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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

לכבוד:

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

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

שומה מכרעת

מתחם פינוי בינוי "נורדאו מקס"
נורדאו 59,61,63,65, נתניה
גוש: 7944 חלקה: 25

1. מטרת השומה

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

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

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

2.2 מועד הדיון:

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

2.3 מועד הביקור בנכס:

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

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

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ חוות דעת משפטית – הבהרה בנוגע לתקופת הזמן לקיום תנאים מתלים בהסכם פינוי בינוי מיום 18/2/2024 מאת עו"ד קרן כהן בלחרסקי ושות'.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית מיום 02/04/2024 בגין חלקה 25 בגוש 7944.
- ✓ שומת היטל השבחה מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 27/11/2023 לגבי גוש: 7944 חלקה 25 - בקשה למימוש 20240230.
- ✓ שומה אחרת מאת שמאי המבקשת מר ירון ספקטור מיום 07/05/2024 לגבי גו"ח 7944/25.
- ✓ נספח אקוסטיקה – השפעת רעש תחבורה מכביש מס' 2 - התחדשות עירונית, נתניה, נת/מק/28/401/ב מספטמבר 2021 מאת מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ.
- ✓ היתר בניה + תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 2023101 גוש 8238/15 מגרש 100 – בניין גבוה 26 קומות.
- ✓ היתר בניה + תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 2023036 גוש 8238/55 מגרש 1 – בניין נמוך 10 קומות.
- ✓ פס"ד רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
- ✓ פס"ד עמ"נ 18618-12/22 לוויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

4. פרטי המקרקעין

גוש:	7944
חלקה:	25
כתובת:	רחוב נורדאו מקס 59,61,63,65, קריית נורדאו, נתניה
שטח רשום:	2,262 מ"ר
מהות הנכס:	חלקה ועליה בניין מגורים, הכלולה במתחם המיועד לבניה רוויה במסגרת התחדשות עירונית.
סוג המימוש:	מימוש מלא

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה את חלקה 25 בגוש 7944 עליה ממוקם בניין מגורים הידועים כרחוב מקס נורדאו 59,61,63,65 בשכונת נורדאו, בעיר נתניה.

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

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

מצפון וממזרח - כביש 2.

ממערב למתחם – צמודי קרקע.

מדרום - עיר ימים ורמת פולג.

5.2 תיאור הנכס

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

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

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

תאריך : 19/12/2024

מס תיק-פניה : 309-776-2024



מיקום חלקה 25 (באדום) וסימון מתחם פינוי בינוי (בצהוב) ע"ג תצלום אויר מתוך אתר גוב מאפ

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

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



הדמייה של הפרויקט

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

6. מצב משפטי

6.1 נסחי טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצאות האינטרנט ביום 04/12/2024 רשומות הזכויות בחלקה 25 בגוש 7944 ע"ש:

תת חלקה	בעלות	חכירות	החלק בנכס	שטח רשום	קומה	חלק ברכוש המשותף
1	מדינת ישראל	מצ'ורו ניסים מצ'ורו רינה	1/2 1/2	44 מ"ר	ראשונה	1/24
2	מדינת ישראל	אלבז יוסף	בשלמות	44 מ"ר	ראשונה	1/24
3	מדינת ישראל	לייבל יובל שיעה	בשלמות	44 מ"ר	ראשונה	1/24
4	מדינת ישראל	טל חווה	בשלמות	44 מ"ר	ראשונה	1/24
5	מדינת ישראל	אשורוב רונן	בשלמות	44 מ"ר	ראשונה	1/24
6	מדינת ישראל	בוץ גרנה בוץ אברהם בוץ אסתר	10/16 3/16 3/16	44 מ"ר	ראשונה	1/24
7	מדינת ישראל	גריצמן אהובה אדסמן חנן	1/2 1/2	44 מ"ר	ראשונה	1/24
8	מדינת ישראל	כהן גלעד תנעמי כהן מיה	1/2 1/2	44 מ"ר	ראשונה	1/24
9	מדינת ישראל	בליומינה בלה בליומין רומן	1/2 1/2	44 מ"ר	שניה	1/24
10	מדינת ישראל	דחטיאר אלינה	בשלמות	44 מ"ר	שניה	1/24
11	מדינת ישראל	מדינת ישראל	בשלמות	44 מ"ר	שניה	1/24
12	מדינת ישראל	מדי ספינר ישראל ספינר ליאור	1/2 1/2	44 מ"ר	שניה	1/24
13	מדינת ישראל	אליזרוב יורי אליזרוב סרגיי אליזרוב רומן	1/3 1/3 1/3	44 מ"ר	שניה	1/24
14	מדינת ישראל	אל נתן אופיר ירמיהו אל נתן שני	1/2 1/2	44 מ"ר	שניה	1/24
15	מדינת ישראל	גנאח הרצל גנאח סגולה	1/2 1/2	44 מ"ר	שניה	1/24
16	מדינת ישראל	אזולאי אלי אזולאי טורי	1/2 1/2	44 מ"ר	שניה	1/24
17	מדינת ישראל	בראמלי דוד בראמלי נופר	1/2 1/2	44 מ"ר	שלישית	1/24
18	מדינת ישראל	שגב לירון לאה	בשלמות	44 מ"ר	שלישית	1/24

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

תת חלקה	בעלות	חכירות	החלק בנכס	שטח רשום	קומה	חלק ברכוש המשותף
19	מדינת ישראל	ברקוביץ לילי	בשלמות	44 מ״ר	שלישית	1/24
20	מדינת ישראל	פרץ יהודית	בשלמות	44 מ״ר	שלישית	1/24
21	מדינת ישראל	שרלו אובז שרלו דזבהור	1/2 1/2	44 מ״ר	שלישית	1/24
22	מדינת ישראל	בוגלה יסאעלם	בשלמות	44 מ״ר	שלישית	1/24
23	מדינת ישראל	האייטנר יוסף	שלמות	44 מ״ר	שלישית	1/24
24	מדינת ישראל	איפרגן יוסף	בשלמות	44 מ״ר	שלישית	1/24

שטח החלקה הרשום: 2,262 מ״ר

הערות –

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

6.2 <u>תשריט בית משותף</u>

הוצג בפני תשריט בית משותף.

6.3 <u>הסכם פינוי בינוי</u>

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

תוקפם של ההסכמים יהיה מותנה בקיומם של התנאים המצטברים הבאים:

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

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

6.4 <u>כתב התחייבות להקמת מעטפת מבנה ציבור</u>

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב קודם:

להלן התוכניות הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

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

7.1.2 נת/1/401

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

ייעוד	מגורים ג' – משנה 3
מס בניין	289
שטח מגרש מינ'	1,800 מ"ר
מס' קומות	בניין בן 3 קומות
שטח בניה	שטח מקסימלי לקומה 30%
תכליות	מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבניין.
מס' יח"ד לבניין	24

7.1.3 תרש"צ 3/12/1

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

7.2 מצב החדש

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב חדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

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

7.2.2 נת/7/400

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

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

7.2.3 נת/86/7/400 "גגות ומרפסות"

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

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

7.2.4 408-0298224 - נת/ג/7/400

מטרת התוכנית: הגדלת זכויות בקומת הגג.

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

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

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

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

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

1. הבהרה להגדרת "קומה עליונה":

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

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

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

שטח התכנית – 24,467 מ"ר.

<u>דברי הסבר לתוכנית:</u>

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

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

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

<u>מטרת התכנית:</u>

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

להלן זכויות והוראות הבניה במגרשים:

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

<u>הערות ברמת הטבלה</u>

א. קווי בניין ע"פ התשריט.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) יותר מסחר של עד 20% משטח עיקרי.

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

(7) גובה מבנה לפי נת/7/400/צ.

(8) כמסומן בתשריט.

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

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

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

<u>שימושים -</u>

א. דירות מגורים.

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

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

ג. חנייה ודרכי גישה.

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

<u>הוראות בינוי</u>

1. <u>מגורים</u>

א. יותרו רק מעל קומת הכניסה.

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

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

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

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

2. <u>מסחר</u>

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

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

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

ד. תותר הקמת הקולונדה בקו בניין 0.

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

ו. לא תתאפשר גלריות לפונות לחזית.

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

4. הנחיות נוספות בהתאם לתקנון.- מיותר

5. תנאים למתן היתר בניה (בין היתר):

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

6. <u>חניה:</u>

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

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

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

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

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

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

הוראות שלביות ביצוע:

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

<u>טבלת איזון:</u>

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

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

<u>מימוש התוכנית:</u>

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

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

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

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

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

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

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

התכנית מציעה התחדשות בשני מנגנונים:

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית בשכונת קריית נורדאו בנתניה תוך הגדרת שלד שכונתי, שימושי קרקע, מתחמי התערבות לתכנון מפורט ומרחבים ציבוריים תוך שמירה על אופי השכונה וצביונה וחיבורה לשכונות הגובלות.
עפ"י הוראות התכנית (סעיף 6.5) לכל מתחם המסומן בתשריט תוכן תכנית מפורטת בהתאם להנחיות תכנית זו.
בהתאם לתשריט התכנית, סומן המתחם שבנדון כמתחם מס' I.

7.3 רישוי:

7.3.1 רישוי מצב קודם

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

8. שומות הצדדים

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

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה[2]	השבחה ע"פ שומת המבקשת	
			חלופה א[3]	חלופה ב[4]
נת/86/7/400	23/9/1988	21,168 ₪	24,840 ₪	
408-0517458	23/9/2022	37,207,137 ₪	אין השבחה	אין השבחה

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

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

9.1.1 שמאי המשיבה

9.1.1.1 מהות ההשבחה

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

במימושים הבאים יבחן החיוב לכל תת חלקה לגופו.

9.1.1.2 תחשיב ההשבחה

שווי קרקע לחדר - 7,500 ₪

שווי מ"ר מבונה - 300 ₪/מ"ר

שטח חדר על הגג:

23 מ"ר – 5 מ"ר (מדרגות) = 18 מ"ר

תחשיב ההשבחה ל- 8 דירות גג:

18 מ"ר X 300 ₪/מ"ר X 0.49 (התאמות ומורכבות משפטית) X 8 = 21,168 ₪.

הערה

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

[2] מימוש בדרך של מכר (כולל ממ"דים).

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

[4] מימוש בדרך של מכר (כולל ממ"דים).

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

9.1.2 שמאי המבקשת

9.1.2.1 מהות ההשבחה

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

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

להלן ריכוז של הדירות בקומות העליונות:

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

9.1.2.2 <u>תחשיב ההשבחה</u>

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

סה"כ ההשבחה עבור חלקה 25 הינו 24,840 ₪ .

9.1.3 <u>הכרעה</u>

9.1.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

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

9.1.3.2 <u>החייבים בהיטל ההשבחה</u>

בהתייחס למימוש בגין היתר בניה עבור כלל חלקה 25 –

מעיון בנסח טאבו מרוכז וכן איתור עסקאות במידע נדל"ן, נמצא כי תתי חלקות 17-24 מצויות בקומה העליונה, מתוכן תתי חלקות 17,18,19,20,22 נרכשו לאחר אישורה של תוכנית נת/86/7/400 (23/09/1988) וע"כ אינן חייבות בהיטל השבחה בגין תוכנית זו.

חלקה	תת חלקה	מועד רכישה (ע"פ דיווחי מס שבח)
25	17	15/03/2017
25	18	23/08/2017 12/09/2019
25	19	19/12/2006
25	20	14/07/2005
25	21	
25	22	08/04/2003
25	23	
25	24	

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

9.1.3.3 מקדמי שווי

מקדם התאמה לבינוי קיים – 0.8

מקדם הפחתה בגין מורכבות משפטית – 0.7

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

9.1.3.4 תחשיב ההשבחה

מס יח"ד לחיוב - 3

שווי מ"ר מבונה - 300 ₪

שטח לחיוב – 23 מ"ר

300 ₪/מ"ר X 3 דירות X 0.8 X 1.2 X 0.7 X 23 מ"ר = 13,910 ₪

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

9.2.1 2 חלופות לשומת ההשבחה

9.2.1.1 שמאי המשיבה

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

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

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

ב. מועד קובע לאישור התכנית 23/9/2022.

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

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

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

לסיכום

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

לאחר הדיון

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

9.2.1.2 שמאי המבקשת

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

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

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

9.2.1.3 הכרעה

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

9.2.2.1 שמאי המשיבה

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

להלן התייחסותנו:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

9.2.2.2 <u>שמאי המבקשת</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> "סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 38/2, והוכח כי תמ"א 38/2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דורש חיזוק כנדרש בסעיף 8

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

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

לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א,) יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת. הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מצון בשוק החופשי..."

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

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

בהתאם להחלטת שמאי מכריע ארז כהן, מתאריך 24/04/2022, לנכס הממוקם ברחוב אשתורי הפרחי 8, תל אביב – יפו (גוש 6214 חלקה 557),עולה בין היתר" ***...כיוון שהתכנית הינה לפי סעיף 23 לתמ"א, אין לחייב בהיטל השבחה בגינה גם בעת מימוש במכר של זכויות הבניה עד להיקף הזכויות החופף לתמ"א 38. בגין הזכויות העולות על היקף הזכויות מכוח תמ"א 38 יש לחייב.***"

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

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

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

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

להלן תחשיב מתוך השומה של ארז כהן:

"תחשיב

מצב קודם	
שטח הדירה	*60 מ"ר*
שווי למ"ר בנוי	*40,000 ₪*
שווי מצב קודם ללא השפעת תמ"א 38	*2,400,000 ₪*
השפעת תמ"א 38 על המצב קודם	*2,547,847 ₪*

מצב חדש	
שטח הדירה	*60 מ"ר*
שווי למ"ר בנוי	*43,000 ₪*
שווי מצב חדש	*2,580,000 ₪*
השבחה בשלמות	*32,153 ₪*

"

לאור החלטת ועדות הערר, פסיקת שמאי מכריע ומדיניות הוועדה בפועל אשר אפשרה הרחבה וחיזוק לפי תמ"א 38 בבניינים בעיר ומהווה אישור בפועל של זכויות לפי תמ"א 38, אזי קונה יביא בחשבון

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

בוודאות גבוהה אישור לזכויות בניה נוספות גם במבנים הוותיקים במתחם שבנדון. לפיכך, יש להביא בחשבון, בנוסף ליתרת זכויות בניה מכוח תכניות בניין עיר בתוקף גם זכויות מכוח תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם.

בהתאם להוראות תמ"א 38, הותרה הרחבת יח"ד בבניינים שנדרש חיזוקם מפני רעידות אדמה.

התכנית קובעת בין היתר כדלקמן:

<u>תוספת בנייה:</u>

תותר תוספת בנייה באפשרויות הבאות:

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

<u>לסיכום:</u>

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

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

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

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

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

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

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

9.2.2.3 <u>הכרעה</u>

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

עמדת היועצת המשפטית לממשלה היא כדלקמן:

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

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

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

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

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

9.2.3 <u>תוספת שטחי ממ"דים במצב הקודם</u>

9.2.3.1 <u>שמאי המשיבה</u>

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

כפי שנקבע שם:

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

12. השמאי המכריע חישב את שווי המצב הקודם בלא כל ממ"דים ליחידות הדיור שהתאפשרו. בכך התעלם השמאי המכריע מתרומה כלכלית אמיתית של שטחי הממ"דים לשווי במצב הקודם3. בהתאם להוראות התוספת השלישית וההלכה הפסוקה שפרשה אותן, ככלל חישוב ההשבחה יעשה בהתאם להפרש בשווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין בין שני מצבי התכנון."

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

9.2.3.2 <u>שמאי המבקשת</u>

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

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

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

מקובלים עלינו בענין זה דברי השמאי המכריע בעמ27 'להכרעה נושא הערר, לפיהם: "אם לא יחושב שטח ממ"ד)כפי שעשתה שמאית הוועדה בתחשיבה) הרי שיווצר מצב, שבו שטח הממ"דים יחושב רק במצב החדש ולא במצב הקודם, כאילו שהם הוקנו בתכנית 4444 .לשם המחשה נוספת אציין, כי אילו היתה מתאשרת תכנית מפורטת בתחום תכנית 1111, שזכויותיה זהות לאלה שנקבעו בתכנית 1111, אזי ההשבחה היתה מחושבת

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

כמכפלה: (מקדם זמינות)X (מספר דירות) X 112.5 מ"ר ולא היה מתווסף אליה מרכיב השבחה לתוספת שטח ממ"ד. זאת מאחר שממ"דים אלה הוקנו בתקנות ולא בתב"ע... "

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

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

"השמאי המכריע חישב את שווי המצב הקודם בלא כל ממ"דים ליחידות הדיור שהתאפשרו. בכך התעלם השמאי המכריע מתרומה כלכלית אמיתית של שטחי הממ"דים לשווי במצב הקודם. בהתאם להוראות התוספת השלישית וההלכה הפסוקה שפרשה אותן, ככלל חישוב ההשבחה יעשה בהתאם להפרש בשווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין בין שני מצבי התכנון. כך נאמרו הדברים ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, להלן: עניין אברמוביץ 31/12/14, בפס' 11:

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

"אין בכך שהתוספת השלישית לחוק נותנת פטור על בניית ממ"דים כדי לשנות מהניתוח המשפטי של אופן קביעת שווי השוק של המקרקעין עובר למועד הקובע. עניין הפטור לו זכאי (או לא זכאי) הבעלים אינו רלבנטי לנושא שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין במצב הקודם. איננו מוכנים לקבוע שבמצב הקודם "השוק החופשי" היה מתמחר נכסים דומים בכל מאפייניהם באופן שונה כתלות בשאלה האם המוכר זכאי לפטור או לא (וגם השמאי המכריע לא הביע עמדה שונה בנקודה זו). גם אם בפועל העורר לא מכר את המקרקעין, אלא פעל לשינוי יעודם כאמור לעיל, ומימש בהיתר את הזכויות לפי התכנית החדשה בלא בניית

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

ממ"דים ליחידות להשכרה (אלא התבקשו ממ"קים) עדיין מבחינה תחשיב ההשבחה יש להעריך את שווי הזכויות במצב הקודם לפי שווי השוק לפי "אמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי" (כפי שנאמר בעניין אברמוביץ) של מלוא הזכויות המוקנות לפי דין, בין אם מקורן בתכניות ובין אם מקורן בדין אחר, ובהתאם לניצול המיטבי שלהן (שבעניינו, כאמור, אין חולק שכולל את הממ"דים). אחרת, תכנית תיחשב משביחה גם אם בפועל – בראיית השוק החופשי – לא העלתה את שווי המקרקעין ואף אם בפועל הקטינה את שוויים. זאת, בניגוד גמור לתכלית הבסיסית של החיוב בהיטל ההשבחה לחייב בעל מקרקעין שהושבחו עקב פעולת תכנון לשתף את הקהילה בהתעשרותו שבאה לו כל כולה כתוצאה מפעולת מוסדות התכנון (ר', למשל, עניין אברמוביץ בפס' 10 הפסיקה המובאת שם). באין התעשרות בפועל גם אין הצדקה לגבות היטל השבחה".

<u>לסיכום</u>

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

9.2.3.3 <u>הכרעה</u>

בשכונה הנדונה סוגים שונים של מבנים:

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

9.2.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

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

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

9.2.4.2 <u>שמאי המבקשת</u>

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

סה"כ תוספת שטחי מרפסות:

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

9.2.4.3 <u>הכרעה</u>

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

9.2.5 שטחי בניה - מצב תכנוני קודם

9.2.5.1 שמאי המשיבה

א) שטח בנוי במצב הקודם

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

- היתר בניה מס' 6626 אשר ניתן ביום 9/12/1962 לבניית שלושה בתים המכילים כ"א שמונה דירות, בנות שלשה חדרים וחדרי שירות בשטח של 533 מ"ר, בכל אחת מהקומות א, ב, ו-ג (היתר בחלקות 25 ו- 26).
- היתר בניה מס' 6627 אשר ניתן ביום 9/12/1962 לבניית חמישה בתים המכילים כ"א שש דירות, בנות שני חדרים וחדרי שירות בשטח של 312.25 מ"ר, בכל אחת מהקומות א, ב, ו-ג (היתר בחלקות 31-27).
- היתר בניה מס' 11337 אשר ניתן ביום 22/3/1976 להוסיף 2 חדרים ומרפסת בשטח 26.60 מ"ר (היתר בחלקה 26).
- היתר בניה מס' 15220 אשר ניתן ביום 8/12/1983 לתוספת מגורים בשטח 19.09 מ"ר בק.ק. פתיחת פתח וסגירת מרפסת בשטח 4.66 מ"ר (היתר בחלקה 31).
- היתר בניה מס' 30142 אשר ניתן ביום 2/3/1998 ליח"ד בבית מגורים משותף, שינויים, הריסות תוספת מגורים בשטח – 30.16 מ"ר כולל ממ"ד, הכל בהתאם לתכנית (היתר בחלקה 30).
- היתר בניה מס' 160016 אשר ניתן ביום 23/1/2011 ליח"ד בקומה ג' תוספת מדרגות וחדר על הגג, תוספת שטח מגורים 23 מ"ר + מרפסות פתוחות, הכל בהתאם לתכנית (היתר בחלקה 27).
- היתר בניה מס' 1800145 אשר ניתן ביום 29/5/2013 לתוספת שטח בניה ב- 47.87 מ"ר + ממ"ד 12.50 מ"ר + פרגולה ליח"ד בקומת קרקע בבניין מגורים משותף קיים בהיתר, הריסות הכל בהתאם לתכנית (היתר בחלקה 26).
- היתר בניה מס' 1800335 אשר ניתן ביום 9/12/2013 ליח"ד בק.ק. שינויים, הריסות ותוספת מגורים ב- 12.40 מ"ר, תוספת ממ"ד 12 מ"ר, תוספת פרגולה, הכל בהתאם לתכנית (היתר בחלקה 30).

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

ב) יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות

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

חלקת מקור	מס דירות גג בחלקה	זכויות פוטנציאליות לחדר על הגג	יתרת זכויות בלתי מנוצלות בחלקה
חלקה 25	8	184	377
חלקה 26	8	184	878
חלקה 27	6	115	159
חלקה 28	6	138	174

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

חלקת מקור	מס דירות גג בחלקה	זכויות פוטנציאליות לחדר על הגג	יתרת זכויות בלתי מנוצלות בחלקה
חלקה 29	6	138	172
חלקה 30	6	138	29
חלקה 31	6	138	60
סה"כ יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות במ"ר		1,035 מ"ר	1,850 מ"ר

ג) <u>לסיכום</u>

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

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

9.2.5.2 <u>שמאי המבקשת</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

ב) <u>תוספת זכויות לפי תמ"א 38</u>

כמוסבר בסעיף 9.2.2.2:

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

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

9.2.5.3 <u>הכרעה</u>

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

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

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

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

חלקה	מס דירות בקומה אחרונה	זכויות בניה על הגג	מימוש זכויות בניה על הגג	יתרת זכויות בניה לחדר על הגג
25	8	184	0	184
26	8	184	0	184

[8] ללא חדרים על הגג

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

ג) <u>שטחי ממ"דים</u>

מגולם בשווי.

ד) <u>שטחי מרפסות (ע"פ התקנות)</u>

מגולם בשווי.

ה) <u>תוספת זכויות לפי תמ"א 38</u>

כמוסבר בסעיף 9.2.1.3 – אין מדובר בזכויות מוקנות וע"כ אין להוסיפן לתחשיב.

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

9.2.6.1 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקשת הביאו בחשבון דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%, המשקף מקדם של 0.665.
את תקופת הדחייה מבססים שמאי המבקשים על החלטות שמאים מכריעים ונספח מאת עו"ד קרן כהן בלחרסקי ושות' (תוספת שנה לדחייה בגין שיבוש הסכמי פינוי בינוי).
להלן התייחסותנו:
הדחייה המקסימלית שיש להביא בחשבון במתחם שבנדון הינה שנתיים לכל היותר וזאת מהטעמים הבאים:
<u>ראשית</u> נציין כי בחלוף שנה ו- 3 חודשים ממועד אישור התכנית אושרו 3 היתרי בניה להריסה ודיפון במתחם שבנדון, להלן ההיתרים:

א. במגרש 100 שבמתחם שבנדון, ניתן ביום 17/12/2023 היתר בניה 2023229 להריסת מבנה, עבודות חפירה, דיפון ועוגנים גידור זמני וזאת כשנה ושלושה חודשים לאחר אישור התכנית.
ב. במגרש 101 שבמתחם שבנדון, ניתן ביום 17/12/2023 היתר בניה 2023230 להריסת מבנה, חפירה, דיפון עוגנים זמניים וגידור זמני, הכל בהתאם לתכנית סופית להיתר וזאת כשנה ושלושה חודשים לאחר אישור התכנית.

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

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

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

<u>שנית</u>, התכנית קודמה ע"י היזם והתקדמותה הייתה תלויה באחוז החתימות של הדיירים במתחם. נכון לחודש ינואר 2021 לפי הנספח החברתי לתכנית אחוז החתימות הינו 75% וזאת כ- שנה ו- 8 חודשים טרם אישור התכנית.

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.6.2 <u>שמאי המבקשת</u>

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

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

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

תאריך	שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם	הערות
6/11/2023	לילך בן פורת	8274/516-521	מתחם ויצמן – בארי, נתניה	מקדם דחייה 0.705 (6 שנים 6%)	מתחם פינוי בינוי הכולל 292 יח"ד
11/4/2022	יעקב פז	8274/562-564	מתחם ויצמן – סוקולוב, נתניה	מקדם דחייה, מורכבות מושע 0.51	מתחם פינוי בינוי כולל 264 יח"ד

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

תאריך	שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם	הערות
28/10/2021	אלי כהן	7959/25	שניאור זלמן 6, נתניה	מקדם דחייה 0.705 (6 שנים 6%)	מתחם פינוי בינוי הכולל 872 יח״ד
14/10/2021	אלי כהן	6496/95-102	מתחם בר יהודה, קרית אונו	מקדם דחייה ומושע 0.705	מתחם פינוי בינוי הכולל 216 יח״ד
24/12/2019	אלי כהן	2190/12	הרב שאולי, אשדוד	מקדם דחייה ומושע 0.7	מתחם פינוי בינוי הכולל 152 יח״ד
21/1/2021	דוד דדון	6204/408-410	דרך אבא הלל, רמת גן	מקדם דחייה 0.77 (4.5 שנים) + מקדם מושע, אי ודאות וסיכון 0.85, מקדם משוקלל 0.645	מתחם פינוי בינוי הכולל 53 יח״ד קיימות ו 2 חנויות ב 3 בניינים.
9/7/2020	יעל הרון	7145/149	ירושלים 3 בת ים	מקדם דחייה וסיכון 0.7	מתחם פינוי בינוי הכולל 100 יח״ד ב- 4 בניינים
7/12/2020	בועז קוט	6163/73	גבעתיים	מקדם דחייה ומושע של 0.627	מתחם פינוי בינוי הכולל 174 יח״ד
16/7/2019	אריה אריאל	6162/160	ההסתדרות, גבעתיים	מקדם דחייה 0.668 (7 שנים)	

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

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

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

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

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

[11] דחייה של 7 שנים בשיעור היוון 6%.

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

9.2.6.3 <u>הכרעה</u>

מקדם הדחייה לפרויקט פינוי בינוי הוא פונ' של היקף הפרויקט מספר המבנים להריסה מיקום, מספר החתימות והחלטות הוועדה המקומית. במקרה הנדון מדובר בפינוי של 138 יח"ד ב- 7 מבני רכבת, במקומן יבנו כ- 7 מבנים בבניה רוויה ומגדלים הכוללים יחד כ- 553 יח"ד חדשות ומבני ציבור.
בדקתי את תוכניות הפינוי בינוי שהציג שמאי המשיבה ומצאתי כי הן אינן מהוות דוגמא להליך מזורז למימוש התוכנית בשל הסיבות הבאות:

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

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

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

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

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

שם המתחם	מס תוכנית	מהות תוכנית פינוי בינוי	מתן תוקף	היתר להריסה	היתר בניה ראשון	מצב בניה נכון ליום 17/12/2024	משך זמן למימוש – היתר ראשון
ויצמן - סוקולוב	נת/553/28 408-0511600[13]	מ- 64 יח"ד ל- 264 יח"ד ב- 3 מבנים	[14]24/9/2015 3/6/2019		30/12/2021	בשלבי גמר בניה	6.3 שנים
מתחם אנדריוס	נת/מק/552/41 408-0174029	מ- 116 יח"ד ל- 388 יח"ד ב- 4 מבנים	28/11/2013 23/3/2017		5/6/2017	גמר בניה	3.5 שנים
ההסתדרות / הרב קוק	נת/552/36	מ- 56 יח"ד ל- 181 יח"ד ב- 2 מבנים	9/1/2018	12/12/2023	אין	עדיין לא נהרס	מעל 6 שנים

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

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

[14] מועד התוכנית הראשונה נת/553/288.

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

שם המתחם	מס תוכנית	מהות תוכנית פינוי בינוי	מתן תוקף	היתר להריסה	היתר בניה ראשון	מצב בניה נכון ליום 17/12/2024	משך זמן למימוש – היתר ראשון
הרצוג / קריית צאנג[15]	408-0334599 408-0651471	מ- 48 יח"ד ל- 206 יח"ד ב- 2 מבנים	4/5/2018 15/11/2019	9/12/2021	9/12/2021	בשלבי גמר בניה	2.7 שנים
ויצמן – בארי	נת/27/553 408-0581843[16]	מ- 72 יח"ד ל- 292 יח"ד ב- 2 מבנים	[17]23/2/2018 14/11/2019	4/7/2022	14/9/2022	בשלבי בניה	4.5 שנים
הלפרין	נת/ 34/548א[18] 408-0473892[19]	מ- 96 יח"ד ל- 264 יח"ד ב- 4 מבנים	5/6/2014 2/1/2019	5/9/2021	5/9/2021	בשלבי בניה	7.3 שנים
שי עגנון	תמ"ל 2001	מ- 208 ל- 872 יח"ד ב- 14 מבנים	11/1/2019	17/11/2021	26/7/2023	בשלבי בניה באמצע הפרויקט. מחצית מהמבנים עדיין לא פונו.	4.5 שנים
עמיגור	408-0534172	פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח לקשישים	24/4/2018	24/3/2020	19/11/2019	שלבי סיום בניה	1.6 שנים[20]
נורוק טהון	תמ"ל 2025	מ- 166 יח"ד ל- 514 יח"ד ב- 6 מבנים	1/11/2020	אין	אין	עדיין לא החלו בבניה	עברו מעל 4.2 שנים, עדיין אין כלום
זלמן שניאור	408-0407718	מ- 128 יח"ד ל- 512 יח"ד.	11/5/2022	20/12/2023	הוגשה בקשה להיתר ראשון	דיירים פונו, המבנים עדיין לא נהרסו.	מעל 2.6 שנים +
רזיאל	408-1036623	מ- 32 יח"ד ל- 132 יח"ד ב- 2 מבנים	15/7/2022	28/11/2023	הוגשה בקשה	עדיין לא נהרס	מעל 2.5 שנים +

[15] מגרש השלמה בהלפרין.

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

[17] מועד התוכנית הראשונה נת/27/553.

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

שם המתחם	מס תוכנית	מהות תוכנית פינוי בינוי	מתן תוקף	היתר להריסה	היתר בניה ראשון	מצב בניה נכון ליום 17/12/2024	משך זמן למימוש – היתר ראשון
ההסתדרות	נת/36/552	מ- 56 יח"ד ל- 181 יח"ד ב- 2 מבנים	9/1/2018	12/12/2023	אין	עדיין לא נהרס	מעל 7 שנים
ירושלים 32, 34	408-0856955	מ- 44 יח"ד ל- 152 יח"ב ב- 2 מבנים	24/1/2023	6/2/2024	אין	עדיין לא נהרס	מוקדם לדעת
כצנלסון	408-1053339	מ- 96 יח"ד ל- 384 יח"ד	15/9/2023	הוגשה בקשה להריסה	אין	עדיין לא נהרס	מוקדם לדעת

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

9.2.7 עלויות הריסה

9.2.7.1 שמאי המשיבה

עלויות ההריסה חושבו לפי 200 ₪/מ״ר.

200 ₪/מ״ר X 8,187 מ״ר = 1,637,400 ₪

9.2.7.2 שמאי המבקשת

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

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

9.2.7.3 הכרעה

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

9.2.8 <u>הפחתה בגין מטלה ציבורית</u>

9.2.8.1 <u>שמאי המשיבה</u>

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

9.2.8.2 <u>שמאי המבקשת</u>

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

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

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

להלן חישוב עלות בניית השטחים הציבוריים:

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

9.2.8.4 <u>הכרעה</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

9.2.9.1 <u>שמאי המשיבה</u>

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

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

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

9.2.9.2 <u>שמאי המבקשת</u>

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

מספר יח"ד דיירים מפונים - 138 יח"ד.

דמי ניהול ואחזקה לחודש – 1,000 ₪

תקופה - 60 חודשים

סה"כ קרן ניהול ותחזוקה - 8,280,000 ₪.

9.2.9.3 <u>הכרעה</u>

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

9.2.10 דו"ח אקוסטי – השפעת רעש תחבורה מכביש 2

9.2.10.1 שמאי המשיבה

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

9.2.10.2 שמאי המבקשת

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

"***1. קריטריונים לרעש תחבורה:***

הקריטריונים להשפעת רעש מכבישים על מבנים הם:

64 dB (A) למבני מגורים

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

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

2. נתוני הכביש והתנועה:

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

להלן טבלת סוג הרכב ומהירות הנסיעה בכביש:

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

3. נתוני הכביש והתנועה:

להלן חריגות מרביות המקריטריון שנמצאו במתחם שבנדון:

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

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

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

4. <u>סוג הטיפול הנדרש:</u>

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

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

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

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

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

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

<u>השפעות הרעש על שווי מצב חדש</u>

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

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

9.2.10.3 <u>הכרעה</u>

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

א) <u>שיעור ההפחתה בגין רעש</u>

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

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

1. <u>מחקרים שונים</u>

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

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

2. <u>שומות מכריעות</u>

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

<u>לסיכום</u>

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

ב) <u>שיעור תוספת עלויות הבניה</u>

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

מרכיב החלונות והמזגנים מהווה כ- 13% - 10%[27] מסך עלויות הבניה הישירות, ולכן הנני בדעה כי תוספת עלות הבניה למ"ר הינה כ- 5% למרכיב שטח הדירה פלדלת ביחס למחירון דקל.

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

[27] תלוי בתכנון הפתחים.

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

9.2.11 עלות הטמנת קו מתח גבוה

9.2.11.1 שמאי המשיבה

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

9.2.11.2 שמאי המבקשת

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

9.2.11.3 הכרעה

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

9.2.12 חלוקת ההשבחה בהתאם לטבלת האיזון

9.2.12.1 שמאי המשיבה

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

9.2.12.2 שמאי המבקשת

בהתאם לטבלת איזון והקצאות המצורפת לתוכנית אשר נערכה ע״י שמאי המקרקעין אביב גלעד עולה, כי לחלקה 25 הוקצו 20% במגרשי התמורה מס׳ 100,101,102.

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

לדוגמא:

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

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

9.2.12.3 הכרעה

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

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

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

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

[28] בהתאם לשומת הוועדה.

[29] בהתאם לשומת הוועדה.

[30] עדיין לא הוכנה שומת ועדה לחלקה זו.

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

9.2.13 מסד נתונים וערכי השווי

9.2.13.1 ערכי שווי קרקע למ״ר בנוי מצב קודם

א) שמאי המשיבה

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

הערות

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

ב) שמאי המבקשת

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

ג) הכרעה

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

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

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

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

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

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

דירות גדולות במבנים אלו לא נלקחו בחשבון במסד הנתונים.

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

א) שמאי המשיבה

חלקה	גוש	מועד העסקה	מחירי מכירה ב ₪	שטח בהתאם למדידה גרפית בהיתר	קומה	שווי מ"ר בנוי
84	7959	10/5/2022	3,077,281	131	0	23,491
84	7959	18/8/2022	2,281,500	80	1	28,519
84	7959	24/11/2022	2,861,500	122	4	23,457
84	7959	25/10/2022	2,294,019	80	4	28,675
84	7959	21/8/2022	2,867,061	117	4	24,505
84	7959	21/9/2022	2,814,000	121	5	23,256
84	7959	18/8/2022	3,250,199	123	5	26,424
84	7959	24/11/2022	3,626,000	130	7	27,892
84	7959	14/11/2022	3,540,500	134	7	26,422
84	7959	13/9/2022	3,184,642	127	7	25,076
84	7959	21/8/2022	2,738,330	106	7	25,833
84	7959	18/8/2022	3,487,300	129	7	27,033

[31] מדידה מתשריט הבית המשותף

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

חלקה	גוש	מועד העסקה	מחירי מכירה ב ₪	שטח בהתאם למדידה גרפית בהיתר	קומה	שווי מ"ר בנוי
84	7959	14/11/2022	3,009,981	129	8	23,333
84	7959	7/11/2022	2,932,741	122	8	24,039
84	7959	19/8/2022	2,707,568	106	8	25,543
84	7959	2/11/2022	2,878,284	114	10	24,601
84	7959	19/8/2022	3,260,043	143	11	22,798
84	7959	27/10/2022	2,906,996	118	12	24,636
84	7959	8/9/2022	3,215,893	140	13	22,971
84	7959	19/8/2022	2,794,933	105	13	26,618
84	7959	13/9/2022	3,230,249	140	14	23,073
84	7959	11/9/2022	3,111,258	131	14	23,750
84	7959	1/3/2022	2,631,100	105	14	25,058
84	7959	11/12/2022	2,878,567	118	15	24,395
84	7959	16/11/2022	2,890,000	117	15	24,701
84	7959	13/9/2022	3,244,605	140	15	23,176
84	7959	11/9/2022	3,126,258	131	15	23,865
84	7959	8/9/2022	3,126,258	131	15	23,865
84	7959	10/5/2022	2,640,300	105	15	25,146
84	7959	11/9/2022	2,878,078	117	16	24,599
84	7959	11/9/2022	3,259,000	140	16	23,279
84	7959	8/9/2022	3,141,258	131	16	23,279
84	7959	8/9/2022	3,141,258	131	16	23,979
84	7959	30/6/2022	3,137,081	140	16	22,408
84	7959	1/3/2022	2,649,500	104	16	25,476
84	7959	10/11/2022	2,978,800	117	17	25,460
84	7959	23/3/2022	3,035,881	131	17	23,175
84	7959	8/3/2022	3,150,881	140	17	22,506
84	7959	2/3/2022	3,035,881	129	17	23,534
84	7959	1/3/2022	3,150,881	140	17	22,506
84	7959	1/3/2022	2,658,700	105	17	25,321
84	7959	25/4/2022	2,877,182	117	18	24,591
84	7959	13/4/2022	3,049,681	131	18	23,280
84	7959	27/3/2022	4,170,285	169	18	24,676
84	7959	3/3/2022	3,167,681	140	18	22,626

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

חלקה	גוש	מועד העסקה	מחירי מכירה ב ₪	שטח בהתאם למדידה גרפית בהיתר	קומה	שווי מ״ר בנוי
84	7959	1/3/2022	2,667,900	105	18	25,409
84	7959	13/9/2022	3,198,652	143	19	22,368
84	7959	10/5/2022	3,063,480	131	19	23,385
84	7959	10/5/2022	3,178,481	140	19	22,703
84	7959	2/3/2022	2,890,982	117	19	24,709
84	7959	1/3/2022	2,674,100	105	19	25,468
84	7959	11/9/2022	3,212,590	143	20	22,466
84	7959	10/6/2022	3,192,281	140	20	22,802
84	7959	31/3/2022	2,904,782	117	20	24,827
84	7959	3/3/2022	2,686,300	105	20	25,584
84	7959	8/9/2022	3,226,528	143	21	22,563
84	7959	10/5/2022	3,206,081	140	21	22,901
84	7959	31/3/2022	2,695,500	105	21	25,671
84	7959	3/3/2022	2,918,582	117	21	24,945
84	7959	1/3/2022	3,091,081	131	21	23,596
84	7959	11/9/2022	2,961,706	117	22	25,314
84	7959	8/9/2022	3,240,466	143	22	22,661
84	7959	10/5/2022	3,104,881	131	22	23,701
84	7959	27/3/2022	3,035,882	128	22	23,718
84	7959	27/3/2022	3,219,881	140	22	22,999
84	7959	14/3/2022	2,704,700	105	22	25,759
84	7959	13/12/2022	3,023,046	118	23	25,619
84	7959	20/9/2022	3,172,584	129	23	24,594
84	7959	11/9/2022	3,254,000	143	23	22,755
84	7959	23/3/2022	3,118,681	131	23	23,807
84	7959	3/3/2022	2,715,900	105	23	25,866
84	7959	3/3/2022	2,946,182	117	23	25,181
84	7959	19/8/2022	4,685,359	163	24	28,745
84	7959	10/5/2022	4,219,048	169	24	24,965
84	7959	31/3/2022	4,170,286	196	24	21,277
שווי מ״ר בנוי בממוצע						₪ 24,399
בניכוי מע״מ 17%						₪ 20,854
בניכוי רווח יזמי 18%						₪ 17,673

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

חלקה	גוש	מועד העסקה	מחירי מכירה ב ₪	שטח בהתאם למדידה גרפית בהיתר	קומה	שווי מ״ר בנוי
בניכוי עלויות בניה כולל עלויות עקיפות						₪ 9,000
מקדם למיקום בצמידות לכביש 2						0.75
שווי קרקע למ״ר מבונה						₪ 6,504

<u>הערות</u>

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

עסקאות ההשוואה הינן בקומה ממוצעת 16.

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

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

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

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

<u>לסיכום</u>

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

ב) <u>שמאי המבקשת</u>

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

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

זאת ועוד, מבדיקה עם משרד המכירות של פרויקט "ימים הצעירה" נמסר, כי הדירות נמכרות בפריסת תשלום של 80-20 (20% במעמד חתימת החוזה והיתרה 80% במסירת הדירה), **ללא הצמדה למדד.** בגישת החילוץ יש להביא בחשבון הטבה / הנחה זו בהגדלת הוצאות המימון בכ- 1,720- ₪/מ"ר[32].

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

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

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

להלן טבלת עסקאות מפרויקט "שילנסקי"

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

(*) שטח מרפסת הובא בחשבו במקדם אקווייולנטי 0.5.

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה</u>

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

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

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

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

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

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

[33] כמוסבר בסעיף 9.2.10.2

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

ג) <u>הכרעה</u>

<u>גישת החילוץ</u>

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

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

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

[35] מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי 0.92

[36] מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי 0.92.

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

<u>שומות מכריעות</u>

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

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

<u>לסיכום</u>

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

[37] בהתאם למחירון דקל.

[38] בהתאם לשטח הממוצע של מסד עסקאות ההשוואה.

[39] בתוספת 5% בגין התאמות לאקוסטיקה.

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

9.2.13.3 שווי קרקע למ״ר מבונה - מסחר

א) שמאי המשיבה

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

הערות

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

נכסים המוצעים להשכרה

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

לסיכום

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

ב) <u>שמאי המבקשת</u>

עסקת מכר לחנויות בנויות בשכונת קריית נורדאו:

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

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

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

ג) הכרעה

1. עסקאות מכר

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

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

2. הכרעות שמאים מכריעים

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

3. מכרז רמ"י

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

4. סיכום ממצאים:

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

[41] חריג – לא נכלל בממוצע

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

9.2.14 תחשיב ההשבחה

9.2.14.1 שמאי המשיבה

א) שווי מצב קודם לכלל המתחם

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

שווי מצב קודם חלקה 25 בהתחשב בזכויות בניה נוספות להלן

מצב קודם	
שטח בנוי ע"פ היתר בניה במ"ר	1,659 מ"ר
שווי למ"ר בנוי (1)	16,500 ₪
יתרת שטחים בלתי מנוצלים במ"ר	561 מ"ר
מקדם התאמה על בינוי קיים ומורכבות משפטית	0.49
סה"כ מ"ר אקו' של שטחים לניצול	275 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה	6,500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	29,159,648 ₪

ב) שווי מצב חדש

שווי מצב חדש לכלל המתחם

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

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

חלק יחסי של חלקה 25	20.00%
שווי חלקה 25 מצב חדש	₪ 66,366,785

ג) <u>סיכום ההשבחה</u>

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

סיכום ההשבחה לחלקה 25:	
שווי מצב חדש	₪ 66,366,785
שווי מצב קודם	₪ 29,159,648
השבחה לחלקה	₪ 37,207,137

ד) התפלגות היטל השבחה - חלק יחסי לטיפוסי דירות חלקה 25

לכל תת חלקה היטל השבחה של 775,149– ₪

9.2.14.2 שמאי המבקשת

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

סיכום ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 7,507,693
שווי מצב קודם	₪ 168,701,660
השבחה למתחם בשלמות	₪ 161,193,967 -
החלק המיוחס לנישום –לחלקה 25 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון)	20.00%
השבחה לחלקה 25	₪ 32,238,780 -

אין השבחה בחלופה זו (מימוש בדרך של בקשה להיתר)

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

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

הערות:

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

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

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

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
סה"כ שווי מגרשים 102-100 לפני הפחתות				₪ 36,163,411
ניכוי עלויות הריסה ופינוי	8,187 מ"ר		₪ 300	₪ 2,456,000 -
ניכוי עלות הקמת מבנה ציבור	1,150 מ"ר		₪ 8,190	₪ 9,419,000 -
ניכוי ע. הקמת מקומות חניה תת"ק למבני ציבור	4 יח'		₪ 184,275	₪ 737,000 -
ניכוי עלות שטח חצר צמוד לשטחי הציבור	540 מ"ר		₪ 400	₪ 216,000 -
ניכוי קרן ניהול תחזוקה לתקופה של 5 שנים (1,000 ₪ ליח"ד לחודש * 60 חודשים * 138 יח"ד)				₪ 8,280,000 -
ניכוי הטמנת קו מתח גבוה				₪ 400,000 -
סה"כ שווי המגרשים בניכוי הפחתות				₪ 14,655,411
הפחתה לדחייה, מושע ומורכבות (7 שנים בשיעור היוון 6%)				0.665
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 9,746,686

סיכום ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 9,746,619
שווי מצב קודם	₪ 173,918,060
השבחה למתחם בשלמות	₪ 164,171,441 -
החלק המיוחס לנישום –לחלקה 25 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון)	20.00%
השבחה לחלקה 25	₪ 32,834,275 -

אין השבחה בחלופה זו (מימוש בדרך של מכר)

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

9.2.14.3 הכרעה

א) חלופה א – כולל ממ"דים

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

מצב קודם – חלקה 25 בלבד		
מהות	ערכים	סה"כ
שטח בנוי קיים במ"ר	1,659 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי	₪ 18,100	₪ 30,027,900
יתרת שטחים בלתי מנוצלים	377 מ"ר	
מקדם חדש על ישן	0.8	
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 4,500	₪ 1,356,480
תוספת חדרי יציאה לגג	184	
מקדם שווי אקו'	1.2	
מקדם מורכבות משפטית	0.7	
מקדם חדש על ישן	0.8	
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,500/מ"ר	₪ 556,416
סה"כ שווי מצב קודם – חלקה 25 בשלמות		₪ 31,940,796

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

מצב חדש – כלל המתחם				
מגרש 100				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
עיקרי[42]	18,214	1	₪ 4,500	₪ 81,963,000
ממ"ד	2,424	1	₪ 4,500	₪ 10,908,000
מרפסות	3,656	0.5	₪ 4,500	₪ 8,226,000
מסחר	400	1	₪ 10,000	₪ 4,000,000
סה"כ שווי מגרש 100				₪ 105,097,000
מגרש 101				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
עיקרי[43]	16,990	1	₪ 4,500	₪ 76,455,000
ממ"ד	2,388	1	₪ 4,500	₪ 10,746,000
מרפסות	3,500	0.5	₪ 4,500	₪ 7,875,000
מסחר	600	1	₪ 10,000	₪ 6,000,000
סה"כ שווי מגרש 101				₪ 101,076,000
מגרש 102				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
עיקרי[44]	13,640	1	₪ 4,500	₪ 61,380,000
ממ"ד	1,824	1	₪ 4,500	₪ 8,208,000
מרפסות	2,800	0.5	₪ 4,500	₪ 6,300,000
סה"כ שווי מגרש 102				₪ 75,888,000
סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות				₪ 282,061,000
עלויות הריסה				(-) ₪ 2,456,400
עלות מבנה ציבור				(-) ₪ 6,940,000
קרן ניהול תחזוקה				(-) ₪ 2,898,000
עלות הטמנת קו מתח גבוה				(-) ₪ 400,000
שווי מצב חדש (ביניים)				₪ 269,366,600
דחייה (5 שנים, 6%)		5 שנים	6%	0.747
שווי כולל מצב חדש				₪ 201,286,393
שווי יחסי - חלקה 25			20.00%	₪ 40,257,279

[42] בניכוי שטח פנאי

[43] בניכוי שטח פנאי

[44] בניכוי שטח פנאי

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

השבחה (כולל ממ"ד)	
מהות	חלקה 25 (בשלמות)
שווי מצב חדש - חלקה 25 בשלמות	₪ 40,257,279
שווי מצב קודם – חלקה 25 בשלמות	₪ 31,940,796
השבחה	₪ 8,316,483

ב) <u>חלופה ב – ללא ממ"דים</u>

מצב קודם[45]	
מהות	סה"כ
סה"כ שווי מצב קודם – כלל המתחם	₪ 158,071,120
סה"כ שווי מצב קודם – חלקה 25 בלבד	₪ 31,940,796

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

[45] ראה תחשיב סעיף קודם.

[46] בניכוי שטח פנאי

[47] בניכוי שטח פנאי

[48] בניכוי שטח פנאי

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

מצב חדש – כלל המתחם				
ממ"ד	0	1	₪ 4,500	
מרפסות	2,800	0.5	₪ 4,500	₪ 6,300,000
סה"כ שווי מגרש 102				₪ 67,680,000
סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות				₪ 252,199,000
עלויות הריסה				(-) ₪ 2,456,400
עלות מבנה ציבור				(-) ₪ 6,940,000
קרן ניהול תחזוקה				(-) ₪ 2,898,000
עלות הטמנת קו מתח גבוה				(-) ₪ 400,000
שווי מצב חדש (ביניים)				₪ 239,544,600
דחייה (5 שנים, 6%)		5 שנים	6%	0.747
שווי כולל מצב חדש				₪ 178,971,770
שווי יחסי - חלקה 25			20.00%	₪ 35,794,354

השבחה (ללא ממ"ד)	
מהות	חלקה 25 (בשלמות)
שווי מצב חדש	₪ 35,794,354
שווי מצב קודם	₪ 31,940,796
השבחה	₪ 3,853,558

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

תאריך: 19/12/2024

מס תיק-פניה: 309-776-2024

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה של חלקה מס' 25 (בשלמות) עבור מימוש זכויות לפי הפירוט הבא:

תוכנית	המועד הקובע	בדרך של מכר (כולל ממ"ד)		בדרך של היתר (ללא ממ"ד)	
		השבחה מלאה	היטל השבחה	השבחה מלאה	היטל השבחה
נת/86/7/400	23/09/1988	₪ 13,910	₪ 6,955	₪ 13,910	₪ 6,955
408-0517458	23/09/2022	₪ 8,316,483	₪ 4,158,241	₪ 3,853,558	₪ 1,926,779

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