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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

לכבוד:

מר אגבייה יעקובוב

באמצעות השמאי יצחק נעים

דוא"ל: eacho.naim@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

באמצעות השמאית דליה עסיס

דוא"ל: dalia@assid.net

שומה מכרעת

רחוב אלי כהן 31/3 חדרה

גוש: 10572 חלקה: 371 תת חלקה: 3

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 מלא בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

✓ 28/11/2020 15 יום ממועד אישור תוכנית 302-0555813

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 18/12/2024 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 ראשון 12/1/2025 ללא נוכחות הצדדים.

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

תאריך : 26/1/2025

מס תיק-פניה : 354-2223-2024

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאית המשיבה

✓ תגובת שמאית המשיבה דליה עסיס לשומה אחרת מיום 5/12/2024.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקש

✓ שומה אחרת מאת המבקש שנערכה ע"י השמאי יצחק (איצ'ו) נעים מיום 4/11/2024.
✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 28/7/2024 שנערכה ע"י השמאית דליה עסיס.
✓ דרישה לתשלום מאת הוועדה המקומית חדרה מיום 15/8/2024.
✓ נסח טאבו לגבי גוש 10572 חלקה 371 תת חלקה 3 מיום 6/8/2024.
✓ תשריט מדידה שנערך ע"י מודד מוסמך מיום 11/10/2024.

4. פרטי המקרקעין

גוש :	10572
חלקה :	371
תת חלקה :	3
כתובת :	רח' אלי כהן 31/3, חדרה
שטח רשום :	46 מ"ר
מהות הנכס :	דירת מגורים בבניין משותף בקומת ראשונה .
סוג המימוש :	מכר

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנישום, ממוקם ברחוב אלי כהן בשכונת גבעת אולגה בחדרה.
גבעת אולגה היא שכונה הממוקמת 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, הרח' מתאפיין בבניה רוויה למגורים, לצד שטחים למבני ציבור.
ברחוב קיים פיתוח סביבת מלא.

<u>תיאור החלקה :</u>

החלקה בעלת צורה מלבנית אי רגולרית, גבולותיה כדלקמן :
צפון – חלקה 375 הכוללת שטח לבנייני ציבור
מערב – שטח ללא בינוי
דרום – חלקה 373 הכוללת בניה רוויה
מזרח – רח' אלי כהן ושטחי ציבור

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

תאריך : 26/1/2025

מס תיק-פניה : 354-2223-2024

שטח החלקה הרשום : 5,085 מ״ר

על החלקה בנויים 3 מבני רכבת לפי הפירוט הבא :

מבנה מס I המצוי החלק הצפוני של החלקה ובו 4 כניסות, 3 קומות (קרקע + 2), ובסה״כ 24 יח״ד.

מבנה מס II המצוי במרכז החלקה ובו 3 כניסות, 3 קומות (קרקע + 2), ובסה״כ 18 יח״ד.

מבנה מס III המצוי בחלק הדרומי של החלקה ובו 4 כניסות, 3 קומות (קרקע + 2), ובסה״כ 24 יח״ד.

סה״כ 66 יח״ד בחלקה.

<u>תיאור הדירה :</u>

הנכס ידוע כתת חלקה 3 - דירת מגורים בת 3 חדרים בכניסה ראשונה בקומה ראשונה במבנה I.

שטח הדירה הרשום – 45.60 מ״ר .

שטח הדירה ברוטו ע״פ מדידה גרפית – 50 מ״ר.

שטח הדירה בהתאם למדידה של מודד מוסמך[1] מטעם המבקש – 53 מ״ר.



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

[1] הערת המודד – המדידה הינה על פי תשריט בית משותף והיתר.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצאות האינטרנט ביום 6/8/2024 רשומות הזכויות בתת חלקה 3 בחלקה 371 בגוש 10572 ע"ש: יעקובוב אגביה – 1/2

יעקובוב ברוניסלבה - 1/2

הערות:

בתאריך 3/2/2014 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ענב יזום – עין הים על כל הבעלים.

בתאריך 24/6/2024 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת: אוהב ציון גל ואוהב ציון ליבנה רות.

6.2 תשריט בית משותף

בהתאם לתשריט בית משותף זוהתה הדירה כתת חלקה 3 הממוקמת בקומה ראשונה בכניסה I.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
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

7.1.2 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

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

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

יעוד 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.

7.1.4 <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.

7.1.5 <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 (באזור מגורים מיוחד):

מחסנים וביתני אשפה בכל האזורים:

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

יותר 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: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

7.2 מצב החדש

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב חדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
חד/450/ה	שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א ב וקביעת שטחי שירות למבנים	10/07/1999	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

7.2.1 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 באזורי 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

7.2.1 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 אינו שלם, ניתן לעגל כלפי מעלה ולאפשר יח"ד שלמה.

7.2.2 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.

יעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

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.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 10-11 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.

בכל תוכנית לתוספת יח״ד גודל יח״ד הממוצעת יהיה כדלהלן:

- ✓ 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.
- ✓ תבחן 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.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

7.2.3 תוכנית 302-0583542 - עדכון הוראות בניה מרחב חדרה (25/09/2019)

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 -

מחסנים:

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.

בריכות שחייה:

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

- ✓ 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.

חניות מקורות:

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'.

מרתפים:

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.

חדר יציאה לגג:

- ✓ 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.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

- ✓ 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 לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.
- ✓ במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר 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.

7.2.4 <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.

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 קומות.

<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.	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'.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים ד'
		ה. המרתף יכול להיות כשטח משותף של הבניין או כחלק מהדירות	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 ייחשב כחלק משטחי הבניה המותרים. חניה: תותר הקמת חניות מקורות בשטח 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. 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 לשטחים ציבוריים גובלים צמודים לפי סעיף 6.2, מעל תקרת חניון תת קרקעי יובטח פתרון לשתילת עצים בוגרים.

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

תאריך : 26/1/2025

מס תיק-פניה : 354-2223-2024

	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים ד'
			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 :

יעוד	שימוש	תא	גודל המגרש	שטחי בניה				מס' יח"ד	קומות מעל הכניסה
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בניה	
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
מגורים ד		607	1448	12950	6310		6016	27836	128	34
מגורים ד		608	1359	12950	6310		6016	27836	128	34
מגורים ד		609	1406	6800	3490		3149	14779	67	19
מגורים ד		610	1284	6800	3490		3149	14779	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	68523	304	35
מסחר		401	738	636	318	(12)	1476	2430		2
מסחר		404	291	180	40	(12)	582	802		1

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

<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 שיהיה 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 הבניה 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.

<u>חניה:</u>

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.

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

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 שיותר ייקבע בתוכניות להיתר עפ"י עקרונות ספח הבינוי מנחה.

ג. לתוכנית הבינוי שתוכן טרם היתר יצורף נספח תנועה וחניה שיראה את שיוך ושלביות ביצוע 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 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 החניון, הכל בהתאם להוראות כל דין.

ו. 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.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

8. שומות הצדדים

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

תוכנית	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקש
302-0555813	28/11/2020	₪ 249,235	₪ 98,861

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 השבחה בגין תוכנית חד/450/ה, חד/מק/450/ו, חד/מק/450ח

9.1.1 שמאית המשיבה

התוכניות אינן משביחות את הנכס הנדון.

9.1.2 שמאי המבקשת

אין התייחסות.

9.1.3 הכרעה

מקבלת את עמדת המשיבה.

9.2 השבחה בגין תוכנית חד/2020

9.2.1 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.

9.2.2 שמאי המבקשת

אין התייחסות.

9.2.3 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

9.3 השבחה בגין 302-05832542

9.3.1 שמאית המשיבה

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.

9.3.2 שמאי המבקש

אין התייחסות.

9.3.3 הכרעה

מקבלת את עמדת המשיבה.

9.4 תוכנית 302-0555813 - מהות ההשבחה

9.4.1 שמאית המשיבה

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.

שווי מצב קודם

הערכה בוצעה בהתבסס על 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.

יוער, כי שווי הדירות במצב הקודם בהתאם לגישת ההשוואה מגלם את כל מרכיבי הנכס לרבות זכויות לא מנוצלות להרחבת הדירות.

שווי מצב חדש

הוערך בהתאם לזכויות שהוקצו לנכס הנדון כפי שנקבע בטבלת ההקצאה של התוכנית. הנכס כלול בתאי שטח שהם כ- 92% 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 בהתאם לקבוע בטבלת ההקצאה שנערכה לתוכנית.

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).

שטח המרפסות מגולם בשווי מ״ר מבונה עיקרי.

הערה לעניין התחשיב במצב הקודם

במסגרת ערר שהוגש על החלטת השמאית המכריעה הגב׳ לילך בן פורת נחתם לבסוף הסכם פשרה. הערר הוגש על ידי הוועדה המקומית חדרה על ערכי השווי במצב הקודם.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

ביום 18/6/2024 אישרה ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה הסכם פשרה שהוגש על ידי הצדדים ביום 30/5/2024 לפיו –

שווי המצב הקודם עבור דירה בשטח של 50 מ״ר ברוטו הוא 16,735 ₪/מ״ר

שווי המצב הקודם עבור דירה בשטח של 59 מ״ר ברוטו הוא 15,658 ₪/מ״ר

לשווי זה יתווסף שווי זכויות בנייה כפי שנקבעו בהחלטת השמאית המכריעה.

9.4.2 <u>שמאי המבקש</u>

התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי, הקובעת זכויות בנייה של 1,027 יח״ד חדשות + שטחי מסחר ותעסוקה, במקום 198 יח״ד קיימות ב- 9 בניינים.

אומדן ההשבחה עפ״י גישת שמאי הוועדה המקומית, נערך כדלהלן:

- מצב קודם - שווי הדירה הנדונה, הכולל שווי בנוי בתוספת זכויות בנייה לא מנוצלות עם מקדם אקו׳ 0.7.
- מצב חדש - שווי הזכויות המוקצות לבעלי הדירה הנדונה עפ״י טבלת ההקצאות והאיזון של תכנית מס׳ 302-0555813, בקיזוז הפחתות נדרשות, בדחיה של 10 שנים, ובתוספת דמי שימוש.

מהות ההשגה מתמקדת ב- 2 נושאים טכניים בלבד:

- שטח הדירה במצב הקודם.
- החלק היחסי של תת חלקה 3 בחלקה 371 בתכנית.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

אין מחלוקת לגבי מהות ההשבחה.

אין מחלוקת לגבי מתודולוגיית השומה.

אין מחלוקת לגבי אומדני השווי.

המחלוקת מתמקדת ב- 2 סעיפים בלבד:

- ✓ שטח הדירה במצב הקודם
- ✓ שיעור החלק היחסי בהקצאה במצב החדש.

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

תאריך : 26/1/2025

מס תיק-פניה : 354-2223-2024

9.5 מסד הנתונים וערכי השווי

9.5.1 שמאית המשיבה

9.5.1.1 שווי מ״ר מבונה למגורים במבנה קיים

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	שנת בניה	חד׳	ק	מ׳	תמורה ב- ₪	מחיר למ״ר בנוי ב ₪
24/9/2019	10008/360	מ. בגין 6/5	132	2015	5	2	8	1,850,000	14,015
24/9/2019	10008/277	השחף 8	106	2019	4	6	9	1,648,000	15,547
29/11/2018	10572/16	עין גדי 6	132	2012	4	8	11	1,600,000	12,121
26/2/2018	10570/218		70	2012	2	4	4	1,100,000	15,714
ממוצע									14,349

חילוץ שווי מ״ר ממוצע		
מהות		ערכים
מחיר מ״ר בנוי ממוצע		₪ 14,349
ניכוי מע״מ	1.17	₪ 12,264
ניכוי יזמות	1.20	₪ 10,220
ניכוי עלויות בניה	(6,500)	₪ 3,720

לאור הנתונים לעיל שווי מ״ר מבונה במבנה הקיים, בהתאמה למיקום, במועד הקובע הוא בגבולות 3,500 ₪.

9.5.1.2 שווי מ״ר מבונה למגורים במבנים חדשים

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 לעיל 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.

על פי החלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת במתחם אלי כהן הנדון שווי מ״ר מבונה נקבע לסך של 3,750 ₪.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

9.5.1.3 <u>שווי מ״ר בנוי מצב קודם</u>

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[2]	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									14,349	13,610
הפחתה לחדש לעומת ישן									0.80	10,888
תוספת לשוליות (דירות קטנות)									1.2	13,100

מהות	ערכים	סה״כ
שטח הדירה הבנוי	50 מ״ר	
שווי מ״ר בנוי למבנה ישן ללא זכויות בניה		₪ 13,100
שווי הדירה הבנויה		₪ 655,000
שטח מקסימלי להרחבה	114 מ״ר	
שטח נותר לניצול	64 מ״ר	
שווי מ״ר במבנים ישנים	₪ 3,500	
מקדם זכויות נוספות (עלויות התאמה, דחייה וכו)	0.7	
סה״כ שווי הזכויות הנוספות		₪ 156,800
שווי הנכס כולל זכויות בניה נוספות		₪ 811,800
שווי מ״ר בנוי כולל זכויות נוספות		₪ 16,236

בהתאם לכך, קבעתי שווי מ״ר בנוי בדירה נשוא השומה, לאחר התאמה לגודל, בנטרול השפעת התוכנית במצב קודם 17,500 ₪[3].

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

<u>הערה לעניין התחשיב במצב הקודם –</u>

במסגרת ערר שהוגש על החלטת השמאית המכריעה הגב׳ לילך בן פורת נחתם לבסוף הסכם פשרה.

הערר הוגש על ידי הוועדה המקומית חדרה על ערכי השווי במצב הקודם.

[2] בשומת הוועדה בטעות נרשם 10572/16

[3] ע״פ החלטת השמאית המכריעה במתחם אלי כהן הנדון נקבעו ערכים שונים, אולם על החלטה זו הוגש ערר.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

ביום 18/6/2024 אישרה ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה הסכם פשרה שהוגש על ידי הצדדים ביום 30/5/2024 לפיו –

שווי המצב הקודם עבור דירה בשטח של 50 מ״ר ברוטו הוא 16,735 ₪/מ״ר.

שווי המצב הקודם עבור דירה בשטח של 59 מ״ר ברוטו הוא 15,658 ₪/מ״ר.

לשווי זה יתווספו שווי זכויות בנייה כפי שנקבעו בהחלטת השמאית המכריעה.

לפיכך, בשומה זו התחשיב יבוצע בהתאם להסכם הפשרה.

9.5.1.4 <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

בהתאם להחלטת השמאית המכריעה בתת חלקה 5 דמי השכירות למ״ר 38 ₪.

9.5.1.5 <u>שווי מ״ר מבונה מסחר</u>

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) <u>להלן פירוט הכרעות שמאים מכריעים למקרקעין עם מאפיינים דומים:</u>

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	מועד הכרעה	מועד קובע	שווי מ״ר אקוו' ₪	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) <u>נתוני השוואה לתחשיב בגישות החילוץ והיוון ההכנסות</u>

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.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

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[4].

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

ג) <u>נתוני היצע לשטחי מסחר במרחב העיר חדרה</u>

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

מיקום מסחר	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

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.

[4] 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: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

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. 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) [5].

ו) <u>לסיכום</u>

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

[5] 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: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

9.5.1.6 שווי מ"ר מבונה משרדים

א) עסקאות מכר של משרדים:

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

שטחי משרדים (בנוי)

מתחם	מס'	תאריך	גוש	חלקה	שטח (במ"ר)	תמורה (₪)
קניון	21	12/8/2020		212	165	1,235,666
העיר	22	26/11/2020		212	391	3,169,500
100554,	23	22/6/2020		212	104	1,012,547
חלקה	24	26/6/2020		212	156	1,605,240
(212,	25	17/5/2020		212	145	1,291,890
שנת	26	4/6/2020		212/2	128	1,153,800
בניה	27	19/2/2020		212	128	1,349,946
2020	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

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

תאריך : 26/1/2025

מס תיק-פניה : 354-2223-2024

מתחם	מס'	תאריך	גוש	חלקה	שטח (במ"ר)	תמורה (₪)
	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	150	1,250,001	5/10	1980
48	5/1/2019	סמואל 59	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
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	23	200,000	3/3	1970
54	4/12/2019	סמואל 66	23	280,001	1/2	1960
55	5/1/2019	הרברט	101	858,500	2/4	1950
56	21/2/2018	סמואל 19	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

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

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

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	מועד הכרעה	מועד הקובע	ייעוד	שווי מ"ר אקוו' (₪)	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
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	

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

מיקום	שטח (מ"ר)	דמ"ש (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)	הערות
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) <u>היוון הכנסות:</u>

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 ₪.

ו) <u>חילוץ שווי מ"ר מבונה:</u>

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) <u>לסיכום</u>

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

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

9.5.2 <u>שמאי המבקש</u>

החל מחודש 02/2023 נערכו 8 שומות מכריעות, ע"י השמאית המכריעה הגב' לילך בן פורת, ל- 8 דירות מגורים הנכללות בתכנית הנדונה, למימוש בדרך של מכר, כמפורט להלן:

מועד השומה מכרעת	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	שטח רשום	שטח מדוד	שווי מ"ר בנוי	יתרת ז"ב	שווי מ"ר מבונה	שווי הדירה במצב הקיים	שווי מצב חדש לנישומים	היטל השבחה
7/2/2023	10572	371	58	אלי כהן 33	2	46	50	₪ 17,100	64	₪ 3,500	₪ 1,011,800	₪ 1,242,785	₪ 115,500
7/2/2023	10572	371	14	אלי כהן 31	קרקע	46	50	₪ 17,100	64	₪ 3,500	₪ 1,011,800	₪ 1,242,785	₪ 115,500
7/2/023	10572	303	12	אלי כהן 36	3	48	59	₪ 16,000	67		₪ 1,108,150	₪ 1,249,144	₪ 70,500
7/2/2023	10572	303	2	אלי כהן 36	1	48	59	₪ 16,000	55		₪ 1,078,750	₪ 1,249,144	₪ 85,000
5/3/2023	10572	309	3	אלי כהן 39	2	48.4	59	₪ 16,000	55		₪ 1,078,750	₪ 1,249,144	₪ 85,000
3/8/2023	10572	373	5	אלי כהן 34	2	55.9	59	₪ 16000	67		₪ 1,108,150	₪ 1,249,144	₪ 70,500
28/6/2024	10572	371	33	אלי כהן 33	2	55.9	59	₪ 15,658	55		₪ 1,058,572	₪ 1,249,144	₪ 95,286
28/6/2024	10572	371	15	אלי כהן 31	1	46	50	₪ 16,735	64		₪ 993,550	₪ 1,242,785	₪ 124,617

במסגרת ערר שהוגש על החלטת השמאית המכריעה לעניין ערכי השווי, ביום 18/6/2024, אישרה ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז חיפה הסכם פשרה לפיו:

> "על פי אותו הסדר, העסקאות המאוחרות למועד הקובע שנכללו במסד הנתונים של עסקאות ההשוואה ממתחם שבטי ישראל שבשומה המכרעת יוצאו מן הטבלה, כך שהעסקאות מהימים 2/2/2022-19/11/2021 לא יהוו עוד חלק ממסד הנתונים כאמור. בהתאם, שווי המצב הקודם למ"ר בנוי בדירות בשטח ברוטו של 50 מ"ר יועמד על סכום של 16,735 ₪/מ"ר בנוי ובדירות בשטח ברוטו של 59 מ"ר שווי המצב הקודם למ"ר יועמד על סכום של 16,658[6] ₪. עוד הובהר כי האמור מתייחס לשווי מ"ר בנוי אליו יתווספו שווי זכויות בניה שנקבעו בשומה המכרעת".

9.5.3 <u>הכרעה</u>

לאור הסכם הפשרה, הנני מוצאת לנכון להיצמד לאומדנים אלו לצורך תחשיב ההשבחה וקובעת כי השווי של 1 מ"ר בנוי ללא זכויות בניה כפי שנקבע בהסכם:

- ✓ עבור דירה בשטח של 50 מ"ר לפי 16,735 ₪
- ✓ עבור דירה בשטח של 59 מ"ר לפי 15,658 ₪

[6] מדובר בטעות סופר, צ"ל 15,658 ₪. יצאה החלטה חדשה המתקנת טעות זו.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

9.6 שטח הדירה במצב הקודם

9.6.1 שמאית המשיבה

שטח הדירה הרשום 45.6 מ״ר. על פי החלטות קודמות של כב׳ השמאית המכריעה שטח רשום של 46 מ״ר (החלטה בחלקה 371 תת חלקה 15) הוערך לפי שטח ברוטו של 50 מ״ר על פי שווי למ״ר בנוי של 16,735 ₪. בהתאם לכך נערכה גם שמאות הוועדה.

ככל ששטח הדירה גדול יותר אז יש להביא בחשבון שוליות לגודל.

יוער, כי הוועדה החליטה לאמץ את ערכי השווי כפי שנקבעו בהסכם הפשרה בתיקים קודמים וזאת על מנת לחסוך בהליכים נוספים. אולם יודגש כי הוועדה איננה כבולה לערכי השווי של המצב הקודם בתיקים שנדונים וידונו לאחר שהתקבל הסכם הפשרה.

9.6.2 שמאי המבקש

שטח הדירה במצב הקודם עפ״י שומת הוועדה הינו 50 מ״ר.

עפ״י מדידה שנערכה ע״י מודד מוסמך נתן שלסינגר מיום 11/10/2024, עולה כי שטח הדירה עפ״י חוק מכר ובהתאם להיתרי הבנייה הינו 53.4 מ״ר ולא 50 מ״ר כפי קבעה שמאית הוועדה.

יחד עם זאת, מאחר והשטח הבנוי של הדירה גדול ב- 3.4 מ״ר, הפחתתי 3.4 מ״ר מיתרת הזכויות לניצול, קרי 60.6 במקום 64 מ״ר.

9.6.3 הכרעה

שמאי המבקש הציג בפני מדידה של מודד מוסמך מר דן שלסינגר מיום 11/10/2024 לפיה שטח הדירה הינו 53.4 מ״ר ולא 50 מ״ר כפי שקבעה שמאית הוועדה.

במפת המדידה צוינו ההערות הבאות:

- ✓ מדידת השטח נערכה ע״פ חוק מכר.
- ✓ המדידה הינה על פי תשריט בית משותף והיתר (כוללת קירות חוץ ופנים במלואם).
- ✓ קיר משותף מחושב מחצית מעובי קיר.

ע״פ מפה זו נמצא כי שטח הדירה ברוטו הינו 53.4 מ״ר.

לאור זאת טוענת שמאי המבקש כי את שווי הדירה במצב הקודם יש לחשב לפי 53.4 מ״ר ובשווי של 16,735 ₪ ואת יתרת זכויות הבניה יש לחשב לפי 60.6 מ״ר במקום 64 מ״ר.

מתקבל כי שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,042,119 מ״ר (לפי עמדת שמאי המבקש) במקום 933,500 ₪ לפי עמדת שמאית המשיבה.

אני דוחה את אומדן השווי שחישב שמאי המבקש מהטעמים הבאים:

א. ראשית, גם אם אקבל את טענת שמאי המבקש כי שטח הדירה הינו 53.4, הרי שאז יש לשנות את כל התחשיב במסד הנתונים לפיו נקבע השווי למ״ר בנוי.

השווי למ״ר בנוי נערך על בסיס מדידה גרפית מתוך תשריט הבית המשותף, וככל שהמדידה נעשתה בחסר בדירה הנידונה, הרי שהיא נעשתה בחסר גם בדירות ההשוואה, ולכן בהתאמה לאחר תיקון השטח יתקבל כי השווי למ״ר מבונה ירד, דבר אשר יביא לכך כי תוצאת חישוב שווי הדירה לא ישתנה.

ב. שנית, בנוסף לזאת התחשיב שערך שמאי המבקש אשר מתבסס על שווי של 16,735 ₪ אינו לוקח בחשבון כי בהסכם הפשרה נקבע כי אומדני השווי הינם פוני של שטח הדירה:

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

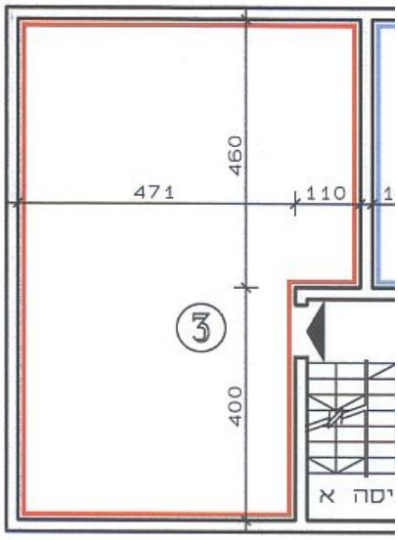
- ✓ עבור דירה בשטח של 50 מ"ר לפי 16,735 ₪
- ✓ עבור דירה בשטח של 59 מ"ר לפי 15,658 ₪

ומכאן כי עבור דירה בשטח של 53.4 היה מקום לקבוע שווי ביניים בין שני אומדנים אלו ולא את השווי של דירת 50 מ"ר.

ג. שלישית שטח הדירה משפיע גם על אומדן שכ"ד אשר עולה בהתאם ומכאן עולה גם השווי במצב החדש ובכך מעלה את ההשבחה.

ד. רביעית, ע"פ הצהרת המודד תשריט המדידה נערך על בסיס תשריט הבית המשותף והיתר הבניה ולא ע"פ מדידה בפועל בשטח. כלומר תשריט המדידה של המודד המוסמך לא מהווה "מדידה" כי אם תשריט "חישוב" שטח הדירה. את חישוב שטח הדירה ניתן היה לעשות על בסיס תשריט הבית המשותף / היתר בניה גם ללא עזרתו של המודד.

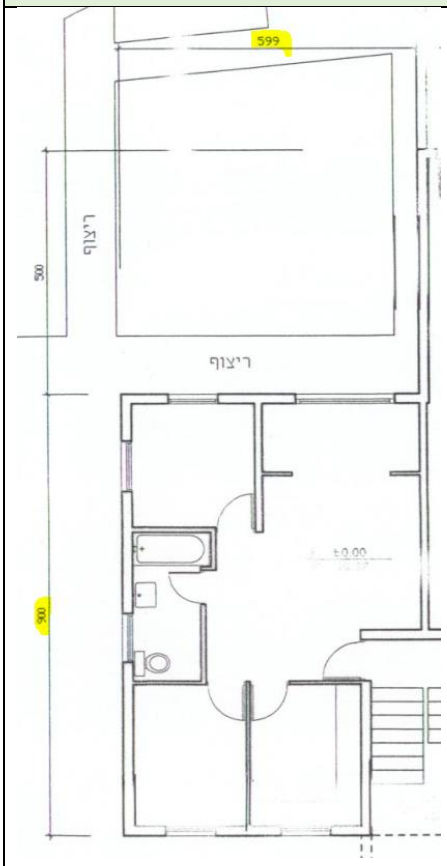
עיינתי שוב בתשריט הבית המשותף, בתשריט היתר הבניה, וכן במידות הדירה כפי שמוצגות בתשריט ונמצא כי המידות שקבע המודד 6.4 ו- 5.4 צ"ל 6.11 ו- 5.11 מ'. ומכאן כי שטח הדירה יורד בהתאמה ל- 51 מ"ר לפי הפירוט הבא:

מידה	תשריט המדידה של המודד המוסמך	תשריט הבית המשותף
		
רוחב צפוני	6.40 מ'	110 + 471 + 10 + 20 = 6.11 מ'
רוחב דרומי	5.40 מ'	471 + 20 + 20 = 5.11 מ'
אורך מערבי	8.98 מ'	460 + 20 + 400 + 20 = 9.00 מ'
אורך מזרחי 1	4.98 מ'	460 + 20 + 20 = 5.00 מ'
אורך מזרחי 2	3.93 מ'	20 – 20 + 400 = 4.00 מ'
רוחב פנימי	0.99 מ'	10 + 20 – 110 = 1.00 מ'
שטח	53.4 מ"ר	50.99 מ"ר

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

תאריך : 26/1/2025

מס תיק-פניה : 354-2223-2024

מידה	תשריט המדידה של המודד המוסמך	תשריט היתר בניה
		
רוחב צפוני	6.40 מ'	599 + 10 = 6.09 מ'
רוחב דרומי	5.40 מ'	לא מופעים מידות אם נוריד 1 מ' של חדר המדרגות נקבל 5.09 מ'.
אורך מערבי	8.98 מ'	9.00 מ'
אורך מזרחי 1	4.98 מ'	אין מידה בתוכנית
אורך מזרחי 2	3.93 מ'	אין מידה בתוכנית
רוחב פנימי	0.99 מ'	אין מידה בתכנית
שטח	53.4 מ"ר	50.81 מ"ר

ע"פ השוואת המדידה של המודד המוסמך ביחס לתשריט הבית המשותף ושל היתר הבניה המצוי באתר של הוועדה לא ברור כיצד הגיע המודד לרוחב של 6.4 ו- 5.4 מ', הצבת המידה הנכונה מביאה לשטח דירה שלא עולה על 51 מ"ר.

ה. עיקרון האחידות – עד היום נערכו 8 שומות מכריעות לדירות דומות במתחם. תחשיב ההשבחה נערך לתמהיל דירות מקור אחיד (ללא הרחבות) – האחת בשטח של כ- 59 מ"ר והשנייה בשטח של כ- 50 מ"ר.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

9.7 החלק היחסי של תת חלקה 3 בחלקה 371 בתכנית

9.7.1 שמאית המשיבה

טבלת ההקצאות קובעת מהו חלקה היחסי של הדירה על פי אחוזים. על פי הטבלה כלל הדירות במצב היוצא קיבלו 0.5% מהמגרשים. מדובר בטבלה סטטוטורית אשר אינה ניתנת לתיקון/שיפור של עמודת האחוזים. לא ניתן בהליך של שומת היטל השבחה לתקן חלק יחסי בטבלת הקצאה.

9.7.2 שמאי המבקש

·בטבלת ההקצאות והאיזון אשר נערכה ע"י השמאי גדי דגני, ומצורפת לתכנית מס' 302-0555813: התחדשות עירונית בחדרה - מגדלי חוף הים מתחם אלי כהן הנדונה, עולה כי שווי המתחם בשלמות במצב היוצא הינו 442,306,402 ₪.

כלל בעלי הזכויות במתחם קיבלו את זכויות התמורה במצב היוצא בכלל מגרשי התכנית ב"מושע" עפ"י שווים היחסי במצב הנכנס.

·מניתוח שווי ההקצאות במצב היוצא לתת חלקה 3 בחלקה מס' 371, נשואת חוות דעת זו, עולה כי סך ההקצאות הינו בשווי של 1,012,535 ₪[7] מתוך שווי כולל של 442,306,402 ₪ קרי שווי יחסי של 0.458% במצב היוצא.

·שמאית הוועדה המקומית הביאה בחשבון כי שוויה היחסי של תת חלקה 3 בחלקה מס' 371 הינה 0.5%, הנובע ככל הנראה מעיגול כלפי מעלה, אך לדיוק יש משמעות כלכלית לא מבוטלת, ועל כן לטעמי יש לדבוק בשווי היחסי הנכון והמדויק עפ"י טבלת ההקצאות והאיזון של התכנית.

9.7.3 הכרעה

עיון בטבלת האיזון מלמד כי שווי כולל של כלל המגרשים בתוכנית מסתכם ב- 442,306,402 ₪ לפי הפרוט הבא:

מס מגרש	שווי	
404	5,009,800	₪
601	18,369,800	₪
602	18,369,800	₪
603	18,369,800	₪
604	18,369,800	₪
605	37,292,202	₪
606	59,912,000	₪
607	63,378,000	₪
608	44,364,600	₪
609	23,222,000	₪
610	23,222,000	₪
901	112,426,600	₪
סה"כ	442,306,402	₪

[7] בשומת המבקש בטעות סוכמו רק מחצית הזכויות. צ"ל 2,025,071 ₪.

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

בהתאם לטבלת האיזון הוקצו לבעל תת חלקה 3 0.5% מכלל המגרשים למעט מגרש 605.

מס מגרש	שווי	שיעור ההקצאה	שווי ההקצאה
404	₪ 5,009,800	0.5%	₪ 25,049
601	₪ 18,369,800	0.5%	₪ 91,849
602	₪ 18,369,800	0.5%	₪ 91,849
603	₪ 18,369,800	0.5%	₪ 91,849
604	₪ 18,369,800	0.5%	₪ 91,849
605	₪ 37,292,202	0%	
606	₪ 59,912,000	0.5%	₪ 299,560
607	₪ 63,378,000	0.5%	₪ 316,890
608	₪ 44,364,600	0.5%	₪ 221,823
609	₪ 23,222,000	0.5%	₪ 116,110
610	₪ 23,222,000	0.5%	₪ 116,110
901	₪ 112,426,600	0.5%	₪ 562,133
סה"כ	₪ 442,306,402		₪ 2,025,071
שיעור ההקצאה	2,025,071/442,306,402		0. 45784%

<u>לסיכום</u>

אני דוחה את הטענה כי מדובר בעיגול כלפי מעלה של שיעור ההקצאה, אלא שווי יחסי מדויק.

מכיוון שמגרש 605 לא הוקצא לבעלי תת חלקה 3, אזי שיעור ההקצאה של כל מגרש ומגרש הוא אכן 0.5% כך שסה"כ ההקצאה מסתכמת ל- 0.45784%.

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

תאריך : 26/1/2025

מס תיק-פניה : 354-2223-2024

9.8 תחשיב ההשבחה

9.8.1 שמאית המשיבה

9.8.1.1 שווי מצב קודם

תחשיב ההשבחה (מבוס על הסכם הפשרה)

שווי המצב קודם				
מהות	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ
שטח הדירה ברוטו	50	1	₪ 16,735	₪ 836,750
יתרת ז"ב (עד 114 מ"ר)	64	0.7	₪ 3,500	₪ 156,800
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 993,550

9.8.1.2 שווי מצב חדש

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	12	12,324			
סה"כ שטח עיקרי מגורים כולל ממ"ד		116,234		₪ 3,750	435,877,500
מרפסות (מגולם בשווי למר"מ)		15,660			
שטחי מסחר		1,997		5,000	9,985,000
שטחי משרדים		1,777		2,000	3,554,000
סה"כ שווי המתחם במצב חדש (לפני הפחתות)					449,416,500
הפחתות :					
עלויות הריסה		11,984		(350 ₪)	(4,194,348)-
שטח מבני ציבור (רמת מעטפת)		220	100%	(6,000)	(1,320,000)-
עלויות שמירה על עצים בוגרים	26		92.48%	(120,000)	(2,885,376)-
פיתוח שצ"פ (מגרש 204)		15,397	92.48%	(600)	(8,543,487)-
סה"כ ההפחתות					(16,943,211)
סה"כ שווי מצב חדש (לאחר הפחתות)					432,473,289
מקדם דחייה משוקלל למימוש התוכנית	10	6%		0.558	241,490,826
שווי מצב חדש לפי החלק היחסי של הנכס על פי השטח הבנוי		50		0.50	1,207,454

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

מצב חדש					
מהות	מ"ר / אחוז	שטח במ"ר	מקדם שימוש	שווי מ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
היוון דמי השכירות בתקופת הדחייה (3 שנים)	0.558	38 ₪	4%	22,800	35,331 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					1,242,785

9.8.1.3 השבחה

השבחה	
מהות	ערכים
סה"כ שווי מצב חדש	1,242,785 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	993,550 ₪
השבחה	249,235 ₪

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.

9.8.2 שמאי המבקש

9.8.2.1 שווי מצב קודם

שווי המצב קודם				
מהות	שטח	שווי למ"ר	מקדם חלקיות ודחייה	סה"כ
שטח בנוי	53.4 מ"ר	16,735	1	893,649 ₪
יתרת זכויות בניה	60.6 מ"ר	3,500 ₪	0.7	148,470 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				1,042,119 ₪

9.8.2.2 שווי מצב חדש

שווי המתחם בשלמות ובדחייה – 241,490,826 ₪

חישוב שווי המקרקעין במצב החדש							
שווי מצב חדש בהתאם לקביעת שמאית הוועדה							241,490,826 ₪
שווי מצב חדש לפי חלק היחסי של			0.458%				1,105,649 ₪
היוון דמי שכירות בתקופת הבניה	3	38	4%	22,800	0.558395		35,331 ₪
סה"כ שווי חדש							1,140,980 ₪

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

תאריך: 26/1/2025

מס תיק-פניה: 354-2223-2024

9.8.2.3 השבחה

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,140,980
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,042,119
השבחה	₪ 98,861

9.8.3 הכרעה

בהתאם להכרעתי בסעיפים 9.6.3 וכן 9.7.3 אין שינוי בנתונים ובתחשיב שערכה שמאית הוועדה.

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, יעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין תוכנית 302-0555813 לצורך מכר:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
302-0555813	28/11/2020	₪ 249,235	₪ 124,617

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

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