בס"ד

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : ה' תשרי התשפ"ה
תאריך לועזי : 06/11/2024
מס' מינוי : 2590-2023

לכבוד,

חב' שחף פיתוח נדל"ן בע"מ

ע"י ה"ה אהרון וייסבלום, קובי קלפון, רפאל קונפורטי, ספי רביב - שמאיי מקרקעין

דוא"ל: aharon@rea.co.il

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית חדרה - המשיבה

ע"י גב' דליה עסיס - שמאית מקרקעין

דוא"ל: dalia@assisd.net

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גושים 10008, 10580, 10570 (חלקות שונות)

מגרשים 101-105,107

רחוב שדרות בן גוריון ורח' הרב ניסים

שכונת גבעת אולגה

חדרה

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית חדרה (להלן: "המשיבה"), לבין חב' שחף פיתוח נדל"ן בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב בקשה למידע מוקדם בגין מימוש מלא לתכניות בנין עיר.

2. מסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 07/11/2023, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' דליה עסיס.

2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 14/12/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין קובי קלפון, אהרון ויסבלום, ספי רביב, קונפורטי רפאל, על צרופותיה.

כמו כן, הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

תוכנית	מועד קובע
חד/763	30/09/1985
חד/947	17/12/1993
חד/מק/450/ו	16/11/1998
חד/450/ה	26/07/1999
חד/מק/450/ח	20/01/2006
חד/2020	26/05/2014
302-0415141	07/06/2019
302-0583542	23/10/2019
תמ"ל/2015	14/01/2023

4. פרטי המקרקעין:

גוש	חלקה	שטח החלקות במ"ר הכלולות בתוכנית	מס' מבנים	מס' קומות	מס' יח"ד במבנה	סה"כ מס' יח"ד	תיאור
10580	43	1,637	1	4	16	16	בניין מגורים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים ומקלט.
	44	2,000	2	4	16	32	
	45	1,072	1	4	16	16	
	46	1,428	2	4	16	32	
	47	1,036	1	4	16	16	
	48	1,254	2	4	16	32	
	49	1,043	1	4	16	16	
	50	1,281	2	4	16	32	
	51	758	1	4	16	16	
	52	1,373	1	4	16	16	
	53	754	1	4	16	16	
	54	2,444	2	4	20	40	
	56	4,472	3	4	24	72	
סה"כ		20,552	20			352	

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

5. **ביקור בנכס:**

ביקורים חיצוניים בנכסים נערכו ע"י החת"מ בליווי ה"ה דור עפגין שמאי מקרקעין ממשרדי בין היתר בתאריך 02/01/2024, שמאי הצדדים נכחו בביקור שבוצע בתאריך 07/08/2024.

6. **דיון מקצועי:**

בתאריך 08/05/2024 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. **תיאור הנכס והסביבה:**

7.1. תיאור הסביבה:

גבעת אולגה היא שכונה בעיר חדרה השוכנת על חוף הים התיכון. היא גובלת במזרחה במסילת הרכבת חדרה מערב. מצד מערב ברצועת החוף ומצד מזרח במתחם מעברת אגרובנק לשעבר הצמודה לתחנת רכבת חדרה מערב בו חיו מייסדי השכונה. הגבול הצפוני של השכונה הוא פארק נחל חדרה וגבולה הדרומי הוא פארק היער שבכניסה לשמורת גדור בה נמצאים אתרי טבע הפרוסים מכביש 2 ועד לחופי הים הוותיקים בשמורה המפרץ הסיני וחוף 50 חופיהם של מייסדי השכונה. סביבת הנכס מאופיינת ע"י בנייה ותיקה של בנייני מגורים בני 3-4 קומות ומס' בניינים מבניה חדישה בני 9 קומות לצד בתים צמודי קרקע. מצידו הדרומי של רחוב הרב ניסים "מתחם טכנודע - לחינוך טכנולוגי ומדע" וכן מבני תעשייה ומסחר חד קומתיים מבנייה וותיקה. הפיתוח הסביבתי באזור הינו מלא, וכולל בין היתר סלילת כבישים ומדרכות, תאורת רחוב, אבני שפה וכד'. בחזית המתחם עובר קו מתח גבוה.

7.2. תיאור החלקות והבניינים:

חלקה מס'	שטח חלקה במ"ר	צורת החלקה	חזית לרח'	אורך החזית במ'	עומק ממוצע במ'	עורף החלקה לכיון	אורך עורף החלקה במ'	מבנים קיימים	מס יח"ד	תאור
43	1,637	אי רגולרית	הרב ניסים	60	30	מזרח	27	1	16	מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית.
44	2,000	אי רגולרית	שד' בן גוריון	60	35	מערב	33	2	32	
45	1,072	רגולרית	שד' בן גוריון	41	26	מערב	42	1	16	
46	1,428	אי רגולרית	הרב ניסים	22.5	35	מזרח	41	2	32	
47	1,036	רגולרית	שד' בן גוריון	41	25.5	מערב	41	1	16	
48	1,254	אי רגולרית	הרב ניסים	22	35.3	מזרח	33	2	32	
49	1,043	רגולרית	שד' בן גוריון	41	25.5	מערב	41	1	16	
50	1,281	אי רגולרית	שד' בן גוריון	33.5	33	מערב	22.5	2	32	
51	758	רגולרית	שד' בן גוריון	23	33.5	מערב	23	1	16	
52	1,373	אי רגולרית	שד' בן גוריון	39	40	דרום	42.5	1	16	
53	754	רגולרית	שד' בן גוריון	35.5	22.5	צפון	32	1	16	
54	2,444	אי רגולרית	הגדוד העברי	54	47	מזרח	27	2	40	
56	4,472	אי רגולרית	שד' בן גוריון	84.5	65	צפון	54	3	72	
סה"כ	20,552							20	352	

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

8. <u>הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי</u>:

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 07.12.2021 עולים הפרטים הבאים, יתר ההערות והמשכנתאות והמצב הקנייני מפורט בהרחבה בנסחי רישום המקרקעין.
לא נבדקו פרטי המחזיקים ביחידות השונות הבנויות במתחם:

8.1. <u>חלקה 43 נסח רישום מקרקעין</u>:
שטחה הרשום של חלקה 43 בגוש 10580, הינו 1,637 מ״ר.
מספר תתי חלקות- 17.
תקנון- מצוי
בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית. מלבד תת חלקה מס׳ 4 בבעלות אזורים חברה להשקעות ופיתוח בע״מ.
על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 לטובת שחף פיתוח נדל״ן בע״מ.

8.2. <u>חלקה 44 נסח רישום מקרקעין</u>:
שטחה הרשום של חלקה 44 בגוש 10580, הינו 2,000 מ״ר.
מספר תתי חלקות- 33.
תקנון- מצוי.
בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית.
על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 לטובת שחף פיתוח נדל״ן בע״מ.

8.3. <u>חלקה 45 נסח רישום מקרקעין</u>:
שטחה הרשום של חלקה 45 בגוש 10580, הינו 1,072 מ״ר.
מספר תתי חלקות- 17.
תקנון- מצוי.
בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית. מלבד תתי חלקות מס׳ 2,7, בבעלות קק״ל ובחכירה של מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.
על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 שחף פיתוח נדל״ן בע״מ.

8.4. <u>חלקה 46 נסח רישום מקרקעין</u>:
שטחה הרשום של חלקה 46 בגוש 10580, הינו 1,428 מ״ר.
מספר תתי חלקות- 33.
תקנון- מצוי.
בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית. מלבד תתי חלקות מס׳ 1,10,11,17 בבעלות אזורים חברה להשקעות ופיתוח בע״מ.
על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 שחף פיתוח נדל״ן בע״מ.

8.5. <u>חלקה 47 נסח רישום מקרקעין</u>:
שטחה הרשום של חלקה 47 בגוש 10580, הינו 1,036 מ״ר.
מספר תתי חלקות- 17.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תקנון- מצוי.

בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 שחף פיתוח נדל"ן בע"מ.

8.6. <u>חלקה 48 נסח רישום מקרקעין</u>:

שטחה הרשום של חלקה 48 בגוש 10580, הינו 1,254 מ"ר.

מספר תתי חלקות- 33.

תקנון- מצוי.

בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית, מלבד תתי חלקות מס' 3,14,22,30 בבעלות קק"ל ובחכירה של מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 שחף פיתוח נדל"ן בע"מ.

8.7. <u>חלקה 49 נסח רישום מקרקעין</u>:

שטחה הרשום של חלקה 49 בגוש 10580, הינו 1,043 מ"ר.

מספר תתי חלקות- 17.

תקנון- מצוי.

בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית, מלבד תתי חלקות מס' 6,8,13 בבעלות קק"ל ובחכירה של מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 שחף פיתוח נדל"ן בע"מ.

8.8. <u>חלקה 50 נסח רישום מקרקעין</u>:

שטחה הרשום של חלקה 50 בגוש 10580, הינו 1,281 מ"ר.

מספר תתי חלקות- 33.

תקנון- מצוי.

בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית, מלבד תתי חלקות מס' 11,26 בבעלות קק"ל ובחכירה של מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 שחף פיתוח נדל"ן בע"מ.

8.9. <u>חלקה 51 נסח רישום מקרקעין</u>:

שטחה הרשום של חלקה 51 בגוש 10580, הינו 758 מ"ר.

מספר תתי חלקות- 17.

תקנון- מצוי.

בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית, מלבד תת חלקה מס' 14 בבעלות קק"ל ובחכירה של מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 שחף פיתוח נדל"ן בע"מ.

8.10. <u>חלקה 52 נסח רישום מקרקעין</u>:

שטחה הרשום של חלקה 52 בגוש 10580, הינו 1,373 מ"ר.

מספר תתי חלקות- 17.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תקנון- מצוי.
בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית, מלבד תתי חלקות מס׳ 3,9,12 בבעלות קק״ל ובחכירה של מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.
על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 שחף פיתוח נדל״ן בע״מ.

8.11. <u>חלקה 53 נסח רישום מקרקעין</u>:
שטחה הרשום של חלקה 53 בגוש 10580, הינו 754 מ״ר.
מספר תתי חלקות- 17.
תקנון- מצוי.
בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית.
על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 שחף פיתוח נדל״ן בע״מ.

8.12. <u>חלקה 54 נסח רישום מקרקעין</u>:
שטחה הרשום של חלקה 54 בגוש 10580, הינו 2,444 מ״ר.
מספר תתי חלקות- 41.
תקנון- מצוי.
בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית, מלבד תתי חלקות מס׳ 9,12,33 בבעלות קק״ל ובחכירה של מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.
על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 שחף פיתוח נדל״ן בע״מ.

8.13. <u>חלקה 56 נסח רישום מקרקעין</u>:
שטחה הרשום של חלקה 56 בגוש 10580, הינו 4,472 מ״ר.
מספר תתי חלקות- 73.
תקנון- מוסכם.
בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית, מלבד 37 תתי חלקות[1] בבעלות קק״ל ובחכירה של מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.
על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות הערות בדבר העברה לזרים.
על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 שחף פיתוח נדל״ן בע״מ.

<u>הסכם פינוי בינוי:</u> לא הוצג ההסכם.

9. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>

9.1. <u>חד/ 763</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3248 מיום 15/09/1985, מהווה תיקון לתכנית המתאר. שטח התוכנית כ- 892 דונם.

<u>הוראות התוכנית לייעוד מגורים מיוחד</u>:
מגרש מינימלי : על פי התשריט.

1. תתי חלקות , 1,2,3,8,9,12,14,15,16,22,23,24,35,37,39,41,43,45,46,48,49,51,52,53,56,57,60,61,62,64,65,67,68,69,70,71,72.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

רוחב חזית מינימלי	:	על פי התשריט.
תכסית קרקע ב-%	:	על פי התשריט.
מס' קומות	:	4.
קווי בניין	:	חזית: על פי תשריט.
		צד: 3.5 מ'.
		אחורי: 6 מ'.

הערות: קו בניין בניצב לשביל יהיה קו בניין צדדי.

לא תותר תוספת יחידות דיור.

יותר איחוד דירות.

במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת, תותרנה תוספות על פי תוכנית אחידה לכל הבית.

שטח יחידת דיור ברוטו לא יעלה על 90 מ"ר.

<u>הוראות התוכנית לייעוד מסחר כדלקמן</u>:

מגרש מינימלי	:	עד 1000 מ"ר/ מעל 1000 מ"ר
רוחב חזית מינימלי	:	על פי התשריט/ 20 מ'
תכסית קרקע ב-%	:	30%
מס' קומות	:	3/2
סה"כ אחוזי בניה	:	60% / 90%
קווי בניין	:	חזית: על פי תשריט
		צד: 4 מ', אחורי: 6 מ'

9.2. <u>חד/947</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4172 מיום 02/12/1993. מטרת התוכנית, קביעת הוראות בנייה למרתפים. עיקרי הוראות התוכנית באזור מגורים בבית קומות כדלקמן:

- ליחידות מגורים הצמודות לקרקע יותר לבנות מרתפים על פי הוראות לבתים צמודי קרקע.
- ליח"ד שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר. שטח זה ייחשב כשטח שירות ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך.
- שימושים מותרים: מחסן כללי משותף לדיירי הבית, מחסן זה יירשם כרכוש משותף של כל יחידות המשנה בבניין; חניה, חדרי מכונות, חדר הסקה, פיר מעלית, מרחב מוגן.

9.3. <u>תכנית מס' חד/מק/450/ו'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4706 ביום 01/12/1998, מאפשרת לתכנן מבנה חניה פתוחה בקו בנין 0, הכוללת גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה. בנוסף יותר מחסן אחד לכל יח"ד צמוד או בנפרד מהמבנה העיקרי. שטח המחסן יקבע ע"פ התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

9.4. <u>תכנית מס' חד/450/ה'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4783 ביום 10/07/1999, מאפשרת תוספת שטחי שירות באזור מגורים מיוחד. בהתאם להוראות התכנית ניתן יהיה לבנות חדר יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.5. תכנית מס' חד/מק/450/ח', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5477 ביום 05/01/2006, קובעת כי במגרשים בהם עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מס' יח"ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

9.6. תכנית חד/2020, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6798 ביום 11/05/2014, מהווה תכנית מתאר של העיר חדרה. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות ואינה משנה הוראות לגבי שטחים המסומנים ביעוד "על פי תכנית מאושרת אחרת". החלקה, עליה נמצא הנכס שבנדון, מיועדת כאזור שיעודו ע"פ תכניות מאושרות. יעוד זה בתשריט כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו. בתכניות חדשות ביעוד זה יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים בתקנון תכנית המתאר. תכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה. למעשה, תכנית חד/ 2020 קבעה מסגרת תכנונית המאפשרת הגדלת צפיפות יח"ד לדונם ביחס למצב הקיים.

9.7. תכנית 302-0415141, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8254 ביום 23/05/2019, תוכנית כוללנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים, מטרתה, עריכת תוכנית מתאר להתחדשות עירונית לגבעת אולגה שתאפשר ותעודד התחדשות עירונית בשכונה, ובכלל זה קביעת 5 מתחמי התערבות המיועדים לפינוי בינוי. שטח התוכנית 926 דונם. הנכס מסווג למתחם תכנון מס' 5 בייעוד מגורים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- מתן הנחיות לתוכניות מפורטות.
- מתן הנחיות לתוכניות מפורטות.
- קביעת ייעודי קרקע ותוספת שטחי בניה.
- הגדרות מתחמים ומתחמי משנה לשיקום והתחדשות.
- מתן הנחיות למתחמי התכנון בנושאים הבאים: שימושים, זכויות בניה, גובה בניה מקס', תמהיל וסה"כ שטחי בניה, שלביות פיתוח מול תשתיות תומכות, שטחים פתוחים, מוסדות חינוך משולבים בבניינים.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות בנושאי תשתיות: ניקוז, נגר עילי, מים וביוב.
- קביעת הוראות בנושא פיתוח נופי.
- קביעת הוראות בנושאי מסחר ותעסוקה ועירוב שימושים.
- קביעת פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

הוראות לייעוד מגורים:

- שימושים: מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות, דיור להשכרה ומעונות סטודנטים, מסחר מקומי, שטחים ציבוריים פתוחים, חדרי טרנספורמציה בקומת הקרקע ניתן לשלב שימושים המותרים בחזית מסחרית.
- הוראות: תמהיל הדירות יכלול דירות קטנות, לפי החוק והתקנות, ניתן למקם מספר מבנים או אגפים בכל תא שטח/תת מתחם.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- הוראות להכנת תוכנית מפורטת: במתחמי שיקום והתחדשות 1,2,3,5 ניתן להכין תוכנית מפורטת שגבולה יהיה כל המתחם או תת/תתי מתחמים בהתאם לחלוקה לתתי מתחמים המופיעה בתשריט ייעודי הקרקע.
- יחס התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות: במתחמי התערבות 1-5 יותרו רק תוספות בניה לא משמעותיות כגון מרפסת, מחסן או שיפורי נגישות ובטיחות באישור ועדה מקומית עד לאישור תוכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחם/תת מתחם.

<u>תיאור מתחם מס' 5 – אזורים.</u>

מתחם אזורים נמצא בצפון – מזרח גבעת אולגה, בצמידות לכביש 2 . המתחם נצפה מהכביש ומצוי בפתחת השכונה. מתחם זה מאופיין במבני 'H' בני 4 קומות בצפיפות גבוהה יחסית. ממזרח, המתחם גובל ברחוב בן גוריון – שעל דפנותיו מתוכננים תוספות בינוי משמעותיות, כמו גם שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

<u>להלן נתונים כמותיים למתחם:</u>

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מגורים	מ"ר	142,900	190,850	
מגורים	יח"ד	1,043	1,393	
מגורים/ שטחי בנייה נוספים	מ"ר	97,270	97,270	ניתן בתכנית מפורטת במידת הצורך להוסיף זכויות בנייה למגורים בסך מקס' של 97,270 מ"ר לצורך ביצוע
מגורים/ שטחי בנייה נוספים	יח"ד	710	710	שיקום והתחדשות במתחם ו/או בתתי המתחמים. תוספת הזכויות הנ"ל ו/או חלקים ממנה תמומש במתחם זה כפוף ל: שיקולים תכנוניים ו/או מחסור בשטחי השלמה. הצגת דו"ח שמאי המצדיק את התוספת ואת נחיצותה לביצוע התחדשות במתחם ו/או בתת מתחם. תכנית מפורטת במסגרת המתחם/תת המתחם, העושה שימוש בתוספת שטחי הבנייה הנוספים תחויב להוכיח שיש לה פתרונות אורבניים נאותים, מתן מענה הולם לצרכי ציבור, פתרונות תשתיות, תנועה ותחבורה וחניה.
מגורים סה"כ	מ"ר	240,170	288,110	סה"כ מגורים פוטנציאלי למתחם
מגורים סה"כ	יחד	1,753	2,103	סה"כ יח"ד פוטנציאלי למתחם
מגורים תת קרקע	מ"ר		68,800	מכסה כללית למתחם – שטחי בנייה בתת הקרקע בלבד
מסחר	מ"ר	2,000	2,000	ימוקם בקומת הקרקע של המבנים בחזית רחובות בן גוריון והרב ניסים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

נושא	יחידת מידה	הוראות
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	ההנחיות הפרוגרמתיות להלן הינן מנחות בלבד, וההקצאות המדויקות ייקבעו בתכניות מפורטות לפי פרוגרמה עדכנית שתערך בהתאם לתדריך להקצאות צרכי ציבור שיהיה תקף באותה העת. הדרישה הפרוגרמתית המלאה לכיתות גן ומעונות בהתאם לעקרונות נספח הפרוגרמה: 13 כיתות גן, 9 כיתות מעון. גילאים 0-5 תקבל מענה במגרשים הציבוריים, ויתרתם תמוקם בשטחים הסחירים בקומות הקרקע של מבני המגורים, בהתאם לסימבול בתשריט ייעודי הקרקע. מפתח כיתות גן ומעונות ליח"ד בשטח מבונה סחיר: 126 יחידות דיור לכיתה. בהתאם לדרישות שכונתיות המפורטות, בנספח הפרוגרמה, יש להקצות בשטחים בנויים בקומת הקרקע 2 בתי כנסת במתחם, מועדון לקשיש, שטח לרווחה ורזרבה תכנונית בהיקף של 0.3 מ"ר לתושב. ניתן בתכנית מפורטת להוסיף שטחים לצרכי ציבור במסגרת המתחם.

9.8. תכנית 302-0583542, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8452 ביום 25/09/2019, כוללת הוראות רבות וביניהן הרלבנטיות לנכס הנישום שהתוכנית מהווה שינוי ומחליפה את הוראות חד/ 450 ה' וחד/ 450 ו'.

בנוגע למחסנים, תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר, ליחידת דיור. תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח"ד בתחום הבניין. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה. גובה פנימי של תקרת מחסן לא יעלה על 2.2 מ' בבנייה קשיחה.

תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג. סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים. הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד, לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג. שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות. לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.

תותר תוספת שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה בבניה רוויה גבוהה למגורים (כגון למועדון דיירים וחדר להתכנסות), תוספת שטח מקסימלי של 50 מ"ר בכפוף לעמידה במגבלת תכסית וק"ב. שטח זה יהווה שטח עיקרי, לא ישמש למגורים ולא ניתן יהיה לנייד אותו מהלובי.

9.9. תמ"ל/2015, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 11004 ביום 28/12/2022[2], מהווה תכנית פינוי בינוי להתחדשות עירונית, הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה ומאפשרת להנפיק מכוחה היתרי בניה בתנאים. בכפוף לעמידה בהוראות התוכנית ניתן להרוס את 20 מבני המגורים הבנויים בהיתר הכוללים 352 יח"ד ובמקומם לממש בניה של 1,504 יח"ד + 360 יח"ד דיור מיוחד (מעונות סטודנטים/דיור להשכרה) בבניה המשלבת מגדלי מגורים בני 4 עד 35 קומות., המשלבים גם מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2. פורסם בעיתונים ביום 30.12.2022.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

טבלת גושים וחלקות הכלולים בתוכנית מתקנון התוכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	134,135,136	147,372
10570	431,432,454,469	428,429,466
10572		24
10580	24,43-60,63-70	4,61,72,74,80

עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מייעודים הבאים: אזור מגורים 4-3 קומות, אזור מגורים מיוחד, מגרש מסחרי, שטח לבנייני ציבור, מגבלות בניה ופיתוח, דרך ושטח ציבורי פתוח לייעודים הבאים: מגורים ד', מגורים ודיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- קביעת זכויות להקמת 1504 יח"ד ו-360 יח"ד קטנות במיוחד.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.
- קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים לזיקת הנאה לציבור, השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- קביעת זיקת הנאה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/הפקעה.
- קביעת הוראות לצמצום השפעה על הסביבה.
- קביעת הוראות בדבר קביעת מגרש תלת מימד.
- קביעת הנחיות לשלביות ביצוע התוכנית.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן זכויות והוראות הבנייה במגרשים 105-102 ו- 107 :

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש מוחלט	עיקרי מעל הכניסה	שרות מעל הכניסה	שרות מתחת לכניסה	סה"כ שטחי בנייה	תכסית %	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה	מס' קומות מעל	מס' קומות מתחת
מגורים ודיור מיוחד	מגורים	101	4,386	16,254	6,966		23,220	70	167	110	32	
מגורים ודיור מיוחד	דיור מיוחד	101	4,386	18,000	9,625		27,625	70	360	113.75	35	
מגורים ודיור מיוחד	מסחר	101	4,386	1,840	460		2,300					
מגורים ודיור מיוחד	משרדים	101	4,386	1,840	460		2,300					
מגורים ודיור מיוחד	חניון	101	4,386			13,158	13,158	100				3
מגורים ודיור מיוחד	סה"כ	101	4,386	37,934	17,511	13,158	68,603					
מגורים ד'	מגורים	102	5,049	22,586	9,680		32,265	70	234	104.5	30	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	102	5,049	260	40		300				1	
מגורים ד'	מסחר	102	5,049	1,320	330		1,650					
מגורים ד'	חניון	102	5,049			15,147	15,147	100				3
מגורים ד'	סה"כ	102	5,049	24,166	10,050	15,147	49,362					
מגורים ד'	מגורים	103	9,356	60,858	26,082		86,940	70	639	104.5	30	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	103	9,356	550	100		650					
מגורים ד'	מסחר	103	9,356	1,240	310		1,550					
מגורים ד'	חניון	103	9,356			25,261	25,261	90				3
מגורים ד'	סה"כ	103	9,356	62,648	26,492	25,261	114,401					
מגורים ד'	מגורים	104	2,808	13,230	5,670		18,900	70	140	72	20	
מגורים ד'	מסחר	104	2,808	270	60		330					
מגורים ד'	חניון	104	2,808			8,424	8,424	100				3
מגורים ד'	סה"כ	104	2,808	13,500	5,730	8,424	27,654					
מגורים ד'	מגורים	105	3,506	17,483	7,493		24,975	80	185	105	30	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	105	3,506	260	40		300					
מגורים ד'	מסחר	105	3,506	450	100		550					
מגורים ד'	חניון	105	3,506			10,518	10,518	100				3
מגורים ד'	סה"כ	105	3,506	18,193	7,633	10,518	36,343					
מגורים ד'	מגורים	106	1,779	9,660	3,726		13,386	80	92	61	17	3
מגורים ד'	חניון	106	1,779			5,337	5,337	100				3
מגורים ד'	סה"כ	106	1,779	9,660	3,726	5,337	18,723					
מגורים ד'	מגורים	107	1,651	2,552	1,094		3,646	70	27	29	9	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	107	1,651	260	40		300					
מגורים ד'	מסחר	107	1,651	270	60		330					
מגורים ד'	חניון	107	1,651			4,953	4,953	100				3
מגורים ד'	סה"כ	107	1,651	3,082	1,194	4,953	9,229					

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן סיכום הערכים שנקבעו בטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית (נערכה ע"י שמאי המבקשת):

המועד הקובע 20/09/2022			
שווי מ"ר בנוי	₪ 12,200	שווי קרקע ליח"ד (דיור מוגן בשטח של 50 מ"ר)	₪ 200,000
שווי מ"ר קרקע למגורים	₪ 4,300	שווי מ"ר מבונה מסחר	₪ 4,500
שווי קרקע ליח"ד	₪ 300,000	שווי מ"ר מבונה משרדים	₪ 1,800

שווי המגרשים במצב יוצא בהתאם לטבלת האיזון וההקצאה:

מס' מגרש	שטח המגרש	יעוד	שימושים	מקומות חניה	שטח מסחר/ משרדים/ מוסדות ציבור	דיור מוגן	מס יח"ד	מס קומות		שווי קרקע ליח"ד	הפחתת עלות עודפת לחניה מקורה	שווי מ"ר מסחר/ משרדים	סה"כ שווי ב ₪	שווי יחסי
								מעל	מתחת					
101	4.386	מגורים ודיור מיוחד	מגורים	167			167	32		₪ 300,000			₪ 50,100,000	
			מס חר	38	2,300			1				₪ 4,500	₪ 10,350,000	
			משר דים	29	2,300			1				₪ 1,800	₪ 4,140,000	
			דיור מוגן	90		360		35		₪ 200,000			₪ 72,000,000	
			חניון	324					3		₪ 40,000-		₪ 12,963,333-	
			סה"כ	324	4,600	360	167						₪ 123,626,667	25.19%
			מגורים	234			234	30		₪ 300,000			₪ 70,200,000	
			מסחר	28	1,650							₪ 4,500	₪ 7,425,000	
102	5 .049	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	5	300					זכויות העיריה			---	
			חניון	262					3		₪ 40,000-		₪ 10,460,000-	
			סה"כ	262	1,950		234						₪ 67,165,000	13.69%
			מגורים	639			639	30		₪ 300,000			₪ 191,700,000	
			מס חר	26	1,550							₪ 4,500	₪ 6,975,000	
103	9 .356	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	11	650					זכויות העיריה			---	
			חניון	665					3		₪ 40,000-		₪ 26,593,333-	
			סה"כ	665	2,200		639						₪ 172,081,667	35.06%
106	1.779	מגורים	מגורים	92			92	17		₪ 328,500			₪ 30,222,000	
			חניון	92					3		₪ 40,000-		₪ 3,680,000-	
			סה"כ	92			92						₪ 26,542,000	5.41%
104	2.808	מגורים ד'	מגורים	140			140	20		₪ 300,000			₪ 42,000,000	
			מס חר	6	330							₪ 4,500	₪ 1,485,000	
			חניון	146							₪ 40,000-		₪ 5,820,000-	
			סה"כ	146	330		140						₪ 37,665,000	7.67%
			מגורים	27			27	20		₪ 300,000			₪ 8,100,000	
			מסחר	6	330							₪ 4,500	₪ 1,485,000	
107	1 .651	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	5	300					זכויות העיריה			-	
			חניון	33							₪ 40,000-		₪ 1,300,000-	
			סה"כ	33	630		27						₪ 8,285,000	1.69%
			מגורים	185			185	30		₪ 300,000			₪ 55,500,000	
			מס חר	9	550							₪ 4,500	₪ 2,475,000	
105	3 .506	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	5	300					זכויות העיריה			-	
			חניון	194							₪ 40,000-		₪ 7,766,667-	
			סה"כ	194	850		185						₪ 50,208,333	10.23%
756B	0.721	מגורים	מגורים	20			20	9		₪ 300,000			₪ 6,000,000	
			חניון	20							₪ 40,000-		₪ 800,000-	
			סה"כ	20	-		20						₪ 5,200,000	1.06%
סה"כ	**28.535**			**1,735**			**1,504**						**₪ 490,773,667**	**100.00%**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

10. <u>רישוי</u>:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית חדרה, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית חדרה ובהתאם לשומות הצדדים, אותרו מסמכי הרישוי הבאים:

<u>גו"ח 10580/43</u>

10.1. היתר בניה מס' 667/73 שניתן בתאריך 01/01/1974 , לפיו הותר להקים בית מגורים – בניין מס' 1 שיכיל בקומת הקרקע: מקלט, חדר מדרגות ו-2 מחסנים. בקומה א, ב, ג, ד: 4 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות בכל קומה סה"כ 16 יח"ד".

10.2. היתר בניה מס' 607/85 ניתן ביום 12/06/1985. לפיו הותרה "להרחיב דירות קיימות בבית מגורים משותף".

10.3. היתר בניה מס' 20010060 ניתן ביום 27/03/2001. לפיו הותר הוספת 2 חדרים, שירותים ושינויים פנימיים לדירה קיימת בקומה ב' בבית מגורים משותף.

<u>גו"ח 10580/44</u>

10.4. היתר בניה מס' 668/73 שניתן בתאריך 01/01/1974 , לפיו הותר להקים בית מגורים – בניין מס' 2 שיכיל בקומת הקרקע: 2 מקלטים, 2 חדרי מדרגות ו-2 מחסנים. בקומה א, ב, ג, ד: 8 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות בכל קומה סה"כ 32 יח"ד".

<u>גו"ח 10580/45</u>

10.5. היתר בניה מס' 438/73 ניתן ביום 25/01/1973, לפי הותר להקים בית מגורים משותף בניין מס' 3 שיכיל בקומת הקרקע מקלט וחדר מדרגות. בקומה א', ב', ג', ד': 4 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות בכל קומה, סה"כ 16 יח"ד

<u>גו"ח 10580/46</u>

10.6. היתר בניה מס' 437/73 ניתן ביום 21/01/1973. לפיו הותר להקים 2 בתי מגורים צמודים - מבנה מס' 4 שיכילו 16 יח"ד בכל בנין, סה"כ בשני הבניינים – 32 יח"ד.

10.7. היתר בניה מס' 20050211 ניתן ביום 30/10/2005. לפיו הותרה הוספת מדרגות יציאה לגג בדירה קיימת והגבהת מעקה קיים בבית מגורים משותף.

<u>גו"ח 10580/47</u>

10.8. היתר בניה מס' 416/72 ניתן ביום 15/11/1972, לפיו הותר להקים בית מגורים, בניין מס' 5 שיכיל: בקומת הקרקע מקלט וחדר מדרגות. בקומה א', ב', ג', ד': 4 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות בכל קומה, סה"כ 16 יח"ד.

<u>גו"ח 10580/48</u>

10.9. היתר בניה מס' 415/72 ניתן ביום 15/11/1972.74 , להקים בית מגורים, בניין מס' 6 שיכיל: בקומת הקרקע 2 מקלטים ו-2 חדרי מדרגות. בקומה א', ב', ג', ד': 8 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות בכל קומה, סה"כ 32 יח"ד.

<u>גו"ח 10580/49</u>

10.10. היתר בניה מס' 417/72 ניתן ביום 21/01/1973, להקים בית מגורים, בניין מס' 7 שיכיל: בקומת הקרקע מקלט וחדר מדרגות. בקומה א', ב', ג', ד': 4 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות בכל קומה, סה"כ 16 יח"ד".

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

גו"ח 10580/50

היתר בניה מס' 418/72 ניתן ביום 15/11/1972, להקים בית מגורים, בניין מס' 8 שיכיל: בקומת הקרקע 2 מקלטים ו-2 חדרי מדרגות. בקומה א', ב', ג', ד': 8 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות בכל קומה, סה"כ 32 יח"ד.

גו"ח 10580/51-54

על אף שעל החלקות קיימים מבני מגורים לא נמצאו היתרי בניה לחלקות 51-54 בגוש 10580.

גו"ח 10580/56

10.11. היתר בניה מס' 14/91 ניתן ביום 14/01/1991, להקים בית מגורים משותף, בניין מס' 12 שיכיל בקומת הכניסה: מקלט, כניסה, מדרגות ומעלית. בקומה א', ב', ג': 2 דירות בנות 2 חדרים ושירותים בכל קומה, 2 דירות בנות 2.5 חדרים ושירותים בכל קומה ו-2 דירות בנות 3 חדרים ושירותים בכל קומה. בקומה ד': 4 דירות בנות 4 חדרים ושירותים על הגג: חדר מכונות למעלית וקולטי שמש ומעקה, סה"כ 22 יח"ד.

10.12. היתר בניה מס' 203/91 ניתן ביום 14/10/1991. להקים בית מגורים משותף, בניין מס' 14 שיכיל בקומת הכניסה: מקלט קיים, חדר מדרגות, מעלית וכניסה. בקומה א', ב', ג', ד': 2 דירות בנות 2 חדרים ושירותים, 2 דירות בנות 3 חדרים ושירותים, ו-2 דירות בנות 2.5 חדרים ושירותים. על הגג: חדר מכונות קולטי שמש ומעקה, על הגג העליון: אנטנה מרכזית, סה"כ 24 יח"ד.

גו"ח 10580/63. (בשומת הוועדה חלקה זו כלולה אולם לאחר עיון בשומה ובהסכמת הצדדים חלקה 63 אינה חלק מההשבחה)

10.13. היתר בניה מס' 1047/75 ניתן ביום 24/06/1975, להקים בנין מסחרי שיכיל 4 חנויות". לערוך שינוי בבניין חנויות בשכון אזורים ע"י חלוקה חנות אחת ל-2 חנויות".

11. שומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	מבקשת	משיבה
חד/450/ה	26/07/1999	11,340 ₪	11,340 ₪
302-0583542	23/10/2019	1,370,176 ₪	1,370,176 ₪
תמ"ל/2015	14/01/2023	4,517,107 ₪	603,750,152 ₪ (1)

(1) בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה סך ההשבחה 611,881,358 ₪, ההשבחה בשומות הצדדים נערכה לאור תחשיב מתוקן מתשובת המשיבה.

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

- עיקרי עמדת המשיבה ע"י שמאית המקרקעין הגב' דליה עסיס.
- עיקרי עמדת המבקשת ע"י ה"ה שמאיי המקרקעין אהרון ועמרם ווייסבלום, קובי קלפון, קוני קונפורטי וספי רביב.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה 050-445-5315 :נייד מייל משרד: office@yhalevi.com

מצב קודם

12.1. **חלקה מס' 63 בגוש 10580**

מוסכם על הצדדים שבמצב התכנוני הקודם אין להביא בחשבון את גו"ח 10580/63 מאחר שאיננה כלולה בטבלת ההקצאה.

12.2. **שטח הבנוי - זכויות בלתי מנוצלות**:

שמאיי המבקשת:

לעניין טענת המשיבה כי אין להתחשב בזכויות להרחבה הנובעות מתוכניות מס' חד/763, חד/450 ה' ותכנית מס' 302-0583542, בטענה כי התכנית הרעיונית שמספרה 302-0415141 הקפיאה את זכויות ההרחבה. נטען ע"י המבקשת, כי לא ניתן לתבוע פיצוי על ירידת ערך במקרקעין לפי סעיף 197 בגין תכנית כוללנית ו/או תכנית כוללת להתחדשות עירונית. מאותה סיבה, לא ייתכן לחשב שווי מצב קודם בכפוף לפגיעה הנגרמת מאותה תכנית. בהתאם לתיקון 126, רואים בתכנית כוללנית או בתכנית כוללת להתחדשות עירונית, כ"שקופה", כך שהמצב הקודם בתכנית המפורטת, נבחן לפי הזכויות ערב אישורה של אותה תכנית כוללנית.

שמאית המשיבה:

שווי הדירות במצב הקודם הוערך על פי שטחן הבנוי, הכוללות תוספות בנייה למחסנים עפ"י תוכנית מס' 302-0583542, שהתירה מחסן פרטי בשטח של עד 10 מ"ר.

לא הובאו בחשבון זכויות הרחבה וזכויות לחדר גג, בהתאם להוראות תוכנית 302-0415141, שקבעה כי במתחמי התערבות 1-5 יותרו רק תוספות בניה לא משמעותיות כגון מרפסת, מחסן או שיפורי נגישות ובטיחות באישור ועדה מקומית עד לאישור תוכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחם/תת מתחם.

לעניין טענת המבקשת, כי לא ניתן לתבוע פיצוי על ירידת ערך במקרקעין לפי סעיף 197 בגין תכנית כוללנית ו/או תכנית כוללת להתחדשות עירונית. מאותה סיבה, לא ניתן לחשב שווי מצב קודם בכפוף לפגיעה הנגרמת מאותה תכנית. נטען כי אם יש תוכנית פוגעת באמצע, יש להעריך את המצב הקודם על פי התוכנית הפוגעת, לחיזוק עמדתה הפנתה להחלטת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 10572/269/12.

שוליות:

הובא בחשבון בהסכמת הצדדים, שוליות לשטחי הדירות הבנויות כדלקמן:

שטח דירה במ"ר		מקדם שוליות
45-54	:	1.2
55-64	:	1.1
65-74	:	1
75-84	:	0.95
85-95	:	0.9

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.3. **ערכי שווי מצב קודם:**

שמאיי המבקשת:

הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 15,800 ₪/למ"ר לדירות קטנות, ובהפחתת 10% לדירות גדולות מתקבל שווי של 14,220 ₪/מ"ר בנוי לדירות גדולות.

בהתבסס על, תיקון תחשיב המשיבה לעסקאות מכר לדירות וותיקות בשנים 2019-2020, המבטאות שווי של 15,700 ₪/מ"ר בנוי. בהתבסס על עסקאות מכר משנת 2020, בשדרות בן גוריון לדירות וותיקות בשטח של עד 60 מ"ר, ובהתאמה לזמן ולגודל מתקבל שווי בטווח של 14,800 ₪ - 16,600 ₪/למ"ר בנוי.

לעניין נטרול השפעת התוכנית 302-0415141 בשיעור 10% ע"י שמאית המשיבה, נטען כי התכנית הינה תכנית כוללנית ובהתאם לחוק ולהחלטות שמאים מכריעים, ערכי השווי לא עלו בשכונה כתוצאה מאישור תכנית זו לפיכך אין להפחית את השווי בגינה. לחיזוק עמדתם הפנו להחלטת השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת מיום 03.08.2023 בגו"ח 10572/373/5, אשר קובעת כי התכנית הרעיונית מס' 302-0415141 לא השביחה ולא העלתה את ערכי המקרקעין בשכונה.

עוד נטען כי המשיבה לא בצעה התאמה לזמן לערכיי השווי משנת 2020 למועד הקובע ינואר 2023. לכן שווי המצב הקודם בשומתה נמוך משווי השוק.

שמאית המשיבה:

הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 12,200 ₪ למ"ר, בהתבסס על עסקאות מכר לדירות וותיקות בשנים 2019-2020, בשטח של 67 מ"ר המגלמות שווי מ"ר בנוי (מגלם זכויות בניה למחסנים בלבד), 12,836 ₪.

בנטרול השפעת התוכנית 302-0415141 בשיעור[3] 10%, מתקבל שווי של 12,200 ₪/למ"ר בנוי.

נטען כי הסתמכות על עסקאות של הדירות הבנויות בסמוך למועד תחילת הליכי התכנון אשר הוודאות לאישורם גבוהה מאוד, נוגד את הלכת לוסטרניק הקובעת כי יש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת התוכנית. השווי הינו לדירות גדולות בשטח 67-70 מ"ר, דירות בשטח של 51-52 מ"ר הוערכו לפי 120% דהיינו 14,640 ₪/מ"ר מבונה.

לעניין נטרול השפעת התוכנית 302-0415141 נטען כי מדובר בתוכנית קונקרטית. התוכנית מייעדת חמישה מתחמים ספציפיים וקונקרטיים בגבעת אולגה להתחדשות עירונית. לראייה, התוכנית אושרה במאי 2019 ומיד החלו הליכי התכנון של התוכנית נשוא דיון זה אשר אושרה בינואר 2023. שלוש שנים וחצי שנים בלבד לאחר אישור התוכנית הרעיונית לכאורה. לעניין החלטת השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת בגו"ח 10572/373/5, בה הוחלט שתוכנית מס' 302-0415141 לא השפיעה של שווי המקרקעין מעבר לעליית ערכם כתוצאה מעליית מחירי הדיור בעיר חדרה על החלטה זו הוגש ערר שנמצא עדיין בעיצומו.

מצב חדש

12.4. **חישוב שטחים:**

מוסכם על הצדדים שההחלטה תכלול במגרש 107, 29 יח"ד.

מוסכם על הצדדים שחלק משווי מצב חדש נכלל גם מגרש מס' B756, המיועד לככר עירונית וכוללת זכויות בניה ל 20 יח"ד.

3. בשומת המשיבה הופחת רק 5%.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מוסכם על הצדדים שבהתאם לזכויות שהוקצו, במצב החדש יובא בחשבון כלל המגרשים הסחירים למעט מגרש 106 כפי שנקבע בטבלת ההקצאה של התוכנית.

שמאית המשיבה:

בתחשיב שווי מ"ר מבונה למגורים נלקח בחשבון שטח פלדלת, עיקרי וממ"ד. המגלם בתוכו גם את שטחי המרפסות, המחסנים והחניה התת קרקעית.

בתחשיב שווי מ"ר מבונה בייעוד מסחר ותעסוקה הובא בחשבון שטח עיקרי בתוספת של 25% שטחי שירות.

12.5. **ערכי שווי מגורים:**

שמאיי המבקשת:

הובא בחשבון שווי של 19,700 ₪/מ"ר בנוי ממוצע פלדלת. לעניין עסקאות ההשוואה שהציגה המשיבה לנכס בגו"ח 10570/486-488 מ"פרויקט אורון", מתאריך 23.10.2022 ועד ליום 31.01.2023, מהם התקבל שווי מ"ר בנוי כ- 20,500 ₪/למ"ר לדירות חדשות בממוצע שטח ליח"ד 106 מ"ר. נטען כי יש להביא בחשבון טבלה רחבה יותר המציגה עסקאות נוספות בפרויקט, בהתחשב בממוצע קומות, ממוצע הקומות במסד של המשיבה הינו קומה 16.6. לעומת הממוצע לגובה דירה בפרויקט הנדון נמוך מהנ"ל שעומד על קומה 12.6 בממוצע. מהטבלה שהציגו שמאיי המבקשת מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ- 19,700 ₪/למ"ר, לדירות חדשות בממוצע שטח ליח"ד 103.5 מ"ר.

הסתמכו על עסקאות שבוצעו ב"פרויקט אורון" הסמוך, נבדקו סה"כ 183 עסקאות המסתכמות ב 80% (כולל דירות התמורה).

מתחילת המכירות ועד אוקטובר 2022 בוצעו כ 57 עסקאות המהוות כ - 20% מדירות הפרויקט והתמורה הממוצעת למ"ר בנוי כ 18,600 ₪.

מאוקטובר 2022 ועד ינואר 2023 (כולל ינואר) בוצעו 59 עסקאות המהוות כ - 20% מדירות הפרויקט והתמורה הממוצעת למ"ר 19,700 ₪.

מפברואר 2023 ועד למועד הדיון בוצעו 67 עסקאות בתמורה ממוצעת למ"ר בנוי 19,750 ₪. (הדירות כוללות דירות מיוחדות, קטנות, גדולות, פנטהאוזים).

בוצעו 3 עסקאות לדירות פנטהאוזים, התמורה הממוצעת בין 23,000 ₪/מ"ר בנוי ל – 24,500 ₪/מ"ר.

ישנן 31% של דירות בשטח קטן (80 מ"ר) ולכן מסקנת השווי מגלמת את כל טיפוסי הדירות.

הממוצע הכולל של התמורות מ 80% של דירות הפרויקט (המגלם בין היתר דירות במכירה מוקדמת) המחיר הממוצע למ"ר בנוי 19,400 ₪. הפנו להחלטת השמאי המכריע מר יעקב הלוי בפרויקט אורון לפי 18,250 ₪. במועד הקובע 05/2022.

שווי מ"ר מבונה - קיימות 4 החלטות שמאים מכריעים התומכים בשווי בעיר חדרה: פרוייקט אורון 3,300 ₪/מ"ר מבונה. החלטה לילך בן פורת ברחי אלי כהן 3,750 ₪/מ"ר מבונה מועד קובע 28.11.2020. החלטת עומר סאראחן בגוש 10008(שדרות מנחם בגין) 3,500 ₪/מ"ר מבונה מועד קובע 26.7.2021. החלטת דוד דדון 3,000 ₪/מבונה במרכז העיר בגוש 10037 חלקה 206 מועד קובע 17.5.2022. (מיקומי ההחלטות עדיפות מהמיקום של מתחם התכנון הנדון).

לעניין מכרז רמ"י בבית אליעזר - נטען כי הוא כולל קרקע לצמודי קרקע ולא לדירות בבניה רוויה. ישנם נעלמים רבים כמו משך הזמן לאישור תוכנית ומספר יח"ד סופי בתכנון הקרקע.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי למגורים:

לעניין עלויות בנייה - הפנו להחלטות הח"מ בגו"ח 30610/155 ולהחלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 10572/373, בה נקבע עלויות עקיפות של 30%. להחלטת השמאי המכריע בפרוייקט אורון בה נקבע עלויות בנייה לפי 9,330 מ"ר פלדלת.

לעניין המחקר אליו הפנתה שמאית המשיבה לגבי מרכיב עלויות עקיפות על עלויות ישירות, נטען כי לאחר התחשבות בשני רכיבים, האחד היטלי הפיתוח שיש להוסיף, והשני עלויות המימון הגבוהות במועד הקובע לנכס הנדון, עלויות העקיפות מגיעות ל 30%.

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה למגורים במצב חדש, שהציגו שמאיי המבקשת:

שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 18,700
בניכוי מע"מ	17%	₪ 16,000
בניכוי יזמות	20%	₪ 13,330
בניכוי עלויות בנייה (עפ"י ההכרעה בפרויקט אורון ובהצמדה למדד תשומות הבנייה)	₪ 9,460	₪ 3,870
שווי מ"ר מבונה		**3,870 ₪ במעוגל**

רכיב	עלות למ"ר	עלות למ"ר פלדלת	הערות
עלות מ"ר בנייה עילי (ברוטו)	₪ 5,460	₪ 6,552	20% יחס נטו/ברוטו
עלות למ"ר מרפסת	₪ 1,430	₪ 143	לכל מ"ר פלדלת כ- 10% מ"ר מרפסת
עלות מ"ר חנייה	₪ 2,470	₪ 741	כל מ"ר פלדלת 30% מ"ר תת קרקעי
סה"כ עלות בנייה ישירה		₪ 7,436	
עלויות כלליות: (תכנון, פיקוח, שיווק, תקורה		₪ 2,231	מהווה 30% מסך העלות הישירה
סה"כ עלות בנייה כוללת למ"ר פלדלת במעוגל		**₪ 9,670**	

מקדם הפחתה למיקום - קרבת כביש סואן

הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5%, מתקבל שווי מ"ר בנוי 18,700 ₪/למ"ר. זאת לאור העובדה כי רובם המכריע של הבניינים בתחום התכנית שבנדון, כ- 55% מדירות המגורים בתכנית, ממוקמות בקו ראשון לכביש החוף, המהווה אחד מעורקי התנועה הסואנים והמרכזיים בארץ. בנספח סביבתי לתוכנית, נקבע כי רמת הרעש הצפויה בדירות בתחום התכנית עומד על כ- dB70 בממוצע. עסקאות ההשוואה מפרויקט אורון, ממוקמות במרחק של כ-270 מ', כאשר שלוש שורות של בניני מגורים מפרידים בינם לבין הכביש. בהתאם למחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי (אודיש + פליישמן), נקבעה נוסחה לקביעת ירידת ערך של דירות מגורים כתוצאה מעליית רמת הרעש שנגרם מהתנועה בכביש, על פי הנוסחה כל עלייה של דציבל בטווח שבין dB48- dB75 מקטין את שווי הדירה בכ- 0.95%. בהתאם לנוסחה מתקבל מקדם 0.81. לחיזוק עמדתם הפנו להחלטת השמאית אורית גלן בעניין גו"ח 30161/147 בה הפחיתה

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

משווי הדירות בהתאם להפרשי הדציבלים (החל מ-Db 46). הפנו למחקר דלפי, שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2020, בהתאם למחקר, שיעור ההפחתה הינו בסך של 7% בממוצע.

<u>שמאית המשיבה:</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה במצב החדש 6,800 ₪/למ"ר, בהתבסס על עסקאות מכר ליח"ד חדשות, בשנים 2022-2023, בגו"ח 10570/486, לדירות בנות 3-5 חד', המגלם שווי מ"ר בנוי ליח"ד ממוצעת בשטח של 106 מ"ר פלדלת כ - 20,500 ₪ בהפחתת מע"מ 17%, יזמות 18%, ועלויות בנייה 8,000 ₪/למ"ר, מתקבל שווי של 6,800 ₪/מ"ר מבונה מגלם מרפסת מחסן וחניה. ובהתבסס על נתוני היצע להשכרת דירות בסביבת הנכס המבטאים דמי"ש ממוצע כ- 44 ₪/למ"ר.

נטען כי שמאי המבקשים הסתמכו על עסקאות השוואה בשלושת החודשים שלפני אישור התוכנית ברחוב הגדוד העברי בלבד ("פרויקט אורון") בו תוכננו 274 יח"ד ונמכרו עד עתה רק שליש מהדירות. העסקאות הן מכירה מוקדמת ואין להביא רק אותן, המחירים נמוכים ממחירי הדירות שנמכרו בהמשך.

- הוצגו עסקאות נוספות מ"פרויקט אורון" לאחר המועד הקובע ממרץ 2023 ועד היום, המשקפות שווי בנוי לדירות גדולות בשטח 133 מ"ר,כ- 20,500 ₪/למ"ר - 21,500 ₪/למ"ר.
- הוצגו עסקאות נוספות מ"פרויקט אורון" לדירות בשטח 83 מ"ר נמכרות במחיר של 23,000 ₪/מ"ר.
- יש להביא בחשבון שבנכס הנדון, מתוכננות לפחות 23 דירות פנטהאוז, עפ"י עסקה של דירת פנטהאוז בשטח 178 מ"ר, מיום 8/11/2022, שנמכרה במחיר 4,425,826 ₪, דהיינו מחיר מ"ר 24,864 ₪/ מ"ר.
- הוצגו עסקאות לדירות פנטהואז בשכ' אולגה בקו ראשון לים, המשקפות שווי ממוצע של 55 אלף ₪/ למ"ר.

הוצגו מחירים המוצעים היום לדירות ב"פרויקט אורון", מהם עולה כי, דירת 5 חדרים בקומה 4 בשטח 124 מ"ר + מרפסת 17 מ"ר + 1 חניה ללא מחסן עם נוף לים מוצעת במחיר 2,307,000 ₪ כאשר תוספת לכל קומה היא 10,000 ₪. מתקבל כי בקומה 4 המחיר למ"ר הוא 18,600 ₪ ובקומה 26 המחיר 20,379 ₪. דירת 3 חדרים בקומה 26 בשטח 80 מ"ר + מרפסת 14 מ"ר + 1 חניה ללא מחסן עם נוף לים מוצעת במחיר 1,925,000 ₪. המחיר למ"ר הוא 24,062 ₪.

נטען כי מניתוח המחירים המוצעים עולה כי השווי למ"ר ממוצע של 19,700 ₪ כפי שהציגה המבקשת, רלוונטי לדירות גדולות של 5 חדרים בשטח 115 מ"ר. ממוצע מ"ר בדירות בשטח של 80 מ"ר הוא 24,375 ₪. בדירות של 133 מ"ר הממוצע כאמור גבוה מ - 20,000 ₪. הפער בשווי בין דירה של 124 לדירה 80 מ"ר הוא 18% אשר משקף פער גבוה הרבה יותר במחיר קרקע.

בעניינו במתחם מתוכננות לפחות 20% דירות קטנות של עד 80 מ"ר ולכן לנתון זה יש משמעות לעניין שווי המתחם.

מסד הנתונים בהחלטת פרוייקט אורון הינו, 17 דירות. מתוכן 11 דירות גדולות של 6 חדרים כ 133 מ"ר. דירה אחת של 83 מ"ר. ו 5 דירות של 4 חדרים בשטח ממוצע של 115 מ"ר. לכן התוצאה בהחלטה מוטת כלפי מטה בשל העובדה כי לא בוצעה התאמה לשוליות.

בהחלטת השמאי המכריע "בפרוייקט אורון" המקדם לזמן לא תואם את עליית המחיר הראוי של כ 12%. (מגלם 20% בקרקע) השווי הבסיסי בהחלטה נמוך.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בחינת השווי שנקבע לעומת השווי בטבלת ההקצאות, גבוה ב 26% המגלם עליית מחירים והתאמה לזמן. במועד הקובע בינואר 2023 הריבית היתה נמוכה ביחס לריבית היום.

<u>לעניין חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי</u>:

עלויות בניה - נטען כי שמאי המבקשת, הביאו בחשבון עלויות בנייה גבוהות שהם 50.5% ממחיר הדירה ושווי מ"ר בנוי נמוך, מה שסותר את עקרון ההתאמה ועקרון האיזון ומדובר בהשבחת יתר.

נטען כי עלויות הבניה ממחירון דקל מתבססות על ממוצע למ"ר ארצי אין דומה עלויות בנייה של דירות בתל אביב לעלויות של דירות בחדרה. לעניין עלויות עקיפות של 30% נטען כי מדובר באחוז גבוה, עלויות עקיפות/נלוות על הבנייה הישירה הוא 24% בלבד, בהתאם למחקר משרד הבינוי והשיכון משנת 2015. לביסוס עמדתה הפנתה למקורות נוספים, המשקפים שווי מ"ר בנייה 4,000 ₪ - 9,000 ₪ תלוי ברמת גמר.

- <u>להלן סיכום עלויות בניה שהציגה המשיבה לשיטת המבקשת ובהתאמה להעמסת עקיפות של 24%</u>:

קומה	עיקרי	העמסה שירות	נטו/ברוטו	מרפסת	חניה	עקיפות	סה"כ ב ₪
3-8	₪ 5,200	20%	₪ 6,240	₪ 143	₪ 741	1.24	₪ 8,834
9-15	₪ 5,420		₪ 6,504	₪ 143	₪ 741	1.24	₪ 9,161
16-24	₪ 5,460		₪ 6,552	₪ 143	₪ 741	1.24	₪ 9,221
ממוצע							**₪ 9,072**

- רווח יזמי – על פי הדו"ח הכלכלי לפי תקן 21 שנערך לתוכנית על ידי שמאי המבקשת ואשר הוא חלק ממסמכי התוכנית הרווח היזמי הוא 17% בלבד ולא 20%, כפי שהביא שמאיי המבקשת, הובא בחשבון רווח יזמי של 18%.
- <u>להלן סיכום חילוץ שווי מ"ר מבונה שהציגה שמאית המשיבה על פי נתוני המבקשת ושיעורי הרווח היזמי ועלויות הבניה של המשיבה</u>:

רכיב		שומת המבקשת	שומת הוועדה
שווי מ"ר בנוי		₪ 19,700	₪ 20,496
קיזוז מע"מ	1.17	₪ 16,838	₪ 17,518
קיזוז יזמות	1.17	₪ 14,391	₪ 14,973
עלויות בניה		₪ 9,072	₪ 8,000
שווי מ"ר מבונה		**₪ 5,319**	**₪ 6,973**

<u>מכרז רמ"י לקרקע למגורים</u> - בבחינת סבירות התוצאה של שווי קרקע ליח"ד שקבעו שמאי המבקשת ליח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר, הוא 387,000 ₪/קרקע ליח"ד.

הפנה למכרז רמ"י בחדרה לבנייה רוויה, בקרקע לא זמינה, מדצמבר 2022 שמספרו 12/2022 בשכ' בית אליעזר, להקמת 400 יח"ד ו- 900 מ"ר מסחר, עולה כי שווי קרקע ליח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר,

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בינואר 2023 שהוא המועד הקובע לענייננו, הוא כ 504,000 ₪/קרקע ליח"ד. לשווי זה יש להוסיף היטל השבחה צפוי כ- 150 אלף ₪ ליח"ד.

גבעת אולגה נהנית מרמת ביקושים גבוהה ונחשבת שכונה טובה יותר משכונת בית אליעזר, בפער של לפחות 10% המחיר דירה, ופער של כ- 29% במחיר הקרקע. לצורך השוואה הפנה להיצע דירות מגורים ביד 2 ברחוב מנחם בגין בשטח של 124 מ"ר המחיר המבוקש הוא כ- 2.6 מיליון ₪ לעומת דירה דומה ברחוב יפה נוף בבית אליעזר המחיר המבוקש הוא כ- 2.1 מיליון ₪.

לחזוק עמדתה הפנתה להחלטות שמאים מכריעים למועדים קובעים 3-4 שנים טרם המועד הקובע, המוכיחים כי שווי קרקע ליח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר, 387,000 ₪/קרקע ליח"ד אינו סביר.

<u>החלטות שמאים מכריעים לבנייה רוויה בשכונת עין הים מדרום לגבעת אולגה</u>:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
אריה אריאל	12794/22-25	עין גדי	25/10/2016	3,580 ₪	
יעקב פז	12795/27	ארזי הלבנון 18	14/12/2019	4,650 ₪	דירת 4 חדרים
				3,850 ₪	דירת 5 חדרים
מוטי דדון	12795/28	הדודאים 7	11/03/2020	3,000 ₪	
דנה שיחור	12795/5	אדני פז	07/07/2018	3,200 ₪	

<u>החלטות שמאים מכריעים לבנייה רוויה בצפון גבעת אולגה גוש 10008</u>:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
עומר סרחאן	10008/274	מנחם בגין	26/07/2021	5,900 ₪	דירת פנטהואז
דנה שיחור	10008/280	השחף 10	23/10/2019	3,500 ₪	
אייל יצחקי	10008/193	מנחם בגין	31/08/2021	4,000 ₪	
יהודה פלד	10008/194	מנחם בגין	20/11/2020	4,300 ₪	
שלומי יפה	10008/221		13/02/2018	4,275 ₪	
ערן ירקוני	10008/60		31/05/2020	4,500 ₪	

<u>מקדם הפחתה לכביש סואן</u>

הנספח האקוסטי אינו חלק ממסמכי התוכנית אלא מהווה מסמך רקע. המיגון האקוסטי המומלץ בנספח האקוסטי של תת"ל 31 אמור להפחית משמעותית את עוצמת הרעש מכביש 2 כמו גם מיגון אקוסטי דירתי. בהתאם לסעיף 5.10 ג למסמך מומלץ להטמיע בתקנון התוכנית סעיף לפיו "כתנאי להיתר בנייה יידרש מודל אקוסטי ודוח אקוסטי מפורט שיקבע מיגון דירתי ויאפיין פתרונות למיגון אקוסטי במבנים הסמוכים לכביש מס' 2".

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לעניין היקף ההשפעה של כביש 2 על מתחם התוכנית - במתחם מתוכננות 1,772 דירות (לא כולל הדירות במגרש 106) על פי הוראות התוכנית סעיף 6.1 (27). כתנאי להיתר בנייה תידרש חוות דעת אקוסטית ביחס לסוג המיגון בהתאם למפלסי הרעש במגרשים 103 , 104 , 105 בלבד. במגרשים אלו 103-105 מתוכננות 964 דירות בלבד. הדירות שייפגעו, לכאורה, הן הדירות הפונות לכיוון כביש 2 לכיוון מזרח דהיינו מחצית ובסה"כ 482 דירות במקסימום שהם 27% בלבד מהדירות במתחם.

12.6. **<u>ערכי שווי למסחר</u>:** מוסכם על הצדדים ששווי מ"ר מבונה מסחרי עומד על 6,500 ₪.

<u>שמאית המשיבה</u>

הובא בחשבון שווי למסחר בסך 6,500 ₪/למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות מכר למסחר, מהשנים 2022/2023, בחדרה, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 14,892 ₪/למ"ר בהתאמה לגודל בשיעור 0.95, ניכוי רווח יזמי 20%, עלות בניה 5,000 ₪/למ"ר. מתקבל שווי של 6,790 ₪/למ"ר נטו, בחישוב שטח יחס ברוטו לנטו בשיעור של 15%, מתקבל שווי של 5,904 ₪/מ"ר ברוטו.

בהתבסס על נתוני היצע למסחר בחדרה, לשטחי מסחר בשטחים הנעים בטווח של 24 מ"ר- 220 מ"ר, מתקבל דמ"ש ממוצעים 97 ₪/למ"ר בהפחתה למו"מ 0.95, בשיעור היון 6.9%, יזמות 20% וניכוי עלויות בניה 5,500 ₪/למ"ר, מתקבל שווי של 7,251 ₪/מ"ר מבונה.

12.7. **<u>ערכי שווי למשרדים</u>:** מוסכם על הצדדים ששווי מ"ר מבונה משרדים עומד על 2,100 ₪.

<u>שמאית המשיבה</u>

הובא בחשבון שווי למשרדים בסך 2,100 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות מכר למשרדים חדשים בשנים 2022/2023, בחדרה, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 13,207 ₪/למ"ר ברמת מעטפת, תוספת לרמת גמר מלאה 1,800 ₪, התאמה למיקום בשיעור 0.95, ניכוי רווח יזמי בשיעור 30% ובניכוי עלויות בנייה ברמת גמר מלא 8,000 ₪, מתקבל שווי של 3,000 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

בהתבסס על נתוני היצע למשרדים בחדרה, לשטחי משרדים בשטחים הנעים בטווח של 30 מ"ר - 260 מ"ר, מתקבל דמ"ש ממוצעים 60 ₪/למ"ר בהפחתה למיקום 0.95, בשיעור היון 6.7%, יזמות 20% וניכוי עלויות בניה 6,000 ₪/למ"ר, מתקבל שווי של 2,500 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

בהתבסס על דוח נת"מ בחיפה והצפון לשכירות שטחי משרדים, ממתנו מתקבל שווי של 2,400 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

12.8. **<u>שווי דיור מיוחד / דיור להשכרה – מגרש מס' 101</u>:**

<u>שמאיי המבקשת</u>:

נטען כי לעניין "דיור מיוחד" בתוכנית, מדובר בדיור להשכרה בלבד, החלופה של מעונות סטודנטים איננה כדאית לאור העדר מוסדות אקדמיים בקרבת מקום ובהתאם חוסר ביקוש למעונות. הובא בחשבון שווי דיור להשכרה לפי 40% משווי מגורים, לאור העובדה כי שיעור התשואה שהיה מקובל לפני עליית הריבית, היה מאפשר היתכנות כלכלית, כיום עם עליית שערי הריבית, לא נותרה כדאיות כלכלית בפרויקטים של דיור להשכרה. לביסוס עמדתם הפנו למכרזי רמ"י לשכירות לטווח ארוך ברחבי הארץ בשנת 2023, בהם למחציתם לא הוגשו הצעות וביחס למכרזים בהם הוכרז זוכה עולה כי המחיר המשולם ביחס לשווי השוק של הזכויות הנמכרות מהווה 23% בממוצע בלבד. לפיכך ברור כי במקרה בו יזם הפרויקט נדרש לתשלום מלא עבור זכויות לדיור להשכרה לצמיתות סיכויי הפרויקט להצליח כלכלית נמוכים וקיימת סבירות רבה לאי הקמתו. הפנו למכרזים הממחישים את ירידת המחירים שהתרחשה בתקופה הרלוונטית

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ובהקשר לעליית שערי הריבית. הפנו למכרז מס' 363/2022, למועד קובע 08/02/2023, דיור להשכרה, שכונת סירקין בפתח תקווה, בו מתקבל שווי ממוצע לקרקע ליח"ד כולל פיתוח עמד על כ- 220,000 ₪ בלבד. נמוך משמעותית משווי מקובל לקרקע ליח"ד.

<u>החלטות שמאים מכריעים מקדם בין שווי מגורים "רגיל" לשווי של דיור להשכרה, לשנים 2018-2020</u>:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	מקדם התאמה לדיור להשכרה
ארז כהן	התאנה 12 חולון	6996/120	03.03.2020	0.58
רמה מאור	וילנסקי משה 17-11 ת"א	6615/298	19.06.2019	0.62
יגאל יוסף	הרב מימון 26, בת ים	7124/249/13	17.03.2018	0.6

לעניין היצע דמ"ש למגורים שהציגה המשיבה מעל 100 ₪/למ"ר. מדובר בפרויקט עין הים המהווה פרויקט סגור ומיוחד ואין להשוותו למגורים במתחם הנדון. בתחשיב המשיבה לשיעור תשואה דמ"ש למגורים בהיוון של 6.5%, שכשהריבית הבנקאית אף היא עומדת על 6.5% היוון בשיעור זה מהווה הפסד ולא רווח.

נטען כי במגרש 101 שבנדון, מתוכנן בינוי של ממ"קים ולא בינוי של ממ"דים. יש לחשב, רק את המ"ר העיקרי ללא תוספת של שטח ממ"דים.

מדובר בדיור מיוחד הכולל דירות קטנות המיועדות למעונות סטודנטים או להשכרה ארוכת טווח, הבינוי המיטבי הינו ממ"ק אחד בקומה. בבניית ממ"ד יש לרדת בגרעין עד לקרקע, לרבות קומות המסחר, המשרדים וקומות החניון בתת הקרקע. 10 גרעיני ממ"ד (בנוסף לגרעינים של חדרי המדרגות והמעליות), פוגעים בקומות החניון התת קרקעי ופוגמים משמעותית בשווי קומות המסחר והמשרדים.

לחיזוק עמדתם הפנו להחלטת השמאית המכריעה, רמה מאור בגו"ח 10054/221, בה קבעה כי בשל הצפיפות הקומתית לא ניתן לבנות ממ"דים, מבלי לסכל את יצירת מקומות החנייה בקומות המרתפים. ולהחלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 10036/345-348. אשר קבע כי הקמת ממ"דים בקומת דיור מיוחד, גורעת משטחי המסחר, התעסוקה והחניון.

<u>שמאית המשיבה</u>[4]:

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה לצמיתות כ - 4,210 ₪/למ"ר. בהתבסס על נתוני היצע מאתר יד 2, בהתאמה למיקום דמ"ש חודשיים ללא דמי ניהול כ- 95 ₪/למ"ר.

נטען כי התוכנית מגבילה את שטח הדירות עד לשטח של 50 מ"ר, לכן התשואה מדירות אלו היא גבוהה משמעותית לעומת דירות גדולות. הוראות התוכנית אינם כוללים סעיף פיקוח על דמי השכירות ודמי הניהול בייעוד "דיור מיוחד". לפיכך, דמי השכירות לחישוב השווי הינם לפי מחירי שוק חופשי.

השימוש המיטבי הוא דיור להשכרה ולא מעונות סטודנטים השימוש אינו מפוקח ולכן הגישה הנכונה היא היוון הכנסות לצמיתות. שיעור ההיוון יהיה נמוך מעט משיעור היוון למסחר ומשרדים לאור הסיכון הנמוך יותר. הערכה בוצעה גם לפי הקווים המנחים של השמאי הממשלתי פרק כ"ח - "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח" מאי 2019.

4. בשומת המשיבה הובאו ערכי שווי לדיור מוגן 4,600 ₪/מ"ר מבונה, בתגובתה תוקן לערכי שווי לדיור להשכרה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

אין חובת בניית ממ"דים בדירות להשכרה ולכן לא מכביד על העלויות ועל התכנון. עם זאת ממ"ק מוסיף לשווי הדירות ויש להביא תוספת שווי בגין רכיב זה.

להלן דמ"ש מבוקשים לדירות קטנות חדשות בשדרות בן גוריון –מאתר יד 2 שהציגה המשיבה:

מס' בית	חדרים	קומה	שטח	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר	הערות
1	2.5	3	50	₪ 5,500	₪ 110	כולל דמי ניהול, קו ראשון לים
1	2	3	60	₪ 5,000	₪ 83	
10	3.5	2	80	₪ 5,500	₪ 69	
2	2.5	4	68	₪ 5,500	₪ 81	
2	1	4	40	₪ 3,600	₪ 90	

להלן מקדמי הפחתה לדוגמה שניתנו בהחלטות שמאים מכריעים:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מקדם הפחתה לדיור להשכרה
ארז כהן	6207/924,917,919	מנחם בגין, ר"ג	07/12/2019	0.77
רינת וייס רביב	146	מתחם האלף ראשל"צ	18/07/2020	0.54

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה לצמיתות:

דמי שכירות חודשיים למ"ר ללא דמי ניהול			95
שיעור תפוסה			0.97
דמי שכירות שנתיים		12	₪ 1,106
שווי מ"ר בנוי	6.50%		₪ 17,012
קיזוז רווח יזמי	1.25		₪ 13,610
עלות בניה למ"ר כולל מע"מ			₪ 9,400
שווי מ"ר מבונה			₪ **4,210**

12.9. **<u>עלויות עודפות</u>:**

<u>שמאיי המבקשת</u>

הובאו בחשבון עלויות עודפות כדלקמן:

עלויות הריסה ופינוי לשטחים הבנויים, סה"כ 9,152,023 ₪, בהתאם לשומת המשיבה.

הפחתת עלויות מטלות ציבוריות בסך 34,030,035 ₪, בהתאם למפורט בהמשך.

עלויות עודפות לחניה תת קרקעית למסחר ומשרדים, בסה"כ 8,771,000 ₪, בהתאם לשומת המשיבה

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שמירת עצים בוגרים סה"כ 600,000 ₪, בהתאם לשומת המשיבה
סה"כ ההפחתות במצב חדש - 52,553,058 ₪.

<u>הפחתת עלות מטלות ציבוריות</u> - כתנאי למימוש הזכויות על פי התכנית, נדרש היזם להקים על חשבונו, בנייה של מבני ציבור/גני ילדים, בהתאם לס' 6.17 (4) לתקנון התוכנית, להלן פירוט השטחים:

- 1,550 מ"ר בנוי בגמר מלא.
- 180 מ"ר חצר/מרפסת לכל גן ילדים, ובסה"כ 900 מ"ר (בהתאם להערה ט"ז לטבלה 5 בתקנון).
- 26 מקומות חנייה תת"ק (לפי תקן חנייה של 60:1).

עוד נטען כי בהתאם לדוח בהתנגדויות לתוכנית שנערך ע"י החוקרת הגב' טליה שמחה-אליקים, בחודש דצמבר 2022, נקבע כי היזם יבנה מחדש ועל חשבונו, את מבני הציבור הקיימים במגרשי השב"צ שבתכנית. בדוח הכלכלי צויין כי עלות המבנים עומדת על כ- 100 מיליון ₪, דבר שאינו מתאפשר מתקציב עירוני. בעקבות המלצת החוקרת החליטה הותמ"ל להוסיף את סעיף 6.17 (4) לתקנון התוכנית:
"תנאי להריסת מבני הציבור/מגרשי הספורט יהיה הקמת מבני קבע לצרכי ציבור בתאי שטח 102, 103, 105, 107, 601, 603, 602, 702, 704, ו-705 בתיאום עם מהנדס העיר, ו/או פתרון זמני לצרכי ציבור לתקופת הביניים." לאור האמור, הנחת העבודה צריכה לקחת בחשבון כי היזם יבנה על חשבונו את כלל מבני הציבור המיועדים להריסה, נוסף לשטחי הציבור המתוכננים בתוך מגרשי המגורים.
לעניין עמדת הועדה "שברת שילמת" שמשמעותה כי כל שטח ציבורי קיים שהיזם צריך להחזירו בנוי אין לקזזם מההשבחה, נטען כי זו היא סוגייה שמאית, מדובר במרכיב בשווי הנכס במצב החדש, ואין משמעות למיקום ההוראה בתוכנית, בין אם קיימת בפרק השלביות, ובין אם בפרק מטלות ציבוריות. לעניין ועדת ערר בעניין תבורי ערר (חי)8027-05-19, נטען כי לא רלוונטי, במקרה הנדון בערר לא היה ברור אם עלות הקמת מבני הציבור תהיה על היזם או על הועדה המקומית.
בהתאם לתשריט מדידה במתחם קיימים מבני ציבור הממוקמים בחלקות 61,64,65 בגוש 10580. מבנים אלה יועתקו למיקום אחר במתחם וייבנו ברמת גמר מלא. סה"כ השטחים הבנויים כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר
מבנה	1,895
מגרשי ספורט	1,367
סככות	100
פרגולה	738
מחסן	74

עלויות בנייה - נטען כי יש להפחית מההשבחה את עלות בניית מבני הציבור כדלקמן:

- עלות בניית מ"ר גן ילדים עומד על 7,000 ₪ לרמת מעטפת נכון למועד הקובע (מגלם בנייה ישירה, ועקיפות) + מע"מ. בהתאם להחלטת השמאי דוד טיגרמן לגו"ח 30140/34, שקבע כי יש לחשב את העלויות בתוספת רכיב המע"מ.
- עלות בניית סככות/מחסנים, הוערך בסך של 2,000 ₪/מ"ר+מע"מ.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- עלות פיתוח חצר לגן ילדים/פרגולות/מגרשי ספורט, מוערכת בסך של 500 ₪/מ״ר חצר+מע״מ

להלן חישוב סה״כ עלות המטלה הציבורית:

סוג השטח	שטח במ״ר	עלות בנייה ב- ₪ לפני מע״מ	סה״כ עלות בנייה
שטחי ציבור בנויים	1,550	₪ 7,000	₪ 10,850,000
חצר	900	₪ 500	₪ 450,000
26 חניות	1,040	₪ 3,000	₪ 3,120,000
סככות ומחסנים	174	₪ 2,000	₪ 348,000
מבנים	1,895	₪ 7,000	₪ 13,265,000
פרגולה (גינת שעשועים)	738	₪ 500	₪ 369,000
מגרשי ספורט	1,367	₪ 500	₪ 683,500
סה״כ			₪ 29,085,500
סה״כ כולל מע״מ			**₪ 34,030,035**

שמאית המשיבה:

הובאו בחשבון עלויות עודפות כדלקמן[5]:

מהות	שטח	כמות	מחיר למ״ר/יחידה	מקדם דחיה	סה״כ
עלויות עודפות לחניה תת קרקעית למסחר ומשרדים	35	179	₪ 3,600	₪ 77,000	₪ 8,771,000
עלויות הריסה פינוי ומחזור	26149		₪ 350		₪ 9,152,023
עלות שמירת עצים[6]		5	₪ 120,000		₪ 600,000
הוצאות הובלה		352	₪ 4,000	1	₪ 1,408,000
שטח למבני ציבור	1550		₪ 6,650		₪ 10,307,500
סה״כ הפחתות					**₪ 30,238,523**

- לעניין עלויות הריסה ופינוי - הובא בחשבון שטח ברוטו כולל שטחי שירות וח״מ לדירות הבנויות.
- לעניין עלויות עודפות לחניה תת קרקעית למסחר ומשרדים - הובאו החשבון 179 חניות נדרשות,לפי שטח חניה לפי 35 מ״ר, שווי עלות בנייה למ״ר חניה 3,600 ₪ בניכוי שווי חניה תת קרקעית 77 אלף ₪ מתקבל עלות עודפת לחניה תת קרקעית 49 אלף ₪ ובסה״כ 8,771,000 ₪.

5. תחשיב עלויות עודפות תוקן ע״י המשיבה בתשובתה, מוצג תחשיב לאחר תיקון.
6. מנספחי התוכנית.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי חניה תת קרקעית - הובא בחשבון שווי לחניה תת קרקעית בסך 77,000 ₪/לחניה, בהתבסס על נתוני מכר לחניות בגבעת אולגה בסביבת המתחם, מתקבל ממוצע שווי חניה כ 84,730 ₪, מנתוני היצע לחניות בדמ"ש חודשיים ממוצעים של 500 ₪, מתקבל שווי של 60,000 ₪/למקום חניה.

- <u>עלויות להובלה</u> עבור 352 יח"ד X 2,000 ₪ ליח"ד, <u>לכיוון אחד היות שמדובר בפרויקט בינוי פינוי.</u>
- <u>לעניין הפחתת עלות מטלה ציבורית</u>:

נטען כי בהתאם להוראות התוכנית המטלה הציבורית כוללת 1,550 מ"ר בלבד. שטחים אלו הופחתו מההשבחה, עלות הקמת מבנה ציבור (גן ילדים ובית ספר) כולל מע"מ ישירות ועקיפות מוערכת בכ 6,650 ₪/מ"ר ברוטו בהתאם למחירון מספט' 2023.

לעניין עלות הקמת חניה אין בתוכנית הוראה שהחניות יירשמו על שם העירייה.

לעניין יתר השטחים ומבני הציבור שהוסיפו שמאיי המבקשת, נטען כי מדובר במבנים שייהרסו ויש לבנותם מחדש בדומה לדירות הדיירים שגם אותם יש להרוס ולהקים מחדש, לכן אין להפחית עלות הקמת שטחים אלו מההשבחה. עמדת הוועדה הינה "שברת שילמת", משמעותה שכל שטח ציבורי קיים והיזם צריך להחזיר שטח בנוי אין לקזזם מההשבחה. אולם שטחי הציבור שהם חלק ממבני מגורים הוועדה מכירה בעלות בניית שטחים אלו לקיזוז מהשבחה.

הובאה עמדת היועמ"ש לעניין סוגיית התחשבות בעלויות הריסה ובניית מבני ציבור חליפיים תחתם, במסגרת תחשיב ההשבחה, סוגייה זו הינה שאלה משפטית ולא שמאית, אשר שמורה לווידת ערר ואינה בסמכות שמאי מכריע, על כן על היזם היה לפנות בסוגיה זו לוועדת ערר.

הפנתה לועדת ערר בעניין תבורי ערר (חי)8027-05-19, נטען כי אין מדובר ב"מטלה ציבורית" של הקמת מבני ציבור בעירוב שימושים, אלא מדובר בהקמת מבני ציבור חליפיים עצמאיים.

<u>תוספת לשווי</u>:

הובא בחשבון שווי בגין היוון דמי שכירות בתק' הבנייה לשטח של 69.3 מ"ר (ממוצע שטח יח"ד) 352 X יח"ד, מחיר למ"ר 44 ₪, לתקופה של - 3 שנים (תקופת הבנייה).

12.10. **<u>מקדם דחייה:</u>**

<u>שמאיי המבקשת</u>

הובא בחשבון מקדם דחיה משוקלל למימוש התוכנית 8 שנים, בשיעור היוון 6% מתקבל מקדם דחייה של 0.627, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

פרויקט	מס' יח"ד קיימות	שמאי/ת מכריע/ה	מקדם דחיה	הערות
הררי 14-4 ר"ג	60	בועז קוט	0.5	
דרך השלום 123 ת"א	182	דוד טיגרמן	0.415	13 שנים לפי 7%
פרי מגדים 8-2 ת"א	52	דוד טיגרמן	0.6	
אלי כהן 34 חדרה	42	לילך בן פורת	0.558	מדובר בפרויקט בדרום ג. אולגה ללא שלביות ובהיקף קטן בהרבה

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדם הדחייה משקלל את הרכיבים הבאים:

- <u>דחייה בגין מושעא</u> - נטען כי יש להביא דחייה בשל ריבוי בעלים במתחם, בחטיבת הקרקע קיימות 352 יח"ד המיועדות להריסה, הפרוייקט מחייב הסכמה מלאה לפינוי. נכון ליום אישור התוכנית אין הסכמה מלאה של הדיירים. במועד הקובע חתמו רק 87% מהם על הסכמים מול היזמים.
- <u>דחייה בגין פלישות ופינויים</u> - נטען כי חלק מהמגרשים נשואי השומה אינם זמינים בשל הפלישות הקיימות. יוצא איפוא כי כל המגרשים אינם זמינים בשל תנאים למתן היתרי בנייה כפי שנקבעו בתכנית.
- <u>זוהו מס' פלישות כמפורט להלן</u>:

- קיימת פלישה בשטח חלקות 135-136 בגוש 10008 (בשטח מגרש 105 במצב החדש). בשטח הפלישה ממוקמת גדר היקפית, וכן מבנים ארעיים. השטח משמש כאורווה לסוסים, זה עשרות שנים.
- קיימים מס' פולשים נוספים בשטח חלקות 431-432 בגוש 10570. בשטח הפלישה קיימים מס' מבנים בני 1-2 קומות וכן מבנים ארעיים נוספים. השטח משמש, ככל הנראה, מס' משפחות למגורים.
- בית הכנסת שערי תשובה/היכל ניר ממוקם בחלקו בפלישה בשטח חלקה 4 בגוש 10580 (בשטח מגרש 950-דרך מוצעת במצב החדש). בשטח הפלישה קיים בית כנסת הכולל מבנה בן 2 קומות, מקווה ואולם אירועים.

בכדי להוציא לפועל את תחילתו של הפרויקט שהוא השלב הראשון הכולל בנייה בתא שטח 105, יש צורך לפנות את הפולשים הקיימים בו. כך יש לפנות גם את הפלישות הכוללות בתי מגורים בחלקות 431-432. בנוסף, בכדי לסלול את הכביש המתוכנן ממזרח מגרשי המגורים (תא שטח 950) המהווה את דרך הגישה היחידה למגרשים ולחניונים התת-קרקעיים, יש צורך לפנות את מבני הציבור הבנויים על תוואי הדרך והכוללים בין היתר, את מבנה בית הכנסת היכל ניר (חלקו בנוי בפלישה), מבנה גני ילדים, מבנה בית הכנסת האתיופי, מבנה מסחרי בחלקה 63 ומגרשי הספורט, בהתאם למכתב מאדריכלית הפרוייקט.

- <u>דחייה בגין שלביות</u> - נטען כי להבדיל מפרויקט אורון (אשר שימש כבסיס להשוואה), בו מדובר בבנייה בהינף אחד, הרי שבתחום התכנית שבנדון נקבעו הוראות בדבר שלביות נדרשת, בהתאם לס' 7.1 להוראות התוכנית בה קיימים 6 שלבים למימוש התוכנית. הפנו לס' (6), ולנספח השלביות (המהווה חלק ממסמכי התוכנית), מהם ניתן ללמוד כי כיוון שקיימת דרישה לבנייה ופינוי, בנייה ופינוי שוב ושוב, הרי שעובדה זו לבד מהווה דחיה רבת שנים, החל מיום תחילת הבנייה. קיימת מגבלה המחייבת היזם בהקמת מבני ציבור תחליפים (גם באופן זמני) לאור הריסת מבני ציבור הקיימים בכל שלב ביצוע יתכן כי היזם יישא בעלות כפולות בהקמת מבני ציבור.

"תנאי להריסת מבני הציבור/מגרשי הספורט יהיה הקמת מבני קבע לצרכי ציבור בתאי שטח 102, 103, 105, 107, 601, 603, 602, 702, 704, ו-705 בתיאום עם מהנדס העיר, ו/או פתרון זמני לצרכי ציבור לתקופת הביניים"

מימוש חמשת השלבים של הפרויקט, בכפוף לדרישות הרבות המפורטות בסעיף 6 הנ"ל וביניהן: פתרון חיבור התחלת ביצוע קו ביוב מאסף בדרך השלום ופתרון ביוב לכל יחידות הדיור (דבר המחייב הגדלת המט"ש בשלב מסוים במהלך הבנייה) צפוי להתארך למשך של כ-15 שנה עד לסיום הפרויקט וזאת על הצד הזהיר.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- מקדם הפחתה לגודל ומורכבות - נטען כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה, בשווי המצב החדש, לגודל ומורכבות. לחיזוק עמדתו הפנה להחלטת השמאי המכריע אלי כהן בפרויקט אורון הכולל 274 יחידות דיור שקבע מקדם 0.9, בעוד במתחם הנדון מדובר בפרויקט גדול פי 8.

שמאית המשיבה

הובאה בחשבון דחייה למימוש של 4 שנים בשיעור היוון 6%, המשקף מקדם דחיה בשיעור 0.79.

- לעניין דחיה בגין מושעא, אינה מצדיקה דחייה של מעל 4 שנים.
- לעניין דחיה בגין פינוי פולשים, דחייה של 4 שנים משקפת מושע לרבות פולשים.
- לעניין דחיה בגין שלביות, הדחייה בגין מושע מגלמת גם פולשים. אין להביא דחייה בגין כל פרמטר בנפרד במצטבר מאחר שאין כל מניעה לבצע פעילות בגין כל מרכיבי הדחייה במקביל. בתוכנית אין כל התניה לביצוע היתר בניה בשלבים. אפשרי לבקש היתר לכל המבנים במקביל ולכן אין שלביות התוכנית משפיע על דחיית המימוש. במתחם אלי כהן ההתניות לשלביות מותנים בהוראות התוכנית בניגוד למתחם זה ולכן הדחיה ארוכה יותר. בנכס הנדון מדובר בתוכנית בינוי פינוי לכן זה יש להפחית את דחיית המימוש.
- הפחתה לגודל ומורכבות, מקדם הדחייה למושעא מגלם את הגודל ומורכבות הפרויקט.

12.11. **<u>מקדם הפחתה למיקום - קרבת תחנת תדלוק:</u>**

<u>שמאיי המבקשת</u>

נטען כי מגרשים 101-103, במרחק אווירי של כ- 90-120 מ' מתחנת התדלוק. שיעור ההפחתה של הדירות החשופות למטרדי תחנת התדלוק, בהתאם לסקר דלפי שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2020. הינו בסך של 15% בממוצע. הובא בחשבון הפחתה של 7.5% בממוצע. נטען כי לשם הזהירות ההפחתה לעניין הסמיכות לכביש החוף, תכלול גם את ההפחתה בגין הסמיכות לתחנת התדלוק. הפנו להחלטת השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 30114/101 והחלטת שמאית מכריעה אורית גלן בגוש 181 חלקות 1-7 בה הוחלט לתת מקדם הפחתה לקרבה לתחנת דלק

<u>שמאית המשיבה</u>

על פי תמ"א 18 המרחק בין תחנות תדלוק למגורים יהיה לכל הפחות 40 מטר בתחנות דלק זעירות, המרחק המותר הוא 20 מטר. כל המגרשים 101-103 מרוחקים במרחק גדול משמעותית מעל התקן. לפיכך, אין כל השפעה על שווי הדירות במבנים אלו. צורת הבינוי מבודד את המגורים מתחנת הדלק. השפעה לרעה של תחנת דלק חייבת להיות כשתחנת הדלק צמודה ללא הפרדה של דרך.

12.12. **<u>השפעת נוף מערבי פתוח לים</u>**:

<u>שמאית המשיבה</u>

מחצית מהדירות במתחם ייהנו מנוף מערבי פתוח מאחר שהשטח המערבי מאופיין ברובו בבניה צמודת קרקע, דהיינו 886 דירות. עליית השווי בגין נוף פתוח מערבי לים מתקזזת עם החיסרון של חזית לכביש 2 . לפיכך, לא הובאה בחשבון הפחתה לרעש כמו שלא הובאה בחשבון תוספת שווי לכיוון מערב.

הוצגו עסקאות השוואה בשדרות מנחם בגין בשכ' אולגה, נטען כי רח' זה הינו רחוב ראשי וסואן יחסית. כשאין לאורכו קיר אקוסטי אשר מבודד את הרעש מהכביש. הדירות לאורך כל מנחם בגין נמכרות במחיר ממוצע למ"ר של 22,300 ₪ לשנים 2023-2024, מדובר בדירות הממוקמות בקומות נמוכות עד קומה 8

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ואינן נהנות מנוף לים.

המיקום המדובר הוא מיקום מיטבי הקרוב ליציאות מהשכונה ישירות לכבישים בין עירוניים.

12.13. **<u>רווח כלכלי וסבירות ההשבחה</u>:**

<u>שמאיי המבקשת</u>

נטען כי תוספת התמורה מהווה רווח כלכלי מעבר לרווח היזמי, ועל רווח זה יש להטיל היטל השבחה לעומת הרווח היזמי עליו אין להטיל היטל השבחה. לכן לאחר רווח יזמי של 17% (לפי התקן) התמורה הכלכלית העודפת תואמת לנקבע בשומת המבקשת. בהשוואה מפרויקטים זהים לפינוי בינוי אשר נבחנו בהחלטות שמאים מכריעים הרווח הכלכלי לאחר הרווח היזמי הינו נמוך עד לא קיים. שיעור הרווח היזמי שנקבע הינו 20%, בשל שיעור הריבית במועד הקובע הנמצא בעלייה.

לשיטת המשיבה לכל יח"ד קיימת, השבחה של כ 1.7 מיליון ₪ (610 מיליון ₪ /352 דירות). לא סביר שהתמורה לדירות במתחם לאחר אישור התוכנית כ- 1,440,000 ₪ נמוכה מההשבחה אותו קבעה שמאית המשיבה.

הפנו להחלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 10572/373. שם נקבע היטל השבחה ליח"ד בכ 70,000 ₪ - 100,000 ₪. מדובר במיקום עדיף בשל הקרבה לים ובמגרש ריק. בשומת המשיבה (השמאית הגב' דליה עסיס) הובא בחשבון דחיה למימוש התוכנית של 10 שנים. ושווי למ"ר של 4,400 ₪/מבונה מגורים (חדש במגדלים) ומכאן נובע הפער.

הפנו להחלטת שמאי מכריע מר אלי כהן בגו"ח 7959/34 (נתניה) מועד קובע- 01/2019, פינוי של 208 יח"ד, בניה חדשה של 872 יח"ד. נקבע היטל השבחה של כ 74,000 ₪/ליח"ד קיימת. (הערכים בהחלטה מ"ר בנוי ישן 16,600 ₪ ומ"ר מבונה חדש 4,400 ₪).

הפנה לשומת השבחה של המשיבה (ע"י השמאי יונתן לוי) לדירה בפרוייקט המדובר בגו"ח 10580/51/8 מסקנת ההשבחה של המשיבה נמוכה ב 66% משומת המשיבה הגב' עסיס.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

13.1. **<u>להלן עיקר ההסכמות בין הצדדים</u>:**

מצב קודם	
תוכניות לא משביחות	חד/763, חד/947, חד/מק/1/450, חד/מק/450/ח. 302-0415141 ו-חד/2020 מהוות תוכנית כוללנית. (לפי תיקון 126).
תוכניות משביחות שיש עליהם הסכמה	חד/450/ה, 302-0583542.
מקדמי שוליות לדירות בנויות	45-54 מ"ר במקדם 1.2 55-64 מ"ר במקדם 1.1 65-74 מ"ר במקדם 1.0 75-84 מ"ר במקדם 0.95 85-95 מ"ר במקדם 0.90
מצב חדש	
אין להביא בחשבון שווי מגרש 106 בגין חלקה 10580/63 אשר אינו נכלל בהחלטה.	

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יש להביא בחשבון שווי מגרש מס' B756. (ככר עירונית ולה זכויות בניה ל 20 יח"ד למגורים)	
אין חובת בניית ממ"דים בדיור מיוחד - להשכרה, אלא ממ"ק.	
שווי מ"ר מבונה למסחר	6,500 ₪/למ"ר
שווי מ"ר מבונה למשרדים	2,100 ₪/למ"ר
עלויות עודפות לחניות תת קרקעיות למסחר ומשרדים	8,771,000 ₪
עלויות עודפות להריסה פינוי ומחזור	9,152,023 ₪
עלויות עודפות שמירת עצים	600,000 ₪

13.2. **<u>להלן עיקר המחלוקות בין הצדדים:</u>**

תיאור	המשיבה	המבקשת
מצב קודם		
שווי מ"ר בנוי מגורים	12,200 ₪/למ"ר	15,700 ₪/למ"ר
הפחתה בשל השפעת תוכנית מס' 302-0415141	ערכי השווי מגלמים הפחתה של 10% מערכי השווי בשל השפעת התוכנית בהתאם להלכת לוסטרניק	נטען כי התוכנית הינה רעיונית, אשר לא השביחה ולא העלתה את ערכי השווי.
זכויות להרחבה הנובעות מתוכניות קודמות	אין להתחשב בזכויות בלתי מנוצלות, תוכנית 302-0415141 הקפיאה זכויות אלו.	יש להתחשב בזכויות בלתי מנוצלות, תוכנית 302-0415141 הינה "שקופה" כך שהמצב הקודם נבחן ערב אישורה.
מצב חדש		
שווי מ"ר בנוי מגורים	20,500 ₪/למ"ר	19,700 ₪/למ"ר
מקדם הפחתה למיקום בשל קרבת כביש ראשי ותחנת תדלוק	----	7.5%
שווי מ"ר בנוי לאחר הפחתות	20,500 ₪/למ"ר	18,700 ₪/למ"ר
חילוץ רווח יזמי	18% (ובדיון נטען ל 17%)	20%
הפחתת עלויות בנייה	8,000 ₪/למ"ר	9,460 ₪/למ"ר
שווי מ"ר מבונה	6,800 ₪/למ"ר	3,870 ₪/למ"ר
שווי לדיור מיוחד - השכרה	4,210 ₪/למ"ר עפ"י דמ"ש 95 ₪/למ"ר בשיעור היוון 6.5%.	1,548 ₪/למ"ר 40% ממגורים

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עלויות עודפות - הוצאות הובלה	בתיקון השומה 1,408,000₪ (בשומה 2,848,000 ₪)	----
עלויות עודפות מבני ציבור	עלות בנייה 6,650 ₪ /למ"ר שטח לבניה 1,550 מ"ר סה"כ עלויות 10,307,500 ₪	עלות בנייה 7,000 ₪ /למ"ר שטח לבניה 1,550 מ"ר + 1,895 מ"ר. עלות בניה לחצר פרגולה ומגרש ספורט 500 ₪/למ"ר לשטח של 3,005 מ"ר. עלות בניה לחניה 3,000 ₪/למ"ר לשטח של 1,040 מ"ר (26 חניות). עלות בניה לסככות ומחסנים 2,000 ₪/למ"ר לשטח של 174 מ"ר סה"כ עלויות כולל מע"מ 34,030,035 ₪
דחיה	מקדם דחייה משוקלל 4 שנים בשיעור היוון 6% מתקבל מקדם דחייה בשיעור 0.79	מקדם דחייה משוקלל, מגלם מושעא, פלישות, שלביות, גודל ומורכבות, 8 שנים בשיעור היוון 6% מתקבל מקדם דחייה בשיעור 0.627

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

14.1. **<u>לעניין תוכניות שאינן משביחות:</u>**

מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי תוכניות חד/763, חד/947, חד/מק/1450, חד/מק/450/ח אינן משביחות. תוכניות 302-0415141 ו-חד/2020 מהוות תוכנית כוללנית. (לפי תיקון 126) ואינן ברות חיוב בהיטל השבחה.

14.2. **<u>תוכניות חד/450/ה:</u>**

מוסכם על הצדדים ההשבחה מתוכנית חד/450/ה.

נטען ע"י המשיבה כי התוכנית משביחה בפרמטרים שלהלן:

חדר גג בשטח 15 מ"ר. הובא בחשבון שטח הדירה לאחר ההרחבה, הובא בחשבון מקדם עלויות התאמה לבינוי הקיים וכן מקדם מושע.

מחסן בשטח 6 מ"ר ליחידת דיור. הובא בחשבון כי ניתן להקים את המחסנים בקומת הקרקע, ניתנו מקדמי התאמה לבינוי קיים.

על פי טבלת נציגי הבעלים חושבה השבחה לדירות שנרכשו לפני אישור התוכנית, ובסה"כ 3 דירות.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 750 ₪/למ"ר, בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה הגב' נורית ג'רבי קבעה בגוש 10572 חלקה 246.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים לעניין השבחה לתוכנית חד/450/ה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>אולם בבחינת התחשיב נראה שקיימת טעות טכנית ולהלן תחשיב ההשבחה לתכנית:</u>

	גו"ח	תת חלקה	קומה	מחסן	חדר גג	סה"כ אקו'	מקדם התאמה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תכנית חד/450 ה	מקדם			0.5	0.7				
	10580/56	2	1	6		3	0.72	₪ 750	₪ 1,620
		12	2	6		3	0.72	₪ 750	₪ 1,620
		19	4	6	15	13.5	0.64	₪ 750	₪ 6,480
השבחה:									**₪ 9,720**
היטל השבחה:									**₪ 4,860**

14.3. **<u>תוכנית 302-0583542:</u>**

לצדדים אין מחלוקת לעניין ההשבחה מתוכנית 302-0583542.

נטען ע"י המשיבה כי בהתאם לתוכנית זו ניתן להקים חדר גג בשטח עיקרי של 40 מ"ר עד 40% משטח הקומה העליונה. בנוסף ניתן להקים מחסן פרטי בשטח של עד 10 מ"ר. במצב הקודם תוכנית חד/450/ה מתירה מחסן בשטח 6 מ"ר.

תוכנית 302-0415141 אשר חלה במצב הקודם קבעה כי במתחמי התערבות 1-5 יותרו רק תוספות בניה לא משמעותיות כגון מרפסת, מחסן או שיפורי נגישות ובטיחות באישור ועדה מקומית עד לאישור תוכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחם/תת מתחם.

על פי עמדת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה, ובהתאם להחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד, הוראה זו של התוכנית אינה מאפשרת הרחבות בנייה משמעותיות וכן לפיכך חושבה השבחה בגין הרחבת מחסנים בלבד.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 3,200 ₪/למ"ר, בהתבסס על עסקאות השוואה משנים 2018-2019 בסביבה, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע 14,349 ₪/למ"ר בניכוי מע"מ 17% יזמות 20% ועלויות בנייה 6,500 ₪ מתקבל שווי של 3,720 ₪, בהתאמה למיקום ומועד קובע מתקבל שווי של 3,200 ₪/למ"ר מבונה.

ההשבחה חושבה להגדלת המחסן ב- 4 מ"ר X מקדם מחסן 0.5 X מקדם התאמה לבינוי ושוליות 0.72 X 3,200 ₪/מ"ר מבונה, מתקבלת השבחה לדירה בסך 4,608 ₪, עבור 47 דירות אשר נרכשו לאחר המועד הקובע אין חבות בהשבחה, סה"כ חוייבו 305 דירות.

הצדדים הסכימו שהיות ויש עיכוב מימוש לחדרי הגג, רכיב זה (המהווה חלק מהתכנית) לא משביח.

החלטה

התוכנית הינה תוכנית מתאר מקומית לכל מרחב העיר חדרה, כחצי שנה טרם אישור התוכנית אושרה תוכנית מתאר להתחדשות עירונית בגבעת אולגה, תוכנית מס' 302-0415141. כפי שציינה שמאית המשיבה בסעיף 6.1 להוראות התוכנית הוצגה טבלה המפרטת את התוכניות החלות על המקרקעין טרם אישורה והיחס אליהן. בסעיף 2 להערות לטבלה נקבע כי "במתחמי ההתערבות 1-5 יותרו מכח תכניות מאושרות רק תוספות בנייה לא משמעותיות כגון מרפסת, מחסן או שיפורי נגישות ובטיחות באישור

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ועדה מקומית עד לאישור תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחם/תת המתחם.
יחד עם זאת בהתאם להוראות הנ"ל גם לתוספות בניה אשר אינן משמעותיות נדרש אישור של הוועדה המקומית. בפועל לא נמצאו היתרי בנייה לתוספת שטח המחסנים מ- 6 מ' ל 10 מ' ואו בכלל.
בשל העובדה כי גם עפ"י תוכנית קודמת הותרו מחסנים בקומת הקרקע וישנו הפסד שטח הקומת העמודים, הובא בחשבון מקדם שווי אקוי' למחסן 0.4, עפ"י מחקר דלפי יובא בחשבון ממקדם הפחתה לקומות בבניין ללא מעלית עד קומה רביעית בשיעור 3%.
בתחשיבי שיעור ההשבחה בהתאם לתחשיב המשיבה, לפיכך מקובלת עליי הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך 3,200 ₪.

<u>חדרי גג:</u>

חדרי גג, תוכנית 302-0415141 אמנם הגבילה מתן היתרי בניה לתוספות בגג, אולם ההגבלה תחומה עד למועד אישור תכנית התחדשות עירונית, לכן יובא בחשבון שטחי הגג במצב הקודם בדחייה עד למועד אישור תכנית התחדשות עירונית. זכויות אלו לא בוטלו בתכנית מס' 302-0415141 אלא נדחו למימוש במועד אישור תכנית התחדשות עירונית.
היות וקיים מועד אישור לתכנית תמ"ל/2015, תלקח בחשבון, דחייה למימוש זכויות בגג של שנתיים וחודשיים (2.2 שנים) בשיעור היוון של 6% מתקבל מקדם 0.88. משווי מ"ר מבונה ינוכה 0.25 להפסד שטח מרפסת.
לא יילקח בחשבון הפסד שטח מדרגות פנימיות ועלויות התאמה משום שאלו במידה יחושבו במצב הקודם כחלק מחדרי גג המותרים בשטח של 15 מ"ר במצב קודם.
כחלק מהמצב הקודם לתכנית תמ"ל/2015 הובאו בחשבון שטחי חדרי הגג בשטח של 40 מ"ר.

<u>להלן תחשיב ההשבחה למרכיב המחסנים בלבד:</u>

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/43	1	96	0.90	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	4,608 ₪	2,304 ₪
	2	86	0.90	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	4,608 ₪	2,304 ₪
	3	86	0.90	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	4,608 ₪	2,304 ₪
	4	94	0.90	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	4,608 ₪	2,304 ₪
	5	67	1.00	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	4,966 ₪	2,483 ₪
	6	93	0.90	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	4,470 ₪	2,235 ₪
	7	65	1.00	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	4,966 ₪	2,483 ₪
	8	94	0.90	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	4,470 ₪	2,235 ₪
	9	93	0.90	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,332 ₪	2,166 ₪
	10	86	0.90	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,332 ₪	2,166 ₪
	11	65	1.00	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,813 ₪	2,406 ₪
	12	94	0.90	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,332 ₪	2,166 ₪
	13	67	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
	14	67	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
	15	65	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
	16	94	0.90	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,193 ₪	2,097 ₪
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								73,283 ₪	36,641 ₪

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/44	1	65	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	2	65	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	3	68	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	4	68	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	5	65	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	6	65	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	7	68	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	8	68	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	9	65	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	10	65	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	11	68	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	12	68	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	13	65	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	14	65	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	15	68	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	16	68	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	17	65	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	18	65	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	19	68	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	20	68	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	21	65	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	22	65	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	23	68	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	24	68	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	25	65	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	26	65	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	27	68	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	28	68	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	29	65	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	30	65	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	31	68	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	32	68	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								**₪ 151,347**	**₪ 75,674**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/45	1	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	2	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	3	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	4	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	5	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	6	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	7	70	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	8	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	9	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	10	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	11	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	12	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	13	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	14	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	15	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	16	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								**₪ 63,181**	**₪ 31,590**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/46	1	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	2	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	3	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	4	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	5	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	6	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	7	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	8	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	9	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	10	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	11	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	12	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	13	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	14	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	15	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	16	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	17	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	18	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	19	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	20	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	21	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	22	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	23	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	24	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	25	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	26	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	27	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	28	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	29	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	30	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	31	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	32	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								**₪ 151,808**	**₪ 75,904**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/47	1	67						אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע	
	2	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	3	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	4	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	5	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	6	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	7	70						אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע	
	8	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	9	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	10	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	11	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	12	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	13	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	14	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	15	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	16	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								**₪ 68,147**	**₪ 34,074**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/48	1	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	2	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	3	70	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	4	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	5	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	6	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	7	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	8	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	9	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	10	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	11	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	12	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	13	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	14	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	15	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	16	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	17	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	18	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	19	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	20	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	21	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	22	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	23	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	24	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	25	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	26	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	27	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	28	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	29	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	30	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	31	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	32	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								**₪ 136,755**	**₪ 68,378**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/49	1	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	2	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	3	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	4	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	5	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	6	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	7	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	8	70	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	9	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	10	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	11	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	12	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	13	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	14	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	15	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	16	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								**₪ 58,829**	**₪ 29,414**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/50	1	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	2	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	3	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	4	70	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	5	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	6	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	7	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	8	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	9	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	10	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	11	70	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	12	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	13	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	14	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	15	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	16	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	17	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	18	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	19	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	20	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	21	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	22	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	23	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	24	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	25	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	26	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	27	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	28	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	29	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	30	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	31	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	32	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								**₪ 127,283**	**₪ 63,642**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/51	1	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	2	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	3	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	4	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	5	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	6	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	7	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	8	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	9	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	10	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	11	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	12	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	13	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	14	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	15	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	16	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								**₪ 73,574**	**₪ 36,787**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/52	1	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	2	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	3	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	4	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	5	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	6	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	7	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	8	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	9	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	10	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	11	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	12	70	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	13	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	14	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	15	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	16	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								**₪ 63,488**	**₪ 31,744**

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/53	1	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	2	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	3	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	4	70	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	5	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	6	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	7	70	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	8	70	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	9	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	10	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	11	70	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	12	70	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	13	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	14	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	15	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	16	70	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								**₪ 63,642**	**₪ 31,821**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/54	1	83	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	2	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	3	51	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	4	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	5	83	0.95	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,864	₪ 2,432
	6	83	0.95	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,718	₪ 2,359
	7	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,718	₪ 2,359
	8	51	1.20	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	9	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	10	83	0.95	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,718	₪ 2,359
	11	83	0.95	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,572	₪ 2,286
	12	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	13	51	1.20	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,572	₪ 2,286
	14	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	15	83	0.95	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,775	₪ 2,888
	16	83	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	17	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	18	51	1.20	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,426	₪ 2,213
	19	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	20	83	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	21	83	0.95	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,864	₪ 2,432
	22	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	23	51	1.20	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 6,144	₪ 3,072
	24	67	1.00	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,120	₪ 2,560
	25	83	0.95	1.00	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,864	₪ 2,432
	26	83	0.95	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,718	₪ 2,359
	27	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	28	51	1.20	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,960	₪ 2,980
	29	67	1.00	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 5,960	₪ 2,980
	30	83	0.95	0.97	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,966	₪ 2,483
	31	83	0.95	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	32	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	33	51	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	34	67	1.00	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,813	₪ 2,406
	35	83	0.95	0.94	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,572	₪ 2,286
	36	83	0.95	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,426	₪ 2,213
	37	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	38	51	1.20	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,426	₪ 2,213
	39	67	1.00	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,426	₪ 2,213
	40	83	0.95	0.91	4.00	0.40	₪ 3,200	₪ 4,659	₪ 2,330
	סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:							₪ 142,894	₪ 71,447

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	מחסן	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/56	1	67	1.00	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	5,120 ₪	2,560 ₪
	2	52	1.20	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	6,144 ₪	3,072 ₪
	3	76	1.00	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	5,120 ₪	2,560 ₪
	4	65	1.10	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	5,632 ₪	2,816 ₪
	5	53	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	6	75	1.00	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	5,120 ₪	2,560 ₪
	7	67	1.00	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	4,966 ₪	2,483 ₪
	8	52	1.20	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	5,960 ₪	2,980 ₪
	9	76	1.00	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	4,966 ₪	2,483 ₪
	10	65	1.10	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	5,960 ₪	2,980 ₪
	11	53	1.20	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	4,966 ₪	2,483 ₪
	12	75	1.00	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	5,463 ₪	2,732 ₪
	13	67	1.10	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,813 ₪	2,406 ₪
	14	52	1.20	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	5,294 ₪	2,647 ₪
	15	76	1.00	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	5,775 ₪	2,888 ₪
	16	65	1.10	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,813 ₪	2,406 ₪
	17	53	1.20	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	5,294 ₪	2,647 ₪
	18	75	1.00	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	5,775 ₪	2,888 ₪
	19	67	1.10	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	5,125 ₪	2,563 ₪
	20	52	1.20	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	5,591 ₪	2,796 ₪
	21	76	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
	22	65	1.10	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	5,125 ₪	2,563 ₪
	23	53	1.20	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	5,591 ₪	2,796 ₪
	24	75	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
	25	52	1.20	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	6,144 ₪	3,072 ₪
	26	73	1.00	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	5,120 ₪	2,560 ₪
	27	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	28	52	1.20	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	6,144 ₪	3,072 ₪
	29	74	1.00	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	5,120 ₪	2,560 ₪
	30	67	1.00	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	5,120 ₪	2,560 ₪
	31	52	1.20	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	4,966 ₪	2,483 ₪
	32	73	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	33	67	1.00	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	5,960 ₪	2,980 ₪
	34	52	1.20	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	5,960 ₪	2,980 ₪
	35	74	1.00	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	4,966 ₪	2,483 ₪
	36	67	1.00	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	5,960 ₪	2,980 ₪
	37	52	1.20	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,813 ₪	2,406 ₪
	38	73	1.00	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	5,775 ₪	2,888 ₪
	39	67	1.00	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,813 ₪	2,406 ₪
	40	52	1.20	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,813 ₪	2,406 ₪
	41	74	1.00	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	5,775 ₪	2,888 ₪
	42	67	1.00	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,813 ₪	2,406 ₪
	43	52	1.20	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	5,591 ₪	2,796 ₪
	44	73	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
	45	67	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
	46	52	1.20	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	5,591 ₪	2,796 ₪
	47	74	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
	48	67	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
	49	52	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	50	73	1.00	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	5,120 ₪	2,560 ₪
	51	67	1.00	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	5,120 ₪	2,560 ₪
	52	52	1.20	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	6,144 ₪	3,072 ₪
	53	74	1.00	1.00	4.00	0.40	3,200 ₪	5,120 ₪	2,560 ₪
	54	67	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	55	52	1.20	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	4,966 ₪	2,483 ₪
	56	73	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	57	67	1.00	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	5,960 ₪	2,980 ₪
	58	52	1.20	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	5,960 ₪	2,980 ₪
	59	74	1.00	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	4,966 ₪	2,483 ₪
	60	67	1.00	0.97	4.00	0.40	3,200 ₪	5,960 ₪	2,980 ₪
	61	52	1.20	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,813 ₪	2,406 ₪
	62	73	1.00	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	5,775 ₪	2,888 ₪
	63	67	1.00	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,813 ₪	2,406 ₪
	64	52	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	65	74	1.00	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	5,775 ₪	2,888 ₪
	66	67	1.00	0.94	4.00	0.40	3,200 ₪	4,813 ₪	2,406 ₪
	67	52	1.20	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	5,591 ₪	2,796 ₪
	68	73	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
	69	67	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
	70	52	1.20	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	5,591 ₪	2,796 ₪
	71	74	אין חבות, נרכש לאחר המועד הקובע						
	72	67	1.00	0.91	4.00	0.40	3,200 ₪	4,659 ₪	2,330 ₪
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:								338,478 ₪	169,239 ₪

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

סה"כ השבחה	1,512,709 ₪
היטל השבחה	756,355 ₪

להלן תחשיב רכיב חדרי הגג בדחייה למועד אישור תכנית מפורטת:

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/43	13	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	14	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	15	65	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	16	94	0.85	0.91	25	0.75	14.50	3,200 ₪	46,410 ₪	23,205 ₪
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									193,830 ₪	96,915 ₪

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/44	13	65	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	14	65	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	15	68	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	16	68	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	29	65	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	30	65	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	31	68	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	32	68	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									393,120 ₪	196,560 ₪

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/45	13	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	14	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	15	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	16	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									196,560 ₪	98,280 ₪

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/46	13	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	14	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	15	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	16	67	אין חבות בהיטל השבחה, נרכש לאחר המועד הקובע							
	29	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	30	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	31	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	32	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									343,980 ₪	171,990 ₪

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com



יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/47	13	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	14	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	15	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	16	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									₪ 196,560	₪ 98,280

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/48	13	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	14	67	אין חבות בהיטל השבחה, נרכש לאחר המועד הקובע							
	15	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	16	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	29	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	30	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	31	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	32	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									₪ 343,980	₪ 171,990

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/49	13	67	אין חבות בהיטל השבחה, נרכש לאחר המועד הקובע							
	14	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	15	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	16	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									₪ 147,420	₪ 73,710

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/50	13	67	אין חבות בהיטל השבחה, נרכש לאחר המועד הקובע							
	14	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	15	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	16	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	29	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	30	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	31	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	32	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									₪ 343,980	₪ 171,990

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/51	13	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	14	67	אין חבות בהיטל השבחה, נרכש לאחר המועד הקובע							
	15	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	16	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									₪ 147,420	₪ 73,710

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com



גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/52	13	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	14	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	15	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	16	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									**196,560 ₪**	**98,280 ₪**

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/53	13	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	14	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	15	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	16	70	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									**196,560 ₪**	**98,280 ₪**

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/54	16	83	אין חבות בהיטל השבחה, נרכש לאחר המועד הקובע							
	17	67	אין חבות בהיטל השבחה, נרכש לאחר המועד הקובע							
	18	51	0.95	0.91	25	0.75	16.21	3,200 ₪	51,870 ₪	25,935 ₪
	19	67	אין חבות בהיטל השבחה, נרכש לאחר המועד הקובע							
	20	83	אין חבות בהיטל השבחה, נרכש לאחר המועד הקובע							
	36	83	0.85	0.91	25	0.75	14.50	3,200 ₪	46,410 ₪	23,205 ₪
	37	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	38	51	0.95	0.91	25	0.75	16.21	3,200 ₪	51,870 ₪	25,935 ₪
	39	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	3,200 ₪	49,140 ₪	24,570 ₪
	40	83	0.85	0.91	25	0.75	14.50	3,200 ₪	46,410 ₪	23,205 ₪
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									**294,840 ₪**	**147,420 ₪**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

גו"ח	תת חלקה	שטח דירה ברוטו	מקדם שוליות	מקדם קומה	תוספת שטח חדר גג	אקוי' לאחר הפסד מרפסת	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
10580/56	19	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	20	52	0.95	0.91	25	0.75	16.21	₪ 3,200	₪ 51,870	₪ 25,935
	21	76	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	22	65	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	23	53	0.95	0.91	25	0.75	16.21	₪ 3,200	₪ 51,870	₪ 25,935
	24	75	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	43	52	0.95	0.91	25	0.75	16.21	₪ 3,200	₪ 51,870	₪ 25,935
	44	73	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	45	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	46	52	0.95	0.91	25	0.75	16.21	₪ 3,200	₪ 51,870	₪ 25,935
	47	74	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	48	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	67	52	0.95	0.91	25	0.75	16.21	₪ 3,200	₪ 51,870	₪ 25,935
	68	73	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	69	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
	70	52	0.95	0.91	25	0.75	16.21	₪ 3,200	₪ 51,870	₪ 25,935
	71	74	אין חבות בהיטל השבחה, נרכש לאחר המועד הקובע							
	72	67	0.90	0.91	25	0.75	15.36	₪ 3,200	₪ 49,140	₪ 24,570
סה"כ השבחה/היטל השבחה ב ₪:									**₪ 851,760**	**₪ 425,880**

מהות	סה"כ ב ₪	מקדם דחייה	סה"כ ב ₪ לאחר מקדם הדחייה
סה"כ שווי הזכויות	₪ 3,846,570	0.880	₪ 3,383,769
השבחה:			₪ 3,383,769
היטל השבחה:			₪ 1,691,885

השבחה/היטל השבחה לתכנית מס' 302-0583542	
השבחה:	₪ 4,896,478
היטל השבחה:	₪ **2,448,239**

<u>הערות לתחשיב:</u>

לא בוצעה התאמה לגג אשר מהווה רכוש משותף. היות והתכנית המפורטת מהווה תכנית פינוי בינוי אשר הבניה הקיימת נהרסת ובמקומה נבנים מבנים חדשים.

יוצא איפה שהתמורה עבור זכויות שלא מומשו באות למימוש בצורה של תמורות בבניה החדשה לכלל הדיירים ולא רק לדירות הגג.

ולכן אין התאמות לגג אשר מהווה רכוש משותף.

הערה זו נכונה לשני מצבי התכנון.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.4. **תמ"ל 2015**

ערכי שווי מצב קודם:

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 12,200 ₪/למ"ר, מגלם הפחתה בשיעור 5%-10% לניטרול השפעת תוכנית מתאר להתחדשות עירונית מס' 302-0415141.

שמאיי המבקשת הביאו בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 15,800 ₪/למ"ר לדירות קטנות, ובהפחתת 10% לדירות גדולות מתקבל שווי של 14,220 ₪/מ"ר בנוי לדירות גדולות.

להלן עסקאות השוואה עליהן התבססו הצדדים:

תאריך	מיקום	גו"ח	קומה	שטח רשום במ"ר	שנת בניה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
23/01/2020	בן גוריון 23	10580/50/22	2	62	1970	₪ 920,000	₪ 14,839
17/12/2019	בן גוריון 533	10580/45/6	2	62	1985	₪ 850,002	₪ 13,710
30/07/2019	בן גוריון 29	10580/52/10	3	73	1980	₪ 810,002	₪ 11,096
17/01/2020	בן גוריון 14	10580/56/5	1	47	1980	₪ 810,002	₪ 17,234
14/07/2020	בן גוריון 3	10580/44/18	1	60	1950	₪ 935,000	₪ 15,583

החלטה

עפ"י חוק התו"ב (תיקון 126) נקבע, בין היתר, כי אישור תוכנית בניין עיר כוללנית, שהיתר בניה מכוחה כפוף לאישור תוכנית בניין עיר מפורטת, לא יהווה בשלב הראשון עילה להטלת היטל השבחה, גם אם התוכנית הכוללנית אכן גרמה לעליית שווי המקרקעין. התיקון קובע, כי החיוב בהיטל השבחה יידחה ויתווסף להשבחה בעת אישור התוכנית המפורטת.

לענייננו תוכנית מתאר להתחדשות עירונית מס' 302-0415141 חילקה את שכונת אולגה ל 5- מתחמי תכנון להם יוכנו תכניות מפורטות לפינוי בינוי, התוכנית הופקדה ביום 20/9/2018 ואושרה ביום 23/5/2019, ואינה מהווה עילה לחיוב היטל השבחה עד הכנת תוכנית מפורטת, התוכנית הנידונה תמ"ל/2015 מהווה תוכנית מפורטת אשר מכחה אפשר להוציא היתרי בניה.

עסקאות ההשוואה שהובאו ע"י הצדדים, משנת 2019-2020 ייתכן ומגלמות פוטנציאל תכנוני עקב התוכנית הכוללנית. במצב זה ככל שנגיע למסקנה שהתכנית היוותה מעין הליך תכנוני משמעותי אשר גרם לתמריץ להקמת פרויקטים של התחדשות עירונית, עלינו לנטרל מהשווי במצב הקודם את ציפיות השוק אשר יבואו לידי ביטוי בעליית ערכם של המקרקעין במתחמי התחדשות עירונית. בחינה זו צריכה להבחן ע"י נתוני השוואה על פני ציר הזמן מעת הקרקע מצויה ללא כל תוכנית של התחדשות עירונית ועד המועד שבו אושרה התוכנית המפורטת תוך התאמה לעליית מחירים בעיר חדרה ללא כל קשר לתוכנית כזו או אחרת. ערכים אלו אמורים לבטא על פני ציר הזמן שווי קרקע ללא ספקולציות וציפיות, שווי קרקע לאחר הכנת תוכנית כוללנית למתחמי התחדשות עירונות בעוד השווי במצב החדש יבטא שווי זמין לאחר אישור התוכנית.

על מנת לאמוד את שווי הנכס במצב הקודם, יש לבחון עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי טורי, אשר נמצאים מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית הנקודתית ולא מושפעים ממנה. עם זאת, בבדיקתי נמצא כי הסביבה כולה מושפעת מפוטנציאל תכנוני של התחדשות עירונית. כאמור, בשכונת

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

גבעת אולגה אושרה בשנת 2019 תכנית מתאר כוללנית להתחדשות עירונית ובשכונה מקודמים מס' תכניות בשלבים שונים, אשר חלקן אושרו ואף יצאו היתרי בניה והחלו בשלבי הבניה.
לשם בחינת הטענה, נבדקו עסקאות השוואה שנערכו בגוש 10580, לפני הפקדת התוכנית ולאחר הפקדת התוכנית ואישורה. בהתאם לעסקאות אלו בהתאמה לשוליות שטחי הדירות לשיטת הצדדים מתקבלת המסקנה כי לאישור התוכנית הכוללנית (מס' 302-0415141), נמצאה השפעה חיובית למחירי הדירות בשנים אלו. לאחר ההפקדת התוכנית ביום 20/09/2018.
לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עלו מחירי הדיור מינואר 2017 ועד סוף שנת 2019 בשיעור של כ- 3.8%, בחלוקה הבאה, שנת 2017 כ- 2.3%, שנת 2018 כ- 1.8% - ,שנת 2019 כ- 3.3%. שנת 2020 כ - 3.9%, שנת 2021 (עד נובמבר מועד הפקדת התכנית הכוללנית) כ - 10%, שנת 2022 כ – 15.7%.
לאור האמור ובבחינת עסקאות ההשוואה לשנת 2021, בעליה שנתית של 3% בשנה אני סבור כי שווי מ"ר בנוי בסיסי 14,600 ₪/מ"ר. (ראה ניתוח עסקאות השוואה בנטרול השפעת התכנית הכוללנית)
לצורך בחינת השפעת התוכנית הכוללנית אשר צבעה מתחמי התחדשות עירונית בגבעת אולגה, חדרה בחנתי עסקאות שבוצעו טרום הפקדת תוכנית כוללנית מס' 302-0415141 עד תאריך 20/09/2018. ועסקאות השוואה שבוצאה מהפקדת התכנית הכוללנית ועד הפקדת תכנית תמ"ל/2015.
לעסקאות אלו ביצעתי התאמת זמן לפי עליית מדד מחירי הדיור מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. ובחנתי האם התוכנית הכוללנית השפיעה על ערכי השווי. ככל שעליית ערכם של המקרקעין גבוה מעליית מדדי הדיור יוכח שהתכנית הכוללנית השפיעה על ערכי השווי וכן על אחוזי ההשפעה על מחירי הדיור.
ככל שיוכח שהיתה השפעה לתכנית הכוללנית על ערכי השווי האחוז שמעבר למדד מחירי הדיור יופחת מעסקאות השוואה על מנת לקבוע שווי מצב קודם ללא השפעה מהתכנית הכוללנית.
ככל שיוכח שאין עליית ערכי שווי על המקרקעין מעבר למדד מחירי הדיור לא יופחת מעסקאות השוואה.

<u>להלן שיעור עליית מדדי הדיור מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:</u>

עליית מחירים נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה		תוספת שווי עד נובמבר 2021
שנת 2017	2.3%	15.4%
שנת 2018	-1.8%	17.2%
שנת 2019	3.3%	13.9%
שנת 2020	3.9%	10.0%
שנת 2021 (עד 11/2021)	10.0%	0.0%
שנת 2022	15.7%	

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן נתוני העסקאות בגוש 10580 לפני הפקדת התוכנית ולאחר הפקדת התוכנית ואישורה :

עסקאות לשנת 2017 טרם הפקדת התוכנית ביום 20/09/2018										
תאריך	גו"ח	קומה	שטח רשום במ"ר	שנת בניה	תמורה	תאמת זמן ל-11/2021	שוליות	התאמה לקומה	שווי הנכס מתואם זמן ושוליות	שווי מ"ר בנוי מתואם
20/01/2017	10580/56/10	2	50	1970	₪ 600,000	1.18	1.15	0.97	₪ 787,766	₪ 15,755
23/01/2017	10580/48/15	4	65	1970	₪ 799,999	1.18	1.00	0.91	₪ 856,855	₪ 13,182
20/03/2017	10580/56/29	1	66	1970	₪ 800,000	1.17	1.00	1.00	₪ 936,960	₪ 14,196
21/05/2017	10580/49/12	0	65	1970	₪ 800,000	1.17	1.00	1.00	₪ 933,920	₪ 14,368
10/11/2017	10580/53/11	3	65	1950	₪ 800,000	1.16	1.00	0.94	₪ 870,666	₪ 13,395
07/12/2017	10580/48/10	3	62	1950	₪ 840,000	1.16	1.10	0.94	₪ 1,003,969	₪ 16,193
שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם:										₪ 14,515

עסקאות לשנת 2018 טרם הפקדת התוכנית ביום 20/09/2018										
תאריך	גו"ח	קומה	שטח רשום במ"ר	שנת בניה	תמורה	תאמת זמן ל-11/2021	שוליות	התאמה לקומה	שווי הנכס מתואם זמן ושוליות	שווי מ"ר בנוי
27/03/2018	10580/43/2	1	84	1960	₪ 970,000	1.16	0.90	1.00	1,011,371	₪ 12,040
22/05/2018	10580/43/12	3	87	1981	₪ 950,000	1.16	0.90	0.94	933,498	₪ 10,730
13/08/2018	10580/49/11	3	65	1970	₪ 815,000	1.16	1.00	0.94	892,123	₪ 13,725
17/09/2018	10580/56/10	2	50	1970	₪ 850,000	1.17	1.15	0.97	1,106,283	₪ 22,126
שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם:										₪ 14,675

מהאמור לעיל עולה ששווי מ"ר בנוי טרום הפקדת התכנית הכוללנית מס' 302-0415141 אשר סימן את המתחמים אשר בהם יבוצע תוכנית מפורטת להתחדשות עירונית בשכונת גבעת אולגה בעיר חדרה.
שווי מ"ר בנוי ממוצע 14,600 ₪/מ"ר.

עסקאות משנת 2019 לאחר הפקדת התכנית וטרום אישור התכנית הכוללנית										
תאריך	גו"ח	קומה	שטח רשום במ"ר	שנת בניה	תמורה	תאמת זמן ל-11/2021	שוליות	התאמה לקומה	שווי הנכס מתואם זמן ושוליות	שווי מ"ר בנוי
06/12/2018	10580/44/7	0	60	1980	₪ 970,000	1.17	1.10	1.00	₪ 1,252,125	₪ 20,869
20/02/2019	10580/56/44	4	65	1990	₪ 800,001	1.17	1.00	0.91	₪ 849,213	₪ 13,065
18/04/2019	10580/48/4	1	65	1970	₪ 865,000	1.16	1.00	1.00	₪ 1,004,265	₪ 15,450
29/04/2019	10580/44/18	1	73	1970	₪ 870,000	1.16	1.00	1.00	₪ 1,010,070	₪ 13,837
שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם:										₪ 15,805

מהאמור לעיל עולה ששווי מ"ר בנוי לאחר הפקדת התכנית הכוללנית מס' 302-0415141 אשר סימן את המתחמים אשר בהם יבוצע תוכנית מפורטת להתחדשות עירונית בשכונת גבעת אולגה בעיר חדרה.
שווי מ"ר בנוי בממוצע 15,800 ₪/מ"ר.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עסקאות משנת 2019 לאחר אישור התכנית הכוללנית									
תאריך	גו"ח	קומה	שטח רשום במ"ר	שנת בניה	תמורה	התאמת זמן ל- 11/2021	שוליות	התאמה לקומה	שווי הנכס מתואם זמן ושוליות	שווי מ"ר בנוי
30/07/2019	10580/52/10	3	73	1980	₪ 810,002	1.15	1.00	0.94	₪ 877,706	₪ 12,023
10/12/2019	10580/53/7	2	65	1970	₪ 915,000	1.14	1.00	0.97	₪ 1,013,360	₪ 15,590
17/12/2019	10580/45/6	2	62	1985	₪ 850,002	1.14	1.10	0.97	₪ 1,034,266	₪ 16,682
שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם:										₪ 14,765
עסקאות לשנת 2020 לאחר אישור התכנית הכוללנית ולפני הפקדת תמ"ל/2015										
תאריך	גו"ח	קומה	שטח רשום במ"ר	שנת בניה	תמורה	התאמת זמן ל- 11/2021	שוליות	התאמה לקומה	שווי הנכס מתואם זמן ושוליות	שווי מ"ר בנוי
17/01/2020	10580/56/5	1	47	1986	₪ 800,000	1.14	1.20	1.00	₪ 1,091,880	₪ 23,231
23/01/2020	10580/50/22	2	62	1970	₪ 920,000	1.14	1.10	0.97	₪ 1,115,855	₪ 17,998
14/07/2020	10580/44/18	1	60	1950	₪ 935,000	1.12	1.10	1.00	₪ 1,149,734	₪ 19,162
20/08/2020	10580/50/13	4	62	1970	₪ 810,000	1.11	1.10	0.91	₪ 903,749	₪ 14,577
שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם:										₪ 17,245
שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם משנת 2019 לאחר אישור התכנית הכוללנית ולפני הפקדת תמ"ל/2015:										₪ 16,005

מהאמור לעיל עולה ששווי מ"ר בנוי לאחר אישור התכנית הכוללנית מס' 302-0415141 אשר סימן את המתחמים אשר בהם יבוצע תוכנית מפורטת להתחדשות עירונית בשכונת גבעת אולגה בעיר חדרה.
ולפני הפקדת תמ"ל/2015.
שווי מ"ר בנוי בממוצע 16,000 ₪/מ"ר.

הערות לתחשיבים:

1. שטחי הדירות נלקחו מתשריט הבית המשותף. היות ותשריטים אלו נערכו כולם באותה שיטת חישוב שטחים ובתקופה קצרה. התוצאה מייצגת את ערכי השווי הממוצעים.
2. עסקה ראשונה משנת 2020 לא נלקחה בחשבון בממוצע בגלל חריגותה.
3. בתחשיב עסקאות לשנת 2020+2019 לאחר אישור התכנית הכוללנית ולפני הפקדת תמ"ל/2015 לא נלקחו בחשבון העסקה העסקאות החריגות הן כלפי מטה והן כלפי מעלה.
4. ערכי השווי למ"ר בנוי בפועל נמוך יותר משום שהשטחים הרושמים קטנים מהשטחים בפועל.

<u>מסקנות:</u>

מהאמור לעיל ניתן להסיק ששווי מ"ר מתואם ללא השפעת התוכנית הכוללנית כ 14,600 ₪.
מהאמור לעיל ניתן להסיק ששווי מ"ר מתואם בהשפעת התוכנית הכוללנית כ 16,00 ₪
אחוז עליית הערך כתוצאה מאישור תכנית כוללנית מס' 302-0415141 כ 11%.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ערכי שווי מ״ר בנוי מעסקאות השוואה משנת 2023

עסקאות משנת 2019 לאחר אישור התכנית הכוללנית מתואם למועד הקובע 01/2023									
תאריך	גו״ח	קומה	שטח רשום במ״ר	שנת בניה	תמורה	התאמת זמן ל- 11/2021	התאמה לקומה	שווי הנכס מתואם זמן ושוליות	שווי מ״ר בנוי
30/07/2019	10580/52/10	3	67	1980	₪ 810,002	1.31	0.94	₪ 997,436	₪ 14,799
10/12/2019	10580/53/7	2	70	1970	₪ 915,000	1.30	0.97	₪ 1,152,750	₪ 16,381
17/12/2019	10580/45/6	2	67	1985	₪ 850,002	1.30	0.97	₪ 1,070,863	₪ 15,888
17/01/2020	10580/56/5	1	58	1986	₪ 800,000	1.30	1.00	₪ 1,036,000	₪ 17,723
23/01/2020	10580/50/22	2	67	1970	₪ 920,000	1.30	0.97	₪ 1,155,658	₪ 17,146
14/07/2020	10580/44/18	1	66	1950	₪ 935,000	1.28	1.00	₪ 1,192,219	₪ 18,026
שווי מ״ר בנוי ממוצע מתואם:									**₪ 16,661**
התאמה לעובדה שלא לקחתי עסקאות השוואה מדירות בקומה 4 (בגלל זכויות לחדרי גג). התאמה של 25% מסך הדירות לפי קומה ממוצעת (25%*6%)									**-1.50%**
שווי מ״ר בנוי ממוצע מנוטרל השפעת תוכנית כוללנית לפי 11% (במעוגל):									**₪ 14,600**

עסקאות אלו נבחנו בהתאם לשטחם המדוד מתשריט הבית המשותף ולא מהשטח הרשום.

מהאמור לעיל שווי מ״ר בנוי וותיק בקומה ממוצעת 2 כ - 14,600 ₪.

גוש	חלקה	מ״ר בנוי בהתאמת שוליות	שווי מ״ר בנוי	שווי מצב קודם ב ₪	הערות
10580	43	1,220		₪ 17,818,448	
10580	44	2,128		₪ 31,069,861	
10580	45	1,096		₪ 16,002,146	
10580	46	2,192		₪ 32,004,293	
10580	47	1,096		₪ 16,002,146	
10580	48	2,192		₪ 32,004,293	
10580	49	1,096	₪ 14,600	₪ 16,002,146	
10580	50	2,192		₪ 32,004,293	
10580	51	1,096		₪ 16,002,146	
10580	52	1,096		₪ 16,002,146	
10580	53	1,096		₪ 16,002,146	
10580	54	2,823		₪ 41,220,127	
10580	56	4,804		₪ 70,133,925	לדירות שיש חשיפה לכביש מהיר הופחת 5%
10580	63	----			
סה״כ		**24,127.13**		**₪ 352,268,116**	

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב שווי זכויות חדרי גג				
שטח חדרי גג	מקדם	שוליות	שווי מ"ר מבונה	שווי ב ₪
2940	1	0.9	3,650 ₪	9,657,900 ₪

14.5. **<u>ערכי שווי מצב חדש</u>:**

<u>להלן טבלה המסכמת את המחלוקת בין הצדדים סביב ערכי שווי מ"ר בנוי וחילוץ שווי מ"ר מבונה:</u>

	מבקשת		משיבה	
שווי מ"ר בנוי ממוצע	19,700 ₪		20,500 ₪	
הפחתה למיקום	0.95	18,700 ₪		
בניכוי מע"מ	17%	16,000 ₪	17%	17,521 ₪
בניכוי יזמות	20%	13,330 ₪	18%	14,849 ₪
בניכוי עלויות בנייה	9,460 ₪	3,870 ₪	8,000 ₪	6,849 ₪
שווי מ"ר מבונה	**במעוגל - 3,870 ₪**		**במעוגל - 6,800 ₪**	

<u>שווי מ"ר בנוי</u>:

הצדדים התבססו על עסקאות השוואה "מפרויקט אורון" הסמוך ברח' הגדוד העברי, בו נבנו מגדלי מגורים בני 24 קומות ו 30 קומות. שמאיי המבקשת הביאו בחשבון שווי ממוצע לדירה בקומה 12.6, מאידך שמאית המשיבה הביאה בחשבון עסקאות השוואה מהפרוייקט ללא התחשבות בשווי לקומה.
שמאית המשיבה טענה כי אין להביא בחשבון עסקאות ממכירה מוקדמת בלבד לפרוייקט (שלושה חודשים שלפני אישור התוכנית), והציגה כ- 40 עסקאות נוספות שנעשו לאחר המועד הקובע ממרץ 2023 ועד היום. ובסה"כ הביאו הצדדים כ- 100 עסקאות מ"פרוייקט אורון".

החלטה

מקובלת עליי עמדת הצדדים כי עסקאות השוואה מפרוייקט אורון בשכונת גבעת אולגה (רח' הגדוד העברי 2-8) משקפות נכונה את השווי במצב החדש, מדובר על פרוייקט הריסה של 3 מבני מגורים הכוללים 36 יח"ד ובניית 2 מבנים בני 24 קומות ו- 32 קומות ובסה"כ 274 יח"ד.
עסקאות ההשוואה מפרוייקט אורון מגלם את כל היתרונות והחסרונות כולל חשיפה לנוף ים (מחצית מהדירות פונות לנוף ים ומחציתה למגורים ולכביש). אולם, עסקאות אלו אינן מגלמות את טענות המבקשת בדבר קרבה לתחנת דלק וקרבה לכביש ראשי.
מעיון בהוראות התוכנית ניתן ללמוד כי עתידים להבנות בפרוייקט מבני מגורים (להוציא מגרש מס' 106) כדלקמן: 5 מבנים בני 30-35 קומות, מבנה אחד בן 20 קומות, ו- 2 מבנים בני 9 קומות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מעיון בעסקאות ההשוואה הרבות שהובאו ע"י הצדדים ואף מעסקאות ההשוואה שהובאו ע"י שמאית המשיבה לאחר המועד הקובע ממרץ 2023 ועד היום, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של כ- 19,700 ₪.
יחד עם זאת, מניתוח נתוני ההשוואה בפרוייקט אורון,למבנה בגובה 32 קומות, נמצא כי שווי מ"ר בנוי ליח"ד קטנות עד 80 מ"ר בקומה ממוצעת הינו כ- 21,280 ₪/למ"ר, שווי מ"ר בנוי ליח"ד סטנדרטיות עד 120 מ"ר בקומה ממוצעת הינו כ- 18,250 ₪/למ"ר ושווי מ"ר בנוי ליח"ד גדולות מעל 130 מ"ר הינו כ- 20,900 ₪/למ"ר. אני סבור כי בניתוח עסקאות ההשוואה יש להביא בחשבון תוספת עלויות בנייה ליח"ד קטנות, תוספת של 500 ₪/למ"ר, והפחתת עלויות בנייה ליח"ד גדולות בינוי, בסך 500 ₪/למ"ר.
לאור האמור, אני סבור ששווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 20,000 ₪. לקומה ממוצעת 13.
בהחלטתי הסתמכתי על טבלת עסקאות שהציגו הצדדים לשטח דירות שאינו גדול מ 115 מ"ר לדירה.
<u>להלן טבלת עסקאות של המבקשת:</u>

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מספר	דירה	מחיר מוערך	שטח דירה	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	מחיר למ"ר	מקדם קומה	מחיר למ"ר מתואם לקומה 12.6
486	10570	23/10/2022	הגדוד העברי	8	0	1,912,453 ₪	115	4	3	24	115	16,630 ₪	-4.80%	17,469 ₪
486	10570	08/11/2022	הגדוד העברי	8	1	1,980,308 ₪	115	4	4	24	115	17,220 ₪	-4.30%	17,994 ₪
486	10570	08/11/2022	הגדוד העברי	8	1	2,012,289 ₪	115	4	7	24	115	17,498 ₪	-2.80%	18,002 ₪
488	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	10	12	1,574,739 ₪	80	4	7	30	274	19,684 ₪	-2.80%	20,251 ₪
487	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	9	9	1,621,982 ₪	80	4	7	30	274	20,275 ₪	-2.80%	20,859 ₪
488	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	10	6	1,667,664 ₪	80	4	7	30	274	20,846 ₪	-2.80%	21,446 ₪
486	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	8	10	1,628,800 ₪	80	4	8	30	274	20,360 ₪	-2.30%	20,839 ₪
487	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	9	6	1,677,552 ₪	80	4	8	30	274	20,969 ₪	-2.30%	21,463 ₪
488	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	10	5	1,677,664 ₪	80	4	8	30	274	20,971 ₪	-2.30%	21,464 ₪
487	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	9	2	1,638,400 ₪	80	4	9	30	274	20,480 ₪	-1.80%	20,855 ₪
487	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	9	11	1,638,400 ₪	80	4	9	30	274	20,480 ₪	-1.80%	20,855 ₪
488	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	10	2	1,687,552 ₪	80	4	9	30	274	21,094 ₪	-1.80%	21,481 ₪
487	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	9	5	1,687,552 ₪	80	4	9	30	274	21,094 ₪	-1.80%	21,481 ₪
487	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	9	4	2,070,943 ₪	115	5	9	30	274	18,008 ₪	-1.80%	18,338 ₪
486	10570	23/10/2022	הגדוד העברי	8	0	2,043,204 ₪	115	4	10	32	159	17,767 ₪	-1.30%	18,001 ₪
486	10570	16/11/2022	הגדוד העברי	8	0	2,083,849 ₪	115	4	10	24	115	18,120 ₪	-1.30%	18,359 ₪
487	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	9	1	1,648,000 ₪	80	4	10	30	274	20,600 ₪	-1.30%	20,871 ₪
487	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	9	3	1,648,000 ₪	80	4	10	30	274	20,600 ₪	-1.30%	20,871 ₪
488	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	10	4	1,697,440 ₪	80	4	10	30	274	21,218 ₪	-1.30%	21,497 ₪
488	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	10	10	1,697,440 ₪	80	4	10	30	274	21,218 ₪	-1.30%	21,497 ₪
487	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	9	8	2,083,077 ₪	115	5	10	30	274	18,114 ₪	-1.30%	18,352 ₪
487	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	9	10	1,657,600 ₪	80	4	11	30	274	20,720 ₪	-0.80%	20,887 ₪
488	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	10	1	1,707,328 ₪	80	4	11	30	274	21,342 ₪	-0.80%	21,514 ₪
488	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	10	11	1,707,328 ₪	80	4	11	30	274	21,342 ₪	-0.80%	21,514 ₪
486	10570	31/01/2023	הגדוד העברי	8	54	2,156,259 ₪	115	4	11	32	159	18,750 ₪	-0.80%	18,901 ₪
487	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	9	7	1,667,200 ₪	80	4	12	30	274	20,840 ₪	-0.30%	20,903 ₪
488	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	10	9	1,717,216 ₪	80	4	12	30	274	21,465 ₪	-0.30%	21,530 ₪
486	10570	08/11/2022	הגדוד העברי	8	1	1,795,774 ₪	83	3	17	32	159	21,636 ₪	2.20%	21,170 ₪
486	10570	14/11/2022	הגדוד העברי	8	1	1,841,721 ₪	83	3	18	32	159	22,189 ₪	2.70%	21,606 ₪
486	10570	08/11/2022	הגדוד העברי	8	1	1,852,915 ₪	83	3	19	32	159	22,324 ₪	3.20%	21,632 ₪
486	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	8	94	2,245,807 ₪	115	4	19	31	274	19,529 ₪	3.20%	18,923 ₪
486	10570	23/10/2022	הגדוד העברי	8	0	1,724,083 ₪	83	3	20	24	115	20,772 ₪	3.70%	20,031 ₪
486	10570	23/10/2022	הגדוד העברי	8	0	1,828,715 ₪	83	3	20	32	159	22,033 ₪	3.70%	21,247 ₪
486	10570	01/12/2022	הגדוד העברי	8	64	1,875,302 ₪	83	3	21	32	159	22,594 ₪	4.20%	21,683 ₪
486	10570	09/01/2023	הגדוד העברי	8	2	1,619,200 ₪	80.00	4	22	30	274	20,240 ₪	4.70%	19,331 ₪
שווי למ"ר בנוי בממוצע בקומה 12.6:														**20,375 ₪**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן טבלת העסקאות מתשובת המשיבה:

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	דירה	תמורה ב ₪	שטח	חד'	קומה	קומות	מחיר מ"ר	מקדם קומה	מחיר מתואם לקומה 12.6
486	10570	21/03/2023	הגדוד העברי	84	₪2,223,420	115	4	17	32	₪19,334	2.20%	₪ 18,918
486	10570	30/03/2023	הגדוד העברי	29	₪2,100,648	115	4	6	32	₪18,267	-3.30%	₪ 18,890
488	10570	16/05/2023	הגדוד העברי	100	₪2,175,837	100	4	1	32	₪21,758	-5.80%	₪ 23,098
486	10570	16/05/2023	הגדוד העברי	39	₪2,122,679	111	4	8	32	₪19,123	-2.30%	₪ 19,573
486	10570	06/06/2023	הגדוד העברי	44	₪2,133,872	115	4	9	32	₪18,555	-1.80%	₪ 18,895
486	10570	06/06/2023	הגדוד העברי	69	₪2,126,232	115	4	14	32	₪18,489	0.70%	₪ 18,360
486	10570	06/06/2023	הגדוד העברי	24	₪2,089,098	115	4	5	32	₪18,166	-3.80%	₪ 18,884
486	10570	18/06/2023	הגדוד העברי	19	₪2,077,904	115	4	4	32	₪18,069	-4.30%	₪ 18,881
486	10570	28/06/2023	הגדוד העברי	114	₪2,290,886	115	4	23	32	₪19,921	5.20%	₪ 18,936
486	10570	16/07/2023	הגדוד העברי	119	₪2,302,080	115	4	24	32	₪20,018	5.70%	₪ 18,939
486	10570	14/08/2023	הגדוד העברי	20	₪2,029,817	115	4	5	24	₪17,651	-3.80%	₪ 18,348
486	10570	14/08/2023	הגדוד העברי	55	₪2,105,889	115	4	12	24	₪18,312	-0.30%	₪ 18,367
486	10570	14/08/2023	הגדוד העברי	14	₪2,067,016	115	4	3	32	₪17,974	-4.80%	₪ 18,880
486	10570	14/08/2023	הגדוד העברי	50	₪2,095,022	115	4	11	24	₪18,218	-0.80%	₪ 18,365
486	10570	15/08/2023	הגדוד העברי	124	₪2,313,274	115	4	25	32	₪20,115	6.20%	₪ 18,941
486	10570	03/09/2023	הגדוד העברי	120	₪1,909,187	83	3	24	32	₪23,002	5.70%	₪ 21,762
486	10570	12/09/2023	הגדוד העברי	65	₪2,127,624	115	4	14	24	₪18,501	0.70%	₪ 18,372
486	10570	06/11/2023	הגדוד העברי	139	₪2,446,854	115	4	28	32	₪21,277	7.70%	₪ 19,756
486	10570	18/12/2023	הגדוד העברי	40	₪2,073,286	115	4	9	24	₪18,029	-1.80%	₪ 18,359
486	10570	18/12/2023	הגדוד העברי	144	₪2,458,047	115	4	29	32	₪21,374	8.20%	₪ 19,754
486	10570	18/01/2024	הגדוד העברי	60	₪2,116,757	115	4	13	24	₪18,407	0.20%	₪ 18,370
486	10570	18/01/2024	הגדוד העברי	1	₪2,138,492	115	5	15	24	₪18,596	1.20%	₪ 18,375
שווי למ"ר בנוי בממוצע בקומה 12.6:												**₪ 19,137**

לאור האמור לעיל אני סבור ששווי מ"ר בנוי לקומה ממוצעת 13.5 כ – 20,000 ₪.

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה במצב החדש:

חילוץ שווי מ"ר מבונה						
טיפוס מבנה קומות		32	30	20	17	9
קומה ממוצעת		13.5	16	15	10	8.5	4.5
שווי מ"ר בנוי		₪ 20,000	₪ 20,250	₪ 20,150	₪ 19,650	₪ 19,500	₪ 19,100
קיזוז מע"מ	1.17	₪ 17,094	₪ 17,308	₪ 17,222	₪ 16,795	₪ 16,667	₪ 16,325
קיזוז יזמות	1.18	₪ 14,486	₪ 14,668	₪ 14,595	₪ 14,233	₪ 14,124	₪ 13,835
עלויות בניה		₪ 10,000	₪ 10,000	₪ 10,000	₪ 10,000	₪ 10,000	₪ 10,000
שווי מ"ר מבונה		₪ 4,486	₪ 4,668	₪ 4,595	₪ 4,233	₪ 4,124	₪ 3,835
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**₪ 4,670**	**₪ 4,600**	**₪ 4,235**	**₪ 4,125**	**₪ 3,835**
הערה: לקומה חישבתי לפי 0.5%							

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>מקדם הפחתה למיקום - קרבת כביש סואן</u>:

שמאיי המבקשת הביאו החשבון מקדם הפחתה בשיעור 5%, לאור העובדה כי כ- 55% מדירות המגורים בתכנית, ממוקמות בקו ראשון לכביש החוף, שמאית המשיבה טענה כי אין להביא מקדם הפחתה, וכי המיגון האקוסטי לדירות ולמבנים אמור להפחית משמעותית את עוצמת הרעש מהכביש.

בנוסף במתחם מתוכננות 1,772 דירות (לא כולל הדירות במגרש 106) על פי הוראות התוכנית סעיף 6.1 (27). כתנאי להיתר בנייה תידרש חוות דעת אקוסטית ביחס לסוג המיגון בהתאם למפלסי הרעש במגרשים 103 , 104 , 105 בלבד. במגרשים אלו מתוכננות 964 דירות בלבד. הדירות שייפגעו, לכאורה, הן הדירות הפונות לכיוון כביש 2 לכיוון מזרח דהיינו מחצית ובסה"כ 482 דירות במקסימום שהם 27% מהדירות במתחם.

החלטה

מעיון במיקום פרוייקט אורון, ממנו נלקחו עסקאות ההשוואה, נראה כי הפרוייקט רחוק משמעותית מכביש מס' 2, ממדידה גרפית המרחק האווירי בין הפרוייקט לכביש הינו כ- 230 מ' ובפרוייקט הנדון, למגרשים 103-105 המרחק לכביש הינו בממוצע כ- 60 מ'.

מעיון בחוות דעת סביבתית ממרץ 2022 לתוכנית, נקבע כדלקמן:

"כביש מס' 2 תת"ל 31 קובע הקמת קיר אקוסטי בגובה 8 ו- 8.5 מטר בשילוב סוללה. הקיר מוקם כמעט לכל אורך גבול התוכנית המזרחי עם כביש 2. לפי תחזיות, הקומות העליונות ידרשו מיגון דירתי שישלים את המענה שניתן לקומות תחתונות על ידי הקיר המוצע. מדובר בפתרון קיר אקוסטי מקסימלי בגובהו למקטע זה. מפלסי הרעש הקיימים הנגרמים על- ידי כביש 2 משתנים בהתאם למרחקו של השימוש מהכביש וגובהו ובהתאם למתרסי רעש קיימים. מן הנתונים עולות מספר מסקנות ברורות:

א. מפלסי הרעש השוררים בגזרה הסמוכה לכביש 2 הינם גבוהים מאוד ועולים על 64 dBA ובחלק מן המבנים אף על 70 .dBA

ב. מפלסי הרעש הצפויים בחלופת האפס יהיו נמוכים בשיעור ניכר ממפלסי הרעש הקיימים, עקב המיגון שיוקם במסגרת שדרוג כביש 2.

לאור האמור, על האף הקמת הקיר האקוסטי בגובה של עד 8.5 מ' והמיגון הדירתי שיידרש לדירות העליונות אני סבור כי בשל המצאותו של הכביש בסמוך למבנים, ומפלסי הרעש השוררים יש מקום לתת הפחתה למיקום עבור יח"ד המזרחיות החזיתיות לכביש מהיר במגרשים 103 , 104 , 105, במגרשים אלו מתוכננות 964 דירות וסה"כ 482 יח"ד מזרחיות. יובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 7%, בהתאם למחקר דלפי 2020.

<u>שיעור היזמות ועלויות בנייה</u>:

לחילוץ שווי מ"ר מבונה שמאיי המבקשת הביאו בחשבון רווח יזמי בשיעור 18%, שמאית המשיבה הביאה בחשבון רווח יזמי בשיעור 17%.

הרווח היזמי הוא ההפרש (באחוזים או בערך כספי) שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה, ומבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון והמאמץ שהוא נושא על עצמו, בעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית ויגיע כפיו. שיעורי הרווח היזמי המקובלים בהתאם לקווים המנחים (ינואר 2020), לבניה יזמית למגורים בבניה רוויה הינם 15%- 18%. אולם, אני סבור כי בפרוייקט אורון שהיווה הסנונית הראשונה לתהליך פינוי בינוי בגבעת אולגה, לאור

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

גודל המיזם ומשך הקמתו כ- 10 שנים, לאור העובדה שמדובר בתכנית פינוי בינוי בה היזם אינו רוכש את הקרקע מכספו ולכן מקטין את הסיכון הרווח היזמי עומד על 18%, משום שהקוים המנחים מצד אחד נקטו ברווח יזמו נמוך יותר אולם לאור גודל והיקף הפרויקט ומשך הקמתו נקטתי ברווח יזמי גבוה של 18%.

<u>עלויות בנייה בסיסיות עפ"י מחירון דקל פברואר 2023.</u>

עלויות בניה חוברת דקל 02/23	
עלות למ"ר	5,460 ₪
תוספת 30% שטחי שירות	7,098 ₪
העמסת שטחי מרפסות	148 ₪
העמסת חניה תת קרקעית	745 ₪
סה"כ עלויות בניה	7,991 ₪
עלויות עקיפות 25%	9,989 ₪
עלויות בניה במעוגל	10,000 ₪

<u>מחירון דקל פברואר 2023</u>

4. <u>בתים גבוהים - 16-24 קומות ומעלה</u>

מחיר בניה עילית כולל: שטח עיקרי +ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן	5,460 ₪/מ"ר
מרפסת לא מקורה	1,430 ₪/מ"ר
חניון תת - קרקעי (לרבות חפירה בכל עומק)	2,470 ₪/מ"ר
פיתוח חצר (לרבות גינון)	385 ₪/מ"ר

<u>תחשיב העמסת שטחי שירות:</u>

מס' מגרש	מס' קומות	מס' יח"ד	עיקרי/שירות עילי	יחס שטח עיקרי עילי לעומת שירות עילי
101	32	110	6966/16254	42.86%
102	30	234	9680/22586	42.86%
103	30	639	26082/60858	42.86%
104	20	140	5670/13230	42.86%
105	30	185	7493/17483	42.86%
106	17	92	3726/9660	38.57%
107	9	27	1094/2552	42.87%

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

כחלק משטח השירות נכללים שטחי הממ"דים.
לאור זאת העמסתי 30% שטחי שירות של כל שטח עיקרי + ממ"ד (שטחים סחירים).
העמסת חניה תת קרקעי נלקח לפי כ 35 מ"ר/לחניה.

14.6. **<u>שווי למסחר ומשרדים:</u>**

הצדדים הסכימו לשווי מ"ר מבונה מסחר ומשרדים.

החלטה

הוצג בפניי מס"ד נתונים נרחב וסביר, לאור האמור אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה למסחר ומשרדים.

14.7. **<u>שווי לדיור להשכרה</u>:**

שמאיי המבקשת הביאו בחשבון שווי דיור להשכרה ליח"ד עד 50 מ"ר, לפי 40% ממגורים קרי 3,870 ₪ X 40% = 1,548 ₪/למ"ר. שמאית המשיבה טענה כי הוראות התוכנית אינם כוללים סעיף פיקוח על דמי השכירות ודמי הניהול בייעוד דיור מיוחד. לפיכך, דמי השכירות לחישוב השווי יהיו לפי מחירי שוק חופשי, לכן הביאה בחשבון שווי של 4,210 ₪/למ"ר.

החלטה

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי פרק כ"ח - "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח (מאי 2019). לעניין היטל השבחה נאמר כדלקמן:

"ככלל, עמדתנו הינה כי תחשיב ההשבחה ייקבע בהתאם לתנאים ולמגבלות - המסלול לו מחויב היזם, זאת אף אם עניינו במסלול קנייני ולאו דווקא תכנוני דהיינו לפי - עקרונות השווי המפורטים בקווים מנחים אלו. עם זאת יתכן שוועדות מקומיות מסוימות יעשו אבחנה בין הוראה תכנונית לגביה, ככל הנראה, לא תהיה מחלוקת שהשווי הוא לפי דיור להשכרה, לבין הוראה קניינית. לפיכך יש לבחון כל מקרה לגופו הן לעניין המסלול והן לעניין מדיניות הועדה המקומית, אשר בתחומה המיזם."

בהתאם להוראות התוכנית, במגרש מס' 101- ייבנו 360 יח"ד קטנות ששטחן עד שטח של 50 מ"ר עיקרי ליחידה, המיועדות להשכרה ו/או למעונות סטודנטים, לא צוינה הגבלת זמן לשכירות, קרי השכרה לצמיתות. הוראות התוכנית אף אינם כוללים סעיף פיקוח על דמי השכירות ודמי הניהול בייעוד דיור מיוחד. לפיכך, דמי השכירות לחישוב השווי יחושבו בהתאם למחירי שוק חופשי.

מעיון בהיצע דירות להשכרה בגבעת אולגה לדירות קטנות ברח' שדרות מנחם בגין ורחבעם זאבי, ובהתאמה למיקום מתקבל שווי מ"ר מבונה במעוגל 2,630 ₪.

הובא בחשבון שיעור היוון 5.5%, בהתאם לקווים המנחים, כ- 75% משיעור היוון למשרדים.

הובא בחשבון התאמה לזמן ולמו"מ של 10%

הובא בחשבון אחוז תפוסה בהתאם לקווים המנחים של 95%

הובא בחשבון הפחתה של 10% למיקום דיור להשכרה הממוקם בקו ראשון לכביש ראשי.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן ניתוח היצע דירות להשכרה בגבעת אולגה לדירות קטנות:

שכונה	כתובת	קומה	חדרים	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
גבעת אולגה	שד' מנחם בגין	6	2	60	₪3,800	₪ 63
גבעת אולגה	שד' מנחם בגין	5	1	50	₪4,750	₪ 95
גבעת אולגה	שד' מנחם בגין	3	2	50	₪4,500	₪ 90
גבעת אולגה	שד' מנחם בגין	3	3	53	₪3,500	₪ 66
גבעת אולגה	רחבעם זאבי	2	2	35	₪3,400	₪ 100
גבעת אולגה	רחבעם זאבי	קרקע	2	35	₪3,400	₪ 97
דמ"ש ממוצעים						₪ 85
הפחתה למיקום					0.9	₪ 77
בהפחתה למו"מ וזמן					0.90	₪ 69
הפחתה לאחוז תפוסה					0.95	₪ 66
דמ"ש שנתיים					12	₪ 787
שווי מ"ר בנוי					5.5%	₪ 14,313
קיזוז רווח יזמי					18%	₪ 12,130
עלות בניה למ"ר (הפחתה בגלל בניית ממ"קים)					₪ 9,500	₪ 2,630
שווי מ"ר מבונה						**₪ 2,630**

14.8. **<u>הפחתת עלויות עודפות:</u>**

להלן ההסכמות בין הצדדים לעניין הפחתת עלויות עודפות:

מהות	שטח	כמות	מחיר למ"ר/יחידה	שווי חניה	סה"כ
עלויות עודפות לחניה תת קרקעית למסחר ומשרדים	35	179	₪ 3,600	₪ 77,000	₪ 8,771,000
עלויות הריסה פינוי ומחזור	26,149		₪ 350		₪ 9,152,023
עלות שמירת עצים*		5	₪ 120,000		₪ 600,000

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין הפחתת עלות מטלות ציבוריות כדלקמן:

- הצדדים מסכימים כי היזם נדרש לבנות מבני ציבור/גני ילדים בשטח של 1,550 מ"ר בהתאם לס' 6.17 (4) להוראות התוכנית, שמאיי המבקשת הביאו החשבון עלות בנייה בסך 7,000 ₪/למ"ר בעוד שמאית המשיבה הביאה בחשבון 6,650 ₪/למ"ר.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- שמאיי המבקשת הביאו בחשבון 26 חניות (1 חניה ל- 60 מ״ר מבני ציבור בשטח של 1,550 מ״ר) בשטח חניה ברוטו של 40 מ״ר בעלות בנייה של 3,000 ₪/למ״ר. שמאית המשיבה טענה כי אין בתוכנית כל הוראה שהחניות יירשמו על שם העירייה.
- שמאיי המבקשת הביאו בחשבון עלות בנייה לבנין בשטח של 1,895 מ״ר בעלות בנייה של 7,000 ₪/למ״ר. שמאית המשיבה טענה כי מדובר במבנים שייהרסו ויש לבנות אותם מחדש בדומה לדירות הדיירים שגם אותם יש להרוס ולהקים מחדש ולכן אין להפחית עלות הקמת שטחים אלו מההשבחה
- שמאיי המבקשת הביאו בחשבון 26 חניות בשטח ברוטו של 40 מ״ר בעלות בנייה של 3,000 ₪/למ״ר. שמאית המשיבה טענה כי אין בתוכנית כל הוראה שהחניות יירשמו על שם העירייה.
- שמאיי המבקשת הביאו בחשבון, חצר, פרגולות, ומגרשי ספורט בשטח כולל של 3,005 מ״ר, בעלות בנייה של 500 ₪/למ״ר. שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון עלויות אלו.

החלטה

מקובלת עליי הסכמת הצדדים לעניין עלויות הריסה פינוי ומיחזור ולעניין עלות שמירת עצים.

לעניין עלות מטלה ציבורית - עפ״י הוראות התוכנית, נספח ״פרוגרמה לצורכי ציבור״ ועפ״י חו״ד כלכלית לתוכנית, מיקומם של מבני הציבור שייבנו ע״י היזם הינו באזור מגורים ד׳, יוקמו גני ילדים בשטח עיקרי + שירות 1,550 מ״ר לאור האמור אני מסכים עם הצדדים כי שטחי מבני הציבור לחישוב עלויות הינם 1,550מ״ר, הובא בחשבון עלות בנייה למ״ר בהתאם למחירון דקל עלות ישירה ועקיפה בסך 6,650 ₪. אלה יועתקו למיקום אחר במתחם וייבנו ברמת גמר מלא. סה״כ השטחים הבנויים כדלקמן:

מהות	שטח במ״ר
מבנה	1,895
מגרשי ספורט	1,367
סככות	100
פרגולה	738
מחסן	74

<u>להלן פירוט מבני הציבור שייבנו ע״י היזם באיזור מגורים ד׳</u>:

מס׳ מגרש	שטח בנוי עיקרי + שירות במ״ר
102	300
103	250
103	400
105	300
107	300
סה״כ	**1550**

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יחד עם זאת, עוד נטען כי בהתאם לדוח בהתנגדויות לתוכנית שנערך ע"י החוקרת הגב' טליה שמחה - אליקים, בחודש דצמבר 2022, נקבע שהיזם יבנה מחדש ועל חשבונו, את מבני הציבור הקיימים במגרשי השב"צ שבתכנית. בדוח הכלכלי צויין כי עלות המבנים עומדת על כ- 100 מיליון ₪, דבר שאינו מתאפשר מתקציב עירוני. בעקבות המלצת החוקרת החליטה הותמ"ל להוסיף את סעיף 6.17 (4) לתקנון התוכנית: "תנאי להריסת מבני הציבור/מגרשי הספורט יהיה הקמת מבני קבע לצרכי ציבור בתאי שטח 102, 103, 105, 107, 601, 603, 602, 702, 704, ו-705 בתיאום עם מהנדס העיר, ו/או פתרון זמני לצרכי ציבור לתקופת הביניים." לאור האמור, ובאין מחלוקת בין הצדדים יש לקחת בחשבון כי היזם יבנה על חשבונו את כלל מבני הציבור המיועדים להריסה, נוסף לשטחי הציבור המתוכננים בתוך מגרשי המגורים.

ראשית לעניין עמדת הועדה "שברת שילמת" שמשמעותה כי כל שטח ציבורי בנוי קיים אשר ייהרס בתנאי לבניה חדשה ומשכך מוטל על היזם צריך להחזירו בנוי אין לקזזם מההשבחה, בדומה לדירות הדיירים.

דירות הדיירים הובאו בחשבון במצב הקודם ומקוזזות בתחשיב ההשבחה לפיכך אין הפחתה לעלויות בנייתם. לעומת שטחי הציבור שאינם מובאים בשווי המצב הקודם. יוצא איפא כי מחד היזם בונה על חשבונו שטחי ציבור ומאידך שטחי הציבור הקיימים לא מובאים בחשבון בשווי המצב הקודם.

לאור האמור מקובלת עליי טענת שמאיי המבקשת שאין נפקה מינא לסיבות לעובדה שיש הוצאות החלות על היזם, במצב הקודם מבנים אלו שייכים לעירייה וגם במצב החדש מבנים אלו שייכים יהיו לעירייה, אמנם אין העירייה מרוויחה כלכלית מהוצאות היזם אולם, היות ומדובר בהוצאה שהיא חלק מתנאי התוכנית אין לטענת הוועדה נפקות לעובדה שליזם נגרמו הוצאות ושיש לקחת בחשבון הוצאה זו כמרכיב הפחתה בשווי הנכס במצב החדש ואין כל משמעות למיקום ההוראה בתוכנית, בין אם קיימת בפרק השלביות, ובין אם בפרק מטלות ציבוריות. יוער כי ככל ובשלב היתר הבנייה לא יידרש היזם לבנות מתחמים אלו, אין לקזז עלויות אלו מההשבחה.

לעניין עלויות בניה לשטחי ציבור לאחר שבחנתי בחוברת דקל עולה שעלויות הבניה לבתי ספר כ 5,030 ₪ כולל מע"מ לשנת 2021. לאחר הצמדת העלות לפי מדד תשומות הבניה למועד הקובע הגעתי למסקנה שעלות מבני ציבור למ"ר כ 5,560 ₪.

הובא בחשבון עלות בנייה למחסנים, פרגולות ושטחי ציבור בסך 500 ₪/למ"ר

לעניין החניות למבני ציבור, אני מסכים עם שמאית המשיבה כי, אין כל אזכור בהוראות התוכנית לעניין החניות למבני הציבור והאם יירשמו על שם העירייה. יחד עם זאת, בהתאם לס' 6.8 בהוראות התוכנית לעניין ההפקעות ו/או רישום, מצויין כדלקמן:

"בייעוד "מגורים ד'" מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית. עד לרישום כאמור, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

לאור האמור הובא בחשבון הפחתה לשטחי חנייה למסחר משרדים ומבני ציבור. עלות בניה לפי מחירון דקל פב' 2023, 2,470 ₪/למ"ר. (ראה חניה תת קרקעית במבנים מעל 16 קומות)

לעניין שווי לחניה לאחר שבחנתי עסקאות מדווחות מרחוב בוארון עולה ששווי חניה כ 85,000 ₪.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאם לטבלת מאזן החנייה בנספח התנועה, כדלקמן:

יעד המבנה	שטח במ"ר	מ"ר לפי מפתח חניה	נדרש
מסחר	5,390	50	108
משרדים	1,840	60	31
מבני ציבור	1,550	60	26
סה"כ			**164**

14.9. **<u>לעניין עלויות שכ"ד והובלה:</u>**

מעיון בנספח השלביות לתוכנית, ציר שלבי הביצוע לתוכנית מצפון לדרום, ניתן להבין כי תחילת הבנייה כ- 185 יח"ד ייבנו בשטח הצפוני של המתחם במגרש מס' 105, בו לא קיימות דירות להריסה. לאור האמור אני סבור כי כלל התוכנית תהווה בינוי תחילה ופינוי אחריו.

הובא החשבון עלויות הובלה 2,000 ₪ לכיוון אחד X 352 יח"ד.

14.10. **<u>לעניין תוספת שווי בגין היוון דמי שכירות בתקופת הבנייה או התחשבות במצב החדש בהוצאות שכר הדירה של היזם:</u>**

הצדדים לא התייחסו לנקודה זו.

אני סבור כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים בהתאם לפס"ד עמ"נ 55750-12-2 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל** (להלן: "עניין אבריל"), בו קבע בית המשפט שאין להביא בחשבון את השכירות בתקופת הביניים במסגרת חישוב ההשבחה.

ביום 02.05.2023 החליטה ועדת ערר (דרום) 8011-02-22 **הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ**, לאמץ את פסק הדין בעניין אבריל לתוכנית "פינוי בינוי" והוסיפה הנמקות, ובהן כי

> ***"הטענה שיש להתחשב בשווי השימוש עד למועד מימוש התוכנית נכונה בכל תוכנית משביחה ולאו דווקא בתוכנית פינוי בינוי. מובן, כי בתוכניות אחרות המחייבות הריסה לצורך מימוש הזכויות, שאינן תוכניות פינוי בינוי, אין התחשבות בשווי השימוש (שהיה מותר במצב הקודם ומותר גם במצב החדש) בתקופת הביניים עד להריסת המבנה הקיים. לא ברור מדוע דווקא בתוכנית פינוי בינוי נדרשת התייחסות לכך".***

דמי השכירות הן חלק משווי הדירה למגורים במצב הקודם. בעת רכישת דירה למגורים גובה התמורה שהרוכש משלם נקבע בהתאם לכל התועלות שיהיו לו לצמיתות מהדירה (תועלות אלו מגלמות גם דמי שכירות ראויים). וזאת הסיבה ששיטת ההשוואה מקובלת ועדיפה לצורך אומדן שווי למגורים. בניגוד לאומדן שווי למסחר ששיטת היוון ההכנסות היא בעלת התוקף המועדף. במקרה דנן, דירת המגורים, במלוא שוויה, נכנסה לתחשיב במצב הקודם. לא ייתכן מצב בו שווי הדירה יחולק לשני חלקים, והתוצאה המצרפית תהיה גבוהה מהשווי המלא. חלק אחד שהוא המצב הקודם מוערך במלוא שוויו, דהיינו 100% מהתועלת ולצמיתות, והחלק השני יתווסף בתחשיב, לאחר אישור התוכנית (מצב חדש), כשימוש ביניים דמי שכירות, וכך יוצא, ששווי הדירה המצרפי, גבוה מ 100% משוויו (בעניין זה ראה

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ערעור מנהלי שהוגש על החלטת ועדת הערר בנוגע להיטל ההשבחה, שיש לגבות בגין מכר דירה הכלולה בתוכנית מאושרת לפינוי בינוי), במקרה הנדון, היה ניתן להתגורר בדירה עד קבלת הדירה החלופית.
הוועדה המקומית הוציאה שומת השבחה שכללה בין היתר מרכיב הנוגע "לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד".
על כך בית המשפט: "לדעתי - וכך סברה גם ועדת הערר - כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי 'יותר המשך השימושים' אין היא משביחה... למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.
"לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה.
דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש'שימוש הביניים', לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.
עוד פסק בית המשפט כי לצורך בחינת היקף ההשבחה יש לבחון "מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכה אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה".
עמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (ע"י עו"ד תמר איגרא) נ' טבצ'ניק אבריל שרי (הועתק מכל יום יומון מס' 4355 מ 15/01/2023).
אמנם בפס"ד בעניין טבצ'ניק אבריל שרי מדובר בתוכנית בינוי פינוי ששם הוועדה המקומית התירה להמשיך להשתמש בנכס וכאן מדובר בפינוי בינוי בו הדייר מקבל דמי שכירות או הנאה ממגוריו בתקופת הביניים (תקופת הדחייה). ההבדל בין סוג ההנאה כמו שמי שכירות או מגוריו האישיים אינו משפיע כהוא זה על השווי במצב הקודם אשר ההנאה ממגוריו בדירתו הן חלק ממנו. ולכן אי אפשר לקחת חלק מהשווי במצב הקודם ולהעמיסו על השווי במצב החדש.
נוסחת חישוב ההשבחה היא כדלקמן:
מצב קודם = שווי הנכס בהתאם למצבו הפיזי וזכויות הבניה המאושרות בלבד עד המועד הקובע.
שווי הנכס = שווי המצב הקודם + שווי הזכויות מכח התכנית המשביחה.
ההשבחה = שווי המצב החדש - השווי במצב הקודם.
לכן בתחשיב ההשבחה אי אפשר לייחס לשווי הנכס חלק מהשווי במצב הקודם גם כחלק משווי הזכויות מכח התכנית המשביחה. גם במצב הקודם (שווי דירת מגורים הכוללת תועלת לצמיתות) וגם כחלק משווי התכנית המשביחה (התועלת למגורים בתקופת ביניים).
אופי התועלת (מגוריו האישיים/ דמי שכירות/ דמי שכירות מהיזם) לא משנה חשבונאית את התחשיב. ככל שמעמיסים חלק מתועלת המגורים (הן בתחשיב המצב הקודם והן בתחשיב ההשבחה כתוצאה מאישור התכנית) בשני מצבי התכנון יוצא איפא שיש עיוות כלפי מעלה של שווי ההשבחה. והתוצאה היא שהנישום משלם היטל השבחה חלקי גם המצב הקודם.

לאור האמור, בהחלטתי לא הבאתי בחשבון בשווי המצב החדש את דמי השכירות לשימוש הביניים.
לעניין זה ראה החלטתי ברחוב הארז 10 חולון באריכות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה 050-445-5315 נייד: מייל משרד: office@yhalevi.com

בעניין התחשבות בהוצאות שכר דירה של היזם, היות ושווי המצב הקודם מופחת במלואו. הוצאות היזם לשכר דירה מהוות חלק משווי המצב הקודם ולכן אי אפשר לקזזם הן כחלק משווי הדירות הקיימות והן כחלק מהוצאות במצב החדש וכך יווצר זיכוי כפול לרכיב זה.

14.11. **<u>לעניין מקדם דחייה:</u>**

שמאיי המבקשת הביאו בחשבון דחייה בשיעור 0.627 המגלם 8 שנים בשיעור היוון 6%, המשקף מושעא, פינוי פולשים, שלביות התוכנית והפחתה למורכבות וגודל הפרוייקט.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון דחייה בשיעור 0.79 המגלם 4 שנים בשיעור היוון 6%, המשקפת מושעא לרבות פולשים ומורכבות הפרויקט.

החלטה

במצב החדש תכנית תמל/2015 הגדירה את זכויות הבניה בחלוקה לשטח עיקרי ושטח שרות, חלוקה למבנים וכן קבעה גם את ההקצאה של מגרשי התמורה (אישור טבלאות הקצאה ואיזון) ומכאן שקיצרה את משך הזמן להוצאת היתר בנייה. יחד עם זאת, קיימים גורמים נוספים המעכבים הזמינות ובינהם מושעא ופינוי הפולשים, וגודל הפרויקט.

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מדובר בפרוייקט מורכב אשר לא ייבנה בהינף אחד.

כ"כ, מוסכם כי נדרשת דחיה עד למימוש הפרוייקט.

יודגש, מעיון בנספח שלביות הביצוע עולה שמגרש 105 אמור להיות שלב מס' 1 לביצוע התכנית. מגרש 105 ממוקם בצידו הצפוני ובסמיכות למחלף אולגה. לצורך מימוש מגרש 105 יש לבצע כביש גישה מדרום לצפון אשר כניסתו תהיה לצד מגרשי הספורט ובסמיכות לכביש הראשי. אולם, כביש הגישה המתוכנן ממוקם בחלקו על מבני ציבור אשר יש להורסם ולתת להן מענה חלופי.

מבנה זה הינו מבנה בית כנסת והכנסת אורחים כולל מקווה המשרת את הסביבה ואוכלוסייה מהעדה האתיופית.

בנוסף על שטח מגרש מס/ 105 קיימים פולשים רבים.

אמנם, נספח השלביות אינו מחייב, אולם מדובר במגרש היחיד שכמעט ואינו מחייב פינוי דיירים ולכן לצורך התחלת מימוש תוכנית זו אני סבור שהמימוש יתחיל במגרש מס' 105.

משכך עיכוב הביצוע נובע גם מהריסת מבנה ציבורי וגם מפינוי פולשים.

זאת ועוד, בהוראות התכנית נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה ובין היתר כדלקמן:

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית.
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך, בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה.
- הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו הגשת אומדן עודפי חפירה ומילוי.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת נספח אשפה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תנאי למתן היתר בניה להקמת הטרמינל אשפה פניאומטית בתא שטח 704 ביעוד שצ"פ יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר והגורם הסביבתי המוסמך.
- תנאי נוסף להריסת מגרשי הספורט/מבני הציבור (בתחומם מוגדרים מגרשי הבנייה החדשים) הינו הקמת מבני קבע לצרכי ציבור בתאי שטח הבאים: 102, 103, 105, 107, 601, 602, 603, 702, 704, 705. זאת בתאום עם מהנדס העיר ו/או פתרון זמני לצרכי ציבור בתקופת הביניים.

לעניין זה יודגש, כי למרות התנאים הנ"ל אין התכנית מחייבת שלבי ביצוע שונים ובהתאם לס' 7.1 בתכנית לעניין לשלביות הביצוע נקבע כדלהלן: "המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין."

בהתאם לסעיף הנ"ל הרי שהתכנית קובעת הנחיה לתכנון מערכתי הכולל את בניית שטחי המגורים תוך ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות מוסדות הציבור ושטחי הציבור הפתוחים. יוצא מכך איפה, כי התכנית אינה קובעת את שלבי הביצוע ביחס למגרשים המוצעים במתחם וניתן לממש את הזכויות בכל אחד ממתחמי התכנון באופן עצמאי ובלתי תלוי.

יחד עם זאת, מעיון בשלביות הפרוייקט, ניכר כי הפתרון למבני הציבור והדרך המיועדת למבני הציבור עוד בשלב הראשוני בפרוייקט, מהווים דחייה ומורכבות לפרוייקט שיש להביא בחשבון.

סעיף השלביות בתוכנית, מתנה את המשך הבנייה בהצגת חוזים חתומים של בעלי הזכויות לפיכך בהתחשב בהיקף הפרוייקט נראה כי השימוש במקדם הפחתה לשלביות ביצוע וכן מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרוייקט מהווה למעשה כפל הפחתה.

כאן המקום להדגיש כי בשנים האחרונות ניכרת מגמה הולכת וגוברת לעירוב שימושים הכוללים מגורים, תעסוקה מסחר ומבני ציבור. תופעה זו תופסת תאוצה תוך נקיטת אמצעים מתקדמים למניעת הפרעות בין השימושים. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם הפחתה אחד המגלם דחייה למימוש וכן הפחתה בגין היקף הבנייה גודל הפרוייקט ומושעא.

בשל מאפייני הנכס והיקף הבניה, והעובדה ששלביות הביצוע אינו מחייב ולאחר הקמת המבנים הראשונים אין מניעה לממש את יתרת הפרויקט על כל היקפו, והיות ואני סבור שקיימת מניעה לפינוי הפולשים והריסת מבני הציבור הממוקמים על אם הדרך להקמת המבנים הראשונים מקובלת עליי מקדם הדחייה של המבקשת בשומה זו דחייה במימוש הפרוייקט למשך 8 שנים. דחייה כזו משקפת דחיה סבירה למימוש הזכויות המותרות ואת משך תקופת שיווק הפרויקט. מתקבל איפוא, מקדם הפחתה 0.627 בגין גודל ומורכבות הפרוייקט המשקף דחיה של כ- 8 שנים לניצול הזכויות בכל מתחמי התכנון.

יחד עם זאת, ככלל קיומם של פולשים משפיע על שווי המקרקעין, ההשפעה על השווי נובעת הן מעלות הפינוי העתידית, שצופה קונה מרצון והן מסיכון שהוא נוטל על עצמו להימשכות הליכי הפינוי בערכאות, שפוגעת בזמינות הפיזית של הקרקע (הגם שהקרקע זמינה מבחינה תכנונית). היות וההחלטה נערכת למימוש מלא של הזכויות בתוכניות ולכן, יש להביא בחשבון את קיומם של הפולשים, גם אם אין הכרח לפנותם בשלב ההתחלתי של הבניה.

אקדים ואומר כי לא קיים מנגנון סגור לקביעת הפיצוי בעת פינוי, הליכי פינוי מתארכים על פני שנים רבות. משלא הובא לפניי הסדר כלשהו לפינוי הפולשים, עיינתי בחוות הדעת הכלכלית שנערך ע"י שמאיי

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

המבקשת בה העריכו "שטחים כ- 310 מ"ר(בשטח של 150 מ"ר, 45 מ"ר, 30 מ"ר, 35 מ"ר ו- 50 מ"ר). על אף שמדובר במבנים ארעיים נלקחו בחשבון לשם הזהירות הוצאות צפויות בגין פינוי פולשים בסדר גודל של 3 מיליון ₪. לפי 10,000 ₪/מ"ר. "לאור האמור קיבלתי את ההוצאה הצפויה בגין פינוי פולשים בסך 3 מיליון ₪.

14.12. **<u>לעניין מקדם מיקום – קרבת תחנת תדלוק/השפעת נוף מערבי פתוח לים</u>**

לעניין נוף פתוח לים, עסקאות ההשוואה בפרויקט אורון מגלמות השפעת זו.

לעניין קרבה לתחנת תדלוק, אני סבור כי מגרשים 103-101 מרוחקים מתחנת התדלוק עם הפרדה של דרך, לפיכך, אין השפעה על שווי הדירות במבנים אלו.

14.13. **<u>לעניין הממד/ממ"ק במגורים מיוחד / להשכרה מגרש מס' 101:</u>**

אני מקבל את הסכמת הצדדים בהתאם להערות לטבלת הזכויות מהוראות התוכנית כדלקמן:

הערה ח' לטבלת הזכויות קובעת, ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד. הוראה זו אינה חלה על יח"ד קטנות במיוחד ביעוד דיור מיוחד בתא שטח 101.

הערה ט' לטבלת הזכויות קובעת, בתא שטח 101 עבור דיור מיוחד יבנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק). ממ"ק יאפשר שימוש משותף לצרכי יח"ד הקומה.

15. <u>תחשיבים:</u>

<u>תוכנית חד/450/ה:</u>

גו"ח	תת חלקה	קומה	מחסן	חדר גג	סה"כ אקו'	מקדם התאמה	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
מקדם			0.5	0.7					
10580/56	2	1	6		3	0.72	₪ 750	₪ 1,620	₪ 810
	12	2	6		3	0.72	₪ 750	₪ 1,620	₪ 810
	19	4	6	15	13.5	0.64	₪ 750	₪ 6,480	₪ 3,420
סה"כ:								**₪ 9,720**	**₪ 4,860**

<u>תמ"ל/2015:</u>

מצב קודם

שווי השטחים הבנויים	₪ 352,268,116
שווי זכויות לחדרי גג	₪ 9,657,900
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 361,926,016

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מצב חדש

ייעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	ממ"ד/שירות עילי במסחר ותעסוקה	שטח פלדלת/ברוטו אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי סה"כ
מגורים ודיור מיוחד	מגורים	101	4,386	32	167	16,254	2,087.5	18,342	₪ 4,670	₪ 85,654,805
	דיור מיוחד				360	18,000	0	18,000	₪ 2,630	₪ 47,335,266
	מסחר					1,840	460	2,300	₪ 6,500	₪ 14,950,000
	משרדים					1,840	460	2,300	₪ 2,100	₪ 4,830,000
	סה"כ				**527**	**37,934**	**3,007.5**	**40,942**		**₪ 152,770,071**
מגורים ד'	מגורים	102	5,049	30	234	22,585.5	2,925	25,511	₪ 4,600	₪ 117,348,300
	מסחר					1,320	330	1,650	₪ 6,500	₪ 10,725,000
	סה"כ				**234**	**23,906**	**3,255**	**27,161**		**₪ 128,073,300**
מגורים ד'	מגורים	103	9,356	30	319.5	30,429	1,996.9	31,427	₪ 4,600	₪ 144,566,213
					319.5	30,429	1,996.9	31,427	₪ 4,278	₪ 134,446,578
	מסחר					1,240	310	1,550	₪ 6,500	₪ 10,075,000
	סה"כ				**639**	**62,098**	**4,304**	**64,405**		**₪ 289,087,790**
מגורים ד'	מגורים	104	2,808	20	70	6,615	875	7,490	₪ 4,235	₪ 31,720,150
					70	6,615	875	7,490	₪ 3,939	₪ 29,499,740
	מסחר				0	270	60	330	₪ 6,500	₪ 2,145,000
	סה"כ				**140**	**13,500**	**1,810**	**15,310**		**₪ 63,364,890**
מגורים ד'	מגורים	105	3,506	30	92.5	8,741.3	1,156.3	9,898	₪ 4,600	₪ 45,528,500
					92.5	8,741.3	1,156.3	9,898	₪ 4,462	₪ 44,162,645
	מסחר					450	100	550	₪ 6,500	₪ 3,575,000
	סה"כ				**185**	**17,933**	**2,413**	**20,345**		**₪ 93,266,145**
מגורים ד'	מגורים	107	1,651	17	27	2,552	337.5	2,890	₪ 4,125	₪ 11,919,188
	מסחר					270	60	330	₪ 6,500	₪ 2,145,000
	סה"כ				**27**	**2,822**	**397.5**	**3,220**		**₪ 14,064,188**
ככר עירונית	מגורים	756B	721	9	20	1,890	250	2,140	₪ 3,835	₪ 8,206,900
	סה"כ				**20**					**₪ 8,206,900**
סה"כ שווי מצב חדש:										**₪ 748,833,283**

הערה: במגרשים 105+104+103 הובא בחשבון למחצית שטחי המגורים מקדם הפחתה של 7% בגין הקרבה לכביש סואן

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הפחתות

מהות	שטח במ"ר	כמות	מחיר למ"ר/יחידה	שווי חניה	סה"כ
עלויות עודפות לחניה תת קרקעית למסחר ומשרדים	35	164	₪ 2,470	₪ 85,000	₪ 237,800
עלויות הקמה לחניה תת קרקעית למבני ציבור	35	26	₪ 2,470		₪ 2,247,700
עלויות הריסה פינוי ומחזור	26,149		₪ 350		₪ 9,152,023
עלות שמירת עצים (בהסכמת הצדדים)		5	₪ 120,000		₪ 600,000
הוצאות הובלה		352	₪ 2,000		₪ 704,000
שטח למבני ציבור	1,550		₪ 5,560		₪ 8,618,000
שטח למבני ציבור	1,895		₪ 5,560		₪ 10,536,200
סככות, מחסנים, פרגולה, מגרשי ספורט, חצר	3,179		₪ 500		₪ 1,589,500
פינוי פולשים					₪ 3,000,000
סה"כ הפחתות					**₪ 36,685,223-**
מבחינת שווי חניה בגבעת אולגה יש מעט עסקאות ומהם עולה ששווי חניה נע בגבולות 85,000 ₪. (בשדרות רחוב בוארון)					

תחשיב ההשבחה:

<u>תחשיב ההשבחה</u>		
שווי מצב קודם		₪ 361,926,016
שווי מצב חדש טרם הפחתות		₪ 748,833,283
הפחתות		₪ 36,685,223-
שווי מצב חדש לאחר הפחתות		₪ 712,148,060
שווי מצב חדש (לאחר דחיה 8 שנים בשיעור היוון 6%)	0.627	₪ 446,810,503
סה"כ השבחה		**₪ 84,884,487**
סה"כ היטל השבחה (50%)		**₪ 42,442,244**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

16. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכניות בנין עיר המפורטת, במימוש מלא, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
ח/450/ה	26/07/1999	₪ 9,720	₪ 4,860
302-0583542	23/10/2019	₪ 5,557,716	₪ 2,778,858
תמ"ל/2015	14/01/2023	₪ 84,884,487	₪ 42,442,244

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com