תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

לכבוד:
החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ
באמצעות השמאים מיכל שמקוביץ ואיתי חן
דוא"ל: Michal@bfks.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
באמצעות השמאים אפריים מרגלית ותום לייביקר
דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

שומה מכרעת

מתחם פינוי בינוי "ויצמן בארי", נתניה

מגרש מס' 1

תוכנית פינוי בינוי מס'0581843-408 (נת/מק/27/553/א')

חלקות: 516-521, בגוש: 8274

1. מטרת השומה

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

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 23/09/1988 – 15 יום ממועד אישור תוכנית נת/86/7/400
- ✓ 10/03/2018 – 15 יום ממועד אישור תוכנית נת/27/553
- ✓ 28/11/2019 – 15 יום ממועד אישור תוכנית 408-581843 (נת/מק/27/553/א')

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 13/11/2022 בנוכחות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 16/10/2023 ללא נוכחות הצדדים.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

✓ תגובת שמאי המשיבה לשומה אחרת מיום 06/09/2022.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

✓ שומה אחרת מאת המבקשת שנערכה ע"י השמאים איתי חן ומיכל שמקוביץ מיום 15/08/2022.

✓ נספח א - דרישה לתשלום מאת הוועדה מקומית נתניה מיום 16/06/2022 + שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 14/06/2022 שנערכה ע"י שמאי הוועדה המקומית אפריים מרגלית ותום לייביקר.

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

✓ נספח ג - נסחי טאבו מרוכזים של חלקות 516-521 בגוש 8274.

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

✓ נספח ה - הסכמי פינוי בינוי משנת 2016 בין החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ לבין בעלי הזכויות בדירות בבניינים.

✓ נספח ו – כתב התחייבות להקמת מבנה ציבור.

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

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

4. פרטי המקרקעין

גוש	8274					
חלקה	516	517	518	519	520	521
שטח רשום במ"ר	984	988	1,175	1,171	973	972
מס' תתי חלקות	12	12	12	12	12	12
תיאור בינוי קיים	72 יח"ד ב- 6 בנייני רכבת ותיקים בבינוי בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.					
שטח בינוי עפ"י היתר	כ- 5,025 מ"ר סה"כ (68 מ"ר - 70 מ"ר ליח"ד למעט תת"ח 1 בחלקה 519 בשטח 109 מ"ר)					
מגרש (עפ"י נת/27/553/א')	1					
שטח מגרש	6,263 מ"ר					
ייעוד המגרש	מגורים ד'					
תיאור הפרויקט	הקמת 292 יח"ד ב- 3 מגדלים בני 24 קומות כ"א וגג טכני, מעל קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים). בבניינים B2 , B3 קומת הקרקע תכלול שימוש ציבורי לגני ילדים ומוסד ציבורי. הפרויקט עתיד להיבנות מעל 3 קומות מרתף לחניה ואחסנה.					
כתובת	שד' ויצמן 82, 84, 86 ורח' בארי 61, 63, 65					
סוג המימוש	היתר בניה					

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה:

הנכס הנדון מהווה את חלקות מס' 516-521 בגוש 8274 הממוקמות בשכונת "צפון מזרח מרכז העיר" הידועה כשכונת "רסקו", בנתניה. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבינוי בן 4-5 קומות הבנויים מעל קומת עמודים מפולשת, בנייני מגורים בבניה חדשה בת 7-12 קומות, לצד בניה צמודת קרקע, מוסדות ציבור, גנים עירוניים ועוד.

גבולות חטיבת הקרקע:

מצפון – חלקות 100 ו- 121 בגוש 8274 עליהן בנויים 2 בנייני מגורים ותיקים בבינוי בן 4-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (רח' שדרות ויצמן 88 ורח' בארי 67).

מדרום – חלקות 664-666 עליהן בנויים 2 בנייני מגורים בבינוי בן 7-8 קומות ושצ"פ (רח' משה שרת 1 ו- 3).

ממערב – שדרות ויצמן, ציר תנועה ראשי המקשר בין שכונת "פרדס הגדוד" ו- "קריית צאנז" מצפון ושד' בנימין ורח' הרצל מדרום.

ממזרח - רח' בארי, רחוב חד סטרי המקשר בין רח' ששת הימים מדרום ורח' סוקולוב מצפון.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

5.2 תיאור הנכס

הנכס הנדון כולל את חלקות 516-521 בגוש 8274, המהוות חטיבת קרקע רציפה בשטח רשום כולל של 6,263 מ"ר, עליהן היו בנויים 6 בנייני מגורים ותיקים בבינוי בן 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת וכללו 12 יח"ד כ"א, ובסה"כ 72 יח"ד. במסגרת תכנית נת/מק/27/553/א' – "תוספת זכויות לפינוי בינוי ויצמן-בארי, נתניה", סומנו החלקות הנידונות כמגרש מס' 1 בייעוד "מגורים ד'".

במסגרת המצב המוצע בתכנית פינוי-בינוי נהרסו המבנים הוותיקים, ועל מגרש הקצאה מס' 1 עתידים להיבנות 3 בנייני מגורים (בניינים B1-B3) בבינוי בן 24 קומות כ"א וקומת גג טכני, מעל קומת קרקע כפולה ובסה"כ 292 יח"ד חדשות. הפרוייקט עתיד להיבנות מעל 3 קומות מרתף תת"ק משותפות לחניה ואחסנה, כאשר קומת הקרקע בבניינים B2 ו- B3 יכללו גם גני ילדים ומוסד ציבורי.

במועד הביקור בנכס פונו הדיירים, נהרסו ששת מבני המגורים, נחפרו קומות החניה, והחלו בזיון קומות המרתף וקירות המרתף.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022



מיקום חלקות 516-521 ע"ג תצלום אויר מתוך אתר גוב מאפ

6. מצב משפטי

6.1 נסחי טאבו

הוצגו בפני נסחי רישום מקרקעין מרוכזים של כל החלקות המשתתפות בתוכנית אשר הופקו ביום 31/07/2022:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	מספר תתי חלקות[2]	שימוש	בעלות	מס' הערת אזהרה לטובת החברה היזמית
8274	516	984 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים)	12 מתוך 12
8274	517	988 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים)	12 מתוך 12
8274	518	1,175 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים)	12 מתוך 12
8274	519	1,171 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים)	11 מתוך 12
8274	520	973 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים)	12 מתוך 12
8274	521	972 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים), מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	11 מתוך 12
סה"כ			72			

[2] לא כולל תת חלקה של הרכוש המשותף

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

6.2 <u>תשריט בית משותף</u>

הוצגו בפני תשריטי הבית המשותף של כל החלקות המשתתפות בתוכנית על כל תיקוניהם.

6.3 <u>הכרזה על מתחם פינוי בינוי</u>

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

6.4 <u>הסכם פינוי בינוי</u>

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

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

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

<u>המקרקעין</u>: חלקות 516-521 בגוש 8274, בהן מצויים הבניינים הקיימים.

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

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

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

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

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

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

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

<u>תנאים מתלים רלוונטיים: הסכם זה יכנס לתוקף בכפוף לקיומם של כל התנאים המצטברים.</u>

1. חתימת 80% מכלל בעלי היחידות והזכויות במתחם על הסכם זה, אשר 80% מהרכוש המשותף צמוד לתתי החלקות שבבעלותם.

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

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

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

<u>זכות ביטול ליזם</u>:

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

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

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

6.5 <u>כתב התחייבות להקמת מבנה ציבור</u>

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

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

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

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

- ✓ בהתאם לסעיף 6.2.5 להוראות התכנית, מתחייבים להקים היזמים בתא שטח 1 בתכנית, מעטפת לגן ילדים, על פי תנאי התכנית (להלן: "מעטפת גני הילדים"), ולפעול לרישום הבעלות ו/או החכירה לטובת העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.
- ✓ להבטחת ביצוע האמור לעיל ובסמוך לאחר החתימה על כתב התחייבות זה, תירשם הערת אזהרה לטובת העירייה בגין הימנעות מעשיית עסקה במעטפת גני הילדים.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

- ✓ יובהר כי הערות האזהרה שירשמו לטובת העירייה לא ימנעו רישום הערות אזהרה לטובת הדיירים ו/או לטובת רוכשי דירות היזם ו/או ביצוע העברת זכויות במקרקעין ו/או שעבודם לטובת מוסד פיננסי.
- ✓ הערות האזהרה לעיל, יוסרו לאחר קבלת אישור מאת מהנדס העירייה כי מעטפת גני הילדים נבנתה בהתאם להוראות התכנית ולאחר רישום העירייה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת מעטפת גני הילדים ו/או רישום חכירה לטובת העירייה ל- 999 שנים בהתאם להוראות סעיף 6.15 (ג) להוראות התכנית.
- ✓ נוסף על כל האמור לעיל, ידוע כי לא יינתנו היתרי אכלוס בפרויקט נשוא התכנית, בטרם קבלת אישור מהנדס העיר כי מעטפת גני הילדים שנבנתה בהתאם להוראות התכנית לרבות החצר הצמודה לגן כמסומן בנספח הבינוי, תואמת את הוראות התחייבות זו, כאמור בסעיף 6.10 (ד) להוראות התכנית.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב קודם:

להלן התוכנית הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

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

7.1.2 נת/100/ש/1

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

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

אפשרויות ניצול נוספות:

דירות גג –

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

קומה מפולשת –

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

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

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

בנייני עזר –

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

מרתפים –

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

7.2 מצב החדש

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב חדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
נת/86/7/400	גגות ומרפסות	08/09/1988	3581
נת/27/553	״פרויקט התחדשות עירונית מתחם ויצמן- בארי״	23/02/2018	עיתונים
נת/27/553/א 408-0581843	״תוספת זכויות לפינוי בינוי מתחם ויצמן- בארי, נתניה״	13/11/2019	8518

7.2.2 נת/86/7/400 ״גגות ומרפסות״

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

עפ״י הוראות התכנית, בתכניות בניין עיר קיימות שלא כוללות תוכנית בינוי יהיה שטח חדרי היציאה לגג 23 מ״ר ליח״ד בנוסף לזכויות הבנייה המוקנות מאותן התכניות. וזאת רק בבניינים שבנייתם הושלמה טרם 31/12/1987.

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

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

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

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

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

ד. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

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

ו. קביעת קווי בניין.

ז. קביעת הוראות בניה.

ח. הריסת מבנים.

ט. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב וחניה.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

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

להלן זכויות והוראות הבניה במגרשים:

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

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

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

א. שטח ותמהיל יח"ד –

40 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-92 מ"ר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יא. בניית מרתפי החניה לבניינים תותר בגבולות המגרשים.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

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

א. עריכת תכנית ניקוז.
ב. הכנת תכנית בינוי לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני למגרשי מגורים.
ג. הכנת תכנית גינון ופיתוח.
ד. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
ה. בטיחות טיסה – תנאי להיתר בניה למבנה ו/או מנופים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

<u>הוראות נוספות</u>:

א. החניה למגורים תהא תת"ק בשני מפלסים או יותר – לפי הנדרש.
ב. מס' מקומות החניה ייקבע ע"פ תקנן החניה הרשום בנספח התנועה.
ג. המתחם הבנוי מורכב משני שלבי ביצוע בשני המגרשים. כל מגרש מכיל 2 בניינים להם חניון משותף המהווה חלק מהחניון המשותף לפרויקט. לכל מגרש תהיה כניסה ויציאה נפרדת.
ד. תחילת עבודות הבניה בכל אחד משלבי הפרויקט במגרש 1 ו/או 2 תהיה מותנית בפינוי הדיירים, מתחום השלב לביצוע ומתן דיור חלוף לתקופת הבניה, עד לאכלוס הבניינים.
ה. בנייתם של בנייני המגורים תהיה מותנית בהריסת הבניינים הבנויים בתחום שלב הביצוע.
ו. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות.

בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה המצורפת לתוכנית זו שנערכה ע"י שמאי מר דוד טיגרמן הוקצו לכל אחת מ- 72 תתי החלקות במתחם 1.386% חלקים ממגרשים 1 + 2[3].

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

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

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

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

עיקרי התוכנית –

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי לנספח בינוי.
3. תוספת יח"ד מ- 213 יח"ד ל- 292 יח"ד.
4. קביעת שטחים לצורכי ציבור אשר יהיו חלק ממבני המגורים בקומת קרקע.
5. קביעת זיקת הנאה.
6. קביעת מס' קומות, זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.

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

שימושים –

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

א. מרתפים: חניה, חדרי שירות, חדרים טכניים, חדרי שנאים, מחסנים, חדרים לחברת הניהול והאחזקה ושטחים נלווים לרבות בריכת שחייה על מתקניה, חדר כושר ומועדון דיירים.

ב. קומת כניסה וקומת ביניים: חנייה תפעולית, גינון ופיתוח, גני ילדים, מוסדות ציבור, מבואות, חדרים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, חדרים טכניים, מחסנים ושטח לחברת הניהול והאחזקה. לא יותרו מגורים בקומת הביניים.

ג. קומות עליונות: מגורי, חדרי שירות, חדרים טכניים.

ד. שטחי מוסדות הציבור ישמשו לשירותי חינוך ורווח, קהילה, תרבות ומשרדים עירוניים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח –

כללי:

א. המרחק בין המבנים לא ירד מ- 11 מ'.

ב. תותר הקמת 3 מבנים בתחום הפרויקט.

ג. גובה ק"ק, לרבות באזור מבואות הכניסה למבנים ושטחים משותפים, לא יפחת מ- 6 מ'. תותר הקמת קומת ביניים בתחום זה.

ד. גובה הפרגולות בקומת הקרקע, לא יעלה על גובה קומת הקרקע.

ה. שטחי החנייה למגורים יהיו נפרדים משטחי החנייה המוקצים למוסדות הציבור.

מגורים:

א. 16 יח"ד מתוך היח"ד הנוספות בתכנית יהיו בשטח שלא עולה על 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד). שטח יתר הדירות לא ירד מ- 90 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ליחידה.

ב. בנוסף לטבלת זכויות הבנייה המוקצות, תותר בניית מרפסות ו/או גזוזטראות בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחידה ועד 14 מ"ר ליחידה, על פי התקנות. לא ניתן יהיה לנייד שטח מרפסות/ גזוזטראות לשטח עיקרי למגורים.

ג. לא יותרו דירות גן.

ד. שטחי המחסנים יהיו חלק משטחי השירות שבטבלת הזכויות. ושטח מחסן ליח"ד לא יעלה על 6 מ"ר.

מוסדות ציבור:

א. שטחי הגינון והפיתוח של חצר גני הילדים ומוסדות הציבור יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים.

ב. תותר הקמת 2 כיתות גן ומוסד ציבורי.

קווי בניין:

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

מרתפים:

א. גובה מרתפים לא יבלוט מעל פני המדרכה.

ב. יותר קו בניין צידי 0 וקדמי עד 1.5 מ'. יותר קו בניין קדמי 0 במקרה של דרישת רשות מוסמכת.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

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

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

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

(2) כמופיע בתשריט.

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

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

תנאים למתן היתר (עיקריים):

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

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

ג. סימון הפרדה בשימושים ובחניה.

ד. אישור פקיד היערות.

ה. אישור רשות שדות התעופה.

תנאים למתן היתרי אכלוס:

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

שלביות:

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

בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה המצורפת לתוכנית שנערכה ע"י השמאי מר איצ'ו נעים, הוקצו לכל אחת מתתי החלקות 86/6263 חלקים ממגרש 1[4].

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

7.3 רישוי:

7.3.1 רישוי מצב קודם

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

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

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

7.3.2 רישוי מצב חדש

- ✓ היתר בניה מס' 2022104 מיום 04/07/2022 לפיו הותרה הריסת 6 מבני מגורים ובהם 72 יח"ד סה"כ, בני 3 קומות מעל קרקע, גידור ושילוט המתחם.
- ✓ היתר בניה מס' 2022103 מיום 04/07/2022 אשר מהותו דיפון וחפירה כולל עוגנים זמניים וגידור לבקשה להקמת מגדל מגורים.
- ✓ היתר בניה מס' 2022139 מיום 08/09/2022.

מהות ההיתר: הקמת 3 מגדלי מגורים, קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) + 24 קומות + קומת גג טכנית מעל 3 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים ובהם 292 יח"ד.

קומת הקרקע כוללת 2 כיתות גן ומוסד ציבורי, מעל 3 קומות מרתפים.

פיתוח שטח, חדר שנאים וצובר גז.

להלן פירוט השטחים:

מפלס	קומה	מטרות עיקריות מוצע														מטרות שירות מוצע										סה"כ שטח בניה	מרפסת גג
		מגורים	מרפסת מקורה/ זיזית (מעל 12 מ"ר)	קירוי מרפ'	מועדון דיירים		שטח ציבורי						סה"כ עיקרי	מרחב מוגן	טרפו	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	אשפה	סה"כ שירות				
					B1	B2	כיתות גן B2	חצר	B3	חצר	מוסד ציבורי B3	מועדון B3															
-10.50	- 3															175.28	428.60	4154.57	553.89			5312.34	5312.34		5312.34	
-7.00	- 2															79.14	376.56	4237.01	523.40			5261.12	5261.12		5216.12	

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

לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 208-1599-2022

מפלס	קומה	מטרות עיקריות מוצע																	מטרות שירות מוצע										מרפסת גג	סה"כ שטח בניה
		מגורים	מרפסת מקורה/ זיזית (מעל 12 מ"ר)	קירוי מרפ'	מועדון דיירים		שטח ציבורי					מרחב מוגן	טרפו	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	אשפה	סה"כ שירות									
					B1	B2	כיתות גן				מועדון B3	מוסד ציבורי B3	סה"כ עיקרי																	
							B2	חצר	B3	חצר																				
-3.50	- 1													56.25		375.64	203.33	4208.56	428.38			5272.16							5272.16
0.00	ק"ק	11.54			60.99	82.68	121.56	199.61	135.35	199.34		171.63	982.70	42		201.44	9.44	117.48	431.74	255.13	289.38	1316.61							2299.31
+5.10	ביניים										102.57		102.57			163.81	669.89		646.29		12.72	1492.71							1595.28
+8.16	1	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.79	403.14							1644.49
+11.22	2	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.79	403.14							1644.49
+14.28	3	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.97	403.14							1644.49
+17.34	4	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.79	403.14							1644.49
+20.40	5	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.79	403.14							1644.49
+23.46	6	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75							1644.54
+28.52	7	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75							1644.54
+29.58	8	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75							1644.54
+31.48	9	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75							1644.54
+35.70	10	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75							1644.54
+38.76	11	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75							1644.54
+41.82	12	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75							1644.54
+44.88	13	1211.99	29.8										1241.79	162.5		27.31			193.94		12.4	402.75							1644.54
+47.97	14	1242.69	34.9										1277.59	162.5		27.31			193.94		12.4	396.15							1673.74
+51.00	15	1242.69	34.9										1277.59	162.5		27.31			193.94		12.4	396.15							1673.74
+54.06	16	1242.69	34.9										1277.59	150		27.31			187.51		12.4	396.15							1673.74
+57.12	17	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22						32.15	1660.1
+60.18	18	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22							1660.1
+63.24	19	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22							1660.1
+66.30	20	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22							1660.1
+69.36	21	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22							1660.1
+72.42	22	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22							1660.1
+75.92	23	886.49	301.66										1188.15	75		23.30			183.19		12.4	293.89						229.8	1482.04
+79.42	24	786.2	265.52	137.74									1189.46	75		21.06			182.93		12.4	291.39						101.66	1480.85
+82.72	25 גג															263.22			141.58	38.12	11.66	454.58							454.58
סה"כ עילי		28604.36	1318.17	137.74	60.99	82.68	121.56	199.61	135.35	199.34	102.57	171.63	31134	3692	0.00	1290.03	679.33	117.48	5883.25	263.25	613.31	12538.62						363.61	43672.62
סה"כ תת"ק		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56.25	630.06	1008.5	12600.14	1505.67	0.00	0.00	15800.62							15800.62
סה"כ		28604.36	1318.17	137.74	60.99	82.68	121.56	199.61	135.35	199.34	102.57	171.63	31134	3692	56.25	1920.09	1687.83	12717.62	7388.92	263.25	613.31	28339.27						363.61	59473.27

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורה של תוכנית לצורך היתר בניה - מימוש חלקי:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקשת
נת/86/7/400	23/09/1988	₪ 30,381	₪ 45,300
נת/27/553	10/03/2018	₪ 3,976,663	אין השבחה
נת/מק/27/553/א'	28/11/2019	₪ 36,288,783	₪ 6,170,000

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 השבחה בגין תכנית נת/86/7/400

9.1.1 שמאי המשיבה

9.1.1.1 מהות ההשבחה

עפ"י התוכנית הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל אחת מ-24 היח"ד העליונות הקיימות ב-6 בניינים וזאת לעומת שטח קודם מיוחס (בהתאמה ל- 2.5% המותרים עפ"י נת/100/ש/1).

9.1.1.2 מקדמים

- ✓ שווי מ"ר מבונה בקומת הגג חושב ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי כולל גריעת שטח מרפסת במקדם 0.75.
- ✓ ביחס להרחבת הניצול האמורה ומעבר להוצאות ההתאמה הנדרשות לניצול בפועל, בשים לב להיקף הנרחב של הזכויות הבלתי מנוצלות בבניין (האמור מתייחס ליתרת שטחים מבונים, מס' קומות ויח"ד) יש להביא בחשבון בגין הדחייה וההתאמה מקדם הפחתה משוקלל בשיעור של 0.26.

9.1.1.3 מסד נתונים וערכי שווי

שווי מ"ר מבונה נקבע לתאריך הקובע לפי בסיס בסך	240 $/מ"ר
בשקלים לפי שע"ח 1 $ = 1.6420	394 ₪ /מ"ר

9.1.1.4 תחשיב ההשבחה

מהות	חלקות					
חלקה	516	517	518	519	520	520
שטח רשום במ"ר	984	988	1,175	1,171	973	972
זכויות במצב מוצע 23 מ"ר ליח"ד	92	92	92	92	92	92
זכויות במצב קודם 2.5% (עפ"י נת/100/ש/1)	25	25	29	29	24	24
השבחה גולמית במ"ר	67	67	63	63	68	68
מקדם שווי בניכוי מרפסת	0.75					

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

מהות	חלקות					
מקדם הפחתה משוקלל	0.26					
שווי מ"ר מבונה	394 ₪					
השבחה בגין אישור תוכנית נת/86/7/400	5,178 ₪	5,171 ₪	4,811 ₪	4,819 ₪	5,199 ₪	5,201 ₪
סה"כ השבחה בכלל המתחם	30,381 ₪					

9.1.2 שמאי המבקשת

9.1.2.1 מהות ההשבחה

מצב קודם – בהתאם להוראות תכנית נת/100/ש/1 מוקנות לכל יח"ד בקומה העליונה זכויות בניה להקמת חדר יציאה לגג.

מצב חדש – במסגרת התכנית הורחבו זכויות הבניה להקמת חדרי יציאה לגג להיקף כולל של 23 מ"ר/יח"ד עליונה.

9.1.2.2 התייחסות לשומת הוועדה

שמאי המשיבה ערכו את תחשיב ההשבחה בגין תוספת זכויות הבניה עבור חדרי יציאה לגג מכוח תכנית מס' נת/86/7/400 בהיקף של 63-68 מ"ר בכל אחת מהחלקות הנידונות.

במסגרת המצב הקודם הוקנו לחלקות הנדונות מכוח תכנית נת/100/ש/1 תוספת זכויות בניה בשיעור של 2.5% משטח החלקה עבור חדרי יציאה לגג. במסגרת המצב החדש הוקנו לחלקות הנדונות מכוח תכנית נת/86/7/400 זכויות בניה עבור חדרי יציאה על הגג בהיקף של 23 מ"ר/ליח"ד לכל אחת מהדירות העליונות במבנה המגורים. סך השטחים שנוספו בכל החלקות הינו בהיקף של כ-396 מ"ר.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 394 ₪/מ"ר, בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם גיליון צ"ט יוני 1988, בהתחשב במקדם הפחתה 75% בגין גריעת שטחי מרפסות ומקדם דחייה משוקלל בשיעור של 26%.

להלן התייחסות לתחשיבם של שמאי המשיבה:

א. מס' יח"ד בקומה העליונה –

שמאי המשיבה ערכו את תחשיבם בהתחשב בכלל יח"ד הבנויות בקומה העליונה בכל אחד מבנייני המגורים.

מבדיקה שנערכה במערכת מידע נדל"ן (רשות המיסים), עלו הממצאים הבאים:

בחלקה 516 נמכרה לאחר המועד הקובע תת חלקה 10.

בחלקה 517 נמכרה לאחר המועד הקובע תת חלקה 9.

בחלקה 518 נמכרה לאחר המועד הקובע תת חלקה 12.

בחלקה 520 נמכרו לאחר המועד הקובע תתי חלקות 9,11,12.

בחלקה 521 נמכרה לאחר המועד הקובע תת חלקה 11.

דירות אלה ממוקמות בקומות העליונות במבני המגורים ובהתאם לכך, אין להביא בחשבון את ההשבחה בגינן, וזאת לאור העובדה כי במימוש בדרך של מכר שולם היטל ההשבחה בגין התכנית הנדונה. על כן, יש לחשב את ההשבחה לחלקות הנידונות תוך קיזוז היקף זכויות הבניה המוקנות לתת החלקות שנמכרו לאחר המועד הקובע.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

ב. <u>מקדם דחייה והתאמה לבינוי הקיים</u> –

לגישת המשיבה יש להביא בחשבון מקדם דחייה ומקדם התאמה לבינוי קיים (משוקלל) בשיעור של 26%.

המבקשת סבורה כי בהתחשב במועד הקובע לתכנית, גיל המבנה, ההיתכנות התכנונית והפיזית להוספת הזכויות ולעובדה כי הומ"ק נהגה לאשר היתרי בניה לתוספת חדרי יציאה לגג (לראיה היתר בניה לנכס בגו"ח 8274/565), יש להביא בחשבון את שווי הזכויות כזמינות לניצול ללא כל דחייה. בהתחשב במקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור של 80%, וזאת על הצד הזהיר.

9.1.2.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

חלקה		516		חלקה		517	
מצב קודם				מצב קודם			
תת"ח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'	תת"ח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
9	6.15	130%	8	10	6.18	130%	8.03
11	6.15	130%	8	11	6.18	130%	8.03
12	6.15	130%	8	12	6.18	130%	8.03
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			23.985	סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			24.08
מצב חדש				מצב חדש			
תת"ח	חדר גג/ אובדן מרפסת	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'	תת"ח	חדר גג/ אובדן מרפסת	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
9	23	100%	23	10	23	100%	23
	16.85	30%	-5.06		16.83	30%	-5.05
11	23	100%	23	11	23	100%	23
	16.85	30%	-5.06		16.83	30%	-5.05
12	23	100%	23	12	23	100%	23
	16.85	30%	-5.06		16.83	30%	-5.05
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			53.84	סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			53.86
השבחה במ"ר אקו'			29.85	השבחה במ"ר אקו'			29.775
מקדם התאמה לבינוי קיים			80%	מקדם התאמה לבינוי קיים			80%
סה"כ מ"ר אקו' מתואם			23.88	סה"כ מ"ר אקו' מתואם			23.82
שווי מ"ר מבונה			₪ 394	שווי מ"ר מבונה			₪ 394
סה"כ השבחה (במעוגל)			₪ 9,400	סה"כ השבחה (במעוגל)			₪ 9,400

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

תאריך : 6/11/2023

מס תיק-פניה : 208-1599-2022

חלקה		518			חלקה		519	
מצב קודם					מצב קודם			
תת"ח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'		תת"ח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
9	7.34	130%	9.55		11	7.32	130%	9.51
10	7.34	130%	9.55		12	7.32	130%	9.51
11	7.34	130%	9.55					
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			28.64		סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			19.03
מצב חדש					מצב חדש			
תת"ח	חדר גג/ אובדן מרפסת	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'		תת"ח	חדר גג/ אובדן מרפסת	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
9	23	100%	23		11	23	100%	23
	15.66	30%	-4.70			15.68	30%	-4.70
10	23	100%	23		12	23	100%	23
	15.66	30%	-4.70			15.68	30%	-4.70
11	23	100%	23					
	15.66	30%	-4.70					
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			54.91		סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			36.59
השבחה במ"ר אקו'			26.27		השבחה במ"ר אקו'			17.56
מקדם התאמה לבינוי קיים			80%		מקדם התאמה לבינוי קיים			80%
סה"כ מ"ר אקו' מתואם			21.02		סה"כ מ"ר אקו' מתואם			14.05
שווי מ"ר מבונה			394 ₪		שווי מ"ר מבונה			394 ₪
סה"כ השבחה (במעוגל)			8,300 ₪		סה"כ השבחה (במעוגל)			5,500 ₪

חלקה		520			חלקה		521	
מצב קודם					מצב קודם			
תת"ח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'		תת"ח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
10	6.08	130%	7.91		9	6.08	130%	7.90
					10	6.08	130%	7.90
					12	6.08	130%	7.90
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			7.91		סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			
מצב חדש					מצב חדש			
תת"ח	חדר גג/ אובדן מרפסת	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'		תת"ח	חדר גג/ אובדן מרפסת	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
10	23	100%	23		9	23	100%	23
	16.92	30%	-5.08			16.93	30%	-5.08

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

חלקה	520			חלקה	521		
מצב קודם				מצב קודם			
תת"ח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'	תת"ח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
				10	23	100%	23
					16.93	30%	-5.08
				12	23	100%	23
					16.93	30%	-5.08
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			17.92	סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			53.77
השבחה במ"ר אקו'			10.02	השבחה במ"ר אקו'			30.08
מקדם התאמה לבינוי קיים			80%	מקדם התאמה לבינוי קיים			80%
סה"כ מ"ר אקו' מתואם			8.02	סה"כ מ"ר אקו' מתואם			24.06
שווי מ"ר מבונה			₪ 394	שווי מ"ר מבונה			₪ 394
סה"כ השבחה (במעוגל)			₪ 3,200	סה"כ השבחה (במעוגל)			₪ 9,500

סיכום השבחה	
חלקה	השבחה
516	₪ 9,400
517	₪ 9,400
518	₪ 8,300
519	₪ 5,500
520	₪ 3,200
521	₪ 9,500
סה"כ השבחה	₪ 45,300

9.1.3 <u>הכרעה</u>

9.1.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה להקמת חדרי יציאה לגג להיקף כולל של 23 מ"ר עבור כל יח"ד עליונה.

9.1.3.2 <u>התייחסות לשומות הצדדים</u>

שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה עבור מלוא הזכויות שהקנתה תכנית נת/86/7/400 לתוספת שטח חדרי גג, ללא כל הבחנה בין דירות אשר נמכרו לאחר מועד אישור תכנית נת/86/7/400 ולפני אישורה של תוכנית נת/27/553, וזאת כפי שעשו שמאי המבקשת.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

אני מקבלת את גישת המבקשת כי אין להביא בחשבון תוספת שטחים עבור דירות שהתקיים בהן מימוש בדרך של מכר בתקופה שבין 23/09/1988 ועד 10/03/2018.

מבדיקה שערכתי באתר רשות המיסים לגבי מכר של דירות בקומות העליונות עלו הממצאים הבאים:

חלקה	תת חלקה	מכר [5]	מועד מכירה	מחיר מכירה	סה"כ יח"ד לחיוב
516	9	כן	04/01/2010	₪ 593,000	1
	10	כן	07/06/2006	₪ 378,056	
			07/01/2016	₪ 949,998	
	11	כן	18/11/2004	₪ 31,575	
	12	לא			
517	9	כן	08/02/2006	₪ 451,968	3
	10	לא			
	11	לא			
	12	לא			
518	9	לא			3
	10	לא			
	11	לא			
	12	כן	25/02/1998	₪ 458,328	
519	9	כן	19/08/1999	₪ 293,930	2
	10	כן	02/09/2002	₪ 376,659	
	11	לא			
	12	לא			
520	9	כן	01/01/2007	₪ 414,050	2
			05/10/2014	₪ 835,000	
	10	לא			
	11	לא			
	12	כן	17/12/2003	₪ 349,520	
521	9	לא			3
	10	לא			
	11	כן	23/08/2017	₪ 1,230,001	
	12	לא			

לאור הממצאים ההשבחה תחושב אך ורק עבור יח"ד עליונות בהן לא התקיים מימוש בדרך של מכר לאחר המועד הקובע.

9.1.3.3 <u>מקדמים</u>

מקדם שווי עבור חדר הגג המגלם אובדן מרפסת גג הינו 0.7

אני מקבלת את עמדת המבקשת כי אין מקום להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות ועל כן הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור 0.8.

9.1.3.4 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעניין ערכי השווי במועד הקובע, בסך של 394 ₪/מ"ר מבונה.

[5] בין 23/09/1988 ועד 10/03/2018

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

9.1.3.5 תחשיב

חלקה	516	517	518	519	520	521
שטח רשום במ"ר	984	988	1,175	1,171	973	972
מס' יח"ד לחיוב (לפי ס' 9.2.3.2)	1	3	3	2	2	3
זכויות מצב חדש 23 מ"ר ליח"ד	23	69	69	46	46	69
זכויות מצב קודם 2.5% (לפי נת/ש/100/1)	6	19	22	15	12	18
השבחה גולמית במ"ר	17	50	47	1	34	51
מקדם אקו'	0.75					
התאמה לבינוי קיים	0.8					
שווי מ"ר מבונה	394 ₪					
סה"כ השבחה עובר כל חלקה	3,983 ₪	11,932 ₪	11,103 ₪	7,414 ₪	7,999 ₪	12,003 ₪
סה"כ השבחה לכלל המתחם	54,436 ₪					

9.2 סוגיית הרצף תכנוני

9.2.1 שמאי המשיבה

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

- ✓ בהחלטת בית המשפט עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית ת"א נ' אשדר מתאריך 26/08/2021 נכללת קביעה מפורשת לאופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, שלפיה יש להביא בחשבון במצב המוצע את כלל הזכויות שהותרו בכפוף להתאמות המתבקשות.
- ✓ עפ"י הבקשות להיתר, מבוקשת הריסת 6 בנייני מגורים הכוללים 72 יח"ד וחפירה ודיפון לצורך הקמת 3 מגדלי מגורים בני 24 קומות ל- 292 יח"ד מעל קומת מבני ציבור וזאת עפ"י סיכום השטחים כמצוין בתכנית ההגשה:

שטח עיקרי	שטח עיקרי למרפסות (מעבר ל- 12 מ"ר)	שטח מרפסות (12 מ"ר ליח"ד)	מועדון דיירים	מבני ציבור
28,604	1,318	3,504	246	430

9.2.2 שמאי המבקשת

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

להלן פירוט הטעמים:

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

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

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

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

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

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

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

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

למעלה מן הצורך, נציין, כי רווחיות זו הינה בהתבסס על אומדן היטל השבחה חזוי כולל בסך של 10 מש"ח לכלל הפרויקט. ברי לכל, כי ככל והיטל ההשבחה הינו כפי שטוען לו שמאי המשיבה (כ-280 אש"ח/ דירת בעלים, סה"כ לפרויקט כ- 20.16 אש"ח) תתקבל רווחיות בשיעור של כ- 11% בלבד והפרויקט כלל לא יצא אל הפועל.

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

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

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

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

להלן קטע רלוונטי משומתו:

> "אני סבור שעסקת קומבינציה היא אופציה שמתממשת רק בהיתר, ללא קשר למועד כניסתו לתוקף של ההסכם (ביום חתימתו או ביום אישור התכנית). עסקת קומבינציה מהווה הצהרת כוונות למימוש בהיתר. בהתאם לסעיף 10.1 להסכם, פינוי הדירות מותנה בקבלת היתר. כלומר, כל עוד לא יינתן היתר לא ימומש ההסכם. לכן, לצורך חישוב היטל השבחה, יש לראות בעסקת קומבינציה כמימוש בהיתר ולא כמימוש בשני שלבים: מכר חלקי ואחריו מימוש בהיתר. מהות ומטרת חישוב היטל ההשבחה והפטורים, שונים מחישוב מס שבח ולכן אין להשליך מחוק מיסוי מקרקעין לעניין היטל השבחה. בהתאם

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

לכך, אני סבור שיש לראות את עסקת הקומבינציה כמימוש בהיתר לכל הדירות ולהעניק פטורים לכל הממ"דים...

למסקנה דומה הגיעה ועדת הערר בגב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים כשקבעה: עריכת ההסכם כשלעצמה אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין. כאמור, בהתאם להחלטה ליתן היתר בניה, נקבע המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה..."

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

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

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

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

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

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

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

להלן קטע רלוונטי:

> "ההשבחה שחושבה לעיל, המהווה את ההפרש בין דירת המגורים הקיימת לבין דירת התמורה לרבות הנאות עתידיות, הינה ביחס ל-2 התכניות המשביחות שאושרו שכן הן משלימות אחת את השנייה ומאפשרות את ניצול הזכויות בפועל. בפועל תכנית רג/1592 בסמכות ועדה מחוזית הקנתה את זכויות והוראות הבניה, קבעה את משך זמן התכנית והוראות נוספות ותכנית מאוחרת מס' רג/1592/א' בסמכות וועדה מקומית, כללה הוראות של איחוד וחלוקה חדשה באופן שיתאפשר ניצול הזכויות."

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

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

9.2.3 <u>מענה המשיבה לשומה הנגדית</u>

השומה מתייחסת להשבחה שנוצרה עם אישור בקשות להיתרים לתוכניות שאושרו במסגרת פינוי בינוי המהווה מימוש מלא לתוכנית נת/27/553 לתאריך הקובע 10/03/2018 ומימוש חלקי לתוכנית נת/27/553/א' לתאריך קובע 28/11/2019 כן בגין אישור תוכנית נת/86/7/400 לתאריך קובע 23/09/1988.

- ✓ יצוין כי ביחס לתוכנית נת/27/553 קיימת טבלת איחוד וחלוקה שנערכה ע"י השמאי מר דוד טיגרמן.
- ✓ בנוסף ביחס לתוכנית נק/מק/27/553/א' נערכה טבלת איחוד וחלוקה מטעם הבעלים ע"י השמאי מר איצ'ו נעים המהווה המשך לטבלת ההקצאה והאיזון שערך מר דוד טיגרמן ולפיה המצב הנכנס בטבלת ההקצאות הינו המצב היוצא בטבלת ההקצאות בתכנית נת/27/553.

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

מאידך על הצד הזהיר (בהתחשבות במס' פסיקות שמאים מכריעים כולל פסיקתו של מר יעקב פז בפרויקט ויצמן סוקולוב הסמוך מצפון), במסגרת קביעת ההשבחה ביחס לתוכנית המאוחרת נת/מק/27/553/א' הובאה בחשבון דחייה לכלל התוכנית (וזאת בשונה מתחשיב בשומתנו הקודמת שהתייחסה ליח"ד אחת במתחם שבה חושבה הדחייה ביחס למרכיב ההשבחה בלבד) באופן שלפיה צומצם מהותית גובה ההשבחה שנקבעה. עוד יצוין כי עפ"י עיקרון זה מתחייבת תוספת שווי הנובעת מהכנסות בגין דמ"ש בתקופת הדחייה (המייצגת למעשה שימוש ביניים נוסף של דירות הבעלים בתקופת הדחייה) כפי שאכן בתחשיבי מר יעקב פז ומשום נשמטו מתחשיבי שמאי הבעלים.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

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

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

<u>להלן תחשיב תאורטי המתקבל בהתאמה לעקרונות שבשומת הבעלים שלפיו לא נוצרה השבחה[6] עם אישורה של תב"ע נת/27/553 דהיינו ההשבחה תחושב ביחס לתוכנית נת/מק/27/553/א בלבד, כאשר המצב הקודם יחושב לפי הבינוי הקיים.</u>

שווי מצב חדש				
מהות	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ שווי
שטח עיקרי ל- 276 יח"ד	27,753	4,750	1	₪ 131,826,750
שטח מבונה עיקרי יח"ד קטנות (16 יח"ד)	1,051	4,750	1.2	₪ 5,990,700
שטח מבונה עיקרי בשימוש למרפסות	1,318	4,750	0.5	₪ 3,130,250
מועדון דיירים	146	4,750	0.3	₪ 350,550
שווי מצב מוצע ביניים				₪ 141,298,250
הפחתה בגין מגורים מעל גני ילדים ומבנה ציבור				₪ 2,700,000 (-)
הפחתה בגין הקמת 2 כיתות גן ומבנה ציבורי + 6 חניות עיליות				₪ 3,216,000 (-)
ומתקבל שווי מצב מוצע ביחס לכלל המתחם לפני דחייה				₪ 133,799,150
דחייה לתקופה של 2 שנים שיעור היוון 7% (במקום 0.87) ובהפחתה בגין גורם מורכבות (מקדם 0.9)			0.7861	₪ 105,178,823
תוספת בגין דמ"ש בגובה ₪ 3,500 לחודש לתקופת הביניים של 2 שנים בשיעור היוון של 5% וזאת ביחס ל- 72 יח"ד			1.859	₪ 5,622,859
מתקבל שווי במצב המוצע בסך של				₪ 110,801,681

שווי מצב קודם				
מהות	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ שווי
שווי מרכיב הבינוי	5,025	13,300	1	₪ 66,832,500
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	4,495	4,750	0.29	₪ 6,106,291
תוספת בגין חדרי יציאה לגג (23 X 24 יח"ד)	552	4,750	0.29	₪ 1,746,536
מחסנים (3 מ"ר X 72 יח"ד)	216	1,900	0.29	₪ 499,549
שווי מצב מוצע ביניים				₪ 75,184,876

מתקבלת השבחה בגין אישור תוכנית נת/27/553/א	₪ 35,616,804

[6] עיקרון שלא הוכח.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

יצוין כי תחשיב השווי במצב המוצע חושב על הצד הזהיר (כפי שצוין לעיל) לפיו חושבו גורמי הדחייה ביחס לכלל שווי הניצול המבוקש.

ביחס לשווי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות במצב הקודם חושבו מקדמי הדחייה עפ"י חלופת החישוב האמורה בהתאמה לתחשיבי הוועדה המקוריים כולל צמצום משך הדחייה בשים לב לפער הזמן של שנה וחצי שבין אישורה של התוכנית המאוחרת לתוכנית הקודמת וכן ההתאמה המתבקשת בגין עליית ערכי השווי של יח"ד הבנויות בשיעור של 5%.

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

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

- ✓ תחשיבי שמאי הבעלים סותרים את עקרונות פס"ד "פמיני", כאשר בהתאמה לעובדה זאת טענות אלו נדחו בהכרעת השמאי המכריע יעקב פז בפרויקט "פינו בינוי " סמוך מצפון לנשוא השומה שיזמה חברת אזורים (היזמית בנשוא השומה) ואשר מיקומו נחות במקצת ביחס למיקום נשוא השומה.
- ✓ מסקנות שמאיי הבעלים אינן נשענות על תחשיבי שווי.
- ✓ התייחסות לטענות הקיימת לדעתנו בגובה המכפיל הראוי בפרויקטים של פינוי בינוי הנטען בשומתם כמפורט להלן:

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

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

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

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

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

<u>"פרויקט דרוקר", פרויקט ימים הצעירה (שי עגנון), פרויקט זלמן שניאור ופרויקט נורדאו</u>

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

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

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

9.2.4 <u>הכרעה</u>

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

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

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

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

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

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

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

אין עוררין כי תוכנית נת/27/553 מוסיפה זכויות בניה ביחס למצב הקודם, אין עוררין כי התוכנית עומדת בפני עצמה, שאלת מימושה לא תלויה בתוכנית הבאה אלא בתנאי השוק (מחירים ואומדנים). שאלת הכדאיות הכלכלית אינה רלוונטית לסוגיית היטל ההשבחה, אלא רק לסוגיית מימוש התוכנית. ומכיוון שהתוכנית מומשה (בין אם בשל קיומה של תוכנית נוספת אשר שיפרה את הכדאיות ובין אם בשל תנאי השוק ועליית המחירים) – שכן התבקש היתר בניה, הרי שיש לבחון את קיומה של ההשבחה בכל אחת מהתוכנית בנפרד.

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

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

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

---

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

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

9.3 תכנית נת/27/553

9.3.1 מהות השבחה

9.3.1.1 שמאי המשיבה

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

9.3.1.2 שמאי המבקשת

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

9.3.1.3 הכרעה

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

9.3.2 מצב קודם

9.3.2.1 שמאי המשיבה

- ✓ השווי במצב הקודם נקבע עפ"י שווי יח"ד כבנויות כאשר השווי הנ"ל נקבע בהתאמה לעסקאות השוואה בבניינים שהוקמו לאחר שנות ה-80 (ללא גורם פוטנציאל במסלול פינוי בינוי או במסלול תמ"א 38 וללא זכויות בנייה נוספות) ובהפחתות המתבקשות בגין גיל, העדר מעלית והעדר חניה באופן שמתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ – 12,525 ₪.
- ✓ בנוסף הובאה בחשבון תוספת שווי בגין שווי היקפי הזכויות הבלתי מנוצלות הקיימות במתחם שבנדון ביחס לבינוי הקיים בחלקות עפ"י היתרים, כאשר בהתחשב בעובדה כי זכויות אלה ניתנות לניצול בתום החיים הכלכליים של הבניין כולל הצורך בהתחשבות בגורם המושע המובהק הנובע מקיום 12 יח"ד בכל בניין, הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם דחייה ל-20 שנה של 0.26[9].
- ✓ להלן פירוט השטחים הבלתי מנוצלים במתחם (בסך כולל של 4,494 מ"ר ובממוצע כ- 62 מ"ר ליח"ד):

[9] יצוין כי בפועל סך ההרחבות במתחם שהתאפשרו משנות ה-80 ועד היום הסתכמו בהרחבת יח"ד אחת בשטח של 30 מ"ר ותוספת 2 ממ"דים בשטח של 12 מ"ר כ"א.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

חלקה	ייעוד	שטח במ"ר[10]	זכויות בנייה עפ"י נת/100/ש/1[11]	סה"כ זכויות	שטח קיים עפ"י היתר	יתרת זכויות בלתי מנוצלות
516	מגורים א'	972	176%	1,705.86	813	892.86
517	מגורים ו'	973	129%	1,250.31	850	400.31
518	מגורים א'	1,171	176%	2,055.11	816	1,239.11
519	מגורים ו'	1,175	129%	1,509.88	880	629.88
520	מגורים א'	988	176%	1,733.94	816	917.94
521	מגורים ו'	984	129%	1,264.44	850	414.44
סה"כ				9,519.53	5,025	4,494.53

✓ בנוסף הובאה בחשבון תוספת שווי בגין האפשרות להקמת 24 חדרי יציאה לגג ומחסנים בשטח של 3 מ"ר לכל יח"ד וזאת במקדם דחיה של 20 שנה דהיינו 0.26.

9.3.2.2 שמאי המבקשת

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

א) זכויות הבניה

בסעיף 9.3.1 בשומת המשיבה נפלו טעויות טכניות בשטחי החלקות הנידונות, ולפיכך חישוב יתרת זכויות הבניה המוקנות והזמינות לניצול מיידי שגוי בבסיסו.

להלן יתרת זכויות הבניה בהתאם לתכנית נת/100/ש/1 העומדת לרשות המבקשת:

זכויות בניה עיקריות לפי נת/100/ש/1 מצב קודם							שטח עיקרי בהתאם להיתרי בניה	יתרת זכויות בניה שטח עיקרי				
חלקה	מס' קומות	כמות יח"ד	שטח החלקה (מ"ר)	ייעוד	סה"כ זכויות בניה עיקריות לחלקה	סה"כ זכויות בניה מוקנות לחלקה במ"ר	סה"כ בינוי קיים בהתאם להיתרי בניה	יתרת זכויות בניה לניצול	תוספת 6% בגין הריסת מבנה קיים לניצול/ יח"ד	תוספת 2.5% בגין בניית חדרי יציאה לגג	תוספת 3 מ"ר מחסן לכל יח"ד במקדם אקו' 40%	סך יתרת זכויות הבניה בחלקות
516	3	12	984	מגורים א'	167.5%	1,648.2	813	834.77	59.0	24.6	14.4	932.8
517	3	12	988	מגורים ו'	120%	1,185.6	851	335.10	59.3	24.7	14.4	433.5
518	3	12	1,175	מגורים א'	167.5%	1,968.1	840	1,128.13	70.5	29.4	14.4	1,242.4
519	3	12	1,171	מגורים ו'	120%	1,405.2	888	516.78	70.3	29.3	14.4	630.7
520	3	12	973	מגורים א'	167.5%	1,629.8	840	789.78	58.4	24.3	14.4	886.9
521	3	12	972	מגורים ו'	120%	1,166.4	830	336.10	58.3	24.3	14.4	433.1
סה"כ						9,003.3	5,063	3,940.62	375.8	156.6	86.4	4,599.38

תוספת שטח חדרי היציאה לגג מכוח תכנית נת/86/7/400:

[10] קיימת שגיאה בשומת המשיבה בעניין שטחי החלקות

[11] זכויות בסיסיות + 6% + 2.5%

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

חלקה	מס' יח"ד עליונות	שטח חדר יציאה לגג	סה"כ שטח חדרי יציאה לגג	מקדם אקו'	סה"כ זכויות בניה אקו' לחדר יציאה לגג
516	4	23	92	130%	119.6
517	4	23	92	130%	119.6
518	4	23	92	130%	119.6
519	4	23	92	130%	119.6
520	4	23	92	130%	119.6
521	4	23	92	130%	119.6
סה"כ					717.6

ב) <u>דחייה לתום חיי הכלכליים של הבניין</u>

תום החיים הכלכליים של הבניין הוערך על ידי המשיבה בכ- 80 שנים (החל משנת 1958). בהתאם לזאת, ובהתאם לגורם המושעא בחלקות, הביאו בחשבון מקדם משוקלל בשיעור של כ- 26% בגין יתרת זכויות הבניה.

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

השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הותרת הבינוי הקיים, בתוספת יתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול. כמו כן, בהתאם להוראות תכנית נת/1/ש/100 (סעיף ז' להוראות) בגין הריסת הבניינים הנדונים ובנייה חדשה, תותר תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% משטח החלקה. משכך, רק בגין תוספת זכויות אלה יש להביא בחשבון דחייה לתום חיי הכלכליים של הבניין הנדון ולא כפי שערכו שמאי המשיבה בגין מלוא יתרת זכויות הבניה. בעיון שנערך במסמכי הרישוי של בנייני המגורים המפורטים בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה עולה, כי בחלקם נבנו מרפסות סגורות וחדרי יצאה לגג.

כך למשל בהתאם להיתר בניה מס' 16912 לנכס בגו"ח 8271/119 במסגרתו הותרה הקמת חדרי יציאה לגג.

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

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

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

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

ג) <u>לסיכום</u>

בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון במסגרת שווי המצב הקודם את יתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול המסתכמת לכדי 4,901.2 מ"ר, במקדם התאמה לבינוי קיים (פחת פונקציונאלי) בשיעור של 80%, יחד עם תוספת זכויות הבניה בשיעור של 6% לאחר הריסת הבינוי, קרי, 375.78 מ"ר במקדם דחיה בשיעור 31.18% (20 שנה, 6%).

9.3.2.3 <u>תגובה לשומה נגדית</u>

א) <u>בהתייחס לשווי הזכויות הבלתי מנוצלות –</u>

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

קיום תוספת שווי זכויות מהותיות הנטענות אינו משתלב כלל עם עובדת חוסר ניצולן בפועל וזאת לאורך עשרות שנים כאשר מתוך 72 יח"ד הורחבו 3 יח"ד בלבד (מתוכן 2 יח"ד בהן נוספו ממ"דים בלבד ויח"ד נוספת בהיקף של כ-40 מ"ר).

כמו כן, העדר המימוש בפועל נובע מהקושי והמורכבות בניצול התוספות האמורות, אשר מחייבות מעבר להסכמה נרחבת של הבעלים גם ביצוע בפועל בהינף אחד (הכולל לפחות את יח"ד הנכללות בקווים האנכיים שבבניין) וכל זאת בנוסף להוצאות ההתאמה המהותיות הנדרשות בגין בנייה חדשה בצמוד לבנייה ישנה כולל צורך בשינויים בבנייה הקיימת.

יצוין בנוסף כי היקפי השטחים הנרחבים הבלתי מנוצלים כוללים אלמנט שוליות נרחב ביותר.

רלוונטית לנושא פסיקה שניתנה לאחרונה ע"י השמאי המכריע מר דוד דדון מתאריך 11/02/2022 במתחם "דפנה- ארלוזורוב- נמיר" בה קיימת התייחסות לניצול חדרי יציאה לגג (אשר מימושן בשונה מזכויות כלליות אפשרי באופן מידי ובוודאי שאינו דחוי לתום החיים הכלכליים של הבניין) ובה נקבע כי:

"זכויות בנייה תאורטיות לחדר גג ומרפסת גג, כאמור זכויות אשר יתכן כי קונה מרצון לא היה מביא בחשבון ומתן לשווי המקרקעין במצב הקודם כלל לאור המורכבות במימושם".

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

לפיכך מתבקשת המסקנה בהתייחס לפרויקט נשוא השומה לפיה ההתאמה לשווי הכלכלי הראוי בשים לב לשוני המהותי באפשרויות הניצול הינו אף פחות מהמקדם שהובא בחשבון בשומת הוועדה בשיעור של 0.26.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

9.3.2.4 <u>הכרעה</u>

א) <u>זכויות הבניה –</u>

אין עוררין כי בהתאם לתוכניות מאושרות קיימות זכויות בניה נוספות. אני דוחה את מענה המשיבה כי העדר המימוש בפועל מוכיח כי זכויות אלה אינן ישימות וע"כ יש לדחותן לתום החיים הכלכליים של הנכס, שכן רבים המקרים ברחבי הארץ בהם מבנים דומים מאותה תקופת בניה ואותו סוג בינוי מימשו את זכויות הבניה הנוספות על הקיים למרות סוג המבנה / השיתוף במקרקעין / המורכבות והקושי. העדר מימושם דה פקטו יכול לנבוע משיקולים סובייקטיביים שאין לקחתם בחשבון, או משיקולים אובייקטיבים של מגבלות בניה שיש לקחתם בחשבון. מעיון בתוכניות הבניה לצד תשריטי הבית המשותף וכן באמצעות עיון בתצלומי האוויר, ניראה כי מימוש של כ-40 מ"ר לכל יח"ד אפשרי באופן מידי במגבלת קווי הבניה. באשר ליתרת זכויות הבניה מעבר ל- 40 מ"ר אני מקבלת את עמדת המשיבה כי יש לדחותן לתום החיים הכלכליים.

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

חלקה	ייעוד	שטח חלקה במ"ר	זכויות בניה בסיס לפי נת/100/ש/1	סה"כ זכויות בסיס במ"ר	זכויות מנוצלות לפי היתר	זכויות זמינות (1)		זכיות דחויות (2)		
						זכויות בסיס לניצול מיידי[12]	תוספת חדרי גג לפי נת/86/7/400	יתרת זכויות בסיס[13]	תוספת בגין הריסת מבנים 6%	תוספת מחסנים בקומת מרתף 3 מ"ר ליח"ד
516	מגורים א'	984	167.5%	1,648.2	813	480	92	335.2	59	36
517	מגורים ו'	988	120%	1,185.6	850	335.6	92		59.3	36
518	מגורים א'	1,175	167.5%	1,968.1	840	480	92	648.13	70.5	36
519	מגורים ו'	1,171	120%	1,405.2	888	480	92	37.20	70.3	36
520	מגורים א'	973	167.5%	1,629.8	840	480	92	309.78	58.4	36
521	מגורים ו'	972	120%	1,166.4	830	336.4	92		58.3	36
סה"כ				9,003.3	5,061	2,592	552	1,350.3	375.8	216

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

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

ב) <u>דחיה לתום חייו הכלכליים של הבניין –</u>

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

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

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

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

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

9.3.3 מצב חדש

9.3.3.1 שמאי המשיבה

ג) זכויות בניה ומועדון דיירים –

הערכת השווי במצב המוצע חושבה (בהתאמה לעקרונות פס"ד אשדר) על בסיס היקף הזכויות שהותרו לניצול במתחם עפ"י התב"ע הכוללות 213 יח"ד בשטח מבונה עיקרי של 23,102 מ"ר + 402 מ"ר מועדון דיירים ב-4 בניינים בבינוי של 16-18 קומות.

ד) מקדם דחייה –

בהתייחס לגורמי הדחייה הנכללים במצב המוצע בגין קיום גורם המושע לצורך השלמת חתימות הבעלים להתקשרות עם החברה היזמית לצורך קבלת היתר (וזאת בהמשך להיקף החתימות הנרחב שהיה קיים ערב אישורה של התב"ע) וכן בגין מורכבות הפרויקט וזאת במקדם משוקלל של 0.57 (מקדם דחייה 0.67 לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון 7% X 0.85 במקדם מורכבות).

ה) שימוש ביניים –

מאידך יובא בחשבון שווי שימוש ביניים המתקבל מתקבולי שכ"ד לתקופה האמורה (72 חודשים) לפי בסיס חודשי לכל יח"ד קיימת של 3,500 ₪.

ו) עלויות הריסה ופינוי –

הובאו בחשבון עלויות הריסה לבינוי הקיים (5,025 מ"ר עיקרי + 252 מ"ר ח"מ) לפי בסיס למ"ר בסך 300 ₪.

9.3.3.2 שמאי המבקשת

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

א) זכויות בניה ומועדון דיירים –

שמאי המשיבה הביאו בחשבון בתחשיבם 402 מ"ר עיקרי לשימוש כמועדון דיירים. יודגש, כי הנ"ל אינו מהווה שטח סחיר והגדרתו היא שטח פנאי אותו לא ניתן להמיר לשטח מגורים סחיר ו/או לשווקו בנפרד, ומשכך אין להביאו בחשבון. כתימוכין לכך, שומתו המכרעת של מר יעקב פז ברח' דרך הפארק (גו"ח 7650/423) ברעננה, במסגרתה נידונה סוגיית הכללת שטח מועדון דיירים כחלק מן המצב החדש בבניין לשימושים מעורבים של מגורים ומסחר. נקבע, כי יש להפחית את השטח המיוחס עבור מועדון הדיירים ולא ליתן לו כל שווי.

בהתאם לכך, סבורה המבקשת כי אין להכליל את מועדון הדיירים בשטח של 402 מ"ר כחלק מן המצב החדש.

ב) מקדם דחייה –

תחשיב שווי המצב החדש בשומת המשיבה מביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 67% לתקופת דחייה בת 6 שנים.

בעניין זה, להלן מס' הכרעות שמאים מכריעם ביחס לפרויקטים של פינוי בינוי, בהן נקבעה תקופת דחייה ארוכה יותר ביחס לזו שקבע שמאי המשיבה.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

הכרעות בנוגע לתכנית גב/413					
שמאי מכריע	מועד שומה	גו"ח	כתובת	שנות דחייה	שיעור היוון
עומר סרחאן	29/03/2020	6162/45	ההסתדרות 20	10	6%
בועז קוט	07/12/2020	6163/73	ההסתדרות 37	8	6%
בועז קוט	07/12/2020	6163/71	המאבק 61	10	6%
בועז קוט	15/12/2020	6163/73	ההסתדרות 35	8	6%
הכרעות בנוגע לתכנית גב/589 למועד קובע 01/01/2018					
שמאי מכריע	מועד שומה	גו"ח	כתובת	שנות דחייה	שיעור היון
אריה אריאל	16/07/2019	6162/160	ההסתדרות 4	7	6%

להלן הכרעות נוספות לעניין היקף הדחייה הראוי:

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

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

ג) <u>שימוש ביניים –</u>

לגישת שמאי המשיבה במהלך תקופת הדחייה יש להביא בחשבון תוספת שווי בגין שימוש ביניים בדירות הבנויות המסתכם לסך של 15,348,893 ₪.

יצוין, כי שווי שימוש הביניים כפי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה, הינו בהתעלם מהיקף ההוצאות החלות על היזם. ברי לכל, כי ככל ובחרו להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים, חזקה עליהם לנכות משווי המצב החדש את הוצאות העברת דיירים (דו-כיווני), תשלום דמי שכירות במהלך הבניה וכיוצ"ב.

כתימוכין לעניין זה, שומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע, מר אלי כהן, לנכס הממוקם ברחוב לוי אשכול 139 (גו"ח 6497/203) בקרית אונו, במסגרתה הועלתה סוגיית תוספת השווי בגין שימוש הביניים במהלך תקופת הדחייה בפרויקט פינוי בינוי.

להלן קטע רלוונטי מהחלטתו:

> "אקדים ואומר - לא קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים ולפיה יש להביא בחשבון את תרומת הבינוי בתקופת הביניים עד למימוש הזכויות.
>
> מדובר בדירות מגורים הנמצאות בבעלות בעלי זכויות שרכשו את זכויותיהם בתמורה מלאה ונמצאים בהמתנה עד למימוש הפרויקט. בתקופת הביניים ממשיכים הדיירים ליהנות מהדירות שבבעלותם ובתקופת הבניה יאלצו להתגורר במקום חלופי. מימון הדיור הזמני הינו כחלק מעלות הפרויקט. עלות

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

דיור זמני יכולה להיות רלוונטית אלא שבמשך זמן הדחיה שהובאה בחשבון בחישוב ההשבחה קיימת לכאורה הכנסה מדמי שכירות לאורך תקופת הדחיה. כשם שלא הובאה בחשבון הכנסה מדמי השכירות בתקופת הבינים הראשונה עד להריסת המבנים, כך לא הובאה בחשבון עלות דמי השכירות לתקופת הביניים הנוספת עד לקבלת הדירות. בתמורה לכך, באה לידי ביטוי הדחיה בשווי החדש המשקפת דחיית התמורה בשווי החדש עד לסיום הפרויקט.

...

במקרה הנדון, אני סבור כי כפי שנקבע שאין להביא בחשבון היוון דמי השכירות בגין התקופה שבין הריסת המבנים ועד סיום בנייתם, כך אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות עד להריסת הדירה."

בהתאם למקובץ לעיל, המבקשת סבורה כי ההוצאות הנ"ל מתקזזות אל מול ההכנסות משימוש הביניים במהלך תקופת הדחייה, לפיכך אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין שימוש ביניים.
זאת ועוד, תוספת השווי בגין שימוש ביניים לה טוענים שמאי המשיבה בתקופה הזהה לתקופת הדחייה הינה שגויה בבסיסה ואינה עולה בקנה אחד עם החלטות שמאים מכריעים. ככל ובחרו שמאי המשיבה להביאה בחשבון חזקה עליהם להביאה לתקופה הקצרה מתקופת הדחייה, לפחות בחצי שנה.

ד) <u>עלויות הריסה –</u>

בתחשיב שווי המצב החדש, הביאו בחשבון שמאי המשיבה עלויות הריסה בסך של 1,583,100 ₪ אותן חישבו בהתבסס על היקף שטחים בנויים בסך 5,277 מ"ר במכפלת 300 ₪/מ"ר.
בחישוב הפחתת עלויות הריסה יש להביא בחשבון את השטח ברוטו הבנוי בחלקות הנידונות ולא את שטח דירות המגורים בלבד. מעיון בהיתר בניה מס' 20200271 מיום 15/06/2022, הותרה הריסתם של 6 בנייני המגורים הקיימים במתחם בשטח של 7,000 מ"ר.
מכאן סבורה המבקשת כי יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש, היקף שטחים להריסה בסך 7,000 מ"ר ובמכפלת 300 ₪/ מ"ר על הצד הזהיר, קרי, סה"כ 2,100,000 ₪ עלויות הריסה ופינוי.

9.3.3.3 <u>הכרעה</u>

א) <u>זכויות בניה ומועדון דיירים</u>

על פי הזכויות בתכנית נת/27/553 הובאו בחשבון שטחים עיקרים להקמת 213 יח"ד בהיקף של 23,102 מ"ר.
התכנית מקנה זכויות בניה נוספות בהיקף של 402 מ"ר אשר לפי סעיף 12.2 לתקנון התוכנית ישמשו כשטח משותף לרווחת הדיירים לשימושים כגון: חדרי כושר, ספא, חדרי משחק לילדים וכיו"ב. מכיוון ששטח זה אינו סחיר ומהווה חלק בלתי נפרד מהשטחים המשותפים המשמשים את כלל הדיירים במבנה, הרי שאני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי אין מקום להביאו בחשבון בנוסף לשטחים הדירתיים.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

ב) <u>מקדם דחייה –</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם דחייה של 6 שנים לפי 7% וכן הפחתה נוספת של 0.85 בשל מורכבות הפרויקט והמושע. שמאי המבקשת הציגו הכרעות של שמאים מכריעים אשר קבעו מקדם דחייה של 8-10 שנים לפי 6% ללא הפחתה בגין מורכבות פרויקט ומושע. כהערת ביניים אציין כי שתי הגישות מביאות לאותו מקדם דחייה.

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

ג) <u>שימוש ביניים –</u>

בהתאם לפס"ד אשדר, קבע בית המשפט כי במצב החדש יש לשום את הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התוכנית המשביחה, וכי שיטה זו מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, כדוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה.

עלות שכ"ד משולמת ע"י היזם אולם התועלת ניתנת לבעלי הדירות, וע"כ אני מקבלת את עמדת המבקשת כי אין מקום להביא בחשבון היוון דמי שכירות לא עבור התקופה שבין אישור התוכנית להריסת המבנה ולא עבור התקופה שבין הריסת המבנים ועד סיום בנייתם.

ד) <u>עלויות הריסה</u>

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

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

לאור זאת הנני מקבלת את הסכמת הצדדים בדבר עלות ההריסה בסך 300 ₪/מ"ר נכון למועד הקובע.

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

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

ה) <u>מרפסות ומחסנים</u>

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

9.3.4 מסד נתונים וערכי שווי

9.3.4.1 שמאי המשיבה

א. שווי מ"ר בנוי –

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

גוש	חלקה	יום המכירה	תמורה	שנת בניה	חד'	שטח במ"ר אקו' (ללא זכויות בניה נוספות)	שווי מ"ר בנוי	התאמה לנשוא השומה (גיל, העדר מעלית והעדר חניה בשיעור של 20%-)
8274	119	10/01/2018	₪ 1,475,000	1988	4	99	₪ 14,899	₪ 11,919
8274	102	06/03/2018	₪ 1,390,000	1981	3	95	₪ 14,632	₪ 11,705
8274	665	04/03/2018	₪ 1,630,000	1993	4	92	₪ 17,717	₪ 14,174
8274	698	04/10/2018	₪ 1,470,000	1990	3	85	₪ 17,294	₪ 13,835
8274	103	13/08/2018	₪ 1,470,000	1982	4	107	₪ 13,738	₪ 10,991
ממוצע							₪ 15,656	₪ 12,525

להלן עסקאות נוספות למ"ר בנוי שהוצגו בפסיקת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגו"ח 8274/689 רח' רבי עקיבא 32 (בבניינים שהוקמו בשנת 1996):

תאריך עסקה	כתובת	מס' חלקה ודירה	שטח	חדרים	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
18/01/2018	סוקולוב 23	707-22	98	4	6	₪ 1,670,000	₪ 17,041
05/09/2018	עקיבא 32 א'	698-19	94	4	5	₪ 1,680,000	₪ 17,872
26/10/2018	עקיבא 32 א'	698-13	121	5	4	₪ 1,750,000	₪ 14,463
06/12/2018	עקיבא 36	705-2	115	5	1	₪ 1,799,999	₪ 15,652
18/12/2019	עקיבא 32 א'	698-8	96	4	2	₪ 1,550,000	₪ 16,146
24/02/2020	עקיבא 36	705-10	115	5	3	₪ 1,700,000	₪ 14,783
18/05/2020	עקיבא 32 א'	698-5	126	5	2	₪ 1,730,000	₪ 13,730
21/12/2020	עקיבא 36	705-14	116	5	4	₪ 1,710,000	₪ 14,741
ממוצע							₪ 15,554

בהתאמה לנ"ל נקבע שווי מ"ר בנוי בנכס נשוא השומה לתאריך הקובע 10/03/2018 כולל התאמות המתבקשות בגין גיל המבנה, העדר מעלית וחניה בסך של 12,525 ₪.

ב. שווי מ"ר מבונה –

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

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

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

9.3.4.2 <u>שמאי המבקשת</u>

א. <u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u> –

לגישת המשיבה שווי מ"ר בנוי בנכס הנידון הינו בסך של 12,525 ₪/מ"ר.

שמאי המשיבה אינם קוהרנטיים בחוות דעתם המופקת לאותו פרויקט ולאותו מועד קובע. כך למשל, בשומת המשיבה מיום 11/11/2021 שנערכה לגו"ח 8274/518/5 נקטו שמאי המשיבה בשווי מ"ר בנוי בסך של 15,500 ₪/ מ"ר, בעוד שבמימוש הנדון הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של 12,252 ₪/מ"ר, וזאת תוך ששימוש כמעט באותם נתוני השוואה ולאותו מועד קובע, קרי 10/03/2018.

בהתאם לאמור לעיל סבורה המבקשת, כי שימוש בערכי שווי שונים ביחס לאותו מתחם פינוי – בינוי וביחס לאותן תוכניות, אינו סביר וחוטא לעיקרון גביית מס אמת והתעשרות הומ"ק שלא כדין.

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

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

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

ב. <u>שווי מ"ר מבונה במצב חדש</u> –

המבקשת מברכת על התבססות על שומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע מר אלי כהן לנכס הממוקם ברח' הרב קוק "פרויקט אנדריוס" (גו"ח 8271/130 מגרש ממס' 3) בה קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 4,500 ₪/מ"ר למועד 7/4/2017. יחד עם זאת, השווי שנקבע בה מגלם שטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ- 95 מ"ר וקומה ממוצעת 12.

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

9.3.4.3 <u>הכרעה</u>

א. <u>שווי מ"ר בנוי</u> –

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

להלן ניתוח העסקאות:

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה	שנת בניה[14]	חד'	שטח[15]	מרפ'	מחסן	חניה[16]	מ"ר אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו' מתואם ב- ₪
1	21/03/2017	8274/655/1	טרומפלדור 17	₪ 1,650,001	1993	4.5	106	5	אין	חיצונית	109	14,000
2	25/04/2017	8274/698/15	רבי עקיבא 32	₪ 1,490,000	1997	3	91	9	אין	חיצונית	96	14,311
3	05/12/2017	8274/118/9	בארי 73	₪ 1,545,000	1985	4	100	אין	אין	חיצונית	100	14,190
4	08/12/2017	8274/117/10	בארי 75	₪ 1,509,998	1981	4	92	אין	אין	חיצונית	92	15,062
5	10/01/2018	8274/119/9	בארי 71	₪ 1,475,001	1987	4	91	אין	אין	חיצונית	91	14,861
6	04/03/2018	8274/665/12	שרת 1	₪ 1,630,000	1991	4	85	7	2	חיצונית	89	16,797
7	06/03/2018	8274/773/9	רבי עקיבא 46	₪ 1,625,000	1996	4.5	100	7	אין	מקורה	104	14,355
8	06/05/2018	8274/654/13	שדה יצחק 11	₪ 1,640,000	1994	5	105	5	אין	חיצונית	108	14,042
9	22/05/2018	8274/654/4	שדה יצחק 11	₪ 1,555,000	1994	5	105	5	10	חיצונית	112	12,812
10	05/09/2018	8274/698/19	רבי עקיבא 32	₪ 1,680,000	1997	4	91	7	אין	חיצונית	95	16,377
11	04/10/2018	8274/698/16	רבי עקיבא 32	₪ 1,470,000	1997	3	91	9	אין	חיצונית	96	14,111
12	26/10/2018	8274/698/13	רבי עקיבא 32	₪ 1,750,000	1997	5	124	6	אין	מקורה	127	12,636
13	01/11/2018	8274/105/12	בארי 77	₪ 1,515,000	1992	5	107	4	אין	מקורה	109	12,669
14	31/01/2019	8274/667/9	בארי 81	₪ 1,560,000	1991	4	96	5	אין	חיצונית	99	14,552
15	21/02/2019	8274/658/4	בארי 62	₪ 1,665,000	1994	5	105	7	אין	מקורה	109	14,044
16	21/06/2019	8274/76/7	שרת 9	₪ 1,555,002	1982	4	87	3	אין	מקורה	89	16,034
17	10/09/2020	8274/107/8	שד' ויצמן 102	₪ 1,490,000	1985	3	93	אין	אין	חיצונית	93	14,695
18	09/12/2020	8274/107/9	שד' ויצמן 102	₪ 1,360,000	1985	4	94	אין	אין	מקורה	94	13,121
ממוצע												₪ 14,400

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

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

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

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

ב. <u>שווי מ"ר מבונה</u> –

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

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	מס' קומות	מס יח"ד	מגלם מרפסת	מגלם מחסן
בצלאל קציר	8271/130	02/03/2016	₪ 4,500	20	78	כן	כן
אלי כהן	8271/130	07/04/2017	₪ 4,500	26	102	כן	כן
דורית פריאל	8231/253	25/10/2017	₪ 5,000	8	8	לא	כן
עומר סרחאן	8231/90	04/01/2018	₪ 4,300	9	9	כן	לא[17]
ארז כהן	8267/375	09/04/2018	₪ 4,200	8	15	כן	כן
משה נדם	8231/143	13/08/2018	₪ 4,300	4	4	לא	לא

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

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

9.3.5 <u>תחשיב השבחה</u>

9.3.5.1 <u>שמאי המשיבה</u>

שווי מצב קודם				
מהות	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה/ בנוי	מקדם שווי	סה"כ שווי
שווי מרכיב הבנוי	5,025	₪ 12,525	1	₪ 62,938,125
תוספת יתרת זכויות בלתי מנוצלות	4,495	₪ 4,500	0.26	₪ 5,226,618
תוספת חדרי יציאה לגג	552[18]	₪ 4,500	0.26	₪ 1,350,657
מחסנים	216[19]	₪ 4,500	0.26	₪ 349,036
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 69,864,436

שווי מצב חדש				
מהות	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ שווי
שטח מבונה עיקרי (ל-213 יח"ד)	23,102	₪ 4,500	1	₪ 103,959,000
מועדון דיירים	402	₪ 4,500	0.3	₪ 542,700
שווי מצב מוצע ביניים				₪ 104,501,700

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

[18] 23 מ"ר X 24 יח"ד

[19] 3 מ"ר X 72 יח"ד

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

שווי מצב חדש				
מהות	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ שווי
הפחתה בגין עלויות הריסה	5,277	₪ 300		₪ 1,583,100 -
סה"כ שווי מצב חדש מוצע לפני הפחתות				₪ 102,918,600
הפחתה בגין דחייה ומורכבות במקדם משוקלל			0.5695	₪ 58,612,143
תוספת בגין דמ"ש בגובה של ₪ 3,500 לחודש לתקופת הביניים של 6 שנים בשיעור היוון של 5% וזאת ביחס ל-72 יח"ד			5.076	₪ 15,348,893
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 73,961,036

השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 73,961,036
שווי מצב קודם	₪ 69,864,436
סה"כ השבחה	₪ 4,096,600

9.3.5.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בשומת המבקשת נטען כי אין כדאיות וכי התכנית אינה משביחה ובמהלך הדיון הוצג ע"י שמאי המבקשת תחשיב המבוסס על עקרונות התחשיב בשומתו של יעקב פז בעניין גו"ח 8274/562-564 ונמצא כי ההשבחה הינה שלילית.

9.3.5.3 <u>הכרעה</u>

שווי מצב קודם					
שטח בנוי קיים / יתרת זכויות הבניה [20]	שטח	שווי מ"ר מבונה/ בנוי	מקדם שווי	מקדם דחייה/ התאמה לבינוי קיים	סה"כ שווי ב- ₪
שווי מרכיב הבנוי	5,061	₪ 14,000	1	1	70,854,000
זכויות בסיס בלתי מנוצלות לבינוי על הקיים	2,592	₪ 4,200	1	0.7	7,620,480
יתרת זכויות בסיס בלתי מנוצלות	1,350.3	₪ 4,200	1	0.31	1,768,326
תוספת 6% בגין הריסת מבנים	375.78	₪ 4,200	1	0.31	492,114
תוספת חדרי יציאה לגג	552 [21]	₪ 4,200	1.25	0.7	2,028,600
מחסנים	216 [22]	₪ 4,200	0.4	0.31	113,148
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 82,876,667

[20] חישוב שטחי יתרת זכויות הבניה מפורט בסעיף 9.3.2.4

[21] 23 מ"ר X 24 יח"ד

[22] 3 מ"ר X 72 יח"ד

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי 213 יח"ד	23,102 מ"ר	1	23,120 מר"א
ממ"דים	2,663 מ"ר	פטור	
מרפסות	2,556 מ"ר	0.5	1,278 מר"א
מחסנים	1,278 מ"ר	0.4	551 מר"א
סה"כ שטח אקו'			24,891 מר"א
שווי מ"ר מבונה אקו'			4,200 ₪
סה"כ שווי מצב חדש ללא ממ"דים (לפני התאמות)			104,543,040 ₪
עלויות הריסה	5,208 מ"ר	300 ₪	1,562,400 ₪ (-)
סה"כ ביניים			102,980,640 ₪
דחייה	6 שנים	6%	0.7050
סה"כ שווי מצב חדש			72,597,288 ₪

השבחה	
שווי מצב חדש	72,597,288 ₪
שווי מצב קודם	82,876,667 ₪
סה"כ השבחה	אין השבחה

9.4 **תכנית נת/מק/27/553/א'**

9.4.1 מהות ההשבחה

9.4.1.1 שמאי המשיבה

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

- ✓ התוכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים וזאת כהמשך לטבלת איזון קיימת.
- ✓ הגדלת מס' יח"ד מ-213 יח"ד ל- 292 יח"ד דהיינו תוספת 79 יח"ד (במסגרת היח"ד שנוספו נכללות 16 יח"ד קטנות).
- ✓ תוספת שטח עיקרי למגורים מ-23,102 מ"ר ל- 30,076 מ"ר דהיינו תוספת שטח עיקרי 6,974 מ"ר.
- ✓ שינוי בינוי מ-2 בניינים בני 16 קומות + 2 בניינים בני 18 קומות (סה"כ 4 בניינים במצב הקודם) ל- 3 בניינים בני 24 קומות, שמשמעותם עלייה ממוצעת משוקללת בגובה ב- 7 ק'.
- ✓ יצוין עפ"י בקשה להיתר בהתאמה לבינוי המוצע מתקבלת צפיפות של 5 יח"ד ב-16 קומות בניין (B3) ו-4 יח"ד ביתר הקומות האופייניות וזאת לעומת צפיפות ממוצעת במצב קודם של כ- 3.1 יח"ד.

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

- ✓ נוספה מטלה ציבורית לבניית 2 כיתות גני ילדים ומבני ציבור ברמת מעטפת בשטח עיקרי של 430 מ״ר עיקרי + ש״ש + 6 חניות עיליות (כולל שטח לקירוי חצרות גני ילדים בהיקף של 400 מ״ר).
- ✓ בשים לב למועד אישור הבקשה להיתר הובא בחשבון ביחס למצב המוצע מקדם דחייה לתקופה של שנתיים (לעומת 3.5 שנים במצב קודם), כאשר ביחס למרכיב המורכבות הובא בחשבון במצב המוצע מקדם 0.9 (לעומת 0.85 במצב הקודם וזאת בשים לב לתוספת הזכויות המהותית בשיעור של 30% שהגבירה בצורה מהותית את האטרקטיביות של הפרויקט שמשמעותה בין היתר הקטנת ההתנגדויות) באופן הנ״ל מתקבל מקדם הפחתה משוקלל במצב המוצע בשיעור של 0.79.

9.4.1.2 <u>שמאי המבקשת</u>

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

תחשיב השווי במצב הקודם נערך בהתבסס על שווי דירת המגורים הבנויה, בתוספת זכויות הבניה הזמינות לניצול התורמות לשווי מכוח תכנית נת/100/ש/1 ותכנית נת/400/7/86. נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון אינם מגלמים פוטנציאל מכוח תכנית תמ״א 38, עליהם נערכו ההתאמות הנדרשות למאפייני הבינוי הקיים.

תחשיב שווי במצב החדש נערך בהתאם ל״גישה הקלאסית״, קרי, בהתבסס על היקף שטחי הבניה בבקשה להיתר מס׳ 20200273, תוך התחשבות בעלות הקמת מבני ציבור, עירוב שימושים, דחייה, עלויות הריסה ומושעא.

9.4.1.3 <u>הכרעה</u>

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

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

כפי שנקבע בהכרעתי לעיל לעניין הרצף התכנוני תבחן ההשבחה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון כקרקע ריקה ופנויה[23] נכון למועד הקובע לאישור תכנית נת/מק/27/553/א׳.

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

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

9.4.2 מצב קודם

9.4.2.1 שמאי המשיבה

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

א. זכויות בניה ומועדון דיירים –

במצב הקודם קיימת אפשרויות ניצול של 213 יח"ד בשטח מבונה עיקרי של 23,102 מ"ר + 402 מ"ר מועדון דיירים בבינוי הכולל 4 בניינים בבינוי של 16 ו-18 קומות.

ב. דחייה –

בגין קיום גורם המושע לצורך השלמת חתימות הבעלים להתקשרות עם החברה היזמית לצורך קבלת היתר (וזאת בהמשך להיקף החתימות הנרחב שהיה קיים ערב אישורה של התב"ע) וכן בגין מורכבות הפרויקט

← 0.663 מקדם משוקלל = 0.78 מקדם דחייה (3.5 שנים בשיעור היוון 7%) X 0.85 מקדם מורכבות.

ג. שימוש ביניים –

שווי שימוש ביניים מתקבולי שכ"ד לתקופה של 42 חודשים לפי בסיס חודשי לכל יח"ד קיימת בסך 3,500 ₪.

9.4.2.2 שמאי המבקשת

המבקשת דוחה את תחשיב המשיבה על עקרונותיו וזאת מהסיבות הבאות:

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

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

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

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

א. מועדון דיירים –

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

יודגש, כי תחשיב המשיבה נערך בצורה לא קוהרנטית במסגרת תחשיבו לתכנית נת/27/553 שם את מלוא שטחי הבניה למועדון דיירים במסגרת המצב החדש. אולם, ביחס למצב הקודם של תכנית נת/27/553/א' הנידונה הביא בחשבון אך ורק את היקף השטחים אשר התבקשו בבקשה להיתר בהיקף של 246 מ"ר.

ב. מקדם דחייה –

שמאי המשיבה הביאו בחשבון תקופת דחייה בת 3.5 שנים בשיעור היוון 7%. בלתי סביר כי תובא בחשבון תקופת דחייה ארוכה יותר במצב הקודם – 3.5 שנים, לעומת תקופת הדחיה במצב החדש – שנתיים. זאת לאור העובדה, כי במסגרת המצב החדש נוספו 79 יח"ד, היקף שטחים של כ-6974 מ"ר/ עיקרי למגורים, מטלות ציבוריות להקמת 2 גני ילדים והקמת מוסד ציבורי ועוד

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

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

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

9.4.2.3 <u>הכרעה</u>

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

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

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

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

ב) <u>מקדם דחייה –</u>

הובא בחשבון מקדם דחייה לפי 2.5 שנים בשיעור של 6%.

ג) <u>דמי שכירות לשימוש ביניים –</u>

לא הובא בחשבון כפי שהוסבר בסעיף 9.3.3.3.

ד) <u>מרפסות ומחסנים</u>

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

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

9.4.3 מצב חדש

9.4.3.1 שמאי המשיבה

אפשרויות הניצול יחושבו בהתאמה לניצול המבוקש בהיתר הבנייה (המהווה מימוש חלקי) כדלהלן:

שטח עיקרי	שטח עיקרי למרפסות (מעבר ל-12 מ"ר)	שטח מרפסות (12 מ"ר ליח"ד)	מועדון דיירים	מבני ציבור
28,604	1,318	3,504[24]	246	430

א) תוספת בגין יחידות קטנות

הובאה בחשבון תוספת שווי בשיעור של 20% ביחס ל-16 יח"ד קטנות בשטח של 65.72 מ"ר כ"א ובסה"כ שטח עיקרי בהיקף של 1,051 מ"ר.

ב) תוספת קומות

הובאה בחשבון עליית השווי בגין שינוי בינוי הכולל תוספת גובה ממוצעת של 3.5 קומות (17 קומות בבינוי במצב הקודם לעומת 24 קומות במצב מוצע).

שיוערך לפי בסיס של 15,000 ₪ ליח"ד 292 X יח"ד 3.5 X ק' = 15,330,000 ₪

מענה לשומה הנגדית - התייחסות לתוספת שווי בגין הגבהת הבניין ל-24 ק' עפ"י נת/27/553/א' לעומת 17 ק' במצב קודם – טיעון שמאי הבעלים לפיו, מאחר ונתוני השוואה הינם מבניינים של 24 ק' אין מקום לקביעת הבדלי שווי כלשהם ביחס לבינוי קודם של 17 ק', הינו שגוי במהותו כאשר לכל היותר (גם אם נקבל תאורטית את התייחסות המסד השוואה לבינוי של 24 ק') יש להפחית את הפרשי השווי (בשיעור של 3.5 קומות ביחס לכלל שטח הבניין) ביחס למצב הקודם מנתוני השוואה שהוצגו.

יודגש שיעורי העלייה בין קומה לקומה המתקבלים עפ"י מסד עסקאות שנקשרו במתחם "ויצמן סוקולוב" הממוקם בקרבה מצפון לנכס נשוא השומה וששוויו נמוך יחסית לנשוא השומה מתקבלת עליית השווי בין קומה לקומה כמפורט להלן למועד 2022 בגובה של כ- 22,600 ₪, כאשר בניכוי מע"מ רווח יזמי והתאמה לזמן ומיקום מתקבלת עליית שווי מתבקשת בשיעור של 15,000 ₪.

גם בדו"ח האפס נקבעה עליית שווי בין קומה לקומה של 15,000 ₪ ובניכוי מע"מ ורווח יזמי 15% מתקבלת עליית שווי בין קומה לקומה בסך 11,150 ₪ כאשר מנגד שומתו לא כוללת הפחתה בגין הגדלת הצפיפות ל- 5 יח"ד במס' קומות שחושבה בשומת הוועדה.

ג) צפיפות קומתית

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

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

מענה לשומה הנגדית - הבינוי המוצע הכולל 3 בניינים לעומת 4 בניינים במצב הקודם, יוצר חיסכון מהותי בעלויות ההקמה הנובע הן מהקטנת היקף שטחי השירות העיליים (ביחס להיקף השטחים העיקריים) בשיעור של 1% ובנוסף לחיסכון הנובע מביטול לובי, מעליות ועוד, וזאת בשיעור מקורב של כ-2,000,000 ₪, כאשר בתחשיבי שומת הוועדה חושבה בנוסף ועל הצד

[24] למרות המוצג לעיל, שטח זה לא הובא בחשבון בתחשיב של שמאי המשיבה.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

המרחיב הפחתת שווי בגין הגדלת הצפיפות (בשיעור של 25,000 ₪ ליחידה ביחס ל-80 יח״ד הכלולות ב-16 קומות המכילות 5 יח״ד בכל קומה המהווה הפחתה בשווי בשיעור של 4.7% ו 15,000 ₪ ל-5 ביחס ליתרת 200 יח״ד האופייניות המכילות 4 יח״ד בקומה) – התואמת שיעורי הפחתה שנקבעו בשומות מכריעות בגין הגדלת הצפיפות כגון:

- בשומתו של אריה אריאל בגו״ח 8216/20 מגרש 405 בשכונת אגמים, בנתניה נקבע תוספת בשיעור של 2% מ- 5 יח״ד ל – 4 יח״ד.
- בשומתו של אלי כהן בגו״ח 4245/28,33 בתמ״ל/1037 בבאר יעקב נקבעה הפחתה בשיעור של 10% ביחס ליח״ד החמישית בלבד שמשמעותה הפחתה ממוצעת קומתית של 2%.

יוער כי בדו״ח האפס לא הובאה בחשבון הפחתת שווי בגין קומות המכילות 5 יח״ד וזאת ביחס לשווי יח״ד הממוקמות בקומות הכוללות 4 יח״ד.

ד) <u>עירוב שימושים</u>

הובאה בחשבון הפחתת שווי בגין התרת גני ילדים ומבני ציבור מתחת לבניינים B2 ו- B3 בהיקף של 430 מ״ר עיקרי + 600 מ״ר חצרות מקורות. הפחתה תחושב ביחס ל- 90 יח״ד[25] בשיעור של 5%[26] משווי יח״ד ממוצעת של 600,000 ₪ = (2,700,000 ₪).

מענה לשומה הנגדית - בגין קיום גן ילדים ומבנה ציבור בהיקף שולי של 430 מ״ר הממוקמים בקומת הקרקע ב- 2 מתוך 3 בניינים נקבעה בשומת הבעלים הפחתה ביחס לכלל הפרויקט הכולל שטחים עיקרים בהיקף כולל של 30,076 מ״ר מקדם הפחתה בשיעור של 5% שמשמעותה הכספית מסתכמת בכ- 6,400,000 ₪.

הפחתה זו הינה ללא כל התאמה ביחס להיקף השולי של שטחי הציבור ולמידת השפעתם על שווי הפרויקט יצוין כי ההפחתה בשומת הוועדה בגין השימוש המעורב המסתכמת בשיעור של 5% ביחס ל- 90 יח״ד הממוקמות ב- 10 הקומות הראשונות ב- 2 הבניינים בהם קיימים מבני הציבור המסתכמת בסך 2,700,000 ₪ הינן מעבר למתבקש (וזאת נוכח מסד נתוני המכירות והן מקביעת ערכי השווים בדו״ח האפס, ולעובדה כי למעשה אין לקיום גן ילדים השפעה שלילית על שווי הדירות ואף להפך).

ה) <u>הגדלת צפיפות ליתרת יח״ד</u>

הפחתה בגין צפיפות ביחס ליתרת יח״ד[27]

15,000 ₪/ ליח״ד X 200 יח״ד[28] = (3,000,000 ₪).

[25] 10 קומות ראשונות בכ״א מ- 2 הבניינים הכוללות ניצול קומתי של 4.5 יח״ד = 90 יח״ד.

[26] בשומת המשיבה ביחס לשיעור הפחתה זה מתאריך 11/11/2021 חלה טעות סופר שלפיה חושבה השבחה בשיעור של 8%.

[27] מקומה ממוצעת של 3.1 יח״ד (66 קומות בנטרול 4 קומות מיוחדות / 205 יח״ד אופייניות) ל – 4 יח״ד.

[28] 292 יח״ד – 80 יח״ד (ניצול ב- 16 קומות בבניין B3) – 12 יח״ד פנטהאוז (ב- 6 קומות) = 200 יח״ד.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

9.4.3.2 <u>שמאי המבקשת</u>

להלן התייחסות לנקודות העולות מעיון בתחשיב המשיבה:

א) <u>מקדם יח"ד קטנות</u>

בשומתו המכרעת של מר אלי כהן שנערכה לתכנית תמ"ל/2001 במסגרתה נקבע, כי 20% מהיקף היחידות יהיו דירות קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד, על כן סבורה המבקשת כי ערכי השווי מגלמים משכבר את שוויין של יח"ד הקטנות.

ב) <u>תוספת קומות</u>

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

ערכי השווי אותם הביאו בחשבון שמאי המשיבה מבוססים על שומתו המכרעת של מר אלי כהן (גו"ח 8217/130) בה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 4,500 ₪/מ"ר מבונה המגלם קומה ממוצעת 12 בדומה לקומה הממוצעת בתכנית הנידונה. בהתאם לזאת, תוספת השווי בה נוקט שמאי המשיבה מובילה בהכרח להתעשרותה של הוועדה המקומית שלא כדין. יאמר, כי ככל ונתוני ההשוואה היו מגלמים קומה ממוצעת נמוכה יותר מאשר בפרויקט הנדון, אזי היה מקום לבצע התאמות לקומה ממוצעת.

מכל האמור לעיל, סבורה המבקשת כי אין להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה תוספת שווי עבור הגבהת מס' הקומות במבני המגורים בפרויקט.

ג) <u>עירוב שימושים</u>

בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20200273, בבניינים B2 ו- B3 עתידה להיבנות קומת קרקע וקומת ביניים בייעוד למבני ציבור – 2 גני ילדים בתוספת חצרות צמודות ומוסד ציבורי. יודגש, כי נתוני ההשוואה בשומת המשיבה אינם מגלמים כלל עירוב שימושים ומשכך נדרשת התאמתם למאפייני הפרויקט הנדון.

בהתחשב בבינוי המוצע, הכולל קומת קרקע וקומת ביניים (בשלמות) בשימושים שאינם למגורים, כניסות ויציאות נפרדות ולובי נפרד לכל שימוש. גורם ההפרעה הנוצר כתוצאה מעירוב השימושים בא לידי ביטוי לא רק ביחס לחלק מדירות המגורים, אלא ביחס לכלל שטחי הפרויקט. ניתן למנות גם השפעתו של גורם ההפרעה, ביחס לשטחי החצר בפרויקט, תנועת רכבים ערה בעל הקרקע, השפעה על תנועת הרכבים בתת הקרקע, ועוד.

להלן מס' שומות מכריעות בהן נקבע שיעור הפחתה בגין עירוב שימושים:

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

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

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

9.4.3.3 הכרעה

שמאי המשיבה חישבו את השווי הכולל של כל אחד ממצבי התכנון כפונקציה של שטחי הבניה, ובמצב החדש קיזז או הוסיף אומדן השווי של כל שינוי ושינוי ביחס למצב הקודם, בין אם השפעתו חיובית (כגון תוספת קומות, דירות קטנות) ובין עם השפעתו שלילית (כגון הגדלת צפיפות). בשיטה זו עלולים לפספס השפעות שליליות או חיוביות[29].

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

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

להלן הנחות היסוד שנלקחו בחשבון במודל שערכתי:

א) מקדמי גודל הדירה / שוליות

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

עד 80 מ״ר -	1.2
95-130 מ״ר -	1
131 – 150 מ״ר -	0.95
מעל 151 מ״ר -	0.9

ב) תוספת קומות

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

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

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

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

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

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

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

בבדיקה שערכתי בדבר עירוב שימושים של מסחר ומגורים[30] נמצא כי בכל המקרים שנבדקו אין לקיומו של המסחר בקומת הקרקע השפעה על שווי המגורים. באשר למבנה ציבור וגני ילדים, הנני מקבלת באופן חלקי את הסכמת הצדדים לגבי ההפחתה וזאת בשל מורכבות תיאום הביצוע עם הרשויות והכנסת גורם שלישי (העירייה) לתכנון וביצוע הפרויקט.

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

ד) <u>צפיפות וצפיפות קומתית</u>

במצב החדש במרבית הקומות 4 יח"ד בקומה, מבנה 3 עד קומה 16 5 יח"ד בקומה, ו2 הקומות העליונות 2 יח"ד בקומה. במצב הקודם, התמהיל יותר מגוון, מרבית הקומות בנות 3 יח"ד לקומה, בחלקן 4 יח"ד בקומה, ב- 2 קומות עליונות 2 יח"ד לקומה ובמבנה אחד 1 יח"ד עליונה.

להלן מקדמי צפיפות קומתית:

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

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

ה) <u>מקדם דירות גג</u>

לדירות הגג ניתן מקדם 1.2.

ו) <u>לסיכום</u>

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

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

[30] ראה שומה מכרעת בגו"ח 10572/371

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

9.4.4 מרפסות ומרפסות פתוחות

9.4.4.1 שמאי המשיבה

שינוי הבינוי המוצע (3 בניינים לעומת 4) שמשמעותו בשים לב לבקשה להיתר (הכוללת 12 יח"ד מיוחדות במצב קודם) תוספת 4 יח"ד במצב המוצע ששווין יחושב בהתאמה לסך שטחי המרפסות הפתוחות האפשריות שניתן להוסיפן בהיקף של כ –220 מ"ר
(במצב מוצע סך היקף מרפסות מקורות ופתוחות 1,022 מ"ר לעומת סך מצב קודם של כ- 800 מ"ר), שמשמעותו תוספת שווי – 220 מ"ר X ₪ 4,750 X 0.25 (מקדם שווי) = ₪ 261,250[31].

9.4.4.2 שמאי המבקשת

התכנון המוצע כולל הקמת 3 בנייני מגורים אשר כל אחד עתיד לכלול 4 יח"ד מיוחדות הממוקמות ב- 2 הקומות העליונות ובסה"כ 12 דירות מיוחדות. לגישת שמאי המשיבה, במצב הקודם היה ניתן להקים 8 יח"ד מיוחדות בלבד בקומה העליונה. קרי, לגישתם קיימת תוספת שווי בגין 4 יח"ד מיוחדות.
תחילה יצוין, כי תחשיבם של שמאי המשיבה חוטא לעיקרון גביית מס אמת ומוביל בהכרח לחיוב כפול בהיטל ההשבחה. מחד, תחשיבם כולל את היקף השטחים העיקריים המבוקשים להקמת מרפסות המסתכמים לכדי 1,318 מ"ר עיקרי (מתוכם 268.73 מ"ר בקומה 24) ומאידך דורשים לחייב בגין שינוי הבינוי.
יצוין, כי במסגרת המצב הקודם הכולל בינוי ב- 4 בניינים לא קיימת כל הגבלה ו/או מניעה להקמת 12 יח"ד מיוחדות ב-2 קומות עליונות.
בהתאם לכך, המבקשת סבורה כי אין להביא בחשבון את תוספת השווי אותה דורשים שמאי המשיבה, זאת נטענה בעלמא וללא כל תימוכין ואף מובילה בהכרח לחיוב ביתר.

9.4.4.3 הכרעה

באשר למרפסות הגג, הכל שאלה של תכנון. מכיוון שאין מגבלה של שטחי מרפסות הגג, אני לא מוצאת מניעה במצב הקודם לתכנן ב- 2 הקומות העליונות 4 דירות גג בכל מבנה, כפי שמוצע בבקשה להיתר, ובכך אף להגדיל את שטחי המרפסות במצב הקודם. זאת ניתן אף לראות בנספח הבינוי של תוכנית נת/27/553. לאור זאת אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי אין מקום לתוספת בגין רכיב זה שכן מרפסות הגג מתקזזות בשני המצבים.
באשר למרפסות הרגילות – בתוכנית ההגשה להיתר לכל הדירות מרפסות פתוחות בשטח של לפחות 12 מ"ר, הפרש השטח מעל 12 מ"ר חושב בטבלה כשטח עיקרי, אולם משמש כמרפסת פתוחה וע"כ אני מקבלת את עמדות הצדדים כי יש לאמוד שטחים אלו כשטח מרפסות פתוחות.
לאור זאת בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטחי מרפסות עד 12 מ"ר לכל יח"ד ב- 2 מבצי התכנון, ובנוסף הובאו בחשבון שטחי המרפסות (פתוחות ומקורות) מעבר ל- 12 מ"ר כפי שמופיעים בטבלת השטחים בעמודת השטחים העיקריים.

[31] השוני ביחס לסעיף זה לעומת תחשיב הוועדה בשומה הקודמת נובע מהיקף יח"ד המיוחדות המצוינות בבקשה להיתר ונספח הבינוי במצב הקודם.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

9.4.5 <u>הפחתה בגין מטלה ציבורית</u>

9.4.5.1 <u>שמאי המשיבה</u>

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

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

כמענה לשומה נגדית –

בשומת הבעלים חושבה עלות הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת בשטח עיקרי של 430 מ״ר בסך של 5,280,000 ₪ (כולל 6 חניות עיליות). כאשר בשומת הוועדה סך העלויות האמורות הינו בסך של 3,216,000 ₪.

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

9.4.5.2 <u>שמאי המבקשת</u>

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

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

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

9.4.5.3 <u>הכרעה</u>

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

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

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

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

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

שווי מטלה ציבורית ←

מ״ר ברוטו	516 מ״ר = 429.95 מ״ר עיקרי X 20% שטחי שירות	
ע. בניה		<u>6,320 ₪</u>
סה״כ גני ילדים		3,261,000 ₪

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

חניות	6	
עלות חניה	20,000 ₪	(בהתאם להסכמת הצדדים)
סה"כ חניות	120,000 ₪	
סה"כ מטלה ציבורית	3,381,000 ₪	

9.4.6 מקדם דחייה

9.4.6.1 שמאי המשיבה

בשים לב למועד אישור הבקשה להיתר הובא בחשבון ביחס למצב המוצע מקדם דחייה לתקופה של שנתיים (לעומת 3.5 שנים במצב הקודם), כאשר ביחס למרכיב המורכבות הובא בחשבון במצב המוצע 0.9 (לעומת 0.85 במצב הקודם וזאת בשים לב לתוספת הזכויות המהותיות בשיעור של 30% שהגבירה בצורה מהותית את האטרקטיביות של הפרויקט שמשמעותה בין היתר הקטנת ההתנגדות) באופן הנ"ל מתקבל מקדם ההפחתה המשוקלל במצב המוצע בשיעור של 0.79.

9.4.6.2 שמאי המבקשת

לגישת שמאי המשיבה, במסגרת המצב החדש יש להביא בחשבון דחייה לתקופה בת שנתיים, וזאת בשונה מהיקף הדחייה אותה הביא בחשבון במסגרת המצב הקודם (3.5 שנים).

תקופת הדחייה אותה הביאו בחשבון שמאי המשיבה במסגרת המצב החדש מחזקת את אי הסבירות ביחס להיקף הדחייה המלאכותי אותו הביאו בחשבון במסגרת המצב הקודם. שלא כפי שטוענים שמאי המשיבה, תכנית נת/27/553/א' הגדילה את מורכבותו של הפרויקט, לאור תוספת יח"ד, תוספת השטחים העיקריים למגורים, תוספת מטלות ציבוריות, יחד עם ריבוי התניות והגבלות כמפורט בהוראות התכנית.

יצוין, כי כיום בחלוף למעלה משנתיים וחצי ממועד אישורה של התכנית אשר הביאה לכדאיות כלכלית נדרשת, טרם הופק היתר בניה. יחד עם זאת ומטעמי שמרנות בלבד, חוות דעתנו כוללת תקופת דחייה בת שנתיים בלבד.

9.4.6.3 הכרעה

כאמור בסעיף 9.3.3.3 ב' מקדם הדחייה מגלם בתוכו גם את מורכבות הפרויקט ומרכיב המושע, ולכן לא מצאתי לנכון לתת הפחתה נוספת מעבר למקדם הדחייה. כמו כן הנני מקבלת את עמדת המבקשת כי אין מקום להבדלי דחייה בין 2 מצבי התכנון.

לאור זאת הובאה בחשבון דחייה של 2.5 שנים בשיעור של 6%.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

9.4.7 מסד נתונים וערכי שווי

9.4.7.1 שמאי המשיבה

שמאי מכריע	תאריך הכרעה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	11/04/2022	8274/562/564	פרוייקט פינוי בינוי "ויצמן סוקולוב"	03/06/2019	₪ 4,500
אלי כהן	30/01/2019	8271/130 מגרש 3	רח' הרב קוק פרויקט אנדריוס	07/04/2017	₪ 4,500
אייל יצחקי	08/07/2021	8274/698/23	רח' רבי עקיבא 32	02/02/2019	₪ 5,000

לאור האמור לעיל נקבע בנכס נשוא השומה שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 4,750 ₪ [32].

9.4.7.2 שמאי המבקשת

שמאי המשיבה קבעו את ערכי השווי לשטחי המגורים בשומתם בהתבסס על 3 החלטות שמאים מכריעים וקבעו כי שווי מ"ר מבונה למגורים במתחם הנדון הינו בסך של 4,750 ₪.

בהתייחס לשומתו המכרעת של השמאי אלי כהן לנכס הממוקם ברח' הרב קוק "פרויקט אנדריוס" (גו"ח 8271/130 מגרש 3) בה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 4,500 ₪ למועד קובע 07/04/2017 יצוין כי השווי מגלם שטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ- 95 מ"ר וקומה ממוצעת 12.

מעבר לאמור, ומבלי לגרוע מהטענה כי תכנית נת/27/553 אינה מביאה לכדאיות כלכלית, המבקשת סבורה כי ערכי השווי בשני המועדים הקובעים לתכנית נת/27/553 ו- נת/27/553/א' הינם זהים.

א. שווי מ"ר בנוי –

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

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

[32] מייצג עלייה של 5.5% ביחס לשווי מ"ר מבונה שנקבע לתאריך 10/03/2018.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

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

ב. <u>שווי מ״ר מבונה</u> –

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

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

9.4.7.3 <u>תגובה לשומה נגדית</u>

א) <u>בהתייחס לשווי מ״ר מבונה</u> –

- ✓ בשומת הבעלים נקבע שווי מ״ר מבונה לתאריך הקובע 28/11/2019 בסך של 4,500 ₪ וזאת בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים אשר ממוקמים (להוציא את פסיקת אלי כהן ברחוב הרב קוק) במיקום נחות, שכונת רמת אפרים בסמוך לכביש מס׳ 2 ושבהם הפיתוח חלקי.
יצוין כי פסיקת השמאי המכריע מר אלי כהן ברח׳ הרב קוק הינה למועד 07/04/2017 כ- 2.5 שנים לפני המועד הקובע בנשוא השומה.
- ✓ עוד יודגש כי בפרויקט פינוי בינוי ״ויצמן סוקולוב״ הסמוך מצפון לפרויקט נשוא השומה המקודם גם הוא ע״י חברת אזורים, נעשתה מטעמה טבלת איזון ע״י השמאי איצ׳ו נעים ובה נקבע שווי מ״ר מבונה לשנת 2019 בסך של 5,000 ₪, (מיקום פרויקט זה נחות במקצת ביחס לפרויקט נשוא השומה).

ביחס לפרויקט זה ניתנה לאחרונה פסיקה של השמאי המכריע מר יעקב פז בה נקבע שווי מ״ר מבונה לתאריך הקובע 03/06/2019 הינו 4,500 ₪.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

- ✓ חיזוק לערכי השווי למ״ר מבונה שנקבעו בשומת הוועדה מתקבל גם בהתייחס לפסיקת השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 08/07/2021 בעניין גו״ח 8274/698 רח׳ רבי עקיבא 32 (שמיקומו בשכונת פרדס הגדוד הנחות ביחס לנשוא השומה), בה נקבע שווי מ״ר מבונה לתאריך 02/02/2019 בסך של 5,000 ₪.

ב) <u>התייחסות לשווי מ״ר בנוי –</u>

- ✓ בהתייחס למסד נתוני ההשוואה שהוצג בשומת המבקשת:

אין להתייחס לעסקה מתאריך 18/12/2018 לפיה מצוין שווי מ״ר בנוי של 18,985 ₪ (הגבוהה מהותית ביחס לעסקאות האחרות) וזאת נוכח העובדה כי היח״ד הנ״ל כוללת בנוסף לשטח המצוין חדר יציאה לגג ומרפסת גג צמודה.

כאשר בנטרול העסקה החריגה האמורה ובהתאמה נוספת המתבקשת (שנשמטה מתחשיבי הבעלים) בגין גיל המבנה (בשיעור נוסף של 5%) שגובה סך ההתאמות המתבקשות הינן בשיעור של 20% (שיעור התאמה שהובא בחשבון גם בתחשיבי השמאי המכריע מר פז) מתקבל שווי מ״ר בנוי עפ״י מסד נתוני שהוצג בשומת הבעלים בסך של 13,680 ₪.

- ✓ טענות שמאי הבעלים ביחס למסד הנתונים שהוצג בשומת הוועדה אינן במקומן ביחס ל-2 העסקאות הראשונות נוכח העובדה כי בעסקה הראשונה גו״ח 8274/119 שטח יח״ד נקבע עפ״י שטח רצפות בהיתר ובתוספת 10% ע״ח קירות חיצוניים. ואילו ביחס לעסקה השנייה בחלקה 102 למרות שהיתר התקבל בשנת 1978 (כנטען בשומת הבעלים), הרי הבינוי הינו בניצול 6 קומות ע״ע שבו מעטפת חדר המדרגות הינה מבטון מזוין וזאת עפ״י תקן 413 (משנת 1975) שבניה לפיו פוטרת את הבניין מהכללה בהוראות תמ״א 38.

המסקנה המתבקשת מהנ״ל, בשים לב למסד נתוני השוואה שהוצגו בשומת הוועדה שערכי השווי למ״ר בנוי שנקבעו בשומת הוועדה (לאחר הפחתה של 20% מעסקאות השוואה בבניינים שהוקמו לאחר 1980), כולל התחשבות בפסיקת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגובה של 12,525 ₪ הינו שווי ראוי ומתבקש.

יודגש כי בשומת הוועדה הקודמת ביחס ליח״ד אחת במתחם ערכי השווי למ״ר נקבעו גם עפ״י מסד שווי יח״ד בבניינים מבניה וותיקה – כאשר גישה זאת לא התקבלה בפסיקת השמאי המכריע יעקב פז (וזאת עקב ריבוי ההתאמות המתבקשות) ולפיכך בתחשיבי הוועדה הנוכחים ביחס למתחם כולו חישוב השווי למ״ר בנוי נעשו בהתאמה לעקרונות השומה המכרעת בהתייחס לבניינים ללא פוטנציאל והפחתה של 20%.

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

9.4.7.4 הכרעה

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

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

← מכיוון שתחשיב ההשבחה בשומה המכרעת נערך עבור כל השטחים הסחירים לרבות שטחי המרפסת והמחסנים, מצאתי לנכון לאמוד את השווי למ״ר **מבונה אקו׳** ולא העיקרי.

בהתאם לשומות מכריעות אלה, ובהתאמה לשווי אקו׳ אשר אינו מגלם מרפסת ומחסן, תוך התאמה למס׳ הקומות ומס׳ יח״ד, מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע לפרויקט הנדון של 4,500 ₪/מ״ר.

9.4.8 תחשיב ההשבחה

9.4.8.1 שמאי המשיבה

מצב קודם				
מהות	שטח מבונה	שווי מ״ר מבונה	מקדם שווי	סה״כ שווי
שטח מבונה עיקרי (ל- 213 יח״ד)	23,102	₪ 4,750	1	₪ 109,734,500
מועדון דיירים	246	₪ 4,750	0.3	₪ 350,550
שווי מצב קודם לפני הפחתות				₪ 110,085,050
הפחתה בגין דחייה למימוש התוכנית לתקופה של 3.5 שנים בשיעור היוון של 7% (במקדם 0.79) ובהפחתה בגין מורכבות (מקדם 0.85)			0.67	₪ 73,842,101
תוספת בגין דמ״ש בגובה של ₪ 3,500 לחודש למשך תקופת הביניים של 3.5 שנים בשיעור היון של 5% וזאת ביחס ל- 72 יח״ד			3.140	₪ 9,494,200
סה״כ שווי במצב קודם				₪ 83,336,302

מצב חדש				
מהות	שטח מבונה	שווי מ״ר מבונה	מקדם שווי	סה״כ שווי
שטח מבונה עיקרי (ל- 276 יח״ד)	27,553	₪ 4,750	1	₪ 130,876,750
שטח מבונה עיקרי יח״ד קטנות (16 יח״ד)	1,051	₪ 4,750	1.2	₪ 5,990,700
שטח מבונה עיקרי בשימוש למרפסות	1,318	₪ 4,750	0.5	₪ 3,130,250
מועדון דיירים	246	₪ 4,750	0.3	₪ 350,550
שווי מצב חדש ביניים				₪ 140,348,250

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

מצב חדש			
השבחה בגין עליה בכלל הקומות			₪ 15,330,000
תוספת מרפסות גג ל-12 יח"ד מיוחדות במצב מוצע לעומת 4 במצב קודם בהיקף של כ- 22 מ"ר			₪ 261,250
סך הפחתה בגין הגדלת הצפיפות בקומות			₪ 5,000,000 -
הפחתה בגין מגורים מעל גני ילדים ומבנה ציבור			₪ 2,700,000 -
הפחתה בגין הקמת 2 כיתות גן ומבנה ציבורי + 6 חניות עיליות			₪ 3,216,000 -
שווי מצב חדש ביחס לכלל המתחם לפני דחייה			₪ 145,023,500
דחייה לתקופה של 2 שנים בשיעור היון של 7% (במקדם של 0.87) ובהפחתה בגין מורכבות (מקדם 0.9)	0.7861		₪ 114,002,227
תוספת בגין דמ"ש בגובה של 3,500 ₪ לחודש למשך תקופת הביניים של 2 שנים בשיעור היוון של 5% וזאת ביחס ל- 72 יח"ד	1.859		₪ 5,622,857
סה"כ שווי במצב חדש			₪ 119,625,084

השבחה	
סה"כ שווי במצב חדש	₪ 119,625,084
סה"כ שווי במצב קודם	₪ 83,336,302
סה"כ השבחה	₪ 36,288,783

9.4.8.2 <u>שמאי המבקשת</u>

מצב קודם				
שווי הבינוי הקיים				
חלקה	שטח בנוי בהתאם להיתרי בניה	שווי למ"ר בנוי		סך השווי הבנוי
516	813.43	₪ 15,000		₪ 12,201,450
517	850.50	₪ 15,000		₪ 12,757,500
518	840.00	₪ 15,000		₪ 12,600,000
519	888.45	₪ 15,000		₪ 13,326,750
520	840.00	₪ 15,000		₪ 12,600,000
521	830.30	₪ 15,000		₪ 12,454,500
סה"כ	5,062.7			₪ 75,940,200
שווי יתרת זכויות הבניה				
חלקה	יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	מקדם התאמה לבינוי קיים	שווי מ"ר מבונה	סך שווי יתרת הזכויות משוקלל
516	993.7	80%	₪ 4,500	₪ 3,576,132
517	493.80	80%	₪ 4,500	₪ 1,777,680

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

מצב קודם				
שווי הבינוי הקיים				
518	1,291.50	80%	₪ 4,500	₪ 4,649,400
519	680.03	80%	₪ 4,500	₪ 2,448,090
520	948.10	80%	₪ 4,500	₪ 3,413,160
521	494.40	80%	₪ 4,500	₪ 1,779,840
סה"כ	4,901.20			₪ 17,644,302
תוספת 6% בגין הריסה				
חלקה	יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	מקדם דחייה לתום חיים כלכליים	שווי מ"ר מבונה	סך שווי יתרת הזכויות משוקלל
516	59.04	31.18%	₪ 4,500	₪ 82,840
517	59.28	31.18%	₪ 4,500	₪ 83,177
518	70.50	31.18%	₪ 4,500	₪ 98,920
519	70.26	31.18%	₪ 4,500	₪ 98,583
520	58.38	31.18%	₪ 4,500	₪ 81,914
521	58.32	31.18%	₪ 4,500	₪ 81,830
סה"כ	375.78			₪ 527,265
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 94,111,767

מצב חדש		
מהות	מקדם	סה"כ
סה"כ יח"ד בפרויקט		292
סה"כ שטח עיקרי למגורים (ללא מועדון דיירים)		28,720
סה"כ שטח עיקרי מרפסות (מעבר ל-12 מ"ר)	0.5	749
סה"כ שטח אקו' (כולל עיקרי מרפסות ללא ממ"דים)		29,469
שווי מ"ר מבונה למגורים		₪ 4,500
סה"כ שווי רכיב המגורים		₪ 132,609,938
הפחתה לעירוב שימושים	95%	₪ 125,979,441
מטלות ציבוריות (הקמת גני ילדים, פיתוח חצרות, מוסדות ציבור ו- 6 חניות		₪ 5,280,000 (-)
עלויות הריסה (7,000 מ"ר לפי 300 ₪/ מ"ר בנוי)		₪ 2,100,000 (-)
סה"כ שווי המצב החדש בניכוי מטלות ציבוריות ועלויות הריסה		₪ 118,599,441
דחייה להוצאת היתר והריסה (2 שנים, 6%)	89%	₪ 105,553,080
הפחתה למושעא, מורכבות, גודל והיצף דירות	95%	₪ 100,275,426
סה"כ שווי מצב חדש		₪ 100,275,426

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	100,275,426 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	94,111,767 ₪
סה"כ השבחה	6,170,000 ₪

9.4.8.3 <u>הכרעה</u>

בהתאם לסעיף 9.4.3.3 נמצא לאחר בדיקת סה"כ השטח האקו' ב – 2 מצבי התכנון כי אין מקום לתת משקל בנפרד לכלל השינויים, שכן בחישוב מסת בניה כמתוכנן בפרויקט סך השינויים מקזזים זה את זה. לאור זאת את ההשבחה הנני עורכת בין 2 מצבי התכנון בהתאם לשטחים הסחירים ע"פ התב"ע.

מצב קודם – ע"פ תוכנית נת/27/553			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי	23,102 מ"ר	1	23,102 מ"ר
ממ"דים	2,662.5[33] מ"ר	פטור	
מרפסות	2,556 מ"ר	0.5	1,278 מ"ר
מחסנים	1,278 מ"ר	0.4	511 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			24,891 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			4,500 ₪/מ"ר
סה"כ ביניים			112,010,400 ₪
מקדם דחייה	2.5 שנים	6%	0.8644
סה"כ שווי מצב קודם בנטרול הממ"דים			96,826,387 ₪
חלק מיוחד לתת חלקה 5		1.386%	1,342,014 ₪
סה"כ שווי מצב קודם ללא תת חלקה 5			95,484,364 ₪

מצב חדש – מלוא קיבולת הבניה לפי תוכנית נת/27/553/א			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי	30,076 מ"ר	1	30,076 מ"ר
ממ"דים	3,650 מ"ר	פטור	
מרפסות	3,504 מ"ר	0.5	1,752 מ"ר
מחסנים	1,752 מ"ר	0.4	701 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			32,529 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			4,500 ₪/מ"ר
סה"כ			146,379,600 ₪

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

מצב חדש – מלוא קיבולת הבניה לפי תוכנית נת/27/553/א			
עלות הקמת מבנה ציבור וחניות			(-) 3,381,000
סה"כ ביניים			₪ 142,998,600
מקדם דחייה	2.5 שנים	6%	0.8644
סה"כ שווי מצב חדש דחוי (ללא ממ"דים)			₪ 123,613,847
חלק מיוחד לתת חלקה 5	86/6263[34]		₪ 1,697,396
סה"כ שווי מצב חדש ללא תת חלקה 5 (ללא ממ"דים)			₪ 121,916,451

שטח אקו' – ע"פ היתר			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי	28,604 מ"ר	1	28,604 מ"ר
ממ"דים	3,650 מ"ר	פטור	
מרפסות	3,504 מ"ר	0.5	1,752 מ"ר
מרפסות מעל 12 מ"ר	1,318.17	0.5	659 מ"ר
מחסנים	1,687.83 מ"ר	0.4	675 מ"ר
סה"כ שטח אקו' ע"פ היתר			31,691 מ"ר

חישוב המימוש החלקי		
סה"כ תוספת שטח אקו' ע"פ תב"ע	24,981 מ"ר – 32,529 מ"ר	7,638 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו' ע"פ היתר	24,981 מ"ר – 31,691 מ"ר	6,799 מ"ר
מימוש חלקי		89.025%

השבחה		
שווי מצב חדש		₪ 121,916,451
שווי מצב קודם		₪ 95,484,364
סה"כ השבחה למלוא קיבולת הבניה		₪ 26,432,087
מימוש חלקי ע"פ היתר	89.025%	₪ 23,531,178

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

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

תאריך: 6/11/2023

מס תיק-פניה: 208-1599-2022

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה עבור מימוש חלקי ע"פ היתר בניה בנכס הנדון כדלקמן:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה מלאה	היטל השבחה
נת/86/7/400	23/09/1988	₪ 54,436	₪ 27,217
נת/27/553	10/03/2018	אין השבחה	אין השבחה
נת/מק/27/553/א'	28/11/2019	₪ 23,531,178	₪ 11,765,589

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 815

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