בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 09.03.2021
מס' מינוי: 1658-2020
מספרנו: 585

לכבוד המבקשת,
חב' אפיק הירדן ייזום בע"מ
המיוצגת ע"י מר גיל יזרעאלי, שמאי מקרקעין
במייל: gill@izraelly.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית קרית גת
המיוצגת ע"י מר ארז ישר, שמאי מקרקעין
במייל: erezyashar3@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 1914 חלקות 2, 5-19, 37-39
<u>מתחם שבטי ישראל, קרית - גת</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 23.08.2020 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית תמ"ל/2010.

2. <u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב קרית - גת מתאריך 20.04.2020, שנערכה ע"י השמאי ארז ישר, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 12.11.2020.

2.2 שומת המבקשת חב' אפיק הירדן בע"מ, מיום 08.09.2020, שנערכה ע"י השמאי גיל יזרעאלי.

2.3 בתאריך 19.11.2020, נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 22.12.2020.

4. <u>מועד קובע לשומה</u>

תכנית	מועד קובע
תמ"ל/2010	16.12.2019

5. <u>פרטי הנכס הנדון</u>

גוש	1914
חלקות	2, 5-19, 37-39
שטח המתחם	כ-180 דונם
מהות המקרקעין	חטיבת קרקע חלקה מבונה וחלקה פנויה
מיקום	חטיבת קרקע בחלק הצפון מזרחי של העיר קרית גת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1 הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע "מתחם שבטי ישראל" בשטח של כ-180 דונם, חלקות 2, 5-19,37-39 בגוש 1914, בחלק הצפון מזרחי של העיר קרית גת.

6.2 בחטיבת הקרקע אושרה בתאריך 01.12.2019 תכנית תמ"ל/2010 "התחדשות עירונית - מתחם שבטי ישראל", להריסת הבינוי הקיים והקמת 2,728 יח"ד חדשות, מבני ציבור ומסחר (ראה מצב תכנוני).

התכנית ממוקמת בובע בני ישראל בחלקה הצפוני של העיר קרית גת, בתחום שבין כביש מס' 35 מצפון, רח' שבטי ישראל מדרום, שד' לכיש ממערב ורחוב מבוא חרמון במזרח.

6.3 חטיבת הקרקע כוללת:

18 מבני מגורים וותיקים + 2 מבנים מסחריים וותיקים המיועדים כולם להריסה עפ"י הוראות התכנית, בחלקות 2, 5-19, 37-39.

השטח הבנוי כולל 372 יח"ד ו-11 חנויות, ששטחם הכולל - 17,518 מ"ר רצפה למגורים וכ-340 מ"ר רצפה למסחר.

קרקע פנויה מבניה בשטח של כ-40 דונם (חלקות 53-67, 69) המהווה קרקע משלימה לפרויקט המיועדת להקמת 490 יח"ד בתכנית מס' 35/101/02/9.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>**המצב התכנוני** (תכניות רלוונטיות):</u>

<u>מצב קודם</u>

7.1 תכנית 101/02/9 פורסמה למתן תוקף ביום 25.10.1975 (י.פ. 2572).

התכנית מסווגת את החלקות כאזור מגורים א' ו- ב'.

זכויות הבניה 35% עד 4 קומות מעל קומת עמודים, עד 6 יח"ד לדונם ברוטו.

חלקה מס' 10 מסווגת בייעוד למסחר.

במרכז המתחם חלקות בייעוד למבני ציבור.

7.2 תרש"צ 5/39/6 אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 26.08.1976.

התכנית מסווגת חלק מהמתחם כאזור מגורים 3-4 קומות, אזור מסחרי ואזור לתכנון בעתיד.

7.3 תרש"צ 5/39/22 אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 22.03.1988.

התכנית מסווגת את חלקות 37-39 כאזור מגורים 3-4 קומות.

7.4 תכנית 35/101/02/9 פורסמה למתן תוקף ביום 23.10.2000 (י.פ. 4927).

התכנית חלה על הקרקע המשלימה.

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להגדלת מספר יחידות הדיור והוספת שטחים למבני ציבור בשכונת מגורים קיימת, ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

<u>תכליות ושימושים</u>

כללי:

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפי חניה תת קרקעית בכל ייעודי הקרקע מעבר להיקפי החניה המצוינים בטבלה. במידה ומבקש ההיתר יבקש זאת לצורך שיפור התכנון שמעל הקרקע. לכל הדירות תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 5 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אזור מגורים מיוחד

כללי: הקווים המסמנים את הבניה בנספח הבינוי המנחה מציגים את המגמות ואת אופי הבינוי.

מגרשים: 03, 08, 07, 06, 05, 04, 02, 01, תותר הקמת בניה למגורים עד גובה קומת קרקע ועוד 12 קומות, סה"כ 52 יח"ד בכל מגרש, כולל דירות צמודות קרקע. תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע לדיירים. מחסנים דירתיים בקומת קרקע או במרתף, יהיו לפחות 4 מ"ר/יח"ד, יוצמדו לכל יח"ד במגרש בלבד, ויבנו כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי. תתוכנן גישת עגלות נכים אל מפלס הכניסה הראשית.

אזור מגורים ג'

כללי: הקווים המסמנים את הבניה בנספח הבינוי המנחה מציגים את המגמות ואת אופי הבניה.

מגרש 09, תותר הקמת בניה למגורים עם גובה קומת קרקע ועוד 3 קומות, סה"כ 32 יח' כולל דירות צמודות קרקע. תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע לדיירים. מחסנים דירתיים בקומת קרקע או במרתף, יהיו לפחות 4 מ"ר/יח' יוצמדו לכל יח"ד במגרש בלבד, ויבנו כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי. תתוכנן גישת עגלות נכים אל מפלס הכניסה הראשית.

אזור מגורים ב' (קוטג'ים)

כללי: הקווים המסמנים את הבניה בנספח הבינוי המנחה מציגים את המגמות ואת אופי הבינוי.

מגרשים 10,11,12,13,14,15,16,17 תותר הקמת בנייני מגורים קומת קרקע וקומה נוספת מחוברת אליה, המהוות יח"ד אחת סה"כ 63 יח"ד. תותר בניית עליית גג מתחת לקירוי הגג כשטח עיקרי עד 20 מ"ר. תותר בנית מרתף בשטח שרות עד 50 מ"ר בתוך קווי בניין של המגרש. לכל יח"ד יתוכנן מקום חניה לשני כלי רכב שיעמדו אחד מאחורי השנייה. במידה ושטח החניה מקורה, יחשב כשטח שרות, ויתוכנן בתוך קווי הבניין של המגרש.

שטח לבנייני ציבור

באזור זה תותר בנית בנייני ציבור בלבד כגון גני ילדים, מעונות, מועדוני נוער, בתי כנסת, מקוואות וכו'. מגרש מס' 20 תותר גם הקמת מעון למפגרים.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה מרבי במ"ר				סה"כ עיקרי+ שרות במ"ר	תכסית שטח מרבי במ"ר	מספר קומות מרבי	מס' יח"ד מרבי	מס' מבנים במגרש
			מטרה עיקרית	מטרת שרות							
			מעל לקרקע	מתחת לקרקע		מעל לקרקע					
				אחר	חניה						
מגורים מיוחד	1	2,777	5,720	320	2,848	1,560	10,448	850	ק+12	52	1
	2	3,442	5,720	320	2,890	1,560	10,490	850	ק+12	52	1
	3	2,798	5,720	320	2,890	1,560	10,490	850	ק+12	52	1
	4	3,285	5,720	320	2,780	1,560	10,380	840	ק+12	52	1
	5	2,835	5,720	320	2,780	1,560	10,380	840	ק+12	52	1
	6	2,548	5,280	300	2,640	1,440	9,660	790	ק+12	48	1

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אזור	מגרש מס׳	שטח מגרש במ״ר	שטח בניה מרבי במ״ר				סה״כ עיקרי+ שרות במ״ר	תכסית שטח מרבי במ״ר	מספר קומות מרבי	מס׳ יח״ד מרבי	מס׳ מבנים במגרש
			מטרה עיקרית	מטרת שרות							
			מעל לקרקע	מתחת לקרקע		מעל לקרקע					
				אחר	חניה						
	7	2,456	5,280	300	2,640	1,440	9,660	790	ק+12	48	1
	8	2,876	5,280	300	2,640	1,440	9,660	790	ק+12	48	1
מגורים ג׳	9	2,670	3,520	200		960	4,680	1,450	ק+3	32	1
מגורים ב׳ (קוטג׳ים)	10	2,310	1,500		500	450	2,450	1,100	2	10	1
	11	1,074	750		250	225	1,225	525	2	5	1
	12	1,100	750		250	225	1,225	550	2	5	1
	13	2,424	1,350		450	405	2,205	1,070	2	9	1
	14	1,765	1,050		350	315	1,715	902	2	7	1
	15	2,387	1,200		400	360	1,960	1,105	2	8	1
	[1]16	2,038	1,350		450	405	2,205	1,000	2	9	1
	17	2,717	1,500		500	450	2,450	1,360	2	10	1
סה״כ יח״ד										**499**	

הערות:

קווי בניין רק עבור מבנים קשיחים.

קווי בניין למרתפים מתחת לקרקע: 0.00 מ׳ בכל גבולות המגרש.

תותר עליית גג 20 מ״ר ליחידת דיור. שטח החלל יכלל בשטח העיקרי.

יותר מרתף עד 50 מ״ר (כלול בשטח עיקרי כמצוין בטבלה).

יותר חיבור מרתפי חניה בין מגרשים צמודים בהסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים, לרבות מעבר רכב בין המגרשים.

לא תותר העברת חובת התקנת מקומות חניה בין מגרש אחד למשנהו, אלא במסגרת המפורט בתקן חניה ארצי.

[1] מגרש מס׳ 16 לא שווק ליזם במסגרת מכרז רמ״י הנ״ל, ועל-כן הקרקע המשלימה כללה 490 יח״ד בלבד (בהתאם לחוזה החכירה) ולא 499 יח״ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>מצב חדש</u>

7.5 תכנית תמ"ל/2010 התחדשות עירונית – מתחם שבטי ישראל

פורסמה למתן תוקף ביום 01.12.2019 (י.פ. 8555).

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

התכנית הינה התחדשות עירונית לשכונת שבטי ישראל תוך שימת דגש לחיבור לעיר הותיקה. השכונה מציעה תמהיל מגוון של בנייני מגורים, חזיתות מסחריות ברחוב שבטי ישראל, שטחים ירוקים לרווחת התושבים ומוסדות ציבור.

התכנית ממוקמת ברובע בני ישראל בחלקה הצפוני של העיר, בתחום שבין כביש מס' 35 מצפון, רח' שבטי ישראל מדרום, שד' לכיש ממערב ורחוב מבוא חרמון במזרח ומשתרעת על כ- 180 דונם.

שטח התכנית כולל 372 יח"ד להריסה ב-20 מבנים קיימים ו-11 חנויות. בנוסף תכנית 35/101/02/9 מאפשרת בנייה של 499 יח"ד נוספות ב-17 מבנים. בשטח התכנית עובר נחל נעם שבמסגרת תכנית 35/101/02/9 הוסדר כמובל.

התכנית תואמת תמ"א/35 ונמצאת באזור מרקם עירוני.

ייעודי הקרקע הראשיים הם אזור מגורים ד', אזור מגורים ומסחר, שטחים למבני ציבור ושצ"פים.

סה"כ היקף הבנייה העיקרי המבוקש מעל הקרקע הוא כ-26,000 מ"ר למגורים עבור 2,728 יח"ד בצפיפות נטו של 40 יח"ד לדונם, בנוסף כ-4,500 מ"ר למסחר וכ-50,000 מ"ר למבני ציבור.

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות עירונית בשכונת שבטי ישראל, בינוי של 2,728 יח"ד ופינוי של 372.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

   מיעודים הבאים: מגורים ב', מגורים ג', מגורים מיוחד, דרך, מבנים ומוסדות ציבור, חניונים, מסחר ושטח ציבורי פתוח.

   ליעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך ו/או טיפול נופי, שביל, דרך מוצעת, מגורים ומסחר.

2. קביעת מגרשים להקמת 2,728 יח"ד, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
4. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.
5. קביעת שטחי הבניה המותרים.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/ הפקעה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
9. קביעת הוראות לשמירה על עצים.
10. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
11. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ייעודי קרקע ושימושים:

אזור מגורים ד'

שימושים

1. מגורים.
2. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית.
3. שטחים מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע עבור חינוך, מבני דת, קהילה, רווחה.
4. מועדון דיירים ששטחו עד 200 מ"ר - לא יוצמד לדירה ספציפית.

הוראות בינוי:

1. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור 70-85 מ"ר.
2. לפחות 20% מכל יחידות הדיור בכל מגרש או בקשה להיתר יהיו יחידות דיור קטנות.
3. גובה הכניסה הקובעת יהיה עד 60 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה.
4. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות בין שימושים ומניעת מטרדים הדדיים.
5. במגרשים 105-117 ומגרש 301, הקומה החמישית הנספרת מעל קומת הקרקע תיבנה בנסיגה של 4 מ' בחזית הקדמית הפונה לרחוב שבטי ישראל.
6. במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית:

א. בשטח החזית המסחרית המסומן כ"סטיו" תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

ב. גובה קומת הקרקע בחזית מסחרית לא יפחת מ-5 מ'. תתאפשר קומת גלריה בהיקף שלא יעלה על 50% משטח הקומה המסחרית.

ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

7. מתחת למפלס הקרקע יותרו חניות, מחסנים לדיירי הבניין בלבד שגודלם לא יעלה על 9 מ"ר ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה.
8. גובה קירות פיתוח לא יעלה על 40 ס"מ וגובה גדרות לא יעלה על 80 ס"מ.
9. המבנים יוצמדו לקו בניין קדמי בלפחות 50% מאורך החזית.
10. בתכנון דופן בינוי וחניון הפונה לשצ"פ תשולב גישה להולכי רגל אשר תאפשר מעבר בטוח וידידותי בין הבניין לשצ"פ.
11. שטח מבונה לצרכי ציבור בתאי השטח שבהם נקבעו שימושים ציבוריים (בהתאם לטבלה 5), יבנו שימושים אלו בקומת הקרקע ויפנו אל הרחוב.

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים:

1. מגרש 403 ישמש עבור צרכי חינוך כשימוש עיקרי ועבור דיור מוגן, צרכי תרבות וקהילה כשימוש משני.
2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' וכן מבנים לצרכי תרבות, דת, בריאות, רווחה וספורט, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חרום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

3. מתקנים הנדסיים.
4. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות, יותר עירום זמני של עודפי עפר.
5. חניה וחנייה תת קרקעית.
6. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.

<u>הוראות בינוי:</u>

1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות הבית ספרית.
2. הבינוי בתא שטח 403 יהיה צמוד דופן קו הבניין הקדמי יהיה קו בניין מחייב ב-70% ממנו.
3. בתא שטח 403, מתוך סך השטח העיקרי, 12,000 מ"ר מיועדים עבור דיור מוגן.
4. פיתוח תא שטח 403 יעשה תוך שמירה על העצים הקיימים ועל רציפות החורשה מתא שטח 501 כחלק מחצר בית הספר.
5. מימוש שימושי המסחר יהיה באופן יחסי למימוש זכויות למבני ציבור בכל שלב.
6. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.

<u>מגורים ומסחר (יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת)</u>

<u>שימושים:</u>

1. מגורים.
2. מסחר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים.
3. מועדון דיירים ששטחו עד 200 מ"ר - לא יוצמד לדירה ספציפית.

<u>הוראות בינוי:</u>

1. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור 70 מ"ר.
2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות בין שימושים ומניעת מטרדים הדדיים.
3. בסימון חזית מסחרית:

א. בשטח החזית המסחרית המסומן כ"סטיו" תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

ב. גובה קומת הקרקע בחזית מסחרית לא תפחת מ-5 מ'. תתאפשר קומת גלריה בהיקף שלא יעלה על 50% משטח הקומה המסחרית.

ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

4. גובה הכניסה הקובעת לכל בניין לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה.
5. גובה קירות פיתוח לא יעלה על 40 ס"מ וגובה גדרות לא יעלה על 80 ס"מ.
6. המבנים יוצמדו לקו בניין קדמי בלפחות 50% מאורך החזית.
7. בתכנון דופן בינוי וחניון הפונה לשצ"פ תשולב גישה להולכי רגל אשר תאפשר מעבר בטוח וידידותי בין הבניין לשצ"פ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תנאי למתן היתר בניה

בין היתר, תנאי למתן היתר בניה במגרשים 122,123,128,131,132 יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. הערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מס' מגרש	ייעוד	שימוש	שטח מגרש, מ"ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	יח"ד	קומות (מעל כניסה קובעת)
				עיקרי	שירות	שירות		
101	מגורים ד'	מגורים	1,756	9,035	3,720	3,514	93	20 קומות
102	מגורים ד'	מגורים	2,058	9,035	3,720	4,118	93	20 קומות
103	מגורים ד'	מגורים	2,060	9,035	3,720	4,122	93	20 קומות
104	מגורים ד'	מגורים	1,949	9,035	3,720	3,900	93	20 קומות
105	מגורים ד'	מגורים	1,703	6,575	3,000	3,408	75	19 קומות
105		מסחר		360	108			
106	מגורים ד'	מגורים	1,410	3,540	1,400	2,820	40	10 קומות
107	מגורים ד'	מגורים	1,953	3,540	1,400	3,908	40	10 קומות
108	מגורים ד'	מגורים	1,450	4,132	1,920	2,902	48	12 קומות
109	מגורים ד'	מגורים	1,401	4,132	1,920	2,803	48	12 קומות
110	מגורים ד'	מגורים	1,401	4,132	1,920	2,802	48	12 קומות
111	מגורים ד'	מגורים	1,401	4,132	1,920	2,802	48	12 קומות
112	מגורים ד'	מגורים	1,403	3,964	1,840	2,807	46	12 קומות
112		מסחר		360	108			
113	מגורים ד'	מגורים	1,480	3,964	1,840	2,960	46	12 קומות
113		מסחר		360	108			
114	מגורים ד'	מגורים	1,509	3,964	1,840	3,020	46	12 קומות
114		מסחר		360	108			
115	מגורים ד'	מגורים	1,456	3,964	1,840	2,912	46	12 קומות
115		מסחר		360	108			
116	מגורים ד'	מגורים	1,458	3,964	1,840	2,918	46	12 קומות
116		מסחר		360	108			
117	מגורים ד'	מגורים	1,779	3,964	1,840	3,560	46	12 קומות
117		מסחר		360	108			
118	מגורים ד'	מגורים	1,858	4,132	1,920	3,717	48	12 קומות
119	מגורים ד'	מגורים	1,540	3,304	1,260	1,540	36	10 קומות
120	מגורים ד'	מגורים	2,687	13,489	5,480	5,374	137	24 קומות
121	מגורים ד'	מגורים	1,426	3,304	1,260	2,854	36	10 קומות
122	מגורים ד'	מגורים	1,549	3,304	1,260	3,100	36	10 קומות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס' מגרש	ייעוד	שימוש	שטח מגרש, מ"ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	יח"ד	קומות (מעל כניסה קובעת)
				עיקרי	שירות	שירות		
		מבנים ומוסדות ציבור		260	90			
127	מגורים ד'	מגורים	1,409	3,304	1,260	2,820	36	10 קומות
128	מגורים ד'	מגורים	1,900	3,304	1,260	3,800	36	10 קומות
		מבנים ומוסדות ציבור		260	90			
129	מגורים ד'	מגורים	2,755	13,489	1,350	5,512	137	24 קומות
130	מגורים ד'	מגורים	2,354	13,489	5,480	4,710	137	24 קומות
131	מגורים ד'	מגורים	2,738	13,489	5,480	5,479	137	24 קומות
		מבנים ומוסדות ציבור		400	140			
132	מגורים ד'	מגורים	2,740	13,489	5,480	5,480	137	24 קומות
		מבנים ומוסדות ציבור		400	140			
133	מגורים ד'	מגורים	2,612	13,489	5,480	5,223	137	24 קומות
134	מגורים ד'	מגורים	2,646	13,489	5,480	5,295	137	24 קומות
301	מגורים ומסחר	מגורים	3,289	16,800	8,000	9,870	200	22 קומות
301		מסחר		2,000	600			2 קומות

<u>הערות לטבלה:</u>

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

(בהערות לטבלה נרשם כי: השטחים העיקריים כוללים שטח מועדון דיירים של 200 מ"ר בבניין מעל 90 יח"ד ומגרש 301 ו-100 מ"ר ביתר הבניינים. השטחים העיקריים כוללים שטח מרפסות לפי 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בכל המגרשים).

ב. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי הבנייה.

ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה (שטח עיקרי ושטח שרות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת בהיקף של עד 20%.

ד. הגובה המרבי המותר לבנייה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.

ה. מרפסות יורשו לבלוט מעבר לקו הבניין עד לגבול המגרש.

ו. קווי בניין מתחת לקרקע יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר בהתאם

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תנאים למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי (במקרה ואין הנחיות מרחביות). נספח 1:500 הוראות והנחיות המפורטות בתקנון התכנית.

תנאי למתן היתרי בנייה בהתאם לנספח השלביות.

תנאי להיתר ראשון במגרשים בהם קובעת התכנית יעוד ו/או שימוש תלת ממדי, יהיה תשריט חלוקה ע"פ הוראת סע' 14/ה (2) (לחוק המקרקעין.

תנאי למתן היתר בניה במגרשים 132,131,128,123,122 יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011.

חניה:

א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה ובהתאם להנחיות העירייה

ב. חניה עילית תקבע ע"פ נספח התנועה ולא תעבור את 40% ממקומות החניה הנדרשים.

ג. מקומות החנייה המסחריים ינתנו במגרש החזית המסחרית או במגרשים סמוכים בהם יש חזית מסחרית.

ד. בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 35 החניה תותאם לקבוע בתמ"א 3.

8. רישוי:

בתיק הבניין המקוון של עיריית קרית גת לא נמצאו היתרי הבנייה למבנים הקיימים.

9. המצב המשפטי:

קרקע פרטית - חלקות בנויות לפינוי:

במתחם 18 מבני מגורים + 2 מבנים מסחריים המיועדים לפינוי, הבנויים בגוש 1914, חלקות 2, 19-5, 39-37.

קרקע משלימה:

העתק מחוזה חכירה מהוון, תיק מס' 10695160א, מתאריך: 22/01/2019:

בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון אשר נערך ונחתם בירושלים, בתאריך: 22/01/2019, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") מצד אחד, לבין אפיק הירדן ייזום בע"מ וקוטלר-גת בע"מ (להלן: "החוכר") מצד שני, עולה, בין היתר, כי החוכר חכר מאת המחכירה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין הנ"ל:

המקום:	קרית גת
השטח:	39,472 מ"ר בערך
גו"ח:	1914 / 53-67 (בשלמות), 69 (בשלמות)
מגרשים:	15-1, 17 (לפי תכנית מפורטת 35/101/02/9)
תקופת החכירה:	98 שנים, החל מיום מ-01/07/2018 ועד 30/06/2116
תקופת חכירה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה
מטרת החכירה:	בניית 490 יח"ד
קיבולת הבניה:	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה
התמורה:	26,353,045.21 ₪, נכון ליום אשור העסקה
הוצאות פיתוח:	65,653,611 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. <u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים בשלמות למתחם מושא השומה:</u>

תכנית	מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
תמ"ל/2010	בגין מימוש בדרך של מכר	16.12.2019	₪ 78,108,356	₪ 4,554,000
תמ"ל/2010	בגין מימוש בדרך של היתר בניה	16.12.2019	₪ 42,431,442	אין השבחה

11. <u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:</u>

<u>תכנית תמ"ל/2010 (מועד קובע 16.12.2019):</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

<u>נתוני שווי:</u>

<u>מכרזי רמ"י/עסקאות השוואה למגרשים בעיר קרית גת:</u>

	תאריך	מיקום בקריית גת	מס' מגרש/ים עפ"י תב"ע	מס' יחד	סה"כ יח"ד אקו'	סה"כ שווי המגרשים כולל פיתוח	סה"כ שווי קרקע ליח"ד אקו' כולל פיתוח	שטח עיקרי עילי ליח"ד אקו'	שווי מ"ר מבונה עיקרי גרעיני אקו'
1	10/07/2017	כרמי גת	141,142,151,152,321-323,331,332,341,342	356	356	₪82,898,409	₪232,861	110.00	₪2,117
2	10/07/2017	כרמי גת	421, 461, 462, 471, 472	144	144	₪33,079,025	₪229,715	110.00	₪2,088
3	22/01/2017	רובע בני ישראל	1-15,17	490	544	₪95,323,280	₪175,227	103.05	₪1,700
4	04/11/2015	כרמי גת	301-312	402	416.85	₪123,711,558	₪296,777	116.21	₪2,554
5	04/11/2015	כרמי גת	317-318, 401-402	285	330	₪62,443,127	₪189,222	95.18	₪1,988
6	04/11/2015	כרמי גת	319-321, 403-405	328	463	₪64,053,807	₪138,345	82.13	₪1,684
7	04/11/2015	כרמי גת	313-316, 322-324, 406-408	456	591	₪89,954,239	₪152,207	87.10	₪1,748
סה"כ בממוצע לפני התאמה לזמן וזמינות							**₪202,051**		**₪1,983**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני מכרזים מכרמי גת למגרשים של קוטג'ים (לצורך מציאת מקדם אקו' לניתוח מכרזי רמ"י):

מיקום המגרש	מועד העסקה	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד למגרש	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח (ל-2 יח"ד דו-משפ')	סה"כ שווי קרקע ליח"ד אחת (כולל פיתוח)
כרמי גת	10/12/2014	52	676	2	₪975,693	₪487,847
כרמי גת	10/12/2014	53	676	2	₪1,020,888	₪510,444
כרמי גת	10/12/2014	56	687	2	₪1,003,356	₪501,678
כרמי גת	10/12/2014	57	681	2	₪1,064,384	₪532,192
כרמי גת	10/12/2014	46	690	2	₪982,124	₪491,062
כרמי גת	10/12/2014	45	690	2	₪1,005,901	₪502,951
כרמי גת	10/12/2014	38	741	2	₪1,125,779	₪562,890
כרמי גת	10/12/2014	26	682	2	₪991,472	₪495,736
כרמי גת	10/12/2014	24	709	2	₪1,021,522	₪510,761
כרמי גת	10/12/2014	68	681	2	₪1,008,940	₪504,470
סה"כ ממוצע					**₪1,020,006**	**₪510,003**

ניתוח מכרז רמ"י של מגרש מסחרי מס' 300 בכרמי גת (לצורך מציאת מקדם אקו' למסחר):

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי ק. קרקע	60%	2,561	100%	2,561.40
שטח עיקרי - ק.ב'	20%	854	80%	683.04
שטח שירות עילי	45%	1,921	50%	960.53
שטח שירות תת קרקעי לחניה	80%	3,415	5%	170.76
סה"כ		**8,751**		**4,376**
שווי רכישת המגרש כולל פיתוח ממועד המכרז 03/05/2016				₪22,665,753
סה"כ שווי מ"ר מבונה				₪5,180
סה"כ שווי מ"ר מבונה, במעוגל				**₪5,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישובי מפתח להערכת שווי קרקע ליח"ד אקוויולנטית

חישוב מציאת מקדם אקו' ליח"ד דו-משפחתית, בהשוואה לשווי קרקע למגורים רווי

שווי קרקע ליח"ד אחת, המהווה חלק מדו-משפחתי	שווי קרקע ליח"ד למגורים רווי	סה"כ מתקבל מקדם אקו' של
₪ 500,000	₪ 200,000	2.5

חישוב מציאת מקדם אקווי' לשטח קרקע מסחרי

שווי מ"ר מבונה מסחרי, במעוגל	שטח לחישוב יח' אקוויולנטית למסחר	סה"כ שווי יח' אקו' למסחר	שווי קרקע ליח"ד למגורים	סה"כ מתקבל מקדם אקו' ליח' מסחרית
₪ 5,000	100	₪500,000	₪ 200,000	2.50

סיכום מפתח להערכת שווי קרקע ליח"ד אקוויולנטית

מהות יח"ד	מקדם אקוי' ביחס ליח"ד בבניה רוויה
בניה רוויה	1
קוטג' טוריים	2
דו משפ'	2.5
חזית מסחרית - כל 100 מ"ר שווה ערך ל-2.5 יח"ד	2.5

עסקאות השוואה לנכסים מסחריים

מועד העסקה	מהות הנתון	מהות הנכס הנמכר	מיקום	גוש	חלק מחלקה	קומה	שטח בנוי במ"ר	שווי העסקה	שווי למ"ר בנוי
30/08/2018	מכר	חנות	העצמאות 49	1909	11	קרקע	26.5	₪415,000	₪15,660
01/01/2018	מכר	חנות	שד' לכיש 15	1909	51	קרקע	80	₪1,100,000	₪13,750
16/07/2017	מכר	חנות	דרך הדרום 9	1908	40	קרקע	150	₪2,500,000	₪16,667
30/05/2017	מכר	חנות	דרך הדרום 9	1908	40	קרקע	64	₪870,000	₪13,594
30/05/2017	מכר	חנות	דרך הדרום 9	1908	40	קרקע	65	₪870,000	₪13,385
18/07/2016	מכר	חנות	כרמי גת	2909	133	קרקע	1,000	₪18,000,000	₪18,000
25/10/2015	מכר	חנות	דרך הדרום 9	1908	40	קרקע	67	₪940,000	₪14,030
26/02/2015	מכר	חנות	דרך הדרום 9	1908	40	קרקע	47	₪845,495	₪17,989
01/10/2014	מכר	חנות	דרך הדרום 9	1908	40	קרקע	55	₪925,000	₪16,818
16/09/2014	מכר	חנות	דרך הדרום 9	1908	40	קרקע	105	₪1,370,000	₪13,048
סה"כ שווי ממוצע									**₪15,294**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב שווי מ"ר מבונה למסחר

מהות	סה"כ
שווי מ"ר בנוי לנכס חדש	₪ 15,500
בניכוי רווח יזמי 120%	₪ 12,917
בניכוי עלויות בניה ברמת מעטפת כולל מרתפים ונלוות	₪ 6,000 -
סה"כ שווי מ"ר מבונה	₪ 6,917
סה"כ שווי מ"ר מבונה לאחר דחיה במעוגל	₪ 5,000

נתוני השוואה לדירות שיכון מהמתחם נשוא השומה

מועד הנתון	מהות הנתון	גוש	חלקה	תת חלקה	מיקום	שנת בניה	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	שווי עסקה
24/11/2019	מכר	1914	39	20	נפתלי 18	1960	2	3	59	₪347,000
25/09/2019	מכר	1914	17	4	שבטי ישראל 32	1970	1	2	48	₪580,000
01/09/2019	מכר	1914	19	15	שבטי ישראל 34	1970	4	2	55	₪650,000
14/08/2019	מכר	1914	19	20	שבטי ישראל 34	1970	2	2	57	₪600,000
21/07/2019	מכר	1914	5	4	שבטי ישראל 14	1960	1	3	47	₪650,000
14/07/2019	מכר	1914	4	18	נפתלי 8	1970	2	4	98	₪750,000
27/06/2019	מכר	1914	3	33	נפתלי 10	1970	3	3	80	₪690,000
16/04/2019	מכר	1914	39	7	נפתלי 18	1960	4	3	59	₪390,250
22/01/2019	מכר	1914	4	32	נפתלי 2	1970	2	4	73	₪805,000
16/12/2018	מכר	1914	39	12	נפתלי 18	1960	2	3	57	₪655,000

אומדן מטלה ציבורית – בניית מוסדות ציבור במגרשי היזם

מס' מגרש	שטח לבניה במ"ר (עיקרי + שירות)	עלות בניה למ"ר כולל נלוות, ללא מע"מ	סה"כ
122	350	₪5,500	₪1,925,000
123	350	₪5,500	₪1,925,000
128	350	₪5,500	₪1,925,000
131	540	₪5,500	₪2,970,000
132	540	₪5,500	₪2,970,000
סה"כ	2,130		**₪11,715,000**

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה במימוש בדרך של מכר:

מצב חדש								
מגרש מס'	מהות	שטח בניה עיקרי	כמות יח"ד	מהות	יח' מידה	שווי קרקע ליח"ד / למ"ר מסחרי	מקדם אקווי'	סה"כ שווי מוערך
101	מגורים	9,035	93	מבונה	יח"ד	₪184,000	1	₪17,112,000
102	מגורים	9,035	93	מבונה	יח"ד	₪184,000	1	₪17,112,000
103	מגורים	9,035	93	מבונה	יח"ד	₪184,000	1	₪17,112,000
104	מגורים	9,035	93	מבונה	יח"ד	₪184,000	1	₪17,112,000
105	מגורים	6,575	75	מבונה	יח"ד	₪184,000	1	₪13,800,000
105	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	1	₪1,800,000
106	מגורים	3,540	40	מבונה	יח"ד	₪164,000	1	₪6,560,000
107	מגורים	3,540	40	מבונה	יח"ד	₪164,000	1	₪6,560,000
108	מגורים	4,132	48	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.7	₪5,510,400
109	מגורים	4,132	48	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.7	₪5,510,400
110	מגורים	4,132	48	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.7	₪5,510,400
111	מגורים	4,132	48	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.7	₪5,510,400
112	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.7	₪5,280,800
112	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	0.7	₪1,260,000
113	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.7	₪5,280,800
113	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	0.7	₪1,260,000
114	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.7	₪5,280,800
114	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	0.7	₪1,260,000
115	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.7	₪5,280,800
115	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	0.7	₪1,260,000
116	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.7	₪5,280,800
116	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	0.7	₪1,260,000
117	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.7	₪5,280,800
117	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	0.7	₪1,260,000
118	מגורים	4,132	48	מבונה	יח"ד	₪ 164,000	0.9	₪7,084,800
119	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.9	₪5,313,600
120	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	0.9	₪22,687,200
121	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.9	₪5,313,600
122	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.9	₪5,313,600
123	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.9	₪5,313,600
124	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.9	₪5,313,600
125	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	0.9	₪22,687,200
126	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	0.9	₪22,687,200
127	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.9	₪5,313,600
128	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	0.9	₪5,313,600

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש								
מגרש מס'	מהות	שטח בניה עיקרי	כמות יח"ד	מהות	יח' מידה	שווי קרקע ליח"ד / למ"ר מסחרי	מקדם אקווי'	סה"כ שווי מוערך
129	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	0.9	₪22,687,200
130	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	0.9	₪22,687,200
131	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	0.7	₪17,645,600
132	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	0.7	₪17,645,600
133	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	0.7	₪17,645,600
134	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	0.7	₪17,645,600
301	מגורים	16,800	200	מבונה	יח"ד	₪184,000	0.7	₪25,760,000
301	מסחר	2,000	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	0.7	₪7,000,000
סה"כ מצב חדש								**₪419,512,800**

מצב קודם						
מהות הערכה	כמות יח"ד	מהות	יח' מידה	שווי ליח"ד / ליחידה מסחרית	מקדם אקווי'	סה"כ שווי מוערך
שווי ממוצע ליח"ד קיימות	372	בנוי	יח"ד	₪600,000	1	₪223,200,000
שווי ממוצע לחנויות קיימות	11	בנוי	יח'	₪400,000	1	₪4,400,000
שווי מגרשים מס' 15-1, 17		מבונה	₪95,323,280		1.05	₪100,089,444
סה"כ מצב קודם						**₪327,689,444**

סה"כ שווי מצב חדש	₪419,512,800
סה"כ שווי מצב קודם	₪327,689,444
סה"כ השבחה גולמית	₪91,823,356
מטלה ציבורית - בניית מוסדות ציבור במגרשים 122,123,128,131,132	- ₪11,715,000
הוצאות הריסה	- ₪2,000,000
סה"כ השבחה	**₪78,108,356**
סה"כ היטל השבחה	**₪39,054,178**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה ללא שטח ממ"ד :

מצב חדש									
מגרש מס'	מהות	שטח בניה עיקרי	כמות יח"ד	מהות	יח' מידה	שווי קרקע ליח"ד / למ"ר מסחרי	שווי קרקע ליח"ד ללא ממ"ד / מ"ר מסחר	מקדם אקווי'	סה"כ שווי מוערך
101	מגורים	9,035	93	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	1	₪15,097,559
102	מגורים	9,035	93	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	1	₪15,097,559
103	מגורים	9,035	93	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	1	₪15,097,559
104	מגורים	9,035	93	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	1	₪15,097,559
105	מגורים	6,575	75	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	1	₪12,175,451
105	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	₪5,000	1	₪1,800,000
106	מגורים	3,540	40	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	1	₪5,787,750
107	מגורים	3,540	40	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	1	₪5,787,750
108	מגורים	4,132	48	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.7	₪4,861,710
109	מגורים	4,132	48	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.7	₪4,861,710
110	מגורים	4,132	48	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.7	₪4,861,710
111	מגורים	4,132	48	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.7	₪4,861,710
112	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.7	₪4,659,139
112	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	₪5,000	0.7	₪1,260,000
113	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.7	₪4,659,139
113	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	₪5,000	0.7	₪1,260,000
114	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.7	₪4,659,139
114	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	₪5,000	0.7	₪1,260,000
115	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.7	₪4,659,139
115	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	₪5,000	0.7	₪1,260,000
116	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.7	₪4,659,139
116	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	₪5,000	0.7	₪1,260,000
117	מגורים	3,964	46	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.7	₪4,659,139
117	מסחר	360	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	₪5,000	0.7	₪1,260,000
118	מגורים	4,132	48	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.9	₪6,250,770
119	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.9	₪4,688,078
120	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	0.9	₪20,016,441
121	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.9	₪4,688,078
122	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.9	₪4,688,078
123	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.9	₪4,688,078
124	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.9	₪4,688,078
125	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	0.9	₪20,016,441
126	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	0.9	₪20,016,441
127	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.9	₪4,688,078

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש									
מגרש מס'	מהות	שטח בניה עיקרי	כמות יח"ד	מהות	יח' מידה	שווי קרקע ליח"ד / למ"ר מסחרי	שווי קרקע ליח"ד ללא ממ"ד / מ"ר מסחר	מקדם אקווי'	סה"כ שווי מוערך
128	מגורים	3,304	36	מבונה	יח"ד	₪164,000	₪144,694	0.9	₪4,688,078
129	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	0.9	₪20,016,441
130	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	0.9	₪20,016,441
131	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	0.7	₪15,568,343
132	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	0.7	₪15,568,343
133	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	0.7	₪15,568,343
134	מגורים	13,489	137	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	0.7	₪15,568,343
301	מגורים	16,800	200	מבונה	יח"ד	₪184,000	₪162,339	0.7	₪22,727,508
301	מסחר	2,000	0	מבונה	מ"ר	₪5,000	₪5,000	0.7	₪7,000,000
סה"כ מצב חדש			**2,728**						**₪372,053,258**

מצב קודם							
מהות הערכה	כמות יח"ד	מהות	יח' מידה	מקדם הפחתה לנטרול מרכיב הממ"ד	שווי ליח"ד / ליחידה מסחרית	מקדם אקווי'	סה"כ שווי מוערך
שווי ממוצע ליח"ד קיימות	372	בנוי	יח"ד		₪600,000	1	₪223,200,000
שווי ממוצע לחנויות קיימות	11	בנוי	יח'		₪400,000	1	₪4,400,000
שווי מגרשים מס' 15-1, 17		מבונה	₪95,323,280	0.88		1.05	₪88,306,817
סה"כ מצב קודם							**₪315,906,817**

סה"כ שווי מצב חדש	₪372,053,258
סה"כ שווי מצב קודם	₪315,906,817
סה"כ השבחה גולמית	₪56,146,442
מטלה ציבורית - בניית מוסדות ציבור במגרשים 122,123,128,131,132	- ₪ 11,715,000
הוצאות הריסה	- ₪2,000,000
סה"כ השבחה	**₪42,431,442**
סה"כ היטל השבחה	**₪21,215,721**

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאי המבקשת:</u>

<u>כללי</u>

המקרקעין שבנדון מהווים חטיבת קרקע בשטח כ-170 דונם בהם מתוכנן פרויקט התחדשות עירונית הצפוי לכלול כ-2,728 יח"ד, שטחי מסחר ושטחי ציבור.

בשני מצבי התכנון קיים קיזוז אגרות והיטלים בגין שטח הקרקע המשלימה ששווק במכרז רמ"י.

<u>מצב תכנוני קודם</u>

המתחם כולל 372 יח"ד + 11 חנויות וכן קרקע משלימה להקמת 499 יח"ד ב- 17 מגרשים, חלקם בקוטג'ים טוריים וחלקם בבנייה רוויה של עד 12 קומות, בשטח 120 מ"ר דירתי בממוצע.

שווי השוק של המתחם בשלמות מהווה צירוף של שווי היחידות הבנויות כולל רכיב המע"מ, בהתעלם מתרומת הפוטנציאל הקיים לקידום תכנית להתחדשות עירונית (פינוי-בינוי).

ושווי הקרקע הפנויה להקמת 499 יח"ד, על בסיס מחיר הזכייה במכרז רמ"י, בהתאמות הנדרשות.

הקמת הפרויקט כרוכה בהשלמת ביצוע המובל לניקוז נחל נועם (המובל בוצע באופן חלקי).

<u>מצב תכנוני חדש</u>

התכנית מאפשרת הקמת 2,728 יח"ד ושטח של כ-4,500 מ"ר למסחר בחזית מבני המגורים.

הפרויקט המוצע כולל בניה רוויה בבינוי של 10-24 קומות מעל מרתפי חניה תת"ק.

מספר מקומות החניה בהתאם לתקן חניה ארצי, לפחות 60% ממקומות החניה הנדרשים יהיו תת"ק.

מימוש הבינוי המוצע כרוך בהקמת שטחי ציבור בתחום מבני המגורים, על ידי מבקש ההיתר.

כמו כן, הבניה בחלק מהמגרשים כרוכה בפינוי מחזיקים ללא הרשאה, על ידי מבקש ההיתר.

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הנו אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500, הכוללת תדריך בינוי ופיתוח מילולי. משך אישור התכנית לעיל צפוי לארוך כ-1.5 עד 2 שנים.

התכנית קובעת שלביות ביצוע לפיה התקדמות הבניה בשטח כרוכה בקצב הפינויים בפועל.

שווי השוק של המקרקעין מבוסס על תוצאות מכרזי קרקע, הן בשכונת כרמי גת והן במקרקעין שבנדון, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לעניין מועדים, היטלי פיתוח, מטלות יזם, חניה תת"ק.

באומדן שווי המגרשים חושבה הפחתה לבעלות משותפת, היקף עסקה חריג במיוחד, רמת סיכון גבוהה, מורכבות ביצוע ודחייה למימוש.

עוד הובא בחשבון כי לאור שלביות הפרויקט והיקפו, צפוי המתחם כולו לסבול ממטרדים שונים הנלווים לעבודות בניה בהיקפים גדולים הכוללות בין היתר גם חידוש תשתיות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני שווי:

שווי דירות מגורים ותיקות:

נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים ותיקות במתחם, בסמוך למועד הקובע:

עסקאות במתחם						
כתובת	גוש - חלקה - תת חלקה	מועד מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח רשום (נטו)	שווי למ"ר רשום (נטו)
נפתלי 22/17	001914-0037-017-00	02/10/2019	₪700,000	1970	47.9	₪14,614
שבטי ישראל 32/4	001914-0017-004-00	25/09/2019	₪580,000	1970	46.1	₪12,581
שבטי ישראל 34/15	001914-0019-015-00	01/09/2019	₪650,000	1970	47.9	₪13,570
שבטי ישראל 34/20	001914-0019-020-00	14/08/2019	₪600,000	1970	47.9	₪12,526
שבטי ישראל 14/1	001914-0005-001-00	21/07/2019	₪650,000	1960	47.9	₪13,570
ממוצע			**₪636,000**			**₪13,372**

נתוני עסקאות מכר המתייחסות לדירות מגורים ותיקות במתחם, בשנים 2016-2017:

כתובת	גוש - חלקה - תת חלקה	מועד מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח רשום (נטו)	שווי למ"ר רשום	שווי דירה - בהתאמת זמן*
נפתלי 18/12	001914-0039-012-00	16/12/2018	₪655,000	1960	47.9	₪13,674	₪686,372
משעול אשר 3/1	001914-0016-001-00	21/10/2018	₪500,000	1970	46.1	₪10,846	₪527,885
שבטי ישראל 14/4	001914-0005-004-00	23/07/2018	₪600,000	1960	47.9	₪12,526	₪641,129
דן 2/10	001914-0009-010-00	19/06/2018	₪647,000	1980	46.1	₪14,035	₪694,500
שבטי ישראל 20/14	001914-0008-014-00	08/03/2018	₪780,000	1970	47.9	₪16,284	₪848,872
שבטי ישראל 14/6	001914-0006-004-00	12/09/2017	₪625,000	1970	46.1	₪13,557	₪696,471
שבטי ישראל 22/5	001914-0009-005-00	17/05/2017	₪540,000	1986	46.1	₪11,714	₪611,317
שבטי ישראל 22/5	001914-0009-005-00	17/05/2017	₪540,000	1986	46.1	₪11,714	₪611,317
שבטי ישראל 20/13	001914-0008-013-00	10/05/2017	₪500,000	1968	47.9	₪10,438	₪566,565
שבטי ישראל 20/13	001914-0008-013-00	10/05/2017	₪500,000	1968	47.9	₪10,438	₪566,565
שבטי ישראל 16/1	001914-0006-001-00	17/08/2016	₪517,500	1970	46.1	₪11,226	₪607,620
שבטי ישראל 16/3	001914-0006-003-00	21/07/2016	₪470,000	1965	46.1	₪10,195	₪553,843
שבטי ישראל 34/4	001914-0019-004-00	20/07/2016	₪580,000	1980	47.9	₪12,109	₪683,557
שבטי ישראל 22/1	001914-0009-001-00	09/06/2016	₪555,000	1980	46.1	₪12,039	₪657,688
ממוצע			**₪572,107**			**₪12,200**	**₪639,550**

נכון למועד הקובע להערכה, שווי ממוצע של דירת מגורים ותיקה בסביבה כ- 636,000 ₪, מגלמים פוטנציאל לתכנית פינוי בינוי (התכנית המשביחה תמל/2010 הופקדה להתנגדויות ביום 30/05/2019).

בהתבסס על מחירי המכירה במועד מוקדם יותר (2016-2018), אשר אינם משקפים פוטנציאל, לתכנית פינוי בינוי שווי ממוצע מתואם של דירת מגורים ותיקה בסביבה כ- **585,000** ₪ כולל מע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי שטחי מסחר - ותיק

נתוני עסקאות מכר המתייחסות ליחידות מסחר שכונתי ברחבי העיר (השווי ללא מע"מ):

כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	שווי למ"ר
שד' העצמאות 9	001909-0004-000-00	30/08/2018	₪427,350	1960	26	₪ 16,437
שד' לכיש 13	001908-0013-013-00	26/01/2020	₪500,000	1981	45	₪ 11,111
הרימון 1	002423-0042-022-00	07/10/2019	₪600,000	1990	45	₪ 13,333
שבטה 1	003022-0225-000-00	22/08/2019	₪245,000	1970	16	₪ 15,313
היסמין 95	001902-0143-004-00	22/07/2019	₪220,000	1960	15	₪ 14,667
רובע פ"ז 116/10	001909-0116-010-00	21/07/2019	₪510,000	1965	38	₪ 13,421
שד' העצמאות 13	001909-0014-013-00	20/06/2019	₪340,000	1970	30	₪ 11,333
היסמין 95/5	001902-0143-005-00	29/05/2019	₪410,000	1950	31	₪ 13,226
הזית 54	001913-0098-000-00	06/01/2019	₪240,000	1970	21	₪ 11,429
הזית 54	003066-0029-129-00	06/01/2019	₪150,000	1970	15	₪ 10,000
הזית 54/5	001913-0075-130-00	06/01/2019	₪300,000	1970	21	₪ 14,286
ככר פז 75	001935-0075-000-00	13/11/2018	₪200,000	1960	18	₪ 11,111
הגפן 12	001913-0075-000-00	06/08/2018	₪175,000	0	15	₪ 11,667
שד' העצמאות 49	001909-0051-000-00	01/01/2018	₪1,100,000	1970	80	₪ 13,750
			ממוצע (למ"ר)			**₪ 13,022**

שווי השוק של יחידת מסחר ותיקה במתחם שבנדון ב- 400,000 ₪, לא כולל מע"מ.

שווי מסחר - חדש:

גישת היוון הכנסות:

בהתאם לדו"ח IFRS שנערך למתחם BIG בקרית גת ע"י גרינברג אולפינר ושות' מיום 01.03.2016, נמצא כי דמי השכירות הממוצעים למסחר במתחם הינו כ-78 ₪/מ"ר לחודש.

מעסקאות השוואה המפורטות בדו"ח ממרכז "דונה" ברובע הבנים עולים כי דמ"ש במרכז מסחרי הינם כ- 88 ₪ בממוצע למ"ר לחודש.

בהתאם לדו"ח IFRS שנערך למתחם BIG בקרית גת ע"י ירון ספקטור ושות' מיום 17.01.2017, נמצא כי דמי השכירות הממוצעים למסחר במתחם הינו כ-80 ₪/מ"ר לחודש.

בהתאם לדו"ח IFRS שנערך למתחם ישפרו סנטר, שד' מלכי ישראל 178 בקרית גת ע"י אברהם כץ שמאי מקרקעין מחודש אוגוסט 2016, נמצא כי דמי השכירות הממוצעים למסחר במתחם ליחידות בשטח עד 250 מ"ר הינו כ-72 ₪ למ"ר לחודש.

לאור האמור דמ"ש החודשיים למסחר בפרויקט סביב 90-70 ₪ למ"ר. בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי 7.5% מתקבל לשווי בסך כ- 12,800 ₪ / מ"ר בנוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>גישת החילוץ:</u>

בהתאם לנתוני מאגר המידע של רשות המיסים, שווי מסחר שכונתי באזורים דומים ברחבי העיר נע בגבולות 13,000 ₪ למ"ר נטו. בהתאמה לשטח "פלדלת" (10%-) ולהתאמה לבינוי חדש (20%+), מתקבל שווי בסך 14,000 ₪ למ"ר.

שווי מ"ר בנוי:	14,000 ₪
בהפחתת יזמות (25%):	11,200 ₪
עלות בניה למ"ר (בניה ישירה + עקיפות):	6,250 ₪ - (משקף שטחי שרות נלווים)
עלות עודפת למרתף חניה (מחושב למ"ר):	1,500 ₪ -
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר:	3,450 ₪
ובמעוגל	**3,500** ₪ למ"ר "פלדלת" לא כולל מע"מ

<u>שווי מגרשים לבניה למגורים בבניה רוויה בשכונת כרמי גת:</u>

מועד זכיה	תכנית במכרז	מחיר קרקע	הוצאות פיתוח	סה"כ	שווי היטלי פיתוח מקוזזים	שווי בניטרול קיזוז היטלים
04/11/2015	1.140.02.9	₪20,318,018	₪69,636,221	₪89,954,239	₪18,899,775	₪71,054,464
04/11/2015	1.140.02.9	₪7,854,018	₪56,199,789	₪64,053,807	₪13,227,677	₪50,826,130
04/11/2015	1.140.02.9	₪21,555,555	₪40,887,572	₪62,443,127	₪11,060,448	₪51,382,679
10/07/2017	3.140.03.9	₪30,616,000		₪82,816,000	₪13,015,121	₪69,800,879
10/07/2017	3.140.03.9	₪12,384,000	₪20,695,025	₪33,079,025	₪5,388,107	₪27,690,918

<u>ניתוח עסקאות במגרשים לבניה למגורים:</u>

הובא בחשבון כי מחירי הרכישה המצוינים לעיל משקפים, בין היתר, תועלת כלכלית הנובעת מהזכות לקיזוז אגרות והיטלי פיתוח מול עירית קרית גת / תאגיד מי גת.

הובא בחשבון כי מחירי הרכישה משקפים בין היתר את התועלת הכלכלית הנובעת מקיומו של פוטנציאל להקלות לתוספות שטח והקלות כמותיות ("הקלות שבס וכחלון"), הקלות שבסופו של דבר אכן נתבקשו ואושרו במגרשים אלו (חושבה הפחתה בשיעור 5%).

הובאה בחשבון עליית מחירים שנתית בקרקע בשיעור 5%.

השווי משקף היקף של מאות יח"ד לכל אחת מעסקאות המכר.

במגרשים אשר נרכשו בשנת 2015 הייתה צפויה דחיה של כשנה אחת עד להשלמת עבודות הפיתוח הסביבתי (לצורך חישוב שווי קרקע זמינה חושבה תוספת בשיעור 7%).

שטח דירתי ממוצע במתחם מושא ההערכה כ-92 מ"ר, לעומת שטח דירתי ממוצע בסך כ-120 מ"ר בקרקעות ההשוואה (לצורך ביטול שוליות שטחים חושבה תוספת בשיעור 15%).

העסקאות בקרקע לעיל מתייחסות למגרשים הממוקמים בשכונת "כרמי גת" המהווה שכונה חדשה הכוללת תשתיות חדשות ומשודרגות וסביבה חדשה ומודרנית העדיפה על הקרקע שבנדון המצויה בשכונת מגורים ותיקה בעלת תשתיות ישנות ותכנון ישן. לצורך התאמת העסקאות לקרקע מושא ההערכה חושבה הפחתה בשיעור 5%.

מניתוח עסקאות הקרקע עולה כי שווי מתואם למ"ר מבונה לשיווק למגורים כ- **1,640** ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תוצאות מכרז לרכישת חלק מקרקע משלימה במתחם</u>

הזכויות במגרשים 1-15,17 נמכרו ע"י רמ"י ביום 22.1.2017 במסגרת מכרז מס' ים/363/2014.הבינוי המותר במגרשים כלל 54 יח"ד בבניה צמ"ק ו-436 יח"ד בבניה רוויה (מקדם לצמ"ק 1.5 לעומת בניה רוויה). הוראות המכרז כללו בין היתר קיזוז היטלי פיתוח וכן מטלות יזם לביצוע. סכום הרכישה עמד על סך של 91,323,000 ₪ כולל הוצאות פיתוח.

הובא בחשבון כי מחירי הרכישה המצוינים לעיל משקפים, בין היתר, תועלת כלכלית הנובעת מהזכות לקיזוז אגרות והיטלי פיתוח מול עירית קרית גת / תאגיד מי גת.

הובא בחשבון כי מחירי הרכישה משקפים בין היתר את התועלת הכלכלית הנובעת מקיומו של פוטנציאל להקלות לתוספות שטח והקלות כמותיות ("הקלות שבס וכחלון").

הובאה בחשבון עליית מחירים שנתית בשיעור 5%, השווי משקף היקף של מאות יח"ד. במגרשים שבנדון הייתה צפויה דחיה של כשנה אחת עד להשלמת העבודות להשלמת מובל הניקוז נחל נועם (תוספת 7%).

שטח דירתי ממוצע במתחם מושא ההערכה כ-92 מ"ר, לעומת שטח דירתי ממוצע בסך כ-126 מ"ר בקרקעות המכרז (לצורך ביטול שוליות שטחים חושבה תוספת בשיעור 15%).

הובא בחשבון כי על היזם צפויה לחול עלות בסך כ-12 מיליון ₪ לצורך השלמת המובל.

מניתוח עסקת הקרקע עולה כי שווי מתואם למ"ר מבונה לשיווק למגורים כ-**1,575** ₪.

הנ"ל מתייחס למגרשי מגורים זמינים הכוללים מאות יח"ד, בהם פתרונות החניה הנם עיליים.

<u>ניתוח מחירי מכירה בפרויקטים חדשים אשר מוקמים בקרית גת ובשכונת כרמי גת:</u>

מחירי המכירה של דירות חדשות בכרמי גת גבוהים ממחירי דירות דומות בקרית גת הוותיקה:

דירות 3 חדרים נמכרות במחיר גבוה בכ- 6% בממוצע.

דירות 4 חדרים נמכרות במחיר גבוה בכ- 10% בממוצע.

<u>שומות מכריעות עפ"י תיקון 84 והכרעות של ועדת השגות על שומת רמ"י - קרית גת:</u>

שמאי מכריע	מיקום	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה	ביטול שוליות <u>על השטח שבהפרש</u>	הערות
אייל יצחקי	כרמי גת	3089/2-10.104-106	27.01.2016	₪1,353	30%	
גיל הרצברג	כרמי גת	2909/132-134.136.137	23.03.2016	₪1,500	30%	בגישת ההשוואה למכרזי מקרקעין ₪ 1,300
יעקב פז	כרמי גת	3089/102.103.107	22.05.2015	₪950	20%	
ארז כהן	רובע הפרחים	2423/36.37	21.02.2018	₪1,120		
ועדת השגות	שדרות לכיש, רובע הפרחים	1902/132	05.08.2014	₪1,200		
יעקב פז	כרמי גת	2909/139	01.09.2016	₪1,050	30%	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שוליות: חושבה תוספת בשיעור 15% בשווי שטחי המגורים במגרשים מושא ההערכה, הכוללים דירות מתוכננות בשטח ממוצע קטן בהשוואה למגרשי ההשוואה.

מיקום: חושבה הפחתה בשיעור 5% בשווי שטחי המגורים במגרשים מושא ההערכה, בהשוואה למיקום מגרשי ההשוואה בכרמי גת.

עליית מחירים: חושבה תוספת בשיעור 5% לשנה בגין עליית מחירי הקרקע.

זמינות בניה: חושבה תוספת בשיעור 7% עקב זמינות בניה בהשוואה לכרמי גת.

שווי מתואם כ-**1,690** ₪ למ"ר מבונה למגורים, ללא מע"מ.

<u>סיכום נתוני השווי:</u>

שווי מ"ר בנוי במתחם:	585,000 ₪ ליח"ד קטנה 2 חדרים
שווי מ"ר בנוי במתחם:	13,000 ₪ למ"ר, 400,000 ₪ ליחידה מסחרית קיימת
שווי מ"ר מבונה למגורים:	1,640 ₪ ללא מע"מ
שווי מ"ר מבונה למסחר:	3,500 ₪

<u>מפנה לשומות מכריעות בפרויקטים של פינוי ובינוי (מורכבים, יכולות מימוש מוגבלת):</u>

שומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס בגו"ח 30439/73, רחוב הנורית 12, ירושלים.

שומה מכרעת של השמאי תמיר שדה בגו"ח 6133/492-494, רחוב לה-גוארדיה, תל אביב.

שומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג בגו"ח 6628/814-819, רחוב רקנאטי, תל אביב.

שומות מכריעות של השמאית שושי שרביט, גו"ח 6110/226, וגו"ח 6133/467, תל אביב.

שומה מכרעת של החתום מטה בגו"ח 6180/333, רחוב הררי 14/3, רמת גן ו- גו"ח 6551/468 השח"ל רמת השרון.

עפ"י פסיקות השמאים המכריעים שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש מושפע מהיקף הפרויקט, מורכבותו ותקופת הביצוע הצפויה, לאור ריבוי הבעלים. מקדמי דחיה אשר נמצאו ראויים להפעלה על שווי המקרקעין כזמינים במצב תכנוני חדש, נעו סביב 0.55-0.78 וזאת כאשר מדובר על פינוי של עד 110 יח"ד והקמה של עד 450 יח"ד.

מציין כי במקרקעין שבנדון מדובר ב-383 יחידות בנויות וב-2,728 יח"ד מוצעות לבניה.

<u>שלביות הבינוי הקבוע בתכנית ודחייה צפויה:</u>

הפרויקט הנדון מורכב לביצוע וכולל גורמים ומשתנים רבים, ביניהם היקף נרחב של דירות לבניה ולשיווק, תיאום הסכמה והעברה של מאות בעלי זכויות המתגוררים בדירות המיועדות לפינוי ולהריסה במסגרת תכנית ה"בינוי - פינוי", פינוי שטחי מסחר, פינוי בית כנסת.

בתכנית תמל/2010, קיימת התייחסות לסוגיה ונקבעו תנאים ויעדים ברורים לביצוע שלביות פיתוח ובניה בהתאם להצגת הסכמי פינוי מדווחים ו/או ערבויות חוק מכר לבעלים המיועדים לפינוי.

לפיכך, יש לראות את גורמי הדחייה והסיכון במימוש התכנית בהתאמה לקצב הצפוי למימושה.

כמו כן הוראות התכנית קובעות כי תנאי למתן היתר ראשון בתחום התכנית הנו אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 על שטח המתחם כולו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הובאה בחשבון דחייה צפויה כמפורט להלן:

מקדמי דחייה למימוש			
שלב ביצוע בתכנית	שיעור היוון שנתי	שנים לדחייה	מקדם דחייה
שלב א	6.0%	1.5	92%
שלב ב	6.0%	4.5	77%
שלב ג	6.0%	7.5	65%
שלב ד	6.0%	10.5	54%
שלב ה	6.0%	13.5	46%

יישום מקדמי הדחייה לעיל משקף הפחתה בשיעור 30%-35% משווי המגרשים בתכנית כזמינים.

בתחשיב שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש הובאה בחשבון שלביות הבניה הצפויה במגרשים, בהתאם לדרישות התכנית.

לחיזוק עמדתו מפנה לשומות מכריעות אשר נערכו בפרויקטים של פינוי בינוי, בהם הובאו בחשבון מקדמי הדחייה.

מציין כי בתכניות פינוי בינוי מהשנים האחרונות עולה כי הוראות התכניות כוללות "תאריך תפוגה" כאשר על פי רוב הצפי למימוש (הפקת היתר בניה) הינו כ-10 שנים (מפנה לתכניות פינוי בינוי, בהם תוקף למימוש התכנית).

הוצגה טבלת פרויקטים של פינוי בינוי, המושפעים ממורכבותם ומאופיים של פרויקטים של פינוי בינוי והזמן הנדרש למימושם, מהם עולה כי משך הזמן בין 4- שנים ועד 13.5 שנים.

<u>עלות עודפת בגין מרכיב מרתפי חניה:</u>

מגרשי ההשוואה בשכונת כרמי גת וכן בתחום הקרקע המשלימה כוללים פתרונות חניה עילית בתחום החלקה ואינן כוללות מרתפי חניה, (הוצגה התייחסות למרכיב החניה במגרשי ההשוואה).

במגרש ההשלמה "....החניה תהיה בתחום המגרשים אשר מוצעים בתכנית זו".

בתכנית מושא השומה תמ"ל/2010 "חניה עילית תקבע ע"פ נספח התנועה ולא תעבור את 40% ממקומות החניה הנדרשים".

כלומר, במגרשים מושא השומה נדרשת הקמת חניה הכוללים לכל הפחות 60% ממקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן חניה תקף (1.15 חניות ליח"ד בממוצע).

כל הפרויקטים הקיימים בכרמי גת (למעט מגדל אחד אשר הוקם ע"י חברת י.ח. דימרי), נבנו ללא חניה תת קרקעית, למרות שאין מניעה לבצע חניונים תת"ק בתחומי המגרשים.

עובדה המעידה על חוסר כדאיות בבניית חניה תת קרקעית, הן לאור עלות ההקמה הגבוהה החלה על היזם והן לאור ההשקעה הצפויה לדיירים באחזקה השוטפת של שטחי החניה (הוצאות ניהול/ארנונה/חשמל/ניקיון וכו').

בבדיקת מחירי מכירה של דירות 4 חדרים בפרויקטים עם/בלי חניון תת"ק, נמצא כי לא קיימת השפעה חיובית על מחירי המכירה של דירות מגורים בקרית גת במקרה של חניה תת קרקעית (הוצגה טבלת השוואה למחיר ממוצע של דירות 4 חדרים בפרויקטים בשנת 2019):

י.ח.דמרי בגו"ח 2909/135 כולל חניה תת קרקעית שווי מ"ר בנוי 11,970 ₪.

אלברטו גבסו בגו"ח 2909/139 חניה עילית, שווי מ"ר בנוי 13,056 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גינדי בגו"ח 3089/106 חניה עילית, שווי מ"ר בנוי 12,636 ₪.

דונה בגו"ח 7290/8 חניה עילית, שווי מ"ר בנוי 12,749 ₪.

הובא בחשבון כי בהנחה שלא קיימת השפעה חיובית של חניה תת"ק על מחירי המכירה, ועלות הקמת מקום חניה עילי בסך 10,000 ₪, ועלות הקמת מקום חניה תת"ק איננה פחות מ- 90,000 ₪ (לא כולל תשלומים נלווים בגין תכנון, ניהול, תשלומי אגרות והיטלים וכד').

העלות העודפת למקום חניה תת"ק בגבולות 80,000 ₪.

בתחשיב ההשבחה, חושבה עלות עודפת בסך **25,000** ₪ למקום חניה תת"ק.

<u>ריכוז טענות שמאי המבקשת לשומת המשיבה:</u>

התמורה שנתקבלה בעת שיווק הקרקע במכרזי הקרקע מגלמת את התועלת הכלכלית הנובעת מזיכוי בגין היטלי פיתוח משולמים, המיועדים לקיזוז מלא.

שווי השוק של המגרשים במצב תכנוני חדש נמוך משומת הוועדה, כפי שמשתקף מגישת ההשוואה הישירה המבוססת על שווי הקרקע בעסקאות השוואה.

בנוסף להפחתות בשווי המגרשים בגין עלויות הריסה ובגין מטלות ציבוריות עפ"י תכנית, יש לחשב הפחתה בשווי הקרקע לאור עלויות יתר הנובעות מהחובה להקים במגרשים חניונים תת"ק.

המגרשים אינם זמינים לבניה מיידית וצפויה דחיה משמעותית למימוש, כמקובל בפרויקטים דומים של התחדשות עירונית, קל וחומר לאור שלביות הביצוע והפינויים אשר נקבעו בתכנית ולאור ההיקף העצום של מספר יח"ד המיועד לשיווק (2,728 יח"ד).

<u>תחשיב שווי מצב חדש - כולל ממ"דים:</u>

מגרש מס'	מ"ר לשיווק ללא מרפסות זיז וללא מועדון דיירים	שווי שוק כולל ממ"דים	עלות מטלות ציבוריות (5,500 ₪ למ"ר)	עלות הקמת מקומות חניה (מחושב למקומות חניה תת"ק, המהווים 60% ממקומות חניה נדרשים) - 25,000 ₪ / מקום חניה		מקדם זמינות (עפ"י שלביות הפיתוח הצפויה)	סה"כ שווי שוק
				מס' מקומות חניה נדרש (תת"ק)	עלות עודפת הקמת מרתפי חניה		
101	8835	₪14,489,400	₪0	64	₪1,604,250	92%	₪11,806,759
102	8835	₪14,489,400	₪0	64	₪1,604,250	92%	₪11,806,759
103	8835	₪14,489,400	₪0	64	₪1,604,250	92%	₪11,806,759
104	8835	₪14,489,400	₪0	64	₪1,604,250	92%	₪11,806,759
105	6375	₪10,455,000	₪0	52	₪1,293,750	92%	₪8,394,521
105	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	92%	₪1,055,586
106	3440	₪5,641,600	₪0	28	₪690,000	92%	₪4,537,188
107	3440	₪5,641,600	₪0	28	₪690,000	92%	₪4,537,188
108	4032	₪6,612,480	₪0	33	₪828,000	76.93%	₪4,450,286
109	4032	₪6,612,480	₪0	33	₪828,000	76.93%	₪4,450,286
110	4032	₪6,612,480	₪0	33	₪828,000	76.93%	₪4,450,286
111	4032	₪6,612,480	₪0	33	₪828,000	64.60%	₪3,736,546
112	3864	₪6,336,960	₪0	32	₪793,500	64.60%	₪3,580,857

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש מס׳	מ״ר לשיווק ללא מרפסות זיז וללא מועדון דיירים	שווי שוק כולל ממ״דים	עלות מטלות ציבוריות (5,500 ₪ למ״ר)	עלות הקמת מקומות חניה (מחושב למקומות חניה תת״ק, המהווים 60% ממקומות חניה נדרשים) - 25,000 ₪ / מקום חניה		מקדם זמינות (עפ״י שלביות הפיתוח הצפויה)	סה״כ שווי שוק
				מס׳ מקומות חניה נדרש (תת״ק)	עלות עודפת הקמת מרתפי חניה		
112	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	64.60%	₪744,147
113	3864	₪6,336,960	₪0	32	₪793,500	64.60%	₪3,580,857
113	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	64.60%	₪744,147
114	3864	₪6,336,960	₪0	32	₪793,500	54.24%	₪3,006,556
114	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	54.24%	₪624,800
115	3864	₪6,336,960	₪0	32	₪793,500	54.24%	₪3,006,556
115	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	54.24%	₪624,800
116	3864	₪6,336,960	₪0	32	₪793,500	54.24%	₪3,006,556
116	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	54.24%	₪624,800
117	3864	₪6,336,960	₪0	32	₪793,500	45.54%	₪2,524,363
117	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	45.54%	₪524,594
118	4032	₪6,612,480	₪0	33	₪828,000	45.54%	₪2,634,117
119	3204	₪5,254,560	₪0	25	₪621,000	45.54%	₪2,110,015
120	13289	₪21,793,960	₪0	95	₪2,363,250	54.24%	₪10,538,458
121	3204	₪5,254,560	₪0	25	₪621,000	54.24%	₪2,513,062
122	3204	₪5,254,560	₪1,925,000	25	₪621,000	54.24%	₪1,469,017
123	3204	₪5,254,560	₪1,925,000	25	₪621,000	64.60%	₪1,749,623
124	3204	₪5,254,560	₪0	25	₪621,000	64.60%	₪2,993,097
125	13289	₪21,793,960	₪0	95	₪2,363,250	64.60%	₪12,551,473
126	13289	₪21,793,960	₪0	95	₪2,363,250	76.93%	₪14,949,005
127	3204	₪5,254,560	₪0	25	₪621,000	76.93%	₪3,564,826
128	3204	₪5,254,560	₪1,925,000	25	₪621,000	76.93%	₪2,083,829
129	13289	₪21,793,960	₪0	95	₪2,363,250	76.93%	₪14,949,005
130	13289	₪21,793,960	₪0	95	₪2,363,250	76.93%	₪14,949,005
131	13289	₪21,793,960	₪2,970,000	95	₪2,363,250	76.93%	₪12,664,037
132	13289	₪21,793,960	₪2,970,000	95	₪2,363,250	64.60%	₪10,632,970
133	13289	₪21,793,960	₪0	95	₪2,363,250	45.54%	₪8,848,293
134	13289	₪21,793,960	₪0	95	₪2,363,250	45.54%	₪8,848,293
301	16600	₪27,224,000	₪0	138	₪3,450,000	45.54%	₪10,826,126
301	2,000	₪5,250,000	₪0	24	₪600,000	45.54%	₪2,117,502
		₪425,001,520	**₪ 11,715,000**	**1,937**	**₪ 48,414,000**		**₪246,423,705**

רח׳ גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון : 03-9041235 | פקס : 03-9049399 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב שווי מצב חדש – ללא ממ"דים (מימוש עפ"י היתר בניה):

מגרש מס'	מ"ר לשיווק לא כולל ממ"ד (*)	שווי כולל פטור ממ"דים	עלות מטלות ציבוריות	עלות הקמת מקומות חניה (מחושב למקומות חניה תת"ק, המהווים 60% ממקומות חניה נדרשים) - 25,000 ₪ / מקום חניה		מקדם זמינות	סה"כ שווי
				מס' מקומות חניה נדרש	עלות עודפת הקמת מרתפי חניה		
101	7,719	₪12,659,160	₪0	64	₪1,604,250	92%	₪10,129,696
102	7,719	₪12,659,160	₪0	64	₪1,604,250	92%	₪10,129,696
103	7,719	₪12,659,160	₪0	64	₪1,604,250	92%	₪10,129,696
104	7,719	₪12,659,160	₪0	64	₪1,604,250	92%	₪10,129,696
105	5,475	₪8,979,000	₪0	52	₪1,293,750	92%	₪7,042,052
105	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	92%	₪1,055,586
106	2,960	₪4,854,400	₪0	28	₪690,000	92%	₪3,815,871
107	2,960	₪4,854,400	₪0	28	₪690,000	92%	₪3,815,871
108	3,456	₪5,667,840	₪0	33	₪828,000	76.93%	₪3,723,528
109	3,456	₪5,667,840	₪0	33	₪828,000	76.93%	₪3,723,528
110	3,456	₪5,667,840	₪0	33	₪828,000	76.93%	₪3,723,528
111	3,456	₪5,667,840	₪0	33	₪828,000	64.60%	₪3,126,346
112	3,312	₪5,431,680	₪0	32	₪793,500	64.60%	₪2,996,081
112	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	64.60%	₪744,147
113	3,312	₪5,431,680	₪0	32	₪793,500	64.60%	₪2,996,081
113	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	64.60%	₪744,147
114	3,312	₪5,431,680	₪0	32	₪793,500	54.24%	₪2,515,568
114	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	54.24%	₪624,800
115	3,312	₪5,431,680	₪0	32	₪793,500	54.24%	₪2,515,568
115	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	54.24%	₪624,800
116	3,312	₪5,431,680	₪0	32	₪793,500	54.24%	₪2,515,568
116	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	54.24%	₪624,800
117	3,312	₪5,431,680	₪0	32	₪793,500	45.54%	₪2,112,119
117	360	₪1,260,000	₪0	4	₪108,000	45.54%	₪524,594
118	3,456	₪5,667,840	₪0	33	₪828,000	45.54%	₪2,203,950
119	2,772	₪4,546,080	₪0	25	₪621,000	45.54%	₪1,787,390
120	11,645	₪19,097,800	₪0	95	₪2,363,250	54.24%	₪9,076,166
121	2,772	₪4,546,080	₪0	25	₪621,000	54.24%	₪2,128,810
122	2,772	₪4,546,080	₪ 1,925,000	25	₪621,000	54.24%	₪1,084,765
123	2,772	₪4,546,080	₪ 1,925,000	25	₪621,000	64.60%	₪1,291,973

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש מס'	מ"ר לשיווק לא כולל ממ"ד (*)	שווי כולל פטור ממ"דים	עלות מטלות ציבוריות	עלות הקמת מקומות חניה (מחושב למקומות חניה תת"ק, המהווים 60% ממקומות חניה נדרשים) - 25,000 ₪ / מקום חניה		מקדם זמינות	סה"כ שווי
				מס' מקומות חניה נדרש	עלות עודפת הקמת מרתפי חניה		
124	2,772	₪4,546,080	₪0	25	₪621,000	64.60%	₪2,535,447
125	11,645	₪19,097,800	₪0	95	₪2,363,250	64.60%	₪10,809,859
126	11,645	₪19,097,800	₪0	95	₪2,363,250	76.93%	₪12,874,716
127	2,772	₪4,546,080	₪0	25	₪621,000	76.93%	₪3,019,758
128	2,772	₪4,546,080	₪ 1,925,000	25	₪621,000	76.93%	₪1,538,760
129	11,645	₪19,097,800	₪0	95	₪2,363,250	76.93%	₪12,874,716
130	11,645	₪19,097,800	₪0	95	₪2,363,250	76.93%	₪12,874,716
131	11,645	₪19,097,800	₪ 2,970,000	95	₪2,363,250	76.93%	₪10,589,748
132	11,645	₪19,097,800	₪ 2,970,000	95	₪2,363,250	64.60%	₪8,891,357
133	11,645	₪19,097,800	₪0	95	₪2,363,250	45.54%	₪7,620,524
134	11,645	₪19,097,800	₪0	95	₪2,363,250	45.54%	₪7,620,524
301	14,200	₪23,288,000	₪0	138	₪3,450,000	45.54%	₪9,033,763
301	2,000	₪5,250,000	₪0	24	₪600,000	45.54%	₪2,117,502
סה"כ		**₪ 371,341,480**	**₪ 11,715,000**	**1,937**	**₪48,414,000**		**₪210,057,809**

שווי מצב קודם:

שווי קרקע במצב קודם:			
שטח לפינוי בינוי			
	מס' יח"ד	שווי ליח"ד	שווי סה"כ
יחידות דיור קיימות	372	₪585,000	₪ 217,620,000
יחידות מסחר קיימות	11	₪400,000	₪ 4,400,000
קרקע משלימה			
מגרשים 1-17 בתכנית מפורטת מס' 35/101/02/9			
תיאור	**מ"ר**	**שווי למ"ר (1)**	**סה"כ**
סה"כ מ"ר פלדלת לבניה רוויה	49,288	₪1,350	₪66,538,800
סה"כ מ"ר פלדלת לבניית קוטג' טורי	14,110	₪2,025	₪28,572,750
סה"כ			₪95,111,550
תרומת קיזוז היטלי פיתוח (מכרז רמ"י) ממודד		ראה הערה (2)	₪23,711,437
מטלת יזם - השלמת עבודות פיתוח מובל נחל נועם		ראה הערה (3)	- ₪12,000,000
שווי קרקע משלימה במצב תכנוני קודם			**₪106,822,987**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

(1) שווי מ"ר מבונה עפ"י ממצאי מכרזי ההשוואה בשכונת כרמי גת ועל בסיס שטח יח"ד ממוצעת כ-120 מ"ר.

שווי בסיסי המתקבל במכרזי ההשוואה 1,500 ₪ בהפחתה בשיעור 10% בגין מיקום נחות[2].
קוטג' טורי מחושב במקדם 1.5 בשווי הקרקע.

(2) בהתאם להוראות מכרז רמ"י, לא ישולמו על ידי הזוכה היטלי פיתוח לרשות המקומית ולתאגיד המים. הערכים צמודים החל ממועד הזכייה במכרז ועד למועד הקובע.

(3) עפ"י הוראות התכנית המאושרת תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית הנו השלמת ביצוע מובל הניקוז בנחל נועם. עלות הביצוע מבוססת על אומדן אשר שנערך ע"י משב"ש.

<u>תחשיב השבחה במכר – כולל שטח ממ"דים:</u>

שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם					
תיאור	**מס' יחידות**	**מהות**	**יחידת מדידה**	**שווי יחידה**	**סה"כ שווי**
שווי יח"ד בנויות בשטח התכנית	372	בנוי	יח"ד	585,000 ₪	217,620,000 ₪
שווי חנויות בנויות בשטח התכנית	11	בנוי	יח"ד	400,000 ₪	4,400,000 ₪
שווי קרקע משלימה (מגרשים 1-17)		מבונה	ראה הערה (4)		106,822,987 ₪
שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם					**328,842,987** ₪

(4) אומדן שווי מגרשים 1-17 מפורט בשווי מצב קודם (ראה לעיל עמוד קודם).

שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש		
שווי המגרשים במצב תכנוני חדש, זמינים לבניה ולפני הפחתות		425,001,520 ₪
שווי לאחר הפחתת מטלות, עלות עודפת לחניה ודחיה למימוש	ראה בטבלה לעיל	246,423,705 ₪
ערך נוכחי של עלויות הריסה צפויות בתחומי המגרשים	ראה הערה (5)	2,066,688 ₪-
ערך נוכחי של תרומה כלכלית הנובעת משימוש ביניים עד להריסה	ראה הערה (6)	59,204,531 ₪
תרומת קיזוז היטלי פיתוח בגין בינוי קיים	ראה הערה (7)	6,123,236 ₪
תרומת קיזוז היטלי פיתוח (מכרז רמ"י)	ראה הערה (8)	23,711,437 ₪
שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש		**333,396,222** ₪

סך השבחה	**4,553,235** ₪
היטל השבחה	**2,276,617** ₪

[2] הפחתת המיקום משקפת את רמת הפיתוח הנמוכה בסביבת המגרשים, כאשר רק בהם צפוי להתקיים פיתוח חלקי חדש מהתכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

(5) עלויות הריסה מחושבות על כלל השטחים הבנויים בתחום התכנית (372 יח"ד+11 חנויות), לפי 300 ₪ למ"ר * 19,747 מ"ר בנוי ברוטו ובהתייחס לשלביות הביצוע.

עלויות הריסה					
שלב	מס' יח"ד להריסה	אחוז מתוך כלל עלויות ההריסה	מ"ר להריסה	מקדם דחייה	עלות
שלב א	0	0.0%	0.00	92%	₪0
שלב ב	70	18.3%	3609.11	77%	₪640,868
שלב ג	101	26.4%	5207.43	65%	₪651,864
שלב ד	70	18.3%	3609.11	54%	₪318,492
שלב ה	142	37.1%	7321.34	46%	₪455,464
סה"כ	383	100.0%	19747.00		**₪2,066,688**

(6) התרומה הכלכלית לשימוש ביניים ביחידות הקיימות במתחם חושבה לפי יתרת התקופה הצפויה לשימוש בהתאם לשלביות הפינויים הצפויה במתחם (בהפחתת מחצית השנה ממועד פינוי הדירות ועד להריסתן), מהוון למועד הקובע, בשיעור היוון שנתי 4%.

דמ"ש מוערכים בגבולות 2,000 ₪ ליח"ד, שיעור תפוסה ממוצע לתקופה של 4 השנים הקודמות לפינוי בפועל - 70%.

מס' יח"ד	שלב ביצוע	תקופת שימוש ביניים	שיעור היוון שנתי	דמ"ש שנתיים ליחידה	מקדם היוון	מקדם תפוסה	סה"כ שווי שימוש ביניים לתחילת תקופה
70.0	ב	4	4%	₪24,000	3.62990	70%	₪4,268,757
90.0	ג	7	4%	₪24,000	6.00205	83%	₪10,741,963
11.0	ג	7	4%	₪24,000	6.00205	83%	₪1,312,907
70.0	ד	10	4%	₪24,000	8.11090	88%	₪11,991,148
142.0	ה	13	4%	₪24,000	9.98565	91%	₪30,889,757
383.0							**₪59,204,531**

(7) זיכוי היטלי פיתוח בגין שטח בנוי בהיקף כ-19,747 מ"ר ובגין קרקע בשטח 25 דונם, עפ"י תעריף הרשות המקומית.

(8) במסגרת רכישת הזכויות במגרשים 1-15,17 באמצעות מכרז רמ"י, שולמו ע"י החוכר הוצאות פיתוח כנגד קיזוז בהיטלי פיתוח ודמי הקמה. הסכום הוצמד ממועד הזכייה במכרז למועד הקובע להערכה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב ההשבחה - בהיתר - לא כולל ממ"דים:</u>

שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם						
תיאור	**מס' יחידות**	**מהות**	**יחידת מדידה**	**שווי יחידה**	**מקדם ניטרול ממ"ד**	**סה"כ שווי מוערך**
שווי יח"ד בנויות בשטח התכנית	372	בנוי	יח"ד	₪585,000		₪ 217,620,000
שווי חנויות בנויות בשטח התכנית	11	בנוי	יח"ד	₪400,000		₪ 4,400,000
שווי קרקע משלימה (מגרשים 1-17), ללא שטחי ממ"ד		₪106,822,987	ראה הערה (9)		0.9004	₪ 96,179,977
שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם						**₪ 318,199,977**

(9) מקדם נטרול הממ"דים מחושב לשטחי הממ"דים בתכנית קודמת ובשים לב למשקל הממ"ד כנגזרת של ערך הקרקע השונה בבנייה רוויה ובקוטג'ים טוריים.

שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש		
שווי המגרשים במצב תכנוני חדש, ללא שטחי ממ"ד		₪ 371,314,480
שווי לאחר הפחתת מטלות, עלות עודפת לחניה ודחיה למימוש	ראה לעיל	₪ 210,057,809
ערך נוכחי של עלויות הריסה צפויות בתחומי המגרשים	ראה הערה (5) לעיל	-₪ 2,066,688
ערך נוכחי של תרומה כלכלית הנובעת משימוש ביניים	ראה הערה (6) לעיל	₪ 59,204,531
תרומת קיזוז היטלי פיתוח בגין בינוי קיים	ראה הערה (7) לעיל	₪ 6,123,236
תרומת קיזוז היטלי פיתוח (מכרז רמ"י)	ראה הערה (8) לעיל	₪ 23,711,437
שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש		**₪ 297,030,326**

סך השבחה	**-₪ 21,169,651**
היטל השבחה	**-₪ 10,584,825**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות המבקשת:</u>

<u>שווי השוק של המקרקעין במצב החדש וגילום מרתפי החניה בשווי:</u>

חלק בלתי מבוטל מהפרויקטים אשר הוקמו בשכונת כרמי גת, כללו בניית מרתפי חניה, ומשכך שווי מגרשי ההשוואה אשר פורט בשומת המשיבה, מגלם את הצורך בבניית מרתפי חניה לרבות גילום העלויות הבלתי מכוסות, ומכאן שאין מקום לבצע הפחתה נוספת וכפולה משווי הקרקע כפי שבוצע ע"י שמאי המבקשת.

הוצגה טבלה של היתרי בניה שניתנו לפרויקטים בשכונת כרמי גת, בהם נבנו מרתפי חניה.

לחיזוק עמדתו מפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 2423/36-37, רחוב הרימון קרית גת, שם התייחס השמאי המכריע לכך כי עפ"י מכרזים שנותחו, השווי מגלם מרתפי חניה ואין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות עודפות.

בהתאם לטבלת לוח ההקצאה והאיזון אשר הוכנה לתכנית תמ"ל/2010, ע"י שמאי המבקשת בעצמו, עולה כי שווי קרקע ליח"ד במצב החדש הוערך על-ידו בסך ממוצע של כ-220,000 ₪, שווי זה עומד בניגוד מוחלט לכתוב בשומת ההשגה.

<u>נתוני שווי:</u>

אין מחלוקת כי חלה עליה במחירי הנדל"ן בקריית גת, בשיעור ממוצע של כ-5% לשנה לערך (לצורך התאמת נתוני ההשוואה למועד הקובע לשומה).

שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה 1,690 ₪, מגלם את הצורך במרתפי חניה.

הוצג ניתוח מכר של מגרש מתאריך 29.01.2017, ממנו עולה כי שווי מ"ר מבונה למסחר מגלם חניה תת קרקעית 6,000 ₪. וכן ניתוח עסקה למכירת שטח מסחר בנוי בשכונת כרמי גת בגו"ח 2909/133 ממנו עולה כי שווי מ"ר בנוי 18,000 ₪.

<u>שימוש ביניים:</u>

מקבל את טענת שמאי המבקשת לעניין שימוש ביניים בזמן הדחייה.

יש להוסיף לשווי המקרקעין במצב החדש את הערך הנוכחי המהוון הנובע מהתרומה הכלכלית של דמי השכירות מהדירות הבנויות, במשך תקופת הביניים עד להריסתן.

דמי השכירות הראויים הממוצעים עבור היחידות הבנויות הינו 2,500 ₪ ליח"ד לחודש.

לאחר התחשבות במרכיב הנ"ל בתחשיבים, מתקבל כי היטל ההשבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר יעמוד ע"ס של: 69,054,178 ₪, ואילו היטל ההשבחה בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, יעמוד על סך של: 51,215,721 ₪.

<u>דחייה למימוש ושלביות ביצוע הפרויקט:</u>

א. שווי המגרשים משכונת כרמי גת, והן שווי המגרשים מהמתחם עצמו (הקרקע המשלימה אותה רכש היזם) מגלמים בחובם דחייה למימוש של כ-3 שנים לערך, עד להשלמת הפיתוח וזמינות, זאת ניתן ללמוד ממועדי רכישת המגרשים, ועד למועד קבלת היתרי הבניה בפועל.

ב. המתחם הנדון כולל יתרונות מיוחדים, לאור העובדה כי קיימים בו מגרשי בניה ריקים בהם קיימת זמינות קצרה יחסית לביצוע הבניה, עובדה אשר גורמת ליעילות בביצוע שלביות הפרויקט. (רוצה לומר, שלא כמו בפרויקטים אחרים של פינוי-בינוי, בהם נדרש לבצע קודם לכן הריסה של מבנים כדי להתחיל בביצוע הפרויקט, כאן ישנם מגרשים ריקים שבהם ניתן להתחיל לבנות ולקדם את הפרויקט, ובתוך כך לקצר את הלו"ז.

ג. בשומת המשיבה ניתן מקדם אקו' לדחייה של 1 למגרשים הריקים המצויים בצד המזרחי של המתחם, המגלמים מלכתחילה דחייה של כ-3 שנים.

ד. ליתר המגרשים הריקים המצויים בלב המתחם ובצד המערבי של המתחם, ניתן מקדם אקו' לדחייה של 0.9 המבטא דחייה נוספת של כ-2 שנתיים, מעבר ל-3 שנים, וסה"כ כ-5 שנים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ה. יתר המגרשים אשר בהם בנויים כיום הבניינים של הדיירים המפונים, ניתן מקדם דחייה של 0.7 המבטא דחייה נוספת של כ-6 שנים, מעבר ל-3 שנים, ובסה"כ מתקבלת דחייה של כ-9 שנים.

ו. בהתייחס לשלביות ביצוע הפרויקט, כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת: בשלב א' הכולל את מגרשים 101-107, נקבע כי היתר הבניה יינתן לאחר הצגת חוזים חתומים לפינוי דיירים בהיקף של 100 יח"ד. בהתאם למכתב מתאריך 13/09/2020 מאת ב"כ היזם נרשם כי נחתמו הסכמי פינוי-בינוי עם חלק הארי של בעלי הזכויות הפרטיים במתחם הכולל 139 יח"ד. (המכתב מתאריך 13/09/2020 צורף לתגובה).

ז. יחד עם זאת, ובהתאם למידע אשר הובא לידיעתי (מידע מאושר אשר אף פורסם בעיתונות), עולה כי בחודש אוקטובר 2020 נחתם הסכם פינו-בינוי במתחם הנדון, עם משרד הבינוי והשיכון, באמצעות חברת עמידר החדשה המחזיקה בכ-195 יח"ד נוספות במתחם הנדון.

ח. כמו כן, המתחם הנדון הוכרז כמתחם מועדף לדיור כאשר הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל) אישרה את תכנית תמ"ל/2010 הנדונה בהליך מזורז, לאור מדיניות משרדי הממשלה הרואה חשיבות מכרעת לקידום ויישום הפרויקט בהקדם האפשרי.

ט. לפיכך, נכון להיום (כשנה בלבד לאחר אישור התכנית) ישנם חוזים חתומים המהווים כ-90% מכלל היחידות הבנויות במתחם. למותר לציין כי עובדות אלו מקטינות את משך הדחייה ואי ודאות, וצפויות לקצר את לוחות הזמנים למימוש הפרויקט באופן ניכר.

י. ביחס לתנאי שנקבע בתכנית הנדונה, אשר קובע כי - היתר הבניה הראשון יינתן לאחר אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ של 1:500, מציין כי בהתאם לבדיקה שערך מול אדריכל העיר (מר אריק אביטבול), עולה כי תכנית בינוי זו נמצאת בשלבי סיום (להערכתו התכנית תאושר בחודשיים שלושה הקרובים). עוד נמסר כי קידום הליכי אישור התכנית הנ"ל תלוי ביזם ובצוות התכנון שמטעמו).

<u>מטלות היזם</u>

אין מחלוקת לקיזוז עלויות הריסה.

אין מחלוקת לעלות מטלה ציבורית.

השלמת מובל הניקוז:

התנאי לכך שעל היזם לבצע על חשבונו את השלמת מובל הניקוז, נקבע בתנאי המכרז של רמ"י (לגבי מימוש תב"ע 35/101/02/9), ומכאן כי עלות זו גולמה זה מכבר בשווי הקרקע, עת נרכשה מרמ"י באמצעות המכרז.

אין להפחית עלות זו משווי הקרקע המשלימה (במקום להוסיף עלות זו לשווי הקרקע), בניתוח העסקה.

אין להפחית עלות זו מההשבחה של המצב החדש (כפי שבוצע בשומת המבקשת), בעוד שמטלה זו חלה על המצב התכנוני הקודם (מכוח תכנית 35/101/02/9, בהתאם לסעיף 1.11.ג-1 לתכנית) ומגולמת בשווי הקרקע כאמור לעיל, ומהווה מטלה חיצונית לתכנית תמ"ל/2010.

ומסביר לדוגמא, אם יש שני מגרשים זהים, כאשר מגרש אחד ריק ופנוי ושוויו לדוגמא 100 מיליון ₪, ובצמוד לו קיים מגרש זהה לחלוטין, אולם במגרש השני נדרש הקונה במסגרת הסכם הרכישה לשאת בעלות פינוי של קו מתח חשמל אשר עלות פינויו הינה בסך של 10 מיליון ₪ למשל, אזי הקונה ישלם תחילה סכום מופחת עבור המגרש השני בסך של 90 מיליון (מתוך ידיעה שיהיה כי עליו לשלם עוד 10 מיליון ₪ לצורך פינוי קו החשמל לאחר הרכישה), כך שבסה"כ שווי המגרש הסופי יהיה 100 מיליון ₪ (בדיוק כמו שוויו של המגרש הראשון).

מציין כי בשומת המשיבה בעת ניתוח המכרז של הקרקע המשלימה, הונח כי עלות השלמת מובל הניקוז הינה בסך של 4 מיליון ₪, ועל-כן, סכום זה נוסף לעלות הרכישה של הקרקע המשלימה, מה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שהעמיד את שוויה נכון למועד 22/01/2017 בסך של 95,323,280 ₪[3] (כפי שנותח בשומת הוועדה). בהתאם לסכום הנ"ל וניתוח המכרז, התקבל כי שווי מ"ר מבונה נעמד ע"ס של כ-1,700 ₪. אולם ככל ועלות המובל הינה 12 מיליון ₪, יש לבצע ניתוח מחודש לעסקה, ומתקבל כי שווי קרקע ליח"ד בקרקע המשלימה נעמד ע"ס מעוגל של כ-190,000 ₪[4] (המהווה שווי מ"ר מבונה של 1,840 ₪/למ"ר).

מציין כי במסגרת מכרז רמ"י (לגבי הקרקע המשלימה) הוטל על הזוכה לבצע קיר אקוסטי בסמוך לדרך מס' 35, אולם לבסוף מטלה זו בוצעה ע"י מע"צ במימון המדינה.

<u>שווי מצב קודם</u>:

שווי דירה בנויה 600,000 ₪ בשומת המשיבה, 585,000 ₪ בשומת המבקשת, פער שהינו סביר.

אין מחלוקת לשווי יחידת מסחר 400,000 ₪

קרקע משלימה:

היזם רכש זכויות ל-499 יח"ד (כפי שנרשם בשומת המבקשת), בעוד שהיזם רכש זכויות ל- 490 יח"ד בלבד, זאת ניתן ללמוד הן מתוצאות המכרז והן מחוזה החכירה. (מגרש מס' 16 כלל 9 יח"ד לפי תב"ע מס' 35/101/02/9, אולם הוא לא היה כלול בעסקה מול רמ"י). לאור האמור לעיל, יש לבצע הפחתה לשווי מצב קודם בהתאם.

[3] בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י, סכום הזכיה ב"קרקע המשלימה" כולל פיתוח, הינו: 91,323,280 ₪, ולכך נוסף ע"י החי"מ סכום של 4 מיליון ₪ (כהנחה לעלות השלמת המובל), מה שהביא לשווי כולל של 95,323,280 ₪.

[4] לפי החישוב הבא: שווי הזכיה כולל פיתוח לפי תוצאות רמ"י הינו: 91,323,280 ₪ + 12,000,000 ₪ = 103,323,280 ₪ / 544 יח"ד אקוויוולנטיות, מתקבל שווי קרקע ליח"ד של 190,000 ₪, וחלקי 103 מ"ר עיקרי אקווי', מתקבל שווי מ"ר מבונה של 1,840 ₪ במעוגל.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

<u>כללי:</u>

מושא השומה מהווה חטיבת קרקע המצויה בחלק הצפון מזרחי של העיר קרית גת.

חטיבת הקרקע המורכבת ממגרשים מגורים ותיקים בבנייה ותיקה לצד מבני מסחר ומגרשים פנויים לבניה.

חטיבת הקרקע נכללת בתכנית להתחדשות עירונית (פינוי ובינוי מחדש) תמ"ל/2010 הידוע גם כמתחם "שבטי ישראל". התכנית אושרה בתאריך 01.12.2019.

המתחם כולל 18 מגרשים בנויים למגורים, 4 קומות מעל קומת עמודים ובסה"כ 372 יח"ד ובהם חלקות: 2, 5-19, 37-39 בגוש 1914. בנוסף, 2 מבנים חד קומתיים בהם 11 יחידות מסחריות.

מגרשי הבניה הפנויים בחטיבת הקרקע כוללים את חלקות 53-67, 69 בגוש 1914, המהווים את מגרשי בניה מס' 1-15,17 בתכנית 35/101/02/9.

המגרשים בסיווג: אזור מגורים מיוחד לבניה רוויה, אזור מגורים ג' לבניה רוויה נמוכה, אזור מגורים ב' לבניה צמודת קרקע (קוטג'ים) ומבני ציבור.

אציין כי הצדדים אינם חלוקים למהות חטיבת הקרקע, שטחים הבנויים והמצב התכנוני בשני מצבי התכנון.

<u>מצב קודם - שווי הבנוי ומגרש ההשלמה:</u>

<u>שווי יחידות הדיור הקיימות:</u>

אין מחלוקת כי במבנים הקיימים 372 יחידות דיור.

בשומת המשיבה שווי ממוצע ליח"ד בנויה 600,000 ₪, בשומת המבקשת שווי ממוצע ליח"ד בנויה 585,000 ₪.

<u>להלן נתוני עסקאות בדירות מגורים הכלולות במתחם:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ב- ₪
001914-0008-014-00	08/03/2018	1970	47	3	780,000
001914-0009-010-00	19/06/2018	1980	50	3	647,000
001914-0005-004-00	23/07/2018	1960	47	3	600,000
001914-0016-001-00	21/10/2018	1970	52	2	500,000
001914-0039-012-00	16/12/2018	1960	57	3	655,000
001914-0019-020-00	14/08/2019	1970	57	2	600,000
001914-0019-015-00	01/09/2019	1970	55	2	650,000
001914-0005-001-00	21/07/2019	1960	47	3	650,000
001914-0037-017-00	02/10/2019	1970	47	2	700,000
001914-0017-004-00	25/09/2019	1970	48	2	580,232

שווי מ"ר בנוי בממוצע 12,656 ₪, ושטח דירה בממוצע של 51 מ"ר.

בחנתי נתוני עסקאות בשנים 2015-2018, מהם עולה כדלקמן:

בשנת 2015 שווי מ"ר בנוי בממוצע 8,187 ₪, ושטח דירה בממוצע של 64 מ"ר.

בשנת 2016 שווי מ"ר בנוי בממוצע 9,100 ₪, ושטח דירה בממוצע של 59 מ"ר.

בשנת 2017 שווי מ"ר בנוי בממוצע 10,019 ₪, ושטח דירה בממוצע של 66 מ"ר.

מהנתונים המפורטים לעיל, בהתחשב בעליית מחירים כללית ונטרול השפעת התכנית על השווי הבנוי, יובא בחשבון שווי יח"ד בממוצע **600,000** ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שווי יח"ד המסחר:</u>

הצדדים אינם חלוקים לשווי 400,000 ₪ ליחידה מסחרית במתחם.

בחנתי את נתוני העסקאות בשומות הצדדים ואני מקבל את הסכמתם לשווי יחידה מסחרית במתחם וותיק בשווי של **400,000** ₪.

<u>שווי מגרשי השלמה 1-15,17 בתכנית 35/101/02/9:</u>

בתאריך 22.01.2017 במכרז מס' ים/160/2016 של רשות מקרקעי ישראל, נמכרו המגרשים תמורת 91,323,280 ₪ (הוצאות פיתוח 65,653,611 ₪ + 25,669,669 ₪).

בשומת המשיבה שווי מתואם 95,323,280 ₪ לאחר תוספת של 4 מ' ₪ בגין עבודות לביצוע מובל ניקוז מים, והתאמה לזמן של 5%.

בשומת המבקשת שווי מתואם 106,822,987 ₪, וזאת בדרך של תחשיב זכויות הבניה לפי שווי מ"ר מבונה לבניה רוויה (1,350 ₪) ובניית קוטג'ים (2,025 ₪) עפ"י תוצאות המכרז, בהתאמה לתוספת זמן של 15.2%, ובהתחשב בעלות השלמת עבודות מובל מים בסך 12 מ' ₪ ותרומת קיזוז היטלי פיתוח בסך 23,711,437 ₪.

תכנית תמ"ל/2010 כוללת את כל שטח המגרשים ששווקו במכרז ים/160/2016 ויובאו בחשבון בשווי מצב קודם.

במקרה הנדון לאור העובדה כי הקרקע שווקה כשנתיים לפני המועד הקובע לתכנית תמ"ל/2010 (16/12/2019) אביא בחשבון נתוני המכרז בו שווקה הקרקע בהתאמה לזמן של 8% כשנתיים. במסמכי המכרז נקבע כי מימוש כל הזכויות מותנה בניית מובל ניקוז מים (השלמת המובל). וכן כי היזם מתחייב להמציא ערבות להשלמת עבודות הפיתוח על סך 8,000,000 ₪.

מהאמור לעיל שווי מגרש ההשלמה: 107,269,142 ₪ = 1.08% * (8,000,000 ₪[5] + 91,323,280 ₪)

<u>מצב חדש - שווי המתחם עפ"י תכנית תמ"ל/2010:</u>

בשומת המשיבה חושב שווי המתחם הבסיסי (שווי המגרשים) לפני הפחתות לפי שווי יח"ד בבניה רוויה כולל שטח ממ"ד (184,000 ₪ או 164,000 ₪) ושטח למסחר לפי שווי מ"ר מבונה 5,000 ₪, נתוני השווי מגלמים חניה תת קרקעית ודחייה של כ-3 שנים. בהתאם לכך, שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם מגיע לסך של 1,690 ₪.

למגרשים הריקים בצד המזרחי של המתחם לא הובאה בחשבון דחייה, למגרשים בלב המתחם ובצידו המערבי נלקחה בחשבון הפחתה במקדם 0.9 (דחייה של כ-2 שנים) למגרשי הבניה הריקים, ולמגרשי הבניה הבנויים נלקחה בחשבון דחייה במקדם 0.7 (הדחיה כאמור הינה בנוסף על הדחייה בשווי מ"ר מבונה כאמור לעיל).

שווי המתחם הבסיסי לשיווק כולל ממ"דים לפני הפחתות 419,512,800 ₪.

בשומת המבקשת חושב שווי המתחם הבסיסי (שווי המגרשים לפני הפחתות) לפי שווי זכויות הבניה למ"ר מבונה בסך 1,640 ₪ (נלקח בחשבון כי בשטח העיקרי כולל שטח עבור מרפסות בשטח של 12 מ"ר ושטח עבור מועדון דיירים), ושטח למסחר לפי שווי מ"ר מבונה 3,500 ₪. נתוני השווי <u>אינם</u> מגלמים חניה תת קרקעית.

נלקחה בחשבון דחייה לשלבי הביצוע בתכנית לתקופה של 1.5 שנים ועד 13.5 שנים לשלב "ה" האחרון. שווי המתחם הבסיסי לפני הפחתות 425,001,520 ₪.

[5] מתוך הנחה כי סך הערבות אמור לשקף את העלות הנכונה להשלמת המובל שחלקו כבר בנוי וכן נראה כך בשטח בעת הסיור עם הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>זכויות בניה בתכנית תמ"ל/2010:</u>

בשומת המשיבה חושב שווי מצב חדש לפי שווי קרקע ליח"ד. בתגובתו לשומת המבקשת ציין שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה הינו כ-1,690 ₪ משקף שווי קרקע של 184,000 ₪ ליח"ד בשטח פלדלת של 109 מ"ר (עיקרי + ממ"ד), בתחשיב ההשבחה שווי קרקע ליח"ד 164,000 ₪ ליח"ד בשטח של כ-100 מ"ר, כלומר שווי מ"ר מבונה כ-1,640 ₪.

בשומת המבקשת חושב שווי מצב חדש עפ"י שטחי הבניה בהוראות התכנית, ולא עפ"י שווי קרקע ליח"ד.

בטבלת זכויות והוראות בניה מפורטים שטחי הבניה לכל מגרש בתכנית. לעניין שטחי בניה עיקריים נקבע כי אלו כוללים שטח עבור מועדון דיירים ושטח מרפסות לפי 12 מ"ר כפול מספר יח"ד.

להלן דוגמא לחישוב שטח בניה עיקרי:

<u>מגרש מס' 101:</u>

מס' יח"ד:	93
שטח בניה עיקרי בטבלה:	9,035 מ"ר
שטח למועדון דיירים:	200 מ"ר
שטח מרפסות:	1,116 מ"ר = 12 מ"ר * 93 יח"ד
שטח עיקרי למגורים:	7,719 מ"ר
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד:	83 מ"ר = 93 יח"ד / 7,719 מ"ר
שטח פלדלת ליח"ד:	95 מ"ר = 12 מ"ר ממ"ד + 83 מ"ר עיקרי

<u>מגרש מס' 106:</u>

מס' יח"ד:	40
שטח בניה עיקרי בטבלה:	3,540 מ"ר
שטח למועדון דיירים:	100 מ"ר
שטח מרפסות:	480 מ"ר = 12 מ"ר * 40 יח"ד
שטח עיקרי למגורים:	2,960 מ"ר
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד:	74 מ"ר = 40 יח"ד / 2,960 מ"ר
שטח פלדלת ליח"ד:	86 מ"ר = 12 מ"ר ממ"ד + 74 מ"ר עיקרי

עוד אציין כי עפ"י הוראות התכנית באזור מגורים ד', שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 85-70 מ"ר, ובאזור מגורים ומסחר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 70 מ"ר.

מהאמור לעיל שווי מגרשי הבניה במצב חדש יחושב לזכויות הבניה (שווי מ"ר מבונה) לשטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) עפ"י הוראות התכנית כמפורט בדוגמאות לעיל, וכן לשטח עיקרי ללא שטח ממ"ד (במקרה של בקשה להיתר בניה).

<u>נתוני שווי:</u>

בשומות הצדדים ניתוח נתוני מכרזים ב"כרמי גת" לתכנית 1/140/02/9 מתאריך 04.11.2015, ותכנית 3/140/03/9 מתאריך 10.07.2017, ובנוסף נתוני המכרז לקרקע המשלימה (השטח הפנוי מבניה בתכנית תמ"ל/2010) בתכנית 35/101/02/09 מתאריך 22.01.2017.

במקרה הנדון המועד הקובע לתכנית תמ"ל/2010 הינו 16.12.2019, לפיכך לא יובאו בחשבון נתוני המכרזים משנת 2015.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- מכרזי מנהל משנת 2017 לתכנית 3/140/03/9 :

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה בממוצע (2 מכרזים) 2,103 ₪, ליח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר, לא הוצגו התאמות לנכס מושא השומה.

בשומת המבקשת שווי מ"ר מבונה פלדלת ליח"ד בבניה רוויה 1,865 ₪ בממוצע (2 מכרזים), מתואם לנכס מושא השומה (התאמות לזמן, זמינות, שוליות, מיקום, הקלות שבס).

- מכרז קרקע משלימה משנת 2017 לתכנית 35/101/02/09 :

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה 1,700 ₪, ליח"ד בשטח עיקרי של 103.5 מ"ר בהתאמות לפרויקט מושא השומה.

בשומת המבקשת שווי מ"ר מבונה פלדלת ליח"ד בבניה רוויה 1,575 ₪ בהתאמות לפרויקט מושא השומה.

במקרה הנדון שטח יח"ד ממוצע כולל ממ"ד בתכנית תמ"ל/2010 באזור מגורים ד' 97-82 מ"ר, ובאזור מגורים ומסחר שטח ממוצע ליח"ד כולל ממ"ד 82 מ"ר, לפיכך קיימת תוספת שוליות בהתאמה ליח"ד במתחם מושא השומה. אני מקבל את הסכמת הצדדים להתאמה לזמן של 5% לשנה.

לאור האמור שווי מ"ר מבונה בסיסי מהמכרזים לעיל בהתאמות לזמן, שוליות ומיקום, בגבולות 1,600 ₪ - 1,700 ₪.

<u>שומות מכריעות :</u>

השמאית המכריעה גבע בלטר קבעה לנכס בגו"ח 7290/20-21 בשכונת כרמי גת שווי מ"ר מבונה 2,000 ₪ בבניה רוויה למועד 26.06.2019, כולל מרתף חניה עבור חלק מסה"כ החניות הנדרשות.

השמאי המכריע ארז כהן קבע לנכס בגו"ח 2423/26-27 בעיר קרית גת ברחוב הרימון (לא בשכונות החדשות) שווי מ"ר מבונה 1,475 ₪ בבניה רוויה למועד 20.08.2019, כולל מרתף חניה עבור חלק מסה"כ החניות הנדרשות.

<u>להלן נתוני עסקאות בדירות חדשות בשכונת כרמי גת, בבניה רוויה מעל קומת מרתף לחניה ביח"ד בשטח רלוונטי למושא השומה (לא הובאו בחשבון נתוני עסקאות חריגות) :</u>

<u>עסקאות בגוש 2909 :</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ב- ₪	למ"ר ב- ₪
002909-0137-210-00	03/11/2019	2017	73	3	1,068,000	14,630
002909-0139-075-02	03/09/2019	2018	75	3	1,190,000	15,867
002909-0139-031-01	30/10/2019	2019	76	3	1,145,000	15,066
002909-0139-055-01	19/08/2019	2016	77	3	1,115,000	14,481
002909-0139-003-02	21/08/2019	2018	80	3	1,070,000	13,375
002909-0138-021-02	08/07/2019	2017	84	3	1,080,000	12,857
002909-0137-055-00	06/10/2019	2016	85	3.5	1,160,000	13,647
002909-0139-027-00	25/09/2019	2019	85	3	1,090,000	12,824
002909-0139-035-01	06/11/2019	2015	85	3	1,100,000	12,941
002909-0137-080-00	04/07/2019	2015	87	3.5	874,000	10,046
002909-0139-023-02	02/09/2019	2015	90	3	1,110,000	12,333
002909-0139-066-03	05/12/2019	2018	90	4	1,160,000	12,889
002909-0175-000-00	03/10/2019	2016	95	4	1,235,000	13,000
002909-0139-074-02	11/08/2019	2016	97	4	1,367,000	14,093
002909-0139-078-04	04/06/2019	2016	97	4	1,280,750	13,204

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עסקאות בגוש 7290:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ב- ₪	למ"ר ב- ₪
007290-0023-000-00	05/05/2020	2019	102	4	1,225,896	12,019
007290-0023-011-00	10/09/2019	2019	84	3	1,145,872	13,641
007290-0023-011-01	19/01/2020	2019	75	3	1,085,872	14,478
007290-0023-014-01	31/10/2019	2019	101	4	1,265,872	12,533
007290-0023-019-00	31/07/2019	2019	75	3	1,100,803	14,677
007290-0023-019-01	13/08/2019	2019	84	3	1,120,803	13,343
007290-0023-024-44	30/04/2020	2019	102	4	1,230,872	12,067
007290-0023-051-00	13/11/2019	2019	84	3	1,175,872	13,998

שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-13,400 ₪.

שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ כ-2,044 ₪ בגישת החילוץ (מע״מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 7,500 ₪ מגלם מרתפי חניה).

מהנתונים לעיל ובהתאמה למושא השומה[6] שווי מ״ר מבונה (פלדלת) זמין בבניה רוויה **1,750** ₪.

שווי מ״ר מבונה למסחר:

בשומת המשיבה שווי מ״ר מבונה 5,000 ₪.

בשומת המבקשת שווי מ״ר מבונה 3,500 ₪, בהתחשב בעלות עודפת של 1,500 ₪ למקום חניה[7].

בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים.

בשומת המבקשת שווי מ״ר בנוי בהתאמה למושא השומה 14,000 ₪ (בגישת היוון הכנסות), ושווי מ״ר מבונה 3,500 ₪ (ללא מע״מ) נקבע בגישת החילוץ משווי מ״ר בנוי של 14,000 ₪ (עלות בניה ישרה ועקיפה 6,250 ₪, עלות הקמת מרתף 1,500 ₪). אציין כי בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון בשווי המסחר השטח העיקרי ללא שטח שירות.

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה 5,000 ₪ מגלם מרתף חניה, בהתבסס על ניתוח מכרז מסחרי בכרמי גת מתאריך 03.05.2016 ומכירת המגרש בתאריך 29.01.2017. כמו כן הוצגה עסקה מתאריך 18.07.2016 לשטח מסחרי בכרמי גת, ממנה עולה כי שווי מ״ר בנוי כ-18,000 ₪.

בחנתי את הוראות ותשריט התכנית מהם עולה כי סה״כ שטחי המסחר העיקריים בתכנית 4,520 מ״ר מהווים פחות מ-2% מסה״כ שטחי הבניין העיקריים בתכנית. אציין כי אין מדובר בשטח מסחרי ב״קניון״ היות ומרבית השטח המסחרי הינו בשטח מצומצם של 360 מ״ר שטח עיקרי ב-7 מגרשי בניה שסביר כי ייבנה בקומת הקרקע לשימוש מקומי, ללא צורך במרתף חניה. יתרת שטח המסחר העיקרי מרוכז במגרש בניה מס׳ 301 ששטחו 3,289 מ״ר, בו מתוכננים 2 בניינים. גם במקרה זה אני סבור כי לאור שטח המגרש ושטח המסחר בתכנית ניתן להקים את שטח החניה לשימוש המסחרי בשטח המגרש העילי ולא בקומת המרתף. אציין כי בשטח מסחר שאינו קניון קיימת עדיפות למקומות חניה עיליים.

לאור האמור לעיל, אביא בחשבון שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר **5,000** ₪ זמין לבניה.

---

6 ההתאמות רבות ומגוונות ובכללן אופן ניתוח המכרזים, שומות מכריעות גם במרכז העיר וכיוצ״ב.

7 אציין כי בתחשיב ההשבחה בשומת המבקשת בחישוב שווי שטח המסחר הופחתה עלות הקמת חניה וזאת בנוסף על ההפחתה בשווי מ״ר מבונה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שלביות ביצוע:</u>

בשומת המשיבה 3 שלבי ביצוע, בשומת המבקשת 5 שלבי ביצוע.

שמאי המשיבה העביר לעיוני מסמך ממשרד עו"ד "גינדי - כספי" המייצגים את המבקשת "אפיק הירדן וייזום בע"מ" ממנו עולה כי 139 בעלי זכויות במתחם הפרויקט חתמו על הסכמי פינוי בינוי. עוד מציין כי המתחם הוכרז כמתחם מועדף לדיור ע"י הותמ"ל וצפוי להבנות בתקופה של 8-10 שנים.

שמאי המבקשת העביר לעיוני נספח שינויים להסכם פינוי בינוי/בינוי פינוי בין המבקשת "אפיק הירדן ייזום בע"מ" לבין חברת "עמידר". שמאי המבקשת מפנה לסעיף 11.2 בהסכם לפיו מוסכם בין הצדדים כי בפרק זמן שלא יעלה על 20 שנים החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון במתחם יתקבלו היתרים לבניית כלל דירות עמידר החדשות.

לפיכך טוען שמאי המבקשת, כי נכון להביא בחשבון מקדמי דחייה ארוכים מאלו שנלקחו בשומה מקורית.

סעיף 7.1 בתכנית תמ"ל/2010 עוסק בתנאים למתן היתרי בניה וקובע 5 שלבי ביצוע.

שלב	תיאור השלב	התניה
שלב א	היתר בניה עד 530 יח"ד	הצגת חוזים חתומים ומדווחים של 100 בעלי זכויות בבניינים המיועדים לפינוי.
שלב ב	היתר בניה מ-531 ועד 1,299 יח"ד	הצגת חוזים חתומים ומדווחים של 90 בעלי זכויות בבניינים המיועדים לפינוי ובנוסף הריסה של 70 יח"ד או לחילופין מתן ערבות חוק מכר ל-85 יח"ד.
שלב ג	היתר בניה מ-1,300 ועד 1,799 יח"ד	הצגת חוזים חתומים ומדווחים של 90 בעלי זכויות נוספים בבניינים המיועדים לפינוי, הריסה של 70 יח"ד וכן מתן ערבות חוק מכר ל-90 יח"ד נוספות.
שלב ד	היתר בניה מ-1,800 ועד 2,129 יח"ד	הצגת חוזים חתומים ומדווחים של 90 בעלי זכויות נוספים בבניינים המיועדים לפינוי, הריסה של 90 יח"ד נוספות וכן מתן ערבות חוק מכר ל-70 יח"ד נוספות.
שלב ה	היתר ל-2,130 ומעלה	הריסה של 70 יח"ד וכן מתן ערבות חוק מכר ל-125 יח"ד הנותרות.

כמו כן, בין יתר מסמכי התכנית קיים נספח שלביות המפרט את אזורי התכנון השונים בתכנית, ממנו עולה כי קיימם 5 אזורים/מתחמי תכנון בתחום התכנית.

שלב א' בהוראות ונספחי התכנית הינו מתחם התכנון בצדו המזרחי של המתחם (מגרשים 101-107) המיועד ל-527 יח"ד ומהווה את שטח מגרשי ההשלמה (מכרז מס' ים/160/2016) הפנויים מבניה.

כאמור לעיל במתחם 372 יח"ד בנויות ו-11 יחידות מסחר, סה"כ 383 יחידות להריסה, מכאן ניתן להבין כי יותר ממחצית הדירות המיועדות להריסה הינם בניהול חברת עמידר. אציין כי בהוראות התכנית ניתנה התייחסות להריסת 300 יחידות בלבד, למרות שבפועל נדרשת הריסת כל הבנוי בחטיבת הקרקע.

עפ"י נספח השינויים להסכם פינוי/בינוי בינוי/פינוי בין המבקשת "אפיק הירדן ייזום בע"מ" לבין חברת "עמידר", 195 דירות הינם בניהול חברת עמידר, המהווים יותר ממחצית הדירות הבנויות במתחם לעניין הגעה להסדר בפרויקט.

אין חולק כי מתחם התכנית מחולק לאזורי/מתחמי בניה רציפים המאפשרים ריכוז משאבים ויעילות בהקמת הבניינים על מגרשי בניה סמוכים.

אני סבור כי בהתחשב בגודל המתחם והפרויקט בכלל, קיימת עדיפות לקיצור שלבי ביצוע הפרויקט תוך ריכוז תשומות תכנון ובנייה לכל שלב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן שלבי התקדמות הפרויקט בהתאם להוראות תכנית תמ"ל/2010 במתחם, וזאת בהתחשב בהוראות התכנית, מורכבות הביצוע והכדאיות הכלכלית.

<u>שלב ראשון:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי במקרה הנדון לאור הוראות ונספחי התכנית לעניין השלביות ייבנו בשלב הראשון המבנים על מגרשי ההשלמה (מגרשי הבניה במכרז ים/160/2016) הפנויים מבניה (מגרשים 101-107). כאמור לעיל הסכמים עם 139 בעלי זכויות במתחם הפרויקט נחתמו, כך שלא צפויה דחיה נוספת מעבר להכשרת/פיתוח הקרקע בגין תנאי למתן היתר בניה לשלב א'.

דהיינו, לאחר תום השלב הראשון של התכנית כ-5 שנים כולל דחייה להסדרת חתימות ופולשים (כ-24 חודשים) ובניה (כ-36 חודשים), בנייני המגורים במגרשים 101-107 בהם 527 יח"ד יהיו מוכנות לאכלוס.

יובא בחשבון כי מסה"כ יחידות הדיור כ-230 יח"ד (שלבים ב' - ד' בהגדרות התכנית) ישמשו עבור סה"כ 230 יח"ד נדרשות להריסה עפ"י הוראות התכנית.

<u>שלב שני:</u>

לאחר בניית המבנים במגרשים 101-107, פינוי ואכלוס 230 בעלי יח"ד שנהרסו, ניתן יהיה להנפיק היתר בניה עבור שלבים ב'-ד' עפ"י הגדרות התכנית, עבור 1,599 יח"ד.

תובא בחשבון דחייה של 5 שנים לשלב שני של התכנית (שלבים ב'-ד' עפ"י הגדות התכנית) .

<u>שלב שלישי:</u>

למעשה בשלב זה לאחר כ-8 שנים, כ- 2/3 מהמתחם יכול להיות בנוי. בפרק זמן זה ניתן להגיע להסכמות עם יתר היחידות במתחם לאכלוס בבנייני המגורים שנבנו.

כלומר, בשלב השלישי והאחרון ניתן להנפיק היתרי בניה עבור שלב ה' כמוגדר בתכנית.

<u>להלן טבלת שלביות שתובא בחשבון לעניין מצב חדש עפ"י הוראות התכנית:</u>

שלבי ביצוע	שלב עפ"י הגדרות התכנית	יחידות דיור שיובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה	יח"ד להם יינתן היתר בניה עפ"י הוראות התכנית	שנים	ריבית	מקדם דחייה
שלב ראשון	שלב א'	0	530	2	6%	0.89
שלב שני	שלב ב'-ד'	230	531-2,129	5	6%	0.747
שלב שלישי	שלב ה'	153	2,130 ומעלה	8	6%	0.627

יודגש כי השלביות כמפורט לעיל רלוונטית גם ליתר המרכיבים בתכנית הכוללים מטלות ציבוריות, הריסה ושימוש ביניים.

<u>עלויות עודפות:</u>

<u>מרתפי חניה</u>

הצדדים חלוקים לעניין עלות עודפת בגין מרתפי חניה.

שמאי המשיבה טוען כי נתוני השווי כוללים גם את הצורך במרתפי חניה.

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות עודפת לחניה תת קרקעית לפי 25,000 ₪ (זאת כאשר העלות העודפת לחניה תת קרקעית מול חניה עילית כ-80,000 ₪) ל-60% ממקומות החניה הנדרשים לפי 1.15 מקומות חניה ליח"ד. לטענתו כל הפרויקטים הקיימים בכרמי גת (למעט מגדל אחד שהוקם ע"י חברת י.ח.דמרי) נבנו ללא חניה תת קרקעית, למרות שאין מניעה להקים חניות תת קרקעיות. כמו כן הוצגו נתוני עסקאות בדירות עם חניה תת קרקעית ודירות ללא חניה מהם עולה כי לא קיימת השפעה חיובית על מחירי מכירת דירות עקב קיום חניה תת קרקעית בקרית גת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בחנתי טבלאות מרכזות לפרויקטים בשכונת כרמי גת (והיתרי בניה) שהעבירו שמאי הצדדים לעיוני לעניין מספר חניות תת קרקעיות בפרויקטים בשכונת כרמי גת.

מנתוני שמאי המבקשת עולה כי בפרויקטים בהם אושרו יותר מ-60 יח"ד התבקשו מקומות חניה תת קרקעיים המהווים יותר מ-40% מסה"כ מקומות החניה שאושרו לבניה.

מנתוני שמאי המשיבה המרכזים 31 פרויקטים בשכונת כרמי גת עולה כי התבקשו מקומות חניה תת קרקעיים עבור כ-47% מסה"כ מקומות החניה המבוקשים לבניה.

תקן חניה ארצי קובע כי בבניין מגורים הכולל יותר משתי יח"ד בישוב באזור ג' או ללא מתע"ן, מספר מקומות החניה 12 לכל יח"ד (מספר טווח). סביר בעיני כי יידרשו כ-1.5 מקומות חניה ליח"ד במקרה הנדון, כך גם במסמך תקן חניה עירוני של עיריית קרית גת מתאריך 08.02.2020.

אציין כי עפ"י נספח התנועה בתכנית תמ"ל/2010 במגרשי הבניה קיימים הן מקומות חניה עיליים והן מקומות חניה בקומת מרתף המצויה מתחת למקומות החניה העיליים במגרשים השונים, דבר המתאפשר לאור שטחם הנרחב של מגרשי הבניה בתכנית. ייתכן אף כי ניתן להגיע לחיסכון נוסף בעלויות ביצוע החניונים בדרך של איחוד מרתפי חניה למגרשים.

לאור האמור ונתוני השווי כפי שהוצגו לעיל, אני סבור כי הוראות התכנית באשר לחניה העילית שלא תעבור את סף ה-40% ממקומות החניה הנדרשים, אינה מהווה הוראה חריגה מהבינוי הקיים בבניה חדשה ומודרנית.

כן אציין, כי נתוני השווי שהוצגו לעיל הינם בבינוי הכולל חניה תת קרקעית (לא לכל יח"ד).

לאור האמור לעיל אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתה בגין עלות עודפת למקומות חניה. ניתוח נתוני יתרת הקרקע מעסקאות ההשוואה מתאים לעמדת שמאי המשיבה הטוען כי השווי המתקבל מגלם את סף החניות הנבנות תדיר במגרשי בניה דומים ואילו המתחם מושא השומה דנן אינו חריג לעניין זה.

<u>עלות הריסה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה מההשבחה בגין עלות הריסת המבנים בסך של 2,000,000 ₪.

בשומת המבקשת עלות הריסת המבנים 2,066,688 ₪ לפי 300 ₪ למ"ר בנוי ובהתאם לשלביות הביצוע.

בבדיקתי עלות הריסת בניין מגורים בנוי בקומות בגבולות 200 ₪ - 450 ₪, לפיכך אני מקבל במקרה הנדון את העלות להריסת מ"ר מבונה בסך של 300 ₪ בשומת המבקשת.

בתחשיב שומת המבקש השטח בנוי רשום לכל יח"ד והמסחר 17,882.3 מ"ר, בשומת המבקשת שטח להריסה כולל שטחים משותפים (תוספת 10%) 19,747 מ"ר.

בהתחשב בשטח הבניה הרשום ובתוספת של 12% (שטח מרפסות ושטחים משותפים, אביא בחשבון שטח כולל להריסה של 20,000 מ"ר.

להלן עלות ההריסה לשטח הבנוי בהתאם לשלבי ביצוע הפרויקט:

שלב	מס' יח"ד להריסה	חלק מעלויות ההריסה	מ"ר להריסה	עלות	מס' מגרשים	למגרש
ראשון	0	0.0%	0.00	₪0	7	₪0
שני	70	18.3%	3,655.35	₪1,096,606	9	₪121,845
שני	70	18.3%	3,655.35	₪1,096,606	7	₪156,658
שני	90	34.7%	6,945.17	₪2,083,551	6	₪347,258
שלישי	153	28.7%	5,44.13	₪1,723,238	6	₪287,206
סה"כ	383	100.0%	20,000.00	₪6,000,000	35	

יודגש כי הערכים לעיל אינם מגלמים דחייה לשלבי ביצוע התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>עלות מטלה ציבורית:</u>

הצדדים אינם חלוקים לעלות עודפת למטלה הציבורית במגרשים 132, 131, 128, 123, 122 בסך כולל של 11,715,000 ₪, לפי 5,500 ₪/מ"ר עבור 2,130 מ"ר שטח למבנה ציבור.

שמאי המבקשת כלל גם את רכיב המע"מ כעלות עודפת אותה לא ניתן לקזז.

בהתאם למחירון דקל מחודש נובמבר 2019 עלות בניה ישירה למבנה בית ספר 4,948 ₪/מ"ר ללא עקיפות ומע"מ.

בבדיקתי, מדיניות רשות המיסים הינה כי אין לקזז מע"מ במקרה של בניית מבנה ציבור.

פסיקה מנחה בעניין זה מצאתי בעניין הולנדר שטרן חברה לבניין[8] שניתן בבית המשפט המחוזי חיפה ביום 14.09.2016. שם נקבע כי המערערת איננה זכאית לקזז את מס התשומות בחשבונית שהוצאה לה על ידי חברה אחרת בגין עבודות פיתוח אזורי שבוצעו על ידי אותה חברה במקרקעין שנרכשו על ידי המערערת לצורך הקמת פרויקט מגורים. דעתו של מנהל מס ערך מוסף, שכאמור, דעתו נתקבלה, טען כי התשלום ששילמה המערערת לחברה האחרת הינו חלף אגרות והיטלי פיתוח שהיו משולמים על ידה לרשות המקומית, ועל כן אין מקום להתיר את ניכוי מס התשומות.

לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת להכללת רכיב המע"מ בקיזוז עלות בניית מבנה ציבור.

סה"כ עלות עודפת להקמת מבני ציבור **13,706,550 ₪.**

העלות העודפת להקמת מבני הציבור תבוא בחשבון בהתאם לשלביות ביצוע הפרויקט.

<u>שימוש ביניים:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון בשווי מצב חדש שימוש ביניים בדירות הקיימות והמסחר עד להריסה בהתחשב בשלבי הביצוע עפ"י הוראות התכנית.

שמאי המשיבה לא כלל שימוש ביניים ליחידות המגורים והמסחר בתחשיב ההשבחה. בתגובתו לשומת המבקשת קיבל את עמדת שמאי המבקשת להכללת שווי שימוש ביניים עד להריסת הדירות הקיימות, וכתוצאה היטל ההשבחה גבוה בכ-30,000,000 ₪.

כאמור לעיל בהוראות תכנית תמ"ל/2010 נקבעו שלבי ביצוע הכוללים הריסת יחידות דיור, ומהווים תנאי להיתר בניה.

בתקופת הדחייה ניתן להתגורר או להשכיר בשוק החופשי את יחידות הדיור והמסחר להן ערך כלכלי, המהווה חלק מהמצב התכנוני החדש אותו יש להוון למועד הקובע. שווי השימוש לפי שווי של 4% משווי יחידה למגורים ומסחר של 600,000 ₪ (כ-24,000 ₪ דמ"ש שנתי, 2,000 ₪ לחודש), מקדם ההיוון 4%, מקדם התפוסה 100%.

כאמור לעיל הבאתי בחשבון דחייה לשלבי הביצוע בהתאם לשלבי ביצוע הפרויקט במתחם, כלומר כי רוכש פוטנציאלי של אחת הדירות הכלולות במתחם בשוק חופשי, מביא בחשבון כי הדירה/יחידת המסחר בזכויות הבניה בתכנית תמ"ל/2010 יהיו זמינות רק בתום תקופת הדחייה עפ"י שלבי הביצוע.

לפיכך יילקח בחשבון שימוש ביניים, כמפורט לעיל:

ל-230 יחידות להריסה בשלב השני, שימוש ביניים ל-5 שנים (עד להסדרת התנאים, פיתוח השטח ובניית המבנים).

ל-153 יחידות להריסה בשלב השלישי, שימוש ביניים ל-7 שנים (בהנחה כי ניתן לפנות ולאכלס בבניינים הבנויים בשלב השני של הפרויקט).

8 ע"מ 1923-06-13 הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן טבלה מרכזת לשווי שימוש הביניים במצב חדש:

שלב ביצוע להרישת היחידות	מס' יחידות בשימוש ביניים לפי שלבי הביצוע	תקופת שימוש ביניים	שיעור היוון שנתי	דמ"ש שנתיים ליחידה	מקדם היוון	סה"כ שווי שימוש ביניים לתחילת תקופה
שני	230	5	4%	₪ 24,000	4.452	₪ 24,574,059
שלישי	153	7	4%	₪ 24,000	6.000	₪ 22,039,545
סה"כ	383					**46,613,604**

תחשיב השבחה כולל שטח ממ"דים:

שווי מצב חדש:

שלב	מגרש מס'	מהות	שטח בניה עיקרי מ"ר	כמות יח"ד	תוספת שטח ממ"דים מ"ר	הפחתת שטח מרפסות מ"ר	הפחתת שטח מועדון דיירים מ"ר	סה"כ מ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי ביניים
שלב ראשון	101	מגורים	9,035	93	1,116	1,116	200	8,835	₪1,750	₪15,461,250
	102	מגורים	9,035	93	1,116	1,116	200	8,835	₪1,750	₪15,461,250
	103	מגורים	9,035	93	1,116	1,116	200	8,835	₪1,750	₪15,461,250
	104	מגורים	9,035	93	1,116	1,116	200	8,835	₪1,750	₪15,461,250
	105	מגורים	6,575	75	900	900	200	6,375	₪1,750	₪11,156,250
	105	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
	106	מגורים	3,540	40	480	480	100	3,440	₪1,750	₪6,020,000
	107	מגורים	3,540	40	480	480	100	3,440	₪1,750	₪6,020,000
שלב שני	108	מגורים	4,132	48	576	576	100	4,032	₪1,750	₪7,056,000
	109	מגורים	4,132	48	576	576	100	4,032	₪1,750	₪7,056,000
	110	מגורים	4,132	48	576	576	100	4,032	₪1,750	₪7,056,000
שלב שני	111	מגורים	4,132	48	576	576	100	4,032	₪1,750	₪7,056,000
	112	מגורים	3,964	46	552	552	100	3,864	₪1,750	₪6,762,000
	112	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
	113	מגורים	3,964	46	552	552	100	3,864	₪1,750	₪6,762,000
	113	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
שלב שני	114	מגורים	3,964	46	552	552	100	3,864	₪1,750	₪6,762,000
	114	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
	115	מגורים	3,964	46	552	552	100	3,864	₪1,750	₪6,762,000
	115	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
	116	מגורים	3,964	46	552	552	100	3,864	₪1,750	₪6,762,000
	116	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
שלב שלישי	117	מגורים	3,964	46	552	552	100	3,864	₪1,750	₪6,762,000
	117	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
	118	מגורים	4,132	48	576	576	100	4,032	₪1,750	₪7,056,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שלב	מגרש מס'	מהות	שטח בניה עיקרי מ"ר	כמות יח"ד	תוספת שטח ממ"דים מ"ר	הפחתת שטח מרפסות מ"ר	הפחתת שטח מועדון דיירים מ"ר	סה"כ מ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי ביניים
	119	מגורים	3,304	36	432	432	100	3,204	₪1,750	₪5,607,000
שלב שני	120	מגורים	13,489	137	1,644	1,644	200	13,289	₪1,750	₪23,255,750
	121	מגורים	3,304	36	432	432	100	3,204	₪1,750	₪5,607,000
	122	מגורים	3,304	36	432	432	100	3,204	₪1,750	₪5,607,000
שלב שני	123	מגורים	3,304	36	432	432	100	3,204	₪1,750	₪5,607,000
	124	מגורים	3,304	36	432	432	100	3,204	₪1,750	₪5,607,000
	125	מגורים	13,489	137	1,644	1,644	200	13,289	₪1,750	₪23,255,750
שלב שני	126	מגורים	13,489	137	1,644	1,644	200	13,289	₪1,750	₪23,255,750
	127	מגורים	3,304	36	432	432	100	3,204	₪1,750	₪5,607,000
	128	מגורים	3,304	36	432	432	100	3,204	₪1,750	₪5,607,000
	129	מגורים	13,489	137	1,644	1,644	200	13,289	₪1,750	₪23,255,750
	130	מגורים	13,489	137	1,644	1,644	200	13,289	₪1,750	₪23,255,750
	131	מגורים	13,489	137	1,644	1,644	200	13,289	₪1,750	₪23,255,750
שלב שני	132	מגורים	13,489	137	1,644	1,644	200	13,289	₪1,750	₪23,255,750
שלב שלישי	133	מגורים	13,489	137	1,644	1,644	200	13,289	₪1,750	₪23,255,750
	134	מגורים	13,489	137	1,644	1,644	200	13,289	₪1,750	₪23,255,750
	301	מגורים	16,800	200	2,400	2,400	200	16,600	₪1,750	₪29,050,000
	301	מסחר	2,000	0	0	0		2,000	₪5,000	₪10,000,000
שווי ביניים של המגרשים										**₪461,094,000**

שווי מצב חדש המשך :

שלב	מגרש מס'	שווי ביניים	הפחתה להריסה	הפחתה למטלה ציבורית	מקדם אקו'	סה"כ שווי מוערך
שלב ראשון	101	₪15,461,250	₪0		0.89	₪13,760,457
	102	₪15,461,250	₪0		0.89	₪13,760,457
	103	₪15,461,250	₪0		0.89	₪13,760,457
	104	₪15,461,250	₪0		0.89	₪13,760,457
	105	₪11,156,250	₪0		0.89	₪9,929,023
	105	₪1,800,000	₪0		0.89	₪1,601,994
	106	₪6,020,000	₪0		0.89	₪5,357,779
	107	₪6,020,000	₪0		0.89	₪5,357,779
שלב שני	108	₪7,056,000	₪121,845.08		0.747	₪5,181,604
	109	₪7,056,000	₪121,845.08		0.747	₪5,181,604
	110	₪7,056,000	₪121,845.08		0.747	₪5,181,604
שלב שני	111	₪7,056,000	₪156,658		0.747	₪5,155,590
	112	₪6,762,000	₪156,658		0.747	₪4,935,896

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שלב	מגרש מס'	שווי ביניים	הפחתה להריסה	הפחתה למטלה ציבורית	מקדם אקו'	סה"כ שווי מוערך
	112	₪1,800,000	₪0		0.747	₪1,345,065
	113	₪6,762,000	₪156,658		0.747	₪4,935,896
	113	₪1,800,000	₪0		0.747	₪1,345,065
שלב שני	114	₪6,762,000	₪234,987		0.747	₪4,877,364
	114	₪1,800,000	₪0		0.747	₪1,345,065
	115	₪6,762,000	₪234,987		0.747	₪4,877,364
	115	₪1,800,000	₪0		0.747	₪1,345,065
	116	₪6,762,000	₪234,987		0.747	₪4,877,364
	116	₪1,800,000	₪0		0.747	₪1,345,065
שלב שלישי	117	₪6,762,000	₪399,478		0.627	₪3,991,925
	117	₪1,800,000	₪0		0.627	₪1,129,342
	118	₪7,056,000	₪399,478		0.627	₪4,176,384
	119	₪5,607,000	₪399,478		0.627	₪3,267,264
שלב שני	120	₪23,255,750	₪156,658		0.747	₪17,260,985
	121	₪5,607,000	₪156,658		0.747	₪4,072,813
	122	₪5,607,000	₪156,658	₪2,252,250	0.747	₪2,389,800
שלב שני	123	₪5,607,000	₪234,987	₪2,252,250	0.747	₪2,331,268
	124	₪5,607,000	₪234,987		0.747	₪4,014,281
	125	₪23,255,750	₪234,987		0.747	₪17,202,453
שלב שני	126	₪23,255,750	₪121,845.08		0.747	₪17,287,000
	127	₪5,607,000	₪121,845.08		0.747	₪4,098,827
	128	₪5,607,000	₪121,845.08	₪2,252,250	0.747	₪2,415,815
	129	₪23,255,750	₪121,845.08		0.747	₪17,287,000
	130	₪23,255,750	₪121,845.08		0.747	₪17,287,000
	131	₪23,255,750	₪121,845.08	₪3,474,900	0.747	₪14,690,352
שלב שני	132	₪23,255,750	₪156,658	₪3,474,900	0.747	₪14,664,338
שלב שלישי	133	₪23,255,750	₪399,478		0.627	₪14,340,308
	134	₪23,255,750	₪399,478		0.627	₪14,340,308
	301	₪29,050,000	₪399,478		0.627	₪17,975,692
	301	₪10,000,000	₪0		0.627	₪6,274,124
שווי המגרשים						**₪329,715,290**
שימוש ביניים ביחידות הבנויות						**₪46,613,604**
סה"כ שווי מצב חדש						**₪376,328,894**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב קודם:

מהות	מס' יח"ד	מהות	שווי ליחידה	סה"כ שווי
יח"ד בנויות	372	בנוי	₪ 600,000	₪ 223,200,000
יחידות מסחר	11	בנוי	₪ 400,000	₪ 4,400,000
שווי מגרש ההשלמה		זכויות		₪ 107,269,142
סה"כ שווי מצב קודם				₪ **334,869,142**

השבחה: ₪ **41,460,000**

תחשיב השבחה ללא שטח ממ"דים:

מצב חדש:

שלב	מגרש מס'	מהות	שטח בניה עיקרי מ"ר	כמות יח"ד	תוספת שטח ממ"דים מ"ר	הפחתת שטח מרפסות מ"ר	הפחתת שטח מועדון דיירים מ"ר	סה"כ מ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי ביניים
שלב ראשון	101	מגורים	9,035	93	0	1,116	200	7,719	₪1,750	₪13,508,250
	102	מגורים	9,035	93	0	1,116	200	7,719	₪1,750	₪13,508,250
	103	מגורים	9,035	93	0	1,116	200	7,719	₪1,750	₪13,508,250
	104	מגורים	9,035	93	0	1,116	200	7,719	₪1,750	₪13,508,250
	105	מגורים	6,575	75	0	900	200	5,475	₪1,750	₪9,581,250
	105	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
	106	מגורים	3,540	40	0	480	100	2,960	₪1,750	₪5,180,000
	107	מגורים	3,540	40	0	480	100	2,960	₪1,750	₪5,180,000
שלב שני	108	מגורים	4,132	48	0	576	100	3,456	₪1,750	₪6,048,000
	109	מגורים	4,132	48	0	576	100	3,456	₪1,750	₪6,048,000
	110	מגורים	4,132	48	0	576	100	3,456	₪1,750	₪6,048,000
שלב שני	111	מגורים	4,132	48	0	576	100	3,456	₪1,750	₪6,048,000
	112	מגורים	3,964	46	0	552	100	3,312	₪1,750	₪5,796,000
	112	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
	113	מגורים	3,964	46	0	552	100	3,312	₪1,750	₪5,796,000
	113	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
שלב שני	114	מגורים	3,964	46	0	552	100	3,312	₪1,750	₪5,796,000
	114	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
	115	מגורים	3,964	46	0	552	100	3,312	₪1,750	₪5,796,000
	115	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
	116	מגורים	3,964	46	0	552	100	3,312	₪1,750	₪5,796,000
	116	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שלב	מגרש מס'	מהות	שטח בניה עיקרי מ"ר	כמות יח"ד	תוספת שטח ממ"דים מ"ר	הפחתת שטח מרפסות מ"ר	הפחתת שטח מועדון דיירים מ"ר	סה"כ מ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי ביניים
שלב שלישי	117	מגורים	3,964	46	0	552	100	3,312	₪1,750	₪5,796,000
	117	מסחר	360	0	0	0		360	₪5,000	₪1,800,000
	118	מגורים	4,132	48	0	576	100	3,456	₪1,750	₪6,048,000
	119	מגורים	3,304	36	0	432	100	2,772	₪1,750	₪4,851,000
שלב שני	120	מגורים	13,489	137	0	1,644	200	11,645	₪1,750	₪20,378,750
	121	מגורים	3,304	36	0	432	100	2,772	₪1,750	₪4,851,000
	122	מגורים	3,304	36	0	432	100	2,772	₪1,750	₪4,851,000
שלב שני	123	מגורים	3,304	36	0	432	100	2,772	₪1,750	₪4,851,000
	124	מגורים	3,304	36	0	432	100	2,772	₪1,750	₪4,851,000
	125	מגורים	13,489	137	0	1,644	200	11,645	₪1,750	₪20,378,750
שלב שני	126	מגורים	13,489	137	0	1,644	200	11,645	₪1,750	₪20,378,750
	127	מגורים	3,304	36	0	432	100	2,772	₪1,750	₪4,851,000
	128	מגורים	3,304	36	0	432	100	2,772	₪1,750	₪4,851,000
	129	מגורים	13,489	137	0	1,644	200	11,645	₪1,750	₪20,378,750
	130	מגורים	13,489	137	0	1,644	200	11,645	₪1,750	₪20,378,750
	131	מגורים	13,489	137	0	1,644	200	11,645	₪1,750	₪20,378,750
שלב שני	132	מגורים	13,489	137	0	1,644	200	11,645	₪1,750	₪20,378,750
שלב שלישי	133	מגורים	13,489	137	0	1,644	200	11,645	₪1,750	₪20,378,750
	134	מגורים	13,489	137	0	1,644	200	11,645	₪1,750	₪20,378,750
	301	מגורים	16,800	200	0	2,400	200	14,200	₪1,750	₪24,850,000
	301	מסחר	2,000	0	0	0		2,000	₪5,000	₪10,000,000
שווי ביניים של המגרשים										**₪403,806,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש המשך :

שלב	מגרש מס'	שווי ביניים	הפחתה להריסה	הפחתה למטלה ציבורית	מקדם אקווי'	סה"כ שווי מוערך
שלב ראשון	101	₪13,508,250	₪0		0.89	₪12,022,294
	102	₪13,508,250	₪0		0.89	₪12,022,294
	103	₪13,508,250	₪0		0.89	₪12,022,294
	104	₪13,508,250	₪0		0.89	₪12,022,294
	105	₪9,581,250	₪0		0.89	₪8,527,278
	105	₪1,800,000	₪0		0.89	₪1,601,994
	106	₪5,180,000	₪0		0.89	₪4,610,182
	107	₪5,180,000	₪0		0.89	₪4,610,182
שלב שני	108	₪6,048,000	₪121,845		0.747	₪4,428,368
	109	₪6,048,000	₪121,845		0.747	₪4,428,368
	110	₪6,048,000	₪121,845		0.747	₪4,428,368
שלב שני	111	₪6,048,000	₪156,658		0.747	₪4,402,353
	112	₪5,796,000	₪156,658		0.747	₪4,214,044
	112	₪1,800,000	₪0		0.747	₪1,345,065
	113	₪5,796,000	₪156,658		0.747	₪4,214,044
	113	₪1,800,000	₪0		0.747	₪1,345,065
שלב שני	114	₪5,796,000	₪234,987		0.747	₪4,155,512
	114	₪1,800,000	₪0		0.747	₪1,345,065
	115	₪5,796,000	₪234,987		0.747	₪4,155,512
	115	₪1,800,000	₪0		0.747	₪1,345,065
	116	₪5,796,000	₪234,987		0.747	₪4,155,512
	116	₪1,800,000	₪0		0.747	₪1,345,065
שלב שלישי	117	₪5,796,000	₪399,478		0.627	₪3,385,845
	117	₪1,800,000	₪0		0.627	₪1,129,342
	118	₪6,048,000	₪399,478		0.627	₪3,543,953
	119	₪4,851,000	₪399,478		0.627	₪2,792,940
שלב שני	120	₪20,378,750	₪156,658		0.747	₪15,111,124
	121	₪4,851,000	₪156,658		0.747	₪3,507,885
	122	₪4,851,000	₪156,658	₪2,252,250	0.747	₪1,824,873
שלב שני	123	₪4,851,000	₪234,987	₪2,252,250	0.747	₪1,766,341
	124	₪4,851,000	₪234,987		0.747	₪3,449,353
	125	₪20,378,750	₪234,987		0.747	₪15,052,592
שלב שני	126	₪20,378,750	₪121,845		0.747	₪15,137,138
	127	₪4,851,000	₪121,845		0.747	₪3,533,900
	128	₪4,851,000	₪121,845	₪2,252,250	0.747	₪1,850,887
	129	₪20,378,750	₪121,845		0.747	₪15,137,138

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שלב	מגרש מס'	שווי ביניים	הפחתה להריסה	הפחתה למטלה ציבורית	מקדם אקווי'	סה"כ שווי מוערך
	130	₪20,378,750	₪121,845		0.747	₪15,137,138
	131	₪20,378,750	₪121,845	₪ 3,474,900	0.747	₪12,540,490
שלב שני	132	₪20,378,750	₪156,658	₪3,474,900	0.747	₪12,514,476
שלב שלישי	133	₪20,378,750	₪399,478		0.627	₪12,535,243
	134	₪20,378,750	₪399,478		0.627	₪12,535,243
	301	₪24,850,000	₪399,478		0.627	₪15,340,560
	301	₪10,000,000	₪0		0.627	₪6,274,124
שווי המגרשים						**₪286,846,803**
שימוש ביניים ביחידות הבנויות						**₪46,613,604**
סה"כ שווי מצב חדש						**₪333,460,407**

<u>מצב קודם</u>:

מהות	מס' יח"ד	מהות	שווי ליחידה	מקדם הפחתה לנטרול מרכיב הממ"ד[9]	סה"כ שווי
יח"ד בנויות	372	בנוי	₪ 600,000		₪ 223,200,000
יחידות מסחר	11	בנוי	₪ 400,000		₪ 4,400,000
שווי מגרש ההשלמה		זכויות		0.9	₪ 96,542,228
סה"כ שווי מצב קודם					₪ **324,142,228**

השבחה: ₪ **9,318,000**

[9] מקדם לנטרול שווי מרכיב שטחי הממ"דים בהתחשב בבינוי בהוראות התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית תמ"ל/2010, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1 <u>עפ"י</u> התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2 ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3 מיקומו של המתחם בעיר קריית גת.

12.4 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית תמ"ל/2010 כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.5 הבעלות בחלקות/מגרשי הבניה/יח"ד במתחם מושא השומה.

12.6 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש במועד הקובע כמפורט.

12.7 הובאו בחשבון התאמות רבות ומגוונות הנחוצות מפאת ריבוי נתוני השווי, ניתוח היקף הבניה בפרויקט ופעולות משפטיות נחוצות.

12.8 ניתנה התייחסות לפינויי פולשים, מטלות מחויבות ומתווה הנפקת היתרים.

12.9 הובאו בחשבון הריסת בניה קיימת, שימוש ביניים וכד'.

12.10 הובא בחשבון מע"מ שלא מקוזז למטלות ציבוריות.

13. <u>השומה</u>[10]

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, בגין תכניות בניין עיר, הינה כדלהלן:

במקרה של מימוש בדרך של מכר:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תמ"ל/2010	16.12.2019	₪ 41,460,000	₪ 20,730,000

במקרה של מימוש בדרך של היתר בניה:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תמ"ל/2010	16.12.2019	₪ 9,318,000	₪ 4,659,000

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע

[10] מצ"ב נספח א' -פירוט חלק יחסי בהשבחה לכל יחידה בשטח התכנית

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נספח א'

השבחה מלאה בהיתר בניה: ₪ 9,318,000		השבחה מלאה במכר: ₪ 41,460,000							
היטל השבחה בהיתר בניה	השבחה בהיתר בניה	היטל השבחה במכר	השבחה יחסית במכר	חלק יחסי במתחם	שטח ת"ח רשום, מ"ר	תת חלקה	חלקה	גוש	מס"ד
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	1	2	1914	1
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	2	2		2
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	3	2		3
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	4	2		4
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	5	2		5
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	6	2		6
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	7	2		7
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	8	2		8
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	9	2		9
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	10	2		10
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	11	2		11
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	12	2		12
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	13	2		13
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	14	2		14
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	15	2		15
₪11,192	₪22,383.5	₪49,797	₪99,594	0.240%	42.90	16	2		16
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	1	5	1914	17
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	2	5		18
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	3	5		19
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	4	5		20
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	5	5		21
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	6	5		22
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	7	5		23
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	8	5		24
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	9	5		25
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	10	5		26
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	11	5		27
₪12,496	₪24,992.3	₪55,601	₪111,202	0.268%	47.90	12	5		28
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	1	6	1914	29
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	2	6		30
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	3	6		31
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	4	6		32
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	5	6		33
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	6	6		34
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	7	6		35
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	8	6		36
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	9	6		37
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	10	6		38
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	11	6		39
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	12	6		40
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	13	6		41
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	14	6		42
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	15	6		43
₪12,027	₪24,053.1	₪53,512	₪107,023	0.258%	46.10	16	6		44

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח ת"ח רשום, מ"ר	חלק יחסי במתחם	השבחה יחסית במכר	היטל השבחה במכר	השבחה בהיתר בניה	היטל השבחה בהיתר בניה
45	1914	7	1	46.1	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
46		7	2	46.1	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
47		7	3	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
48		7	4	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
49		7	5	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
50		7	6	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
51		7	7	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
52		7	8	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
53		7	9	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
54		7	10	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
55		7	11	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
56		7	12	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
57		7	13	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
58		7	14	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
59		7	15	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
60		7	16	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
61	1914	8	1	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
62		8	2	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
63		8	3	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
64		8	4	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
65		8	5	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
66		8	6	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
67		8	7	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
68		8	8	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
69		8	9	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
70		8	10	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
71		8	11	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
72		8	12	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
73		8	13	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
74		8	14	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
75		8	15	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
76		8	16	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
77		8	17	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
78		8	18	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
79		8	19	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
80		8	20	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
81		8	21	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
82		8	22	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
83		8	23	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
84		8	24	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח ת"ח רשום, מ"ר	חלק יחסי במתחם	השבחה יחסית במכר	היטל השבחה במכר	השבחה בהיתר בניה	היטל השבחה בהיתר בניה
85	1914	9	1	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
86		9	2	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
87		9	3	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
88		9	4	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
89		9	5	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
90		9	6	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
91		9	7	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
92		9	8	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
93		9	9	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
94		9	10	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
95		9	11	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
96		9	12	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
97		9	13	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
98		9	14	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
99		9	15	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
100		9	16	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
101	1914	10	1	30.00	0.168%	₪69,646	₪34,823	₪15,652.8	₪7,826
102		10	2	30.00	0.168%	₪69,646	₪34,823	₪15,652.8	₪7,826
103		10	3	30.00	0.168%	₪69,646	₪34,823	₪15,652.8	₪7,826
104		10	4	30.00	0.168%	₪69,646	₪34,823	₪15,652.8	₪7,826
105		10	5	30.00	0.168%	₪69,646	₪34,823	₪15,652.8	₪7,826
106		10	6	30.00	0.168%	₪69,646	₪34,823	₪15,652.8	₪7,826
107		10	7	36.30	0.203%	₪84,272	₪42,136	₪18,939.9	₪9,470
108		10	8	30.10	0.169%	₪69,878	₪34,939	₪15,705.0	₪7,852
109		10	9	21.30	0.119%	₪49,449	₪24,724	₪11,113.5	₪5,557
110		10	10	41.40	0.232%	₪96,112	₪48,056	₪21,600.8	₪10,800
111		10	11	31.70	0.178%	₪73,593	₪36,796	₪16,539.8	₪8,270
112	1914	11	1	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
113		11	2	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
114		11	3	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
115		11	4	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
116		11	5	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
117		11	6	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
118		11	7	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
119		11	8	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
120		11	9	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
121		11	10	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
122		11	11	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
123		11	12	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
124		11	13	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
125		11	14	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
126		11	15	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
127		11	16	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח ת"ח רשום, מ"ר	חלק יחסי במתחם	השבחה יחסית במכר	היטל השבחה במכר	השבחה בהיתר בניה	היטל השבחה בהיתר בניה
128	1914	12	1	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
129		12	2	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
130		12	3	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
131		12	4	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
132		12	5	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
133		12	6	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
134		12	7	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
135		12	8	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
136		12	9	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
137		12	10	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
138		12	11	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
139		12	12	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
140		12	13	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
141		12	14	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
142		12	15	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
143		12	16	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
144	1914	13	1	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
145		13	2	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
146		13	3	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
147		13	4	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
148		13	5	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
149		13	6	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
150		13	7	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
151		13	8	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
152		13	9	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
153		13	10	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
154		13	11	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
155		13	12	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
156		13	13	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
157		13	14	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
158		13	15	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
159		13	16	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח ת"ח רשום, מ"ר	חלק יחסי במתחם	השבחה יחסית במכר	היטל השבחה במכר	השבחה בהיתר בניה	היטל השבחה בהיתר בניה
160	1914	14	1	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
161		14	2	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
162		14	3	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
163		14	4	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
164		14	5	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
165		14	6	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
166		14	7	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
167		14	8	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
168		14	9	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
169		14	10	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
170		14	11	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
171		14	12	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
172		14	13	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
173		14	14	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
174		14	15	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
175		14	16	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
176		14	17	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
177		14	18	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
178		14	19	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
179		14	20	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
180		14	21	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
181		14	22	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
182		14	23	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
183		14	24	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
184	1914	15	1	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
185		15	2	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
186		15	3	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
187		15	4	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
188		15	5	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
189		15	6	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
190		15	7	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
191		15	8	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
192		15	9	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
193		15	10	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
194		15	11	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
195		15	12	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
196		15	13	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
197		15	14	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
198		15	15	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
199		15	16	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
200		15	17	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
201		15	18	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
202		15	19	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
203		15	20	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
204		15	21	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
205		15	22	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
206		15	23	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
207		15	24	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח ת"ח רשום, מ"ר	חלק יחסי במתחם	השבחה יחסית במכר	היטל השבחה במכר	השבחה בהיתר בניה	היטל השבחה בהיתר בניה
208	1914	16	1	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
209		16	2	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
210		16	3	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
211		16	4	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
212		16	5	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
213		16	6	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
214		16	7	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
215		16	8	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
216		16	9	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
217		16	10	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
218		16	11	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
219		16	12	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
220		16	13	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
221		16	14	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
222		16	15	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
223		16	16	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
224	1914	17	1	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
225		17	2	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
226		17	3	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
227		17	4	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
228		17	5	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
229		17	6	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
230		17	7	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
231		17	8	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
232		17	9	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
233		17	10	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
234		17	11	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
235		17	12	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
236		17	13	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
237		17	14	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
238		17	15	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027
239		17	16	46.10	0.258%	₪107,023	₪53,512	₪24,053.1	₪12,027

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח ת"ח רשום, מ"ר	חלק יחסי במתחם	השבחה יחסית במכר	היטל השבחה במכר	השבחה בהיתר בניה	היטל השבחה בהיתר בניה
240	1914	18	1	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
241		18	2	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
242		18	3	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
243		18	4	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
244		18	5	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
245		18	6	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
246		18	7	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
247		18	8	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
248		18	9	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
249		18	10	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
250		18	11	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
251		18	12	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
252		18	13	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
253		18	14	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
254		18	15	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
255		18	16	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
256		18	17	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
257		18	18	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
258		18	19	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
259		18	20	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
260		18	21	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
261		18	22	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
262		18	23	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
263		18	24	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
264	1914	19	1	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
265		19	2	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
266		19	3	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
267		19	4	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
268		19	5	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
269		19	6	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
270		19	7	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
271		19	8	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
272		19	9	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
273		19	10	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
274		19	11	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
275		19	12	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
276		19	13	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
277		19	14	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
278		19	15	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
279		19	16	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
280		19	17	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
281		19	18	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
282		19	19	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
283		19	20	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
284		19	21	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
285		19	22	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
286		19	23	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
287		19	24	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח ת"ח רשום, מ"ר	חלק יחסי במתחם	השבחה יחסית במכר	היטל השבחה במכר	השבחה בהיתר בניה	היטל השבחה בהיתר בניה
288	1914	37	1	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
289		37	2	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
290		37	3	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
291		37	4	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
292		37	5	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
293		37	6	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
294		37	7	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
295		37	8	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
296		37	9	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
297		37	10	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
298		37	11	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
299		37	12	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
300		37	13	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
301		37	14	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
302		37	15	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
303		37	16	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
304		37	17	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
305		37	18	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
306		37	19	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
307		37	20	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
308		37	21	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
309		37	22	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
310		37	23	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
311		37	24	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
312		37	25	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
313		37	26	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
314		37	27	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
315		37	28	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
316		37	29	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
317		37	30	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
318		37	31	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
319		37	32	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח ת"ח רשום, מ"ר	חלק יחסי במתחם	השבחה יחסית במכר	היטל השבחה במכר	השבחה בהיתר בניה	היטל השבחה בהיתר בניה
320	1914	38	1	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
321		38	2	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
322		38	3	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
323		38	4	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
324		38	5	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
325		38	6	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
326		38	7	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
327		38	8	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
328		38	9	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
329		38	10	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
330		38	11	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
331		38	12	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
332		38	13	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
333		38	14	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
334		38	15	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
335		38	16	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
336		38	17	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
337		38	18	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
338		38	19	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
339		38	20	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
340		38	21	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
341		38	22	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
342		38	23	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
343		38	24	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
344		38	25	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
345		38	26	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
346		38	27	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
347		38	28	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
348		38	29	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
349		38	30	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
350		38	31	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
351		38	32	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח ת"ח רשום, מ"ר	חלק יחסי במתחם	השבחה יחסית במכר	היטל השבחה במכר	השבחה בהיתר בניה	היטל השבחה בהיתר בניה
352	1914	39	1	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
353		39	2	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
354		39	3	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
355		39	4	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
356		39	5	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
357		39	6	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
358		39	7	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
359		39	8	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
360		39	9	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
361		39	10	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
362		39	11	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
363		39	12	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
364		39	13	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
365		39	14	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
366		39	15	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
367		39	16	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
368		39	17	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
369		39	18	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
370		39	19	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
371		39	20	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
372		39	21	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
373		39	22	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
374		39	23	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
375		39	24	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
376		39	25	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
377		39	26	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
378		39	27	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
379		39	28	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
380		39	29	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
381		39	30	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
382		39	31	47.90	0.268%	₪111,202	₪55,601	₪24,992.3	₪12,496
383		39	32	48.20	0.270%	₪111,898	₪55,949	₪25,148.8	₪12,574
סה"כ			**383**	**17858.80**	**100%**	**₪41,460,000**	**₪20,730,000**	**₪9,318,000**	**₪4,659,000**

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com