניה וביצוע הפרויקט, לכן הדירות אשר נמכרו הינן ״דירות על הנייר״.

על הצד הזהיר, ועל מנת להתאימן למחיר של דירה בנויה אשר מגלמת את שווי השוק, הבאנו בחשבון תוספת של 5%.

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין התאמה למחרי דירות ״במכירת פריסיל״:

תוספת שווי לדירות במחירי פריסיל		
גו״ח	שמאי מכריע	תוספת שווי
11027/17	יעקב פז	3.5%
30153/101	מרדכי דדון	10%
11834/31-45	בועז קוט	7%
6948/83	אייל יצחקי	7%

להלן הקטע הרלוונטי מתוך הכרעתו של השמאי המכריע יעקב פז גו״ח 11027/17:

״ שמאי המשיבה טוענים כי היות ועסקאות המכר מהנכס הנדון הינם עסקאות אשר בוצעו טרום בניית הנכס (״על הנייר״/פרה סייל) ועל כן, יש לנקוט בתוספת לשווי בשיעור של 5%. לאור העובדה כי העסקאות השוואה מהנכס הנדון, בוצעו טרם החלה בניית הנכס, הנני סבור כי עסקאות אלה מגלמות הנחה ו/או הפחתה

[1] הובאה בחשבון תוספת 5% למחירי פריסיל

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

בהוצאות היזם, (בין השאר בגין הפחתת הסיכון של היזם, הוצאות פרסום, הוצאות מימון וכ'). לאור האמור, הנני סבור כי שווי מ"ר בנוי גבוה במועד הקובעבשיעור של עד כ 3-4% מהשווי הננקט בעסקאות האלה. "

10.1.4.5 <u>עלויות בניה</u>

לשיטתו של שמאי המבקשת עלות הבניה הינה 10,248 מ"ר (1,486,000/145) למ"ר פלדלת, עלות שאינה סבירה בעיר קרית אתא. נבקש משמאי המבקשת להציג את דו"ח האפס של הפרוייקט המוכיח את העלויות הנ"ל כמו גם את הרווח היזמי הנטען על ידו.

להלן עלויות בניה בבניינים בעלי אופי דומה, אותם הביאו בחשבון שמאים מכריעים לאחרונה בעיר קרית אתא:

עלויות בניה של שמאים מכריעים			
שמאי מכריע	גו"ח	עלויות בניה	הערות
ארז כהן	12801/26	₪ 7,500	לא כולל מרתף
יעקב פז	11027/17	7,320	כולל מרתף

10.1.4.6 <u>מכרזים</u>

א) <u>מכרז 180/2023- דיור מוגן</u>

המכרז שבנדון הינו לדיור מוגן (בית אבות), לכן אינו מהווה אינדקציה לשוק הדיור (דירות מגורים) שבענייננו.

ב) <u>מכרזים 350/2021- תמ"ל 1024 ומכרזים[2] בתחום תמ"ל 1025</u>

תוצאות מכרזים תמ"ל 1025 ו- תמ"ל 1024 הינן מסוף חודש דצמבר 2023 (מעטפות נפתחו כפי שיובהר להלן בינואר 2024).

תוצאות המכרזים הללו אינן רלוונטיות כלל לענייננו וזאת ממס' טעמים:

1. הטעם הראשון הוא שמדובר במכרזים בשכונות אחרות ובמתווה בינוי שונה לחלוטין.
2. בעת פרסום מכרזים אלו והגשת ההצעות (עד מועד סגירת תיבת ההצעות) שררה אי וודאות גדולה ביחס אליהם, כפי שיובהר להלן-

ביחס למכרזים בתחום תמ"ל 1024:

בחודש דצמבר 2023 ימים ספורים לאחר פרסום המכרזים בתחום תמ"ל 1024 הוגשה ע"י מועצה איזורית זבולון כנגד רשות מקרקעי ישראל וקרית אתא, עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בחיפה בתיק עת"מ 33485-12-23, בה טענה מועצה אזורית זבולון כי יש לבטל את המכרז מאחר שפורסם שלא כדין.

עם הגשת העתירה הוגשה בקשה לצו מניעה ובית המשפט אכן נתן צו מניעה זמני אשר אסר על רשות מקרקעי ישראל לפתוח את תיבת המכרזים, עד לדיון בעתירה שנקבע לחודש ינואר 2024 במועד שהינו לאחר סגירת תיבת ההצעות.

[2] 284/2023, 299/2023, 300/2023,317/2023

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

בהתאם לכך, פירסמה רשות מקרקעי ישראל מודעת הבהרה בגדר המכרזים בנוסח הבא:

מכרז מקוון מודעת הבהרה הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה לבניית 1,026 יח"ד במתחם אחד בבניה רוויה בקרית אתא מכרז מספר חי/284/2023 רשות מקרקעי ישראל מודיעה בזאת כי ביום 17/12/2023 ניתן צו מניעה זמני עד במסגרת הליך עת"מ 33482/12/23 ולפיו חל איסור על פתיחת תיבת ההצעות במכרז 284/2023 "לרכישת זכויות חכירה לבניית 1,026 יח"ד במתחם אחד בבנייה רוויה בקרית אתא " (להלן המכרז) ולקידומו של המכרז אל מעבר להשלמת הגשת הצעות מצד מציעים, עד למתן החלטה אחרת.

3. העתירה כאמור נקבעה לדיון ליום 15/1/2024 ובהתאם לכך עלתה הודעת עדכון במסגרת המכרז בנוסח הבא:

מכרז מקוון מודעת הבהרה הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה לבניית 1,026 יח"ד במתחם אחד בבניה רוויה בקרית אתא מכרז מספר חי/284/2023 בהמשך למודעת העדכון שפורסמה באתר הרשות בתאריך 20/12/2023, רשות מקרקעי ישראל מודיעה בזאת כי הדיון בעתירה לגופה נקבע ליום 15/1/2024 בבית משפט המחוזי בחיפה עת"מ 33482/12/23. יתר תנאי המכרז ללא שינוי.

4. המועד האחרון להגשת הצעות במכרזים אלו היה 27/12/2023, ומועד זה לא שונה.
5. בסופו של דבר, רק במהלך חודש ינואר 2024 וטרם הדיון בעתירה, חזרה בה המועצה האזורית זבולון מן העתירה, הצו בוטל וההצעות נפתחו (מטעם זה מועד פתיחת התיבה היה ינואר 2024) אך נכון למועד הגשת ההצעות הייתה אי וודאות משמעותית באשר לתוקף המכרז ואם בכלל יעמוד על כנו, מכיוון שהסעד שהתבקש בעתירה היה כאמור ביטולו.
6. בהינתן העובדות האמורות, ברור ששררה אי וודאות משמעותית ביחס למכרזים אלו וממילא הבודדים שהשתתפו במכרז הביאו אי וודאות זו בחשבון ועל כן אין היא משקפת את השווי, ויש בה ביטוי משמעותי לאי הוודאות, ההליך המשפטי, תוצאתו ומשך הזמן שהוא צפוי להימשך.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7. על אי הוודאות נוכח ההליכים המשפטיים וצו המניעה שניתן, יש להוסיף את העובדה כי בחודש דצמבר הייתה מדינת ישראל בעיצומה של מלחמת 'חרבות ברזל' וגם לכך השפעה על תוצאות המכרז.

<u>לגבי תמ"ל 1025-</u>

במכרזים שפורסמו בתחום תמ"ל 1025 שררה, כפי שיובהר להלן, אי ודאות משמעותית אף יותר. זאת מכיוון שבחודש אוגוסט 2023 ניתן פסק דין על ידי בית המשפט העליון בעע"מ 3209/21 לפיו הוחזר הדיון בתכנית לותמ"ל ביחס למספר אזורים הכלולים בתחום התכנית.

ואכן, במכרזים שפורסמו בתחום תמ"ל 1025 נאמרו הדברים במפורש, בזו הלשון:

(3) ביחס לתמ"ל 1025 ניתן פסק דין בבית המש]ט העליון במסגרת תיק עע"מ 3202/21 ועע"מ 3209/21 אשר לא ביטל את התוכנית כולה אלא קבע בין היתר, להשיב את סוגיית שטחי המשבצת המוחכרים לכפר ביאליק לדיון מחודש בותמ"ל. מובהר, כי בבית המשפט העליון לא ביטל כאמור את התכנית, והמגרשים המשווקים במסגרת מכרז זה אינם מצויים בשטחי המשבצת של כפר ביאלקי.

(4) התוכנית צפויה לעלות לדיון חוזר בותמ"ל בכל הנוגע לשטחי כפר ביאליק וכי יתכנו שינויים שעשויים להשפיע על תוכנית תמ"ל 1025 ולפיכך גם על הוראות המכרז ותנאיו.

(5) קיים צו מניעה זמני במסגרת עת"מ 49321-08-23 כפר ביאליק נ' הוועדה המקומית לתו"ב קרית אתא ורשות מקרקעי ישראל (להלן העתירה) מכוחו אין לבצע כל פעולה לתפיסת מקרקעין מכח הודעת הפקעה נשוא העתירה" ולכן לא ניתן בשלב זה, לבצע עבודות תשתית בשטחי כפר ביאליק.

יובהר, כי מדובר בתשתיות אשר נועדו לשרת את המגרשים במכרז זה ואשר מצויות בתחום העתירה והצו הזמני.

(7)המציע מצהיר כי ידוע לו כי ייתכן וייתכנו עיכובים משמעותיים בהשלמת עבודות הניקוש והפיתוח בכל מגרשי התוכנית בשל הימצאות חלק מתשתיות הדורושות לפיתוח, בשטחי כפר ביאליק. "

כלומר במכרזי תמ"ל 1025 קיים מימד נוסף משמעותי של אי ודאות בעקבות פסק הדין שניתן על ידי בית המשפט העליון והחזרת הדיון לותמ"ל.

צויין במפורש במסמכי המכרז (סעיף 4 לתגובתי) כי אף יתכן שבעקבות הדיון החוזר בותמ"ל יתכנו שינויים שעשויים להשפיע על תמ"ל 1025 כולה ולפיכך גם על הוראות המכרז ותנאיו.

בנוסף וכאמור בסעיף 7 לתגובתי מצוטט, אי הוודאות ביחס לשטחי כפר ביאליק עתידה לגרום לעיכובים בהשלמת עבודות ניקוז ופיתוח של תשתיות מכיון שחלק מהתשתיות הדרושות לפיתוח שטחי המגורים המשווקים (ובכללם השטחים המשווקים במכרז) - הינם בתוך שטחי כפר ביאליק.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

כלומר בכל הנוגע לשיווק בתחום תמ"ל 1025 קיימת אי וודאות משמעותית ביותר בנוגע להיבטים משמעותיים ביותר לקרקעות המשווקות לרבות אי וודאות באשר לשינויים צפויים בשטחים המשווקים, ולמועדי הפיתוח והבניה.

לרבות על הסתייגויות אלה שמצאו ביטוי במכרזים בתחום תמ"ל 1025, הרי שגם בהקשרם של שיווקים אלו, הוגשה בחודש דצמבר 2023 ימים ספורים לאחר פרסום המכרזים בתחום תמ"ל 1024 ע"י מועצה איזורית זבולון כנגד רשות מקרקעי ישראל וקרית אתא, עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בחיפה בתיק עת"מ 49831-12-23, בה טענה מועצה אזורית זבולון כי יש לבטל את המכרז וכי לא ניתן היה לצאת לשיווקים בתחום התכנית מאחר וחלקים מהתכנית הושבו לדיון בפני הותמ"ל. עם הגשת העתירה הוגשה בקשה לצו מניעה ובית המשפט גם בהקשרה של תכנית זו, אכן נתן צו מניעה זמני אשר אסר על רשות מקרקעי ישראל לפתוח את תיבת המכרזים, עד לדיון בעתירה שנקבע אף הוא לחודש ינואר 2024 במועד שהינו לאחר סגירת תיבת ההצעות.

בהתאם לכך, פירסמה רשות מקרקעי ישראל מודעת הבהרה בגדר המכרזים בנוסח הבא: (מודעות עדכון זהות עלו בכל המכרזים בתחום התכנית)

מכרז מקוון

מודעת הבהרה

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה לבניית 1,174 יח"ד ב 5 מתחמים בבניה רוויה בקרית אתא

מכרז מספר חי/300/2023

רשות מקרקעי ישראל מודיעה בזאת על עדכון כמפורט להלן:

1. הוגשה עתירה מינהלית עת"מ 49831-12-23 ובמסגרצה ניצתן בום 25/12/2023 צו ארעי במעמד צד אחד האוסר על פתיחת תיבת הצעות במכרז, ולקידומו של המכרז אל מעבר להשלמת הגשת הצעות מצד המציעיסף עד למן החלטה.
2. הדיון בבקשה למתן צו הביניים נקבע ליום 15/1/2024 בבית משפט המחוזי בחיפה.
3. מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד למתחם אחד או יותר (בטופס הצעה אחד בלבד) ולזכות במתחם אחד עד שלושה.
4. מציע שהגיש הצעה לשני המתחמים או יותר, רשאי להגביל את זכייתו לזכייה במספר מסויים של מתחמים אך בכל מקרה לא יותר משלושה מתחמים.
5. המועד האחרון להגשת הצעות הינו בתאריך 31/12/2023 בשעה 12 בצהרים בדיוק. יתר תנאי המכרז ללא שינוי.

גם כאן בסופו של דבר, רק במהלך חודש ינואר 2024 וטרם הדיון בעתירה, חזרה בה המועצה האזורית זבולון מן העתירה, הצו בוטל וההצעות נפתחו (מטעם זה מועד פתיחת התיבה היה ינואר 2024) אך נכון למועד הגשת ההצעות הייתה אי וודאות משמעותית באשר לתוקף המכרז ואם בכלל יעמוד על כנו, מכיוון שהסעד שהתבקש בעתירה היה כאמור ביטולו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

בהינתן העובדות האמורות, ברור ששררה אי וודאות משמעותית ביחס למכרזים אלו וממילא הבודדים שהשתתפו במכרז הביאו אי וודאות זו בחשבון ועל כן הצעתם לא משקפת את השווי, ויש בה ביטוי משמעותי לאי הוודאות בכל הנוגע לתמ"ל 1025, השלכות החלטת הותמ"ל בדיון החוזר שבפניה, ההליך המשפטי, תוצאתו ומשך הזמן שהוא צפוי להמשך, וקיומן של תשתיות בתחום כפר ביאליק כאשר שטח זה נכנס לדיון מחודש בותמ"ל.

גם כאן, על אי וודאות נוכח כל האמור, יש להוסיף את העובדה כי בחודש דצמבר הייתה מדינת ישראל בעיצומה של מלחמת 'חרבות ברזל' וגם לכך השפעה על תוצאות המכרז.

מכל הטעמים הללו, אין לקבל את הניסיון להשליך מתוצאות המכרזים לענייננו.

ג) <u>מכרזים מרחבי הארץ</u>

אין כל רלוונטיות להצגת מכרזים מרחבי הארץ אשר ודאי לא מעידים על המגמה בקרית אתא, התפתחות ועליות המחירים ברחבי העיר ובגבעת הכלניות בפרט.

ד) <u>קביעת שווי מ"ר מבונה ע"י שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה של 2,900 ₪.

שווי זה אינו סביר, כמפורט להלן:

כפי שהוסבר בפרק העקרונות והשיקולים בשומתי שכונת גבעת הכלניות הינה שכונה יחודית בעלת תכנון מודרני וניצול טופגרפי של המתחם.

מיקום המגרשים מושא השומה עונה בדיוק להגדרה של המתחם, אשר מיקומם על קצה הגבעה מקנה להם נוף יחודי .

כמו כן, מיקום השכונה בסמוך לשכונת גבעת אלונים אשר מאופיינת בבניה חדשנית ורמת ביקוש גבוהה מקנה לשכונת גבעת אלונים אופי יוקרתי משאר רחבי העיר קרית אתא.

10.1.4.7 <u>להלן שומות מכריעות מרחבי העיר קרית אתא</u>

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	מועד הקובע	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	9/6/2020	11024/29-30	26/2/2018	3,000 ₪
עומר סרחאן	18/2/2019	11013/32	26/3/2018	3,000 ₪
חגית רובינסון	13/1/2022	11025/80-81	30/4/2018	3,200 ₪
רמה מאור	16/7/2020	11022/119,120,83,86	16/7/2018	2,600 ₪
עומר סרחאן	27/12/2020	11013/47-48	26/2/2019	2,900 ₪
מוטי דיאמנט	2/1/2020	11014/9,21	27/3/2019	2,800 ₪
אלי כהן	27/10/2020	11049/7	29/4/2019	2,800 ₪
אלדד חיימי	3/11/2020	11020/98 חלק	24/6/2019	3,000 ₪
אלדד חיימי	20/7/2022	11014/106	20/1/2020	3,200 ₪
לילך בן פורת	2/8/2021	11010/89	20/1/2020	3,000 ₪
לילך בן פורת	3/5/2021	11010/132	20/1/2020	2,850 ₪
ערן ירקוני	31/8/2022	11008/57	17/2/2020	3,000 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	מועד הקובע	שווי מ"ר מבונה
עומר סרחאן	24/5/2021	11023/7	4/3/2020	₪ 3,200
דוד טיגרמן	18/1/2021	11010/81	27/4/2020	₪ 3,200
דוד טיגרמן	16/11/2021	11022/12	28/12/2020	₪ 3,000
עומר סרחאן	20/7/2022	11022/119,120,113,83,86	30/6/2021	₪ 3,150
דוד טיגרמן	22/8/2022	11024/18	29/9/2021	₪ 3,200
דוד טיגרמן	22/8/2022	11024/109	29/9/2021	₪ 3,200
לילך בן פורת	1/3/2023	11018/70-71	11/8/2020	₪ 2,800

להלן הכרעות שמאים משכונת גבעת אלונים:

הכרעות בגבעת אלונים		
עומר סרחאן	10/11/2021	₪ 4,255
ארז כהן	27/7/2022	₪ 4,600

10.1.4.8 <u>לסיכום, לאור הנתונים לעיל, ניתן להסיק שלושה דברים:</u>

1. לא יתכן כי שווי מ"ר מבונה ממוצע מרחבי העיר קרית אתא, יהיה גבוה משווי מ"ר מבונה בנכס הנדון.
2. ניתן לראות כי קיים פער בין שווי הקרקע ברחבי העיר קרית אתא לבין שווי הקרקע בשכונת גבעת אלונים אשר דומה באופייה לשכונת גבעת הכלניות.
3. שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת החי"מ נקבע על הצד הזהיר, לאור המועד הקובע ולעומת הכרעות השמאים המכריעים בשכונת גבעת אלונים.

10.1.4.9 <u>עסקאות בגישת החילוץ</u>

העסקאות אשר הוצגו בשומת החי"מ הינן מתוך אתר מידע נדל"ן ונותחו בהתאם לנתונים שהופקו מהאתר כפי שהופיעו בעת עריכת השומה, לדירות 5 חד' בבניינים שגובהם עד 5 קומות.

להלן עסקאות נוספות בגוש **10255** (ממועד מאוחר יותר):

חלקה	תאריך עסקה	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	מחיר מתואם	שטח אקו'	חד'	מחיר למ"ר	קומה	קומת	חצר	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה
1	20/12/2023	2,000,000	2,000,000	2,100,000	120	5	17,500	3	5	0	2023	5,506
29	4/1/2024	1,746,387	1,746,387	1,833,601	104	4	417,631	2	6	0	2023	5,604
29	10/1/2024	1,786,287	1,786,287	1,875,601	104	4	18,035	3	6	0	2023	5,904
29	18/1/2024	1,846,287	1,846,287	1,938,601	102	4	19,006	4	6	0	2023	6,626
29	22/1/2024	2,094,522	2,094,522	2,199,248	120	4	18,327	1	5	0	2024	6,121
29	29/1/2024	1,886,522	1,886,522	1,980,848	104	4	19,047	2	6	0	2024	6,656

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

חלקה	תאריך עסקה	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	מחיר מתואם	שטח אקו'	חד'	מחיר למ"ר	קומה	קומת	חצר	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה
29	30/1/2024	2,048,522	2,048,522	2,150,948	119	4	18,075	1	5	0	2024	5,934
29	30/1/2024	1,796,522	1,796,522	1,886,348	104	4	18,138	3	5	0	2024	5,980
29	30/1/2024	2,048,522	2,048,522	2,150,948	119	4	18,075	1	5	0	2024	5,934
1	30/1/2024	2,700,000	2,700,000	2,835,000	167	5	16,976	1	5	150	2023	5,117
1	6/2/2024	2,180,000	2,180,000	2,289,000	124	5	18,460	3	5	0	2023	6,220
1	6/2/2024	1,900,000	1,900,000	1,995,000	120	5	16,625	3	5	0	2023	4,856
1	6/2/2024	1,900,000	1,900,000	1,995,000	120	5	16,625	3	5	0	2023	4,856
29	13/2/2024	1,951,287	1,951,287	2,048,851	112	4	18,293	1	5	0	2024	6,096
29	14/2/2024	2,048,287	2,048,287	2,150,701	119	4	18,073	1	5	0	2024	5,932
29	25/2/2024	2,048,287	2,048,287	2,150,701	119	4	18,073	1	5	0	2024	5,932
29	3/3/2024	2,048,287	2,048,287	1,901,851	119	4	18,073	1	5	0	2023	5,932
29	3/3/2024	1,811,287	1,811,287	2,012,101	104	4	18,287	3	5	0	2024	6,091
29	3/3/2024	1,916,287	1,916,287	2,257,500	112	4	17,965	1	6	0	2024	5,852
1	3/3/2024	2,150,000	2,150,000	2,257,500	137	5	16,478	1	5	0	2023	4,747
29	3/3/2024	2,786,287	2,786,287	2,925,601	167	5	17,519	2	5	185	2024	5,250
29	5/3/2024	2,076,287	2,076,287	2,180,101	133	5	16,392	1	5	0	2023	4,683
29	5/3/2024	2,841,287	2,841,287	2,983,351	162.85	5	18,320	2	5	219	2023	6,115
29	5/3/2024	2,148,287	2,148,287	2,255,701	133	5	16,960	1	5	0	2023	5,105
29	20/3/2024	903,143	903,143	1,896,601	104	4	18,237	1	6	0	2023	6,054
29	20/3/2024	1,880,287	1,880,287	1,974,301	104	4	18,984	4	6	0	2023	6,609
29	20/3/2024	1,880,287	1,880,287	1,974,301	104	4	18,984	4	6	0	2023	6,609
1	24/4/2024	2,800,000	2,800,000	2,940,000	145	5	20,276	4	5	0	2023	7,569
1	24/4/2024	2,000,000	2,000,000	2,100,000	124	5	16,935	2	5	0	2023	5,087
שווי מ"ר מבונה ממוצע												₪ 5,800

10.1.4.10 <u>מכרז 22/2024 – תמ"ל/1025</u>

שמאי המבקשת מנתח את המכרז הנ"ל ומגיע לערכי שווי קרקע שאינן סבירים.

מבלי להתייחס לניתוח עצמו נבהיר כי מכרזים אלו, אינם רלוונטיים לנכס שבנדון לאור העובדות הבאות:

1. כאמור בתגובתנו אופי הבינוי שונה לחלוטין. מדובר על בניינים גבוהים משולבים של מגורים, מסחר ותעסוקה, הכוללים כ- 3 קומות של תעסוקה ומעל קומת מסחר.
2. האזור שונה לחלוטין באופי עירוני בניגוד לאופי השכונה גבעת הכלניות.
3. הבדלים דרמטיים במצב הפיתוח בשכונה לעומת תחום תכנית תמ"ל 1025.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

4. בהמשך למצוין בתגובת המשיבה, נפנה שנית למסמכי המכרז לגבי ההליכים המתנהלים אשר משרים אי וודאות רבה בתחום תכנית תמ"ל 1025:

"

4.10.2 על מציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות הכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התוכנית החלה על המגרשים על נספחיה (בין אם התוכנית התקפה או התוכנית המופקדת או כל תוכנית אחרת רלוונטיות), תוכנית הבינוי, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרש, שטחים גובלים, קווי בניין, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר רוולנטי לצורך הגשת הצעה ולבימוע מלוא התחייבות המציע על מסמכי מכרז זה.

4.10.3 ביחס לתמ"ל 1025 ניתן פסק דין בבית משפט העליון במסגרת תיק עע"מ 3202/21 ועע"מ 3209/21 אשר לא ביטל תוכנית כולה אלא קבע בין היתר, להשיב את סוגיית שטחי המשבצת המוחכרים לכפר ביאליק לדיון מחודש בותמ"ל. מובהר, כי בית המשפט העליון לא ביטל כאמור את התוכנית, והמגרשים המשווקים במסגרת מכרז זה אינם מצויים בשטחי המשבצת של כפר ביאליק.

4.10.4 התוכנית צפויה לעלות לדיון חוזר בותמ"ל בכל הנוגע לשטחי כפר ביאליק וכי יתכנו שינויים שעשויים להשפיע על תוכנית תמ"ל 1025 ולפיכך גם על הוראות המכרז ותנאיו.

4.10.5 המציע מצהיר כי הובהר לו שנוכח המפורט לעיל, עבודות הפיתוח והניקוז טרם החלו במקרקעין וכי ניתן יהיה להתחיל בביצוע עבודות הבניה במגרשים הכלולים במכרז, לכל המוקדם, ומבלי לגרוע מתנאים נוספים הכלולים בהוראות התכניות, לאחר השלמת עבודות הפיתוח והניקוז והכל בהתאם ובכפוף להוראות התוכנית.

4.10.6 כי ייתכנו עיכובים משמעותיים בהשלמת עבודות הניקוז והפיתוח בכל מגרשי התוכנית בשל הימצאות חלק מהתשציוצ הדרושות לפיתוח, בשטחי כפר ביאליק

4.10.7 מוכח האמור לעיל, רמ"י שומרת לעצמה את הזכות להאריך מועדים ובכלל זאת מועדי מסירת המגרשים ו/או ביצוע עבודות הפיתוח, כפי שיידרש בנסיבות העניין. יובהר, כי הארכת המועדים תתאפשר לרמ"י גם לאחר הכרזה על זוכים במכרזף והמציע מצהיר כי הו מביא זאת בחשבון ועל כן לא יוכל לבוא בטענה, דרישה, או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י או מי מטעמה.

4.10.8 מבלי לגרוע מהוראות אחרות הכלולות בחוברת המכרזף יובהר כי מימוש הזכייה במכרז זה מותנה בתוצאות הדיונים בותמ"ל בנוגע לתוכנית (ראה

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

סעיף 3 לעיל) ולפיכך התשלום התשלום בגין הקרקע והפיתוח יבוצע 90
יום "

מיקום המגרשים על ציר ראשי המחבר בין מחלף גלעם לבין מחלף קרית אתא צפון.
גבעת הכלניות הינה שכונה בשלבי פיתוח והוצאת היתרי בניה רבים מאוד, לאחר שיווק מכרזים של מאות יח"ד ומכירה של דירות בתחום השכונה.
במצב כזה אין שום צורך לפנות למתחמים אחרים ושונים בתחום העיר המעוותים את השווי בנכס שבנדון.
ברור כי זהו ניסיון של שמאי המבקשת להימנע מניתוח עסקאות במתחם שבנדון (דירות ומכרזים).

10.1.5 <u>תחשיב ההשבחה</u>

ההקלות שהתבקשו הינן צמצום מס' המבנים, הקלה בקומה וביח"ד, הקלות אלה אפשרו בינוי מיטבי במגרש.
ריווח בין דירות המגורים, יצירת מרחב עבור חניות ושטחים משותפים החוסך בחניה תת קרקעית בקומת המרתף (עפ"י הוראות התב"ע) וכתוצאה מכך ישנו חסכון בעלויות הבניה.
כמו כן, נוצרו דירות גן עם גינות נרחבות ודירות פנטהאוז גדולות עם מרפסות נרחבות.
הקלה בשתי יח"ד הגורמת לביטול השוליות בדירות הסטנדרטיות ומאפשרת תמהיל רחב יותר של דירות.
על הצד הזהיר, הובאה בחשבון ההשבחה בגין ביטול השוליות (תוספת יח"ד ללא שטח) ותוספת קומה שאיפשרה את דירות הפנטהאוז המיוחדות, אשר נמכרות בעשרות אחוזים מעל הדירות הסטנדרטיות.
להלן תחשיב ההשבחה:

הקלה בגין תוספת יח"ד	
מהות	ערך
שטח דירה ממוצעת	106
מס' יח"ד בהקלה	2
מקדם הקלה[3]	0.2
שטח אקו'	42.4
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 4,600
סה"כ	₪ 195,040

הקלה בגין תוספת קומה	
מהות	ערך
שטח דירות פנטהאוז	532.88
מקדם הקלה[4]	0.2
שטח אקו'	106.576

[3] ההשבחה בגין הפיכת שטח שולי לגרעיני

[4] השבחה בגין הפיכת דירות רגילות לדירות מיוחדת בקומה ה- 3

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

הקלה בגין תוספת קומה	
מהות	ערך
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 4,600
סה"כ	₪ 490,250

השבחה	
מהות	ערך
סה"כ ההשבחה	₪ 685,290

10.2 שמאי המבקשת

10.2.1 מהות ההשבחה ואופן עריכת שומת ההשבחה

הקלה במס' יח"ד

הקלה בתוספת קומה.

10.2.2 מקדם שוליות

1. תוספת הצפיפות המבוקשת הינה 8.3% (26 יח"ד מבוקשות/ 24 יח"ד מותרות), המדובר בתוספת נמוכה.
2. להלן הביטוי בהפרש השטחים במצבי תכנון שונים:

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב הקודם: 120 מ"ר

שטח עיקרי ממוצע במצב החדש: 110.77 מ"ר

בהתחשב בשוליות הנמוכה הבאתי בחשבון מקדם שיפור שוליות בשיעור של 10%.

10.2.3 עלויות עודפות

10.2.3.1 עלויות עודפות הכרוכות בתוספת יח"ד

הקטנת השטח הממוצע לדירה (הגדלת הצפיפות) כרוכה בעלויות עודפות הכוללות, בין היתר:

- עלות בניה יקרה יותר לאור בניית יותר יח"ד באותו שטח.
- עלות בניה נוספת בגין בניית קומות נוספות, כאשר ע"פ הוראות התב"ע גובה כל קומה – 2.9 מ' (יותר מהמקובל בפרוייקטים חדשים באזורים בעלי אופי דומה).
- עלויות מרתפי חניה.

10.2.3.2 העלות "העודפת" עקב הגדלת הצפיפות בפרויקט

קיימת עלות עודפת הנובעת מבניית יותר דירות באותו שטח הכוללת תוספת:

מטבחים, שטחים רטובים, תוספת דלתות לרבות דלתות כניסה, אלומיניום, כלים סנטרים וכו'.

העלות נאמדת בגבולות 70,000 ₪ ליח"ד, להלן פירוט חלק מהעלויות:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

תיאור	מחיר
תכנון וייעוץ	15,000 ₪
חיבור חשמל	3,000 ₪
תוספת מטבח	10,000 ₪
מערכת סולרית	4,000 ₪
מערכת גז	2,000 ₪
דלתות כניסה	5,000 ₪
תוספת חדר רטוב 1 לפחות	10,000 ₪
ויטרניות אלומיניום מסלון	15,000 ₪
נקודות חשמל אינסי וכו	5,000 ₪

במסגרת שומות מכריעות להן הייתי צד הוכרה עלות עודפת ליח״ד כדלקמן:

גו״ח	מכריע	הפניה	עלות ליח״ד	הערות
12722/17	יעקב פז	עמ׳ 12	40,000 ₪	
10916/16	נורית ג׳רבי	עמ׳ 25	40,000 ₪	בנוסף חניה
8142/30	גבע בלטר	עמ׳ 21	כ- 270,000 ₪ כולל חניה	לפי מחשבון דקל
19593/28	עומר סרחאן	עמ׳ 13	20,000 ₪	בנוסף חניה

לפיכך אני סבור שיש להביא בחשבון עלויות בניה עודפות לכל הפחות 20,000 ₪ (ההכרעה הנמוכה ביותר).

10.2.3.3 <u>עלות חניה לכל דירה מתווספת (באותו שטח)</u>

תוכנית כ/248 קובעת (סעיף 2.9) כי תקן החניה הינו 1.8 ומקומות חניה ליח״ד וחניה אחת ליחידת דיור קטנה. לפחות 60% מהחניה תיבנה בתת קרקע.

במגרש שבנדון אין חובה לבניית דירות קטנות, ומתקבל כי הגדלת הצפיפות (ללא תוספת שטח) כרוכה בתוספת 1.80 מקום לכל דירה מתווספת שמתוכה 1.08 מקום במרתף.

הבאתי בחשבון כי מחיר דירה מגלם מקום חניה 1 לפחות, את החניה ״העודפת״ (לפי התקן) ניתן תיאורטית למכור. מתקבל כי על מנת ״ליצור״ דירה חדשה מהשטח השולי המוסב יש לקחת בחשבון לפחות עלות בניית מקום חניה 1, כאשר 60% מהחניה הנוספת תהיה במרתף.

לפיכך יש להביא בחשבון עלות של לפחות של 0.6 מקומת חניה במרתף.

שטח החניה הממוצע במרתף הינו כ- 40 מ״ר (3,975 מ״ר חניה במרתפים / 99 מקומות), נתון נמוך זה נובע מהעובדה כי חלק ניכר מהחניות הינן חניות עוקבות.

בהינתן כי ניתן לייחס את התוספת לחניה עוקבות שמידותיה כ- 15 מ״ר (3 מ׳ רוחב X 5 מ׳ עומק) לשטח זה יש להביא בחשבון שטח מעברים (תמרון כמעט לא נדרש) מינימלי של 10% מתקבלת עלות מינימלית עודפת לחניה לכל דירה מתווספת כדלקמן:

0.6 מקום X 15 מ״ר X 1.1 מעברים X 2,250 ₪ X 1.1 עקיפות[5] = כ- 25,000 ₪

[5] 25% המצוין לעיל הינו ממוצע, הבאתי בחשבון כי עיקר העלויות העקיפות הינן לשטח עילי והאחוז למרתף נמוך יותר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

10.2.3.4 <u>סיכום העלויות העודפות</u>

מתקבל כי לצד השיפור בשוליות השטח, קיימת עלות הנאמדות (במינימום) בסך של 45,000 ₪ ליח״ד מתווספת (20,000 ₪ בניית יותר דירות באותו שטח + 25,000 ₪ חניה).

10.2.3.5 <u>שומות מכריעות בהן נקבע כי בהתחשב בעלויות הבניה הכרוכות בתוספת יח״ד באותו שטח לא קיימת השבחה</u>

1. <u>הכרעת של גב׳ גבע בלטר בחלקה 30 בגוש 8142</u>

תוספת שטח עיקרי אקו׳	315 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	3,234 ₪
סה״כ השבחה גולמית	1,018,066 ₪
עלויותת עודפות	<u>1,460,000 ₪</u>
	אין השבחה

2. <u>הכרעת של מר עומר סרחאן בחלקה 28 גוש 19593</u>

תחשיב ההשבחה	
סה״כ ההשבחה במ״ר קרקע מר״א (השטח לחיוב)	808.94 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה אקו׳	950 ₪
סה״כ השבחה גולמית למימוש המבוקש בהיתר בניה לפני הפחתות	768,493 ₪
הפחת עלות עודפת על בסיס מס׳ יח״ד הנוספות	
עלת עודפת מופחתת נוכח היקף הבניה ועלות קבלנית	(280,000) ₪
עלות עודפת בחניון לתוספת 13 לחניות	(515,000) ₪
השבחה	אין השבחה

3. <u>הכרעת של גב׳ נורית ג׳רבי חלקה 16 בגוש 10916</u>

השבחה 1,124.13 מ״א X 2,700 ₪ =	3,035,151 ₪
השבחה בגין תוספת מרחבית מוגנים	1,188,000 ₪
סה״כ ההשבחה	<u>4,223,151 ₪</u>
עלות עודפת לחניה	1,747,670 ₪
עלות עודפת לתוספת יח״ד בהקלה	1,760,000 ₪
סה״כ השבחה המתואמת	715,481 ₪
סה״כ ההשבחה בקיזוז הפטור לממ״ד	514,212 ₪

ללא חיוב בגין ממ״דים שהינו פטור מתקבל כי אין השבחה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

4. הכרעת מר ארז כהן חלקה 592 בגוש 6144

" הנדון כלל לא מאפשר לבחון של מתונים. בהתאם לכך, והתחשב בתוספת העלות הנגרמת מתוספת יחידות, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי תוספת היחידות אינה גורמת להשבחה החייבת בהיטל השבחה במקרה הנדון. "

יצויין כי המשמעות של העדר השבחה אינה אומרת כי לא קיימת כדאיות בתוספת יח"ד, הואיל ומתווספים שטחי ממ"דים המשפרים את הכדאיות ואינם מחויבים בהיטל השבחה על פי החוק.

10.2.4 תוספת קומה

לעניין תוספת הקומה מצוין בשומת הוועדה "תוספת קומה שאיפשרה את דירות הפנטהאוז המיוחדות" . מדובר בהנחה מוטעית.

כפי שניתן לראות בסעיף 6.7 בנספח תכנוני שצורף למכרז וכאמור גם לתיק המידע שניתן למבקשי ההיתר, הדירות בקומות העליונות הינן דירות פנטהאוז.

זאת ועוד, בתכנון תואם תב"ע (מצב קודם) כל הדירות הינן דירות מיוחדות, עם מרפסות ו/או גינות נרחבות.

בנוסף קיימות 12 דירות גן (4 בכל בניין) לעומת 6 בתכנון המוצע.

תוספת הקומה נועדה לשרת את תוספת יח"ד, אינה מוסיפה דירות מיוחדות, וסה"כ הדירות המיוחדות בפרויקט קטן לאור תוספת יח"ד.

10.2.5 אופן עריכת שומת ההשבחה

שומת הוועדה בוחנת את ההשבחה בשווי הנכס תוך בידוד מרכיבים יחידים.

ועדות ערר קבעו, בצדק ובהתאם לחוק, כי את ההשבחה יש לבחון בין שני מצבי התכנון בשלמות.

אבקש להפנות להחלטות ועדת הערר, כגון החלטה מספר 85058/12 שפיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב:

"סבורים אנו כי הצדק עם העורר בכל הקשור לכך שאת ההקלות יש לבחון אכן במשותף ולא להפרידן ולבחון את תרומת כל אחת מהן לערך הנכס. דומה כי הפיצול שבו נבחנת כל הקלה בנפרד יש בו משום מלאכותיות."

גם בהחלטה בערר (חי') 8046/16 ועדה מקומית לתכנון ובניה פרדס חנה-כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, נתקבל עקרון דומה.

במסגרת הערר נטען ע"י העוררים:

" הערכת השווי אינה יכולה להתמצות בפרטים תכנוניים נקודתיים בלבד, רכיב כזה או רכיב אחר של הקרקע ושל המבנה אשר הקמתו עליהם אושרה בהיתר. נדרשת הערכת שווי מלאה של כלל רכיבי המקרקעין כפי שהשתנו בעקבות אישור התכנית, והשוואת שווי זה למצב הקודם במקרקעין, ערב אישורה של התכנית. "

ועדת הערר קבעה:

" כדי להעריך את התמונה צריך לראותה בשלמותה, ואין די בבחינה מיקרוסקופית של "עין הסערה", אלא נדרשת גם השקפה טלסקופית על הירידה התכנונית כולה."

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

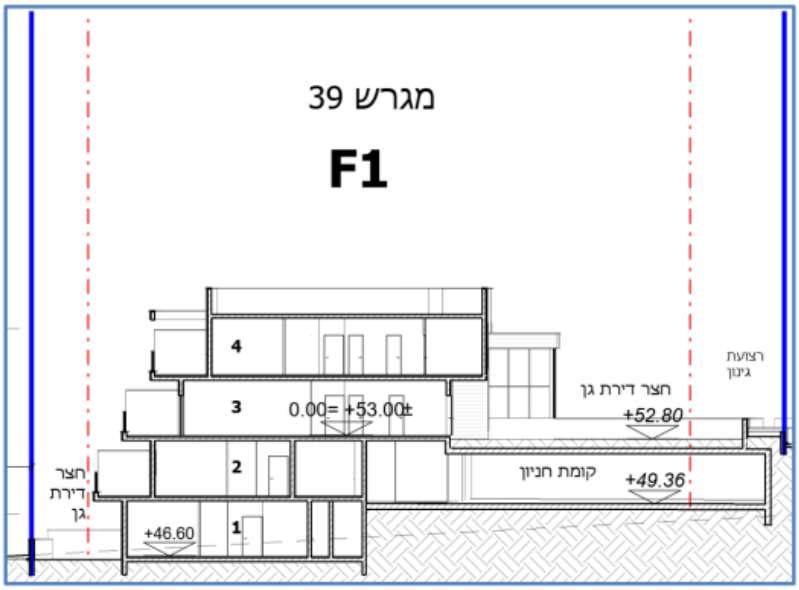
תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

10.2.5.1 <u>תכנון מוצע ותמהיל בינוי על בסיס נספח השיווק בחוברת רמ"י לקביעת שווי מצב קודם</u>

לחוברת המכרז צורף נספח תכנוני (נספח ו'), הנספח צורף גם לתיק המידע שניתן למבקשי ההיתר. מנספח זה ניתן לראות את תמהיל הדירות לצורך קביעת שווי.

להלן חתך בינוי מהנספח התכנוני (עמ' 83 לחוברת המכרז):



כפי שניתן לראות, בתכנון שתואם תב"ע (מצב קודם) כל הדירות הינן דירות מיוחדות, עם מרפסות ו/או גינות נרחבות.

הדירות בקומה העליונה הינן דירות פנטהאוז, בנוסף קיימות 12 דירות גן (4 בכל בניין) לעומת 6 בתכנון המוצע.

<u>להלן תחשיב שטח אקו' בשני מצבי התכנון</u>

שווי מצב קודם (תמהיל לפי נספח תכנוני):

מפלס	סוג דירה	כמות	שטח עיקרי (מ"ר) (*)	עיקרי ראשי (מ"ר)	עיקרי משני (מ"ר)	מקדם שווי לסוג דירה	סה"כ שטח אקו'
			מקדם	1	0.9		
-2	דירת גן תחתונה	2	120	110.77	9.23	1.15	273.90
-1	דירה עם מרפסת	2	120	110.77	9.23	1	238.20
כניסה	דירת גן עם מרפסת	2	120	110.77	9.23	1.25	297.70
1	פנטהאוז	2	120	110.77	9.23	1.20	285.80
סה"כ לבניין			960				1,095.6
סה"כ למגרש 3 בניינים			2,880				3,286.8

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

שווי מצב קודם (תמהיל לפי נספח תכנוני):

מפלס	סוג דירה	כמות	שטח עיקרי (מ"ר) (*)	עיקרי ראשי (מ"ר)	עיקרי משני (מ"ר)	מקדם שווי לסוג דירה	סה"כ שטח אקו'

(*) הובאה בחשבון חלוקה שווה בין הדירות, ברור כי ככל שהבניה הייתה מבוצעת בהתאם לתמהיל בנוסח התכנוני היו סוגי דירות שונים באופן שהדירות המיוחדות (עם מקדם השווי הגבוה יותר) היו גדולות יותר ולכן סה"כ השטח האקו' היה אף גדול יותר מהמוצג בטבלה.

שווי מצב חדש (לפי בקשה להיתר):

מפלס	סוג דירה	כמות	שטח עיקרי (מ"ר) (*)	עיקרי ראשי (מ"ר)	עיקרי משני (מ"ר)	מקדם שווי לסוג דירה	סה"כ שטח אקו'
			מקדם	1	0.9		
-2	דירת גן תחתונה	2	114.40	114.40		1.15	263.1
-1	דירה עם מרפסת	2	103.4	103.4		1	206.8
-1	דירת גן	1	117	117		1.15	134.6
כניסה	דירה עם מרפסת	2	96.40	96.40		1	192.8
כניסה	דירה עם מרפסת	1	117	117		1	117
1	דירה עם מרפסת	2	96.40	96.40		1	192.8
1	דירה עם מרפסת	1	117	117		1	117
2	פנטהאוז	2	134	134		1.20	321.6
סה"כ לבניין		13	1,440				1,545.7
סה"כ למגרש 3 בניינים		26	2,880				3,091.4

== > הפרש שטח אקו' לחישוב ההשבחה - שלילי

<u>סיכום ומסקנה</u>

כפי שניתן לראות בבחינה מלאה ונכונה של 2 מצבי התכנון, לא נוצרה כלל השבחה כתוצאה מאישור ההקלות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

10.2.5.2 <u>תכנון מוצע בהתאם לפרויקט של כפיר – מגרשים 31-33</u>

מפנה לתכנון המוצע של חברת כפיר במגרשים 31-33 בו מוצעים 3 מבנים, וחניון מאד יעיל אשר לא מצוי מתחת למבנים. בתכנון זה קיימת הקלה בקומה ותוספת של 2 יח״ד ולכן לצורך התאמת הבינוי בהיקף הזכויות המותר יש להוריד קומה אחת במרכז המבנה ואז ניתן יהיה לראות כיצד ניתן לתכנן 3 מבנים עם דירות גן ודירות פנטאהוז.

התכנון של כפיר הוצג על מנת להראות את ישימות בניית 3 בניינים בחלקה, כפי שנקבע בתב״ע, ושהדירות המתקבלות (לרבות דירות הפנטהאוז) הינן דירות איכותיות, כאשר התכנון אף כולל יותר דירות מיוחדות.

היתכנות וישימות של תכנון דירות מיוחדות איכותיות בבינוי לפי התב״ע (3 בניינים בחלקה) אף הוצגה בנספחי התכנון שצורפו למסמכי המכרז.

הבניינים בני 10 יח״ד של כפיר כוללים תוספת קומה ותוספת 2 יח״ד (בהקלה), כך שבהפחתת קומה מתקבל בניין התואם למותר על פי התב״ע.

במסגרת התוכנית שכפיר מבקש לאשר (כפי שצוין ע״י שמאי הוועדה) מבוקשת תוספת של 5 יח״ד ו-500 מ״ר עיקרי (בכל מגרש).

500 מ״ר עיקרי מהווים את השטח המקסימלי שבאפשרות ועדה מקומית להוסיף בתוכנית שבסמכותה.

אין בתוכנית המבוקשת משום שיפור שוליות – השטח הממוצע בשני מצבי התכנון נשאר די דומה, הנ״ל מעיד על העדר השוליות.

10.2.6 <u>מסד הנתונים וערכי השווי</u>

10.2.6.1 <u>שווי מ״ר מבונה במצב הקודם</u>

א) <u>התייחסות לשומת שמאי המשיבה:</u>

1. התוכנית קובעת שטח מרפסות בהיקף של 30 מ״ר ממוצע ליח״ד. יובהר כי שטח המרפסות הינו אבסולוטי באופן שתוספת יח״ד מפחיתה את השטח הממוצע ליח״ד, בעת ניתוח שווי מ״ר מבונה יש לקחת בחשבון את שטח המרפסות.

בנוסף, במגרשים שבנדון יש לקחת בחשבון כי 50% מהדירות הינן דירות גן, ולפיכך בעת ניתוח שווי מ״ר מבונה יש לקחת בחשבון את שטח הגינות. לצורך הניתוח הובא בחשבון שטח של 50 מ״ר לגינה וסה״כ 600 מ״ר למגרש.

להלן ניתוח המכרז שבו נרכש המגרש נשוא חוות הדעת, לרבות הזכויות למרפסות וגינות כנדרש (מכרז מ-08/2021):

מגרש	שטח פלדלת (מ״ר)	שטח מרפסות (מ״ר)	שטח גינות (מ״ר)	שטח אקו׳ (מר״א)	מחיר זכיה ללא פיתוח עירוני ₪ (1)	קרקע ליח״ד (₪)	למ״ר מבונה (₪)
מקדם	1	0.4	0.3				
37-39	9,540	2,160	1,800	10,944	37,074,948	514,930	3,388
(1) בהתאם לשומת ועדה							

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

2. <u>שומת הוועדה מתבססת גם על גישת החילוץ מתוך שווי הדירות הבנויות</u>

ראשית, יצוין, כי העסקאות המוצגות בשומת הוועדה לא אותרו במאגר מס שבח, להלן חתך עסקאות בגוש 10255 בטווח תאריכי העסקאות בשומת הוועדה (מ- 15/12/2023 ועד 19/1/2024), כפי שניתן לראות העסקאות המצוינות בשומת הוועדה אינן מופיעות:

גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שווי מכירה	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חד'
10255-29-15	20/12/2023	923,143	923,143	דירת מגורים	0.5	קרית אתא	2023	102	4
10255-29-12	4/1/2024	893,143	893,143	דירת מגורים	0.5	קרית אתא	2023	104	4
10255-29-24	4/1/2024	908,143	908,143	דירת מגורים	0.5	קרית אתא	2023	96	4
10255-29-8	10/1/2024	873,143	873,143	דירת מגורים	0.5	קרית אתא	2023	104	4
10255-29-36	14/1/2024	948,143	948,143	דירת מגורים	0.5	קרית אתא	2023	102	4
10255-1-107	18/1/2024	2,000,000	2,000,000	דירת מגורים	1	קרית אתא	2023	120	5

יתר על כן,

- שומת הוועדה מניחה תוספת של 5% למחירים בגין פריסייל. המדובר בהנחת יסוד מוטעת, נתוני המכירות במועד הקובע משקפים את "שווי שוק" של הדירות ללא קשר להגדרה שיווקית (כגון פריסייל) כזו או אחרת.

- בתקופה האחרונה בכל הפרויקטים בארץ (לרבות הפרויקט הנדון), הדירות נמכרות במתכונת של 20% בחתימת חוזה ו- 80% במסירה ללא הצמדה. המשמעות הינה למעשה הנחה של כ- 4-5% לפחות במחיר הדירה (במקום להוריד מחירי דירות, היזמים נושאים בעלות מימון עודפת עקב תנאי התשלום הנ"ל).

לפיכך, השווי "הריאלי" של הדירות הנמכרות כעת בפרויקט נמוך יותר מהמספרים "האבסולוטיים" הרשומים בהסכם והמדווחים במס השבח.

- עלויות הבניה שהובאו בחשבון ע"י שמאי הוועדה אינן ריאלית ומוערכות בחסר.

- להן תחשיב היתרה לקרקע על בסיס עלויות נכונות:

שווי דירה ממוצעת[6]	₪ 2,229,412
ניכוי מע"מ (17%)	₪ 1,905,480
בניכוי רווח יזמי (18%)	₪ 1,614,814
בניכוי עלויות בניה פירוט להלן	(1,486,000)
יתרה לקרקע, במעוגל	₪ 129,000

(*) לפי נתוני מכירה בסעיף 6.2 לשומת הוועדה, ללא תוספת 5%.

[6] לפי נתוני מכירה בסעיף 6.2 לשומת הוועדה, ללא תוספת 5%

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

פירוט עלות בניה:

מהות	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח דירה	145 מ"ר (1)	5,000 ₪ (6)	725,000 ₪
העמסת ציבורי	36 מ"ר (2)	5,000 ₪ (6)	180,000 ₪
מרפסת	30 מ"ר (3)	1,500 ₪ (6)	45,000 ₪
מרתף חניה לדירה	51 מ"ר (4)	2,250 ₪ (7)	114,750 ₪
פיתוח חצר	115 מ"ר (5)	400 ש"ח	46,000 ₪
סה"כ בניה ישירה במעוגל			1,106,000 ₪
עלויות כלליות		27.5% (על הצד השמרני)	304,000 ₪
מימון לתנאי תשלום		4% משווי ללא מע"מ	76,000 ₪
סה"כ עלויות בניה ישירות + עקיפות			1,486,000 ₪

הערות לטבלה:

(1) לפי דירה ממוצעת בנתוני הדירות בסעיף 6.2 לשומת הוועדה

(2) שטח עילי 4,004 מ"ר (סה"כ ללא חניה/שטח פלדלת 3,203 מ"ר = 25% העמסה

(3) לפי שטח מותר בתב"ע

(4) 3,974.64 מ"ר מרתפי חניה (בשלשלת המגרשים/ 78 יח"ד = 51 מ"ר ליח"ד.

(5) יתרה מגרש ללא קומת קרקע 2,985 מ"ר/ 26 יח,ד = 115 מ"ר ליח"ד.

(6) מדובר במחיר נמוך משמעותית ממחיר דקל למועד הקובע

(7) נמוך משמעותית ממחיר דקל למועד הקובע

כפי שניתן לראות, תחשיב נכון בגישת החילוץ מראה שהיתרה לקרקע נמוכה ממחיר הרכישה.

3. ממועד רכישת הזכויות (כאמור 08-2021) ועד למועד הקובע פורסמו מכרזים לאלפי יח"ד בישוב:

מכרז	תאריך פרסום	תאריך הגשה	מס' יח"ד	הערות
122/2022	7/4/22	3/10/22	62	שכ' כלניות
153/2022	17/5/22	9/1/23	12	רח' אבן גבירול
350/2021	24/10/21	20/9/23	1,386	מתחם "אבוקדו"

ניתן לראות כי במסגרת מכרז 350/2021, אשר נסגר בספטמבר 2023, חלה ירידה חדה בערכי הקרקע, להלן ניתוח המכרז:

מגרשים	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח מרפסות (מ"ר)	שטח אקו' (מר"א)	מחיר זכיה ללא פיתוח (₪) (1)	קרקע ליח"ד (₪)	למ"ר מבונה אקו' (₪)
מקדם	1	0.4				
186-90,193	31,800	4,800	33,720	60,037,578	250,157	1,780
198-200	24,248	3,660	25,712	46,711,612	255,255	1,817
202-204	18,418	2,780	19,530	29,278,004	210,633	1,499
214,216,218	23,453	3,540	24,869	45,029,333	254,403	1,811
220-222	21,200	3,200	22,480	32,853,863	205,337	1,461

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

מגרשים	שטח פלדלת (מ״ר)	שטח מרפסות (מ״ר)	שטח אקו׳ (מר״א)	מחיר זכיה ללא פיתוח (₪) (1)	קרקע ליח״ד (₪)	למ״ר מבונה אקו׳ (₪)
223-227	25,175	3,800	26,695	49,288,242	259,412	1,846
230-231	7,553	1,140	8,009	19,297,338	338,550	2,410
235-238	24,380	3,680	25,852	34,866,514	189,492	1,349
239-241	7,420	1,120	7,868	16,628,012	302,286	2,152

(1) לא הוגשו הצעות לא בטווח. חלק מהמגרשים מוצעים בשנית

ניתן לראות שווי מ״ר מבונה בשכונה חדשה בעלת מאפיינים דומים לשכונה הנדונה בגבולות 1,500-2,400 ₪/למ״ר (ממוצע כ 1,800 ₪/למ״ר)

מכרזים נוספים:

לאחר המועד הקובע פורסמו בשכונות הסמוכות בעיר מכרזים נוספים לאלפי יח״ד, המדובר במכרזים שהכוונה לשווקם הייתה ידועה ופורסמה כבר בתוכניות העבודה של רמ״י לשנת 2022[7]:

מכרז	תאריך פרסום	תאריך הגשה	מס׳ יח״ד	הערות
180/2023	20/9/23	27/12/23	200	דיור מיוחד
284/2023	31/10/23	27/12/23	1,026	תמ״ל/1024, חלק דיור מיוחד+ מסחר
299/2023	22/11/23	31/12/23	1,584	תמ״ל/1025
300/2023	23/11/23	31/12/23	1,174	תמ״ל/1025
317/2023	5/12/23	31/12/23	1,224	מחיר מטרה, תמ״ל/1025

(1) לא הוגשו הצעות לא בטווח. חלק מהמגרשים מוצעים בשנית

במכרזים 284/2023, 180/2023, 317/2023 לא הוגשו כלל הצעות ובמכרזים 299+300/2023 הוגשו הצעות (תקינות) רק לשני מתחמים לבניית 306 יח״ד:

מגרשים	שטח פלדלת (מ״ר)	שטח מרפסות (מ״ר)	שטח אקו׳ (מר״א)	מחיר זכיה ללא פיתוח (₪) (1)	קרקע ליח״ד (₪)	למ״ר מבונה אקו׳ (₪)
מקדם	1	0.4				
27,40	12,880	1,512	14,455	21,763,709	172,728	1,445
78,80	18,400	2,160	20,650	23,564,660	130,915	1,095

לסיכום סעיף זה

[7] https://www.gov.il/BlobFolder/reports/housing-2022/he/publications_pr_TochnitAvoda2022.pdf

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

4. סיכום סעיף זה – ניתן לראות כי ממועד רכישת הזכויות ועד למועד הקובע קיימת ירידת מחירים חדה בערכי הקרקע בישוב.

ב) <u>שינוי הריבית בתקופה הרלוונטית</u>

כאמור, רכישת הזכויות במקרקעין שבנדון היתה בשנת 2021, כאשר תקופה זו התאפיינה בגאות בשוק הנדל"ן בכלל ובמחירי קרקעות שמשווקות במכרזי רמ"י בפרט.
המועד הקובע הינו בעיצומה של עליה חדה בריבית בנק ישראל עם תחזית להמשך העלייה בתקופה שלאחר המועד הקובע. העלייה החלה באפריל 2022 ובמועד הקובע הינה כמעט נקודת שיא.
הריבית במועד הקובע הינה 4.25% (עליה מ- 0.1% ל- 4.25%).

מעבר לדוגמאות של המכרזים בקרית אתא המוצגות לעיל, ניתן לראות כי ברוב מכרזי רמ"י בתקופה הרלוונטית ההצעות שהוגשו וזכו במכרזים היו נמוכות, ברובן באופן משמעותי, מהערכת השמאים, ובחלק אף לא היו כלל הצעות, להלן מספר דוגמאות:

מכרז	ישוב	תאריך הגשה	מחיר שומה	מחיר זכיה	אחוז
354/2022	עכו	14/5/2023	119,533,648	67,360,000	56.35%
172/2023	נתניה	14/8/2023	210,861,482	147,259,382	69.84%
			120,021,495	77,821,126	64.84%
			301,406,723	198,875,318	65.98%
			124,866,694	80,160,000	64.20%
			236,612,055	140,150,000	59.23%
			232,859,999	144,900,777	62.23%
179/2023	רחובות	14/8/2023	78,701,299	41,000,770	52.10%
			60,734,763	29,177,777	48.04%
			57,408,824	אין זוכים	
			57,394,610	26,298,548	45.82%
			50,207,430	24,177,777	48.16%
			53,024,496	אין זוכים	
400/2022	חולון	19/6/2023	65,860,000	40,222,222	61.07%
58/2023	תל אביב	5/6/2023	27,050,000	18,015,477	66.60%
85/2023	ראש העין	15/5/2023	49,718,108	30,777,778	61.960%
48/2023	ראשון לציון	1/5/2023	119,831,163	91,17,569	76.04%
383/2021	רחובות	1/5/2023	28,355,850	אין מציעים	
71/2023	נתיבות	1/5/2023	54,158,000	27,820,000	51.37%

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

מכרז	ישוב	תאריך הגשה	מחיר שומה	מחיר זכיה	אחוז
456/2022	קרית עקרון	27/2/2023	91,748,109	38,555,777	42.02%
			85,605,282	39,111,111	45.69%
			169,264,502	78,850,126	46.58%
			181,351,798	75,600,272	41.69%
329/2022	ראש העין	30/1/2023	74,891,887	48,084,900	64.21%
			87,412,584	אין זוכים	
168/2022	ירוחם	23/1/2023	2,303,180	2,222,222	96.48%
407/2022	חריש	16/1/2023	5,315,000	4,181,826	78.68%

מעבר לירידת המחירים הכללית בארץ, הרי שבקרית אתא קיימת הצפה של יח"ד ששווקו ע"י רמ"י, דבר המשפיע מהותית על שווי הקרקע.

10.2.6.2 <u>קביעת שווי מ"ר מבונה</u>

לאור הנתונים לעיל ובהתחשב במצב השוק ובנתוני העסקאות בסמוך למועד הקובע (כגון מכרז 350/20219) שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות 2,000 ₪.

מנגד, במידה ומבססים את תחשיב שווי מ"ר מבונה על בסיס מכרז בו נרכשו הזכויות (3,503 ₪ למ"ר מבונה), ובהתחשב בירידת שווי של כ- 15-20% ממועד המכרז ועד למועד הקובע, מגיעים לערכי קרקע של 2,940 ₪ למ"ר מבונה.

לפיכך שווי מ"ר מבונה נאמד על -ידי בסך של 2,900 ₪ (על הצד הגבוה).

מתקבל כ 425,000 ₪ קרקע ליח"ד לפי: (146.6 מ"ר אקו לדירה: 125 מ"ר פלדלת + 30 מ"ר מרפסות+ 15 מ"ר גינה בממוצע).

10.2.6.3 <u>מכרז 22/2024- תמ"ל 1025</u>

הוצג על ידי ניתוח מסודר מפורט ומחמיר (הואיל ולא הובא בחשבון שווי לתעסוקה) למכרז 22/2024.

שמאי הוועדה קובע שמתקבלים "ערכי קרקע שאינם סבירים", ללא שום נימוק והסבר, וככל הנראה רק מאחר והערכים אינם מתאמים לו.

בניגוד לנטען לא מדובר במבנים משולבים מסחר תעסוקה ומגורים, אלא במבנים נפרדים.

קיימת הפרדה בין המגורים והתעסוקה. התעסוקה בחזית והמגורים בעורף.

בתחום תוכנית כ/248 קיימים גם טיפוסי בניה שונים (מגדל, מדורגים וכו'), ובניתוח תוצאות המכרז לא ניכרים פערים דרמטיים בשווי קרקע ליח"ד.

גם המקרקעין שבנדון במועד הקובע אינם מפותחים, ובמועד הקובע טרם החל בה שיווק.

מכרז זה כאמור מעיד באופן ברור על ירידת המחירים בעיר, הנובעת בין היתר, מגורמים שציינתי בשומה ובדיון (עליית הריבית, הגדלה משמעותית של הצע עד כדי הצפת כמות יח"ד באזור ועוד).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

10.2.7 <u>תחשיב ההשבחה</u>

א) <u>תוספת יח"ד</u>

מהות	שטח עיקרי	מס' יח"ד	ממוצע ליח"ד
מצב קודם	2,880 מ"ר	24	120 מ"ר
מצב חדש	2,880 מ"ר	26	110.77 מ"ר
הפרש שטח עיקרי בין מצבי התכנון			9.23 מ"ר
שטח עיקרי מוסב משטח מישני/שולי וראשי			222 מ"ר
מקדם השבחה			0.1
שווי מ"ר אקו'			₪ 2,900
סיכום ביניים			₪ 64,380
עלויות עודפות כרוכות בשיפור 2 יח"ד X 45,000 ₪			(₪ 90,000)
השבחה			אין השבחה

ב) <u>תוספת קומה</u>

כאמור הנחת המוצא בשומת הוועדה לפיה תוספת הקומה איפשרה דירות פנטהאוז מוטעת.

ג) <u>סיכום ומסקנה</u>

גם לגישת הוועדה הבוחנת פרטים תכנוניים נקודתיים בלבד, ניתן לראות כי לא קיימת השבחה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

10.3 הכרעה

10.3.1 מהות ההשבחה

שמאי המשיבה על הצד המקל העריך את ההשבחה עבור 2 מרכיבי השבחה בלבד:

- הקלה במספר יח"ד לפי מקדם השבחה 0.2.
- הקלה במס' הקומות לפי מקדם השבחה 0.2.
- יתר ההקלות לא נלקחו בחשבון בתחשיב.

שמאי המבקשת העריך את ההשבחה (העדר ההשבחה) ב- 2 גישות:

- גישה א - ההשוואה בין 2 מצבי התכנון ע"י סיכום סה"כ השטח האקו' של כל אחד מצבים בה נמצא כי סה"כ שטח אקו' מצב קודם גבוה מהמצב החדש וע"כ אין השבחה.
- גישה ב – הקלה במס' יח"ד לפי מקדם השבחה 0.1 והפחתת עלות עודפת – אין השבחה
  הקלה בתוספת קומה – אין השבחה.

בהתאם לפרוטקול החלטת ישיבה מס' 2023003 מיום 27/3/2023 בקשה מס' 20220425 הכוללת הקמת 2 מבני מגורים במגרש 37 (טיפוס F1) מעל מרתף משותף. מבנה 1 ומבנה 2 בני 13 יח"ד כ"א בגובה 5 קומות (3 קומות מעל מפלס הכניסה + 2 קומות מחת למפלס הכניסה) – סה"כ 26 יח"ד.

הקלות שאושרו:

- הקלה ביח"ד מ 24 יח"ד ל 26 יח"ד
- הקלה לצמצום מס' המבנים למגרש מ 3 ל 2 מבנים
- הקלה במס' קומות מ 2 קומות ל 3 קומות
- מעבר משטחי שירות המיועדים לשטחי שירות כלליים במגרש לשטחי שירות לחניה מקורה
- הקטנת גובה מבואה
- הקטנת שטח המבואה
- הקלה במרווח אחורי לשצ"פ של עד 40% - עבור מרפסת קונזולית
- הקלה במרווחים צידיים של 10% - 4.5 מ' במקום 5 מ'
- הקלה במרווח קדמי עבור מבני אשפה – 0 מ' במקום 5 מ'

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

10.3.2 מקדם שוליות

בעוד ששמאי המשיבה קבע מקדם שוליות של 0.8, שמאי המבקשת קבע מקדם שוליות של 0.9.

במצב הקודם ניתן היה לבנות 24 דירות בשטח עיקרי של 120 מ״ר ובתוספת ממ״ד מתקבל שטח פלדלת של 132 מ״ר, ובמצב החדש 26 דירות בשטח עיקרי של 110 מ״ר ובתוספת ממ״ד מתקבל שטח פלדלת של 122 מ״ר.

את מקדם השוליות יש לבחון כפוני של שטח הבניה הממוצע, 122 לעומת 132 מ״ר ולא כפי שערכו שמאי המשיבה מ- 112 ל- 124.

עיינתי במסד הנתונים של שמאי המשיבה, ובמקביל בחנתי את העיסקאות בטווח התאריכים שהוצגו ונמצא כי ישנן עוד עסקאות אשר דווחו שמצאתי לנכון להכניסן למסד הנתונים.

להלן פלט העסקאות של דירות מגורים בשטח פלדלת של 119-124 ובממוצע 121 מ״ר

גו״ח	יום המכירה	שווי מכירה	שטח	מס חדרים	שווי מ״ר בנוי
010255-0029-005-00	20/03/2024	2,048,522	119	4	₪ 17,214
010255-0029-005-00	20/03/2024	2,048,522	119	4	₪ 17,214
010255-0029-005-00	20/03/2024	2,048,522	119	4	₪ 17,214
010255-0029-005-00	03/03/2024	2,048,286	119	4	₪ 17,212
010255-0029-005-00	03/03/2024	2,048,286	119	4	₪ 17,212
010255-0029-005-00	03/03/2024	2,048,286	119	4	₪ 17,212
010255-0029-004-00	24/04/2024	2,094,522	120	4	₪ 17,454
010255-0001-807-00	05/03/2024	1,900,000	120	5	₪ 15,833
010255-0001-808-00	05/03/2024	1,900,000	120	5	₪ 15,833
010255-0001-107-00	18/01/2024	2,000,000	120	5	₪ 16,667
010255-0001-806-00	11/04/2024	2,150,000	124	5	₪ 17,339
010255-0001-406-00	17/03/2024	2,000,000	124	5	₪ 16,129
010255-0021-018-00	15/03/2024	1,780,000	124	4	₪ 14,355
010255-0021-008-00	13/03/2024	1,740,000	124	4	₪ 14,032
010255-0001-106-00	05/03/2024	2,180,000	124	5	₪ 17,581
010255-0001-705-00	26/02/2024	2,150,000	124	5	₪ 17,339
010255-0001-206-00	22/01/2024	2,000,000	124	5	₪ 16,129
ממוצע			122		₪ 16,587

להלן פלט העסקאות של דירות מגורים בשטח פלדלת של 128-145 ובממוצע 132 מ״ר

גו״ח	יום המכירה	שווי מכירה	שטח	מס חדרים	שווי מ״ר בנוי
010255-0021-005-00	31/03/2024	1,770,000	128	4	₪ 13,828
010255-0021-011-00	28/03/2024	1,660,000	128	4	₪ 12,969
010255-0021-004-00	21/03/2024	1,790,000	129	4	₪ 13,876
010255-0021-010-00	20/03/2024	1,850,000	129	4	₪ 14,341

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/3/2025

מס תיק-פניה : 317-986-2024

גו"ח	יום המכירה	שווי מכירה	שטח	מס חדרים	שווי מ"ר בנוי
010255-0021-014-00	20/03/2024	1,840,000	129	4	₪ 14,264
010255-0029-001-00	13/02/2024	2,786,286	130	5	₪ 21,433
010255-0029-001-00	06/02/2024	2,841,286	130	5	₪ 21,856
010255-0021-010-00	13/03/2024	1,830,000	131	4	₪ 13,969
010255-0021-004-00	10/03/2024	1,810,000	131	4	₪ 13,817
010255-0029-009-00	24/04/2024	2,206,522	133	5	₪ 16,590
010255-0029-006-00	15/04/2024	2,168,522	133	5	₪ 16,305
010255-0029-009-00	06/02/2024	2,076,286	133	5	₪ 15,611
010255-0029-009-00	30/01/2024	2,148,286	133	5	₪ 16,153
010255-0001-802-00	18/04/2024	2,800,000	137	5	₪ 20,438
010255-0001-101-00	05/03/2024	2,700,000	137	5	₪ 19,708
010255-0001-203-00	14/02/2024	2,150,000	137	5	₪ 15,693
ממוצע			132		₪ 16,303

טווח	שטח ממוצע לדירה	שווי מ"ר בנוי פלדלת	שווי ממוצע
128-145	132 מ"ר	₪ 16,303	₪ 2,151,996
119-124	122 מ"ר	₪ 16,587	₪ 2,023,562

מקדם שוליות מ- 122 ל- 132			
הפרש	10 מ"ר		₪ 128,434
שווי למ"ר שולי			₪ 12,843
שיעור ההפחתה בגין שוליות			21%

== > מקבלת את מקדם השוליות שקבעו שמאי המשיבה – 0.8

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

10.3.1 <u>עלויות עודפות</u>

שמאי המבקשת בחן את העלות העודפת כפונ' של תוספת שטחי החניה ותוספת עלויות[8] ל- 2 הדירות הנוספות ובסה"כ כ- 90,000 ש"ח.

אולם מעבר לתוספת בגין עלויות אלה יש לקחת בחשבון כי ישנו קיזוז בהוצאות בשל הקטנת שטחי השירות, במקום 3 חדרי מדרגות, מוצעים 2, במקום 3 מעליות נבנות 2 מעליות, וזה בהתעלם מהעובדה כי בניית חדר מדרגות, מעלית ופיר מעלית גבוהה מעלות מ"ר רגיל, כלומר מרכיב יקר נחסך.

לצורך בחינה כוללת של העלויות ב- 2 מצבי התכנון, בחנתי את עלויות הבניה בהתאם למחשבון דקל על בסיס מודל רעיוני לפיו הוזנו שטחי הבניה ב- 2 מצבי התכנון; במצב החדש ע"פ הבקשה להיתר, ובמצב הקודם ע"פ המודל הרעיוני בנספח השיווק של רמ"י על בסיס הבקשה להיתר בניה. ההשוואה בין 2 התחשיבים לוקחת בחשבון את כל היתרונות והחסרונות של כל פרויקט כולל עלויות עודפות ככל שישנם.

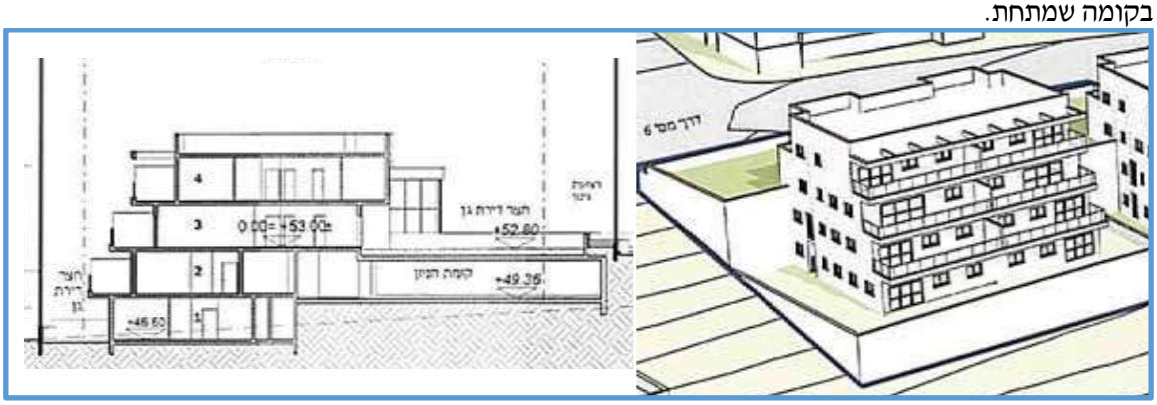
10.3.2 <u>תוספת קומה</u>

שמאי המשיבה העריך את ההשבחה לתוספת קומה לפי מקדם 0.2 וזאת מכיוון שבקומה העליונה מוצעות דירות פנטהאוז.

שמאי המבקשת טוען כי גם במצב הקודם ניתן היה לבנות דירות פנטאהוז, ומפנה לפרויקט של כפיר במגרשים 31-33.

בפרויקט של חברת כפיר במגרשים 31-33, הדירות בקומה העליונה הינן בשטח של 142.5 + 51.5 מ"ר - שטח הגדול משמעותית משטח הדירות בקומה שמתחת, אולם הנ"ל התאפשר כיוון שהאדריכל ניצל בניה למגורים על גבי שטחי המבואה בקומה שמתחת, ושטח המבואה הקומתי גדול משמעותית משטח המבואה בפרויקט הנדון.

עיון בנספח השיווק המצורף למכרז רמ"י מלמד כי שטח הדירות בקומה האחרונה זהה או אף קטן משטח הדירות בקומה שמתחת.



הכל שאלה של תכנון וחשיבה יצירתית של האדריכל, אולם ברור כי לא ניתן להנות מכל העולמות, ככל שהדירות בקומה זו תהינה דירות פטנהאוז, הרי ששטחי המבואה יהיו גדולים יותר, דבר אשר יביא להעמסת שטחי שירות ועלויות גדולות יותר.

בבחינת השימוש הטוב והיעיל, נמצא כי התכנון המוצע בנספח השיווק הוא כלכלי יותר מהפרויקט של כפיר, ולכן הנני בוחנת את ההשבחה על פיו.

[8] מטבחים, שטחים רטובים, תוספת דלתות לרבות דלתות כניסה, אלומיניום, כלים סנטרים וכו'.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

אני בוחרת לבחון את שווי הדירות לפי שטחן, הצמדותיהן ומיקומן במבנה, כאשר נלקחה בחשבון תוספת שווי לכל קומה לפי 2%.

10.3.3 <u>אופן עריכת שומת ההשבחה</u>

כאשר ישנן מס' הקלות השזורות זו בזו, אני מקבלת את עמדת שמאי מבקשת כי הגישה המתאימה יותר הינה לבחון את הפרש שווי הקרקע ב- 2 מצבי התכנון תוך שימת לב לכל היתרונות והחסרונות של כל מצב.

את המצב החדש ניתן לאמוד בהתאם לבקשה להיתר, אולם את המצב הקודם יש לבחון בהתאם לתמהיל רעיוני על בסיס התב"ע בהתאם לשימוש המיטבי.

שמאי המבקשת טוען כי אין השבחה על בסיס מקדמים אקו' שנתן לדירות בגמר הבניה. אולם את ההשבחה יש לאמוד <u>למרכיב הקרקע</u> ולכן ככל שהבינוי שונה מ- 3 מבנים ל- 2 מבנים מ- 4 קומות ל- 5 קומות, מ- 24 דירות ל- 26 דירות, הרי שגם שטחי השירות / החניה / הגינות השתנו, ובהתאם גם עלויות הבניה השתנו. לכן את בחינת ההשבחה יש לאמוד לפי <u>הפרש שווי הקרקע</u> ב- 2 מצבי התכנון בגישת החילוץ. בדרך זו יגולמו גם העלויות העודפות ככל שישנן.

לאור זאת בחרתי לאמוד את ההשבחה בגישת החילוץ ב- 2 מצבי התכנון:

א. מצב חדש – בהתאם לבקשת להיתר בניה.

ב. מצב קודם – על בסיס הפרוגרמה הרעיונית המופיעה בנספח השיווק של רמ"י.

10.3.3.1 <u>מצב חדש - תכנון מוצע ותמהיל בינוי על בסיס הבקשה להיתר בניה</u>

<u>באשר להכנסות</u> - לצורך בחינת השטח האוק' הכולל בפרויקט הרעיוני, התבססתי על הבקשה להיתר בניה כמפורט להלן:

טיפוס	בניין	קומה	מס דירה	שטח פלדלת[9]	מרפסת	גינה מרוצפת	גינה
V-GAV-1	1	מרתף -2	1	127		27	152
V-GAV	1	מרתף -2	2	126		27	194
X-GAN	1	מרתף -1	3	129		42	142
W	1	מרתף -1	4	115	40		
W-1	1	מרתף -1	5	116	30		
X	1	כניסה	6	129	26		
Y	1	כניסה	7	108	40		
Z	1	כניסה	8	109	30		
X	1	1	9	129	26		
Y	1	1	10	108	40		
Z	1	1	11	109	56		
AA	1	2	12	142	56		
BB	1	2	13	150	124		

[9] כולל ממ"ד

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

טיפוס	בניין	קומה	מס דירה	שטח פלדלת[9]	מרפסת	גינה מרוצפת	גינה
V-GAV-1	2	מרתף 2-	1	127		27	152
V-GAV	2	מרתף 2-	2	126		27	194
X-GAN	2	מרתף 1-	3	129		42	142
W	2	מרתף 1-	4	115	40		
W-1	2	מרתף 1-	5	116	30		
X	2	כניסה	6	129	26		
Y	2	כניסה	7	108	40		
Z	2	כניסה	8	109	30		
X	2	1	9	129	26		
Y	2	1	10	108	40		
Z	2	1	11	109	56		
AA	2	2	12	142	56		
BB	2	2	13	150	124		
סה"כ			26	3,194	936	192	976
סה"כ עיקרי (ללא ממ"ד)				2,880	936	1,168	

בניגוד לעמדת שמאי המבקשת אשר קבע מקדמי שווי לסוגי הדירות השונות, בחרתי לקבוע מקדמי שווי לכל מרכיב ומרכיב בדירה[10].

מקדמי שווי הדירות	
מהות	מקדם
2 דירות בקומה	1
3 דירות בקומה	0.98
מקדם קומה	0.96, 0.98, 1, 1.02, 1.04
מקדם שוליות מעל 120	0.8
מקדם גינה (יציאה מהסלון)	0.25
מקדם גינה עורפית	אין
מקדם מרפסת	0.5
גינה מרוצפת	0.35

[10] אציין כי במבחן התוצאה מתקבלת תוצאה דומה לשווי מ"ר פלדלת לכל סוג של דירה, אולם דרך זו יותר מדוייקת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

<u>באשר להוצאות</u> - לצורך בחינת עלויות הבניה שטחי השירות הוזנו בהתאם לבקשה להיתר בניה ללא מרכיב הממ"ד.

להלן שטחי הבניה והנתונים שהוזנו למחשבון דקל בהתאם לבקשה להיתר:

מהות	ערכים	הערה
עיקרי	2,878.1	ע"פ תב"ע
ממ"ד	לא הוכנס	
שירות ללא ממ"ד	800.4	17.28 + 317.5 + 465.62
שטחי מרפסות	645	בהתאם לבקשה להיתר
שטח מרפסות גג	291	בהתאם לבקשה להיתר
שטחי פיתוח	1,168	בהתאם למדידה (סה"כ שטחי הגינות)
שטח תת קרקעי	1,401.81	בהתאם לבקשה להיתר
מס' דירות	26	
מס' מבנים	2	
מס' קומות	5	
אזור בניה	חיפה - קריות	
סוג הקרקע	סלע	

10.3.3.1 <u>מצב קודם – בהתאם לתכנון מוצע ותמהיל בינוי על בסיס נספח השיווק בחוברת רמ"י (שימוש מיטבי)</u>

<u>באשר להכנסות</u> - לצורך בחינת השטח האקו' הכולל בפרויקט הרעיוני, התבססתי על הפרוגרמה המוצגת בנספח השיווק. מדדתי את שטחי הדירות / ושטחי ההצמדות מתוך התוכנית (ככל שניתן), מצאתי כי חלק מהגינות קטנות מ – 150 מ"ר (בניגוד לעמדת שמאי המשיבה) וחלקן גדולות מ- 150 מ"ר, ולחלק מהגינות קיימת גישה רק מחדרי השינה.

<u>להלן תמהיל הדירות על בסיס נספח השיווק</u>

קומה	דירה	סוג הדירה	שטח פלדלת	מרפסת	גינה מרוצפת	גינה מהסלון	גינה עורפית
-2	1	דירת גן	162		27	117	
-2	2	דירת גן	136		27	83	
-2	3	דירת גן	136		27	73	
-2	4	דירת גן	136		27	95	
-2	5	דירת גן	136		27	58	
-2	6	דירת גן	162		27	117	
חניון -1	7	דירה	129	40			
חניון -1	8	דירה	102	40			
חניון -1	9	דירה	102	40			

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/3/2025

מס תיק-פניה : 317-986-2024

קומה	דירה	סוג הדירה	שטח פלדלת	מרפסת	גינה מרוצפת	גינה מהסלון	גינה עורפית
חניון -1	10	דירה	102	40			
חניון -1	11	דירה	102	40			
חניון -1	12	דירה	129	40			
כניסה	13	דירת גן	137	40	27		153
כניסה	14	דירת גן	137	40	27		173
כניסה	15	דירת גן	137	40	27		153
כניסה	16	דירת גן	137	40	27		163
כניסה	17	דירת גן	137	40	27		18
כניסה	18	דירת גן	137	40	27		33
+1	19	דירה עליונה	137	40			
+1	20	דירה עליונה	137	40			
+1	21	דירה עליונה	137	40			
+1	22	דירה עליונה	137	40			
+1	23	דירה עליונה	137	40			
+1	24	דירה עליונה	137	40			
סה"כ	24		3,178	720	324	543	693
סה"כ עיקרי (ללא ממ"ד)			2,878	720	1560		

להלן מקדמי השווי לכל מרכיב ומרכיב בדירה

מקדמי שווי הדירות	
מהות	מקדם
2 דירות בקומה	1
3 דירות בקומה	0.98
מקדם קומה	0.96, 0.98, 1, 1.02
מקדם שוליות מעל 120	0.8
מקדם גינה מהסלון	0.25
מקדם גינה עורפית	0.15
מקדם מרפסת	0.5
מקדם גינה מרוצפת	0.35

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

<u>באשר להוצאות</u> - לצורך בחינת עלויות הבניה, שטחי השירות נבחנו בהתאם לבקשה להיתר בניה תוך התאמה לבניית 3 מבנים. שטחי השירות הותאמו לתכנון ע"פ תב"ע. למשל, 3 חדרי המדרגות במקום 2, 3 מעליות במקום 2, שטח המבואות חושב בהתאם לגרמושקה המוצעת בהתאמה ל- 2 דירות בקומה במקום 3, ולאחר הפחתה של קומה אמצעית.

להלן שטחי הבניה והנתונים שהוזנו למחשבון דקל בהתאם לבקשה להיתר:

מהות	ערכים	הערה
עיקרי	2,878	ע"פ תב"ע
ממ"ד	לא הוכנס	
שירות ללא ממ"ד	806.72	ע"פ הבקשה להיתר בניה תוך התאמה ל- 3 מבנים, 24 דירות במקום 26, ו- 4 קומות במקום 5.
שטחי מרפסות	540[11]	
שטח מרפסות גג	180	
שטחי פיתוח	1,560	בהתאם למדידה
שטח תת קרקעי	1,294	בהתאמה להיתר לפי יחס 24/26
מס' דירות	24	
מס מבנים	3	
מס קומות	4	
אזור בניה	חיפה - קריות	
סוג הקרקע	סלע	

10.3.3.2 <u>מצב קודם ע"פ תכנון מוצע בהתאם לפרויקט של כפיר – מגרשים 33-31</u>

שמאי המשיבה מפנה לתכנון של חברת כפיר ומציע "להסיר" קומה אמצעית ובכך לדעתו יתקבל התכנון במצב הקודם ע"פ תב"ע. עיון בתכנון המוצע של חברת כפיר מלמד כי בנוסף לתוספת קומה, תוספת יח"ד ותוספת שטחי בניה בהיקף של 500 מ"ר, קיימת חריגה בקווי הבניין ותכסית המבנים דבר המאפשר יישום של התכנון המוצע.

בנוסף, עיון מעמיק בבקשה להיתר בניה של חברת כפיר במגרשים 33-31 מלמד כי בניגוד לעמדת שמאי המבקשת אשר טוען ל- 12 דירות גן, מוצעות בפרויקט הנ"ל 6 דירות גן בקומה 2- עם גינה בשטח ממוצע של כ- 150 מ"ר כ"א ו- 2 דירות גן עורפיות בקומת הכניסה במבנים הקיצוניים, בשטח של 40 ו- 45 מ"ר. אציין כי למרות החריגה בקו הבניין, בחנתי גם פה את שווי הקרקע בגישת החילוץ על בסיס תכנון זה לאחר הסרת קומה 1 על בסיס חישובי השטחים שמופיעים בבקשה להיתר, מצאתי כי מכיוון ששטחי השירות בתוכנית גבוהים[12] משמעותית מהבקשה להיתר בניה שווי הקרקע שמתקבל נמוך מהשווי

[11] כ- 30 מ"ר מרפסת קונזולית וכ- 10 מ"ר מהווה מרפסת גג וזאת בהתאמה לחישובי השטחים בהיתר הבניה.

[12] שטחי השירות הגבוהים הם שמאפשרים דירות פנטהאוז רחבות היקף.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

שהתקבל ע"פ התכנון הרעיוני בנספח השיווק וע"כ מסקנתי היא כי תכנון זה אינו משקף את התכנון המיטבי של המצב הקודם.

10.3.4 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

10.3.4.1 <u>שווי מ"ר בנוי אקו'</u>

ראשית אציין כי אני דוחה את גישת שמאי המשיבה אשר הוסיפה 5% למחירי העסקה תחת ההנחה כי מדובר בעסקאות פריסייל, ובמקביל אני דוחה גם את טענת שמאי המבקשת כי יש לקחת בחשבון את עלויות המימון הגבוהות באשר לעסקאות 80-20. מחיר העסקה משקף את התמורה שהיזם מקבל, בין אם מדובר במחיר "לאחר הנחה" או מחיר עם מבצעי שיווק, זה המחיר שנקבע ולכן זה המחיר שילקח בחשבון במסד הנתונים.

עיינתי בדיווחי מס שבח של העסקאות שנעשו בשכונת הכלניות עד כשנה לאחר המועד הקובע, ניפיתי את כל הדירות המצויות במגדלים רבי קומות (15 קומות) וליקטתי רק את הדירות בבניה נמוכה (עד 5-6 קומות), לקחתי בחשבון כי לכל אחת מהדירות מרפסת פתוחה בשטח ממוצע של 30 מ"ר וחישבתי את השווי למ"ר בנוי אקו' הממוצע.

גו"ח	תאריך	מחיר העסקה	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	מתוך	חצר	שטח אקו'[13]	שווי מ"ר בנוי אקו'
10255/29	26/11/2023	1,806,287	102	4	3	6	0	117.0	15,438
10255/29	28/08/2023	1,906,287	112	4	1	5	0	127.0	15,010
10255/1	03/07/2023	1,900,000	124	5	2	5	0	138.2	13,748
10255/1	29/06/2023	2,050,000	137	5	1	5	0	148.6	13,795
10255/29	20/12/2023	1,846,287	102	4	4	6	0	117.0	15,780
10255/1	14/12/2023	2,140,000	137	5	1	5	0	148.6	14,401
10255/1	14/12/2023	2,100,000	124	5	2	5	42	133.7	15,707
10255/29	13/12/2023	1,866,287	104	4	4	6	0	119.0	15,683
10255/1	13/12/2023	3,650,000	154	5	1	5	0	162.2	22,503
10255/29	22/10/2023	1,996,286	119	4	1	5	0	134.0	14,898
10255/29	22/10/2023	2,068,287	113	4	0	5	0	128.0	16,158
10255/29	17/10/2023	1,882,286	113	4	1	5	0	128.0	14,705
10255/29	17/10/2023	2,037,286	102	4	1	6	70	119.5	17,048
10255/1	05/10/2023	3,650,000	154	5	1	5	0	162.2	22,503
10255/1	27/09/2023	1,750,000	124	5	2	5	44	134.2	13,040
10255/1	21/09/2023	2,150,000	137	5	1	5	0	148.6	14,468
10255/1	14/09/2023	2,500,000	137	5	1	5	150	171.1	14,611

[13] עד 120 מ"ר – 1, מעל 120 מ"ר – 0.8, מרפסת 30 מ"ר – 0.5, חצר – 0.25

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/3/2025

מס תיק-פניה : 317-986-2024

גו"ח	תאריך	מחיר העסקה	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	מתוך	חצר	שטח אקו'[13]	שווי מ"ר בנוי אקו'
10255/29	12/09/2023	2,006,287	113	4	1	5	0	128.0	15,674
10255/29	12/09/2023	2,024,287	113	4	1	5	0	128.0	15,815
10255/1	31/08/2023	2,650,000	145	5	1	5	0	155.0	17,097
10255/1	28/08/2023	1,900,000	120	5	3	5	0	135.0	14,074
10255/1	27/08/2023	1,950,000	124	5	2	5	0	138.2	14,110
10255/1	24/08/2023	1,950,000	120	5	3	5	0	135.0	14,444
10255/1	24/08/2023	2,650,000	145	5	5	5	0	155.0	17,097
10255/1	24/08/2023	2,650,000	145	5	1	5	0	155.0	17,097
10255/1	10/08/2023	2,100,000	124	5	2	5	36	132.2	15,885
10255/1	07/08/2023	1,900,000	124	5	2	5	0	138.2	13,748
10255/1	07/08/2023	2,500,000	145	5	1	5	0	155.0	16,129
10255/1	30/07/2023	2,250,000	137	5	1	5	156	172.6	13,036
10255/1	19/07/2023	1,750,000	124	5	2	5	0	138.2	12,663
10255/1	19/07/2023	2,250,000	137	5	1	5	150	171.1	13,150
10255/1	13/07/2023	2,100,000	124	5	1	5	48	135.2	15,533
10255/1	03/07/2023	2,450,000	137	5	1	5	150	171.1	14,319
10255/1	02/07/2023	2,300,000	137	5	1	5	150	171.1	13,442
10255/1	30/11/2023	3,650,000	154	5	5	5	0	162.2	22,503
10255/29	28/02/2024	1,786,287	104	4	2	6	0	119.0	15,011
10255/1	26/02/2024	2,150,000	124	5	2	5	0	138.2	15,557
10255/29	25/02/2024	1,916,287	112	4	1	5	0	127.0	15,089
10255/1	14/02/2024	2,150,000	137	5	1	5	0	148.6	14,468
10255/29	13/02/2024	2,786,287	130	5	2	5	185	174.3	15,990
10255/29	13/02/2024	1,791,286	104	4	3	6	0	119.0	15,053
10255/29	06/02/2024	2,066,286	102	4	1	6	62	117.5	17,585
10255/29	06/02/2024	2,076,287	133	5	1	5	0	145.4	14,280
10255/29	06/02/2024	2,841,287	130	5	2	5	219	182.8	15,547
10255/29	30/01/2024	1,880,287	104	4	4	6	0	19.0	15,801
10255/29	30/01/2024	2,148,287	133	5	1	5	0	145.4	14,775
10255/29	30/01/2024	1,806,287	104	4	1	6	0	119.0	15,179
10255/29	30/01/2024	1,880,287	104	4	4	6	0	119.0	15,801
10255/1	29/01/2024	2,800,000	145	5	4	5	0	155.0	18,065
10255/1	22/01/2024	2,000,000	124	5	2	5	0	138.2	14,472

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

גו"ח	תאריך	מחיר העסקה	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	מתוך	חצר	שטח אקו'[13]	שווי מ"ר בנוי אקו'
10255/1	18/01/2024	2,000,000	120	5	3	5	0	135.0	14,815
10255/29	10/01/2024	1,746,287	104	4	2	6	0	119.0	14,675
10255/29	04/01/2024	1,786,287	104	4	3	6	0	119.0	15,011
10255/29	30/01/2024	1,880,287	104	4	4	6	0	119.0	15,801
ממוצע			124					140.0	15,524

10.3.4.2 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

בעוד ששמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה לפי 4,600 ₪/מ"ר (בהתעלם ממרכיב החצרות והממ"דים), שמאי המבקשת קבע את השווי למ"ר מבונה אקו' לפי 2,900 ₪/מ"ר[14], אולם את תחשיב ההשבחה ערך על בסיס השטח עיקרי בלבד.

מכיוון שבחרתי לאמוד את ההשבחה על בסיס גישת החילוץ ב- 2 מצבי תכנון (מצב קודם אל מול מצב חדש), הכנסות אל מול הוצאות, הויכוח הנ"ל מתייתר.

10.3.4.3 <u>עלויות בניה</u>

שמאי המשיבה קבעו עלויות בניה לפי 7,500 ₪/מ"ר, שמאי המבקשת ניתח את עלויות הבניה על בסיס הנחות שונות לגבי שטחי הבניה והגיע לשווי למ"ר פלדלת של 10,248 ₪.

מכיוון שבחרתי לאמוד את ההשבחה על בסיס גישת החילוץ ב- 2 מצבי תכנון (מצב קודם אל מול מצב חדש), הכנסות אל מול הוצאות, הויכוח הנ"ל מתייתר.

10.3.5 <u>תחשיב ההשבחה</u>

10.3.5.1 <u>חילוץ שווי הקרקע במצב החדש על בסיס **היתר בניה**</u>

א) <u>הכנסות</u>

שווי מ"ר בנוי אקו' – 15,500 ₪.

סה"כ הכנסות								
קומה	דירה	סוג הדירה	שטח אקו'	שטח אקו' לאחר הפחתת הממ"ד	מקדם קומה	מקדם מס' דירות בקומה	שווי הדירה ללא הממ"דים	
מרתף -2	1	V-GAV-1	173.05	160.55	0.96	1	2,389,000	₪
מרתף -2	2	V-GAV	182.75	170.25	0.96	1	2,533,000	₪
מרתף -1	3	X-GAN	177.4	164.9	0.98	0.98	2,455,000	₪
מרתף -1	4	W	135	122.5	0.98	0.98	1,824,000	₪

[14] לפי שטח פלדלת כולל ממ"דים במקדם 1, מרפסת לפי 0.4, 12 דירות עם חצרות לפי 0.3.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

סה"כ הכנסות								
קומה	דירה	סוג הדירה	שטח אקו'	שטח אקו' לאחר הפחתת הממ"ד	מקדם קומה	מקדם מס' דירות בקומה	שווי הדירה ללא הממ"דים	
מרתף -1	5	W-1	131	118.5	0.98	0.98	1,764,000	₪
כניסה	6	X	140.2	127.7	1	0.98	1,940,000	₪
כניסה	7	Y	128	115.5	1	0.98	1,754,000	₪
כניסה	8	Z	124	111.5	1	0.98	1,694,000	₪
1	9	X	140.2	127.7	1.02	0.98	1,979,000	₪
1	10	Y	128	115.5	1.02	0.98	1,790,000	₪
1	11	Z	137	124.5	1.02	0.98	1,929,000	₪
2	12	AA	165.6	153.1	1.04	1	2,468,000	₪
2	13	BB	206	193.5	1.04	1	3,119,000	₪
מרתף -2	1	V-GAV-1	173.05	160.55	0.96	1	2,389,000	₪
מרתף -2	2	V-GAV	182.75	170.25	0.96	1	2,533,000	₪
מרתף -1	3	X-GAN	177.4	164.9	0.98	0.98	2,455,000	₪
מרתף -1	4	W	135	122.5	0.98	0.98	1,824,000	₪
מרתף -1	5	W-1	131	118.5	0.98	0.98	1,764,000	₪
כניסה	6	X	140.2	127.7	1	0.98	1,940,000	₪
כניסה	7	Y	128	115.5	1	0.98	1,754,000	₪
כניסה	8	Z	124	111.5	1	0.98	1,694,000	₪
1	9	X	140.2	127.7	1.02	0.98	1,979,000	₪
1	10	Y	128	115.5	1.02	0.98	1,790,000	₪
1	11	Z	137	124.5	1.02	0.98	1,929,000	₪
2	12	AA	165.6	153.1	1.04	1	2,468,000	₪
2	13	BB	206	193	1.04	1	3,119,000	₪
סה"כ							55,276,000	₪
ללא מע"מ (17%)							47,244,444	₪
ללא רווח יזמי (18%)							40,037,665	₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

ב) <u>הוצאות</u>

להלן שטחי הבניה והנתונים שהוזנו למחשבון דקל בהתאם לבקשה להיתר:

מהות	מגרש 37
עיקרי	2,878.1
ממ"ד	לא הוכנס
שירות ללא ממ"ד	800.4
שטחי מרפסות	645
שטח מרפסות גג	291
שטחי פיתוח	1,168
שטח תת קרקעי	1,401.81
מס' דירות	26
מס מבנים	2
מס קומות	5
אזור בניה	חיפה - קריות
סוג הקרקע	סלע
סה"כ הוצאות ישירות[15]	₪ 23,774,991
סה"כ כולל עקיפות (27.5%)	₪ 30,313,012

ג) <u>חילוץ שווי הקרקע במצב החדש</u>

חילוץ שווי הקרקע במצב חדש ע"פ היתר	
מהות	מגרש 37
הכנסות (ללא מע"מ ללא רווח יזמי)	₪ 40,037,665
הוצאות כולל עקיפות	₪ 30,313,012
יתרה לקרקע	₪ 9,724,653

[15] ראה נספח א – מחשבון דקל

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

10.3.5.2 חילוץ שווי הקרקע במצב הקודם על בסיס **נספח השיווק**

א) הכנסות

שווי מ"ר מבונה אקו' – 15,500 ₪.

קומה	דירה	סוג הדירה	שטח אקו'	שטח אקו' לאחר הפחתת הממ"ד	מקדם קומה	מקדם מס' דירות בקומה	שווי הדירה ללא הממ"דים
-2	1	דירת גן	192.3	179.8	0.96	1	2,675,424 ₪
-2	2	דירת גן	163	150.5	0.96	1	2,239,440 ₪
-2	3	דירת גן	160.5	148	0.96	1	2,202,240 ₪
-2	4	דירת גן	166	153.5	0.96	1	2,284,080 ₪
-2	5	דירת גן	156.75	144.25	0.96	1	2,146,440 ₪
-2	6	דירת גן	192.3	179.8	0.96	1	2,675,424 ₪
חניון	7	דירה	147.2	134.7	0.98	1	2,046,093 ₪
חניון	8	דירה	122	109.5	0.98	1	1,663,305 ₪
חניון	9	דירה	122	109.5	0.98	1	1,663,305 ₪
חניון	10	דירה	122	109.5	0.98	1	1,663,305 ₪
חניון	11	דירה	122	109.5	0.98	1	1,663,305 ₪
חניון	12	דירה	147.2	134.7	0.98	1	2,046,093 ₪
כניסה	13	דירת גן	186	173.5	1	1	2,689,250 ₪
כניסה	14	דירת גן	189	176.5	1	1	2,735,750 ₪
כניסה	15	דירת גן	186	173.5	1	1	2,689,250 ₪
כניסה	16	דירת גן	187.5	175	1	1	2,712,500 ₪
כניסה	17	דירת גן	165.75	153.25	1	1	2,375,375 ₪
כניסה	18	דירת גן	168	155.5	1	1	2,410,250 ₪
+1	19	פנטהאוז	153.6	141.1	1.02	1	2,230,791 ₪
+1	20	פנטהאוז	153.6	141.1	1.02	1	2,230,791 ₪
+1	21	פנטהאוז	153.6	141.1	1.02	1	2,230,791 ₪
+1	22	פנטהאוז	153.6	141.1	1.02	1	2,230,791 ₪
+1	23	פנטהאוז	153.6	141.1	1.02	1	2,230,791 ₪
+1	24	פנטהאוז	153.6	141.1	1.02	1	2,230,791 ₪
סה"כ							53,965,575 ₪
ללא מע"מ							46,124,423 ₪
סה"כ ללא רווח יזמי (18%)							39,088,494 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

ב) הוצאות

להלן שטחי הבניה והנתונים שהוזנו למחשבון דקל בהתאם לנספח השיווק:

מהות	מגרש 37
עיקרי	2,878
ממ"ד	לא הוכנס
שירות ללא ממ"ד	806.72
שטחי מרפסות	540
שטח מרפסות גג	180
שטחי פיתוח	1,560
שטח תת קרקעי	1,294
מס' דירות	24
מס מבנים	3
מס קומות	4
אזור בניה	חיפה - קריות
סוג הקרקע	סלע
סה"כ הוצאות ישירות[16]	₪ 23,230,575
סה"כ כולל עקיפות 27.5%	₪ 29,618,983

ג) יתרה לקרקע

חילוץ שווי הקרקע במצב חדש ע"פ נספח שיווק	
מהות	מגרש 37
הכנסות (ללא מע"מ ללא רווח יזמי)	₪ 39,088,494
הוצאות כולל עקיפות	₪ 29,618,983
יתרה לקרקע – מצב קודם	₪ 9,469,511

10.3.5.3 השבחה

השבחה	
מהות	מגרש 37
שווי הקרקע מצב חדש	₪ 9,724,653
שווי הקרקע מצב קודם	₪ 9,469,511
השבחה	₪ 255,142

[16] ראה נספח ב'

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/3/2025

מס תיק-פניה: 317-986-2024

11. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישור הקלות כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
מגרש 37	27/3/2023	255,142 ₪	127,571 ₪

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 318

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/3/2025

מס תיק-פניה : 317-986-2024

נספח א - אומדן עלויות בנית מחשבון דקל – פרוייקט רעיוני ע"פ נספח השיווק

דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ

תמחור דקל לעלויות בנייה למ"ר

שם הפרוייקט: מגרש 37 תבע

תאור: 24 דירות ב- 3 מבנים, בני 4 קומות כ"א בחיפה והצפון.
גוש: חלקה: מגרש: כתובת:
סיווג קבלני נדרש לפרוייקט: ג-3 100
מטבע בדו"ח: בש"ח לא כולל מע"מ
תאריך הדפסה 09/03/2025
הנתונים נכונים למהדורת 2023 (בתוקף מתאריך 31/12/2022 עד 20/08/2023).

נתוני הפרוייקט

שטח עילי (עיקרי+ממ"ד) בלבד	2,878 מ"ר
שטחים עיליים נוספים	807 מ"ר
שטחי מרפסות תלויות	540 מ"ר
שטחי מרפסות גג	180 מ"ר
שטחי פיתוח	1,560 מ"ר
שטח בנין תת קרקעי	1,294 מ"ר
שטחי מסחר/תעסוקה	00 מ"ר
סטנדרט בנייה	סטנדרט רגיל
שלד	רגיל
סוג קרקע	סלע
אחוז דיפון	0%

פרוט עלויות הבנייה:

סעיף:	שטח	ש"ח/מ"ר	עלות	אחוז מכלל העלות
• עלות בניה עילית	3,685 מ"ר	4,917	₪ 18,116,036	77.98 %
• עלות מרתף	1,294 מ"ר	2,617	₪ 3,386,539	14.58 %
• עלות פיתוח	1,560 מ"ר	300	₪ 468,000	2.01 %
• עלות מרפסות	540 מ"ר	2,000	₪ 1,080,000	4.65 %
• עלות מרפסות גג	180 מ"ר	1,000	₪ 180,000	0.77 %
• עלות מסחר/תעסוקה	00 מ"ר	5,469	₪ 00	0.00 %
• עלות הריסה	00 מ"ר	233	₪ 00	0.00 %
• סה"כ תוספות ע"פ הערכת משתמש (ראה פירוט בנספח המצורף)			₪ 00	0.00 %
סה"כ עלות לפרוייקט			**₪ 23,230,575**	100%
סה"כ עלות ליח"ד			**₪ 967,941**	

כל הזכויות שמורות לחברת דקל שרותי מחשב בע"מ בלבד. טלפון 04-8145400 דוא"ל info@dekel.co.il
השימוש בדו"ח הוא באחריות המשתמש בלבד.
שם המשתמש: לילך חברה: לילך בן פורת בע"מ

תאריך : 23/3/2025

מס תיק-פניה : 317-986-2024

נספח ב - אומדן עלויות בנית מחשבון דקל – בקשה להיתר בניה

דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ

תמחור דקל לעלויות בנייה למ"ר

שם הפרוייקט: מגרש 37 היתר בניה

תאור: 26 דירות ב- 2 מבנים, בני 5 קומות כ"א בחיפה והצפון.
גוש: חלקה: מגרש: כתובת:
סיווג קבלני נדרש לפרוייקט: ג-4 100
מטבע בדו"ח: בש"ח לא כולל מע"מ
תאריך הדפסה 09/03/2025
הנתונים נכונים למהדורת 2023 (בתוקף מתאריך 31/12/2022 עד 20/08/2023).

נתוני הפרוייקט

שטח עילי (עיקרי+ממ"ד) בלבד	2,878 מ"ר
שטחים עיליים נוספים	800 מ"ר
שטחי מרפסות תלויות	645 מ"ר
שטחי מרפסות גג	291 מ"ר
שטחי פיתוח	1,168 מ"ר
שטח בנין תת קרקעי	1,402 מ"ר
שטחי מסחר/תעסוקה	00 מ"ר
סטנדרט בנייה	סטנדרט רגיל
שלד	רגיל
סוג קרקע	סלע
אחוז דיפון	0%

פרוט עלויות הבנייה:

סעיף:	שטח	ש"ח/מ"ר	עלות	אחוז מכלל העלות
• עלות בניה עילית	3,679 מ"ר	4,944	₪ 18,184,940	76.49 %
• עלות מרתף	1,402 מ"ר	2,610	₪ 3,658,651	15.39 %
• עלות פיתוח	1,168 מ"ר	300	₪ 350,400	1.47 %
• עלות מרפסות	645 מ"ר	2,000	₪ 1,290,000	5.43 %
• עלות מרפסות גג	291 מ"ר	1,000	₪ 291,000	1.22 %
• עלות מסחר/תעסוקה	00 מ"ר	5,469	₪ 00	0.00 %
• עלות הריסה	00 מ"ר	233	₪ 00	0.00 %
• סה"כ תוספות ע"פ הערכת משתמש (ראה פירוט בנספח המצורף)			₪ 00	0.00 %
סה"כ עלות לפרוייקט			**₪ 23,774,991**	100%
סה"כ עלות ליח"ד			**₪ 914,423**	

כל הזכויות שמורות לחברת דקל שרותי מחשב בע"מ בלבד. טלפון 04-8145400 דוא"ל info@dekel.co.il
השימוש בדו"ח הוא באחריות המשתמש בלבד.
שם המשתמש: לילך חברה: לילך בן פורת בע"מ

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il