לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

לכבוד:

בעלי הנכס ע"י עו"ד שמואלי שלומי

באמצעות השמאים בנימין ימין ואברהם (רם) זיו

דוא"ל: benyaminy1@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

באמצעות השמאית דליה עסיס

דוא"ל: dalia@assid.net

שומה מכרעת

רחוב אלי כהן 34[1], חדרה

גוש: 10572 חלקה: 373 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 תוכנית וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

✓ 30/9/1985	15 יום ממועד אישור תוכנית חד/763
✓ 30/3/1988	15 יום ממועד אישור תוכנית חד/763/ב'
✓ 17/12/1993	15 יום ממועד אישור תוכנית חד/947
✓ 16/11/1998	15 יום ממועד אישור תוכנית חד/מק/450/ו
✓ 26/7/1999	15 יום ממועד אישור תוכנית חד/450/ה
✓ 20/1/2006	15 יום ממועד אישור תוכנית חד/מק/450/ח
✓ 26/5/2014	15 יום ממועד אישור תוכנית חד/2020
✓ 23/10/2019	15 יום ממועד אישור תוכנית 302-0583542
✓ 28/11/2020	15 יום ממועד אישור תוכנית 302-0555813

[1] כתובת ישנה אלי כהן 10.

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

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 10/7/2023 בהשתתפות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום רביעי 30/7/2023 ללא נוכחות הצדדים.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאית המשיבה

- ✓ תגובת שמאית המשיבה דליה עסיס לשומה אחרת מיום 30/6/2023.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשים

- ✓ שומה אחרת מאת המבקשים שנערכה ע"י השמאים בנימין ימין ואברהם (רם) זיו מיום 24/5/2023.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 11/12/2022 + מסמך נלווה לשומת היטל השבחה - פטור עד 140 מ"ר שנערכו ע"י השמאית דליה עסיס.
- ✓ נסח טאבו לגבי גוש 10572 חלקה 373 תת חלקה 5 מיום 19/1/2023.
- ✓ תיק בית משותף הכולל צו + תקנון + תשריט בית משותף + צו תיקון + תשריט לתיקון רישום בית משותף.
- ✓ ערר הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה על שומה מכרעת בגוש 10572 חלקה 371 תת חלקה 1.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	10572
חלקה:	373
תת חלקה:	5
כתובת:	רח' אלי כהן 34 (10 ישן), חדרה
שטח רשום:	55.90 מ"ר
מהות הנכס:	דירת מגורים בבניין משותף בקומה ב במבנה בן 2 קומות מעל קרקע
סוג המימוש:	מכר

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנישום, ממוקם ברחוב אלי כהן בשכונת גבעת אולגה בחדרה.

גבעת אולגה ממוקמת במערב העיר חדרה וגובלת ממזרח בכביש החוף, ומצפון בשכונת עין הים. השכונה הוקמה בשנת 1949 ומתאפיינת בבניה רוויה של בתים שניבנו במסגרת השיכון הציבורי, לצד בניה צמודת קרקע.

רח' אלי כהן מהווה רחוב עירוני טיפוסי, הממוקם בחלק המערבי של שכונת ג. אולגה, תחילתו וסופו ברח' מבצע עזרא, הרחוב מתאפיין בבניה רוויה למגורים, לצד שטחים למבני ציבור.

ברחוב קיים פיתוח סביבת מלא.

<u>תיאור החלקה:</u>

החלקה בעלת צורה אי רגולרית, גבולות החלקה כדלקמן:

צפון – חלקה 371 הכוללת מבנה מגורים

מערב – צמודי קרקע

דרום – חלקה 303 הכוללת מבנה מגורים

מזרח – רח' אלי כהן ושטחי ציבור

שטח החלקה הרשום: 3,057 מ"ר

על החלקה מצויים 2 מבני רכבת לפי הפירוט הבא:

מבנה מס I המצוי בחלק הצפוני של החלקה ובו 3 כניסות, 3 קומות (קרקע + 2), ובסה"כ 18 יח"ד.

מבנה מס II המצוי במרכז הדרומי של חלקה ובו 4 כניסות, 3 קומות (קרקע + 2), ובסה"כ 24 יח"ד.

סה"כ 42 יח"ד בחלקה.

<u>תיאור הדירה:</u>

הנכס ידוע כתת חלקה 5 - דירת מגורים הממוקמת בכניסה שלישית בקומת שניה במבנה I.

שטח הדירה הרשום – 55.90 מ"ר.

שטח הדירה ברוטו ע"פ מדידה גרפית – 59 מ"ר.



<u>מיקום המבנה בו מצויה הדירה ע"ג תצלום אויר מתוך אתר גוב מאפ</u>

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצאות האינטרנט ביום 19/01/2023 רשומות הזכויות בתת חלקה 5 חלקה 373 בגוש 10572 ע"ש:

שוקרון לוי -	1/6
שוקרון פנינה -	1/6
שוקרון אלברט -	1/6
שוקרון עמרם עמירם -	1/12
שוקרון אדיר -	1/12
נעים רחמים רמי -	1/42
נעים עמרם-עמיר -	1/42
רבי רינת -	1/42
חסן מיטל -	1/42
נעים ליאור -	1/42
נעים אלירן -	1/42
נעים חי מתן -	1/42
נעים ליאת -	1/42
שוקרון עמירם -	1/18
שוקרון עידו -	1/18

הערות:

בתאריך 03/02/2014 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ענב יזום – עין הים על כל הבעלים.

קיימות הערות נוספות אשר לא רלוונטיות לשומה.

6.2 תשריט בית משותף

בהתאם לתשריט בית משותף זוהתה הדירה כתת חלקה 5 הממוקמת בקומה ב בכניסה א' במבנה I .

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

בתיק הבניין בארכיב הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "חדרה" לא נמצא היתר בניה למבנה. יוער כי, נמצאו היתרי בניה להרחבות של דירות בחלקה, אך לא של הנכס נשוא השומה.

7.2 מצב חדש

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב חדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלה על הנכס במצב חדש:

תוכנית בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
חד/763	קביעת אזורים "גבעת אולגה"	15/9/1985	3248
חד/763/ב	הגדלת דירות באזור מגורים מיוחד	15/3/1988	3543
חד/947	הוראות למרתפים	02/12/1993	4172
חד/מק/450/ו'	הוראות מחסנים חניה וביתני אשפה	01/12/1998	4706
חד/450/ה	שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א ב וקביעת שטחי שירות למבנים	11/07/1999	4783
חד/450/ח	עיגול מס' יחידות דיור למגורים	05/01/2006	5477
חד/2020	תוכנית מתאר	11/05/2014	6798
302-0583542	עדכון הוראות בניה מרחב חדרה	25/09/2019	8452
302-0555813	התחדשות עירונית – מגדלי חוף הים מתחם אלי כהן	3/11/2020	9191

7.2.2 חד/763 – קביעת אזורים "גבעת אולגה" (15/9/1985)

התוכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים מיוחד עליו חלים התנאים התכנוניים הבאים:

אזור	סימון בתשריט	רוחב חזית מינ'	שטח מגרש מינ'	תכסית קרקע ב- %	מס' קומות מקסי'	סה"כ % ברוטו בכל הקומות	קווי בניין			הערות
							חזית	צד	אחורי	
מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	4	--	ע"פ תשריט	3.5	6	קו בניין בניצב לשביל יהיה קו צדדי

הוראות לגבי אזור מגורים מיוחד:

1. לא תותר תוספת יחידות דיור.
2. יותר איחוד דירות.
3. במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת, תותרנה תוספות ע"פ תוכנית אחידה לכל המבנה.
4. במגרשים בהם לא מסומנת הרחבה מוצעת לא תותרנה תוספות בניה למעט סגירת מרפסות קיימות.
5. שטח יח"ד ברוטו לא יעלה על 90 מ"ר.
6. המרחק בין 2 בניינים לא יקטן מ- 8 מ', אם הגמלונים יהיו אטומים יותר מרווח שלא יקטן מ- 6 מ'.
7. קווי בניין אחורי כמסומן בתשריט.

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

7.2.3 <u>חד/763/ב – תוספת והגדלת דירות (15/3/1988)</u>

מטרת התוכנית – קביעת הוראות בניה והגדלת דירות באזור מגורים מיוחד.

ייעוד החלקה - אזור מגורים מיוחד.

להלן עיקרי ההוראות:

1. לא תותר תוספת יח"ד.
2. יותר איחוד דירות.
3. במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת תותרנה תוספות על פי תוכנית אחידה לכל המבנה.
4. במגרשים בהם לא מסומנת הרחבה מוצעת לא תותרנה תוספות בניה למעט סגירת מרפסות קיימות.
5. שטח יח"ד ברוטו לא יעלה על 114 מ"ר.
6. המרחק בין 2 בניינים לא יקטן מ- 8 מ', אם הגמלונים יהיו אטומים יותר מרווח שלא יקטן מ- 6 מ'.
7. קווי בניין אחורי כמסומן בתשריט.
8. אחוזי הבניה הינם כוללים לרבות מקלט.

7.2.4 <u>חד/947- הוראות מרתפים (02/12/1993)</u>

מטרת התוכנית קביעת הוראות בניה למרתפים.

להלן עיקרי הוראות הבניה:

<u>באזור מגורים בבתי קומות:</u>

- ✓ ליחידות מגורים הצמודות לקרקע יותר לבנות מרתפים ע"פ הוראות לצמודי קרקע (עד 50 מ"ר לשימושים של מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה ומחסן, גובה 2.2 מ', במסגרת קווי הבניין).
- ✓ ליחידות מגורים שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מחסן בשטח של 6 מ"ר.
- ✓ שימושים מותרים: מחסן כללי משותף לדיירי הבית אשר ירשם כרכוש משותף, חניה, חדרי מכונות, חדר הסקה, פיר מעלית, מרחב מוגן.

7.2.5 <u>חד/מק/450/ו' - הוראות בניה למחסנים חניות ובתי אשפה (01/12/1998)</u>

מטרת התוכנית: קביעת הוראות בניה למחסנים, חניה וביתני אשפה באזורי מגורים בכל שטח העיר.

הוראות התוכנית לחניות (באזור מגורים מיוחד) כדלקמן:

מחסנים וביתני אשפה בכל האזורים:

קווי בניין – יותרו מחסנים וביתני אשפה בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין צידי ואחורי עד 0.

יותרו מבנה מחסן וביתן אשפה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.

לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקו בניין אפס.

גובה מירבי פנימי - עד 2.2 מ'.

שטח - שטח המחסן והביתן יקבע על פי התוכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

יותר מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

7.2.6 חד/450/ה – קביעת שטחי שירות (11/07/1999)

מטרת התוכנית: שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.

ע"פ ההוראות תותר תוספת שטחי שירות בשטחי מגורים בבניה רוויה:

מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה
קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה 25% מקומת העמודים לובי 40 מ"ר שטח חדרי מדרגות לקומה יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד שהגישה אליה מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.	חניה ע"פ תקן עד שטח של 100% משטח המגרש מחסן פרטי ככל ולא הוקם מעל הקרקע מערכות טכניות חדר מדרגות ומבואה

7.2.7 חד/מק/450/ח - עיגול מס' יח"ד למגורים (05/01/2006)

במגרשים בהם על פי הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מס' יח"ד שאינו שלם ניתן לעגל כלפי מעלה ולאפשר יח"ד שלמה.

7.2.8 חד/2020 - תוכנית מתאר (כוללנית) (11/05/2014)

מדובר בתוכנית מתאר אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה ונדרשת תוכנית מפורטת.

מטרת התוכנית: ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשית המהווה מרכז נפתי, יצירת מסגרת תכנונית לעיר בת קיבולת של 185,000 נפש ואף מעבר לכך.

ייעוד: ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת.

הוראות הבינוי:

- ✓ בתוכניות חדשות בייעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע בייעוד מגורים בסעיף 4.2.
- ✓ בכל תוכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

זכויות בניה למגורים:

תוכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ויהיו ע"פ הקריטריונים המפורטים ובתנאים הבאים:

- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 2-3 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 4 יח"ד לדונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 4-5 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 6 יח"ד לדונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 6-7 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 9 יח"ד לדונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 8-9 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 12 יח"ד לדונם.

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

- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 11-10 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 14 יח״ד לדונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא עד 12 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח״ד לדונם.

<u>בכל תוכנית לתוספת יח״ד גודל יח״ד הממוצעת יהיה כדלהלן:</u>

- ✓ בניה צמודת קרקע – 160 מ״ר עיקרי.
- ✓ בבניה רוויה נמוכה – 132 מ״ר עיקרי (120 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסות מקורה).
- ✓ בבניה רוויה גבוהה – 122 מ״ר עיקרי (110 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסת מקורה).

מוסד התכנון רשאי לקבוע שטחי מינימום מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת דיור.

למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תוכנית לתוספת יח״ד לאחר ששקל את התוכנית בהתייחס לקריטריונים הבאים ומצא כי התוכנית עומדת בהם וניתנו בה פתרונות מתאימים:

- ✓ בחינת התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה.
- ✓ תיבחן ההתאמה האורבנית של התוכנית לסביבתה בהתייחס לשיקולים של בינוי, עיצוב, מסות בניה, גובה, מרווחים, תכסית וכל שיקול אורבני נוסף.
- ✓ הבטחת שטחים פתוחים ומגוננים במגרשים, שלא יפחתו מ 20% והבטחת ניקוז משמר נגר.
- ✓ שאר הקריטריונים המפורטים בסעיף 6.1.2.

7.2.9 <u>תוכנית 302-0583542 - עדכון הוראות בניה מרחב חדרה (25/09/2019)</u>

מטרת התוכנית - עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום. בהוראות התוכנית נקבע בין היתר -

<u>מחסנים</u>:

התוכנית מהווה שינוי ומחליפה את הוראות חד/450 ה׳ וחד/מק/450 ו׳ בנוגע למחסנים.

- ✓ לא יותר מחסן בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת, הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה, זכויות הבניה למחסן עד 10% מהשטח העיקרי (לפי חד/450/ה).
- ✓ קווי בניין: ניתן לבנות מחסן בתחום קווי הבניין המותרים ובקו בניין צידי או אחורי 0, לא תותר בניית מחסן בקו בניין קדמי 0.
- ✓ גובה פנימי של תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מ׳. גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.60 מ׳.
- ✓ יותר מבנה מחסן אחד לכל יח״ד צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי, שייבנה תוך שילוב אדריכלי עם המבנה המקורי ובאישור מהנדס העיר.

<u>בריכות שחייה</u>:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית חד/850 ומחליפה אותה בכל הנוגע לבריכות שחיה.

- ✓ תותר הקמת בריכת שחייה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים – 1 מ׳.
- ✓ שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ׳ לפחות.
- ✓ הבריכה תוכל להיות צמודה לבתי המגורים.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

<u>חניות מקורות</u>:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית חד/450ה'.

- ✓ התוכנית קובעת כי חניה תיחשב כחניה מקורה, כך שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות.
- ✓ תותר הקמת חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד.
- ✓ קו בניין צדדי ו/או קדמי אפס.
- ✓ הגובה הפנימי של החניה יהיה 2.20 מ', גובה חיצוני סופי לא יותר מ- 2.60 מ'.

<u>מרתפים</u>:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית חד/947.

- ✓ התוכנית קובעת תוספת שטח עיקרי במרתף.
- ✓ בנוסף ל- 50 מ"ר שטחי שירות המאושרים למרתפים לפי תוכנית חד/947, תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה.
- ✓ סיווג השטח (עיקרי/שירות) ייקבע על פי השימוש.
- ✓ לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף.

במרתף שישמש כשטח שירות יותרו השימושים הבאים: חניה תת קרקעית, מתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה בתנאי שלא ימוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

<u>חדר יציאה לגג</u>:

- ✓ תותר בקומות הגג בנייה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שירות, או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות, שיהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.
- ✓ סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים. (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).
- ✓ הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך המגורים בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.
- ✓ שטח הבניה על הגג יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.
- ✓ לא יתאפשר ניוד זכויות הבניה המוצעות מקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.
- ✓ במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תוותר תוספת חדר יציאה לגג.
- ✓ הבנייה על הגג תהיה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.
- ✓ הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ-2 מ'.
- ✓ בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו- משפחתיים יוצמדו החדרים על גגות היחידות זה לזה.
- ✓ גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.
- ✓ כל סטייה מההוראות בנוגע לשטחי הבנייה המותרים בקומת הגג, כולל ניוד הזכויות אל מתחת לגג וכניסה נפרדת אליהם תהווה סטייה ניכרת.

7.2.10 <u>תוכנית 302-0555813 – תוכנית התחדשות עירונית בשכונת אלי כהן חדרה, (3/11/2020)</u>

מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת אלי כהן באמצעות בינוי פינוי.

א. הריסת מבני מגורים ישנים בשכונת אלי כהן ובניית מבני מגורים חדשים ממערב לשכונה.

ב. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

ג. התווית דרכים, הרחבת דרכים, ביטול דרכים והתאמה למערכת הדרכים באזור.

ד. קביעת שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

ה. קביעת ייעודי קרקע למגורים ומסחר.

ו. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה, הנחיות בינוי לייעודים השונים ותנאים למתן היתר בניה.

ז. קביעת שלבי ביצוע להריסת מבנים ולאכלוס.

ח. קביעת מקטעי ביצוע לפיתוח השטח.

ט. קביעת זיקת הנאה.

י. בתוכנית 1109 יח״ד במבנים שונים בגבהים שבין 2-34.

<u>ייעודי קרקע ושימושים – מגורים</u>

	מגורים א׳	מגורים ב׳	מגורים ד׳
שימושים	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית	א. מגורים דירות גן- גג ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית
מרתפים	א. תותר בניית מרתף. ב. הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד. ג. תותר בניית חצר אנגלית. ד. המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ׳ מעל פני הקרקע.	א. תותר בניית מרתף. ב. הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד. ג. תותר בניית חצר אנגלית. ד. המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ׳ מעל פני הקרקע. ה. המרתף יכול להיות כשטח משותף של הבניין או כחלק מהדירות	א. ניתן לאשר מרתף מעבר לקווי הבניין ועד לגבולות המגרש הצידי והאחורי. קו בניין קדמי למרתף לכיוון הרחוב יהיה 1 מ׳ לצורך העברת תשתיות. ב. המרתף יותאם לשיפוע הרחוב כך שלא ייווצרו בגבול המגרש קירות/גדרות בגובה העולה על 1 מ׳. ג. גובה המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ׳ מעל פני הקרקע.
גגות	א. במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים כחלק משטחי הבניה המותרים. ב. חדר יציאה לגג שגדלו עד 12 מ״ר שייחשב כחלק משטחי הבניה המותרים. חניה: תותר הקמת חניות מקורות בשטח של של 35 מ״ר, 50% לפחות משטח הקירות יהיו פתוחים.	א. ניתן יהיה לבנות גג רעפים כחלק משטחי הבנייה המותרים. ב. יותר חדר יציאה לגג כחלק משטחי הבנייה המותרים. בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה. בבתים טוריים או דו משפחתיים יוצמדו חדרי היציאה לגג של היחידות זה לזה.	
הוראות בינוי			א. לפחות 20% ממספר יחה״ד הכלול בייעוד זה יהיו יח״ד קטנות כהגדרתן בחוק ובתקנות. לפחות 20% ממספר היחידות בכל מגרש יהיו יח״ד קטנות. ב. דירות גן תותרנה בחזיתות אחוריות שאינן פונות לרחוב בלבד.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים ד'
			ג. לכל יח"ד יוצמד מחסן בשטח עד 6 מ"ר וללא כניסה מתוך הדירה. ד. הבינוי המדורג יישמר כמופיע בנספח הבינוי המנחה.
הקלות			א. תוספת יח"ד תותר במסגרת הקלה לאחר הגשת פרוגרמה למבני ציבור. ב. הקלה בתוספת יח"ד, קומות או בגובה מבני המגורים תהיה בכפוף להגשת הדמיות המציגות את השינוי המבוקש.
חניות			א. החניה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניית אורחים. ב. תותר חניה מתחת לשטחיים ציבוריים גובלים צמודים לפי סעיף 6.2, מעל תקרת חניון תת קרקעי יובטח פתרון לשתילת עצים בוגרים. ג. היקף החניה העילית שתותר במפלס הקרקע לא יעלה על 30% מסה"כ החניות הנדרשות למגרש.

טבלת זכויות (של המגרשים הסחירים) ועיקרי הוראות בניה מתקנון התוכנית:

ייעוד	שימוש	תא	גודל המגרש	שטחי בניה				מס' יח"ד	קומות מעל הכניסה
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
מגורים א		502	599	320	100	100		520	2	2
מגורים א		511	499	220	50	50)		320	1	2
מגורים א		512	499	220	50	50		320	1	2
מגורים א		513	499	220	50	50		320	1	2
מגורים ב		505	2841	1785	408	850	850	3893	17	3
מגורים ד		601	1689	5390	2640		2491	11581	53	11
מגורים ד		602	1689	5390	2640		2491	11581	53	11
מגורים ד		603	1689	5390	2640		2491	11581	53	11
מגורים ד		604	1691	5390	2640		2491	11581	53	11
מגורים ד		605	1284	6100	3150		2820	13270	60	17
מגורים ד		606	1236	12250	5970		5687	26327	121	32

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

ייעוד	שימוש	תא	גודל המגרש	שטחי בניה				מס' יח"ד	קומות מעל הכניסה
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
מגורים ד		607	1448	12950	6310		6016	128	34
מגורים ד		608	1359	12950	6310		6016	128	34
מגורים ד		609	1406	6800	3490		3149	67	19
מגורים ד		610	1284	6800	3490		3149	67	19
מגורים מסחר ומבנים למוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	901	2556	160	60				
	מגורים			30600	13780			304	
	מסחר			1422	355				
	תעסוקה			1422	355				
	סה"כ			33604	14551		14288	304	35
מסחר		401	738	636	318	(12)	1476		2
מסחר		404	291	180	40	(12)	582		1

<u>מגורים מסחר ומבנים למוסדות ציבור:</u>

שימושים: מסחר, משרדים, מגורים, גני ילדים.

הוראות הבינוי:

1. לפחות 20% מיח"ד הכלולות בייעוד זה בכל מגרש יהיו יח"ד קטנות כהגדרתן בחוק ובתקנות.
2. דירות גן תותרנה בחזיתות אחוריות ושאינן פונות לרחוב בלבד.
3. לכל יח"ד יוצמד מחסן בגודל עד 6 מ"ר וללא כניסה מתוך שטח הדירה.
4. המרחק בין שני מבנים סמוכים לא יקטן מ- 12 מ'.
5. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה לפי מדיניות הוועדה המקומית שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.
6. גני הילדים ומוסדות הציבור יהיו בקומת קרקע עם פניה לשטח ירוק או בקומה ראשונה עם יציאה למרפסת.
7. שטחי הבניה לשימושי ציבור לגני ילדים ומעונות יום יופקעו ויירשמו ע"ש העירייה.
8. כניסות למבנים - קיימת עדיפות לכיוון כניסות שונה מכיוון מערב וצפון מערב. במידה והכניסות תהיינה מכיוונים אלה, תבוצע הגנה מרוח לפי הנחיות יועץ אקלימי.
9. תנאי להיתר בניה למבנים בתאי שטח 604-608 יהיה הצגת סימולציית רוח בתוכנה מקובלת. הדו"ח יכלול את החניה של המגרש המוצע לבניה בתוספת רדיוס 50 מ' מגבול המגרש. הדו"ח יציע פתרונות הגנה מרוחות טורדניות על פי הקריטריונים התקפים בעת הגשת הבקשה להיתר.
10. באם הבינוי המוצע בהיתר בניה יהיה שונה מנספח הבינוי המנחה המצורף לתוכנית זו, לרבות גבהים, נפחים, כניסות, מרפסות וכל שינוי אחר. תנאי להיתר הינו הגשת דו"ח בדיקת מיקרו אקלים.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

חניה:

1. כללי: החניה תהיה כולה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר.
2. מגורים:
   א. החניה תהיה כולה תת-קרקעית למעט חניית אורחים.
   ב. תותר חניה מתחת לשטחים ציבוריים גובלים צמודים. לפי סעיף 6.2 מעל תקרת חניון תת-קרקעי יובטח פתרון לשתילת עצים בוגרים.
   ג. היקף החניה העילית שתותר במפלס הקרקע לא יעלה על 30% מסה"כ החניות הנדרשות למגרש.
3. מסחר:
   א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה.
   ב. החניה תהיה בתחום המגרש ותוכל להיות תת-קרקעית או על הקרקע.
4. הוראות לחניות: בסעיף 6.1 ו- 6.2.

הוראות לחניה:

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש למעט באזור מגורים ד' ובאזור מגורים ומסחר בהם תותר חניה גם מתחת לשטחים ציבוריים גובלים.
2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר אך במגורים ד' ובתא שטח 901 לא יהיו יותר 1.2 חניות לדירה.
3. בייעוד המעורב ובייעוד מסחר יינתן פטור מחניה למסחר ביחידות מסחר שקטנות מ- 250 מ"ר. החניה תהיה עילית או תת קרקעית.
4. החניות העיליות באזור מגורים ד' ובאזור מגורים ומסחר תהיינה חניות ציבוריות לאורחים בלבד ואין להצמידן ליח' המגורים.
5. היקף החניה העילית לא יעלה על 30% מסה"כ החניות הנדרשות למגרש.
6. תוכנית הפיתוח מעל החניון התת-קרקעי תהיה חלק מהיתר הבניה.
7. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם המגורים החדש יהיה אישור העירייה לתוכנית חניונים כוללת, שתתייחס לפריסת החניונים העיליים והתת-קרקעיים, כולל מתחת לשטחי הציבור, הנגישות אליהם ומהם, והאפשרות לפיתוח שטחי ציבור מעליהם, וכן שיוך החניות למגרשי המגורים.
8. היתר הבניה למרתף החניה יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין הפליטות והאוורור.
9. הוראות לחניות מתחת לשטחי ציבור:
   א. מתחת לשטחי הציבור יותר שימוש לחניה תת קרקעית לטובת מגרשי המגורים הסמוכים להם, ובהתאם להוראות תוכנית זו.
   ב. החריגה של החניון התת קרקעי ממגרש המגורים אל מתחת לשטח ציבורי סמוך תותר רק בצמידות ובהמשך ישיר למגרש המגורים.
   היקף החריגה המרבי של החריגה שתותר ייקבע בתוכניות להיתר עפ"י עקרונות ספח הבינוי מנחה.
   ג. לתוכנית הבינוי שתוכן טרם היתר יצורף נספח תנועה וחניה שיראה את שיוך ושלביות הביצוע החניונים התת קרקעיים של כל מבנה מגורים כנדרש על פי תקן החניה.
   ד. כל היתר בניה למגורים יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה.
   ה. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים מתחת לשטחי ציבור הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה הרלוונטי שאותו החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, התחזוקה השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של חניון, הכל בהתאם להוראות כל דין.

ו. מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה.

<u>שמירה על עצים בוגרים:</u>

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עץ בוגר כהגדרתו בתיקון 89 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

- בכפוף להעתקה עפ"י מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחושב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

8. <u>שומות הצדדים</u>

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

תוכנית	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקשים
חד/763	30/9/1985	432 ₪	בקשה לפטור
חד/763/ב	30/3/1988	480 ₪	בקשה לפטור
חד/450/ה	26/7/1999	11,693 ₪	בקשה לפטור
302-0555813	28/11/2020	378,000 ₪	אין השבחה

9. <u>תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת</u>

9.1 <u>השבחה בגין תוכנית חד/763</u>

9.1.1 <u>שמאית המשיבה</u>

9.1.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

בהתאם לתוכנית זו ניתן להרחיב את הדירה עד לשטח של 90 מ"ר עיקרי, על פי הבינוי בתשריט הבית המשותף ועל פי תוכנית היתר שניתנה בבניין שבנדון (היתר לשכן), שטח הדירה ברוטו כ- 60 מ"ר, על כן חושבה ההשבחה ליתרת השטח וניתנו מקדמי התאמה לבינוי הקיים, מושע ושוליות.

9.1.1.2 <u>מסד הנתונים וערכי השווי</u>

להלן שומות מכריעות שנעשו בסביבת הנכס:

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	ייעוד	תוכנית משביחה	מועד הקובע	שווי מר"מ ₪
שמואל רוזנברג	10572	241,243		מגורים ב'	חד/761	30/9/1985	19.01
נורית ג'רבי	10572	246	אדני פז	מגורים ב'	חד/761	30/9/1985	23.76
אייל יצחקי	10008	193	מנחם בגין	מגורים ד'	חד/761	30/9/1985	22.28
בועז קוט	10008	270	מנחם בגין	מגורים ד'	חד/764	30/9/1985	22.28
אריה אריאל	10008	208	מנחם בגין	מגורים ד'		30/9/1985	29.70
עאטף עאלם	10008	263-264	השחף	מגורים ד'		30/9/1985	20.79

לאור זאת קבעתי שווי מר"מ 25 ₪.

9.1.1.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	מקדם עלויות התאמה	שוליות	מקדם מושע	שטח אקו'
מצב קודם						
שטח עיקרי בנוי ברוטו	60	1				60
מצב חדש						
שטח עיקרי מצב קודם	60	1				60
יתרת שטח עיקרי	30	1	0.8	0.9	0.8	17.28
מ"ר אקו' מצב חדש						77.28
מ"ר אקו' להשבחה						17.28
שווי מר"מ						25 ₪
סה"כ השבחה						432 ₪

9.1.2 <u>שמאי המבקשים</u>

ביחס לתוכנית זו הוגשה בקשה לפטור לפי סעיף 19ג' לחוק.

9.1.3 <u>הכרעה</u>

הפטור בסמכות הוועדה המקומית בכפוף לתנאים.

9.2 <u>השבחה בגין תוכנית חד/763/ב</u>

9.2.1 <u>שמאית המשיבה</u>

9.2.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

בהתאם לתוכנית זו ניתן להרחיב את הדירה עד לשטח של 114 מ"ר ברוטו. בהתאם למצב הקודם הותר שטח של 90 מ"ר ברוטו, ועל כן חושבה השבחה לשטח של 24 מ"ר ברוטו תוך דחייה עד להכנת תוכנית כללית למגורים.

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

9.2.1.2 מסד הנתונים וערכי השווי

בהתאמה למועד הקובע חד/763 קבעתי שווי מר"מ על הצד הזהיר זהה – 25 ₪.

9.2.1.3 תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	שוליות	שטח אקו'
מצב קודם				
שטח עיקרי מצב קודם	90	1		90
מצב חדש				
שטח עיקרי מצב קודם	90	1		90
יתרת שטח עיקרי	24	1	0.8	19.20
מ"ר אקו' מצב חדש				109.2
שווי מר"מ				25 ₪
סה"כ ההשבחה				480 ₪

9.2.2 שמאי המבקשים

ביחס לתוכנית זו הוגשה בקשה לפטור לפי סעיף 19ג' לחוק.

9.2.3 הכרעה

הפטור בסמכות הוועדה המקומית בכפוף לתנאים.

9.3 השבחה בגין תוכנית חד/מק/450/ו, חד/מק/450/ח

9.3.1 שמאית המשיבה

התוכניות אינן משביחות את הנכס שבנדון.

9.3.2 שמאי המבקשים

אין השבחה.

9.3.3 הכרעה

מקבלת את עמדות הצדדים.

9.4 השבחה בגין תוכנית חד/450ה

9.4.1 שמאית המשיבה

9.4.1.1 מהות ההשבחה

- התוכנית מאפשרת חדר גג בשטח 15 מ"ר. הובא בחשבון שטח הדירה לאחר ההרחבה, הובא בחשבון מקדם עלויות התאמה ומקדם מושע.

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

- לעניין המחסן, לא ניתן להקים את המחסנים בקומת הקרקע ולאור היקף הבינוי הקיים אין היתכנות להריסה והקמה מחדש.

9.4.1.2 מסד הנתונים וערכי השווי

השמאית המכריעה הגב' נורית ג'רבי קבע בגוש 10572 חלקה 246 שווי מר"מ לנכס בייעוד אזור מגורים מיוחד חד/450ה – 750 ₪.

לאור זאת בהתאמה לנכס שבנדון קבעתי שווי מר"מ – 750 ₪.

9.4.1.3 תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	עלויות התאמה	מקדם מושע	שטח אקו'
שטח הגג בפועל	114				
חדר יציאה לגג	15	0.7	0.8	0.8	6.72
מרפ' גג	99	0.14	0.8	0.8	8.87
סה"כ שטח אקו'					15.59
שווי מ"ר מבונה					750 ₪
סה"כ השבחה					11,693 ₪

9.4.1 שמאי המבקשים

ביחס לתוכנית זו הוגשה בקשה לפטור לפי סעיף 19ג' לחוק.

9.4.2 הכרעה

הפטור בסמכות הוועדה המקומית בכפוף לתנאים.

9.5 השבחה בגין תוכנית חד/2020

9.5.1 שמאית המשיבה

בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ההשבחה בגין תוכנית כוללנית, ככל וישנה, תיווסף לשומת ההשבחה בעת אישור תוכנית נוספת. לפיכך, לא חושבה ההשבחה בגין תוכנית חד/2020 בשומה זו. מכל מקום, אין באמור כדי להוות פטור מהיטל השבחה במידה והוא יחויב לפי הוראות תיקון 126 לחוק.

9.5.2 שמאי המבקשים

אין התייחסות.

9.5.3 הכרעה

מקבלת את עמדת המשיבה.

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

9.6 <u>השבחה בגין 302-05832542</u>

9.6.1 <u>שמאית המשיבה</u>

בהתאם לתוכנית זו ניתן להקים מחסן פרטי בשטח של עד 10 מ״ר.

תוכנית חד/450/ה מתירה מחסן בשטח 6 מ״ר.

נכון למועד הקובע, תוכנית מס׳ 302-0555813 הייתה כבר לאחר השלב של דיון בהתנגדויות ולפני מתן תוקף. על כן, לא הובאה בחשבון השבחה בגין תוכנית זו.

9.6.2 <u>שמאי המבקשים</u>

אין התייחסות.

9.6.3 <u>הכרעה</u>

מקבלת את עמדת המשיבה.

9.7 <u>תוכנית 302-0555813 - מתודולוגית השומה</u>

9.7.1 <u>שמאית המשיבה</u>

תוכנית זו מאפשרת התחדשות עירונית בשכונת אלי כהן באמצעות פינוי בינוי.

לאור המורכבות בתוכניות התחדשות עירונית, לרבות מגוון הנכסים במצב קודם ובמצב חדש ולאור שלביות הביצוע בתוכנית, נקטתי ב- 2 גישות לתחשיב ההשבחה בגין מימוש במכר.

<u>הגישה הראשונה – גישת ההשוואה הישירה</u>

היא גישת ההשוואה של עסקאות מכר דירות.

במצב הקודם קיימת בעייתיות להסתמך על עסקאות השוואה מאחר שהעסקאות מושפעות מהפוטנציאל של התוכנית, לפיכך, במצב קודם הוערך שווי הדירה ללא פוטנציאל פינוי בינוי.

במצב החדש בוצעה הערכה על פי עסקאות מכר דירות במתחם הכלול בתוכנית שבוצעו לאחר המועד הקובע.

<u>הגישה השנייה – גישת סל הזכויות</u>

הוערך המצב החדש בהתאם לזכויות שהוקצו לנכס הנדון כפי שנקבע בטבלת ההקצאה של התוכנית. הנכס כלול בתאי שטח שהם כ- 89% מסך כלל השטחים בתוכנית.

במצב הקודם הובא בחשבון הבינוי בפועל כולל זכויות בניה על פי תוכניות בתוקף.

במצב החדש הובאו בחשבון זכויות הבניה על פי התוכנית מהן נגזר החלק היחסי של הנכס הנדון.

החלק היחסי חושב לפי שטח הדירה הבנוי במצב קודם מתוך השטח הבנוי הכולל של כל הדירות המשתתפות בהקצאה.

הובאו בחשבון עלויות הקמה לשטחי מבני הציבור אשר יוקמו בתא שטח 901 (שירות ועיקרי) הובא בחשבון שטח דירה במצב החדש לפי שטח פלדלת (עיקרי + ממ״ד + מחסן).

בהתאם להוראות התוכנית סך כל שטחי השירות הוא 20 מ״ר ליח״ד הכוללים מחסן וממ״ד. על פי הוראות התוכנית ניתן להקים מחסן בשטח של עד 6 מ״ר, הממ״דים חושבו לפי 14 מ״ר לכל יח״ד.

שטח המרפסות מגולם בשווי מ״ר מבונה עיקרי.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

התוכנית מחייבת 20% מסך שטחי המגורים דירות קטנות, לפיכך ניתן מקדם תוספת שוליות לשווי של 10% מסך שטחי המגורים.

9.7.2 <u>שמאי המבקשים</u>

בהערכת גובה ההשבחה בנכס שבנדון נלקחו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- ✓ ההשבחה כמשמעותה בחוק היא "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
- ✓ "מימוש זכויות" קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או שימוש בהן שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור תוכנית.
- ✓ מיקום הנכס בשכונת ג. אולגה בחלק המערבי של העיר חדרה.
- ✓ ניתנה התייחסות לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם" וב"מצב החדש".
- ✓ ניתנה התייחסות ליתרת זכויות הבניה הקיימות בנכס והשפעתן על חישוב ההשבחה.
- ✓ התייחסות לערר שהוגש במתחם התוכנית בעניין ההכרעות הקודמות.

שמאי המבקשים ערך את חישוב ההשבחה כהפרש בין 2 מצבי התכנון תוך ההתאמות הבאות:

<u>בהתייחס למצב הקודם:</u>

באשר לשווי למ"ר בנוי - יש לקבוע את השווי למ"ר הקודם בהתאם לשווי דירות במתחם עין הים תוך התאמה לגודל לפי מקדם 1.2 והתאמה לבינוי ישן לעומת חדש לפי מקדם של 0.8.

בנוסף, במצב הקודם ע"פ תוכנית חד/763/ב', קיימות זכויות בניה נוספות לניצול לכל יח"ד עד לשטח בהיקף של 114 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד, דהיינו עד לשטח של 126 מ"ר וכן מרכיב חדר יציאה לגג. בהתאמה לכך יש להביא בחשבון במצב הקודם את שווי תוספת זכויות הבניה.

<u>בהתייחס למצב החדש:</u>

במצב החדש אומד שמאי המבקשים את שווי כלל מגרשי התוכנית תוך התייחסות להתאמות הנדרשות כגון, הפחתה בגין חניה תת קרקעית, הפחתה לדירות בבניין מעל מסחר, דחייה במימוש בשל פרויקט הדורש מרתפים, עלויות הריסה, מקדם דחייה למימוש, מושע וכו' וממנו גוזר את החלק היחסי של היחידה הנישומה.

9.7.3 <u>הכרעה</u>

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 (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, עלויות הריסה, וכו').

בהתאם לתקן 21 סעיף 5.15 עקרונות תחשיב ההשבחה במיזמי פינוי בינוי:

> "בהערכת גובה ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין למועד קובע אחד, בהתייחס לשני מצבי תכנון:
> מצב קודם – המצב התכנוני ערב אישור התוכנית המשביחה, בהתעלם מקיומה וההליכים לאישורה של התכונית המשביחה.
> מצב חדש – המצב התכנוני לאחר אישור התכנית המשביחה."

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

שווי מצב קודם

שווי הבנוי הקיים בתוספת זכויות הבניה.

את חישוב זכויות הבניה במצב הקודם יש לאמוד לפי תוכנית חד/763/ב' תוך התייחסות למיקום הדירה ומגבלות קו הבניין לפי הפירוט הבא:

- ✓ במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת, תותנה תוספת הבניה בתוכנית אחידה לכל הבית.
- ✓ שטח יחידת דיור ברוטו לא יעלה על 114 מ"ר.
- ✓ אחוזי הבניה הינם כוללים לרבות מקלט.

לאור האמור לעיל, השטח המקסימלי הינו 114 מ"ר[2] (כולל ממ"ד) ולא 126 מ"ר כפי שחישב שמאי המבקשים.

בדירות העליונות נלקח בחשבון תוספת חדר על הגג של 12 מ"ר.

שווי מצב החדש

שווי מגרשי התמורה (לאחר ההפחתות הנדרשות) כפול החלק יחסי של בעלי הדירה כפי שנקבע בטבלת האיזון, בתוספת דמי השכירות המשולמים ע"י היזם בתקופת הביניים מהוונים להיום.

9.8 מקדם הדחייה למימוש הפרויקט

9.8.1 שמאית המשיבה

הבאתי בחשבון דחייה של 10 שנים. מדובר בתקופה ארוכה יחסית למה שקורה בשטח. יש כבר יזם בשטח אשר חתם על הסכם דיירים ומדובר בתוכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים. מקדם זה מגלם גם את מרכיב המושע. יתרה מכך, מדובר בפרויקט בינוי פינוי ולא פינוי בינוי, בו תחילה ייבנו דירות התמורה על שטחי הציבור ולאחר שבנייתן תסתיים יפונו הדיירים ישירות לדירות החדשות. מדובר במרכיב חשוב שחוסך זמן יקר ועלויות נכבדות. בינוי פינוי מצמצם התנגדויות למינימום מאחר והדיירים לא חוששים שיפנו אותם מדירתם לדירה אחרת ולא ינתקו אותם מסביבתם אלא הם יפונו ישירות לדירה חדשה. כמו כן, בינוי פינוי חוסך עלויות נכבדות של הוצאות העברה ושכירות לתקופת הבנייה וכן ערבויות להבטחת קניינם של הדיירים.

עיריית חדרה מעודדת פרויקטים של התחדשות עירונית והדבר בא לידי ביטוי בפרויקט הזה ביתר שאת כאשר תוכננה החלפת שטחים בייעוד מבני ציבור עם שטחי מגורים על מנת לאפשר בינוי פינוי ולא פינוי בינוי. ולכן במקום בו העירייה מעודדת פרויקט כזה לא צפוי עיכוב שמצריך מתן דחייה כל כך ארוכה.

המקדם שיש להביא בפרויקט זה הוא נמוך מ- 10 שנים וצריך לעמוד על 7 שנים בלבד.

למעלה מן הצורך, אביא להלן מספר שמאויות מכריעות לתוכניות פינוי בינוי בהן ניתנה דחייה מקסימלית של 10 שנים:

- ✓ שמאות של אורית גלן בתל אביב – גוש 6100 חלקה 221, במתחם דפנה בתל אביב הידוע כמתחם קשה לביצוע, ניתנה דחייה של 8 שנים.
- ✓ שמאות של בועז קוט ברמת גן – גוש 6180 חלקה 333, ניתנה דחייה של 10 שנים.
- ✓ שמאות של בועז קוט ברמת השרון - גוש 6551 חלקה 468, ניתנה דחייה של 8 שנים.

[2] בהתאם לגבולות החלקות הכלולים בתוכנית ספק אם ניתן להרחיב את כל הדירות עד לשטח של 114 מ"ר בשל מגבלת קווי הבניין, אולם בשל מטרת השומה ועל הצד המקל שומתי נערכה תחת ההנחה כי ניתן להרחיב את כל הדירות עד ל- 114 מ"ר ואת הדירות העליונות בעוד 12 מ"ר.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

- ✓ שמאות של דוד דדון בגבעתיים – גוש 6160 חלקות 256,257,308,318,330-332 מתחם המרי ניצנה גבעתיים, ניתנה דחייה של 4.5 שנים.
- ✓ שמאות של נאווה סירקיס בירושלים – גוש 30439 חלקה 73, ניתן מקדם משוקלל לדחייה של 0.6116.
- ✓ שמאות של עאטף עאלם בתל אביב שכונת יד אליהו – גוש 6133 חלקה 922, ניתנה דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 5%.
- ✓ שמאות של תמיר שדה בתל אביב שכונת יד אליהו – 6133 חלקות 875, 492-494, ניתן מקדם דחייה של 0.7.

9.8.2 <u>שמאי המבקשים</u>

מקדם הדחייה למימוש התוכנית הינו 12 שנה מהסיבות הבאות:

במסגרת תוכנית חד/2020 נקבעו מתחמי תכנון רבים לעיר חדרה.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרסמה בשנת 2021 לוח עדיפות לביצוע פיתוח במתחמי התוכניות המאושרות, בתחום העיר חדרה.

בהתאם ללוח זה תוכנית פינוי בינוי אלי כהן מדורגת כשלב 12 בביצוע הפיתוח בתחומה כאשר לפניה נמצאים פרויקטים רחבי היקף בעיר.

להלן טבלת קדימות ביצוע הפיתוח בעיר חדרה:

דירוג הפרויקטים	שם התוכנית	מספר התוכנית
1	מתחם 26 הרחבת אזה"ת (חד/1800)	302-0447235
2	רסקו	302-0401323
3	הלל יפה – ז'בוטינסקי	302-0624205
4	האצטדיון	302-0750570
5	סלע – ביתר	302-0400754
6	צה"ל 20/האקליפטוס	302-0610048
7	העלייה השנייה פנ"ב	302-0615021
8	דרך השלום (דרומית להלל יפה)	חד/1085
9	רובע הים	302-0340539
10	מגורים ומסחר גוש 10571	חד/1232
11	משרד החקלאות	302-0621086
12	מבוא מזרח חיזוק במע"ר	חד/1264
13	אלי כהן פינוי בינוי	302-0555813
14	אזורים גבעת אולגה	תמ"ל /2015
15	הגדוד העברי	302-0707414
16	הנשיא/שדרות חירות (פרדס טיכו)	302-0890368
17	פרדס בילו	חד/1135
18	מתחם העירייה (חדש)	302-0809137
19	מגורים מערב לשכ' ברנדייס (חד/1002)	חד/1002
20	חלק צפון מזרחי – שכונת פארק	302-0486530

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

בתחום העיר חדרה קיימים מתחמי תכנון מאושרים שפיתוחם נדחה שנים רבות בשל העובדה כי לא קיים פיתוח תואם בתחומם. היקפי התוכניות שנקבעו עם קדימות לביצוע לפני המתחם נשוא השומה כוללים בניה בהיקפים ענקיים ביחס לתקציבי העירייה, אשר ספק אם יתממשו ב- 15 שנה הקרובות.

לשם המחשה ניתן להבחין בהיקפי המתחמים המתוכננים קודם לביצוע הפיתוח במתחם שבנדון:

- ✓ <u>תוכנית 302-0447235</u> – כוללת פיתוח של אזור תעשייה בהיקף של 1,000 דונם, וכוללת בתחומה הקמת תחנות רכבת ותוואי מסילת רכבת, פרויקט עתיר תשתיות שהקמתו תערך מס' שנים.
- ✓ <u>תוכנית הלל יפה ז'בוטינסקי</u> – התוכנית משנה ייעוד ממגורים לעירוני מעורב הכולל משרדים, מגורים ומסחר.

התוכנית מבצעת איחוד וחלוקה של המגרשים, מוסיפה לזכויות הבנייה המאושרות עוד 57,000 מ"ר שטח עיקרי 43,500 לייעוד מגורים, 5,700 לייעוד מסחר, 10,800 לייעוד משרדים ו- 366 יחידות דיור סה"כ 435 יח"ד.

- ✓ <u>תוכנית האצטדיון</u> – התוכנית הינה בשטח כולל של 136 דונם והיא כוללת הקמת אצטדיון ספורט חדש. פרויקט מסוג זה נמשך שנים רבות וכולל השקעה בתקציבי ענק לעירייה – ראה פרויקט דומה בנתניה.
- ✓ <u>תוכנית רובע הים</u> – התוכנית כוללת שטח של 2,656 דונם וכוללת ביצוע תשתיות יצירת חיבור נופי ותפקודי בין פארק נחל חדרה ובין חוף הים, שמירת מכלולים שלמים של אתרי טבע עירוני, בהם רמת פיתוח אקסטנסיבית, פיתוח פארק "עירוני" הכולל מגוון של שטחים ופעילות ברמת פיתוח אינטנסיבית עם מוקדים "כלכליים" נקודתיים, קישוריות במערך שבילי טיול, אופניים וטיילות לרצועת החוף הדרומית, למעלה נחל חדרה וחפציבה, הרחבת יצירת פארק חופי שישמש כפארק רובעי ברובו אינטנסיבי ובחלקו אקסטנסיבי באופי מיוחד התוכנית כוללת מגוון צירים ירוקים המשמשים למעבר וכשצפ"ים ליניאריים.

<u>להלן דוגמאות של חלק מתוכניות מאושרות שפיתוחן נדחה במשך שנים רבות:</u>

- ✓ תוכנית חד/830 – בגוש 10008 התוכנית אושרה למתן תוקף בתאריך – עד היום לאחר 35 שנה טרם בוצע פיתוח במתחם.
- ✓ תוכנית חד/1109 – בגוש 10041 התוכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 5/9/2000 – עד היום לאחר 21 שנה טרם בוצע פיתוח במתחם.
- ✓ תוכנית חד/מק/991א' – התוכנית אושרה לתוקף בתאריך 13/5/2013 – עד היום 8 שנים טרם בוצע פיתוח בסביבה.

<u>מסקנה:</u>

בהתאמה ללוח זה יש להביא בחשבון דחייה לביצוע פיתוח במתחם לפחות ל- 12 שנה בריבית 6%.

דהיינו קביעת מקדם דחייה בשיעור של 0.468.

9.8.3 <u>הכרעה</u>

ראשית יש להבחין בין הדחייה לקבלת היתר לבין דחייה למועד האכלוס.

בחלק מהשומות המכריעות שהוצגו ע"י הצדדים מוערך המצב החדש לפי שווי דירה חדשה בנויה (לפני פס"ד אשדר) ולכן הדחייה מתייחסת למועד האכלוס, דהיינו דחייה עד קבלת מפתח (דחייה לקבלת היתר הבניה + דחייה עד למועד השלמת הבניה), ובחלק מהשומות המכריעות מוערך את המצב החדש כקרקע ריקה ופנויה ולכן הדחייה מתייחסת למועד קבלת היתר הבניה, ברור כי הפער בין השניים נע בין 2.5 - 3 שנים.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

מכיוון שאת השווי במצב החדש הנני קובעת בהתאם לפס"ד אשדר, דהיינו עבור סה"כ הזכויות במצב החדש ולא עבור שווי הדירה החדשה, מכאן כי הדחייה הינה לפרק הזמן עד למועד קבלת היתר הבניה ולא עד למועד האכלוס.

מקדם הדחייה לפרויקט פינוי בינוי הוא פונ' של היקף הפרויקט מספר המבנים להריסה ורמת הפיתוח הקיימת במקום. במקרה הנדון מדובר בפינוי של 198 יח"ד ב- 9 מבני רכבת, אשר יועברו למתחם חדש בו יבנו כ- 11 מבנים בבניה רוויה ומגדלים הכוללים יחד כ- 1,100 יח"ד חדשות ובמקום בו מצויים המבנים המיועדים להריסה ייבנה מתחם חדש של מבני ציבור (בתי ספר).

מחד, העובדה כי טרם החלו בפיתוח המתחם החדש בו מתוכננים מבני המגורים, משפיעה על מרכיב הדחייה. פיתוח המתחם אינו תלוי רק ביזם אלא בעירייה ובתקציביה. לאור ריבוי תוכניות פינוי ובינוי בעיריית חדרה, ולאור העובדה כי קיימות תוכניות רבות מאושרות המצויות על קרקע פרטית אשר טרם החלו בהן עבודות פיתוח, ולאור היקף התוכנית מעל 1,100 יח"ד אני מסכימה כי יש לדחות את מועד מימוש התוכנית משמעותית ביחס לדוגמאות שהוצגו בשומות המכריעות. מנגד, אכן מדובר בפרויקט בינוי פינוי, ולכן הקרקע לבניה החדשה זמינה לבניה, דבר המצמצם את משך הדחייה. לאור זאת אני בדעה כי דחיה של 10 שנים עד למועד קבלת היתר הבניה הינה בתחום הסביר.

9.9 עלויות הריסה ומחזור

9.9.1 שמאית המשיבה

שמאי המבקשים טוען לעלות גבוהה יותר במרכיב ההריסה בשל חובת המחזור. עלויות פינוי והריסה מוערכות היום בכל הפרויקטים במחיר של 250-300 ₪/מ"ר. עלויות אלה כוללות עלויות מחזור.

כל הפסולת המפונה מאתרי בנייה הולכת למחזור היום. הצעת החוק כבר מונחת על שולחן הכנסת משנת 2018 והיא מחייבת מחזור פסולת בניין והקבלנים מביאים זאת בחשבון ופועלים כבר היום על פיה. לכן אין להביא בחשבון תוספת בגין מרכיב זה.

9.9.2 שמאי המבקשים

שמאית הוועדה קובעת את גובה עלויות ההריסה בגובה 300 ₪/מ"ר בנוי.

בהתאם להוראות סעיף 6.14 לת.ב.ע, יש לבצע הריסה של המבנים בתחום השטח לפינוי, וכן למחזר 50% או יותר מהפסולת.

מאחר ובתוכנית קיימת דרישה גם למחזור פסולת ההריסות כולל גריסה של הפסולת, יש להביא בחשבון תוספת בגין עלויות ההריסה הפינוי המחזור של הפסולת.

בהתאם יש לקבוע את עלות הפינוי בגובה 400 ₪/מ"ר כולל עלות המחזור.

ובהתאמה יש להפחית מהשווי החדש סך כולל של 11,984 מ"ר X 350 ₪/מ"ר = 4,194,400 ₪

9.9.3 הכרעה

בדו"ח הכלכלי של הפרויקט חושבה העלות לפי 15,000 ₪/יח"ד, ובהנחה של 50 מ"ר ליח"ד ממוצעת מתקבלת עלות של 300 ₪/מ"ר.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

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 במבני רכבת ישנים אשר נבנו בשנות ה- 60, בהם כמות הברזל מועטה ועובי הקירות דק ביחס לבינוי כיום, ניכר כי עבודת ההריסה קלה ביחס למבנים אחרים.

באשר לטענה כי קיימת חובת מחזור תוצרי ההריסה, אני מסכימה עם שמאית המשיבה כי העלות למ״ר מתייחסת גם לנושא המחזור.

לאור זאת הנני מעריכה את עלות ההריסה למבנים הנישומים לפי 350 ₪/מ״ר.

באשר לשטח הבינו הקיים, 2 הצדדים מסכימים כי שטח הבינוי הקיים הינו 11,984 מ״ר. שטח זה נמדד ע״י שמאית הוועדה ומהווה סך השטח ברוטו של כל הדירות המיועדות להריסה ופינוי בתוספת שטח חדרי המדרגות.

מכיוון שקיימת הסכמה בין הצדדים באשר לשטח לפינוי הנני מקבלת את הסכמת הצדדים.

9.10 הפחתה למושע

9.10.1 שמאית המשיבה

מקדם הדחייה מגלם בתוכו גם את מקדם המושע.

יש כבר יזם בשטח אשר חתם על הסכם דיירים ומדובר בתוכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים.

9.10.2 שמאי המבקשים

במצב התכנוני הקודם כל יחידת דיור מהווה דירה הרשומה בטאבו בבעלות יחיד, כאשר זכויות הבניה הנוספות הן אמנם רכוש משותף, אך קיימות באופן שווה לכלל הדירות בבניין.

לעומת זאת, במצב החדש זכויות הבניה הן זכויות יחסיות ומשותפות במושע לכלל הדיירים בפרויקט.

לכן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע במצב החדש, אולם מאחר וביצוע הפרויקט דחוי לתקופה של 12 שנה, לא תובא בחשבון הפחתה נוספת לגורמי מושע.

9.10.3 הכרעה

מקדם הפחתה בגין מושע ניתן בשל הצורך להגיע להסדר בין הבעלים השונים ולקבוע את חלוקת הזכויות בין כולם. הליך הפרדת המושע לוקח זמן (במקרה הטוב) ומשאבים (במקרה בו נאלצים לפנות לבית משפט).

מכיוון שהדחייה למימוש הינה כ- 12 שנה, אני מסכימה עם הצדדים כי קיימת חפיפה בין מקדם המושע למקדם הדחייה ולכן אין מקום להוסיף גם את מקדם המושע.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.11 מקדמים שונים לסוגי הדירות

9.11.1 שמאית המשיבה

9.11.1.1 דירות בבניין מעל מסחר ותעסוקה

שמאי המבקשים טוען שיש להביא בחשבון הפחתה לדירות הממוקמות בבניין מעל מסחר ותעסוקה, אולם לא הביא כל סימוכין לכך שדירות בבניינים מודרניים שנבנים מעל קומת מסחר ערכן נמוך יותר. להיפך, המגמה היום היא שאנשים רוצים לגור באזור עם כל השירותים העירוניים מתחת לבית. הקומות המסחריות נבנות כך שיש הפרדה בין אזור המגורים לאזור המסחר ו/או התעסוקה בבניין. הגישה לחניות הדיירים אף היא במנותק מהגישה לחניות המשמשות את המסחר. ולכן אין כל הבדל במחירים.

9.11.1.2 דירות קטנות

הובאה בחשבון תוספת של 10% עבור דירות קטנות.

טענת שמאי המבקשים כי מקדם שוליות לדירות קטנות מתקזז עם מקדם שוליות של דירות גדולות אינה נכונה, מאחר שככל שהדירה גדולה יותר כך מקדם השוליות הולך ופוחת. דהיינו, המ"ר הראשונים ערכם גבוה משמעותית מהמ"ר האחרונים. ולכן הפער בין שווי מ"ר ב- 60 מ"ר הראשונים ל- 40 מ"ר נוספים יהיה משמעותית גבוה יותר מהפער בין שווי מ"ר של 40 מ"ר הנוספים (בדירה של 100 מ"ר) לעומת 40 מ"ר נוספים (דירה של 140 מ"ר). ולכן יש להביא בחשבון מקדם שוליות רק לדירות הקטנות.

המקדם שהובא בחשבון הינו 10% בלבד. יש לציין כי 10% בערכי קרקע הם 5% בלבד בשווי בנוי. גם כאן נקטתי בגישה מקלה והערך הנכון אותו יש להביא בחשבון הוא לפחות 20% כמו כן ככל שיש ערך שולי לשטחי דירות גדולות הוא מתקזז עם דירות פנטהאוז ודירות גן שייבנו בפרויקט בגינן לא הבאתי בחשבון תוספת ערך.

לפיכך, יש להביא בחשבון תוספת ערך לשווי בגין שטחי פנטהאוז, מרפסות גג ודירות גן.

9.11.2 שמאי המבקשים

9.11.2.1 דירות בבניין מעל מסחר ותעסוקה

דירות הממוקמות במבנים הכוללים מסחר מתאפיינות ברמת ביקוש נמוכה ביחס לדירות הממוקמות בבניין ללא מסחר. במסגרת שומת הוועדה לא הובא נתון זה בחשבון.

בהתאמה, לדעתנו יש להביא בחשבון הפחתה של כ- 5% לדירות הממוקמות בבניין מעל קומת מסחר ותעסוקה.

9.11.2.2 דירות קטנות

שמאית הוועדה במסגרת תחשיביה מחלקת את הפרויקט לדירות קטנות 20% ודירות רגילות 80% ובהתאמה קובעת מקדם שווי של 1.1 לדירות ה"קטנות".

לדעתנו לא היה מקום להביא בחשבון במסגרת התחשיבים תוספת שווי לדירות קטנות, אלא להתייחס לשווי ממוצע של דירה בפרויקט.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

מסקירה של שטחי הדירות במגרשים השונים נמצא כי שטח דירה ממוצעת הינו כ- 112 מ״ר, ובהתאמה ככל וישנן 20% דירות קטנות קיימות 20% דירות גדולות שיש להביא בגינן שווי שולי.
פסיקות השמאים המכריעים התקבלו גם הן בפרויקטים שכללו שטחי דירות דומות.
להלן עסקאות לדירות גדולות המציגות שווי מ״ר מבונה נמוך (בגבולות 14,500 ₪/מ״ר) ביחס לדירות בשטח ממוצע של 102 מ״ר שנסחרות בגבולות 16,800 ₪/מ״ר כמפורט בסעיף 10.10.2.ב.

שווי ממוצע למ״ר בנוי בדירות גדולות								
גו״ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב- ₪	שווי מכירה ב- ₪	מהות	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ״ר ב- ₪
12794-09-00-0	02/12/2019	1,530,000	1,530,000	דירה	2014	106	4	14,434
12794-012-20-0	25/12/2020	1,800,000	1,800,000	דירה	2012	116	5	15,517
127494-06-00-7	26/07/2020	1,840,000	1,840,000	דירה	2019	127	5	14,488
12794-06-06-0	15/09/2020	1,872,000	1,872,000	דירה	2019	127	5	14,740
12794-06-03-0	15/09/2020	1,900,000	1,900,000	דירה	2019	127	5	14,961
12794-06-00-0	27/12/2020	1,980,000	1,980,000	דירה	2020	128	5	15,469
12794-014-04-0	20/11/2020	1,800,000	1,800,000	דירה	2012	135	5	13,333
ממוצע								14,500

9.11.3 <u>הכרעה</u>

9.11.3.1 <u>דירות בבניין מעל קומת מסחר ותעסוקה</u>

בהתאם לסקר דלפי של לשכת שמאי מקרקעין 2020 נשאלה שאלה מס׳ 75 כדלקמן:

״בהנחה ששווי מ״ר למגורים עם עירוב שימושים הוא 100%, מה שווי מ״ר למגורים ללא עירוב שימושים במבנים שכנים (בהנחה כי יתר המאפיינים זהים)?

<u>סיכום הממצאים</u>

ממוצע – 96%

חציון – 90%

שכיח – 90%״

עד לפני כעשור, מקובל היה לחשוב כי דירות מגורים מעל קומת מסחר שוות פחות מדירות מגורים ללא קומת קרקע מסחרית, אולם לאחרונה קיימת מגמה של עירוב שימושים, בעיקר עם התפתחות ההתחדשות העירונית. מדובר בגישה תכנונית של ערים מודרניות אשר מנגישות את כל השימושים במרחק הליכה, מגורים, תעסוקה, מוסדות חינוך, מרכזי קניות ומרכזי בילוי. היתרון הגדול שמציע עירוב שימושים הינו הנוחות לפרט והחיסכון לכלל. מצד שני מבחינת רבים מציאות של עירוב שימושים עדיין לא הופנמה וקיים חשש לירידת ערך הדירה. חשש זה נובע בעיקר ממה שמוכר, דירות

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

מגורים מעל חזית מסחרית ברחוב סואן, אשר ערכן נמוך יותר לא בשל החזית המסחרית אלא בשל הרחוב הסואן ומכאן הבלבול.

על מנת לבחון את הטענה כי דירות מגורים מעל קומות מסחר ותעסוקה ערכן נמוך מדירות מגורים במבנים ללא קומת מסחר ותעסוקה, בחנתי כ- 200 עסקאות בשכונה חדשה בטירת הכרמל (רחובות הלחי, יצחק שמיר) בהן נמכרו דירות דומות חדשות חלקן מעל קומת קרקע מסחרית וחלקן ללא קומת קרקע מסחרית, ניפיתי עסקאות של דירות גג/גן ונמצא כי השווי למ"ר בנוי במבנים מעל קומת קרקע מסחרית אף גבוה מהשווי למ"ר בנוי במבנים ללא קומת קרקע מסחרית.

שנה	מעל מסחר	ללא מסחר
גו"ח	12722/40 ,12724/20	12724/30 ,12724/21 ,12723/7
2019	13,213 ₪/מ"ר	12,874 ₪/מ"ר
2020	13,990 ₪/מ"ר	12,538 ₪/מ"ר
2021	15,225 ₪/מ"ר	13,616 ₪/מ"ר
2022	17,782 ₪/מ"ר	15,939 ₪/מ"ר
ממוצע	15,635 ₪/מ"ר	13,713 ₪/מ"ר

לאור סקר דלפי ולאור הממצאים בסקר שערכתי בטירת הכרמל, אני לא מוצאת מקום לקבוע מקדם הפחתה של כ- 5% לדירות הממוקמות מעל קומות מסחר ותעסוקה.

9.11.3.2 <u>דירות קטנות:</u>

אין מקום לדייק את התחשיב לרמה של הדירה הבודדת, שכן תוספת מקדמי שווי בעבור דירה אחת מתקזזת עם ההפחתה בעבור דירה אחרת. באם הייתי מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי יש להבחין בין דירות גדולות לדירות קטנות, אזי יש מקום להבחין גם בין דירות הפונות לים לדירות הפונות למזרח, ויש להבחין בין דירות בקומות גבוהות לדירות בקומות נמוכות, ויש להבחין בין דירות גג לדירות גן וכו'.

לאור זאת אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים כי בחישוב אומדן השווי הכולל של הפרויקט מוטב לחשב לפי ממוצעים אשר יביאו אותנו לאותה התוצאה.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.12 הפחתת עלויות בניית מרתף חניה

9.12.1 שמאי המבקשים

בהתאם לשומת הוועדה המקומית שווי קרקע למגורים חושבה בהתאם לבסיס של 4,400 ₪/מ"ר לפי מסד נתונים המפורט בשומת הוועדה בטבלה "שווי מ"ר מבונה למגורים במבנים חדשים".

כאמור נתון זה התקבל בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים ביחס לדירות חדשות שניבנו ללא צורך בהקמת מרתפי חניה.

המקרה הנדון שונה בתכלית ביחס לפרויקט נשוא חוות הדעת אשר מחייב כי באזור מגורים ד' (בו ממוקמות מרבית הדירות) החניות העיליות יהיו לאורחים בלבד וכל החניות לדירות יהיו תת קרקעיות. (ראה סעיף 5 להוראות החניה).

ברור כי גם באזור "מגורים ומסחר" לא ניתן להקים חניות לצרכי המגורים בק"ק עקב שימוש בתכסית מוגדלת למסחר וייעוד החניות העיליות לאורחים ולשימושים המסחריים.

בהתאמה היה על שמאית הוועדה להפחית משווי מ"ר מבונה למגורים שנקבע בשומות המכריעות את העלות העודפת ביחס להקמת מרתפי החניה או לחלופין להפחית עלות זאת במסגרת "הפחתות" בתחשיבה.

תקן החניה למתחם הינו כ- 1.2 חניות לדירה ובהתאמה יש להביא בחשבון במסגרת הפרויקט עלויות עודפות לחניה כדלקמן:

- ✓ העלות העודפת ביחס להקמת חניה תת קרקעית בחדרה נקבעה בפסיקות שמאים מכריעים גבולות 50,000- 64,000 ₪/יח"ד.
- ✓ בהתאם לחוות דעת יועצת התנועה של התוכנית בהתאם לתכנון המאושר השטח שיידרש לחניה במרתף בממוצע הינו 40 מ"ר.
- ✓ בהתאמה לנתונים אלו עולה כי עלות הקמת חניה תת קרקעית מסתכמת בכ- 2,270 ₪/מ"ר X 1.17 עקיפות X 1.17 מע"מ X 40 מ"ר = 125,000 ₪.

ובהתאמה לכך תיקבע עלות עודפת לחניה בגבולות 65,000 ₪.

להלן קביעת שמאים מכריעים ביחס לשווי מ"ר מבונה ועלות עודפת לחניה (בחדרה):

שמאים מכריעים חדרה				
שמאי מכריע	תאריך קובע	גו"ח	שווי מבונה ב- ₪	הפחתה לחניות תת קרקעי
דוד טיגרמן	23/10/2019	10037/104	2,850	חניה עילית
דוד דדון	23/10/2019	10037/330	2,800	חניה עילית
רינת וויס רביב	23/10/2019	10037/466	3,200	חניה עילית
ג'קי פז	2/6/2018	10008/196/17	3,610	חניה עילית
שלומי יפה	13/2/2018	10008/221	4,275	חניה עילית
נורית ג'רבי	14/7/2019	10008/212	3,700	50,000 ₪
ערן ירקוני	31/5/2020	10008/60,61	4,500	חניה עילית
דנה שיחור	7/7/2018	12795/5	3,200	64,000 ₪
שמואל רוזנברג	9/9/2009	10008/163		40,000 ₪
נורית ג'רבי	4/6/2017	10570/474,477		54,000 ₪
תמיר שדה	6/7/2012	10036/126		50,000 ₪

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.12.2 <u>שמאית המשיבה</u>

שמאי המבקשים טוען לעלויות הקמת חניה תת קרקעית של הדירה נשוא השמאות.

כל הטענות בעניין קיזוז עלויות הקמת מרתפי חניה לא עומדות במבחן השמאי, כפי שניתן לראות בניתוח השווי למ״ר מבונה שלהלן.

לגופו של עניין, בהתייחס לתחשיב שמאי המבקשים, על פי גישת תחשיב סל הזכויות יש לחשב את מלוא הזכויות ולקזז מהן את הוצאות התוכנית ולא לקזז עלות חניה לדירה ספציפית. כמו כן כאשר מחשבים עלויות עודפות אין להביא בחשבון את מרכיב המע״מ.

בנוסף, שמאי המבקשים מקזז עלות עודפת לחניה לכלל הדירות בפרויקט בעוד שהיה עליו לחשב את כלל העלות העודפת בפרויקט.

בפרויקט חדש ברחובות בוארון ורחבעם זאבי הממוקם בסמוך לפרויקט נשוא השמאות הכולל מרתפי חניה נמכרו דירות בשנת 2020 ו- 2021 במחיר ממוצע של כ- 25,500 ₪ מ״ר בנוי. כפי שניתן לראות בטבלה שלהלן.

תאריך	גו״ח ת. חלקה	כתובת	חד׳	שטח נטו מדווח	שטח ברוטו מדווח	חניות	קומה/ סך הקומות	שנת בניה	מחיר מכירה ₪	מחיר מ״ר בנוי ₪
12/7/2020	10570/606	ברוך בוארון 1	4	101	101	1	4/25	2020	2,500,000	24,752
31/7/2020	10570/606	ברוך בוארון 1	5	121	121	2	19/25	2020	3,350,000	27,686
16/9/2020	10570/606	רחבעם זאבי 13	4	102	102	1	3/25	2020	2,635,000	21,958
29/11/2020	10570/606	ברוך בוארון 1	4	102	102	1	1/25	2020	2,500,000	24,510
3/12/2020	10570/6060	ברוך בוארון 1	4	102	102	2	18/25	2020	2,740,000	26,863
4/4/2021	10570/606/78	ברוך בוארון 15/78	5	120	120	2	14/24	2020	3,400,000	28,333
12/4/2021	10570/606/47	ברוך בוארון 101/47	4	101	115	1	16/24	2017	2,855,000	24,826
12/4/2021	10570/606/52	ברוך בוארון 101/52	5	118	132	1	17/24	2017	3,615,500	27,390
26/4/2021	10570/606/101	ברוך בוארון 101	5	118	130	1	12/24	2017	3,400,000	26,154
30/6/2021	10570/606	ברוך בוארון 1	4	101	101	1	3/25	2020	2,500,000	24,752
20/7/2021	10570/606	ברוך בוארון 101	4	101	110	1	8/24	2017	2,590,000	23,545
11/8/2021	10570/606	ברוך בוארון 101	5	118	125	1	9/24	2017	3,120,000	24,960
25/8/2021	10570/606/27	ברוך בוארון 101/27	4	101	110	2	9/24	2017	2,680,000	24,364
5/9/2021	10570/606	ברוך בוארון 101	4	101	109	1	14/24	2017	2,805,000	25,734
ממוצע										25,416

מדובר כאמור בפרויקט הכולל מרתפי חניה. עלויות הקמת מרתפי חניה ליח״ד מוערך בתוספת של 1,000 ₪/למ״ר בניה, דהיינו 8,500 ₪ עלות הקמה כולל מרתפי חניה. שווי מ״ר מבונה שמתקבל נאמד בסך של כ- 9,600 ₪, יותר מכפול משווי מ״ר מבונה שהבאתי בחשבון בתחשיבי שהוא 4,400 ₪.

מהות		ערך ב- ₪
שווי מ״ר בנוי ממוצע 2020-2021		25,416
בניכוי רווח יזמי	1.2	21,180
בניכוי מע״מ	1.17	18,103
בניכוי עלויות בניה כולל מרתפי חניה		(8,500)
שווי מ״ר מבונה		9,603

גם אם נביא בחשבון עלייה של 10% במחירי הדיור מהמועד הקובע ונוסיף עוד 1,000 לעלויות ההקמה בגין מרתפים נקבל ערכים גבוהים למ״ר מבונה מאלה שנקבעו בחוות דעתי.

מהות		ערך ב- ₪
שווי מ״ר בנוי לאחר הפחתה למועד		22,875

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

מהות		ערך ב- ₪
בניכוי רווח יזמי	1.2	19,062
בניכוי מע"מ	1.17	16,293
בניכוי עלויות בניה כולל מרתפי חניה		(9,500)
שווי מ"ר מבונה		6,793

<u>לסיכום</u>

השווי למ"ר מבונה במצב החדש ע"פ תחשיב זה צריך להיות לפחות 6,000 ₪ ולכן השווי שקבעתי בשומה לפי 4,400 ₪/מ"ר מגלם את ההפחתה בגין מרכיב החניה המקורה ומכאן כי אין מקום להפחיתה שוב.

9.12.3 <u>הכרעה</u>

אומדן השווי למ"ר מבונה צריך להביא בחשבון את כל הגורמים המשפיעים.

שני הצדדים מסכימים כי שווי 1 מ"ר מבונה במצב החדש הינו 4,400 ₪, אולם בעוד ששמאי המבקשים טוען כי יש להפחית מסכום זה את העלות העודפת של החניות המקורות, שמאית המשיבה טוענת כי שווי זה מגלם את מרכיב החניות המקורות, לטענתה דירות עם חניה מקורה שוות יותר מדירות עם חניה רגילה ולכן זה מתקזז.

בפרויקט הנדון מתוכננת קומת חניה תת קרקעית גדולה מתחת לכל המבנים והשצ"פ אשר תכלול כ- 1,080 מקומות חניה. מכאן כי קיימת תלות בין כל המבנים, ולא ניתן לבנות מבנה אחד ללא בניית קומת המרתף של כל המבנים.

מצד אחד לחניה מסוג זה יתרון בחיסכון עלות הבניה (פחות קירות תמך), מצד שני חניה מסוג זה מאלצת את היזם להשקיע כבר בהתחלה את עלותה עבור כל המבנים ולא ניתן לבנות חניה זו בשלבים בהתאם לקצב בניית המבנים, מצב זה משפיע על תזרים הפרויקט ועל עלות המימון.

אני מסכימה עם שמאי המבקשים כי אם נקבע השווי למ"ר מבונה על בסיס שומות מכריעות בהן אין חניה מקורה הרי שהיה מקום לתת משקל גם למרכיב החניה.

9.12.3.1 <u>שומות מכריעות</u>

בניגוד לעמדות הצדדים אשר התבססו על שומות מכריעות מהשכונה הצפונית של אולגה, בחרתי לבחון את השומות המכריעות משכונת עין הים הקרובה ביותר ולהלן הממצאים:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מועד הקובע	שווי מר"מ	עלות עודפת לחניה
יעקב פז	12795	27	ארזי לבנון 18	14/12/2019	4,000 ₪	40,563 ₪
מרדכי דדון	12795	28	הדודאים 7	11/3/2020	3,000 ₪	מגלם עלות עודפת לחניה
דנה שיחור	12795	5	אדני פז	7/7/2018	3,200 ₪	כ- 69,000 ₪[3]

← ע"פ שומות הקרובות למתחם הנדון נמצא כי יש מקום להפחית עלות עודפת לחניה מקורה.

[3] בשומתה נקבעה עלות עודפת בסך 2,761,975 ₪ לגבי 40 מקומות חניה.

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

9.12.3.2 לסיכום

לאור הממצאים הנ"ל אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים כי ביחס לנתוני ההשוואה אשר נלקחו מפרויקטים ללא חניה מקורה יש מקום להפחית עלות עודפת בגין החניה המקורה.
אולם מכיוון שאני בוחרת לאמוד את השווי למ"ר מבונה המגלם את עלות החניה המקורה, מתייתר הצורך להפחית בתחשיב את העלויות עודפות בגין קומת המרתף.

9.13 דחייה במכירות לפרויקט הדורש מרתפים

9.13.1 שמאית המשיבה

אין מקום להביא בחשבון דחייה בגין עלויות בנייה כלשהן, כי עלות בנייה למ"ר משקללת בתוכה את כלל עלויות ההקמה של הפרויקט. מדובר בזכויות בנייה זמינות ולכן אין מקום להביא בחשבון דחייה למימושן. ככל שיש להביא בחשבון דחייה עד להקמה של הפרויקט זה מגולם במקדם הדחייה הכולל של 10 שנים.
במקרה זה, ההיפך הוא הנכון, פתרונות החניה שהתוכנית מציגה של חניה עילית לאורחים וחניה מתחת למבני ציבור ולמסחר מקלים על קידום הפרויקט.

9.13.2 שמאי המבקשים

כאמור שווי קרקע ליח"ד נקבעו בשומות מכריעות לפרויקטים שאינם כוללים חניון תת קרקעי, ובהתייחס לרוב לתוספת זכויות.
מאחר ובפרויקט שבנדון יש להביא בחשבון כי היזם יהיה מחויב להקמת מרתפי חניה נרחבים, יהיה זה סביר להביא בחשבון הפחתה ביחס לזמן הקמת מרתפי החניה והתארכות משך הבניה, גורם אשר דוחה את מימוש הפרויקט ומייקר את עלויות הבניה הכוללות ועלויות המימון של הפרויקט.
על הצד הזהיר תובא בחשבון דחייה של שנה בריבית 6% לשנה ביחס לגורם זה.

9.13.3 הכרעה

כפי שהוסבר בסעיף הקודם, הפרויקט מחייב לבנות את החניה המקורה של כל המבנים כבר בתחילתו. לא ניתן לבנות את החניה של כל מבנה ומבנה בנפרד, שכן מדובר בקומת תת קרקעית גדולה מתחת לכל המבנים בהיקף של 1,080 מקומות חניה. למרות האמור לעיל, אני לא מוצאת מקום לדחות מימוש הפרויקט בעוד שנה מעבר ל-10 השנים, שכן שמדובר במשך זמן ארוך מספיק בשביל להתחיל בעבודות החפירה ובניית קומת המרתף במקביל לעבודות הפיתוח הסביבתיות.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.14 <u>תשלום שכ"ד בתקופת הביניים</u>

9.14.1 <u>שמאית המשיבה</u>

לשווי הזכויות במצב החדש הוסף היוון דמי השכירות בתקופת הדחייה.

דמי השכירות עבור 1 מ"ר - 32 ₪ (בהתאם לגודל הדירה)

תקופת ההיוון – 10 שנים

שיעור ההיוון – 4%

סה"כ היוון דמי השכירות שהוספו לשווי – 186,875 ₪

9.14.2 <u>שמאי המבקשים</u>

דמי השכירות עבור 1 מ"ר - 38 ₪

תקופת ההיוון – 12 שנים

שיעור ההיוון – 4%

סה"כ היוון דמי השכירות שהוספו לשווי – 213,980 ₪

9.14.3 <u>הכרעה</u>

בהתאם לפס"ד אשדר, קבע בית המשפט כי מקובלת עליו עמדת הוועדה המקומית כי יש לשום את <u>ערך הקרקע</u> על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התוכנית המשביחה, וכי שיטה זו מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת <u>תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה.</u>

בהתאם למתודולוגיית השומה שנקבעה בפס"ד אשדר, השווי במצב הקודם הינו דירת מגורים ישנה, ואילו השווי במצב החדש הינו החלק היחסי בקרקע ריקה ופנויה עבור מלוא זכויות הבניה דחויות במקרה הנדון ב- 10 שנים. לכן אין מקום להוסיף לשווי את תשלום שכ"ד לדיירים לכל תקופת הדחייה (אשר כבר נדחתה) אלא רק עבור תקופת הבניה.

חיזוק לכך ניתן לאחרונה בפס"ד מחוזי עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה – גבעתיים נ' טבניק אבריל לפיו נקבע כי ועדה מקומית לא תוכל לגבות היטל השבחה על האפשרות לגור בדירה שלא נהרסה ובעליה המשיכו לגור בה עד למעבר לדירה החדשה. במקרה נשוא פס"ד טבניק שווי המצב החדש נקבע ע"י השמאי המכריע כשווי הדירה הבנויה החדשה דחוי עד למסירתה. כלומר כאשר בחישוב ההשבחה השווי במצב החדש נקבע כשווי דירת המגורים החדשה, הרי שאין תקופת ביניים והעברת הזכויות מתבצעת במקביל, מסירת הדירה הישנה כנגד קבלת הדירה החדשה נעשית באותו המועד (בין אם מדובר בפינוי בינוי ובין אם מדובר בבינוי פינוי). אולם במקרה בו השווי במצב החדש הינו החלק היחסי במרכיב הקרקע הרי שקיימת תקופת ביניים בה הדייר ממשיך לגור בדירה למרות שהוא מסר את זכויותיו בקרקע במועד קבלת היתר הבניה. במקרה זה יש להוסיף לשווי במצב החדש את דמ"ש בתקופת הביניים דהיינו תקופת הבניה.

להערכתי, תקופת הבניה של מבני מגורים בני 19-34 קומות הינה בגבולות 3 שנים.

דמי השכירות עבור 1 מ"ר - 38 ₪

תקופת ההיוון – 3 שנים

שיעור ההיוון – 4%

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.15 השפעת הפוטנציאל במצב קודם

9.15.1 שמאית המשיבה

לעניין עסקאות ההשוואה בהחלטת השמאית המכריעה[4] וכפי שנטען בערר אנחנו מבקשים לעשות חשיבה מחדש לעניין הרלוונטיות שלהן.

9.15.1.1 עסקאות השוואה מהמתחם הנישום – מתחם אלי כהן

אין לקחת בחשבון עסקאות השוואה מהמתחם הנישום שכן הן כוללות את מרכיב הציפייה.

אין כל ספק כי דבר קידום הליכי התכנון בחודשים שלפני קבלת התוכנית בוועדה, וביתר שאת משנתקבלה התוכנית בוועדה עת החלו הליכי התכנון להתקדם בפועל – נודע היטב בשוק, הביא לציפייה לאישור התוכנית על משמעויותיה הכלכליות הכבירות ונתן אותותיו בשווי השוק. דבר זה משתקף באופן בהיר ומובהק ממחירי השוק במתחם אלי כהן בתקופה הנתונה.

להלן מחירי דירות במתחם אלי כהן שנמכרו בסוף שנת 2016 ובתחילת שנת 2017:

גו"ח	יום המכירה	שווי מכירה	מהות	שנת בניה	שטח
10572/371/36	9/9/2016	800,000	דירה	1960	77
10572/313/15	16/1/2017	700,000	דירה	1951	51

כלומר בתחילת שנת 2017 מחיר ממוצע של דירה במתחם אלי כהן עמד על 750,000 ₪.

והנה מחירי הדירות במתחם אלי כהן בתקופה שבין אוגוסט 2017 לסוף דצמבר 2017:

גו"ח	יום המכירה	שווי מכירה	מהות	שנת בניה	שטח
10572/313/22	02/8/2017	1,040,000	דירה	1960	31
10572/303/08	30/8/2017	1,120,000	דירה	1950	65
10572/373/09	26/11/2017	1,179,996	דירה	1950	64
10572/309/21	06/12/2017	1,030,000	דירה	1960	65

המחיר הממוצע לדירה בין חודש אוגוסט 2017 לסוף דצמבר 2017 הוא 1,092,499 ₪.

מדובר בעליית שווי של 37% בעוד לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עלה מדד מחירי הדיור הכללי מ- 402.8 בחודש 4/2017 ל- 414 בחודש 1/2018 כלומר עליה של 2.7%.

בנוסף יש לנטרל עסקה פנים משפחתית ממסד הנתונים.

מכאן כי הציפיה לאישור התוכנית המשביחה היא שהשפיעה על מחירי הדיור במתחם באופן דרמטי.

9.15.1.2 עסקאות ההשוואה ממתחם שבטי ישראל

אין לקחת בחשבון עסקאות השוואה ממתחם שבטי ישראל אשר כולל פוטנציאל לפינוי בינוי. המתחם כלול בתוכנית להתחדשות עירונית 302-0415141 שפורסמה למתן תוקף ביום 23/5/2019 וחילקה את שכונת אולגה ל- 5 מתחמי תכנון להם יוכנו תוכניות מפורטות לפינוי בינוי.

המשיבה טוענת לעלייה של 27% במתחם שבטי ישראל למול עלייה ארצית של 3.2% זאת כהוכחה כי התוכניות להתחדשות עירונית השפיעה על שווי הדירות וע"כ עסקאות ההשוואה כוללות את מרכיב הפוטנציאל.

כמו כן אין לקחת בחשבון עסקאות השוואה משנים 2021 ו- 2022 המאוחרות למועד הקובע.

[4] שומות מכריעות מיום 7/2/2023 גו"ח 10572/303, גו"ח 10572/371.

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

9.15.2 שמאי המבקשים

9.15.2.1 עסקאות השוואה מהמתחם הנישום – מתחם אלי כהן

בהתאם למסד הנתונים ניתן להיווכח כי בסמוך ולאחר אישורה של התוכנית "המשביחה" לא הייתה עליית שווי משמעותית השונה מעליית שווי השוק בעסקאות ההשוואה.

עסקאות מכר ממתחם פינוי הבינוי של דירות מיד לאחר אישור התוכנית				
תאריך העיסקה	גו"ח	שטח בנוי	סכום מכירה	כתובת
19/11/2021	10572/371/1	45	1,350,000	אלי כהן 4
2/9/2021	303/12//10572	48	1,120,000	אלי כהן 14
3/8/2021	10572/371/58	46	900,000	אלי כהן 8
30/5/2021	10572/371/58	46	1,200,000	אלי כהן 631
11/5/2021	10572/371/14	46	1,200,000	אלי כהן 14
14/4/2021	10572/371/14	48	1,220,000	אלי כהן 14
עסקאות מכר ממתחם פינוי הבינוי של דירות לפני אישור התוכנית				
18/10/2020	10572/309/20	48	1,165,000	אלי כהן 39
16/9/2019	10572/308/1	48	1,155,000	אלי כהן 16

נמצא כי קיים הפרש של עד 40,000 ₪ בין עסקאות לפני אישור התוכנית ולאחר אישור התוכנית המגלם למעשה עליית שווי כללית, המצביע על העדר השבחה בתוכנית.

ברור כי ככל והשוק חשב שתהיה צפויה השבחה במתחם שבנדון, היה מביא לפחות את שיעור היטל ההשבחה בעסקאות שנערכו מיד לפני אישור התוכנית ומיד אחריה, מאידך לא נצפו הפרשי שווי משמעותיים בין העסקאות שנערכו מיד לפני אישור התוכנית ומיד אחריה. ככל וקיימים הפרשים הרי זה יכול לנבוע מסיבות רבות כגון: מצבה הפיזי של הדירה אם היא משופצת או מיכולתו הכלכלית של הקונה להשיג "קורת גג" בסכום זה או רצון של קרוב לרכוש לרכוש דירה ליד בן משפחה "קונה מיוחד" ועוד סיבות רבות. מה שמעיד על העדר השבחה.

בחינת השווי החדש בהתאם לעסקאות השוואה מהמתחם עצמו המגלמות את כלל הפוטנציאל מהפרויקט:

<u>בהתייחס לטענת העוררים כי נצפתה עליית מחיר משמעותית מיד לאחר קבלת התוכנית בוועדה המחוזית</u>

באשר לטענה כי השמועות על הכנת התוכנית וקבלתה בוועדה המחוזית הם אלה שיצרו עליית שווי משמעותית מיידית במתחם אלי כהן בשיעור של 37% מיד במספר חודשיים בודד.

ראשית יש לשים לב כי קיומה של הכנת התוכנית היה ידוע לציבור בעיר וכן לכלל הבעלים כבר משנת 2014 (ואף לפני) שהרי היזם החתים את הבעלים ונרשמו הערות בטאבו על התוכנית בנ"ל, כך שהטיעון כי דבר הכנתה נודע רק בסמוך לתאריך 8/2017 אינו נכון עובדתית.

בנוסף העורר טוען בעצמו כי בשנים 2016 2017 מצא מיעוט עסקאות מה שלא יכול ללמד על שום מגמה או ממוצע אמיתי ביחס למחירי המקרקעין במתחם.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

אם היה בסיס לטענת העוררים כי התקדמות התוכנית היא שיצרה את עליית השווי, היינו רואים עלייה מתמדת במחירי העסקאות במתחם עם התקדמות הוודאות ביחס לאישור התוכנית, דהיינו הייתה מתקבלת עליה קונסיסטנטית וודאית בשווי מיום קבלת התוכנית 2017 ועד ליום אישורה 11/2020, ומיד לאחר אישורה של התוכנית היינו מצפים לראות קפיצה במחיר, לפחות בשיעור היטל השבחה הצפוי.

אולם עיון בעסקאות ההשוואה אינו מצביע על עלייה כזאת, ההיפך, עליית השווי נמוכה מעליית המחירים בסביבה.

נראה כי להתקדמות אישור התוכנית כלל לא הייתה השפעה על המחירים אלה ההיפך עסקאות ההשוואה מעידות על מיתון ועליית המחירים ??? לעומת עלייה כוללת בעיר חדרה באותה התקופה.

בנוסף וללא כל קשר ניתן לראות כי השמאית המכריעה במסגרת פסיקתה הביאה בחשבון ערכי שווי ממתחם אלי כהן לפי ערכי שווי לשנת 2017, בעוד התאריך הקובע לשומה היינו 11/2020, כאשר ביחס לעסקאות אלה נוטרלה בנוסף עליית השווי הכללית בשוק המוערכת בכ 20% ואף יותר ברחבי העיר, ועליית שווי ספציפית לפינוי בינוי בשיעור של 5%, דהיינו מתקבל נטרול עליית שווי כולל של 25% ביחס לערכי השווי לתאריך הקובע 11/2020.

לטענת שמאית הוועדה כי רק בשנת 2021 הייתה עליית מחירים של 13% ביחס לשנת 2020, להלן עסקאות השוואה ממתחם אלי כהן:

גו"ח	תת חלקה	תאריך	מס' בית	שטח רשום	מחיר העסקה ₪
10572/303	3	11/1/2015	36	48	800,000
10572/371	36	20/4/2015	6	55.9	800,001
10572/371	36	9/9/2016	31	55.9	800,000
10572/313	15	16/1/2017	37	51	700,000
10572/313	22	2/8/2017	18	48	1,040,000
10572/303	8	30/8/2017	14	48	1,119,999
10572/373	9	26/11/2017	10	55.9	1,180,000
10572/309	21	6/12/2017	21	48	1,030,000
10572/373	10	25/3/2018	35	55.9	930,000
10572/313	14	29/1/2019	37	48	930,000
10572/371	26	18/7/2019	6	55.9	1,025,000
10572/308		16/9/2019	16	48	1,155,000
10572/371	49	15/11/2019	38	46	970,000
10572/373	3	18/3/2020	34	55.9	1,090,000
10572/309	20	18/10/2020	39	48.4	1,165,000
10572/371	58	3/8/2021	8	46	900,000
10572/303	1	14/4/2021	14	48	1,220,000
10572/371	14	11/5/2021	14	46	1,200,000
	58	3/8/2021	8	46	900,000
10572/303	12	2/9/2021	14	48	1,120,000

קו אדום מסמן את אישור התוכנית.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.15.2.2 <u>עסקאות ההשוואה מתחם שבטי ישראל</u>

לטענת העוררים מתחם שבטי ישראל כולל פוטנציאל לפינוי בינוי שכן כלול בתוכנית להתחדשות עירונית 302-0415141 המאושרת מיום 23/5/2019.

תוכנית 302-0415141 הופקדה ביום 20/9/2018 ואושרה ביום 23/5/2019.

לשם בחינת טענת העוררים הקובעת כי תוכנית 32-0415141 יצרה הגדלה בשווי העסקאות במתחם כתוצאה מאישורה בשנת 2019, נבדקו עסקאות שנערכו במתחם שטבי ישראל לפני הפקדת התוכנית ולאחר הפקדת אישורה ולהלן המסקנות:

מצב	חלקה	ת"ח	תאריך	מס' בית ברחוב	שטח מדווח ברשות מיסים	מחיר העסקה	שווי מ"ר לפי שטח רשום	קומה
אחרי אישור התוכנית	282	4	3/9/2020	33	35	820,000	23,429	2
	261	3	3/8/2020	14	35	870,000	24,857	2
	265	10	2/7/2020	4	35	650,000	18,571	1
	265	13	9/12/2019	4	35	955,000	327,286	1
	282	15	4/9/2019	33	35	800,000	22,857	
	278	2	4/8/2019	29	41	840,000	20,488	2
	261	10	4/8/2019	14	35	835,000	23,857	1
	267	7	29/7/2019	7	35	600,000	17,143	2
	275	17	28/7/2019	26	36	775,000	21,528	3
	276	17	16/6/2019	21	39	765,000	19,615	3
אחרי הפקדה	281	13	27/5/2019	35	35	935,000	26,714	1
	272	3	2/4/2019	17	35	990,000	28,286	2
	282	15	4/3/2019	33	35	800,000	22,857	2
	276	7	20/11/2018	25	36	880,000	24,444	1
	272	2	5/11/2018	17	35	930,003	26,572	1
בטרם ההפקדה	276	33	5/9/2018	21	36	765,000	21,250	1
	279	7	17/6/2018	31	41	905,000	22,073	1
	263	9	9/2/2018	8	35	760,001	21,714	1
	274	8	22/10/2017	25	37	780,000	21,081	1
	262	11	28/2/2017	12	35	682,001	19,486	1

בהתאם לעסקאות אלה מתקבלת המסקנה החד משמעית, להפקדתה ו/או לאישורה של תוכנית 302-0415141 לא הייתה כל השפעה חיובית על ערכי השווי של הדירות במתחם שבטי ישראל, עליית השווי ככל והייתה נמוכה מהעלייה הממוצעת של ערכי השווי בכלל העיר חדרה ובפרט בתחום מערב העיר.

טענת העוררים כי במתחם שבטי ישראל ניכרת בתקופת הזמן הרלוונטית עלייה בשווי אינה נכונה, מטעה ואף אינה מבוססת. ככל וקיימת עליית שווי יש להביא בנוסף הביקוש בכל מדינת ישראל ועליית שווי הדירות בכלל העיר חדרה.

בהתאמה לנתוני אמת מעסקאות ההשוואה ממתחם שבטי ישראל, נמצא כי שימוש בעסקאות השוואה ממתחם שבטי ישראל לא כלל פוטנציאל ממשי לפינוי בינוי, שכן התוכנית כלל לא השפיעה על שווי המקרקעין בכוון עליית שווי (אולי להיפך מכך), ובהתאמה היה סביר ונכון להביא בחשבון עסקאות ממתחם זה לשם בחינת השווי במתחמים שאינם כוללים פוטנציאל ממשי לפינוי בינוי.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.15.3 <u>הכרעה</u>

הוועדה המקומית טוענת כי אין לקחת בחשבון עסקאות השוואה ממתחם אלי כהן ומתחם שבטי ישראל כיוון שהן מגלמות פוטנציאל. במתחם אלי כהן הפוטנציאל נובע מהתוכנית המשביחה, ובמתחם שבטי ישראל הפוטנציאל נובע מתוכנית התחדשות עירונית 302-0415141.

לאור זאת נתבקשתי לבחון מחדש את בסיס הנתונים שנלקח בחשבון בשומות המכריעות הקודמות.

9.15.3.1 <u>בהתייחס למתחם אלי כהן</u>

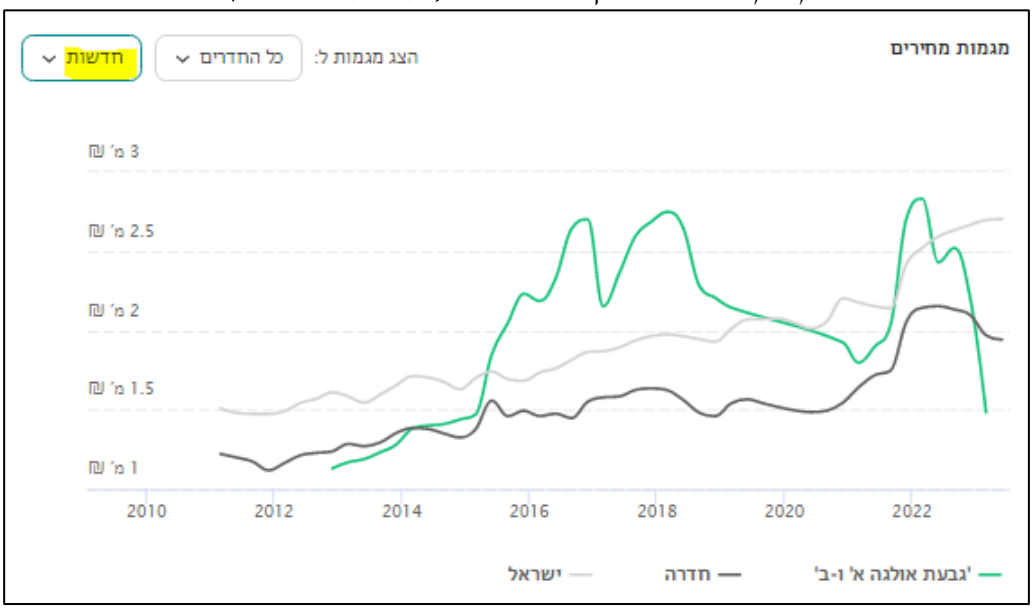
עלתה הטענה כי לא יתכן שחלה עליית מחירים משנת 2016 לשנת 2017 של 37% כפי שמציגים העוררים, ומכיוון שכך, הרי שמדובר בהשפעת התוכנית.

לצורך השוואה הציגו העוררים את נתוני הלמ"ס לפיהם עלה שיעור מדד הדירות בארץ כולה ב- 2.7%.

ראשית יש לבחון את עליית המחירים בסביבה הקרובה ובשכונת אולגה בפרט.

שנית יש לציין כי כאשר בוחנים שיעור עליית מחירים יש לבחון זאת לגבי אותם סוגי נכסים. שיעור עליית המחירים של דירות קטנות גבוה משמעותית משיעור עלית מחירים של דירות גדולות. כאשר מחיר דירת 50 מ"ר עולה ב- 200,000 ₪ מ- 600,000 ל- 800,000 ₪ (33%), מחיר דירת 100 מ"ר לא יעלה באותו השיעור אלא פחות. לכן כאשר לא לוקחים את אותו בסיס השוואה מקבלים מסקנות שונות.

בניתוח מגמות מחירים אשר ניתן למצוא באתר מדל"ן ניתן להיווכח כי החל משנת 2016 הייתה קפיצת מחירים חדה מאד בשכונת אולגה. הגרף המצורף בוחן את קצב עליית מחיר הדירות החדשות בלבד בשכונת אולגה (אשר אינן מושפעות מפוטנציאל פינוי בינוי), ביחס לכלל העסקאות במדינה ובכלל העסקאות בחדרה, לפיו ניתן לראות כי המחירים בשכונת אולגה עלו בצורה חדה מאד מ- 1,200,000 ₪ ב- 2015 לפי 2 - 2,500,000 ב- 2018 – תוך 3 שנים בלבד (דירות חדשות בלבד).



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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

בנוסף, בחנתי פרויקטים בבניה באופן אקראי בשכונה בהם ניתן לומר בוודאות כי השטחים ורמת הגימור זהים ומצאתי את הממצאים הבאים:

<u>רחוב לגונה 1 – גוש: 10008 חלקה 196</u>

גוש	חלקה	תאריך	מס חדרים	שטח	מחיר
10008	196	4/1/2016	5	117	₪ 1,510,000
10008	196	6/1/2016	5	117	₪ 1,500,000
ממוצע					₪ 1,505,000

גוש	חלקה	תאריך	מס חדרים	שטח	מחיר
10008	196	19/3/2017	5	117	₪ 1,740,000
10008	196	29/6/2017	5	117	₪ 2,100,000
10008	196	3/8/2017	5	117	₪ 2,100,000
ממוצע					₪ 1,980,000

← עליה של 31%

<u>רחוב בגין – גוש 10008 חלקה 170</u>

גוש	חלקה	תאריך	מס חדרים	שטח	מחיר	שווי מ"ר
10008	170	18/10/2016	5	120	1,700,000	₪ 14,167
ממוצע						₪ 14,167

גוש	חלקה	תאריך	מס חדרים	שטח	מחיר	שווי מ"ר
10008	170	1/1/2017	4	105	1,890,000	18,000
10008	170	9/2/2017	4	106	1,920,000	18,113
	170	1/3/2017	4	107	1,980,000	18,505
10008	170	13/3/2017	4	106	1,950,000	18,396
ממוצע						₪ 18,254

← עליה של 29%.

מכאן כי הטענה שמחירי הנדל"ן באולגה לא עלו באותו הקצב של עליית המחירים באלי כהן אינה נכונה.

התוכנית הוגשה לראשונה לוועדה המחוזית רק ביום 11/9/2017, הופקדה ב- 14/2/2019, ואושרה ב- 3/11/2020.

ולכן הנני בדעה כי השפעת התוכנית על מחירי הנדל"ן בשכונת אלי כהן נכון לשנים 2016-2018 (בטרם הפקדתה של התוכנית) הינה בשיעור של 5% בלבד אשר נוטרלו מעסקאות ההשוואה.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.15.3.2 <u>בהתייחס למתחם שבטי ישראל</u>

במתחם שבטי ישראל חלה תוכנית 302-0415141 אשר הוגשה לראשונה לוועדה המחוזית ביום 22/2/2017, הופקדה ביום 20/9/2018 ואושרה ביום 23/5/2019.

חשוב להדגיש כי **אין מדובר בתוכנית מפורטת, אין מדובר בתוכנית פינוי בינוי**, אלא בתוכנית אשר מקנה מסגרת תכנונית לתהליכי פינוי-בינוי. **תוכנית רעיונית בלבד** שנערכה ע"י מתכנני עיר, לא לוותה ע"י שמאי מקרקעין ולא נבחנה לא שמאית ולא כלכלית[5].

בתוכנית 5 מתחמים כאשר מתוכם 2 מתחמים החלו את הליכי התכנון עוד לפני הכנת התוכנית הרעיונית ואף אושרו למתן תוקף. הליך יזמות של פינוי בינוי לא מתחיל בגלל תוכנית המקנה מסגרת תכנונית, אלא כאשר קיימת כדאיות כלכלית להכנת תוכנית לפינוי בינוי. יזמות מגיעה מהשטח ע"י יזמים שמוצאים פוטנציאל למתחם של פינוי בינוי. זה לא קרה למתחם שבטי ישראל, לעומת זאת זה כן קרה למתחם אלי כהן אשר כלל לא כלול בתוכנית 302-0415151.

מעיון בנסחי טאבו של כל החלקות המשתתפות במתחם שבטי ישראל נמצא כי עד 11/2020 (שנה וחצי לאחר אישורה של התוכנית), אף יזם לא מצא לנכון לבחון את הכדאיות הכלכלית של המתחם למרות התוכנית שלכאורה הציגה פוטנציאל.

היזם הופיע לראשונה רק ביום 1/11/2020 – שנה וחצי לאחר אישורה של התוכנית, וגם היום 4 שנים לאחר אישורה של התוכנית הוא הצליח להחתים פחות מ- 10% מכלל הדיירים במתחם.

להלן פירוט של מספר הערות האזהרה נכון להיום 2/8/2023 (4 שנים לאחר אישורה של התוכנית):

גוש	חלקה	מס תת חלקות	הערת אזהרה לטובת היזם	מיום
10752	256	12	אין	
10752	257	12	אין	
10752	258	10	אין	
10752	259	8	2	01/11/2020
10752	260	8	אין	
10752	261	12	4	
10752	262	12	4	01/11/2020
10752	263	20	אין	
10752	264	16	אין	
10752	265	29	אין	
10752	266	12	אין	
10752	267	16	אין	
10752	268	12	אין	
10752	269	12	5	01/11/2020
10752	270	12	אין	
10752	271	16	אין	
10752	272	16	אין	
10752	273	16	5	01/11/2020
10752	274	18	אין	
10752	275	18	6	01/11/2020

[5] מעיון בחוות דעת כלכלית המהווה נספח לתוכנית ניכר שלא נעשה כל מבחן כלכלי/שמאי לבחינת כדאיות מתחמי התוכנית אלא מדובר בהוראות תכנוניות בלבד.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

גוש	חלקה	מס תת חלקות	הערת אזהרה לטובת היזם	מיום
10752	276	42	14	01/11/2020
10752	277	12	אין	
10752	278	12	אין	
10752	279	16	אין	
10752	280	8	אין	
10752	281	16	אין	
10572	282	16	אין	
סה"כ		409	40	10% חתימות

משמעות הדבר כי גם היזם לא מצא כדאיות כלכלית לפינוי בינוי במקום ולראייה לא התקדם עם החתימות (3 שנים אחרי החתימות הראשונות).

כאשר אין כדאיות כלכלית להכנת תוכנית לפינוי בינוי, גם תוכנית רעיונית אשר רק קובעת הוראות לתכנון עתידי לא תשביח את הקרקע. נקבע בפס"ד כי לא כל תוכנית משביחה שכן יש לבחון את השפעת התוכנית על מחירי הנדל"ן. קל וחומר כאשר מדובר ב"פוטנציאל לתוכנית עתידית". אין די בקיומה של תוכנית על מנת לטעון לפוטנציאל, אלא יש לבחון אם אכן קיים הפוטנציאל ובמקרה של שבטי ישראל אין פוטנציאל נכון למועד הקובע.

לסיכום, אני דוחה את טענת שמאית המשיבה כי המתחם אינו בר השוואה בשל קיומו של פוטנציאל, שכן למרות התוכנית נכון למועד הקובע אין פוטנציאל למתחם, ולכן אין גם מה לנטרל.

9.16 <u>בסיס הנתונים במצב החדש</u>

9.16.1 <u>שמאית המשיבה</u>

בגישת סל הזכויות הכולל נבחנו מלוא זכויות הבניה במגרשי ההקצאה: 601, 602, 603, 604, 606, 607, 608, 609, 610, 901, 404.

מס יח"ד הכולל – 1,027

שטח הבניה העיקריים למגורים – 103,910 מ"ר

ממ"דים חושבו לפי 14 מ"ר ליחידה.

שטח המסחר - 2,579 מ"ר (עיקרי + שירות)

שטח משרדים - 1,777 מ"ר (עיקרי + שירות)

מחסן – 6 מ"ר ליחידה

שטחי השירות והמרפסות מגולמים לשווי למ"ר מבונה.

מרתף חניה – מגולם בשווי למ"ר מבונה

חלק יחסי של הדירה בכלל הזכויות – 0.54% - חושב לפי שטח ברוטו של היחידה הנישומה (60 מ"ר) חלקי סה"כ שטח ברוטו של כל הדירות הקיימות (11,100 מ"ר).

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.16.2 <u>שמאי המבקשים</u>

בגישת סל הזכויות הכולל נבחנו מלוא זכויות הבניה במגרשי ההקצאה: 601, 602, 603, 604, 606, 607, 608, 609, 610, 901, 404.

מס' יח"ד הכולל – 1,027 יח"ד

שטח הבניה העיקריים למגורים – 102,950 מ"ר

ממ"דים חושבו לפי 12 מ"ר

שטח המסחר – 1,602 מ"ר (שטח עיקרי בלבד של מגרשים 404 + 901)

שטח תעסוקה – 1,422 מ"ר (עיקרי בלבד)

מחסן – מגולם בשווי

שטחי השירות והמרפסות מגולמים בשווי למ"ר מבונה

מרתף חניה – 1,027 דירות X 1.2 (תקן חניה) = 1,232 מקומות חניה תת קרקעיים

חלק יחסי של הדירה בכלל הזכויות – 0.4969694% .

9.16.3 <u>הכרעה</u>

קיימת חפיפה בין המגרשים שלקחה בחשבון שמאית המשיבה למגרשים שלקח בחשבון שמאי המבקשים.

אם לוקחים בחשבון רק את מגרשי התמורה (כפי שעשו 2 הצדדים), היה מקום לאמוד את השווי במצב החדש לפי השווי היחסי באחוזים במגרשי התמורה בהתאם לטבלת האיזון דהיינו 0.5%.

אם לוקחים בחשבון את כל המגרשים המשתתפים בטבלת האיזון (היה מקום לכלול גם את המגרשים 401 ו- 605 ולקבוע את החלק היחסי לפי 0.46% כפי שנקבע בטבלת האיזון במצב הנכנס.

טבלת האיזון זהו מסמך סטטוטורי אשר מחייב מבחינה קניינית. בטבלת האיזון נקבע כי השווי היחסי של הדירה במצב הנכנס הינו 0.46% ולכן אין מקום לערוך חישוב יחסי אחר הסותר את מה שנקבע בטבלת האיזון[6]. וכאשר הטבלה מאוזנת זהו גם החלק היחסי במצב היוצא אולם עבור <u>כל המגרשים</u> המשתתפים בטבלת האיזון ולא רק עבור מגרשי התמורה. ואם רוצים לערוך את חישוב ההשבחה רק עבור מגרשי התמורה הרי שיש לקבוע את החלק היחסי לפי מה שנקבע בטבלת האיזון במצב היוצא דהיינו 0.5% חלקים בכל אחד מהמגרשים.

את חישוב הזכויות יש לערוך בהתאם להקצאה בטבלת האיזון.

מכיוון שבעלי היחידה מקבל 0.5% מכל אחד מהמגרשים 601-604, + 606-610, 404 ו- 901, את סל הזכויות יש לחשב ע"פ מגרשים אלו בלבד לפי הפירוט הבא:

מס מגרש	ייעוד	מס יח"ד	שטח מסחר	שטח תעסוקה	שטח עיקרי מגורים	שטח ממ"ד לפי 12 מ"ר
601	מגורים ד	53			5,390 מ"ר	636 מ"ר
602	מגורים ד	53			5,390 מ"ר	636 מ"ר
603	מגורים ד	53			5,390 מ"ר	636 מ"ר
604	מגורים ד	53			5,390 מ"ר	636 מ"ר
606	מגורים ד	121			12,250 מ"ר	1,452 מ"ר

[6] להבדיל מאומדני השווי שניתן לקבוע בשונה מטבלת האיזון, אומדן השווי בטבלת האיזון הוא הכלי לקביעת השווי היחסי ולכן אינו מחייב את שומת ההשבחה, לעומת שיעור ההקצאה בכל מגרש ומגרש הוא המחייב לקביעת ההשבחה כי זו התמורה.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

מס מגרש	ייעוד	מס יח"ד	שטח מסחר	שטח תעסוקה	שטח עיקרי מגורים	שטח ממ"ד לפי 12 מ"ר
607	מגורים ד	128			12,950 מ"ר	1,536 מ"ר
608	מגורים ד	128			12,950 מ"ר	1,536 מ"ר
609	מגורים ד	67			6,800 מ"ר	804 מ"ר
610	מגורים ד	67			6,800 מ"ר	804 מ"ר
404	מסחר		180 עיקרי 40 שירות 220 מ"ר			
901	מגורים ומסחר	304	1,422 עיקרי 355 שירות 1,777 מ"ר	1,422 עיקרי 355 שירות 1,777 מ"ר	30,600 מ"ר	3,648 מ"ר
סה"כ		1,027	1,997 מ"ר	1,777 מ"ר	103,910 מ"ר	12,324 מ"ר

- ✓ מחסן – מגולם בשווי.
- ✓ שטחי השירות והמרפסות מגולמים בשווי למ"ר מבונה.
- ✓ שטחי מסחר ותעסוקה – אני מסכימה עם שמאית המשיבה כי במסחר יש לכלול בתחשיב את השטח ברוטו (עיקרי + שירות).
- ✓ מרתף חניה – שמאי המבקשים חישב את העלות העודפת לחניה לפי תקן חניה של 1.2 עבור 1,027 דירות = 1,232 מקומות חניה. אולם מרתף החניה המוצע בתוכנית כולל רק 1,080 מקומות חניה עבור כל הפרויקט (דהיינו עבור 1,087 דירות), ולכן יתרת החניות הנדרשות ע"פ התקן מצויות בקומת הקרקע. מכאן כי את העלות העודפת לחניה מקורה היה עליו לחשב עבור 1,027 דירות לפי 1 מקום חניה בקומת המרתף, מתוך ההנחה כי ההשלמה הנדרשת ע"פ תקן (0.2) מצויה בקומת הקרקע.

  בכל מקרה בתחשיב השומה המכרעת השווי למ"ר מגלם את העלות העודפת לחניה ולכן מתייתר הצורך להפחית את עלות בניית קומת המרתף.
- ✓ הפחתת מטלות הציבוריות:

  מבנה ציבור – מלא מתייחס למגרש 901.

  עלויות הריסה – מלא, מתייחס רק למבנים המשותפים.

  שמירת עצים בוגרים – לפי חלק יחסי של מגרשי התמורה 92.48%

  פיתוח שצ"פ – לפי החלק היחסי של מגרשי התמורה 92.48%

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.17 מסד הנתונים וערכי השווי

9.17.1 שמאית המשיבה

9.17.1.1 שווי מ״ר בנוי מצב קודם

א) עסקאות השוואה

לא נמצאו עסקאות בדירות מגורים ותיקות במבני רכבת אשר אינן מגלמות פוטנציאל פינוי בינוי.

על כן, הובאו עסקאות של דירות חדשות יחסית, בביצוע התאמות.

להלן ניתוח שווי למ״ר בנוי:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	שנת בניה	חד׳	ק׳	מ׳	תמורה ב ₪	מחיר למ״ר בנוי	מחיר מתואם
24/9/2019	10008/360	מ. בגין 6/5	132	2015	5	2	8	1,850,000	14,015	12,614
24/9/2019	10008/277	השחף 8	106	2019	4	6	9	1,648,000	15,547	13,992
29/11/2018	12794/16[7]	עין גדי 6	132	2012	4	8	11	1,600,000	12,121	12,121
26/2/2018	10570/218		70	2012	2	4	4	1,100,000	15,714	15,714
ממוצע									14,359	13,610
הפחתה לחדש לעומת ישן									0.80	10,888
תוספת לשוליות (דירות קטנות)									1.2	13,100

ניתוח שווי מ״ר מגלם זכויות בניה לא מנוצלות

מהות	ערכים	סה״כ
שטח הדירה הבנוי	60 מ״ר	
שווי מ״ר בנוי למבנה ישן ללא זכויות בניה		₪ 13,100
שווי בדירה הבנויה		₪ 786,000
שטח מקסימלי להרחבה	114 מ״ר	
שטח נותר לניצול	54 מ״ר	
שווי מ״ר במבנים ישנים	₪ 3,500	
מקדם זכויות נוספות (עלויות התאמה, דחייה וכו)	0.7	
סה״כ שווי הזכויות הנוספות		₪ 132,300
שווי הנכס כולל זכויות בניה נוספות		₪ 918,300
שווי מ״ר בנוי כולל זכויות נוספות		₪ 15,300

בהתאם לכך, קבעתי שווי מ״ר בנוי לדירה נשוא השומה, לאחר התאמה לגודל, בנטרול השפעת התוכנית, במצב הקודם 16,200 ₪.

הערה: שווי מ״ר בנוי מגלם זכויות בניה לא מנוצלות.

[7] בשומת הוועדה בטעות נרשם 10572/16

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.17.1.2 <u>שווי מ״ר מבונה למגורים במבנים חדשים</u>

להלן שומות מכריעות שנערכו בסביבת המבנים החדשים בתוכנית

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	ייעוד	תוכנית משביחה	מועד הקובע	שווי מר״מ
ערן ירקוני	10008	60,61	השלדג 40-39	מגורים ד׳	הקלות	31/5/2020	₪ 4,500
שלומי יפה	10008	221	גבעת אולגה	מגורים ד׳	302-0285320	13/2/2018	₪ 4,275
אריה אריאל	12794	22-25	עין גדי פ׳ הצוקים	מגורים ב׳	302-0302141	25/10/2016	₪ 3,580

לאור הנתונים שלעיל שווי מ״ר מבונה במבנים החדשים, בהתאמה למיקום, במועד הקובע הוא בגבולות 4,400 ₪.

שווי זה ממוצע לכלל שטחי המגורים ומגלם שטחי המגורים במגרש 901 מעל קומת קרקע מסחרית.

9.17.1.3 <u>שווי מ״ר בנוי במצב חדש</u>

להלן עסקאות מכר של דירות במתחם התוכנית שבוצעו לאחר אישור התוכנית

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו	שנת בניה	חד׳	ק׳	תמורה ב ₪	מחיר מ״ר בנוי ברוטו
30/5/2021	10572/371/17	אלי כהן 631/17	46	50	1950	3	2	1,200,000	24,000
11/5/2021	10572/317/14	אלי כהן 14/1	46	50	1960	2	1	1,200,000	24,000
29/4/2021	10572/313/16	אלי כהן 37/1	42	51	1970	3	2	1,300,000	25,490
14/4/2021	10572/303/1	אלי כהן 14/1	48	61	1950	3	1	1,220,000	20,000
19/4/2021	10572/309/7	אלי כהן 39/7	65		1960	3	1	452,088	6,955

הערה לטבלה: עסקה מס׳ 5 נראית חריגה וככל הנראה קיימת טעות בדיווח, לפיכך לא הוכנסה לתחשיב הממוצע.

בהתאם לנתוני העסקאות, ממוצע שווי מ״ר בנוי בדירות בגודל של 50-61 מ״ר הוא כ- 23,400 ₪, ולפיכך קבעתי שווי מ״ר לדירה נשוא השומה על פי שטחה 22,500 ₪.

9.17.1.4 <u>דמי שכירות ראויים</u>

להלן פרטי מודעות שפורסמו באתר יד 2 להשכרת דירות ברחוב אלי כהן.

תאריך	כתובת	שטח מדוד	חד׳	ק׳	מתוך	מחיר מבוקש ב ₪	דמ״ש למ״ר ₪
19/4/2021	אלי כהן 10	60	3	2	3	2,100	35
19/4/2021	אלי כהן	75	3.5	3	4	2,100	28
19/4/2021		70	3	2	3	2,500	36
18/4/2021	אלי כהן 9	60	3	2	3	2,200	37
16/4/2021	אלי כהן 8	70	3	1	3	2,000	29
28/3/2021	אלי כהן 31	80	4	2	4	2,500	31
22/3/2021	אלי כהן 11	66	3	3	3	2,000	30
ממוצע							32

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.17.1.5 שווי מ״ר מבונה מסחר

לא נמצאו נתונים למסחר בשכונת גבעת אולגה. על כן, הסתמכתי על נתונים ממרכז העיר.

באתר רשות המיסים לא אותרו נתונים מדווחים לקרקע בייעוד מסחרי בלבד.

א) להלן פירוט הכרעות שמאים מכריעים למקרקעין עם מאפיינים דומים:

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	מועד הכרעה	מועד קובע	שווי מ״ר אקו׳ ₪	קומה	הערה
מוטי דיאמנט	10036	272	הרברט סמואל 50-54	2/6/2019	1/11/2018	6,000	קרקע	עיקרי
						2,500	ק. א	עיקרי

ב) נתוני השוואה לתחשיב בגישת החילוץ והיוון ההכנסות

בשיחה עם הגורם המשווק במרכז המסחרי ״מול הים״ הסמוך נאמר לי כי שטחי מסחר משווקים תמורת דמי שכירות של כ – 200 ₪ למ״ר ברמת מעטפת, שיעור העמסה 15% דמי ניהול 40 ₪ למ״ר.

בשיחה עם הגורם המשווק במרכז המסחרי ״שערי העיר״ הסמוך עולה כי שטחי מסחר משווקים תמורת דמי שכירות של כ- 125 ₪ למ״ר ברמת מעטפת, שיעור העמסה 15%.

בהתאם למפורט בחוות הדעת שנערכה לסוף 2019, לחברת ״פוליגון נדל״ן בע״מ״ למתחם המרכז המסחרי ״מיקס״ במזרח העיר חדרה עולה כי דמי השכירות לשטחי מסחר בקומת הקרקע נאמדו בסך של 110 ₪/למ״ר ברוטו.[8]

במרכז המסחרי סנטר A בחדרה מושכרים שטחי מסחר בגבולות 100 ₪/למ״ר ברוטו.

ג) נתוני היצע לשטחי מסחר במרחב העיר חדרה

בחשבון השווי חושבו נתוני היצע למסחר רחוב כשטח נטו, ללא העמסות:

מיקום	שטח מ״ר	דמ״ש (₪)	דמ״ש למ״ר (₪)
הרצל 19	22	2,500	114
הנשיא	10	1,500	150
הנשיא	35	5,500	157
הנשיא 49	36	7,200	200
הנשיא	60	5,800	97
הנשיא	28	3,700	132

[8] חוות הדעת אינה מפרטת את המועד הקובע, נערכה ביום ה׳ 25/2/2020. שיעור היוון הכנסות שנלקח בחשבון השווי לשטחים הפנויים – 7.75%.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

ד) <u>היוון הכנסות:</u>

בהתאם למפורט לעיל, דמי השכירות הראויים, בהתאמה למיקום הנכס ומאפייני הבינוי, נקבעו ל- 120 ₪/למ"ר נטו:

מהות	ערכים
דמ"ש ראויים בהתאמה למיקום	120 ₪
שיעור היוון	7%
היוון לצמיתות	20,571 ₪

דמי השכירות הראויים הוונו לפי שיעור היוון של 7% ושווי מ"ר בנוי נקבע לסך של 20,500 ₪ ברמת מעטפת.

ה) <u>תחשיב 1 מ"ר ברוטו על פי גישות היוון הכנסות וחילוץ:</u>

מהות		ערכים
שווי מ"ר כבנוי (מעטפת)		20,500 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.3	15,769 ₪
עלויות בניה		6,000 ₪
שווי מ"ר מבונה, נטו (עיקרי)		9,769 ₪
שטחי שירות (העמסות)		
שווי אחסנה	0.04	391 ₪
ש.ש. כללים	0.03	293 ₪
שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי בתוספת ש. שירות		10,453 ₪
שווי 1 מ"ר מבונה ברוטו	1.25	8,362 ₪
שווי מ"ר מבונה, ברוטו, במעוגל		8,400 ₪

להלן תחשיב 1 מ"ר ברוטו בהתבסס על קביעת השמאי המכריע ביחס לשווי 1 מ"ר עיקרי מסחר בהתאמה לנתוני הפרויקט.

מהות	מקדם שטח	מקדם שווי	שטח
שטח נטו	100%	1 מ"ר	1
שטחי שירות	10%	0.4	0.04 מ"ר
	15%	0.2	0.03 מ"ר
סה"כ אקו'			1.07 מ"ר
שווי עיקרי			6,000 ₪
סה"כ שווי			6,420 ₪
סה"כ מ"ר עיקרי + שירות		125%	1.25 מ"ר
שווי 1 מ"ר מבונה מסחר עיקרי + שירות			5,136 ₪

בתחשיב השווי נלקחה בחשבון העמסה של 25% שטחי שירות, בהתאם לפירוט השטחים בתוכנית.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

עוד נלקח בחשבון לעניין שטחי השירות כי מתוך סך שטחי השירות, שטח בהיקף של 10% מהשטח העיקרי ישמש לאחסנה (לפי מקדם 0.4) ויתרת שטחי השירות ישמשו לשטחי שירות כלליים (מקדם שווי 0.2) [9].

ו) <u>לסיכום</u>

בהתאם לנתונים שלעיל ולאחר התאמה למיקום קבעתי שווי מ"ר מבונה, ברוטו, מסחר, בסביבת הנכס 5,000 ₪.

9.17.1.6 <u>שווי מ"ר מבונה משרדים</u>

א) <u>עסקאות מכר של משרדים:</u>

מתחם	מס'	תאריך	גוש	חלקה	שטח (במ"ר)	תמורה (₪)
	שטחים גדולים					
	6	23/7/2020		24	593	2,135,250
	7	18/3/2020		24	546	1,637,998
	8	1/1/2020		26	1000	3,500,000
	9	10/9/2019		24	811	2,000,000
	10	15/8/2019	12798	24	545	1,689,500
מתחם	11	10/7/2019		24	682	1,950,000
אנרג'י	12	31/3/2019		26	600	1,920,000
פארק גוש	13	19/12/2018		26	1136	3,408,000
12798 חל'	14	5/2/2018		24	273	1,339,958
24-28	שטחים קטנים					
	15	2/4/2020		28	35	145,000
	16	28/1/2020		26	39	200,000
	17	17/12/2020	12798	24	15	78,500
	18	19/11/2020		24	35	200,000
	19	25/3/2018		27	40	190,000
	20	17/2/2018		25	65	299,998

[9] המקדמים בהתאם למקדם השווי שקבע השמאי המכריע גיל הרצברג בשומתו מיום 20/2/2020, ביחס למועד הקובע 3/5/2018 לנכס בחלקה 24 בגוש 10037, רחוב ויצמן 72, חדרה.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

שטחי משרדים (בנוי)

מתחם	מס'	תאריך	גוש	חלקה	שטח (במ"ר)	תמורה (₪)
קניון שערי העיר (גוש 100554, חלקה 212), שנת בניה 2020	21	12/8/2020		212	165	1,235,666
	22	26/11/2020		212	391	3,169,500
	23	22/6/2020		212	104	1,012,547
	24	26/6/2020		212	156	1,605,240
	25	17/5/2020		212	145	1,291,890
	26	4/6/2020		212/2	128	1,153,800
	27	19/2/2020		212	128	1,349,946
	28	13/2/2020		212	127	1,382,033
	29	2/9/2020	10054	212	115	1,113,898
	30	2/9/2020		212/1	107	1,225,750
	31	2/5/2020		212	106	1,029,566
	32	2/5/2020		212/3	353	2,931,559
	33	2/5/2020		212/2	153	1,488,696
	34	2/4/2020		212	118	1,211,096
	35	21/1/2020		212	128	1,349,946
	36	1/6/2020		212	313	3,010,597
	37	1/2/2020		212	139	1,464,723
	38	1/2/2020		212	352	3,550,879

נתונים מדווחים נוספים לשטחי משרדים בנויים מרחבי העיר

מס'	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	קומה	שנת בניה
39	1/2/2020	שמעוני 42	285	2,000,000	2	1998
40	6/3/2020	הנשיא 72	414	2,600,000	1	2006
41	30/12/2019	הגיבורים 66	50	525,000	2/2	1980
42	12/1/2019	הרברט סמואל 44	270	2,580,120	1/3	2012
43	31/10/2019	הגיבורים 59	46	440,000	1/4	1992
44	31/10/2019	ויצמן 28	76	575,000	1/7	1970
45	13/9/2019	הגיבורים 84	20	150,000	1/6	1984
46	29/7/2019	הרברט סמואל 91	114	726,495	1/5	1991
47	7/7/2019	הרברט סמואל 59	150	1,250,001	5/10	1980
48	5/1/2019		21	239,500	3/9	2002
49	3/2/2018		40	450,000	4/8	1986
50	1/2/2018		18	124,000	5/8	1970

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

מס'	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	קומה	שנת בניה
51	1/6/2019	רוטשילד 15	76	740,000	2/12	2000
52	3/5/2019	הלל יפה 11	68	646,000	5/13	2013
53	16/5/2019	הרברט סמואל 66	23	200,000	3/3	1970
54	4/12/2019		23	280,001	1/2	1960
55	5/1/2019	הרברט סמואל 19	101	858,500	2/4	1950
56	21/2/2018		30	300,000	2/2	1950
57	21/2/2018		30	300,000	2/2	1950
58	21/12/2018	רוטשילד 32	35	435,000	1/3	1950
59	16/10/2018	רוטשילד 17	28	307,000	1/3	1960

ב) להלן פירוט הכרעות שמאים מכריעים למקרקעין עם מאפיינים דומים:

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	מועד הכרעה	מועד הקובע	ייעוד	שווי מ"ר אקו' (₪)	הערה
מוטי דיאמנט	10036	272	הרברט סמואל 50-54	2/6/2019	1/11/2018	משרדים ברוויה	1,500	עיקרי
גיל הרצברג	10037	24	ויצמן 72	20/2/2020	5/3/2018	משרדים	2,200	עיקרי

בשיחה עם הגורם המשווק במרכז המסחרי "מול הים" הסמוך עולה כי שטחי משרדים משווקים תמורת דמי שכירות של כ- 60 ₪/ למ"ר ברמת מעטפת, שיעור העמסה 20% דמי ניהול 13 ₪/למ"ר.
בשיחה עם הגורם המשווק במרכז המסחרי "שערי העיר" הסמוך עולה כי שטחי משרדים משווקים תמורת דמי שכירות של כ- 55-60 ₪/למ"ר ברמת מעטפת, שיעור העמסה 15%.

ג) להלן נתוני היצע למכר שטחי משרדים ברחבי העיר:

מיקום	שטח (מ"ר)	דמ"ש (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)	הערות
מרכז העיר	20	350,000	17,500	חדש
מרכז העיר	277	4,100,000	14,801	כולל שוכר ל – 10 שנים
מרכז העיר	65	850,000	13,077	חדש
הרברט סמואל	85	495,726	5,832	משופץ
הרברט סמואל 29	70	650,000	9,286	משופץ + חניה
הגיבורים 59	165	1,485,000	9,000	
ארלוזורוב 1	286	3,146,000	11,000	חדש
ויצמן	72	800,000	11,111	משופץ
שערי העיר	80	740,000	9,250	חדש

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

מיקום	שטח (מ״ר)	דמ״ש (₪)	דמ״ש למ״ר (₪)	הערות
הרברט סמואל 39	40	450,000	11,250	משופץ
אחד העם 9	58	725,000	12,500	חדש

ד) להלן נתוני היצע לשכירות שטחי משרדים ברחבי העיר:

מיקום	שטח (מ״ר)	דמ״ש (₪)	דמ״ש למ״ר (₪)	הערות
אחד העם 34	50	2,800	56	
הגיבורים	160	7,000	44	
רוטשילד	30	1,750	58	משופץ
הרצל	30	2,100	70	משופץ
הרברט סמואל	14	1,000	71	
הרברט סמואל 51	43	2,500	58	
אחד העם 7	43	3,010	70	חדש
הרצל 58	40	1,200	30	
אחד העם 9	67	4,000	60	חדש
אחד העם 9	40	2,800	70	חדש
אחד העם 5	70	3,850	55	חדש
הרברט סמואל	24	1,500	63	ותיק
הגיבורים	150	8,250	55	ותיק

ה) היוון הכנסות:

בהתאם למפורט לעיל, דמי השכירות הראויים, בהתאמה למיקום הנכס ומאפייני הבינוי, נקבעו ל- 65 ₪/מ״ר ברוטו. בחשבון השווי נלקח בחשבון שיעור היוון של 7.5% עקב אי ודאות השוררת בשוק הנדל״ן לתעסוקה על רקע משבר הקורונה.

מהות		ערכים
דמי שכירות לחודש		65 ₪
דמי שכירות שנתיים	12 חודשים	780 ₪
שיעור היוון	7.3%	
היוון לצמיתות		10,685 ₪

בהתאם לנתונים לעיל שווי מ״ר בנוי ברוטו מוערך על ידי בכ- 11,000 ₪.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

ו) חילוץ שווי מ״ר מבונה:

מהות		ערכים
שווי מ״ר בנוי		11,000 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.25	8,800 ₪
עלויות בניה		(6,500 ₪)
שווי מ״ר מבונה, ברוטו		2,300 ₪

ז) לסיכום

בהתאם למפורט לעיל ולאחר התאמה למיקום ביחס למרכז העיר, וכן לאי ודאות באשר לעתיד המשרדים, שווי מ״ר מבונה, ברוטו, למשרדים – 2,000 ₪.

9.17.1.7 סיכום אומדני השווי והנתונים לתחשיב:

מהות	שמאית המשיבה
שווי מ״ר מבונה מגורים קיים	3,500 ₪
שווי מ״ר מבונה מגורים חדש	4,400 ₪
שווי מ״ר מבונה מסחר	5,000 ₪
שווי מ״ר מבונה משרדים	2,000 ₪
שווי מ״ר בנוי ברוטו מצב קודם בנטרול השפעת התוכנית	16,200 ₪
שווי מ״ר בנוי ברוטו מגורים חדש	22,500 ₪
דמי שכירות (למ״ר)	32 ₪
עלויות הריסה (למ״ר)	300 ₪
עלות פיתוח שצ״פ (למ״ר)	600 ₪
עלות הקמת מבני ציבור (למ״ר)	6,000 ₪
מקדם דחייה למימוש התוכנית	10 שנים
שיעור היוון	6%
הפחתת עלות עודפת לחניה	מגולם בשווי

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.17.2 שמאי המבקשים

9.17.2.1 שווי מ״ר בנוי

א) עסקאות השוואה

בסיס הנתונים עליו מושתת חישוב שווי מ״ר מבונה במצב קודם ע״י שמאית המשיבה, דל מדי ויש לקבוע את השווי ביחס לדירות שנמכרו בסמוך לתאריך הקובע בגוש 10572, ולשטח דירות דומה בהיקף של 102 מ״ר ליח״ד.

בהתאמה לנתונים המפורטים לעיל ובהתאם למקדמי ההתאמה שנקבעו ע״י שמאית הוועדה מתקבל כי יש לקבוע את שווי מ״ר בנוי במצב הקודם לפי בסיס של 16,200 ₪/מ״ר ולא בהתאם לבסיס של 13,618 ₪/מ״ר, כפי שנקבע בשומת הוועדה.

להלן עסקאות למכירת דירות בסביבה בשטח של כ- 102 מ״ר ליח״ד

גו״ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב ₪	שווי מכירה ב ₪	מהות	שנת בניה	שטח	חד׳	שווי למ״ר ב ₪
12794-15-053	3/6/2019	1,600,000	1,600,000	דירה בבית קומות	2013	98	4	16,327
12794-06-0-06	29/10/2019	1,710,000	1,710,000	דירה בבית קומות	2019	98	4	17,449
12794-14-18-0	3/3/2019	1,750,000	1,750,000	דירה בבית קומות	2010	99	4	17,677
12794-14-45-0	28/3/2019	2,030,000	2,030,000	דירה בבית קומות	2013	99	4	20,505
12794-06-13-0	28/10/2019	1,645,000	1,645,000	דירה בבית קומות	2019	99	4	16,616
12794-06-06-9	13/10/2019	1,650,000	1,650,000	דירה בבית קומות	2019	99	4	16,667
12794-06-05-0	27/10/2019	1,600,000	1,600,000	דירה בבית קומות	2019	99	4	16,162
12794-06-06-0	27/8/2019	1,650,000	1,650,000	דירה בבית קומות	2019	103	4	16,019
12794-06-00-0	22/10/2019	1,690,000	1,690,000	דירה בבית קומות	2019	103	4	16,408
12794-09-129-0	10/9/2019	1,790,000	1,790,000	דירה בבית קומות	2014	106	4	16,887
12794-09-122-0	11/9/2019	1,715,000	1,715,000	דירה בבית קומות	2014	106	4	16,179
12794-09-229-0	19/8/2019	1,700,000	1,700,000	דירה בבית קומות	2014	106	4	16,038
12794-09-126-0	6/11/2019	1,750,000	1,750,000	דירה בבית קומות	2014	106	4	16,509
ממוצע מכירה דירתי						102		16,880
הפחתה עלות בניה חדש לעומת ישן בהתאם לשיטת שמאית הוועדה							0.8	13,504
תוספת בגין גודל דירה							1.2	16,205
בסיס חישוב לדירות קטנות במצב הקיים								16,200

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

ב) <u>תמיכה לשווי מצב קודם בהתאם לעסקאות מרחוב שבטי ישראל</u>

בהתאם לעסקאות שנערכו בשכונת שבטי ישראל הצמודה אשר ביחס אליה לא קיים תכנון מפורט לפינוי בינוי, התקבלו עסקאות השוואה ישירות המגלמות כ- 22,000 ₪/מ"ר בנוי.

להלן סיכום הממצאים:

מס סידורי	חלקה	תת חלקה	תאריך	מס בית	שטח מדווח ברשות המיסים	מחיר העסקה ב- ₪	שווי מ"ר לפי שטח רשום	קומה
15	269	12	2/2/2022	11	44	1,010,000	22,955	2
1	263	8	19/11/2021	10	35	850,000	24,286	2
20	261	2	14/11/2021	14	35	1,275,000	36,429	1
2	281	5	24/10/2021	35	35	1,100,000	31,429	1
16	268	12	6/8/2021	13	44	970,000	22,045	2
3	261	11	26/6/2021	14	35	1,100,000	31,429	2
5	267	5	23/11/2020	7	35	1,130,000	32,286	1
10	282	4	3/9/2020	33	35	820,000	23,429	2
4	261	3	3/8/2020	14	35	870,000	24,857	2
18	265	10	2/7/2020	4	35	650,000	18,571	1
6	265	13	9/12/2019	4	35	955,000	27,286	1
7	282	15	4/9/2019	33	35	800,000	22,857	
12	278	2	4/8/2019	29	41	840,000	20,488	2
19	261	10	4/8/2019	14	35	835,000	23,857	1
17	267	7	29/7/2019	7	35	600,000	17,143	2
14	275	17	28/7/2019	26	36	775,000	21,528	3
13	276	17	16/6/2019	21	39	765,000	19,615	3
11	281	13	27/5/2019	35	35	935,000	26,714	1
8	272	3	2/4/2019	17	35	990,000	28,286	2
9	282	15	4/3/2019	33	35	800,000	22,857	2

ג) <u>לסיכום</u>

שווי מ"ר ברוטו ממוצע ללא זכויות בניה הינו 16,200 ₪.

9.17.2.2 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

בהתאמה לתחשיבי הוועדה שווי מ"ר מבונה בבינוי ישן הינו 3,500 ₪/מ"ר.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.17.2.3 סיכום אומדני השווי

מהות	שמאי המבקשים
שווי מ"ר מבונה מגורים קיים	3,500 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים חדש	4,400 ₪ (הנ"ל לא כולל חניה מקורה)
שווי מ"ר מבונה מסחר	5,000 ₪
שווי מ"ר מבונה משרדים	1,777 ₪
שווי מ"ר בנוי ברוטו מגורים ישן (ללא ז"ב)	16,200 ₪
דמי שכירות (למ"ר)	38 ₪
עלויות הריסה (למ"ר)	350 ₪
עלות פיתוח שצ"פ (למ"ר)	600 ₪
עלות הקמת מבני ציבור (למ"ר)	6,000 ₪
מקדם דחייה למימוש התוכנית	12 שנים
שיעור היוון	6%
הפחתת עלות עודפת לחניה	65,000 ₪/חניה
מקדם שווי דירות מעל מסחר	0.95
שטח ממ"ד ברוטו לדירה	12 מ"ר
החלק היחסי הנישום	0.45%

9.17.3 הכרעה

המחלוקת באומדני השווי מתמקדת ב- 2 אומדנים:

שווי מ"ר בנוי ברוטו מגורים ישן: שמאית המשיבה – 16,200 ₪/מ"ר מגלם זכויות בניה.

שמאי המבקשים – 16,200 ₪/מ"ר ללא זכויות בניה.

שווי מ"ר מבונה מגורים חדש: שמאית המשיבה – 4,400 ₪ מגלם חניה מקורה.

שמאי המבקשים - 4,400 ₪/מ"ר ללא מרכיב החניה המקורה.

9.17.3.1 שווי מ"ר בנוי ברוטו מגורים מצב קודם

א) נתוני השוואה משכונת עין הים

שמאי המבקשים בחן שורה של עסקאות משכונת עין הים לפיהן קבע לאחר התאמות כי השווי למ"ר בנוי לנכס הנישום הינו 16,200 ₪ ללא ז"ב.

בעסקאות אלה מדובר במבני מגורים בבניה רוויה, מבנים בני 9-15 קומות, מבנים חדשים בהם דירות גדולות ומודרניות אשר מתאימות יותר לעסקאות השוואה למצב החדש ולא למצב הקודם. לאור זאת אני מוצאת כי נתוני עסקאות אלה אינם ברי השוואה לדירה הנישומה, לא בסוג המבנה, לא בגודל הדירה, לא בגיל מבנה, ולא בסוג האוכלוסייה. על מנת שנתונים אלו יהוו עסקאות השוואה קבילות נדרשות התאמות רבות אשר עלולות להביא למסקנה שגוייה.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

ב) <u>נתוני ההשוואה של שמאית המשיבה</u>

גם נתוני ההשוואה של שמאית המשיבה אינן ברות השוואה לנכס הנישום במצב הקיים.

3 עסקאות מצויות בשכונה הצפונית החדשה של גבעת אולגה, אשר מאופיינת בבניה רוויה חדישה ומודרנית, והעסקה הרביעית מצויה במבנה בן 4 דירות (2 דירות גג, 2 דירות גן) עם זכויות בניה נוספות והיה מקום לנתח אחרת את העסקה.

כמו גם אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים כי מסד הנתונים הנ"ל דל מידי לצורך ביסוס אומדן השווי.

ג) <u>מסד נתונים מרחוב שבטי ישראל</u>

לצורך בחינת השווי למ"ר בנוי במצב הקודם אני מסכימה עם שמאי המבקשים כי יש מקום לבחון נתוני השוואה ממתחם שבטי ישראל אשר דומה לנכס הנישום, וכאמור בסעיף 9.15.3 הוא אינו מושפע מפוטנציאל לפינוי בינוי ע"פ תוכנית 302-0415141.

לצורך כך עיינתי בכל הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים, ביקרתי בשטח, עיינתי בכל תשריטי הבית המשותף ובכל תוכניות הבניה (הן שהוצגו ע"י הצדדים והן המופיעים באתר של עיריית חדרה), בחנתי את תוכניות המתאר החלות במקום ואת יתרת זכויות הבניה הנוספות.

לאחר בחינת הנתונים לקחתי בחשבון רק את הדירות אשר לא הורחבו ונטרלתי את שווי יתרת זכויות הבניה על בסיס 3,500 ₪/מ"ר (בהתאם למוסכם בין הצדדים), תוך הפעלת מקדם חדש על ישן של 0.7, ולהלן הממצאים:

מס סידורי	חלקה	תת חלקה	תאריך	מחיר	שטח מדוד ברוטו	יתרת ז.ב[10]	שווי ז"ב ב- ₪	שווי מ"ר בנוי
4	261	3	3/8/2020	870,000	45	35	85,750	17,428
19	261	10	4/8/2019	835,000	45	35	85,750	16,650
1	263	8	9/11/2021	850,000	45	35	85,750	16,983
17	267	7	29/7/2019	600,000	45	35	85,750	11,428[11]
15	269	12	2/2/2022	1,010,000	45	35	85,750	20,539
14	275	17	28/7/2019	775,000	35	35	86,750	19,693
13	276	17	16/6/2019	765,000	50	30	73,500	13,830
10	282	4	3/9/2020	820,000	44	36	88,200	16,632
7	282	15	4/3/2019	800,000	44	36	88,200	16,177
ממוצע לדירות מקור (ללא קיצון) ללא ז"ב								17,127

[10] בהתאם לתוכנית חד/763ב ניתן להרחיב עד 114 מ"ר אולם ע"פ תשריט מצב מוצע, קווי הבניין ומיקום ההרחבה יתרת הזכויות לא עולה על 36 מ"ר.

[11] נתון קיצון, לא נכלל בממוצע.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

ד) <u>עסקאות השוואה מהמתחם הנישום</u>

בבדיקת עסקאות שערכתי למתחם הנישום נמצאו 33 עסקאות החל מיום 1/1/2017, מתוכן 7 עסקאות הינן רכישת זכויות בעלות מעמידר ולכן הוצאו מהמדגם, 2 עסקאות הן של אותה דירה שהורחבה ולכן הוצאה מהמדגם, והיתר של דירות מקור.

התוכנית הופקדה ביום 11/1/2019, ואושרה ביום 28/11/2020. התוכנית הוגשה לוועדה המחוזית ביום 11/9/2017, אולם הליכי התיכנון החלו לפני, כפי שניתן לראות בנסחי הטאבו של הדירות במתחם רישום הערות אזהרה לטובת היזם נעשה עוד בשנים 2014 – 2015.

לאור זאת אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי האומדנים מגלמים את הציפיה לפינוי בינוי.

לאור זאת ובשל השלב ההתחלתי של הכנת התוכניות הנני מעריכה את מרכיב הציפיה נכון למועדי העסקאות בכ- 5% אותו יש לנטרל מהעסקאות.

לצורך קביעת השווי למ"ר הבנוי עיינתי בכל תוכניות הבניה המצויות באתר העירייה, ובכל תשריטי הבית המשותף, את השטח המדוד בחנתי מתוך תשריט הבית המשותף ותוכניות הבניה, ניתחתי את העסקאות תוך חילוץ מרכיב ז"ב ולהלן הממצאים:

עסקאות לפני הפקדתה של התוכנית המשביחה						
גו"ח	תאריך	כתובת	מחיר ב- ₪	שטח רשום במ"ר	שטח מדוד במ"ר	שווי למ"ר בנוי ללא ז"ב[12]
10572/371/36	9/9/2016	אלי כהן 31	800,000	55.9	61	₪ 11,305
10572/313/15	16/1/2017	אלי כהן 37	700,000	51	61	₪ 9,666
10572/313/22	2/8/2017	אלי כהן 18	1,040,000	31	39	₪ 22,021
10572/303/8	30/8/2017	אלי כהן 14	1,120,000	48	59	₪ 17,042
10572/373/9	26/11/2017	אלי כהן 10	1,180,000	55	60	₪ 17,792
10572/309/21	6/12/2017	אלי כהן 21	1,030,000	48	59	₪ 15,516
10572/308/12	1/2/2018	אלי כהן 16	[13]1,200,000	48	59	₪ 17,974
10572/373/10	25/3/2018	אלי כהן 35	930,000	55.9	60	₪ 13,626
ממוצע ליום	22/8/2017				57	₪ 15,618
שווי למ"ר בנוי (ללא זכויות בניה) לפני הפקדתה של התוכנית בהתאמה למועד הקובע						₪ 17,960
שווי למ"ר בנוי (ללא זכויות בניה) בנטרול מרכיב הציפיה 5% למועד העסקאות						₪ 17,100

[12] זכויות הבניה עד ל- 114 מ"ר (לרבות ממ"ד) חושבו נכון למועד העסקאות לפי 3,000 ₪/מ"ר במקדם 0.7, בדירות עליונות חושבו ז"ב של 12 מ"ר חדר על הגג.

[13] בהתאם לנסח היסטורי, מדובר בעסקה פנים משפחתית לפיה רכש אחד האחים 1/3 מהדירה ב- 400,000 ₪.

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

א) <u>עסקאות השוואה מגוש 10570 חלקות 200-300</u>

למרות האמור לעיל, ומכיוון שנתבקשתי לבחון מחדש את מסקנותי בדבר השווי למ״ר בנוי, מצאתי לנכון להרחיב את נתוני ההשוואה.

לאור זאת בחנתי גם עסקאות בגוש 10570 חלקות 200-300 – אזור אשר לא מושפע מפינוי בינוי, אזור אשר נבנה בשנות ה- 60, אזור שגם שמאית הוועדה מצאה כי הוא מתאים להשוואה ואף הציגה נתון השוואה אחד בבסיס נתוניה, מיינתי רק דירות מקור אשר עדיין לא הורחבו, נטרלתי את מרכיב זכויות הבניה לפי 3,500 ₪/מ״ר מבונה במקדם 0.7 (חדש על ישן) ולהלן הממצאים:

גו״ח	תאריך	מחיר	שטח מדווח	שטח מדוד ברוטו	מס חדרים	שווי למ״ר (בניכוי זכויות בניה)
10570/219	31/12/2018	₪ 985,000	43	43	2	₪ 18,976
10570/274	16/10/2018	₪ 815,000	43	43	2	₪ 18,953
10570/294	23/4/2018	₪ 690,000	33	43	2.5	₪ 16,047
10570/235	25/3/2018	₪ 750,000	34	43	2	₪ 17,442
10570/223	27/2/2018	₪ 860,000	37	43	2	₪ 20,000
10570/300	21/7/2019	₪ 780,000	43	43	2	₪ 18,140
10570/280	18/6/2019	₪ 700,000	39	43	2	₪ 16,279
10570/283	7/5/2019	₪ 900,000	50	43	2	₪ 20,930
שווי מ״ר בנוי ממוצע ללא זכויות בניה						₪ 18,346

ב) <u>סיכום הממצאים</u>

לאור הנתונים הנ״ל ובהתחשב בעובדה כי בדירות קטנות אין בהכרח יחס ישיר בין שטח הדירה לשווי המכירה, וע״פ ממצאים הן ממתחם שבטי ישראל הן מהמתחם הנישום והן ממתחם בגוש 10570, הנני מעריכה את שווי של 1 מ״ר בנוי ללא זכויות בניה כדלקמן:

- ✓ עבור דירה בשטח של 50 מ״ר לפי 17,100 ₪
- ✓ עבור דירה בשטח של 59 מ״ר לפי 16,000 ₪

9.17.3.2 <u>שווי מ״ר מבונה מצב חדש</u>

א) <u>שווי 1 מ״ר מבונה המגלם חניה מקורה בהתאם לעמדות הצדדים</u>

מקבלת את עמדות הצדדים כי שווי מ״ר מבונה הינו 4,400 ₪, ובהתאם לסעיף 10.6.3.4 אומדן זה לא מגלם עלויות עודפות בגין חניה מקורה.

שטח דירה ממוצעת - 114 מ״ר.

עלות חניה מקורה - 40 מ״ר X 1.17 (העמסת עלויות עקיפות חלקיות) X 2,270 ₪/מ״ר = 106,236 ₪

== > תוספת עלות למ״ר פלדלת של כ- 930 ₪/מ״ר.

ומכאן כי שווי 1 מ״ר מבונה המגלם עלות חניה מקורה הינו 3,500 ₪

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

ב) <u>חילוץ שווי 1 מ"ר מבונה</u>

בבדיקה שערכתי נמצא כי

שווי 1 מ"ר בנוי חדש מתוך עסקאות השוואה משכונת עין הים כולל חניה מקורה - 16,000 ₪

שווי 1 מ"ר בנוי חדש מתוך עסקאות השוואה מרחוב בוארון - 24,500 ₪

שווי 1 מ"ר בנוי חדש מתוך עסקאות השוואה מהשכונה הצפונית של אולגה - 18,000 ₪

לאור זאת הנני מעריכה כי בפרויקט הנדון צפוי שווי של 17,500 ₪/מ"ר כולל מע"מ

חילוץ שווי מ"ר מבונה		
שווי מ"ר פלדלת		17,500 ₪
בניכוי מע"מ	17%	14,960 ₪
בניכוי רווח יזמי	15%	13,000 ₪
עלויות ישירות	4,980 ₪	
תוספת שטחי שירות 25%	6,225 ₪	
תוספת עקיפות 30%	8,092 ₪	
תוספת חניה מקורה	930 ₪	
סה"כ הפחתת עלויות בניה		9,022 ₪ (-)
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)		4,000 ₪

ג) <u>לסיכום</u>

← לאור האמור לעיל הנני מעריכה כי שווי 1 מ"ר מבונה אשר מגלם חניה מקורה הינו 3,750 ₪.

9.18 <u>תחשיב ההשבחה</u>

9.18.1 <u>שמאית המשיבה</u>

9.18.1.1 <u>תחשיב על פי גישת ההשוואה</u>

מצב קודם	
מהות	ערכים
שטח הדירה ברוטו	60 מ"ר
שווי מ"ר בנוי (מצב קודם)	16,200 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	972,000 ₪

מצב חדש	
מהות	ערכים
שטח הדירה ברוטו	60 מ"ר
שווי מ"ר בנוי (מצב חדש)	22,500 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	1,350,000 ₪

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,350,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 972,000
השבחה	₪ 378,000

9.18.1.2 <u>תחשיב על פי סל זכויות הכולל</u>

מצב קודם	
מהות	ערכים
שטח הדירה ברוטו	60 מ"ר
שווי מ"ר בנוי (מצב קודם)	₪ 16,200
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 972,000

מצב חדש					
מהות	מ"ר / אחוז	שטח במ"ר	מקדם שימוש	שווי מ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
סה"כ שטח עיקרי מגורים במגרשים המוקצים		103,910			
מס יח"ד		1,027			
שטחי ממ"דים	14	14,378			
סה"כ שטח עיקרי מגורים כולל ממ"ד		118,288			
שטח דירות קטנות פלדלת	20%	23,658	1.1	4,400	114,502,784
שטח דירות גדולות פלדלת	80%	94,630	1	4,400	416,373,760
מחסן	6	6,162	0.5	4,400	13,556,400
סה"כ שטחי שירות ל- 1 יח"ד	20				
מרפסות (מגולם בשווי למר"מ)		15,660			
שטחי מסחר		2,579		5,000	12,895,000
שטחי משרדים		1,777		2,000	3,554,000
סה"כ שווי המתחם במצב חדש (לפני הפחתות)					560,881,944
הפחתות:					
עלויות הריסה		11,984		(300 ₪)	-(3,595,155)
שטח מבני ציבור (רמת מעטפת)		220	100%	(6,000)	-(1,320,000)
עלויות שמירה על עצים בוגרים	26		89%	(120,000)	-(2,776,800)
פיתוח שצ"פ (מגרש 204)		15,397	89%	(600)	-(8,221,998)
סה"כ ההפחתות					(15,913,953)
סה"כ שווי מצב חדש (לאחר הפחתות)					544,967,991

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

מצב חדש					
מהות	מ"ר / אחוז	שטח במ"ר	מקדם שימוש	שווי מ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
מקדם דחייה משוקלל למימוש התוכנית	10	6%	0.56		304,307,280
שווי מצב חדש לפי החלק היחסי של הנכס על פי השטח הבנוי		60		0.54%	₪ 1,644,904
היוון דמי השכירות בתקופת הדחייה	10	₪ 32	4%	₪ 23,040	₪ 186,875
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 1,831,779

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,831,779
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 972,000
השבחה	₪ 859,779

הערות:

(*) עלויות שמירה על עצים בוגרים נלקחו ממסמך "נהלים בעבודת פקיד היערות בשלב התכנון לשמירה על עצים בוגרים" שהופק מאתר האינטרנט של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(**) סך השטחים הבנויים בחלקות המשתתפות בהקצאה ביחד עם הנכס הנדון הוא 11,100 מ"ר.

9.18.2 שמאי המבקשים

9.18.2.1 תחשיב ע"פ גישת ההשוואה

בחינת השווי החדש בהתאם לעסקאות השוואה מהמתחם עצמו מגלמות את כלל הפוטנציאל מהפרויקט

עסקאות מכר מהמתחם פינוי בינוי של דירות מיד לאחר אישור התוכנית				
תאריך	גו"ח	שטח בנוי	סכום מכירה	כתובת
19/11/2021	10572/371/1	45	₪ 1,350,000	אלי כהן 4
2/9/2021	10572/303/12	48	₪ 1,120,000	אלי כהן 14
3/8/2021	10572/371/17	46	₪ 900,000	אלי כהן 8
30/5/2021	10572/371/17	46	₪ 1,200,000	אלי כהן 631
11/5/2021	10572/371/14	46	₪ 1,200,000	אלי כהן 14
14/4/2021	10572/303/1	48	₪ 1,220,000	אלי כהן 14

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

עסקאות מכר מהמתחם פינוי בינוי של דירות מיד לפני אישור התוכנית				
תאריך	גו"ח	שטח בנוי	סכום מכירה	כתובת
18/10/2020	10572/309/20	48	1,165,000 ₪	אלי כהן 39
16/9/2019	10572/308/1	48	1,155,000	אלי כהן 16

← נמצא כי קיים הפרש של כ- 40,000 ₪ בין עסקאות לפני אישור התוכנית ולאחר אישור התוכנית המגלם למעשה את תשלום היטל ההשבחה הצפוי בהתאם לשיטת השוק ומכאן ששווי המקרקעין לפני אישורה של התוכנית ואחריה מצביע על שיעור השבחה מקסימאלי של עד 80,000 ₪.

9.18.2.2 תחשיב ע"פ סל זכויות כולל:

שווי מצב קודם				
מהות	שטח	שווי למ"ר	מקדם חלקיות ודחייה	סה"כ
שטח בנוי	60 מ"ר	16,200 ₪	1	972,000 ₪
יתרת זכויות בניה	81.59 מ"ר	3,500 ₪	0.7	199,896 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				1,171,896 ₪

שווי מצב חדש								
מגרש	ייעוד	מס' יח"ד	שטח מסחר במ"ר	תעסוקה במ"ר	שטח מגורים עיקרי במ"ר	שטח ממ"ד במ"ר	מקדם בינוי על מסחר	סה"כ שטח אקו'
404	מסחר		180					
601	מגורים ד'	53			5,300	636		5,936
602	מגורים ד'	53			5,300	636		5,936
603	מגורים ד'	53			5,300	636		5,936
604	מגורים ד'	53			5,300	636		5,936
606	מגורים ד'	121			12,150	1,452		13,602
607	מגורים ד'	128			12,800	1,536		14,336
608	מגורים ד'	128			12,800	1,536		14,336
609	מגורים ד'	67			6,700	804		7,504
610	מגורים ד'	67			6,700	804		7,504
901	מגורים ומסחר	304	1,442	1,442	30,600	3,648	0.95	32,536
סה"כ		1,027	1,422	1,602	1,422	12,324		113,562
שווי מ"ר מבונה			5,000 ₪	1,777 ₪				4,400 ₪
סה"כ שווי			8,010,000 ₪	2,526,894 ₪				499,671,040 ₪
סה"כ שווי הפרויקט (לפני הפחתות)								510,207,934 ₪
הפחתת עלות חניה		1,027	1.2		65,000			(80,106,000)

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

שווי מצב חדש								
מגרש	ייעוד	מס' יח"ד	שטח מסחר במ"ר	תעסוקה במ"ר	שטח מגורים עיקרי במ"ר	שטח ממ"ד במ"ר	מקדם בינוי על מסחר	סה"כ שטח אקו'
תת קרקעית								
הפחתת דחייה לביצוע של חניון תת קרקעי להתארכות הבניה בשנה							6%	(₪ 30,612,476)
שווי לאחר הפחתות לחניות תת קרקעית								₪ 399,489,458
הפחתות כלליות לפרויקט								
עלויות הריסה פינוי ומחזור		11,984	*	(₪ 350)				(₪ 4,194,400)
שטח למבני ציבור		220	*	(₪ 6,000)				(₪ 1,320,000)
עלות שמירת עצים בוגרים		26	*	(₪ 120,000)				(₪ 3,120,000)
פיתוח שצ"פ		15,397	*	(₪ 600)				(₪ 9,238,200)
סה"כ מצ"ב חדש לאחר הפחתות								₪ 381,616,858
מקדם דחייה משוקלל למימוש התוכנית		12	6%			0.496969		₪ 189,651,887
שווי מצב חדש לפי חלק היחסי של						0.0046		₪ 872,398.68
היוון דמי שכירות בתקופת הבניה		10	38	4%				₪ 213,979.68
סה"כ שווי חדש								₪ 1,086,000

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,086,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,171,000
השבחה	₪ 0

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

9.18.3 הכרעה

9.18.3.1 חישוב ההשבחה לפי סל הזכויות

בהתאם לפס"ד אשדר את ההשבחה יש לאמוד לפי סל הזכויות:

שווי המצב קודם				
מהות	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ
שטח הדירה ברוטו	59 מ"ר	1	16,000	₪ 944,000
יתרת ז"ב (עד 114 מ"ר)	67[14]	0.7	3,500 ₪/מ"ר	₪ 164,150
סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל)				₪ 1,108,000

שווי מצב חדש							
מגרש	ייעוד	מס' יח"ד	שטח מסחר במ"ר	תעסוקה במ"ר	שטח מגורים עיקרי במ"ר	שטח ממ"ד במ"ר	סה"כ שטח אקו'
404	מסחר		220				
601	מגורים ד'	53			5,390	636	6,026
602	מגורים ד'	53			5,390	636	6,026
603	מגורים ד'	53			5,390	636	6,026
604	מגורים ד'	53			5,390	636	6,026
606	מגורים ד'	121			12,250	1,452	13,702
607	מגורים ד'	128			12,950	1,536	14,486
608	מגורים ד'	128			12,950	1,536	14,486
609	מגורים ד'	67			6,800	804	7,604
610	מגורים ד'	67			6,800	804	7,604
901	מגורים ומסחר	304	1,777	1,777	30,600	3,648	34,248
סה"כ		1,027	1,997	1.777	103,910	12,324	116,234
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000	₪ 2,000			₪ 3,750
סה"כ שווי			₪ 9,985,000	₪ 3,554,000			₪ 435,877,500
סה"כ שווי הפרויקט (לפני הפחתות)							₪ 449,416,500

[14] 12 מ"ר + 59 – 114 מ"ר

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

הפחתות כלליות לפרויקט						
מהות	שטח	כמות	מחיר למ"ר/יחידה	שיעור יחסי	מקדם דחייה	סה"כ
עלויות הריסה פינוי ומחזור	11,984		(₪ 350)			(₪ 4,194,400)
שטח למבני ציבור	220		(₪ 6,000)			(₪ 1,320,000)
עלות שמירת עצים בוגרים		26	(₪ 120,000)	92.48%		(₪ 2,885,376)
פיתוח שצ"פ	15,397		(₪ 600)	92.48%		(₪ 8,543,487)
סה"כ הפחתות						₪ 16,943,263

סה"כ מצ"ב חדש לאחר הפחתות						₪ 432,473,237
מקדם דחייה משוקלל למימוש התוכנית	10	6%			0.558395	₪ 241,490,796
שווי מצב חדש לפי החלק היחסי בטבלת האיזון				0.50%		₪ 1,207,454
היוון שווי השימוש בדירה בתקופת הבניה	3	38	4%	26,904	0.558395	₪ 41,690
סה"כ שווי חדש (במעוגל)						₪ 1,249,000

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,249,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,108,000
השבחה	₪ 141,000

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

תאריך: 03/8/2023

מס תיק-פניה: 222-270-2023

10. הכרעה

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

תוכנית	המועד הקובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
חד/763	30/9/1985	אפשרות א - 432 ₪ אפשרות ב - פטור[15]	אפשרות א - 216 ₪ אפשרות ב - פטור
חד/763/ב	30/3/1988	אפשרות א - 480 ₪ אפשרות ב - פטור	אפשרות א - 240 ₪ אפשרות ב - פטור
חד/450/ה	26/7/1999	אפשרות א - 11,693 ₪ אפשרות ב - פטור	אפשרות א – 5,846.5 ₪ אפשרות ב - פטור
302-0555813	28/11/2020	141,000 ₪	70,500 ₪

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 818 *

[15] הפטור בסמכות הוועדה המקומית בכפוף לתנאים.

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