תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

לכבוד:

משה שלומזון
באמצעות השמאי דורון לוי
דוא"ל: doronlevi68@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "נתניה"
באמצעות השמאי גד דגני
דוא"ל: office@gadi-degani.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת
רחוב בני בנימין 45, נתניה
גוש: 8568 חלקה: 119

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 כתוצאה מאישור תוכנית וזאת בגין בקשה למידע טרום מימוש.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

24/1/2015 - 15 יום ממועד אישור תוכנית נת/600/א/50

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך במשרדי בשילוב בווידאו (ZOOM) בתאריך 12/11/2020 בנוכחות 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 על ידי ביום 29/10/2020 ללא נוכחות הצדדים.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ שומת הערכת השבחה במקרקעין מיום 29/6/2020.
- ✓ מכתב תגובה לשומה אחרת מיום 26/10/2020.
- ✓ פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מיום 6/7/2014.

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

3.2 <u>מסמכים מאת שמאי המבקשת</u>

- ✓ שומה אחרת מאת המבקשת שנערכה ע"י השמאי דורון לוי מיום 16/8/2020, כולל נפסחים בגוף השומה.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 29/6/2020 שנערכה ע"י השמאי גד דגני.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת עיריית נתניה מיום 1/7/2020.
- ✓ תקנון תוכנית מס' נת/600/א/50.
- ✓ עיקרי הדברים לסדר יום ישיבה מכרעת 1211.

4. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	8568
חלקה:	119
מגרש:	560 ע"פ ת.ב.ע. נת/600א'
כתובת:	רח' בני בנימין 45, נתניה
שטח החלקה הרשום:	850 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש לבניה
סוג המימוש:	מידע מוקדם טרם מימוש

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנישום מהווה מגרש לבניה המצוי ממזרח לרחוב בני בנימין ממערב לשד' בן גוריון, בחלק הדרום מערבי של העיר נתניה.

רחוב בני בנימין מהווה רחוב פנימי, דו סטרי, המסתעף משד' עובד בן עמי ומתעקל דרומה.

רחוב בני בנימין הינו רחוב המאופיין בבתים צמודי קרקע מודרניים, לצד מבנים בבניה רוויה בני 7-8 קומות לצד מבנים בבניה רוויה בני 20 קומות (בחלקם עם בריכות שחייה) לצד מגרשי בניה פנויים.

ברחוב פיתוח סביבתי מלא, המגרש במרחק הליכה מהים.

<u>גבולות</u>:

צפון – חלקה 139 כביש פנימי.

מזרח – חלקה 118 עליה בנוי בית מגורים רבי קומות.

דרום – חלקה 120 עליה בנויים בית מגורים.

מערב – חלקה 144 כביש ראשי רח' בני בנימין, ומעברו לכיוון מערב שכונת מגורים בבניה נמוכה.

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020



מיקום הנכס הנישום מתוך אתר sinplex

6. מצב משפטי

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 29/10/2020 רשומה חלקה מס' 119 בגוש 8568

בבעלות:

מאיוסט מרדכי - 1/2

זינו שרה - 1/2

שטח החלקה הרשום: 850 מ"ר

על כל הבעלים רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מוטבים שונים ובכללם שלומזון משה.

על החלקה רשומות הערות נוספות כמצוין בנסח הטאבו.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
נת/600/א	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	20/10/1994	4255
נת/400/7/93	בריכות שחייה	15/8/96	4436

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

7.1.2 <u>תוכנית נת/600/א – איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים</u>

תוכנית זו כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפיה הוקצה לחלקה 50 (ישן) מגרש מס׳ 560 בשטח של 850 מ״ר בייעוד מגורים מיוחד.

להלן התנאים התכנונים ליעוד זה:

ייעוד	צבע בתריט	מס׳ מגרשים	גודל מגרש במ״ר	הבניה המותרת	גובה המבנים	קווי בניין			הערות
						חזית	צד	אחורי	
מגורים מיוחד	כתום מותחם בקו כתום	501-583	בהתאם לנספח מס׳ 2	בהתאם לנספח מס׳ 2	3-9 קומות כמפורט בנספח 2 , דירת גג חד מפלסית אינה נחשבת לקומה	בהתאם לתשריט	4 ו- או לפי נספח מס 3	5 בהתאם	קווי הבניין הצדדיים הם למבנים בני 4 קומות, כל קומה הנוספת מעל הקומה ה- 4 תיסוג ב- 8.0 מ׳ נוספים מקו הבניין הצדדי. הבניה בהתאם לנספח מס׳ 3 והוראות התכנון האדריכלי למבנים באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.

בהתאם לטבלת האיזון (נספח ב׳) להלן זכויות הבניה המותרות:

מס׳ מגרש: 560

שטח: 850 מ״ר

יעוד: מיוחד/11/5

מס׳ קומות: 5 + גג

מס יח״ד: 11

שטח הבניה: 1,277 מ״ר

7.1.3 <u>תוכנית נת/400/7/93 - בריכות שחייה:</u>

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמת בריכות שחיה.

הוראות בניה:

(1) גודל בריכה – גודלה המירבי של הבריכה יהיה עד 10% מגודל המגרש או 100 מ״ר, הגבוה מבין השניים.

(2) עומק הבריכה – עומקה המירבי של הבריכה 1.8 מ׳.

(3) מבני עזר – לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר עילי או תת קרקעי ששטחו המקסימלי יהיה עד 5 מ״ר במסגרת שטחי השירות. המבנה יוצמד למבנה העיקרי ויעמוד בק.ב. בהתאם לתוכנית החלה באזור או בק.ב. צדדי 0 בכפוף להסכמת השכן. במבנה ימוקמו מכלי הכימיקלים לטיפול במי הבריכה. מיקום המבנה יהיה כזה שימנע כל אפשרות של גלישת חומרים כימיים לתוך הבריכה בכל מקרה של הפסקה או תקלה בהפעלת שאיבת כימיקליים.

(4) מקפצות – התקנת מקפצות אסורה.

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

7.2 מצב חדש

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב חדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
נת/600/א/50	תוכנית נקודתית לחלקה 119 בגוש 8568	9/1/2015	2673

7.2.2 תוכנית נת/600/א/50 - תוכנית נקודתית לחלקה 119 בגוש 8568:

תוכנית נקודתית לחלקה 119 (הנישומה) בגוש 8568, תוכנית זו באה לאפשר תוספת יח"ד מ- 11 ל- 17, תוספת שטחי בניה ותוספת קומות, כל הדירות מרווחות ופונות לים.

עיקרי התוכנית:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד.

ב. תוספת יחידות דיור מ- 11 ל- 17 יח"ד.

ג. הגדלת שטחים עיקריים מ- 277,1 מ"ר ל- 374,2 מ"ר + בתוספת 320 מ"ר מרפסות מקורות ושטחי שירות.

ד. תוספת קומות מ-מרתף + 5 קומות + גג, ל- 2 מרתפים + כניסה כפולה + 9 קומות + קומה טכנית.

ה. קביעת קווי בניין.

ו. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

ע"פ תוכנית זו סווגה החלקה בייעוד מגורים ד', ועליה חלים התנאים התכנוניים הבאים:

יעוד	מס' תא	גודל מגרש	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה (%)	תכסית (%)	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם נטו	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	
			מעל הקובעת	הכניסה	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
מגורים ד	119	850	2,374 למגורים 320 למרפסות מקורות	1,215		1,700	5,609	660	50	17	20	136.00	ק. קרקע כפולה + 9 קומות + קומה טכניות	2

קווי בנין מטר			
צידי מזרחי	צידי דרומי	קדמי צפוני לדרך משולבת	קדמי מערבי לרח' בני בנימין
5.0 מ' לחלקה 116	5.0 מ' 2	3.5 מ'	5.0 מ' 3
קווי הבניין למרתפים יהיה 0.0 לכל הצדדים 4			

הוראות:

- ✓ זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה.
- ✓ תמהיל יח"ד הדיור יהיה כדלקמן: לפחות 3 יח"ד בשטח עיקרי של עד 88 מ"ר (שטח כולל עד 100 מ"ר), 13 יח"ד בשטח עיקרי עד 145 מ"ר, 1 דירת גג בשטח עיקרי של עד 225 מ"ר.
- ✓ ייבנה לובי בגובה נטו שלא יפחת מ- 4.5 מ' ושטחו לא יפחת מ- 60 מ"ר.

---

[1] לא כולל אנטנות ומתקנים טכניים

[2] תותר הבלטת חלק מהבניין בקיר אטום עד 4.5 מ' ע"פ נספח הבינוי.

[3] תותר הבלטת מרפסות קוזוליות מקורות מעבר לק.ב. קדמי בשיעור של עד 1.2 מ'. ע"פ נספח הבינוי.

[4] בתנאי מתן אפשרות למעבר תשתיות עירוניות תת- קרקעיות ועמידה בסעיף 6.5 לתקנון – בניה משמרת מים.

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

- ✓ תותר בניית ח. טכניים, מחסנים ציבוריים ופרטיים בק. קרקע.
- ✓ תותר הבלטה של המרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקו הגבול הקדמי הפונה לרח' בני בנימין ולדרך המשולבת ע"פ נספח בינוי.
- ✓ תותר הבלטת חלק מהבניין בקו הבניין צדדי דרומי מ- 5.0 מ' ל- 4.5 מ' בקיר אטום (ע"פ נספח בינוי)
- ✓ תותר הקמת בריכת שחייה בגג המבנה.
- ✓ גובה הבניין לא יעלה על 36 מ' (לא כולל מתקנים טכניים ואנטנות).
- ✓ מרתף - במרתפי חניה יותרו השימושים הבאים: חניות, מחסנים פרטיים /משותפים, חדרים טכניים וכד'. תקרת המרתף תהיה בעומק של 0.6 מ' לפחות מתחת לפני הפיתוח, לאפשר שתילת צמחיה. יינתנו פתרונות לחלחול מי נגר, שתילת צמחיה בהתאם ומעבר תשתיות ציבוריות בהתאם לסעיפים 6.3 ו- 5.6 לתקנון.
- ✓ כל המתקנים הטכניים כגון: דודי שמש, מיזוג אוויר צובר גז יוסתרו.
- ✓ בניה ירוקה - המבנים יעמדו בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאות היתר בניה ובנייתם תהיה כפופה להנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.
- ✓ חומרי גלם: אבן או שיש, זכויות ואלומיניום.
- ✓ לא תותר הקמת כל גדרות בירידה לתת קרקע המשותף עם החלקה הגובלות 116.

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורה של התוכנית המפורטת לצורך מידע טרום מימוש:

תוכנית	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקשת
נת/600/ א /50	24/1/2015	₪ 6,583,870	₪ 655,770

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 השבחה בגין תוכנית נת/600/א

9.1.1 שמאי המבקשת

בדרישת הוועדה לתשלום היטל השבחה ישנם 2 מרכיבי תשלום:

היטל השבחה לתוכנית נת/600/א למועד קובע 4/1/1994 בסך 309,000 ₪.

היטל השבחה לתוכנית נת/600/א/50 למועד קובע 24/1/2015 בסך 3,291,935 ₪.

בשומה שערך שמאי המשיבה ההשבחה הינה עבור תוכנית נת/600/א/50 בלבד.

לא הוצגה בפני הבעלים שומת ההשבחה לגבי תוכנית נת/600/א, ועל כן לא ברור בעבור מה החיוב.

9.1.2 שמאי המשיבה

בשומת המשיבה קיימת התייחסות להשבחה בגין אישורה של תוכנית נת/50/א/600 בלבד.

9.1.3 הכרעה

בשומה שערך שמאי המשיבה ההשבחה הינה עבור תוכנית נת/600/א/50 בלבד.

בשומה זו תוכנית נת/600/א מוצגת כמצב הקודם.

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

גובה היטל ההשבחה בגין תוכנית נת/600/א מופיע רק בדרישת מחלקת היטלי השבחה של עיריית נתניה ללא כל שומה נלוות.

המועד הקובע לתוכנית הינו 4/1/1994, כאשר החייבים הנדרשים לתשלום זה הינם זילכה אילן משה שלומזון ושות'.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין היסטורי, הערת אזהרה לטובתם נרשמה לראשונה ביום 1/3/1998, כלומר לאחר המועד הקובע.

לא ברור מדוע דורשת הוועדה תשלום היטל השבחה בגין תוכנית זו מאת החייבים, וגם לשמאי הוועדה לא היה מענה לכך.

שאלת זהות החייב נכון למועד הקובע הינה סוגיה משפטית שיש לבררה בערכאה שיפוטית מתאימה. בהעדר חוזי מכר ועל סמך הרישום בנסח הטאבו ההיסטורי, אני קובעת כי את הדרישה לתשלום היטל ההשבחה יש להפנות לבעלים הרשום נכון למועד הקובע, בצירוף השומה הרלוונטית. אולם אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות מתאימות.

שאלת גובה החיוב בהיטל השבחה בגין אישורה של תוכנית ללא צירוף שומות הצדדים, אינה יכולה להתברר מול שמאי מכריע, בהעדר שומות.

לאור זאת שומתי מתייחסת רק לתוכנית נת/600/א/50 בהתאם לשומות הצדדים.

9.2 השבחה בגין תוכנית נת/600/א/50

9.2.1 מהות ההשבחה:

9.2.1.1 שמאי המבקשת

בבואנו לבדוק את ההשבחה במגרש עלינו לקחת את סה"כ השטחים שנוספו הניתנים למכירה המהווים עליית שווי של מקרקעין בקיזוז העלויות הנוספות שנדרש היזם להוציא כדי לממש את השטחים הנוספים.

במצב קודם ניתן היה לבנות 11 יח"ד בשטח ממוצע של 111 מ"ר/דירה, בתוספת שטחי שירות בשטח של 400 מ"ר.

המצב החדש אומנם מקנה זכויות בניה נוספות (שטחי בניה / דירות / קומות) אולם לצד התוספות ישנן גם הזכויות לצד מטלות / הנחיות / ודרישות אשר פוגעות בהשבחה:

- הגדלת שטח הבניה של יח"ד - מדיניות העירייה המחייבת תמהיל של דירות אשר מביא למצב של שטחים שוליים.
- חניות תת קרקעיות - תמהיל מעורב של יח"ד זה מחייב תוספת של מס' חניות מקורות המהוות עלות עודפת.
- הגדלת שטחי שירות - בתוכנית החדשה נפח הבניין גדל בצורה מאסיבית בשל הגדלת שטחי שירות. דבר אשר מעלה את הוצאות הבנייה ברמה אקספוננציאלית ומפחית משווי הקרקע במצב החדש.

לסיכום, מהות ההשבחה אינה רק תוספת שטחי הבניה תוספת יח"ד ותוספת קומות, שכן לצד התוספות, אין להתעלם מדרישות המטלות וההנחיות בתוכנית אשר מייקרות את עלויות הבניה ופוגעות בהשבחה.

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

9.2.1.2 <u>שמאי המשיבה</u>

אפשרויות הרחבת הניצול בכ"א מהתוכניות במצב חדש לעומת מצב תכנוני קודם:

- תוספת יח"ד מ- 11 ל- 17
- תוספת שטחי בניה
- תוספת קומות.

9.2.1.3 <u>הכרעה</u>

תוכנית נת/600/א/50 מרחיבה את קיבולת הבניה במגרש לפי הפירוט הבא:

תוספת שטחי בניה עיקריים מ- 277,1 מ"ר עיקרי ל- 2,694 מ"ר עיקרי.

תוספת קומות מ- 5 + גג לקומת קרקע כפולה + 9 קומות + קומה טכנית.

תוספת 2 קומות מרתף בשטח כולל של 1,700 מ"ר.

הגדלת מס' יח"ד המותר מ- 11 ל- 17 יח"ד.

מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי באומדן השווי יש לקחת בחשבון לצד ההשפעות החיוביות של התוכנית גם את ההשפעות השליליות של התוכנית.

9.2.2 <u>שטחי שירות</u>

9.2.2.1 <u>שמאית המבקשת</u>

במצב הקודם ניתן היה לבנות 11 יח"ד בשטח עיקרי של 1,277 מ"ר בתוספת שטחי שירות של 400 מ"ר.

במצב החדש ניתן לבנות 17 יח"ד בשטח עיקרי של 2,374 מ"ר בתוספת שטחי שירות של 2,915 מ"ר.

שמאי הוועדה מציג בשומתו רק את תוספת הזכויות העיקריות, ללא העמסת שטחי השירות כמבוקש מהתוכנית.

שמאי הוועדה מתעלם מנטל הוצאות הבנייה הרב הכרוך בתוספת הזכויות, ומיחס הוצאה להכנסה בבניה.

לדוגמא:

מצב	קודם	חדש
ש"ש	400 מ"ר	2,915 מ"ר
עיקרי	1,277 מ"ר	2,374 מ"ר
מרפסות	132 מ"ר	320 מ"ר
פלדלת	1,409 מ"ר	2,391 מ"ר
ברוטו	1,809 מ"ר	5,609 מ"ר
יחס עיקרי/ברוטו	1.283889	2.34588

בדוגמא זו אנו רואים את היחס בבניה שעל כל מ"ר בניה עיקרי שנמכר יחס הבניה של השירות.

במצב קודם היחס 1 מ"ר עיקרי ל- 0.3 שירות. ז"א 1 – ל- 0.3 שירות.

במצב החדש היחס 1 מ"ר עיקרי – 1.22 שירות. ז"א 1 – ל- 1.22 שירות.

מדובר בתוספת שטחי שירות של 400%[5], אשר לא באות לידי ביטוי בשומת הוועדה כהוצאות עודפות.

[5] עליה מ- 0.3 ל- 1.22

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

9.2.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שטחי הבניה המבוקשים הינם פועל יוצא של התקנות הארציות הרלוונטיות נכון לזמן הכנת התוכנית[6] ושל אופי הבינוי וביקושים בסביבת הנכס במועד זה.

לצורך העניין, בשנים האחרונות, בבנייני מגורים בשכונות היוקרה בארץ בכלל ובסביבת הנכס בפרט, ניתן לראות בניה של שטחים משותפים נרחבים בק"ק, הכוללים חדר כושר, מועדון דיירים, חדר קולנוע, ג'ימבורי, ספא, בריכות שחייה, כמו גם שטחים למתקנים טכניים המקובלים כיום כדוגמת מאגרי מים, דחסנית, פיר אשפה וכדומה.

אין ספק, כי לפני עשרים שנה, לא היה כל ביקוש לשטחים אלה, אולם כיום, עצם קיום שטחים אלה משפיע בצורה מהותית הן על שיווק הדירות בבניין והן על מחירי המכירה.

מעבר לכל האמור נציין, כי אין כל מניעה, גם כיום, בבינוי בהתאם לזכויות הבניה המוקנות בתוכנית נת/600א וכי עצם הכנת התוכנית הנקודתית הביא ליישום התקנים הארציים ומדיניות הוועדה המקומית לעניין תקני חניה ותמהיל הדירות, כאשר נדגיש שוב, כי מדיניות זו תואמת לאופי הביקושים ולבנייה בסביבת הנכס נושא השומה.

בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות בוועדה המחוזית מיום 6/7/2014, לעניין התנגדות אדר' התוכנית, לאור טעות בשטחי שירות, אשר נקבעו בהיקף נמוך מהמבוקש, ציינו אדר' התוכנית, לצורך הצדקת המבוקש בהתנגדות, כי "היקף שטחי השירות המבוקשים אינו חורג ממבנים סמוכים".

9.2.2.3 <u>הכרעה</u>

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה של שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת מ – 400[7] מ"ר ל- 1,700 מ"ר.

טוען שמאי המבקשת כי תוספת שטחי השירות אינה באותו היחס של תוספת השטחים העיקריים, דבר אשר מגדיל את העלות למ"ר פלדלת ולכן מקטין את הרווח למ"ר מבונה פלדלת.

תוספת שטחי השירות ביחס למצב הקודם הינה זכות שמקנה התוכנית לבעל הקרקע. אין כל הוראה בתוכנית המחייבת את היזם לבנות את כל שטחי השירות במלואם.

יזם רציונלי, יכין תוכנית בניה לפיה אופן ניצול שטחי השירות יהיה אופטימלי ולא יפגע לו ברווחיות.

התוספת המיותרת (לכאורה) מקנה יתרון בגמישות התכנונית אבל לא קיימת חובה לממשה במלואה.

ולראיה, בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית ניכר כי התוכנית מציגה ניצול חלקי של שטחי השירות.

לאור זאת אני דוחה את הטענה כי תוספת שטחי השירות פוגעת בהשבחה, לכל היותר חלקם לא ינוצל.

---

[6] תקנות לעניין הקמת ממ"ד, מרפסות, תקני חניה, בניה ירוקה וכדומה.

[7] במצב הקודם אין פירוט של שטחי שירות, אני מאמצת את האומדן שקבע שמאי המבקשת לפיו שטחי השירות במצב הקודם הינם 400 מ"ר נתון שהוא סביר בעיני.

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

9.2.3 עלויות עודפות בגין חניון תת קרקעי

9.2.3.1 שמאית המבקשת

במצב הקודם אין חובת בניית מרתפים וניתן לבנות את כל החניות הנדרשות (11 במספר) כחניות עיליות[8].

במצב החדש התב"ע מחייבת בניית 2 קומות מרתף ל- 34 חניות + 2 חניות לנכים + אופנועים + אופנים ללא אפשרות לשילוב חניה עילית מלבד רכב ביטחון.

מדובר בתוספת של 363% בהוצאות הבניה, ואם נוסיף את ההפרש בין חניה עילית לתת קרקעית נקבל עלייה נוספת 834% בהוצאות הבנייה.

שטח המרתפים – 1,700 מ"ר.

עלות בנית מרתפים – 2,700 ₪/מ"ר.

סה"כ נטל כלכלי של 4,590,000 ₪ שיש להפחית מהשווי במצב החדש.

9.2.3.2 שמאית המשיבה

נתוני ההשוואה שנלקחו בחשבון בשומה הינם לדירות מגורים הכוללות חניות תת קרקעיות, כאשר עלויות הבניה שהובאו בחשבון על ידנו מביאות בחשבון עלות זו.

לאור האמור ומאחר ושווי קרקע למ"ר מבונה שהובא בחשבון על ידנו, מגלם את עלות הקמת חניות תת קרקעיות, הבאנו בחשבון בשווי המצב הקודם תוספת בגין "חסכון" בהקמת חניה תת קרקעית לעומת המצב החדש.

ברור כי הפחתה נוספת בשווי המצב החדש, כפי שנטען ע"י שמאי המבקשים תהווה כפילות ועיוות בשווי המצב החדש ובהשבחה.

שמאי המבקשים הפחית משווי המצב בחדש, את עלות הקמת מרתפי החניה, בשווי מלא. מן הידועות, כי חניה תת קרקעית תורמת לשווי הדירה ועל כן, לכל היותר, היה צריך להביא בחשבון את העלות העודפת.

ומן הכלל אל הפרט, לאור מיקום הנכס מושא השומה בעניינו, בסביבת מגורים יוקרתית, בתחום הסביבה החופית[9], בה קיימת דרישה של שוק הרוכשים לחניה תת קרקעית, במקרים רבים עלות הקמת החניה הת"ק מכוסה במלואה.

ע"פ מחירון "דקל" גיליון מרץ 2015, עלות הקמת חניה תת קרקעית הינה בגבולות של 2,130 ₪/מ"ר ובהתחשב בעלויות עקיפות של 30%, מתקבלת סה"כ עלות של 2,769 ₪/מ"ר.

בהתחשב במרתף בשטח מותר כולל של 1,700 מ"ר, מתקבלת סה"כ עלות הקמת המרתף בגבולות של 4,707,300 ₪[10] .

בהתחשב בעלות עודפת בשיעור של כ- 40% מעלות ההקמה, מתקבלת סה"כ עלות מרתף לחיוב בגבולות של 1,882,920 ₪ וביחס לשטח העיקרי המותר (2,374 מ"ר), מתקבלת העמסה של 793 ₪/מ"ר.

נציין, כי בשומות מכריעות רבות בנתניה נקבעה עלות עודפת למקום חניה תת קרקעי בשיעור של 30,000 ₪ - 50,000 ₪, כאשר בתחשיב שלעיל מובאת בחשבון עלות עודפת לחניה בשיעור של כ- 55,000 ₪.

[8] על בסיס חוו"ד מאת אדריכל טטרו שחר מיום 31/8/2020.

[9] השפעת קורוזיה על כלי הרכב, שמש ישירה בקיץ וגישה לרכב בחורף.

[10] 1,700 מ"ר X 2,450 ₪

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

לעניין תקני החניה ברצוננו לחדד, כי על אף תקן חניה (ככל וקיים) בהוראות הת.ב.ע., תקן החניה נקבע בהתאם לתקן הקיים במועד ההיתר.

9.2.3.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המבקשת הפחית את העלות המלאה של בניית החניות שנוספו לפרויקט, ולא את העלות העודפת של החניות שנוספו לפרויקט.

עלות עודפת מתקיימת כאשר עלות החניה גבוהה משוויה ולכן על מנת להוכיח כי קיימת עלות עודפת היה מקום לחשב גם את ההכנסות בגין החניה ולא רק את ההוצאות.

שמאי המשיבה אכן התייחס לעלות העודפת וקבע כי היא מהווה 40% מהעלות הכוללת.

אני מסכימה עם שמאי המבקשת כי לחניון התת קרקעי עלות נכבדה שיש להביא בחשבון בהערכת שווי הנכס במצב החדש. יחד עם זאת שווי מ״ר בנוי שנקבע ע״פ עסקאות השוואה מתייחס לדירת מגורים בעלת 2 מקומות חניה תת קרקעיות, ולכן בגישת החילוץ במצב הקודם היה מקום להתאים את השווי למ״ר בנוי לדירות עם חניה אחת בחצר.

לאור זאת לצד התחשבות בעלויות הבניה של החניות במצב החדש, ניתנה הפחתה לשווי מ״ר בנוי של 0.95 ביחס למצב החדש.

9.2.4 <u>שוליות</u>

9.2.4.1 <u>שמאי המבקשת</u>

מס׳ יח״ד גדל ב- 6 מ- 11 ל- 17 כלומר ב- 54%, אולם השטח העיקרי גדל ב- 86%. משמעות הדבר היא שהשטח העיקרי של כל דירה גדל ביחס למצב הקודם. לכן יש מקום להביא בחשבון מקדם שוליות של 20% עבור השטחים העודפים.

בתחשיב נלקחה בחשבון הפחתה של 5%, דהיינו מקדם 95% בגין הדירות הגדולות.

בתחשיב החליפי לשומת הוועדה נלקח בחשבון מקדם שוליות של 0.7 עבור 257 מ״ר (כלומר מעל ל- 125 מ״ר).

9.2.4.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שטח הדירות המוצע, הינו שכיח ומאפיין את סביבת הנכס ותואם את אופי הביקושים בנתניה בכלל ובסביבת הנכס בפרט, נכון למועד הקובע בענייננו.

לאור האמור, אין כל מקום למקדם הפחתה לשוליות, כאשר דווקא הבינוי במצב הקודם, הינו נחות, לאור שטח הדירות ואופי הביקושים במועד הקובע.

למותר לציין, כי עסקאות ההשוואה, אשר פורטו גם בשומת המבקשים, נערכו לדירות בשטח ״פלדלת״ של 140 מ״ר ועל כן, ככל שקיים רכיב שוליות, הרי שהוא מגולם ממילא בשווי.

ככל וטוען שמאי המבקשים לשוליות במצב החדש, הרי שגם בניתוח עסקאות ההשוואה היה צריך להביא בחשבון מקדם הפחתה זה.

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

9.2.4.3 <u>הכרעה</u>

תשובת שמאי המשיבה לפיה עסקאות ההשוואה שנלקחו בחשבון הינן עבור 140 מ״ר ולכן השווי למ״ר שמתקבל לוקח בחשבון את מרכיב השוליות, נכונה חלקית. אנו עוסקים בהפרש בין 2 מצבי תכנון, ולכן על מנת לבחון אם קיימת שוליות, יש לנתח עסקאות גם של דירות בשטח של 100 מ״ר וגם של דירות בשטח של 128 מ״ר ו- 140 מ״ר. רק ע״י השוואה בין 3 סוגי הדירות ניתן לקבוע באם קיימת שוליות.

לצורך כך בחנתי את כל העסקאות בגושים 8568 ו- 8567 בשנים 2014-2016, ניפיתי את כל הדירות המיוחדות (גן/ גג / צמודי קרקע) ונותרתי עם 122 עסקאות ברחוב בני בנימין, מיינתי לפי גדלים וחישבתי את השווי הממוצע למ״ר בנוי עבור כל מדרגת שטח, ולהלן הממצאים:

טווח השטחים	כמות הדירות במדגם	שווי למ״ר פלדלת ממוצע
100-120	10	₪ 18,000
121-140	85	₪ 19,500
141-180	26	₪ 18,800
	122	₪ 19,500

ניתן לראות כי דווקא הדירות הקטנות הן הכי פחות מבוקשות. הדירות המבוקשות ביותר הינן דירות בשטח שבין 121-140 מ״ר. השוליות מתחילה מדירות ששטחן עולה על 140 מ״ר.

<u>במצב הקודם</u> ניתן היה לבנות 11 יח״ד בשטח עיקרי של 1,277 מ״ר עיקרי לפי הפירוט הבא:

10 דירות בשטח של 111 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר = 123 מ״ר.

+ 1 דירת גג בשטח של 167 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר = 179 מ״ר.

<u>במצב החדש</u> ניתן לבנות 17 יח״ד בשטח עיקרי של 2,374 מ״ר עיקרי לפי התמהיל הבא:

3 דירות בשטח עיקרי של עד 88 מ״ר + 12 ממ״ד = 100 מ״ר.

13 דירות בשטח עיקרי של עד 145 מ״ר + 12 ממ״ד = 157 מ״ר.

1 דירה בשטח עיקרי של 225 מ״ר + 12 ממ״ד = 237 מ״ר.

בהתאם לממצאים שבטבלה, להן מקדמי השוליות עבור כל אחת מהדירות:

לדירות בשטח של 100 מ״ר - 0.92

לדירות בשטח של 123 מ״ר - 1.00

לדירות בשטח של 157 מ״ר - 0.96

לדירה בשטח של 179 מ״ר - 0.96

ולדירה בשטח של 225 מ״ר - 0.95

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

9.2.5 סמיכות לאתר מזבלה

9.2.5.1 שמאי המבקשת

החלקה במרחק של 100 מ' קו אווירי מהמזבלה בנתניה. דבר שהוביל לריחות עזים בכל האזור. גם כיום האזור סובל מריחות ורעשים בשל פינוי המזבלה.

במועד הקובע רק החלו בפינוי המזבלה.

העסקאות שנלקחו בחשבון הינן בין קבלן לפרטיים, כאשר הריחות של המזבלה מגולמים בעסקאות יד 2 המוכיחות ששווין לא עלה.

דבר שגרם לעיכוב הבניה ולהפחתה של 5% במצב החדש.

9.2.5.2 שמאי המשיבה

מעבר לעובדה כי פינוי המזבלה הינו בשלב מתקדם מאד, מאחר וערכי השווי שהובאו בחשבון הן בשומת הוועדה והן בשומת שמאי המבקשים לקוחים מבניין הצמוד למבנה הנישום, הרי שהשפעת המזבלה, ככל וקיימת, מגולמת כבר בשווי זה.

9.2.5.3 הכרעה

מכיוון שעסקאות ההשוואה אשר נלקחו בחשבון הינן מהסביבה הקרובה, הרי שהם מגלמות את השפעת אתר המזבלה (באם קיימת), ולכן אין צורך לערוך התאמות.

9.2.6 שווי מ"ר בנוי

9.2.6.1 שמאי המבקשת

בהתאם לעסקאות השוואה שנערכו בגוש הנישום:

מסד	חלקה	תאריך	קומה	שטח	מס' חדרים	שווי (₪)	מ"ר מבונה ₪
1	122	27/12/2015	5	140	5	2,526,743	18,048
2	122	27/12/2015	9	140	5	2,760,000	19,714
3	118	15/3/2015	14	134	4	2,420,000	18,060
4	122	28/6/2015	4	140	5	2,500,000	17,857
5	122	21/12/2015	3	140	5	2,425,000	17,321
סה"כ ממוצע מ"ר מבונה							18,200

9.2.6.2 שמאי המשיבה

להלן עסקאות מכר לדירות בבניינים סמוכים לחלקה מושא השומה, בסמיכות לתאריך הקובע בעניינו:

מס"ד	גו"ח	יום מכירה	שטח דירה	קומה	שווי מכירה	שווי למ"ר בנוי
1	8568/122	27/12/15	140	5	2,526,743	18,048
2	8568/122	27/12/15	140	9	2,760,000	19,714

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

מס"ד	גו"ח	יום מכירה	שטח דירה	קומה	שווי מכירה	שווי למ"ר בנוי
3	8568/122	27/12/15	140	6	2,577,865	18,413
4	8568/122	21/12/15	140	3	2,425,000	17,321
5	8568/122	28/6/15	140	4	2,500,000	17,857
ממוצע						₪ 18,271

<u>התייחסות ומענה לשומה הנגדית</u>

שמאי המבקשים מתעלם מעסקת מכר נוספת שנערכה בחלקה 122 אשר מוצגת בשורה 3 לעיל, לדירה בקומה 6, המשקפת שווי בנוי של 18,413 ₪/מ"ר.

יש לציין כי עסקאות אלו ממוקמות בחלקה 170, הממוקמת בצמות ממזרח לחלקה 121 ו- 124, כך שדירות אלו בעצם מוסתרות ולא נהנות ממפתח מלא לים, בניגוד לדירות בחלקה מושא השומה בניינו, אשר מערבית להן ומתוכננת בה בניה צמודת קרקע בלבד.

לעניין זה אף נפנה לדברי ההסבר לתוכנית נת/600/א/50 שם צויין במפורש, כי "תוכנית זו באה לאפשר תוספת יח"ד מ- 11 ל- 17, תוספת שטחי בניה ותוספת קומות, כל הדירות מרווחות ופונות לים.

9.2.6.3 <u>הכרעה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי שווי 1 מ"ר בנוי הינו 18,200 ₪/מ"ר.

לצורך בדיקת השווי למ"ר בנוי סקרתי את כל העיסקאות[11] ברחוב בני בנימין בשנים 2014-2016, ניפתי את כל דירות הפרימיום (דירות גן/גג), ונמצא כי שווי 1 מ"ר בנוי ממוצע נכון למועד הקובע הינו כ- 19,500 ₪. אולם מכיוון שהסקר כולל גם דירות במגדלי מגורים בני 21 קומות (בחלקם עם בריכת שחייה), אזי הממוצע עולה בשל ריבוי נתוני עסקאות בקומות הגבוהות, לאחר ניפוי נוסף של עסקאות של דירות המצויות בקומות גבוהות, ובהתאמה למבנה בוטיק, מתקבל כי שווי 1 מ"ר בנוי במצב החדש - 19,000 ₪.

ובהתאמה למצב קודם בו דירת המגורים בעלת חניה אחת בחצר ולא בחניון מקורה, מתקבל כי שווי 1 מ"ר בנוי הינו 0.95 X 19,000 ₪ = 18,100 ₪.

[11] ראה נספח א – פלט עיסקאות

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

9.2.7 רווח יזמי

9.2.7.1 שמאי המבקשת

יש לקחת בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%.

9.2.7.2 שמאי המשיבה

אין כל מקום לרווח יזמי בשיעור של 20%, ובוודאי לא בשנת 2015.

בשומת הוועדה הובא בחשבון, על הצד הגבוה, רווח יזמי בשיעור של 18%, כאשר גם כיום רווח יזמי של 20% מקובל בפרויקטים מורכבים כדוגמת תמ"א 38, פרויקט משולב של מסחר ומגורים וכדומה, ולא בפרויקט מגורים "סטנדרטי".

9.2.7.3 הכרעה

מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי נכון למועד הקובע, רווח יזמי של 18% הינו על הצד הגובה.

9.2.8 עלויות בניה

9.2.8.1 שמאי המבקשת

עלות למ"ר מבונה נקבעה בהתאם למחירון דקל 2015 בתוספת עלויות עקיפות כמפורט להלן:

מהות	הערה / תחשיב	סה"כ
עלות בניה עיקרי	לפי מחירון דקל 2015	4,150 ₪/מ"ר
אגרות בניה ופיתוח		350 ₪/מ"ר
בצ"מ	3% מישירות (4,150 ₪/מ"ר)	124.5 ₪/מ"ר
הנהלה וכלליות	5% מישירות (4,150 ₪/מ"ר)	207.5 ₪/מ"ר
תכנון ויועצים	2% מישירות (4,150 ₪/מ"ר)	83 ₪/מ"ר
שיווק ופרסום	2.5% ממכירה (18,200 ₪/מ"ר)	455 ₪/מ"ר
משפטיות	1.5% ממכירה (18,200 ₪/מ"ר)	272 ₪/מ"ר
מימון	4% מהעלות הכוללת (12,963 ₪/מ"ר)	518 ₪/מ"ר
סה"כ		6,161 ₪/מ"ר
העמסת שטח חוץ דירתי	[12]1.283889	7,911 ₪/מ"ר

[12] העמסת שטח חוץ דירתי בהתאם לנת/600/א (400 שירות + 1,277 עיקרי + 132 מרפסת) / (1,277 עיקרי + 132 מרפסת) = 1,809 / 1,409 = 1.283889

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

<u>בהתייחס לשומת הוועדה</u>

בעלות הבניה שקבע שמאי הוועדה לפי 6,500 ₪/מ״ר אין התייחסות לעלויות עקיפות.

שמאי הוועדה קובע עלות בניה זהה בשני מצבי התכנון, ומתקן זאת בתוספת ״חסכון״ למצב הקודם.

צורת תחשיב זו לא משקפת את הוראת החוק הקובעת כי יש לשום את עליית שווים של מקרקעין במצב החדש בכפוף להתניות הקיימות בת.ב.ע. (דהיינו בהתחשב בתוספת עלויות הבניה של 777% בממוצע), לפיכך יש להפחית עלויות אלו מהמצב החדש ולא להוסיפן למצב הקודם.

הקדמה:

בבואנו לבדוק את ההשבחה במגרש עלינו לקחת את סה״כ השטחים שנוספו הניתנים למכירה המהווים עליית שווי של מקרקעין. ביחס לעלויות שנוספו כדי לממש בניה זו. שאינם בקו ישיר בתוכנית זו.

9.2.8.2 <u>שמאי המשיבה</u>

עלויות הבניה שנלקחו בחשבון בשומת הוועדה הינן לפי 6,500 ₪/מ״ר.

<u>כמענה לשומה הנגדית:</u>

שמאי המבקשים מביא בחשבון בתחשיביו, עלויות עקיפות בשיעור של 48%!

שיעור זה אינו סביר בכל קנה מידה וצריך שיעמוד על הצד הגובה בגבולות של 30%.

שמאי המבקשים מביא בחשבון את העמסת שטחי השירות באופן מלא, כאשר ע״פ מחירון דקל (עליו התבסס שמאי המבקשים עצמו), עלות הקמת מרפסות ומחסנים הינה בשיעור של 27-35% בהתאמה, מעלות שטח בניה עיקרי.

לאור האמור, העמסת שטחי השירות צריכה להיות בשיעור של 10% לכל היותר[13].

מכאן, מתקבלת עלות בניה למ״ר, לא כולל חניה תת קרקעית, בגבולות של 5,900 ₪.

עלות בניה ישירה לפי דקל גיליון מרץ 2015		4,150 ₪
בתוספת עקיפות	1.3	5,395 ₪
העמסת שטחי שירות	1.1	5,935 ₪

עלויות הבניה שנלקחו בשומת הוועדה לפי 6,500 ₪/מ״ר הינן על הצד הזהיר.

9.2.8.3 <u>הכרעה</u>

עלות למ״ר מבונה הינה פוני של תכנון. מכיוון שהתכנון במצב הקודם שונה משמעותית מהתכנון במצב החדש בשל העמסת שטחים נלווים, הרי שהעלות למ״ר משתנה בהתאם, ולכן יש לבצע תחשיב עלות למ״ר נפרד לכל מצב תכנוני.

א. <u>תחשיב עלות למ״ר פלדלת מצב קודם</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי שטחי השירות במצב הקודם הינם 400 מ״ר בלבד.

ובהנחה כי היזם לא יבנה חניה מקורה (כפי שטוען שמאי המבקשת), להלן העלות למ״ר בנוי שהינה בהתאם לחישוב הבא:

מהות	שטח	עלות	מקדם	סה״כ
שטח עיקרי	1,277	4,150		5,299,550 ₪

[13] 0.35 X 28% = 9.8%

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

מהות	שטח	עלות	מקדם	סה"כ
ממ"דים	132	4,150		₪ 547,800
שטח שירות	400	4,150		₪ 1,660,000
מרפסות	132	1,160		₪ 153,120
סה"כ				₪ 7,660,470
עלות למ"ר פלדלת	1,409			₪/מ"ר 5,437
בתוספת עלויות עקיפות			1.28	₪/מ"ר 6,959
במעוגל				₪/מ"ר 7,000

ב. <u>תחשיב עלות למ"ר פלדלת מצב חדש</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי לשטחים הנלווים השפעה על עלות למ"ר, אולם בהתאם לסעיף 9.2.4 יש לבחון את התכנון הטוב היעיל אשר מהווה תכנון אופטימלי.

בהתאם לנספח הבינוי נמצא כי:

שטח השירות בקומת הקרקע הינו כ- 190 מ"ר (מתוכם 42 מ"ר קומה כפולה).

שטח שירות בקומת טיפוסית כ- 38 מ"ר X 9 = 342 מ"ר, ומכאן כי סה"כ שטחי השירות האופטימליים הינו 532 מ"ר ומתכם 42 מ"ר לובי קומה כפולה.

שטח קומות המרתף כ- 1,700 מ"ר.

ומכאן כי העלות למ"ר בנוי הינה בהתאם לחישוב הבא:

מהות	שטח במ"ר	עלות ב- ₪	מקדם	סה"כ ב-₪
שטח עיקרי	2,374	4,150		9,852,100
ממ"דים	204	4,150		846,600
לובי (ק. כפולה)	42	4,150	1.15	200,445
שטח שירות	490[14]	4,150		2,033,500
מרתף	1,700	2,130		3,621,000
מרפסות	320	1,160		371,200
סה"כ				₪ 16,924,845
עלות למ"ר פלדלת	2,578			₪ 6,565
בתוספת עלויות עקיפות			1.28	₪ 8,403
במעוגל				₪/מ"ר 8,400

[14] 490 מ"ר = 342 מ"ר + 42 מ"ר – 190 מ"ר

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

9.2.9 חילוץ שווי מ״ר מבונה

9.2.9.1 שמאי המבקשת:

מהות	הערה / תחשיב	סה״כ
שווי מ״ר בנוי		₪ 18,200
חילוץ מע״מ	17%	₪ 15,556
חילוץ רווח יזמי	20%	₪ 12,963
עלויות בניה למ״ר		₪ 7,911
שווי מ״ר מבונה		₪ 5,000 (במעוגל)

== > מכאן ששווי מ״ר יעמוד על ₪ 5,000 .

9.2.9.2 שמאי המשיבה

מס״ד	גו״ח	יום מכירה	שטח דירה	קומה	שווי מכירה	שווי למ״ר בנוי	שווי קרקע למ״ר מבונה
1	8568/122	27/12/15	140	5	2,526,743	18,048	6,573
2	8568/122	27/12/15	140	9	2,760,000	19,714	7,780
3	8568/122	27/12/15	140	6	2,577,865	18,413	6,837
4	8568/122	21/12/15	140	3	2,425,000	17,321	6,046
5	8568/122	28/6/15	140	4	2,500,000	17,857	6,434
ממוצע						₪ 18,271	₪ 6,734

נתונים שהובאו בחשבון בחילוץ השווי:	
ניכוי מע״מ	17%
רווח יזמי	18%
עלויות בניה*	₪ 6,500

*עלות הבניה כוללת הקמת מרתפי חניה.

לסיכום

מניתוח העסקאות שלעיל, שווי קרקע למ״ר מבונה בחלקה מושא השומה, נכון למועד הקובע, מוערך על ידנו כדלקמן:

שווי קרקע למ״ר מבונה בקומה ממוצעת 4.5 - 500,6 ₪

עליית שווי בין הקומות - 2%

כמענה לשומה הנגדית הציג שמאי המשיבה ניתוח נוסף לקביעת שווי מ״ר מבונה:

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

מהות		מ״ר מבונה
שווי מ״ר בנוי		₪ 18,200
בניכוי מע״מ	1.17	₪ 15,556
בנטרול יזמות	1.18	₪ 13,183
עלות בניה ישירה ע״פ ״דקל״ גיליון מרץ 2015		₪ 4,150
בתוספת עקיפות	1.3	₪ 5,395
העמסת ש״ש	1.1	₪ 5,935
העמסת עלות עודפת חניה ת״ק	793	₪ 6,728
שווי קרקע למ״ר מבונה		₪ 6,455

<u>לסיכום</u>

לאור האמור שווי קרקע למ״ר מבונה של 6,500 ₪, כפי שהובא בחשבון בשומה משקף את כלל העלויות ואין מקום להפחתה מעבר לכך.

9.2.9.3 <u>הכרעה</u>

א. <u>חילוץ שווי מ״ר מבונה – מצב חדש</u>

מהות	הערה / תחשיב	סה״כ
שווי מ״ר בנוי		₪ 19,000
חילוץ מע״מ[15]	18%	₪ 16,102
חילוץ רווח יזמי	18%	₪ 13,646
עלויות בניה למ״ר		₪ 8,400
שווי מ״ר מבונה		₪ 5,200 (במעוגל)

ב. <u>חילוץ שווי מ״ר מבונה – מצב קודם</u>

מהות	הערה / תחשיב	סה״כ
שווי מ״ר בנוי		₪ 18,100
חילוץ מע״מ	18%	₪ 15,339
חילוץ רווח יזמי	18%	₪ 12,999
עלויות בניה למ״ר		₪ 7,000
שווי מ״ר מבונה		₪ 6,000 (במעוגל)

ג. <u>שומות מכריעות</u>

תאריך	גו״ח	רחוב	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
31/5/2015	8568/118	בני בנימין	אריה אריאל	27/5/2009	₪ 4,400

[15] נכון למועד הקובע שיעור המע״מ עמד על 18%

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

תאריך	גו"ח	רחוב	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
1/4/2015	8568/125	בני בנימין	דורית פריאל	21/3/2013	4,118 ₪
11/9/2017	8568/155	בני בנימין	מוטי דיאמנט	20/12/2013	4,750 ₪ מ. חדש 4,200 ₪ מ. קודם
2/8/2020	8568/16	בני בנימין	ארז כהן	3/6/2019	6,500 ₪

ד. <u>לסיכום</u>

נכון למועד הקובע 1/2015 אני קובעת כי: שווי מ"ר מבונה במצב קודם יעמוד על 6,000 ₪

שווי מ"ר מבונה במצב החדש יעמוד על 5,200 ₪

9.2.10 <u>תחשיב ההשבחה</u>

9.2.10.1 <u>שמאי המבקשת:</u>

תחשיב מצב קודם:

קומה	מס יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	מקדם קומה	מקדם בינוי	מקדם שוליות	סה"כ
1	2	222	0.96	1	1	213 מר"א
2	2	222	0.96	1	1	213 מר"א
3	2	222	0.98	1	1	218 מר"א
5	2	222	1	1	1	222 מר"א
5	2	222	1.02	1	1	226 מר"א
ק. גג	1	167	1.04	1.2	1	208 מר"א
סה"כ	11	1,277				1,301 מר"א
שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע						5,000 ₪/מ"ר
סה"כ שווי מצב קודם						6,503,280 ₪

תחשיב מצב חדש:

קומה	מס יח"ד	שטח עיקרי	מקדם קומה	מקדם בינוי	מקדם שוליות	סה"כ
1	2	274	0.96	1	0.95	250 מר"א
2	2	274	0.96	1	1	263 מר"א
3	2	274	0.98	1	0.95	255 מר"א
4	2	274	1	1	0.95	260 מר"א
5	2	274	1.02	1	0.95	266 מר"א
6	2	274	1.04	1	0.95	271 מר"א
7	2	274	1.06	1	0.95	276 מר"א
8	2	274	1.08	1	0.95	281 מר"א
ק. גג	1	182	1.1	1.2	0.95	228 מר"א

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

קומה	מס יח״ד	שטח עיקרי	מקדם קומה	מקדם בינוי	מקדם שוליות	סה״כ
סה״כ	17	2374				2,350 מר״א
שווי קרקע למ״ר מבונה ממוצע						5,000 מר״א
שווי ביניים מצב חדש						11,749,050
עלות מ״ר בנייה מרתפים						2,700 ₪/מ״ר
עלות בניית 1,700 מ״ר מרתפים						4,590,000 ₪
סה״כ שווי מצב חדש						7,159,050 ₪

השבחה	
סה״כ שווי מצב חדש	7,159,050 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	6,503,280 ₪
השבחה	655,770 ₪

<u>תחשיב חלופי לשמאי הועדה[16]:</u>

	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ
מצב קודם	1,277			
מצב חדש	2,374			
תוספת זכויות	1,097			
יח״ד לפי 140	840	1	6,500 ₪/מ״ר	5,460,000 ₪
שטח נוסף	257	0.7	6,500 ₪/מ״ר	1,169,350 ₪
סה״כ				6,629,350 ₪
מרתף	1,700		2,700 ₪/מ״ר	(-) 4,590,000 ₪
השבחה				2,039,350 ₪
סה״כ היטל השבחה				1,019,675 ₪

<u>לסיכום:</u>

בבואנו להעריך עליית ערכם של מקרקעין יש לקחת את כל המגבלות והמטלות שקיימות בת.ב.ע. ולא רק את תוספת הזכויות. כבר בהוראות הת.ב.ע. אנו רואים מגבלות רבות בהן תמהיל הדירות שמעלה את השוליות, קפיצה דרסטית במספר החניות והתניות של חניות תת קרקעיות, זיקת הנאה ועוד.

התניות אלו גרמו להוצאות רבות שאינן עומדות ביחס ישיר לתוספת הזכויות וגורמות לעיוות בחישוב היטל ההשבחה.

[16] בהתאם לאומדן שקבע שמאי הוועדה לפיו שווי 1 מ״ר מבונה הינו 6,500 ₪.

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

9.2.10.2 שמאי המשיבה

מצב קודם					
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מקדם קומה	מקדם בינוי	מ"ר אקו'
1	2	222	0.94	1	208.76
2	2	222	0.96	1	213.20
3	2	222	0.98	1	217.65
4	2	222	1	1	222.09
5	2	222	1.02	1	226.53
קומת גג	1	167	1.04	1.2	207.95
סה"כ שטח אוק'	11	1,277 מ"ר			1,296.18 מר"א
שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע					₪ 6,500
שווי ביניים מצב קודם					₪ 8,425,166
תוספת בגין חסכון בחניה תת קרקעית					₪ 1,100,000
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 9,525,166

מצב חדש					
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מקדם קומה	מקדם בינוי	מ"ר אקוו'
1	2	233	0.94	1	219.02
2	2	233	0.96	1	223.68
3	2	233	0.98	1	228.34
4	2	290	1	1	290.00
5	2	290	1.02	1	295.80
6	2	290	1.04	1	301.72
7	2	290	1.06	1	307.75
8	2	290	1.08	1	313.91
קומת גג	1	225	1.10	1.2	298.10
סה"כ	17	2,374			2,478.31
שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע					₪ 6,500
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 16,109,038

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 16,109,038
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 9,525,166
השבחה	₪ 6,583,871

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

9.2.10.3 הכרעה

שווי מצב קודם						
קומה	מס יח"ד	שטח עיקרי לדירה במ"ר	מקדם קומה	מקדם בינוי	מקדם שוליות	סה"כ מ"ר
1	2	111	0.94	1	1	208.68
2	2	111	0.96	1	1	213.12
3	2	111	0.98	1	1	217.56
5	2	111	1	1	1	222.00
5	2	111	1.02	1	1	226.44
ק. גג	1	167	1.04	1.2	0.96	200.08
סה"כ	11	1,277				1,287.88 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע						6,000 ₪/מ"ר
סה"כ שווי מצב קודם						7,727,276 ₪

שווי מצב חדש						
קומה	מס יח"ד	שטח עיקרי לדירה במ"ר	מקדם קומה	מקדם בינוי	מקדם שוליות	סה"כ מ"ר
1	1	88	0.94	1	0.92	76.10
1	1	145	0.94	1	0.96	130.85
2	1	88	0.96	1	0.92	77.72
2	1	145	0.96	1	0.96	133.63
3	1	88	0.98	1	0.92	79.34
3	1	145	0.98	1	0.96	136.42
4	2	145	1	1	0.96	278.40
5	2	145	1.02	1	0.96	283.97
6	2	145	1.04	1	0.96	289.54
7	2	145	1.06	1	0.96	295.10
8	2	145	1.08	1	0.96	300.67
ק. גג	1	225	1.1	1.2	0.95	282.15
סה"כ	17	2374				2,364 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע						5,200 ₪
סה"כ שווי מצב חדש						12,292,232 ₪

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	12,292,232 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	7,727,276 ₪
השבחה	4,564,956 ₪

<u>הערה</u>

תחשיב זה מתייחס להשבחה הנובעת לצורך מימוש ע"פ היתר בניה (שטחי הממ"דים לא מופיעים בתחשיב), וזאת בהתאם לשומות הצדדים.

במידה ויידרש היטל השבחה <u>לצורך מכר</u>, יש לחייב את ההיטל לפי השבחה של 4,812,204 ₪.

10. <u>הכרעה</u>

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, יעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את השבחה בנכס שבנדון בגין התוכניות שהוצגו לצורך מתן היתר בניה[17]:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
נת/600/א/50	24/1/2015	4,564,956 ₪	2,282,478 ₪

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

[17] במידה והיטל השבחה יידרש לצורך מכר ולא לצורך היתר בניה אזי יש לחייב לפי השבחה של 4,812,204 ₪.

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

נספח א – נתוני השוואה

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מחיר עיסקה	שטח מדווח	מס חדרים	קומה	מתוך	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
8567	7	23/01/2014	בני בנימין	2,492,466	140.00	5	5	16	17,803
8567	7	30/01/2014	בני בנימין	2,589,999	140.00	5	7	16	18,500
8568	113	13/02/2014	בני בנימין	2,324,998	142.00	5	15	18	16,373
8568	113	13/02/2014	בני בנימין	2,800,002	155.00	5	13	18	18,065
8568	113	27/03/2014	בני בנימין	2,400,000	142.00	5	11	18	16,901
8568	113	02/04/2014	בני בנימין	2,300,000	142.00	5	5	18	16,197
8567	4	06/04/2014	בני בנימין	2,643,000	131.00	5	6	13	20,176
8567	4	06/04/2014	בני בנימין	2,643,000	131.00	5	6	13	20,176
8567	31	09/04/2014	בני בנימין	1,910,000	110.00	4	5	9	17,364
8567	31	10/04/2014	בני בנימין	2,462,834	125.00	5	8	9	19,703
8568	113	10/04/2014	בני בנימין	2,400,000	142.00	5	11	18	16,901
8567	4	22/04/2014	בני בנימין	2,583,869	131.00	5	5	13	19,724
8568	117	23/04/2014	בני בנימין	1,800,000	145.00	5	3	18	12,414
8567	7	01/05/2014	בני בנימין	3,450,998	170.00	5	11	16	20,300
8567	7	11/05/2014	בני בנימין	2,400,000	150.00	4	3	17	16,000
8567	4	12/05/2014	בני בנימין	2,815,551	135.00	5	8	13	20,856
8567	31	22/05/2014	בני בנימין	2,340,712	132.00	5	4	9	17,733
8567	31	27/05/2014	בני בנימין	1,943,807	115.00	4	7	9	16,903
8567	31	12/06/2014	בני בנימין	2,070,000	113.00	4	8	9	18,319
8567	31	15/06/2014	בני בנימין	2,030,617	110.00	4	4	12	18,460
8567	31	19/06/2014	בני בנימין	2,004,869	112.00	4	7	9	17,901
8567	31	23/06/2014	בני בנימין	1,994,692	112.00	4	4	12	17,810
8567	31	23/06/2014	בני בנימין	2,370,001	131.00	5	4	12	18,092
8567	4	03/07/2014	בני בנימין	2,548,250	136.00	4	4	13	18,737
8567	31	06/07/2014	בני בנימין	1,984,515	112.00	4	3	12	17,719
8567	31	17/07/2014	בני בנימין	2,076,108	112.00	4	6	9	18,537
8567	4	30/07/2014	בני בנימין	2,833,206	136.00	5	9	13	20,832
8568	112	11/08/2014	בני בנימין	2,000,000	125.00	5	2	7	16,000
8568	117	04/09/2014	בני בנימין	3,500,000	150.00	5	15	18	23,333
8567	31	29/09/2014	בני בנימין	2,040,000	110.00	4	8	9	18,545
8567	7	22/10/2014	בני בנימין	3,100,000	125.00	5	5	17	24,800
8567	4	30/10/2014	בני בנימין	2,751,790	136.00	5	9	13	20,234
8567	4	06/11/2014	בני בנימין	2,711,082	136.00	5	8	13	19,934

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מחיר עיסקה	שטח מדווח	מס חדרים	קומה	מתוך	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
8567	4	11/11/2014	בני בנימין	2,548,250	136.00	5	3	13	18,737
8567	4	20/11/2014	בני בנימין	2,548,252	136.00	5	3	13	18,737
8567	7	02/12/2014	בני בנימין	2,199,999	150.00	5	2	17	14,667
8567	7	04/12/2014	בני בנימין	2,349,998	150.00	5	10	17	15,667
8567	7	07/12/2014	בני בנימין	3,150,000	125.00	5	10	17	25,200
8567	4	11/12/2014	בני בנימין	2,650,020	136.00	5	6	13	19,485
8568	118	15/12/2014	בני בנימין	2,350,001	134.00	4	11	24	17,537
8568	118	18/12/2014	בני בנימין	3,150,001	166.00	6	18	20	18,976
8567	7	23/12/2014	בני בנימין	2,601,002	125.00	5	10	17	20,808
8567	4	31/12/2014	בני בנימין	2,797,000	136.00	5	7	13	20,566
8567	31	08/01/2015	בני בנימין	2,150,002	116.00	4	6	9	18,535
8567	4	08/01/2015	בני בנימין	2,812,852	136.00	5	8	13	20,683
8568	118	08/01/2015	בני בנימין	2,960,000	150.00	5	17	21	19,733
8567	31	21/01/2015	בני בנימין	2,539,100	135.00	5	7	9	18,808
8567	4	22/01/2015	בני בנימין	2,754,000	136.00	5	5	13	20,250
8567	7	25/01/2015	בני בנימין	2,791,372	150.00	5	11	16	18,609
8567	7	25/01/2015	בני בנימין	2,841,668	150.00	5	12	16	18,944
8568	154	30/01/2015	בני בנימין	2,590,000	142.00	5	6	17	18,239
8567	4	05/02/2015	בני בנימין	2,703,998	136.00	5	7	13	19,882
8568	118	08/02/2015	בני בנימין	3,224,000	150.00	5	19	20	21,493
8567	31	12/02/2015	בני בנימין	2,705,900	125.00	5	6	9	21,647
8567	4	15/02/2015	בני בנימין	2,660,000	136.00	5	4	13	19,559
8568	154	16/02/2015	בני בנימין	2,699,998	142.00	5	12	17	19,014
8567	4	17/02/2015	בני בנימין	2,804,000	136.00	5	9	13	20,618
8568	118	19/02/2015	בני בנימין	2,734,998	134.00	4	15	15	20,410
8567	4	25/02/2015	בני בנימין	2,644,001	136.00	5	2	13	19,441
8567	4	25/02/2015	בני בנימין	5,194,269	220.00	5	10	13	23,610
8568	118	08/03/2015	בני בנימין	2,750,000	134.00	4	4	16	20,522
8567	7	11/03/2015	בני בנימין	3,070,000	125.00	5	6	8	24,560
8567	4	12/03/2015	בני בנימין	2,649,999	136.00	5	2	13	19,485
8567	31	15/03/2015	בני בנימין	2,705,900	125.00	5	4	12	21,647
8568	118	31/03/2015	בני בנימין	3,274,999	150.00	5	17	20	21,833
8567	30	15/04/2015	בני בנימין	1,813,000	130.00	5	1	9	13,946
8567	4	21/05/2015	בני בנימין	2,644,000	136.00	5	7	13	19,441

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מחיר עיסקה	שטח מדווח	מס חדרים	קומה	מתוך	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
8568	112	09/06/2015	בני בנימין	3,419,491	177.00	4	5	7	19,319
8567	4	23/06/2015	בני בנימין	2,584,998	136.00	5	4	13	19,007
8568	122	28/06/2015	בני בנימין	2,500,000	140.00	5	4	21	17,857
8567	4	06/07/2015	בני בנימין	2,588,999	136.00	5	1	13	19,037
8567	4	13/07/2015	בני בנימין	2,609,001	136.00	4	1	13	19,184
8567	4	19/07/2015	בני בנימין	2,729,000	136.00	5	9	13	20,066
8567	4	24/07/2015	בני בנימין	5,988,076	220.00	5	12	13	27,219
8568	154	03/08/2015	בני בנימין	2,680,000	142.00	5	8	17	18,873
8568	154	10/08/2015	בני בנימין	2,429,998	142.00	5	4	17	17,113
8568	154	19/08/2015	בני בנימין	3,318,000	155.00	5	14	17	21,406
8568	154	20/08/2015	בני בנימין	2,680,000	142.00	5	8	17	18,873
8568	117	10/09/2015	בני בנימין	3,100,001	150.00	5	12	18	20,667
8568	154	20/09/2015	בני בנימין	3,350,000	155.00	5	15	17	21,613
8567	4	07/10/2015	בני בנימין	2,643,999	136.00	5	5	13	19,441
8568	154	08/10/2015	בני בנימין	3,351,358	155.00	5	15	17	21,622
8567	4	08/12/2015	בני בנימין	2,519,000	136.00	5	2	13	18,522
8568	122	21/12/2015	בני בנימין	2,425,000	140.00	5	3	21	17,321
8568	154	21/12/2015	בני בנימין	2,730,000	142.00	5	9	17	19,225
8568	122	27/12/2015	בני בנימין	2,526,743	140.00	5	5	21	18,048
8568	122	27/12/2015	בני בנימין	2,760,000	140.00	5	9	21	19,714
8568	122	27/12/2015	בני בנימין	3,195,000	140.00	5	14	21	22,821
8568	122	27/12/2015	בני בנימין	3,238,510	140.00	5	14	21	23,132
8568	122	27/12/2015	בני בנימין	3,147,208	140.00	5	13	21	22,480
8568	122	27/12/2015	בני בנימין	2,577,865	140.00	5	6	21	18,413
8568	154	11/01/2016	בני בנימין	2,800,002	142.00	5	10	17	19,718
8568	154	19/01/2016	בני בנימין	2,600,000	142.00	5	6	17	18,310
8568	154	27/01/2016	בני בנימין	2,500,001	142.00	5	2	17	17,606
8568	154	27/01/2016	בני בנימין	2,550,000	142.00	5	5	17	17,958
8567	4	28/01/2016	בני בנימין	2,559,000	136.00	5	3	13	18,816
8567	4	29/01/2016	בני בנימין	2,604,001	136.00	5	5	13	19,147
8567	7	02/02/2016	בני בנימין	2,881,700	120.00	5	8	16	24,014
8568	154	04/02/2016	בני בנימין	2,879,999	142.00	5	10	17	20,282
8567	4	08/02/2016	בני בנימין	2,538,999	136.00	5	2	13	18,669
8568	154	10/02/2016	בני בנימין	2,929,999	142.00	5	12	17	18,903

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

תאריך: 20/7/2021

מס תיק-פניה: 60-1684-2020

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מחיר עיסקה	שטח מדווח	מס חדרים	קומה	מתוך	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
8567	4	23/02/2016	בני בנימין	2,604,000	136.00	4	1	13	19,147
8567	31	29/02/2016	בני בנימין	2,755,850	125.00	5	1	12	22,047
8567	7	10/03/2016	בני בנימין	2,800,000	150.00	5	13	16	18,667
8567	7	23/03/2016	בני בנימין	2,350,002	130.00	5	1	16	18,077
8567	4	23/03/2016	בני בנימין	2,739,000	136.00	5	8	13	20,140
8567	7	16/05/2016	בני בנימין	2,740,001	150.00	5	4	16	18,267
8567	4	24/05/2016	בני בנימין	2,674,000	136.00	5	6	13	19,662
8568	122	16/06/2016	בני בנימין	2,400,000	149.00	5	2	21	16,107
8567	4	17/06/2016	בני בנימין	2,544,002	136.00	5	3	13	18,706
8568	122	21/06/2016	בני בנימין	2,900,000	140.00	5	8	21	20,714
8568	118	28/06/2016	בני בנימין	3,030,002	165.00	6	12	20	18,364
8568	154	22/08/2016	בני בנימין	2,519,999	142.00	5	3	17	17,746
8568	118	23/08/2016	בני בנימין	2,940,000	165.00	6	11	12	17,818
8568	123	19/09/2016	בני בנימין	3,399,999	140.00	5	11	21	24,286
8567	30	09/11/2016	בני בנימין	2,500,000	130.00	5	3	9	19,231
8567	4	22/11/2016	בני בנימין	3,300,000	136.00	5	5	13	24,265
8567	30	23/11/2016	בני בנימין	2,829,999	129.00	5	5	9	21,938
8568	125	30/11/2016	בני בנימין	2,700,000	149.00	5	6	9	18,121
8568	125	30/11/2016	בני בנימין	2,700,000	149.00	5	6	9	18,121
8567	7	09/12/2016	בני בנימין	3,277,600	130.00	5	9	14	25,212
8567	31	19/12/2016	בני בנימין	2,800,002	125.00	5	5	9	22,400
8568	118	19/12/2016	בני בנימין	2,349,999	134.00	4	10	15	17,537
8567	31	29/12/2016	בני בנימין	2,835,849	125.00	5	2	9	22,687
ממוצע									19,486

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