מישל אשור - שמאי מקרקעין | **אמיליה אשור - שמאית מקרקעין**

תאריך : 05 במאי, 2025
מספר מינוי : 1927-2024
מספרנו : 246-1927-2024

לכבוד

חב' א.י אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
חב' בסט ייזום בע"מ
המבקשות
ע"י מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין
דוא"ל boaz@halperins.net

הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא

המשיבה
ע"י ה"ה גדי דגני ושיר בני, שמאי מקרקעין
דוא"ל office@degani-beny.co.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
חלק מחלקה 29 בגוש 10255 (חלקה חדשה 17 בגוש 80131)
גבעת הכלניות, קרית אתא

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2. היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות.

2. דיון מקצועי

בתאריך 21.11.2024 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
הקלות	27.03.2023

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 06.12.2024.

5. פרטי הנכס

גוש	:	10255.
חלקה	:	29 (חלק).
מגרש בתכנית כ/248	:	29.
שטח מגרש	:	4,155 מ"ר[1].
מהות הנכס	:	מגרש לבניה.
מיקום	:	מתחם "גבעת הכלניות", קרית אתא.
זכויות	:	חכירה.

[1] המדוד, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם, הידוע כשכונת "גבעת הכלניות", בחלק הצפון מזרחי של העיר קרית אתא - מצפון לשכונות "גבעת טל", "גבעת רם" ו"גבעת הרקפות", מצפון מזרח ל"גבעת המשטרה", ממערב לכביש ארצי מס' 79 [המקשר בין צומת משהד מדרום-מזרח ודרך עכו (כביש ארצי מס' 4) מצפון-מערב] ומעבר לו שכונת "גבעת אלונים".

מגרש 29 בתכנית כ/248 ממוקם בחלק הדרום-מערבי של שכונת "גבעת הכלניות" - בקטע שמצפון-מזרח לדרך מנחם בגין, צורתו דמוית מלבן, שמידותיו הממוצעות כ- 90 מ' X כ- 46 מ'.

למגרש הוגשה בקשה להיתר להקמת שני בנייני מגורים, בני 6 קומות, הכוללים 20 יח"ד כ"א ובסה"כ 40 יח"ד.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית כ/248

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7825 מיום 05.06.2018 ובעיתונות ביום 22.06.2018.
מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים בעלת אופי עירוני איכותי במזרח קרית אתא על גבעה, הצופה על המפרץ והכרמל בהיקף של כ- 3,470 יחידות דיור. בלב השכונה מתוכנן פארק שכונתי גדול, הצופה אל הנופים סביב.
הנגישות אל שטחי הציבור הפתוחים, אל מרכז השכונה והמוסדות השכונתיים היא רגלית ובאמצעות שבילי אופניים.
מגרש 29, ששטחו 4,100 מ"ר מסומן בייעוד מגורים ג'1, דגם בינוי F, לגביו נקבעו זכויות הבניה כדלקמן:

שטח עיקרי	: 3,770 מ"ר.
שטח עיקרי למרפסות	: 1,020 מ"ר. לכל יח"ד תיבנה מרפסת. תותר מרפסת בגודל 30 מ"ר בממוצע ליח"ד, אך גודל מרפסת לא יפחת מ- 20 מ"ר ליח"ד.
שטח שירות (למעט חניה)	: 2,040 מ"ר לפי 60 מ"ר ליח"ד. מתוכם מקס' 33 מ"ר ליח"ד מוצמד לדירה עבור: ממ"ד, מסתור כביסה ומחסן כביסה והיתר עבור שטחים משותפים.
חניה	: 1,674 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה	: 8,504 מ"ר.
סה"כ יח"ד	: 34.
דירות קטנות מתוך סה"כ הדירות	: 6. יתאפשר ניוד דירות קטנות ממגרש למגרש ומבניין לבניין כל עוד מבנה לא יכיל יותר מ- 30% דירות קטנות. דירה קטנה הוגדרה בהוראות התכנית כדירה ששטחה יהיה 80 מ"ר כולל ממ"ד לכל היותר, לא כולל מרפסת.
צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	: 8.3.
תכסית לא כולל חניה	: 35%.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	: 6.
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	: 2.
קווי בניין	: בהתאם לתכנית הבינוי.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הוראות הבניה ביעוד מגורים ג'1 (דגמים F, G, H)

שימושים:

א. מגורים.
ב. חניונים תת-קרקעיים/מקורים.
ג. שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, מועדון כושר וכד'.
ד. משרדים וקליניקות לבעלי הדירות.

הוראות

בינוי:

ייבנו 3-2 מבנים במגרש, לפי נספח הבינוי.
ישמר מרווח של 8 מ' מינימום בין המבנים.
גובה הבינוי לא יעלה על 6 קומות (לא כולל קומת מרתף). גובה קומה נטו (מרצפה לתקרה) לא יפחת מ- 2.9 מ'. גובה מבואה- 4.5 מ' לפחות.

חניה:

1. במגרשים המיועדים למגורים, יוקצו חניות לדירות בתחום המגרש: 1.8 מקומות חניה ליח"ד וחניה אחת ליחידת דיור קטנה. לפחות 60% מהחניה תבנה בתת הקרקע, למעט מגרשים מס' 74-69 בהם החניה תהיה לפחות 50% בתת הקרקע.
2. חניות לאורחים בשיעור של 0.2 ליח"ד יוקצו לאורך הדרכים.
3. החניות במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיו עפ"י תקן.
4. חניה תת-קרקעית/מקורה תותר חניה תת קרקעית (מתחת למפלס הדרך בחזית הבניין/מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין) בקו בניין 1 מ' מכל הכיוונים.
במגרשים עולים תותר חניה תת-קרקעית ו/או חניה מקורה. חניה מקורה תהיה מעל מפלס הכביש בחזית הבניין בחלק האחורי של המגרש. במקרה זה קו בניין קדמי לחניה יהיה 15 מ', וקווי בניין אחורי וצידי 1 מ'.
בכל מקרה לא יעלה גג החניה המקורה על 6.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. מעל גובה זה יותר גינון ומעקות.
תותר חניה שניה לדירה כחניה כפולה אחת מאחורי השנייה.
יותרו עד 2 כניסות ויציאות (סה"כ 2) בלבד מכל מגרש לדרך הגובלת על פי המיקום כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

מרתפים:

תותר בנית מרתף למטרות שירות, כגון: מחסנים, מערכות טכניות, חניה וכד'.

מחסן:

מחסן דירתי ייבנה בקומת מחסנים ו/או קומת החניה או בצמוד לדירות המגורים, במקרה זה יופרד המחסן מהדירה באמצעות קיר בטון והכניסה אליו תהיה מהשטח המשותף.

גגות:

בסעיף 2.6 לתקנון התכנית נקבעו הוראות עיצוב אדריכלי. בין היתר נקבע כי, בניינים בעלי 7 קומות ומעלה ידורגו באופן ששטח הקומה העליונה יהיה קטן משטח הקומה הטיפוסית מתחתיה כאשר יתרת השטח תשמש כמרפסת פתוחה. שטח הקומה העליונה לא יעלה על 75% משטח הקומה הטיפוסית.
גובה מירבי של מערכות טכניות על הגגות יהיה 3 מ'. תותר הצמדת גגות לדירות העליונות כמרפסת גג פתוחה.

גינון ופיתוח:

בקשה להיתר בניה לכל מגרש תכלול גם תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה מתוקנת, לאישור מהנדס העיר בהתאם להנחיות שנקבעו בהוראות התכנית.
בבניינים בני 10 קומות ומעלה לא תהיה הצמדת גינות לדירות וכל שטח קומת הקרקע יהיה שטח משותף. בבניינים בני 9 קומות ומטה תותר הצמדת גינות לדירות, ובלבד ששטח הכניסה למבנה בחזית הקדמית יישאר שטח משותף ולא יוצמד ליח"ד. שטח זה לא יקטן מ- 20 מ"ר לא כולל שטחי מסעות, רמפות וחניות.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים, המהווה חלק ממסמכי תכנית כ/248 הוקצו הזכויות במגרש 29 למדינת ישראל בשלמות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

8. רישוי - הבקשה להיתר בניה

הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 20220417 ל"הקמת 2 מבני מגורים המחוברים בחניון משותף (דגם F) – מגרש 29 בני 20 יח"ד כל אחד גובה 6 קומות סה"כ 40 יח"ד במגרש".
הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הקלה במס' יח"ד- 40 במקום 34 יח"ד.
- צמצום מס' המבנים מ- 3 מבנים ל- 2 מבנים.
- הקטנת שטח המבואה.
- הקטנת גובה המבואה ל- 2.75 מ' במקום 4.5 מ'.
- מבנה אשפה במרווח קדמי של 0 מ' במקום 5 מ'.
- קירות תמך ללא דירוג.
- הקטנת מס' היחידות הקטנות במגרש מ- 6 ל- 0.

הועדה המקומית בישיבתה מס' 2023003 מיום 27.03.2023 דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות						סה"כ הבניין	מרפסת
	מגורים	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	סה"כ שירות		
בניין 1-									
קרקע	229.22	25.00	76.23		133.41	43.97	278.61	**507.83**	
ראשונה	349.21	50.00	50.65			1.30	101.95	**451.16**	9.22
שניה	348.37	50.00	51.85			1.30	103.15	**451.52**	106.20
שלישית	348.37	50.00	51.85			1.30	103.15	**451.52**	130.97
רביעית	348.37	50.00	51.85			1.30	103.15	**451.52**	130.97
חמישית	256.53	25.00	52.49		12.58	1.30	91.37	**347.90**	130.97
סה"כ בניין 1	**1,880.07**	**250.00**	**334.92**		**145.99**	**50.47**	**781.38**	**2,661.45**	**508.33**
בניין 2-									
קרקע	229.30	25.00	76.23		137.74	5.03	244.00	**473.30**	
ראשונה	349.21	50.00	50.65			1.30	101.95	**451.16**	9.22
שניה	348.37	50.00	51.85			1.30	103.15	**451.52**	106.20
שלישית	348.37	50.00	51.85			1.30	103.15	**451.52**	130.97
רביעית	348.37	50.00	51.85			1.30	103.15	**451.52**	130.97
חמישית	257.07	25.00	53.32		12.67	3.31	94.30	**351.37**	131.22
סה"כ בניין 2	**1,880.69**	**250.00**	**335.75**		**150.41**	**13.54**	**749.70**	**2,630.39**	**508.58**
חניון				**1,426.05**			**1,426.05**	**1,426.05**	
סה"כ מעל הקרקע	**3,760.76**	**500.00**	**670.67**	**1,426.05**	**296.40**	**64.01**	**2,957.13**	**6,717.89**	**1,016.91**

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

9. הזכויות בנכס

הוצג בפני הסכם חכירה, מיום 06.01.2022, לפיו מחכירות רמ"י, רשות הפיתוח וקק"ל, את הזכויות בחלק מחלקות 28, 29, 32, 47 בגוש 10255 – מגרשים 25, 26, 291 לפי תכנית כ/248, ל- א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ובסט ייזום בע"מ בחלקים שווים.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקשות
הקלות	27.03.2023	₪ 1,584,374	אין השבחה

10.2. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

1. הקלה לתוספת 6 יח"ד, מבוקשות 40 יח"ד במקום 34 יח"ד.
2. הקטנת מס' יח"ד הקטנות במגרש מ- 6 ל- 0.

בגישה זהירה לא חושבה השבחה לצמצום מס' המבנים.
בגין אישורן של יתר ההקלות לא חלה השבחה.

נתוני שווי

חלק רלוונטי מתוצאות מכרזי רמ"י לקרקעות במתחם גבעת הכלניות:

תוצאות מכרז רמ"י חי/181/2020 מיום 31.08.2021											
מס' מגרש	ייעוד	שטח עיקרי ללא מרפסות	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	הוצאות פיתוח	מחיר זכיה	סה"כ תמורה	סה"כ תמורה בהפחתת עלות פיתוח עירוני	מחיר קרקע ליח"ד וללא פיתוח עירוני	שווי קרקע למ"ר מבונה פלדלת
43	מגורים ג'4	9,470	4,900	85	111	₪ 14,993,345	₪ 30,058,180	₪ 45,051,525	₪ 37,401,525	₪ 440,018	₪ 3,565
44	מגורים ג'4	9,470	4,900	85	111	₪ 14,933,345	₪ 30,058,556	₪ 44,991,901	₪ 37,341,901	₪ 439,316	₪ 3,560

תוצאות מכרז רמ"י 122/2022 מיום 19.10.2022											
מס' מגרש	ייעוד	שטח עיקרי ללא מרפסות	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	הוצאות פיתוח	מחיר זכיה	סה"כ תמורה	סה"כ תמורה בהפחתת עלות פיתוח עירוני	מחיר קרקע ליח"ד וללא פיתוח עירוני	שווי קרקע למ"ר מבונה פלדלת
67	מגורים ג'1	6,970	7,000	62	112.42	₪ 15,466,592	₪ 25,342,229	₪ 40,808,821	₪ 35,228,821	₪ 568,207	₪ 4,567

עסקאות מכר לדירות בבניינים דומים לנכס נשוא השומה:

גו"ח	תאריך עסקה	דירה	מחיר מועדכן	מחיר מתואם	שטח אקו'	חד'	מחיר למ"ר	קומה	חצר	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה
10255/1	20/12/2023	107	₪ 2,000,000	₪ 2,100,000	120	5	₪ 17,500	3/5	0	2023	₪ 5,006
10255/29	04/01/2024	0	₪ 1,746,287	₪ 1,833,601	104	4	₪ 17,631	2/6	0	2023	₪ 5,104
10255/29	10/01/2024	0	₪ 1,786,287	₪ 1,875,601	104	4	₪ 18,035	3/6	0	2023	₪ 5,404
10255/29	18/01/2024	0	₪ 1,846,287	₪ 1,938,601	102	4	₪ 19,006	4/6	0	2023	₪ 6,126
10255/29	22/01/2024	0	₪ 2,094,522	₪ 2,199,248	120	4	₪ 18,327	1/5	0	2024	₪ 5,621
10255/29	29/01/2024	0	₪ 1,886,522	₪ 1,980,848	104	4	₪ 19,047	2/6	0	2024	₪ 6,156
10255/29	30/01/2024	0	₪ 2,048,522	₪ 2,150,948	119	4	₪ 18,075	1/5	0	2024	₪ 5,434
10255/29	30/01/2024	0	₪ 1,796,522	₪ 1,886,348	104	4	₪ 18,138	3/6	0	2024	₪ 5,480
10255/29	30/01/2024	0	₪ 2,048,522	₪ 2,150,948	119	4	₪ 18,075	1/5	0	2024	₪ 5,434
10255/1	30/01/2024	101	₪ 2,700,000	₪ 2,835,000	167	5	₪ 16,976	1/5	150	2023	₪ 4,617
10255/1	06/02/2024	106	₪ 2,180,000	₪ 2,289,000	124	5	₪ 18,460	3/5	0	2023	₪ 5,720

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

גו"ח	תאריך עסקה	דירה	מחיר מוערך	מחיר מתואם	חד'	שטח אקו'	קומה	חצר	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה
10255/1	06/02/2024	807	₪ 1,900,000	₪ 1,995,000	5	120	3/5	0	2023	₪ 4,356
10255/1	06/02/2024	808	₪ 1,900,000	₪ 1,995,000	5	120	3/5	0	2023	₪ 4,356
10255/29	13/02/2024	0	₪ 1,951,287	₪ 2,048,851	4	112	1/5	0	2024	₪ 5,596
10255/29	14/02/2024	0	₪ 2,048,287	₪ 2,150,701	4	119	1/5	0	2024	₪ 5,432
10255/29	25/02/2024	0	₪ 2,048,287	₪ 2,150,701	4	119	1/5	0	2024	₪ 5,432
10255/29	03/03/2024	0	₪ 2,048,287	₪ 2,150,701	4	119	1/5	0	2023	₪ 5,432
10255/29	03/03/2024	0	₪ 1,811,287	₪ 1,901,851	4	104	3/6	0	2024	₪ 5,591
10255/29	03/03/2024	0	₪ 1,916,287	₪ 2,012,101	4	112	1/5	0	2024	₪ 5,352
10255/1	03/03/2024	203	₪ 2,150,000	₪ 2,257,500	5	137	1/5	0	2023	₪ 4,247
10255/29	03/03/2024	0	₪ 2,786,287	₪ 2,925,601	5	167	2/5	185	2024	₪ 5,020
10255/29	05/03/2024	0	₪ 2,076,287	₪ 2,180,101	5	133	1/5	0	2023	₪ 4,183
10255/29	05/03/2024	0	₪ 2,841,287	₪ 2,983,351	5	162.85	2/5	219	2023	₪ 5,615
10255/29	05/03/2024	0	₪ 2,148,281	₪ 2,255,695	5	133	1/5	0	2023	₪ 4,605
10255/29	20/03/2024	1	₪ 1,806,287	₪ 1,896,601	4	104	1/6	0	2023	₪ 5,554
10255/29	20/03/2024	0	₪ 1,880,287	₪ 1,974,301	4	104	4/6	0	2023	₪ 6,109
10255/29	20/03/2024	0	₪ 1,880,287	₪ 1,974,301	4	104	4/6	0	2023	₪ 6,109
10255/1	24/04/2024	210	₪ 2,800,000	₪ 2,940,000	5	145	4/5	0	2023	₪ 7,069
10255/1	24/04/2024	206	₪ 2,000,000	₪ 2,100,000	5	124	2/5	0	2023	₪ 4,587
בממוצע (מעוגל)										**₪ 5,300**

בהתחשב במע"מ 17%, יזמות 15% ועלויות בניה בסך ₪ 8,000, בתוספת 5% למחירי דירות פריסייל, העריכו שווי מ"ר מבונה בסך **5,300** ₪.

<u>תחשיב</u>

שווי מצב קודם					
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי ממוצע ליח"ד**	**שטח עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח דירות קטנות	6	68	408	1.15	469.20
שטח דירות גדולות	28	120.07	3,362	0.85	2,857.70
סה"כ מ"ר אקו'					3,326.90
שווי קרקע למ"ר מבונה					₪ 5,300
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 17,632,570**

שווי מצב חדש					
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי ממוצע ליח"ד**	**שטח עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח דירות ממוצעות	32	88	2,816	1	2,816
שטח דירות גדולות	8	118.10	944.76	0.85	803.05
סה"כ מ"ר אקו'					3,619.05
שווי קרקע למ"ר מבונה					₪ 5,300
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 19,180,944**

השבחה	**₪ 1,548,374**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3. <u>עמדת שמאי המבקשות</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

א. התכנית קובעת שטח מרפסות אבסולוטי של 30 מ"ר בממוצע ליח"ד, באופן שתוספת יח"ד מפחיתה את שטח המרפסת הממוצעת ליח"ד ולכן, בעת ניתוח שווי מ"ר מבונה יש לקחת בחשבון את שטח המרפסות. מן הראוי להביא בחשבון גם את שטח מרפסת הגג, אך מטעמי שמרנות לא הובא בחשבון. בעת ניתוח שווי מ"ר מבונה יש לקחת בחשבון את שטח גינות דירות הגן. לצורך הניתוח הובא בחשבון שטח של 50 מ"ר לגינה. מציין כי, בתחשיבו לא הביא בחשבון שטח מרפסות וחצרות משום שמדובר במרכיב קבוע שלא משתנה בשל תוספת יח"ד.
מציג ניתוח למכרז שבו נרכש המגרש נשוא חוות הדעת, לרבות הזכויות למרפסות וגינות כנדרש (מכרז מ- 08/2021), כדלקמן:

מגרשים	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח מרפסות (מ"ר)	שטח גינות (מ"ר)	שטח אקו' (מר"א)	מחיר זכיה ללא פיתוח עירוני	קרקע ליח"ד	למ"ר מבונה אקו'
מקדם		1	0.4	0.3				
25,26,291	14,875	16,538	3,990	1,600	18,614	₪ 64,496,476	₪ 484,936	₪ 3,465
37-39	11,400	9,540	2,160	1,800	10,944	₪ 37,399,556	₪ 519,438	₪ 3,417
43	9,470	10,533	2,550	-	11,553	₪ 37,341,525	₪ 439,312	₪ 3,232
44	9,470	10,533	2,550	-	11,553	₪ 37,341,901	₪ 439,316	₪ 3,232

- שטח המרפסות לפי השטח בתב"ע.
- שטח הגינות לפי מס' דירות הגן X 50 מ"ר (בפועל גינות גדולות יותר).
- מחיר זכיה ללא פיתוח עירוני- לפי העקרונות בשומת הועדה.

ב. התייחסות לעסקאות בשומת המשיבה:
העסקאות בשומת המשיבה לא אותרו על ידו במערכת מידע נדל"ן ואינן מהמועד הקובע. כן, נתוני המכירות במועד הקובע משקפים שווי שוק. פריסייל הינו הגדרה שיווקית והנחת מחיר של 5% הינה מוטעית. כן, היזמים נושאים בעלות מימון עודפת בהתחשב בתנאי מכירת הדירה במתכונת של 20% בחתימת החוזה ו- 80% במסירה ללא הצמדה ובהתחשב במועד מכירת הדירות בשלבים הראשוניים של הפרויקט טרם תחילת ביצועו, המשמעות הינה הנחה של כ- 5% במחיר הדירה.

פירוט עלויות הבניה הראליות:

שטח דירה	122 מ"ר X 5,720 ₪/מ"ר	=	697,840 ₪
העמסת ציבורי (24.2%)	30 מ"ר X 5,000 ₪/מ"ר	=	171,600 ₪
מרפסת	30 מ"ר X 1,800 ₪/מ"ר	=	54,000 ₪
מרתף חניה לדירה	36 מ"ר X 2,700 ₪/מ"ר	=	97,200 ₪
פיתוח חצר	79 מ"ר X 390 ₪/מ"ר	=	<u>30,810 ₪</u>
סה"כ בניה ישירה במעוגל			1,051,000 ₪
עלויות כלליות- 27.5% (על הצד השמרני)			289,000 ₪
מימון לתנאי תשלום- 4% משווי ללא מע"מ			<u>71,000 ₪</u>
סה"כ עלויות בניה (ישירות+עקיפות)			1,411,000 ₪

תחשיב היתרה לקרקע:

שווי דירה ממוצעת (לפי הנתונים בשומת הועדה, ללא תוספת 5%):	2,073,317 ₪
בניכוי מע"מ 17%:	1,772,066 ₪
בניכוי רווח יזמי 18% (לפי שומות ועדה קודמות במתחם):	1,540,927 ₪
בניכוי עלויות בניה:	(1,411,000 ₪)
יתרה לקרקע במעוגל:	130,000 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ג. מכרזים:

ממועד רכישת הזכויות ועד למועד הקובע פורסמו מכרזים לאלפי יח"ד בישוב. במסגרת מכרז 350/2021 מיום 20.09.2023 בו נמכרו 1,386 יח"ד במתחם "אבוקדו", הממוקם בשכונה חדשה בעלת מאפיינים דומים לשכונה הנדונה, חלה ירידה בערכי הקרקע. מציג ניתוח למכרז זה כדלקמן:

מגרשים	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח מרפסות (מ"ר)	שטח אקו' (מר"א)	מחיר זכיה ללא פיתוח עירוני	קרקע ליח"ד	למ"ר מבונה אקו'
מקדם	1	0.4				
186-90,193	31,800	4,800	33,720	₪ 60,037,578	₪ 250,157	₪ 1,780
198-200	24,248	3,660	25,712	₪ 46,711,612	₪ 255,255	₪ 1,817
202-204	18,418	2,780	19,530	₪ 29,278,004	₪ 210,633	₪ 1,499
214,216,218	23,453	3,540	24,869	₪ 45,029,333	₪ 254,403	₪ 1,811
220-222	21,200	3,200	22,480	₪ 32,853,863	₪ 205,337	₪ 1,461
223-227	25,175	3,800	26,695	₪ 49,288,242	₪ 259,412	₪ 1,846
230-231	7,553	1,140	8,009	₪ 19,297,338	₪ 338,550	₪ 2,410
235-238	24,380	3,680	25,852	₪ 34,866,514	₪ 189,492	₪ 1,349
239-241	7,420	1,120	7,868	₪ 16,928,012	₪ 302,286	₪ 2,152

ממוצע מ"ר אקו' הינו כ- 1,800 ₪ למ"ר.

מציין כי, בעת סגירת המכרז לא הייתה אי ודאות כנטען ע"י המשיבה.

מכרזים נוספים:

לאחר המועד הקובע פורסמו בשכונות הסמוכות בעיר מכרזים נוספים לאלפי יח"ד, שהכוונה לשווקם הייתה ידועה ופורסמה כבר בתכניות העבודה של רמ"י לשנת 2022. בחלק מהמכרזים לא הוגשו הצעות ובמכרזים 299/2023 ו- 300/2023 הוגשו הצעות לשני מתחמים לבניית 306 יח"ד. מציג ניתוח למכרזים אלה:

מגרשים	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח מרפסות (מ"ר)	שטח אקו' (מר"א)	מחיר זכיה ללא פיתוח עירוני	קרקע ליח"ד	למ"ר מבונה אקו'
מקדם	1	0.4				
27 ,40	12,880	1,512	14,455	₪ 21,763,709	₪ 172,728	₪ 1,445
78, 80	18,400	2,160	20,650	₪ 23,564,660	₪ 130,915	₪ 1,095

מציג מכרזים נוספים מהם עולה העדר תמורה למגורים ועד 1,902 ₪ למ"ר מבונה.

תקופת רכישת הזכויות במקרקעין שבנדון התאפיינה בגאות בשוק הנדל"ן. המועד הקובע הינו בעיצומה של עליה חדה בריבית בנק ישראל עם תחזית להמשך העלייה בתקופה שלאחר המועד הקובע. הריבית במועד הקובע הינה 4.25%. ברוב מכרזי רמ"י בתקופה הרלוונטית ההצעות שהוגשו וזכו במכרזים היו נמוכות מהערכת השמאים ובחלקם לא היו הצעות. במועד הקובע הייתה ציפייה לירידת מחירים. מעבר לירידה זו, בקרית אתא קיימת הצפה של יח"ד ששווקו ע"י רמ"י, ולכך השפעה על שווי הקרקע.

בביסוס תחשיב השווי על בסיס מכרז בו נרכשו הזכויות ממנו עולה שווי מ"ר מבונה של 3,465 ₪ ובהתחשב בירידת שווי של כ- 15-20% ממועד המכרז ועד למועד הקובע, מתקבל שווי בסך 2,860 ₪ למ"ר מבונה.

לאור האמור, העריך שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **2,850** ₪.

בהתחשב בשטח אקו' של 146.6 מ"ר (125 מ"ר פלדלת + 30 מ"ר מרפסות + 15 מ"ר גינה) מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 420,000 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>מקדמים אקו'</u>

בתכנית כ/248 קיימים מגרשים בהם קיימת חובת בניית דירות קטנות ומגרשים בהם אין חובה זו. זכויות הבניה בתכנית משקפות 68 מ"ר עיקרי לדירה קטנה ו- 120 מ"ר עיקרי ממוצע לדירה ללא מגבלת גודל.

בבחינת מכרז למגרש ללא דירות קטנות לעומת מגרש עם חובת בניית דירות קטנות עולה כי, שווי מ"ר מבונה בדירות קטנות נמוך משווי מ"ר מבונה בדירה ממוצעת בשטח 120 מ"ר עיקרי. מציין כי, עניין זה תואם לעלויות הבניה הגבוהות יותר פר מ"ר בדירות קטנות.

בטבלאות האיחוד והחלוקה שנערכו לתכנית כ/248, לא ניתן שום ביטוי להפרש שטח ושווי ממוצע בין מגרשים בהם קיימת חובה לדירות קטנות ומגרשים ללא חובה זו.

מציין כי, הבקשה להקטנת מספר הדירות הקטנות הינה המלצה של העירייה המשקפת את מדיניותה. בפרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות בוועדה המחוזית בישיבה מס' 2015008 מיום 29.06.2015 שדנה בתכנית, הועדה ביקשה לבטל כלל את הדירות הקטנות, בנימוק כי קיים היצע גדול של דירות קטנות בעיר (מעיד על הביקוש לדירות קטנות).

<u>תחשיב השבחה גולמית</u>

<u>תחשיב באמצעות מודל לאומדן תועלת שוליות רציפה:</u>

שווי קרקע לדירת בסיס נאמד ללא מרכיב זכויות למרפסות וחצרות שהינם ללא שינוי, וללא ממ"ד שאינו בר חיוב. לפי שווי קרקע לדירת 120 מ"ר עיקרי המהווה את נקודת היחוס נאמד ב- 120 מ"ר X 2,850 ₪ = 342,000 ₪. התחשיב נערך לפי מקדם תועלת 0.85.

במסגרת ניתוח נתוני שווי, במסגרת ההליך הקודם שנדון בפני הגב' לילך בן פורת למגרשים 38 ו- 39 במתחם, נבחנו נתוני השווי בהתייחס לשטח המרפסות, המאפיינים וההצמדות, מתקבל שלא קיימת שוליות.

אם קיימת שוליות, הרי שהינה שולית פוחתת ולכן שימוש ביחידות תועלת מביא לתוצאה מהימנה יותר.

שווי קרקע לדירת בסיס	342,000 ₪
יחידות תועלת בשטח דירת בסיס (120 מ"ר עיקרי בחזקת 0.85)	58.52 יחידות
שווי יחידת תועלת (342,000/58.52 ₪)	5,844 ₪

תחשיב שווי קרקע לשטחי דירות שבנדון:

שטח דירה עיקרי במ"ר	מספר יחידות תועלת (השטח העיקרי בחזקת 0.85)	שווי קרקע ליח"ד (ללא מרכיב מרפסות וחצרות)
68	36.11	211,035 ₪
94.25	47.66	278,523 ₪
120	58.52	342,000 ₪
120.07	58.55	342,170 ₪

מצב קודם				
מהות	**מס' יח"ד**	**עיקרי ממוצע**	**שווי קרקע**	**סה"כ**
דירות קטנות	6	68.00	211,035 ₪	1,266,210 ₪
ממוצע שאר דירות	28	120.07	342,170 ₪	9,580,760 ₪
סה"כ שווי (ללא מרכיב זכויות למרפסות וגינות)				10,846,970 ₪
מצב חדש				
מהות	**מס' יח"ד**	**עיקרי ממוצע**	**שווי קרקע**	**סה"כ**
דירה ממוצעת	40	94.25	278,523 ₪	11,140,920 ₪
סה"כ שווי (ללא מרכיב זכויות למרפסות וגינות)				11,140,920 ₪
הפרש				**293,950** ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>תחשיב באמצעות מקדם שווי נקודתי לשטח דירות נתון:</u>

שטח עיקרי ממוצע מצב קודם :	3,770 מ"ר/34 יח"ד -	110.88 מ"ר
שטח עיקרי ממוצע מצב חדש :	3,770 מ"ר/40 יח"ד -	<u>94.25 מ"ר</u>
הפרש שטח עיקרי בין 2 מצבי תכנון		16.63 מ"ר

בשומות מכריעות מקובל יותר להשתמש במקדם שוליות, דוגמת שומת השמאית המכריעה הגב' לילך בן פורת בגו"ח 11010/89, בה נקבע מקדם שוליות 0.1 לשטח בין 137.5-165 מ"ר, ולפיכך מציג תחשיב גם בחלופה זו.

טוען כי, בשומת משיבה קודמת למגרשים 38-39 נטען למקדם שוליות של 0.68 למועד קובע זהה. לטענתו, בבחינת נתוני השווי במסגרת הליך זה, בהתייחס לשטח המרפסות, המאפיינים וההצמדות, מתקבל כי לא קיימת שוליות.

שטח אקו' מצב חדש				
	שטח	**מקדם**	**יח"ד**	**שטח אקו'**
שטח ראשי	94.25 מ"ר	1	40	3,770.0 מר"א
שטח אקו' מצב קודם				
	שטח	**מקדם**	**יח"ד**	**שטח אקו'**
שטח ראשי	94.25 מ"ר	1	34	3,204.5 מר"א
שטח משני	16.63 מ"ר	0.85	34	452.3 מר"א
סה"כ				3,656.8 מר"א
הפרש שטח אקו' בין שני מצבי תכנון				113.2 מר"א
שווי מ"ר אקו'				2,850 ₪
הפרשי שווי (לפני עלויות התאמה)				**322,620** ₪

לפיכך, עולה כי הפרש השווי הינו בגבולות 310,000 ₪.

<u>עלויות עודפות</u>

הקטנת השטח הממוצע לדירה כרוכה בעלויות עודפות הכוללות, בין היתר, עלות בניה יקרה יותר לאור בניית יותר יח"ד באותו השטח, עלות בניה נוספת בגין בניית קומות נוספות כאשר עפ"י הוראות התכנית גובה כל קומה 2.9 מ', עלויות מרתפי חניה.

עלות עודפת עקב הגדלת הצפיפות בפרויקט:

קיימת עלות עודפת הנובעת מבניית יותר דירות באותו שטח הכוללת תוספת: מטבחים, שטחים רטובים, תוספת דלתות לרבות דלתות כניסה, אלומיניום, כלים סניטרים וכו'. העלות נאמדת בגבולות 70,000 ₪ ליח"ד. מפנה לשומות מכריעות בהן הוכרה עלות עודפת ליח"ד בגבולות 20,000-40,000 ₪ לא כולל חניה או 270,000 ₪ כולל חניה.

לפיכך, הביא בחשבון עלויות בניה עודפות בסך 20,000 ₪.

עלות חניה לכל דירה מתווספת:

התכנית קובעת כי תקן החניה הינו 1.8 מקומות חניה ליח"ד וחניה אחת ליח"ד קטנה. לפחות 60% מהחניות תבננה בתת קרקע.

הובא בחשבון כי מחיר דירה מגלם מקום חניה אחד לפחות ואת החניה הנוספת ניתן למכור. מתקבל כי על מנת ליצור דירה חדשה מהשטח השולי המוסב יש לקחת בחשבון לפחות עלות בניית מקום חניה אחד, כאשר 60% מהחניה הנוספת תהיה במרתף ולפיכך, הובא בחשבון עלות של 0.6 מקומות חניה במרתף.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מציג את מאזן החניה בשני מצבי התכנון כדלקמן:

	דירות קטנות	שאר הדירות	חניות נדרשות	חניות במרתף
תקן	1.0	1.8		
מצב קודם	6 יח"ד	28 יח"ד	57 מקומות	34 מקומות
מצב חדש	0 יח"ד	40 יח"ד	72 מקומות	43 מקומות
הפרש			15 מקומות	9 מקומות
ליח"ד מתווספת			2.50	1.50

שטח חניה ממוצע במרתף הינו כ- 31 מ"ר (1,426 מ"ר מרתף חניה/46 מקומות), משום שחלק ניכר מהחניות הינן עוקבות ומשום שהמרתף אינו מצוי מתחת לבניין. בייחוס תוספת לחניה עוקבת שמידותיה כ- 15 מ"ר מתקבלת עלות מינימלית עודפת לחניה לכל דירה מתווספת כדלקמן:
1.5 תוספת מקום במרתף X 15 מ"ר X 2,250 ₪ X 1.1 (עקיפות) = כ- 55,000 ₪.

לאור האמור, הובאה בחשבון עלות עודפת של 75,000 ₪ סה"כ ליח"ד.

מפנה לשומות מכריעות בהן נקבע כי, בהתחשב בעלויות הבניה הכרוכות בתוספת יח"ד באותו שטח, לא קיימת השבחה.

<u>תחשיב</u>

תוספת שווי קרקע כתוצאה משינוי שוליות		310,000 ₪
עלויות עודפות הכרוכות ביצירת השיפור	6 X 75,000 ₪ =	<u>(450,000 ₪)</u>
השבחה		**אין השבחה**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4. <u>עיקרי תגובת המשיבה לשומת המבקשות</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

<u>שטחי המרפסות והחצרות:</u>

שטחי החצרות הובאו בחשבון בשומת המשיבה במסגרת השטח האקו' ונוטרלו מהשווי. לשטחי המרפסות במצב הקודם קיימת שוליות ולכן שווי מ"ר מבונה מגלם את שטחי המרפסות. ככל ושטח המרפסות והחצרות מנוטרל מהשווי, יש להביאו בחשבון בחישוב ההשבחה.

<u>דיווח העסקאות במאגר מס שבח:</u>

העסקאות המדווחות במאגר מס שבח תואמות את העסקאות המוצגות בשומת המשיבה, למעט התאריכים ככל הנראה בשל עדכון הדיווח, אך מדובר בהפרש של מס' ימים.

<u>תוספת 5% למחירי פריסייל:</u>

מפנים להחלטות שמאים מכריעים לעניין התאמה למחירי דירות במכירת פריסייל, בהן ניתנה תוספת לשווי בגבולות 3.5-10%, בשל העובדה שהמחיר מגלם הנחת פריסייל.

<u>עלויות בניה:</u>

מפנים לשומות מכריעות בהן נקבעו עלויות בניה בסך 7,500 ₪ לא כולל מרתף ו- 7,320 ₪ כולל מרתף.

כן, מפנים לשומת השמאי המכריע מר ארז כהן בשכונת "גבעת אלונים" הסמוכים, בגו"ח 12081/25,26 וגו"ח 12000/41, בה נבחנו עלויות בניה בסך 8,200 ₪ ורווח יזמי 15% למועד הקובע 07/2023.

<u>מכרזים:</u>

<u>מכרזים 180/2023 ו-379/2023:</u>

מכרזים אלו הינם לדיור מוגן ולכן אינם מהווים אינדיקציה לשוק הדיור שבענייננו.

<u>מכרז 153/2022</u> :

מניתוח תוצאות המכרז, מתקבל שווי של מעל ל- 800,000 ₪ ליח"ד.

מציינים כי, ביום 09.09.2024 התפרסם מכרז חוזר 178/2024 על הקרקע שבנדון אשר בניתוחו מתקבל שווי קרקע ליח"ד של כ- 920,000 ₪.

<u>מכרז 350/2021 (תמ"ל 2024) ומכרזים בתחום תכנית תמ"ל 1025:</u>

תוצאות מכרזים אלה הינן מסוף חודש דצמבר 2023 ואינן רלוונטיות לענייננו היות ומדובר בשכונות אחרות ובמתווה בינוי שונה. כן, בעת פרסום המכרזים שררה אי ודאות ביחס אליהם. במכרזים בתחום תמ"ל 1024, הוגשה עתירה מנהלית לביטול המכרז מאחר שפורסם שלא כדין וניתן צו מניעה זמני לפתיחת תיבת המכרזים. השווי משקף את אי הודאות נוכח ההליכים המשפטיים ובנוסף בזמן הגשת ההצעות התרחשה בישראל מלחמת 'חרבות ברזל' שהשפיעה גם היא על תוצאות המכרז. במכרזים בתחום תמ"ל 1025, ניתן פס"ד לפיו הוחזר הדיון בתכנית לותמ"ל ביחס למס' אזורים הכלולים בתחום התכנית ולכן גם במכרזים אלה שררה אי ודאות. גם לעניין השיווק בתחום התכנית קיימת אי ודאות בשל שינויים צפויים בשטחים ומועדי פיתוח הבניה.

לאור האמור, לטענתם אין להשליך מתוצאות מכרזים אלה לענייננו.

כן, מכרזים מרחבי הארץ אינם מעידים על המגמה בקרית אתא.

<u>נתוני השוואה</u>

לא סבורים כי קיימת ירידת מחירים ו/או ירידת ביקושים ולראיה, הדירות נמכרו.

<u>שווי מ"ר מבונה בשומת המבקשים</u>

לפי שומת המבקשים, שווי מ"ר מבונה ברחבי קרית אתא (כפי שנקבע בשומות מכריעות) גבוה יותר משווי מ"ר מבונה בנכס הנדון. שכונת גבעת הכלניות הינה שכונה ייחודית ובעלת אופי יוקרתי משאר רחבי העיר קרית אתא. מפנה לשומות מכריעות ברחבי קרית אתא, בהן נקבע שווי בגבולות 2,600-3,200 ₪ לעומת שומות מכריעות בשכונת גבעת אלונים, שדומה באופייה לשכונה הנדונה, בה נקבע שווי בסך 4,255 ₪ ו- 4,600 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>מקדם אקו' ליח"ד בהתאם לתוצאות המכרזים</u>

המכרזים הינם למועד קובע אחר, בהם לא ניתן היה לצפות בבירור את דרישות השוק. כיום נתפסת השכונה כיוקרתית, מחוץ לקרית אתא, בשונה מהצורה בה נתפסה בעת עריכת טבלאות האיחוד והחלוקה. מתחם ה' בייעוד מגורים ב' בעל שווי גבוה יותר ביחס למתחם ג' אשר מהווה ברובו קרקע בייעוד מגורים ג' 2. בדירות הגדולות אותן הביא בחשבון שמאי המבקשים יש לנטרל שטח מרפסות וחצרות, בשל השוני מדירות קטנות בהן המרפסת סטנדרטית וללא חצר.

<u>תחשיב שמאי המבקשים</u>

לעניין התחשיב עפ"י שווי נקודתי, בשומת המבקשים אין התחשבות בכך שהייתה קיימת חובת בניית 6 דירות קטנות בשטח 68 מ"ר עיקרי במצב הקודם וכן בתמהיל הדירות שנוצר בהתאם לבקשה להיתר, בו נוצרו יותר דירות בשטח עיקרי ממוצע של 88 מ"ר, להן שווי מ"ר מבונה גבוה יותר.

<u>מקדם שוליות</u>

מציגים עסקאות השוואה, מהן עולה כי עבור דירות בשטח ממוצע של 110.81 מ"ר השווי למ"ר בנוי הינו 17,439 ₪ ועבור דירות בשטח ממוצע 125.88 מ"ר השווי למ"ר בנוי הינו 16,172 ₪ ובחישוב מקדם השוליות, מתקבל מקדם 0.4 למ"ר בנוי.
באופן דומה, בוחנים שווי לדירות בהתאם למחירים המפורסמים ביד 1, מהם מתקבל לדירה בשטח 112 מ"ר שווי מ"ר בנוי 19,580 ₪ ולשטח 133 מ"ר שווי מ"ר בנוי 17,677 ₪ ומהם מתקבל מקדם שוליות 0.4 למ"ר בנוי.

<u>חישוב ההשבחה בדרך חלופית</u>

מציגים תחשיב לפי שווי מ"ר בנוי כמפורט לעיל, כדלקמן:

שווי מצב קודם					
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי ממוצע ליח"ד**	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**
שטח דירות קטנות	6	68	408	18,311 ₪	7,470,863.99 ₪
שטח דירות גדולות	28	120.07	3,362	16,172 ₪	54,369,365 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					**61,840,229 ₪**

שווי מצב חדש					
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי ממוצע ליח"ד**	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**
שטח דירות קטנות	32	88	2,816	17,439 ₪	49,108,200.29 ₪
שטח דירות גדולות	8	118.10	944.76	16,172 ₪	15,278,406 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					**64,386,606 ₪**

שווי מצב חדש בניכוי מע"מ ורווח יזמי	46,636,684 ₪
שווי מצב קודם בניכוי מע"מ ורווח יזמי	44,792,285 ₪
עלות עודפת לבניית יח"ד הנוספות	450,000 ₪
השבחה	**1,394,399 ₪**

הערות:
- עלות עודפת לפי עלות עודפת שנקבעה בשומת המבקשות ויתרת עלויות הבניה מתקזזות בין שני מצבי התכנון.
- הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 18% בהתאם לשומת המבקשות.

<u>עלויות עודפות כתוצאה מתוספת יח"ד</u>

ההשבחה חושבה לשווי מ"ר מבונה ולפיכך אין מקום להביא בחשבון עלויות עודפות. כתימוכין, מפנים לשומות מכריעות בהן לא הובאו בחשבון עלויות עודפות בתוספת יח"ד.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5. <u>עיקרי טענות שמאי המבקשות בדיון ולאחריו</u>

- מכרז 153/2022 - מדובר על מכרז של 12 יח"ד עם דירות גדולות ודירות גן, ונרכש ע"י גורמים פרטיים ולפיכך אינו רלוונטי לענייננו.
- עסקאות לדירות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה לבחינת מקדם השוליות - מדובר בדירות הכוללות מאפיינים שלא הובאו בחשבון, הדירות נחותות, עם 5 חדרים ובנויות באופן שונה.
- בתגובה ששלח לאחר הדיון מיום 25.03.2025, הציג בפני שתי שומות שנערכו ע"י המשיבה למגרשים 27 ו- 28 הדומים למגרש הנדון בזכויותיהם ובבקשות להיתר שהוגשו ובהן נקבעה השבחה של 1,007,690 ₪ לכל מגרש למועד קובע 27.03.2023. מציין כי, הוגשה בקשה לתיקון שומה היות והובא בחשבון השינוי בדירות הגדולות בלבד, ללא השינוי בדירות הקטנות.
- מפנה לשתי שומות מכריעות נוספות במגרשים סמוכים שבהן הובאו בחשבון עלויות עודפות הכרוכות בשיפור השוליות.

10.6. <u>הכרעה</u>

הנכס שבנדון מהווה את מגרש 29 בתכנית כ/248 בשכונת "גבעת הכלניות" בייעוד אזור מגורים ג'1. המימוש המבוקש הינו בדרך של בקשה להיתר, הכוללת הקלות.
ההשבחה בשומות הצדדים חושבה לאישור הקלה לתוספת יחידות דיור (ללא תוספת שטח).

להלן התייחסותי לנושאים השנויים במחלוקת והכרעתי בהם:

10.6.1. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה.
שמאי המשיבה התבססו על ניתוח מכרזי רמ"י וניתוח שווי מחירי מכירת דירות בשכונת גבעת הכלניות, והעריכו שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 5,300 ₪.
שמאי המבקשות התבסס על ניתוח מכרזי רמ"י והעריך שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 2,850 ₪.

אני מקבל את טענתו העקרונית של שמאי המבקשות כי בהתחשב בכך ששטח המרפסות בתכנית הינו אבסולוטי וכולל 1,020 מ"ר עיקרי למרפסות (נקבע לפי 30 מ"ר לדירה בהתאם למס' יחידות הדיור שנקבעו בתכנית כ/248), ההקלה לתוספת יחידות דיור וכפי שאף עולה משטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר אינה כוללת הרחבת שטח המרפסות, כיחס הרחבת מס' יח"ד ולכן, לצורך חישוב ההשבחה, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ללא גילום שווי מרפסות וגינות.
שטחים אלה "מתקזזים" בין שני מצבי התכנון ולכן לא "ייראו" בתחשיב.
אני מקבל את הסתמכות שמאי הצדדים על תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים בשכונת גבעת הכלניות.
להלן התייחסותי לנתוני השווי עליהם התבססו שמאי הצדדים במתחם הנדון:

<u>מכרז 181/2020</u>
מכרז זה מיום 31.08.2021, בו נמכר בין היתר המגרש שבנדון.
בייעוד מגורים ג'2 ו- ג'4 אין הצמדת גינות לדירות הגן עפ"י התכנית. בייעוד מגורים ג'1 תותר הצמדת גינות בבניינים עד 9 קומות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	מס' יח"ד	מס' דירות קטנות	שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח פלדלת	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד במ"ר	שטח עיקרי למרפסות	שטח חצרות[2]	שטח מבונה אקו'[3]	שטח אקו' ממוצע ליח"ד
16	3,000	מגורים ג'3	33	5	3,700	4,096	124	990	אין דירות גן	4,344	132
24	5,500	מגורים ג'2	62	9	6,970	7,714	124	1,860	אין דירות גן	8,179	132
271 [4]	5,655	מגורים ג'1	51	9	5,655	6,267	123	1,530	900	7,010	137
25+26	7,400	מגורים ג'2	82	12	9,220	10,204	124	2,460	אין דירות גן	10,819	132
291 [4]	6,200	מגורים ג'1	51	12	5,655	6,267	123	1,530	900	7,010	137
43	4,900	מגורים ג'4	85	14	9,470	10,490	123	2,550	אין דירות גן	11,128	131
44	4,900	מגורים ג'4	85	14	9,470	10,490	123	2,550	אין דירות גן	11,128	131

מס' מגרש	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	מחיר סה"כ כולל פיתוח עירוני	מחיר בניכוי פיתוח עירוני[5]	מחיר ממוצע ליח"ד	מחיר למ"ר מבונה אקו'	התאמה לייעוד מגורים ג'1	מקדם קרבה לשצ"פ	בהתאמה לייעוד ג'1 ובנטרול מקדמים[6]
16	₪ 7,446,816	₪ 6,398,032	₪ 13,844,848	₪ 10,874,848	₪ 329,541	₪ 2,504	0.94	1	₪ 2,664
24	₪ 42,024,556	₪ 22,938,372	₪ 64,962,928	₪ 59,382,928	₪ 525,513	₪ 3,910	0.94	1.07	₪ 3,887
271									
25+26	₪ 49,875,188	₪ 26,591,288	₪ 76,466,476	₪ 64,496,476	₪ 484,936	₪ 3,618	0.94	1.07	₪ 3,597
291									
43	₪ 30,058,180	₪ 14,933,345	₪ 44,991,525	₪ 37,341,525	₪ 439,312	₪ 3,356	0.88	1.10	₪ 3,467
44	₪ 30,058,180	₪ 14,933,345	₪ 44,991,525	₪ 37,341,525	₪ 439,312	₪ 3,356	0.88	1.10	₪ 3,467
ממוצע									**₪ 3,416**
בהתאמה למועד[7] - 1.2									**₪ 4,099**

מכרז 122/2022

במכרז זה נמכר מגרש תמורה מס' 67 בייעוד מגורים ג' 1, בו מותרות הצמדת גינות לבניינים עד 9 קומות עפ"י הוראות התכנית. בהנחת 4 דירות גן למבנה, ו- 3 מבנים בהתאם לנספח הבינוי, תובאנה בחשבון 12 דירות גן, להן מוצמדת חצר בשטח 50 מ"ר ליח"ד.

מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש	מס' יח"ד	מס' דירות קטנות	שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח פלדלת	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	שטח עיקרי למרפסות	שטח חצרות	שטח אקו' ממוצע ליח"ד[3]
67	מגורים ג'1	7,000	62	9	6,970	7,714	124	1,860	600	138.84

מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	מחיר סה"כ כולל פיתוח עירוני	מחיר בניכוי פיתוח עירוני[5]	מחיר ממוצע ליח"ד	מחיר למ"ר מבונה אקו'	בהתאמה בגין קרבה לשצ"פ (1.10)
₪ 25,342,229	₪ 15,466,592	₪ 40,808,821	₪ 35,228,821	₪ 568,207	₪ 3,767	₪ 3,425
בהתאמה למועד[7]- 1.055						**₪ 3,613**

[2] בהתחשב ב- 18 דירות גן, 50 מ"ר חצר לדירה.
[3] מקדמים: פלדלת- 1, חצר- 0.25, מרפסת- 0.4.
[4] בהתאם למפה המופיעה במכרז רמ"י, מגרש 291 הינו מגרש 27 וחצי ממגרש 28 בהתאם לתכנית ומגרש 291 הינו מגרש 29 וחצי ממגרש 28. הזכויות חושבו בהתאם לכך.
[5] בהפחתת 90,000 ₪ ליח"ד בגין פיתוח עירוני כבשומות הצדדים.
[6] בהתחשב במקדמי התאמה כבשומתי הקודמת בגו"ח 10498/77 לייעוד ג'1 2- ג'3- 0.94, ג'4- 0.88 ומקדם קרבה לשצ"פ במגרשים מס' 24, 25, 26, 271, 291- 1.07 ובמגרשים מס' 43, 44- 1.10.
[7] בהתחשב בפיתוח.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מכרז 54/2021

במכרז זה נמכר מגרש תמורה מס' 69, בייעוד מגורים ג'2, בו לא תותר הצמדת גינות בהתאם להוראות התכנית.

מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש	מס' יח"ד	מס' דירות קטנות	שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח פלדלת	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד במ"ר	שטח עיקרי למרפסות	שטח אקו' ממוצע ליח"ד[3]
69	מגורים ג'2	4,200	54	8	6,060	6,708	124	1,620	136.22

מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	מחיר סה"כ כולל פיתוח עירוני	מחיר בניכוי פיתוח עירוני[5]	מחיר ממוצע ליח"ד	מחיר למ"ר מבונה אקו'	בהתאמה לייעוד ג'1 (0.94)
₪ 18,180,188	₪ 10,099,711	₪ 28,279,899	₪ 23,419,899	₪ 433,702	₪ 3,184	₪ 3,387
בהתאמה למועד[7]- 1.2						**₪ 4,064**

בשקלול תוצאות המכרזים, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 3,926 ₪.
השווי המתקבל הינו שווי ממוצע לבינוי שהותר במכרזים כאמור ומגלם את הצורך בבניית דירות קטנות ולכן, לא יובא בחשבון מקדם התאמה נוסף בגין הצורך בבניית דירות קטנות.

בהתחשב בהיצע נתוני השווי מסביבת הנכס, לא יובאו בחשבון נתוני שווי שאינם משכונת גבעת הכלניות.

להלן שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומות מכריעות בשכונת "גבעת הכלניות":

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שווי מתואם[8]
דוד דדון	80130/23	30/10/2023	₪ 4,300	₪ 3,792
יעקב פז	80130/30	24/07/2023	₪ 4,150	₪ 4,026
יעקב הלוי	80131/31	24/07/2023	₪ 3,850	₪ 3,627
ממוצע				**₪ 3,815**

בשקלול נתוני השווי מוערך שווי מ"ר מבונה לדירה ממוצעת במצב הקודם למועד הקובע בסך 3,900 ₪.

10.6.2. <u>מקדם שוליות לצורך חישוב ההשבחה</u>

במצב הקודם, הוראות התכנית כוללות הקמת 6 דירות קטנות בשטח של 68 מ"ר עיקרי ליח"ד. סה"כ השטח העיקרי לכל יחידות הדיור הינו 3,770 מ"ר, ושטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב הקודם, ללא סיווג לגודלה, הינו כ- 110.88 מ"ר (שטח "פלדלת" של כ- 123 מ"ר).
במצב החדש, תותרנה 40 יח"ד סה"כ, ובהתאם שטח ממוצע ליח"ד במצב החדש, הינו 94.25 מ"ר (שטח "פלדלת" של כ- 106 מ"ר).

שמאי הצדדים חלוקים בדבר מקדם שוליות שטחי הבניה הדירתיים במצב הקודם.
שמאי המשיבה נקטו במקדמים אקו' לשטחי הדירות, כך שבמצב הקודם קבעו מקדם 1.15 לשטח הדירות ה"קטנות" ומקדם 0.85 לשטח הדירות ה"גדולות" ובמצב החדש קבעו מקדם 1 לדירות ה"ממוצעות" ומקדם 0.85 לדירות ה"גדולות".

[8] התאמה לטיפוס בניה, מיקום וללא גילום מרפסות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שמאי המבקשות הציג שתי דרכים לחישוב ההשבחה, האחת באמצעות מודל לאומדן תועלת שולית רציפה בשימוש במקדם תועלת 0.85, והשנייה באמצעות מקדמי שוליות, כאשר השטח השולי במצב הקודם (מעבר ל- 94.25 מ״ר ליח״ד) הובא בחשבון במקדם שווי 0.85. חישוב ההשבחה נערך בהתחשב בממוצע ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות.
שמאי הצדדים לא הציגו תימוכין למקדמי השוליות שהובאו בחשבון על ידם.
מכרזי המקרקעין אשר על תוצאותיהם התבססתי, בין היתר, לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, כוללים הקמת דירות קטנות בשיעור דומה למגרש שבנדון ולכן, השווי המתקבל מגלם את הצורך במצב הקודם בהקמת דירות קטנות. לפיכך, השווי כפי שהתקבל על ידי בסעיף 10.6.1 משקף שווי מ״ר בדירה ממוצעת, ששטחה העיקרי הינו כ- 110.88 מ״ר (שטח דירתי בתוספת ממ״ד של כ- 123 מ״ר) כפי שהותר במצב הקודם.

לצורך בחינת השוליות, בחנתי את השווי המתקבל מעסקאות מכר לדירות מגורים בשטח פלדלת ממוצע במצב חדש לבין השווי המתקבל מעסקאות מכר לדירות בשטח פלדלת ממוצע במצב קודם.

להלן עסקאות לדירות מגורים בשטח פלדלת ממוצע במצב חדש:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח במ״ר	שווי למ״ר בנוי
010255-0029-015-00	20/12/2023	₪ 1,846,286	2023	102	₪ 18,101
010255-0029-016-00	13/12/2023	₪ 1,866,287	2023	104	₪ 17,945
010255-0029-011-00	26/11/2023	₪ 1,806,286	2023	102	₪ 17,709
010255-0029-012-00	19/10/2023	₪ 1,706,286	2023	96	₪ 17,774
010255-0029-003-00	17/10/2023	₪ 2,037,286	2023	102	₪ 19,973
010255-0029-011-00	12/09/2023	₪ 2,006,286	2023	113	₪ 17,755
010255-0029-010-00	28/08/2023	₪ 1,906,286	2023	112	₪ 17,020
010255-0029-023-00	22/08/2023	₪ 1,714,704	2023	98	₪ 17,497
010255-0029-027-00	31/07/2023	₪ 1,729,072	2023	98	₪ 17,644
010255-0029-044-00	30/07/2023	₪ 1,852,934	2023	102	₪ 18,166
010255-0029-015-00	30/07/2023	₪ 1,665,966	2023	98	₪ 17,000
010255-0029-021-00	27/07/2023	₪ 1,726,286	2023	96	₪ 17,982
010255-0029-017-00	27/07/2023	₪ 1,711,286	2023	96	₪ 17,826
010255-0029-016-00	29/06/2023	₪ 1,681,142	2023	98	₪ 17,155
010255-0029-028-00	25/06/2023	₪ 1,725,534	2023	98	₪ 17,607
010255-0029-020-00	25/06/2023	₪ 1,701,798	2023	98	₪ 17,365
010255-0029-024-00	23/06/2023	₪ 1,696,166	2023	98	₪ 17,308
010255-0029-032-00	22/06/2023	₪ 1,739,902	2023	98	₪ 17,754
ממוצע					**₪ 17,754**

להלן עסקאות לדירות מגורים בשטח פלדלת ממוצע במצב קודם:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח במ״ר	שווי למ״ר בנוי
010255-0001-805-00	14/12/2023	₪ 2,100,000	2023	124	₪ 16,935
010255-0029-005-00	22/10/2023	₪ 1,996,286	2023	119	₪ 16,776
010255-0001-302-00	14/09/2023	₪ 2,500,000	2023	137	₪ 18,248
010255-0001-407-00	28/08/2023	₪ 1,900,000	2023	120	₪ 15,833
010255-0001-907-00	24/08/2023	₪ 1,950,000	2023	120	₪ 16,250
010255-0001-105-00	10/08/2023	₪ 2,100,000	2023	124	₪ 16,935
010255-0001-309-00	07/08/2023	₪ 2,500,000	2023	145	₪ 17,241
010255-0001-306-00	13/07/2023	₪ 2,100,000	2023	124	₪ 16,935
010255-0001-305-00	03/07/2023	₪ 1,900,000	2023	124	₪ 15,323
010255-0001-201-00	03/07/2023	₪ 2,450,000	2023	137	₪ 17,883
ממוצע					**₪ 16,836**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

אציין כי, לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה לתוספת שווי בגין מכירת "פריסייל". נתוני המכירות במועד הקובע משקפים "שווי שוק" של הדירות, ללא השפעה מהגדרה שיווקית כגון "פריסייל". כן, במכירה מוקדמת, קיימים תנאי מימון ה"מקזזים" את השפעת הנחת ה"פריסייל" על המחיר ככל וקיימת.

<u>עלויות בניה וניתוח השווי</u>

לעמדת שמאי המבקשות, יש להביא בחשבון במצב החדש עלות עודפת ליחידות הדיור הנוספות בגין הגדלת הצפיפות, לכל הפחות, בסך 20,000 ₪ ליח"ד ובנוסף עלות עודפת בגין מקומות חניה נוספים בסך 55,000 ₪ ליח"ד ובסה"כ עלות עודפת בסך 75,000 ₪ ליח"ד עבור 6 יח"ד שנוספו בהקלה.

לעמדת שמאי המשיבה, בעת חישוב שווי מבונה אין להפחית עלויות עודפות אלא רק משווי בנוי.

אני סבור כי, שווי למ"ר מבונה משקף את הצורך בהקמת חניות וכן את עלות הבניה "המלאה" ולכן, אין להפחית ממנו עלויות נוספות.

מחירון "דקל" מהווה את המחירון האובייקטיבי הראוי ונכון להתבסס עליו לצורך בחינת אומדן עלויות הבניה.

במחקר מקיף בנושא עלויות הבניה למגורים, שפורסם בחודש ספטמבר 2015 ע"י מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר אשל חרמוני, אשר נכתב בהובלת האגף לתכנון אסטרטגי ומדיניות במשרד הבינוי והשיכון, בניהולו של מר נתנאל לפידות, ובשיתוף פעולה עם פז כלכלה והנדסה וקבוצת דקל, עולה מממצאי המחקר, בין היתר, כי רווח יזמי ממוצע במחוז הצפון הינו כ- 15% ועלות הבניה במחוז הצפון הינה בשיעור של כ- 88% מעלות בניה ממוצעת. בהתאם הובאו בחשבון עלות בניה בהתאם למחירון דקל בהפחתת 12% והעמסת עלויות עקיפות ובצ"מ של 25%.

בהתאם למחירון דקל לחודש מרץ 2023, עלות הבניה למ"ר עילי בבניית בניין בגובה 3-8 קומות הינה 5,720 ₪[9], עלות מרפסת לא מקורה הינה 1,800 ₪, ועלות חניון תת קרקעי חלקי בהתחשב בפני הקרקע המשופעים הינה 2,700 ₪[10].

בהעמסת עלויות עקיפות כאמור, מתקבלת עלות בניה לדירה בשטח "פלדלת" ממוצע של 106 מ"ר בסך כ- 8,700 ₪ ולדירה בשטח "פלדלת" ממוצע של 123 מ"ר בסך כ- 8,400 ₪.

העלויות כאמור מגלמות את הפער בעלות הכוללת ביחס לשטח הדירה.

להלן בחינת מקדם השוליות בהתאם לשווי מ"ר מבונה המתקבל מהעסקאות:

מהות	מצב חדש	מצב קודם
שטח דירתי ממוצע	106	123
שווי מ"ר בנוי	17,754 ₪	16,836 ₪
בהפחתת מע"מ 17%	15,175 ₪	14,390 ₪
בהפחתת יזמות 15%	13,195 ₪	12,513 ₪
בהפחתת עלות בניה	8,700 ₪	8,400 ₪
שווי מ"ר מבונה[11]	4,495 ₪	4,113 ₪
שווי קרקע ליח"ד	476,517 ₪	505,883 ₪
שווי שטח "שולי" (476,517 ₪ - 505,883 ₪)		29,366 ₪
שטח שולי במ"ר (106 מ"ר - 123 מ"ר)		17
שווי מ"ר "שולי" בדירה גדולה		1,727 ₪
מקדם שווי לשטח שולי (4,495 ₪/1,727 ₪)		**38%**

[9] שטח פלדלת הובא בחשבון במקדם 1 ושטח שירות במקדם 0.75.
[10] הובאה בחשבון מחצית מעלות חפירה מלאה.
[11] השווי מגלם שטחי מרפסות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בשומות מכריעות בקרית אתא (מתוכן 2 בשכונת "גבעת הכלניות") הובא בחשבון מקדם ביטול שוליות, לצורך חישוב השבחה להקלה לתוספת יח"ד כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך שומה	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד מצב קודם	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד מצב חדש	מקדם השבחה
יעקב פז	80130/30	04/03/2025	112	93	0.3
דוד דדון	80130/23	14/01/2025	119.97	96.8	0.3
אלדד חיימי	11014/106	20/07/2022	173.45	119.63	0.3

בהתאם למקדם השווי המתקבל כאמור, שנבחן ביחס לנתוני שווי בסביבת הנכס, וביחס לקביעות שמאים מכריעים בסביבה, אני סבור כי, מקדם ההשבחה הראוי הינו בשיעור 30% משווי מ"ר מבונה ממוצע כפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבה.

לאור האמור, השטח השולי במצב הקודם, בסך 16.63 מ"ר ליח"ד, יובא בחשבון במקדם שווי 0.7.

10.6.3. <u>תחשיב</u>

בהתאם לאמור בסעיף 10.6.1, מוערך שווי מ"ר מבונה לדירה ממוצעת במצב הקודם, ללא גילום שטח חצרות ומרפסות, למועד הקובע בסך 3,900 ₪.

כן, השווי כאמור מתייחס לשווי מ"ר מבונה בדירה ממוצעת ב"מצב קודם" ששטחה העיקרי כ- 110.88 מ"ר ומשקף את רכיב השוליות.

בהתאם לאמור, שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח עיקרי של 110.88 מ"ר, ללא ממ"ד וללא גילום שווי מרפסות וחצרות, הינו:

110.88 מ"ר X 3,900 ₪ = 432,432 ₪

בשקלול רכיב מקדם השוליות כמפורט בסעיף 10.6.2 לעיל, מתקבל שטח יח"ד אקו' במצב הקודם 105.89 מ"ר = 16.63 מ"ר X 0.7 + 94.25 מ"ר

ושווי מ"ר מבונה אקו', ללא גילום שוליות וללא גילום מרפסות וחצרות, במעוגל, בסך 105.89 מ"ר / 432,432 ₪ = **4,100** ₪

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב חדש				
	שטח במ"ר	**מקדם אקו'**	**מס' יח"ד**	**סה"כ**
שטח עיקרי	94.25	1	40	**3,770**

מצב קודם				
	שטח במ"ר	**מקדם אקו'**	**מס' יח"ד**	**סה"כ**
שטח עיקרי	94.25	1	34	3,204.5
שטח שולי	16.63	0.7	34	395.794
סה"כ שטח אקו' במצב קודם				**3,600.294**

השבחה בשטח אקו'	169.706
שווי מ"ר מבונה	4,100 ₪
השבחה	**695,794 ₪**
היטל השבחה	**347,897 ₪**

10.6.4. <u>הקלות נוספות</u>

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי לא חלה השבחה בגין ההקלות הנוספות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 29 בגוש 10255 (חלקה חדשה 17 בגוש 80131), מגרש 29 לפי תכנית כ/248, לזכויות המפורטות לעיל, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	27.03.2023	₪ **695,794**	₪ **347,897**

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2 הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001