לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

לכבוד:

א.ש.ל.י. חברה לבניין בע"מ
באמצעות השמאים עדינה גרינברג ורונן כץ
דוא"ל: ronen@agdo.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
באמצעות השמאים גדי דגני ובני ברבי
דוא"ל: office@gadi-degani.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רח' כנרת, רעננה

גוש: 7655 חלקות: 313-311

מגרש מס': 2+1 ע"פ תוכנית רע/720

1. מטרת השומה

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

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 31/3/2018 - 15 יום מאישור תוכנית 416-0568519 – רע/מק/720
- ✓ 1/2/2019 - 15 יום מאישור תוכנית 416-0559286 רע/מק/720/ א'

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 31/5/2023 בנוכחות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23/8/2023 ללא נוכחות הצדדים.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת המשיבה באמצעות השמאים בני מבורך ברבי וגדי דגני מיום 17/5/2023.
- ✓ התייחסות המשיבה מיום 18/6/2023 למסמכים שהוגשו לאחר הדיון.
- ✓ תיקון שומה לאחר החלטת ועדת ערר 877/17 מיום 25/12/2017
- ✓ פרוטוקול דיון והחלטת ועדת ערר מס' 877/17 מיום 10/12/2017.
- ✓ החלטת ועדת ערר מס' 877/17 מיום 28/3/2018.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 13/12/2022 שנערכה ע"י השמאים בני מבורך ברבי וגדי דגני.
- ✓ דרישת תשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה מיום 14/12/2022
- ✓ שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאים עדינה גרינברג ורונן כץ מיום 17/4/2023

4. פרטי המקרקעין

גוש: 7655

חלקות: 311-312

כתובת: רח' כנרת, רעננה

שטח החלקה הרשום			
גוש	7655		
חלקה	311	312	313
שטח רשום	1,461 מ"ר	1,687 מ"ר	2,054 מ"ר
מגרש ע"פ רע/720	1		2
שטח קרקע במ"ר	3,148 מ"ר		2,054 מ"ר

מהות הנכס: קרקע עם מבנים המיועדים להתחדשות עירונית

סוג המימוש: היתר בניה

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

5. תיאור החלקות והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

החלקות הנדונות ממוקמות בצפון העיר רעננה בשכונת קרית אליהו גולמוב.

מרבית השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע חדשה לצד ותיקה.

מרבית הבניה החדשה מרוכזת מדרום או מצפון לשכונה.

מצפון מערב לשכונה נמצאת שכונת "נווה זמר" המיועדת על פי תוכנית רע/2015 להקמת כ- 3,500 יח"ד, שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור.

צפונה לשכונה בשלבי הקמה שכונת נאות שדה המיועדת ע"פ תוכנית רע/2019 להקמת 406 יח"ד (כולל 81 דירות קטנות, עד 87 מ"ר) לצד מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבורים פתוחים.

בנוסף, בסביבה שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור המשרתים את תושבי השכונה.

5.2 תיאור החלקות

חלקה 311 – בעלת צורה רגולרית כוללת חזית דרומית של כ- 36 מ' לכיוון רח' הכנרת, שטחה הרשום הינו 1,461 מ"ר.

חלקה 312- שבנדון בעלת צורה רגולרית, כוללת חזית דרומית של כ- 51 מ' לכיוון רח' כנרת, ושטחה הרשום הינו 1,687 מ"ר.

חלקה 313 - שבנדון בעלת צורה אי רגולרית, כוללת חזית צפונית של כ- 57 מ' לכיוון רח' כנרת וחזית מערבית של כ- 33 מ' לכיוון רח' בורוכוב, ושטחה הרשום הינו 2,054 מ"ר.

החלקות נכללות בתחום הקו הכחול של תוכנית בניין עיר רע/720 "פינוי בינוי כנרת", בהתאם לתוכנית זו מוצע פינוי והריסת 3 מבנים ותיקים, לטובת הקמת פרויקט למגורים בניינים חדשים.

ע"פ התוכנית, המתחם חולק לשני מגרשים בייעוד מגורים ד' כמפורט להלן:

מגרש מס' 1 בשטח של 3,148 מ"ר (המאחד ומחליף את חלקות מס' 312-311.

מגרש מס' 2 בשטח של 2,054 מ"ר (המחליף את חלקה מס' 313. על מגרש זה הסתיימה בנייתם של 2 בניני מגורים בני 9 קומות, הכוללים 64 יח"ד.

<u>תיאור הבנוי על החלקות:</u>

חלקה 311- בניין בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד ב- 2 כניסות ו(רח' כנרת 3,5), בשטח מבונה של כ- 1,129 מ"ר בהתאם להיתר בניה.

חלקה 312- בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 18 יח"ד ב- 3 כניסות (כנרת 7,9,11), בשטח מבונה של כ- 993 מ"ר בהתאם להיתר בניה.

חלקה 313 – 2 מבני מגורים בבינוי של 8 קומות מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף משותף, הכוללים בסה"כ כ- 64 יח"ד. בשלבי בניה בהתאם להיתר 20190085 מיום 19/6/2019.

.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023



סימון חלקות 311-313 בגוש 7655 - מתוך אתר govmap

6. מצב משפטי

א. בהתאם להעתקי נסחי טאבו מרוכזים של חלקות 312+311 שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 3/12/2023:

מתחם	גוש	חלקה	שטח רשום	מספר תתי חלקות[1]	שימוש	בעלויות	מס' הערת אזהרה לטובת א.ש.ל.י. חברה לבניין בע"מ & לי –רן יזום והשקעות בבניה בע"מ
1	6755	311	1,461 מ"ר	12	מבנה מגורים	בעלים שונים	12
1	6755	312	1,687 מ"ר	18	מבנה מגורים	בעלים שונים	18

ב. בהתאם להעתק מנסח טאבו של חלקה 313 שהופק באמצעות אינטרנט מיום 3/12/2023:

- שטח רשום 2,604 מ"ר.
- רשומות זכויות הבעלות ע"ש בעלים שונים.
- ביום 4/5/2022 נרשמה הערת ביטול צו בית משותף על כל הבעלים.
- ביום 4/5/2022 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת א.ש.ל.י. חברה לבניין בע"מ & לי –רן יזום והשקעות בבניה בע"מ.
- רשומות הערות אזהרה ומשכנתאות לטובת רוכשי הדירות.

[1] לא כולל תת חלקה של הרכוש המשותף

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם:

7.1.1 להלן התוכנית הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

תוכנית בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
רע/720	התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי	18/4/2017	7485

7.1.2 רע/720 – התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי

בהתאם לתוכנית חלקות 311 + 312 אוחדו למגרש מס' 1 שייעודו מגורים ד' שטח לאיחוד, וחלקה 313 שונה יעודה למגורים ד'.

מטרת התוכנית:

בשטח התוכנית קיימים 3 בניינים הכוללים 52 יח"ד המיועדים להריסה ובמקומם ייבנו 5 בניינים הכוללים 154 יח"ד ושתי קומות חניה בתת הקרקע.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. התוכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד חלקות בסמכות הרשות המקומית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
2. תוספת 102 יח"ד ובסה"כ 154 יח"ד.
3. בכל בניין יהיו 20% דירות קטנות שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.
4. הריסת המבנים הקיימים.
5. בניית 5 בניינים בני 7 ו- 8 קומות + קומת קרקע וקומת גג.
6. קביעת 2 קומות מרתף.
7. קביעת חניה תת קרקעית.
8. תוספת זכויות והוראות בניה.

הוראות:

בינוי:

א. גובה 0.00 יהיה מחייב וע"פ התקנות.

ב. לא תותר סגירת מרפסות ו/או שימוש אחר בשטחים אלו פרט למרפסות והדבר יהווה סטיה ניכרת.

סטייה ניכרת:

הקלה לנושא קווי בניין למגורים ולמרפסות, גובה מספר קומות ומספר יח"ד יהווה סטיה ניכרת.

חניה:

א. בתת קרקע יוקם חניון תת קרקעי בשתי קומות עם זיקת הנאה למעבר לחניון בגוש 7655 חלקה 291 הגישה ומעברים בהתאם לנספח תנועה.

ב. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ולא פחות מ 2 קומות חניה ליח"ד.

גינון ופיתוח:

א. שטח הגינון בתחום המגורשים למגורים לא יפחת מ- 30%, עומק מילוי מעל מרתפים לא יפחת מ- 1.5 מ', על מנת להבטיח בית גידול רצוף נטיעת עצים בוגרים.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

ב. בגבול הצפוני בתא שטח 1 ובגבול הדרומי בתא 1 ובגבול הדרומי בתא שטח 2 יינטעו שדרות עצים בוגרים בגמר הבנייה. ככל הניתן יישמרו העצים הבוגרים הקיימים בגבולות המגרש.

עודפי עפר:

עודפי העפר שייווצרו במהלך עבודות הבניה והפיתוח יפונו לאתר שיוקצה לכך ע"י מהנדס העיר.

זיקת הנאה:

א. בתא שטח 1 תינתן זיקת מעבר לכלי רכב לגישה לחניון התת קרקעי של חלקה 291 בגוש 7655.

ב. תנאי לאיכלוס, רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין בתא שטח 1, לעניין זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחנייה בחניון תת קרקעי בגוש 7655 חלקה 291.

טבלת זכויות:

מס' תא	גודל מגרש מזערי מ"ר	שטחי בניה				אחוזי בניה	צפיפות	יח"ד	תכסית ב - %	גובה מבנה מטר	מספר קומות		קווי בניין		
		מעל מפלס הכניסה		מתחת למפלס הכניסה	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי שמאלי	צידי ימני	אחורי
		עיקרי	שירות													
1	3,148	10,224 (1), (9)	2,702 (2)	6,296 (3)	19,222	610.6	29	90	55	(4) 34.4 37.8 37.8	ק+7+ג ק+8+ ג ק+8+ ג	2 (8)	2 (5) (8)	5 (8)	5 (8)	6 (6) (8)
2	2,054	7,267 (1), (10)	1,884 (2)	4,108 (3)	13,259	645.52	31	64	55	(4) 37.80	ק+8+ג	2	בהתאם לתשרי ט (8)	3 (8)	3 (8)	6 (7) (8)

הערות כלליות:

- זכויות הבניה למגורים המפורטות בתוכנית הן זכויות הכוללות לתכנית שבתוקף ולא ניתן יהיה להוסיף זכויות נוספות מכוח תכניות ו/או כוללות החלות על שטח התוכנית.
- בתא שטח 1 יותר לבנות 3 מבנים. גובה כל מבנה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- בתא שטח 2 יותר לבנות שני מבנים.

הערות לטבלה:

(1) בכל בניין יהיו 20% יח"ד קטנות שגודלן לא יעלה על 68 מ"ר שטח עיקרי.

(2) שטח שירות- בקומת הקרקע: מבואה, ח. מדרגות, ח. אשפה ומבני עזר: 90 מ"ר. מבואה וח. מדרגות קומתיים: 52 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר/ליח"ד.

(3) בקומות המרתף יהיו כל מקומות החניה, 2 חניות לדירה. כמו כן ימוקמו כל מבני העזר כגון מאגר מים חדרי משאבות, ח. גנרטור וכו בנוסף, ניתן לבנות מחסן שירתי בשטח של 6 מ"ר לדירה.

(4) הגובה לא כולל הגובה הנדרש למתקנים טכניים ומערכות על הגג.

(5) קו בניין 0.0 מ' למרפסות.

(6) קו בניין 5.0 מ' למרפסות.

(7) קו בניין 5.0 מ' למרפסות.

(8) קו בניין למרתפים בקו מתווה גבולות המגרש.

(9) כי מתוכם 1,080 מ"ר הינם שטחים ייעודיים למרפסות לפי חישוב של 12 מ"ר לכל מרפסות. כל ניוד יהווה סטייה ניכרת. ככל שיהיו דירות גן אלו לא ידרשו למרפסת והשטח העודף יבוטל.

(10) כי מתוכם 768 מ"ר הינם שטחים ייעודיים למרפסות לפי חישוב של 12 מ"ר לכל מרפסות. כל ניוד יהווה סטייה ניכרת. ככל שיהיו דירות גן אלו לא ידרשו למרפסת והשטח העודף יבוטל.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

7.2 מצב חדש:

להלן התוכנית הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
רע/מק/720 (416-0568519)	כנרת דרום	12/3/2018	7727
רע/מק/720/א – (416-0559286)	כנרת צפון	17/1/2019	8083

7.2.1 רע/מק/720 - (416-0568519)

תוכנית זו מתייחסת לחלקה 313 בלבד בשטח של 2,054 מ"ר.

מטרת התוכנית:

השלמה לפרויקט החדש, תוספת קומת מרתף, ותוספת שטחי שירות בתת הקרקע.

עיקרי התוכנית:

1. תוספת קומת מרתף שלישית.
2. תוספת 2,054 מ"ר בתת קרקע לחניות מחסנים מתקנים טכניים ומעברים.
3. קביעת קו בניין בתת קרקע למתקנים הטכניים, מחסנים וחניות.

שימושים:

1. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ולא פחות מ- 2 מקומות חניה ליח"ד.
2. המרתפים ישמשו לחניות, מחסנים ומתקנים טכניים.
3. קו בניין 0 לחדר מכונות, מתקנים טכניים, מחסנים וחניות.
4. פתחי האוורור על פני הקרקע יותאמו להנחיות המרחביות.
5. לא יתאפשר ניוד זכויות מתת הקרקע למעל הקרקע.

טבלת זכויות:

תא	גודל מגרש	שטחי בניה		תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות	קווי בניין			
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
101	2,054	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
			6,162 (2)								

(1) בהתאם לרע/720

(2) בקומת מרתף יהיו כל מקומות החניה, 2 חניות לדירה. כמו כן ימוקמו כל מבני העזר כגון מאגר מים חדרי משאבות, ח. גנרטור וכו'. בנוסף, ניתן לבנות מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר לדירה.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

7.2.2 <u>רע/מק/720/ א – (4160559286)</u>

תוכנית זו מתייחסת לחלקות 312 + 311.

<u>מטרת התוכנית</u>:

איחוד וחלוקה בתחום התוכנית ותוספת קומת מרתף ושטחי שירות בתת קרקע.

<u>יעוד</u>:

מגורים ד'

<u>עיקרי התוכנית</u>:

1. טבלת איזון והקצאה לבעלי הקרקע.
2. תוספת מרתף שלישי ושינוי מערך החניה בתת הקרקע.
3. תוספת של 2,404 מ"ר בתת הקרקע לחניות, מחסנים, מתקנים טכניים ומעברים.
4. קביעת קו בניין בתת הקרקע למתקנים טכניים, מחסנים וחניות.

<u>חניה</u>:

1. בתת הקרקע יוקם חניון תת קרקעי בשלוש קומות עם זיקת הנאה למעבר לחניון בגוש 7655 חלקה 291. הגישה והמעברים בהתאם לנספח הבינוי.
2. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, בהתאם לתקן הקבוע בתוכנית המאושרת רע/720.
3. המרתפים ישמשו לחניות, מחסנים ומתקנים, טכניים.
4. קו בניין אפס לחניות, מעברים ומחסנים בלבד.

<u>טבלת זכויות</u>:

תא	גודל מגרש	שטחי בניה		תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות		קווי בניין			
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
1	3148	(1)	(2) 8700	(1)	(1)	(1)	(1)	3	(1)	(1)	(1)	(1)

<u>הערות לטבלה</u>:

(1) בהתאם לרע/720

(2) בקומת מרתף יהיו כל מקומות החניה, 2 חניות לדירה. כמו כן ימוקמו כל מבני העזר כגון מאגר מים חדרי משאבות, ח. גנרטור וכו'. בנוסף, ניתן לבנות מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר לדירה.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

8. רישוי:

8.1 מצב קודם

8.1.1 חלקה 311

א. ע"פ תוכנית בניה מס' 62/41 משנת 1962, הותר הקמת בניין מגורים משותף בן 3 קומות, עבור 12 יח"ד.

ב. ע"פ היתר בניה מס' 108/78 משנת 1978, הותרו תוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות.

ג. ע"פ היתר בניה מס' 90/80 משנת 1980, הותרו תוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות.

ד. ע"פ היתר בניה מס' 278/92 משנת 1992, הותרה תוספת בניה להרחבת יח"ד קיימת להלן הפירוט השטחים בהתאם לתוכנית היתר:

שטח רישוי לדירות – כ- 1,055 מ"ר = (366 מ"ר X 2 קומות) + 323 מ"ר בקומת קרקע.

שטח חדרי מדרגות - כ- 88 מ"ר = 29.4 מ"ר לקומה X 3 קומות.

8.1.2 חלקה 312

ע"פ תוכנית בניה מס' 62/44 משנת 1962, הותר הקמת בניין מגורים משותף בן 3 קומות הכולל 18 יח"ד.

להלן פירוט השטחים:

שטח רישוי דירתי – כ- 905 מ"ר = 301.6 מ"ר קומה טיפוסית X 3 קומות.

שטח חדרי מדרגות – כ- 88 מ"ר = 29.4 מ"ר לקומה X 3 קומות.

8.1.3 חלקה 313

א. ע"פ תוכנית בניה מס' 62/40 משנת 1962 הותר הקמת בניין מגורים משותף בן 3 קומות, עבור 18 יח"ד.

ב. ע"פ היתר בניה מס' 63/95 משנת 1995, הותרה תוספת בניה להרחבת יח"ד קיימת.

ג. ע"פ תוכנית בניה מס' 20080609 משנת 2008, הותרו תוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות להלן פירוט השטחים בהתאם לתוכנית היתר:

שטח רישוי דירתי – כ- 1,209 מ"ר

שטח חדרי מדרגות – כ- 72 מ"ר = 24 מ"ר לקומה X 3 קומות.

8.2 מצב חדש:

8.2.1 חלקה 313 –

8.2.1.1 פרוטוקול החלטת ועדה

בהתאם לפרוטוקול ישיבה מס' 20180193 לבקשה מס' 20190085 מיום 20/6/2019:

מהות הבקשה: הריסת שני מבני מגורים בני 3 קומות מעל עמודים שמכילים 52 דירות והקמת 2 בנייני מגורים חדשים:

בניין A – 28 יח"ד + בניין B – 36 יח"ד סה"כ 64 יח"ד.

על פי תוכנית התחדשות רע/720 מתחם כינרת המבנים המוצעים הם בני 8 קומות מעל קומת קרקע ועוד קומת גג, מעל 3 קומות מרתף משותף.

החלטה: מומלץ לאשר את הבקשה להריסת הבית הקיים ולפי פרשנות הת.ב.ע אין לכלול את שטח קומת העמודים המפולשת במניין שטחי השירות, מחליטים לאשר את הקמת 2 בנייני המגורים החדשים בני 9 קומות כל אחד. הבניין המערבי בן 28 דירות והבניין המזרחי בן 36 דירות, מעל 3 קומות מרתף עם כניסה משותפת, כמו כן לאשר כריתת העצים לפי המסומן בת.ב.ע בכפוף לאישור.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

8.2.1.2 <u>היתר בניה 20190085</u>

בהתאם להיתר בניה מס' 20190085 מיום 19/6/2019, הותר הריסת בניין מגורים הכולל 18 דירות בן 3 קומות מעל עמודים והקמת 2 בנייני מגורים חדשים, 28 דירות בבניין A , ו- 36 דירות בבניין B סה"כ 64 דירות, ע"פ תוכנית רע/720 (מתחם כנרת), בבינוי של 8 קומות מעל קומת קרקע ועוד קומת גג, מעל 3 קומות מרתף משותף.

בהתאם להיתר בניה מס' 20190085 להלן טבלת השטחים המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי							שטחי שירות									סה"כ שטחי בניין	משטחים לא מקורים / מרפסת גג
	שטח מיועד להריסה	מגורים מוצע	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים	ממ"ד	סה"כ שטחי עיקרי	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים	קומה מפולשת לא לחישוב	מתקנים טכניים	מחסנים	חניה	פרגולה	סה"כ שטחי שירות		
מרתף 3									94.44	188.1		64.66	319.01	1,161.82		1,828.03	1,828.03	
מרתף 2									79.19			89.47		1,870.17		2,038.83	2,038.83	
מרתף 1									87.64			143.49		1,697.85		1,928.98	1,928.98	
קרקע	(1,244.75)	456.60	62.56				519.16	48	120.35		(244.76)	56.08				743.59	224.43	
1		674.60		54.94	23.13	65.49	818.16	84	74.33							976.49	158.33	
2		657.01		3.47	0.57	83.91	744.96	84	74.37							903.33	158.37	17.59
3		657.03		3.54		73.93	744.50	84	74.37							902.87	158.37	
4		640.26		3.51	19.08	83.93	746.78	84	74.37							905.15	158.37	
5		640.28		3.51		83.93	727.72	84	74.37							886.09	158.37	
6		640.28		3.51		83.93	727.72	84	74.37							886.09	158.37	
7		640.28		3.51		83.93	727.72	84	74.37							886.09	158.37	
8		640.28		3.51		83.93	727.72	84	74.37							886.09	158.37	
9		575.26		130.66		48	753.92	48	54.55						(94.56)	856.47	102.55	134.33
סה"כ	(1,244.75)	6,221.88	62.56	210.16	42.78	700.98	7,238.36	768	1,031.09	188.1	(244.76)	353.7	319.01	4,729.84		14,628.1	7,389.74	151.92
מעל הקרקע		6,221.88	62.56	210.16	42.78	700.98	7,238.36	768	769.82			56.08			(94.56)	8,832.26	1,593.9	151.92
מתחת לקרקע									261.27			297.62	319.01	4,729.84	(94.56)	5,795.84	5,795.84	

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

תאריך : 28/12/2023

מס תיק-פניה : 219-182-2023

8.2.2 <u>חלקות 311+312</u>

8.2.2.1 <u>פרוטוקול החלטת ועדה</u>

בהתאם לפרוטוקול ישיבה מסי 2022010 לבקשה מסי 20200530 מיום 3/5/2022 :

מהות הבקשה : הריסת שני מבני מגורים קיימים בני 3 קומות עם 30 יח״ד, והקמת שלושה בנייני מגורים חדשים עם סה״כ 90 יח״ד, מעל שלוש קומות מרתף משותף, לפי הפירוט להלן :

בניין 1 (מערבי) – ק. קרקע + 7 קומות + ק. גג – 25 יח״ד

בניין 2 (אמצעי) – ק. קרקע + 8 קומות + ק. גג – 28 יח״ד

בניין 3 (מזרחי) – ק. קרקע + 8 קומות + ק. גג – 37 יח״ד

קביעת מעבר כלי רכב במרתף 1- לחניה בחניון תת קרקע בגוש 7655 חלקה 291.

<u>החלטה :</u> מומלץ לאשר את הבקשה להריסת שני מבני מגורים קיימים בני 3 קומות עם 30 יח״ד, והקמת שלושה בנייני מגורים חדשים עם סה״כ 90 יח״ד, מעל שלוש קומות מרתף.

8.2.2.2 <u>היתר בניה</u>

בהתאם להיתר בניה מסי 2023006 מיום 19/1/2023 להלן טבלת השטחים המבוקשים :

קומה	עיקרי								שירות								סה״כ בניין	מרפסת גג	פרגולה
	שטח מיועד להריסה	מגורים מוצע	שטח מקורה סגור ב 3 – קירות	מרפסת גג מקורה	מרפסת קונזולה מעבר לזכויות מרפסות	סה״כ שטח עיקרי	מרפסות קונזוליות לפי ת.ב.ע	סה״כ שטחי עיקרי כולל מרפסות	ממ״ד	חדרי מדרגות	לובי	קומה מפולשת לא לחישוב	מתקנים טכניים חדרי עגלות	מחסנים	חניה	סה״כ שירות			
מרתף 3										32.47	33.66		142.17	134.75	1,845.75	2,188.8	2,188.8		
מרתף 2										45.86	64.46			245.62	2,771.41	3,127.35	3,127.35		
מרתף 1										54.12	95.74			213.45	2,768.77	3,132.08	3,132.08		
קרקע	1,244.75	779.92	9.03			788.95		788.95	84	47.26	203.43	(65.68)	152.94			487.63	1,276.58		
1		954.32		18.95	46.71	1,019.98	110.82	1,130.80	120	48.15	75.57					243.72	1,374.52	65.97	(16.1)
2		939.32		3.05	0.33	942.7	118.6	1,061.30	120	48.19	75.68					243.87	1,305.17	11.13	
3		913.81		3.17	3.55	920.53	118.98	1,039.51	120	48.18	75.66					243.84	1,283.35	22.25	21.76
4		913.65			71.47	985.12	119.26	1,104.38	120	48.18	75.66					243.84	1,348.22	13.58	11.01
5		915.74			93.24	1,008.98	119.24	1,128.22	120	48.18	81.21					249.39	1,377.61	0	
6		913.65			26.9	940.55	119.15	1,059.70	120	48.18	75.66					243.84	1,303.54	13.58	
7		913.65			6.7	920.35	119.15	1,039.50	120	48.18	75.66					243.84	1,283.34	13.58	21.76
8		903.02	0		80.01	983.03	107.25	1,090.28	108	48.18	67.17					223.35	1,313.63	59.18	(57.09)
9		564.32	0		49.44	613.76	42.83	656.59	48	32.32	35.57					115.89	772.48	239.71	(93.28)
סה״כ		8,711.4	9.03	25.17	378.35	9,123.95	975.28	10,099.23	1,080	597.45	1,035.13	(65.68)	295.11	593.82	7,385.93	10,987.44	21,086.44	438.98	(221)
מעל הקרקע	1,244.75	8,711.4	9.03	25.17	378.35	9,123.95	975.28	10,099.23	1,080	465	841.27		152.94			2,539.21	12,638.44	438.98	(221)
מתחת לכניסה									102.45	199.86		142.17	593.82	7,385.93	8,448.23	8,448.23			

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

9. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין תוכניות הבניה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקשת
רע/מק/720 - 416-0568519	31/3/2018	₪ 5,841,301	אין השבחה
רע/מק/720/ א' - 416-0559286	1/2/2019	₪ 16,148,801	₪ 2,290,000

10. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

10.1 השבחה בגין אישור רע/מק/720 - 416-0568519 (חלקה 313)

10.1.1 מהות ההשבחה

10.1.1.1 שמאי המשיבה

שיפור הזמינות / ביטול הדחייה לזכויות הבניה המוצעות במגרש מס' 2, כאשר במצב הקודם הובאה בחשבון דחייה לפי מקדם 0.8930 להסדרה תכנונית של שנה + היטל השבחה צפוי, עד להסדרת מקומות החניה במגרש.

10.1.1.2 שמאי המבקשת

לטענת המשיבה במצב הקודם ניתן היה לקבל היתר בניה ובמקביל להגיש תוכנית להסדרת מקומות החניה כך שלדעת המשיבה התוכנית החדשה לא יוצרת זמינות.

זכויות הבנייה ע"פ תוכנית רע/720 (אשר אושרה בחודש אפריל 2017), ניתנות למימוש ללא התניות. יחד עם זאת, ככל הנראה לאור טעות בהליך אישור התוכנית, לא אושרו במסגרתה מספיק שטחי שירות תת – קרקעיים על מנת שניתן לתת מענה לתקן החניה (2 מקומות חנייה תת קרקעיים) ולכן התעורר הצורך ליזום את תוכנית מס' רע/מק/720 (להלן התוכנית החדשה) על מנת שזו תוסיף שטחי שירות תת קרקעיים. לפי תחשיב שנערך במסגרת תוכנית רע/720, ניתן לתת מענה חנייה תת קרקעי לכ- 68% מהדירות, ע"פ החישוב כדלקמן:

	סעיף	במ"ר
A	שטח תת קרקעי ממוצע למקום חניה	47
B	שטח תת קרקעי ע"פ ת.ב.ע.	4,108
C=B/A	כמות מקומות חנייה הניתנים לניצול	87
D=C/2	כמות יח"ד ניתנות לניצול	44
E	כמות יח"ד ע"פ ת.ב.ע.	64
F=D/E	חלק יחסי	68.3%

התוכנית החדשה, אושרה בחודש מארס 2018 (פחות משנה לאחר אישורה של תוכנית רע/720). במקביל להליך אישורה של התוכנית החדשה, ניתן היה להגיש בקשה להיתר בנייה לחפירה ודיפון לעומק מקסימלי (3 קומות) ולהתחיל בביצוע העבודות, מבלי לצקת את רצפת המרתף התחתונה (זוהי פרקטיקה מקובלת), ע"פ ניסיוננו את העבודות הנ"ל לוקח לבצע לכל הפחות כשנה, אזי, במועד אישורה של התוכנית החדשה ניתן היה לממש את מלוא הזכויות בתת הקרקע באופן רציף וללא כל עיכוב.

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

לאור האמור, מאחר ולהערכתנו ניתן היה לממש את כל זכויות הבנייה באופן רציף, אין דחייה בגין זמינות הקרקע ולכן התוכנית החדשה לא השביחה את הקרקע.

10.1.1.3 <u>הכרעה</u>

במצב הקודם פתרון החניה המוצע בתוכנית אינו תואם את תקן החניה לפיו נדרשים 2 מקומות חניה לדירה. מס' הדירות המוצעות לבניה הינו 64 להן נדרשות 128 חניות, לפי מפתח של 35 מ"ר לחניה מתקבל 4,480 מ"ר בעוד שהתוכנית מציעה 4,108 מ"ר כולל שטחי אחסנה לפי 6 מ"ר לדירה, כלומר נותרו לחניה 3,724 מ"ר. מכאן כי אין מנוס אלא לתכנן קומת חניה תת קרקעית שלישית על מנת לספק את דרישות התקן.

מדובר בתוכנית אשר נותנת פתרון ליישום מימוש הבניה ע"פ המצב הקודם, וללא אישורה לא ניתן היה להוציא היתר בניה אלא רק לחלק מהדירות (עובדה המאיינת את כדאיות הפרויקט כאשר מדובר בפינוי בינוי).

הפתרונות המוצעים בתוכנית, בין אם מימוש חלקי של 68% מהפרויקט עד לאישור התוכנית ובין אם בשיטת Top Dwon, פחות כלכליים מדחייה של שנה, כפי שאכן בוצע בפועל.

לאור זאת הנני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי מהות ההשבחה הינה שיפור הזמינות בשל יישום התוכנית.

את הדחייה הנני קובעת לפי שנה אחת בשיעור של 6%.

10.1.2 <u>הפחתת היטל השבחה במצב קודם</u>

10.1.2.1 <u>שמאי המשיבה</u>

לצורך קביעת השווי במצב קודם יש להפחית מהשווי הדחוי את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של התוכנית.

שמאי המבקשת טוען כי הפחתת היטל ההשבחה הצפוי במצב הקודם בנוסף להפחתה בגין דחייה / זמינות, מהווה כפל בהיטל ההשבחה, ואין להביאה בחשבון.

במצב אידיאלי בחינת השווי המצב הקודם הייתה מבוססת על נתוני השוואה לקרקעות במצב תכנוני זהה לנכס הנדון, דהיינו עסקאות לקרקעות הכוללות תכניות עם זכויות בניה לא זמינות הכפופות להכנת תכנית מפורטת, כאשר השווי בעסקאות אלו משקף בצורה הטובה ביותר את השווי במצב הקודם, המגלם הן את הדחייה והן את היטל ההשבחה הצפוי בגין ההליך הנוסף הדרוש שהינו התכנית המפורטת.

כמו כן, השווי במצב החדש היה מבוסס על נתוני השוואה לקרקע זמינה, דהיינו על עסקאות השוואה ושומות מכריעות מסביבת הנכס.

האמור לעיל אכן היה נכון בעולם אידיאלי בו היו קיימים נתוני השוואה המגלמים את כלל המאפיינים של הקרקע בכל אחד ממצבי התכנון.

מהאמור לעיל, ברור כי לא בכל מצב נתון נדרשת הפחתת היטל השבחה צפוי, כאשר הנ"ל תלוי בבסיס נתוני ההשוואה הקיימים הרלוונטיים לבחינת השווי של כל אחד ממצבי התכנון.

מקובלה מקצועית לחישוב שווי הקרקע במצב תכנוני קודם, כאשר לא קיימות עסקאות השוואה שאינן מגלמות את ההשפעה של המצב התכנוני החדש, הינה להעריך את שווי המצב התכנוני הקודם כנגזרת

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

של השווי במצב החדש, עפ"י הנוסחה לקרקע ספקולטיבית (המגלמת את הדחייה ואת היטל ההשבחה צפוי).

במקרה הנדון השווי הבסיסי בשומות הצדדים נגזר משווי זמין המבוסס על עסקאות השוואה לדירות בנויות ו"זמינות" וקביעות של שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה זמין, המשקפים נכונה את המצב התכנוני החדש.

לפיכך, לצורך אומדן השווי במצב הקודם, יש לבחון את השווי בעיניו של קונה סביר, אשר מהשוואת הקרקע שבנדון לקרקע זמינה, היה מביא בחשבון הן את תקופת הדחייה למימוש הזכויות והן את חבות היטל ההשבחה העתידי הצפוי בגין ההליך הנוסף שיידרש, אשר יהיה עליו לשלם לצורך מימוש אותן הזכויות.

לעניין זה נפנה לערר מס' 877/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה נ' אהובה נבות ותלמה גרנות. נשוא הערר מהווה קרקע בתחום תכנית המתאר ג/18071 ואשר במצב הקודם הייתה בייעוד חקלאי, כאשר אחת מנקודות המחלוקת הייתה אופן אומדן השווי במצב הקודם לקרקע חקלאית כאשר לא קיימות עסקאות השוואה לקרקעות דומות.

נציין כי ראשית הערכת השמאי המכריע אריה אריאל את השווי במצב הקודם בהתבסס על עסקת השוואה לקרקע חקלאית, כאשר משהוכח כי עסקה זו הינה שגויה וזאת הן מבחינת שטח הממכר והן מבחינת ייעודה, נקבע ע"י ועדת הערר כי עליו לתקן את שומתו, כמפורט להלן:

> " בדיון בוועדת הערר התברר, ועל כך שהסכימו שני הצדדים, כי עסקת ההשוואה היחידה שנלקחה בחשבון בשומה המכרעת לצורך קביעת שווי מצב קודם שגוייה, הן מפאת טעות בשטח הממכר (כ- 2 במקום כ 8 דונם) והן מפאת העובדה שעל אף ייעודה החקלאי של החלקה במצב החדש היא נכללת במתחם לאיחוד וחלוקה, כך שלא ניתן להניח לגביה שווי חקלאי גרידא.
>
> משאין חולק כי מדובר בטעות עליה מבוססת קביעת שווי בשומה המכרעת, אין מנוס מלהחזיר את התיק לשמאי המכריע על מנת שיקבע מחדש את ערכי השווי במצב הקודם "

במסגרת שומתו המתוקנת ולאור העדר עסקאות השוואה רלוונטיות, הערכת השמאי המכריע את השווי במצב הקודם כנגזרת מהשווי במצב החדש בהתבסס על נוסחת קרקע ספקולטיבית מקובלת, כפי שטענה המשיבה שהיה עליו לעשות מלכתחילה.

חשוב לציין כי שומתו ותחשיבו המתוקנים של השמאי המכריע התקבלו ע"י ועדת הערר, אשר קבעה כי השומה המתוקנת נערכה בהתאם לשיטה שמאית מקובלת.

להלן החלטת הוועדה הסופית:

1. לאור הסברי שמאי המייעץ, המניחים את הדעת, איננו מוצאים כל עילה להתערב בשומה המתוקנת שקיבלה תוקף בהחלטת ועדת ערר מיום 10/12/2017.
2. יתר טענות הצדדים הן טענות שמאיות, והואיל והשומה נערכה בהתאם לשיטה שמאית מקובלת וע"פ פרמטרים שנקבעו בהתאם למומחיותו של השמאי המייעץ, אין מקום להתערבות ועדת ערר בהן. (ראו לעניין זה ברם

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

3644/13 משרד תחבורה נ' גלר דוד ואארורה ואח', השופט פוגלמן – מאגר נבו 23/4/2014.

10.1.2.2 <u>שמאי המבקשת</u>

שמאי הוועדה המקומית, הפחיתו במסגרת תחשיב שווי המצב הקודם, בנוסף להסדרה התכנונית (זמינות) גם את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של התוכנית החדשה.

לא ברור לנו העקרון השמאי העומד מאחורי תחשיב זה ובנוסף הוא אינו עולה בקנה אחד עם הפרקטיקה השמאית המקובלת במקרים מאין אלה, אשר באה לידי ביטוי בעשרות רבות של פסיקות של שמאים מכריעים, בהן במצב החדש הקרקע זמינה לבניה ובמצב הקודם הקרקע אינה זמינה לבניה מאחר וצריך לאשר ולהכין לוחות הקצאה ואיזון.

ראה פסיקות רבות במתחם תוכנית תא/3700 בתל אביב גושים 6630 ו- 6632, בהם הפחיתו השמאים המכריעים משווי המצב הקודם רק את גורם הזמינות.

בנוסף ראה פסיקות של שמאים מכריעים בבת ים מר ארז כהן בשומתו לנכס ברח' הרצל 66, ז'בוטינסקי 16 פינת רח' הרב קוקיס 11 בת ים (גו"ח 7141/78,80) והגב' דנה שיחור בשומתה לנכס ברח' שמעון הבורסקאי 4 (גו"ח 7122/4). גם בשומות אלה, הפחיתות השמאים המכריעים משווי המצב הקודם רק את גורם הזמינות.

נעיר ונציין כי גם בכל שומות הוועדה המקומית, שהיו חלק מההליכים המפורטים לעיל, הפחיתו שמאי הוועדה, במסגרת המצב הקודם רק את גורם הזמינות.

העיקרון הכללי שעומד מאחורי דרך החישוב הזו הינו שההשבחה מחושבת רק לגבי הרכיב שמשביח, במקרה הזה ביטול גורם הדחייה והזמינות.

בדרך החישוב של שמאי הוועדה, לא נישמר עקרון רציפות המס. מאחר והיטל ההשבחה בגין התוכנית במצב הקודם שולמה. ככל ומפחיתים בתחשיב הנוכחי את היטל ההשבחה משווי המצב הקודם, יחויב הנישום בכפל היטל השבחה (גם היטל השבחה בגין התוכנית החדשה וגם חלק מהיטל ההשבחה המיוחס לתכנית המצב הקודם, שכאמור שולם), ולכן לא יישמר עקרון רציפות המס.

מפנים להחלטת ועדת ערר מספר כא/81021/09/19 אשר דחתה את הערר על שומה של נורית ג'רבי, אשר קבעה:

> "לטענת המבקשת יש להביא בחשבון מקדם הפחתה המשקף את היטל ההשבחה העתידי שישולם בגין התוכנית המפורטת העתידית... דחיתי את דעתו בעניין זה, היטל ההשבחה שישולם בעתיד לאחר אישורה של התוכנית המפורטת, יבטא את התוספת לשווי הקרקע בגין זמינות שנוצרה עם אישורה ואין לקזזו מההשבחה שנוצרה עקב הפוטנציאל לתוספת זכויות בתוכנית 5000".

ועדת הערר קבעה: "אנחנו דוחים את טענת העורר בדבר הצורך לקבוע מקדם הפחתה בגין היטל ההשבחה העתידי"

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

10.1.2.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם הפחתה של 0.893 אשר מגלם גם הפחתת מרכיב היטל ההשבחה.

מקדם זה נקבע בהתבסס על הנוסחה המקובלת הבאה[2]:

$$A = [P - \frac{P - A}{(1+i)^n}]$$

A = שווי הקרקע במצב הקודם

P = שווי קרקע במצב החדש

i = שיעור היוון שנתי

n = דחייה לאישור התוכנית

בהתייחס לנוסחה זו, ראשית אציין כי אילו כך היה צריך לפעול הרי שהפחתת היטל ההשבחה לאחר הדחייה במצב הקודם מקטינה את השווי במצב הקודם אשר מגדילה את ההשבחה, אשר מגדילה את היטל ההשבחה, אשר מקטינה את השווי במצב הקודם, אשר מגדילה את ההשבחה, אשר מגדילה את היטל ההשבחה וחוזר חלילה עד לאומדן שווי מתכנס אשר שונה מהמתקבל ע"פ נוסחה זו.

וללא כל קשר לנוסחה, אני דוחה את הגישה אשר מפחיתה את תשלום היטל ההשבחה הצפוי במצב הקודם.

ישנם מקרים בהם הגדרת שווי שוק לצורך חישוב ההשבחה אינו תואם להגדרתו בשוק החופשי. לדוגמא, ע"פ פס"ד לוסטרניק נקבע כי שווי שוק של קרקע חקלאית כולל מרכיב פוטנציאל שיש לנטרלו לצורך חישוב ההשבחה. כך גם במקרה הנדון, למרות ששווי הקרקע בעיני היזם הינו לאחר הפחתת תשלום היטל ההשבחה, לצורך תחשיב ההשבחה אין להפחית את תשלום היטל ההשבחה בקביעת השווי במצב הקודם כפי שהוחלט בערר כא/81021/09/19.

10.1.3 <u>שטחים לחיוב</u>

10.1.3.1 <u>שמאי המשיבה</u>

שטח הבניה במגרש 2 (חלקה 313) ע"פ תוכנית רע/720 הינו 7,267 מ"ר (כולל 12 מ"ר ממ"דים לדירה) ולאחר הפחתת הממ"דים מתקבל 6,499 מ"ר עיקרי (ללא המרפסות).

שטח הבניה במצב החדש נותר ללא שינוי. לאור זאת בתחשיב ההשבחה נלקח בחשבון שטח בניה במצב הקודם – 6,499 מ"ר ובמצב החדש – 6,499 מ"ר.

10.1.3.2 <u>שמאי המבקשת</u>

ב"מצב הקודם" – זכויות הבניה שנלקחו בחשבון הינם ע"פ רע/720.

במצב החדש – זכויות הבנייה שנלקחו בחשבון הינם ע"פ היתר הבניה הבנוי בפועל, המהווה את השימוש הטוב והיעיל במגרשים.

במצב הקודם - 6,499 מ"ר

מצב החדש - 6,290 מ"ר

[2] מקדם דחייה של 0.893, משקף ע"פ נוסחה זו דחייה של 1 שנה לפי 6% ובהפחתת היטל השבחה.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

10.1.3.3 מענה המשיבה לשומה האחרת

בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, נתבקשנו לערוך שומת השבחה **למימוש מלא** בגין תכנית מס' 416/0568519 (רע/מק/720) ותוכנית 416-0559286 (רע/מק/720 א).

ככל ונרצה לערוך חיוב בגין המימוש החלקי ו/או המימוש היעיל, יש לבחון את ההשפעה גם על המצב התכנוני הקודם.

במסגרת שומת המבקשים, נערך חיוב בגין **מימוש חלקי** לכל אחת מהתכניות, בהתאם לבקשה להיתר ו/או היתרי בניה שאושרו במגרשים שבנדון, המשקף לטענתו את השימוש היעיל והטוב, כאשר כפי שיובהר להלן, קיימת טעות בזכויות הבניה אשר הובאו בתחשיבי ההשבחה בשומת המבקשים, הן במצב הקודם והן במצב החדש, בכל אחת מהתכניות.

ראשית חשוב להדגיש כי התכניות המשביחות אינן משנות כלל את זכויות הבניה ביחס למצב התכנוני הקודם, כאשר מטרתן הינה אך ורק שיפור הזמינות ביחס למצב התכנוני הקודם (תוכנית רע/720), בכל אחד מהמגרשים שבנדון, כאשר זכויות הבניה בשני מצבי התכנון הינן זהות.

בנוסף, כפי שעולה מהתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בהערכת ההשבחה יש לבחון את "עליית שווים של מקרקעין ..." ולפיכך ככל ונערוך לחיוב למימוש בפועל עפ"י היתר בניה ו/או בקשה להיתר בניה, יש להביא בחשבון את כלל השטחים המוצגים כשטחים עיקריים, דהיינו גם שטחי שירות ו/או שטחי מרפסות אשר נוספו מכוח סל הזכויות של השטחים העיקריים, ולהביאם במקדם שווי מתאים, כמפורט להלן:

במסגרת תחשיב ההשבחה, מביא בחשבון שמאי המבקשת 6,290 מ"ר במצב החדש ו- 6,499 מ"ר במצב הקודם.

כפי שהובהר לעיל, אין שינוי בזכויות הבניה בין שני מצבי התכנון וכמו כן אין שינוי במימוש המיטבי/ היעיל בין שני מצבי התכנון, שכן ההשבחה עקב אישור תכנית זו הינה בגין שיפור הזמינות בלבד ולפיכך זכויות / שטחי הבניה צריכים להיות זהים בשני מצבי התכנון.

ע"פ היתר בניה מס' 20190085 מיום 19/6/2019 הותר הקמת 2 בנייני מגורים עבור 64 יח"ד, בשטח עיקרי כולל של 7,238.36 מ"ר.

מעיון בתכנית ההיתר עולה כי 700.98 מ"ר מתוך סך השטח העיקרי הינו בגין "מרפסות קונזוליות" אשר אושרו מכוח התכנית, כאשר אין להביא בחשבון שטחים אלו בתחשיב ההשבחה שכן הנ"ל מגולמים בערכי שווי, ומהווים זכויות בניה בנוסף לשטחים העיקריים.

לפיכך סה"כ שטח עיקרי לחיוב בהתאם למימוש עפ"י **היתר הבניה** שנדון הינם 6,537.38 מ"ר, בהתאם לחלוקה הבאה:

מגורים -	6,221.88 מ"ר
מתקנים טכניים -	62.56 מ"ר
מרפסת לשטח עיקרי -	210.16 מ"ר
מרפסת גג מקורה -	42.78 מ"ר
סה"כ -	6,537.38 מ"ר

חשוב להדגיש כי שטחים אלו (למעט שטח למגורים) על אף שמוצגים כשטחי שירות ו/או מרפסות, מהווים שטחים נוספים מעבר למקובל ולמאושר בתכנית, אשר נוצרו מכוח סל הזכויות לשטחים

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

עיקריים, ולפיכך במסגרת תחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את ההתעשרות / עליית השווי שנוצרה מתוספת שטחים אלו.

לאור האמור לעיל, יש להביא שטחים אלו, לכל הפחות, במקדמי שווי מותאמים כדלקמן:

מהות	שטחים	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
עיקרי למגורים	6,221.88 מ"ר	1	6,221.88 מ"ר
מתקנים טכניים	62.56 מ"ר	0.3	18.77 מ"ר
שטח מרפסות	210.16 מ"ר	0.6	126.1 מ"ר
שטח מרפסות גג מקורה	42.78 מ"ר	0.6	25.67 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחיוב			6,392.42 מ"ר

כפי שצוין לעיל, סך השטח האקו' לחיוב זהה בשני מצבי התכנון.

10.1.3.4 <u>הכרעה</u>

חיוב ההשבחה נערך עבור הבקשה להיתר בניה.

ככל שהבקשה מתייחסת לחלק משטחי הבניה המותרים יש לחייב בהיטל רק עבור המימוש בהיתר.

וע"כ אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי המצב החדש צ"ל בהתאם למבוקש בהיתר.

באשר למצב הקודם, מכיוון שמהות ההשבחה הינה זמינות הבניה הרי שנגזרת השווי במצב הקודם הינה כפוני של המצב החדש וע"כ אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי חייבת להיות קורלציה בין השטחים במצב הקודם למצב החדש.

מכיוון שהמצב החדש מייצג את השימוש הטוב והיעיל הרי שגם במצב הקודם השימוש הטוב והיעיל צריך שיהיה בהתאם לתכנון המוצע. לחילופין ניתן לערוך את ההשבחה על מלוא קיבולת הבניה ע"פ תוכנית ב- 2 מצבי התכנון ואז לגזור את המימוש החלקי, כך או אחרת מתקבלת השבחה זהה.

כמו כן, מכיוון שמכסת השטחים העיקריים המותרים נוצלה גם לשימושים סחירים אחרים (מרפסות), אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש לקחתם בחשבון בתחשיב תוך הפעלת מקדם מרפסת 0.5[3].

באשר למתקנים טכניים – מדובר בשטח לא סחיר אשר מגולם בשווי מ"ר אקו' וע"כ לא נלקח בחשבון התחשיב.

מגורים -	6,221.88 מ"ר
מרפסות לפי תב"ע -	700.98 מ"ר
מרפסות לשטח עיקרי -	210.16 מ"ר
מרפסת גג מקורה -	<u>42.78 מ"ר</u>
סה"כ -	7,175.80 מ"ר

[3] תואם תחשיב החילוץ.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

10.1.4 מסד נתונים וערכי שווי

10.1.4.1 שמאי המשיבה

א. עסקאות מכר לדירות **מגורים חדשות** במתחם "פינוי בינוי ויצמן", בסמוך למועד הקובע, מתוך מאגר המידע של רשות מיסוי מקרקעין:

תאריך	גו"ח	שנת בניה	חד'	קומה	שטח במ"ר	תמורה ב ₪	תמורה למ"ר ב ₪
14/3/2018	7654/208	2021	3	3/9	75	1,843,400	24,579
11/3/2018	7654/208	2021	5	7/9	115	2,490,000	21,652
25/2/2018	7654/209	2021	4	4/9	110	2,480,000	22,545
31/12/2017	7654/209	2017	3	9/9	85	1,900,000	22,353
28/12/2017	7654/209	2018	4	8/9	102	2,320,000	22,745
25/12/2017	7654/209	2020	3	8/9	75	1,920,000	25,600

ב. להלן עסקאות מכר לדירות **מגורים חדשות** בשכונת "נווה זמר", בסמוך למועד הקובע, מתוך מאגר המידע של רשות מיסוי מקרקעין:

תאריך	גו"ח	שנת בניה	חד'	קומה	שטח במ"ר	תמורה ב ₪	תמורה למ"ר ב ₪
27/3/2018	7661/127	2015	5	1/8	124	2,730,000	22,016
22/3/2018	7661/140	2018	6	1/5	139	2,950,000	21,223
8/3/2018	7661/67	2016	4	2/5	94	2,380,000	25,319
4/3/2018	7661/158	2020	4	1/7	92	2,550,000	27,717
2/3/2018	7661/115	2018	4	3/6	92	2,430,000	26,413
27/2/2018	7661/128	2016	5	2/7	121	2,650,000	21,901
20/2/2018	7661/156	2018	5	1/6	124	2,700,000	21,774
12/2/2018	7661/115	2018	4	2/6	95	2,400,000	25,263
12/2/2018	7661/156	2018	4	2/6	92	2,350,000	25,543
6/2/2018	7661/182	2018	5	3/6	123	2,790,000	22,683
5/2/2018	7661/144	2017	5	1/5	125	2,705,849	21,647
23/1/2018	7661/176	2018	6	4/5	138	2,930,000	21,232
16/1/2018	7661/156	2018	4	1/6	91	2,299,000	25,264
15/1/2018	7661/146	2014	5	5/6	171	3,800,000	22,222
15/1/2018	7661/181	2018	5	4/7	135	3,125,000	23,148

מניתוח הנתונים לעיל מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים בסך של כ- 23,400 ₪, בניכוי מע"מ 17%, יזמות 18% ועלויות בניה של 8,500 ₪/למ"ר, מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 8,400 ₪.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

ג. <u>שומות מכריעות</u>

- בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן ברח' מבצע קדש 13 (חלקה 119 בגוש 7654), נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה למועד קובע 14/5/2017 בסך של 8,200 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט ברח' החורש 18 (חלקה 559 בגוש 6578), נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה למועד קובע 30/7/2017 בסך של 7,200 ₪.

הערה: הנכס נשוא ההכרעה ממוקם בחלק הצפון מזרחי של העיר רעננה, בסמיכות למתחם האוני' ופונה לכביש מס' 4.

ד. <u>מסקנה</u>

לאור האמור לעיל, והתאמה לנכס הנדון, למיקום ולמועד הקובע הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה של **8,400** ₪ **(ללא מע"מ).**

10.1.4.2 <u>שמאי המבקשת</u>

א. במסגרת חוות דעת מקדמית מיום 1/2/2018 שנערכה ע"י שמאי הוועדה המקומית מר אחיקם ביתן שנעשתה לחלקות הנדונות (311-313 בגוש 7655) להשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית רע/720, למועד הקובע 3/5/2017, נקבע שווי למ"ר מבונה פלדלת בגבולות 7,000 ₪.

ב. <u>שומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה פלדלת
מוטי דיאמנט	6578/559	החורש 18	30/7/2017	7,200 ₪
שלומי יפה	6580/712	בר אילן 43	7/1/2018	7,500 ₪
בועז קוט	6580/396	בר אילן 39	15/4/2018	7,500 ₪
ארז כהן	651/366	אחוזה 50	21/5/2018	7,000 ₪
מוטי דיאמנט	6578/112-113	יערה 18	27/7/2018	7,000 ₪
אורית גלן	6580/260	הגליל 16	20/1/2019	7,400 ₪
אבישי זיו	6581/377	שברץ 11	25/3/2019	7,400 ₪
בועז קוט	6580/609	הגליל 49	1/5/2019	7,500 ₪

<u>סיכום</u> – שווי מ"ר מבונה פלדלת, מגלם מרפסת, המבוסס על נתוני השוואה המפורטים לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הוערך על ידנו בגבולות 7,000 ₪.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

10.1.4.3 <u>מענה המשיבה לשומה האחרת</u>

ערכי השווי בשומת המבקשת מבוססים על שומות מכריעות בלבד.

ראשית, נציין כי 6 מתוך 8 ההכרעות שהוצגו בשומת המבקשת הינן לפרויקטים של תמ"א 38 עיבוי וחיזוק, המהווים פרויקטים נחותים משמעותית ביחס לבניה חדשה, כאשר ערכי השווי בהכרעות אלה מבוססים על עסקאות השוואה ושומות מכריעות לפרויקטים דומים.

כמו כן, בחלק מהכרעות אלה נדרשת התאמה למיקום, כגון הנכס נשוא ההכרעה של השמאי מוטי דיאמנט ברח' החורש 18, גו"ח 6578/559, הממוקם בקצה הצפון מזרחי של העיר, בסמיכות למתחם האוניברסיטה הפתוחה, ופונה לכביש מס' 4, וכן הנכס נשוא ההכרעה של השמאי ארז כהן בגו"ח 6581/366, הממוקם על רח' אחוזה המהווה ציר תנועה ראשי.

בנוסף וכביקורת לאמור לעיל, להלן הכרעות מסביבת הנכס בהן נקבעו ערכי שווי לבניה חדשה למגורים:

- בשומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון ברח' הכלנית 2 (מתחם "בית האריזה") גו"ח 6578/151, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים, למועד קובע 10/10/2015, בסך של 7,500 ₪.

לצורך קביעת השווי, התבסס השמאי המכריע הן על עסקאות מכר לקרקעות והן על עסקאות לדירות מגורים בבנייה חדשה, כאשר השווי שנקבע על-ידו מגלם בין היתר התאמה למיקום על רח' ויצמן (המהווה כביש ראשי וסואן) והן התאמה / הפחתה בגין מגורים מעל מסחר.

להלן התייחסות השמאי המכריע לעסקאות השוואה לדירות בפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק ועיבוי:

> " יודגש כי קיים מספר רב של עסקאות ברות השוואה בקרקע, לפיכך מצאתי לנכון לא להביא בחשבון ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו על סמך ממוצע של החלטות אלו מתייחסות לערכי שווי שנקבעו בפרויקטים של תמ"א 38 במסגרת של עיבוי בנין מגורים קיים על מאפייניו השונים.
>
> כמו כן, להערכתי קיימים פרמטרים נוספים המבדילים בין פרויקט תמ"א 38 תוספת על קיים לבין בניה חדשה, מעבר למקדם של 13% שהובא בתחשיב שמאי המבקשת, הכוללים בין היתר, היעדר חניות/ פתרונות חניה ומחסנים וכן התאמות משמעותיות נוספות.
>
> יוער, כי ישנו שוני בין דירת מגורים חדשה המוקמת כתוספת למבנה קיים מחוזק ומשופץ, לבין דירה חדשה הממוקמת בבניין שכולו נבנה כחדש. "

- בשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן ברח' אליעזר יפה 6-4, גו"ח 6580/23, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים, למועד קובע 6/12/2019, בסך של 9,000 ₪.

להלן התייחסות השמאי המכריע לעסקאות השוואה לדירות בפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק ועיבוי:

> " לאור קיומם של נתוני השוואה בסביבת הנכס הנדון, מצאתי לנכון לא להביא בחשבון נתונים משומות מכריעות שנערכו

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

למועדים אחרים, עסקאות לדירות במבנים של תוספת בניה על הקיים, עסקאות מרוחקות מהנכס הנדון, עסקאות קרקע שאינן מדווחות וכן "

לאור האמור לעיל וריבוי עסקאות ההשוואה לדירות חדשות הן מהמתחם נשוא השומה והן מסביבת הנכס, כפי שהוצגו ונותחו במסגרת שומת החי"מ, עולה כי ערכי השווי שהוצגו ונקבעו בשומת המבקשת נמוכים משמעותית מהמקובל בפרויקטים דומים בסביבת הנכס ואינם מתאימים כהשוואה לנכס הנדון.

10.1.4.4 <u>הכרעה</u>

לצורך בחינת עסקאות השוואה בגישת החילוץ, בחנתי עסקאות במספר פרויקטים, עיינתי בתשריטי הבית המשותף (ככל שישנם) ובתוכניות ההגשה להיתר בניה. בשל העמסה שונה של שטחי השירות והחניה התת קרקעית, ניתחתי את עלויות הבניה בהתאם לשטחי הבניה של כל פרויקט ופרויקט בנפרד כפי שמופיעים בטבלת השטחים בגרמושקה, וחילצתי את השווי למ"ר מבונה אקו'.

א) <u>גוש: 7661 חלקה: 115 – רחוב משה וילנסקי 9, רעננה</u>

להלן פירוט עסקאות השוואה כפי שדווחו במס שבח

תת חלקה	גו"ח	תאריך עסקה	מחיר ב- ₪	שטח מדווח ב- מ"ר	חד'	שטח מדוד[4]	שטח מרפסת מדוד[5]	קומה	שטח אקו' ב- מ"ר[6]	שווי מ"ר אקו' ב- ₪
2	7661/115	2/3/2017	2,270,000	100	4	93	11	1	98.5	23,046
6		4/4/2017	2,330,002	100	4	93	11	3	98.5	23,655
8		1/9/2017	2,340,001	100	4	93	11	4	98.5	23,756
4		7/9/2017	2,315,000	100	4	93	11	2	98.5	23,503
10		20/12/2017	2,500,000	95	4	93	11	5	98.5	25,381
17		12/2/2018	2,400,000	95	4	93	11	2	98.5	24,365
19		2/3/2018	2,430,000	92	4	93	11	3	98.5	24,670
21		4/9/2018	2,440,000	95	4	93	11	4	98.5	24,772
14		28/9/2018	2,850,000	118	5	118	13	1	124.5	22,892
16		21/2/2019	2,830,000	118	5	118	13	2	124.5	22,731
18		16/4/2019	2,880,000	118	5	118	13	3	124.5	23,133
3		17/6/2019	2,790,000	118	5	118	13	1	124.5	22,410
ממוצע										23,693

[4] מדוד מתוך הבקשה להיתר בניה

[5] מדוד מתוך הבקשה להיתר בניה

[6] שטח פלדלת לפי מקדם 1, שטח מרפסת לפי מקדם 0.5

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

עלות בניה למ"ר מבונה אקו' (לפי מחירון דקל 7/2018 למבנים בני 5-8 קומות

מהות[7]	שטח ב- מ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי	2,096.87	₪ 4,610	₪ 9,666,571
ממ"ד	264	₪ 4,610	₪ 1,217,040
שירות	1,074.93	4,610	₪ 4,955,427
מרפסות	522	1,290	₪ 673,380
חניון	1,181.07	2,400	₪ 2,834,568
מחסנים	118.58	1,650	₪ 195,657
סה"כ	5,257.45		₪ 19,542,643
בתוספת עלויות עקיפות (30%)			₪ 25,405,436
סה"כ שטח אקו'[8]			2,621.87 מ"ר
עלות בניה למ"ר אקו'			₪ 9,690

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקו'

מהות	ערכים
שווי מ"ר בנוי אקו'	₪ 23,693
לאחר חילוץ מע"מ (17%)	₪ 20,250
לאחר חילוץ יזמות (18%)	₪ 17,161
עלות בניה למ"ר אקו'	₪ 9,690
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 7,471

ב) גוש 7661 חלקה: 101 – רחוב בני אמדורסקי 8-4, רעננה:

תת חלקה	גו"ח	תאריך עסקה	מחיר ב- ₪	שטח מדווח ב- מ"ר	חד'	שטח מדוד[9]	שטח מרפסת מדוד[10]	קומה	שטח אקו' ב- מ"ר[11]	שווי מ"ר בנוי אקו' ב- ₪
0		27/8/2018	2,950,000	131 מ"ר	5	132	16	3	140	21,071
1	7661/101	16/10/2018	2,750,000	123 מ"ר	5	124	14	4	131	20,992
5	7661/101	16/10/2018	2,370,000	92 מ"ר	4	93	13	4	99.5	23,819
4		3/2/2019	2,300,000	93 מ"ר	4	93	13	3	99.5	23,116

[7] שטחי הבניה מתוך טבלת שטחים בבקשה להיתר בניה

[8] שטח עיקרי + שטחי ממ"ד + מרפסת X 0.5

[9] מדוד מתוך הבקשה להיתר בניה

[10] מדוד מתוך הבקשה להיתר בניה

[11] שטח פלדלת לפי מקדם 1, שטח מרפסת לפי מקדם 0.5

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

תת חלקה	גו"ח	תאריך עסקה	מחיר ב- ₪	שטח מדווח ב- מ"ר	חד'	שטח מדוד[9]	שטח מרפסת מדוד[10]	קומה	שטח אקו' ב- מ"ר[11]	שווי מ"ר בנוי אקו' ב- ₪
8		3/2/2019	2,350,000	93 מ"ר	4	93	13	4	99.5	23,618
10		7/2/2019	2,850,000	124 מ"ר	5	124	14	5	131	21,756
4		25/2/2019	2,365,000	93 מ"ר	4	93	13	2	99.5	23,769
4		25/3/2019	3,000,000	132 מ"ר	5	132	16	4	140	21,429
6		31/3/2019	3,290,000	142 מ"ר	5	142	20	5	152	21,645
14		5/9/2019	3,320,000	142 מ"ר	6	142	20	2	152	21,842
0		27/8/2018	2,950,000	131 מ"ר	5	132	16	3	140	21,071
1		16/10/2018	2,750,000	123 מ"ר	5	124	14	4	131	20,992
ממוצע										22,306

עלות בניה למ"ר מבונה אקו' (לפי מחירון דקל 7/2018) למבנים בני 5-8 קומות

מהות[12]	שטח ב- מ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי	4,244.14	₪ 4,610	₪ 19,565,485
ממ"ד	480	₪ 4,610	₪ 2,212,800
שירות	1,466.36	4,610	₪ 6,759,920
מרפסות	553.48	1,290	₪ 713,989
חניון	1,257.2	2,400	₪ 3,017,280
מחסנים	240	1,650	₪ 396,000
סה"כ			₪ 32,665,474
בתוספת עלויות עקיפות (30%)			₪ 42,465,116
סה"כ שטח אקו'[13]			5,000.88 מ"ר
עלות בניה למ"ר אקו'			₪ 8,492

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקו'

מהות	ערכים
שווי מ"ר בנוי אקו'	₪ 22,306
לאחר חילוץ מע"מ (17%)	₪ 19,065
לאחר חילוץ יזמות (18%)	₪ 16,156
עלות בניה למ"ר אקו'	₪ 8,492
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 7,665

[12] שטחי הבניה מתוך טבלת שטחים בבקשה להיתר בניה

[13] שטח עיקרי + שטחי ממ"ד + מרפסת X 0.5

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

ג) גוש 7661 חלקה: 156 – רחוב יצחק גרציאני 4, רעננה:

תת חלקה	גו"ח	תאריך עסקה	מחיר ב- ₪	שטח מדווח ב- מ"ר	חד'	שטח מדוד[14]	שטח מרפסת מדוד[15]	שטח אקו' ב- מ"ר[16]	שווי מ"ר בנוי אקו' ב- ₪
12	7661/156	9/4/2017	4,545,000	168	6	[17]168	[18]130	195	23,308
19		27/4/2017	2,777,000	124	5	124	13	130.5	21,280
19		17/7/2017	3,218,000	120	5	121	13	127.5	25,239
0		23/7/2017	2,702,000	120	5	121	13	127.5	21,192
20		23/7/2017	3,185,000	121	5	121	13	127.5	24,980
0		21/11/2017	2,960,000	136	6	136	13	142.5	20,772
0		4/1/2018	2,725,000	116	5	116	13	122.5	22,245
19		16/1/2018	2,299,000	91	4	92	13	98.5	23,340
21		20/2/2018	2,700,000	123	5	124	13	130.5	20,690
0		3/6/2018	2,365,000	91	4	92	13	98.5	24,010
ממוצע									22,773

עלות בניה למ"ר מבונה אקו' (לפי מחירון דקל 7/2018) למבנים בני 5-8 קומות

מהות[19]	שטח ב- מ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי	4,846.71	₪ 4,610	₪ 22,343,333
ממ"ד	576	₪ 4,610	₪ 2,655,360
שירות	1,536.71	4,610	₪ 7,084,233
מרפסות	1,249.49	1,290	₪ 1,611,842
חניון	1,488.21	2,400	₪ 3,571,704
מחסנים	282.75	1,650	₪ 466,538
סה"כ			₪ 37,733,010
בתוספת עלויות עקיפות (30%)			₪ 49,052,913
סה"כ שטח אקו'[20]			6,047 מ"ר
עלות בניה למ"ר אקו'			₪ 8,111

[14] מדוד מתוך הבקשה להיתר בניה

[15] מדוד מתוך הבקשה להיתר בניה

[16] שטח עיקרי + ממ"ד לפי מקדם 1, שטח מרפסת לפי מקדם 0.5, חלל גג לפי 0.7, מרפסות גדולות לפי 0.3

[17] 128 + 40 מ"ר חלל גג

[18] 74 מ"ר + 56 מ"ר

[19] שטחי הבניה מתוך טבלת שטחים בבקשה להיתר בניה

[20] שטח עיקרי + שטחי ממ"ד + מרפסת X 0.5

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

חילוץ שווי מ״ר מבונה אקו׳

מהות	ערכים
שווי מ״ר בנוי אקו׳	₪ 22,773
לאחר חילוץ מע״מ (17%)	₪ 19,464
לאחר חילוץ יזמות (18%)	₪ 16,495
עלות בניה למ״ר אקו׳	₪ 8,111
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 8,383

ד) הפרויקט הנדון

תת חלקה	גו״ח	תאריך עסקה	מחיר ב- ₪	שטח מדווח ב- מ״ר	חד׳	שטח מדוד[21]	שטח מרפסת מדוד[22]	שטח אקו׳ ב- מ״ר[23]	שווי מ״ר בנוי אקו׳ ב- ₪
1	7655/313	7/11/2018	2,525,000	98	4	98 מ״ר	12 מ״ר	104 מ״ר	₪ 24,729
0		11/12/2018	2,003,666	80	3	80 מ״ר	12 מ״ר	86 מ״ר	₪ 23,298
2		12/12/2018	2,029,999	80	3	80 מ״ר	12 מ״ר	86 מ״ר	₪ 23,605
29		11/3/2019	2,070,000	80	3	80 מ״ר	12 מ״ר	86 מ״ר	₪ 24,070
2		11/3/2019	2,030,000	80	3	80 מ״ר	12 מ״ר	86 מ״ר	₪ 23,605
86		17/3/2019	2,085,000	80	3	80 מ״ר	12 מ״ר	86 מ״ר	₪ 24,244
86		18/6/2019	2,271,999	80	3	80 מ״ר	12 מ״ר	86 מ״ר	₪ 26,419
86		24/11/20119	3,275,000	140	5	140 מ״ר	12 מ״ר	146 מ״ר	₪ 22,432
0		27/8/2019	2,180,000	80	3	80 מ״ר	29 מ״ר	94.5 מ״ר	₪ 23,069
0		15/12/2019	2,210,000	80	3	80 מ״ר	29 מ״ר	94.5 מ״ר	₪ 22,222
ממוצע									₪ 23,724

[21] מדוד מתוך הבקשה להיתר בניה

[22] מדוד מתוך הבקשה להיתר בניה

[23] שטח פלדלת לפי מקדם 1, שטח מרפסת לפי מקדם 0.5, חלל גג לפי 0.7, מרפסות גדולות לפי 0.3

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

עלות בניה למ"ר מבונה אקו' (לפי מחירון דקל 11/2018) למבנים בני 9 ומעלה קומות

מהות[24]	שטח ב- מ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי	6,221.88 מ"ר	₪ 4,670	₪ 29,056,180
ממ"ד	768 מ"ר	₪ 4,670	₪ 3,586,560
שירות	1,572.9 מ"ר	₪ 4,670	₪ 7345,443
מרפסות	1,045.47 מ"ר	₪ 1,310	₪ 1,369,566
חניון	4,729.84 מ"ר	₪ 2,400	₪ 11,351,616
מחסנים	319 מ"ר	₪ 1,650	₪ 526,350
סה"כ			₪ 53,235,714
בתוספת עלויות עקיפות (30%)			₪ 69,206,429
סה"כ שטח אקו'[25]			7,513 מ"ר
עלות בניה למ"ר אקו'			₪ 9,212

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקו'

מהות	ערכים
שווי מ"ר בנוי אקו'	₪ 23,724
לאחר חילוץ מע"מ (17%)	₪ 20,277
לאחר חילוץ יזמות (18%)	₪ 17,184
עלות בניה למ"ר אקו'	₪ 9,212
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 7,972

ה) סיכום בגישת החילוץ

גו"ח	שווי מ"ר מבונה אקו'	משקל	סה"כ
6661/115	₪ 7,690	20%	₪ 1,538
6661/101	₪ 7,665	20%	₪ 1,533
6661/156	₪ 8,383	20%	₪ 1,677
7655/313	₪ 7,972	40%	₪ 3,189
ממוצע משוקלל			₪ 7,937
במעוגל			₪ 8,000

[24] שטחי הבניה מתוך טבלת שטחים בבקשה להיתר בניה

[25] שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת X 0.5

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

ו) <u>שומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	מועד קובע	כתובת	גוש	חלקה	סוג התחדשות עירונית	שווי מ"ר מבונה
עומר סרחאן	9/10/2017	בורוכוב	7655	291	הריסה ובניה	8,600 ₪
מוטי דיאמנט	30/07/2017	חורש 18	6578	559	הריסה ובניה	7,200 ₪
אורית גלן	20/01/2019	גליל 16	6580	260	חיזוק ועיבוי	7,400 ₪
ארז כהן	21/05/2018	אחוזה 50	6581	366	חיזוק ועיבוי	7,000 ₪[26]
שלומי יפה	7/1/2018	בר אילן 43	6580	712	חיזוק ועיבוי	7,500 ₪
אבישי זיו	25/03/2019	שברץ 11	6581	377	חיזוק ועיבוי	7,400 ₪
בועז קוט	15/5/2018	בר אילן 39	6580	396	חיזוק ועיבוי	7,500 ₪
בועז קוט	1/5/2019	גליל 49	6580	609	חיזוק ועיבוי	7,500 ₪
ארז כהן	14/05/2017	מבצע קדש	7654	119	חיזוק ועיבוי	8,200 ₪

== > בהתאמה לפרויקט של הריסה ובניה מחדש ובהתאמה לשווי אקו' מתקבל ממוצע 7,950 ₪

ז) <u>לסיכום</u>

בהתאם לשומות מכריעות, מסד הנתונים ותחשיבי החילוץ הנני מעריכה את השווי למ"ר מבונה אקו' למועד הקובע לפי 8,000 ₪.

10.1.5 <u>תחשיב ההשבחה</u>

10.1.5.1 <u>שמאי המשיבה</u>

מצב חדש	
מהות	ערכים
סה"כ שטח פלדלת מגרש 2	7,267 מ"ר
בניכוי שטחי ממ"דים	(768 מ"ר) -
סה"כ שטח לחיוב	6,499 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	8,400 ₪
שווי ביניים	54,591,600 ₪
ניכוי עלויות הריסה (300 ₪ X 1,280 מ"ר בנוי)	(384,000 ₪) -
שווי מצב חדש	54,207,600 ₪

[26] שווי מוסכם בין הצדדים. לא נלקח בחשבון בממוצע.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

מצב קודם	
מהות	ערכים
סה"כ שטח פלדלת מגרש 2	7,267 מ"ר
בניכוי שטחי ממ"דים	(768 מ"ר) -
סה"כ שטח לחיוב	6,499 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,400
שווי ביניים	₪ 54,591,600
דחייה להסדרת תכנונית + היטל השבחה צפוי	0.8930
ניכוי עלויות הריסה (300 ₪ X 1,280 מ"ר בנוי)	(384,000 ₪) -
שווי מצב קודם	₪ 48,366,299

השבחה	
מצב חדש	₪ 54,207,600
מצב קודם	₪ 48,366,299
השבחה	₪ 5,841,301

10.1.5.2 <u>שמאי המבקשת</u>

ח) <u>חלופה א – אין השבחה</u>

כאמור בסעיף 10.2.1.2, התוכנית לא יצרה זמינות כיוון שניתן היה לקבל היתר בניה ובמקביל לדאוג להכנת התוכנית הנידונה.

ט) <u>חלופה ב - תחשיב חילופי</u>

ככל וטענתנו המפורטת לעיל תדחה, להלן תחשיב חילופי:

כאמור, ניתן היה להגיש בקשה להיתר בניה ולנצל כ- 68.3% מזכויות הבניה, גם ללא אישורה של התוכנית החדשה ולכן שווי המצב הקודם מתחלק ל- 2 חלקים, שווי זמין של זכויות בנייה (68.3% מהזכויות) ושווי דחוי/מופחת לזמינות בנוגע ל- 31.7% מזכויות הבנייה. זכויות הבנייה בהתאם לניצול בפועל בתכניות להיתר בנייה. אמדנו את מקדם הזמינות בשנה אחת (פרק הזמן שלקח לאשר את התוכנית החדשה) בשיעור היוון של 5%.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

מצב קודם				
סעיף	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחייה	סה"כ
זמין – 68.3%	4,438	₪ 7,000	100%	₪ 31,060,000
דחוי – 31.7%	2,061	₪ 7,000	95%	₪ 13,740,000
				₪ 44,800,000

מצב חדש		
שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
6,290	₪ 7,000	₪ 44,030,000

השבחה	
	אין השבחה

10.1.5.3 <u>הכרעה</u>

מצב קודם – בהתאם למבוקש בהיתר			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי מבוקש בהיתר	6,221.88	1	6,222
מרפסות מבוקשות כלולות בעיקרי	953.92	0.5	477
סה"כ שטח אקו'			6,699
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 8,000
סה"כ שווי לפני דחייה			₪ 53,590,720
דחייה להסדרה עד תכנונית (1 שנה 6%)			0.943396
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 50,557,283

מצב חדש – בהתאם למבוקש בהיתר			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי מבוקש בהיתר	6,221.88	1	6,222
מרפסות מבוקשות כלולות בעיקרי	953.92	0.5	477
סה"כ שטח אקו'			6,699
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 8,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 53,590,720

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 53,590,720
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 50,557,283
השבחה	₪ 3,033,437

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

10.2 השבחה בגין אישור תוכנית רע/מק/720/ א' - (416-0559286)

10.2.1 מהות ההשבחה

10.2.1.1 שמאי המשיבה

שיפור הזמינות / ביטול הדחייה לזכויות הבניה המוצעות **במגרש מס' 1**, כאשר במצב הקודם הובאה בחשבון דחייה להסדרה תכנונית של שנה + היטל השבחה צפוי, עד להכנת תוכנית מפורטת הכוללת הכנת טבלאות איחוד וחלוקה והסדרת מקומות החניה במגרש.

מקדם הדחייה שנלקח בחשבון – 0.8020

10.2.1.2 שמאי המבקשת

- מצב קודם – זכויות הבניה ע"פ תוכנית רע/720 שאושרה בחודש אפריל 2017. מימוש הזכויות בכפוף לאישורה של תוכנית איחוד וחלוקה.
- מצב חדש – זכויות הבנייה ע"פ תוכנית רע/מק/750א שאושרה בחודש ינואר 2019 (כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תוכנית רע/720) ובהתאם למימוש בפועל, ע"פ תוכנית להיתר בניה. במסגרת התוכנית אושרו לוחות הקצאה ואיזון, ואושרה תוספת שטחי שירות תת קרקעי בשטח של כ- 2,404 מ"ר.
- במסגרת שווי המצב הקודם, הפחתנו מקדם זמינות, בהתאם לפרק הזמן שלקח לאשר את תוכנית רע/מק/720 (1.75 שנים) בשיעור היוון של 5%.
- בהתאם להוראות תוכנית רע/720, הגישה לחניון שייבנה בחלקה 291 הצמודה ממערב מהחניון התת קרקעי שייבנה במגרש מס' 1, תירשם זיקת הנאה לשם כך. הבאנו בחשבון הפחתה לגורם ההפרעה בין 2 המגרשים בשיעור של 5%.

10.2.1.3 הכרעה

התוכנית מוסיפה שטחי בניה תת קרקעיים אשר מאפשרים עמידה בתקן חניה, לתוכנית מצורפת טבלת איזון כנדרש ע"פ המצב הקודם.

מקבלת את עמדות הצדדים כי מהות ההשבחה הינה שיפור הזמינות / ביטול הדחייה.

באשר לזיקת ההנאה לחלקה 291, בחלקות הנישומות מתוכננים 180 מקומות חניה, הזיקה לחלקה 291 מאפשרת לעוד 38 חניות לעבור דרך מרתף 1- של החלקות הנישומות למרתף 1- של חלקה 291.

מעבר לעובדה כי מדובר בתוספת של כ- 20% בלבד בעומס התנועה, מעיון בתוכנית ניראה כי התכנון של החניון התת קרקעי נוח, מעבר דו מסלולי ברוחב של 5.5 – 6.2 מ' המאפשר זרימה נוחה של התנועה בחניון, לאור זאת אני לא רואה מקום להפחתה בגין זיקה זו.

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

10.2.2 הפחתת היטל השבחה במצב קודם

10.2.2.1 שמאי המשיבה

כמוסבר בסעיף 10.1.2.1 לצורך קביעת השווי במצב קודם יש להפחית מהשווי הדחוי את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של התוכנית.

10.2.2.2 שמאי המבקשת

שמאי הוועדה המקומית, הפחיתו במסגרת תחשיב שווי המצב הקודם, בנוסף להסדרה התכנונית (זמינות) גם את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של התוכנית החדשה.

כמוסבר בסעיף 10.1.2.2 אין מקום בחישוב ההשבחה להפחית את היטל ההשבחה הצפוי לצורך קביעת השווי במצב הקודם.

10.2.2.3 הכרעה

שמאי המשיבה קבע מקדם הפחתה של 0.802 אשר מגלם גם הפחתת מרכיב היטל ההשבחה, בהתאם לנוסחה[27] מקדם זה מגלם דחייה של שנתיים לפי 6%.

כמוסבר בסעיף 10.1.2.3, אני דוחה את הגישה אשר מפחיתה את תשלום היטל ההשבחה הצפוי במצב הקודם.

ישנם מקרים בהם הגדרת שווי שוק לצורך חישב ההשבחה אינה תואמת להגדרתו בשוק החופשי. לדוגמא, ע"פ פס"ד לוסטרניק נקבע כי שווי שוק של קרקע חקלאית כולל מרכיב פוטנציאל שיש לנטרלו לצורך חישוב ההשבחה. כך גם במקרה הנדון, למרות ששווי הקרקע בעיני היזם הינו לאחר הפחתת תשלום היטל ההשבחה, לצורך תחשיב ההשבחה אין להפחית את תשלום היטל ההשבחה בקביעת השווי במצב הקודם.

בשל היות התוכנית גם תוכנית איחוד וחלוקה, את שיעור הדחייה הנני קובעת לפי דחייה של שנתיים בשיעור של 6%.

10.2.3 שטחים לחיוב

10.2.3.1 שמאי המשיבה

שטח הבניה פלדלת במגרש 1 (חלקות 312-311) ע"פ תוכנית רע/מק/720א הינו 10,244 מ"ר (כולל 12 מ"ר ממ"דים לדירה) ולאחר הפחתת הממ"דים מתקבל 9,164 מ"ר עיקרי (ללא המרפסות).

שטח הבניה במצב החדש נותר ללא שינוי. לאור זאת בתחשיב ההשבחה נלקח בחשבון שטח בניה במצב הקודם – 9,164 מ"ר ובמצב החדש – 9,164 מ"ר.

10.2.3.2 שמאי המבקשת

ב"מצב הקודם" – זכויות הבניה שנלקחו בחשבון הינן ע"פ רע/720.

במצב החדש – זכויות הבנייה שנלקחו בחשבון הינן ע"פ היתר הבניה הבנוי בפועל, המהווה את השימוש הטוב והיעיל במגרשים.

---

[27] כמוסבר בסעיף 10.1.2.3

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

במצב הקודם - 9,144 מ״ר

מצב החדש - 8,727 מ״ר

10.2.3.3 <u>מענה המשיבה לשומה הנגדית</u>

במסגרת תחשיב ההשבחה, מביא בחשבון שמאי המבקשת 8,727 מ״ר במצב החדש ו-9,144 מ״ר במצב הקודם.

כפי שהובהר לעיל, אין שינוי בזכויות הבניה ו/או במימוש המיטבי בין שני מצבי התכנון, שכן ההשבחה הינה בגין שיפור הזמינות בלבד ולפיכך זכויות /שטחי הבניה צריכים להיות זהים בשני מצבי התכנון.

עפ״י תכנית הבקשה להיתר בניה מס׳ 20200530 שאושרה בישיבה מס׳ 2022010 מיום 3/5/2022, הותר הקמת 3 בנייני מגורים עבור 90 יח״ד, בשטח עיקרי כולל של 10,105.55 מ״ר.

מעיון בתכנית ההיתר עולה כי 975.28 מ״ר מתוך סך השטח העיקרי הינו בגין ״מרפסות קונזוליות לפי תב״ע״ כאשר שטחים אלו מגולמים בערכי השווי, ומהווים זכויות בניה בנוסף לשטחים העיקריים.

לפיכך סה״כ שטח עיקרי לחיוב בהתאם למימוש עפ״י הבקשה להיתר בניה שנדון הינם 9,130.27 מ״ר.

בהתאם לחלוקה הבאה:

מגורים -	8,717.72 מ״ר
שטח מקורה סגור ב- 3 קירות -	9.03 מ״ר
מרפסת גג מקורה -	25.17 מ״ר
מרפסות מעבר לזכויות למרפסות -	<u>378.35 מ״ר</u>
סה״כ -	9,130.27 מ״ר

כפי שהובהר לעיל, שטחים אלו מהווים שטחי שירות ומרפסות מעבר למקובל ולמאושר בתכנית, כאשר על אף שנוצרו מסל הזכויות לשטחים עיקריים, יש להביאם בחשבון, לכל הפחות, במקדמי שווי מתואמים

כדלקמן:

מהות	שטחים	מקדם אקו׳	סה״כ שטח אקו׳
עיקרי למגורים	8,717.72 מ״ר	1	8,717.72 מ״ר
שטח מבואה מקורה סגורה	9.03 מ״ר	0.3	2.7 מ״ר
שטח מרפסות גג	25.17 מ״ר	0.6	15.1 מ״ר
שטח מרפסות נוספות	378.35 מ״ר	0.6	227 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ לחיוב			8,962.52 מ״ר

כפי שצוין לעיל, סך השטח אקו׳ לחיוב הינו זהה בשני מצבי התכנון.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

10.2.3.4 הכרעה

כמוסבר בסעיף 10.1.3.4 חיוב ההשבחה נערך עבור הבקשה להיתר בניה.

מכיוון שמכסת השטחים העיקריים המותרים נוצלה גם לשימושים סחירים אחרים (מרפסות), אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש לקחתם בחשבון בתחשיב תוך הפעלת מקדם מרפסת – 0.5.

באשר למבואה המקורה – מדובר בשטח לא סחיר אשר מגולם בשווי מ"ר אקו' וע"כ לא נלקח בחשבון התחשיב.

מגורים -	8,711.40 מ"ר
מרפסות לפי תב"ע -	975.28 מ"ר
מרפסות קונזוליות מעבר לזכויות -	378.35 מ"ר
מרפסת גג מקורה -	25.17 מ"ר
סה"כ -	10,090 מ"ר

10.2.4 מסד נתונים וערכי שווי

10.2.4.1 שמאי המשיבה

א. עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות במתחם "כנרת", בסמוך למועד הקובע, מתוך מאגר המידע של רשות מיסוי מקרקעין:

תאריך	גו"ח	שנת בניה	חד'	קומה	שטח במ"ר	תמורה ב ₪	תמורה למ"ר ב ₪
17/3/2019	7655/313	2019 2022	3	8/10	80	2,085,000	26,063
11/3/2019			3	8/10	80	2,070,000	25,875
11/3/2019			3	6/10	80	2,030,000	25,375
12/12/2018			3	4/10	80	2,029,999	25,375
11/12/2018			3	6/10	80	2,003,666	25,046
7/11/2018			4	7/10	98	2,525,000	25,765

ב. להלן עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בשכונת "נווה זמר", בסמוך למועד הקובע, מתוך מאגר המידע של רשות מיסוי מקרקעין:

תאריך	גו"ח	שנת בניה	חד'	קומה	שטח במ"ר	תמורה ב ₪	תמורה למ"ר ב ₪
25/2/2019	7661/401	2019	4	2/6	93	2,365,000	25,430
25/2/2019	7661/234	2018	6	4/5	145	3,635,803	25,075
21/2/2019	7661/215	2018	5	2/6	118	2,830,000	23,983
20/2/2019	7661/174	2018	5	3/6	122	2,825,000	23,156
14/2/2019	7661/122	2017	4	3/7	95	2,400,000	25,263
13/2/2019	7661/815	2018	5	0/6	118	3,225,000	27,331
11/2/2019	7661/282	2019	4	1/6	94	2,300,000	24,468
10/2/2019	7661/983	2018	5	1/6	124	2,750,000	22,177

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

תאריך	גו״ח	שנת בניה	חד׳	קומה	שטח במ״ר	תמורה ב ₪	תמורה למ״ר ב ₪
7/2/2019	7661/201	2019	5	5/8	124	2,850,000	22,984
6/2/2019	7661/383	2018	6	6/6	155	3,580,000	23,097
6/2/2019	7661/681	2019	4	4/6	92	2,370,000	25,761
3/2/2019	7661/301	2019	4	3/6	93	2,300,000	24,731
3/2/2019	7661/1010	2019	4	4/8	93	2,350,000	25,269
31/1/2019	7661/1558	2019	5	2/7	128	2,956,000	23,094
28/1/2019	7661/447	2018	5	4/6	135	2,830,000	20,963
28/1/2019	7661/1083	2018	4	3/6	120	2,409,999	20,083
24/1/2019	7661/547	2017	5	2/6	136	3,000,000	22,059
24/1/2019	7661/276	2018	5	1/5	130	3,270,803	25,160
17/1/2019	7661/2878	2018	5	6/7	158	3,809,999	24,114
17/1/2019	7661/476	2019	6	2/5	138	2,903,803	21,042
8/1/2019	7661/1658	2019	5	1/7	128	2,860,000	22,344
6/1/2019	7661/641	2014	6	2/5	139	2,950,000	21,223
31/12/2018	7661/1458	2019	5	5/7	128	3,195,000	24,961
25/12/2018	7661/234	2018	6	3/6	141	3,555,803	25,218
25/12/2018	7661/147	2018	4	3/8	92	2,300,000	25,000
13/12/2018	7661/101	2019	6	0/6	173	4,100,000	23,699
11/12/2018	7661/282	2018	5	4/6	121	2,790,000	23,058
5/12/2018	7661/558	2019	5	4/7	128	2,956,000	23,094

מסקנה

מניתוח הנתונים לעיל מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע למגורים בסך של כ- 24,000 ₪, בניכוי מע״מ 17%, יזמות 18% ועלויות בניה של 8,500 ₪/למ״ר, מתקבל שווי קרקע למ״ר מבונה בסך של 8,900 ₪.

10.2.4.2 <u>שמאי המבקשת</u>

כמפורט בסעיף 10.1.4.2 שווי מ״ר מבונה פלדלת, מגלם מרפסת, המבוסס על שומות מכריעות תוך ביצוע התאמות נדרשות, מוערך בגבולות 7,000 ₪ למועד קובע 31,3/2018 ובהתאמה לזמן 7,400 ₪/מ״ר למועד הקובע 1/2/2019.

10.2.4.3 <u>הכרעה</u>

בהתאם לסעיף 10.1.4.4, על בסיס מסד הנתונים ותחשיבי החילוץ ולאחר הפרדת הנתונים למועדים השונים לא נמצא הבדל בשווי למ״ר מבונה ממוצע בין אם למועד הקובע 3/2018 או למועד הקובע 2/2019, וע״כ הנני מעריכה את השווי למ״ר מבונה אקו׳ נכון למועד 1/2/2019 לפי 8,000 ₪.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

10.2.5 תחשיב ההשבחה

10.2.5.1 שמאי המשיבה

מצב חדש	
מהות	ערך
סה"כ שטח פלדלת מגרש 1	10,244 מ"ר
בניכוי שטחי ממ"דים	(1,080 מ"ר) -
סה"כ שטח לחיוב	9,164 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,900
שווי ביניים	₪ 81,559,600
ניכוי עלויות הריסה (300 ₪ X 2,120 מ"ר בנוי)	(636,000 ₪) -
שווי מצב חדש	₪ 80,923,600

מצב קודם	
מהות	ערך
סה"כ שטח פלדלת מגרש 1	10,244 מ"ר
בניכוי שטחי ממ"דים	(1,080 מ"ר) -
סה"כ שטח לחיוב	9,164 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,900
שווי ביניים	₪ 81,559,600
דחייה להסדרת תכנונית + היטל השבחה צפוי	0.8020
ניכוי עלויות הריסה (300 ₪ X 2,120 מ"ר בנוי)	(636,000 ₪) -
שווי מצב קודם	₪ 64,774,799

השבחה	
מצב חדש	₪ 80,923,600
מצב קודם	₪ 64,774,799
השבחה	₪ 16,148,801

10.2.5.1 שמאי המבקשת

מצב קודם		
שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה[28]	סה"כ
9,144	₪ 7,000	₪ 64,010,000
הפחתה לדחייה ולזמינות		(5,210,000 ₪)
שווי בניכוי דחייה		₪ 58,800,000

[28] שווי מ"ר מבונה 7,400 ₪, בהפחתת גורם הפרעה של כ- 5%.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

מצב חדש		
שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה[29]	סה"כ
8,727	₪ 7,000	₪ 61,090,000

השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 61,090,000
שווי מצב קודם	₪ 58,800,000
השבחה	₪ 2,290,000

10.2.5.2 <u>הכרעה</u>

מצב קודם – בהתאם למבוקש בהיתר			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ ב- מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בהיתר	8,711.40	1	8,711
מרפסות מבוקשות כלולות בעיקרי	1,378.80	0.5	689
סה"כ שטח אקו'			9,401
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 8,000
סה"כ שווי לפני דחייה			₪ 75,206,400
מקדם דחייה עד להסדרה תכנונית (2 שנים, 6%)			0.889996
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 66,933,428

מצב חדש – בהתאם למבוקש בהיתר			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי מבוקש בהיתר	8,711.40	1	8,711
מרפסות מבוקשות כלולות בעיקרי	1,378.80	0.5	689
סה"כ שטח אקו'			9,401
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 8,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 75,206,400

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 75,206,400
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 66,933,428
השבחה	₪ 8,272,972

[29] שווי מ"ר מבונה 7,400 ₪, בהפחתת גורם הפרעה של כ- 5%.

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

תאריך: 28/12/2023

מס תיק-פניה: 219-182-2023

11. הכרעה

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

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
416-0568519	31/3/2018	₪ 3,033,437	₪ 1,516,718
416-0559286	1/2/2019	₪ 8,272,972	₪ 4,136,485

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין



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