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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

לכבוד:

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באמצעות השמאים ירון ספקטור ודניאל פרי
דוא"ל: yaron@yaron-spector.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
באמצעות השמאים גדי דגני וניר בני
דוא"ל: office@degani-beny.co.il

# שומה מכרעת

**מתחם פינוי בינוי "נורדאו מקס"**

**נורדאו 39,41,43, נתניה**

**גוש: 7944 חלקה: 30**

## 1. מטרת השומה

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

## 2. מועדים

### 2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 23/9/1988 - 15 יום ממועד אישור תוכנית נת/86/7/400
- ✓ 23/9/2022 – 15 יום ממועד אישור תוכנית 408-0517458 (נתמק/18/401ב)

### 2.2 מועד הדיון:

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

### 2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 20/7/2024 ללא נוכחות הצדדים.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

## 3. מסמכים שהוצגו בפני

### 3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת שמאי המשיבה לשומה אחרת מיום 8/4/2024.
- ✓ שומה מכרעת של יגאל יוסף לגבי גו"ח 7122/93-98 בת ים.
- ✓ שומה מכרעת של יעל הרון לגבי גו"ח 7145/11,148,149 בת ים.
- ✓ שומה מכרעת של בועז קוט לגבי גו"ח 5026/42, בת ים.
- ✓ הסכם מכר לגבי גו"ח 7932/449,450,505,506.
- ✓ מפרט טכני – מעטפת למבני ציבור עיריית נתניה מיום 08/2023.
- ✓ נספח קרן תחזוקה לדיירים.
- ✓ חוות דעת משפטית בנושא היתכנות להוצאת היתרי בניה מכוח תמ"א 38 במתחם פינוי בינוי נורדאו מקס מאת עו"ד אמיר חיל, סגן היועצת המשפטית של עיריית נתניה, מיום 8/4/2024.
- ✓ נספח מדיניות מהנדס העיר נתניה בפרויקטים של התחדשות עירונית מיום 4/4/2024.
- ✓ פס"ד עמנ (חי) 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.
- ✓ כתב התחייבות חברת י.ח. דמרי בדבר הקמת מעטפת מבני ציבור.
- ✓ דו"ח תקן 21 מתחם פינוי בינוי קריית נורדאו מאת השמאי אביב גלעד מיום 19/9/2021.
- ✓ דו"ח הערכת השפעת הרגולציה (RIA) – משרד הבינוי והשיכון – יוני 2022.
- ✓ תצהיר העברת דירה ללא תמורה ביחס לתת חלקה 3 חלקה 31 בגוש 7944.
- ✓ הסכם מכר מיום 16/1/2023 לגבי תת חלקה 6 בחלקה 28 בגוש 7944.
- ✓ הסכם מכר מיום 2/2/2023 לגבי תת חלקה 14 חלקה 26 בגוש 7944.
- ✓ הסכם מכר פינוי בינוי מיום 9/9/2019 לגבי תת חלקה 6 בחלקה 28 בגוש 7944.
- ✓ הסכם מכר פינוי בינוי מיום 5/12/2019 לגבי תת חלקה 14 חלקה 26 בגוש 7944.

### 3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ חוות דעת משפטית – הבהרה בנוגע לתקופת הזמן לקיום תנאים מתלים בהסכם פינוי בינוי מיום 18/2/2024 מאת עו"ד קרן כהן בלחרסקי ושות'.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית מיום 02/04/2024 בגין חלקה 30 בגוש 7944.
- ✓ שומת היטל השבחה מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 27/11/2023 לגבי גוש: 7944 חלקה 30 - בקשה למימוש 20240227.
- ✓ שומה אחרת מאת שמאי המבקשת מר ירון ספקטור מיום 07/05/2024 לגבי גו"ח 7944/30.
- ✓ נספח אקוסטיקה – השפעת רעש תחבורה מכביש מס' 2 - התחדשות עירונית, נתניה, נת/מק/28/401/ב מספטמבר 2021 מאת מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ.
- ✓ היתר בניה + תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 2023101 גוש 8238/15 מגרש 100 – בניין גבוה 26 קומות.
- ✓ היתר בניה + תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 2023036 גוש 8238/55 מגרש 1 – בניין נמוך 10 קומות.
- ✓ פס"ד רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
- ✓ פס"ד עמ"נ 18618-12/22 לוויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

## 4. פרטי המקרקעין

| | |
|---|---|
| גוש: | 7944 |
| חלקה: | 30 |
| כתובת: | רחוב נורדאו מקס 39,41,43, קריית נורדאו, נתניה |
| שטח רשום: | 1,134 מ"ר |
| מהות הנכס: | חלקה ועליה בניין מגורים, הכלולה במתחם המיועד לבניה רוויה במסגרת התחדשות עירונית. |
| סוג המימוש: | מימוש מלא |

## 5. תיאור הנכס והסביבה

### 5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה את חלקה 30 בגוש 7944 עליה ממוקם בניין מגורים הידוע כרחוב מקס נורדאו 39,41,43 בשכונת נורדאו, בעיר נתניה.

החלקה מהווה חלק ממתחם "פינוי בינוי – מתחם נורדאו" הממוקם בחלק הדרום מזרחי של השכונה. במתחם 7 מבני רכבת בני 3 קומות. מבנים ותיקים.

שכונת קריית נורדאו הוקמה בשנות ה-50 במטרה לספק דיור לעולים החדשים שהגיעו לעיר. בתחילה השכונה נקראה "דיור לעולה" ובהמשך שונה שמה ל"קריית נורדאו".

מצפון וממזרח - כביש 2.

ממערב למתחם – צמודי קרקע.

מדרום - עיר ימים ורמת פולג.

### 5.2 תיאור הנכס

המתחם כולל את חלקות 31-23, 82 וחלק מחלקות 79, 104, 111 בגוש 7944, המהוות חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של 24,467 מ"ר, עליה היו בנויים 7 בנייני רכבת ותיקים בבינוי בן 3 קומות, 5 מבנים כוללים 3 כניסות בהם 18 יח"ד, 2 מבנים כוללים 4 כניסות בהם 24 יח"ד ובסה"כ 138 יח"ד.

במועד הביקור בנכס עדיין לא נהרסו המבנים הקיימים, החלו בעבודות פיתוח ראשוניות בחלק המערבי של המתחם, בין כביש 2 למבנים הקיימים.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024



מיקום חלקה 30 (באדום) וסימון מתחם פינוי בינוי (בצהוב) ע"ג תצלום אויר מתוך אתר גוב מאפ

במסגרת המצב המוצע בתכנית פינוי-בינוי יהרסו המבנים הוותיקים, והמתחם יחולק ל- 3 מגרשי מגורים עליהם יבנו 553 יח"ד ומסחר לפי הפירוט הבא:

| מס מגרש | שטח קרקע | מספור המבנה | סוג המבנה | קומות | סה"כ יח"ד | מסחר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 100 | 4,092 | 7 | מגדל | 35 | 155 | 400 מ"ר |
| | | 6 | מרקמי | 9 | 22 | |
| | | 5 | מרקמי | 9 | 22 | |
| 101 | 3,896 | 4 | מגדל | 35 | 155 | 600 מ"ר |
| | | 3 | מרקמי | 9 | 22 | |
| | | 2 | מרקמי | 9 | 22 | |
| 102 | 2,362 | 1 | מגדל | 35 | 155 | |
| סה"כ | | | | | 553 | |



הדמייה של הפרוייקט



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

## 6. מצב משפטי

### 6.1 נסחי טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצאות האינטרנט ביום 04/12/2024 רשומות הזכויות בחלקה 30 בגוש 7944 ע"ש:

| תת חלקה | בעלות | חכירות | החלק בנכס | שטח רשום | קומה | חלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | מדינת ישראל | אגיב ניסן<br>אגיב אולגה | 1/2<br>1/2 | 36 מ"ר | ראשונה | 1/18 |
| 2 | מדינת ישראל | שועה יוסף<br>שועה טוני | 1/2<br>1/2 | 36 מ"ר | ראשונה | 1/18 |
| 3 | מדינת ישראל | מסיכה יוסף | בשלמות | 36 מ"ר | ראשונה | 1/18 |
| 4 | מדינת ישראל | ביתה זהבה | בשלמות | 36 מ"ר | ראשונה | 1/18 |
| 5 | מדינת ישראל | רענן שושנה<br>רענן אליעזר | 1/2<br>1/2 | 36 מ"ר | ראשונה | 1/18 |
| 6 | מדינת ישראל | עמרוסי חיים<br>עמרוסי בשירה | 1/2<br>1/2 | 36 מ"ר | ראשונה | 1/18 |
| 7 | מדינת ישראל | וויטשין אנה<br>וויטשין ולדמיר | 1/2<br>1/2 | 36 מ"ר | שניה | 1/18 |
| 8 | מדינת ישראל | מסיקה אורי | בשלמות | 36 מ"ר | שניה | 1/18 |
| 9 | מדינת ישראל | בזרוב יעקב<br>בזרוב מרים | 1/2<br>1/2 | 36 מ"ר | שניה | 1/18 |
| 10 | מדינת ישראל | שוקרון גולן<br>שוקרון רחל | 1/2<br>1/2 | 36 מ"ר | שניה | 1/18 |
| 11 | מדינת ישראל | יוסף טוטיאן<br>יוסף מסיכה | 1/2<br>1/2 | 36 מ"ר | שניה | 1/18 |
| 12 | מדינת ישראל | ביתה בני<br>ביתה זהבה | 1/2<br>1/2 | 36 מ"ר | שניה | 1/18 |
| 13 | מדינת ישראל | שמר יצחק | בשלמות | 36 מ"ר | שלישית | 1/18 |
| 14 | מדינת ישראל | בן שבת יעקב<br>בן שבת חנה | 1/2<br>1/2 | 36 מ"ר | שלישית | 1/18 |
| 15 | מדינת ישראל | נופמניאשי אינה | בשלמות | 36 מ"ר | שלישית | 1/18 |
| 16 | מדינת ישראל | טוטיאן יוסף<br>טוטיאן שושנה | 1/2<br>1/2 | 36 מ"ר | שלישית | 1/18 |
| 17 | מדינת ישראל | מסיכה בני<br>מסיכה פנינה<br>מסיכה אורי | 1/2<br>1/4<br>1/4 | 36 מ"ר | שלישית | 1/18 |
| 18 | מדינת ישראל | גורסמן סימון זאב | בשלמות | 36 מ"ר | שלישית | 1/18 |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

שטח החלקה הרשום: 1,134 מ״ר

הערות –

נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע״מ על כל הבעלים.

## 6.2 תשריט בית משותף

הוצג בפני תשריט בית משותף.

## 6.3 הסכם פינוי בינוי

הוצגו בפני 2 דוגמאות של הסכמי מכר (פינוי בינוי) מיום 9/9/2019 ומיום 5/12/2019 בין הדיירים לבין י.ח דמרי בניה ופיתוח בע״מ.

תוקפם של ההסכמים יהיה מותנה בקיומם של התנאים המצטברים הבאים:

א. התנאי המתלה הראשון – כל בעלי הזכויות בדירות המגורים חתמו עם היזם על הסכם בנוסח הסכם זה ו/או מכרו ליזם את מלוא הזכויות בדירתם וזאת בתוך חודשיים ממועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם ובהתאם ליתר התנאים בסעיף זה.

ב. התנאי המתלה השני- בתוך 60 חודשים מהמועד הקובע (ע״פ הסכם) התב״ע תאושר בהתאם ליתר התנאים בסעיף זה.

ג. התנאי המתלה השלישי – הכרזת המתחם כ ״מתחם פינוי בינוי״, בהתאם ליתר התנאים בסעיף זה.

ד. התנאי המתלה הרביעי – קבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר, בהתאם ליתר התנאים בסעיף זה.

ה. התנאי מתלה החמישי- בתוך 90 ימים ממועד נתינת ההיתר ייחתם הסכם ליווי בין היזם לבנק במלווה, בהתאם ליתר התנאים בסעיף זה.

ו. התנאי המתלה השישי – לא יוטלו על היזם במסגרת התב״ע מטלות ציבוריות כתנאי לאישור התב״ע ובהתאם ליתר התנאים בסעיף זה.

## 6.4 כתב התחייבות להקמת מעטפת מבנה ציבור

הוצג בפני כתב התחייבות להקמת גני הילדים ופיתוח החצרות שנערך ונחתם לאחר אישורה של תוכנית נת/מק/18/401/ב בין עיריית נתניה (להלן: ״העירייה״) לבין י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע״מ (היזם) ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים: הואיל: והיזם יזם את תכנית נת/מק/18/401/ב אשר הינה תכנית התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי (להלן: ״התכנית״).

והואיל: ובהתאם לסעיף 5.ב.6.1 להוראות התכנית הנדונה, נקבע כי תנאי למתן היתר הינו חתימה על הסכם עם עיריית נתניה (להלן: ״העירייה״) לבניית מעטפת מבנה ציבור בתאי שטח 100, 101, 102 במבני מגורים מס׳ 1, 4 ו- 7 לרבות החניות והחצר הצמדתם וכן להקצאת המבנה הציבורי אשר יירשם על שם עיריית נתניה על דרך רישום יחידה בבית המשותף עם חניות וחצר מוצמדים. ובנוסף, רישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין ההתחייבות לבניית המעטפת על פי התכנית, ככל שיתאפשר על ידי רשם המקרקעין.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

- ✓ היזם יתכנן ויבצע על חשבונו את עבודות המעטפת במבנה הציבורי, הכל ע"פ הקבוע בכתב התחייבות זה, בבקשה להיתר שתוגש ובהיתר שייחתם מאוחר למועד חתימת הסכם זה, ובהתאם לתב"ע ולמסמכים נוספים, ככל שיוצאו, שיאושרו על ידי מהנדס עיריית נתניה ו/או מי מטעמו.
- ✓ העבודות תהיינה כפופות לכל שינוי סביר ובהתאם לכל דין רלוונטי בהתאם לסמכות המהנדס שיפורט להלן.
- ✓ היזם ידאג על אחריותו ועל חשבונו לרשום זכויות העירייה במבנה הציבורי בהתאם להוראות התכנית לא יאוחר ממועד רישום רוכשי הדירות בבניין שיוקם במגרש המגורים, בכפוף לקבלת שיתוף פעולה מאת העירייה וחתימתה על מסמכי הרישום הנדרשים לפי כל דין.
- ✓ תחזוקתם של מבני הציבור והשטחים הציבוריים בתאי השטח 100, 101, 102 יהיו על ידי העירייה, כקבוע בסעיף 6.9.3 לתקנון התכנית.

## 7. מצב תכנוני

### 7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב קודם:

להלן התוכניות הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

| תוכניות בתוקף | שם/עיקרי התוכנית | פרסום למתן תוקף | י.פ. תוקף |
|---|---|---|---|
| נת/1/401 | תוכנית מתאר | 18/9/1963 | 1037 |
| 3/12/1 | תרש"צ 3/12/1 | 21/2/1968 | |

7.1.2 נת/1/401

התוכנית מסווגת את החלקות הנדונות ביעוד "אזור מגורים ג' – משנה 3 ומקנה זכויות בניה לפי הפירוט הבא:

| ייעוד | מגורים ג' – משנה 3 |
|---|---|
| מס בניין | 294 |
| שטח מגרש מינ' | 1,800 מ"ר |
| מס' קומות | בניין בן 3 קומות |
| שטח בניה | שטח מקסימלי לקומה 30% |
| תכליות | מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבניין. |
| מס' יח"ד לבניין | 18 |

7.1.3 תרש"צ 3/12/1

בהתאם לתכנית שיכון ציבורי מספר 3/12/1, אשר אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 21.2.1968 סומן חלק מהמתחם ביעוד "אזור מגורים 3-4 קומות".

מטרת התכנית: קביעת תכנית בעלת תוקף ל"שיכון ציבורי," לבצוע בפעולות רישום בהתאם לחוק.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

## 7.2 מצב החדש

### 7.2.1 תוכניות מאושרות במצב חדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

| תוכניות בתוקף | שם התוכנית | פרסום למתן תוקף | י.פ. תוקף |
|---|---|---|---|
| נת/7/400 | תוכנית מתאר מקומית | 26/8/1982 | 2844 |
| נת/86/7/400 | גגות ומרפסות | 08/09/1988 | 3581 |
| 408-0298224<br>נת/ג/7/400 | גגות נתניה, החזית החמישית | 17/01/2019 | 8083 |
| 408-0778126<br>נת/ג/7/400/1 | גגות נתניה, החזית החמישית | 01/10/2020<br>22/10/2020 | 9127<br>עיתונים |
| 408-0517458 | התחדשות עירונית, נתניה נת/מק/18/401/ב | 08/09/2022<br>09/09/2022 | 10791<br>עיתונים |
| 408-0413930 | נת/401/נורדאו התחדשות עירונית | 12/09/2022 | 10796 |

### 7.2.2 נת/7/400

התכנית חלה על כל העיר נתניה ומחלקת אותה למתחמי תכנון. לכל אחד מהמתחמים תוכן תכנית מפורטת. לא ניתן להוציא מכוחה של תכנית זו היתרי בניה.

עפ"י תשריט התכנית, הנכס שבנדון מהווה חלק ממתחם מס' מ- 6 בייעוד "אזור מגורים- שלב א".

### 7.2.3 נת/86/7/400 "גגות ומרפסות"

התכנית חלה על כל מרחב התכנון העירוני וקובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות הבתים.

עפ"י הוראות התכנית, בתכניות בניין עיר קיימות שלא כוללות תוכנית בינוי יהיה שטח חדרי היציאה לגג 23 מ"ר ליח"ד בנוסף לזכויות הבנייה המוקנות מאותן התכניות. היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, זאת רק בבניינים שבנייתם הושלמה טרם 31/12/1987.

### 7.2.4 408-0298224 - נת/ג/7/400

מטרת התוכנית: הגדלת זכויות בקומת הגג.

- השטח הבנוי הכולל המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות החלות על הבניין.
- בכל מקרה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, לרבות מתקנים טכניים.
- שטח הקומה העליונה לא יפחת מ- 80% משטח קומה טיפוסית לא כולל מרפסות.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מטר נטו.
- הזכויות על פי תכנית זו לא יחולו במקרים הבאים:
  - בבניינים לשימור.
  - בבניינים שנקבעו כמבנה מסוכן כדין.



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

- מבנים בייעוד מגורים העומדים בתנאי תמ"א 38 על תיקוניה.
- בנייה צמודת קרקע עם גגות שטוחים.

-

7.2.5 <u>408-0778126 (נת/7/400/ג1) (17/1/2019)</u>

שינוי הוראות הבינוי בתכנית מס' 408-0298224 (נת/7/400/ג) על ידי:

1. הבהרה להגדרת "קומה עליונה":

קומה הנמצאת מתחת לגג ששטחה לא יפחת מ- 80% משטח הקומה הטיפוסית המשמשת למגורים בלבד (כולל גזוזטראות/ מרפסות הבולטות מחזיתות המבנה).

2. ביטול סעיף 4.1.2 ס.ק. ד (עליות גג) סעיפים 1 עד 13 - בגין הוראות לבניית עליות גג וחזרה להוראות נת/97/7/400/א.

7.2.6 <u>תוכנית מפורטת מס' 408-0517458 "התחדשות עירונית, נתניה"</u>

שטח התכנית – 24,467 מ"ר.

<u>דברי הסבר לתוכנית:</u>

התכנון על פי התוכנית הוא לפינוי 7 בנייני רכבת הכוללים 138 יח"ד ובניה חדשה של 553 יח"ד בבינוי המשלב בניה מרקמית ומגדלים ע"ג קומת מסחר והקצאה לשטחים מבונים ציבוריים לגני ילדים, מעונות יום ושימושי חברה, רווחה וקהילה.

בתוכנית מוצעת הצרחה של שצ"פ אחורי הפונה לכביש 2 והעברתו לתוך השכונה. פריסת השצ"פ לאורך רחוב נורדאו יוצר שדרה ירוקה המלווה את החזית המסחרית.

מקצב הבינוי והחלוקה למבננים שומר על פתיחה לצירי רחוב. הבינוי המוצע הוא של שלושה מגדלים בני 36 קומות מגורים כל אחד ו 4 מבנים עד 9 קומות מרקמי מעל מסחר.

<u>מטרת התכנית:</u>

עריכת תכנית לפינוי ולבינוי בהתאם להוראות סעיף 62א(א2)1 לחוק התכנון והבניה, הכוללת הריסת 7 מבני רכבת ובהם 138 יח"ד והקמת 553 יח"ד בשלושה מגדלים של עד 36 קומות וארבעה מבנים בני 10 קומות. מתוך מניין הקומות, קומת הקרקע כוללת מסחר, גני ילדים ומעונות יום.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

להלן זכויות והוראות הבניה במגרשים:

| יעוד | שימוש | תא שטח | גודל מגרש מוחלט במ"ר | שטחי בניה | | | סה"כ שטחי בניה | מס' יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת | מספר קומות | | קווי בניין | מרפסות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת למפלס הכניסה | | | | | מעל כניסה קובעת | מתחת כניסה קובעת | | |
| | | | | עיקרי | שירות | שירות | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 100 | 4,092 | 18,434 (1) | 8,863 | 17,633 | 44,930 | 202 | 48.8 | (2) | 36 (3) | 5 | | 3,656 |
| | מבנים ומוסדות ציבור | | | 200 | 100 | | 300 | | | | | | (4) | |
| | מסחר | | | 400 | 150 | | 550 | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 101 | 3,896 | 17,210 (1) | 8,300 | 16,638 | 42,148 | 199 | 50.8 | (2) | 36 (3) | 5 | | 3,500 |
| | מבנים ומוסדות ציבור | | | 200 | 100 | | 300 | | | | | | (4) | |
| | מסחר | | | 600 | 200 | | 800 | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 102 | 2,362 | 13,760 (1) | 6,590 | 10,136 | 30,486 | 152 | 64.3 | (2) | 36 (3) | 5 | | 2,800 |
| | מבנים ומוסדות ציבור | | | 400 | 150 | | 550 | | | | | | (4) | |
| מבנים מוסדות ציבור | | 400 | 1,953 | 3,060 (5) | 612 | 2,606 (6) | 6,278.4 | | | (7) | 4 | 2 | 2, 3 (8) | |
| מבנים מוסדות ציבור | | 401 | 2,997 | 7,553 | 1,511 | 3,361.6 | 12,425.6 | | | | 5 | 2 | 2, 3, 2 | |
| שטח ציבורי פתוח | מתקנים הנדסיים | 601 | 1,174 | | | | | | | | | 2 | (1) | |

<u>הערות ברמת הטבלה</u>

א. קווי בניין ע"פ התשריט.

ב. יותר ניוד שטחים עיקריים מעל קרקע לתת קרקע למעט מגורים.

ג. לכל יח"ד יהיה ניתן לתכנן מרפסת בשטח של עד 20 מ"ר, אך שטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על שטח המרפסות הקבוע בטבלה.

ד. בשטחי המגורים, תתאפשר העברת זכויות בניה ויח"ד בין תאי השטח בתחום התוכנית בשיעור של עד 10%.

ה. זכויות בניה לשצ"פ לפי נת/2013/7/400 (408-01624389).

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע –</u>

(1) מתוך השטחים המפורטים בטבלה ייקבעו שטחי פנאי בהיקף 120 מ"ר במגדלים ו- 50 מ"ר במרקמי.

(2) גובה מגדל 122.6 מטר, גובה מבנה מרקמי 33.80 מטר.

(3) א. בבינוי מרקמי מס' הקומות לא יעלה על 9 קומות, כולל קומת מסחר אך לא כולל קומה טכנית. ב. בבינוי המגדלים מס' הקומות לא יעלה על 36 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.

(4) קווי הבניין ע"פ התשריט. בקומת המרתף יותרו חניונים עד קו בניין 0, בתנאי עמידה בסעיף 6.4 ניהול מי נגר.

(5) יותר מסחר של עד 20% משטח עיקרי.

(6) שטח עיקרי תת קרקעי בתא שטח 400 לפי נת/7/400/צ.

(7) גובה מבנה לפי נת/7/400/צ.

(8) כמסומן בתשריט.

(9) הקמת מבנה בקו בניין קדמי אפס בתנאי אישור תכנית פיתוח ועיצוב והתאמת הבינוי לקו הבניין הקיים בסביבה.

(10) א. ע"פ התשריט. ב. כל תוספת ו/או בניה חדשה תחייב חזרה לקו בניין 6 מ' לכיוון מזרח.

## <u>יעודי הקרקע ושימושים - מגורים ד</u>

### <u>שימושים -</u>

א. דירות מגורים.

ב. שימושים משותפים לרווחת הדיירים, חדר כושר, מועדון דיירים, בריכת שחייה, פיתוח נופי, רחבות מרוצפות, גינון וכו'.

1. בקומת הקרקע יותרו: מחסנים, שטחים לחדרים טכניים, מתקני אשפה, שטחי פנאי ושטחים משותפים לשימוש הדיירים כגון לובי.
2. בקומות שמתחת לקרקע יותרו: מחסנים, שטחים לחדרים טכניים, מתקני אשפה, שטחים משותפים לשימוש הדיירים וחניה.
3. יותר ניוד שטחים עיקריים עיליים לתת קרקעיים עבור השימוש האמור.

ג. חנייה ודרכי גישה.

ד. תותר התקנת מערכות תשתית תת קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות הקמת מבני מגורים.

ה. בתאי שטח 100, 101 תהיה חזית מסחרית בקומת הקרקע בה יותרו שימושים מסחריים, וכן: הסעדה, בתי אוכל, משרדים, מרפאות, שימושי אשנב ושימושים מסחריים נוספים.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

ו. בתאי שטח 102-100 ייבנו גני ילדים, מעונות יום ושימושים לחברה, רווחה וקהילה. מיקומם הסופי של השימושים הציבוריים השונים, גני ילדים ומעונות יום לרבות החצרות ייקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

ז. בתאי שטח 102-101 ייבנה חניון משותף בקומות המרתף. במפלס הקרקע של תא שטח 102 תירשם זיקת הנאה לדיירי מגרש 101 עבור כניסה למרתף. שאר קומות המרתף בתאי שטח 101 ו- 102 ישמשו כמרתף משותף ובזיקת הנאה משותפת בכל שטח קומות המרתף.

<u>הוראות בינוי</u>

1. <u>מגורים</u>

א. יותרו רק מעל קומת הכניסה.

ב. בתאי שטח 100 ו- 101 תותר הקמת מגדל אחד בעל 36 קומות מגורים ושאר המבנים יבנו בבניה מרקמית עד 10 קומות.

ג. 25% מהדירות יהיו קטנות בשטח שלא יעלה על 60 מ״ר – 80 מ״ר (עיקרי + ממ״ד). כל יחידות התמורה (138 יחידות דיור) תחשבנה כדירות קטנות ללא תלות בגודלן. יתרת יחידות הדיור (415 יחידות דיור) יהיו בגודל ממוצע של 100 מ״ר שטח עיקרי.

ד. תותר הקמת קומה טכנית על הגג בה ישולבו – מתקנים טכניים.

ה. גודל דירות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות התמורות העירונית. גודל מירבי לדירות התמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ״ר + מרפסת ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלי לא יפחת מ- 60 מ״ר (למקרה שכתוצאה מתוספת של 12 מ״ר נוצרות דירות קטנות יותר). יתרת הדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ״ר.

2. <u>מסחר</u>

א. יותר בקומת הקרקע (קומה כפולה) בתאי שטח 101, 100.

ב. עיצוב הקולונדה יהיה בשפה אדריכלית זהה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ג. גובה הקולונדה במבנן יהיה אחיד ולא יפחת מ- 0.4 מטר נטו בנקודה הגבוהה ביותר מהמדרכה הצמודה.

ד. תותר הקמת הקולונדה בקו בניין 0.

ה. השטח בתחום בתאי שטח 101-100 יהיה בזיקת הנאה להולכי רגל. אופן הפיתוח ייקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

ו. לא תתאפשר גלריות לפונות לחזית.

3. גני ילדים ומעונות יום יותרו בקומת הקרקע. על היזם להבטיח לפחות אשכול אחד עם שתי כיתות גן בגודל 125 מ״ר ברוטו לפחות ושתי כיתות מעון נפרדות בגודל 125 מ״ר ברוטו לפחות. חצר כיתת גן בגודל 200 מ״ר וחצר מעון בגודל 95 מ״ר.

4. הנחיות נוספות בהתאם לתקנון.- מיותר

5. תנאים למתן היתר בניה (בין היתר):

- ביצוע הנחיות סביבתיות כמפורט בסעיף 6.5 בהוראות התוכנית (שמירה על עצים בוגרים).
- הקמת קרן ניהול ותחזוקת הבית המשותף לדיירים המפונים ל- 5 שנים.
- חתימה על התחייבות להקצאת מעטפת גני ילדים, מעונות יום ושימושים לרווחה, קהילה וחברה ומסירתם לעיריית נתניה.
- אישור מחלקת תברואה ומחלקת עיצוב העיר.
- אישור תצ״ר בוועדה המקומית.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

6. <u>חניה:</u>

א. תקן חניה יהיה לפי תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.

ב. בתכנון החניה תישמר הפרדה פיזית בין החניות המיועדות למגורים ובין החניות המיועדות לשאר השימושים.

ג. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר מותנה באישור רשות הכיבוי.

ד. פתרון החניה למגורים יכלול 30% מסה"כ החניות הכנה לעמדת טעינת רכב חשמלי, מיקומם הסופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר באישור מהנדס חשמל.

ה. פתרון חניה למבנה ציבור בתא שטח 400 ובתא שטח 401 יקבע בעת הגשת בקשה להיתר.

ו. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.

ז. פתרון חניה למגורים יתוכנן בתת הקרקע. במפלס הקרקע יותרו חניות למסחר, חניה תפעולית, חניות למבנה ציבור / מעונות יום וחניות לאנשים עם מוגבלויות.

ח. חניות נכים יירשמו על שם כל בעלי הזכות בנכס כרכוש משותף.

<u>הוראות שלביות ביצוע:</u>

| מס שלב | תיאור שלב | התניה |
|---|---|---|
| 1 | תנאי לקליטת בקשה להיתר | הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תכלול מתווה לשלביות ביצוע לאישור מהנדס העיר. המתווה יבטיח פינוי שטחים המיועדים לציבור. |
| 2 | תנאי לתחילת עבודות בניה בתאי שטח 102 והקמת מגדל מגורים | הריסת מבנים הקיימים בחלקה 25 |
| 3 | תנאי לתחילת עבודות בניה בתאי שטח 101, 601 והקמת מבנה מרקמי למגורים | הריסת מבנים הקיימים בחלקה 26 |
| 4 | תנאי לתחילת עבודות בניה בתאי שטח 101 והקמת מגדל מגורים | הריסת מבנים הקיימים בחלקה 27-28 |
| 5 | תנאי לתחילת עבודות בניה בתאי שטח 100 והקמת מגדל מגורים | הריסת מבנים הקיימים בחלקה 31 |
| 6 | תנאי לתחילת עבודות בניה בתא שטח 100 והקמת מבנה מרקמי למגורים | הריסת מבנים הקיימים בחלקות 29-30 |
| 7 | תנאי לתחילת עבודות פיתוח בתא שטח 600 | הריסת מבנים הקיימים בחלקה 30 |
| 8 | שינוי סדר השלביות | שינוי סדר שלביות יתאפשר באישור מהנדס העיר. |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

טבלת איזון:

בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה המצורפת לתוכנית זו שנערכה ע"י שמאי מר אביב גלעד הוקצו לכל אחת מתתי החלקות במתחם חלקים מסוימים ממגרשים 100 + 101 ו- 102 לפי הפירוט הבא:

| גוש | חלקה | שטח החלקה הרשום ב- מ"ר | תתי חלקות | מגרשי התמורה | חלק יחסי של החלקה בכל אחד ממגרשי התמורה | חלק יחסי של כל אחת מתתי החלקות בכל אחד ממגרשי התמורה |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7944 | 25 | 2,262 | 1-24 | 102 ,101 ,100 | 20.00% | 0.83% |
| 7944 | 26 | 2,916 | 1-24 | 102 ,101 ,100 | 25.30% | 1.05% |
| 7944 | 27 | 1,243 | 1-18 | 102 ,101 ,100 | 11.33% | 0.63% |
| 7944 | 28 | 1,234 | 1-18 | 102 ,101 ,100 | 11.26% | 0.63% |
| 7944 | 29/2 | [1]1,232 | 1-18 | 102 ,101 ,100 | 11.24% | 0.62% |
| 7944 | 30 | 1,134 | 1-18 | 102 ,101 ,100 | 10.45% | 0.58% |
| 7944 | 31 | 1,131 | 1-18 | 102 ,101 ,100 | 10.42% | 0.58% |

מימוש התוכנית:

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

7.2.7 תוכנית מפורטת מס' 408-0413930 "קרית נורדאו - התחדשות עירונית, נתניה (12/9/2022)

דברי הסבר לתכנית:

שכונת קריית נורדאו הקומה בשנות ה- 50, היא אחת מהשכונות הוותיקות והגדולות בנתניה. השכונה ממוקמת בדרום העיר וכיום נמצאת כ"אי" ותיק בין שכונות חדשות. אוכלוסיית השכונה הטרוגנית, כשליש ממנה הם עולי שנות ה- 90 מאתיופיה ומחבר העמים.

מצבה הפיזי של השכונה ירוד ומוזנח. אוכלוסיית השכונה בעלת מאפיינים חברתיים - כלכליים נמוכים מעט בהשוואה לממוצע העירוני.

תכנית המתאר להתחדשות עירונית מגבשת תפיסה כוללת לכל השכונה תוך גיבוש שלד ראשי ודגש על המרחבים הציבוריים, מערכות תנועה לרכב, רגל ואופניים ועוד. מלבד תכנון וחיזוק של השטחים הציבוריים, התכנית מגדירה מתחמי "התערבות" ומציעה כלים שונים להתחדשות עירונית: פינוי-בינוי, עיבוי, בנייה חדשה.

לכל מתחם מוצגים עקרונות תכנון לשיקום והתחדשות, בהתאם לשלד השכונתי, לחזון התכנית, מדיניות העירייה וישימות כלכלית. התכנית מפרטת הוראות עבור כל מתחם בהתאם למאפייניו הייחודיים.

התכנית מציעה התחדשות בשני מנגנונים:

(א) מתחמים מתאריים לתכנון מפורט, שהדירות בתחומם מיועדות לפ"ב. למתחמים אלה צריכים להכין תכנית מפורטת נוספת בכדי לממש את הזכויות המוגדרות בתכנית זו.

(ב) מתחמי הנחיות מיוחדות שהמבנים בתחומם מיועדים להתחדשות בעיבוי, והם רשאים להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא צורך בהכנת תכנית נוספת.

[1] שטח החלקה הרשום הינו 1,232 מ"ר. השטח המשתתף בטבלת האיזון 1,109 מ"ר.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית בשכונת קריית נורדאו בנתניה תוך הגדרת שלד שכונתי, שימושי קרקע, מתחמי התערבות לתכנון מפורט ומרחבים ציבוריים תוך שמירה על אופי השכונה וצביונה וחיבורה לשכונות הגובלות.

עפ"י הוראות התכנית (סעיף 6.5) לכל מתחם המסומן בתשריט תוכן תכנית מפורטת בהתאם להנחיות תכנית זו.

בהתאם לתשריט התכנית, סומן המתחם שבנדון כמתחם מס' I.

## 7.3 רישוי:

### 7.3.1 רישוי מצב קודם

להלן פירוט היתרי הבניה של המבנים במתחם כפי שמצויים באתר הוועדה המקומית:

| חלקה | מס' היתר | תאריך | מהות |
|---|---|---|---|
| 25-26 | 6626 | 9/12/1962 | היתר לבניית 3 בתים המכילים כ"א 8 דירות, בנות שלשה חדרים וחדרי שירות בשטח של 533 מ"ר בכל אחת מהקומות א, ב, ו- ג. |
| 25-26 | 6626 | 9/12/1962 | היתר לבניית 3 בתים המכילים כ"א 8 דירות, בנות שלושה חדרים וחדרי שירות בשטח של 533 מ"ר בכל אחת מהקומות א, ב, ו- ג. |
| 26 | 1137 | 22/3/1976 | היתר בניה לתוספת 2 חדרים ומרפסת בשטח 26.60 מ"ר |
| 26 | 1800145 | 29/5/2013 | היתר בניה לתוספת שטח בניה 47.87 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד+ פרגולה ליח"ד בקומת קרקע בבניין מגורים משותף קיים בהיתר. |
| 27-31 | 6627 | 9/12/1962 | היתר לבניית 5 בתים המכילים כ"א 6 דירות, בנות שני חדרים וחדרי שירות בשטח של 312.25 מ"ר בכל אחת מהקומות א, ב, ו- ג. |
| 27 | 160016 | 13/1/2011 | תוספת ליח"ד בקומה ג' תוספת מדרגות פנימיות וחדר על גג: תוספת שטח מגורים 23 מ"ר + מרפסות פתוחות, הכל בהתאם לתוכנית. |
| 30 | 30142 | 2/3/1998 | הותר הריסות ותוספת מגורים בשטח 30.16 מ"ר כולל ממ"ד, הכל בהתאם לתוכנית |
| 31 | 15220 | 8/12/1983 | הותר תוספת מגורים בשטח 19.09 מ"ר בקומת קרקע, פתיחת פתח, וסגירת מרפסת בשטח של 4.66 מ"ר. |
| 31 | 15219 | 7/12/2003 | הוספת מקלט בשטח של 9.49 מ"ר, הוספת מגורים בק.ק. בשטח של 49.25 מ"ר, תוספת מגורים בקומה א' בשטח של 83.94 מ"ר ופתיחת פתח. |

סה"כ שטח בנוי במתחם שבנדון בהתאם להיתרי בניה הינו כ- 8,188 מ"ר



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

## 8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורן של תוכניות לצורך מימוש מלא של הזכויות:

| מהות ההשבחה | מועד קובע | השבחה ע"פ שומת הוועדה[2] | השבחה ע"פ שומת המבקשת | |
|---|---|---|---|---|
| | | | חלופה א[3] | חלופה ב[4] |
| נת/86/7/400 | 23/9/1988 | 15,876 ₪ | 24,840 ₪ | |
| 408-0517458 | 23/9/2022 | 17,787,212 ₪ | אין השבחה | אין השבחה |

## 9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

### 9.1 השבחה בגין תוכנית נת/86/7/400 (23/9/1988)

9.1.1 שמאי המשיבה

9.1.1.1 מהות ההשבחה

שמאי המבקשת טוען כי ב- 28 יח"ד מתוך 46 יח"ד העליונות במתחם בוצע מימוש בדרך של מכר. החישוב שערכנו להשבחה בגין תכנית הגגות הינו בהתעלם ממימושים קודמים ככל שהיו. תתי החלקות שבנדון אינן מהוות דירות בקומות העליונות ועל כן הטענה אינה רלוונטית לתתי חלקות אלה.

במימושים הבאים יבחן החיוב לכל תת חלקה לגופו.

9.1.1.2 תחשיב ההשבחה

שווי קרקע לחדר - 7,500 ₪

שווי מ"ר מבונה - 300 ₪/מ"ר

שטח חדר על הגג:

23 מ"ר – 5 מ"ר (מדרגות) = 18 מ"ר

תחשיב ההשבחה ל- 6 דירות גג:

18 מ"ר X 300 ₪/מ"ר X 0.49 (התאמות ומורכבות משפטית) X 6 = 15,876 ₪.

הערה

בהתאם להחלטת ועדת ערר 8042/22 – בראון חיה ויהושע נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים מיום 27/2/2023, היטל ההשבחה בגין תוכנית זו יחול על תתי חלקות 13-18 הממוקמות בקומה השלישית והעליונה.

[2] מימוש בדרך של מכר (כולל ממ"דים).

[3] מימוש בדרך של בקשה להיתר (פטור ממ"דים).

[4] מימוש בדרך של מכר (כולל ממ"דים).



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.1.2 שמאי המבקשת

9.1.2.1 מהות ההשבחה

תכנית מס' נת/ 86/7/400 הותירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר עבור כל יח"ד בקומה העליונה. במתחם שבנדון קיימות 46 יח"ד בקומות העליונות (קומה שלישית), כאשר מתוכן בדירה אחת (תת חלקה 14) בחלקה 27 התקבל היתר בניה להקמת חדר יציאה לגג.

בנוסף, מבדיקה שנערכה במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים עולה, כי ב-28 יח"ד מתוך ה- 46 יח"ד המצויות בקומות העליונות, בוצע מימוש בדרך של מכר בתקופה שלאחר המועד הקובע ולפיכך יח"ד כאמור אינן חייבות בהיטל השבחה בעת מימוש.

להלן ריכוז של הדירות בקומות העליונות:

| חלקה | תת חלקה | מכר/היתר בניה | מועד מכירה | תמורה | סה"כ יח"ד לחיוב |
|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 17 | מכר | 15/3/20217 | ₪ 1,000,000 | 4 |
| | 18 | מכר | 12/9/2019 | ₪ 1,050,000 | |
| | 19 | מכר | 19/12/2006 | ₪ 264,159 | |
| | 20 | | | | |
| | 21 | | | | |
| | 22 | מכר | 8/4/2023 | ₪ 342,000 | |
| | 23 | | | | |
| | 24 | | | | |
| 26 | 17 | מכר | 8/2/1999 | ₪ 367,000 | 3 |
| | 18 | | | | |
| | 19 | מכר | 23/12/2021 | ₪ 1,365,000 | |
| | 20 | | | | |
| | 21 | מכר | 14/8/2014 | ₪ 570,000 | |
| | 22 | | | | |
| | 23 | מכר | 1/6/2022 | ₪ 1,080,000 | |
| | 24 | מכר | 19/9/2021 | ₪ 1,200,000 | |
| 27 | 13 | | | | 4 |
| | 14 | היתר בניה | | | |
| | 15 | | | | |
| | 16 | | | | |
| | 17 | מכר | 2/7/2013 | ₪ 580,001 | |
| | 18 | | | | |
| 28 | 13 | מכר | 6/7/2009 | ₪ 344,608 | 0 |
| | 14 | מכר | 11/11/2019 | ₪ 1,000,000 | |
| | 15 | מכר | 17/5/2022 | ₪ 1,380,000 | |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| חלקה | תת חלקה | מכר/היתר בניה | מועד מכירה | תמורה | סה"כ יח"ד לחיוב |
|---|---|---|---|---|---|
| | 16 | מכר | 19/12/1999 | ₪ 280,060 | |
| | 17 | מכר | 18/7/2018 | ₪ 835,000 | |
| | 18 | מכר | 5/3/2020 | ₪ 960,000 | |
| 29 | 13 | מכר | 16/1/2009 | ₪ 347,000 | 1 |
| | 14 | מכר | 6/3/2008 | ₪ 240,000 | |
| | 15 | מכר | 30/8/2011 | ₪ 520,000 | |
| | 16 | מכר | 7/10/1999 | ₪ 289,748 | |
| | 17 | מכר | 11/3/2009 | ₪ 380,000 | |
| | 18 | | | | |
| 30 | 13 | | | | 4 |
| | 14 | | | | |
| | 15 | | | | |
| | 16 | | | | |
| | 17 | מכר | 19/8/2001 | ₪ 268,478 | |
| | 18 | מכר | 28/8/2008 | ₪ 3,650,000 | |
| 31 | 13 | מכר | 24/2/2005 | ₪ 226,564 | 1 |
| | 14 | מכר | 15/12/2016 | ₪ 750,000 | |
| | 15 | | | | |
| | 16 | מכר | 24/4/2014 | ₪ 650,001 | |
| | 17 | מכר | 5/8/2012 | ₪ 465,000 | |
| | 18 | מכר | 13/6/2006 | ₪ 180,000 | |
| סה"כ | | | | | 17 |

לסיכום, יש לחשב ההשבחה לכלל התכנית רק עבור 17 יח"ד בהן לא התקיים מימוש בדרך של מכר ו/או היתר בניה לאחר המועד הקובע.

לעניין מקדם התאמה, אין מקום להביא בחשבון מקדם דחייה למימוש הזכויות ואף בפועל באחד הבניינים הוצא היתר לתוספת חדר יציאה לגג, לפיכך יש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי קיים של 0.9.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.1.2.2 <u>תחשיב ההשבחה</u>

| חלקה | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מס יח"ד לחיוב | 4 | 3 | 4 | 0 | 1 | 4 | 1 |
| שטח חדר על הגג | 23 מ"ר | | | | | | |
| מקדם התאמה לבינוי קיים | 0.9 | | | | | | |
| שווי מ"ר מבונה | 300 ₪ | | | | | | |
| סה"כ השבחה לחלקה | 24,840 ₪ | 18,630 ₪ | 24,840 ₪ | 0 ₪ | 6,210 ₪ | 24,840 ₪ | 6,210 ₪ |
| סה"כ השבחה ליתרת 17 יח"ד | 105,570 ₪ | | | | | | |

סה"כ ההשבחה עבור חלקה 30 הינו 24,840 ₪ .

9.1.3 <u>הכרעה</u>

9.1.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית חלה על כל מרחב התכנון העירוני וקובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות הבתים. עפ"י הוראות התכנית, בתכניות בניין עיר קיימות שלא כוללות תוכנית בינוי יהיה שטח חדרי היציאה לגג 23 מ"ר ליח"ד בנוסף לזכויות הבנייה המוקנות מאותן התכניות. וזאת רק בבניינים שבנייתם הושלמה טרם 31/12/1987.

9.1.3.2 <u>החייבים בהיטל ההשבחה</u>

בהתייחס למימוש בגין היתר בניה עבור כלל חלקה 30 –

מעיון בנסח טאבו מרוכז וכן איתור עסקאות במידע נדל"ן, נמצא כי תת חלקות 13-18 מצויות בקומה העליונה, מתוכן תתי חלקה 17-18 נרכשו לאחר אישורה של תוכנית נת/86/7/400 (23/09/1988) וע"כ הן אינן חייבות בהיטל השבחה בגין תוכנית זו.

| חלקה | תת חלקה | מועדי רכישה (ע"פ דיווחי מס שבח) |
|---|---|---|
| 30 | 13 | |
| 30 | 14 | |
| 30 | 15 | |
| 30 | 16 | |
| 30 | 17 | 19/08/2001<br>08/12/2022 |
| 30 | 18 | 28/08/2008 |



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

9.1.3.3 מקדמי שווי

מקדם התאמה לבינוי קיים – 0.8

מקדם הפחתה בגין מורכבות משפטית – 0.7

מקדם שווי חדר על הגג – 1.2 (מגלם מרפסת על הגג).

9.1.3.4 תחשיב ההשבחה

מס יח"ד לחיוב - 4

שווי מ"ר מבונה - 300 ₪

שטח לחיוב – 23 מ"ר

300 ₪/מ"ר X 4 דירות X 0.8 X 1.2 X 0.7 X 23 מ"ר = **18,547** ₪

## 9.2 השבחה בגין תוכנית 408-0517458 (נת/מק/18/401/ב)

9.2.1 2 חלופות לשומת ההשבחה

9.2.1.1 שמאי המשיבה

שמאי המבקשת מבקש לערוך שומה ב – 2 חלופות אחת למימוש בדרך של מכר ואחת למימוש בדרך של היתר:

ככל ותבחר השמאית המכריעה לערוך את השומה ב- 2 חלופות נבקש להתייחס להסכמים שנערכו בין היזם לדיירים, אשר משפיעים על אופן חישוב הפטור לממ"ד כמפורט להלן:

א. הוצגו בפנינו דוגמאות מיום 9/9/2019 ומיום 5/12/2019 להסכמי מכר (פינוי בינוי) בין דיירים לבין י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ.

ב. מועד קובע לאישור התכנית 23/9/2022.

ג. בנושא זה נבקש להפנות לערר (מרכז) 7053/16 אמנון סולונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת שם קבעה ועדת ערר כי במקרה של עסקת קומבינציה, לצורך החיוב בהיטל השבחה יש לראות במועד תחילת התוקף של התכנית את מועד העברת הזכויות ליזמים ואין מקום לאפשר פטור לממ"דים במימוש כזה.

ד. בנושא זה, נבקש להפנות למס' שומות מכריעות המחזקות את הטענה לעיל:

1. שומתה המכרעת של יעל הרון מיום 15.03.2022, בגוש 7145 חלקות 11,148,149 בהתאם להחלטה בערר בי/82327/1020.
2. שומתו המכרעת של בועז קוט מיום 04.05.2021 בגוש 5026 חלקה 42.
3. שומתו המכרעת של יגאל יוסף מיום 15.03.2022 בגוש 7122 חלקות 98-93.

לסיכום

ככל ותחליט השמאית המכריע לערוך חישוב למימוש בדרך של היתר יש להביא בחשבון פטור ממ"ד רק על דירות התמורה.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

לאחר הדיון

מבחינת הוועדה אין מניעה לעשות שומה לכל התכנית ובשתי חלופות האחת למכר מלא והשנייה היתר, כאשר עמדת הוועדה המקומית לעניין החיוב בממ"דים בהיתר היא כי בחלופה זו אין זכאות לפטור ממ"דים בדירות היזם בגין זכויות שנמכרו ע"י הדיירים ליזם כמימוש קודם.

9.2.1.2 שמאי המבקשת

את ההשבחה יש לערוך בדרך של היתר בניה, וזאת כיוון שאנו בתהליך של קבלת היתר בניה.

ע"פ הפסיקה אין חיוב בהיטל השבחה בגין מרכיב הממ"ד בעת הוצאת היתר בניה.

לאור זאת את חישוב ההשבחה יש לערוך בדרך של היתר בניה – פטור ממ"דים, למעט 2 דירות שיהיו בדרך מכר.

9.2.1.3 הכרעה

באשר לשומת ההשבחה לחלקה 25 בשלמות הוסכם בין הצדדים כי ככל ועדיין לא התקבל היתר בניה מחד, וגם לא בוצעו מכירות נוספות של דירות, אערוך את שומה ההשבחה ב- 2 חלופות, האחת בגין מכר (ללא פטור בגין הממ"דים) והשנייה בגין היתר בניה (פטור בגין הממ"דים).

בחלופה בגין היתר בניה טוען שמאי המשיבה כי את הזכות לפטור בגין הממ"דים יש לערוך רק עבור דירות הדיירים ואין זכאות לפטור ממ"דים בדירות היזם בגין זכויות שנמכרו ליזם.

לביסוס טענתו הפנה שמאי המשיבה לערר לערר (מרכז) 7053/16 אמנון סולונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת שם קבעה ועדת ערר כי במקרה של עסקת קומבינציה אין מקום לאפשר פטור לממ"דים במימוש כזה.

בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' גש/8107/1122 גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית גבעת שמואל מיום 22/7/2024 נקבע כי אין לגבות היטל השבחה בגין בניית הממ"דים:

> "ההתחקות אחר תכלית החקיקה בהקשר של החלת הפטור מהיטל השבחה ביחס לבנייה חדשה קשורה קשר הדוק לשאלה הפרשנית שבפנינו: תחולת הפטור מהיטל השבחה בעת מימוש זכויות בדרך של מכר, המותנה בתנאי של קבלת היתר בנייה.
>
> משמצאנו כי תכלית החקיקה לעודד הקמתם של מרחבים מוגנים דירתיים, לטובת בטחון תושבי מדינת ישראל; וכי שיקולים כלכליים הנוגעים לעלות הגבוהה משמעותית של הקמת ממ"ד בדירה עומדים ביסוד הענקת הפטור מהיטל השבחה, אין כל הצדקה להבחין בין מימוש זכויות בדרך של מתן היתר בנייה לדירה, לבין מימוש זכויות בדרך של מכר זכות לדירה שטרם נבנתה בפועל, בהסכם המותנה בתנאי של קבלת היתר בנייה"
>
> "בבסיס דיני היטל ההשבחה עומדת תכלית של צדק חלוקתי וחברתי. הרעיון המונח בבסיס החיוב בהיטל השבחה הוא שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור את ההתעשרות שנוצרה כתוצאה מפעולתה המשביחה של הרשות המקומית. הכספים מיועדים אף הם לכיסוי הוצאות במישור המקומי.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

"מחד גיסא, אופיו המקומי של היטל ההשבחה תומך בפרשנות מצמצמת שתפחית את הפגיעה בהכנסות הוועדה המקומית... ניתן לטעון כי האחריות לבטחון התושבים, הן מפני רעידות אדמה והן מפני התקפות טילים, מוטלת על המדינה ולא על כתפיו הצרות למדי של השלטון המקומי.

"מאידך גיסא, להקמת ממ"דים יש ערך רב עבור הקהילה המקומית, שהמיגון אמור לשרת אותה באופן מיטבי. מרחבים מוגנים דירתיים מוקמים על חשבון המגזר הפרטי, והם מפחיתים, הלכה למעשה, את ההשקעה במקלטים ציבוריים שבאחריות הרשויות המקומיות".

החלטה זו משלימה את החלטת ועדת ערר מס' (ת"א) 81015-02-22 סיגייט נדל"ן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב בה קבעה יו"ר וועדת ערר נירית טביב מזרחי כי יש לפטור בגין בניית כל הממ"דים בפרויקט ולא רק חלקם.

"הנה כי כן, בנסיבות העניין, בשים לב לכך שמדובר ב- 85 דירות (הכוללות ממ"דים) שהן חלק מפרויקט לבניית 230 דירות (הכוללות ממ"דים) במבנה, ובשים לב לתכלית החקיקה ולמפורט לעיל, יש ליתן הפטור "בשל בניה" של ממ"דים.

אנו סבורים כי אין מקום להגדיר את המימוש לגבי אותם 85 ממ"דים באופן שונה מכל יתר הממ"דים בפרויקט (סה"כ 230), שעה שבנסיבות העניין, רק עם מתן ההיתר נוצקו תוכן וחיות להסכמי המכר המותנים אשר לפיהם, המכר עצמו תלוי בהוצאתו לפועל של היתר הבניה, הכולל את מלוא שטחי הממ"דים (כל ה- 230).

גם מבחינת מדיניות משפטית וראייה נורמטיבית, אנו סבורים שיש הצדקה למתן הפטור בגין בניית ממ"ד עבור כל הדירות בפרויקט ולא רק בעבור חלקן במקרה דנן. כפי שכבר נקבע בהלכה הפסוקה, ככל שישנן מספר תכליות לחוק, יש לבחור את התכלית הראויה מבין התכליות השונות (ראו: עניין נאסר עמאש). עמדה זו עולה בקנה אחד לטעמנו עם האינטרס הציבורי הגלום בעידוד הקמת מרחבים מוגנים דירתיים בדרך של מתן תמריץ כלכלי לבנייתם.

איננו רואים בכך 'תכנון מס' שגוי אלא השתקפות של מציאות ופרקטיקה בעולם הבנייה בישראל, אשר יש להכילה לעת פרשנות המונח "בניה" שבסעיף הפטור בגין בניית ממ"דים בנסיבות העניין."

לאור זאת הנני דוחה את עמדת שמאי המשיבה כי יש לפטור רק את הממ"דים של הדיירים ולחייב את דירות היזם, ומקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי בחלופה של היתר בניה יש לפטור מהשבחה בגין כל הממ"דים בפרויקט.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.2.2 יתרת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 – מצב קודם

9.2.2.1 שמאי המשיבה

שמאי המבקשת טוען כי במצב הקודם נדרש להביא בחשבון את תרומת תמ"א 38 לשווי במצב הקודם, ומבסס החלטתו בהתאם להחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים "ערר רחביה" וכן על פס"ד בעמ"נ 18618-12-22 לויתן נ' תל אביב.

להלן התייחסותנו:

ע"פ פסיקתו של בית המשפט המחוזי, בעמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה" *"אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תכנית המתאר (תכנית החיזוק) בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן מחמת שעל פי הוראותיה אין לה תחולה בנסיבות מקרה זה"*.

לענייננו, בנסיבות הקונקרטיות שבנדון, נציין כי כמות היתרי הבנייה שניתנו במסגרת תמ"א 38 ברחבי העיר נתניה הינה מצומצמת מאוד, ופרט בשכונת קרית נורדאו.

לראיה נפנה לנספח א' המצ"ב לכתב תגובה זה שנחתם ע"י מהנדס העיר נתניה ולנספח ב', החתום ע"י המחלקה המשפטית של עיריית נתניה ובהם מצוין כי בעשור האחרון לא קודמו בשכונת קרית נורדאו בקשות להיתר לפי תמ"א 38, בהתאם לנסיבות, וגם אם היה מתבקש היתר שכזה, הוועדה המקומית לא הייתה מאשרת אותו.

בנוסף נציין כי בשכונת קרית נורדאו קודמה תכנית 408-0413930 (קרית נורדאו – התחדשות עירונית), אשר אושרה ביום 13/9/2022 ומקודמת עוד משנת 2018, התכנית מחלקת את שכונת קרית נורדאו למתחמים – חלקם מהמתחמים הינם לתכנון מפורט (הכוללים תכנון של פינוי בינוי - בהם נדרשת תכנית מפורטת בכדי לממש את הזכויות בתכנית לעיל) וחלקם מתחמים עם הנחיות מיוחדות (הכוללים תכנון במסגרת עיבוי – והם רשאים להוציא היתרי בניה מכוח תכנית האמורה לעיל).

התכנית מבטאת את מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית נתניה לצמצום משמעותי של אפשרויות מימוש תמ"א 38 מחד ותכנון מתחמים של פינוי בינוי בראייה כוללנית מאידך.

ולכן ניתן לראות כי מאז היתר הבניה מספר 1900360 המפורט בשומת המבקשת, אשר ניתן בשנת 2014 לא נמצאו היתרי בנייה נוספים שניתנו במסגרת תמ"א 38.

יתרה על זאת, הן ב"ערר רחביה" והן בפס"ד בעמ"נ 18618-12-22 לויתן נ' תל אביב אשר כאמור אינו חלוט וקיים פס"ד בערכאה זהה הסותר אותו, יש לבחון את תרומת פוטנציאל כלכלי מכוח תכנית תמ"א 38 למצב הקודם וזאת למול תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 (או שכמותה), תוך בחינת התרומה באופן שמאי, להלן הרחבה בהתאם לפס"ד בעמ"נ 18618-12-22 לויתן נ' תל אביב:

> "לפיכך, על השמאי המייעץ לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו. "

במקרה שבנדון, לאור האמור לעיל ובהתאם להתייחסות מהנדס העיר והמחלקה המשפטית, ברור כי אין היתכנות תכנונית ממשית לניצול הזכויות מכוח תמ"א 38 בשכונת קריית נורדאו.

בנוסף, נבקש להפנות לשומתה המכרעת של השמאית המכריעה דנן, מיום 18/5/2023, תכנית פינוי בינוי 304-0638478, לסעיף 9.8.3.1 להכרעה בעמוד 52 התומכת בגישתנו.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.2.2.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בהתאם להיתרי הבניה שהתקבלו במתחם ניתן לראות כי בוצעו הרחבות במהלך השנים (בחלק מהדירות) עפ"י הוראות תכניות בניין העיר בתוקף, אשר אושרו ע"י הוועדה המקומית.

ברחבי העיר נתניה, ניתן היה לקבל תוספת זכויות בניה (כפי שאף ניתנו בפועל) וכן תוספת זכויות בניה באגפים בבניין מכוח תמ"א 38[5], באופן בו הורחבו חלק מיח"ד בבניינים.

לאור האמור ומאחר והוועדה אפשרה תוספת זכויות, במסגרת שווי שוק, קונה סביר היה מביא בחשבון את הפוטנציאל של יתרת זכויות בניה אלו מכוח תמ"א 38.

טענת שמאי המשיבה כי הוועדה המקומית לא מאשרת היתרי בניה לתמ"א 38 מזה כעשור וע"כ אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה לפי תמ"א מקוממת כיוון שמטרת סירוב הבקשות לתמ"א 38 הינה לצורך תכנון השכונה במסגרת פינוי בינוי.

<u>החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה</u>

בשומת הוועדה קיימת התייחסות ליתרת זכויות בניה בחלקה, המהוות רק חלק מיתרת הזכויות הקיימות בחלקה זו.

בהתאם להחלטת **ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים מתאריך 05/09/2022** עולה בין היתר, "להכרעתנו, ככל ששווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין מגלם בתוכו פוטנציאל כלשהו של תמ"א 38 ...יש לקחת זאת בחשבון".

*" את ההבדל בין זכויות מעין מוקנות לזכויות צפות ניתן להסביר באופן הבא. בתכנית המעניקה זכויות שיוגדרו מעין מוקנות קיימת ודאות ביום אישורה של התכנית ביחס לזכויות הניתנות. כלומר, קונה ומוכר מרצון, ביום אישורה של התכנית, יודעים בוודאות שככל שתוגש בקשה לניצול הזכויות, הרי שהיא תאושר, אלא שלא ברור האם בסופו של יום תוגש הבקשה כאמור ולפיכך מפוצל התשלום לשני מועדים; במכר ובהיתר בניה. לעומת זאת, בתכנית המעניקה זכויות שיוגדרו זכויות צפות במועד הקובע כלל לא קיימת ודאות בנוגע לאישור הזכויות, היקפן ואופן ניצולן".*

*"...מושכלות יסוד בדיני היטלי השבחה הינן כי פוטנציאל תכנוני או צפיות לעתיד מהווים חלק בלתי נפרד משווי הנכס אותו יש לשום בהתאם לשוויו האובייקטיבי. שורה ארוכה של החלטות ועדת הערר הכריעו, בהתאם להלכות שיצאו מבית המשפט העליון, איזה רכיב בתמ"א 38יש לקחת בחשבון, ככל שישנו. **כך בערר (13/85143 ת"א) רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן**, נדחתה עמדת הועדה המקומית להתעלם מזכויות תמ"א 38 בתחשיב מצב קודם, בטענה שלא מדובר בזכויות מוקנות:*

> "סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 38/2, והוכח כי תמ"א 38/2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דורש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א,) יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת. הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין

[5] לדוגמא פרויקט תמ"א 38/1, ברחוב ש"י עגנון 3-5 (גו"ח 7958/60-61) הממוקם במרחק של כ- 500 מטר מהנכס שבנדון.



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

כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מצון בשוק החופשי..."

*"לפיכך, נטרול תמ"א 38 במצב קודם יביא לסיכול כוונת המחוקק שביקש להעניק לתמ"א 38 פטור מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר, ופסיקת בית המשפט העליון בעניין **אליק רון**, שקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן צפות ולא מתגבשות במימוש בדרך של מכר." עמדת הועדה המקומית במקרה שבפנינו מבקשת להעניק שווי לזכויות שמקורן בתמ"א 38, הפטורות מתשלום היטל השבחה בכל קונסטלציה, באמצעות ייחסון, שלא כדין, ובניגוד למתודה השמאית, לתכנית 9988, ובכך היא חותרת תחת תמריצי התמ"א.*

בהקשר זה אמר **בית המשפט בעמ"נ (ירושלים) 50567-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36** (פורסם בנבו, 17.5.2022) להלן: "הבית ברחוב שמעוני"):

"תוצאה זו, שלפיה תמ"א 38 היא לכאורה, תכנית משביחה העשויה להקים חבות בתשלום היטל השבחה, עמדה בניגוד למדיניות המחוקק, אשר ביקש לעודד חיזוק מבנים ישנים מפני רעידות אדמה (מבנים שההיתר לבנייתם ניתן לפני שנת 1980ואשר לא נבנו על-פי התקן המחמיר לעניין עמידות מפני רעידות אדמה (ת"י 431), בין השאר, באמצעות שורה של תמריצים ובכלל זה, פטור מתשלום היטל השבחה. כדי לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אימצה הממשלה את המלצותיה של ועדת המנכ"לים ברשות מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות (להלן – ועדת המנכ"לים,) אשר המליצה על שורה של תמריצים ובכלל זה, הקלות במיסוי אשר עוגנו בחקיקה... אחד התמריצים שעליהם המליצה ועדת המנכ"לים היה כאמור, פטור מחובת תשלום היטל השבחה בשל השבחת מקרקעין עקב מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 (עמ' 15 לפסק הדין)..."

*"ומאחר שתמ"א 38 היא אירוע תכנוני משביח, אך מימושו במכר פטור מהיטל השבחה, שכן במועד זה הזכויות שמקורן בתמ"א 38 טרם התגבשו (כפי שפרטנו לעיל), הרי שממילא אין צורך להבטיח את קיומם של העקרונות שבבסיס היטל ההשבחה (ודאות, מס אמת, התעשרות) שכן אלו אינם רלוונטיים עוד ולכן אין כל הצדקה לנטרל את השפעת התמ"א במצב קודם".*

*" מסקנה מהאמור הינה שאין לנטרל משווי המצב הקודם השבחה שיש לייחס לתמ"א 38..."*.

**גם בפס"ד שניתן לאחרונה בתאריך 8/1/2024 בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב יפו בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, בפני כבוד השופט יעקב שקד, הדן בשאלה העקרונית האם יש להביא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם" של שווי המקרקעין עליית ערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 28, מסקנתו הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב הקודם", והינה תלויה בבחינה שמאית שתיערך באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק.

**<u>החלטת שמאי מכריע</u>**

בהתאם להחלטת שמאי מכריע ארז כהן, מתאריך 24/04/2022, לנכס הממוקם ברחוב אשתורי הפרחי 8, תל אביב – יפו (גוש 6214 חלקה 557),עולה בין היתר "***...כיוון שהתכנית הינה לפי סעיף 23 לתמ"א,***



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

***אין לחייב בהיטל השבחה בגינה גם בעת מימוש במכר של זכויות הבניה עד להיקף הזכויות החופף לתמ"א 38. בגין הזכויות העולות על היקף הזכויות מכוח תמ"א 38 יש לחייב."***

*"תמ"א 38 השפיעה על השווי ללא קשר לתכנית תא/3616א' ואינה חלק מההליך התכנוני שלה ולכן אין לנטרל את השפעתה על השווי במצב הקודם".*

*"ביום 10/3/2020 ניתן בבית המשפט העליון פס"ד בתביעה לירידת ערך בר"מ 5898/16 רומן ברג ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון ואח' בו נקבע בדעת הרוב כי פגיעה קודמת של תכניות ארציות בלתי מסוימות בגינן לא ניתן לתבוע ירידת ערך, תובא בחשבון בחישוב הפיצויים. כלומר, השפעתה הכללית של תכנית ארצית שלא ניתן לתבוע בגינה פיצוי מפחיתה את פיצוי ירידת הערך. בהקבלה לכך, תמ"א 38 שבגין השבחתה לא ניתן לדרוש היטל השבחה אך משפיעה על השווי, צריכה לבוא בחשבון במצב הקודם".*

בנוסף, השמאי המכריע מתייחס בחוות דעתו לסיכום דיון אצל השמאי הממשלתי הראשי מתאריך 8/7/2018 "בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" כדלקמן:

*"...שם סוכם כי בעת ביצוע הערכת השבחה במיזמי פינוי בינוי בחישוב שווי מצב קודם אין להביא בחשבון זכויות / פוטנציאל לפי תמ"א 38. למסמך זה אין מעמד בקביעת גובה היטל ההשבחה, אשר נקבע בהתאם להוראות החוק והפסיקה בלבד. השמאי הממשלתי הראשי הבהיר כי הכוונה הייתה להוציא סיכום ישיבה שיביע את דעתם של השותפים לישיבה בלבד, כאשר סיכום זה אינו מהווה הנחיות מקצועיות מטעם השמאי הממשלתי וודאי שאינו יכול לחייב. בהתאם לכך השומה המכרעת תיערך בהתעלם ממסמך זה".*

להלן תחשיב מתוך השומה של ארז כהן:

*"תחשיב*

| | |
|---|---|
| *מצב קודם* | |
| *שטח הדירה* | *60 מ"ר* |
| *שווי למ"ר בנוי* | *40,000 ₪* |
| *שווי מצב קודם ללא השפעת תמ"א 38* | *2,400,000 ₪* |
| *השפעת תמ"א 38 על המצב קודם* | *2,547,847 ₪* |
| *מצב חדש* | |
| *שטח הדירה* | *60 מ"ר* |
| *שווי למ"ר בנוי* | *43,000 ₪* |
| *שווי מצב חדש* | *2,580,000 ₪* |
| *השבחה בשלמות* | *32,153 ₪* |

"

לאור החלטת ועדות הערר, פסיקת שמאי מכריע ומדיניות הוועדה בפועל אשר אפשרה הרחבה וחיזוק לפי תמ"א 38 בבניינים בעיר ומהווה אישור בפועל של זכויות לפי תמ"א 38, אזי קונה יביא בחשבון בוודאות גבוהה אישור לזכויות בניה נוספות גם במבנים הוותיקים במתחם שבנדון. לפיכך, יש להביא בחשבון, בנוסף ליתרת זכויות בניה מכוח תכניות בניין עיר בתוקף גם זכויות מכוח תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

בהתאם להוראות תמ"א 38, הותרה הרחבת יח"ד בבניינים שנדרש חיזוקם מפני רעידות אדמה.
התכנית קובעת בין היתר כדלקמן:

<u>תוספת בנייה:</u>

תותר תוספת בנייה באפשרויות הבאות:

1. סגירה או מילוי של קומת עמודים מפולשת.
2. הקמה קומה או קומות נוספות למבנה (עד 2 קומות נוספות למבנה).
3. הקמת קומה חלקית על הגג.
4. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור (להלן - יח"ד) חדשות בבניין (אגף נוסף) תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים.

<u>לסיכום:</u>

לאור הנתון כי במצב התכנוני הקודם ניתן היה לקבל תוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הבניה המותרות לפי תב"ע בתוקף, חושבה יתרת זכויות בניה שניתן היה לקבל לפי תמ"א 38/1 – (חיזוק ותוספת) בבניינים הקיימים.

במסגרת תמ"א 38 ניתן לקבל 12 מ"ר תוספת לכל דירה וכן 2.5 קומות מעבר לבינוי הקיים.

במתחם שבנדון הבינוי הקיים הינו של בניינים בני 3 קומות (30% לקומה X 3 קומות) = 90%

דהיינו תוספת הזכויות במסגרת תמ"א 38 הינה 30% לקומה 2.5 קומות = 75% מעבר לזכויות המותרות עפ"י תב"ע במצב התכנוני הקודם, כדלקמן:

1. 138 יח"ד X 12 מ"ר תוספת לדירת קיימת = 1,656 מ"ר
2. תוספת 2.5 קומות: 75% X שטח החלקות הרשום: 11,152 מ"ר = 8364 מ"ר
3. סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38: 10,020 מ"ר עיקרי (לא כולל ממ"דים).

מאחר ומימוש הזכויות כפוף להסכמה של דיירים, התקשרות עם קבלן, דחייה, אי וודאות וחיזוק, קונה סביר היה מביא בחשבון תוספת שווי של 1/3 מזכויות הבניה מכוח תמ"א 38, דהיינו 3,340 מ"ר עיקרי.

9.2.2.3 <u>הכרעה</u>

מדובר בסוגיה משפטית שעדיין לא נאמרה בה המילה האחרונה וע"כ ניתן למצוא החלטות הסותרות זו את זו באותה ערכאה שיפוטית.

עמדת היועצת המשפטית לממשלה היא כדלקמן:

> "כיוון שתמ"א 38 אינה תכנית ודאית ואינה קונקרטית, והזכויות מכוחה אף אינן זכויות מוקנות, אלא כאלו המסורות לשיקול דעת רחב של מוסדות התכנון (ושלגביהן נדרש הליך דמוי הקלה של פרסום התכנית ושמיעת התנגדויות הציבור), עצם תחולתה של התכנית על מגרש מסוים אינו מקנה זכויות בנייה, ואלו מתגבשות כאמור (אם בכלל) רק בעת ההחלטה למתן היתר בנייה בסיום ההליך התכנוני. לפיכך, לא ניתן להתחשב בשינוי השווי הנובע מהאפשרות לתוספת זכויות בשל עצם תחולתה של תמ"א 38 במגרש, טרם סיום ההליך התכנוני הכרוך בה."



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

"לפי כך, בעת הערכת שווי "מצב קודם" לאישור התכנית המשביחה (בין אם מדובר כאמור בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 או כל תכנית משביחה אחרת), יש לקזז את עליית השווי הנובעת מעצם תחולתה של התמ"א במגרש (שמקורה בציפיה לקבל תוספת זכויות שניתן לקבל מכוח תמ"א 38 במגרש עליו היא חלה)."

השופט שקד בפס"ד 18618-12-22 לויתן נ' הוועדה המקומית קבע אחרת: *"יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ"*, ועל כך הוגש ערר לעליון ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

כל עוד לא ניתנה החלטה סופית בעליון בנושא, הנני נצמדת לחוות דעת היועצת המשפטית לממשלה אשר קבעה כי אין מקום לאמוד את זכויות הבניה בגין תמ"א 38 במצב הקודם שכן הן אינן זכויות מוקנות וכפופות לאישור הוועדה.

לאור זאת עסקאות ההשוואה שנלקחו בחשבון בשומה המכרעת הינן של מבנים שנבנו בשנות ה- 80 וע"כ המחירים אינם כוללים את מרכיב הפוטנציאל של תמ"א 38.

9.2.3 תוספת שטחי ממ"דים במצב הקודם

9.2.3.1 שמאי המשיבה

שמאי המבקשת טוען כי בשומת החי"מ במצב הקודם לא הובאו בחשבון שטחי הממ"ד וכי יש להוסיפם כמ"ר אבסולוטי לתחשיב בבחינת שווי המצב הקודם.

לעניין זה נציין ראשית כי אין מחלוקת כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את תרומת אפשרות הקמת הממ"ד, כפי שאף ערכנו בתחשיבנו.

ערכי השווי למ"ר בנוי שהובאו בחשבון במצב הקודם הינם מדירות ללא ממ"ד, להן יש זכות להקמת ממ"ד בהתאם לתקנות.

משכך, שווי מ"ר בנוי **מגלם את תרומת אפשרות הקמת הממ"ד.**

בשונה מזכויות הבניה הנוספות אותן נדרש להביא בחשבון במקדם התאמה על בינוי קיים, תוספת בגין השטחים להקמת הממ"דים מהווה כפל בשל העובדה שתרומתם לשווי מ"ר בנוי לא נוטרלה.

לעניין זה נבקש להפנות לסעיף 137 בעמוד 34 בערר 81083-05-22 הוועדה המקומית תל אביב נ' חמדה ארנון ואחר' (הערר בשומת המבקשים) להלן:

" 137. כן עיינו בהחלטת ועדת הערר, בראשות עו"ד יריב אבן חיים, בערר (מרכז) 7123/17 אלפרד אלי ג'אדיד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ (פורסמה בנבו).

כפי שנקבע שם:

11. "לעומת זאת, לדעתנו, בנושא הממ"דים נפלה בעמדת השמאי המכריע טעות משפטית בכך שראה לנטרל שלא לצורך את שווי הממ"דים במצב הקודם משווי השוק של המקרקעין. בכך נפלה בשומה טעות יסודית בתחשיב ההשבחה המחייבת את התערבות ועדת הערר כמפורט להלן.

12. השמאי המכריע חישב את שווי המצב הקודם בלא כל ממ"דים ליחידות הדיור שהתאפשרו. בכך התעלם השמאי המכריע מתרומה כלכלית אמיתית של שטחי



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

הממ"דים לשווי במצב הקודם3. בהתאם להוראות התוספת השלישית וההלכה הפסוקה שפרשה אותן, ככלל חישוב ההשבחה יעשה בהתאם להפרש בשווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין בין שני מצבי התכנון."

מהמצוין לעיל מתקבלת המסקנה כי החלטת ועדת הערר כי יש להוסיף את שטחי הממ"ד אינה דומה למקרה שבנדון שכן מדובר בקרקע ריקה אשר חישוב ההשבחה נגזר משווי קרקע למ"ר מבונה אקו' ולא מהשווי הבנוי כפי שנערך בשומתנו המגלם בין היתר את הפוטנציאל להקמת ממ"ד.

9.2.3.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בשומת שמאי הוועדה (מימוש בדרך של מכר) לא חושב שטח הממ"דים במצב הקודם אלא רק במסגרת המצב החדש, כך שמשומת הוועדה עולה, כי שטחי הממ"דים הוקנו במסגרת התכנית החדשה.

על כך קבעה ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, בערר 81083-05-22 ואח' הוועדה המקומית תל אביב נ' שחר מנצור, שניתן בתאריך 21/9/2023:

1. התעלמות מן הערך שהוסיפו הממ"דים למקרקעין במצב התכנוני הקודם, שעה שהוספו מכח הדין, וייחוס להם ערך, לצרכי היטל השבחה, במצב התכנוני החדש, משמעו פעולה בניגוד להחלטה בענין חשדר, וגביית היטל השבחה בגין ממ"דים, שקמה זכות להקימם כבר במצב התכנוני הקודם ובאותו אופן, שכן דובר במקרקעין ריקים.

   מקובלים עלינו בענין זה דברי השמאי המכריע בעמ27 'להכרעה נושא הערר, לפיהם: "אם לא יחושב שטח ממ"ד )כפי שעשתה שמאית הוועדה בתחשיבה) הרי שיווצר מצב, שבו שטח הממ"דים יחושב רק במצב החדש ולא במצב הקודם, כאילו שהם הוקנו בתכנית 4444 .לשם המחשה נוספת אציין, כי אילו היתה מתאשרת תכנית מפורטת בתחום תכנית 1111, שזכויותיה זהות לאלה שנקבעו בתכנית 1111, אזי ההשבחה היתה מחושבת כמכפלה: (מקדם זמינות)X (מספר דירות) X 112.5 מ"ר ולא היה מתווסף אליה מרכיב השבחה לתוספת שטח ממ"ד. זאת מאחר שממ"דים אלה הוקנו בתקנות ולא בתב"ע... "
2. כן עיינו בהחלטת ועדת הערר בראשות עו"ד יריב אבן חיים, בערר (מרכז) 7123/17אלפרד אלי ג'אדיד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ (פורסמה בנבו). כפי שנקבע שם:

   "לעומת זאת, לדעתנו, בנושא הממ"דים נפלה בעמדת השמאי המכריע טעות משפטית בכך שראה לנטרל שלא לצורך את שווי הממ"דים במצב הקודם משווי השוק של המקרקעין. בכך נפלה בשומה טעות יסודית בתחשיב ההשבחה המחייבת את התערבות ועדת הערר כמפורט להלן."

   "השמאי המכריע חישב את שווי המצב הקודם בלא כל ממ"דים ליחידות הדיור שהתאפשרו. בכך התעלם השמאי המכריע מתרומה כלכלית



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

אמיתית של שטחי הממ"דים לשווי במצב הקודם. בהתאם להוראות התוספת השלישית וההלכה הפסוקה שפרשה אותן, ככלל חישוב ההשבחה יעשה בהתאם להפרש בשווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין בין שני מצבי התכנון. כך נאמרו הדברים ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, להלן: עניין אברמוביץ 31/12/14, בפס' 11:

"את ההשבחה יש לחשב אפוא 'בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג' (עניין רון, פסקה 20). שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי 'המצב החדש,' דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי 'המצב הקודם,' דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית; וסכום היטל ההשבחה יועמד כאמור על מחצית ממנו".

"אין בכך שהתוספת השלישית לחוק נותנת פטור על בניית ממ"דים כדי לשנות מהניתוח המשפטי של אופן קביעת שווי השוק של המקרקעין עובר למועד הקובע. עניין הפטור לו זכאי (או לא זכאי) הבעלים אינו רלבנטי לנושא שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין במצב הקודם. איננו מוכנים לקבוע שבמצב הקודם "השוק החופשי" היה מתמחר נכסים דומים בכל מאפייניהם באופן שונה כתלות בשאלה האם המוכר זכאי לפטור או לא (וגם השמאי המכריע לא הביע עמדה שונה בנקודה זו). גם אם בפועל העורר לא מכר את המקרקעין, אלא פעל לשינוי יעודם כאמור לעיל, ומימש בהיתר את הזכויות לפי התכנית החדשה בלא בניית ממ"דים ליחידות להשכרה (אלא התבקשו ממ"קים) עדיין מבחינה תחשיב ההשבחה יש להעריך את שווי הזכויות במצב הקודם לפי שווי השוק לפי "אמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי" (כפי שנאמר בעניין אברמוביץ) של מלוא הזכויות המוקנות לפי דין, בין אם מקורן בתכניות ובין אם מקורן בדין אחר, ובהתאם לניצול המיטבי שלהן (שבעניינו, כאמור, אין חולק שכולל את הממ"דים). אחרת, תכנית תיחשב משביחה גם אם בפועל – בראיית השוק החופשי – לא העלתה את שווי המקרקעין ואף אם בפועל הקטינה את שוויים. זאת, בניגוד גמור לתכלית הבסיסית של החיוב בהיטל ההשבחה לחייב בעל מקרקעין שהושבחו עקב פעולת תכנון לשתף את הקהילה בהתעשרותו שבאה לו כל כולה כתוצאה מפעולת מוסדות התכנון (ר', למשל, עניין אברמוביץ בפס' 10 הפסיקה



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

המובאת שם). באין התעשרות בפועל גם אין הצדקה לגבות היטל השבחה".

<u>לסיכום</u>

לאור הפסיקה כאמור, יש להביא בחשבון במצב הקודם בחלופת חישוב היטל השבחה במימוש בדרך של מכר, שטח ממ"דים של 1,656 מ"ר (12 מ"ר ממ"ד X 138 יח"ד).

9.2.3.3 <u>הכרעה</u>

בשכונה הנדונה סוגים שונים של מבנים:

- ✓ צמודי קרקע עם תוספות בניה שנעשו במהלך השנים.
- ✓ מבני רכבת אשר נבנו בשנות ה- 50-60 בני 3 קומות.
- ✓ מבני H בני 4 קומות מעל קומת עמודים אשר נבנו בשנות ה-70.
- ✓ מבנים בני 8 קומות עם מעלית אשר נבנו לאחר שנות ה- 80.
- ✓ מבנים בני 3-4 קומות מרובי כניסות אשר נבנו בשנות ה- 80.
- ✓ רווי קומות מהשנים האחרונות.

במתחם הנישום מבני רכבת אשר נבנו בנות ה- 50 בני 3 קומות.

שמאי הצדדים ביססו את אומדן השווי למ"ר בנוי במצב הקודם על עסקאות השוואה ממבנים בני 8 קומות.

בעוד ששמאי המשיבה טוען כי עסקאות ההשוואה מגלמות את אפשרות הבניה לתוספת ממ"ד, טוען שמאי המבקשת כי ההסתברות לבניית ממ"ד במבנים בני 8 קומות נמוכה משמעותית וע"כ ביחס לעסקאות אלה יש להוסיף לנכסים במתחם הנישום זכויות בניה לבניית ממ"ד.

ראשית אציין כי גם במבנים בני 8 קומות מעל קומת עמודים קיימות זכויות בניה לתוספת ממ"ד, אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי ההסתברות למימושם נמוכה מההסתברות למימושם במבנה בן 3 קומות ככל שעולים בקומה, בשל הצורך לבנות אגף שלם של 8 קומות.

לאור זאת בחרתי עסקאות השוואה מהשכונה הנידונה מתוך מבנים בני 3-4 קומות בלבד כך שמימוש תוספת בניה של ממ"דים ישים יותר ממבנים בני 8 קומות, וע"כ ניתוח העסקאות מגלם את מרכיב הממ"דים.

9.2.4 <u>תוספת שטחי מרפסות ע"פ תקנות לתכנון ובניה – מצב קודם</u>

9.2.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקשת טוען כי בשומת הוועדה במצב הקודם לא הובאו בחשבון שטחי המרפסות וכי יש להוסיפם כמ"ר אבסולוטי לתחשיב בבחינת שווי המצב הקודם.

לעניין זה, בדומה לטענות בסעיף קודם, שווי מ"ר בנוי מגלם את תרומת האפשרות להוספת המרפסות. נציין כי בשומת הוועדה לא הובאו בחשבון שטחי המרפסות במצב החדש, היות ושווי מ"ר מבונה הינו מדירות הכוללות מרפסות. ככל ותראה לנכון השמאית המכריעה להוסיף שטחי מרפסות מהתקנות במצב הקודם, יש להוסיף שטחי מרפסות גם במצב החדש, בהתאם להוראות התכנית.



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

9.2.4.2 שמאי המבקשת

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), בבניינים אשר נבנו מכוח תכניות שהופקדו עד ליום (1.1.2010 כמו במקרה שבנדון), תותר תוספת שטח מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטח המותר לבניה.

סה"כ תוספת שטחי מרפסות:

138 יח"ד קיימות X 12 מ"ר מרפסות = 1,656 מ"ר מרפסות (פטור מהיטל השבחה).

9.2.4.3 הכרעה

מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי עסקאות ההשוואה מגלמות את תרומת האפשרות לבניית מרפסת זיזית. צריכה להיות קורלציה בין ניתוח העסקה ובין חישוב ההשבחה, ככל וחולץ השווי למ"ר בנוי ללא התייחסות לזכויות בניה נוספות (דהיינו מגלם ממ"ד / מרפסות), אזי גם את השווי במצב קודם יש לחשב לשטח הבנוי ללא זכויות בניה נוספות (דהיינו מגלם ממ"ד / מרפסת).

בתחשיב שערכתי שווי מ"ר בנוי מגלם את הזכויות לבניית מרפסת זיזית וממ"דים.

9.2.5 שטחי בניה - מצב תכנוני קודם

9.2.5.1 שמאי המשיבה

א) שטח בנוי במצב הקודם

שטח מצב קודם נקבע בהתאם לשטח הבנוי בהיתרי הבניה כמפורט להלן:

- היתר בניה מס' 6626 אשר ניתן ביום 9/12/1962 לבניית שלושה בתים המכילים כ"א שמונה דירות, בנות שלשה חדרים וחדרי שירות בשטח של 533 מ"ר, בכל אחת מהקומות א, ב, ו-ג (היתר בחלקות 25 ו- 26).
- היתר בניה מס' 6627 אשר ניתן ביום 9/12/1962 לבניית חמישה בתים המכילים כ"א שש דירות, בנות שני חדרים וחדרי שירות בשטח של 312.25 מ"ר, בכל אחת מהקומות א, ב, ו-ג (היתר בחלקות 27-31).
- היתר בניה מס' 11337 אשר ניתן ביום 22/3/1976 להוסיף 2 חדרים ומרפסת בשטח 26.60 מ"ר (היתר בחלקה 26).
- היתר בניה מס' 15220 אשר ניתן ביום 8/12/1983 לתוספת מגורים בשטח 19.09 מ"ר בק.ק. פתיחת פתח וסגירת מרפסת בשטח 4.66 מ"ר (היתר בחלקה 31).
- היתר בניה מס' 30142 אשר ניתן ביום 2/3/1998 ליח"ד בבית מגורים משותף, שינויים, הריסות תוספת מגורים בשטח – 30.16 מ"ר כולל ממ"ד, הכל בהתאם לתכנית (היתר בחלקה 30).
- היתר בניה מס' 160016 אשר ניתן ביום 23/1/2011 ליח"ד בקומה ג' תוספת מדרגות וחדר על הגג, תוספת שטח מגורים 23 מ"ר + מרפסות פתוחות, הכל בהתאם לתכנית (היתר בחלקה 27).



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

- היתר בניה מס' 1800145 אשר ניתן ביום 29/5/2013 לתוספת שטח בניה ב- 47.87 מ"ר + ממ"ד 12.50 מ"ר + פרגולה ליח"ד בקומת קרקע בבניין מגורים משותף קיים בהיתר, הריסות הכל בהתאם לתכנית (היתר בחלקה 26).
- היתר בניה מס' 1800335 אשר ניתן ביום 9/12/2013 ליח"ד בק.ק. שינויים, הריסות ותוספת מגורים ב- 12.40 מ"ר, תוספת ממ"ד 12 מ"ר, תוספת פרגולה, הכל בהתאם לתכנית (היתר בחלקה 30).

סה"כ שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה במתחם שבנדון, הינו 8,187 מ"ר.

ב) <u>יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות</u>

הובאו בחשבון יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בהפחתה להתאמות על בינוי קיים, דחייה ומימוש כדלקמן:

| חלקת מקור | מס דירות גג בחלקה | זכויות פוטנציאליות לחדר על הגג | יתרת זכויות בלתי מנוצלות בחלקה |
|---|---|---|---|
| חלקה 25 | 8 | 184 | 377 |
| חלקה 26 | 8 | 184 | 878 |
| חלקה 27 | 6 | 115 | 159 |
| חלקה 28 | 6 | 138 | 174 |
| חלקה 29 | 6 | 138 | 172 |
| חלקה 30 | 6 | 138 | 29 |
| חלקה 31 | 6 | 138 | 60 |
| סה"כ יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות במ"ר | | 1,035 מ"ר | 1,850 מ"ר |

ג) <u>לסיכום</u>

סה"כ שטח במ"ר בהתאם להיתרי הבניה - 8,187 מ"ר

סה"כ יתרת שטחים בלתי מנוצלים במ"ר - 2,885 מ"ר



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.2.5.2 <u>שמאי המבקשת</u>

א) <u>סיכום יתרת זכויות הבניה הבלתי מנצלות (ללא תמ"א)</u>

- ✓ ע"פ תכנית בניין עיר מס' נת/1/401, סווגו חלקות המגורים שבנדון ביעוד "מגורים ג'- משנה 3" וכוללות זכויות בניה של 30% לקומה X 3 קומות, ובסה"כ 90%.

במתחם שבנדון, בנויים 7 בנייני מגורים בהיקף בינוי כולל של 8,187 מ"ר (עפ"י היתר בניה). לצורך בחינת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות מתוקף תב"ע נת/1/401, חושבו זכויות הבניה משטח החלקות הרשום בניכוי הבינוי עפ"י היתר בניה.

- ✓ בתוספת חדרי יציאה לגג לפי תוכנית נת/86/7/400
- ✓ בתוספת שטחי ממ"דים
- ✓ בתוספת שטחי מרפסות (ע"פ התקנות)

להלן טבלת ריכוז של יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בכל אחת מהחלקות:

| חלקה | שטח החלקה הרשום במ"ר | אחוז בניה מותרים במ"ר | סה"כ שטח בניה מותר במ"ר | שטח בנוי ע"פ היתר במ"ר | יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות במ"ר | בתוספת חדרי יציאה לגג לפי נת/86/7/400 | סה"כ יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות במ"ר (כולל חדרי יציאה לגג) | בתוספת שטחי ממ"דים במ"ר | בתוספת שטחי מרפסות במ"ר (ע"פ התקנות) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 2,262 | 90% | 2,036 | 1,658 | 377 | 184 | 561 | 288 | 288 |
| 26 | 2,916 | 90% | 2,624 | 1,746 | 878 | 184 | 1,062 | 288 | 288 |
| 27 | 1,243 | 90% | 1,119 | 960 | 159 | [6]115 | 274 | 216 | 216 |
| 28 | 1,234 | 90% | 1,111 | 937 | 174 | 138 | 312 | 216 | 216 |
| 29 | 1,232 | 90% | 1,109 | 937 | 172 | 138 | 310 | 216 | 216 |
| 30 | 1,134 | 90% | 1,021 | 99 | 29 | 138 | 167 | 216 | 216 |
| 31 | 1,131 | 90% | 1,018 | 958 | 60 | 138 | 198 | 216 | 216 |
| סה"כ | | | 10,037 | 8,187 | [7]1,850 | 1,035 | | 1,656 | 1,656 |

ב) <u>תוספת זכויות לפי תמ"א 38</u>

כמוסבר בסעיף 9.2.2.2:

- ✓ 138 יח"ד X 12 מ"ר תוספת לדירת קיימת = 1,656 מ"ר
- ✓ תוספת 2.5 קומות: 75% X שטח החלקות הרשום: 11,152 מ"ר = 8,364 מ"ר
- ✓ סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38: 10,020 מ"ר עיקרי (לא כולל ממ"דים).

מאחר ומימוש הזכויות כפוף להסכמה של דיירים, התקשרות עם קבלן, דחייה, אי וודאות וחיזוק, קונה סביר היה מביא בחשבון תוספת שווי של 1/3 מזכויות הבניה מכוח תמ"א 38, דהיינו 3,340 מ"ר עיקרי.

[6] 138 מ"ר (23 מ"ר X 6 יח"ד בקומה עליונה) – 23 מ"ר חדר יציאה לגג אשר הוצא היתר בניה בגינו = 115 מ"ר.

[7] משקף זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של 13 מ"ר ליח"ד (1,850 מ"ר / 138 יח"ד = כ- 13 מ"ר).



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.2.5.3 הכרעה

א) יתרת זכויות בניה בלתי מנצלות ע"פ תוכנית בניין עיר בתוקף נת/1/401

| חלקה | שטח רשום במ"ר | ז"ב לפי 90% ב- מ"ר | שטח בנוי היתר בניה ראשון במ"ר | סה"כ שטח בנוי כולל תוספות[8] במ"ר | יתרת ז"ב במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 2,262 | 2,036 | 1,599 | 1,659 | 377 |
| 26 | 2,916 | 2,624 | 1,599 | 1,746 | 878 |
| 27 | 1,243 | 1,119 | 937 | [9]937 | 182 |
| 28 | 1,234 | 1,111 | 937 | 937 | 174 |
| 29 | 1,232 | 1,109 | 937 | 937 | 172 |
| 30 | 1,134 | 1,021 | 937 | 991 | 30 |
| 31 | 1,131 | 1,018 | 937 | 958 | 60 |
| סה"כ | | 10,037 | | 8,165 | 1,872 |

← סה"כ יתרת זכויות הבניה בלתי מנוצלות מסתכמת ב- 1,872 ₪.

ב) חדרי יציאה לגג לפי תוכנית נת/86/7/400

| חלקה | מס דירות בקומה אחרונה | זכויות בניה על הגג | מימוש זכויות בניה על הגג | יתרת זכויות בניה לחדר על הגג |
|---|---|---|---|---|
| 25 | 8 | 184 | 0 | 184 |
| 26 | 8 | 184 | 0 | 184 |
| 27 | 6 | 138 | 23 | [10]115 |
| 28 | 6 | 138 | 0 | 138 |
| 29 | 6 | 138 | 0 | 138 |
| 30 | 6 | 138 | 0 | 138 |
| 31 | 6 | 138 | 0 | 138 |
| סה"כ | | | | 1,035 |

אין מחלוקת בין הצדדים כי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות מסתכמת ב- 1,035 ₪.

[8] ללא חדרים על הגג

[9] שמאי הצדדים חישבו את שטח הבניה הקיים לפי 960 מ"ר אולם תוספת הבניה של 23 מ"ר הינה תוספת על הגג וע"כ נגרעת מיתרת זכויות הבניה על הגג.

[10] אחת הדירות מימשה את זכות הבניה לחדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

ג) <u>שטחי ממ"דים</u>

מגולם בשווי.

ד) <u>שטחי מרפסות (ע"פ התקנות)</u>

מגולם בשווי.

ה) <u>תוספת זכויות לפי תמ"א 38</u>

כמוסבר בסעיף 9.2.2.3 – אין מדובר בזכויות מוקנות וע"כ אין להוסיפן לתחשיב.

9.2.6 <u>מקדם דחייה ומושע – מצב חדש</u>

9.2.6.1 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקשת הביאו בחשבון דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%, המשקף מקדם של 0.665.

את תקופת הדחייה מבססים שמאי המבקשים על החלטות שמאים מכריעים ונספח מאת עו"ד קרן כהן בלחרסקי ושות' (תוספת שנה לדחייה בגין שיבוש הסכמי פינוי בינוי).

להלן התייחסותנו:

הדחייה המקסימלית שיש להביא בחשבון במתחם שבנדון הינה שנתיים לכל היותר וזאת מהטעמים הבאים:

**<u>ראשית</u>** נציין כי בחלוף שנה ו- 3 חודשים ממועד אישור התכנית אושרו 3 היתרי בניה להריסה ודיפון במתחם שבנדון, להלן ההיתרים:

א. במגרש 100 שבמתחם שבנדון, ניתן ביום 17/12/2023 היתר בניה 2023229 להריסת מבנה, עבודות חפירה, דיפון ועוגנים גידור זמני וזאת כשנה ושלושה חודשים לאחר אישור התכנית.

ב. במגרש 101 שבמתחם שבנדון, ניתן ביום 17/12/2023 היתר בניה 2023230 להריסת מבנה, חפירה, דיפון עוגנים זמניים וגידור זמני, הכל בהתאם לתכנית סופית להיתר וזאת כשנה ושלושה חודשים לאחר אישור התכנית.

ג. במגרש 102 שבמתחם שבנדון, ניתן ביום 28/11/2023 היתר בניה 2023218 להריסת מבנה חפירה ודיפון עוגנים זמניים וגידור זמני וזאת כשנה וחודשים לאחר אישור התכנית.

בהמשך לאמור נבקש להפנות להחלטת ועדת ערר (ת"א) 85066/10 רינה רובינשטיין ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב:

> "נעיר גם כי דעתנו שונה בענין האמירה הקטגורית שבשומה המכרעת, לפיה למעשה, אין ליתן כל משקל גם לפרק הזמן שחלף בפועל מאז המועד הקובע אלא רק לציפיה במועד הקובע. בנסיבות שלפנינו פרק הזמן שחלף בפועל וההליכים המשפטיים שטרם הסתיימו יכולים גם לשמש אינדיקציה נוספת למקדם הדחיה הראוי שיש ליתן בנסיבות שבפנינו. מכל מקום, את עניין זה אנו מחזירים לשמאית המכריעה על מנת שתקבע מקדם דחייה אשר ישקף את האמור לעיל בדבר פרק זמן ארוך יותר בנסיבות, ותתקן בהתאם את הערכים והתחשיבים בשומה המכרעת".



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

מעיון בהחלטה זו עולה המסקנה הברורה כי נדרש להתייחס לכל מקרה לגופו, וכי הדחייה הנדרשת צריכה להיות תואמת את המציאות בפועל ואת המשתנים הנקודתיים הייחודיים לכל פרויקט לגופו.

**שנית**, התכנית קודמה ע"י היזם והתקדמותה הייתה תלויה באחוז החתימות של הדיירים במתחם.

נכון לחודש ינואר 2021 לפי הנספח החברתי לתכנית אחוז החתימות הינו 75% וזאת כ- שנה ו- 8 חודשים טרם אישור התכנית.

בנוסף נציין כי הוצג בפנינו אקסל מעודכן המפרט את אחוז החתימות הן על ההסכם המקורי והן על הנספח להסכם, להלן האקסל המסכם ושיעור החתימות לפני המועד הקובע לתכנית:

| | פרויקט נורדאו נתניה – ריכוז הנתונים | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | חלקה | סה"כ יח"ד בחלקה | מס' חתימות על ההסכם | אחוז חתימות הסכם | מס' חתימות על תוספת | אחוז חתימות תוספת |
| שטח 102 | 25 | 24 | 20 | 83% | 19 | 79% |
| שטח 101 | 26 | 24 | 20 | 83% | 19 | 79% |
| | 27 | 18 | 15 | 83% | 13 | 72% |
| | 28 | 18 | 16 | 89% | 15 | 83% |
| שטח 100 | 29 | 18 | 15 | 83% | 14 | 78% |
| | 30 | 18 | 15 | 83% | 14 | 78% |
| | 31 | 18 | 13 | 72% | 13 | 72% |
| סה"כ ממוצע | | 138 | 114 | 83% | 107 | 77% |

**שלישית**, ובהתאם לנספח א' החתום בידי מהנדס העיר נתניה, היתרי הבנייה לתוכנית התחדשות עירונית ניתנים כשנה בלבד לאחר מועד אישורם וביניהן:

א. נת/מק/50/548 - 408-0856955, פינוי בינוי שדרות ירושלים 34-32, אשר פורסמה ביום 24/1/2023 כאשר ביום 1/2/2024 ניתן היתר בניה 2024015 להריסת מבנים קיימים ותכנית דיפון וחפירה.

ב. נת/553/28א' – מתחם ויצמן סוקולוב, אשר פורסמה ביום 3/6/2019 כאשר ביום 30/12/2021 ניתן היתר בניה להקמת הפרויקט.

ג. תכנית פינוי בינוי 408-0407718 אושרה למתן תוקף בסוף 2022 והיתרי חפירה ודיפון הוצאו בשנת 2023.

ד. תמל/2001 - מתחם פינוי בינוי בשכונת קריית נורדאו "עיר ימים החדשה" אשר פורסמה ביום 2/1/2019, כאשר ביום 20/4/2021 הוגשה לוועדה המקומית ע"י "חברת יובלים ב.א פינוי בינוי נתניה בע"מ" בקשה להריסה שלושה מבנים בני 4 קומות ע"ע.

ניתן לראות כי בהתאם לאמור לעיל, בעיר נתניה משך הוצאת היתר בניה בפרויקטים של התחדשות עירונית הינו לכל היותר כשנה ממועד אישור התכנית.

בשונה מתכניות שאושרו בעבר, כיום תכנית פינוי בינוי מאושרות למול תקן 21, המעיד על כדאיות כלכלית ליזם, כך שאין ספק שמשך הוצאת כל פרויקט הינה קצרה משמעותית.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

בנוסף, כיום פועלות מנהלת ארצית ומנהלות מקומיות להתחדשות עירונית, תוך הליך ידוע ציבור בתקופה הקודמת לאישור התכנית, המפשטת ומקדמת פרויקטים של פינוי בינוי.

כך שאין ספק כי בהתחשב באמור לעיל, ראוי כי משך הדחייה יהיה קצר משמעותית.

משאלו הם פני הדברים, ובהתחשב באחוז החתימות הגבוה טרם אישור התכנית ובעובדה כי כשנה לאחר אישור התב"ע התקבלו היתרי בניה להריסה חפירה ודיפון, אין מקום להביא בחשבון דחייה ארוכה וודאי שלא דחייה של 7 שנים, כך שדחייה של שנתיים בשומת הח"מ הינה סבירה, תואמת את המציאות ועל הצד הזהיר.

9.2.6.2 <u>שמאי המבקשת</u>

הפרויקט שבנדון מהווה פרויקט פינוי בינוי גדול ומורכב, הכולל הריסה של 7 בנייני מגורים, ב- 7 חלקות שונות בהן נדרשת הסכמה של רוב בעלי הזכויות בכל חלקה (דבר אשר מגדיל משמעותית את חילוקי הדעות ואת היכולת להגיע להסכמות) והקמת 7 בנייני מגורים חדשים הכוללים 553 יח"ד בבינוי משולב של 3 מגדלים בני 36 קומות לצד 4 בניינים בני 10 קומות שטחי מסחר ושטחי ציבור בקומת הקרקע, והקמת מרתף חניה משותף הכולל 5 קומות חניה.

כמו כן, הפרויקט כולל מורכבויות שונות, תיאום מול גורמים בוועדה (תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי תיאום תשתיות עם מהנדס העיר), שימור עצים, תנאים לקבלת היתר (הגשת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי, שימור עצים, הקמת קרן ניהול ותחזוקת הבית המשותף, פיתוח זיקות הנאה, בניית שטח למבני ציבור, אישור תצ"ר, דו"ח אקוסטיקה וכו') עלויות הקמה, ביצוע תשתיות חדשות, דרכים וכו'.

<u>להלן הכרעות שמאים מכריעים לעניין מקדמי דחייה בפרויקטים של פינוי בינוי:</u>

| תאריך | שמאי מכריע | גוש/חלקה | כתובת | מקדם | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| 6/11/2023 | לילך בן פורת | 8274/516-521 | מתחם ויצמן – בארי, נתניה | מקדם דחייה 0.705 (6 שנים 6%) | מתחם פינוי בינוי הכולל 292 יח"ד |
| 11/4/2022 | יעקב פז | 8274/562-564 | מתחם ויצמן – סוקולוב, נתניה | מקדם דחייה, מורכבות מושע 0.51 | מתחם פינוי בינוי כולל 264 יח"ד |
| 28/10/2021 | אלי כהן | 7959/25 | שניאור זלמן 6, נתניה | מקדם דחייה 0.705 (6 שנים 6%) | מתחם פינוי בינוי הכולל 872 יח"ד |
| 14/10/2021 | אלי כהן | 6496/95-102 | מתחם בר יהודה, קרית אונו | מקדם דחייה ומושע 0.705 | מתחם פינוי בינוי הכולל 216 יח"ד |
| 24/12/2019 | אלי כהן | 2190/12 | הרב שאולי, אשדוד | מקדם דחייה ומושע 0.7 | מתחם פינוי בינוי הכולל 152 יח"ד |
| 21/1/2021 | דוד דדון | 6204/408-410 | דרך אבא הלל, רמת גן | מקדם דחייה 0.77 (4.5 שנים) + מקדם מושע, אי ודאות וסיכון 0.85, מקדם משוקלל 0.645 | מתחם פינוי בינוי הכולל 53 יח"ד קיימות ו 2 חנויות ב 3 בניינים. |
| 9/7/2020 | יעל הרון | 7145/149 | ירושלים 3 בת ים | מקדם דחייה וסיכון 0.7 | מתחם פינוי בינוי הכולל 100 יח"ד ב- 4 בניינים |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| תאריך | שמאי מכריע | גוש/חלקה | כתובת | מקדם | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| 7/12/2020 | בועז קוט | 6163/73 | גבעתיים | מקדם דחייה ומושע של 0.627 | מתחם פינוי בינוי הכולל 174 יח"ד |
| 16/7/2019 | אריה אריאל | 6162/160 | ההסתדרות, גבעתיים | מקדם דחייה 0.668 (7 שנים) | |

במתחמי פינוי בינוי על מנת להתחיל לבנות את הפרויקט נדרש לעבור מספר משוכות:

1. הגעה ל- 100% חתימות.
2. הסכמה על חלוקת דירות.
3. חתימה על מסמכי בנק ושעבוד.
4. התמודדות עם דיירים סרבנים.

כך שממועד אישור התב"ע ועד למימוש הפרויקט יש להביא בחשבון דחייה של לפחות 6 שנים, כפי שבפועל מביאים בחשבון שמאים מכריעים.

בפרויקט שבנדון לאור דרישות העירייה להקטנת התמורות, חלה ירידה דרמטית בין התמורות אשר נקבעו בהסכמים המקוריים עם הדיירים, לפי תוספת שטח של 38-44 מ"ר לדירה, לבין התמורות החדשות לפי דרישת העירייה של 12 מ"ר בלבד לדירה. בעקבות דרישת העירייה להקטנת התמורות כאמור, נדרש היזם לחידוש חתימות של 100% מהדיירים וחתימה על נספחים, ומשכך נוצר עיכוב נוסף בקידום הפרויקט.

לפיכך לחישוב מקדם הדחייה הובא בחשבון 7 שנים (שנה נוספת בגין שיבוש הסכמי פינוי בינוי הקיימים עקב דרישת העירייה להקטנת התמורה לדיירים והגבלת התמורה בתב"ע (סעיף 4.1.2א) שלא יעלה על 12 מ"ר) המשקף מקדם משוקלל של 0.665[11].

9.2.6.3 <u>הכרעה</u>

מקדם הדחייה לפרויקט פינוי בינוי הוא פונ' של היקף הפרויקט מספר המבנים להריסה מיקום, מספר החתימות והחלטות הוועדה המקומית. במקרה הנדון מדובר בפינוי של 138 יח"ד ב- 7 מבני רכבת, במקומן יבנו כ- 7 מבנים בבניה רוויה ומגדלים הכוללים יחד כ- 553 יח"ד חדשות ומבני ציבור.

בדקתי את תוכניות הפינוי בינוי שהציג שמאי המשיבה ומצאתי כי הן אינן מהוות דוגמא להליך מזורז למימוש התוכנית בשל הסיבות הבאות:

א. <u>מתחם ירושלים 32 – 34</u> - תוכנית 408-0856955 אושרה ביום 24/1/2023, היתר הריסה חפירה ודיפון הוצא ביום 6/2/2024. עדיין לא הוצא היתר בניה להקמת המבנה. בביקור במקום נמצא כי נכון ליום 17/12/2024 עדיין לא נהרסו המבנים.

ב. <u>מתחם ויצמן / סוקולוב</u> – תוכנית נת/553/28א' אשר אושרה ביום 6/3/2019 מהווה תוכנית משלימה לתוכנית פינוי בינוי קודמת נת/553/28 אשר אושרה ביום 24/9/2015. היתר הבניה ניתן ביום 30/12/2021 – 6 שנים מאז אושרה התוכנית הראשונה.

[11] דחייה של 7 שנים בשיעור היוון 6%.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

ג. <u>מתחם זלמן שניאור</u> – תוכנית 408-0407718 אושרה ביום 11/5/2022, היתר הריסה חפירה ודיפון הוצא ביום 20/12/2023. עדיין לא הוצא היתר בניה להקמת המבנה. בביקור במקום נמצא כי נכון ליום 17/12/2024 הדיירים פונו מבתיהם, המתחם מגודר אולם עדיין לא נהרסו המבנים.

ד. <u>עיר ימים החדשה</u> – תמ"ל/2001 – אושרה ביום 2/1/2019, היתר הריסה חפירה ודיפון ביום 22/6/2021. כאשר המבנים נהרסו רק ב- 11/2022. היתר בניה למבנה הראשון ניתן ביום 30/7/2023. כלומר כ- 4.5 שנים לאחר מועד אישורה של התוכנית.

ברחבי נתניה ישנם כ- 13[12] מתחמי פינוי בינוי, בחנתי את קצב המימוש של כל אחד מהמתחמים הנ"ל ולהלן הממצאים:

| שם המתחם | מס תוכנית | מהות תוכנית פינוי בינוי | מתן תוקף | היתר להריסה | היתר בניה ראשון | מצב בניה נכון ליום 17/12/2024 | משך זמן למימוש – היתר ראשון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ויצמן - סוקולוב | נת/28/553 408-0511600[13] | מ- 64 יח"ד ל- 264 יח"ד ב- 3 מבנים | 24/9/2015[14] 3/6/2019 | | 30/12/2021 | בשלבי גמר בניה | 6.3 שנים |
| מתחם אנדריוס | נת/מק/41/552 408-0174029 | מ- 116 יח"ד ל- 388 יח"ד ב- 4 מבנים | 28/11/2013 23/3/2017 | | 5/6/2017 | גמר בניה | 3.5 שנים |
| ההסתדרות / הרב קוק | נת/36/552 | מ- 56 יח"ד ל- 181 יח"ד ב- 2 מבנים | 9/1/2018 | 12/12/2023 | אין | עדיין לא נהרס | מעל 6 שנים |
| הרצוג / קריית צאנג[15] | 408-0334599 408-0651471 | מ- 48 יח"ד ל- 206 יח"ד ב- 2 מבנים | 4/5/2018 15/11/2019 | 9/12/2021 | 9/12/2021 | בשלבי גמר בניה | 2.7 שנים |
| ויצמן – בארי | נת/27/553 408-0581843[16] | מ- 72 יח"ד ל- 292 יח"ד ב- 2 מבנים | 23/2/2018[17] 14/11/2019 | 4/7/2022 | 14/9/2022 | בשלבי בניה | 4.5 שנים |
| הלפרין | נת/ 34/548א[18] 408-0473892[19] | מ- 96 יח"ד ל- 264 יח"ד ב- 4 מבנים | 5/6/2014 2/1/2019 | 5/9/2021 | 5/9/2021 | בשלבי בניה | 7.3 שנים |
| שי עגנון | תמ"ל 2001 | מ- 208 | 11/1/2019 | 17/11/2021 | 26/7/2023 | בשלבי בניה באמצע | 4.5 שנים |

[12] בהתאם למפורסם באתר של המחלקה להתחדשות עירונית בעיריית נתניה.

[13] מדובר בתוכנית המהווה מקצה שיפורים לתוכנית פינוי בינוי קודמת נת/28/553.

[14] מועד התוכנית הראשונה נת/553/288.

[15] מגרש השלמה בהלפרין.

[16] מדובר בתוכנית המהווה מקצה שיפורים לתוכנית פינוי בינוי קודמת נת/27/553.

[17] מועד התוכנית הראשונה נת/27/553.

[18] תוכנית פינוי בינוי שמטרתה הארכת תוקף של תוכנית נת/34/548 שאושרה ב- 2007.

[19] מדובר בתוכנית המהווה מקצה שיפורים לתוכנית פינוי בינוי קודמת נת/מק/34/548.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| שם המתחם | מס תוכנית | מהות תוכנית פינוי בינוי | מתן תוקף | היתר להריסה | היתר בניה ראשון | מצב בניה נכון ליום 17/12/2024 | משך זמן למימוש – היתר ראשון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ל- 872 יח״ד ב- 14 מבנים | | | | הפרויקט. מחצית מהמבנים עדיין לא פונו. | |
| עמיגור | 408-0534172 | פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח לקשישים | 24/4/2018 | 24/3/2020 | 19/11/2019 | שלבי סיום בניה | 1.6 שנים[20] |
| נורוק טהון | תמ״ל 2025 | מ- 166 יח״ד ל- 514 יח״ד ב- 6 מבנים | 1/11/2020 | אין | אין | עדיין לא החלו בבניה | עברו מעל 4.2 שנים, עדיין אין כלום |
| זלמן שניאור | 408-0407718 | מ- 128 יח״ד ל- 512 יח״ד. | 11/5/2022 | 20/12/2023 | הוגשה בקשה להיתר ראשון | דיירים פונו, המבנים עדיין לא נהרסו. | מעל 2.6 שנים + |
| רזיאל | 408-1036623 | מ- 32 יח״ד ל- 132 יח״ד ב- 2 מבנים | 15/7/2022 | 28/11/2023 | הוגשה בקשה | עדיין לא נהרס | מעל 2.5 שנים + |
| ההסתדרות | נת/36/552 | מ- 56 יח״ד ל- 181 יח״ד ב- 2 מבנים | 9/1/2018 | 12/12/2023 | אין | עדיין לא נהרס | מעל 7 שנים |
| ירושלים 32, 34 | 408-0856955 | מ- 44 יח״ד ל- 152 יח״ב ב- 2 מבנים | 24/1/2023 | 6/2/2024 | אין | עדיין לא נהרס | מוקדם לדעת |
| כצנלסון | 408-1053339 | מ- 96 יח״ד ל- 384 יח״ד | 15/9/2023 | הוגשה בקשה להריסה | אין | עדיין לא נהרס | מוקדם לדעת |

ממסד נתונים זה ניתן ללמוד כי תקופת הדחייה שקבע שמאי המשיבה של שנתיים עד למימוש התוכנית לא סבירה וקצרה מידי וגם תקופת הדחייה שקבע שמאי המבקשת של 6+1 שנים ארוכה מידי. בבדיקה שמופיעה בטבלה מעלה ניתן לראות כי ישנם פרויקטים המתעכבים מעל 7 שנים וישנם פרויקטים שתקופת מימושם קצרה יותר, בממוצע מתקבל משך זמן מימוש של כ- 4.5 שנים.

באם ניקח בחשבון כי בפרויקט 7 מבנים ב- 3 מגרשים, הרי שהיתר בניה ראשון לא מצביע על מועד מימוש התוכנית אלא לאחר הוצאת היתרי בניה לכלל המבנים ניתן לקבוע את מועד המימוש כמועד הממוצע של מתן כל היתרי בניה במתחם.

[20] מדובר בפרויקט של עמיגור בו הדיירים הינם דיירי ממשלת ישראל בדיור בהשכרה ארוכת טווח, אשר בוצע ע״י הסוכנות היהודית, לפי כך לא נלקח בחשבון כפרויקט פינוי בינוי בר השוואה.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

מכיוון שהבנייה מתבצעת בשלבים על פני השנים ותלויה בין השאר בקצב המכירות, במצבת כוח האדם, ותשומות הבניה, תזרים המזומנים וכו', ולאור היקף התוכנית - 553 יח"ד אני בדעה כי יש לדחות את מועד מימוש התוכנית ל- 5 שנים.

באשר לטענה כי יש לדחות בשנה/שנתיים נוספות בשל שינוי במדיניות העירייה בשטחי התמורה וזאת לאחר החתמה 65% מהדיירים, הנני בדעה כי בפרויקט מסוג זה צפויים בלת"מים רבים אשר נכללים בתקופת הדחייה של 5 שנים ובכללם גם בלת"ם בנושא המשפטי בין אם בשל שינוי מדיניות של העירייה ובין אם בשל גורם אחר.

9.2.7 עלויות הריסה

9.2.7.1 שמאי המשיבה

עלויות ההריסה חושבו לפי 200 ₪/מ"ר.

200 ₪/מ"ר X 8,187 מ"ר = 1,637,400 ₪

9.2.7.2 שמאי המבקשת

| תאריך | שמאי מכריע | גוש/חלקה | כתובת | שטח להריסה במ"ר | עלות הריסה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 6/11/2023 | לילך בן פורת | 8274/516-521 | שד' ויצמן, נתניה | 5,208 מ"ר | 300 ₪ |
| 24/7/2019 | נאווה סירקיס | 30439/73 | הנורית 12 שכ' עיר גנים, ירושלים | 6,328 מ"ר | 300 ₪ (למועד קובע 26/11/2016) |
| 14/10/2021 | אלי כהן | 6496/95-102 | קרית אונו | 15,771 מ"ר | 250 ₪ |
| 15/10/2020 | עומר סרחאן | 7052/56 | תל אביב | 5,100 מ"ר | 300 ₪ |
| 27/8/2020 | נורית ג'רבי | 6110/224 | תל אביב | 11,550 מ"ר | 300 ₪ |
| 7/4/2020 | אורית גלן | 6110/221 | תל אביב | 11,550 מ"ר | 300 ₪ |
| 18/7/2019 | שושי שרביט שפירא | 6110/226 | תל אביב | 5,775 מ"ר | 300 ₪ |
| 24/4/2018 | מוטי דיאמנט | 6110/221 | תל אביב | 11,500 מ"ר | 300 ₪ |

בפרויקט שבנדון קיים שטח בהיקף של 8,187 מ"ר בנוי להריסה, לפיכך הובאה בחשבון עלות הריסה למ"ר לפי סך של 300 ₪/מ"ר, ובסה"כ 2,456,000 ₪.

9.2.7.3 הכרעה

בבירור שערכתי עם קבלני הריסה ופינוי נמצא כי נכון לשנת 2022 עלות הריסת בניין כולל פינוי הפסולת והכשרת השטח לבניה מחודשת נעה בין 200 – 450 ₪/מ"ר.

עלות הריסת בינוי קיים הינה פונ' של סוג המבנה, גילו, מס' הקומות. מכיוון שמדובר במבנים ישנים אשר נבנו בשנות ה- 60, בהם כמות הברזל מועטה ועובי הקירות דק ביחס לבינוי כיום, ניכר כי עבודת ההריסה קלה ביחס למבנים אחרים.

לאור זאת הנני מקבלת את אומדן עלות ההריסה שקבע שמאי המבקשת 300 ₪/מ"ר.

סה"כ השטח הבנוי הינו 8,165 מ"ר + 23 מ"ר = 8,188 מ"ר

סה"כ עלויות הריסה – 300 ₪/מ"ר X 8,188 מ"ר = 2,456,400 ₪.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.2.8 <u>הפחתה בגין מטלה ציבורית</u>

9.2.8.1 <u>שמאי המשיבה</u>

בתחשיב ההשבחה לתוכנית הופחתה עלות הקמת 1,150 מ"ר מבני ציבור ברמת מעטפת כולל מע"מ של 4,036,000 ₪.

9.2.8.2 <u>שמאי המבקשת</u>

במסגרת תב"ע 408-0517458 קיימת מטלה ציבורית אשר על היזם לבצע במסגרת הפרויקט – הקמת שטחי ציבור (גני ילדים, מעונות יום) בהיקף כולל של 1,150 מ"ר ברוטו[21] בקומת הקרקע במגרשים מס', 102-101, אשר על היזם לבנות עבור עיריית נתניה ברמת מעטפת.

שטח זה אינו כולל שטח חצרות צמודות הדרושות עפ"י תב"ע לטובת גני ילדים / מעונות יום בהיקף של לפחות 590 מ"ר[22].

בנוסף, עפ"י טבלת מאזן החניה בנספח התנועה לכיתות הגן ומעונות היום נדרשים 4 מקומות חניה תת קרקעיים.

להלן חישוב עלות בניית השטחים הציבוריים:

| | |
|---|---|
| א. שטחים ציבוריים ברוטו (שטח בנוי ברמת מעטפת) - | 1,150 מ"ר |
| עלות בנייה למ"ר כולל מע"מ ועקיפות - | 8,190 ₪/מ"ר[23] |
| סה"כ עלות הקמת שטחי ציבור, במעוגל - | **9,419,000** ₪ |
| ב. מקומות חניה תת קרקעיים - | 4 מקומות חניה |
| שטח חנייה - | 45 מ"ר |
| עלות בניה למ"ר חניון תת קרקעי, כולל מע"מ - | 4,095 ₪/מ"ר[24] |
| סה"כ עלות הקמת מקומות חניה לשטחי הציבור - | **737,000** ₪ |
| ג. שטח חצרות צמודות לשטחי הציבור - | 540 מ"ר |
| עלות פיתוח חצר כולל מע"מ - | 400 ₪/מ"ר |
| סה"כ - | **216,000** ₪ |
| סה"כ עלות מטלה ציבורים (א+ב+ג) - | 10,372,000 ₪ כולל מע"מ. |

9.2.8.3 <u>תגובת המשיבה לשומה הנגדית:</u>

שמאי המבקשת טוען כי נדרש להפחית עלות הקמת מטלה ציבורית ע"ס 10,372,000 ₪.

נציין כי הפחתת המטלה בשומת הוועדה בסכום של 6,900,075 ₪ הובאה בחשבון בהתאם לדרישת התכנית ומדיניות העירייה, כמפורט במפרט טכני – מעטפת למבנה ציבור גרסה 02 מיום 8/2023, להקמת המבנים ברמת מעטפת הכוללת את כלל הרכיבים למטלה הציבורית.

---

[21] 300 מ"ר ברוטו במגרש מס' 100 + 300 מ"ר ברוטו במגרש מס' 101 + 550 מ"ר ברוטו במגרש מס' 102 = 1,150 שטחי ציבור.

[22] ע"פ סעיף 4.1.3 בתקנון התכנית: על היזם להבטיח לפחות אשכול אחד של שתי כיתות גן ושתי כיתות מעון, כאשר לכל כיתת גן חצר בגודל של 200 מ"ר וחצר מעון בגודל של 95 מ"ר. חצר כיתת גן 200 מ"ר X 2 כיתות גן + חצר מעון 95 מ"ר X 2 כיתות מעון = 560 מ"ר.

[23] עלות בניה לפי מחירון דקל 6/2022 למבנה משרדים ברמת מעטפת 5,385 ₪/מ"ר בתוספת 30% עלויות עקיפות ובתוספת מע"מ 17% = 8,190 ₪/מ"ר כולל מע"מ ועקיפות.

[24] עלות בניה למ"ר חניון תת קרקעי 3,500 ₪/מ"ר בתוספת מע"מ 17% = 4,095 ₪/עלות למ"ר כולל מע"מ.



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

9.2.8.4 <u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה חישב את עלות המטלה הציבורית לפי 4.036 מיליון ₪ אולם במענה טען כי הוא חישב לפי 6.9 מיליון ₪.

שמאי המבקשת חישב את עלות המטלה הציבורית לפי 10.3 מיליון ₪, כאשר את עלויות הקמת מבנה הציבור ברמת מעטפת חישב לפי מחירון דקל למשרדים במבנים מעל 15 קומות, דהיינו עלות ישירה של 5,385 ₪/מ״ר, כאשר תוספת עלות לגמר הינה 1,600 ₪.

עלות בניית מבנה משרדים במגדל מודרני גבוהה מעלות בניית מבנה מגורים וזאת בשל העומסים ומערכות מבניות, תקרות גבוהות יותר, מערכות מיזוג, תשתיות חשמל ותקשורת אינטרנט ומחשבים רבות, מעליות רבות ומהירות, מעטפת המבנה בחיפוי יוקרתי מזכוכית או חומרים מתקדמים, השטחים הציבוריים רבים יותר ולובי הכניסה גדול ומפואר ועוד. לכן בחירת שמאי המבקשת לחשב את עלות גן הילדים ממחירון דקל של משרדים אינה מתאימה.

- במחירון דקל של גני ילדים 7/2022 נמצא כי מחיר בסיסי לבניית גן ילדים עד לגמר בניה מסתכם בכ- 4,600 ₪ - אולם נתון זה מתייחס למבנים נמוכים בני 1-3 קומות.
- במחירון דקל של מבני מגורים במבנים גבוהים מעל 16 קומות עלות בניה <u>עד גמר</u> מסתכמת ב- 5,460 ₪.

הממוצע בין מחירון מגורים למחירון גני ילדים הינו 5,000 ₪, ואם נפחית את עלויות הגמר לפי 1,600 ₪ מתקבלת עלות של 3,400 ₪/מ״ר מעטפת.

סה״כ עלות בניה מעטפות למבני ציבור - 3,400 ₪/מ״ר X 1.17 (מע״מ) X 1.3 (עקיפות) = 5,171 ₪.

| שטחים ציבורים | |
|---|---|
| שטח ציבורי ברוטו | 1,150 מ״ר |
| עלות למ״ר כולל מע״מ ועקיפות | 5,171 ₪ |
| סה״כ | 5,947,110 ₪ |
| מקומות חניה | 4 |
| שטח חניה | 45 מ״ר |
| עלות מ״ר חניות תת קרקעי, כולל מע״מ | 3,757[25] ₪ |
| סה״כ עלות הקמת מקומות חניה | 676,237 ₪ |
| שטחי חצרות | 540 מ״ר |
| עלות פיתוח לחצר | 586[26] ₪ |
| סה״כ | 316,216 ₪ |
| סה״כ עלות מטלה ציבורית (במעוגל) | 6,940,000 ₪ |

[25] לפי מחירון דקל בתוספת עקיפות ומע״מ – 2,470 ₪/מ״ר X 1.17 X 1.3 = 3,757 ₪

[26] לפי מחירון דקל בתוספת עקיפות ומע״מ – 385 ₪/מ״ר X 1.17 X 1.3 = 586 ₪



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

9.2.9 <u>הפחתה בגין קרן ניהול ותחזוקת הבית המשותף דיירים מפונים</u>

9.2.9.1 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקשים טוען כי נדרש להפחית קרן תחזוקה ע"ס 8,280,000 ע"ב 1,000 ₪/ליח"ד לחודש X 138 יח"ד X 60 חודשים (5 שנים).

ראשית נטען כי לא נדרש להפחית את קרן הדיירים מכיוון שהוצאה זו משולמת ע"י היזם שכאמור, הוא אינו הנישום במקרה שבנדון, ויתרה על זאת וההתחייבות על הקמת קרן תחזוקה הינה הטבה הניתנת לבעלי הקרקע.

לחילופין, ומבלי לפגוע בטענה לעיל, נפנה למכתב "התחייבות היזם להקמת קרן תחזוקה" לפיו סה"כ קרן תחזוקה הינו 2,898,000 ₪ בלבד, ומשכך ככל ותראה לנכון השמאית המכריעה להפחית סכום זה יש להפחית את הסכום אותו התחייב היזם.

9.2.9.2 <u>שמאי המבקשת</u>

במסגרת התנאים להיתר הבניה בתכנית, נדרש היזם להקמת קרן ניהול ותחזוקת הבית המשותף לדיירים המפונים (138 יח"ד) לתקופה של 5 שנים.

מספר יח"ד דיירים מפונים - 138 יח"ד.

דמי ניהול ואחזקה לחודש – 1,000 ₪

תקופה - 60 חודשים

סה"כ קרן ניהול ותחזוקה - 8,280,000 ₪.

9.2.9.3 <u>הכרעה</u>

גישתו של שמאי המשיבה כי אין להפחית את עלות קרן התחזוקה כיוון שזו הטבה הניתנת לבעל הקרקע. גישתו של שמאי המבקשת כי יש להפחית מהשווי במצב החדש את עלות קרן התחזוקה.

בהתאם לפס"ד אשדר, קבע בית המשפט כי יש לשום את <u>ערך הקרקע</u> על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התוכנית המשביחה, וכי שיטה זו מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת <u>קרן תחזוקה לדיירים למשך 5 שנים</u>.

מכיוון שבהתאם למתודולוגיה זו במצב החדש אנו מעריכים את השווי היחסי של הנכס מכלל שווי זכויות הבניה במתחם במצב החדש ולא כדירת מגורים בנויה חדשה דחויה, אזי אני מסכימה עם שמאי המבקשת כי קרן התחזוקה מהווה נטל נוסף על היזם ולכן יש לקזז הוצאה זו.

באשר לעלות הקרן – בהתאם לנספח קרן היזם, התחייב היזם בפני לדיירים להקצות קרן הונית לכל דירה קיימת בסכום של 350 ₪/מ"ר לחודש כולל מע"מ למשך תקופה של 5 שנים, סכום המסתכם ב-2,898,000 ₪.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.2.10 דו"ח אקוסטי – השפעת רעש תחבורה מכביש 2

9.2.10.1 שמאי המשיבה

שמאי המבקשת טוען כי נדרש להביא בחשבון הפחתה משווי קרקע למ"ר מבונה במקדם של 0.88, בגין המיקום והקירבה לכביש החוף וזאת על בסיס דו"ח האקוסטיקה מיום 14/9/2021.
בנושא זה נציין כי בשומת הוועדה בוצעה הפחתה משווי קרקע למ"ר מבונה במקדם 0.75 המשקללת את רכיב הרעש והמיקום, כך שלא נדרש להביא בחשבון הפחתה נוספת.

9.2.10.2 שמאי המבקשת

בהתאם לדו"ח אקוסטיקה אשר הוכן בתאריך 14/9/2021 ע"י "מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ" עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

"***1. קריטריונים לרעש תחבורה:***

*הקריטריונים להשפעת רעש מכבישים על מבנים הם:*

*64 dB (A) למבני מגורים*

*59 dB (A) למבני ציבור הנחשבים רגישים לרעש, כגון בית חולים, בית הבראה, בית אבות עם מחלקה סיעודית בית ספר וגני ילדים.*

*במידה וקיימת חריגה מקריטריונים אלה, קיימת דרישה לטיפול במבנים, כדי שמפלס הרעש המרבי בתוך הדירה, בחדרי שינה וחדרי מגורים, לא יעלה על ערך משוקלל של 40 dB (A) בשעת השיא.*

***2. נתוני הכביש והתנועה:***

*כביש מס' 2 (וינגייט- נתניה) יכלול נתיב תחבורה ציבורית בצד ימין של כל כיוון נסיעה, 3נתיבי תחבורה בכל כיוון ו- 2 נתיבי נסיעה מהירים במרכז עם כיוון מתחלף.*

*להלן טבלת סוג הרכב ומהירות הנסיעה בכביש:*

| כביש | רכב קל | רכב בנוי | רכב כבד | אוטובוס | אופנוע | מהירות קמ"ש |
|---|---|---|---|---|---|---|
| כביש 2 לדרום* | 4702 | 1496 | 50 | | 49 | 93 |
| כביש 2 לצפון * | 4752 | 99 | 50 | | 49 | 93 |
| נתיב מהיר לדרום | 3283 | 71 | 0 | 108 | 35 | 94 |
| נתיב ציבורי לדרום | | | | 40 | | 80 |
| נתיב ציבורית לצפון | | | | 120 | | |
| *רמת שירות C | | | | | | |

***3. נתוני הכביש והתנועה:***

*להלן חריגות מרביות המקריטריון שנמצאו במתחם שבנדון:*

- *בבנין 1 נמצאה חריגה מירבית של 7.3 dB (A).*
- *בבנין 2 נמצאה חריגה מירבית של 9.5 dB (A).*
- *בבנין 3 נמצאה חריגה מירבית של 9.4 dB (A).*
- *בבנין 4 נמצאה חריגה מירבית של 11.8 dB (A).*



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

- *בבנין 5 נמצאה חריגה מירבית של 11.1 dB (A).*
- *בבנין 6 נמצאה חריגה מירבית של 11.3 dB (A).*
- *בבנין 7 נמצאה חריגה מירבית של 11.3 dB (A).*
- *בגני ילדים בבנין 1 אין חריגה.*
- *במעונות בבניין 4 נמצאה חריגה מירבית של 3.5 dB (A).*
- *במעונות בבניין 7 אין חריגה.*
- *באפשרות של גני ילדים במפלס הקרקע בבנין A נמצאה חריגה מירבית של 4.1 dB (A).*
- *באפשרות של גני ילדים במפלס הקרקע בבנין B לא נמצאה חריגה.*

***4. <u>סוג הטיפול הנדרש:</u>***

*א. אין חריגה מהקריטריון, סימון 0 בטבלה, יש להתקין חלון נגרר כנף על כנף מטיפוס "קליל 7000" עם זיגוג בזכוכית בידודית 6 מ"מ + 6 מ"ר + 4 מ"ר.*

*ב. חריגה מהקריטריון עד 2dB(A) סימון 1 בטבלה, יש להתקין מזגן, להתקין חלון נגרר כנף על כנף מטיפוס "קליל 7000" עם זיגוג בזכוכית בידודית 6 מ"מ + 6 מ"ר + 4 מ"ר, ולהתקין ארגז תריס אשר יבוצע בחלקו החיצוני מיציקת בטון בעובי 40 מ"מ לפחות, או מ- 2 פחי אלומיניום צמודים בעובי 2 מ"מ לפחות כ"א. מרכיבי ארגז התריס הפונים לתוך הדירה יבוצעו מפח בעובי 2 מ"מ לפחות. מרכיבי הארגז החשופים לפנים הדירה יחופו בצדם הפנימי בחומר בספוג אקוסטי על בסיס מלמין בעובי 20 מ"מ לפחות.*

*ג. חריגה מהקריטריון בין 2dB(A) - 3dB(A) סימון 2 בטבלה, יש להתקין מזגן, להתקין חלון נגרר כנף על כנף מטיפוס "קליל 9000" עם זיגוג בזכוכית בידודית 6 מ"מ + 6 מ"מ + 6 מ"מ ולהתקין ארגז תריס אשר יבוצע בחלקו החיצוני מיציקת בטון בעובי 40 מ"מ לפחות, או מ- 2 פחי אלומיניום צמודים בעובי 2 מ"מ לפחות כ"א. מרכיבי ארגז התריס הפונים לתוך הדירה יבוצעו מפח בעובי 2 מ"מ לפחות. מרכיבי הארגז החשופים לפנים הדירה יחופו בצדם הפנימי בחומר מרוכב בולע/בולם קול עשוי ספוג אקוסטי על בסיס מלמין ושכבת פי.וי.סי כבדה, סה"כ בעובי 20 מ"מ לפחות.*

*ד. חריגה מהקריטריון בין 3dB(A) - 6dB(A) סימון 3 בטבלה, יש להתקין מזגן, להתקין חלון נגרר כנף על כנף מטיפוס "קליל 9200" עם זיגוג בזכוכית בידודית 6 מ"מ + 12 מ"מ + 6 מ"מ ולהתקין ארגז תריס אשר יבוצע בחלקו החיצוני מיציקת בטון בעובי 40 מ"מ לפחות, או מ- 2 פחי אלומיניום צמודים בעובי 2 מ"מ לפחות כ"א. מרכיבי ארגז התריס הפונים לתוך הדירה יבוצעו מפח בעובי 2 מ"מ לפחות. מרכיבי הארגז החשופים לפנים הדירה יחופו בצדם הפנימי בחומר מרוכב בולע/בולם קול עשוי ספוג אקוסטי על בסיס מלמין ושכבת פי.וי.סי כבדה, סה"כ בעובי 20 מ"מ לפחות.*

*ה. חריגה מהקריטריון מעל 6dB(A) סימון 4 בטבלה, יש להתקין מזגן, להתקין חלון נגרר כנף על כנף מטיפוס "קליל 9400" עם זיגוג בזכוכית בידודית 6 מ"מ + 12 מ"מ + 8 מ"מ ולהתקין ארגז תריס אשר יבוצע בחלקו החיצוני מיציקת בטון בעובי 40 מ"מ לפחות, או מ- 2 פחי אלומיניום צמודים בעובי 2 מ"מ לפחות כ"א. מרכיבי ארגז התריס הפונים לתוך הדירה יבוצעו מפח בעובי 2 מ"מ לפחות. מרכיבי הארגז החשופים לפנים הדירה יחופו בצדם הפנימי*



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

*בעץ סנוויץ' בעובי 8 מ"מ לפחות. על העץ יבוצע חיפוי בחומר מרוכב בולע/בולם קול עשוי ספוג אקוסטי על בסיס מלמין ושכבת פי.וי.סי כבדה, סה"כ בעובי 20 מ"מ לפחות.*

*ו. חריגה מהקריטריון מעל 10dB(A) סימון 5 בטבלה, שטח חלונות נגררים כנף על כנף לא יעלה על מחצית שטח חזית החדר בו מותקנים החלונות. יש להתקין מזגן, להתקין חלון נגרר כנף על כנף מטיפוס "קליל 9400" עם זיגוג בזכוכית בידודית 6 מ"מ + 12 מ"מ + 8 מ"מ ולהתקין ארגז תריס אשר יבוצע בחלקו החיצוני מיציקת בטון בעובי 40 מ"מ לפחות, או מ- 2 פחי אלומיניום צמודים בעובי 2 מ"מ לפחות כ"א. מרכיבי ארגז התריס הפונים לתוך הדירה יבוצעו מפח בעובי 2 מ"מ לפחות. מרכיבי הארגז החשופים לפנים הדירה יחופו בצדם הפנימי בעץ סנוויץ' בעובי 8 מ"מ לפחות. על העץ יבוצע חיפוי בחומר מרוכב בולע/בולם קול עשוי ספוג אקוסטי על בסיס מלמין ושכבת פי.וי.סי כבדה, סה"כ בעובי 20 מ"מ לפחות.*

*במידה ויותקנו חלונות המעניקים הפחתת קול לרעש תחבורה של 32dB(A) לפחות שטחם מתוך שטח חזית החדר לא יוגבל. "*

יצוין כי מפלס הרעש נמדד בסקאלה לוגריתמית בה כל עלייה ביחידת המדידה בדציבל משמעותית ביותר!!!

לדוגמא: עלייה של 3dB(A) משמעותה הכפלת מקור הרעש פי 2

עלייה של 10dB(A) משמעותה הכפלת מקור הרעש פי 10

כפי שעולה מהדו"ח האקוסטי, הבניינים המתוכננים כלולים במפלס רעש שבין 72-76 dB(A) - רעש חריג!

**<u>השפעות הרעש על שווי מצב חדש</u>**

כאמור, המתחם שבנדון ממוקם על כביש החוף (כביש מס' 2), כביש בין עירוני המחבר בין תל אביב לחיפה, המהווה ציר סואן ומרכזי בעל נפח תנועה גבוה ביום ובלילה, וכולל 3 נתיבים בכל צד.

עפ"י קריטריונים המשרד לאיכות הסביבה להשפעת רעש מכבישים למבני מגורים הוא 64 dB (A), כמו כן, הרעש המרבי בתוך הדירה, בחדרי שינה וחדרי מגורים, לא יעלה על ערך משוקלל 40 dB (A), בשעת השיא.

בהתאם לדו"ח אקוסטיקה שנערך ע"י מ.ג יועצים עולה, כי במגרשים שבנדון לאור הקרבה לכביש החוף, קיימות חריגות מעבר לקריטריונים שנקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בטווח שבין 7.3 – 11.8 dB (A) חריגה. יש לציין כי מפלס הרעש נמדד בסקאלה לוגריתמית בה כל עליה ביחידת המדידה דציבל משמעותית ביותר (עלייה של 3dB(A) משמעותה הכפלת מקור הרעש פי 2).

עוד עולה מהדו"ח כי, לצורך התמודדות עם החריגות לקריטריונים כאמור נדרש היזם בהתאם לרמת החריגה להתקין בין היתר: להתקין מזגן, להתקין חלון נגרר כנף על כנף מטיפוס "קליל 7000 / קליל 9000 / קליל 9200 / קליל 9400" עם זיגוג בזכוכית בידודית בעובי של 6 מ"מ + 12 מ"מ + 6 מ"מ (מעל 6 dB(A)), ארגז תריס מיציקת בטון ואלמנטים נוספים.

בהתאם להגדרת המשרד להגנת הסביבה עולה כי "רעש" מוגדר:



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

קול לא רצוי והפרעה סביבתית. רגישות האוכלוסייה למפגעי רעש גדלה והולכת, וכך גם הדרישה לנקיטת אמצעים להפחתתם. **לרעש מגוון רחב של השפעות על הגוף והנפש של האדם. הרעש מעיק על העצבים, מגביר את צריכת האנרגיה של הגוף, מעייף ופוגע בכושר הריכוז.**

**<u>לסיכום שווי הדירות מצב חדש במיקום על כביש מס' 2:</u>**

**מאחר והמתחם שבנדון ממוקם בקצה המזרחי של השכונה ומזרחית מפרויקט שילנסקי ורחוק יותר מהעיר, על כביש מס' 2 (כביש החוף), הסואן והרועש, השפעות הרעש, עבודות המיגון האקוסטי הנדרשות, נוף לאזור התעשייה, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום ורעש ביחס לפרויקט שילנסקי בשיעור של 12% משווי הבנוי.**

9.2.10.3 <u>הכרעה</u>

בעוד ששמאי המשיבה הפחית את השווי <u>למ"ר קרקע מבונה</u> בשיעור של 25% ביחס לעסקאות ההשוואה בגין מיקום ורעש, שמאי המבקשת הפחית את השווי <u>למ"ר בנוי</u> בשיעור של 12% ביחס לעסקאות ההשוואה ובנוסף במסגרת ניתוח השווי למ"ר מבונה חילץ עלויות בניה גבוהות ביחס למקובל בשל הדרישות האקוסטיות המחמירות.

א) <u>שיעור ההפחתה בגין רעש</u>

אני מסכימה עם שמאי המבקשת כי רעש הכביש משפיע על המוצר המוגמר, דהיינו על השווי הבנוי, ומקבלת את דעתו כי גם לאחר יישום כל תוספות הבניה הנדרשות ע"פ חוות דעת היועץ האקוסטי, עדיין קיימת השפעה על השווי למ"ר בנוי שכן הצורך בפתיחת חלונות וישיבה במרפסת הפתוחה הינו חלק מאורח חיים בדירת מגורים.

לצורך קביעת שיעור ההפחתה עיינתי במחקרים שונים ושומות מכריעות ולהלן הממצאים:

1. <u>מחקרים שונים</u>

- ✓ בהתאם למחקר של ד"ר ניר בקר "השפעת רעש מתחבורה על מחירי הדירות" משנת 1997 אשר בחן את השפעת הרעש באזורים עירוניים (אזור המרכז, חיפה והקריות) נמצא כי טווח השפעה של 0.8%-1.9% ובממוצע ניתן לומר כי רעש מוריד את ערך הדירות בכ-1.4% לדציבל, אולם לא יותר מ- 10% בכולל. מחקר זה מציין מחקר נוסף שנעשה בשנת 1996 באזור הכרמל בחיפה לפיו דירה רועשת תעלה כ- 13,000 $ פחות מדירה באזור ללא רעש כאשר מחירה של דירה ממוצע הינו כ- 160,000 $, כלומר הבדל של כ- 8%. עוד מצוין במחקר כי רגישות המחיר לרעש תהיה חזקה יותר באזורים בהם ההכנסה גבוהה.
ובהתאמה לפרויקט הנדון - ע"פ דו"ח זה הירידה המקסימלית בגין רעש הינה כ- 10%.
- ✓ בהתאם למחקר של אגף שומת מקרקעין שנערך ע"י מר יעקב אודיש וד"ר לריסה פליישמן "השפעת הכבישים של שווין של דירות מגורים" משנת 2002, נמצא כי העלייה ברעש לדציבל אחד, הנגרמת מתחבורה בכבישים, מקטינה את ערך הדירות בבניה רוויה בממוצע בכ- 0.95%, כאשר ממדיה של ירידת ערך זו נעים בטווח שבין 0.11% - 1.79%. בעיקרון, ממצאים אלו תואמים את הטווח של NDSI עליו מלמדים המחקרים בתחום הרלוונטי בעולם (0.08% - 1.05%), ולפיו קיימת ירידת ערך ממוצעת של כ- 0.4% לדציבל אחד מעבר ל- 55 dB. היות וממצאי המחקר מלמדים על הקשר הלא לינארי בין העלייה



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

ברמת הרעש לבין שוויה של דירת מגורים, להערכת שוויה של הדירה (Pv) לאחר ירידה בשוויה עקב העלייה ברמת הרעש (באחוזים), יש להיעזר בנוסחה שנגזרת מהמודל:

$$Pv = 0.9904647^{V} X\ 100\%$$

ובהתאמה לפרויקט הנדון, בהתאם לדו"ח האקוסטי שנערך על ידי מ.ג. יועצים לאקוסטיקה עבור תוכנית זו מיום 14/9/2021 צורפה טבלה בה ניתן לראות את טווח החריגות עד ל- 11.8 dB. אולם ישנם מקומות בהם לא קיימת כלל חריגה וישנם מקומות שהחריגה הינו 0.3 dB בלבד. בריכוז הנתונים בטבלת אקסאל שערכתי, ולאחר סיכום הנתונים מתקבל כי ממוצע החריגה מגיע לכ- 4.975 dB, ולאחר הצבה בנוסחה מתקבלת ירידת ערך ממוצעת של כ- 5%.

2. <u>שומות מכריעות</u>

- ✓ בהתאם לחוות דעת שמאי מכריע מיום 11/9/2011 מאת השמאי אלי אגמון (מינוי לפני תיקון 84) לגבי כביש 471, נקבעה ירידת ערך כתוצאה מהרחבת כביש מהיר של 10% - השמאי הוכיח את ירידת הערך ע"י בחינת נתונים ועסקאות השוואה לפני ואחרי.
- ✓ בהתאם לשומה מייעצת מיום 6/5/2018 מאת השמאי אבישי זיו בגו"ח 10361/26 קבע השמאי כי לא חלה ירידת ערך בין 2 מצבי התכנון באשר לרעש והזיהום שאמור לנבוע לנתיבי הירידה והעליה מכביש 79 ואליו וכן משינוי במיקום כביש הכניסה לישוב במרחק של 125 מ' מהנכס ושונה למרחק של כ- 35 מ' מהנכס.

<u>לסיכום</u>

לאור המחקרים והשומות המכריעות דלעיל הנני בדעה כי ירידת הערך הממוצעת ביחס לנתוני ההשוואה הינה כ- 8%.

ב) <u>שיעור תוספת עלויות הבניה</u>

בהתאם לדו"ח האקוסטי מדובר בתוספות בניה למרכיב החלונות והמזגנים. היועץ האקוסטי קבע מדרג של תוספות מ- 0 עד 5, כאשר 0 – ללא שינוי ותוספות ביחס לבנייה סטנדרטית ו- 5 זה מקסימום שינויים ותוספות. לא כל הדירות זקוקות לטיפול מסוג 5 , כמו כן ישנן הרבה דירות שלא זקוקות לטיפול כלל.

מרכיב החלונות והמזגנים מהווה כ- 13% - 8%[27] מסך עלויות הבניה הישירות, ולכן הנני בדעה כי תוספת עלות הבניה למ"ר הינה כ- 5% למרכיב שטח הדירה פלדלת ביחס למחירון דקל.

לתוספות אלה אין השפעה על עלות שטחי השירות, המרפסת והחניה.

[27] תלוי בתכנון הפתחים.



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

9.2.11 עלות הטמנת קו מתח גבוה

9.2.11.1 שמאי המשיבה

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות נוספת של 400,000 ₪ בגין הטמנת קו מתח גבוה. יצוין כי הבינוי בפרויקט שבנדון אינו שונה מפרויקטים אחרים וכן מעסקאות ההשוואה וכי שווי הקרקע למ״ר מבונה מגלם את העלויות הנ״ל.

9.2.11.2 שמאי המבקשת

בחזית הבניינים שבנדון עובר קו מתח גבוה. לפיכך הובאה בחשבון עלות הטמנת קו מתח גבוה בסך של 400,000 ₪.

9.2.11.3 הכרעה

מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי אומדן זה אינו כלול במסגרת עבודות הבניה הישירות ויש להוסיפו בנפרד.

9.2.12 חלוקת ההשבחה בהתאם לטבלת האיזון

9.2.12.1 שמאי המשיבה

שומות ההשבחה של הוועדה נערכו לכל חלקה וחלקה בנפרד. כאשר השווי במצב החדש נקבע בהתאם לשיעור ההקצאה שנקבע בטבלת האיזון.

9.2.12.2 שמאי המבקשת

בהתאם לטבלת איזון והקצאות המצורפת לתוכנית אשר נערכה ע״י שמאי המקרקעין אביב גלעד עולה, כי לחלקה 30 הוקצו 10.45% במגרשי התמורה מס׳ 100,101,102.

השומות נערכו עבור כל חלקה וחלקה בנפרד. ונוצר מצב בו דירה אחת נדרשת לשלם היטל השבחה יותר גבוה מאשר שוויה.

לדוגמא:

לפי טבלת האיזון חלקה 26 בעלת 25% מהזכויות במצב החדש נוצר מצב בו בעלי הדירות בחלקה 26 משלמים פי 2 ויותר היטל השבחה מאשר בעלי הדירות בחלקות הקטנות יותר, למרות שכל בעלי הדירות מקבלים מהיזם תמורה זהה.

על מנת להימנע ממצב זה, יש מקום לקבוע מנגנון המחלק את ההשבחה באופן יותר שוויוני בין הדירות

9.2.12.3 הכרעה

השווי המצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הבינוי הקיים בתוספת שווי זכויות הבניה.

השווי במצב החדש נקבע לפי שווי המתחם במצב החדש כפול שיעור ההקצאה של כל חלקה / תת חלקה בנפרד ע״פ טבלת האיזון.

הוועדה הוציאה 6 שומות היטל השבחה לפיהן תשלום היטל ההשבחה לכל חלקה/יח״ד אינו אחיד, לפי הפירוט הבא:



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| חלקה | שטח החלקה במ"ר | מס' יח"ד במבנה | שיעור ההקצאה לחלקה | שיעור ההקצאה ליחידה | השבחה לחלקה[28] | השבחה ליח"ד[29] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 2,262 | 24 | 20.00% | 0.83% | ₪ 37,207,137 | ₪ 1,550,297 |
| 26 | 2,916 | 24 | 25.30% | 1.05% | ₪ 51,761,639 | ₪ 2,156,735 |
| 27 | 1,243 | 18 | 11.33% | 0.63% | ₪ 20,888,378 | ₪ 1,160,465 |
| 28 | 1,234 | 18 | 11.26% | 0.63% | ₪ 20,914,883 | ₪ 1,161,937 |
| 29 | 1,232 | 18 | 11.24% | 0.62% | ₪ 20,854,249 | ₪ 1,158,569 |
| 30 | 1,134 | 18 | 10.45% | 0.58% | ₪ 17,787,212 | ₪ 988,178 |
| 31[30] | 1,131 | 18 | 10.42% | 0.58% | | |
| סה"כ | | 138 | 100% | | ₪ 187,559,939 | |

חלוקת ההשבחה באופן לא אחיד בין הדירות נובעת מטבלת האיזון אשר הגדירה את ההקצאות בין היתר כפונ' של שטח החלקה.

למשל ע"פ טבלה זו ניתן לראות כי דירות בחלקה 26 הושבחו בכ- 2.1 מיליון ₪ בעוד שדירות בחלקה 30 הושבחו בכ- 1 מיליון ₪ (פחות ממחצית).

טבלת האיזון הינה מסמך סטטוטורי אשר מגדיר את שיעור הקצאות הבעלים במתחם במצב החדש.

אני מסכימה עם שמאי המבקשת כי קיים חוסר הלימה בין חלוקת ההשבחה בגין היחידות הקיימות במתחם ובין ההטבה האחידה אשר מתקבלת בפועל לכל יחידה ויחידה, אולם משאושרה טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית אין לנו אלא לערוך את תחשיב ההשבחה על פיה.

[28] בהתאם לשומת הוועדה.

[29] בהתאם לשומת הוועדה.

[30] עדיין לא הוכנה שומת ועדה לחלקה זו.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.2.13 מסד נתונים וערכי השווי

9.2.13.1 ערכי שווי קרקע למ״ר בנוי מצב קודם

א) שמאי המשיבה

| מסד | גו״ח | כתובת | מועד העסקה | קומה | שטח רשום | שטח במ״ר בהתאם למדידה גרפית בהיתר | שווי מכירה ב ₪ | שנת בניה | שווי מ״ר בנוי ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7958/91/53 | פנחס לבון 26 | 17/9/2020 | 6 | 65.2 | 69 | 1,275,000 | 1975 | 18,478 |
| 2 | 7958/91/24 | פנחס לבון 24 | 19/10/2020 | 6 | 65.2 | 69 | 1,300,000 | 1975 | 18,841 |
| 3 | 7958/91/92 | פנחס לבון 28 | 2/12/2020 | 7 | 74.92 | 83.7 | 1,300,000 | 1975 | 15,532 |
| 4 | 7958/91/81 | פנחס לבון 28 | 7/3/2021 | 5 | 74.92 | 83.7 | 1,350,000 | 1975 | 16,129 |
| 5 | 7958/91/04 | פנחס לבון 24 | 1/10/2021 | 1 | 65.2 | 69 | 1,280,000 | 1975 | 18,551 |
| 6 | 7958/91/44 | פנחס לבון 26 | 14/11/2021 | 3 | 65.2 | 69 | 1,350,000 | 1975 | 19,565 |
| 7 | 7958/91/68 | פנחס לבון 28 | 19/1/2022 | 1 | 74.92 | 83.7 | 1,338,475 | 1975 | 15,991 |
| 8 | 7929/49/38 | | 2/12/2020 | 2 | 65.5 | 70 | 1,346,780 | 1983 | 19,240 |
| 9 | 7929/49/14 | | 7/3/2021 | 4 | 62 | 65.5 | 1,354,475 | 1983 | 20,679 |
| 10 | 7929/49/59 | | 1/10/2021 | 7 | 81 | 85.8 | 1,362,170 | 1983 | 15,876 |
| 11 | 7929/49/10 | | 14/11/2021 | 3 | 62 | 65.5 | 1,369,865 | 1983 | 20,914 |
| 12 | 7929/49/22 | | 3/2/2022 | 6 | 62 | 65.5 | 1,360,000 | 1983 | 20,763 |
| ממוצע שווי מ״ר בנוי | | | | | | | | | 18,380 |
| מקדם התאמה לבינוי ולגיל המבנים – 0.9 | | | | | | | | | 16,542 |

הערות

עסקאות ההשוואה הינן משכונת קרית נורדאו, בחלקות אשר לא נכללות בתכנית המתארית של פינוי בינוי בשכונה, כך שהינן משקפות את ערכי השווי בהתעלם מהפוטנציאל להתחדשות עירונית.
על עסקאות אלו בוצע מקדם התאמה של 0.9 המגלם את הבדלי הבינוי וגיל המבנים.
בהתאם לאמור לעיל, בשקלול הנתונים הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי נכון למועד הקובע, בסך של **16,500 ₪.**

ב) שמאי המבקשת

שמאי הוועדה הביא בחשבון לצורך שווי מצב קודם נתוני השוואה לדירות מרחוב פנחס לבנון 24- 28 בנות 69 מ״ר ו- 84 מ״ר מרחוב פרץ 13-11 בנות 65 – 70 מ״ר ו- 85 מ״ר.
הדירות שבנדון בנות כ- 60 מ״ר בממוצע, לפיכך יש להביא בחשבון את הדירות הדומות ביותר, דהיינו דירות בשטח של 65-69 מ״ר.
להלן נתוני עסקאות המכר (בניכוי הדירות הגדולות):



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| גו"ח | תת חלקה | כתובת | תאריך | קומה | מס' חדרים | שטח רשום במ"ר | שטח מדוד מהיתר | תמורה ב- ₪ | שנת בניה | שווי מ"ר בנוי ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7958/91 | 53 | פנחס לבון 26 | 17/9/2020 | 6 | 3 | 65.2 | 69 | 1,275,000 | 1975 | 18,478 |
| | 24 | פנחס לבון 24 | 19/10/2020 | 6 | 3 | 65.2 | 69 | 1,300,000 | 1975 | 18,841 |
| | 4 | פנחס לבון 24 | 1/10/2021 | 1 | 3 | 65.2 | 69 | 1,280,000 | 1975 | 18,551 |
| | 44 | פנחס לבון 26 | 14/11/2021 | 3 | 3 | 65.2 | 69 | 1,350,000 | 1975 | 19,565 |
| 7929/49 | 38 | פרץ 13 | 12/2/2020 | 2 | 3 | 65.5 | 70 | 1,346,780 | 1983 | 19,240 |
| | 14 | פרץ 11 | 3/7/2021 | 4 | 3 | 62 | 65.5 | 1,354,475 | 1983 | 20,679 |
| | 10 | פרץ 11 | 14/11/2021 | 3 | 3 | 62 | 65.5 | 1,369,865 | 1983 | 20,914 |
| | 22 | פרץ 11 | 2/3/2022 | 6 | 3 | 62 | 65.5 | 1,360,000 | 1983 | 20,763 |
| ממוצע שווי למ"ר בנוי ב- ₪ | | | | | | | | | | 19,629 |

סה"כ שווי ממוצע למ"ר בנוי הינו 19,629 ₪/מ"ר ובהתאמה לבינוי וגיל מבנים (מקדם 0.9) מתקבל שווי מ"ר בנוי של **17,670 ₪/מ"ר** (במעוגל).

ג) הכרעה

בעוד ששמאי המשיבה קבע שווי למ"ר בנוי של 16,500 ₪ מגלם זכויות לממ"דים ומרפסות פתוחות, שמאי המבקשת קבע שווי למ"ר בנוי של 17,670 ₪ לא מגלם זכויות לממ"דים ומרפסות פתוחות.

הצדדים התבססו על אותם מבנים ברחוב פנחס לבון 26-24, ופרץ 13-11, אשר מהווים מבנים בני 8 קומות עם מעלית.

לצורך קביעת השווי במצב הקודם בחרתי עסקאות השוואה מגוש 7929 חלקות 5, 6, 35, 37.

מדובר במתחם המצוי בשכונת נורדאו מצפון למתחם הנישום. על החלקות מבנים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים אשר נבנו בשנות ה-80 וע"כ לא מושפעים מתמ"א 38.

בשל מס' הקומות הנמוך קיימת ישימות לבניית תוספת ממ"דים ומרפסות פתוחות.

כמו כן חלקות אלה לא כלולות בתוכנית להתחדשות עירונית אשר אושרה בשנת 2022 וע"כ אינן בעלות פוטנציאל לפינוי בינוי.

דירות גדולות במבנים אלו לא נלקחו בחשבון במסד הנתונים.

בדירות המצויות בקומה אחרונה, ניתוח השווי למ"ר נעשה לאחר נטרול מרכיב זכויות הבניה על הגג.

בביקור במקום התרשמתי מסוג הבניה, גיל המבנה, המרחבים בין המבנים, רמת הבנוי, ולהערכתי בהתאמה למתחם הנישום יש לתת הפחתה של 10%.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| גו"ח | חלקה | תת חלקה | תאריך | מחיר ב- ₪ | שטח רשום | קומה | שטח מדוד[31] | שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7929 | 6 | 12 | 1/10/2021 | ₪ 1,170,000 | 61.1 מ"ר | 3 | 69 | 16,117 |
| 7929 | 35 | 21 | 17/10/2021 | ₪ 1,230,000 | 62.55 מ"ר | 2 | 69 | 17,826 |
| 7929 | 35 | 50 | 31/10/2021 | ₪ 1,300,000 | 62.55 מ"ר | 2 | 69 | 18,841 |
| 7929 | 6 | 30 | 18/11/2021 | 1,240,000 | 63.8 מ"ר | 3 | 70 | 16,886 |
| 7929 | 37 | 16 | 15/03/2022 | 1,350,000 | 64.5 מ"ר | 2 | 70 | 19,286 |
| 7929 | 35 | 49 | 28/03/2022 | 1,450,000 | 62.55 מ"ר | 2 | 69 | 21,014 |
| 7929 | 5 | 18 | 19/04/2022 | 1,400,000 | 61.1 מ"ר | 2 | 69 | 20,290 |
| 7929 | 37 | 12 | 22/08/2022 | 1,450,000 | 61.6 מ"ר | 1 | 68 | 20,471 |
| 7929 | 37 | 22 | 14/11/2022 | 1,610,000 | 64.5 מ"ר | 1 | 70 | 23,000 |
| 7929 | 35 | 45 | 10/01/2023 | 1,750,000 | 62.55 מ"ר | 1 | 69 | 25,362 |
| ממוצע | | | | | | | | ₪ 20,181 |
| מקדם התאמה לנכסים הנישומים (גיל המבנה ומיקום) | | | | | | | | 0.9 |
| שווי מ"ר בנוי במעוגל (מגלם זכויות בניה לממ"ד ומרפסת) | | | | | | | | ₪ 18,100 |

9.2.13.2 ערכי שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים - מצב חדש:

א) שמאי המשיבה

| חלקה | גוש | מועד העסקה | מחירי מכירה ב ₪ | שטח בהתאם למדידה גרפית בהיתר | קומה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 84 | 7959 | 10/5/2022 | 3,077,281 | 131 | 0 | 23,491 |
| 84 | 7959 | 18/8/2022 | 2,281,500 | 80 | 1 | 28,519 |
| 84 | 7959 | 24/11/2022 | 2,861,500 | 122 | 4 | 23,457 |
| 84 | 7959 | 25/10/2022 | 2,294,019 | 80 | 4 | 28,675 |
| 84 | 7959 | 21/8/2022 | 2,867,061 | 117 | 4 | 24,505 |
| 84 | 7959 | 21/9/2022 | 2,814,000 | 121 | 5 | 23,256 |
| 84 | 7959 | 18/8/2022 | 3,250,199 | 123 | 5 | 26,424 |
| 84 | 7959 | 24/11/2022 | 3,626,000 | 130 | 7 | 27,892 |
| 84 | 7959 | 14/11/2022 | 3,540,500 | 134 | 7 | 26,422 |
| 84 | 7959 | 13/9/2022 | 3,184,642 | 127 | 7 | 25,076 |
| 84 | 7959 | 21/8/2022 | 2,738,330 | 106 | 7 | 25,833 |

[31] מדידה מתשריט הבית המשותף



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

תאריך : 19/12/2024

מס תיק-פניה : 312-779-2024

| חלקה | גוש | מועד העסקה | מחירי מכירה ב ₪ | שטח בהתאם למדידה גרפית בהיתר | קומה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 84 | 7959 | 18/8/2022 | 3,487,300 | 129 | 7 | 27,033 |
| 84 | 7959 | 14/11/2022 | 3,009,981 | 129 | 8 | 23,333 |
| 84 | 7959 | 7/11/2022 | 2,932,741 | 122 | 8 | 24,039 |
| 84 | 7959 | 19/8/2022 | 2,707,568 | 106 | 8 | 25,543 |
| 84 | 7959 | 2/11/2022 | 2,878,284 | 114 | 10 | 24,601 |
| 84 | 7959 | 19/8/2022 | 3,260,043 | 143 | 11 | 22,798 |
| 84 | 7959 | 27/10/2022 | 2,906,996 | 118 | 12 | 24,636 |
| 84 | 7959 | 8/9/2022 | 3,215,893 | 140 | 13 | 22,971 |
| 84 | 7959 | 19/8/2022 | 2,794,933 | 105 | 13 | 26,618 |
| 84 | 7959 | 13/9/2022 | 3,230,249 | 140 | 14 | 23,073 |
| 84 | 7959 | 11/9/2022 | 3,111,258 | 131 | 14 | 23,750 |
| 84 | 7959 | 1/3/2022 | 2,631,100 | 105 | 14 | 25,058 |
| 84 | 7959 | 11/12/2022 | 2,878,567 | 118 | 15 | 24,395 |
| 84 | 7959 | 16/11/2022 | 2,890,000 | 117 | 15 | 24,701 |
| 84 | 7959 | 13/9/2022 | 3,244,605 | 140 | 15 | 23,176 |
| 84 | 7959 | 11/9/2022 | 3,126,258 | 131 | 15 | 23,865 |
| 84 | 7959 | 8/9/2022 | 3,126,258 | 131 | 15 | 23,865 |
| 84 | 7959 | 10/5/2022 | 2,640,300 | 105 | 15 | 25,146 |
| 84 | 7959 | 11/9/2022 | 2,878,078 | 117 | 16 | 24,599 |
| 84 | 7959 | 11/9/2022 | 3,259,000 | 140 | 16 | 23,279 |
| 84 | 7959 | 8/9/2022 | 3,141,258 | 131 | 16 | 23,279 |
| 84 | 7959 | 8/9/2022 | 3,141,258 | 131 | 16 | 23,979 |
| 84 | 7959 | 30/6/2022 | 3,137,081 | 140 | 16 | 22,408 |
| 84 | 7959 | 1/3/2022 | 2,649,500 | 104 | 16 | 25,476 |
| 84 | 7959 | 10/11/2022 | 2,978,800 | 117 | 17 | 25,460 |
| 84 | 7959 | 23/3/2022 | 3,035,881 | 131 | 17 | 23,175 |
| 84 | 7959 | 8/3/2022 | 3,150,881 | 140 | 17 | 22,506 |
| 84 | 7959 | 2/3/2022 | 3,035,881 | 129 | 17 | 23,534 |
| 84 | 7959 | 1/3/2022 | 3,150,881 | 140 | 17 | 22,506 |
| 84 | 7959 | 1/3/2022 | 2,658,700 | 105 | 17 | 25,321 |
| 84 | 7959 | 25/4/2022 | 2,877,182 | 117 | 18 | 24,591 |
| 84 | 7959 | 13/4/2022 | 3,049,681 | 131 | 18 | 23,280 |
| 84 | 7959 | 27/3/2022 | 4,170,285 | 169 | 18 | 24,676 |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| חלקה | גוש | מועד העסקה | מחירי מכירה ב ₪ | שטח בהתאם למדידה גרפית בהיתר | קומה | שווי מ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 84 | 7959 | 3/3/2022 | 3,167,681 | 140 | 18 | 22,626 |
| 84 | 7959 | 1/3/2022 | 2,667,900 | 105 | 18 | 25,409 |
| 84 | 7959 | 13/9/2022 | 3,198,652 | 143 | 19 | 22,368 |
| 84 | 7959 | 10/5/2022 | 3,063,480 | 131 | 19 | 23,385 |
| 84 | 7959 | 10/5/2022 | 3,178,481 | 140 | 19 | 22,703 |
| 84 | 7959 | 2/3/2022 | 2,890,982 | 117 | 19 | 24,709 |
| 84 | 7959 | 1/3/2022 | 2,674,100 | 105 | 19 | 25,468 |
| 84 | 7959 | 11/9/2022 | 3,212,590 | 143 | 20 | 22,466 |
| 84 | 7959 | 10/6/2022 | 3,192,281 | 140 | 20 | 22,802 |
| 84 | 7959 | 31/3/2022 | 2,904,782 | 117 | 20 | 24,827 |
| 84 | 7959 | 3/3/2022 | 2,686,300 | 105 | 20 | 25,584 |
| 84 | 7959 | 8/9/2022 | 3,226,528 | 143 | 21 | 22,563 |
| 84 | 7959 | 10/5/2022 | 3,206,081 | 140 | 21 | 22,901 |
| 84 | 7959 | 31/3/2022 | 2,695,500 | 105 | 21 | 25,671 |
| 84 | 7959 | 3/3/2022 | 2,918,582 | 117 | 21 | 24,945 |
| 84 | 7959 | 1/3/2022 | 3,091,081 | 131 | 21 | 23,596 |
| 84 | 7959 | 11/9/2022 | 2,961,706 | 117 | 22 | 25,314 |
| 84 | 7959 | 8/9/2022 | 3,240,466 | 143 | 22 | 22,661 |
| 84 | 7959 | 10/5/2022 | 3,104,881 | 131 | 22 | 23,701 |
| 84 | 7959 | 27/3/2022 | 3,035,882 | 128 | 22 | 23,718 |
| 84 | 7959 | 27/3/2022 | 3,219,881 | 140 | 22 | 22,999 |
| 84 | 7959 | 14/3/2022 | 2,704,700 | 105 | 22 | 25,759 |
| 84 | 7959 | 13/12/2022 | 3,023,046 | 118 | 23 | 25,619 |
| 84 | 7959 | 20/9/2022 | 3,172,584 | 129 | 23 | 24,594 |
| 84 | 7959 | 11/9/2022 | 3,254,000 | 143 | 23 | 22,755 |
| 84 | 7959 | 23/3/2022 | 3,118,681 | 131 | 23 | 23,807 |
| 84 | 7959 | 3/3/2022 | 2,715,900 | 105 | 23 | 25,866 |
| 84 | 7959 | 3/3/2022 | 2,946,182 | 117 | 23 | 25,181 |
| 84 | 7959 | 19/8/2022 | 4,685,359 | 163 | 24 | 28,745 |
| 84 | 7959 | 10/5/2022 | 4,219,048 | 169 | 24 | 24,965 |
| 84 | 7959 | 31/3/2022 | 4,170,286 | 196 | 24 | 21,277 |
| שווי מ״ר בנוי בממוצע | | | | | | ₪ 24,399 |
| בניכוי מע״מ 17% | | | | | | ₪ 20,854 |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| חלקה | גוש | מועד העסקה | מחירי מכירה ב ₪ | שטח בהתאם למדידה גרפית בהיתר | קומה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| בניכוי רווח יזמי 18% | | | | | | ₪ 17,673 |
| בניכוי עלויות בניה כולל עלויות עקיפות | | | | | | ₪ 9,000 |
| מקדם למיקום בצמידות לכביש 2 | | | | | | 0.75 |
| שווי קרקע למ"ר מבונה | | | | | | ₪ 6,504 |

<u>הערות</u>

עסקאות ההשוואה הינן לדירות מגורים ממתחם תמ"ל/2001, המשתתפות בהליך פינוי בינוי, הדומה באופיו למתחם שבנדון.

עסקאות ההשוואה הינן בקומה ממוצעת 16.

<u>ניתוח עסקאות השוואה שנערכו לאחר התאריך הקובע:</u>

| דירת מגורים בחלקות לפינוי בינוי בתוכנית קרית נורדאו – לאחר מועד הקובע | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| גו"ח | כתובת | מועד העסקה | קומה | שטח רשום מ"ר | שטח בהיתר | שווי מכירה |
| 7944/28/6 | מקס נורדאו 47 | 16/1/2023 | 1 | 36 | 47.10 | ₪ 1,500,000 |
| 7944/26/14 | מקס נורדאו 53 | 2/2/2023 | 2 | 36 | 57.00 | ₪ 1,700,000 |

בניתוח העסקאות הנ"ל תוך הוספת 12 מ"ר לממוצע השטחים ע"פ היתר מתקבל כי דירות התמורה הנ"ל יהיו בשטח פלדלת ממוצע של 64 מ"ר.

ומכאן כי שווי מ"ר בנוי בהתחשב בשטחי התמורה הינו 24,980 ₪ (וזאת מבלי להביא בחשבון דחייה עד לקבלת הדירה החדשה).

<u>לסיכום</u>

בהתאם לאמור לעיל, בשקלול הנתונים הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע, בסך 6,500 ₪.

ב) <u>שמאי המבקשת</u>

שמאי הוועדה הביא בחשבון את פרויקט "ימים הצעירה" של חב' יובלים, הממוקם במערב שכונת קריית נורדאו, בסמוך וממזרח לשכונת "עיר ימים".

במסגרת חוות דעתו, מציג שמאי הוועדה נתוני השוואה לדירות שנמכרו בפרויקט "ימים הצעירה" לפי רמת מחיר של 24,400 ₪/מ"ר. מבדיקה שערכנו בהיתר הבניה עולה, כי שטח הדירות כולל מרפסות בשטח ממוצע של כ- 20 מ"ר, בחישוב שטח המרפסות במקדם 0.5 מתקבל שווי למ"ר של כ- 22,370 ₪/מ"ר אקו', המביא בחשבון את גודל המרפסות הגדולות.

זאת ועוד, מבדיקה עם משרד המכירות של פרויקט "ימים הצעירה" נמסר, כי הדירות נמכרות בפריסת תשלום של 80-20 (20% במעמד חתימת החוזה והיתרה 80% במסירת הדירה), **ללא**



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

**הצמדה למדד.** בגישת החילוץ יש להביא בחשבון הטבה / הנחה זו בהגדלת הוצאות המימון בכ- 1,720- ₪/מ״ר[32].

יצוין, כי פרויקט ״ימים הצעירה״ של חב׳ יובלים הינו במיקום עדיף ביחס למתחם שבנדון, בשל היותו ממוקם בחלק המערבי של השכונה בסמוך לשכונת עיר ימים ומשווק כ״ימים הצעירה״ וממותג כפרויקט יוקרתי ונהנה מרמת מחירים גבוהה יותר.

למיקום הנכס קיימת השפעה רבה על מחירי המכירה, בין אם הפרויקט ממוקם בסמוך לעיר ימים בדומה לפרויקט יובלים לבין המיקום של הנכס שבנדון בקצה המזרחי של השכונה, בסמוך לכביש מס׳ 2 (כביש החוף) באזור נחות יותר.

בפרויקט נוסף הממוקם בתוך השכונה (״פחות עיר ימים)״, ברחוב דב שילנסקי 4, בניין מגורים חדש, נעשו עסקאות בתנאי שוק רגילים (לא 80-20) לפי רמת מחיר של כ- 18,700 ₪/מ״ר אקו׳.

להלן טבלת עסקאות מפרויקט ״שילנסקי״

| תת חלקה | כתובת | מועד העסקה | קומה | חדרים | שטח דירה במ״ר | מרפסת במ״ר | סה״כ מ״ר אקו׳ (*) | תמורה ב ₪ | שווי למ״ר אקוו׳ ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 39 | דב שילנסקי 4 | 12/5/2022 | 10 | 5 | 119 | 12 | 125 | 2,460,000 | 19,680 ₪ |
| 43 | | 2/5/2022 | 11 | 5 | 119 | 12 | 125 | 2,485,000 | 19,880 ₪ |
| 45 | | 18/4/2022 | 12 | 5 | 124 | 18 | 133 | 2,725,000 | 20,489 ₪ |
| 0 | | 28/2/2022 | 12 | 5 | 119 | 12 | 125 | 2,410,000 | 19,280 ₪ |
| 25 | | 20/2/2022 | 8 | 5 | 127 | 12 | 133 | 2,440,000 | 18,346 ₪ |
| 34 | | 8/2/2022 | 9 | 5 | 119 | 12 | 125 | 2,280,000 | 18,240 ₪ |
| 35 | | 16/1/2022 | 9 | 5 | 119 | 12 | 125 | 2,220,000 | 17,760 ₪ |
| 0 | | 23/12/2021 | 7 | 5 | 119 | 12 | 125 | 2,185,000 | 17,480 ₪ |
| 30 | | 24/11/2021 | 8 | 5 | 119 | 12 | 125 | 2,140,000 | 17,120 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי ממוצע | | | | | | | | | 18,697 ₪ |

(*) שטח מרפסת הובא בחשבו במקדם אקוויוולנטי 0.5.

[32] מחיר מכירה 22,370 ₪/מ״ר מהווה ללא מע״מ 19,120 ₪/מ״ר X 80% תקבול במסירת הדירות. אם ניקח מינימום 3 שנים בנייה, בריבית בנקאית של 7.5% לשנה, נקבל הוצאות מימון של 1,147 ₪/לשנה X 1.5 חוסר הכנסות באופן לינארי, סה״כ 1,720- ₪/מ״ר (-).



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

חילוץ שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר בנוי ממוצע בפרויקט שילנסקי - ₪ 18,697

ולאחר הפחתה של 12% בגין קירבה לכביש מס' 2[33] - ₪ 16,450 = ₪ 18,697 X 0.88

| סעיף | | סה"כ |
|---|---|---|
| שווי מ"ר בנוי אקו' | | ₪ 16,450 |
| בניכוי מע"מ | 1.17 | ₪ 14,060 |
| בניכוי יזמות | 1.18 | ₪ 11,950 |
| בניכוי עלויות בניה (*) | | ₪ 11,408 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | | ₪ 507 |

| (*) תחשיב עלות הבניה למ"ר אקו' מגורים | | | |
|---|---|---|---|
| סעיף | שטח במ"ר | עלות בניה למ"ר | סה"כ |
| דירה ממוצעת | 100 | ₪ 5,800 | ₪ 580,000 |
| שטחים ציבוריים | 30 | ₪ 5,800 | ₪ 174,000 |
| מרפסת | 18 | ₪ 2,500 | ₪ 45,000 |
| מרתף חניה ליח"ד | 45 | ₪ 3,500 | ₪ 157,500 |
| סה"כ עלות בניה ישירה לדירה כולל חניה (*) | | | ₪ 956,500 |
| בתוספת עלויות עקיפות | | 30% | ₪ 286,950 |
| סה"כ עלות בניה כולל עקיפות לדירה | | | ₪ 1,243,450 |
| שטח אקו' דירה ממוצעת במ"ר | | | 109 מ"ר |
| עלות בניה למ"ר אקו' | | | ₪ 11,408 |

(*) מאחר ומדובר ב- 5 קומות מרתף, הובאה בחשבון עלות בניה יקרה בכ- 20% המגלמת דרישות אקוסטיקה מחמירות של אלומיניום זיגוג ועוד.

יצוין, כי עלות בניה של 5,800 ₪/מ"ר הינה על הצד הזהיר, שכן רוב הבינוי הינו במגדלים של 36 קומות, שם עלות הבניה הישירה הינה 6,500 ₪/מ"ר.

[33] כמוסבר בסעיף 9.2.10.2



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

ג) <u>הכרעה</u>

<u>גישת החילוץ</u>

1. שמאי המשיבה התבסס על פרויקט יובלים בשכונה המצוי ממערב למתחם הנישום בקרבת שכונת עיר ימים מבנים בגובה של עד 24 קומות (בממוצע 12).
אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי פרויקט זה הינו בר השוואה למתחם הנישום. מיקום המתחם הינו בשכונת נורדאו, רחוק משכונת עיר ימים.
אני מקבלת את ניתוח השווי למ״ר בנוי אקו׳ של פרויקט יובלים (כפי ערך שמאי המבקשת) אשר לוקח בחשבון את שטחי המרפסות, לפיו מתקבל שווי מ״ר בנוי של 22,400 ₪.
באשר לטענה כי הפרויקט משווק לפי 80-20, וע״כ יש להפחית את השווי בהתאם בשל עלויות המימון, אציין כי לשיווק מסוג זה יש גם יתרונות כגון; הוכחה כלפי הגורם המממן כי הפרויקט ריווחי, הקדמת הנעת הפרויקט, קבלת תשלום של 20% עוד לפני קבלת היתר בניה במקום 7% ע״פ חוק. כל הנ״ל מתקזזים אל מול החיסרון בדחיית התשלום 80% למועד סיום הפרויקט.
שווי מ״ר בנוי של 22,400 ₪ בהתאמה לגובה ממוצע של 15.5[34] קומות מתקבל שווי של 23,200 ₪ (לפי תוספת של 1% לקומה), ובהתאמה למיקום הסמוך לכביש ראשי[35] מתקבל שווי של **21,330 ₪/מ״ר בנוי אקו׳.**
2. שמאי המבקשת התבסס על פרויקט שילנסקי בשכונה המצוי מערבית למתחם הנישום – מבנה בגובה של 14 קומות (ממוצע 7).
בניתוח אקו׳ של פרויקט שילנסקי מתקבל שווי למ״ר בנוי של 18,700 ₪ ובהתאמה לגובה ממוצע של 15.5 קומות ובהתאמה למיקום[36] מתקבל שווי של **18,666 ₪/מ״ר בנוי אקו׳.**
3. בממוצע ניתן לקבוע שווי מ״ר בנוי אקו׳ של **<u>20,000 ₪</u>**

| חילוץ שווי מ״ר מבונה אקו׳ | | |
|---|---|---|
| מהות | מקדם | סה״כ |
| שווי מ״ר מבונה אקו׳ | | 20,000 ₪ |
| חילוץ מע״מ | 17% | 17,094 ₪ |
| חילוץ רווח יזמי | 18% | 14,486 ₪ |
| עלויות בניה כולל מרתף (*) | | 9,870 ₪ |
| שווי מ״ר מבונה אקו׳ (במעוגל) | | **4,600** ₪ |

[34] 465 דירות במגדלים בני 35 קומות + 88 דירות במבנים בני 8 קומות, בממוצע משוקלל מתקבל 553 דירות במגדלים בני 31 קומות.

[35] מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי 0.92

[36] מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי 0.92.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| תחשיב עלות הבניה למ"ר אקו' מגורים | | | |
|---|---|---|---|
| סעיף | שטח במ"ר | עלות בניה למ"ר[37] | סה"כ |
| דירה ממוצעת | 125[38] | 5,733[39] ₪ | 716,625 ₪ |
| שטחים ציבוריים | 30 | 5,460 ₪ | 163,800 ₪ |
| מרפסת | 18 | 1,430 ₪ | 25,740 ₪ |
| מרתף חניה ליח"ד | 45 | 2,470 ₪ | 111,150 ₪ |
| סה"כ עלות בניה ישירה לדירה כולל חניה (*) | | | 1,017,315 ₪ |
| בתוספת עלויות עקיפות | | 30% | 1,322,510 ₪ |
| שטח אקו' דירה ממוצעת במ"ר | | | 134 מ"ר |
| עלות בניה למ"ר אקו' | | | 9,870 |

<u>שומות מכריעות</u>

| שמאי מכריע | גו"ח | מועד קובע | שווי למ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| אלי כהן | 7959/34 | 26/01/2019 | 4,400 ₪ |
| אלי כהן | 7959/28 | 26/01/2019 | 4,400 ₪ |
| אלי כהן | 7959/29 | 26/01/2019 | 4,400 ₪ |
| ממוצע[40] | | | 4,400 ₪ |

בהתאמה למועד הקובע 23/9/2022 מחד והתאמה למיקום מאידך, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' לפרויקט הנדון של 4,400 ₪.

<u>לסיכום</u>

שווי מ"ר מבונה אקו' מוערך על ידי לפי **<u>4,500 ₪/מ"ר.</u>**

[37] בהתאם למחירון דקל.

[38] בהתאם לשטח הממוצע של מסד עסקאות ההשוואה.

[39] בתוספת 5% בגין התאמות לאקוסטיקה.

[40] ישנן עוד שומות של השמאי המכריע באותו פרויקט של יובלים לפיהן נקבע שווי מ"ר מבונה של 4,400 ₪.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.2.13.3 שווי קרקע למ״ר מבונה - מסחר

א) שמאי המשיבה

| מסד | גו״ח | כתובת | מועד העסקה | קומה | שטח רשום | שווי מכירה | שנת בניה | שווי מ״ר בנוי ב ₪ | שווי קרקע למ״ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7960/53/21 | ויסלברג 7 | 10/4/2022 | קרקע | 30 | 1,052,000 | 1994 | 35,067 | 20,553 |
| 2 | 7992/28 | אמנון ותמר 6 | 23/11/2022 | קרקע | 34 | 1,300,000 | 1997 | 38,235 | 23,088 |
| 3 | 8233/423 | גבע 16 | 22/3/2022 | קרקע | 63 | 2,340,000 | 2015 | 37,147 | 22,214 |
| ממוצע | | | | | | | | ₪ 36,815 | ₪ 21,952 |

הערות

עסקאות ההשוואה הינן ממרכזים מסחריים שכונתיים, משכונת קרית נורדאו ומשכונת סמוכות. בהתחשב בשטחים הנמכרים במס״ד 1-3 הובא בחשבון בגישת החילוץ, רווח יזמי 18% ועלויות הקמה בסך של 7,500 ₪.

נכסים המוצעים להשכרה

- ✓ מבנה מסחרי בשטח של 150 מ״ר במרכז אגמים (בלב שכונת מגורים) מוצע להשכרה תמורת 160 ₪/מ״ר לחודש.
- ✓ מבנה מסחרי בשטח של 30 מ״ר במרכז חפץ חיים (בלב שכונת מגורים), מוצע להשכרה תמורת 150 ₪/מ״ר לחודש.
- ✓ מבנה מסחרי בשטח של 450 מ״ר במרכז אגמים (לב שכונת מגורים) מוצע להשכרה תמורת 120 ₪/מ״ר לחודש.
- ✓ מבנה מסחרי בשטח של 30 מ״ר בקרית השרון (בלב שכונת מגורים), מוצע להשכרה תמורת 200 ₪/מ״ר לחודש.

לסיכום

בהתאם לאמור לעיל, בשקלול הנתונים הובא בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה, נכון למועד הקובע, בסך של 18,000 ₪.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

ב) <u>שמאי המבקשת</u>

עסקת מכר לחנויות בנויות בשכונת קריית נורדאו:

| מיקום | תיאור | תמורה, לא כולל מע"מ | מקור |
|---|---|---|---|
| מרכז מסחרי עגנון 2 תת חלקה 11 חלקה 90 בגוש 7958 | יח' מסחרית בשטח רשום של 777 מ"ר, בחלוקה ל 3 מפלסים (מחוברים בגרם מדרגות פנימי): קומת מרתף- 109.5 מ"ר קומת קרקע - 326.4 מ"ר קומה א' - 341.8 מ"ר סה"כ אקו' - 665.5 מ"ר | נמכרה תמורת 12,500,000 ₪ משקף כ 18,780 ₪/למ"ר בנוי אקו' | מס שבח 18/11/2020 |
| מרכז מסחרי "לב יסמין" ויסלברג 7 חלקה 53 גוש 7960 | חנות בשטח רשום של 30 מ"ר, בקומת קרקע | נמכרה תמורת 526,000 ₪ משקף כ 17,530 ₪/למ"ר בנוי | מס שבח 10/4/2022 |
| | חנות בשטח רשום של 55.7 מ"ר, בקומת קרקע | נמכרה תמורת 1,050,000 ₪ משקף כ 18,750 ₪/למ"ר בנוי | מס שבח 3/10/2019 |

תוצאות מכרז רמ"י בשכונת אגם 3 (מיקום עדיף):

| מיקום | תיאור | תמורה, לא כולל מע"מ | מקור |
|---|---|---|---|
| שכ' אגם 3 נתניה חלקה 338- 339 בגוש 7940 | מגרש מס' 307 ע"פ תבע 408-0293373 בשטח קרקע של 4,530 מ"ר, בייעוד למסחר ותעסוקה, הכולל זכויות בניה: מסחר עיקרי – 2,265 מ"ר תעסוקה עיקרי – 6,793 מ"ר סה"כ – 9,058 מ"ר | מחיר זכייה- 32,777,777 ₪ הוצאות פיתוח – 12,306,763 ₪ סה"כ כולל פיתוח – 45,084,540 ₪ נטרול ה. פיתוח נורמטיביות – 38,743,940 ₪ משקף כ 7,730 ₪/למ"ר עיקרי מסחר (בנטרול שטח תעסוקה לפי 2,500 ₪/למ"ר בתוספת העמסה 25%) | מכרז רמ"י 6/4/2022 |
| | מגרש מס' 308 ע"פ תבע 408-0293373 בשטח קרקע של 3,545 מ"ר, בייעוד למסחר ותעסוקה, הכולל זכויות בניה: מסחר עיקרי – 1,772 מ"ר תעסוקה עיקרי – 5,317 מ"ר סה"כ – 7,089 מ"ר | מחיר זכייה- 25,777,777 ₪ הוצאות פיתוח – 9,632,292 ₪ סה"כ כולל פיתוח – 35,410,069 ₪ נטרול ה. פיתוח נורמטיביות – 30,447,769 ₪ משקף כ 7,800 ₪/למ"ר עיקרי מסחר (בנטרול שטח תעסוקה לפי 2,500 ₪/למ"ר בתוספת העמסה 25%) | |

<u>שומה מכרעת של ד"ר בועז ברזילי, מתחם אגם 3 (מיקום עדיף):</u>

בשומה מכרעת של ברזילי בועז שנערכה ברחוב תומאס אדיסון, מתחם אגם 3, קבע השמאי הכריע שווי מ"ר **מבונה מסחר בסך של 5,500** ₪/**מ"ר**, למועד הקובע 7/2/2022.



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

ג) הכרעה

1. עסקאות מכר

בהתאם לדיווחי מס שבח, ולאחר עיון בנסחי הטאבו, להלן ריכוז עסקאות השוואה של חנויות בשכונה.

| מסד | גו"ח | חזית | תאריך | קומה | שטח רשום | שווי מכירה | חניה | שווי מ"ר בנוי ב ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7960/53/4 | פנימית | 03/10/2019 | קרקע | 56 | ₪ 1,050,000 | 2 חניות | ₪ 18,750 |
| 2 | 7960/53/21 | חזיתית | 10/04/2022 | קרקע | 30 | ₪ 1,052,000 | 1994 | ₪ 35,067 |
| 3 | 7928/22 | חזיתית | 29/05/2022 | קרקע | 37 | ₪ 500,000 | 1996 | ₪ 13,541 |
| 4 | 7992/28 | | 23/11/2022 | קרקע | 34 | ₪ 1,300,000 | 1997 | ₪ 38,235 |
| 5 | 7960/53/31 | פנימית | 08/03/2023 | ראשונה | 37 | ₪ 750,000 | 1998 | ₪ 20,270 |
| 6 | 7960/53/14 | פינתית | 02/11/2023 | קרקע | 27 | ₪ 1,300,000 | ללא | ₪ 48,148[41] |
| שווי מ"ר בנוי בממוצע | | | | | | | | 25,167 |
| יזמות | | | | | | | | 18% |
| עלויות בניה | | | | | | | | ₪ 7,500 |
| שווי מ"ר מבונה מסחר (במעוגל) | | | | | | | | ₪ 13,800 |

2. הכרעות שמאים מכריעים

| שמאי מכריע | גו"ח | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה מסחר |
|---|---|---|---|
| יעקב פז | 8274/562-564 | 18/06/2019 | ₪ 5,500 |
| דוד דדון | 8230/409 | 13/09/2019 | ₪ 6,480 |
| אלי כהן | 8242/7,8238/15 | 08/06/2020 | ₪ 6,000 |
| בועז ברזילי | 7940/337 | 07/02/2022 | ₪ 5,500 |
| ממוצע | | | ₪ 5,900 |

3. מכרז רמ"י

מאמצת את הניתוח של שמאי המבקשת לפיו מתקבלת תוצאה של 7,750 ₪/מ"ר.

4. סיכום ממצאים:

| סיווג | שווי למ"ר | משקל | סה"כ |
|---|---|---|---|
| חילוץ עסקאות ההשוואה | ₪ 13,800 | 50% | ₪ 6,900 |
| הכרעות שמאים מכריעים | ₪ 5,900 | 25% | ₪ 1,475 |
| מכרז רמ"י | ₪ 7,750 | 25% | ₪ 1,938 |
| שווי מ"ר מבונה מסחר משוקלל (במעוגל) | | | ₪ 10,000 |

[41] חריג – לא נכלל בממוצע



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.2.14 תחשיב ההשבחה

9.2.14.1 שמאי המשיבה

א) שווי מצב קודם לכלל המתחם

| מצב קודם | |
|---|---|
| שטח בנוי ע"פ היתר בניה במ"ר | 8,187 מ"ר |
| שווי למ"ר בנוי (1) | ₪ 16,500 |
| יתרת שטחים בלתי מנוצלים במ"ר | 2,885 מ"ר |
| מקדם התאמה על בינוי קיים ומורכבות משפטית | 0.49 |
| סה"כ מ"ר אקו' של שטחים לניצול | 1,414 מ"ר |
| שווי קרקע למ"ר מבונה | ₪ 6,500 |
| סה"כ שווי מצב קודם | ₪ 144,273,987 |

שווי מצב קודם חלקה 30 בהתחשב בזכויות בניה נוספות להלן

| מצב קודם | |
|---|---|
| שטח בנוי ע"פ היתר בניה במ"ר | 991 מ"ר |
| שווי למ"ר בנוי (1) | ₪ 16,500 |
| יתרת שטחים בלתי מנוצלים במ"ר | 167 מ"ר |
| מקדם התאמה על בינוי קיים ומורכבות משפטית | 0.49 |
| סה"כ מ"ר אקו' של שטחים לניצול | 82 מ"ר |
| שווי קרקע למ"ר מבונה | ₪ 6,500 |
| סה"כ שווי מצב קודם | ₪ 16,889,434 |

ב) שווי מצב חדש

שווי מצב חדש לכלל המתחם

| שווי מגרש 100 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ אקו' |
| עיקרי בניכוי שטח פנאי | 18,209 | 1 | 18,209 מ"ר |
| ממ"ד | 2,424 | 1 | 2,424 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע מבונה דירתי | | | ₪ 6,500 |
| מסחר עיקרי | 400 | 1 | 400 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע מסחרי | | | ₪ 18,000 |
| סה"כ יח"ד | | | 202 |
| שווי מגרש 100 | | | ₪ 141,314,500 |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| שווי מגרש 101 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ אקו' |
| עיקרי בניכוי שטח פנאי | 16,985 | 1 | 16,985 מ"ר |
| ממ"ד | 2,388 | 1 | 2,388 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע מבונה דירתי | | | ₪ 6,500 |
| מסחר עיקרי | 600 | 1 | 600 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע מסחרי | | | ₪ 18,000 |
| סה"כ יח"ד | | | 199 |
| שווי מגרש 101 | | | ₪ 136,724,500 |

| שווי מגרש 102 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ אקו' |
| עיקרי בניכוי שטח פנאי | 13,635 | 1 | 13,635 מ"ר |
| ממ"ד | 1,824 | 1 | 1,824 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע מבונה דירתי | | | ₪ 6,500 |
| סה"כ יח"ד | | | 152 |
| שווי מגרש 101 | | | ₪ 100,483,500 |

| סה"כ שווי חדש | | | |
|---|---|---|---|
| סה"כ לפני הפחתות | | | ₪ 378,522,500 |
| עלויות הריסה | 8,187 מ"ר | ₪ 200 | - ₪ 1,637,400 |
| עלות הקמת מבני ציבור | 1,150 מ"ר | | - ₪ 4,036,500 |
| שווי ביניים | | | ₪ 372,848,600 |
| דחייה לגודל, מימוש ומורכבות משפטית | 2 שנים | 6% | 0.89 |
| סה"כ שווי מצב חדש לכלל המתחם | | | ₪ 331,833,927 |

| | |
|---|---|
| חלק יחסי של חלקה 30 | 10.45% |
| שווי חלקה 30 מצב חדש | ₪ 34,676,645 |

ג) <u>סיכום ההשבחה</u>

| סיכום ההשבחה לכלל המתחם | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 331,833,927 |
| שווי מצב קודם | ₪ 144,273,987 |
| השבחה לחלקה | ₪ 187,559,939 |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| סיכום ההשבחה לחלקה 30 : | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 34,676,645 |
| שווי מצב קודם | ₪ 16,889,434 |
| השבחה לחלקה | ₪ 17,787,212 |

ד) התפלגות היטל השבחה - חלק יחסי לטיפוסי דירות חלקה 30

לכל תת חלקה היטל השבחה של –494,089 ₪

9.2.14.2 שמאי המבקשת

א) חלופה א – מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה (ללא ממ"דים)

| מצב קודם | |
|---|---|
| **שטח בנוי ע"פ היתר בניה במ"ר** | 8,187 מ"ר |
| שווי למ"ר בנוי (1) | ₪ 17,670 |
| סה"כ | ₪ 144,664,290 |
| **יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות ע"פ תב"ע נת1/401** | 1,850 מ"ר |
| מקדם התאמה על בינוי קיים | 0.9 |
| שווי מ"ר מבונה (2) | ₪ 3,500 |
| סה"כ שווי זכויות בניה נוספות ע"פ תב"ע נת/1/401 | ₪ 5,826,870 |
| **תוספת חדרי יציאה לגג (ע"פ נת/1/401)** | 1,035 מ"ר |
| מקדם אקו' | 1.2 |
| מקדם התאמה לבינוי קיים | 0.9 |
| שווי מ"ר מבונה (2) | ₪ 3,500 |
| סה"כ שווי תוספת זכויות חדרי יציאה לגג | ₪ 3,912,300 |
| **תוספת מרפסות מכוח תקנות (138 יח"ד X 12 מ"ר מרפסת)** | 1,656 מ"ר |
| מקדם אקו' | 0.5 |
| מקדם התאמה לבינוי הקיים | 0.9 |
| שווי מ"ר מבונה (2) | ₪ 3,500 |
| סה"כ תוספת שווי מרפסות | ₪ 2,608,200 |
| **תוספת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38** | 3,340 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה (2) | ₪ 3,500 |
| סה"כ שווי זכויות בניה נוספות מתוקף תמ"א 38 | ₪ 11,690,000 |
| סה"כ שווי מצב קודם | ₪ 168,701,660 |
| הערות: | |
| (1) שווי למ"ר בנוי הינו לדירות קטנות, בינוי נמוך. | |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| מצב קודם |
|---|
| (2) במצב הקודם – מאחר ומדובר בבינוי נמוך 3 קומות, צפיפות נמוכה, ללא חניה תת קרקעיות, בניה "לצד", והיקף שטחי שירות קטן ממה שנדרש במגדל של 36 קומות, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מצב הקודם של 3,500 ₪/למ"ר. |

| מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי |
| **מגרש 100** | | | | |
| עיקרי מגורים בניכוי שטחי פנאי | 18,209 | 1 | 507 ₪ | 9,237,630 ₪ |
| ממ"דים מגורים – פטור | 2,424 | 0 | | |
| מרפסות | 3,656 | 0.5 | 507 ₪ | 927,365 ₪ |
| מסחר עיקרי | 400 | 1 | 5,500 ₪ | 2,200,000 ₪ |
| סה"כ שווי מגרש 100 | | | | 12,364,995 ₪ |
| **מגרש 101** | | | | |
| עיקרי מגורים בניכוי שטחי פנאי | 16,985 | 1 | 507 ₪ | 8,616,681 ₪ |
| ממ"דים מגורים – פטור | 2,388 | 0 | | |
| מרפסות | 3,500 | 0.5 | 507 ₪ | 887,795 ₪ |
| מסחר עיקרי | 600 | 1 | 5,500 ₪ | 3,300,000 ₪ |
| סה"כ שווי מגרש 101 | | | | 12,804,475 ₪ |
| **מגרש 102** | | | | |
| עיקרי מגורים בניכוי שטחי פנאי | 13,635 | 1 | 507 ₪ | 6,917,188 ₪ |
| ממ"דים מגורים – פטור | 1,824 | 0 | | |
| מרפסות | 2,800 | 0.5 | 507 ₪ | 710,236 ₪ |
| סה"כ שווי מגרש 102 | | | | 7,627,424 ₪ |
| | | | | |
| **סיכום מצב חדש** | | | | |
| סה"כ שווי מגרשים 102-100 לפני הפחתות | | | | 32,796,894 ₪ |
| ניכוי עלויות הריסה ופינוי | 8,187 מ"ר | | 300 ₪ | - 2,456,000 ₪ |
| ניכוי עלות הקמת מבנה ציבור | 1,150 מ"ר | | 8,190 ₪ | - 9,419,000 ₪ |
| ניכוי ע. הקמת מקומות חניה תת"ק למבני ציבור | 4 יח' | | 184,275 ₪ | - 737,000 ₪ |
| ניכוי עלות שטח חצר צמוד לשטחי הציבור | 540 מ"ר | | 400 ₪ | - 216,000 ₪ |
| ניכוי קרן ניהול תחזוקה לתקופה של 5 שנים (1,000 ₪ ליח"ד לחודש * 60 חודשים * 138 יח"ד) | | | | - 8,280,000 ₪ |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי |
| ניכוי הטמנת קו מתח גבוה | | | | ₪ 400,000 - |
| סה"כ שווי המגרשים בניכוי הפחתות | | | | ₪ 11,288,894 |
| הפחתה לדחייה, מושע ומורכבות (7 שנים בשיעור היוון 6%) | | | | 0.665 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | | ₪ 7,507,759 |

| סיכום ההשבחה | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 7,507,693 |
| שווי מצב קודם | ₪ 168,701,660 |
| השבחה למתחם בשלמות | ₪ 161,193,967 - |
| החלק המיוחס לנישום –לחלקה 30 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון ) | 10.45% |
| השבחה לחלקה 30 | ₪ 16,844,763 - |

אין השבחה בחלופה זו (מימוש בדרך של בקשה להיתר)

ב) <u>חלופה ב' – מימוש בדרך של מכר כולל ממ"דים</u>

| מצב קודם | |
|---|---|
| שטח בנוי ע"פ היתר בניה במ"ר | 8,187 מ"ר |
| שווי למ"ר בנוי (1) | ₪ 17,670 |
| סה"כ | ₪ 144,664,290 |
| יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות ע"פ תב"ע נת1/401 | 1,850 מ"ר |
| מקדם התאמה על בינוי קיים | 0.9 |
| שווי מ"ר מבונה (2) | ₪ 3,500 |
| סה"כ שווי זכויות בניה נוספות ע"פ תב"ע נת/1/401 | ₪ 5,826,870 |
| תוספת חדרי יציאה לגג (ע"פ נת/1/401) | 1,035 מ"ר |
| מקדם אקו' | 1.2 |
| מקדם התאמה לבינוי קיים | 0.9 |
| שווי מ"ר מבונה (2) | ₪ 3,500 |
| סה"כ שווי תוספת זכויות חדרי יציאה לגג | ₪ 3,912,300 |
| תוספת שטחי ממדים (138 יח"ד X 12 מ"ר מרפסת) | 1,656 מ"ר |
| מקדם התאמה לבינוי הקיים | 0.9 |
| שווי מ"ר מבונה (2) | ₪ 3,500 |
| סה"כ תוספת שווי ממדים | ₪ 5,216,400 |
| תוספת שטחי מרפסות מכוח תקנות (138 יח"ד + 12 מ"ר מרפסת) | 1,656 מ"ר |
| מקדם אקו' | 0.5 |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| מצב קודם | |
|---|---|
| מקדם התאמה לבינוי הקיים | 0.9 |
| שווי מ"ר מבונה (2) | ₪ 3,500 |
| סה"כ שווי מרפסות | ₪ 2,608,200 |
| תוספת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 | 3,340 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה (2) | ₪ 3,500 |
| סה"כ שווי זכויות בניה נוספות מתוקף תמ"א 38 | ₪ 11,690,000 |
| סה"כ שווי מצב קודם | ₪ 173,918,060 |

הערות:

(1) שווי למ"ר בנוי הינו לדירות קטנות, בינוי נמוך.

(2) במצב הקודם – מאחר ומדובר בבינוי נמוך 3 קומות, צפיפות נמוכה, ללא חניה תת קרקעיות, בניה "לצד", והיקף שטחי שירות קטן ממה שנדרש במגדל של 36 קומות, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מצב הקודם של 3,500 ₪/למ"ר.

| מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי |
| **מגרש 100** | | | | |
| עיקרי מגורים בניכוי שטחי פנאי | 18,209 | 1 | ₪ 507 | ₪ 9,237,630 |
| ממ"דים מגורים – פטור | 2,424 | 1 | ₪ 507 | ₪ 1,229,722 |
| מרפסות | 3,656 | 0.5 | ₪ 507 | ₪ 927,365 |
| מסחר עיקרי | 400 | 1 | ₪ 5,500 | ₪ 2,200,000 |
| סה"כ שווי מגרש 100 | | | | ₪ 13,594,717 |
| **מגרש 101** | | | | |
| עיקרי מגורים בניכוי שטחי פנאי | 16,985 | 1 | ₪ 507 | ₪ 8,616,681 |
| ממ"דים מגורים – פטור | 2,388 | 1 | ₪ 507 | ₪ 1,211,459 |
| מרפסות | 3,500 | 0.5 | ₪ 507 | ₪ 887,795 |
| מסחר עיקרי | 600 | 1 | ₪ 5,500 | ₪ 3,300,000 |
| סה"כ שווי מגרש 101 | | | | ₪ 14,015,935 |
| **מגרש 102** | | | | |
| עיקרי מגורים בניכוי שטחי פנאי | 13,635 | 1 | ₪ 507 | ₪ 6,917,188 |
| ממ"דים מגורים – פטור | 1,824 | 1 | ₪ 507 | ₪ 925,336 |
| מרפסות | 2,800 | 0.5 | ₪ 507 | ₪ 710,236 |
| סה"כ שווי מגרש 102 | | | | ₪ 8,552,760 |
| | | | | |
| **סיכום מצב חדש** | | | | |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי |
| סה"כ שווי מגרשים 102-100 לפני הפחתות | | | | ₪ 32,796,894 |
| ניכוי עלויות הריסה ופינוי | 8,187 מ"ר | | ₪ 300 | ₪ 2,456,000 - |
| ניכוי עלות הקמת מבנה ציבור | 1,150 מ"ר | | ₪ 8,190 | ₪ 9,419,000 - |
| ניכוי ע. הקמת מקומות חניה תת"ק למבני ציבור | 4 יח' | | ₪ 184,275 | ₪ 737,000 - |
| ניכוי עלות שטח חצר צמוד לשטחי הציבור | 540 מ"ר | | ₪ 400 | ₪ 216,000 - |
| ניכוי קרן ניהול תחזוקה לתקופה של 5 שנים (1,000 ₪ ליח"ד לחודש * 60 חודשים * 138 יח"ד) | | | | ₪ 8,280,000 - |
| ניכוי הטמנת קו מתח גבוה | | | | ₪ 400,000 - |
| סה"כ שווי המגרשים בניכוי הפחתות | | | | ₪ 14,655,411 |
| הפחתה לדחייה, מושע ומורכבות (7 שנים בשיעור היוון 6%) | | | | 0.665 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | | ₪ 9,746,686 |

| סיכום ההשבחה | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 9,746,619 |
| שווי מצב קודם | ₪ 173,918,060 |
| השבחה למתחם בשלמות | ₪ 164,171,441 - |
| החלק המיוחס לנישום –לחלקה 30 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון ) | 10.45% |
| השבחה לחלקה 30 | ₪ 17,155,909 - |

אין השבחה בחלופה זו (מימוש בדרך של מכר)



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

9.2.14.3 הכרעה

א) חלופה א – כולל ממ"דים

| מצב קודם – כלל המתחם | | |
|---|---|---|
| מהות | ערכים | סה"כ |
| שטח בנוי קיים במ"ר | 8,188 מ"ר | |
| שווי מ"ר בנוי | ₪ 18,100 | ₪ 148,202,800 |
| יתרת שטחים בלתי מנוצלים | 1,872 מ"ר | |
| מקדם חדש על ישן | 0.8 | |
| שווי מ"ר קרקע מבונה | ₪ 4,500 | ₪ 6,738,480 |
| תוספת חדרי יציאה לגג | 1,035 | |
| מקדם שווי אקו' | 1.2 | |
| מקדם מורכבות משפטית | 0.7 | |
| מקדם חדש על ישן | 0.8 | |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 4,500/מ"ר | ₪ 3,129,840 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | ₪ 158,071,120 |

| מצב קודם – חלקה 30 בלבד | | |
|---|---|---|
| מהות | ערכים | סה"כ |
| שטח בנוי קיים במ"ר | 991 מ"ר | |
| שווי מ"ר בנוי | ₪ 18,100 | ₪ 17,937,100 |
| יתרת שטחים בלתי מנוצלים | 30 מ"ר | |
| מקדם חדש על ישן | 0.8 | |
| שווי מ"ר קרקע מבונה | ₪ 4,500 | ₪ 106,560 |
| תוספת חדרי יציאה לגג | 138 | |
| מקדם שווי אקו' | 1.2 | |
| מקדם מורכבות משפטית | 0.7 | |
| מקדם חדש על ישן | 0.8 | |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 4,500/מ"ר | ₪ 417,312 |
| סה"כ שווי מצב קודם – חלקה 30 בשלמות | | ₪ 18,460,972 |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| מצב חדש – כלל המתחם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מגרש 100 | | | | |
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| עיקרי[42] | 18,214 | 1 | ₪ 4,500 | ₪ 81,963,000 |
| ממ"ד | 2,424 | 1 | ₪ 4,500 | ₪ 10,908,000 |
| מרפסות | 3,656 | 0.5 | ₪ 4,500 | ₪ 8,226,000 |
| מסחר | 400 | 1 | ₪ 10,000 | ₪ 4,000,000 |
| סה"כ שווי מגרש 100 | | | | ₪ 105,097,000 |
| מגרש 101 | | | | |
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| עיקרי[43] | 16,990 | 1 | ₪ 4,500 | ₪ 76,455,000 |
| ממ"ד | 2,388 | 1 | ₪ 4,500 | ₪ 10,746,000 |
| מרפסות | 3,500 | 0.5 | ₪ 4,500 | ₪ 7,875,000 |
| מסחר | 600 | 1 | ₪ 10,000 | ₪ 6,000,000 |
| סה"כ שווי מגרש 101 | | | | ₪ 101,076,000 |
| מגרש 102 | | | | |
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| עיקרי[44] | 13,640 | 1 | ₪ 4,500 | ₪ 61,380,000 |
| ממ"ד | 1,824 | 1 | ₪ 4,500 | ₪ 8,208,000 |
| מרפסות | 2,800 | 0.5 | ₪ 4,500 | ₪ 6,300,000 |
| סה"כ שווי מגרש 102 | | | | ₪ 75,888,000 |
| סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות | | | | ₪ 282,061,000 |
| עלויות הריסה | | | | ₪ 2,456,400 (-) |
| עלות מבנה ציבור | | | | ₪ 6,940,000 (-) |
| קרן ניהול תחזוקה | | | | ₪ 2,898,000 (-) |
| עלות הטמנת קו מתח גבוה | | | | ₪ 400,000 (-) |
| שווי מצב חדש (ביניים) | | | | ₪ 269,366,600 |
| דחייה (5 שנים, 6%) | | 5 שנים | 6% | 0.747 |
| שווי כולל מצב חדש | | | | ₪ 201,286,393 |
| שווי יחסי - חלקה 30 | | | 10.45% | ₪ 21,034,428 |

[42] בניכוי שטח פנאי

[43] בניכוי שטח פנאי

[44] בניכוי שטח פנאי



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| השבחה (כולל ממ"ד) | |
|---|---|
| מהות | חלקה 30 (בשלמות) |
| שווי מצב חדש | ₪ 21,034,428 |
| שווי מצב קודם | ₪ 18,460,972 |
| השבחה | ₪ 2,573,456 |

ב) <u>חלופה ב – ללא ממ"דים</u>

| מצב קודם[45] | |
|---|---|
| מהות | סה"כ |
| סה"כ שווי מצב קודם – כלל המתחם | ₪ 158,071,120 |
| סה"כ שווי מצב קודם – חלקה 30 בלבד | ₪ 18,460,972 |

| מצב חדש – כלל המתחם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מגרש 100 | | | | |
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| עיקרי[46] | 18,214 | 1 | ₪ 4,500 | ₪ 81,963,000 |
| ממ"ד | 0 | 1 | ₪ 4,500 | |
| מרפסות | 3,656 | 0.5 | ₪ 4,500 | ₪ 8,226,000 |
| מסחר | 400 | 1 | ₪ 10,000 | ₪ 4,000,000 |
| סה"כ שווי מגרש 100 | | | | ₪ 94,189,000 |
| מגרש 101 | | | | |
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| עיקרי[47] | 16,990 | 1 | ₪ 4,500 | ₪ 76,455,000 |
| ממ"ד | 0 | 1 | ₪ 4,500 | |
| מרפסות | 3,500 | 0.5 | ₪ 4,500 | ₪ 7,875,000 |
| מסחר | 600 | 1 | ₪ 10,000 | ₪ 6,000,000 |
| סה"כ שווי מגרש 101 | | | | ₪ 90,330,000 |
| מגרש 102 | | | | |
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| עיקרי[48] | 13,640 | 1 | ₪ 4,500 | ₪ 61,380,000 |
| ממ"ד | 0 | 1 | ₪ 4,500 | |

[45] ראה תחשיב סעיף קודם.

[46] בניכוי שטח פנאי

[47] בניכוי שטח פנאי

[48] בניכוי שטח פנאי



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

| מצב חדש – כלל המתחם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מרפסות | 2,800 | 0.5 | ₪ 4,500 | ₪ 6,300,000 |
| סה"כ שווי מגרש 102 | | | | ₪ 67,680,000 |
| סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות | | | | ₪ 252,199,000 |
| עלויות הריסה | | | | (-) ₪ 2,456,400 |
| עלות מבנה ציבור | | | | (-) ₪ 6,940,000 |
| קרן ניהול תחזוקה | | | | (-) ₪ 2,898,000 |
| עלות הטמנת קו מתח גבוה | | | | (-) ₪ 400,000 |
| שווי מצב חדש (ביניים) | | | | ₪ 239,544,600 |
| דחייה (5 שנים, 6%) | | 5 שנים | 6% | 0.747 |
| שווי כולל מצב חדש | | | | ₪ 178,971,770 |
| שווי יחסי - חלקה 30 | | | 10.45% | ₪ 18,702,550 |

| השבחה (ללא ממ"ד) | |
|---|---|
| מהות | חלקה 30 (בשלמות) |
| שווי מצב חדש | ₪ 18,702,550 |
| שווי מצב קודם | ₪ 18,460,972 |
| השבחה | ₪ 241,578 |



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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 312-779-2024

## 10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה עבור מימוש זכויות לפי הפירוט הבא:

| תוכנית | המועד הקובע | בדרך של מכר (כולל ממ"ד) | | בדרך של היתר (ללא ממ"ד) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | השבחה מלאה | היטל השבחה | השבחה מלאה | היטל השבחה |
| נת/86/7/400 | 23/09/1988 | ₪ 18,547 | ₪ 9,274 | ₪ 18,547 | ₪ 9,274 |
| 408-0517458 | 23/09/2022 | ₪ 2,573,456 | ₪ 1,286,728 | ₪ 241,578 | ₪ 120,789 |

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין






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