תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

לכבוד:

מר שלהוב ג'ורג'

באמצעות השמאי ערן משה בנטל

דוא"ל: eran@bbre.co.il

באמצעות עו"ד סיזאר דניאל

דוא"ל: caezar@komissar.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

באמצעות השמאית מיכל וייס וינברגר

דוא"ל: michal.weiss.w@gmail.com

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רחוב עבאס 72, חיפה

גוש: 10913, חלקה: 87

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 מידע מוקדם.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 22/3/2012- 15 יום מיום אישור תוכנית חפ/229/ה/5
- ✓ 4/2/2023 15 יום מיום אישור תוכנית חפ/2521 (304-0707869)

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 24/2/2025 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 1/9/2025 ללא נוכחות הצדדים.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאית המשיבה

- ✓ תגובת המשיבה באמצעות השמאית מיכל וייס מיום 10/2/2025.
- ✓ פלט משע"מ עבור עסקה בחלקה 14 בגוש 11196.
- ✓ פלט משע"מ עבור עסקה בחלקה 4 בגוש 11658.
- ✓ פלט משע"מ עבור עסקה בחלקה 5 בגוש 12511.
- ✓ פלט עסקאות השוואה מאתר שע"מ.
- ✓ חוות דעת תכנונית לעניין סוגיית המרתפים ברחוב עבאס 72 מיום 26/2/2025 מאת רותי רפופורט מנהלת אגף תכנון עיר + נספח א' - ערר 8016/1024 בתים משותפים בגוש 10911 חיפה בע"מ נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה.
- ✓ שומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף מיום 18/4/2024 לנכס הממוקם ברחוב תל מאנה 10, גו"ח 10779/43, חיפה.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקש

- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית שנערכה ע"י השמאית מיכל וייס מיום 7/11/2024.
- ✓ שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי ערן בנטל ממשרד בנטל – בירמן מיום 13/1/2025.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת ועדה לתכנון ובניה חיפה בגין תוכנית חפ/229/י/5 מיום 28/11/2024.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת ועדה לתכנון ובניה חיפה בגין תוכנית חפ/2521 מיום 28/11/2024.
- ✓ שאלה 14 – מחקר דלפי.
- ✓ מחקר עלויות בניה פז כלכלה והנדסה מהדורה 2015-9.
- ✓ נסח טאבו עבור חלקה 87 בגוש 10913 מיום 17/11/2024.
- ✓ צו בית משותף הבישוף חג'אר 1,3,5, חיפה.
- ✓ שומות מכריעות:
  - מגרשים 101-102, כרמל מערבי, רח' דרך הים, גוש 10911 חלקות 56-2 של השמאית לילך בן פורת.
  - רחוב מרגלית 15 גוש 10766 חלקה 67 של השמאי ארז כהן – לעניין דחייה לגיל מבנה.
  - רחוב הפועל 9, שיכון ותיקים בת ים של השמאית נורית ג'רבי – לעניין מקדם צמוד קרקע.
  - רחוב בעל שם טוב 30, רחובות של השמאי יעקב פז – לעניין מקדם צמוד קרקע.
  - רחוב אל צלעה שכ' ערב א סוואחרה, ירושלים של השמאי ברזילי בועז – לעניין טופוגרפיה.
  - רחוב ביכורים 1-3, חיפה של השמאי עאטף עאלם – לעניין טופוגרפיה.
  - סמטת אל טהרה, שועפאת, מזרח ירושלים של השמאי יעקב פז – לעניין טופוגרפיה.
- ✓ פלט עסקאות השוואה לחניות.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

4. פרטי המקרקעין

גוש:	10913
חלקה:	87
שטח חלקה רשום:	1,225 מ״ר
מגרש:	101 - ע״פ חפ/2521
שטח המגרש:	1,032 מ״ר
כתובת:	עבאס 72, חיפה
מהות הנכס:	קרקע ועליה מבנה מגורים ותיק
סוג המימוש:	מידע מוקדם

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה מגרש 101 הידוע כחלק מחלקה 87 בגוש 10913, הממוקם ברחוב עבאס 72, חיפה.
שכונת עבאס הינה שכונה ותיקה הממוקמת במורדות הצפוניים של הכרמל, סמוך למרכז העיר.
השכונה נחשבת לאחת מהשכונות הערביות המרכזיות בחיפה.
השכונה קרויה על שם רחוב עבאס, שהוא הרחוב המרכזי שעובר בה.
השכונה קרובה למרכזי תרבות ובילוי בחיפה, כמו הגנים הבהאיים, המושבה הגרמנית ומרכז הכרמל.
רחוב עבאס מתחיל בהתפצלות משדרות הציונות במזרח ומסתיים ללא מוצא במערב.
הטופוגרפיה בסביבה בשיפוע יורד לכיוון צפון מזרח.
הסביבה מאופיינת במבנים בני 2-3 קומות בצפיפות בינונית לצד בניה רוויה.

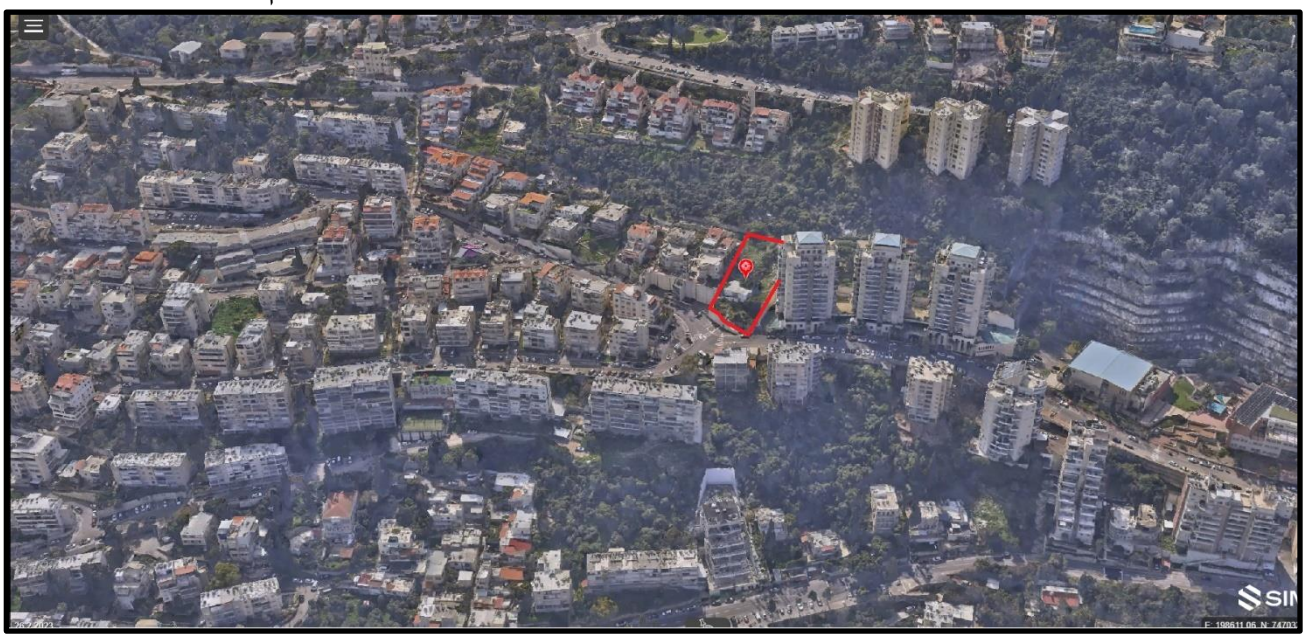
5.2 תיאור הנכס

מגרש 101 בשטח של 1,032 מ״ר, בעל טופוגרפיה משופעת בחלקו הדרומי/מערבי.
צורת המגרש רגולרית כמלבנית.
על החלקה קיים בית ותיק בשטח של כ- 130 מ״ר, הגישה לבית מגרם מדרגות ממפלס הרחוב.
גבולות החלקה:
צפון/מזרח – רחוב עבאס
דרום/מערב – חלקה 86 עליה בנוי מבנה מגורים, וחלקה 80 המהווה - שטח הררי טבעי.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024



סימון חלקה 87 בגוש 10913 על רקע צילום אוויר - מתוך אתר SIMPLEX (לא מוצפן)

6. מצב משפטי

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 27/11/2024 רשומות הזכויות בחלקה 87 בגוש 10913 ע"ש: שלהוב ג'ורג' – בשלמות

שטח החלקה הרשום: 1,225 מ"ר.

הערות:

הערה מיום 2/8/2020 בהתאם לשטר מס' 38711/2020/1 נרשמה הערה בדבר עתיקות (י.פ. מס' 9005 מיום 27/7/2020 עמודים 7495-7570).

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
חפ/143	הכניסה לקבר עבאס	17/10/1935	543
חפ/853/א	המורדות הצפוניים של הכרמל	24/7/1958	613
חפ/718/א	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'	25/9/1969	1554
חפ/229/ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורים המאושרים למגורים	2/2/1984	3021
חפ/229/י	אופן חישוב שטח הבניה למגורים	17/9/1987	3484
חפ/229/י/1	חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	14/3/1994	4201
חפ/1400/יב	מבנים במרווחים	21/4/1996	4402
חפ/1400/שש	שטחי שירות ופטורים	30/3/1997	4508
חפ/מק/1400/תט	תחנות טרנספורמציה	26/6/1977	4536
חפ/1400/יב/1	בניה במרווחים – תיקון 1	8/3/1998	4626
חפ/מק/1400/גב	גובה בניינים	26/6/2000	4896
חפ/מק/229/י/2	גזוזטראות	27/10/2003	5232
חפ/מק/1400/יב/4	גגונים	29/4/2004	5293
חפ/229/ה/1	שטח בניה במגרש בין הדרכים	29/3/2005	5384
חפ/מק/1400/פמ	פרגולות משולב	28/2/2006	5501

7.1.1 <u>סיכום זכויות מצב תכנוני הקודם</u>

<u>יעוד החלקה –</u> "מגורים א", בחזית החלקה רצועה לדרך

<u>זכויות בניה באזור מגורים א':</u>

שטח עיקרי - 38.5% משטח המגרש נטו לפי חפ/229 ה' (מגרש פינתי)

שטחי שירות - אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים יהיו ע"פ תוכנית חפ/229/י על שינוייה ועדכוניה.

קומות - 2 מעל קומת מסד[1]

<u>אופן חישוב שטחי הבניה:</u>

חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למגורים התבצע עפ"י תוכניות: חפ/229/י, חפ/229/י/1, חם/229/י/2 והחלטות הוועדה המקומית בישיבתה מס' 13 מיום 13/7/1994 וישיבתה מס' 44 מיום 5/9/1995

בהתאם לסעיף 5ה' לתוכנית חפ/229/י ניתן לבנות **מחסן** אחד לדירה שלא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה ובתנאי:

- יהיה צמוד לדירה מבחינת רישום.

[1] גובה המסד לא יעלה על 170 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעית

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

- יהיה בקומת הקרקע, או קומת עמודים, או קומת מסד, או מבנה חוץ, במקום שהתוכנית החלה על המקום מתירה זאת. אולם לא יהיה בקיר משותף עם דירה.
- גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה.
- שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

בהתאם לסעיף 5יא לתוכנית חפ/229/י - ניתן לבנות את השטחים הבאים שלא ייכללו בחישוב אחוזי הבניה ובתנאי:

- 12 מ"ר מתוך שטח חדר מדרגות המשותף לשתי דירות או יותר.
- 8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה.
- שטח חדר מדרגות בקומת עמודים או בקומת מסד שאינן כלולות בשטח הבנייה, כולל משטח כניסה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים מן המדרגות עד לדלת הכניסה, במקרה של חדר מדרגות סגור.

בהתאם לסעיף 5 יח' לתוכנית חפ/229/י - שטחי **עליית הגג** או חלק ממנה או יציע בתחומה שיתקיימו בו התנאים הבאים לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה:

- עליית הגג נמצאת מעל הקומה העליונה בבניין.
- כל גג הבניין יהיה משופע בשיפוע רצוף ואחיד ויהיה מחופה ברעפים.
- לעליית הגג לא יהיו קירות חיצוניים אנכיים, אלא בגמלונים ובמגרעות.
- הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לקודקוד הגג (מדוד מבחוץ), של החלק הפטור מחישוב שטח הבניה, אינו עולה על 5.3 מ'. שטח עליית הגג בו הגובה עולה על 5.3 מ' יהיה כלול בשטח הבניה.
- גובה הקומה שמתחת עליית הגג לא יעלה על 2.6 מ' מדוד מרצפה לתקרה.

הערה: כאשר הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לפסגת עליית הגג עולה על 6 מ' (מדוד ומבחוץ) ייחשב הדבר לקומה נוספת בבניין.

בהתאם לסעיף 5 כב' לתוכנית חפ/229/י –

חדר מרתף שאינו כלול במניין הקומות, ושיתקיימו בו התנאים הבאים, לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה:

- בניין בן 4 דירות ומעלה יהיה משותף לכל הדיירים וישמש את כולם, לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.
- שטחו לא יעלה על 10% משטח הבנייה המותר בבניין ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר.
- גובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה.
- גובה תקרתו מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מבניהן) לא יעלה בשום מקום על 0.8 מטר.
- תירשם הערת אזהרה לגבי רישום בעלות משותפת ולגבי ייעודו לשימוש דיירי הבניין כאמור בסעיף קטן 2 ואי שימוש בו למטרות רווח.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

7.2 מצב חדש:

7.2.1 להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
חפ/229/1/5	שטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים	7/3/2012	6388
304-0447052	חפ/1400/שש/1 שטחי שירות בבניה שלא מגורים	22/2/2019	8106
חפ/2000	תוכנית מתאר כוללנית חיפה	5/3/2019	8137
תמא/1	תוכנית מתאר ארצית	12/2/2020	8688
304-0707869 (חפ/2521)	חפ/2521- מגורים ומסחר ברח' עבאס 72, חיפה	20/1/2023	11044
תתל/80/א	תתל/80/א – תוכנית לתשתית לאומית שדה תעופה חיפה	16/1/2024	12006

7.2.2 תוכנית חפ/229/י/5 פורסמה למתן תוקף בתאריך 7/3/2012

מטרות התכנית:

א. שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה לתקנות הארציות לחישוב שטחים.

ב. עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את "החזית החמישית".

ג. תוספת שטח בניה למרתפים.

ד. תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת שטחי שירות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה לתקנות הארציות לחישוב שטחים.

ב. קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי השירות.

ג. תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה למרתפים.

ד. תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בניה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת בתחום רגלי מרחב מוגן דירתי בכפוף לתנאים הקבועים בתכנית.

ה. שטח בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות.

ו. מחסן דירתי - קביעת שטח מקס', כמות מקס' לדירה ותנאים לבניית המחסן.

ז. תנאים לניצול זכויות בעליית גג.

ח. תנאים לניצול זכויות במרתפים.

שטח בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות:

חישוב שטח הבניה (עיקרי ושירות) ייעשה בהתאם לתקנות הארציות לחישוב שטחים בכפוף לתנאים המצטברים הבאים –

בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השירות ליח"ד לא יעלה על 45 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השירות הקבועים בתקנות הארציות לחישוב שטחים בכפוף לתנאים בסעיפים 4.1.2 (ה – ט) לתכנית.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

בנוסף לשטח זה, יהיה ניתן להתיר גם את השטחים המפורטים להלן:

א. שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות גישה ומעברים, בכפוף לתכנית הנדסית ולתנאים במגרש ובכפוף לסעיף 4.1.2 (ג).

ב. שטח שירות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המרבי של הבניין במגרש ובכפוף לסעיף 4.1.2 (ד).

ג. שטח עיקרי או שירות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר. שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר. הכל בכפוף לסעיף 4.1.2 (י)

ד. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים) הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יח"ד חדשה הכוללת עליית גג ובכפוף לסעיף 4.1.2 (יא).

<u>מרפסות</u>:

בתחום תוכניות שהופקדו לפני 01/01/2010 ותכניות בסמכות ועדה מקומית שהופקדו אחרי מועד זה, שטח הגזוזטרה יחושב עפ"י תקנות התכנון והבנייה על תיקוניהן.

בתחום תוכניות שהופקדו לאחר ה- 01/01/2010 (שאינן בסמכות ועדה מקומית), חישוב שטח הבניה יהיה לפי הוראות התכנית המאושרת.

<u>מחסנים דירתיים</u>:

שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שירות בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

א. יותר מחסן אחד לדירה.

ב. שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר נטו.

ג. למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.

<u>עליות גג</u>:

ניצול זכויות הבניה בעליית הגג בהתאם לסעיף 3 ד' לעיל יהיה בכפוף לתנאים הבאים:

א. התכנית המאושרת החלה על המגרש כפופה לתכנית חפ/229/י ואינה אוסרת עליית גג.

ב. השטח האמור לעיל לא יהווה דירה נפרדת.

ג. הכניסה לעליית הגג תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת.

ד. גובה עליית הגג מדוד מבפנים בכל חתך וחתך לא יעלה על 6 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה בהתאם לתרשים מס' 1 בתכנית.

ה. במידה והגובה יעלה על הגבהים המצוינים בתקנון התכנית, תחשב עליית הגג כקומה נוספת.

<u>מרתפים</u>:

ניצול זכויות הבניה למרתפים בהתאם לסעיף 3 ג' לעיל יהיה בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

א. מרתף יחושב כשטח עיקרי או שירות על פי השימוש שנקבע בהיתר.

ב. גובהו לא יעלה על 2.40 מ' מפני רצפה לתחתית תקרה.

ג. גובה תחתית תקרתו לא יעלה בשום מקום על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מבניהן).

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

ד. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד, במרתף פרטי הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה שייך המרתף. במרתף משותף הכניסה תהיה באמצעות גרם המדרגות המשותף בבניין.

ה. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.

ו. על שטח מרתפים משותפים יחולו בנוסף ההוראות הבאות:

- מספר יחידות הדיור בבניין לא יפחת מ- 4.
- המרתף יהיה משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.
- מתן היתר בניה למרתף מותנה ברישום הערה על פי תקנה 27 כי בעת רישום הבית המשותף יירשם המרתף בספרי המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ולא יהיה בו שימוש למטרות רווח.

7.2.3 <u>תוכנית חפ/2521 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 20/1/2023</u>

תוכנית נקודתית לנכס שבנדון המסווגת אותו כמגרש 101 בשטח של 1,032 מ״ר ביעוד מגורים.

מטרת התוכנית – הקמת מבנה מגורים בבניה רוויה.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

- תוספת זכויות בניה לצורך הקמת מבנה מגורים בגובה משתנה 7 קומות + 2 קומות חניה.
- תוספת יח״ד לסך של 18 יח״ד בגדלים משתנים עם דירוג חלקי כולל חדרים לשימוש משותף ושתי קומות חניה.
- תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם.
- בניית 2 קומות חניה עיליות לשירות הדיירים.
- הקצאת כ 10 מטר בחזית הבניין לשימוש ציבורי בזיקת הנאה לצמיתות.
- הריסת מבנה קיים.

<u>שימושים מותרים באזור מגורים:</u>

מגורים, מסחר, שטחים משותפים (כגון: מועדון, חדר כושר וכדומה), וחניה

<u>זכויות בניה:</u>

מגרש -	101
שטח בניה עיקרי למגורים -	1,650 מ״ר
שטחי שירות למגורים[2] -	400 מ״ר
שטח בניה עיקרי למסחר -	100 מ״ר
שטח שירות למסחר -	50 מ״ר
שטחי בניה לחניון מעל לכניסה הקובעת -	1,400 מ״ר
תכסית -	80%

[2] אופן חלוקת שטחי השירות יהיה ע״פ תוכנית חפ/229/ר/5 מתוכם יותרו 100 מ״ר לשימושים משותפים.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

מס' יח"ד -	18 יח"ד
מס' קומות מותר -	9 קומות מעל לכניסה הקובעת[3]
קווי בנין [4]-	בהתאם לתשריט

7.3 <u>רישוי</u>

היתר בניה מס' 3172/36 מיום 30/7/1937 לפיו הותר הקמת בניין מגורים בשטח של 244 מ"ר + 26 מ"ר מרפסות.

היתר בניה מס' A3172/36 מיום 20/6/1947 לפיו הותרה תוספת לבניין קיים, סה"כ שטח הבית הינו 213 מ"ר.

<u>הערה</u>

בהתאם לנצפה בשטח, בפועל בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ- 130 מ"ר.

8. <u>שומות הצדדים</u>

להלן סיכום שומות הצדדים עקב אישורן של התוכניות המפורטת להלן לצורך מידע מוקדם:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
חפ/229/ו/5	22/3/2012	₪ 77,600	₪ 43,301
חפ/2521	4/2/2023	₪ 6,726,270	₪ 1,686,827

[3] מעל קומה שישית ממפלס רחוב עבאס תהייה נסיגה של 3 מ' לפחות מהחזית, באופן שמספר הקומות בהן יהיו שימושים עיקריים בכל חתך וחזית לא יעלה על 6 קומות.

[4] קווי בניין לתת קרקע – 0 מ'

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 השבחה בגין אישור תוכנית חפ/229/י/5

9.1.1 שמאית המשיבה

9.1.1.1 מהות ההשבחה

תוכנית חפ/229/י/5 מגדילה את זכויות הבניה ואפשרויות הבינוי ובכך משביחה את החלקה

במצב הקודם

ע"פ התוכניות החלות ניתן לבנות בנכס כלהלן:

ניתן לבנות כ- 407.5 מ"ר.

בנוסף לכך, מותרים ע"פ תוכנית חפ/229/י שטחים כלהלן:

עליית גג 28 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה בהתחשב במגבלות הגובה בתוכנית, מחסן דירתי 6 מ"ר לכל דירה, מרתף משותף כ – 60 מ"ר.

השימוש המיטבי בחלקה הינו ל - 5 יח"ד.

מצב חדש

תוכנית חפ/229/י/5 מאפשרת תוספת שטחי שירות לחדר מדרגות ובכך "מפנה" שטחים עיקריים.

שטח השירות לניוד הינו 12 מ"ר לקומה, כפול 2 קומות, קרי 24 מ"ר, בניכוי חדר מדרגות אחד כ- 12 מ"ר, סה"כ לחיוב בגין רכיב זה 12 מ"ר.

התוכנית מגדילה שטחי מחסנים דירתיים מ- 6 מ"ר ל - 8 מ"ר ומגדילה את השטח האפשרי למבואה.

תוספת השטח למחסנים הינה כ- 10 מ"ר[5].

בנוסף, התוכנית מוסיפה זכויות למרתפים בשטח של עד כ- 60 מ"ר ליח"ד לשימוש עיקרי.

בהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע, עולה כי מרכיב ההשבחה בגין תוספת האפשרות למרתפים פרטיים זניח.

כמו כן, התכנית מאפשרת בניית עליות גג בשטח של כ 45 מ"ר ליח"ד בקומה עליונה.

נלקח בחשבון שטח לזיכוי עליות גג במצב קודם של כ- 28 מ"ר ליח"ד, קרי תוספת 17 מ"ר עליית גג ליח"ד ל- 2 יח"ד, סה"כ תוספת שטח של כ – 34 מ"ר.

9.1.1.2 מרתפים

בתחשיב השומה אין חיוב בגין המרתפים מכיוון שלא קיימת היתכנות כלכלית לכך.

לראייה גם בתוכנית החדשה בחר היזם שלא לבנות מרתפים.

ככל שיקבע כי במדרגה הבאה במצב הקודם יש לכלול את קומת המרתפים, הרי שיש לחייב בגין קומת המרתפים גם במדרגה זו.

[5] 2 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: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.1.1.3 דחייה למימוש הזכויות

שמאי המבקש טוען כי יש לקחת בחשבון דחייה למימוש הזכויות מכוח תוכנית זו.

הנכס כולל בית חד משפחתי קטן, בשטח של כ־130 מ״ר ובנוסף קומת מסד חלקית.

המבנה נבנה בתחילת המאה הקודמת, ובמועד הקובע לתוכנית היה כבן 75 שנים וסיים את חייו הכלכליים. לנוכח גודלו המצומצם, מצבו ונטישתו, אין הצדקה לשימורו ואין מקום להענקת מקדם דחייה.

בהתייחס לשומתו של השמאי המכריע ארז כהן ברחוב מרגלית המקרה איננו דומה לעייננו, שם מדובר במבנה בן 3 קומות הכולל 6 יח״ד. במקרה כזה, אני מסכימה כי אכן יש מקום לדחייה לזכויות הבניה וכי המבנה עדיין נותן תרומה כלשהי לקרקע. אולם כאמור, לא כך המקרה בעניינו.

9.1.1.4 מסד נתונים וערכי שווי

א) עסקאות השוואה בדירות מגורים בסביבה ממאגר מס שבח נכון למועד הקובע 22/3/2012:

מס'	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח דירה במ״ר	שנת בניה	קומה	מתוך	מחיר עסקה ב ₪	מחיר למ״ר ב ₪
2	29/2/2013	10913/88	הבישוף חגאר 1	80	2001	12	13	₪ 725,000	₪ 9,063
3	17/2/2012	10913/88	הבישוף חגאר 3	100	2002	13	13	₪ 1,290,000	₪ 12,900
4	18/1/2012	10913/88	הבישוף חגאר 1	100	2002	10	12	₪ 1,000,000	₪ 10,000
5	21/11/2011	10913/88	הבישוף חגאר 1	120	1998	13	13	₪ 1,300,000	₪ 10,833
6	7/9/2011	10913/88	הבישוף חגאר 2	100	2000	8	13	₪ 1,000,000	₪ 10,000
8	4/7/2011	10913/88	הבישוף חגאר 1	80	2000	11	12	₪ 700,000	₪ 8,750
9	1/7/2011	10913/88	הבישוף חגאר 3	80	2002	8	13	₪ 840,000	₪ 10,500
11	18/5/2011	10913/188/72	הבישוף חגאר 3	84	2002	7	14	₪ 720,000	₪ 8,571
12	30/3/2011	10913/188/11	הבישוף חגאר 5	90	2005	6	13	₪ 925,000	₪ 10,278
13	4/2/2011	10913/188/69	הבישוף חגאר 3	90	20000	7	13	₪ 767,000	₪ 8,522
ממוצע ללא עסקאות קיצון									₪ 9,613
בהתאמה לגודל דירות בנכס הנדון									0.9
שווי מ״ר בנוי									₪ 8,652

חילוץ שווי מ״ר מבונה למגורים	
שווי בנוי	₪ 8,652
בחילוץ מע״מ 16%	₪ 7,458
בחילוץ רווח יזמי 18%	₪ 6,321
תרומת מחוברים	₪ 4,300
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,021
שווי מ״ר מבונה במעוגל	₪ 2,000

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

<u>הערות למסד הנתונים:</u>

- הנתונים לעיל הינם בפרויקט המגורים הבנוי על חלקה 188 הסמוכה לנכס הנדון.
- הפרויקט הוקם בתחילת שנות ה 2000.
- בבחינת שטחי הבניה המדווחים עולה כי השטח כולל את המחסן הדירתי הממוקם בקומה ראשונה של הבניין.
- ניתן לראות כי רוב העסקאות אינן כוללות זיהוי של תת חלקה הרשומה.
- בבחינה של תשריט הבית המשותף מצאתי כי כל דירה כוללת מחסן מרפסת וחניה אחת.
- בעסקאות 11-13 אשר מדווחת עם מס' תתי חלקות, נמצא כי השטח המדווח הינו שטח ברוטו כולל מחסן.
- בבחינת שטחי העסקאות האחרות אל מול שטחי דירות בקומות המתאימות בבניין, נמצא כי ככל הנראה גם בעסקאות אלו מדובר בשטח ברוטו הכולל מחסן.
- הנתונים מצביעים על מחיר למ"ר בנוי כולל המחסן של9,600 ₪.
- בהתאמה לגודל הדירות בנכס, נלקח בחשבון מקדם התאמה של 0.9 על הצד הזהיר, מתקבל סך למ"ר בנוי של כ 8,650 ₪.

ב) <u>שומה מכרעת ברחוב אל מותנבי</u>

בשומה מייעצת של השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא מיום 17/1/2012 נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' ברחוב אלמותנבי 19 נכון למועד 7/9/2010 בסך של כ 1,700 ₪/מ"ר ללא מע"מ.

ג) <u>סיכום</u>

בתחשיב החילוץ לאחר הפחתת מע"מ ורווח יזמי על הצד הזהיר ותרומת המחוברים, מתקבל מחיר למ"ר מבונה אקו' של כ 2,000 ₪.

בשומה המכרעת התקבל שווי מ"ר מבונה של 1,700 ₪ לרחוב סמוך ומועד שנה וחצי לפני המועד הקובע.

לאור האמור, תחשיב ההשבחה יתבסס על שווי של כ 2,000 ₪/מ"ר מבונה אקו'

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.1.1.5 תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מדרגות לניוד	12	1	12
מחסנים דירתיים תוספת שטח	10	0.3	3
עליית גג- תוספת שטח	34	0.7	23.8
סה"כ			38.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,000
השבחה			₪ 77,600

9.1.2 שמאי המבקש

9.1.2.1 מהות ההשבחה

אין מחלוקת לגבי מהות ההשבחה.

9.1.2.2 מרתפים

נכון למועד הקובע אין כדאיות כלכלית לבניית המרתפים וע"כ אני מאמץ את תחשיב השטח האקו' לחיוב שקבעה הוועדה המקומית.

המדרגה הבאה נכונה למועד קובע 2023 שבה קיימת כדאיות כלכלית לבניית קומת המרתף ולכן בתחשיב ההשבחה במצב הקודם נכללו זכויות הבניה בקומת המרתף. תכנון המצב החדש במדרגה הבאה ללא קומת מרתפים לא נובע משיקולים כלכליים אלא משיקולים תכנוניים בשל קיומה של קומת חניה אשר לא מאפשרת בנוסף בניית מרתף.

9.1.2.3 דחייה

יש לבצע דחייה של לפחות 10 שנים בגין המבנה הקיים אשר להערכתי תורם לשווי במצב הקודם נכון לשנת 2012.

המבנה הקיים יכול לשמש למגורים כבית צמוד קרקע בהשקעה סבירה ולפיכך יש להתייחס אליו בחישוב היטל ההשבחה ולגלם מקדם דחייה סביר.

עפ"י הנמסר לי הבית היה מאוכלס ע"י שוכרים עד לפני 18 חודשים.

מהמועד הקובע לתוכנית (שנת 2012) עד כה עברו כ 12 שנים - ניתן להיווכח כי המבנה קיים ולא נהרס עד היום. לאור כך, אני מוצא לנכון לייחס מקדם דחייה זהיר של 10 שנים בלבד.

עוד אציין כי העיר חיפה משופעת במבנים ותיקים אף יותר אשר משמשים למגורים בכל שכונות העיר.

לחיזוק דברי אפנה להחלטה של השמאי המכריע, מר ארז כהן מתאריך 16/2/2020 אשר עסקה במבנה ותיק ברחוב מרגלית 15 בחיפה, גוש 10766 חלקה 67.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

בין היתר החלטתו דנה בתכנית חפ/229/י/5 שם קבע השמאי המכריע מקדם דחייה של 20 שנים וזאת בהתאמה לשומת הוועדה ושומת המשיג. אציין כי השומה המכרעת עוסקת במבנה מגורים ישן שנבנה עפ"י היתר בנייה מס' 6408/29 מאושר מתאריך 16/12/1953 להקמת גדר, ק"ק, א', ב'.

לסיכום - המבנה הקיים על החלקה תורם לשווי במצב הקודם נכון לשנת 2012 ולכן יש לתת מקדם דחייה לפי 10 שנים בריבית של 6% - 0.558.

9.1.2.4 מסד נתונים וערכי שווי

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה – שווי מ"ר מבונה במעוגל הינו 2,000 ₪.

9.1.2.5 תחשיב ההשבחה

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מדרגות לניוד	12	1	12 מ"ר
מחסנים דירתיים תוספת שטח	10	0.3	3 מ"ר
עליות גג תוספת שטח	34	0.7	23.8 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו' לחיוב			38.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,000 ₪
מקדם דחייה ל 10 שנים לפי ריבית של 6%			0.558
סה"כ השבחה			43,301 ₪

9.1.3 הכרעה

9.1.3.1 מהות ההשבחה

להלן סיכום תוספת זכויות הבניה שמקנה התוכנית:

נושא	מצב קודם	מצב חדש	תוספת שטח שמקנה התוכנית	מקדם אקו'
חדר מדרגות	שטח חדר המדרגות נכלל במניין השטחים העיקריים למעט 12 מ"ר אשר לא חושבו במניין שטחי הבניה.	שטח חדר המדרגות מחושב כשטח שירות בסך 12 מ"ר לקומה (ובסה"כ 24 מ"ר) בניכוי 12 מ"ר במצב הקודם, לפיכך קיימת תוספת של 12 מ"ר שטח עיקרי.	12 מ"ר	1
עליית גג	השטח מעל 1.80 מ' בעליית הגג הינו כ- 20	שטח הבניה מעל 1.8 מ' הינו כ- 45 מ"ר ליחידה.	17 מ"ר ליחידה בקומה עליונה	0.7

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

נושא	מצב קודם	מצב חדש	תוספת שטח שמקנה התוכנית	מקדם אקו'
	מ"ר ליח"ד + 8 מ"ר זיכוי (בסה"כ 28 מ"ר ליח"ד).			
מחסן	ניתן לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר	ניתן לבנות מחסן בשטח 8 מ"ר, ולכן התוכנית מוסיפה 2 מ"ר מחסן ליח"ד.	2 מ"ר ליחידה	0.3
מרתפים	לא ניתן היה לבנות מרתפים פרטיים	60 מ"ר ליח"ד בקומת המרתף	60 מ"ר ליחידה המצויה בקומת הקרקע	0.5

אין מחלוקת בין הצדדים כי את ההשבחה יש לחשב לפי 5 יח"ד במבנה כאשר 2 מתוכן בקומה העליונה.

אין מחלוקת בין הצדדים כי נכון למועד הקובע לא קיימת כדאיות כלכלית לבניית מרתפים.

ולפיכך תוספת הבניה שמקנה התוכנית הינה: 12 מ"ר מדרגות

10 מ"ר תוספת למחסנים (2 מ"ר X 5 יח"ד)

34 מ"ר עליית גג (17 מ"ר X 2 יח"ד)

אציין כי 2 הצדדים חישבו את ההשבחה לתוכנית זו עבור 5 יח"ד, בעוד שבמדרגה הבאה שמאי המבקש חישב את המצב הקודם לפי 4 יח"ד.

מכיוון שבמדרגה הבאה מצאתי כי השימוש הטוב והיעיל הינו 5 יח"ד, אז גם במדרגה זו אחשב את ההשבחה לפי 5 יח"ד.

9.1.3.2 <u>מרתפים</u>

מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי נכון למועד הקובע באזור זה אין כדאיות כלכלית לבניית קומת המרתף. מכיוון שהכדאיות הכלכלית נבחנת בכל מועד בנפרד, אין מניעה כי במצב הקודם של המדרגה הבאה (נכון לשנת 2023) יכללו המרתפים.

9.1.3.3 <u>מקדם הדחייה</u>

בעוד ששמאית המשיבה קבעה כי השימוש הטוב והיעיל של הנכס הינו קרקע ריקה וע"כ חישבה את ההשבחה בגין התוכנית ללא דחייה, טוען שמאי המבקש כי נכון למועד הקובע המבנה תורם לשווי וע"כ את מימוש התוכנית הוא דוחה ב- 10 שנים.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

בדיקת השימוש הטוב והיעיל הינה בדיקה כלכלית אשר בוחנת 2 מצבים:

1) קרקע ריקה ופנויה
2) השארת הבינוי הקיים

השימוש הטוב והיעיל הינו פונ' של מספר גורמים, המצב הפיזי של המבנה, אומדני השווי, יתרת זכויות בניה (ככל ויתרת זכויות הבניה גבוהה יותר ביחס לבנוי הקיים קיימת כדאיות כלכלית להריסתו).

על בסיס אומדני השווי המקובלים על ידי 2 הצדדים, תוך הפחתה בגין מצב פיזי של המבנה והתאמה לבינוי צמוד קרקע, נמצא כי נכון למועד הקובע קיימת אדישות בין הריסת המבנה ובין השארת הבינוי הקיים.

לאור זאת הנני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי אין מקום לדחות את מימוש התוכנית ב- 10 שנים.

9.1.3.4 מסד נתונים וערכי שווי

ד) בחינת שווי ומקדמים

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי ערכי השווי והמקדמים האקו' – מקבלת את עמדת הצדדים כלהלן:

שווי מ"ר מבונה - 2,000 ₪

מקדמים: שטח לניוד - 1

מחסנים - 0.3

עליית גג - 0.7

מרתף - 0.5

9.1.3.5 תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מדרגות לניוד	12	1	12 מ"ר
מחסנים דירתיים תוספת שטח	10[6]	0.3	3 מ"ר
עליית גג- תוספת שטח	34[7]	0.7	23.8 מ"ר
סה"כ			38.2 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,000 ₪
השבחה			77,600 ₪

[6] 2 מ"ר לכל יח"ד X 5

[7] ליחידות העליונות

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.2 השבחה בגין אישור תוכנית חפ/2521

9.2.1 מהות ההשבחה

מצב קודם – קרקע ביעוד למגורים לפי ז"ב של 38.5% משטח מגרש של 1,201 מ"ר.

מצב חדש – אישור תב"ע נקודתית חפ/2521 אשר מוסיפה ז"ב, קומות ויח"ד.

שטח עיקרי - 1,650 מ"ר מגורים

100 מ"ר מסחר

שטחי שירות - 400 מ"ר מגורים

50 מ"ר למסחר

בתוספת חניון תת קרקעי בשטח של כ- 1,400 מ"ר

מס יח"ד - 18

מס קומות - 7 קומות מגורים + 2 קומות חניה

9.2.2 בינוי מיטבי במצב קודם ומקדם ההתאמה לבניה צמודת קרקע

9.2.2.1 שמאית המשיבה

א) מס יח"ד המיטבי

הבינוי המיטבי במצב הקודם הינו 5 יח"ד, מתוכן 2 עם עליית גג ללא מרתפים.

בבינוי המוצע ע"י שמאי המבקש מתקבלות דירות מאד גדולות.

שטח הבניה המותר במצב הקודם הינו כ- 450 מ"ר עיקרי, בתוספת מרתפים פרטיים כ 60 מ"ר ליח"ד, עליות גג כ 45 מ"ר ליח"ד, מחסנים וממ"ד לכל יח"ד מתקבל שטח ליח"ד אחת מעל ל- 250 מ"ר. מהבינוי הנפוץ בסביבה ניתן לראות כי לא קיימות דירות גדולות כל כך.

ולכן הבינוי המיטבי במצב קודם הינו ל 5 יח"ד בבניין משותף.

ב) באשר למרתפים

בהתחשב בטופוגרפיה, אין כדאיות בחפירת מרתפים בנכס הנדון, על כן גם לא חויבו מרתפים לא במדרגת ההשבחה הקודמת לתכנית חפ/229/ו/5 המאפשרת מרתפים אלו, ולא במצב הקודם במדרגה זו.

ככל ותחליט השמאית המכריעה כי יש מקום לקחת בחשבון מרתפים במקרה זה, יש לחייב אותם בהיטל השבחה במדרגת ההשבחה הקודמת.

ג) מקדם התאמה לבינוי

מקדם התאמה לבינוי במצב הקודם ביחס למצב החדש הינו 1.15.

אינני מסכימה עם קביעתו של שמאי המבקש כי יש לקחת בחשבון מקדם התאמה לבינוי זה של 1.3 במצב הקודם איננו מדברים על בניה צמודת קרקע.

ההכרעות שהוצגו בשומת המבקש לעניין זה אינן רלוונטיות.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

שומת יעקב פז בגו"ח 3704/359 - בשומה זו קובע השמאי המכריע מקדם התאמה 1.3 מבניה של יח"ד אחת בלבד במגרש ששטחו 738 מ"ר לבניה של 6 יח"ד בבניין משותף. חשוב לציין כי במדרגת ההשבחה הבאה, המגדילה את הצפיפות מ 6 יח"ד ל 12 יח"ד במגרש זה, קובע השמאי המכריע כי אין מקום לכל התאמה !

שומת של נורית ג'רבי בגו"ח 7134/59 - בשומה זו מדובר בבית דו משפחתי. המועד הקובע בשומה של ג'רבי הינו 1982 ולאור מיעוט נתונים מתבססים השמאים על נתוני מקרקעין וערכם והכרעות שונות של שמאים מכריעים. ככל הנראה בשל מיעוט העסקאות נדרשת התאמה לבניה צמודת קרקע.

להערכתי קשה מאוד להסיק משומה מכרעת זו מסקנות לנכס שבעניינו.

גם מחקר דלפי שהוצג אינו רלוונטי, כיוון שבמקרה הנדון מדובר בבניה של 5 יחידות בבינוי מיטבי במצב הקודם ולא בנייה צמודת קרקע.

בשומתי לקחתי בחשבון בגישה זהירה מקדם "צפיפות" במצב קודם של 1.15 המבטא את ההשפעה בבינוי בין שני המצבים.

ד) <u>חניה בחזית המגרש</u>

טוען שמאי המבקש כי הבינוי המיטבי הינו 4 יחידות בבניה צמודת קרקע, כאשר החניה בחזית.

ראשית, יובהר כי ועדה מקומית חיפה אינה מאפשרת חניה בניצב לרחוב נכון למועד הקובע. על כן, כל בניה (גם של 3 יחידות נוספות בלבד) הייתה דורשת מהיזם חציבה על מנת ליצור חניות בתחום המגרש בעלות יציאה אחת.

בנוסף, כאמור לעיל, מקדם הראוי לממ"ד הינו 1 כשטח עיקרי.

9.2.2.2 <u>שמאי המבקש</u>

לאחר ביקור בנכס ובסביבתו, הגעתי לכלל דעה כי עפ"י עקרון השימוש הטוב והיעיל (HBU) יש לבחון את שווי הנכס הנדון במצב הקודם לפי האפשרות של הקמת מבנן הכולל 4 יח"ד צמודות קרקע תוך יצירת חניה פתוחה בחזית החלקה כפי שקיים בכל המבנים הסמוכים. לפיכך בחרתי לייחס מקדם התאמה של 1.3 ביחס לעסקאות ההשוואה ממבנה רב הקומות כפי שמוצגות גם בשומת הוועדה. אציין כי בשכונת עבאס הצפופה קיים ביקוש ער לבתים בעלי אפיון פרטי.

<u>לחיזוק דברי אפנה לנתונים והחלטות של שמאים מכריעים להלן:</u>

שם שמאי/ת	גו"ח	כתובת	מקדם
יעקב פז	3704/359	בעש"ט 30, רחובות	1.3 [8]
נורית ג'רבי	7134/59	הפועל 9, בת ים	1.38 [9]

[8] עמ' 22 בגוף ההחלטה

[9] עמ' 28 בגוף ההחלטה

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

בנוסף, בהתאם למחקר דלפי מחודש 2/2017 (עמ' 49 שאלה 14) שפורסם מטעם לשכת שמאי המקרקעין נבחנה השאלה מה המקדם הראוי להתאמה בין שווי מ"ר עיקרי בדירה טיפוסית בבניה רוויה לעומת מ"ר עיקרי בדירה צמודת קרקע (שווי מ"ר אינו מגלם מרכיב חצר). התוצאה התקבלה מקדם 1.2.

9.2.2.3 <u>הכרעה</u>

את הבינוי המיטבי יש לבחון לא רק ע"י חישוב אריתמטי של כלל השטחים המותרים אלא גם לבחון את היתכנות התכנון המוצע במגבלות קווי הבניין וגובה מבנים.

במצב הקודם קווי הבניין הינם: קדמי – 6-9 מ'

צידי – 4 מ'

אחורי – 6 מ'

על בסיס קו בניין קידמי על הצד המקל של 6 מ' מתקבלת תכסית מקסימלית במסגרת קווי הבניין של 505 מ"ר. תכסית זו מחייבת בניית 2 קומות מגורים לכל יח"ד בנוסף למרתף ועליית הגג ובסה"כ 4 קומות ליחידת דיור אחת.

ככל ופריסת השטחים תהיה על פני 2 קומות שוות (בנוסף למרתף ועליית הגג) תתקבל קומה בשטח של קטן (כ- 65 מ"ר). וככל ופריסת השטחים תהיה על פני 2 קומות לא שוות הרי שקומה א' תהיה קטנה מאד ולא תתאפשר בניית עליית הגג.

תכנון המתפרס על פני 4 קומות ליחידה אינו מבוקש כיום וגם לא במועד הקובע בהם קיימת דרישה לדירות שטוחות ללא מדרגות, ולכן ככל שיתוכן כך יש לקבוע מקדם הפחתה בגין פגם תכנוני.

בנוסף מתקבל ע"פ תכנון זה שטח כל יחידה מעל 240 מ"ר וע"כ יש מקום לקבוע מקדם שוליות לשטחים מעל 180 מ"ר. כל הנ"ל מביא למקדמי הפחתה אשר מאיינים מקדם ההתאמה לבית פרטי של 1.3.

אציין כי בבדיקה שערכתי באתר של הוועדה המקומית לא נמצאו בסביבה הקרובה היתרי בניה לפי הבינוי המוצע ע"י שמאי המבקשת, כי אם רובם ע"פ בינוי של מבנה יחיד מדורג הכולל בין 4-5 יח"ד.

לאור זאת הנני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי התכנון המיטבי הינו מבנה בוטיק מדורג ובו 5 יח"ד.

מקדם התאמה בין בינוי מצב חדש (מבנה בן 7 קומות הכולל 18 יח"ד) לבינוי מצב קודם (בניין בוטיק עם צפיפות נמוכה) מוערך על ידי לפי 1.2.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.2.3 עליות גג ומרתפים במצב החדש

9.2.3.1 שמאית המשיבה

בהתאם לחפ/229/י/5 ניתן לבנות עליות גג ומרתפים.

תוכנית חפ/2521 המשביחה אינה מבטלת שטחים מכוח תוכנית חפ/229/י/5

להלן חלק מתקנון התוכנית לעניין יחס לתכניות מאושרות קודמות:

מספר תוכנית	סוג היחס	הערה ליחס	י.פ.	עמוד	תאריך
חפ/229/י/5	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חפ/229/י/5 הוראות תוכנית תחולנה גם על תוכנית זו	6388	2981	7/3/2012

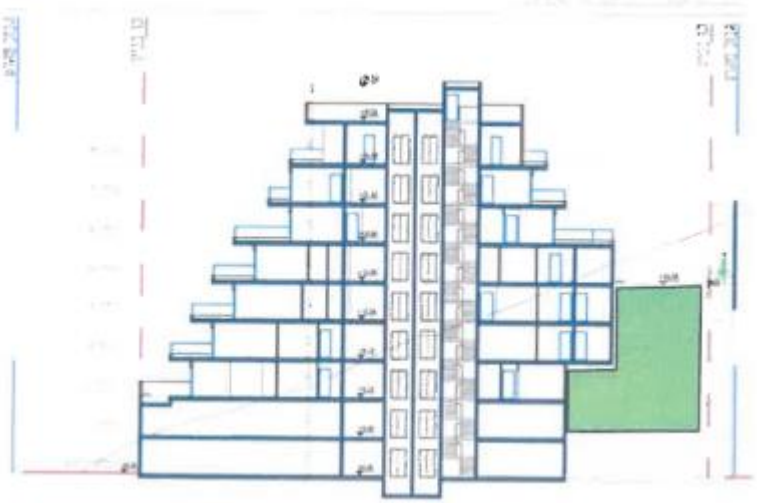
לאור זאת בתחשיב ההשבחה נלקח בחשבון שטח עליית גג בהיקף של 45 מ"ר X 2 דירות = 90 מ"ר.

באשר למרתפים – לא נלקחו בחשבון ב- 2 מצבי התכנון זכויות הבניה בגין בניית המרתפים בשל העדר כלכליות.

בהתאם לחוות דעת תכנונית שנמסרה ע"י מנהלת אגף תכנון העיר הגב' רותי רפופורט, נמסר כי ניתן להקים מרתפים מכוח תכנית חפ/2521 הן מבחינה סטטוטורית והן מעשית.

הטופוגרפיה מהווה קרקע מתאימה ונוחה להקמת מרתפים בחלקה.

מסומן בירוק מיקום סכמתי אפשרי בו ניתן להקים מרתפים במבנה בתחום קווי הבניין. (יובהר כי נספח הבינוי בתב"ע הינו מנחה בלבד ואינו מחייב להציג תכנון מפורט).



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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.2.3.2 שמאי המבקש

אין לקחת בחשבון במצב החדש את שטחי עליות הגג שמקנה תוכנית חפ/229/י/5.

התוכנית המשביחה מחייבת דירוג והנסיגה בקומות העליונות ולפיכך בקומה העליונה ניתן לבנות רק יחידת דיור אחת. כמו כן קיימת מגבלת גובה של 9 קומות אשר לא מאפשרת תוספת קומה של עליות גג.

באשר למרתפים – זכויות הבניה בגין המרתפים נלקחו בחשבון במצב הקודם בלבד עבור 4 קוטג'ים. במצב החדש אין אפשרות לבניית מרתפים.

9.2.3.3 הכרעה

בהתאם לסעיף 1.6 בהוראות התכנית חפ/2521 – תכנית חפ/229/י/5 מופיעה ביחס של כפיפות ולצידה נרשם כי התכנית (חפ/2521) אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י/5 וכן, הוראות תכנית חפ/299/י/5 תחולנה עליה.

המשמעות היא שבמסגרת התכנית הנדונה ניתן לאפשר את כלל הזכויות הנשאבות מכוח תכנית חפ/229/י/5.

באשר לעליות הגג

בהתאם לטבלת זכויות בניה מספר הקומות המותר הינו (קרקע + 8), גובה המבנה עד 31 מ' מעל מפלס הכניסה ולפיכך אין מגבלת גובה לתוספת חדרים על הגג.

מעל הקומה השישית ממפלס רחוב עבאס תהייה נסיגה של 3 מ', לפיכך בבינוי מיטבי בבניה מדורגת, יוותר שטח עיקרי בקומה עליונה עבור יח"ד אחת, ולכן שטח עליית הגג בתחשיב ההשבחה במצב החדש יחושב לפי 45 מ"ר.

באשר למרתפים

מנהלת אגף תכנון עיר הציגה מיקום סכמתי בו ניתן להקים לדעתה מרתפים במבנה.

ככל שיוחלט ע"י היזם לבנות את המרתפים במיקום המוצע ע"י מנהלת האגף הרי מדובר במיקום שעלות הכשרתו גבוהה מתועלתו[10]. וע"כ הנני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי במצב החדש אין יתרון כלכלי לבניית המרתף.

[10] בניגוד למצב הקודם בו השווי למ"ר בנוי גבוה יותר וע"כ קיימת תועלת כלכלית בבניית מרתף.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.2.4 מקדם התאמה לטופוגרפיה ומגבלות סביבתיות

9.2.4.1 שמאית המשיבה

מקדם הפחתה למגבלות 0.9 -

אין מקום למקדם הפחתה 0.9 במצב החדש.

ניתן לראות ע"פ תשריט הבינוי כי הבניין המוצע מנצל את שיפוע הקרקע כך ששתי הקומות התחתונות הינן קומות חניה עיליות (כניסה ממפלס הכביש ועליה קומת חניון נוספת), מעליהן ימוקמו קומות המגורים בצורה מדורגת כך שרוב הדירות נהנות מנוף ואוויר ללא כל מגבלה.

כמו כן, כ- 5 מהדירות בעלות חצרות פרטיות המוצמדות לדירות- מרכיב זה כלל לא הובא בחשבון בשווי הקרקע במצב החדש.

עסקאות ההשוואה הינן בדירות ללא חצרות כמובן, ועל כן במקרה של דירות עם חצרות, יש לקחת בחשבון תוספת תרומה לחצר ובטח לא הפחתה.

9.2.4.2 שמאי המבקש

- אציין כי לאור מיקום הנכס בסמוך לשלושה בתי ספר גדולים, קיימים עמוסי התנועה נרחבים במקום (עד לדרך סטלה מאריס). לפיכך לא ניתן להתחיל עבודות חציבה ובניה לפני השעה 9:00 בבוקר וכן בין השעות 13:00-15:00 (שעות איסוף התלמידים). עובדה אשר מהווה מגבלה משמעותית אותה משקלל כל יזם/ רוכש פוטנציאלי.
- המגרש הנישום מהווה קרקע משופעת מסוג סלע.
- בשל הטופוגרפיה החדה של המגרש ובהנחת מימוש מלא של זכויות הבניה במצב החדש, קיים צורך בחציבה משמעותית בכל שטח המגרש ובהקמת קירות תמך משלושת צידי המגרש.
- הטופוגרפיה בחלקה הינה תלולה וחריגה, להערכתי שיעור השיפוע הינו כ- 20% [11]
- שיפוע בסדר גודל כזה נחשב לחריג ומייקר את עלויות הבניה ומחייב בניה מאסיבית של קירות תמך משלושת צידי החלקה, כאשר בשיא אני מעריך שקיר התמך העורפי מגיע לגובה של 15 מ' וקירות תמך צידיים לאורך גבולות החלקה ייבנו לפי טופוגרפית המגרש [12]
- בנוסף, אין חולק כי במצב החדש טופוגרפיה זו מבטאת קומות "קבורות" במבנה המשפיעות על שווי רוב הדירות.
- לפיכך במצב החדש יש לשקלל את הגורמים הבאים:
  - מגבלת התנועה עקב בתי הספר הסמוכים הינה מגבלה אשר מקשה, מייקרת ומאריכה את הקמת הפרויקט האפשרי בחלקה. להערכתי המקצועית ניתן להקביל מגבלה זו להבדלים הנהוגים בתמחור עבודות קטנות לעומת עבודות "גדולות/סטנדרטיות.
  - עלות עודפת לחציבת כל שטח החלקה והקמת קירות תמך משמעותיים בשלוש חזיתות.

[11] מנספח העצים במסמכי התב"ע ניתן ללמוד שקו הגובה העורפי בחלקה הינו כ 130.4 מ' וקו הגובה בחזית הקרקע הטבעית הינו 108 מ'

[12] ע"פ הבנת שמאי המבקש מתשריט נספח הבינוי המוצע

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

- רוב שטח המבנה המתוכנן פונה לקירות התמך ולבניה קיימת משני צדדיו. ניתן ללמוד זאת מחתכי תשריט הבינוי המוצע ומאופי הבניה הצמודה. עובדה זו בעלת השפעה ישירה על נוף, פרטיות וכיווני אוויר ביחס לעסקאות ההשוואה ממבנה רב קומות סמוך הכולל חשיפה לנוף.
- לא יהיה זה בלתי סביר לייחס מקדם הפחתה זהירה של כ 10% במצב החדש לשווי מ״ר מבונה בגין כל הנ״ל. הפחתה אשר מכמתת בין היתר גם את מרכיב עלויות עודפות עקב טופוגרפיה וגם פחת להגבלות כיווני אוויר, פרטיות ונוף. בהמשך אפרט מספר החלטות של שמאים מכריעים. בהקשר זה אציין כי מקדם של 10% הינו שמרני ולא בטוח שלוקח בחשבון את מגבלות הביצוע עקב הגבלת שעות עבודה לצידו כבד לאור מיקום בתי הספר.

- לצורך חיזוק דבריי להלן סקירה קצרה של נתונים והחלטות של שמאים מכריעים בהקשר הזה:
  - בעמ׳ 55 בדוח של משרד הבינוי שנערך בשיתוף עם משרד פז כלכלה מחודש 9/2015 נבחנה בין היתר השפעת שיפוע קרקע על עלות הבניה ישירה ונקבע כדלקמן:

    שיפוע של עד 6% סטנדרטי

    שיפוע של 6-10% מייקר עלויות בניה

    שיפוע של 10-15% מתבטא בתוספת עלויות בניה בסדר גודל של 8-10%

    להלן החלק הרלוונטי מדו״ח המחקר:

    ״ השפעה של שיפוע הקרקע:

    מניתוח ההשפעה של שיפוע הקרקע על עלות הבניה הישירה המבוסס על ניסיוננו בתמחור פרויקטים למגורים, בשיפועים שונים עולות המסקנות הבאות:

    שיפוע קרקע של עד 6% נחשב כתנאי טופגרפיה נוחים ואינו משפיע על עלות הבניה למ״ר עילי

    התוספת לעלות הבניה למ״ר עילי (לפני רווח ומע״מ) בגין שיפוע בטווח של 6-10% הנה כ 4-6%.

    התוספת לעלות הבניה למ״ר עילי בגין שיפוע בטווח של 10-15% הינה כ – 8-10%. ״

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

- שומות מכריעות – מקדם הפחתה טופוגרפיה:

שם שמאי	תאריך	גו"ח	כתובת	מקדם הפחתה
בועז ברזילי	26/9/2024	31248/1	ירושלים	10%[13]
יעקב פז	8/1/2020	30278-101	ירושלים	10%
עאטף עאלם	10/12/2019	12508/13+14	חיפה	15%[14]

9.2.4.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המבקש מנה מס גורמים אשר לדעתו מפחיתים משווי החלקה במצב החדש וע"כ קבע מקדם הפחתה 0.9 במצב החדש לעומת המצב הקודם.

אני דוחה את מקדם ההפחתה שקבע מהשיקולים הבאים:

א. מיקום המגרש בסמוך לבית הספר דבר אשר מגביל את שעות העבודה – הגבלה זו ככל שקיימת, משפיעה על 2 מצבי התכנון.

ב. קרקע משופעת מסוג סלע – מגבלה זו קיימת ב- 2 מצבי התכנון.

ג. צורך בחציבה משמעותית וצורך בהקמת קירות תמך ב- 3 צידי המגרש – מגבלה הקיימת ב – 2 מצבי התכנון.

ד. שיפוע של 20% - מגבלה זו הקיימת ב – 2 מצבי התכנון.

ה. קומות קבורות – בתכנון המוצג בנספח הבינוי (אשר לא מחייב) ישנן 4 דירות "קבורות" בעלות כיוון אויר אחד (דירות מס 5, 6, 9, 10). מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי לדירות אלה פגם ביחס לעסקאות ההשוואה.

אציין כי מרכיב השיפוע והשפעתו על עלויות הבניה ו/או השפעתו על שווי הדירות (אשר בחלקן "חנוקות") נלקח בחשבון בקביעת השווי למ"ר מבונה, שהרי בחילוץ השווי למ"ר מבונה מעסקאות ההשוואה ניתן מקדם התאמה של 0.9 לנכס הנדון, וע"כ אין מקום לקבוע שוב מקדם התאמה.

בנוסף בחילוץ השווי למ"ר מבונה נלקחו בחשבון עלויות בניה גבוהות המתאימות לקרקע סלע משופעת.

כמו כן מקדם התאמה של 1.2 בין השווי למ"ר במצב החדש לשווי למ"ר במצב הקודם לוקח בחשבון את כל הגורמים המשפיעים שמציין שמאי המבקש. לפיכך כל הפחתה נוספת תהווה כפל הפחתה.

[13] הפחתה המבטאת את עלות הכשרת הקרקע וכלל העבודות הנדרשות (עמ' 45)

[14] תואם את גישת שמאית המשיבה בתיק הנדון, אציין כי מדובר בקרקע מסוג סלע ובטופוגרפיה דומה למגרש הנדון

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.2.5 <u>זכויות בניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם</u>

9.2.5.1 <u>שמאית המשיבה</u>

אין לקחת בחשבון במצב הקודם זכויות לפי תמ"א 38.

ע"פ מסמך המדיניות של הוועדה המקומית חיפה, לבניינים בני קומה אחת כלל לא קיימות זכויות נוספות למעט חיזוק המבנה עצמו והוספה של 25 מ"ר.

להלן קטע מתוך מסמך מדיניות:

"במבנה קיים בן קומה אחת /או 2 קומות אך כולל יח"ד ע"פ היתר (חד משפחתי)- יותר מימוש תמריצי תמ"א 38 של 25 מ"ר (כולל ממ"ד) וזאת לצורך חיזוק המבנה בלבד. לא יותרו תוספת יח"ד וקומות מכח תמ"א 38."

על כן, שתי החלופות שהוצגו בשומת ההשגה כלל לא רלוונטיות.

יתרה מכך, כלל לא ניתן לקחת בחשבון במצב הקודם זכויות מכוח תמ"א 38, וזאת כפי שיובהר להלן:

הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מוקנות לנכס ואינן ודאיות, כפי שנידון ונפסק במקרים רבים. לוועדה המקומית סמכות לאשר או לא את הזכויות מכוח התמ"א, ובהתאם לשיקוליה. לעניין זה אפנה לפס"ד בית משפט העליון עע"מ 5109/20 אברהם שלי נ' ועדת ערר לתכנון ובניה:

" עינינו הרואות, לוועדות התכנון והבניה מוקנה שיקול דעת רחב בבואן להכריע בבקשות למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, ובכלל זאת לעניין היקפן ואופיים של ההטבות התכנוניות שיוענקו במבגרת ההיתר. בבואן להפעיל שיקול דעת זה, עליהן לתת דעתן לשיקולים השונים המתקיימים בנסיבות העניין, ובהתאם להכריע בבקשה שלפניהן. בתוך כך, רשאיות וועדות התכנון והבניה לאשר את ההטבות התכנוניות בתמ"א 38 המבוקשות במסגרת ההיתר במלואן או בחלקן ואף לא לאשרן כלל. "

בעמנ (חי) 33949-09-20 - אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה נידונה סוגיה בה במסגרת בקשה להיתר הכוללת הקלות, טען המבקש כי יש להכיר לו בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. השופט רון סוקול סיכם את הדברים בצורה טובה וקבע כי אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במקרה של רישוי בהליך עם הקלות, שכן לא הוגשה בקשה לפי תוכנית החיזוק והזכויות מכוחה טרם הפכו קונקרטיות.

" 48. כפי שראינו לעיל, המערערים הכינו טיוטת בקשה לקבלת היתר בנייה מכוח הוראות תכנית החיזוק, אך חזרו בהם ועברו למסלול של הגשת בקשה לקבלת הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. הבקשה להיתר לפי תכנית החיזוק כלל לא נדונה בוועדה ועל כן ברי כי תכנית החיזוק לא הקנתה זכויות קונקרטיות כלשהן בחלקה.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

49 ניתן לכאורה לטעון כי אף שתכנית החיזוק לא הקנתה זכויות בנייה קונקרטיות בחלקה, הרי די בציפייה לאישורה של בקשה להיתר על פיה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב הקודם. על כך יש להשיב כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413.יתרה מזו, הלכה היא כי ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה) ראו והשוו בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו) (1/4/2020).

50. המסקנה האמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תוכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק . "

למסקנה זהה הגיעה גם ועדת הערר המחוזית בערר (מרכז) 8029-07-20 שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון (פורסם בנבו 5/8/2021):

"אנו דוחים את הטענה שיש להביא בחשבון המצב הקודם זכויות בניה מכח תמ"א 38.השמאי המכריע קבע בנושא זה, כי הוא מקבל את עמדת שמאי המשיבה, וכי אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות מכח תמ"א 38,על תיקוניה (עמ' 35). עם זאת הוסיף השמאי המכריע וקבע, כי הוא מאמץ את השווי למ"ר בנוי, כפי שקבע שמאי המשיבה, וזאת על סמך עסקאות בדירות דומות (דירות בבניינים בסביבה שגם עליהם חלה תמ"א 38), "הגם ויכול ששווי זה מגלם פוטנציאל כללי כלשהו הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה" (שם).

בכך נקט גישה מקלה עם העוררת. העוררת טוענת לפנינו, כי השווי שקבע שמאי המשיבה (12,000 ₪ למ"ר בנוי) אינו כולל את הפוטנציאל לפי תמ"א 38,והיא מפנה לשומתו בעמ' 33 שם כתב, כי "הנתונים מעידים על שווי של בגבולות 12,000 ₪ למ"ר בנוי בחודש ינואר 2014 בחלקות הנישומות ללא זכויות בניה נוספות ". אין בכך כדי להועיל לעוררת. פשיטא, כי בדבריו אלה התייחס שמאי המשיבה לקביעת שווי למ"ר בנוי קיים, על כל הנובע ממנו, והדגיש כי השווי האמור אינו מביא בחשבון את זכויות הבניה הנוספות המוקנות לחלקה. זאת להבדיל מזכויות לפי תמ"א 38 שאינן מוקנות כלל אלא יישומן מוטל בספק עד להתגבשותן בהיתר בניה (אם בכלל) והן נתונות לשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית. לפיכך, גם בנושא זה אין כל טעות בשומה שערך השמאי המכריע. "

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

בערר רע/8053/0821 יהודה ועפרה לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, נידון מקרה קיצוני יותר, בו אושרה באופן עקרוני בקשה להיתר לפי תמ"א 38, אולם המבקשים משכו אותה והחליטו על הגשת תכנית נקודתית ובקשה חדשה מכוחה.

המבקשים טענו כי מגיע להם פטור עבור זכויות הבניה שהיו מותרות מכוח התמ"א, ועדת הערר קבעה כי כמו שהזכויות מכוח התמ"א מתגבשות עם קבלת היתר מכוחה, כך גם הפטור לזכויות מכוח התמ"א ניתן בעת קבלת היתר מכוחה ולא בעת אישור הבקשה:

> " כפי שגביית היטל השבחה נקשרת למתן ההיתר, ולא למתן ההחלטה בבקשה להיתר, כך הפטור מהיטל השבחה נקשר להיתר ולא למתן החלטה בבקשה להיתר. הוראת החוק הפוטרת מחובת תשלום היטל השבחה מתגבשת בעת שהתגבשה אותה חבות בהיטל, ולא במנותק ממנה. העוררים לא היו חייבים בהיטל השבחה עם קבלת אותה החלטה חיובית מותנית, ובה במידה לא היו פטורים מחבות זו באותו מועד". החלטת הוועדה המקומית משנת 2015 התנתה את הוצאת היתר הבנייה בתנאים, חלקם אף מהותיים כמו צמצום קווי הבניין ונפח הבנייה. כל עוד תנאי ההחלטה החיובית לא מולאו – תהא הסיבה לכך אשר תהא – לא התגבשה הזכאות להיתר בנייה מכוח תמ"א 38, וכפועל יוצא מכך לא נוצרה החבות בהיטל השבחה ולא השתכללה הוראת החוק הפוטרת מחבות כאמור. די היה בכך על מנת לדחות את טענת העוררים במקרה זה; אולם הדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח העובדה, שאותה החלטה חיובית מותנית בתנאים, שלא התמלאו מעולם, אף פקעה זה מכבר. כפועל יוצא מכך, במועד הקובע לא הייתה בידי העוררים אפילו החלטה חיובית מותנית. הסיבה להגבלתן בזמן של החלטות מוסד תכנון לאשר בקשה להיתר הינה העובדה, שבחלוף הזמן עשוי לחול שינוי בנסיבות שלאורן התקבלה ההחלטה. דברים אלו יפים ביתר שאת מקום שמדובר בהחלטה לאשר בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, שהינה תוכנית מוגבלת בזמן, שעברה תהפוכות ותמורות שונות במהלך השנים, וגם האיזון שמבוצע במסגרתה משתנה מעת לעת. לא ניתן להתעלם על כן מפקיעת תוקף ההחלטה שנים לפני המועד הקובע, וליצוק לתוכה חיים בדיעבד, לצורך חישוב היטל ההשבחה. "

יובהר כי במקרה הנדון אנחנו עוסקים בהעברת זכויות ובהשבחה מכוח תכנית נקודתית שאושרה על הנכס.

המבקש לא החל בהליך רישוי לפי תמ"א 38 ולא נפתחה בקשה במסלול של תמ"א 38, לא לפני אישור התכנית המשביחה ולא לאחריה, על כן ללא צל של ספק, במקרה הנדון לא התגבשו הזכויות מכוח התמ"א לפני אישור התכנית המשביחה.

לאור כל האמור, חלופות ב' ו- ג' שהוצגו ע"י שמאי המבקש אינן רלוונטיות.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.2.5.2 <u>שמאי המבקש</u>

בתחשיב ההשבחה במצב הקודם נבחנו שלוש חלופות כדלקמן:

א. שווי החלקה ללא התייחסות למרכיב השינוי הקיים.

ב. שווי החלקה לפי זכויות של תמ"א 38 מסלול הריסה תיקון 3/א'.

ג. שווי החלקה לפי זכויות בניה של תמ"א 38 מסלול חיזוק ותוספת בניה לקיים.

בסיכום 3 החלופות, לאור הפרשי השווי הנמוכים בין החלופות, ומתוך מטרה לצמצם ככל שניתן את גורמי המחלוקות, נלקחה בחשבון במצב קודם חלופה א'.

אציין כי אני לא מסכים עם הטענה כי השווי פוטנציאלי של התמ"א במצב קודם לא תורם לשווי והוא לא רלוונטי לנושא היטל השבחה.

במקומות של זיהוי "השבחת אמת" זה נר לרגלינו, כן צריך לכלול את הזכויות לפי תמ"א 38 במקומות בהם היא משפיעה בצורה מובהקת על הנכס.

אין חולק על כך שבעיריית חיפה אישור תמ"א הוא דבר שבשגרה, וע"כ מחירי העסקאות מגלמים את זכויות התמ"א.

בנוסף אציין שמסמך מדיניות אינו גובר על הוראות התמ"א.

9.2.5.3 <u>הכרעה</u>

ראשית אציין כי לאור העובדה שגם שמאי המבקש חישב את המצב הקודם ללא זכויות ע"פ תמ"א 38, הדיון בסוגיה זו מיותר.

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

עמדת היועצת המשפטית לממשלה היא כדלקמן:

> "כיוון שתמ"א 38 אינה תכנית ודאית ואינה קונקרטית, והזכויות מכוחה אף אינן זכויות מוקנות, אלא כאלו המסורות לשיקול דעת רחב של מוסדות התכנון (ושלגביהן נדרש הליך דמוי הקלה של פרסום התכנית ושמיעת התנגדויות הציבור), עצם תחולתה של התכנית על מגרש מסוים אינו מקנה זכויות בנייה, ואלו מתגבשות כאמור (אם בכלל) רק בעת ההחלטה למתן היתר בנייה בסיום ההליך התכנוני. לפיכך, לא ניתן להתחשב בשינוי השווי הנובע מהאפשרות לתוספת זכויות בשל עצם תחולתה של תמ"א 38 במגרש, טרם סיום ההליך התכנוני הכרוך בה."
>
> "לפי כך, בעת הערכת שווי "מצב קודם" לאישור התכנית המשביחה (בין אם מדובר כאמור בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 או כל תכנית משביחה אחרת), יש לקזז את עליית השווי הנובעת מעצם תחולתה של התמ"א במגרש

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

(שמקורה בציפיה לקבל תוספת זכויות שניתן לקבל מכוח תמ"א 38 במגרש עליו היא חלה)."

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

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

9.2.6 מקדם שווי ממ"דים

9.2.6.1 שמאית המשיבה

שטחי הממ"דים צריכים להילקח במקדם 1 כשטח עיקרי בשני המצבים. מדובר בשטח אינטגרלי חשוב בדירה שרוכש פוטנציאלי מייחס לו חשיבות רבה ברכישת דירה.

כמו כן, מדובר בחדר לכל דבר המשמש למגורים.

טוען שמאי המבקש כי יש לקחת בחשבון שטח ממ"ד במקדם נמוך משטח עיקרי בדירה.

אינני מסכימה עם קביעתו זו.

ניתוח נתוני ההשוואה בדירות נעשה ללא הבחנה בין שטח הממ"ד לשאר שטחי הדירה, ועל כן, בתוצאת שווי מ"ר מבונה אקו' הנושא מגולם.

אם רוצים לתת הפחתה לשטח הממ"ד בתחשיב ההשבחה, יש לתת הפחתה זהה גם בניתוח עסקאות ההשוואה.

יתרה מכך, דווקא בימים אלו אנו עדים כמה חשוב לקונים הפוטנציאליים קיומו של ממ"ד בדירה ודירות ללא ממ"ד עומדות למכירה חודשים רבים יותר מדירות עם ממ"ד.

לעניין זה אפנה החלטתה של השמאית המכריעה דכאן בגוש 10911 חלקות 2-56 אליה מפנה שמאי המבקש מס' פעמים בשומתו:

" 9.2.3. הכרעה:

אני דוחה את טענת שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה אקו' של הממ"ד הינו 0.9 ומקבלת את עמדת שמאי מבקשת כי המקדם הראוי לממ"ד הינו 1 כמו שאר שטחי הבניה. להלן ההסברים:

כאשר 2 דירות מגורים זהות בשטחן וצורתן נמכרות בשוק החופשי ובאחת יש ממ"ד והשנייה לא, מחיר התמורה לדירה עם הממ"ד יהיה גבוה ממחיר התמורה לדירה ללא הממ"ד, מכאן כי השווי למ"ר בנוי של הממ"ד גבוה מהשווי למ"ר של שאר הדירה. מכיוון שעלות למ"ר ממ"ד גבוהה מהעלות למ"ר בשאר הדירה, הרי שמתקבל כי שווי מ"ר מבונה של הממ"ד זהה לשווי מ"ר מבונה של שאר הדירה דהיינו 1.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

שטח הממ"ד משווק כשטח ברוטו לכל דבר דהיינו מקדם 1. עלות בניה למ"ר מחושבת באופן אחיד לכל שטח ברוטו של הדירה, אשר מביאה בחשבון את סך כל מרכיבי הבניה ובכללם גם את הממ"ד. מכיוון ששווי הדירה נקבע לפי מ"ר מבונה ברוטו, והעלות נקבעת לפי מ"ר בנוי ברוטו, הרי שהשווי למ"ר מבונה יהיה אחיד לכל מרכיבי הברוטו של הדירה. "

לאור כך, כלל אין מקום למקדם זה.

9.2.6.2 <u>שמאי המבקש</u>

מבין חדרי הבית, חדר הממ"ד הינו החדר בעל "הביקוש" הנמוך מבין חדרי המגורים, ולעיתים קרובות משמש לחדר עבודה או בגדים, בין היתר בגין הגורמים הבאים:

- חדר הממ"ד שונה בהרכבו מחדר רגיל. הקירות, הרצפה והתקרה בנויים מבטון מסיבי בעובי של 24 ס"מ. צפיפות בטון 2,350 ק"ג/מ"ק. ישנם מחקרים שמסבירים שבגלל מסת הבטון הגדולה, קצב פליטת הראדון בממ"ד גבוה פי 5 מאשר בחדר שהקיר שלו בנוי מבלוקים.
- העובדה כי כל קירות הממ"ד עשויים בטון מהווה מגבלה תכנונית/עיצובית.
- חלון החדר עשוי מפלדה משוריינת עם מנגנון נעילה כבד.
- קיימת דלת פלדה עם מנגנון טריקה/נעליה כבדים.
- בחלל הממ"ד קיימים שני פתחי אוויר ומערכת סינון אב"כ.
- עובדה שמגבילה עבודות עיצוב.
- מערכת מיזוג האוויר בממ"ד הינה מוגבלת ודורשת עבודות לפי תקן מסוים.
- לאור העובדה כי כל קירות הממ"ד גם עשויים מבטון אזי נחסמת משמעותית קרינה בלתי מיוננת ולכן כל מכשיר בתוך הממ"ד יגרום לקרינה רבה יותר.

כמו כן ניתן להניח כי תרומת הממ"ד מתפרסת על כל מטר ומטר בבית המגורים ולא רק על שטח חדר הממ"ד ולפיכך סביר להעריכתי לייחס מקדם של 0.9 לשטחי חדרי ממ"ד.

9.2.6.3 <u>הכרעה</u>

המקדם הראוי לממ"ד הינו 1 כמו שאר שטחי הבניה.

כאשר 2 דירות מגורים זהות בשטחן וצורתן נמכרות בשוק החופשי ובאחת יש ממ"ד והשנייה לא, מחיר התמורה לדירה עם הממ"ד יהיה גבוה ממחיר התמורה לדירה ללא הממ"ד, מכאן כי השווי למ"ר בנוי של הממ"ד גבוה מהשווי למ"ר של שאר הדירה. מכיוון שעלות למ"ר ממ"ד גבוהה מהעלות למ"ר בשאר הדירה, הרי שמתקבל כי שווי מ"ר מבונה של הממ"ד זהה לשווי מ"ר מבונה של שאר הדירה דהיינו 1.

שטח הממ"ד משווק כשטח ברוטו לכל דבר דהיינו מקדם 1. עלות בניה למ"ר מחושבת באופן אחיד לכל שטח ברוטו של הדירה, אשר מביאה בחשבון את סך כל מרכיבי הבניה ובכללם גם את הממ"ד. מכיוון ששווי הדירה נקבע לפי מ"ר מבונה ברוטו, והעלות נקבעת לפי מ"ר בנוי ברוטו, הרי שהשווי למ"ר מבונה יהיה אחיד לכל מרכיבי הברוטו של הדירה.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.2.7 <u>פוטנציאל להקלות במצב הקודם</u>

9.2.7.1 <u>שמאית המשיבה</u>

טוען שמאי המבקש שיש לקחת בחשבון בשווי המצב הקודם פוטנציאל הקלות 6%.

לביסוס טענתו, מפנה לשומת השמאית המכריעה דכאן, בכרמל מערבי, גוש 10911 חלקות 2-56 רוצה להבהיר כי הדיון בשומה זו נסוב סביב השאלה "האם יש להביא בחשבון פוטנציאל הקלות בניתוח נתוני ההשוואה."

על כן החלטת השמאית המכריעה שם אינה רלוונטית כלל לענייננו, שכן עסקאות ההשוואה בעניינו אינן מגלמות פוטנציאל הקלות כלשהו, ושמאי המבקש לוקח את החלטת השמאית המכריעה שם ומנסה "לכפות" אותה על השווי במצב קודם לצורך חישוב ההשבחה. כמובן שאין מקום לקחת בחשבון הקלות במצב קודם.

מדובר בזכויות שאינן מוקנות לנכסים ולצורך קבלתן נדרש הליך הקלה שבמסגרתו מוקנה לוועדה המקומית שיקול דעת רחב האם לאשרן או לא.

זכויות בניה בהקלה אינן זכויות מוקנות, אינן וודאיות, והן מתגבשות רק בעת אישור ההקלה.

לאור כך, אין לקחת בחשבון שטחים בהקלה במצב הקודם. ולראיה, בשומה המכרעת כאמור, לא לקחה השמאית המכריעה שטחי הקלות בשווי המצב הקודם.

9.2.7.2 <u>שמאי המבקש</u>

יש לקחת בחשבון את פוטנציאל ההקלות ולנתח בהתאם את השווי למ"ר מבונה.

בשעה שהאפשרות לאישור הקלות כמותיות משפיע בצורה ברורה על שווי הנכסים באזור, אזי קל וחומר כי בשומת היטל השבחה בא הכלל המנחה הוא לזהות את מרכיב "השבחת אמת" ככל שניתן.

אציין כי בעיריית חיפה אישור הקלות כמותיות הינה דבר שבשגרה בכל רחבי העיר. ניתן לראות זאת בכל הבקשות להיתרי בניה של המבנים הצמודים לנכס הנישום.

יתרה מזו, במקרה הנדון האפשרות לבקשת הקלות מעוגנת בצורה ברורה בתב"ע מס' חפ/229/י/5 משנת 2012.

לחיזוק הדברים אפנה להחלטה של השמאית המכריעה בתיק זה – גב' לילך בן פורת בגו"ח 10911, חלקות 2-56 בכרמל מערבי בחיפה, בה קבעה מקדם ודאות של 0.8 להקלות כמותיות של תוספת שטח עיקרי של 6% משטח המגרש, 2.5% נוספים עבור תוספת קומה (בנוסף על מספר הקומות המותר) ולא יותר מ 5% בתוספת שתי קומות. בעמוד 17 בהחלטה קיימת התייחסות מפורטת בעניין זה, להלן החלקים הרלוונטיים:

<u>"הכרעה</u>

תוכנית חפ/229/י/5 קובעת כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בהקלה (אם התכנית המאושרת שחלה בשטח הופקדה עד יום 1/8/1989), תוספת שטח עיקרי של עד 6% משטח המגרש, 2.5% נוספים עבור תוספת קומה (בנוסף על

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

מספר הקומות המותר על פי תוכנית מאושרת) ולא יותר מ- 5% בתוספת שתי קומות ויותר בכפוף לנקיטה בהליך של הקלה בהתאם להוראות החוק בנושא זה.

מדובר בזכויות מותנות אשר מתגבשות בעת מתן היתר בניה לאחר אישורן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ולכן חיוב היטל ההשבחה בגינן יערך בעת מתן היתר בניה ולא בעת אישורה של התוכנית.

מכיוון שמדובר בהוראה שניתנה בתקנון התוכניות המאושרות, רמת הוודאות לאישורן גבוהה, לפיכך אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי בעת ניתוח השווי למ"ר מבונה יש לקחת בחשבון את מרכיב פוטנציאל אישור ההקלות.

יש לציין כי אין קשר בין השווי למ"ר שנקבע בדרך ניתוח העסקאות אשר לוקח בחשבון את הפוטנציאל לאישור ההקלות לבין העדר חיוב בהיטל ההשבחה בגין מרכיב ההקלות בגין אישורה של התוכנית.

מכיוון שהשוק מגלם את הפוטנציאל לקבלת הקלות בבניה בשווי הנכס, הרי שמחירי הנדל"ן היו נמוכים יותר אילולי הידיעה כי ניתן לקבל את ההקלות.

חיזוק לכך ניתן בהחלטת ועדת ערר הר/82202/1121 אשר דנה בסוגיית ניתוח ההקלות במקרה דומה בו אושרה תוכנית המאפשרת לוועדה המקומית לאשר הקלות כמותיות בכפוף להליך הקלה. בהחלטה זו נקבע כי:

"... אין חולק כי בהתאם לפסיקה יש לנטרל בקביעת תוספת השווי שנובעת מהקלה את הפוטנציאל לתיתה.
המחלוקת בין הצדדים היא האם אכן ביצעה השמאית המכריעה את הנטרול כמתחייב או שמא, כטענת העוררת, הביאה להפחתה בהשבחה .
לאחר ששקלנו את הדברים, לא שוכנענו בטענות העוררת כי נפלה טעות ביישום ההלכה ובאופן קביעת ההשבחה על ידי השמאית המכריעה.
השמאית המכריעה סברה כי השוק נותן שווי לאפשרות לקבל הקלה ובעניין זה שהינו קביעה שמאית מקצועית אשר נומקה כהלכה אין עילה להתערבותנו"

לסיכום

לאור האמור לעיל, בעת ניתוח השווי למ"ר מבונה אקח בחשבון את הפוטנציאל למימוש ההקלה לפי מקדם 0.8 בהפחתת היטל ההשבחה ככל שמדובר בתוכנית שהופקדה לפני 01/08/1989. "

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

סיכום: למרות שבהחלטה הנ"ל נלקח בחשבון שיעור הקלות מקובל של 11% (6% המגרש + 2.5% לכל קומה, 2 קומות) במקרה הנדון התייחסת רק להקלה של 6% לפי מקדם של 0.8 כפי שנקבע.

9.2.7.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המבקש כלל בתחשיב השווי במצב הקודם גם זכויות בניה שניתן לקבל במסגרת הקלות בבניה בשיעור של 6% לפי מקדם 0.5.

לצורך חיזוק טענתו ציטט את הסברי בשומה מכרעת בגו"ח 10911/2-56. אולם הסבר זה מתייחס לאופן ניתוח השווי למ"ר מבונה מעסקאות השוואה של קרקע ריקה ולא לאופן תחשיב השווי במצב הקודם בחישוב ההשבחה. בהסבר זה הנני מציינת זאת במפורש:

"יש לציין כי אין קשר בין השווי למ"ר שנקבע בדרך ניתוח העסקאות אשר לוקח בחשבון את הפוטנציאל לאישור ההקלות לבין העדר חיוב בהיטל ההשבחה בגין מרכיב ההקלות בגין אישורה של התוכנית."

ואכן בתחשיב ההשבחה במצב הקודם בשומה המכרעת לא נכללו שטחי ההקלות שהינן זכויות מותנות.

לסיכום - הנני דוחה את טענת שמאי המבקש כי יש לכלול במצב הקודם זכויות בניה שניתן לקבל במסגרת הקלות בבניה.

9.2.8 <u>עלות עודפת לחניה</u>

9.2.8.1 <u>שמאית המשיבה</u>

<u>עלויות עודפת לחניה</u> – אין לקחת בחשבון עלויות עודפות לחניה

שמאי המבקש טוען כי יש להתייחס להתאמה למספר מקומות החניה בין עסקאות ההשוואה לנכס הנדון במצב החדש.

לצורך כך הוא לוקח בחשבון הפחתה לעלות עודפת של 50,000 ₪/לדירה במצב החדש.

וזאת בהסתמך על הכרעת השמאית המכריעה דכאן בכרמל מערבי בחיפה.

ראשית אציין כי המקרה שנידון בפני השמאית המכריעה בכרמל מערבי אינו דומה ואין להשליך ממנו לענייננו.

אולם לגופו של עניין אתייחס למספר נקודות:

1. נספחי התנועה/ בינוי <u>אינם</u> נספחים מחייבים.

הוראות התוכנית קובעות כי מס' החניות ייקבע ע"פ התקן במועד מתן היתר בניה תת קרקעית וזאת לפי תקן החניה הנדרש.

" סעיף 6.1 – חניה

במסגרת היתר הבניה יסופקו מקומות חניה לכל יח"ד והמסחר בחניה תת קרקעית פתרונות הבניה יהיו בהתאם

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

לתקן התקף ביום מתן היתר הבנייה ולא יותרו חניות בחזית הקדמית של הבניין. "

2. במצב הקודם, בשל פערי הגובה בין המגרש לרחוב, היה נדרש ממילא לבצע חציבה ופילוס כדי למקם חניות בתחום המגרש, בהתאם לדרישת הוועדה המקומית שאינה מאפשרת חניה בניצב לרחוב. לפיכך, כל בניה במגרש מחייבת עבודות חפירה וחציבה ללא קשר למספר היחידות, ולכן אין בתוכנית הנדונה כדי ליצור עלות עודפת, שכן עבודות אלה נדרשות בשני מצבי התכנון.

3. בבנייני ההשוואה נבנו שתי קומות חניה עיליות, בדיוק כפי שמוצע בנספח הבינוי בנכס הנדון. בדומה לו, גם שם נדרשו עבודות חציבה ופילוס המגרש למפלס הרחוב, ורק לאחר מכן נבנו קומות החניה ועליהן קומות המגורים. לפיכך, עלויות עבודות הפיתוח והחפירה בנכסי ההשוואה זהות לאלה שבנכס הנדון, ועלויות אלה נלקחו בחשבון בתחשיבי העלות הכוללת שיוצגו בהמשך.

4. שווי מקום חניה עולה בהרבה על עלות בנייתו ועל כן נכון שבנכסי ההשוואה חניה אחת לדירה, אולם בדירות שימכרו עם יותר חניות, תתקבל תמורה גבוהה יותר. כלומר, מקום החניה אינו רק "עלות" אלא הוא גם "תועלת", ויש לבחון האם התועלת עולה על העלות או להיפך.

להלן מספר עסקאות השוואה לחניות שאותרו על ידי:

- בתאריך 13/7/2023 נמכרה חניה בשטח 20 מ"ר בגו"ח 12511 בתמורה ל 250,000 ₪
- בתאריך 30/5/2019 נמכרה חניה בגו"ח 11196/14 בסך של 130,000 ₪, נדרשת התאמה לזמן מועד הקובע.
- בתאריך 9/3/2020 נמכרה חניה בגו"ח 10779/42 בסך של 150,000 ₪, נדרשת התאמה לזמן מועד הקובע.

לאור האמור, שווי חניה נע בין 200,000-250,000 ₪/לחניה.

יובהר כי ברחוב בו ממוקם הנכס הנדון קיימת מצוקת חניה ועל כן שווי חניה ייתכן ואפילו גבוה יותר.

לעומת זאת, עלות בניית חניון תת קרקעי ע"פ מחירון דקל כ- 2,750 ₪/למ"ר נכון ליולי 2024. בתוספת 20% עלויות עקיפות, מתקבל מחיר למ"ר של כ- 3,300 ₪/ מ"ר וכ- 82,500 ₪ לבניית חניה אחת כולל שטחי מעברים[15].

בהתחשב כי בנכס הנדון כלל לא מדובר על מרתף, אלא על <u>קומות חניה עיליות</u>, להערכתי מדובר בעלות אפילו נמוכה מכך, שלא עולה בהרבה על עלויות הפיתוח שהיו נדרשות בכל מקרה בנכס בשל בניית בניין המגורים, גם ללא קומות החניה.

לאור כך, כלל לא קיימת עלות עודפת שכן שווי החניות הנוספות עולה בהרבה על עלות בנייתן.

[15] ע"פ 25 מ"ר לחניה ברוטו בגישה זהירה

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

לעניין זה אפנה להחלטת השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור 6579/410 מיום 9/6/2021 בה קבעה כלהלן:

" 14.46 אפתח ואומר כי איני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת בדבר הצורך בקיזוז עלויות עודפות לחניה תת-קרקעית, ואבאר

14.47 שמאי המבקשת אמנם התבסס על קביעותיי בהכרעתי הקודמת ברחוב אחוזה 188-190 בדבר שווי החניות למגורים ולמשרדים אולם התעלם מהקביעה העקרונית בסעיף 14.22 בהכרעתי הקודמת, לפיה: "מעבר לצורך, אציין כי באזור ביקוש, כמו בנכס הנדון, בו קיימת מצוקת חניה, כפי שאף צוין מפורשות בהחלטת הועדה, המצוטטת בסעיף 14.18 לעיל, לטעמי לא קיימת עלות עודפת בבניה תת קרקעית, שכן עלות בנייתה אינה עולה על שוויה".

14.48 זאת ועוד, חרף העובדה כי בהכרעתי הקודמת ניתן ביטוי לעלות הקמת חניה תת - קרקעית, בחר שמאי המבקשת להתבסס על נתון בעלמא, אשר הוצג ללא כל ביסוס או אסמכתאות כנדרש, לפיו עלות הקמת חניה תת-קרקעית הינה בסך של 120,000 ₪ מה שגם יוצר לשיטתו עלויות עודפות

14.49 בהקשר זה יובהר, כפי שאף מצוין מפורשות בסעיף 14.29 בהכרעתי הקודמת, כי עלות בניי ה למרתף חניה נאמדת בסך של 2,500 ₪/למ"ר. בהינתן שטח חניה מקורה בשטח ממוצע של 25-30 מ"ר, מתקבלת עלות בנייה למקום חניה בטווח שבין 62,500-75,000 ₪ בהתחשב כי שווי חניה למגורים הינו 80,000 ₪ ושווי חניה למשרדים הינו 100,000 ₪ כפי שאף אומץ בתחשיבו של שמאי המבקשת, הרי שמתקבל כי לחניות ישנה תרומה חיובית לשווי ולא כנטען ע"י שמאי המבקשת.

14.50 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, וכפי שיוצג בהמשך, נתוני ההשוואה עליהם התבססתי לצורך קביעת השווי בנכס הנדון, מגלמים בתוכם חניות תת-קרקעיות. לפיכך, ממילא אין מקום להתייחסות נפרדת לעלות העודפת, ככל שישנה. "

5. על החלטת השמאית המכריעה כאמור, הוגש ערר רע/8061/1021 מיום 16/7/2023 בו קבעה ועדת הערר כלהלן:

" ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה דחתה את הערר וקבעה כלהלן:

עלות הקמת חניה תת קרקעית אינה בגדר אקסיומה או מוסכמה כללית שאין להוכיחה. היה על העוררים לתמוך את טענתם לעלות מסוימת בנתונים ובחישובים רלוונטיים, וזאת בפרט כאשר עמדה לנגד עיניהם

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

שומה קודמת של אותה שמאית מכרעת שבה נקבעה עלות אחרת למרתף חניה. גם לו צדקו העוררים בטענתם, כי נפלה טעות ברורה בקביעת עלות הקמת חניה תת קרקעית - קיים קושי בהתערבות רטרואקטיבית בצד אחד של המשוואה בלבד, מבלי לבחון את צידה השני. הצד השני הינו שווי מקום חניה מקורה ברחוב אחוזה ברעננה, אשר אפשר כי אף הוא גבוה בהרבה מזה שנקבע בשומה המכרעת.

עיקרי הקושי בפניו ניצבים העוררים הוא התמודדות עם קביעתה של השמאית המכרעת, שבסופו שך יום אין עלות עודפת לחניה תת קרקעית ברעננה. דברים אלו בוודאי חלים ביחס לרחוב המסחרי המרכזי בעיר, המשמש ציר תנועה ראשי בה.

מכל מקום, לא הוכח כי שגתה כב' השמאית המכריעה בקביעתה, כי ככל שיש עלות עודפת לחניות – היא ממילא באה לידי ביטוי בנתוני עסקאות ההשוואה, המגלמים בתוכם חניות תת קרקעיות. "

לאור האמור, להערכתי אין מקום לקחת בחשבון עלויות עודפות לחניה בתחשיב ההשבחה.

יתרה מכך, ככל ומתייחסים לעלות החניות הנוספות, אין מנוס מלהתייחס לתוספת השווי שלהן לדירות שיימכרו בבניין.

הרי שווי מ"ר מבונה מעסקאות ההשוואה מגלם תרומת חניה אחת בלבד, ודירה עם יותר מקומות חניה שווה יותר.

כמו כן, אין לשכוח כי "עלויות עודפות" כפי שמוזכרות מידי פעם בהכרעות שמאים מכריעים, מדברות על חניות תת קרקעיות, כאשר בנכס הנדון זה כלל לא המקרה.

9.2.8.2 <u>שמאי המבקש</u>

- כל עסקאות ההשוואה אשר מניתוחן בשומת הוועדה נגזר שווי מ"ר מבונה למגורים מבטאות חניה אחת לדירה. חלק מהחניות של עסקאות ההשוואה פתוחות וחלק מהחניות מקורות. (בהתאם לתשריט בית משותף). במגרש הנישום הוראות התב"ע מחייבות חניה תת קרקעית וזאת לפי תקן החניה הנדרש.

  " סעיף 6.1 – חניה

  במסגרת היתר הבניה יסופקו מקומות חניה לכל יח"ד והמסחר בחניה תת קרקעית פתרונות הבניה יהיו בהתאם לתקן התקף ביום מתן היתר הבנייה, לא יותרו חניות בחזית הקדמית של הבניין. "

- עורך התב"ע מסר כי בעת תכנון התב"ע נציגי העירייה דרשו כי יתוכננו שני מקומות חניה לכל דירה ועל בסיס זה נערך נספח החניה המוצע וחישוב מספר היח"ד המוצע.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

- עלות הבניה למ״ר שנלקחה בחשבון בשומת הוועדה לצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה (8,900 ₪) אינה מביאה בחשבון עלות שני מקומות חניה תת קרקעיים לדירה.
- חיזוק לגישה זו של העירייה בקשר לבניה חדשה בחיפה, ניתן לראות מהחלטה מנומקת של השמאית המכריעה דכאן מתאריך 10/2/2024 בכרמל מערבי בגוש 10911 חלקות 2-56 עמודים 35-37. בין היתר סוקרת השמאית המכריעה מספר תב״עות עדכניות ומספר היתרים עדכניים ומסבירה כי תקן החניה מאפשר לוועדה המקומית גמישות של 1-2 מקומות חניה לכל דירה ובממוצע הוועדה מאשרת לפי 1.5 :1 מקומות חניה וכי הגמישות נובעת משיקוליה של הוועדה. בהכרעתה קבעה כי לצורך התאמת עסקאות ההשוואה במצב הקודם בו העסקאות משקפות חניה אחת, יש להפחית 0.5 חניות לדירה, כלומר 50,000 ₪.
- לפיכך ולאור העבודה כי כל עסקאות ההשוואה במצב הקודם מבטאות חניה אחת ולמרות שחלק מעסקאות ההשוואה למצב הקודם במגרש הנדון כוללות חניה פתוחה ולא מקורה, בחרתי לצרכי התחשיב להניח כי כולן מקורות ונקטתי בגישה זהירה המבטאת הפחתה של 0.5 חניות בלבד לדירה במצב החדש, כלומר 50,000 ₪ לדירה עלות שגם מתאימה לקיזוז מתקנים מכניים לפי אותו יחס.

9.2.8.3 <u>הכרעה</u>

א) <u>ביחס לעסקאות ההשוואה</u>

אין מחלוקת כי עסקאות ההשוואה מגלמות חניה אחת לכל דירה.

אין מחלוקת כי נספח הבינוי ונספח התנועה בפרויקט הנדון מציגים 2 מקומות חניה לכל דירה.

אכן מדובר בנספח מנחה בלבד, אולם הוא משקף את עמדת הוועדה ביחס למספר המקומות הנדרש באזור זה.

עמדה זו תקפה הן למצב הקודם והן למצב החדש, ולפיכך ככל שקיימת עלות עודפת לחניה במצב החדש הרי שיש להפחית עלות זו גם במצב הקודם בהתאם למספר החניות הנדרשות.

ב) <u>ביחס לעלות העודפת</u>

שמאית המשיבה הציגה פלט עסקאות ברחבי חיפה לפיו טווח מחירי חניות הנע בין 80,000 – 250,000[16] ₪/חניה, וע״כ לעמדתה אין עלות עודפת לחניה.

שמאי המבקש הציג פלט עסקאות ברחבי חיפה לפיו טווח מחירי החניות נע בין 25,000 – 45,000 ₪ וע״כ לעמדתו יש עלות עודפת.

לצורך בחינת שווי חניה מקורה, איתרתי את כל עסקאות המכר של חניה ברחבי חיפה בשנים 2023-2024, עיינתי בפלט עסקאות בחנתי את מיקומן ברחבי חיפה, ומצאתי כי ניתן למפות את מחירי החניות לפי הפירוט הבא:

בשכונות מרכז הכרמל, אחוזה, גבעת זמר המחירים נעים בסביבות 100,000 ₪.

[16] אציין כי בבדיקה שערכתי העסקה של 250,000 ₪ מתייחסת ל- 2 מקומות חניה ולא אחת.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

בשכונות כרמל מערבי, כרמליה, ורדיה המחירים נעים סביב 50,000 ₪.

בשכונות רמז, רמת דוד ורמת נשיא המחירים נעים סביב 35,000 ₪.

הנכס הנישום מצוי בשכונת עבאס באזור בו קיימת חשיבות גבוהה לאחזקת רכב במשפחה, כמו כן האזור בעל מצוקת חניה גבוהה, מאידך באזור זה רמות המחירים של דירות מגורים נמוכות מדירות במרכז הכרמל, קיימת קורלציה בין שווי הדירה לשווי החניה, לאור זאת הנני מעריכה את שווי החניה באזור לפי 50,000 ₪.

לפי נספח הבינוי שטח ממוצע לחניה בחלקה הינו כ- 30 מ״ר.

אמנם 2 קומות החניה מצויות מעל מפלס הכביש, אולם לצורך בנייתן יש לחצוב את ההר עבור 2 הקומות במלואן, ולכן את עלות החניה אני מבססת על מחירון דקל כעלות של קומת מרתף.

עלות ישירה למ״ר חניה במרתף -	2,470 ₪/מ״ר
בתוספת עלויות עקיפות -	1.3
שטח ממוצע לחניה	30 מ״ר
סה״כ עלות חניה (במעוגל) -	100,000 ₪
שווי חניה -	50,000 ₪
== > עלות עודפת	50,000 ₪

9.2.9 מסד נתונים וערכי שווי

9.2.9.1 שמאית המשיבה

א) שווי מ״ר מבונה מגורים

מסד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח רשום ב מ״ר	שטח מרפסת במ״ר	שטח מחסן במ״ר	שטח ברוטו במ״ר	שנת בניה	קומה	מתוך	מחיר עסקה ב ₪	מקדם התאמה לזמן	מחיר מתואם ב ₪	מחיר למ״ר ב ₪
1	7/10/2022	10913/188/84	בישוף חגאר 3	67	7	3.1	74	2000	10	14	1,500,000	1.01	1,515,000	20,371 ₪
2	18/6/2022	10913/188/34	בישוף חגאר 1	71	12	4.1	80	2003	10	13	1,635,000	1.07	1,749,450	21,814 ₪
3	24/5/2022	10913/188/93	בישוף חגאר 3	101	35	4.65	118	2002	14	14	2,240,000	1.09	2,441,600	20,654 ₪
4	3/1/2022	10913/188/112	בישוף חגאר 5	67	7	2.8	74	2004	5	13	1,020,000	1.12	1,142,400	15,380 ₪
5	17/12/2021	10913/188/61	בישוף חגאר 3	77.5	7	3.3	86	2001	5	13	1,100,000	1.13	1,243,000	14,510 ₪
6	15/12/2021	10913/188/92	בישוף חגאר 3	67	7	3.1	74	2000	12	14	1,330,000	1.13	1,502,900	20,208 ₪
7	10/12/2021	10913/188/12	בישוף חגאר 1	67	7	3	74	2001	4	15	1,400,000	1.13	1,582,000	21,281 ₪
8	27/11/2021	10913/188/40	בישוף חגאר 1	67	7	3.1	74	2006	11	13	1,500,000	1.15	1,725,000	23,195 ₪
ממוצע ללא נתוני קיצון (במעוגל)														20,866 ₪
מקדם התאמה לגודל דירות בנכס הנדון														0.9
שווי מ״ר בנוי														18,779 ₪

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

תאריך : 21/9/2025

מס תיק-פניה : 360-2964-2024

חילוץ שווי מ״ר מבונה למגורים	
שווי בנוי	₪ 18,779
בחילוץ מע״מ 17%	₪ 16,050
בחילוץ רווח יזמי 18%	₪ 13,602
תרומת מחוברים	₪ 8,900
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,702
שווי מ״ר מבונה במעוגל	₪ 4,700

<u>הערות למסד הנתונים :</u>

- הנתונים לעיל הינם בפרויקט המגורים הבנוי על חלקה 188 הסמוכה לנכס הנדון.
- הפרויקט הוקם בתחילת שנות ה 2000.
- בבחינת שטחי הבניה בתשריט הבית המשותף עולה כי יחס ברוטו נטו הינו כ 1.07.
- בניתוח העסקאות, נלקח בחשבון שטח הדירות ע״פ רישום, בתוספת מרפסת במקדם 0.25 ומחסן במקדם 0.3.
- נלקח בחשבון מקדם התאמה לזמן בהתאם לסקירת מחירי נדל״ן של הלמ״ס.
- הנתונים מצביעים על מחיר מתואם ממוצע של כ 20,860 ₪/ מ״ר בנוי.
- בהתאמה לגודל הדירות בנכס הנדון, נלקח בחשבון מקדם התאמה של 0.9 על הצד הזהיר, ולפיכך מתקבל מחיר למ״ר בנוי של 18,780 ₪. מחיר זה מגלם חניה לכל דירה.
- בחילוץ שווי, נלקח בחשבון רווח יזמי 18% על הצד הזהיר, שכן מדובר בבניינים ותיקים.
- כמו כן, הופחתה תרומת מחוברים המגלמת שווי בניה מופחת בשל גיל המבנה, תוך העמסת עלויות עקיפות ושטחים משותפים.

בחילוץ שווי הקרקע מתקבל מחיר מתואם למ״ר מבונה אקו׳ של כ 4,700 ₪.

לאור כך בתחשיב ההשבחה במצב החדש נלקח בחשבון שווי מ״ר מבונה אקו׳ של כ 4,700 ₪/מ״ר.

ולצורך תחשיב שווי הנכס במצב הקודם, נלקח בחשבון מקדם 1.15 המגלם את השפעת הצפיפות.

לאור כך, נלקח בחשבון במצב הקודם שווי מ״ר מבונה אקו׳ של 5,400 ₪/למ״ר.

ב) <u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

מסד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	שטח ברוטו במ״ר	שנת בניה	קומה	מתוך	מחיר עסקה ב ₪	מקדם התאמה לזמן	מחיר מתואם	מחיר למ״ר בש״ח
1	20/11/2023	11273/18/4	עבאס 1	29	32	1950	1	4	350,000	0.99	346,500	10,862
2	23/8/2023	10828/17/2	שד׳ הציונות 6	18	20	1930	1	3	310,000	0.99	306,900	15,500
3	8/2/20222	11273/18/2	שד׳ הציונות 28	29	32	1970	1	4	260,000	1.13	293,800	9,210
4	13/1/2022	11679/24/1	דרך אלנבי 8	50	55	1940	1	3	450,000	1.15	517,500	9,409
5	24/6/2021	11273/18/1	עבאס 1	14	15	1940	1	4	250,000	1.22	305,000	19,805
ממוצע ללא נתוני קיצון												11,245
בהתאמה למיקום והיעדר חשיפה										0.9		10,121

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

חילוץ שווי מ״ר מבונה למסחר	
שווי בנוי	10,121 ₪
בחילוץ רווח יזמי 10%	9,201 ₪
תרומת מחוברים	4,700 ₪
שווי מ״ר מבונה	4,501 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	4,500 ₪

<u>הערות למסד הנתונים:</u>

- הנתונים לעיל הינם חנויות בבניינים ותיקים בסביבה.
- נלקח בחשבון מקדם התאמה לזמן בהתאם לסקירת מחירי הנדל״ן של הלמ״ס.
- הנתונים מצביעים על מחיר מתואם ממוצע של 10,000 ₪/מ״ר בנוי לאחר ניכוי נתוני קיצון והתאמה למיקום והיעדר חשיפה.
- בחילוץ לשווי הקרקע, נלקח בחשבון רווח יזמי שחוק 10% על הצד הזהיר, שכן מדובר בבניינים ותיקים מאוד.
- כמו כן, הופחתה תרומת מחוברים המגלמת שווי בניה מופחת בשל גיל המבנה, תוך העמסת עלויות עקיפות ושטחים משותפים בגישה זהירה.

לסיכום, שווי מ״ר מבונה למסחר הינו 4,500 ₪/למ״ר, נלקח בחשבון כי שווי זה מגלם את שטחי השירות המיוחסים למסחר.

<u>בהתייחס לשומה הנגדית</u>

<u>עלות בניה בחילוץ שווי מ״ר מבונה אקו׳</u>

עלות הבניה שהופחתה בחילוץ שווי מ״ר מבונה אקו׳ בשומתי הינה לאחר ניכוי פחת, שכן מדובר במבנים ישנים מתחילת שנות ה 2000 - בתוספת משמעותית לטופוגרפיה בסביבה.

עלות הבניה נקבעה ע״פ מחירון דקל נכון למועד הקובע, תוך העמסת עלויות עקיפות, שטחים משותפים, עלויות עודפות לעניין החציבה והפחתת פחת בשל גיל המבנים.

עלות הבניה נקבעה כלהלן:

עלויות בניה	
דקל 2023	5,420 ₪
עלויות עודפות בגין טופוגרפיה	1.2
מיקום בחיפה	0.9
עקיפות	1.25
שטחים משותפים	1.35

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

עלויות בניה	
פחת	0.9
עלות בניה מתואם	₪ 8,890

לאור כך, שווי מ״ר מבונה אקו׳ שנקבע בשומתי, מגלם בתוכו את כלל העלויות העודפות הנדרשות בשל שיפועי הקרקע והחציבה הנדרשת, על כן אין מקום להפחתות נוספות לעניין זה.

9.2.9.2 <u>שמאי המבקש</u>

1. התייחסות לשומת המשיבה:

שמאית הוועדה חישבה שווי מ״ר מבונה למגורים על בסיס נתוני מכר של דירות מגורים ממתחם רב קומות צמוד אשר נבנה בתחילת שנות האלפיים.

לאחר בחינת עסקאות בסביבה התרשמתי כי אכן מתחם זה מהווה את מקור המידע הראוי וכי ישנם מספיק עסקאות עדכניות בו (הבישוף חג׳אר 5-1) אשר ניתן לנתחן באופן מקצועי תוך ביצוע התאמות נדרשות לפרויקט הנדון.

יחד עם זאת, אציין כי לא ברור לי מדוע בשומת הוועדה הוצגו ונותחו עסקאות ישנות משנת 2021-2022 בעוד שקיימות עסקאות משנת 2023 ו- 2024 אשר קרובות יותר למועד הקובע (4/2/2023).

2. במקרה הנדון ראוי ואף מתבקש לבצע התאמה לנושא החניה לדעתי המקצועית, הנדרשת בתב״ע הנ״ל ביחס לסידור החניה בעסקאות ההשוואה כפי שיוצגו בהמשך וכן למגבלות שנוצרות עקב ניצול מלוא זכויות הבניה בהתייחס לאופי הטופוגרפי של החלקה ולמגבלה עקב המבנים הצמודים לחלקה וכן למקדם בניה צמודת קרקע (מבנן בן 4 יח״ד) במצב הקודם ביחס לעסקאות ההשוואה.

3. בשומת המבקש נותחו עסקאות עדכניות לפי אותם קריטריונים שחושבו בשומת הוועדה למעט מקדם 0.4 למרפסת קטנה ו- 0.4 למחסן קטן לעומת מקדמים של 0.25 ו 0.3 בשומת הוועדה.

א) <u>ניתוח שווי מ״ר מבונה בסיסי למגורים</u>

מקדמים																
								1	0.4		0.4					
מסד	מקור	תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	חד׳	שטח מדווח		שטח דירה רשום	שטח מרפסת רשום	שטח מחסן רשום	שווי מדווח	מקדם התאמה לזמן	שטח אקוי מ״ר	שווי למ״ר
							דירה	מרפסת							
1	שבח+תשריט	28/5/2024	10913/188/127	בישוף חגאר 5	9	5	88	4	81.50	4	4.20	₪ 1,800,000	0.9	91.28	₪ 17,748
2	שבח+תשריט	24/4/2024	10913/188/131	בישוף חגאר 5	10	5	88	4	81.50	4	4	₪ 1,850,000	0.9	91.2	₪ 18,257
3	שבח+תשריט	16/1/2024	10913/188/110	בישוף חגאר 5	5	4	76	4	71.00	4	3.10	₪ 1,760,000	0.93	78.84	₪ 20,761
4	שבח+תשריט	15/1/2024	10913/188/126	בישוף חגאר 5	9	4	76	4	71.00	4	3	₪ 1,600,000	0.93	78.8	₪ 18,883
5	שבח+תשריט	11/7/2023	10913/188/80	בישוף חגאר 3	9	3	72	4	67.11	3.30	3.10	₪ 1,150,000	1	74.84	₪ 15,366
6	שבח+תשריט	25/4/2023	10913/188/72	בישוף חגאר 3	7	3	72	4	67.00	3.30	2.90	₪ 1,400,000	1	73.6	₪ 19,022
7	שבח+תשריט	12/3/2023	10913/188/129	בישוף חגאר 5	10	4	83	4	77.50	3.10	3.30	₪ 1,800,000	1	85.92	₪ 20,950
מוצע שווי בנוי ללא נתון קיצון (עסקה מס׳ 5)															₪ 19,270

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

מסד	מקור	תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חד'	שטח מדוד		שטח דירה רשום	שטח מרפסת רשום	שטח מחסן רשום	שוויי מדווח	מקדם התאמה לזמן	שטח אקוי מ"ר	שווי למ"ר
							דירה	מרפסת							
מקדמים							1	0.4			0.4				
בהתאמה לגודל דירות – לפי שומת המשיבה														0.9	₪ 17,343
חילוץ מע"מ – לפי שומת המשיבה														17%	₪ 14,823
חילוץ רווח יזמי – לפי שומת המשיבה														18%	₪ 12,562
תרומת מחוברים - – לפי שומת המשיבה															₪ 8,900
שווי מ"ר מבונה במעוגל															₪ 3,660

ב) <u>שווי מ"ר מבונה למסחר (מצב חדש)</u>

במצב החדש זכויות הבניה מבטאות בין היתר 100 מ"ר למסחר. בשומת הוועדה נקבע שווי מ"ר מבונה של 4,500 ₪/למ"ר מסחר וזאת לאחר התאמה של 0.9 בגין העדר חשיפה ומיקום ביחס לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הוועדה.

אציין כי עסקאות השוואה אלה מצויות במיקומים מרכזיים וכוללים חשיפה מסחרית.

מהיכרותי עם אופי המסחר בסביבה אני מעריך שלכל הפחות יש לבצע התאמה לפי 0.8 במקום 0.9.

שווי מ"ר מבונה למסחר	
שווי מ"ר בנוי בשומת הוועדה	₪ 11,245
מקדם התאמה למיקום העדר חשיפה	0.8
שווי מ"ר בנוי מתואם	₪ 8,996
חילוץ רווח יזמי 10% (לפי שומת הוועדה)	₪ 8,178
תרומת המחוברים לפי שומת הוועדה	₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה למסחר במעוגל	₪ 3,680

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.2.9.3 הכרעה

א) שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים

לצורך ניתוח השווי למ"ר מבונה בחנתי את כל עסקאות השואה משנים 2022-2024 בחלקה הסמוכה, עיינתי בתוכניות הבקשה להיתר בניה לרבות טבלת שטחי הבניה, עיינתי בתשריט הבית המשותף, מדדתי את השטח ברוטו של כל אחת מדירות ההשוואה להלן הממצאים:

גו"ח	תאריך	שטח מדוד	מרפסת	מחסן	מחיר העסקה ב- ₪	מקדם התאמה לזמן[17]	חזית / עורף[18]	שווי למ"ר אקו'[19] ב- ₪
10913/188/127	28/5/2024	90	4	4.2	1,800,000	0.97	1	19,760
10913/188/101	25/4/2024	86	3.3	3.15	1,650,000	0.97	0.95	18,374
10913/188/131	24/5/2025	90	4	4	1,850,000	0.97	1	20,369
10913/188/110	16/1/2025	80	4	3.1	1,760,000	1	1	23,028
10913/188/126	15/1/2024	80	4	3	1,600,000	1	1	20,970
10913/188/80	11/7/2023	74	3.3	3.1	1,150,000	1	0.95	[20]15,135
10913/188/72	25/4/2023	74	3.3	2.9	1,400,000	1	0.95	18,491
10913/188/129	12/3/2023	85	3.3	3.1	1,800,000	1	0.95	20,681
10913/188/88	7/10/2022	74	3.3	3.1	1,500,000	1.05	0.95	20,728
10913/188/34	1/6/2022	80	4	4.1	1,635,000	1.1	1	[21]23,138
10913/188/93	24/5/2022	113	34.7	4.64	2,240,000	1.1	0.95	20,437
10913/188/112	3/1/2022	74	3.3	2.8	1,020,000	1.1	0.95	[22]15,449
ממוצע מעוגל (ללא עסקאות קיצון)								20,315 ₪
מקדם התאמה לפרויקט הנישום							0.9	18,284 ₪
חילוץ מע"מ							1.17	15,627 ₪
חילוץ יזמות							1.18	13,243 ₪

[17] בהתאם לסקירת השתנות מחירי דירות לפי רבעונים של אוהד דנוס.

[18] לחלק מהדירות חזית לנוף (סלון הדירה המרפסת ו- 2 חדרים פונים לנוף המפרץ), חלק מהדירות עורפיות (רק הסלון פונה חלקית לנוף המפרץ, מרפסת צידית).

[19] שטח מדוד – 1, מרפסת – 0.35, מחסן – 0.3

[20] קיצון

[21] קיצון

[22] קיצון

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

גו״ח	תאריך	שטח מדוד	מרפסת	מחסן	מחיר העסקה ב- ₪	מקדם התאמה לזמן[17]	חזית / עורף[18]	שווי למ״ר אקו[19] ב- ₪
עלויות בניה[23]								₪ 8,900
שווי מ״ר מבונה (במעוגל)								₪ 4,300

ב) <u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למסד הנתונים עסקאות השוואה ושווי למ״ר בנוי שהתקבל בשומתה של שמאית המשיבה, המחלוקת הינה בגין מקדם ההתאמה למיקום ביחס לעסקאות ההשוואה.

מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי ביחס לעסקאות ההשוואה יש לבצע התאמה של 0.8 במקום 0.9. כפי שערכה שמאית הוועדה.

ג) <u>סיכום</u>

מצב קודם - שווי מ״ר מבונה למגורים מוערך על ידי ב- **5,160** ₪/**למ״ר מבונה**[24]

מצב החדש - שווי מ״ר מבונה למגורים מוערך על ידי ב- **4,300** ₪/**למ״ר מבונה**

שווי מ״ר מבונה למסחר מוערך על ידי ב- **3,680** ₪/**למ״ר מבונה**

[23] בחנתי את עלויות הבניה בהתאם לסה״כ שטחי הבניה בבקשה להיתר בניה של שלשת המבנים בעסקאות ההשוואה על בסיס מחירון דקל נכון למועד הקובע ונמצא כי אומדן עלות הבניה המופחת שקבעה שמאית המשיבה סביר ומגלם גם את שיפוע החלקה וגם את עלות החניה המקורה.

[24] 4,300 ₪/למ״ר X 1.2 מקדם התאמה לבינוי = 5,160 ₪

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.2.10 תחשיב ההשבחה

9.2.10.1 שמאית המשיבה

מצב קודם					
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי יחסי ב ₪
עיקרי	407.5	1	407	₪ 5,400	₪ 2,198,070
ממ"ד	60	1	60	₪ 5,400	₪ 324,000
מחסן דירתי	40	0.3	12	₪ 5,400	₪ 64,800
עליות גג	90	0.7	63	₪ 5,400	₪ 340,200
מרפסות	60	0.25	15	₪ 5,400	₪ 81,000
חצר	730	0.15	110	₪ 5,400	₪ 591,300
שווי מצב קודם					₪ 3,599,370

מצב חדש					
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי יחסי ב ₪
עיקרי	1,650	1	1,650	₪ 4,700	₪ 7,755,000
ממ"ד	216	1	216	₪ 4,700	₪ 1,015,200
מחסן דירתי	144	0.3	43	₪ 4,700	₪ 203,040
עליות גג	90	0.7	63	₪ 4,700	₪ 296,100
מרפסות	216	0.25	54	₪ 4,700	₪ 253,800
שטח עיקרי למסחר	100	1	100	**₪ 4,500**	₪ 450,000
חצר	500	0.15	75	₪ 4,700	₪ 352,500
שווי מצב קודם					₪ 10,325,640

השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 10,325,640
שווי מצב קודם	₪ 3,599,370
השבחה	₪ 6,726,270

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.2.10.2 שמאי המבקש

א) שווי מצב קודם

שווי נבחן בשלוש חלופות כדלקמן:

א. שווי החלקה ללא התייחסות למרכיב הבינוי הקיים

ב. שווי החלקה לפי זכויות בניה של תמ"א 38 מסלול הריסה ותיקון 3/א

ג. שווי החלקה לפי זכויות בניה של תמ"א 38 מסלול חיזוק ותוספת בניה לקיים

חלופה א – שווי החלקה ללא התייחסות לבינוי הקיים				
סוג המבנה – מבנן קוטג'ים צמודי קרקע מדורגים				
מרכיב	שטח/מס' ליח"ד	סה"כ	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח חלקה לחישוב זכויות		1,201 מ"ר		
אחוזי בניה		38.5%		462 מ"ר
מס' יח"ד		4 יח'		
שטח עיקרי ליח"ד (תב"ע)	116 מ"ר	462 מ"ר	1	462 מ"ר
הקלה ליח"ד 6% (לצורך גילום ה. השבחה, חושב לפי חצי)	18 מ"ר	72 מ"ר	0.5	36 מ"ר
שטח ממ"ד	12 מ"ר	48 מ"ר	0.9	43 מ"ר
מרפסות	12 מ"ר	48 מ"ר	0.25	12 מ"ר
עליית גג שטח עיקרי	45 מ"ר	180 מ"ר	0.7	126 מ"ר
מרתף פרטי כשטח עיקרי	60 מ"ר	240 מ"ר	0.5	120 מ"ר
אומדן שטח חצר ליח"ד	180 מ"ר	720 מ"ר	0.15	108 מ"ר
שטח מחסן ליח"ד	8 מ"ר	32 מ"ר	0.3	10 מ"ר
שטח עיקרי + ממ"ד מוצע ליח"ד	251 מ"ר			
סה"כ שטח מבונה אקו'				**917 מ"ר**
שווי בסיס למ"ר מבונה למגורים				3,660 ₪
מקדם התאמה למבנן קוטג'ים קטן צמודי קרקע (פרטיות, צפיפות, אינטנסיביות, שימוש חצר)				1.3
סה"כ שווי מצב קודם				**4,364,561 ₪**

חלופה ב – שווי החלקה לפי זכויות בניה של תמ"א 38 - מסלול הריסה ובניה – תיקון 3/א				
מרכיב	שטח/מס' ליח"ד	סה"כ	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח חלקה לחישוב זכויות		1,201 מ"ר		
אחוזי בניה		38.5%		462 מ"ר

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

תאריך : 21/9/2025

מס תיק-פניה : 360-2964-2024

חלופה ב – שווי החלקה לפי זכויות בניה של תמ"א 38 - מסלול הריסה ובניה – תיקון 3/א				
מרכיב	שטח/מס' ליח"ד	סה"כ	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
אומדן קונטור מדוד של קומה אחת		130		
מס 'יח"ד		1		
מס קומות מצב קיים		1		
תוספת שטח תמ"א ליח"ד במ"ר		13 מ"ר		
קונטור קומה מורחבת לצורך חישוב זכויות בניה תמ"א 38		143 מ"ר		
מס' קומות תוספת מכוח תמ"א – מסלול הריסה		1.5		
שטח תוספת קומות נוספות		214.5 מ"ר	1	215 מ"ר
שטח עיקרי ליח"ד (תב"ע)		462 מ"ר	1	462 מ"ר
הקלה ליח"ד 6% (לצורך גילום ה. השבחה, חושב לפי חצי)	9 מ"ר	72 מ"ר	0.5	36 מ"ר
הצעה למס' יח"ד יעיל במבנה מדורג		8		
שטח ממ"ד	12 מ"ר	96 מ"ר	0.9	86.4 מ"ר
מרפסות	12 מ"ר	96 מ"ר	0.25	24 מ"ר
עליית גג שטח עיקרי 2 יח'	45 מ"ר	90 מ"ר	0.7	63 מ"ר
מרתף פרטי כשטח עיקרי 2 יח'	60 מ"ר	120 מ"ר	0.5	60 מ"ר
שטח מחסנים	8 מ"ר	64 מ"ר	0.3	19.2 מ"ר
שטחי חצרות מדורגים	81.3 מ"ר	650 מ"ר	0.15	97.5 מ"ר
שטח ממוצע מבונה ליח"ד	131.9 מ"ר			
סה"כ שטח מבונה אקו'				**1,063 מ"ר**
שווי בסיס למ"ר מבונה למגורים				3,660 ₪
תוספת למבנה מדורג בן 8 יח"ד				1.15
סה"כ שווי מצב קודם				**4,474,230** ₪

חלופה ג – שווי החלקה לפי זכויות בניה של תמ"א 38 – מסלול חיזוק ותוספת בניה לקיים				
מרכיב	שטח/מס' ליח"ד	סה"כ	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח חלקה לחישוב זכויות		1,201 מ"ר		
אחוזי בניה		38.5%		462 מ"ר
שטח קונטור מבנה קיים		130		
הפחתת זכויות (מ"ר מבונה) צמוד קרקע קיים (לתחשיב)		130		
מס יח"ד		1		
תוספת שטח תמ"א ליח"ד במ"ר		13 מ"ר		

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

חלופה ג – שווי החלקה לפי זכויות בניה של תמ"א 38 – מסלול חיזוק ותוספת בניה לקיים				
מרכיב	שטח/מס' ליח"ד	סה"כ	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
הקלה 6% (לצורך גילום ה. השבחה, חושב לפי חצי)	72 מ"ר	36 מ"ר	1	36 מ"ר
יתרת זכויות בניה עיקרי בניכוי הבינוי הקיים		417 מ"ר	1	417 מ"ר
תוספת מס' יח"ד אופטימלי (דו משפחתי, במדרגה הטופוגרפית שמעל המבנה)	2			
סה"כ מס' יח"ד מתוכנן (כולל יח"ד קיימת)	3			
תוספת שטחי ממ"ד ליח"ד חדשות וקיימות	12 מ"ר	36 מ"ר	0.9	32.4 מ"ר
תוספת מרפסות ליח"ד חדשות וקיימות	12 מ"ר	36 מ"ר	0.25	
תוספת עליית גג ל 2 יח"ד	45 מ"ר	90 מ"ר	0.7	63 מ"ר
תוספת מרתף ל- 2 יח"ד	60 מ"ר	120 מ"ר	0.5	60 מ"ר
תוספת מחסן ל 2 יח"ד	8 מ"ר	16 מ"ר	0.3	4.8 מ"ר
שטח חצרות כללי		700 מ"ר	0.15	105 מ"ר
סה"כ יתרת שטח מבונה אקו'				**719 מ"ר**
שווי בסיס למ"ר מבונה למגורים				3,660 ₪
מקדם התאמה למבנן קוטג' קטן צמודי קרקע (פרטיות, צפיפות, אינטנסיביות, שימוש בחצר)				1.3
מקדם הפחתה למגבלות תכנון ובניה חדשה בשילוב המבנה הקיים				0.9
סיכום ביניים				3,077,382 ₪
שווי בנוי בלבד ללא מרכיב קרקע במצבו הנוכחי (5,000 ₪ X 130 מ"ר)				650,000 ₪
מקדם תוספת לצמודי קרקע עם מגבלות מבנה קיים				1.2
סה"כ שווי מצב קודם				**4,472,858** ₪

סיכום:

חלופה	מהות	שווי מוערך
א'	חלקה ריקה	4,364,561 ₪
ב'	תמ"א 38 – הריסה	4,474,230 ₪
ג'	תמ"א 38 – חיזוק	4,472,858 ₪

לאור הפרשי השווי הנמוכים בין החלופות ומתוך מטרה לצמצם ככל שניתן את גורמי המחלוקת בתיק זה, אני מתייחס בשומה זו לחלופה א' לצורך קביעת שווי מצב קודם לפי תכנית חפ/2521 נכון למועד 4/2/2023.

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

ב) שווי מצב חדש

מצב חדש			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי מגורים	1,650 מ"ר	1	1,650 ₪
ממ"דים	216 מ"ר	0.9	194.4 מ"ר
מרפסות	144	0.25	36 מ"ר
מחסנים לדירות	144	0.3	43.2 מ"ר
עליות גג	0	0.7	0 מ"ר
חצר	500	0.15	75 מ"ר
סה"כ שטח מבונה למגורים			1,998.6 מ"ר
שווי בסיס למ"ר מבונה מגורים			3,660 ₪
מקדם התאמה למגבלות לא סבירות כגון קירות תמך וכיווני אוויר			0.9
הפחתת מרכיב עודף לחניה מגורים (18 יח"ד X 50,000 ₪/ליח')			900,000 ₪
שווי מצב חדש – מרכיב מגרים			5,683,388 ₪
שטח מסחרי – במקדם 1			100 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחרי			3,680 ₪
שווי מצב חדש – מרכיב מסחר			368,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש מגורים + מסחר			6,051,388 ₪

ג) השבחה

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש מגורים + מסחר	6,051,388 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	4,364,561 ₪
השבחה	1,686,827 ₪

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

9.2.10.3 הכרעה

א) שווי מצב קודם

שווי מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	462.38	1	462 מ"ר
ממ"ד	60	1	60 מ"ר
מרתפים	120	0.5	60 מ"ר
מחסנים	40	0.3	12 מ"ר
עלויות גג	90	0.7	63 מ"ר
מרפסות	60	0.35	21 מ"ר
חצר	730	0.15	110 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'			788 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			5,160 ₪
סה"כ לפני הפחתות			4,065,487 ₪
הפחתה בגין עלות עודפת לחניה[25]			250,000 ₪ (-)
שווי מצב קודם לאחר הפחתות			3,815,487 ₪

ב) שווי מצב חדש

שווי מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	1,650	1	1,650 מ"ר
ממ"ד	216	1	216 מ"ר
מחסנים	144	0.3	43 מ"ר
עלויות גג	45	0.7	32 מ"ר
מרפסות	216	0.35	76 מ"ר
חצר	500	0.15	75 מ"ר
סה"כ			2,091 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			4,300 ₪
שווי מרכיב המגורים (לפני הפחתות)			8,992,590 ₪
הפחתה בגין עלויות עודפות[26]			900,000 ₪ (-)
סה"כ מרכיב המגורים			8,092,590 ₪

[25] 5 דירות X 50,000 ₪ = 250,000 ₪

[26] 18 דירות ס 50,000 ₪ = 900,000 ₪

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

תאריך: 21/9/2025

מס תיק-פניה: 360-2964-2024

שווי מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
מסחר	100	₪ 3,680	₪ 368,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 8,460,590

ג) <u>השבחה</u>

השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 8,460,590
שווי מצב קודם	₪ 3,815,487
השבחה	₪ 4,645,103

10. <u>הכרעה</u>

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון עקב אישורן של התוכניות בגין מימוש לצורך מידע מוקדם כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
אישור תוכנית חפ/229/י/5	23/2/2012	₪ 77,600	₪ 38,800
אישור תוכנית חפ/2521	4/2/2023	₪ 4,645,103	₪ 2,322,552

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 ■