לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

לכבוד:

רועי יהודה

באמצעות השמאים מיכל שמקוביץ ואיתי חן

דוא"ל: Michal@bfks.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

באמצעות השמאים אפריים מרגלית ותום לייביקר

דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

שומה מכרעת

מתחם פינוי בינוי "וייצמן בארי"

ויצמן 84, נתניה

גוש: 8274 חלקה: 518 תת חלקה 5

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 בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 10/03/2018 – 15 יום ממועד אישור תוכנית נת/27/553
- ✓ 28/11/2019 – 15 יום ממועד אישור תוכנית 408-581843 (נת/מק/27/553/א')

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 13/11/2022 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 16/10/2023 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: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

✓ תגובת שמאי המשיבה לשומה אחרת מיום 17/03/2022.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקש

✓ שומה אחרת מאת המבקש שנערכה ע"י השמאים איתי חן ומיכל שמקוביץ מיום 26/01/2022.

✓ נספח א - דרישה לתשלום מאת הוועדה מקומית נתניה מיום 23/11/2021 + שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 11/11/2021 שנערכה ע"י שמאי הוועדה המקומית אפרים מרגלית ותום לייביקר.

✓ נספח ב – בקשות להיתרי בניה, היתרי בניה ופרוטוקול אישורי הבקשות[1].

✓ נספח ג - נסחי טאבו תת חלקה 5 בגו"ח 8274/518.

✓ נספח ד – הכרזה על מתחם פינוי בינוי קובץ תקנות מס' 8330.

✓ נספח ה – כתב התחייבות להקמת מבנה ציבור.

✓ נספח ו – הסכם מכר מיום 28/06/2021.

✓ נספח ז –דו"ח אפס מאת השמאי ישראל יעקב מיום 29/07/2020.

✓ התייחסות המבקשת מיום 13/11/2022 לתגובת המשיבה מיום 17/03/2022.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	8274
חלקה:	518
תת חלקה:	5
כתובת:	רחוב ויצמן 84, נתניה
שטח רשום:	50.47 מ"ר
שטח ברוטו:	כ- 68 מ"ר
מהות הנכס:	דירת מגורים
סוג המימוש:	מכר

[1] בקשות מס' 20200271, 20200272 ו- 20200273.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה:

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת ברחוב ויצמן 84, שכונת רסקו, נתניה, בגוש 8274 חלקה 518.
החלקה בה מצויה הדירה מהווה חלק ממתחם "פינוי בינוי" - חלקות מס' 516-521 בגוש 8274 הממוקמות בשכונת "צפון מזרח מרכז העיר". הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבינוי בן 4-5 קומות הבנויים מעל קומת עמודים מפולשת, בנייני מגורים בבניה חדשה בת 7-12 קומות, לצד בניה צמודת קרקע, מוסדות ציבור, גנים עירוניים ועוד.
גבולות חטיבת הקרקע:
מצפון – חלקות 100 ו- 121 בגוש 8274 עליהן בנויים 2 בנייני מגורים ותיקים בבינוי בן 4-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (רח' שדרות ויצמן 88 ורח' בארי 67).
מדרום – חלקות 664-666 עליהן בנויים 2 בנייני מגורים בבינוי בן 7-8 קומות ושצ"פ (רח' משה שרת 1 ו- 3).
ממערב – שדרות ויצמן, ציר תנועה ראשי המקשר בין שכונת "פרדס הגדוד" ו- "קריית צאנז" מצפון ושד' בנימין ורח' הרצל מדרום.
ממזרח - רח' בארי, רחוב חד סטרי המקשר בין רח' ששת הימים מדרום ורח' סוקולוב מצפון.
סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

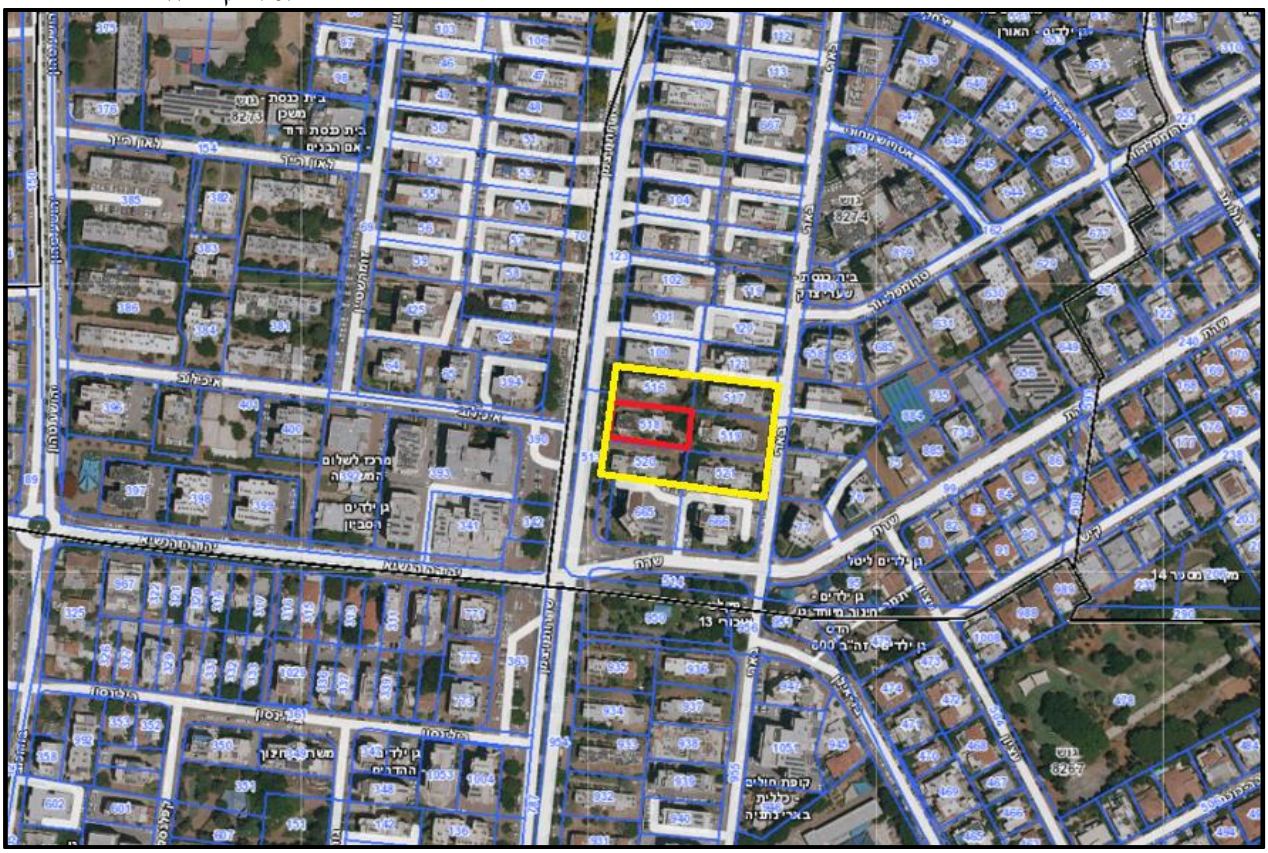
5.2 תיאור הנכס

הנכס הנדון כולל את חלקות 516-521 בגוש 8274, המהוות חטיבת קרקע רציפה בשטח רשום כולל של 6,263 מ"ר, עליהן היו בנויים 6 בנייני מגורים ותיקים בבינוי בן 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת וכללו 12 יח"ד כ"א, ובסה"כ 72 יח"ד. במסגרת תכנית נת/מק/27/553/א' – "תוספת זכויות לפינוי בינוי ויצמן-בארי, נתניה", סומנו החלקות הנידונות כמגרש מס' 1 בייעוד "מגורים ד'".
במסגרת המצב המוצע בתכנית פינוי-בינוי נהרסו המבנים הוותיקים, ועל מגרש הקצאה מס' 1 עתידים להיבנות 3 בנייני מגורים (בניינים B1-B3) בבינוי בן 24 קומות כ"א וקומת גג טכני, מעל קומת קרקע כפולה ובסה"כ 292 יח"ד חדשות. הפרויקט עתיד להיבנות מעל 3 קומות מרתף תת"ק משותפות לחניה ואחסנה, כאשר קומת הקרקע בבניינים B2 ו- B3 יכללו גם גני ילדים ומוסד ציבורי.
במועד הביקור בנכס פונו הדיירים, נהרסו ששת מבני המגורים ובכללם הדירה הנישומה, נחפרו קומות החניה, והחלו בזיון קומות המרתף וקירות המרתף.

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021



מיקום חלקה 518 (באדום) וסימון מתחם פינוי בינוי (בצהוב) ע"ג תצלום אויר מתוך אתר גוב מאפ

6. מצב משפטי

6.1 נסחי טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצאות האינטרנט ביום 13/12/2021 רשומות הזכויות בתת חלקה 5, חלקה 518 בגוש 8274 ע"ש : יהודה רועי – בשלמות

תיאור הנכס –

הנכס :	דירה
קומה :	שניה
שטח רשום :	50.47 מ"ר
חלק ברכוש המשותף :	2/24
שטח החלקה הרשום :	1,175 מ"ר

הערות –

בתאריך 09/07/2017 נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ ואזורים בניין (1965) בע"מ - על כל הבעלים.

בתאריך 29/07/2021 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אזורים בניין (1965) בע"מ – על כל הבעלים.

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

6.2 תשריט בית משותף

הוצג בפני תשריט בית משותף לפיו תת חלקה 5 ממוקמת בקומה שניה בכניסה ב.

6.3 הסכם המכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 28/06/2021 לפיו נמכרה הדירה מס' 3 המצויה בקומה שנייה ברח' ויצמן 84 הידועה כתת חלקה 5 בגו"ח 8274/518 במחיר של 730,000 ₪.

6.4 הכרזה על מתחם פינוי בינוי

עפ"י ילקוט פרסומים מס' 8330 מיום 21/01/2020, הוכרז המתחם הנדון הידוע כ- "מתחם ויצמן בארי" בנתניה (גוש 8274 חלקות מס' 516-521) כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי לפי הוראת שעה מס' 2. תוקפו של צו זה ל-6 שנים, אלא אם כן בוטלה ההכרזה על המתחם קודם לכן.

6.5 הסכם פינוי בינוי

בהתאם להסכם פינוי בינוי ו/או תמ"א 38/2 שנערך ונחתם בשנת 2016 בין בעלי היחידות בבניינים שברח' וייצמן 82,84,86 וברחוב בארי 61,63,65 בנתניה (להלן: "הבעלים" או "הדייר") לבין החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ ו/או חברה ייעודית שתיפתח לפרויקט על ידה (להלן: "היזם"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

בעלי הזכויות במקרקעין "הבעלים": כל החוכרים ו/או זכאים להירשם כחוכרים ו/או בעלים רשומים במקרקעין ו/או בכל חלק ממנו, ובכלל זאת הדייר.

היחידה/היחידה הנוכחית: הזכויות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, לרבות השטח הצמוד לה והחלק ברכוש המשותף, וכן כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות המשויכות.

המקרקעין: חלקות 516-521 בגוש 8274, בהן מצויים הבניינים הקיימים.

הממכר: מלוא זכויות הבעלים בכל תתי החלקות במקרקעין, לרבות כל הצמוד להן, מלוא זכויות הבניה בגין תכניות תקפות, למעט זכויות הבניה הנדרשות לצורך הקמת דירות הבעלים החדשות.

המתחם ו/או תחום התכנית: חטיבת הקרקע הממוקמת ברחובות ויצמן 82,84,86 רחוב בארי 61,63,65 המהווה את המקרקעין בגוש 8274, חלקות 516-521 ואשר בתחומן מתוכנן להיבנות הפרויקט.

הפרויקט: פרויקט למגורים במתכונת של "פינוי בינוי" ו/או "תמ"א 38/2" הכולל הריסת בניינים הקיימים במתחם, ובניית בניינים חדשים במקומם בהתאם להוראות התב"ע החדשה. תכנית בניין עיר אחרת בתוקף ובהתאם להיתר בניה.

"התכנית החדשה": תכנית אשר תיזום החברה ואשר מכוחה (וכן עפ"י תכניות קיימות) מתוכנן הפרויקט, בכפוף לאישורה ולפרסומה למתן תוקף, אשר תקנה זכויות בניה שהיזם יסכים לה עפ"י שיקול דעתו הבלעדי.

התמורה: תמורת מכירת הממכר והעברתו על שם היזם בלשכת רישום מקרקעין, מתחייב היזם לבנות את הפרויקט לרבות הבניין החדש ולבנות במסגרתו עבור הבעלים את הדירה החדשה.

הקצאת היחידות החדשות בבניין החדש: היזם יתכנן את הבניין החדש כך שהבעלים יהיו זכאים לקבל בבניין החדש דירות חדשות, אשר ימוקמו קומה אחת לפחות מעל דירתם כעת. דירות התמורה לא תהיינה מסוג דירות גן, דופלקס, מיני פנטהאוז או פנטהאוז. לכל דירת תמורה יקצה ויצמיד היזם חניה ומחסן.

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

אפיון דירות התמורה: הבעלים יהיו זכאים לקבל דירה חדשה בשטח שלא יפחת מ- 95 מ"ר נטו בתוספת מרפסת בשטח של 12 מ"ר, חניה תת"ק ומחסן שלא יפחת משטח של 6 מ"ר נטו וחלקה ברכוש המשותף. והכל בהתאם לתכנית החדשה, למפרט הסופי ובכפוף ועפ"י היתר הבניה.

תנאים מתלים רלוונטיים: הסכם זה יכנס לתוקף בכפוף לקיומם של כל התנאים המצטברים.

1. חתימת 80% מכלל בעלי היחידות והזכויות במתחם על הסכם זה, אשר 80% מהרכוש המשותף צמוד לתתי החלקות שבבעלותם.
2. תאושר סופית "התב"ע החדשה" (על דרך פרסום למתן תוקף וכניסה לתוקף מלא), לרבות תכנית איחוד וחלוקה מכוחה, ובאופן שמכוחו ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לפרויקט, וזאת בתוך 48 חודשים מיום התקיימות התנאי המתלה הראשון, על ארכותיו. היה ובמועד קיום תנאי זה, תהיה התב"ע החדשה ו/או תכנית האיחוד והחלוקה מכוחה בשלב מתקדם של הפקדה להתנגדויות, יוארך המועד לקיום תנאי זה עד לסיום כל הליכי ההתנגדות ו/או העררים ו/או עתירות מנהליות כנגד התב"ע החדשה ו/או תכנית האיחוד והחלוקה.

היה ולא יתקיימו התנאים המתלים דלעיל, יהיה הסכם זה ניתן לביטול.

זכות ביטול ליזם:

1. כדאיות כלכלית (הוגדרה על ידי היזם ברווח יזמי מזערי בשיעור של 20%): ככל ולא קיימת כדאיות כלכלית בביצוע הפרויקט, ליזם עומדת זכות לביטול בהתאם להחלטתו ושיקול דעתו הבלעדי.
2. מיסים ותשלומים: הוטלו בגין הסכם זה ובניית הפרויקט מיסים ו/או היטלים חדשים, לעומת הידוע ביום חתימת הסכם זה לרבות עקב שינוי הוראות חוק פינוי בינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה – 1965 ו/או חוק מיסוי מקרקעין ו/או כל חוק ו/או תקנה על פיהם.
3. הכרזה: המתחם והפרויקט לא הוכרזו כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי.

דמי שכירות לתקופת הפינוי: היזם ישלם לבעלים בגין התקופה שמפינוי כלל הדירות הקיימות בפועל ומסירת החזקה בהן ליזם והעמדת הליווי הבנקאי ליזם ועד למסירת החזקה בדירת הבעלים לידיהם ולאחר קבלת טופס 4. דמי השכירות ייקבעו בסמוך למועד הפינוי ע"י שמאי מקרקעין שימונה ע"י עו"ד הבעלים, על פי מחירי השוק של שכירויות בגין יחידות דומות באזור המתחם ליחידה הקיימת.

הובלה והעברה: היזם יעמיד על חשבונו לרשות הבעלים שירותי הובלה, עבור הבעלים המתגוררים בדירה בלבד, להובלת תכולת היחידה הקיימת ליחידה חלופית או למקום אחר עליו יורה הבעלים, וכן להובלת תכולת היחידה הקיימת אל הדירה החדשה.

6.6 כתב התחייבות להקמת מבנה ציבור

כתב התחייבות להקמת גני הילדים ופיתוח החצרות שנערך ונחתם בשנת 2020 בין עיריית נתניה (להלן: "העירייה") לבין חברת אזורים בניין (1965) בע"מ והחברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 (להלן: "היזם") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

הואיל: והיזם יזם את תכנית נת/27/553/א' אשר הינה תכנית התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי (להלן: "התכנית").

והואיל: ובהתאם לסעיף 6.2.5 להוראות התכנית הנדונה, נקבע כי תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה בתכנית הינו חתימה על הסכם או התחייבות בין היזמים לבין עיריית נתניה (להלן: "העירייה") לבניית מעטפת גן ילדים על חשבון היזמים ומסירה לעיריית נתניה ובנוסף לכך, רישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין ההסכם או ההתחייבות.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

לפיכך, מתחייבים אנו ביחד ולחוד, באמצעות כתב התחייבות זה, כדלקמן:

- ✓ בהתאם לסעיף 6.2.5 להוראות התכנית, מתחייבים להקים היזמים בתא שטח 1 בתכנית, מעטפת לגן ילדים, על פי תנאי התכנית (להלן: "מעטפת גני הילדים"), ולפעול לרישום הבעלות ו/או החכירה לטובת העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.
- ✓ להבטחת ביצוע האמור לעיל ובסמוך לאחר החתימה על כתב התחייבות זה, תירשם הערת אזהרה לטובת העירייה בגין הימנעות מעשיית עסקה במעטפת גני הילדים.
- ✓ יובהר כי הערות האזהרה שירשמו לטובת העירייה לא ימנעו רישום הערות אזהרה לטובת הדיירים ו/או לטובת רוכשי דירות היזם ו/או ביצוע העברת זכויות במקרקעין ו/או שעבודם לטובת מוסד פיננסי.
- ✓ הערות האזהרה לעיל, יוסרו לאחר קבלת אישור מאת מהנדס העירייה כי מעטפת גני הילדים נבנתה בהתאם להוראות התכנית ולאחר רישום העירייה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת מעטפת גני הילדים ו/או רישום חכירה לטובת העירייה ל- 999 שנים בהתאם להוראות סעיף 6.15 (ג) להוראות התכנית.
- ✓ נוסף על כל האמור לעיל, ידוע כי לא יינתנו היתרי אכלוס בפרויקט נשוא התכנית, בטרם קבלת אישור מהנדס העיר כי מעטפת גני הילדים שנבנתה בהתאם להוראות התכנית לרבות החצר הצמודה לגן כמסומן בנספח הבינוי, תואמת את הוראות התחייבות זו, כאמור בסעיף 6.10 (ד) להוראות התכנית.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכנית מאושרות במצב קודם:

להלן התוכנית הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
נת/100/ש/1	תוכנית מתאר	14/06/1987	3459

7.1.2 נת/100/ש/1

התוכנית מסווגת את החלקות הנדונות ביעוד "אזור מגורים א" ו"אזור מגורים ו" ומקנה זכויות בניה לפי הפירוט הבא:

ייעוד	מגורים א'			מגורים ו'		
שטח מגרש מינ'	1000 מ"ר			500 מ"ר		
מס' קומות	10 מעל קומת עמודים מפולשת			4 מעל קומת עמודים מפולשת		
% בניה לקומה	30%			30%		
סה"כ % בניה	167.5%			120%		
תוספת אחוזי בניה	עד 6% בהריסת מבנה קיים			עד 6% בהריסת מבנה קיים		
מס' יח"ד לדונם	15			12		
חלקות	516	518	520	517	519	521
שטח חלקה רשום במ"ר	984	1,175	973	988	1,171	972

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

אפשרויות ניצול נוספות:

דירות גג –

בכל אזור בו מותר לבנות 3 קומות ומעלה תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה תותר תוספת זכויות בשיעור של 2.5% משטח המגרש בכפוף לתנאים, ובין היתר, ששטח הבניה לא יכסה מעל 50% משטח הגג.

קומה מפולשת –

בקומת עמודים מפולשת תותר בניית חדר כניסה, חדר מדרגות, חדר הסקה, פיר מעלית, ביתן אשפה ומחסן לצורכי הדיירים ששטחו לא יעלה על 12 מ״ר או 1 מ״ר לכל יח״ד (לפי הגדול). כמו כן יותר מחסנים ליח״ד כרכוש פרטי של דיירי הבית.

השטח הבנוי בקומה זו לא יעלה על 50% משטח הקומה הראשונה.

בנייני עזר –

שטח בנייני עזר לא יעלה על 3% משטח המגרש למעט מוסכי חניה לרכב פרטי ויוצבו בתחום המגרש לפי קביעת הוועדה המקומית. גובה מקסימלי מבנה עזר 2.4 מ׳ ושטחו המרבי 25 מ״ר.

מרתפים –

תותר הקמת חניות מחסנים פרטיים לדיירים ו/או חדרי משחקים לדיירים (בשטח כולל של 3 מ״ר ליח״ד),. ככל ששטח קומת מרתף אחת לא יספיק לשימושים הנ״ל תותר הקמת קומת מרתף נוספת.

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/86/7/400	גגות ומרפסות	08/09/1988	3581
נת/27/553	״פרויקט התחדשות עירונית מתחם ויצמן- בארי״	23/02/2018	עיתונים
נת/27/553/א 408-0581843	״תוספת זכויות לפינוי בינוי מתחם ויצמן- בארי, נתניה	13/11/2019	8518

7.2.2 נת/86/7/400 ״גגות ומרפסות״

התכנית חלה על ככל 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.

7.2.3 נת/27/553 ״פרויקט התחדשות עירונית מתחם ויצמן- בארי״

התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ומטרותיה הן:

א. איחוד וחלוקה מחדש לכל שטח התכנית (7.875 ד׳) ללא הסכמת בעלים.

ב. שינוי ייעוד מאזורי מגורים א׳ ו- ו׳ לאזור מגורים מיוחד רב קומות.

ג. הגדלת מס׳ יח״ד מ-86 יח״ד ל-213 יח״ד.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

ד. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

ה. הגדלת מס' הקומות מ-4 ו-10 ק' מעל קע' ל-16 ו-18 ק' על קע' כפולה + גג.

ו. קביעת קווי בניין.

ז. קביעת הוראות בניה.

ח. הריסת מבנים.

ט. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב וחניה.

במסגרת התכנית חלקות 516,518,520 סומנו כמגרש מס' 1 וחלקות מס' 517,519,521 סומנו כמגרש מס' 2 בייעוד "אזור מגורים מיוחד רב קומות".

להלן זכויות והוראות הבניה במגרשים:

מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	מס' יח'	מס' קומות(*)		שטח הבניה במ"ר				קווי בניין		
			עילי	תת קרקעי	מעל כניסה קובעת			מרתף	קדמי	צידי	אחורי
					עיקרי	חדר כושר	שירותים	שירות			
1	3.131	107	16-18	3	11,605	201	4,280	9,000	7.0	0.7	3.5
2	3.132	106		3	11,497	201	4,240	9,000	7.0	7.0	3.5
סה"כ	6.263	213			23,102	402	8,520	18,000			

(*) 16-18 ק' + קומת גג מעל ק"ע וקומת ביניים חלקית מעל 3 קומות מרתף.

<u>הוראות בניה רלוונטיות למגרשי הבניה</u>:

א. שטח ותמהיל יח"ד –

40 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-92 מ"ר.

95 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-102 מ"ר.

70 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-122 מ"ר.

8 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 149 מ"ר.

ב. נספח הבינוי מחייב ביחס למס' הבניינים, קווי הבניה המינימליים, גובה הבניינים בקומות, התכסית וגודל השטח הרציף הפנוי מבינוי.

ג. הבניינים במגרש מס' 1 מותרים לבניה בצמוד (מרחק 0), ליצירת "גשר" מקומה 5 ומעלה – שער הכניסה ממערב.

ד. הבניינים במגרש מס' 2 מותרים לבניה כנ"ל ליצירת שער כניסה ממזרח.

ה. בין הבניינים בכל מגרש ישמר מרווח שלא יקטן מ-7 מ' למעט קומות ה"גשר".

ו. גובה הבניינים הינו 16-18 קומות וגג מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

ז. בחלל קומת העמודים תותר בניית קומת ביניים חלקית בתנאי ששטח הלובי לא יקטן מ-30% משטח הקומה שמעליו וגובהו לא יפחת מ-6 מ'.

ח. תותר בניה של כל מגרש בנפרד על גבי מרתף החניה אשר ייבנה כנגזרת מתוך התכנון לביצוע של כל החניה בפרויקט. תכנון מפורט של החניה והחניון התת קרקעי יעשה עם הגשת הבקשה להיתר לבניין הראשון במתחם.

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

ט. זיקת הנאה וזכות מעבר – הכניסה לחניית הדיירים התת״ק תהא באמצעות שתי כניסות, אחת לכל מגרש. הכניסה המערבית משד׳ ויצמן למגרש מס׳ 1, הכניסה המזרחית מרח׳ בארי למגרש מס׳ 2. ניתן לבנות את החניונים בנפרד אך כנגזרת מתכנון לביצוע כולל, כדי לאפשר את תפקודם כחניון אחד.

י. זכויות הבניה המוצעות בתכנית הן למימוש הפינוי בינוי בלבד.

יא. בניית מרתפי החניה לבניינים תותר בגבולות המגרשים.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

א. עריכת תכנית ניקוז.

ב. הכנת תכנית בינוי לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני למגרשי מגורים.

ג. הכנת תכנית גינון ופיתוח.

ד. אישור תצ״ר בוועדה המקומית.

ה. בטיחות טיסה – תנאי להיתר בניה למבנה ו/או מנופים שגובהם הכולל 60 מ׳ מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

<u>הוראות נוספות</u>:

א. החניה למגורים תהא תת״ק בשני מפלסים או יותר – לפי הנדרש.

ב. מס׳ מקומות החניה ייקבע ע״פ תקנן החניה הרשום בנספח התנועה.

ג. המתחם הבנוי מורכב משני שלבי ביצוע בשני המגרשים. כל מגרש מכיל 2 בניינים להם חניון משותף המהווה חלק מהחניון המשותף לפרויקט. לכל מגרש תהיה כניסה ויציאה נפרדת.

ד. תחילת עבודות הבניה בכל אחד משלבי הפרויקט במגרש 1 ו/או 2 תהיה מותנית בפינוי הדיירים, מתחום השלב לביצוע ומתן דיור חלוף לתקופת הבניה, עד לאכלוס הבניינים.

ה. בנייתם של בניני המגורים תהיה מותנית בהריסת הבניינים הבנויים בתחום שלב הביצוע.

ו. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות.

בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה המצורפת לתוכנית זו שנערכה ע״י שמאי מר דוד טיגרמן הוקצו לכל אחת מ- 72 תתי החלקות במתחם 1.386% חלקים ממגרשים 1 + 2[2].

7.2.4 <u>נת/27/553/א ״תוספת זכויות לפינוי בינוי מתחם ויצמן- בארי״</u>

התכנית מהווה עדכון לתכנית נת/27/553 והינה מוצעת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שעיקרה: חידוש פני העיר, חיזוק מרכז העיר והגדלת מלאי הדירות למגורים.

התכנון כולל הריסת שישה מבנים קיימים, הקמת שלושה בניינים חדשים המשלבים שטחים בנויים לשימוש ציבורי בקומת הקרקע ומתן זכות מעבר להולכי רגל בין הרחובות ויצמן ובארי.

מטרת התכנית, איחוד וחלוקה, שינוי לבינוי ותוספת זכויות בניה במתחם לפינוי בינוי.

עיקרי התוכנית –

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי לנספח בינוי
3. תוספת יח״ד מ- 213 יח״ד ל- 292 יח״ד.

[2] ההקצאה בשני המגרשים 2+1. לכל חוכר זכויות יחסיות בכל אחד משני המגרשים.

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

4. קביעת שטחים לצורכי ציבור אשר יהיו חלק ממבני המגורים בקומת קרקע.
5. קביעת זיקת הנאה.
6. קביעת מס' קומות, זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.

<u>הוראות רלוונטיות לייעוד מגורים ד':</u>

שימושים –

א. מרתפים: חניה, חדרי שירות, חדרים טכניים, חדרי שנאים, מחסנים, חדרים לחברת הניהול והאחזקה ושטחים נלווים לרבות בריכת שחייה על מתקניה, חדר כושר ומועדון דיירים.
ב. קומת כניסה וקומת ביניים: חנייה תפעולית, גינון ופיתוח, גני ילדים, מוסדות ציבור, מבואות, חדרים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, חדרים טכניים, מחסנים ושטח לחברת הניהול והאחזקה. לא יותרו מגורים בקומת הביניים.
ג. קומות עליונות: מגורי, חדרי שירות, חדרים טכניים.
ד. שטחי מוסדות הציבור ישמשו לשירותי חינוך ורווח, קהילה, תרבות ומשרדים עירוניים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח –

כללי:

א. המרחק בין המבנים לא ירד מ- 11 מ'.
ב. תותר הקמת 3 מבנים בתחום הפרויקט.
ג. גובה ק"ק, לרבות באזור מבואות הכניסה למבנים ושטחים משותפים, לא יפחת מ- 6 מ'. תותר הקמת קומת ביניים בתחום זה.
ד. גובה הפרגולות בקומת הקרקע, לא יעלה על גובה קומת הקרקע.
ה. שטחי החנייה למגורים יהיו נפרדים משטחי החנייה המוקצים למוסדות הציבור.

מגורים:

א. 16 יח"ד מתוך היח"ד הנוספות בתכנית יהיו בשטח שלא עולה על 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד). שטח יתר הדירות לא ירד מ- 90 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ליחידה.
ב. בנוסף לטבלת זכויות הבנייה המוקצות, תותר בניית מרפסות ו/או גזוזטראות בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחידה ועד 14 מ"ר ליחידה, על פי התקנות. לא ניתן יהיה לנייד שטח מרפסות/ גזוזטראות לשטח עיקרי למגורים.
ג. לא יותרו דירות גן.
ד. שטחי המחסנים יהיו חלק משטחי השירות שבטבלת הזכויות. ושטח מחסן ליח"ד לא יעלה על 6 מ"ר.

מוסדות ציבור:

א. שטחי הגינון והפיתוח של חצר גני הילדים ומוסדות הציבור יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים.
ב. תותר הקמת 2 כיתות גן ומוסד ציבורי.

קווי בניין:

יהיו לפי תשריט, תותר הבלטת מרפסות עד ל- 40% מקווי בניין קדמיים או עד 2 מ' (לפי הקטן).

מרתפים:

א. גובה מרתפים לא יבלוט מעל פני המדרכה.
ב. יותר קו בניין צידי 0 וקדמי עד 1.5 מ'. יותר קו בניין קדמי 0 במקרה של דרישת רשות מוסמכת.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

טבלת זכויות והוראות בניה לתא שטח 1 בייעוד מגורים ד':

שימוש	גודל מגרש	שטחי בניה			תכסית (% מתא שטח)	מס' יח"ד	מס' קומות		קו בנין
		מעל כניסה		מתחת לכניסה			מעל כניסה	מתחת לכניסה	
		עיקרי	שירות	שירות					
מגורים	6,263	(1) 30,476	12,962	25,052		292			(2)
מבנים ומוסדות ציבור		(3) 430	42		45%				
סה"כ		30,906	13,004	25,052	45%	292	(4) 27	4	

(1) מתוכם 400 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחים אלו יהיו חלופיים למעל או מתחת למפלס הכניסה.

(2) כמופיע בתשריט.

(3) בנוסף לשטחים יותרו עד 400 מ"ר נוספים לטובת קירוי.

(4) קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) + 24 קומות + קומת גג טכנית.

תנאים למתן היתר (עיקריים):

א. תנאי לקבלת היתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום בוועדה המקומית.

ב. ניתן להוציא לכל מבנה בתכנית בנפרד. הבקשה להיתר תכלול תכנון מלא של כל הבנייה בפרויקט, לרבות כלל המבנים, שטחי ציבור, פיתוח, שילוט, הצללות ומטרדי רוח. התוכנית תכלול סימוני הריסות ופירוט מדויק של שלביות הפרויקט.

ג. סימון הפרדה בשימושים ובחניה.

ד. אישור פקיד היערות.

ה. אישור רשות שדות התעופה.

תנאים למתן היתרי אכלוס:

תנאי לאכלוס דירות המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת מוסדות הציבור וגני הילדים הנכללים בבניינים בהם מיועד אכלוס הדירות.

שלביות:

זכויות מתכלות – אם תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו לא יוצא היתר בניה ראשון, יפקעו זכויות הבנייה מכל תכנית זו ויחולו עליה הזכויות לפי התכנית הראשית. ניתן יהיה להעריך מועד זה כנדרש.

בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה המצורפת לתוכנית שנערכה ע"י השמאי מר איצ'ו נעים, הוקצו לתת חלקה 5 בחלקה 518 86/6263 חלקים ממגרש 1[3].

[3] ההקצאה במגרש מס' 1 לעיריית נתניה מתחת לקו, הינה בגין זכויות הבנייה של 430 מ"ר מצב"ר במגרש מס' 1. החלק המוקצה בקרקע מהווה 1.39% משטח מגרש מס' 1, המשקף את החלק היחסי של זכויות הבנייה למצב"ר ביחס לכלל זכויות הבנייה במגרש מס' 1 (430/30,906). יתרת זכויות הבניה הסחירות במגרש מס' 1 (זכויות למגורים) מוקצית לכלל בעלי הזכויות במצב הנכנס מעל לקו עפ"י שוויים היחסי.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

החלק היחסי של חלקת המקור 518 במצב המוצע מכלל המתחם מהווה 16.632% והחלק היחסי של תת חלקה 5 בכלל המתחם הינו 1.368% וזאת בהתאמה לחלק היחסי של תת חלקה 5 בחלקה המסתכם ב- 2/24 חלקים (לפי החלק היחסי ברכוש המשותף).

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	סה"כ שטח עיקרי
516	4993	13/02/1958	הקמת בניין בן 3 קומות המכיל 12 יח"ד בנות 2 חד' וחדרי שירות בשטח של 813.43 מ"ר	813 מ"ר
	6256	21/11/1961	הקמת בניין עזר בשטח של 13.6 מ"ר	
517	4992	13/02/1958	הקמת בניין בן 3 קומות המכיל 12 יח"ד בנות 2 חד' בשטח של 830.3 מ"ר	850 מ"ר
	2015047	26/02/2015	תוספת 2 חדרי ממ"ד לבניין הקיים בקומה א' ו- קומה ב' בשטח של 24 מ"ר	
518[4]	5262	10/02/1958	הקמת בניין מגורים בבינוי בן 3 קומות כולל 12 יח"ד (*)	840 מ"ר
	5990	21/02/1961	הקמת מבנה עזר בשטח של 6.72 מ"ר	
519	4992	13/02/1958	הקמת בניין בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד בנות 2 חדרים בשטח של 830.3 מ"ר	888 מ"ר
	14849	17/11/1982	הוספת 2 חדרים למגורים בשטח של 40.8 מ"ר.	
520	5262	10/02/1958	הקמת בניין מגורים בבינוי בן 3 קומות כולל 12 יח"ד (*)	840 מ"ר
521	4992	13/02/1958	הקמת בניין בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד בנות 2 חדרים בשטח של 830.3 מ"ר	830 מ"ר

(*) הערה – לא נמצא היתר מילולי בחלקות 518 ו-520, כמו כן בתכנית היתר הבניה אין פירוט של טבלת שטחי בניה. בהתאם למדידה גרפית נמצא כי שטח דירתי הינו כ-70 מ"ר ובסך הכל 840 מ"ר עיקרי.

[4] החלקה בה מצויה היחידה הנישומה.

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

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורה של תוכנית לצורך מכר:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקשת
נת/27/553	10/03/2018	146,523 ₪	אין השבחה
נת/מק/27/553/א'	28/11/2019	583,439 ₪	40,000 ₪

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מתודולוגיית השומה וסוגיית רצף תכנוני

9.1.1 שמאי המשיבה

במתחם שבנדון אושרו 2 תוכניות במסגרת מסלול פינוי - בינוי, תוכנית נת/27/553 למועד קובע 10/03/2018 ותכנית נת/מק/27/553/א למועד קובע 28/11/2019 ובשים לב לעובדה זאת (כולל העובדה כי בתכנית נת/27/553 לא נכלל סעיף התכלות) מתבקשת המסקנה כי יש לחשב את ההשבחה עפ"י הלכת "פמיני", בשני שלבים וזאת עפ"י העקרונות המפורטים להלן:

- ✓ בהחלטת בית המשפט עמ"נ 52383-10-20 וועדה מקומית ת"א נ' אשדר מתאריך 26/08/2021 נכללת קביעה מפורשת לאופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, שלפיה יש להביא בחשבון במצב המוצע את כלל הזכויות שהותרו בכפוף להתאמות המתבקשות.
- ✓ ההשבחה תחושב ביחס לכלל חלקת מקור 518 בשטח של 1,175 מ"ר המהווה כ-16.632% מכלל המתחם במצב המוצע כאשר החלק המיוחס לתת חלקה 5 נשוא השומה הינו לפי חלקה ברכוש המשותף 2/24 חלקים.
- ✓ עפ"י פרוטוקול ועדת רישוי מס' 99 מתאריך 02/11/2021 אושרה הקמת 3 מגדלי מגורים בני 24 קומות ל-292 יח"ד מעל קומת קרקע הכוללת 2 כיתות גן ומבנה ציבורי.

בקשה זאת מהווה המשך לבקשה להיתר מס' 20200271 להריסת הבניינים שאושרה בוועדה 81 מיום 15/06/2021 ולבקשה להיתר מס' 202200272 לדיפון וחפירה שאושרה בוועדה מס' 89 מתאריך 24/08/2021.

9.1.2 שמאי המבקש

מתודולוגיית חישוב ההשבחה בפרויקט "פינוי בינוי" –

ביום 26/8/2021 ניתן פס"ד בעמ"נ 5238-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח' אשר קבע כי יש לשום את היטל ההשבחה בהתאם ל- "שיטה הקלאסית". קרי, שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם, אל מול שווי זכויות הבניה במצב החדש תוך שימוש במקדמים מקובלים. כפי שיפורט בהמשך, המבקש סבור כי כאשר מתחשבים בכלל הפרמטרים המחויבים, נכון למועד הקובע, פס"ד של השופטת סרוסי לא הביא עימו לשינוי משמעותי בתוצאת היטל ההשבחה המתקבלת.

בעניין זה, נבקש להפנות את כב' השמאית המכריעה לשומתו המכרעת של מר מרדכי דדון מיום 1/9/2021, לנכס הממוקם ברח' קהילת קנדה 28 (גו"ח 7050/196/25), בתל אביב, במסגרתה נידונה בין היתר סוגיית המתודולוגיה הנכונה לחישוב היטל השבחה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי.

יצוין, כי שומתו המכרעת של מר דדון נערכה לאחר מתן פס"ד של השופטת סרוסי מביהמ"ש המחוזי, וזו כוללת התייחסות פרטנית לפס"ד.

בהכרעתו, קבע כב' השמאי המכריע:

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

"במקרה דנן, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי "דרך המלך" לבחינת ההשבחה במקרה של מכר דירת מגורים, בגין אישורה של תכנית התחדשות עירונית, הינה גישת ההשוואה הישירה וזאת, בהסתמך על החלטות וועדות ערר.

...

כעולה מפסק הדין והחלטות וועדות הערר לעיל, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי – בינוי) את המשקל המוחלט יש לתת בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה, כאשר גישה זו היא העדיפה והרצויה ביותר.

...

לעניין גישת השווי העתידי של המגרש, בשל היותה של גישה זו כרוכה בהנחות רבות של אלמנטים הכוללים: ערכי שווי קרקע מבונה ליח"ד דיור בתמהיל שנקבע לבניה בתכנית, לרבות דירות לדיור בר השגה, שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, עלויות שונות הנובעות מדרישות התכנית להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל (עלות בניית מבני ציבור עבור העירייה, פיתוח שצ"פ, בניית כבישים חדשים), תקופת הדחייה ועוד, אשר עלולים בקלות להביא לעיוותו של אומדן ההשבחה וזאת בשל רגישותם של המקדמים השונים, ערכי השווי ועלויות שונות על הנחות רבות ומורכבות שטרם נולדו.

...

כבקרה, תיבחן חלופה בגישת ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין, המצריכה פחות הנחות לגבי אירועים עתידיים. לעניין חלופה זו, במסגרת ההסכם המותלה בתנאי מתלה (פינוי בינוי), ישנם נתונים לגבי "הדירה החדשה" שיקבלו הנישומים וזאת, חלף "הדירה המקורית" בבניין, כלומר, כבר כיום ניתן לאמוד את שוויה של דירת התמורה אותה יקבלו הנישומים על סמך מסמכי התכנית והסכם עליו חתמו הנישומים עם היזם".

החלטתו של כב' השמאי המכריע לפיה קבע כי הגישה העדיפה ביותר לחישוב היטל השבחה בפרויקט מסוג פינוי בינוי הינה גישת ההשוואה הישירה, מחזקת את העובדה כי פס"ד של השופטת סרוסי לא הביא עמו לשינוי משמעותי בכל הקשור לחישוב ההשבחה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי. בהתאם לקביעתו ולצורך בקרה בלבד, ערך השמאי המכריע תחשיב בהתאם לשווי בגישת ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין הכרוך בפחות הנחות מאשר הגישה הקלאסית לה נטען בפס"ד.

לאחר מתן פס"ד של השופטת סרוסי פורסמו כתבי דעה רבים העוסקים בפרשנות פס"ד, כאשר הבולט שבהם הינו טור הדעה של עו"ד משה רז כהן אשר פורסם לאחר מתן פס"ד של השופטת סרוסי ועוסק בהשלכותיו של פס"ד זה (פורסם באתר מרכז הנדל"ן ובאתר גלובס).

להלן קטעים רלוונטיים מטור הדעה:

"ביחס לאופן חישוב היטל ההשבחה, יש לשום את ההשבחה מנקודת ראות בעלי הזכויות בהתאם לאמות מידה אובייקטיביות ואין זה מעלה או מוריד אם בעסקה

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

קונקרטית אותה חתמו הדיירים התקבלה תמורה רבה או מועטה (ההדגשות לא במקור מ.ש.א.ח.).

ההשבחה היא נגזרת של השאלה מהי התמורה האובייקטיבית בתנאי השוק הנוכחיים, שלה זכאים הדיירים בהתחשב בתכנית המשביחה. על כן הגישה לפיה יש לבחון את ההשבחה על פי תנאים אובייקטיבים ולא על פי עסקה קונקרטית היא הגישה הנכונה והברורה מאליה.

מכל מקום, הגישה האובייקטיבית כמעט ואינה שונה מהסתמכות על עסקה קונקרטית. שוק הפינוי-בינוי הוא משוכלל ורווי מתחרים, היזמים נבחרים במכרזים באופן מקצועי, והתמורה נקבעת בראייה מראש של המדיניות הצפויה של מוסדות התכנון. על כן, התמורה בפועל, כמעט תמיד תשקף באופן הטוב ביותר את התמורה האובייקטיבית. שום שמאי לא יוכל להעריך את התמורה האובייקטיבית טוב יותר מהתמורה שנקבעה בהסכמה בין הצדדים. בעניין זה, אם כן, תוצאת פסק הדין עולה בקנה אחד עם עמדת ועדת הערר ואין בו חידוש של ממש."

בסיכום דבריו ציין עו"ד כהן כי: "החלטת בית המשפט המחוזי (השופטת ירדנה סרוסי) לקבל את הערעור בנקודה זניחה בודדת לגבי אופן חישוב היטל ההשבחה בתוכניות פינוי-בינוי, היא החלטה שיש להצטער עליה. זאת לאו דווקא בשל ההכבדה בשיעור ההיטל – זו צפויה להיות מועטה בכל במקרה – אלא בעיקר בשל הפגיעה ברכיב החשוב ביותר להמשך שגשוגו של תחום ההתחדשות העירונית, רכיב הוודאות. תחשיב חלק הרווח שאינו ניתן לניכוי קשה להערכה ועל כן נתון לשרירותיות.

יודגש, כי טרם פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי דלעיל, הדעה הרווחת בוועדות הערר הייתה לנקוט בגישת ההשוואה: ר' עררי "אשדר", "חדוה פרימרמן", "יוסף ליפשיץ", "קיכלי" ו- "אייהלו אמבה", וזאת בנוסף להכרעות שמאים מכריעים שאימצו אף הם את גישת ההשוואה כגישה העדיפה ביותר בעת בחינת ההשבחה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי. יצוין, כי כל ההחלטות המוזכרות לעיל דנו בהוראות חוק התו"ב ופרשנותו הנכונה ובהן נקבע, כי הגישה העדיפה ביותר להערכת ההשבחה בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי הינה זו הקובעת את ההשבחה בהתאם לעקרון גביית מס אמת, ומביאה לתוצאה אשר עולה בקנה אחד עם עיקרון ההתעשרות והתעשרותם בפועל של בעלי הזכויות במקרקעין.

<u>אופן חישוב ההשבחה בפיצול ל-2 תוכניות פינוי בינוי</u> –

על הנכס הנדון חלות, בין היתר, תכנית נת/553/27 ותכנית נת/מק/27/553/א', תכניות פינוי בינוי. המבקש סבור כי בהתחשב בנסיבות שיפורטו להלן, יש לערוך את תחשיב ההשבחה בגין 2 התוכניות דלעיל, כמהלך תכנוני אחד, וזאת בשונה משומת המשיבה הכוללת חיוב נפרד בגין כל אחת מן התוכניות, זו מניחה כי לא קיימת ביניהן כל תלות ו/או קשר ישיר.

להלן פירוט הטעמים:

תכנית נת/27/553 פורסמה למתן תוקף ביום 23/02/2018 ומטרתה שיקום המתחם ע"י פינוי, הריסה ובנוי מחדש של 6 בנייני מגורים, ובסה"כ 213 יח"ד (מתוכן 72 יח"ד בעלים).

יודגש, כי תכנית זו אינה מביאה לכדאיות כלכלית מינימלית בראי יזם לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל.

מכוח תכנית זו הוקנו לבעלי החלקות זכויות להקמת סה"כ 213 יח"ד מתוכן 72 דירות בעלים, קרי 141 יח"ד ליזם – מכפיל בשיעור של 2.95 (סה"כ דירות מתוך דירות קיימות).

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

בשנת 2016 (טרם אישורה של תכנית נת/27/553) נחתם הסכם פינוי בינוי בין המבקשת דכאן לבין חלק מבעלי הדירות. בהתאם לאמור בהסכם, היזם התחייב, כי תמורת זכויות הבניה הקיימות והעתידיות בחלקות הנידונות יקים וימסור לבעלי הזכויות את "דירות הבעלים".

הסכם הפינוי והבינוי אשר נחתם עם בעלי הזכויות הינו הסכם מותנה המבוסס על התכנית העתידית וכולל התייחסות פרטנית לתכנית זו שתאושר בעתיד.

יודגש, כי במסגרת הסכם הפינוי בינוי שנחתם בשנת 2016, צוין בצורה מפורשת, כי ליזם עומדת זכות לביטול ההסכם.

לעניין זה רלוונטי דו"ח אפס לפרויקט הנדון אשר נערך למועד קובע 12/08/2020 בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכנית נת/27/553/א'. במסגרתו, נקבע כי הרווחיות בפרויקט הינה בשיעור של 14.4% משווי הפרויקט כגמור, רווחיות הנמוכה מזו שהותנתה בהסכם פינוי בינוי לפרויקט הנדון.

למעלה מן הצורך, נציין, כי רווחיות זו הינה בהתבסס על אומדן היטל השבחה חזוי כולל בסך של 10 מש"ח לכלל הפרויקט. ברי לכל, כי ככל והיטל ההשבחה הינו כפי שטוען לו שמאי המשיבה (כ-365 אש"ח/ דירת בעלים, סה"כ לפרויקט כ- 26.28 אש"ח) תתקבל רווחיות בשיעור של כ- 10% בלבד והפרויקט כלל לא יצא אל לפועל.

לפיכך, הרווחיות מכוח תכנית נת/27/553 בהכרח נמוכה מזו של תכנית נת/מק/27/553/א' אשר הגדילה את כמות יחידות הדיור לכדי 292 יח"ד וזאת לאחר תוספת השטח העיקרי.

ברי, כי ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות יצא אל הפועל אך ורק עם אישורה של תכנית נת/מק/27/553/א', זו היוצרת את הכדאיות הכלכלית המינימלית הנדרשת בעיני היזם בכדי להוציא את הפרויקט אל הפועל.

הצדדים פעלו לאישורה של תכנית נת/מק/27/553/א (מיום 28/11/2019), זו הובילה לכדאיות כלכלית מינימלית, הגדלת היקף יח"ד ל-292 יח"ד מתוכן 72 דירות בעלים, קרי 220 דירות יזם- למכפיל ביחס של 4.05, העולה בקנה אחד עם פרויקטים של פינוי בינוי אחרים בעיר נתניה, המאפשר הוצאת פרויקט אל הפועל.

רלוונטית לעניין שומתו המכרעת של מר ארז כהן, לנכס הממוקם בפינת הרחובות הרצל 66, ז'בוטינסקי 16 ו- הרב קוקיס 11 (גו"ח 7141/78,80) בבת ים, במסגרתה נדונה הסוגייה מהו מועד המימוש (מכר/היתר בניה) במסגרת תכנית פינוי בינוי לצורך חיוב ממ"דים.

להלן קטע רלוונטי משומתו:

> "אני סבור שעסקת קומבינציה היא אופציה שמתממשת רק בהיתר, ללא קשר למועד כניסתו לתוקף של ההסכם (ביום חתימתו או ביום אישור התכנית). עסקת קומבינציה מהווה הצהרת כוונות למימוש בהיתר. בהתאם לסעיף 10.1 להסכם, פינוי הדירות מותנה בקבלת היתר. כלומר, כל עוד לא יינתן היתר לא ימומש ההסכם. לכן, לצורך חישוב היטל השבחה, יש לראות בעסקת קומבינציה כמימוש בהיתר ולא כמימוש בשני שלבים: מכר חלקי ואחריו מימוש בהיתר. מהות ומטרת חישוב היטל ההשבחה והפטורים, שונים מחישוב מס שבח ולכן אין להשליך מחוק מיסוי מקרקעין לעניין היטל השבחה. בהתאם לכך, אני סבור שיש לראות את עסקת הקומבינציה כמימוש בהיתר לכל הדירות ולהעניק פטורים לכל הממ"דים...
>
> למסקנה דומה הגיעה ועדת הערר בגב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים כשקבעה: עריכת ההסכם כשלעצמה אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין. כאמור, בהתאם להחלטה

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

ליתן היתר בניה, נקבע המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר,
ומימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה..."

כפי שציין מר ארז כהן, מועד המימוש בתכנית פינוי הינו מועד הוצאת היתר הבניה לפרויקט, וככל ולא יופק היתר בניה – אין כל רלוונטיות להסכם פינוי בינוי אשר נחתם מול בעלי הזכויות. מאחר ותכנית נת/27/553 לא הביאה לכדאיות כלכלית מינימלית הנדרשת לשם הוצאת היתר בניה ובהתאם לזאת אין לראות בה כתכנית משביחה. לראיה, לאחר אישורה של תכנית נת/מק/27/553/א פעלה המבקשת להוצאת ההיתר לפרויקט הנדון. לפיכך, ובהתאם להכרעתו של מר ארז כהן, אין להביא בחשבון כל השבחה מכל תכנית נת/27/553.

ביום 21/01/2020 הוכרז המתחם – "מתחם ויצמן באריי" נתניה (גו"ח 8274/516-521) כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי לפי הוראת שעה מס' 2.

לצורך ביסוס הרווחיות הנמוכה הגלומה במכפיל 2.95 (בתכנית נת/27/553) נערכה סקירת פרויקטים הנכללים במסגרת פינוי בינוי בעיר נתניה, ממנה עולים הממצאים הבאים:

- ✓ פרויקט הרצוג 8-12 (גו"ח 8272/178-180) – בהתאם לתכנון המוצע בפרויקט מתוכננת הריסת 48 דירות בעלים בבינוי ב-3 בנייני מגורים והקמת פרויקט הכולל 2 בנייני מגורים בבינוי בן 27-23 קומות וסה"כ 206 יח"ד חדשות. בהתאם לכך, 158 דירות יזם – מכפיל של 4.29.
- ✓ פרויקט הלפרין 8-6 (גו"ח 8259/100) – בהתאם לתכנון המוצע בפרויקט מתוכננת הריסת 16 דירות בעלים והקמת פרויקט הכולל בניין מגורים בבינוי בן 18 קומות וסה"כ 66 יח"ד חדשות. בהתאם לכך, דירות יזם – מכפיל של 4.152.
- ✓ פרויקט "מתחם דרוקר" – ממוקם בדרום העיר בהתאם לתכנון המוצע בפרויקט מתוכננת הריסת 70 דירות בעלים והקמת פרויקט הכולל בנייני מגורים בבינוי בן 24-19 קומות וסה"כ 280 יח"ד חדשות. בהתאם לכך, 210 דירות היזם – מכפיל של 4.0.
- ✓ פרויקט "ימים הצעירה" (שי עגנון) – בהתאם לתכנון המוצע בפרויקט מתוכננת הריסת 128 דירות קיימות ובניית 514 דירות חדשות. בהתאם לכך, 386 דירות יזם – מכפיל של 4.105.
- ✓ פרויקט "נורדאו" – בהתאם לתכנון המוצע בפרויקט מתוכננת הריסת 138 דירות קיימות ובניית 553 דירות חדשות. בהתאם לכך, 415 דירות יזם – מכפיל של 4.0.

מן המקובץ לעיל מתקבלת תמונה ברורה מאוד לפיה, המכפיל המקובל והראוי לפרויקטים במסגרת תכנית פינוי בינוי בעיר נתניה נע בגבולות מכפיל של 4.29-4.0, ומשכך מכפיל בשיעור של 2.95 כפי שנקבע בתוכנית נת/27/553 אינו מביא לנקודת האיזון והכדאיות הכלכלית בה יזם מוכן יהיה להתחייב, לממש את הפרויקט ולהוציאו אל הפועל.

לעניין זה רלוונטית שומתו המכרעת של מר דדון לנכס הממוקם ברחוב המבדיל 22,24,26 ודרך אבא הלל 120,122 (בגו"ח 6204/408-10) ברמת גן, במסגרתה, נדונה סוגייה נוספת בדומה לסוגיה דכאן, קרי, 2 תכניות פינוי בינוי, לגביהן קבע השמאי המכריע כי יש לשום את ההשבחה בגין התכניות כמהלך תכנוני אחד.

יודגש, כי במקרה דשם, הכדאיות הכלכלית בהוצאת הפרויקט אל הפועל התקיימה בתכנית התחדשות עירונית המקורית, ואילו התכנית השנייה הקנתה אך ורק את זמינות הזכויות מכוח התכנית המקורית (בשונה מן הנכס הנדון בו הכדאיות הכלכלית נוצרה אך ורק עם אישורה של תכנית נת/27/553/א' שהוסיפה שטח עיקרי ויח"ד).

להלן קטע רלוונטי:

"ההשבחה שחושבה לעיל, המהווה את ההפרש בין דירת המגורים הקיימת לבין
דירת התמורה לדבות הנאות עתידיות, הינה ביחס ל-2 התכניות המשביחות

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

שאושרו שכן הן משלימות אחת את השנייה ומאפשרות את ניצול הזכויות בפועל. בפועל תכנית רג/1592 בסמכות ועדה מחוזית הקנתה את זכויות והוראות הבניה, קבעה את משך זמן התכנית והוראות נוספות ותכנית מאוחרת מס' רג/1592/א' בסמכות וועדה מקומית, כללה הוראות של איחוד וחלוקה חדשה באופן שיתאפשר ניצול הזכויות."

יודגש, כי בשומת דדון הוכח כי בטווח הזמן שחלף בין מועדי אישור התכניות לא חלה עליית מחירים (מועדים קובעים לשנים 2017 ו- 2019), ובהתאמה חושבה ההשבחה ללא שינוי בערכי השווי.

בהתאם למקובץ לעיל, יש לחשב את ההשבחה בהתעלם מתכנית נת/27/553 אשר אינה מביאה לכדאיות כלכלית מינימלית, קרי, לתכנית נת/מק/27/553/א' בלבד, זו אשר הביאה לכדאיות כלכלית ועולה בקנה אחד עם הזכות העומדת ליזם לביטול ההסכם כאמור.

9.1.3 <u>מענה המשיבה לשומה הנגדית</u>

השומה מתייחסת להשבחה שנוצרה עם אישור בקשה להעברת זכויות בתת חלקה 5 המהווה יח"ד במתחם המיועד לפינוי בינוי שבו אושרו התוכניות לפינוי בינוי נת/27/553 לתאריך הקובע 10/03/2018 ונת/27/553/א' לתאריך קובע 28/11/2019.

- ✓ יצוין כי ביחס לתוכנית נת/27/553 קיימת טבלת איחוד וחלוקה שנערכה ע"י השמאי מר דוד טיגרמן לפי השווי היחסי של חלקת מקור 518 מהווה כ-16.632% מכלל המתחם במצב מוצע ובהתאמה החלק היחסי של תת חלקה 5 (נשוא השומה) בכלל המתחם הינו 1.386%.

  חלקים אלו תואמים את החלק היחסי של תת חלקה 5 המסתכם ב-2/24 חלקים ברכוש המשותף.
- ✓ בנוסף ביחס לתוכנית נק/מק/27/553/א' נערכה טבלת איחוד וחלוקה מטעם הבעלים ע"י השמאי מר איצ'ו נעים המהווה המשך לטבלת ההקצאה והאיזון שערך מר דוד טיגרמן ולפיה המצב הנכנס בטבלת ההקצאות הינו המצב היוצא בטבלת ההקצאות בתכנית נת/27/553.

במאמר מוסגר יצויין כי תוכנית נת/27/553 אינה כוללת הוראות התכלות לעומת הכללת הוראות התכלות במסגרת תוכנית נת/27/553/א'.

ביחס להשבחה הנובעת ביחס לכל אחת מהתוכניות הנ"ל נערכו ע"י הוועדה תחשיבים מפורטים הנכללים בשומה וזאת בהתאמה לפסיקת בית המשפט המחוזי עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית ת"א נ' אשדר מתאריך 26/08/2021 המהווה פסיקה עקרונית ומחייבת בנושא.

שומת הבעלים נערכה בהנחה שתוכנית נת/27/553 אינה משביחה ובהתאמה חושבה השבחה על ידם עפ"י הפרשי השווי בין שווי יח"ד קיימת לשווי הזכויות לניצול שהתאפשרו בתוכנית הסופית נת/מק/27/553/א'.

לדעת הוועדה, קיימת חשיבות להתייחסות תאורטית לתחשיב ההשבחה עפ"י חלופה זו, וזאת מאחר וחלופת חישוב זאת כוללת גורמי הדחייה ואי הוודאות מצומצמים (באופן המצמצם מהותית את היקף את חילוקי הדעות) כאשר סך ההשבחה המתקבלת על פי חלופה זו קרובה לסך ההשבחה שהתקבלה בתחשיבי הוועדה עפ"י הלכת "פמיני" עובדה המהווה משנה תוקף לנכונות ערכי ההשבחה שנקבעו בשומת הוועדה.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

<u>להלן תחשיב תאורטי המתקבל בהתאמה לעקרונות שבשומת הבעלים שלפיו לא נוצרה השבחה[5] עם אישורה של תב"ע נת/27/553 דהיינו ההשבחה תחושב ביחס לתוכנית נת/מק/27/553/א בלבד, כאשר המצב הקודם יחושב לפי הבינוי הקיים.</u>

לצורך המחשת היקף ההשבחה ותוך פישוט התחשיבים יחושב השווי הקודם בהתאמה לערכי השווי שנקבעו בשומת הבעלים (ללא זכויות בנייה בלתי מנוצלות) לתאריך הקובע 28/11/2019 בסך של 1,050,000 ₪.

ובתוספת שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 100 מ"ר אשר חושבו עפ"י העקרונות המרחיבים שאומצו בתחשיבי הוועדה (וזאת בשים לב למורכבות הניצול והוצאות ההתאמה הנדרשות שמנעו את ניצולם בפועל לאורך כל השנים) אף בתחשיב מרחיב יש לחשבם לכל היותר במקדם של 31% ביחס להיקף זכויות של 70 מ"ר ולפי בסיס של 5,000 ₪ דהיינו בתוספת שווי של 110,000 ₪[6]

ובהתאמה מתקבל כלל שווי מצב קודם בחישוב מרחיב בסך של 1,160,000 ₪

כאשר השווי הראוי במצב מוצע בהתייחס לכלל שווי אפשרויות הניצול המבוקשות ובהתאמות המתבקשות שהינן:

- ✓ ייחוס ההפחתה בגין גורם הדחייה למרכיב ההשבחה בלבד וזאת במקדם של שנתיים התואם את משך הזמן שנדרש בפועל מיום אישורה של התב"ע ועד להגשת הבקשה להיתר וכן את עובדת קיומה של טבלת איחוד וחלוקה.
- ✓ מעבר למתבקש ועל הצד הזהיר ביותר (שנחיצותו מוטלת בספק) הובא בחשבון בנוסף מקדם הפחתה בגין גורם המושע (החופף בחלקו הגדול לגורם הדחייה) תוספת מקדם דחייה נוסף בשיעור של 0.85 שהוחל ביחס לגובה ההשבחה (וזאת כפי שחושב בשומתנו המקורית).

<u>ומתקבל סה"כ השווי מצב מוצע גולמי (כולל כלל השבחות ולפני הפחתות) מסתכם כדלהלן:</u>

שווי מצב חדש			
מהות	מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי ל- 292 יח"ד	30,076	5,000 ₪	150,380,000 ₪
רווחת דיירים	400	1,500 ₪	600,000 ₪
הפחתה בגין מגורים מעל גני ילדים ומבנה ציבור			4,0320,000 ₪ (-)
הפחתה בגין הקמת 2 כיתות גן ומבנה ציבורי + 6 חניות עיליות			3,216,000 ₪ (-)
ומתקבל שווי מצב מוצע ביחס לכלל המתחם לפני דחייה			143,444,000 ₪
החלק היחסי המיוחס לתת חלקה 5 נשוא השומה המהווה 1.386% מהמתחם			1,988,134 ₪

<u>ובהתאמה מתקבלת השבחה לכלל המקרקעין לפי חלופה תאורטית זאת (כולל מרכיבי הפחתה:</u>

מהות	ערכים
שווי מצב מוצע תת חלקה 5	1,988,134 ₪
שווי מצב קודם תת חלקה 5	1,160,000 ₪
השבחה גולמית ביחס לתת חלקה 5	828,134 ₪

[5] עיקרון שלא הוכח.

[6] הזכויות הבלתי מנוצלות הנ"ל לא קיבלו ביטוי כלשהוא בניצול בפועל לאורך עשרות שנים. במתחם נשוא השומה, וכן בהתאמה לעקרונות השמאי המכריע מר דוד דדון שנקבעו בפסיקתו במתחם פינוי בינוי דפנה – ארלוזורוב נמיר.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

מהות	ערכים
דחייה לתקופה של 2 שנים בשיעור היוון של 6%	0.89
ובהפחתה בגין גורם המושע במקדם של 0.85	0.85
ובהתאמה סך ההשבחה כולל גורמי דחייה ומושע מסתכמת ב-	₪ 626,483

יצוין כי היקף ההשבחה הנ"ל קרוב בהיקפו לסך היקפי ההשבחה שהתקבלו בתחשיבי הוועדה ביחס לתוכניות נת/27/553 + נת/27/553/א' המסתכמים בערכים נומינליים ל- 729,962 ₪.

<u>התייחסות לקביעת שמאי הבעלים לפיה עקב חוסר כדאיות כלכלית אין לחשב השבחה בגין תב"ע נת/27/553</u>

<u>קביעת שמאי הבעלים אינה במקומה וזאת מהטעמים הבאים</u>:

- ✓ מסקנות שמאיי הבעלים אינם נשענות על תחשיבי שווי שקיומם מהווה תנאי בסיסי לאפשרות התייחסות כלשהי ביחס אליהן.
- ✓ גם טיעוני שמאי הבעלים "לפיכך הן בהתאם לנתוני שמאי המשיבה תוכנית זו לא השביחה את הנכס שבנדון" טיעון זה שגוי מיסודו מאחר והוא כולל שינוי מהותי ביחס לתחשיבי הוועדה לפיו מקדמי הדחייה והמושע הופעלו על שווי המצב המוצע בכללותו ולא על מרכיב ההשבחה בלבד כמתבקש - שינוי שאינו מתיישב כלל עם העובדות הבסיסיות כדלהלן:
  - עם אישור התוכנית המשביחה מתווסף לשווי הזכויות הבעלים (שווי הדירה הקיימת) שווי נוסף הנובע מתוספת הזכויות שאושרו (מעבר לשוויה של יח"ד הקיימת), שהוא המצב התקף (הכולל כאמור קיומה של יח"ד בשווי מלא לצמיתות) עד להוצאת ההיתר המחייב את הריסת הדירה הקיימת (ורק לאחר ההריסה סך הזכויות הכוללות הינן עפ"י כלל היקף הזכויות שהותרו בתוכנית המוצעת).
- ✓ יוער כי חישוב המביא בחשבון החלת מקדם הדחייה (בגין משך הזמן הנדרש מאישור התוכנית ועד להוצאת ההיתר) ביחס לשווי כלל הזכויות המוצעות וזאת אף במקביל להתחשבות בדמי שכירות כשימוש ביניים אינו נכון עקרונית וזאת מהטעמים הבאים:
  - שווי יח"ד מחושבת לצמיתות ומשכך תוספת שימוש ביניים אינו נכון נוכח העובדה כי עפ"י חלופה זו יתקבל שווי הגבוה מהשווי המלא (לצמיתות).
  - בכל מקרה השווי המתקבל מהיוון דמ"ש בדירת מגורים נמוך מהותית משווי הדירה המלא ולפיכך גם בתקופת הביניים מייצג שווי חלקי בלבד משוויה הריאלי המתבקש.
- ✓ התייחסות לטענות הקיימת לדעתנו בגובה המכפיל הראוי בפרויקטים של פינוי בינוי הנטען בשומתם כמפורט להלן:

בפרויקט שבנדון (עפ"י נת/27/553) 213 יח"ד מוצעות לעומת 72 יח"ד קיימות, המכפיל הינו 2.95 מכפיל זה תואם בעיקרו את המכפילים שנקבעו בפרויקטים שהוצגו בשומת הבעלים כדלהלן ←

<u>פרויקט הרצוג</u> בו אושרה בתאריך 03/05/2018 תכנית נת/מק/49/552/ב' הכוללת אפשרות הקמת 150 יח"ד קיימות דהיינו מכפיל של 3.12.

יודגש כי תוספת הניצול שנקבעה בפרויקט בתב"ע המאוחרת נת/מק/24/552/א מתאריך 01/02/2019 שלפיה נוסף ניצול של 56 יח"ד כלל אינה נובעת ואינה מתייחסת למגרש נשוא השומה אלא מתייחסת לתוספת זכויות שניתנו לבעלי הזכויות "בבית הלבן" (שמיקומה שונה ואשר נהרס שנים קודם לכן), כאשר המגרש נשוא השומה משמש רק "אכסניה" לניצולן של הזכויות האמורות ומשכך המקדם הרלוונטי להשוואה נותר 3.12.

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

פרויקט הלפרין שאושר בתאריך 26/12/2007 תוכנית נת/34/548 הכולל אפשרות הקמת 200 יח"ד במקום 64 יח"ד קיימות דהיינו מכפיל של 2.08.

אכן ביחס לפרויקט זה שונה היקף הניצול בתוכנית נת/49/552/ב' מתאריך 01/02/2019 ל- 4.125 אולם הסיבה להגדלת המכפיל נובעת בעיקרה מהבינוי "במצב הקיים" שכלל בניינים בני 2 ק' בלבד בהם דירות מיוחדות הכוללות חצר צמודה (במיוחד לדירות בקומת הקרקע) ובהתאמה לאמור נדרשה ע"י הבעלים תמורה החורגת מהמקובל.

"פרויקט דרוקר", פרויקט ימים הצעירה (שי עגנון), פרויקט זלמן שניאור ופרויקט נורדאו

פרויקטים ממוקמים בחלק הדרומי של העיר נתניה בשכונות דורה ונרדאו שהינם בעלי מאפייני שווי נחותים מהותית המצריכים בהתאמה הגדלת המכפיל (גם ביחס לפרויקט נשוא השומה) למכפיל 4.

- ✓ בנוסף יצוין כי המכפיל בפרויקט נשוא השומה בהתייחס להיקפי הבנייה הינו בגבולות של 6 (כ-5,000 מ"ר קיימים ב- 72 יח"ד קיימות לעומת 30,076 מ"ר מוצעים).
- ✓ בנוסף יודגש כי הוראות תוכנית נת/28/553 (התוכנית הראשונה) לא כוללות סעיף התכלות (אשר קיים בחלק ניכר מתוכניות השוואה) עובדה שאינה מתיישבת עם טיעון הבעלים ביחס לגורם חוסר הכדאיות הבסיסי שהיה קיים וידוע לכאורה בתוכנית זו.

9.1.4 הכרעה

השומה דנן עוסקת במימוש זכויות בניה בדרך של היתר בניה בפרויקט פינוי בינוי.

בתחילה תכנית הר/27/553 אשר מטרתה הינה התחדשות עירונית ע"י פינוי הריסה ובינוי מחדש, משנה את אופי הבינוי ומרחיבה את זכויות הבניה.

בהמשך תכנית נת/מק/27/553/א אשר באה לעדכן את תכנית נת/27/553 התקפה מוסיפה לבינוי זכויות בניה ויחידות דיור במתחם לפינוי ובינוי.

קיימת מחלוקת בין הצדדים באם יש לחשב את ההשבחה עבור כל תכנית בנפרד (לעמדת המשיבה) או כמהלך תכנוני אחד רק למועד אישור תכנית נת/מק/27/553/א (עמדת המבקשת).

כאשר טענת שמאי המבקש היא מאחר ותוכנית נת/27/553 לא הביאה לכדי כדאיות כלכלית מניצול הזכויות יש לראות בתוכנית נת/מק/27/553א כהמשכה של תוכנית נת/27/553 אשר מביאה לכדאיות כלכלית ולמימושה.

בהתאם לפסיקה בהלכת פמיני[7] נקבע כי במקרה של רצף תוכניות משביחות יש להעדיף את "שיטת המדרגות" כשיטת חיוב ראויה.

דרך חישוב השבחה בפרויקטים של פינוי ובינוי שנקבעה בפס"ד אשדר[8] קובעת כי יש לשום את היטל ההשבחה בהתאם ל- "שיטה הקלאסית". קרי, שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם (ללא פוטנציאל בגין התוכנית המשביחה), אל מול החלק היחסי של זכויות בעלי הדירה בכלל התוכנית, תוך התחשבות בגורמים המשפיעים על השווי (כגון דחייה במימוש, מטלות ציבוריות, שכ"ד, עלויות הריסה, וכו').

אין עוררין כי תוכנית נת/27/553 מוסיפה זכויות בניה ביחס למצב הקודם, אין עוררין כי התוכנית עומדת בפני עצמה, ושאלת מימושה לא תלויה בתוכנית הבאה אלא בתנאי השוק (מחירים ואומדנים). שאלת הכדאיות הכלכלית אינה רלוונטית לסוגיית היטל ההשבחה, אלא רק לסוגיית מימוש התוכנית. ומכיוון שנכון למועד הכנת

[7] בר"ע 04-4217 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

[8] עמ"נ ת"א 52383-10-10 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.

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

השומה התוכנית מומשה (בין אם בשל קיומה של תוכנית נוספת אשר שיפרה את הכדאיות ובין אם בשל תנאי השוק ועליית המחירים) – שכן התבקש היתר בניה, הרי שיש לבחון את קיומה של ההשבחה בכל אחת מהתוכנית בנפרד.

לעניין טענת הכדאיות הכלכלית ונושא המכפיל יפים דבריו של השמאי המכריע יעקב פז בעניין גו"ח 8274/562 אשר דן בסוגייה דומה וקבע:

> " אני סבור כי גם נושא המכפיל המקובל ברחבי העיר אינו רלוונטי לעניין ההשבחה במקרקעין שבנדון. המכפיל מציין את נקודת האיזון שבלעדיו לא ייצא הפרויקט מהכח אל הפועל, מנקודת מבט היזם. בחינת ההשבחה באמצעות כימות התועלת בתכנית הפינוי- בינוי המוקנית למי מהצדדים (היזם במקרה של המכפיל), הינה צד שני לאותו מטבע העומד בניגוד לעקרון שנקבע בפס"ד אשדר. את ההשבחה יש לבחון בהתאם להוראות התוספת השלישית והפסיקה, כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון, ולא מנקודת מבט של מי מהצדדים. משכך, איני מוצא טעם להרחיב ולהתייחס לטיעוני הצדדים בסוגיה זו".

לאור האמור לעיל אני מקבלת את עמדת המשיבה כי יש לחשב את ההשבחה עבור כל תוכנית בנפרד.

9.2 תכנית נת/27/553

9.2.1 מהות השבחה

9.2.1.1 שמאי המשיבה

עפ"י תכנית זו אוחדו החלקות שבייעוד למגורים 521-516 ל- 2 מגרשי תמורה בשטח נטו של 6.623 ד' הכולל ניצול של 213 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 23,103 מ"ר + 401 מ"ר מועדון דיירים וזאת בבינוי של 16-18 קומות.

9.2.1.2 שמאי המבקש

המבקש סבור כי תכנית נת/27/553 אינה יוצרת כדאיות כלכלית מינימלית לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל ומשכך לא השביחה את החלקות הנדונות. לפיכך, לשיטת המבקש יש לראות את תכנית נת/27/553 ו- נת/מק/27/553/א' כמהלך תכנוני אחד המאפשר את הוצאת הפרויקט אל הפועל.

9.2.1.3 הכרעה

תוכנית נת/27/553 שינתה את ייעודן של החלקות לאזור מגורים מיוחד רב קומות הכולל 213 יח"ד וכמו כן הגדילה את היקף השטחים העיקריים ושטחי השירות. בהתאם לסעיף 9.1.4 תחשיב ההשבחה נערך נכון למועד הקובע לאישורה של תכנית נת/27/553 דהיינו 10/03/2018.

9.2.2 מצב קודם

9.2.2.1 שמאי המשיבה

✓ הערכת השווי במצב הקודם תיקבע לפי שווי יח"ד כבנויות כאשר שווי זה נקבע בהתאמה לעסקאות השוואה בבניינים סמוכים הכוללים בינוי זהה, אשר ביחס אליהם לא היה קיים

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

בתאריך הקובע פוטנציאל שווי הנובע מקידום תוכנית ספציפית (במסלול פינוי או במסלול תמ"א 38).

- ✓ שטח יח"ד נשוא השומה (ללא הרחבות) מסתכם בכ- 70 מ"ר.

שטח בלתי מנוצל לכל יח"ד (מכוח תכנית נת/1/ש/100) מסתכם בכ- 100 מ"ר[9].

בהתחשב בהיקפי שטחים בלתי מנוצלים אופייניים ביח"ד ותיקות בהיקף של כ- 30 מ"ר, יחושב שווי יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות ביח"ד נשוא השומה בהיקף של 70 מ"ר, כאשר מימושן בהתחשב בגורמי דחייה[10] ומושע יחושב במקדם של 0.31 דהיינו בהיקף של כ- 22 מ"ר.

9.2.2.2 <u>שמאי המבקש</u>

מבלי לגרוע מהטענה הבסיסית לפיה תוכנית זו לא השביחה את הנכס, להלן התייחסות למס' נק' העולות משומת המשיבה:

<u>דחייה לתום חייו הכלכליים של הבניין</u> – תום החיים הכלכליים של הבניין הוערך על ידי המשיבה בכ- 80 שנים (החל משנת 1958). בהתאם לזאת, הובאה בחשבון דחייה בת 20 שנים בשיעור היוון של 6%, מקדם דחייה בשיעור 31%.

יצוין, כי בהתאם להוראות התכניות החלות, זכויות הבניה הנוספות זמינות לניצול וניתן לממשן בדרך של הרחבת הדירות הקיימות ו/או הוספת 6 יח"ד בחלקה הנידונה.

השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הותרת הבינוי הקיים, בתוספת יתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול. כמו כן, בהתאם להוראות תכנית נת/1/ש/100 (סעיף ז' להוראות) בגין הריסת הבניינים הנדונים ובנייה חדשה, תותר תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% משטח החלקה. משכך, רק בגין תוספת זכויות אלה (6% משטח החלקה במכפלת חלקה היחסי של היחידה מושא חוות דעת זו), יש להביא בחשבון דחייה לתום חייו הכלכליים של הבניין הנדון ולא כפי שערכו שמאי המשיבה בגין מלוא יתרת זכויות הבניה.

בעיון שנערך במסמכי הרישוי של בנייני המגורים המפורטים בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה עולה, כי בחלקם נבנו מרפסות סגורות וחדרי יצאה לגג.

משכך, ולאור היותם בניינים הדומים לבניינים הנדונים (שנת בניה סמוכה, מאפייני בינוי ומיקום) יש להביא בחשבון את מלוא יתרת זכויות הבניה כזמינות ללא כל דחייה, למעט ביחס לתוספת הזכויות בשיעור של 6% (בגין הריסת מבנה והקמתו מחדש, היקף כולל של 6 מ"ר בלבד).

כתימוכין נוספים, להלן היתרי בניה שהופקו במהלך השנים במתחם הנדון לתוספת בניה ע"ג בניין קיים:

- ✓ גו"ח 8247/517 (רח' בארי 65) – היתר בניה מס' 2015047 מיום 26/02/2015 לפיו הותרה תוספת 2 חדרי ממ"ד לבניין קיים בהיתר בקומה א' ובקומה ב' בשטח של 24 מ"ר.
- ✓ גו"ח 8247/519 (רח' בארי 63) – היתר בניה מס' 14949 מיום 27/03/1982 לפיו הותרה תוספת 2 חדרי ממ"ד לבניין קיים בהיתר בקומה א' ובקומה ב' בשטח של 24 מ"ר.

[9] הנ"ל כולל 6% בגין הריסה

[10] דחייה לתום החיים הכלכליים המוערכת ב-20 שנה

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

בהתאם למקובץ לעיל, המבקש דוחה את תכלית הדחייה בה נקטו שמאי המשיבה ביחס למלוא יתרת זכויות הבניה, זו אינה עולה בקנה אחד עם היתכנות מימוש הזכויות במצב הקודם וכל תכליתה הינה הפחתת שווי המצב הקודם בצורה מלאכותית.

9.2.2.3 <u>תגובה לשומה נגדית</u>

<u>בהתייחס לשווי זכויות הבלתי מנוצלות –</u>

שומת הבעלים כללה תוספת שווי בגין זכויות בנייה בלתי מנוצלות לכל יח"ד (אשר נוספו לשווי הדירה הקיימת) וזאת במקדם התאמה 0.8, התחשיב מוטעה מהסיבות הבאות:

- קיום תוספת שווי זכויות מהותיות כנטען אינו משתלב כלל עם עובדת חוסר ניצולן בפועל וזאת לאורך עשרות שנים כאשר מתוך 72 יח"ד הורחבו 3 יח"ד בלבד (מתוכן 2 יח"ד בהן נוספו ממ"דים בלבד ויח"ד נוספת בהיקף של כ-40 מ"ר).
- העדר המימוש בפועל נובע מהקושי והמורכבות בניצול התוספות האמורות, אשר מחייבות מעבר להסכמה נרחבת של הבעלים גם ביצוע בפועל בהינף אחד (הכולל לפחות את יח"ד הנכללות בקווים האנכיים שבבניין) וכל זאת בנוסף להוצאות ההתאמה המהותיות הנדרשות בגין בנייה חדשה בצמוד לבנייה ישנה כולל צורך בשינויים בבנייה הקיימת.

כמו כן, היקפי השטחים הנרחבים הבלתי מנוצלים כוללים אלמנט שוליות נרחב ביותר.

- רלוונטית לנושא פסיקה שניתנה לאחרונה ע"י השמאי המכריע מר דוד דדון מתאריך 11/02/2022 במתחם "דפנה- ארלוזורוב- נמיר" בה בהתייחסות לניצול חדרי יציאה לגג (אשר מימושם בשונה מזכויות כלליות אפשרי באופן מידי ובוודאי שאינו דחוי לתום החיים הכלכליים של הבניין) ובה נקבע כי: "זכויות בנייה תאורטיות לחדר גג ומרפסת גג, כאמור זכויות אשר יתכן כי קונה מרצון לא היה מביא בחשבון ומתן לשווי המקרקעין במצב הקודם כלל לאור המורכבות במימושם".

אולם על הצד הזהיר חושב שווים במקדם שווי משוקלל בשיעור של 0.44.

לפיכך מתבקשת המסקנה בהתייחס לפרויקט נשוא השומה לפיה ההתאמה לשווי הכלכלי הראוי בשים לב לשוני המהותי באפשרויות הניצול הינו אף פחות מהמקדם שהובא בחשבון בשומת הוועדה בשיעור של 0.31.

9.2.2.4 <u>הכרעה</u>

א. <u>זכויות הבניה</u> –

אין עוררין כי בהתאם לתוכניות מאושרות קיימות זכויות בניה נוספות. אני דוחה את מענה המשיבה כי העדר המימוש בפועל מוכיח כי זכויות אלה אינן ישימות וע"כ יש לדחותן לתום החיים הכלכליים של הנכס, שכן רבים המקרים ברחבי הארץ בהם מבנים דומים מאותה תקופת בניה ואותו סוג בינוי מימשו את זכויות הבניה הנוספות על הקיים למרות סוג המבנה, השיתוף במקרקעין / המורכבות והקושי. העדר מימושן דה פקטו יכול לנבוע משיקולים סובייקטיביים שאין לקחתם בחשבון, או משיקולים אובייקטיבים של מגבלות בניה שיש לקחתם בחשבון. מעיון בתוכניות הבניה לצד תשריטי הבית המשותף וכן באמצעות עיון בתצלומי האוויר, ניראה כי

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

מימוש של כ-40 מ"ר לכל יח"ד אפשרי באופן מידי במגבלת קווי הבניה. באשר ליתרת זכויות הבניה מעבר ל- 40 מ"ר אני מקבלת את עמדת המשיבה כי יש לדחותן לתום החיים הכלכליים.

להלן פירוט זכויות בניה במצב הקודם: בהתאם לתכנית נת/100/ש/1 ו- נת/400/7/86.

חלקה	ייעוד	שטח חלקה במ"ר	זכויות בניה בסיס לפי נת/100/ש/1	סה"כ זכויות בסיס במ"ר	זכויות מנוצלות לפי היתר	זכויות זמינות (1)	זכויות דחויות (2)		
						זכויות בסיס לניצול מיידי[11]	יתרת זכויות בסיס[12]	תוספת בגין הריסת מבנים 6%	תוספת מחסנים בקומת מרתף 3 מ"ר ליח"ד
518	מגורים א'	1,175	167.5%	1,968.1	840	480	648.13	70.5	36
חלק מיוחס לתת חלקה 5				164	70	40	54.01	5.88	3

(1) זכויות זמינות – הובא בחשבון כי זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של 40 מ"ר ליח"ד הינן זמינות וכי נדרשת התאמה לבינוי קיים במקדם הפחתה בשיעור של 0.7.

(2) זכויות דחויות – יתרת זכויות הבניה (מעל 40 מ"ר ליח"ד), זכויות בהיקף של 6% בגין הריסה וזכויות למחסנים בקומת המרתף הובאו בחשבון בדחייה לתום החיים הכלכליים.

ב. <u>דחייה לתום חייו הכלכליים של הבניין</u> –

לעניין משך הדחייה של יתרת הזכויות עד לתום חייו הכלכליים של המבנה נכון למועד הקובע, בהתחשב בגיל המבנים (כ- 60 שנים) ולאור היקף יח"ד (מושע), הנני מקבלת את הסכמת הצדדים כי תקופת הדחייה הינה בת 20 שנים.

לאור זאת הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.31 (20 שנה, 6%).

9.2.3 <u>מצב חדש</u>

9.2.3.1 <u>שמאי המשיבה</u>

א) <u>זכויות בניה ומועדון דיירים</u> –

הערכת השווי במצב המוצע תיקבע על בסיס היקף הזכויות הניתנות לניצול בכלל המתחם הכוללות 213 יח"ד בשטח מבונה עיקרי של 23,102 מ"ר + 402 מ"ר חדר כושר ובהתאמה לחלק היחסי של חלקה 518 (1.632%) היקף הזכויות העיקריות המיוחסות לחלקה הינן ל- 3,842 מ"ר + 66 מ"ר חד"כ.

ב) <u>מקדם דחייה</u> –

בהתייחס לגורמי הדחייה שיש להפחית מההשבחה הגולמית (דחייה נדרשת להוצאת היתר והפחתה בגין גורם המושע) קיימת חפיפה שמשמעותה לכאורה צורך בהתחשבות בגורם דחייה הארוך בלבד.

אולם, על הצד הזהיר הובאו בחשבון גורמי דחייה ביחס לכל אחת מההפחתות כדלהלן:

- הפחתה להשלמת הליכים עד להוצאת ההיתר לתקופה של 6 שנים דהיינו מקדם שווי של 0.70.
- הפחתה נדרשת בגין גורם המושע במקדם של 0.85.

[11] הובאה בחשבון תוספת בניה זמינה בהיקף של 40 מ"ר לכל יח"ד לניצול מידי על הבינוי הקיים.

[12] יתרת זכויות הבניה (מעבר ל- 40 מ"ר ליח"ד) הובאה בדחייה לתום החיים הכלכליים.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

ג) <u>עלויות הריסה ופינוי –</u>

הובאו בחשבון עלויות הריסה לבינוי הקיים (בהיקף 840 מ״ר) לפי בסיס למ״ר בסך 300 ₪.

9.2.3.2 <u>שמאי המבקשת</u>

מבלי לפגוע בטענתנו המרכזית כי תכנית זו לבדה אינה מביאה לכדאיות כלכלית מינימלית הנדרשת לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל, ככל שלא תתקבל עמדתנו, להלן התייחסות למס׳ נקודות משומת המשיבה:

א) <u>זכויות בניה ומועדון דיירים –</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו 66 מ״ר עיקרי לשימוש כחדר כושר. יודגש, כי הנ״ל אינו מהווה שטח סחיר והגדרתו היא שטח פנאי בדומה לשטח המיועד למועדון דיירים אותו לא ניתן להמיר לשטח מגורים סחיר ו/או לשווקו בנפרד, ומשכך אין להביאו בחשבון.

כתימוכין לכך, שומתו המכרעת של מר יעקב פז ברח׳ דרך הפארק (גו״ח 7650/423) ברעננה, במסגרתה נידונה סוגיית הכללת שטח מועדון דיירים כחלק מן המצב החדש בבניין לשימושים מעורבים של מגורים ומסחר. נקבע, כי יש להפחית את השטח המיוחס עבור מועדון הדיירים ולא ליתן לו כל שווי.

בהתאם לכך, סבור המבקש כי אין להכליל את חדר הכושר בשטח של 66 מ״ר כחלק מהמצב החדש.

ב) <u>מקדם דחייה ומושע –</u>

טענתו של שמאי המשיבה לפיה את מקדם הדחייה ומקדם המושע יש להפעיל על מלוא ההשבחה שגויה בבסיסה. נכון למועד הקובע זכויות הבניה מכוח תכניות בניין עיר מאושרות במצב הקודם, הינן זמינות לבניה מידית ולא נדרשת כל דחייה לניצולן. הדחייה מתגבשת אך ורק עם אישורה של תכנית נתו/27/553 והיא מגלמת את משך הזמן בו ייקח למס׳ רב של בעלים להתאחד, לגבש נציגות, לבחון הצעות יזמים, להתקשר עם יזם ולהוציא פרויקט מורכב שכזה אל הפועל. לפיכך, יש להפעיל את מקדם הדחייה אך ורק ביחס לשווי המצב החדש ולא על ההשבחה כולה המושפעת, בין היתר, משווי המצב הקודם שממילא זמין לחלוטין.

להלן מס׳ החלטות שמאים מכריעים ביחס לפרויקטים של פינוי-בינוי, בהן נקבעה תקופת דחייה ארוכה יותר ביחס לזו שקבע שמאי המשיבה וכן אופן השימוש במקדם הדחייה ביחס לשווי המצב החדש ולא על סך ההשבחה:

הכרעות בנוגע לתכנית גב/413					
שמאי מכריע	מועד שומה	גו״ח	כתובת	שנות דחייה	שיעור היוון
עומר סרחאן	29/03/2020	6162/45	ההסתדרות 20	10	6%
בועז קוט	07/12/2020	6163/73	ההסתדרות 37	8	6%
בועז קוט	07/12/2020	6163/71	המאבק 61	10	6%
בועז קוט	15/12/2020	6163/73	ההסתדרות 35	8	6%
הכרעות בנוגע לתכנית גב/589 למועד קובע 01/01/2018					

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

הכרעות בנוגע לתכנית גב/413					
שמאי מכריע	מועד שומה	גו"ח	כתובת	שנות דחייה	שיעור היוון
שמאי מכריע	מועד שומה	גו"ח	כתובת	שנות דחייה	שיעור היון
אריה אריאל	16/07/2019	6162/160	ההסתדרות 4	7	6%

להלן הכרעות נוספות לעניין היקף הדחייה הראוי:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שנות דחייה	שיעור היוון	מקדם דחייה
דנה שיחור	6163/73	ההסתדרות 35, גבעתיים	9	6%	59.19%
בועז קוט	6163/73	ההסתדרות 35, גבעתיים	8	6%	62.7%
שוש שרביט	6110/226	דפנה 38, ת"א	7	6%	66%
שוש שרביט	6133/467	לא גארדיה 69, ת"א	8.5	6%	60%
גיל הרצברג	-	ארלוזרוב 192 , ת"א	8	6%	62.74%

בהתאם למוצג לעיל, סבור המבקש כי תקופת הדחייה אותה הביאו בחשבון שמאי המשיבה אינה בתחום הסבירות.

בנוסף, ביחס למקדם המושעא אותו הביאו בחשבון שמאי המשיבה והפעילו ביחס לסך ההשבחה ולא ביחס לשווי המצב החדש בלבד. יודגש, כי ערב אישורה של התכנית הנדונה חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה הנדונה ידוע ומוסדר ברשם המקרקעין. זאת להבדיל מלאחר אישורה של תכנית נת/27/553, המאחדת 6 חלקות השונות בשטחן, בהיקף זכויות הבניה המוקנות להן ולמס' רב של בעלי קרקע שונים (72 בעלים), תוך תוספת יח"ד חדשות, אלו הביאו למושעא הגבוהה בצורה משמעותית מאשר במצב הקודם. לפיכך, יש להפעיל את מקדם המושעא אך ורק ביחס לשווי המצב החדש ולא על ההשבחה כולה.

לעניין זה רלוונטית החלטת ועדת הערר תא/8198/0718 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' חדוה פרימרמן, במסגרתה פורטו שלושת הגישות להערכת שווי המצב החדש בתכניות מסוג פינוי בינוי ושם נכתב כי יש להפעיל את מקדם הדחייה יחד עם יתר המקדמים על שווי המצב החדש.

בהתאם לכך, המבקש סבור כי יש להביא בחשבון את מקדמי הדחייה והמושעא במסגרת שווי המצב החדש, ולא להפעילם ביחס לסך ההשבחה כפי שטוען שמאי המשיבה, שהרי אלו נוצרו רק עם אישורה של תכנית נת/27/553. יודגש, כי הפעלת המקדמים כפי שערך שמאי המשיבה ביחס להשבחה, מובילה בהכרח לפגיעה מלאכותית בשווי המצב הקודם וכתוצאה מכך לעיוות.

ביחס לטענה נוספת אותה העלה שמאי המשיבה, לפיה מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון בשומתו בגין מושעא (85%) ובגין דחייה (70%) הינם מקדמים חופפים.

יודגש, כי מקדם הדחייה מגלם את משך הזמן בו ייקח למס' רב של בעלים להתאחד, לגבש נציגות, לבחון הצעות יזמים, להתקשר עם יזם ולהוציא פרויקט מורכב שכזה אל הפועל. יודגש, כי אף אם לא הייתה נדרשת כל תקופת דחייה להוצאת היתר בניה, עדיין היה נותר הצורך בשימוש במקדם הפחתה למושעא.

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

לדוג' שתי חטיבות קרקע הכוללות את אותה התקופה הנדרשת להוצאת היתר בניה, האחת בבעלות אחודה והשנייה במושעא של עשרות בעלי קרקע. ברי לכל, כי רוכש סביר הרואה לנגד עיניו את שתי חטיבות הקרקע, לא יהיה מוכן לשלם תמורה זהה בעדן.

בהתאם לזאת אין לראות במקדמים דלעיל כמקדמים חופפים, אלא כמקדמים שאינם תלויים.

מעבר לאמור לעיל ולצורך הוכחת טענתנו כי תכנית זו לבדה אינה מביאה לכדאיות כלכלית להוצאת הפרויקט אל הפועל ואינה יוצרת עימה השבחה, נביא בחשבון את התחשיב אותו ערך שמאי המשיבה ללא כל שינוי מלבד הפעלת מקדמי הדחייה והמושעא על שווי המצב החדש ולא על ההשבחה.

בהתאם לכך, יתקבל כי שווי המצב החדש הינו בסך של 849,169 ₪ (1,472,175 ₪ X 0.7 X 0.85), בעוד שווי המצב הקודם בחוות דעתו של שמאי המשיבה הינו בסך של 1,182,650 ₪. לפיכך, בהתאם לנתוני שמאי המשיבה, תוכנית זו לא השביחה את הנכס הנדון.

ג) <u>עלויות הריסה</u>

בתחשיב שווי המצב החדש, הביאו בחשבון שמאי המשיבה עלויות הריסה בסך של 1,583,100 ₪ אותם חישבו בהתבסס על היקף שטחים בנויים בסך 5,277 מ"ר במכפלת 300 ₪/מ"ר.

בחישוב הפחתת עלויות הריסה יש להביא בחשבון את השטח ברוטו הבנוי בחלקות הנידונות ולא את שטח דירות המגורים בלבד. מעיון בהיתר בניה מס' 20200271 מיום 15/06/2022, הותרה הריסתם של 6 בנייני המגורים הקיימים במתחם בשטח של 7,000 מ"ר.

מכאן סבור המבקש כי יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש, שטחים להריסה בהיקף 7,000 מ"ר ובמכפלת 300 ₪/מ"ר על הצד הזהיר, קרי, סה"כ 2,100,000 ₪ עלויות הריסה ופינוי.

9.2.3.3 <u>הכרעה</u>

א) <u>זכויות בניה ומועדון דיירים –</u>

על פי הזכויות בתכנית נת/27/553 הובאו בחשבון שטחים עיקרים להקמת 213 יח"ד בהיקף של 23,102 מ"ר.

התכנית מקנה זכויות בניה נוספות בהיקף של 402 מ"ר אשר לפי סעיף 12.2 לתקנון התוכנית ישמשו כשטח משותף לרווחת הדיירים לשימושים כגון: חדרי כושר, ספא, חדרי משחק לילדים וכיו"ב. מכיוון ששטח זה אינו סחיר ומהווה חלק בלתי נפרד מהשטחים המשותפים המשמשים את כלל הדיירים במבנה, הרי שאני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי אין מקום להביאו בחשבון בנוסף לשטחים הדירתיים.

ב) <u>מקדם דחייה –</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם דחייה 0.7 (של 6 שנים) וכן הפחתה נוספת של 0.85 בשל מורכבות הפרויקט והמושע. שמאי המבקש הציגו הכרעות של שמאים מכריעים אשר קבעו מקדם דחייה של 8-10 שנים לפי 6% ללא הפחתה בגין מורכבות פרויקט ומושע. כהערת ביניים אציין כי שתי הגישות מביאות לאותו מקדם דחייה.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

מקדם הדחייה מגלם בתוכו גם את מורכבות הפרויקט ומרכיב המושע, ולכן לא מצאתי לנכון לתת הפחתה נוספת מעבר למקדם הדחייה. בשל היקף הפרויקט ומכיוון שהסכמי הפינוי בינוי שהוצגו בפני נחתמו לפני המועד הקובע, הנני מעריכה את מקדם הדחייה לפי 6 שנים בשיעור של 6%.

ג) <u>עלויות הריסה –</u>

בבירור שערכתי עם קבלני הריסה ופינוי נמצא כי 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 הסכמת הצדדים בדבר עלות ההריסה בסך 300 ₪/מ״ר נכון למועד הקובע.

את השטח המיועד להריסה במתחם הנני קובעת בהתאם לתכנית הבקשה להריסת מבנים – היתר בניה מס׳ 2022104 מיום 04/07/2022, כפי שאותרו על ידי באתר הוועדה המקומית, ולפיהם הותרה הריסת 6 מבני מגורים ובהם 72 יח״ד בהיקף של 5,208 מ״ר.

בבדיקה שערכתי נמצא כי היקף שטח זה תואם גם את השטח ברוטו שנמדד על ידי על בסיס תשריטי הבית המשותף ובבדיקה חוזרת גם ע״פ היתרי הבניה לתוספות הבניה.

ד) <u>מרפסות ומחסנים</u>

שמאי הצדדים לא כללו בתחשיב השומה שטחים סחירים נוספים כגון מרפסות ומחסנים. בשומה המכרעת בחרתי לתת ביטוי לשטחים אלו בתחשיב ההשבחה, תוך התייחסות לשווי מ״ר מבונה אקו׳ אשר לא מגלם שטחים אלו. שטח המחסנים נקבע לפי 6 מ״ר לכל דירה, ושטח המרפסות נקבע לפי 12 מ״ר לכל דירה.

9.2.4 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

9.2.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

א. <u>שווי מ״ר בנוי –</u>

להלן עסקאות השוואה למ״ר בנוי ללא מרכיב פוטנציאל ספציפי לפינוי בינוי/ תמ״א 38 (כולל זכויות בנייה בלתי מנוצלות ליח״ד בהיקף של כ- 30 מ״ר):

גוש	חלקה	יום המכירה	תמורה	שטח עפ״י היתר במ״ר	שווי זכויות בלתי מנוצלות במ״ר אקו׳	גילום הזכויות הבלתי מנוצלות במונחי מ״ר	שוו מ״ר בנוי
8274	565	28/03/2018	₪ 1,100,000	70	10	3	₪ 15,068
8274	572	04/09/2018	₪ 1,150,000	65	10	3	₪ 16,912
8274	567	23/08/2018	₪ 1,170,000	70	10	3	₪ 16,027
ממוצע							₪ 16,003

להלן עסקאות השוואה בבניינים בבניה ותיקה (שנבנו לאחר 1980):

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

גו"ח	יום המכירה	תמורה	שנת בניה	חד'	שטח במ"ר	מעלית	חניה	סה"כ מ"ר אקו'	שווי מ"ר בנוי
8274/119/9	10/01/2018	₪ 1,475,000	1988	4	99	1.05	1.1	114.345	₪ 12,900
8274/102/18	06/03/2018	₪ 1,390,000	1981	3	95	1.05	1.1	109.725	₪ 12,668
8274/647/5	13/09/2018	₪ 1,080,000	1980	3	53	1.05	1.1	61.215	₪ 17,643
8274/698/16	04/10/2018	₪ 1,470,000	1990	3	85	1.05	1.1	98.175	₪ 14,973
8274/76/16	18/12/2018	₪ 1,820,000	1982	5	83	1.05	1.1	95.865	₪ 18,973
8274/103/12	13/08/2018	₪ 1,470,000	1982	4	107	1.05	1.1	123.585	₪ 11,895
ממוצע									₪ 14,844

בהתאמה לנ"ל נקבע שווי מ"ר בנוי בנכס נשוא השומה לתאריך הקובע 10/03/2018 בסך של 15,500 ₪.

ב. <u>שווי מ"ר מבונה –</u>

להלן מס' פסיקות שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה:

- ✓ הכרעה של השמאי המכריע מר אלי כהן מתאריך 30/01/2019 בגו"ח 8271/130 מגרש 3, רח' הרב קוק אנדריוס נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 07/04/2017 בסך של 4,500 ₪.
- ✓ הכרעה של השמאי המכריע מר בצלאל קציר מתאריך 14/12/2019 בגו"ח 8271/130 מגרש 5, רח' הרב קוק אנדריוס נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 02/03/2016 בסך של 4,500 ₪.

עפ"י הנ"ל כולל התאמות מתבקשות נקבע שווי מ"ר מבונה בנכס נשוא השומה לתאריך הקובע 10/03/2018 בסך של 4,500 ₪.

9.2.4.2 <u>שמאי המבקש</u>

א. <u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u> –

לגישת המשיבה שווי מ"ר בנוי בנכס הנידון הינו בסך של 15,500 ₪/מ"ר.

ביחס לעסקאות המכר המוצגות בשומת המשיבה יצוין, כי הסתמכות על מסד נתונים הכולל דירות מגורים אשר נבנו לפני שנת 1980, אינו עולה בקנה אחד עם החלטות ועדות ערר והחלטות שמאים מכריעים, בהן נקבע כי בהערכת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות אשר אינן מגלמות פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תכנית תמ"א 38. עסקאות המכר אותן הציג שמאי המשיבה הינן מבנייני מגורים אשר נבנו טרם שנת 1980 ומשכך בהכרח מגלמות פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38.

כתימוכין, שומתה המכרעת של יעל הרון (גו"ח 7145/11,148,149) בת ים, בה נדונה סוגיית חישוב ההשבחה במסגרת תכנית פינוי בינוי, בה נקבע במסגרת חישוב שווי המצב הקודם כי יש לבחון את התמורה המתקבלת בעסקאות מכר לדירות מגורים בנויות אשר נבנו לאחר 01/01/1980 בנטרול השפעת מעלית, ממ"ד, חניה צמודה ומרפסת שמש.

בנוסף, לגישת שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי בו נקט מגלם יתרת זכויות בניה בהיקף של כ- 30 מ"ר/ליח"ד.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

המבקש סבור כי יש להביא בחשבון עסקאות מכר מבניינים אשר נבנו החל משנת 1980 המנצלים את מלוא זכויות הבניה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. בכך מתייתר השימוש בהנחות מלאכותיות לעניין גילום זכויות הבניה בערכי השווי.

להלן התייחסות לעסקאות המכר המוצגות בשומת המשיבה אשר לגישתה נבנו לאחר שנת 1980:

- ✓ עסקה מיום 10/01/2018 לנכס בגו"ח 8274/119 – הניתוח נערך לשטח דירתי בהיקף של 99 מ"ר. יצוין כי בהתאם להיתר בניה מס' 16912 מיום 20/02/1987 עולה, כי שטח דירת המגורים הינו 88 מ"ר בלבד (6 יח"ד / 528.91 מ"ר).
- ✓ עסקה מיום 06/08/2018 לנכס בגו"ח 8274/102 – היתר בניה מס' 12348 להקמת המבנה ניתן ביום 27/08/1978. משכך, מגלם בהכרח פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תכנית תמ"א 38 על תיקוניה.
- ✓ עסקה מיום 13/09/2018 לנכס בגו"ח 8274/647 – היתר בניה מס' 8786 להקמת המבנה ניתן ביום 0/08/1969. זאת ועוד, אותרה בתיק הבניין של הנכס בקשה לחיזוק מבנה קיים בהתאם לתמ"א 38 תוך הוספת 11 יח"ד חדשות. משכך, מגלם בהכרח פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תכנית תמ"א 38 על תיקוניה.
- ✓ עסקה מיום 13/08/2018 לנכס בגו"ח 8274/103 – היתר בניה מס' 10289 להקמת המבנה ניתן ביום 16/09/1973. משכך, מגלם בהכרח פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תכנית תמ"א 38 על תיקוניה.

בהתאם לכך, המבקש סבור כי יש לשלול את מסד הנתונים אשר שימש את שמאי המשיבה בקביעת השווי, ויש להביא בחשבון עסקאות מכר לדירות מגורים אשר נבנו החל משנת 1980, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

9.2.4.3 <u>הכרעה</u>

א. <u>שווי מ"ר בנוי</u> –

לצורך בחינת שווי מ"ר בנוי נכון למועד הקובע נבדקו עסקאות מכר של דירות מגורים במבנים ותיקים בגוש הנדון שנבנו לאחר שנת 1980, אותרו על ידי התוכניות והיתרי הבניה (ככל שניתן), נבדקה שנת הבניה הוצאו כל תשריט הבית המשותף ונבחנו ההצמדות (חניה / מחסן), נבחנה קיומה של מעלית, נמדדו שטחי הדירות, ועל בסיס מלוא הנתונים חולץ השווי למ"ר בנוי אקו'.

להלן ניתוח העסקאות:

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה	שנת בניה[13]	חד'	שטח[14]	מרפ'	מחסן	חניה[15]	מ"ר אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו' מתואם ב- ₪
1	21/03/2017	8274/655/1	טרומפלדור 17	₪ 1,650,001	1993	4.5	106	5	אין	חיצונית	109	14,000
2	25/04/2017	8274/698/15	רבי עקיבא 32	₪ 1,490,000	1997	3	91	9	אין	חיצונית	96	14,311

[13] נעשתה התאמה לגיל המבנה ולקיומה של מעלית בכל עסקאות ההשוואה לפי הפחתה של 5%.

[14] מדידה גרפית מהיתר בניה / תשריט בית משותף.

[15] הופחת שווי חניה חיצונית פתוחה לפי 55,000 ₪ שווי חניה מקורה לפי 65,000 ₪.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה	שנת בניה[13]	חד'	שטח[14]	מרפ'	מחסן	חניה[15]	מ"ר אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו' מתואם ב- ₪
3	05/12/2017	8274/118/9	בארי 73	₪ 1,545,000	1985	4	100	אין	אין	חיצונית	100	14,190
4	08/12/2017	8274/117/10	בארי 75	₪ 1,509,998	1981	4	92	אין	אין	חיצונית	92	15,062
5	10/01/2018	8274/119/9	בארי 71	₪ 1,475,001	1987	4	91	אין	אין	חיצונית	91	14,861
6	04/03/2018	8274/665/12	שרת 1	₪ 1,630,000	1991	4	85	7	2	חיצונית	89	16,797
7	06/03/2018	8274/773/9	רבי עקיבא 46	₪ 1,625,000	1996	4.5	100	7	אין	מקורה	104	14,355
8	06/05/2018	8274/654/13	שדה יצחק 11	₪ 1,640,000	1994	5	105	5	אין	חיצונית	108	14,042
9	22/05/2018	8274/654/4	שדה יצחק 11	₪ 1,555,000	1994	5	105	5	10	חיצונית	112	12,812
10	05/09/2018	8274/698/19	רבי עקיבא 32	₪ 1,680,000	1997	4	91	7	אין	חיצונית	95	16,377
11	04/10/2018	8274/698/16	רבי עקיבא 32	₪ 1,470,000	1997	3	91	9	אין	חיצונית	96	14,111
12	26/10/2018	8274/698/13	רבי עקיבא 32	₪ 1,750,000	1997	5	124	6	אין	מקורה	127	12,636
13	01/11/2018	8274/105/12	בארי 77	₪ 1,515,000	1992	5	107	4	אין	מקורה	109	12,669
14	31/01/2019	8274/667/9	בארי 81	₪ 1,560,000	1991	4	96	5	אין	חיצונית	99	14,552
15	21/02/2019	8274/658/4	בארי 62	₪ 1,665,000	1994	5	105	7	אין	מקורה	109	14,044
16	21/06/2019	8274/76/7	שרת 9	₪ 1,555,002	1982	4	87	3	אין	מקורה	89	16,034
17	10/09/2020	8274/107/8	שד' ויצמן 102	₪ 1,490,000	1985	3	93	אין	אין	חיצונית	93	14,695
18	09/12/2020	8274/107/9	שד' ויצמן 102	₪ 1,360,000	1985	4	94	אין	אין	מקורה	94	13,121
ממוצע												₪ 14,400

← לאור המוצג לעיל מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 14,400 ₪ ובהתאמה למבנה ישן מתחילת שנות ה- 60 (מחד) וגודל הדירות (מאידך) מתקבל שווי מ"ר בנוי של 14,000 ₪.

ב. <u>שווי מ"ר מבונה</u> –

להלן סקירת שומות מכריעות בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בסמוך למועד הקובע לשומה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	מס' קומות	מס' יח"ד	מגלם מרפסת	מגלם מחסן
בצלאל קציר	8271/130	02/03/2016	₪ 4,500	20	78	כן	כן
אלי כהן	8271/130	07/04/2017	₪ 4,500	26	102	כן	כן
דורית פריאל	8231/253	25/10/2017	₪ 5,000	8	8	לא	כן
עומר סרחאן	8231/90	04/01/2018	₪ 4,300	9	9	כן	לא[16]
ארז כהן	8267/375	09/04/2018	₪ 4,200	8	15	כן	כן
משה נדם	8231/143	13/08/2018	₪ 4,300	4	4	לא	לא

[16] חושבו בנוסף גם שטחי השירות לפי מקדם 0.3/0.4.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

← למרות הסכמת הצדדים בדבר השווי למ״ר מבונה לפי 4,500 ₪/מ״ר, מכיוון שתחשיב ההשבחה בשומה המכרעת נערך עבור כל השטחים הסחירים לרבות שטחי המרפסת והמחסנים, מצאתי לנכון לאמוד את השווי למ״ר מבונה אקו׳ ולא העיקרי.

בהתאם לשומות מכריעות אלה, ובהתאמה לשווי המגלם מרפסת ומחסן, תוך התאמה למס׳ הקומות ומס׳ יח״ד, מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע לפרויקט הנדון של 4,200 ₪/מ״ר.

9.2.5 תחשיב השבחה

9.2.5.1 שמאי המשיבה

שווי מצב קודם			
מהות	שטח מבונה	שווי מ״ר מבונה/ בנוי	סה״כ שווי
שווי מרכיב הבנוי	70	15,500 ₪	1,085,000 ₪
זכויות בניה בלתי מנוצלות	22	4,500 ₪	97,650 ₪
סה״כ שווי מצב קודם			1,182,650 ₪

שווי מצב חדש			
מהות	שטח מבונה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי מיוחס לחלקה 518	3,842	4,500 ₪	17,289,000 ₪
חדר כושר	66	4,500 ₪	89,100 ₪
בניכוי עלויות הריסה	840 -	300 ₪	252,000 - ₪
שווי מצב מוצע ביחס לחלקת מקור 518 (לפני הפחתות לגורמי דחייה)			17,126,100 ₪
שווי מצב מוצע ביחס לתת חלקה 5 (המהווה 2/24 חלקים מחלקה 518)			1,427,175 ₪

השבחה	
שווי מצב חדש	1,427,175 ₪
שווי מצב קודם	1,182,650 ₪
השבחה גולמית מיוחסת לתת חלקה 5	244,525 ₪
דחייה ל-6 שנים בשיעור היוון של 6%	0.70
הפחתה בגין גורם המושע	0.85
סה״כ השבחה ביחס לתת חלקה 5 בחלקה 518	146,523 ₪

9.2.5.2 שמאי המבקש

בשומת המבקש נטען כי אין כדאיות וכי התכנית אינה משביחה. בהתייחסות המבקש לתגובת המשיבה הוצג תחשיב המבוסס על עקרונות התחשיב בשומתו של יעקב פז בעניין גו״ח 8274/562-564 ונמצא כי ההשבחה הינה שלילית.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

9.2.5.3 הכרעה

שווי מצב קודם					
שטח בנוי קיים / יתרת זכויות הבניה [17]	שטח	שווי מ"ר מבונה/ בנוי	מקדם שווי	מקדם דחייה/ התאמה לבינוי קיים	סה"כ שווי ב- ₪
שווי מרכיב הבנוי	70	₪ 14,000	1	1	₪ 980,000
זכויות בסיס בלתי מנוצלות לבינוי על הקיים	40	₪ 4,200	1	0.7	₪ 117,600
יתרת זכויות בסיס בלתי מנוצלות	54	₪ 4,200	1	0.31	₪ 70,322
תוספת 6% בגין הריסת מבנים	6	₪ 4,200	1	0.31	₪ 7,649
ממ"ד	12.5	₪ 4,200	1	0.7	36,750
מחסן	3	₪ 4,200	0.4	0.31	₪ 1,562
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 1,213,883

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי 213 יח"ד	23,102 מ"ר	1	23,120 מ"ר
ממ"דים	2,663 מ"ר	1	2,663 מ"ר
מרפסות	2,556 מ"ר	0.5	1,278 מ"ר
מחסנים	1,278 מ"ר	0.4	551 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			27,554 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 4,200
סה"כ שווי מצב חדש (לפני התאמות)			₪ 15,725,540
עלויות הריסה	5,208 מ"ר	₪ 300	(-) ₪ 1,562,400
סה"כ ביניים			₪ 114,163,140
דחייה	6 שנים	6%	0.7050
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 80,480,509
החלק המיוחס לתת חלקה 5		1.386%[18]	₪ 1,115,460

השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 1,115,460
שווי מצב קודם	₪ 1,213,883
סה"כ השבחה	אין השבחה

[17] חישוב שטחי יתרת זכויות הבניה מפורט בסעיף 9.3.2.4

[18] בהתאם לטבלת איזון של תוכנית נת/27/553

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

9.3 תכנית נת/מק/27/553/א'

9.3.1 מהות ההשבחה

9.3.1.1 שמאי המשיבה

התוכנית שבנדון עדכנה והוסיפה לאפשרויות הניצול שהיו קיימות במצב קודם (עפ"י נת/27/553) זכויות בניה לפי הפירוט כדלהלן:

- ✓ התוכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים וזאת כהמשך לטבלת איזון קיימת.
- ✓ הגדלת מס' יח"ד מ-213 יח"ד ל- 292 יח"ד דהיינו תוספת 79 יח"ד (במסגרת היח"ד שנוספו נכללות 16 יח"ד קטנות).
- ✓ תוספת שטח עיקרי למגורים מ-23,102 מ"ר ל- 30,076 מ"ר דהיינו תוספת שטח עיקרי 6,974 מ"ר.
- ✓ שינוי בינוי מ-2 בניינים בני 16 קומות + 2 בניינים בני 18 קומות (סה"כ 4 בניינים במצב הקודם) ל- 3 בניינים בני 24 קומות, שמשמעותם עלייה ממוצעת משוקללת בגובה ב- 7 ק'.

יצוין עפ"י בקשה להיתר בהתאמה לבינוי המוצע מתקבלת צפיפות של 5 יח"ד ב-16 קומות בניין (B3) ו-4 יח"ד ביתר הקומות האופייניות וזאת לעומת צפיפות ממוצעת במצב קודם של כ- 3.1 יח"ד וכן גריעת 2 יח"ד פנטהאוז (בבניין שבוטל).

- ✓ נוספה מטלה ציבורית לבניית 2 כיתות גני ילדים ומבני ציבור ברמת מעטפת בשטח עיקרי של 430 מ"ר עיקרי + ש"ש + 6 חניות עיליות (כולל שטח לקירוי חצרות גני ילדים בהיקף של 600 מ"ר).
- ✓ בשים לב למועד אישור הבקשה להיתר הובא בחשבון ביחס למצב המוצע מקדם דחייה על הצד המרחיב (בהתעלם מחפיפה/ גריעת משך הזמן הנדרש להכנת תוכנית הגשה להיתר מסך משך הדחייה) לתקופה של שנתיים.

ואילו ביחס למצב הקודם הובא בחשבון מקדם דחייה לתקופה של 4 שנים.

9.3.1.2 שמאי המבקש

מהות ההשבחה הינה פרויקט התחדשות עירונית במסגרת "פינוי-בינוי" הכולל הריסת 6 בנייני מגורים ותיקים הכוללים סה"כ 72 יח"ד והקמת פרויקט מעורב למגורים ומבני ציבור, ובסה"כ 292 יח"ד בבינוי בן 24 קומות וקומת גג טכני מעל קומות קרקע וביניים לשימושי מוסדות הציבור.

תחשיב שווי במצב הקודם נערך בהתבסס על שווי דירת המגורים הבנויה, בתוספת זכויות הבניה הזמינות לניצול התורמות לשווי מכוח תכנית נת/100/ש/1 ותכנית נת//86/7/400. בהתאמה לחלק היחסי של היחידה הנדונה (2/24) ובהתחשב בפחת פונקציונאלי (התאמה לבינוי קיים). נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון אינם מגלמים פוטנציאל מכוח תכנית תמ"א 38, עליהם נערכו ההתאמות הנדרשות למאפייני הבינוי הקיים, הובאו בחשבון מקדמי התאמה ראויים.

תחשיב שווי במצב החדש נערך בהתאם ל"גישה הקלאסית", קרי, בהתבסס על מלוא זכויות הבניה מכוח התכנית, תוך התחשבות בעלות הקמת מבני ציבור, עירוב שימושים, דחייה, עלויות הריסה ומושעא.

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

9.3.1.3 <u>הכרעה</u>

תכנית נת/מק/27/553/א התירה תוספת 79 יח"ד מ- 213 ל- 292 יח"ד, תוספת של 6,974 מ"ר שטח עיקרי למגורים מ-23,102 מ"ר ל- 30,076 מ"ר, שינוי בינוי מ- 4 מבנים ל- 3 מבנים, תוספת 6 קומות מ- 18 ל- 24.

כמו כן התכנית קבעה שטחים לצורכי ציבור אשר יהיו חלק ממבני המגורים בקומת הקרקע.

כפי שנקבע בהכרעתי לעיל לעניין הרצף התכנוני תבחן ההשבחה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון כקרקע ריקה ופנויה[19] נכון למועד הקובע לאישור תכנית נת/מק/27/553/א'.

9.3.2 <u>מצב קודם</u>

9.3.2.1 <u>שמאי המשיבה</u>

השווי במצב הקודם נערך בהתאם לזכויות ע"פ תוכנית נת/27/553 תוך שימת דגש לשיקולים הבאים:

א. <u>זכויות בניה ומועדון דיירים</u> –

אפשרויות הניצול ביחס לחלקת מקור 518 מסתכמות ב←

3,842 מ"ר + 66 מ"ר חדר כושר – שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (לא כולל ממ"ד) 108 מ"ר.

ב. <u>דחייה</u> –

ביחס למצב הקודם הובא בחשבון מקדם דחייה לתקופה של 4 שנים.

9.3.2.2 <u>שמאי המבקש</u>

המבקש דוחה את תחשיב המשיבה על עקרונותיו וזאת מהסיבות הבאות:

אופן חישוב שווי המצב הקודם – שווי המצב הקודם בשומת המשיבה נערך בהתאם לשווי המצב החדש בתכנית נת/27/553.

שמאי המבקש סבורים כי תכנית נת/27/553 לא השביחה את הנכס הנדון וכי יש לחשב את ההשבחה לפרויקט הנידון, אך ורק ביחס לתכנית נת/מק/27/553/א' הנדונה.

בהתאם לזאת, יש לקבוע את שווי המצב הקודם בתכנית נת/מק/27/553/א', בהתאם לשווי הדירות הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה לניצול.

יחד עם זאת, ככל שלא תתקבל עמדתנו, להלן התייחסות לנקודות העולות מעיון בתחשיב המשיבה:

א) <u>מועדון דיירים / חדר כושר</u> –

אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין השטח המיועד למועדון דיירים, זאת לאור העובדה כי אינו מהווה שטח סחיר והגדרתו היא שטח פנאי אותו לא ניתן להמיר לשטח מגורים סחיר ו/או לשווקו בנפרד.

ב) <u>מקדם דחייה</u> –

שמאי המשיבה הביאו בחשבון תקופת דחייה בת 4 שנים בשיעור היוון 6%. בלתי סביר כי תובא בחשבון תקופת דחייה ארוכה יותר במצב הקודם – 4 שנים, לעומת תקופת הדחייה במצב החדש – שנתיים. זאת לאור העובדה, כי במסגרת המצב החדש נוספו 79 יח"ד, היקף שטחים של כ- 6974 מ"ר/ עיקרי למגורים, מטלות ציבוריות להקמת 2 גני ילדים והקמת מוסד ציבורי ועוד התניות

[19] בבדיקה שערכתי נמצא כי נכון למועד הקובע השימוש הטוב והיעיל ב- 2 מצבי התכנון הינו קרקע ריקה ופנויה.

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

רבות ביחס להוצאת היתר בניה (ס' 7.2 להוראות תכנית נת/מק/27/553/א'). לפיכך, גישתם של שמאי המשיבה לפיה מקדם הדחייה נמוך יותר במצב החדש שגויה ואינה עולה בקנה אחד עם הוראות התכניות.

זאת ועוד, הרי שנכון למועד עריכת השומה הנגדית חלפו למעלה משנתיים וטרם הופק היתר בניה לפרויקט הנדון.

בהתאם לכך, סבור המבקש כי מקדם הדחייה בו נקטו שמאי המשיבה במצב הקודם שגוי ואינו משקף נאמנה את המצב התכנוני החל על הנכס, וכי כל מטרתו היא יצירת מצג שווא לפיו שווי המצב הקודם נמוך ביחס לשווי המצב החדש.

9.3.2.3 <u>הכרעה</u>

בבדיקה שערכתי נמצא כי השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו קרקע ריקה ופנויה וזאת ע"פ זכויות הבניה בתוכנית נת/27/553. לכן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי את השווי במצב הקודם יש לאמוד לפי תוכנית נת/27/553 בהתייחס להשפעות הבאות:

א) <u>זכויות בניה ומועדון דיירים –</u>

הובאו בחשבון זכויות הבניה כפי שנקבע המצב החדש לתכנית נת/27/553 בהיקף של 23,102 מ"ר עיקרי לבניית 213 יח"ד.

כמו כן, כפי שנקבע בעניין תכנית נת/27/553 לא הובא בחשבון השטח למועדון דיירים, מאחר והוא אינו שטח סחיר ואין לחייב בגינו בהיטל השבחה.

ב) <u>מקדם דחייה –</u>

הובא בחשבון מקדם דחייה של 2.5 שנים בשיעור של 6%

ג) <u>מרפסות ומחסנים</u>

שמאי הצדדים לא כללו בתחשיב השומה שטחים סחירים נוספים כגון מרפסות ומחסנים. בשומה המכרעת בחרתי לתת ביטוי לשטחים אלו בתחשיב ההשבחה, תוך התייחסות לשווי מ"ר מבונה אקו' אשר לא מגלם שטחים אלו. שטח המחסנים נקבע לפי 6 מ"ר לכל דירה, ושטח המרפסות נקבע לפי 12 מ"ר לכל דירה.

9.3.3 <u>מצב חדש</u>

9.3.3.1 <u>שמאי המשיבה</u>

אפשרויות הניצול יחושבו לכלל המתחם ומהם ייגזר השווי המיוחס לחלקת מקור 518 בשיעור של 16.63% אשר כוללות ניצול ל- 292 יח"ד בשטח מבונה עיקרי של 30,076 מ"ר דהיינו בשטח מבונה עיקרי ממוצע ליח"ד של 103 מ"ר ליח"ד.

א) <u>תוספת קומות</u>

הובאה בחשבון עליית השווי בגין שינוי בינוי הכולל תוספת גובה ממוצע של 7 קומות (17 קומות בבינוי במצב הקודם לעומת 24 קומות במצב מוצע).

ששיעורו יוערך לפי בסיס של 10,000 ₪ ליח"ד X 292 יח"ד X 7 ק' = 20,440,000 ₪

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

ב) <u>הפיכת שטחים שוליים לשטחים עיקריים</u>

הובאה בחשבון עליית שווי בגין הפיכת שטח שולי לעיקרי בהיקף של 5 מ"ר בכ"א מ-213 היח"ד במקדם 10%

ומתקבלת השבחה בגובה של ← 5 מ"ר X 213 יח"ד X 5,000 ₪ X 0.1 = 532,500 ₪

ג) <u>צפיפות קומתית</u>

שינוי הבינוי בבניין B3 הכולל 16 קומות בניצול של 5 יח"ד בקומה לעומת ממוצע של 3.1 יח"ד במצב קודם שמשמעותו הפחתת שווי בשיעור של 25,000 ₪/יח"ד.

5 יח"ד X 16 ק' X 25,000 ₪/ ליח"ד = (2,000,000 ₪)

ד) <u>הגדלת צפיפות ליתרת יח"ד</u>

והפחתה בגין צפיפות ביחס ליתרת יח"ד[20] 15,000 ₪/ ליח"ד X 200 יח"ד[21]= (3,000,000 ₪)

ה) <u>עירוב שימושים</u>

הובאה בחשבון הפחתת שווי בגין התרת גני ילדים ומבני ציבור מתחת לבניינים B2 ו- B3 בהיקף של 430 מ"ר עיקרי + 600 מ"ר חצרות מקורות. ההפחתה תחושב ביחס ל- 90 יח"ד[22] בשיעור של 238% משווי יח"ד ממוצעת של 600,000 ₪ = (4,320,000 ₪)

9.3.3.2 <u>שמאי המבקש</u>

להלן התייחסות לנקודות העולות מעיון בתחשיב המשיבה:

א) <u>תוספת קומות–</u>

במסגרת המצב החדש נוספו קומות לצרכי המגורים. לגישתם של שמאי המשיבה יש להביא בחשבון תוספת שווי לקומה בסך של 10,000 ₪ במכפלת כלל יח"ד בפרויקט -292 יח"ד, ומספר הקומות שנוספו 7 קומות (17 קומות במצב קודם לעומת 24 קומות במצב החדש).

תחילה, תוספת הקומות בתכנית הינה תוצאתית בלבד ונובעת בעיקרה מן השינוי במאפייני הבינוי, תוספת יח"ד והשטחים, ביחס למצב הקודם.

שיטת החישוב בה נקט שמאי המשיבה מביאה בחשבון תוספת שווי לכלל הדירות בפרויקט כתוצאה מהגבהת הבינוי. יחד עם זאת, בפועל תוספת הקומות רלוונטית למס' מועט של יח"ד ולא לכלל יחידות הדיור. בנוסף, חיוב בגין תוספת קומות כפי שערך שמאי המשיבה יוביל בהכרח לגביית מס שלא כדין, וזאת בהתחשב בעובדה כי הקומה הממוצעת בפרויקט השתנתה ב-3.5 קומות בלבד ולא ב- 7 קומות כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה[24].

---

[20] מקומה ממוצעת של 3.1 יח"ד ל – 4 יח"ד.

[21] 292 יח"ד – 80 יח"ד (ניצול ב- 16 קומות בבניין B3) – 12 יח"ד פנטהאוז (ב- 6 קומות) = 200 יח"ד.

[22] 10 קומות ראשונות בכ"א מ- 2 הבניינים הכוללות ניצול קומתי של 4.5 יח"ד = 90 יח"ד.

[23] חלה טעות סופר שלפיה חושבה השבחה בשיעור של 8% במקום 5%.

[24] 2/24=12, 17/2= 8.5, 12-8.5= 3.5 קומות בלבד

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

זאת ועוד, בחישוב לפיו במצב הקודם שטח קומה טיפוסית הינו כ-340 מ״ר עיקרי, במכפלת 4 בניינים ו-8.5 קומות הממוקמות מעל הקומה הממוצעת, מתקבל כי כ-2,888 מ״ר עיקרי לבניין ובסה״כ 11,550 מ״ר עיקרי ממוקמים בקומות הגבוהות מן הקומה הממוצעת במצב הקודם.
תימוכין לכך ניתן למצוא במס׳ רב של שומות מכריעות בהן נידונה הקלה לתוספת קומות ובהן חושבה ההשבחה אך ורק ביחס לפער שבין הקומה הממוצעת בשני מצבי התכנון.
נקודה מהותית נוספת המציגה את העיוות בתחשיבם של שמאי המשיבה הינה ערכי השווי אותם הביאו בחשבון. אלה מבוססים על שומתו המכרעת של מר אלי כהן (גו״ח 8217/130) בה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 4,500 ₪ המגלם קומה ממוצעת 12 בדומה לקומה הממוצעת בתכנית הנידונה. בהתאם לזאת, תוספת השווי בה נוקט שמאי המשיבה מובילה בהכרח להתעשרותה של הוועדה המקומית שלא כדין. יאמר, כי ככל ונתוני ההשוואה היו מגלמים קומה ממוצעת נמוכה יותר מאשר בפרויקט הנדון, אזי היה מקום לבצע התאמות לקומה ממוצעת.

ב) <u>הפיכת שטח שולי לעיקרי –</u>

לטענת המשיבה יש להביא בחשבון כי במסגרת המצב החדש שטח ממוצע ליח״ד הינו בגבולות של כ- 103 מ״ר, לעומת המצב הקודם בו שטח ממוצע ליח״ד הינו בגבולות של 108 מ״ר. בהתאם לכך, נקט במקדם אקו׳ בגין ביטול שוליות בשיעור 10% במכפלת 5 מ״ר ובעבור 213 יח״ד.
תחילה, ההשבחה אותה חישב שמאי המשיבה בגין שוליות אינה עולה בקנה אחד עם השומה המכרעת של מר אלי כהן (גו״ח 8271/130) בה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 4,500 ₪ בהתייחס ליחידת דיור בשטח ממוצע של 95 מ״ר עיקרי. כידוע, בהתאם לעקרון השוליות, שווי מ״ר מבונה בדירות קטנות הינו גבוה יותר משווי מ״ר מבונה בדירות גדולות ומשכך ככל ונדרשת התאמה, זו צריכה להיות מבוצעת ביחס להפחתת ערכי השווי. בהתאם לזאת, סבורים המבקשים, כי ככל וחלה השבחה בגין שוליות, זו מגולמת בערכי השווי בשומתו המכרעת של מר אלי כהן.

ג) <u>מועדון דיירים –</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון בתחשיב 400 מ״ר עיקרי לשימוש כמועדון דיירים.
הנ״ל אינו מהווה שטח סחיר והגדרתו היא שטח פנאי בדומה לשטח המיועד למועדות דיירים אותו לא ניתן להמיר לשטח מגורים סחיר ו/או לשווקו בנפרד, ומשכך אין להביאו בחשבון.

ד) <u>עירוב שימושים</u>

בהתאם לבקשה להיתר בניה מס׳ 20200273, בבניינים B2 ו- B3 עתידה להיבנות קומת קרקע וקומת ביניים בייעוד למבני ציבור – 2 גני ילדים בתוספת חצרות צמודות ומוסד ציבורי. יודגש, כי נתוני ההשוואה בשומת המשיבה אינם מגלמים כלל עירוב שימושים ומשכך נדרשת התאמתם למאפייני הפרויקט הנדון.
בהתחשב בבינוי המוצע, הכולל קומת קרקע וקומת ביניים (בשלמות) בשימושים שאינם למגורים, כניסות ויציאות נפרדות ולובי נפרד לכל שימוש. גורם ההפרעה הנוצר כתוצאה מעירוב השימושים בא לידי ביטוי לא רק ביחס לחלק מדירות המגורים, אלא ביחס לכלל שטחי הפרויקט. ניתן למנות גם השפעתו של גורם ההפרעה, ביחס לשטחי החצר בפרויקט, תנועת רכבים ערה בעל הקרקע, השפעה על תנועת הרכבים בתת הקרקע, ועוד.
להלן מס׳ שומות מכריעות בהן נקבע שיעור הפחתה בגין עירוב שימושים:

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים
גבע בלטר	8268/61,70,73,95	רח' הרצל פינת דיזנגוף, נתניה	17/11/2017	90%
עומר סרחאן	30614/312	דרך בית חניניא, ירושלים	19/04/2017	90%
מוטי דיאמנט	8264/6	רח' דיזינגוף 32, נתניה	21/12/2015	90%
יעקב פז	3703/526-527	רח' לוי אפשטיין 16-18, רחובות	27/05/2014	90%

משכך, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לעירוב שימושים בשיעור של 95%, ביחס לכלל שטחי הפרויקט, וזאת על הצד הזהיר.

9.3.3.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה חישב את השווי הכולל של כל אחד ממצבי התכנון כפונקציה של שטחי הבניה, ובמצב החדש קיזז או הוסיף את אומדן השווי של כל שינוי ושינוי ביחס למצב הקודם, בין אם השפעה חיובית (כגון תוספת קומות, דירות קטנות, שוליות) ובין אם השפעה שלילית (כגון הגדלת צפיפות). בשיטה זו עלולים לפספס השפעות שליליות או חיוביות[25].

תחשיב זה מתאים לחישוב השבחה בגין הקלות בבניה, שם נבחנת השפעת ההקלה על כלל הבינוי, אולם, כאשר עורכים תחשיב למסת בנייה כה גדולה, ניתן לאמוד את ההשבחה על בסיס ממוצעים, שכן על כל דירה קטנה ישנה דירה גדולה ועל כל דירה גבוהה יש עלות בניה נוספת, ועל כל הגדלת צפיפות בקומה יש הקטנת צפיפות בקומה אחרת ועוד השפעות אשר מקזזות זו את זה ולא ניתן להתחקות אחר כל ההשפעות.

למען הסר ספק, ערכתי 2 טבלאות על בסיס פרוגרמה תכנונית רעיונית בהתאם לנספח הבינוי ותקנון התוכנית. טבלה אחת כללה 231 שורות כאשר כל שורה מתארת יח"ד בהתאם לתוכנית נת/27/553, וטבלה השנייה כללה 292 שורות כאשר כל שורה מתארת יח"ד בהתאם לבקשה להיתר בניה. כל דירה קיבלה מקדמי שווי בהתאם לתכונותיה, (שטח, קומה, גודל דירה, סוג הדירה, וכו'). בכל טבלה סוכם סה"כ השטח אקו'. בסיכום הכללי נמצא כי הפער בין ב – 2 מצבי התכנון זהה לפער בשטחי הבניה, ולכן מתקבלת המסקנה כי אכן ההשפעות מקזזות זו את זו.

להלן הנחות היסוד שנלקחו בחשבון במודל שערכתי (מצורף כנספח א):

א) <u>מקדמי גודל הדירה - שוליות</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם 1.2 לדירות קטנות. אני מקבלת את גישתו של שמאי המשיבה, אולם במקביל יש לתת את המקדם המתאים גם לדירות גדולות אשר להן שטחים שוליים. את המצב הקודם בחנתי בהתאם לתמהיל דירות שנקבע בתקנון: 40 דירות בשטח עיקרי של 92 מ"ר + 95 דירות בשטח עיקרי של 102 מ"ר + 70 דירות בשטח עיקרי של 122 מ"ר + 8 דירות בשטח עיקרי של 149 מ"ר. להלן המקדמים השווי כפוני של גודל הדירות:

עד 80 מ"ר - 1.2

95-130 מ"ר - 1

[25] ולראייה שמאי המשיבה ב- 2 תחשיבים שונים של השבחת התוכנית (עבור מכר ועבור היתר), קבע תוספות וגריעות שונות

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

131 – 150 מ״ר - 0.95

מעל 151 מ״ר - 0.9

ב) <u>תוספת קומות</u>

העובדה שהשווי נקבע על בסיס שומתו של אלי כהן בפרויקט בן 24 קומות נכונה ביחס לקביעת השווי במצב החדש, אולם בתחשיב השבחה יש לבחון את הפרש השווי בין 2 מצבי התכנון וע״כ יש להתאים באמצעות מקדמים את ההפרש בין השנים.

בשומה מכרעת של יהודה פלד בעניין גו״ח 3642/85 קבע השמאי מקדם תוספת קומה בשיעור של 2%.

בשומה מכרעת של שלומי יפה בעניין גו״ח 7144/51 קבע השמאי מקדם תוספת קומה בשיעור של 2%.

לאור זאת בחרתי מקדם תוספת קומה של 2% לכל קומה החל מהקומה ה- 12 ב- 2 מצבי התכנון.

ג) <u>עירוב שימושי – גני ילדים ומגורים</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי יש מקום להפחתה בגין עירוב שימושים בפרויקט הנדון במקדם של 0.95. המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לשטחים הנפגעים כתוצאה מעירוב השימושים עמדת המשיבה הינה כי יש לייחס את הפגיעה ל- 90 יח״ד הממוקמת ב- 10 הקומות הראשונות של 2 המבנים, בעוד ששמאי המבקש מייחסים את הפגיעה לכלל שטחי הפרויקט.

בבדיקה שערכתי בדבר עירוב שימושים של מסחר ומגורים[26] נמצא כי בכל המקרים שנבדקו אין לקיומו של המסחר בקומת הקרקע השפעה על שווי המגורים. באשר למבנה ציבור וגני ילדים, הנני מקבלת באופן חלקי את הסכמת הצדדים לגבי ההפחתה וזאת בשל מורכבות תיאום הביצוע עם הרשויות והכנסת גורם שלישי (העירייה) לתכנון וביצוע הפרויקט.

לאור זאת בשומה המכרעת הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 97% בגין עירוב שימושים לכל הפרויקט.

ד) <u>צפיפות וצפיפות קומתית</u>

במצב החדש במרבית הקומות 4 יח״ד בקומה, מבנה 3 עד קומה 16 5 יח״ד בקומה, 21 הקומות העליונות 2 יח״ד בקומה. במצב הקודם, התמהיל יותר מגוון, מרבית הקומות בנות 3 יח״ד לקומה, בחלקן 4 יח״ד בקומה, ב- 2 קומות עליונות 2 יח״ד לקומה ובמבנה אחד 1 יח״ד עליונה.

להלן מקדמי צפיפות קומתית

מס יח״ד בקומה	מקדם
5	98%
4	100%
3	102%
2	105%
1	110%

בנוסף, ניתן מקדם צפיפות במצב החדש של 98% בשל 92 יח״ד במבנה ביחס למצב הקודם ובו כ- 53 יח״ד במבנה.

[26] ראה שומה מכרעת בגו״ח 10572/371

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

ה) <u>מקדם דירות גג</u>

לדירות הגג ניתן מקדם 1.2.

ו) <u>לסיכום</u>

לאחר בניית המודל אשר נערך על בסיס פרוגרמה תכנונית רעיונית המבוססת על נספח הבינוי ותקנון התוכנית נמצא כי בשקלול כל הפרמטרים שהוצגו לעיל הפער בין 2 התוכניות נשאר זהה בין אם משקללים את מקדמי ההתאמה ובין אם לא.

לאור זאת, למען הפשטות אשר כאמור לא פוגעת בהשבחה, אני בוחרת לערוך את התחשיב ללא מתן משקל לכל השינויים כאמור.

9.3.4 <u>מרפסות ומרפסות פתוחות</u>

9.3.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

שינוי הבינוי המוצע (3 בניינים לעומת 4) שמשמעותו גריעת 4 יח"ד מיוחדות ששווין מבוטא למעשה בגריעת שטחי מרפסות פתוחות בהיקף של כ-340 מ"ר במקדם 0.25 שמשמעותו הפחתת שווי:

340 מ"ר X 0.25 X 5,740 ₪[27] = (488,000 ₪).

9.3.4.2 <u>שמאי המבקש</u>

הפחתה בגין גריעת 4 יח"ד מיוחדות (פנטהאוז) – תחשיבו של שמאי המשיבה הפחתה בתחשיב שווי המצב החדש של 4 דירות הפנטהאוז שנגרעו ביחס לבינוי במצב הקודם (מ-4 בניינים ל- 3 בניינים במצב החדש). יחד עם זאת, בחר שמאי המשיבה לבטא את גריעת תרומת הדירות המיוחדות לשווי תוך ייחוס אובדן שטחי מרפסות הגג, סה"כ 340 מ"ר, במכפלת מקדם אקו' בשיעור של 25%. תרומת הדירות המיוחדות לשווי המצב הקודם אינה באה לידי ביטוי אך ורק ביחס לשטחי מרפסות הגג, אלא גם ביחס לשטח הדירתי הסחיר. מקדמים אקו' ראויים אשר ננקטו משכבר במס' רב של שומות מכריעות, הביאו בחשבון מקדם אקו' בשיעור של 130% ביחס לכלל השטח הדירתי (מגלם מרפסת גג). בכל אופן, גריעת שטחי מרפסות הגג שהיקפן משקף כ-85 מ"ר/דירת פנטהאוז במקדם אקו' בשיעור של 25% אינו סביר, בהתחשב בתרומתן הייחודית לשווי הדירות המיוחדות ובמיוחד כאשר מקדם בשיעור זה אינו עולה אף עם מרפסת סטנדרטית.

9.3.4.3 <u>הכרעה</u>

באשר למרפסות הגג, הכל שאלה של תכנון. מכיוון שאין מגבלה של שטחי מרפסות הגג, אני לא מוצאת מניעה במצב הקודם לתכנן ב- 2 הקומות העליונות 4 דירות גג בכל מבנה, כפי שמוצע כך בבקשה להיתר, ובכך אף להגדיל את שטחי המרפסות במצב הקודם. זאת ניתן אף לראות בנספח הבינוי של תוכנית נת/27/553. לאור זאת אין מקום לתוספת או גריעה בגין רכיב זה שכן מרפסות הגג מתקזזות בשני המצבים.

[27] עליית שווי של 8 קומות (קומה ממוצעת 16.5 לעומת קומה ממוצעת 8.5 במצב קודם) X 10,000 ₪ לקומה / 108 מ"ר עיקרי = 740 ₪.

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

באשר למרפסות הרגילות – בתוכנית ההגשה להיתר לכל הדירות מרפסות פתוחות בשטח של לפחות 12 מ״ר, הפרש השטח מעל 12 מ״ר חושב בטבלה כשטח עיקרי, אולם משמש כמרפסת פתוחה וע״כ אני מקבלת את עמדות הצדדים כי יש לאמוד שטחים אלו כשטח מרפסות פתוחות.
לאור זאת בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטחי מרפסות עד 12 מ״ר לכל יח״ד ב- 2 מצבי התכנון, ובנוסף הובאו בחשבון שטחי המרפסות (פתוחות ומקורות) מעבר ל- 12 מ״ר כפי שמופיעים בטבלת השטחים בעמודת השטחים העיקריים.

9.3.5 מקדם דחייה

9.3.5.1 שמאי המשיבה

- ייחוס ההפחתה בגין גורם הדחייה למרכיב ההשבחה בלבד וזאת במקדם של שנתיים התואם את משך הזמן שנדרש בפועל מיום אישורה של התב״ע ועד להגשת הבקשה להיתר וכן את העובדה שקיימת טבלת איחוד וחלוקה.
- מעבר למתבקש ועל הצד הזהיר ביותר (שנחיצותו מוטלת בספק) הובא בחשבון בנוסף מקדם הפחתה בגין גורם המושע (החופף בחלקו הגדול לגורם הדחייה) תוספת מקדם דחייה נוסף בשיעור של 0.85 שהוחל ביחס לגובה ההשבחה.

9.3.5.2 שמאי המבקש

לגישת שמאי המשיבה, במסגרת המצב החדש יש להביא בחשבון דחייה לתקופה בת שנתיים, וזאת בשונה מהיקף הדחייה אותה הביא בחשבון במסגרת המצב הקודם (4 שנים).
תקופת הדחייה אותה הביאו בחשבון שמאי המשיבה במסגרת המצב החדש מחזקת את אי הסבירות ביחס להיקף הדחייה המלאכותי אותו הביאו בחשבון במסגרת המצב הקודם. שלא כטענת שמאי המשיבה, תכנית נת/27/553/א׳ הגדילה את מורכבותו של הפרויקט, לאור תוספת יח״ד, תוספת השטחים העיקריים למגורים, תוספת מטלות ציבוריות, יחד עם ריבוי התניות והגבלות כמפורט בהוראות התכנית.
יצוין, כי כיום בחלוף למעלה משנתיים וחצי ממועד אישורה של התכנית אשר הביאה לכדאיות כלכלית נדרשת, טרם הופק היתר בניה. יחד עם זאת ומטעמי שמרנות בלבד, חוות דעתנו כוללת תקופת דחייה בת שנתיים בלבד.

9.3.5.3 הכרעה

כאמור בסעיף 9.3.2.3 ב׳ מקדם הדחייה מגלם גם את מורכבות הפרויקט ומרכיב המושע, ולכן לא מצאתי לנכון לתת הפחתה נוספת מעבר למקדם הדחייה. כמו כן הנני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי אין מקום להבדלי דחייה בין 2 מצבי התכנון.
לאור זאת הובאה בחשבון דחייה של 2.5 שנים בשיעור היוון של 6%.

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

9.3.6 <u>הפחתה בגין מטלה ציבורית</u>

9.3.6.1 <u>שמאי המשיבה</u>

הובאה בחשבון עלות הקמת 2 גני ילדים ומבנה ציבור ברמת מעטפת בשטח של 516 מ״ר (עיקרי + ש״ש, כולל 400 מ״ר חצר) לפי בסיס למ״ר כולל מע״מ בסך של 6,000 ₪. דהיינו, עלות כוללת בסך של 3,096,000 ₪.

ובנוסף עלות הקמת 6 חניות עיליות לפי בסיס של 20,000 ₪ למקום חניה ובסך 120,000 ₪.

כמענה לשומה נגדית –

בשומת הבעלים חושבה עלות הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת בשטח עיקרי של 430 מ״ר בסך של 5,280,000 ₪ (כולל 6 חניות עיליות).

כאשר בשומת הוועדה סך העלויות האמורות כולל תיקון טעות סופר בשווי החניות הינו בסך של 3,216,000 ₪.

יצוין כי בדו״ח ״אפס״ שהציגו שמאי הבעלים מוערכות כלל הוצאות הנ״ל כולל מע״מ בסך של כ-2,000,000 ₪.

9.3.6.2 <u>שמאי המבקש</u>

בהתאם לבקשה להיתר בניה, היקף השטח הבנוי לטובת גני ילדים והמוסד הציבורי הינו בסך של 429.95 מ״ר עיקרי ובמכפלת 20% העמסת שטחי שירות מתקבל היקף של 516 מ״ר ברוטו. שטח זה אינו כולל את תוספת הפיתוח וקירוי חצרות צמודות בהיקף של 400 מ״ר.

המבקש סבור, כי עלות ההקמה הכוללת אותה הביאו בחשבון שמאי המשיבה אינה משקפת עלות הקמה סבירה אשר תחול על המבקש. יצוין, כי בהתאם לשומתו המכרעת של מר בועז קוט בגו״ח 6977/282 ברח׳ החרש 20, עלות ההקמה הכוללת הינה בסך של 10,000 ₪/ מ״ר כולל מע״מ (מגלם פיתוח וקירוי חצר גני ילדים).

בנוסף, ככל הנראה נפלה בשומת המשיבה טעות אריתמטית בביצוע מכפלת עלות הקמת מק׳ חניה עילי במס׳ מקומות החניה, קרי, עלות בסך של 20,000 ₪/ מק׳ חניה במכפלת 6 מק׳ חניה מביאה לעלות כוללת בסך של 120,000 ₪.

בהתאם למקובץ לעיל, סבור המבקש, כי עלות הקמת המטלות הציבוריות ומקומות החניה הינה בסך של 5,280,000 ₪.

9.3.6.3 <u>הכרעה</u>

המחלוקת בין הצדדים הינה סביב עלויות הבניה להקמת המטלה הציבורית. בשומת המשיבה העלות הינה 6,000 ₪/מ״ר בסיס ובשומת המבקש העלות הינה 10,000 ₪/מ״ר. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין החניות.

לפי הסכם שנחתם עם היזם הוא מתחייב לבינוי גני ילדים ברמת מעטפת בלבד.

בהתאם למחירון דקל נכון למועד יולי 2019 עלות מעטפת גני ילדים עומדת על 4,980 ₪.

בהתאם לדו״ח אפס שהוצג בפני עלות המטלה הציבורית מעורכת ע״י היזם לפי 4,000 ₪/מ״ר.

בממוצע מתקבל – 4,500 ₪/מ״ר בתוספת 20% עלויות עקיפות ומע״מ מתקבלת עלות בניה בסך 6,320 ₪.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

שווי מטלה ציבורית ←

מ״ר ברוטו	516 מ״ר (429.95 מ״ר עיקרי X 20%)
ע. בניה	6,320 ₪
סה״כ גני ילדים	3,261,000 ₪
חניות	6
עלות חניה	20,000 ₪ (בהתאם להסכמת הצדדים)
סה״כ חניות	120,000 ₪
סה״כ מטלה ציבורית	3,381,000 ₪

9.3.7 מסד נתונים וערכי שווי

9.3.7.1 שמאי המשיבה

- עפ״י פסיקת השמאי המכריע מר אלי כהן מתאריך 30/01/2019 בגו״ח 8271/130/3 רח׳ הרב קוק פרויקט אנדריוס נקבע שווי מ״ר מבונה לתאריך הקובע 07/04/2017 בסך של 4,500 ₪.
- עפ״י דו״ח כלכלי וטבלת איזון שנערכו ביחס למתחם סוקולוב ויצמן נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 5,500 ₪.

בהתאמה לאמור לעיל נקבע בנכס נשוא השומה שווי מ״ר מבנה למגורים בסך של 5,000 ₪.

9.3.7.2 שמאי המבקש

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה עיקרי למגורים התבסס שמאי המשיבה על הכרעה אחת בלבד של שמאי מכריע יחד עם טבלאות האיזון אשר נערכו לתכנית פינוי בינוי במתחם ״ויצמן- סוקולוב״.

יצוין, כי המבקש מברך על התבססות על שומתו המכרעת של השמאי המכריע אלי כהן לנכס הממוקם ברח׳ הרב קוק ״פרויקט אנדריוס״ (גו״ח 8271/130 מגרש מס׳ 3) בה קבע השמאי המכריע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 4,500 ₪ למועד קובע 07/04/2017. יחד עם זאת, השווי שנקבע בה מגלם שטח עיקרי ממוצע ליח״ד של כ- 95 מ״ר וקומה ממוצעת 12.

כמו כן, התבסס שמאי המשיבה על ערכי השווי כפי שנקבעו בטבלאות האיזון למתחם ״ויצמן סוקולוב״ אשר מגלמים קומה ממוצעת בהתאם לפרויקט דכאן. בהתאם לעמ״נ 41505-10-13 אשרי ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון: ״שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה״. טבלת הקצאה ואיזון אינה מהווה נתון השוואה בר תוקף לאור השוני בין שני ההליכים. בהתאם לכך, אין להתבסס בעת קביעת השווי על ערכי השווי כפי שהובאו בחשבון בטבלאות איחוד וחלוקה.

מעבר לאמור לעיל, ומבלי לגרוע מטענתנו כי תכנית נת/27/553 אינה מביאה לכדאיות כלכלית, המבקש סבור כי ערכי השווי בשני המועדים הקובעים לתכנית נת/27/553 ו- נת/מק/27/553/א הינם זהים ונותרו ללא שינוי.

א. שווי מ״ר בנוי –

להלן עסקאות מכר ממאגר מידע נדלן למכר דירות מגורים בסביבתו הקרובה של הנכס, אשר נבנו לאחר 01/01/1980, תוך נטרול השפעת שווי רכיבי מעלית, ממ״ד, מרפסת, חניה צמודה, גיל המבנה ושטח דירתי:

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

תאריך עסקה	גו"ח	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	שטח דירה (מ"ר)	מעלית	חניה	שטח מרפסת (מ"ר)	שטח אקו'	תמורה	תמורה למ"ר אקו'
10/09/2020	8274/107	1986	3	2	85	1.05	1.10	-	98.18	₪ 1,490,000	₪ 15,177
09/12/2020	8274/107	1986	4	4	88	1.05	1.10	-	101.64	₪ 1,360,000	₪ 13,381
21/06/2019	8274/76	1981	4	4	100	1.05	1.10	-	115.50	₪ 1,555,002	₪ 13,463
31/01/2019	8274/667	1990	4	4	96	1.05	1.10	6.00	113.88	₪ 1,560,000	₪ 13,699
18/12/2018	8274/76	1981	5	5	83	1.05	1.10	-	95.87	₪ 1,820,000	₪ 18,958
04/10/2018	8274/698	1990	3	3	85	1.05	1.10	8.00	102.18	₪ 1,470,000	₪ 14,387
05/09/2018	8274/698	1990	4	4	82	1.05	1.10	8.00	98.71	₪ 1,680,000	₪ 17,020
10/01/2018	8274/119	1987	4	4	88	1.05	1.10	12.00	107.64	₪ 1,475,001	₪ 13,703

מן הנתונים המוצגים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בסך של 15,000 ₪.

ב. <u>מ"ר מבונה</u> –

- ✓ בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אלי כהן, לנכס הממוקם ברחוב רמב"ם (גו"ח 8242/7) נתניה, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 3,350 ₪ בנטרול שטחי מרפסות, למועד הקובע 08/06/2020. יצוין, כי הפרויקט הנדון כולל בנייני מגורים בבינוי בן 14-29 קומות לצד שטחי מסחר ומגלם שטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ- 109 מ"ר.
- ✓ בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אבישי זיו, לנכס הממוקם ברחוב אברבנאל פינת רחוב לח"י (גו"ח 8238/385-389) בנתניה, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 4,000 ₪ בנטרול שטחי מרפסות, למועד קובע 03/06/2019.
- ✓ בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר יעקב פז, למתחם פינוי בינוי "ויצמן-סוקולוב" (גו"ח 8274/562-564) בנתניה, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 4,500 ₪, למועד קובע 18/06/2019.
- ✓ בשומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט, לנכס הממוקם ברחוב רמב"ן (גו"ח 8238/472) נתניה, נקבע שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים בסך של 4,000 ₪, למועד קובע 22/05/2019. יצוין, כי הפרויקט הינו בבינוי בן 6 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע וכולל 28 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ-110 מ"ר.
- ✓ בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר יהודה פלד, לנכס הממוקם ברחוב הארי' 39 (גו"ח 4242/311) נתניה, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 3,500 ₪, למועד קובע 01/02/2019.
- ✓ בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אלי כהן, לנכס הממוקם ברחוב הרב קוק מגרש מס' 3 (8271/130) נתניה, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 4,500 ₪ למועד קובע 07/04/2017. יצוין, כי שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת 12 ושטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 95 מ"ר.

מן המקובץ, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 4,500 ₪/ מ"ר.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

9.3.7.3 <u>תגובה לשומה נגדית</u>

א. <u>בהתייחס לשווי מ"ר מבונה</u> –

- בשומת הבעלים נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 28/11/2019 בסך של 4,500 ₪ וזאת בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים אשר ממוקמים (להוציא את פסיקת אלי כהן ברחוב הרב קוק) במיקום נחות, שכונת רמת אפרים בסמוך לכביש מס' 2 ושבהם הפיתוח חלקי.
יצוין כי פסיקת השמאי המכריע מר אלי כהן ברח' הרב קוק הינה למועד 07/04/2017 כ- 2.5 שנים לפני המועד הקובע בנשוא השומה.
- עוד יודגש כי בפרויקט פינוי בינוי "ויצמן סוקולוב" הסמוך מצפון לפרויקט נשוא השומה המקודם גם הוא ע"י חברת אזורים, נעשתה מטעמה טבלת איזון ע"י השמאי איצ'ו נעים ובה נקבע שווי מ"ר מבונה לשנת 2019 בסך של 5,000 ₪, (מיקום פרויקט זה נחות במקצת ביחס לפרויקט נשוא השומה).
ביחס לפרויקט זה ניתנה לאחרונה פסיקה של השמאי המכריע מר יעקב פז בה נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 03/06/2019 הינו 4,500 ₪.
- חיזוק לערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו בשומת הוועדה מתקבל גם בהתייחס לפסיקת השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 08/07/2021 בעניין גו"ח 8274/698 רח' רבי עקיבא 32 (שמיקומו בשכונת פרדס הגדוד הנחות ביחס לנשוא השומה), בה נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך 02/02/2019 בסך של 5,000 ₪.

9.3.7.4 <u>הכרעה</u>

להלן סקירת שומות מכריעות בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בסמוך למועד הקובע לשומה:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	מס' קומות	מס יח"ד	מגלם מרפסת	מגלם מחסן
יעקב פז	8267/353	01/02/2019	4,580 ₪	6	6	כן	כן
		15/11/2021	5,600 ₪	6	6	כן	כן
יעקב פז	6267/394	01/02/2019	4,200 ₪	6		כן	כן
אייל יצחקי	6274/698/23	02/02/2019	5,000 ₪	6	24	לא	כן
יעקב פז	8274/562-564	18/06/2019	4,500 ₪	23	264	כן	לא
יגאל יוסף	8271/29,123	27/07/2020	5,250 ₪	10	26	כן	כן

← מכיוון שתחשיב ההשבחה בשומה המכרעת נערך עבור כל השטחים הסחירים לרבות שטחי המרפסת והמחסנים, מצאתי לנכון לאמוד את השווי למ"ר **מבונה אקו'** ולא העיקרי.
בהתאם לשומות מכריעות אלה, ובהתאמה לשווי אקו' אשר אינו מגלם מרפסת ומחסן, תוך התאמה למס' הקומות ומס' יח"ד, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע לפרויקט הנדון של 4,500 ₪/מ"ר.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

9.3.8 תחשיב ההשבחה

9.3.8.1 שמאי המשיבה

מצב קודם			
מהות	שטח מבונה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי מיוחס לחלקה 518	3,842	₪ 5,000	₪ 19,210,000
מועדון דיירים/ חדר כושר	66	₪ 1,500	₪ 99,000
סה״כ שווי מצב קודם ביחס לחלקת מקור 518 לפני דחייה			₪ 19,309,000
דחייה לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%			0.79
שווי מצב קודם מיוחס לחלקת מקור 518 המהווה 16.63%			₪ 15,294,537

מצב חדש			
מהות	שטח מבונה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח מבונה עיקרי (ל- 292 יח״ד)	30,076	₪ 5,000	₪ 150,380,000
רווחת דיירים	400	₪ 1,500	₪ 600,000
השבחה בגין עליה בקומות			₪ 20,440,000
תוספת בגין הפיכת שטח שולי לעיקרי			₪ 532,500
סך הפחתה בגין הגדלת הצפיפות בקומות			₪ 5,000,000 -
הפחתה בגין גריעת 4 יח״ד מיוחדות			₪ 488,000 -
הפחתה בגין מגורים מעל גני ילדים ומבנה ציבור			₪ 4,320,000 -
הפחתה בגין הקמת 2 כיתות גן ומבנה ציבורי + 6 חניות עיליות			₪ 3,156,000 -
שווי מצב חדש ביחס לכלל המתחם לפני דחייה			₪ 158,988,500
דחייה לתקופה של 2 שנים בשיעור היון של 6%		0.89	₪ 141,499,199
סה״כ שווי במצב חדש ביחס לחלקת מקור 518 המהווה 16.63%			₪ 23,531,317

השבחה	
שווי במצב חדש ביחס לחלקת מקור 518	₪ 23,531,317
שווי במצב קודם ביחס לחלקת מקור 518	₪ 15,294,537
השבחה גולמית ביחס לחלקה 518	₪ 8,236,780
הפחתה בגין גורם המושע במקדם 0.85	₪ 7,001,263
השבחה המיוחסת לתת חלקה 5 נשוא השומה המהווה 2/24 חלקים ברכוש המשותף	₪ 583,439

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

9.3.8.2 שמאי המבקש

מצב קודם					
שווי הבינוי הקיים					
חלקה	תת חלקה	כמות יח"ד	שטח בנוי בהתאם להיתרי בניה	שווי למ"ר בנוי	סך השווי הבנוי
518	5	1	70	₪ 15,000	₪ 1,050,000
שווי יתרת זכויות הבניה					
חלקה	תת חלקה	יתרת זכויות בניה אקו'	מקדם התאמה לבינוי קיים	שווי למ"ר מבונה	סך שווי יתרת הזכויות משוקלל
518	5	94.01	80%	₪ 4,500	₪ 338,438
תוספת 6% בגין הריסה					
חלקה	תת חלקה	יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	מקדם דחייה לתום חיים כלכליים	שווי למ"ר מבונה	סך שווי יתרת הזכויות משוקלל
518	5	5.9	31.18%	₪ 4,500	₪ 8,243
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 1,396,681

מצב חדש		
מהות	מקדם	סה"כ
סה"כ יח"ד בפרויקט		292
סה"כ שטח עיקרי למגורים (ללא מועדון דיירים)		30,076
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים		3,504
סה"כ שטח פלדת בפרויקט		33,580
שווי מ"ר מבונה למגורים		₪ 4,500
סה"כ שווי רכיב המגורים		₪ 151,110,000
מטלות ציבוריות (הקמת גני ילדים, פיתוח חצרות, מוסדות ציבור ו- 6 חניות		₪ 5,280,000 (-)
עלויות הריסה (7,000 מ"ר לפי 300 ₪/ מ"ר בנוי)		₪ 2,100,000 (-)
סה"כ שווי המצב החדש בניכוי מטלות ציבוריות ועלויות הריסה		₪ 143,730,000
דחייה להוצאת היתר והריסה (2 שנים, 6%)	89%	₪ 127,919,188
הפחתה לעירוב שימושים	95%	₪ 121,523,229
הפחתה למושעא, מורכבות, גודל והיצף דירות	85%	₪ 103,294,745
סה"כ שווי מצב חדש		₪ 103,249,745
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס לתת חלקה 5 ← 1.386%		₪ 1,431,665

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,431,665
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,396,681
סה"כ השבחה	₪ 40,000

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

9.3.8.3 <u>הכרעה</u>

בהתאם לסעיף 9.3.3.3 נמצא לאחר בדיקת סה"כ השטח האקו' ב – 2 מצבי התכנון כי אין מקום לתת משקל בנפרד לכלל השינויים, שכן בחישוב מסת בניה כמתוכנן בפרויקט סך השינויים מקזזים זה את זה. לאור זאת את ההשבחה הנני עורכת בין 2 מצבי התכנון בהתאם לשטחים הסחירים ע"פ התב"ע.

מצב קודם – ע"פ תוכנית נת/27/553			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי	23,102 מ"ר	1	23,102 מ"ר
ממ"דים	2,662.5[28] מ"ר	1	2,663 מ"ר
מרפסות	2,556 מ"ר	0.5	1,278 מ"ר
מחסנים	1,278 מ"ר	0.4	511 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			27,554 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			4,500 ₪/מ"ר
סה"כ ביניים			123,991,650 ₪
מקדם דחייה	2.5 שנים	6%	0.8644
סה"כ שווי מצב קודם דחוי			107,183,461 ₪
החלק המיוחס לתת חלקה 5		1.386%[29]	1,485,563 ₪

מצב חדש – מלוא קיבולת הבניה לפי תוכנית נת/27/553/א			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי	30,076 מ"ר	1	30,076 מ"ר
ממ"דים	3,650 מ"ר	1	3,650 מ"ר
מרפסות	3,504 מ"ר	0.5	1,752 מ"ר
מחסנים	1,752 מ"ר	0.4	701 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			36,179 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			4,500 ₪/מ"ר
סה"כ			162,804,600 ₪
עלות הקמת מבנה ציבור וחניות			3,381,000 (-)
סה"כ ביניים			159,423,600 ₪
מקדם דחייה	2.5 שנים	6%	0.8644
סה"כ שווי מצב חדש דחוי			137,812,290 ₪
החלק המיוחס לתת חלקה 5		86/6263[30]	1,892,361 ₪

[28] לפי 12.5 מ"ר לממ"ד בהתאם לבקשה להיתר.

[29] בהתאם לטבלת איזון של תוכנית נת/26/553

[30] בהתאם לטבלת איזון של תוכנית נת/27/553/א.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 1,892,361
שווי מצב קודם	₪ 1,485,563
סה"כ השבחה לתת חלקה 5 (מכר)	₪ 406,798

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 בדרך של מכר כדלקמן:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה מלאה	היטל השבחה
נת/27/553	10/03/2018	אין השבחה	
נת/מק/27/553/א'	28/11/2019	₪ 406,798	₪ 203,399

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 818

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

11. נספח א – חישוב הפרש שטח אקו' לעומת שטח עיקרי

סה"כ שטח אקו' – ע"פ היתר בניה											
מס יח"ד בקומה	בניין B2 + B1				2%	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם דירות גג	מקדם צפיפות	עירוב שימושים	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	סוג הדירה	מקדם קומה						
2	24	92	137.97	P1	1.24	105%	0.95	1.20	98%	97%	177.03
2	24	91	152.63	O1	1.24	105%	0.90	1.20	98%	97%	187.31
2	23	90	154.24	K1	1.22	105%	0.90	1.20	98%	97%	186.41
2	23	89	164.61	J1	1.22	105%	0.90	1.20	98%	97%	200.05
4	22	88	105.19	F1	1.2	100%	1.00	1.00	98%	97%	105.73
4	22	87	105.33	F2	1.2	100%	1.00	1.00	98%	97%	105.89
4	22	86	125.49	E2	1.2	100%	1.00	1.00	98%	97%	128.89
4	22	85	124.85	E1	1.2	100%	1.00	1.00	98%	97%	128.16
4	21	84	105.19	F1	1.18	100%	1.00	1.00	98%	97%	103.97
4	21	83	105.33	F2	1.18	100%	1.00	1.00	98%	97%	104.13
4	21	82	125.49	E2	1.18	100%	1.00	1.00	98%	97%	126.74
4	21	81	124.85	E1	1.18	100%	1.00	1.00	98%	97%	126.02
4	20	80	105.19	F1	1.16	100%	1.00	1.00	98%	97%	102.21
4	20	79	105.33	F2	1.16	100%	1.00	1.00	98%	97%	102.36
4	20	78	125.49	E2	1.16	100%	1.00	1.00	98%	97%	124.59
4	20	77	124.85	E1	1.16	100%	1.00	1.00	98%	97%	123.89
4	19	76	105.19	F1	1.14	100%	1.00	1.00	98%	97%	100.45
4	19	75	105.33	F2	1.14	100%	1.00	1.00	98%	97%	100.60
4	19	74	125.49	E2	1.14	100%	1.00	1.00	98%	97%	122.45
4	19	73	124.85	E1	1.14	100%	1.00	1.00	98%	97%	121.75
4	18	72	105.19	F1	1.12	100%	1.00	1.00	98%	97%	98.68
4	18	71	105.33	F2	1.12	100%	1.00	1.00	98%	97%	98.83
4	18	70	125.49	E2	1.12	100%	1.00	1.00	98%	97%	120.30
4	18	69	124.85	E1	1.12	100%	1.00	1.00	98%	97%	119.62
4	17	68	105.19	F1	1.1	100%	1.00	1.00	98%	97%	96.92
4	17	67	105.33	F2	1.1	100%	1.00	1.00	98%	97%	97.07
4	17	66	125.49	E2	1.1	100%	1.00	1.00	98%	97%	118.15
4	17	65	124.85	E1	1.1	100%	1.00	1.00	98%	97%	117.48
4	16	64	105.19	F1	1.08	100%	1.00	1.00	98%	97%	95.16

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' – ע"פ היתר בניה											
מס יח"ד בקומה	בניין B1 + B2				2%	מקדם צפיפות קומתי ת	מקדם שטח הדירה	מקדם דירות גג	מקדם צפיפות	עירוב שימושי ם	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	סוג הדירה	מקדם קומה						
4	16	63	105.33	F2	1.08	100%	1.00	1.00	98%	97%	95.30
4	16	62	125.49	E2	1.08	100%	1.00	1.00	98%	97%	116.00
4	16	61	124.85	E1	1.08	100%	1.00	1.00	98%	97%	115.34
4	15	60	105.19	F1	1.06	100%	1.00	1.00	98%	97%	93.40
4	15	59	105.33	F2	1.06	100%	1.00	1.00	98%	97%	93.54
4	15	58	125.49	E2	1.06	100%	1.00	1.00	98%	97%	113.85
4	15	57	124.85	E1	1.06	100%	1.00	1.00	98%	97%	113.21
4	14	56	105.19	F1	1.04	100%	1.00	1.00	98%	97%	91.64
4	14	55	105.33	F2	1.04	100%	1.00	1.00	98%	97%	91.77
4	14	54	125.49	E2	1.04	100%	1.00	1.00	98%	97%	111.70
4	14	53	124.85	E1	1.04	100%	1.00	1.00	98%	97%	111.07
4	13	52	97.52	D1	1.02	100%	1.00	1.00	98%	97%	82.44
4	13	51	97.63	D2	1.02	100%	1.00	1.00	98%	97%	82.54
4	13	50	125.49	E2	1.02	100%	1.00	1.00	98%	97%	109.56
4	13	49	124.85	E1	1.02	100%	1.00	1.00	98%	97%	108.94
4	12	48	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	12	47	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	12	46	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41
4	12	45	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	106.80
4	11	44	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	11	43	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	11	42	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41
4	11	41	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	106.80
4	10	40	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	10	39	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	10	38	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41
4	10	37	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	106.80
4	9	36	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	9	35	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	9	34	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41
4	9	33	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	106.80

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' – ע"פ היתר בניה											
מס יח"ד בקומה	בניין B1 + B2				2%	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם דירות גג	מקדם צפיפות	עירוב שימושים	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	סוג הדירה	מקדם קומה						
4	8	32	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	8	31	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	8	30	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41
4	8	29	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	106.80
4	7	28	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	7	27	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	7	26	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41
4	7	25	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	106.80
4	6	24	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	6	23	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	6	22	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41
4	6	21	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	106.80
4	5	20	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	5	19	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	5	18	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41
4	5	17	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	106.80
4	4	16	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	4	15	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	4	14	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41
4	4	13	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	106.80
4	3	12	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	3	11	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	3	10	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41
4	3	9	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	106.80
4	2	8	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	2	7	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	2	6	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41
4	2	5	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	106.80
4	1	4	97.52	D1	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.82
4	1	3	97.63	D2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
4	1	2	125.49	E2	1	100%	1.00	1.00	98%	97%	107.41

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' – ע"פ היתר בניה											
מס יח"ד בקומה	בניין B1 + B2			2%	מקדם צפיפות קומתי ת	מקדם שטח הדירה	מקדם דירות גג	מקדם צפיפות	עירוב שימושי ם	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	סוג הדירה	מקדם קומה					
4	1	1	124.85	E1	1	100%	1.00	1.00	97%	106.80
2	24	108	130.68	R	1.24	105%	1.20	0.95	97%	166.75
2	24	107	149.75	Q	1.24	105%	1.20	0.90	97%	183.46
2	23	106	157.73	M	1.22	105%	1.20	0.90	97%	191.00
2	23	105	165.89	L	1.22	105%	1.20	0.90	97%	201.73
4	22	104	126.16	H3	1.2	100%	1.00	1.00	97%	129.65
4	22	103	126.67	H4	1.2	100%	1.00	1.00	97%	130.24
4	22	102	105.14	G2	1.2	100%	1.00	1.00	97%	105.68
4	22	101	105.71	G1	1.2	100%	1.00	1.00	97%	106.33
4	21	100	126.16	H3	1.18	100%	1.00	1.00	97%	127.49
4	21	99	126.67	H4	1.18	100%	1.00	1.00	97%	128.07
4	21	98	105.14	G2	1.18	100%	1.00	1.00	97%	103.92
4	21	97	105.71	G1	1.18	100%	1.00	1.00	97%	104.55
4	20	96	126.16	H3	1.16	100%	1.00	1.00	97%	125.33
4	20	95	126.67	H4	1.16	100%	1.00	1.00	97%	125.89
4	20	94	105.14	G2	1.16	100%	1.00	1.00	97%	102.15
4	20	93	105.71	G1	1.16	100%	1.00	1.00	97%	102.78
4	19	92	126.16	H3	1.14	100%	1.00	1.00	97%	123.17
4	19	91	126.67	H4	1.14	100%	1.00	1.00	97%	123.72
4	19	90	105.14	G2	1.14	100%	1.00	1.00	97%	100.39
4	19	89	105.71	G1	1.14	100%	1.00	1.00	97%	101.01
4	18	88	126.16	H3	1.12	100%	1.00	1.00	97%	121.01
4	18	87	126.67	H4	1.12	100%	1.00	1.00	97%	121.55
4	18	86	105.14	G2	1.12	100%	1.00	1.00	97%	98.63
4	18	85	105.71	G1	1.12	100%	1.00	1.00	97%	99.24
4	17	84	126.16	H3	1.1	100%	1.00	1.00	97%	118.85
4	17	83	97.4	A2	1.1	100%	1.00	1.00	97%	88.78
4	17	82	105.14	G2	1.1	100%	1.00	1.00	97%	96.87
4	17	81	105.71	G1	1.1	100%	1.00	1.00	97%	97.47
5	16	80	97.66	A1	1.08	98%	1.00	1.00	97%	85.68
5	16	79	77.72	C	1.08	98%	1.00	1.20	97%	78.74

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' – ע"פ היתר בניה											
מס יח"ד בקומה	בניין B1 + B2				2%	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם דירות גג	מקדם צפיפות	עירוב שימושים	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	סוג הדירה	מקדם קומה						
5	16	78	97.4	A2	1.08	98%	1.00	1.00	98%	97%	85.42
5	16	77	105.14	G2	1.08	98%	1.00	1.00	98%	97%	93.21
5	16	76	105.71	G1	1.08	98%	1.00	1.00	98%	97%	93.78
5	15	75	97.66	A1	1.06	98%	1.00	1.00	98%	97%	84.09
5	15	74	77.72	C	1.06	98%	1.00	1.20	98%	97%	77.28
5	15	73	97.4	A2	1.06	98%	1.00	1.00	98%	97%	83.84
5	15	72	105.14	G2	1.06	98%	1.00	1.00	98%	97%	91.48
5	15	71	105.71	G1	1.06	98%	1.00	1.00	98%	97%	92.04
5	14	70	97.66	A1	1.04	98%	1.00	1.00	98%	97%	82.51
5	14	69	77.72	C	1.04	98%	1.00	1.20	98%	97%	75.83
5	14	68	97.4	A2	1.04	98%	1.00	1.00	98%	97%	82.26
5	14	67	105.14	G2	1.04	98%	1.00	1.00	98%	97%	89.75
5	14	66	105.71	G1	1.04	98%	1.00	1.00	98%	97%	90.31
5	13	65	97.66	A1	1.02	98%	1.00	1.00	98%	97%	80.92
5	13	64	77.72	C	1.02	98%	1.00	1.20	98%	97%	74.37
5	13	63	97.4	A2	1.02	98%	1.00	1.00	98%	97%	80.67
5	13	62	105.14	G2	1.02	98%	1.00	1.00	98%	97%	88.03
5	13	61	105.71	G1	1.02	98%	1.00	1.00	98%	97%	88.57
5	12	60	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	12	59	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	12	58	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09
5	12	57	105.14	G2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.30
5	12	56	105.71	G1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.83
5	11	55	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	11	54	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	11	53	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09
5	11	52	105.14	G2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.30
5	11	51	105.71	G1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.83
5	10	50	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	10	49	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	10	48	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' – ע"פ היתר בניה											
מס יח"ד בקומה	בניין B1 + B2			2%	מקדם צפיפות קומתי ת	מקדם שטח הדירה	מקדם דירות גג	מקדם צפיפות	עירוב שימושי ם	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	סוג הדירה	מקדם קומה					
5	10	47	105.14	G2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.30
5	10	46	105.71	G1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.83
5	9	45	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	9	44	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	9	43	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09
5	9	42	105.14	G2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.30
5	9	41	105.71	G1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.83
5	8	40	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	8	39	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	8	38	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09
5	8	37	105.14	G2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.30
5	8	36	105.71	G1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.83
5	7	35	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	7	34	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	7	33	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09
5	7	32	105.14	G2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.30
5	7	31	105.71	G1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.83
5	6	30	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	6	29	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	6	28	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09
5	6	27	105.14	G2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.30
5	6	26	105.71	G1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	86.83
5	5	25	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	5	24	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	5	23	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09
5	5	22	107.64	B2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	88.63
5	5	21	108.16	B1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	89.12
5	4	20	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	4	19	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	4	18	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09
5	4	17	107.64	B2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	88.63

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' – ע"פ היתר בניה										
מס יח"ד בקומה	בניין B1 + B2			2%	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם דירות גג	מקדם צפיפות	עירוב שימושים	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	סוג הדירה	מקדם קומה					
5	4	16	108.16	B1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	89.12
5	3	15	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	3	14	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	3	13	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09
5	3	12	107.64	B2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	88.63
5	3	11	108.16	B1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	89.12
5	2	10	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	2	9	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	2	8	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09
5	2	7	107.64	B2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	88.63
5	2	6	108.16	B1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	89.12
5	1	5	97.66	A1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.33
5	1	4	77.72	C	1	98%	1.00	1.20	98%	97%	72.91
5	1	3	97.4	A2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	79.09
5	1	2	107.64	B2	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	88.63
5	1	1	108.16	B1	1	98%	1.00	1.00	98%	97%	89.12
סה"כ כולל ממ"ד		292	32,215								**29,164.45**
שטח עיקרי בהיתר			**28,604**								

סה"כ שטח אקו' ע"פ תוכנית מאושרת – מצב קודם									
מס' יח"ד בקומה	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	מקדם קומה	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם צפיפות	מקדם דירות גג	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
1	17	53	161	1.1	110%	0.90	100%	1.20	194/71
2	16	52	161	1.08	105%	0.90	100%	1.20	182.48
2	16	51	134	1.08	105%	0.95	100%	1.20	157.72
3	15	50	104	1.06	102%	1.00	100%	1.00	99.47
3	15	49	114	1.06	102%	1.00	100%	1.00	110.28
3	15	48	134	1.06	102%	0.95	100%	1.00	125.31
3	14	47	104	1.04	102%	1.00	100%	1.00	97.59
3	14	46	114	1.04	102%	1.00	100%	1.00	108.20

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' ע"פ תוכנית מאושרת – מצב קודם									
מס' יח"ד בקומה	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	מקדם קומה	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם צפיפות	מקדם דירות גג	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
3	14	45	134	1.04	102%	0.95	100%	1.00	122.95
3	13	44	104	1.02	102%	1.00	100%	1.00	95.72
3	13	43	114	1.02	102%	1.00	100%	1.00	106.12
3	13	42	134	1.02	102%	0.95	100%	1.00	120.58
3	12	41	104	1	102%	1.00	100%	1.00	93.84
3	12	40	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	12	39	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	11	38	104	1	102%	1.00	100%	1.00	93.84
3	11	37	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	11	36	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	10	35	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	10	34	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	10	33	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	9	32	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	9	31	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	9	30	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	8	29	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	8	28	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	8	27	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	7	26	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	7	25	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	7	24	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	6	23	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	6	22	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	6	21	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
4	5	20	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	5	19	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	5	18	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	5	17	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	4	16	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	4	15	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	4	14	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' ע"פ תוכנית מאושרת – מצב קודם									
מס' יח"ד בקומה	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	מקדם קומה	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם צפיפות	מקדם דירות גג	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
4	4	13	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	3	12	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	3	11	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	3	10	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	3	9	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	2	8	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	2	7	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	2	6	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	2	5	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	1	4	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	1	3	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	1	2	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	1	1	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
1	17	53	161	1.1	110%	0.90	100%	1.20	194/71
2	16	52	161	1.08	105%	0.90	100%	1.20	182.48
2	16	51	134	1.08	105%	0.95	100%	1.20	157.72
3	15	50	104	1.06	102%	1.00	100%	1.00	99.47
3	15	49	114	1.06	102%	1.00	100%	1.00	110.28
3	15	48	134	1.06	102%	0.95	100%	1.00	125.31
3	14	47	104	1.04	102%	1.00	100%	1.00	97.59
3	14	46	114	1.04	102%	1.00	100%	1.00	108.20
3	14	45	134	1.04	102%	0.95	100%	1.00	122.95
3	13	44	104	1.02	102%	1.00	100%	1.00	95.72
3	13	43	114	1.02	102%	1.00	100%	1.00	106.12
3	13	42	134	1.02	102%	0.95	100%	1.00	120.58
3	12	41	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	12	40	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	12	39	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	11	38	104	1	102%	1.00	100%	1.00	93.84
3	11	37	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	11	36	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	10	35	104	1	102%	1.00	100%	1.00	93.84

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' ע"פ תוכנית מאושרת – מצב קודם									
מס' יח"ד בקומה	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	מקדם קומה	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם צפיפות	מקדם דירות גג	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
3	10	34	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	10	33	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	9	32	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	9	31	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	9	30	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	8	29	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	8	28	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	8	27	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	7	26	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	7	25	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	7	24	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	6	23	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	6	22	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	6	21	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
4	5	20	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	5	19	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	5	18	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	5	17	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	4	16	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	4	15	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	4	14	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	4	13	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	3	12	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	3	11	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	3	10	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	3	9	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	2	8	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	2	7	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	2	6	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	2	5	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	1	4	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	1	3	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' ע"פ תוכנית מאושרת – מצב קודם									
מס' יח"ד בקומה	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	מקדם קומה	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם צפיפות	מקדם דירות גג	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
4	1	2	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	1	1	134	0.78	100%	0.95	100%	1.00	90.40
1	17	53	161	1.1	110%	0.90	100%	1.20	194.71
2	16	52	161	1.08	105%	0.90	100%	1.20	182.48
2	16	51	134	1.08	105%	0.95	100%	1.20	157.72
3	15	50	104	1.06	102%	1.00	100%	1.00	99.47
3	15	49	114	1.06	102%	1.00	100%	1.00	110.28
3	15	48	134	1.06	102%	0.95	100%	1.00	125.31
3	14	47	104	1.04	102%	1.00	100%	1.00	97.59
3	14	46	114	1.04	102%	1.00	100%	1.00	108.20
3	14	45	134	1.04	102%	0.95	100%	1.00	122.95
3	13	44	104	1.02	102%	1.00	100%	1.00	95.72
3	13	43	114	1.02	102%	1.00	100%	1.00	106.12
3	13	42	134	1.02	102%	0.95	100%	1.00	120.58
3	12	41	104	1	102%	1.00	100%	1.00	93.84
3	12	40	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	12	39	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	11	38	104	1	102%	1.00	100%	1.00	93.84
3	11	37	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	11	36	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	10	35	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	10	34	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	10	34	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	9	33	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	9	32	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	9	31	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	9	30	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	8	29	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	8	28	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	8	27	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	7	26	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	7	25	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' ע"פ תוכנית מאושרת – מצב קודם									
מס' יח"ד בקומה	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	מקדם קומה	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם צפיפות	מקדם דירות גג	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
3	7	24	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	6	23	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	6	22	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	6	21	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
4	5	20	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	5	19	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	5	18	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	5	17	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	4	16	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	4	15	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	4	14	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	4	13	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	3	12	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	3	11	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	3	10	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	3	9	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	2	8	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	2	7	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	2	6	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	2	5	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	1	4	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	1	3	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	1	2	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	1	1	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
1	18	54	161	1.12	110%	0.90	100%	1.20	198.25
2	17	53	134	1.1	105%	0.95	100%	1.20	160.64
2	17	52	104	1.1	105%	1.00	100%	1.20	127.51
2	16	51	161	1.08	105%	0.90	100%	1.20	182.48
2	16	50	104	1.08	105%	1.00	100%	1.20	125.19
3	15	49	114	1.06	102%	1.00	100%	1.00	110.28
3	15	48	134	1.06	102%	0.95	100%	1.00	125.31
3	15	47	104	1.06	102%	1.00	100%	1.00	99.47

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' ע"פ תוכנית מאושרת – מצב קודם									
מס' יח"ד בקומה	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	מקדם קומה	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם צפיפות	מקדם דירות גג	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
3	14	46	114	1.04	102%	1.00	100%	1.00	108.20
3	14	45	134	1.04	102%	0.95	100%	1.00	122.95
3	14	44	104	1.04	102%	1.00	100%	1.00	97.59
3	13	43	114	1.02	102%	1.00	100%	1.00	106.12
3	13	42	134	1.02	102%	0.95	100%	1.00	120.58
3	13	41	114	1.02	102%	1.00	100%	1.00	106.12
3	12	40	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	12	39	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	12	38	104	1	102%	1.00	100%	1.00	93.84
3	11	37	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	11	36	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	11	35	104	1	102%	1.00	100%	1.00	93.84
3	10	34	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	10	33	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	10	32	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	9	31	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	9	30	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	9	29	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	8	28	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	8	27	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	8	26	104	1	102%	1.00	100%	1.00	93.84
3	7	25	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	7	24	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	7	23	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	6	22	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	6	21	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	6	20	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	5	19	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
3	5	18	134	1	102%	0.95	100%	1.00	118.22
3	5	17	114	1	102%	1.00	100%	1.00	104.04
4	4	16	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	4	15	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 177-3010-2021

סה"כ שטח אקו' ע"פ תוכנית מאושרת – מצב קודם									
מס' יח"ד בקומה	קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד	מקדם קומה	מקדם צפיפות קומתית	מקדם שטח הדירה	מקדם צפיפות	מקדם דירות גג	סה"כ שטח אקו' ללא ממ"ד
4	4	14	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	4	13	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	3	12	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	3	11	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	3	10	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	3	9	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	2	8	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	2	7	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	2	6	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	2	5	104	1	100%	1.00	100%	1.00	92.00
4	1	4	114	1	100%	1.00	100%	1.00	102.00
4	1	3	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	1	2	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
4	1	1	134	1	100%	0.95	100%	1.00	115.90
סה"כ		213	25,657						**23,619**
הפחתת שטח ממ"ד			2,556						
סה"כ עיקרי ללא ממ"ד בהתאם לתוכנית מאושרת			**23,102**						

כאשר מכניסים את כל הפרמטרים המשביחים והפוגעים לתמהיל הדירות מקבלים :

	סה"כ שטח לאחר הפעלת המקדמים ע"פ המודל	סה"כ שטח עיקרי
מצב חדש ע"פ היתר	29,164 מ"ר	28,604 מ"ר
מצב קודם ע"פ מודל רעיוני	23,619 מ"ר	23,102 מ"ר
סה"כ תוספת שטח	**5,545 מ"ר**	**5,502 מ"ר**

== > המודל מראה כי תוספת שטחי הבניה דומה עד זהה, וע"כ הפעלת המקדמים מיותרת.

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