



# מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

תאריך : 24 בדצמבר, 2023  
מספר מינוי : 1308-2023  
מספרנו : 121-1308-2023

הועדה המקומית לתו"ב בת ים - המשיבה  
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין  
דוא"ל : barak-valuer@bezeqint.net

לכבוד  
חב' אופק שלי יזמות בע"מ - המבקשת  
ע"י מר דני טרשצנסקי, שמאי מקרקעין  
דוא"ל : dani@ktap.co.il

ג.א.נ.,

## החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלקה 161 בגוש 7155

רח' בר אילן 5, בת ים

### 1. מטרת ההחלטה

- 1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.
- 1.2 היטל השבחה נדרש בגין מימוש זכויות חלקי בדרך של מכר<sup>1</sup>.

### 2. דיון מקצועי

בתאריך 12.09.2023 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

### 3. מועדים קובעים

מועד קובע	גורם השבחה
30.09.1985	בי/328
16.03.1988	בי/339
15.01.2001	בי/430
31.03.2001	בי/403
27.12.2003	בי/1/403
05.02.2020	בי/589 (502-0361071)

### 4. ביקור בנכס

ביקורים בנכס נערכו ע"י הח"מ ביום 25.08.2023 וביום 23.11.2023, ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם.

<sup>1</sup> כמפורט בפרק 8

עמוד 1 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### 5. פרטי הנכס

גוש : 7155.  
חלקה : 161.  
שטח החלקה הרשום : 637 מ"ר.  
מהות : על החלקה קיים מבנה מגורים ישן חד-קומתי דו-משפחתי. החלקה מהווה חלק ממגרש, המיועד להקמת מגדל מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה מעל 6 קומות מרתף.

### 6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ממוקם בחלק הדרומי של מרכז העיר בת ים, הידוע כשכונת "לב-העיר".  
הסביבה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה, אזורי תעסוקה, מסחר ותעשייה - בניה חדשה לצד בניה ותיקה.

הנכס ממוקם בצידו המזרחי של רח' בר אילן – בקטע שבסמוך ומצפון לשד' יוספטל.  
שד' יוספטל מהווה ציר תנועה רוחבי מרכזי בעיר בת-ים, המקשר בין כביש מס' 20 (נתיבי איילון) ממזרח ורח' בן גוריון (טיילת חוף הים) במערב. רח' בר אילן מקשר בין בלפור בחלקו הדרומי, בסמוך לרח' יצחק שדה, בחלק הדרומי של בת-ים ובהמשכו הצפוני מתמזג עם דניאל, המצטלב בקצהו הצפוני עם רח' רוטשילד, בחלק הצפוני של בת ים.

ברח' יוספטל - בקטע שבסמוך ומדרום לחלקה שבנדון, עובר תוואי הרכבת הקלה "הקו האדום" ובמרחק של כ- 100 מ' ממוקמת תחנת רכבת קלה.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

לחלקה 161 בגוש 7155 ששטחה הרשום 637 מ"ר, צורה רגולרית דמוית מלבן, הקטום בפינתו הדרום-מזרחית, חזית מערבית באורך של כ- 18 מ', הפונה לרח' בר אילן ועומקה הממוצע כ- 35.5 מ'.

על החלקה קיים מבנה מגורים וותיק, חד קומתי, דו-משפחתי.

חלקה 161 מהווה חטיבת קרקע רצופה, יחד עם חלקות 162, 163 ו-164, בשטח של 2,581 מ"ר לגביה הוכנה תכנית בי/589, הכוללת הוראות להריסת מבני המגורים הקיימים והקמת מגדל מגורים מעל שטחי מסחר ובניין לתעסוקה מעל שטחי מסחר.





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### 7. המצב התכנוני

#### 7.1 תכנית בי/28/א

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1530 מיום 05.06.1969.
- החלקה מסומנת באזור מגורים ב', לגביו נקבעו הוראות הבניה כדלקמן:
- שטח לבניה מקסימלי - 33% לקומה.
  - מס' קומות מקסימלי - 3 קומות על עמודים לחניה.
  - קווי בניין - חזית - 5 מ', צדדי - 4 מ' או קיר משותף, אחורי - 5 מ'.

#### 7.2 תכנית בי/2/א

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15.07.1971.
- באזור מגורים ב' נקבעו הוראות הבניה כדלקמן:
- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
  - שטח לבניה מקסימלי - 33% לקומה, סה"כ 99%.
  - מס' קומות מקסימלי - 3 קומות על קומת עמודים מפולשת.
  - קווי בניין - חזית - 5 מ' או כפי שמסומן בתשריט או בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה, בקומת עמודים נסיגה נוספת של 3 מ' לפחות. צדדי - 4 מ' או 3.5 מ', אחורי - 5 מ'.
  - רוחב חזית מינימלי - 17 מ'.
  - מרפסות - שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

#### 7.3 תכנית בי/328

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15.09.1985.
- התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג. בין היתר, בתנאים הבאים:
- גובה המבנה שעל הגג לא יעלה על 2.5 מ'.
  - שטח הבניה הכולל של המבנה לא יעלה על 23 מ"ר לדירה ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים לרבות מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלו יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג.
  - המבנה יהיה חלק בלתי נפרד מן הדירה שעליה בנוי המבנה והגישה אליו תהא מתוך הדירה ולא דרך חדר מדרגות.

#### 7.4 תכנית בי/339

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3528 מיום 01.03.1988.
- בהתאם להוראות התכנית, שטח הבניה המקסימלי לקומה באזור מגורים ב' (כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת) הינו 40%, בסה"כ 120% ב-3 קומות.

#### 7.5 תכנית בי/377

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997, בעיתונות מיום 01.08.1997.
- התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות, לדירות גג וכן הוראות לבניית פרגולות בדירות לצמודות קרקע.
- שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת הדיור או עד 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'.

עמוד 3 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### 7.6 תכנית בי/430

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4947 מיום 31.12.2000. התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר מתוך השטח האמור. גובה פנימי בחדר הגג לא יעלה על 2.6 מ'.

### 7.7 תכנית בי/403

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 מיום 01.03.2001 ובעיתונות מיום 16.03.2001. התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים וקומות מפולשות, בין היתר, כדלקמן: במרתפים למגורים הותרו השימושים הבאים: שטחי שרות, מחסן נפרד צמוד ליחידת מגורים אחת ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ"ר, מועדון משותף לדיירי הבניין. שטחי הבניה המותרים לבניה בקומות מרתפים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו. תותר הקמת שתי קומות מרתף. הועדה תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן חניה נדרש. גובה קומת המרתפים לא יעלה על 3 מ' נטו. הועדה המקומית תהא רשאית במידה ותמצא לנכון לאשר גובה של עד 3.5 מ' לקומת מרתף העליונה לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין. השימושים המותרים בקומות מפולשות: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה, חדרי מדרגות.

### 7.8 תכנית בי/403/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5237 מיום 16.11.2003, בעיתונות מיום 12.12.2003. התכנית כוללת הוראות לתוספת שימושים בקומת הקרקע המפולשת ומתן אפשרות להקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין. התכנית קובעת הוראות בעניין גודל המבואה בקומת קרקע מפולשת וקובעת תנאים להוצאת היתרי בניה, בין היתר, כדלקמן: - שטח המבואה לא יפחת מ-24 מ"ר נטו. - סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה ובלבד שאם מוקם בתחום הקומה המפולשת שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה. - השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין עפ"י התכנית החלה במקום.

### 7.9 תכנית בי/430/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5490 מיום 05.02.2006. התכנית משנה הוראות בניה בתקנון תכנית בי/430 לעניין בניית חדרים על הגג, בין היתר, לגבי בניינים שקיבלו היתר איכלוס עד ליום 1.8.2004. תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומה חלקית, ששטחה אינו עולה על 90% משטח קומה טיפוסית.

### 7.10 תכנית בי/430/ב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6233 מיום 08.05.2011 ובעיתונות מיום 26.10.2012. התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים, בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות. שטח המצללה שתבנה בחצר בית מגורים לא יעלה על שליש משטח החצר ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 30 מ"ר. שטח המצללה שתבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יחיד או על שליש משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר.

עמוד 4 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### 7.11. תכנית תממ/1/5

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5258 מיום 25.12.2003. התכנית קובעת תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, עפ"י תמ"א/23. התכנית מסמנת לאורך הגבול הדרומי של חלקות 163, 164 רצועת מסילה במפלס הקרקע.

### 7.12. תכנית 502-0361071 - בי/589 - יוספטל 55

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8638 מיום 14.01.2020 ובעיתונות מיום 21.01.2020. התכנית : התכנית מציעה הקמת מגדל עם עירוב שימושים במקום מבני מגורים צמודי קרקע המיועדים להריסה. התכנית תאפשר חידוש הרקמה העירונית והוספת יחידות דיור ברמה גבוהה שיהוו מקום משיכה לאוכלוסייה מתחדשת. התכנית מציעה חזית מסחרית שתאפשר את הפעילות במפלס הולכי הרגל תוך דגש על מרחב ציבורי מזמין ומוסיפה שטחים לתעסוקה.

מטרת התכנית :

התכנית מציעה הריסת מבני מגורים צמודי קרקע קיימים במגרש והקמת מגדל, בניין תעסוקה וקומות מסד בעירוב שימושים.

עיקרי הוראות התכנית, כדלקמן :

- הרחבת שימושים קיימים ע"י שינוי יעוד מ"מגורים בי" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה".
- קביעת 120 יחידות דיור.
- קביעת מס' קומות מירבי מעל ומתחת לפני הקרקע.
- קביעת גובה מירבי.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח, הנחיות סביבתיות וניהול נגר ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות להכנת תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה.
- קביעת פקיעת זכויות.

באזור מגורים, מסחר ותעסוקה יותרו השימושים הבאים :

מגורים, תעסוקה משרדים ומסחר, שטח מבונה למוסדות ציבור, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר והתעסוקה וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.

מסחר :

בשטחי המסחר יותר מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה, בתי קפה, מסעדות. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע, בקומה שמעליה ובקומת המרתף הראשונה.

תעסוקה :

יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מוסדות חינוך וכד'.

ניתן יהיה להמיר עד מחצית משטחי התעסוקה לטובת מתקנים ושירותי מלונאות כולל מתקנים נלווים לבית מלון, מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים וישיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות באישור הועדה המקומית. במידה ושטחי תעסוקה יומרו לשטחים למלונאות, שטחי המלונאות יוקמו בכפוף לעמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות ולכך שכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.

עמוד 5 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

מגורים :

דירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים, חדר כושר, בריכה/בריכה מקורה. תותר הקמת מחסנים לדיירים (בשטח ממוצע של כ 6 מ"ר ליחידת דיור) בתת הקרקע בלבד.

שטחים לצרכי ציבור :

חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש בגג קומות המסד. השימושים הציבוריים יהיו בקומות המסד ובגג קומות המסד. מיקום סופי יקבע בקומות אלו בהיתר הבניה.

בקומת הגג של קומות המסד, יותרו שימושים לרווחת הדיירים ולבריכה מקורה וכן שטחים פתוחים שישמשו כחלק מהשטחים המיועדים לצרכי ציבור.

מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים למסחר, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים והתעסוקה, חדר אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים ומתקני ניהול נגר. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר ואחסנה למסחר. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת.

הוראות בינוי :

בינוי ו/או פיתוח -

- יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות.
- פינוי אשפה וחנייה תפעולית יותרו בתת הקרקע ובקומת הקרקע. במידה ופינוי אשפה וחנייה תפעולית יהיו בקומת הקרקע, חצר המשק תהיה מקורה וסגורה בקירות, ותהווה חלק מהמבנה בקומת הקרקע.
- במסגרת הגובה הכפול של קומת הקרקע ניתן יהיה לבנות גלריה למסחר. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.
- המשרדים יהיו ממוקמים בקומת המסד מעל קומת המסחר. תותר הבלטת קומות המשרדים לקירוי קומת המסחר עד לקו בניין העילי.
- ביצוע מרתפי החניה ישמור על עומק קרקע עבור תשתיות ציבוריות מעליו.
- רוחב המדרכה הרציף יהיה 9 מטרים, מתוכם 3 מ' לפחות בזכות הדרך לטובת רצועת הולכי רגל ולרצף נטיעות עצי צל.
- לאורך גבול מגרש יהיה רצף נטיעות עצי צל. עומק אדמה רציף לנטיעות 1.5 מ' לפחות.
- תותר הורדת עמודים קונסטרוקטיביים בתחום זיקת ההנאה. ישמר רוחב רצועת הליכה נקייה ברוחב מינימאלי של 3 מ' מגבול התכנית, הכולל אופציה לשביל אופניים.

קווי בניין -

- קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. המרחק מהמגדל לבניינים הגובלים וכן בין הבניינים המוצעים בתכנית לא יפחת מ-10 מ'.

חזית מסחרית -

תחויב חזית מסחרית ברחוב יוספטל. החזית תהיה חזית רציפה ופעילה עם חלונות ראווה.

גובה הבניה -

- גובה מרבי לקומות המגורים הטיפוסיות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
- גובה מרבי לקומות התעסוקה הטיפוסיות לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומות המסחר לא יעלה על 9.5 מ' (כולל גלריות).

עמוד 6 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

מרתפים -  
 התכנית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש ועשויה להגיע עד 100% משטח המגרש בכפוף להבטחת פתרונות לניהול נגר עילי.  
 יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 7 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.  
 המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.  
 המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.

זיקת הנאה:

- בקומת הקרקע תרשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל ברוחב כמפורט בתשריט. גובה קירו זיקת הנאה לא יפחת מ-3.5 מ' מינימום לאורך רח' יוספטל כמסומן בתשריט. מיקומו הסופי והמפורט ייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בעת הגשת היתר הבניה.
- בתחום זיקת הנאה בפינת הרחובות יוספטל ובר אילן יוקצה שטח לכיכר עירונית.

זכויות והוראות הבניה נקבעו כדלקמן:

קווי בניין	מס' קומות			גובה מבנה	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש	שימוש
	קד'	צד'	אחו'				מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			
							עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
4	5	5						225	750		מבנים ומוסדות ציבור	
4	5	5			120 (2)			7322	(1) 13340	2500	מגורים	
4	5	5						208	(3) 1100		מסחר	
4	5 (7)	5 (7)		10 (6)				(5) 1600	(4) 4000		תעסוקה	
			6 (13)	30 (12)	120 (11)	75 (10)	15000 (9)	9355 (8)	19190		סה"כ	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח הערות ברמת טבלה:

- קווי בניין: כמו שמופיע בתשריט.
- יותר ניווד שטחי שירות בין השימושים השונים ובין השטחים שמתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת ולהפך.
- יותר להמיר שטחים עיקריים לתעסוקה לשטחים עיקריים למסחר ולהפך. וכן יותר להמיר שטחי שרות לתעסוקה לשטחי שרות למסחר ולהפך. וכן יותר להמיר שטחי שרות לתעסוקה לשטחי שרות למסחר ולהפך. בכל מקרה תחויב חזית מסחרית לרח' יוספטל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 1440 מ"ר למרפסות, 500 מ"ר לשימושים לרווחת דיירים (מועדון דיירים, חדר כושר, בריכה מקורה וכיו"ב). שימוש בשטחים לרווחת הדיירים ושימוש בשטחי המרפסות שלא למטרות אלו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור (ללא מרפסת) יהיה 95 מ"ר.
- (2) 120 יח"ד, 20% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד (ללא מרפסת).

עמוד 7 מתוך 55



# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

- (3) קומה : קומת כניסה.
- (4) קומה 1, הערה : ניתן להמיר מחצית משטחי התעסוקה העיקריים לשטחים עיקריים למלונאות. מספר יחידות למלונאות 54.
- (5) ניתן להמיר מחצית משטחי השרות לתעסוקה לשטחי שרות למלונאות.
- (6) 10 קומות כוללות: קומת מסחר + גלריה + 9 קומות משרדים בגובה עד 4.5 מ' + קומה טכנית במידה ותידרש.
- (7) 5 מ' בקומת קרקע, 3 מ' למרפסות.
- (8) כולל שטח ללוביים.
- (9) שטחי השירות כוללים את סך שטחי השירות לכל השימושים בתא שטח 1.
- (10) תכנית עילית לכל השימושים היא 75%. תכנית מרתפים היא 85% ועד 100%, בכפוף לפתרון ניהול הנגר.
- (11) 120 מ' ממפלס הכניסה הקובעת למבנה המגורים. לא כולל אנטנה.
- (12) 30 קומות כוללות: קומת מסחר + גלריה שתיהן ביחד בגובה מרבי של עד 9.5 מ' + קומות משרדים בגובה עד 4.5 מ' + קומות מגורים בגובה עד 3.80 מ' כל קומה + קומה טכנית במידה ותידרש.
- (13) יותרו 6 קומות מרתפים לכל השימושים במגרש.

תנאים למתן היתר בניה :

מתן היתרי בניה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק :

א. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת לתפקוד נאות של המבנים.

סביבה :

- א. אישור הוועדה המקומית לנושא אמצעי מזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
- ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור הוועדה המקומית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ג. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור הוועדה המקומית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ד. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים ותקבל אישור הוועדה המקומית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ה. אישור הוועדה המקומית על תכנון הנדסי מפורט לניהול מי נגר עילי בהתאם להנחיות סעיף 6.1.2. הנספח יפרט גם שיטות ונהלי תחזוקה והפעלת המתקנים.

תנועה וחניה :

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.

תכנית עיצוב ופיתוח :

א. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.

עמוד 8 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

- ב. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים הוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות הוועדה המקומית.
- ג. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.
- ד. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים כאמור בתכנית.

תכנית אתר התארגנות:

תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית.

עצים בוגרים:

הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.

חשמל:

קבלת חוות דעת מהחברה המספקת חשמל לעניין

א. שילוב חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג בבניה המתוכננת.

ב. פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים באזור הבניה המתוכננת.

ג. הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

גז טבעי:

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי, ככל שיהיה, בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

נ.ת.ע:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע.

ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.

ג. הקמת עוגנים זמניים פולימריים בתחום רצועת המסילה ברחוב יוספטל תותר במסגרת הסכם עם חברת נת"ע.

לכלל הבניה בשטח התכנית יצא היתר אחד בלבד.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.

דרכים וחניות:

א. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למגורים לחניות לשימושים אחרים.

ב. תקן החניה לרכב לשימושים שאינם מגורים יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, ויהיה תקן מירבי. במידה ועד למתן היתר הבניה יאושר ע"י הוועדה המקומית בת ים תקן חניה מופחת מהתקן הארצי, ייקבעו מקומות החנייה לפי התקן המופחת. לשימוש מגורים יוקצה 0.6 מקום חניה לכל יחידת דיור. בכל מקרה החניה תינתן בשישה מפלסים לכל היותר.

ג. תותר הצמדת החניות והמחסנים לדירות המגורים. לא תותר הצמדת חניה לשימושים שאינם למגורים.

עמוד 9 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

ד. פיננסי אשפה וחניה תפעולית יותרו בתת הקרקע ובקומת הקרקע. במידה ופיננסי אשפה וחניה תפעולית יהיו בקומת הקרקע, חצר המשק תהיה מקורה וסגורה בקירות, ותהווה חלק מהמבנה בקומת הקרקע.

ה. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, בתוספת 75 מקומות חנייה לאופניים מעבר לתקן החנייה המינימלי הנדרש לפי התקן התקף. חניית אלו תהיינה פתוחות לציבור.

ו. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפות הכניסה.

ז. הירידות אל רמפות החניונים יתחילו בתחום המגרש מעבר לזיקת ההנאה.

הפקעות ו/או רישום:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם העירייה במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה.

מרתפים:

תכנית תת קרקעית תיקבע באופן שינתן פתרון לניהול הנגר בהתאם להנחיות נספח ניהול נגר ולפתרונות לעת התכנון ההנדסי המפורט בהתאם להנחיות התכנית.

תותר קומת מרתף עליונה גבוהה לצורך פריקה וטעינה, פיננסי אשפה ויתר שרותי הבניין. ניתן יהיה להקים מתקני חניה במקום ובמשולב, גובה המרתף יתוכנן בהתאם.

המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטי גידול, שטחי גינון, עצים בוגרים הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח בעת הוצאת היתר בניה.

ביצוע התכנית - מימוש:

במידה ובתוך 7 שנים מיום אישורה של התכנית לא תוגש בקשה להיתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו ותחול התכנית המאושרת ערב ההפקדה. הוועדה המקומית רשאית להאריך תקופה זו ב- 5 שנים נוספות, ובלבד שהחלטתה ניתנה לפני תום התקופה האמורה.

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.

עמוד 10 מתוך 55

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001



office@emashur.co.il



אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606





## 8. הזכויות בנכס

### 8.1. הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 29.06.2023, לפיו שטחה הרישום של חלקה 161 בגוש 7155 הינו 637 מ"ר.

החלקה רשומה בבעלות: קרן קיימת לישראל - בשלמות (מיום 21.11.1976).  
על החלקה רשומה חכירה מהוונת, המסתיימת ביום 25.07.2092, לטובת: זרחיה שאול וזרחיה טובה (על החלק המסומן בתשריט באות א' והמותחם בצבע אדום) וחכירה מהוונת, המסתיימת ביום 30.9.2048 לטובת ישי יונה (על החלק המסומן בתשריט באות ב' והמותחם בצבע כחול).  
הערות:

- הערה על אי התאמה תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים על קיום תוספת בניה אשר אינה מתאימה להיתר, כמפורט בת.ב. מס' 2126 של עיריית בת-ים.
- הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 לטובת רוני לרנר מיום 29.12.2013 על החכירה של ישי יונה.
- הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 לטובת אופק שלי יזמות בע"מ מיום 02.09.2021. פרטי המתחייב רוני לרנר, על החכירה של ישי יונה.

### 8.2. הסכמי אופציה/ קומבינציה

8.2.1. להלן עיקרי ההסכמים, שהוצגו בפני, ביחס לחלקה 161:

#### 8.2.1.1 הסכם אופציה מיום 26.12.2013

ההסכם נחתם ביום 26.12.2013 בין ישי יונה (להלן "מקנה האופציה") לבין רוני לרנר (להלן "מקבל האופציה").  
בהתאם להסכם הקומבינציה שצורף להסכם האופציה כנספח ב' תמורת זכויות הבעלים בקרקע, הכוללת מחצית מהזכויות בחלקה 161, התחייב רוני לרנר (להלן "הרוכש"), לבנות בבניין החדש עבור הבעלים 3 יח"ד בנות 4 חדרים (כולל ממ"ד) לכל דירה, בשטח שלא יפחת מ- 95 מ"ר (לכל יח"ד). לשטח הדירות כאמור תתווסף מרפסת שמש, ולכל דירה חדשה תוצמד חניה מקורה אחת.

#### 8.2.1.2 הסכם הקומבינציה מיום 16.01.2023

הוצג בפני הסכם קומבינציה, שנחתם ביום 16.01.2023 בין זרחיה-רוזן טובה וזרחיה-רוזן שאול (להלן "הבעלים") לבין אופק שלי יזמות בע"מ (להלן "היזם"). הוסכם, בין היתר, כי תמורת זכויות הבעלים בקרקע, הכוללות מחצית מהזכויות בחלקה 161, שנרכשו ביום 25.08.1992<sup>2</sup>, התחייב היזם, לבנות בבניין החדש עבור הבעלים 4 דירות למגורים בשטח של 455 מ"ר + משרד בשטח של 190 מ"ר. לשטח הדירות כאמור תתווסף מרפסת שמש, ולכל דירה חדשה תוצמד חניה מקורה אחת.

הערה:

בשומת המבקשת צויין כי, בהתאם למידע שנמסר ע"י עו"ד המטפל בתיק, ההסכם נותר בנאמנות ולא דווח לרשות המיסים ולפיקדן, אין לראות אותו כהסכם חתום. ההסכם הועבר לצורך חישוב החלק היחסי.

<sup>2</sup> הסכם הרכישה מיום 25.08.1992 לא הוצג בפני





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

**8.2.2** הוצגה בפני הודעת המחאת זכויות מיום 20.09.2022, לפיה כל הזכויות המוקנות לרוני לרנר במסגרת הסכם אופציה וקומבינציה מיום 26.12.2013 נמכרו לחברת אופק שלי יזמות בע"מ.

**8.2.3** בהתאם להודעת מימוש אופציה מיום 19.09.2022, הודיעה חברת אופק שלי יזמות בע"מ לישי יונה כי היא מממשת את האופציה שהוקנתה לה בהסכם מיום 26.12.2013.

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

עמוד 12 מתוך 55

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001



office@emashur.co.il



אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606





# מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

## 9. עמדות הצדדים והכרעה

### 9.1. ההשבה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבה	מועד קובע	השבה למימוש עפ"י שומת המשיבה	השבה למימוש עפ"י שומת המבקשת
בי/328	30.09.1985	₪ 34,222	₪ 32,876
בי/339	16.03.1988	₪ 1,662	לא חלה השבה
בי/430	15.01.2001	₪ 33,534	₪ 50,020
בי/403	31.03.2001	₪ 6,874	לא חלה השבה
בי/1/403	27.12.2003	₪ 10,738	₪ 4,271
בי/430ב	10.11.2012	לא חלה השבה	לא חלה השבה
בי/589	05.02.2020	₪ 12,827,734	₪ 3,136,482

### 9.2. תכנית בי/328

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מכל אחת מהדירות בקומה העליונה.

#### 9.2.1. עמדת שמאי המשיבה

המבנה הקיים אינו תורם לשווי הנכס בכ"א מהמצבים התכנוניים באופן שמהות הנכס ב-2 המצבים התכנוניים הינה מגרש פנוי.

נתוני שווי:

להלן פירוט וניתוח עסקות מכר של מגרשים ביעוד מגורים-בניה רוויה בבת ים:

תאריך עסקה	מחיר		שער יציג \$/מ"ר	מחיר מכירה		שטח ז"ב נמכר	אחוז נמכר	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	שטח חדרי יציאה לגג (מ"ר)	שטח עיקרי בסיסי (מ"ר)	% בניה	כמות יחיד	יעוד	שטח מגרש נטו	כתובת	חלקה גוש
	סה"כ	ל-1 מ"ר עיקרי		סה"כ	ל-1 מ"ר עיקרי											
15/12/85	\$340	\$175,000	1.486	₪ 506	₪ 260,068	514	58%	882	46	836	158%	9	מגורים ג'	529	פנקס 16	7136
4/5/86	\$270	\$370,000	1.478	₪ 400	₪ 546,934	1,369	100%	1,369	46	1,323	175%	14	מגורים מיוחד	756	יוספטל 62	7130
26/5/89	\$195	\$92,108	1.903	₪ 372	₪ 175,264	471	50%	943	69	874	120%	9	מגורים ב'	728	בר אילן 7 - יוספטל 53 <sup>א</sup>	7155
28/12/00	\$565	\$455,556	4.05	₪ 2,287	₪ 1,845,000	807	100%	807	46	761	120%	10	מגורים ב'	634	חשמונאים 68	7155
18/12/02				₪ 1,737	₪ 1,580,000	910	100%	910	80	830	158%	9	מגורים ג'	525	יוספטל 67 <sup>א</sup>	7155
18/12/02				₪ 1,749	₪ 1,580,000	903	100%	903	80	823	158%	9	מגורים ג'	521	יוספטל 65 <sup>א</sup>	7155

ביאורים:

- (1) העסקה היא למכר זכויות חכירה מאת ממ"י. מחיר העסקה הרשום אינו כולל היטל השבחה החל על הקונה + דמי היתר בגין שינוי וניצול שיחול על הקונה במועד הוצאת היתר הבניה.
- (2) העסקה היא למכר זכויות עפ"י חוזה פיתוח מהוון. לפי הנתונים לעיל, העריך שווי מ"ר מבונה בסך \$ 250.

עמוד 13 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

תחשיב:

שטח מגרש 637.0 מ"ר

מצב קודם (תכנית בי/2/א):					
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ אקוי	שווי למ"ר	סה"כ שווי ב-\$
מגורים 99%	630.63	1	630.63	\$ 250	\$157,658
מרפסות מקורות 29.7%	189.19	0.65	122.97285	\$ 250	\$30,743
סה"כ	819.82		753.60285		\$188,401
מצב חדש (תכנית בי/328):					
מגורים	630.63	1	630.63	\$ 250	\$157,658
מרפסות מקורות	189.19	0.65	122.97	\$ 250	\$30,743
2 ח' יציאה לגג	46.00	1	46.00	\$ 250	\$11,500
מרפסת גג	227.27	0.3	68.18	\$ 250	\$17,045
סה"כ	865.82		867.78	\$ 250	\$216,946
השבחה	46		114.18		\$28,545
שע"ח במועד קובע					1.485
השבחה ב- ש					ש 42,396

### 9.2.2 עמדת שמאי המבקשת

מקדם שווי לחדר יציאה לגג גבוה משווי שטח עיקרי בקומות התחתונות בנוסף למקדם למרפסת הגג. בשומה מכרעת, שנערכה ע"י השמאית המכריעה, הגב' גבע בלטר ברח' כנור דוד 6 (גו"ח 7140/221) נקבע מקדם שווי לחדר על הגג של 1.3 ומקדם שווי למרפסת על הגג של 0.25. ציטוט רלוונטי מהכרעתה: "אני סבורה כי שווי שטחי חדרי הגג הינו גבוה משווי שטח עיקרי בקומות, בשל הפרטיות, כיווני אויר, גישה ישירה למרפסת, חשיפה לנוף וכיו"ב".

"שטח מרפסת הגג חושב מזכויות הבניה חלקי מס' קומות, משטח הקומה הופחת שטחי החדרים על הגג ושטח של 25 מ"ר לחדר מדרגות מרכזי ומתקנים אחרים לשימוש כלל דיירי הבניין, וזאת בהתחשב בהוראות התכנית המחייבות גישה ישירה מחדר המדרגות הכללי אל הגג העליון".

מיקום הנכס נשוא ההכרעה הינו טוב יותר ביחס לנכס נשוא חו"ד, לפיכך הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה של \$ 250 כפי שקבע שמאי המשיבה.

תחשיב:

שטח החלקה במ"ר 637

מהות	שטח בניה	מקדם שווי	שטח אקוי
2 חדרי יציאה לגג	46	1.3	59.8
מרפסות גג	202.273	0.25	50.56825
תוספת שטח אקוי לחיוב			110.36825
שווי למ"ר מבונה			\$250.00
שער יציג			1.4843
השבחה			ש 40,954.90





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### 9.2.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

השומה המכרעת עליה התבססו שמאי המבקשת מהווה שומה מכרעת חריגה לעניין מקדם שווי חדר גג. שמאי המשיבה הציג בתגובתו רשימת שומות מכריעות בהן נקבע מקדם שווי חדר גג ומקדם שווי מרפסת גג כדלקמן:

תאריך השומה	שמאית מכריעה	מקדמים		גו"ח	מיקום
		מרפסת גג	ח' יציאה לגג		
24/05/2016	איל יצחקי	0.35	0.8	7139/96	בן גוריון 89
01/06/2016	אמנון נזרי	0.26	1.0	7138/176	בן גוריון 125
07/08/2019	דנה שיחור	0.25	1.0	7137/114	בר יהודה 26
19/01/2020	דנה שיחור	0.25	1.0	7139/124	עגנון 31
19/01/2020	דנה שיחור	0.25	1.0	7155/285	משה שרת 13
19/01/2020	דנה שיחור	0.25	1.0	7155/229	חביבה רייק 10
19/01/2020	דנה שיחור	0.25	1.0	7154/208	השקמה 43
09/01/2020	דנה שיחור	0.25	1.0	7136/414	יחזקאל דנין 33
22/06/2016	תמיר שדה	0.25	1.0	7140/204	השר שפירא 8
22/10/2015	תמיר שדה	0.25	1.0	7139/184	אחד העם 9
22/10/2015	תמיר שדה	0.25	1.0	7139/182	אחד העם 5
19/11/2015	נורית גרבי	0.20	1.0	7138/205	נורדאו 10
19/11/2015	נורית גרבי	0.20	1.0	7136/411	פנקס 26
		0.25	0.98		ממוצע

### 9.2.4. הכרעה

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי השימוש הטוב והיעיל הינו הקמת בניין מגורים חדש, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה.

תכנית בי/328 התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מכל דירה בקומה העליונה. הצדדים חלוקים לעניין מקדם שווי חדר גג, מקדם מרפסת הגג ולעניין הפחתת שטח חדר מדרגות משותף משטח מרפסת הגג.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה הבינוי המיטבי בנכס כולל 2 יח"ד בקומה העליונה, כך שבהתאם לתכנית בי/328 תותר תוספת של 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, ובסה"כ 46 מ"ר.

לעניין מקדם שווי חדר הגג, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מקדם השווי הראוי הינו 1, זאת בהתחשב באפשרות ניצול השטח והגישה אליו מגרם מדרגות פנימי וכפי שהובא בחשבון בשומות מכריעות רבות שהציג.

אני סבור כי מקדם השווי הראוי למרפסת הגג נכון למועד הקובע הינו 0.25 כבשומת המבקשת וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה.

לעניין שטח מרפסת הגג לניצול, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש להפחית מסך השטח הקומתי המותר לבניה שטח של 25 מ"ר כשטח חדר מדרגות משותף בבניין, ממנו תתאפשר גישה ישירה לגג, זאת בהתחשב בכך ששטחי הבניה המותרים מהווים שטחים כוללים לבניה.

אני מאמץ את הסכמת הצדדים כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך \$ 250, לאחר שמצאתיו כסביר.

עמוד 15 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### תחשיב השבחה :

637 מ"ר	שטח מגרש לחישוב זכויות
820 מ"ר	שטח בניה כולל (99% בתוספת מרפסות 30% מהבנוי)
273 מ"ר	שטח בניה לקומה, לפי 3 קומות
25 מ"ר	בהפחתת חדר מדרגות
248 מ"ר	שטח חדרי גג ומרפסות גג

מהות	שטח בניה במ"ר	מקדם שווי במ"ר	סה"כ שטח אקו' במ"ר
2 חדרי יציאה לגג	46	1	46
מרפסות גג	202	0.25	50.6
סה"כ	248		96.6
שווי למ"ר מבונה			\$ 250
שער חליפין למועד הקובע			₪ 1.484
<b>השבחה</b>			<b>₪ 35,834</b>
<b>היטל השבחה</b>			<b>₪ 17,917</b>

### הערה :

ככל והעברת הזכויות ע"ש זרחיה רוזן טובה וזרחיה רוזן שאול בוצעה בהתאם להסכם מיום 25.08.1992 ו/או שולם היטל השבחה בגין המימוש כאמור, יש לחייב בהיטל השבחה לתכנית בי/328 עבור מחצית הזכויות ע"ש יוני בלבד.

### 9.3 תכנית בי/339

#### 9.3.1 עמדת שמאי המשיבה

התכנית מתירה בניה בשיעור כולל של 120%, במקום 99% בתוספת מרפסות מקורות בשיעור של 30% מהשטח הבנוי במצב הקודם. לעמדתו, במצב הקודם אין סבירות פונקציונאלית להקמת מרפסות בשיעור של 30% מהשטח העיקרי.

### תחשיב :

שטח מגרש 637.0 מ"ר

מצב קודם (תכנית בי/328) :						
תיאור	% בניה	שטח	מקדם	סה"כ אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי ב-\$
מגורים	99%	630.63	1	630.63	\$ 250	\$157,658
מרפסות מקורות	29.70%	189.19	0.65	122.97	\$ 250	\$30,743
2 ח' יציאה לגג		46.00	1	46.00	\$ 250	\$11,500
מרפסת גג		227.27	0.3	68.18	\$ 250	\$17,045
סה"כ		865.82		867.78	\$ 250	\$216,946
מצב חדש (תכנית בי/339)						
תיאור	% בניה	שטח	מקדם	סה"כ אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי ב-\$
מגורים	120%	764.4	1	764.4	\$ 250	\$191,100
2 ח' יציאה לגג		46.00	1	46.00	\$ 250	\$11,500
מרפסת גג		208.8	0.3	62.64	\$ 250	\$15,660
סה"כ		810.4		873.04	\$ 250	\$218,260
השבחה						\$1,314
שע"ח במועד קובע						1.568
השבחה ב- ₪						₪ 2,059

עמוד 16 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### 9.3.2. עמדת שמאי המבקשת

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ומאיך מבטלת את הזכויות למרפסות מקורות. מקדם שווי של 0.65 לשטחי מרפסות מקורות כפי שהובא בשומת המשיבה הינו נמוך ולכל הפחות הינו 0.7. בשומה מכרעת, שנערכה ע"י השמאית המכריעה, הגב' גבע בלטר ברח' כנור דוד 6 (גו"ח 7140/221) נקבע כי לא קיימת השבחה בגין תכנית זו.

השמאית הביאה בחשבון מקדם שווי של 0.7 לשטחי המרפסות המקורות, מקדם חדר על הגג של 1.3 ומקדם לשטח מרפסת הגג של 0.25, לאור האמור, בהתאמה גם במקרה הנדון לא קיימת השבחה בגין תכנית זאת.

תחשיב:

מצב קודם			
מאות	זכויות בניה	מקדם	שטח אקו'
מגורים	99.00%	1	630.63
מרפסות מקורות	29.70%	0.7	132.4323
חדרי יציאה לגג	46	1.3	59.8
מרפסת גג	202.273	0.25	50.56825
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			873.4306
מצב חדש			
מאות	זכויות בניה	מקדם	שטח אקו'
מגורים	120.00%	1	764.4
חדרי יציאה לגג	46	1.3	59.8
מרפסת גג	183.8	0.25	45.95
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			870.15
אין השבחה			-3.28055

### 9.3.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש

מקדם 0.65 למרפסות מקורות הינו סביר בהחלט. מדובר במרפסות בשיעור גבוה מאד של 30% משטח דירתי וישימות כל ניצול זכויות הבניה הללו נמוכה. דהיינו, סביר שחלק משיעור זה לא ינוצל עקב אי התאמה פונקציונלית או עקב מגבלת קווי בניין. בניצול כל השטח קיימת שוליות גבוהה לשטח כל כך גדול של מרפסות.

### 9.3.4. הכרעה

זכויות הבניה כפי שהותרו במצב הקודם למרפסות סגורות הן זכויות מוקנות וודאיות.

בבחינת היתרי בניה, שניתנו להקמת בניינים באזור מגורים ב', דוגמת גו"ח 7136/296, רח' ביאליק 18 ו- גו"ח 7136/306, רח' טשרניחובסקי 16, מצאתי כי שטח מרפסות מקורות, בשיעור של 30% מהשטח הבנוי נוצל במלואו. לפיכך, איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי הסבירות לניצול מלוא שטח המרפסות נמוכה. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי מקדם השווי הראוי למרפסות סגורות ומקורות, בהתחשב בשטח המגרש והזכויות המותרות, הינו לכל הפחות, 0.7. לפיכך, התוצאה המתקבלת, הינה כי, לא חלה השבחה.

עמוד 17 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

תחשיב:

שטח מגרש לחישוב זכויות 637 מ"ר			
מצב קודם			
מהות	זכויות בניה	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מגורים	99.00%	1	630.63
מרפסות מקורות	29.70%	0.7	132.4323
חדרי יציאה לגג	46	1	46
מרפסת גג	202.27	0.25	50.57
<b>סה"כ שטח אקו' במצב הקודם</b>			<b>859.63055</b>
מצב חדש			
מהות	זכויות בניה	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מגורים	120.00%	1	764.4
חדרי יציאה לגג	46	1	46
מרפסת גג	183.8	0.25	45.95
<b>סה"כ שטח אקו' במצב החדש</b>			<b>856.35</b>
אין השבחה			

### 9.4 תכנית בי/430

#### 9.4.1 עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מחושבת לאפשרות הרחבת חדרי הגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר, בהתחשב בהפסד שטח מרפסת הגג.

תחשיב:

מצב קודם (תכנית בי/339)						
תיאור	% בניה	שטח	מקדם	סה"כ אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי ב-
מגורים	120%	764.4	1	764.40	\$ 425	\$ 324,870
2 ח' יציאה לגג		46	1	46.00	\$ 425	\$ 19,550
מרפסת גג		208.8	0.3	62.64	\$ 425	\$ 26,622
סה"כ		810.4		873.04		\$ 371,042
מצב חדש (תכנית בי/430)						
תיאור	% בניה	שטח	מקדם	סה"כ אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי ב-
מגורים	120%	764.4	1	764.40	\$ 425	\$ 324,870
2 ח' יציאה לגג		80	1	80.00	\$ 425	\$ 34,000
מרפסת גג		174.8	0.3	52.44	\$ 425	\$ 22,287
סה"כ		844.4		896.84		\$ 381,157
השבחה						
						\$10,115
שע"ח במועד קובע						4.107
השבחה ב- ש						41,542 ₪

עמוד 18 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### 9.4.2. עמדת שמאי המבקשת

בשומה מכרעת, שנערכה ע"י השמאית המכריעה, הגב' גבע בלטר ברח' כנור דוד 6 (גו"ח 7140/221) הובא בחשבון מקדם חדר ליציאה לגג של 1.3 ומקדם שטח מרפסת של 0.25 בהתחשב בהפסד מרפסת בשטח 34 מ"ר (17 מ"ר לכל חדר). הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של \$ 425 כפי שקבע שמאי המשיבה בשומתו לאור מיקומו הפחות טוב של הנכס נשוא חו"ד.

תחשיב:

מצב קודם			
זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
2 חדרי יציאה לגג	46	1.3	59.8
מרפסות גג	183.8	0.25	45.395
מצב קודם			
מצב חדש			
זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
2 חדרי יציאה לגג	80	1.3	104
מרפסות גג	149.8	0.25	37.45
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			
השבחה			
שווי למ"ר			
שער יציג			
השבחה			

### 9.4.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

שמאי המשיבה מפנה לתגובתו ביחס לתכנית בי/328 לעניין מקדמי השווי.

### 9.4.4. הכרעה

תכנית בי/430 התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר מכל דירה בקומה העליונה, במקום 23 מ"ר שהותרו בתכנית בי/328. הצדדים חלוקים לעניין מקדם שווי חדר גג ומקדם מרפסת הגג. לעניין מקדם שווי חדר הגג, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מקדם השווי הראוי הינו 1, זאת בהתחשב באפשרות ניצול השטח והגישה אליו וכפי שהובא בחשבון בשומות מכריעות רבות שהציג בתגובתו והמצוינות בסעיף 9.4.3 לעיל. אני סבור כי מקדם השווי הראוי למרפסת הגג נכון למועד הקובע הינו 0.25 כבשומת המבקשת ובשומות מכריעות רבות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה כאמור. ההשבחה תחושב כהרחבת שטח חדרי הגג, בהתחשב בהפסד מרפסת גג. אני מאמץ את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה במועד הקובע בסך \$ 425, לאחר שמצאתיו כסביר בהתחשב במיקום הנכס.





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
2 חדרי יציאה לגג	46.0	1	46
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
2 חדרי יציאה לגג	80.0	1	80
הפסד שטח מרפסת גג	-34.0	0.25	-8.5
סה"כ	46		71.5
השבחה במ"ר אקו'			25.5
שווי למ"ר מבונה			\$ 425
שער חליפין למועד הקובע			₪ 4.107
<b>השבחה</b>			<b>₪ 44,510</b>
<b>היטל השבחה</b>			<b>₪ 22,255</b>

9.5 תכנית בי/403

9.5.1 עמדת שמאי המשיבה

התכנית כוללת הוראות להקמת מרתפים. במועד הקובע אין כדאיות להקמת מרתף חניה. ההשבחה חושבה לאפשרות הקמת מחסנים דירתיים במרתף בשטח של 6 מ"ר לכל דירה ובמקדם שווי 0.1.

תחשיב:

מצב קודם (תכנית בי/430)						
תיאור	% בניה	שטח	מקדם	סה"כ אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי ב-\$
מגורים	120%	764.4	1	764.4	\$ 425	\$ 324,870
2 ח' יציאה לגג		80	1	80	\$ 425	\$ 34,000
מרפסת גג		174.8	0.3	52.44	\$ 425	\$ 22,287
סה"כ		844.4		896.84		\$ 381,157
מצב חדש (תכנית בי/403)						
תיאור	% בניה	שטח	מקדם	סה"כ אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי ב-\$
מגורים	120%	764.4	1	764.4	\$ 425	\$ 324,870
2 ח' יציאה לגג		80	1	80	\$ 425	\$ 34,000
מרפסת גג		174.8	0.3	52.44	\$ 425	\$ 22,287
8 מחסנים מרתף		48	0.1	4.8	\$ 425	\$ 2,040
סה"כ		844.4		901.64		\$ 383,197
השבחה						\$2,040
שע"ח במועד קובע						4.174
השבחה ב- ₪						₪ 8,515

עמוד 20 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### 9.5.2. עמדת שמאי המבקשת

בשומה מכרעת, שנערכה ע"י השמאית המכריעה, הגב' גבע בלטר ברח' כנור דוד 6 (גו"ח 7140/221) נקבע כי התכנית אינה משביחה. ציטוט רלוונטי משומתה: "אני סבורה כי ניתן למקם את כל החניות הדרושות בתקן בקומת עמודים המפולשת ובחצר ועל כן, לא כדאי לבנות קומת מרתף עבור מחסנים בלבד. אני סבורה כי אין להביא בחשבון את האפשרות לנייד את הזכויות לקומות העליונות ובכל מקרה ניווד שטח שאין כדאיות להקימו אינו מותיר יתרה לקרקע ולפיכך איננו תורם לשווי המקרקעין".

לאור האמור, גם במקרה הנדון לא קיימת כדאיות כלכלית לבניית מחסנים במרתף ולפיכך לא קיימת השבחה.

### 9.5.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

השומה המכרעת עליה מתבסס המבקש אינה מוכיחה כי אין כדאיות בבניית מרתף קטן המיועד רק למחסנים. עלות הבניה של מחסנים במרתף נמוכה משווי מחסנים גמורים - ולכן בהכרח קיים שווי לזכויות בניה למחסנים.

במקרה דנן לא מדובר במרתף: עקב הטופוגרפיה היורדת מכיוון צפון מזרח לכיוון דרום מערב - קומת המרתף בחלקה מעל פני הקרקע, ולכן עלות בניית המרתף - נמוכה יחסית ושווי המחסנים גבוה יחסית.

### 9.5.4. הכרעה

תכנית בי/403 התירה הקמת מרתפים לחניות, מחסנים דירתיים ושטחי שרות נוספים. שמאי הצדדים מסכימים כי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית להקמת מרתף חניה אולם חלוקים לגבי הכדאיות להקמת מרתף עבור מחסנים דירתיים בלבד.

שמאי המשיבה חישב את השבחה לאפשרות הקמת 8 מחסנים דירתיים של 6 מ"ר במרתף. לעמדת שמאי המבקשת, במועד הקובע לא חלה השבחה.

שמאי המשיבה לא הציג היתרי בניה התומכים בטענתו כי קיימת כדאיות להקמת מרתף עבור מחסנים דירתיים בלבד.

בחנתי היתרי בניה, שניתנו להקמת בניינים בסמוך לחלקה הנדונה, דוגמת היתר בניה שניתן ביום 31.01.2015 להקמת בנין מגורים בן 5 קומות וחדרים על הגג עבור 10 יח"ד, ברח' בר אילן 3 על מגרש בשטח של 642 מ"ר ודוגמת היתר בניה, שניתן ביום 12.08.2001 להקמת בנין מגורים בן 5 קומות עבור 9 יח"ד, ברח' החשמונאים 68, על מגרש בשטח של 634 מ"ר ולא מצאתי כי הוקמו בהם מרתפים עבור מחסנים או חניות.

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי במועד הקובע לא קיימת כדאיות להקמת מרתף חניה וכן, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי במועד הקובע לא חלה כדאיות להקמת מרתף עבור מחסנים דירתיים בלבד, זאת גם בהתחשב בטופוגרפיה של המגרש, הכוללת שיפוע מתון. לפיכך, במקרה הנדון, לא חלה השבחה.





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### 9.6 תכנית בי/403

התכנית מאפשרת בקומת קרקע מפולשת הקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין.

#### 9.6.1 עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה לתוספת שטח של כ- 25 מ"ר לשימוש הדיירים בקומה המפולשת, במקדם 0.3.

תחשיב:

מצב קודם (תכנית בי/403)						
תיאור	% בניה	שטח	מקדם	סה"כ אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי ב-\$
מגורים	120%	764.4	1	764.4	\$ 400	\$ 305,760
2 ח' יציאה לגג		80	1	80	\$ 400	\$ 32,000
מרפסת גג		174.8	0.3	52.44	\$ 400	\$ 20,976
9 מחסנים במרתף		48	0.1	4.8	\$ 400	\$ 1,920
סה"כ		844.4		901.64		\$ 360,656
מצב חדש (תכנית בי/403)						
תיאור	% בניה	שטח	מקדם	סה"כ אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי ב-\$
מגורים	120%	764.4	1	764.4	\$ 400	\$ 305,760
2 ח' יציאה לגג		80	1	80	\$ 400	\$ 32,000
מרפסת גג		174.8	0.3	52.44	\$ 400	\$ 20,976
9 מחסנים במרתף		48	0.1	4.8	\$ 400	\$ 1,920
ח' פנאי וספורט בק"ק		25	0.3	7.5	\$ 400	\$ 3,000
סה"כ		844.4		909.14		\$ 363,656
השבחה						\$3,000
שע"ח במועד קובע						4.434
השבחה ב- ש						ש 13,302

#### 9.6.2 עמדת שמאי המבקשת

התכנית מרחיבה את השימושים בקומה המפולשת ומאפשרת שימוש מועדון דיירים (במצב הקודם שימוש זה הותר במרתף). השמאית המכריעה, הגב' גבע בלטר ברח' כנור דוד 6 (גו"ח 7140/221) העריכה את תוספת השטח במקדם 0.15. להלן ציטוט משומתה: "בהתחשב בצורך להותיר שטח לצרכים אחרים בקומה המפולשת דוגמת מחסנים, חדרי אשפה, חניה וכו', אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי שטח המועדון הסביר הינו 20 מ"ר. לאור האמור, גם במקרה הנדון יש להביא בחשבון 20 מ"ר במקדם שווי של 0.15 (לאור שיפור מיקום המועדון מקומת המרתף לקומה המפולשת), ובשווי שקבע שמאי הועדה של \$ 400 לאור מיקום הנכס נשוא חו"ד".

תחשיב:

שטח פנאי וספורט בקומה המפולשת	20
מקדם שווי	0.15
שווי למ"ר	\$400
שער יציג	4.434
השבחה	ש 5,321

עמוד 22 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### 9.6.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

בתגובתו הוצגו מקדמי שווי למועדוני דיירים כפי שנקבעו בשומות שמאים מכריעים, התומכים במקדם 0.3 שהוערך על-ידו:

מיקום	גו"ח	שמאית/מכריעה	תאריך קובע	מקדם שווי
בלפור 7	7146/194	נאוה סירקיס	16/12/2011	0.3
קוממיות - הנביאים	7121/56	גיל הרצברג	03/11/2019	0.25
רובע דרום מערב	5027/110,111	גיל הרצברג	25/12/2019	0.3

### 9.6.4. הכרעה

התכנית מרחיבה את השימושים בקומת העמודים ומאפשרת הקמת מועדון דיירים. אני סבור כי בהתחשב בשטח המגרש, מועדון דיירים בשטח של 20 מ"ר, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת הינו סביר. אני מאמץ את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך \$ 400, לאחר שמצאתיו כסביר בהתחשב במיקום הנכס. להלן מקדמי השבחה לשטח מועדון דיירים בקומת עמודים מפולשת כפי שהובאו בחשבון בשומות מכריעות נכון למועד אישורה של התכנית:

מקדם השבחה	שטח מועדון דיירים	שטח המגרש	גו"ח	שמאית/מכריעה
0.15	20	518	7137/114	דנה שיחור
0.15	20	527	7154/208	דנה שיחור
0.15	20	515	7155/229	דנה שיחור
0.15	20	513	7155/285	דנה שיחור
0.15	40	998	7146/194	נאוה סירקיס
0.15	20	529	7139/182	תמיר שדה
0.15	20	533	7139/184	תמיר שדה
0.3	20	508	7138/205	נורית גירבי
0.225	20	533	7136/411	נורית גירבי

מקדמי ההשבחה כפי שנקבעו בשומות מכריעות, שהוצגו בתגובת המשיבה כאמור לעיל, נקבעו למועדים מאוחרים למועד הקובע.

לאור האמור ובהתחשב בכך כי מועדון הדיירים מתאפשר על חשבון שטחים בקומה המפולשת, אני סבור כי מקדם ההשבחה הראוי נכון למועד הקובע הינו כשומת המבקשת, בשיעור של 0.15.

תחשיב השבחה:

שטח מועדון דיירים	20 מ"ר
מקדם השבחה	0.15
שווי מ"ר מבונה	\$ 400
שער חליפין	₪ 4.434
<b>השבחה בש"ח</b>	<b>₪ 5,321</b>
<b>היטל השבחה</b>	<b>₪ 2,660</b>

עמוד 23 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### 9.7. תכנית מס' 502-0361071 - בי/589 - יוספטל 55

התכנית הינה תכנית נקודתית, החלה על חלקות 161, 162, 163, 164 בגוש 7155. ההשבחה בשומה זו תחושב לחלקה 161 בגוש 7155 בלבד.

#### 9.7.1. עמדת שמאי המשיבה

במצב קודם החלקה מהווה מגרש בשטח של 637 מ"ר, הפונה לרח' בר אילן 5, המיועד להקמת 8 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 844.40 מ"ר. במצב החדש, החלקה כוללת 26.5545% מהזכויות במגרש בשטח 2.5 דונם המתוכנן בשטח 4 חלקות, המיועד למגורים (120 יח"ד) מסחר ותעסוקה, בשטח עיקרי כולל של 17,940 מ"ר לא כולל שטח ציבורי.

מרכיבי ההשבחה בגין התכנית, בהתייחס למתחם כולו (כל 4 החלקות):

- (א) תוספת 88 יח"ד מגורים.
- (ב) תוספת 8,057 מ"ר עיקרי למגורים.
- (ג) תוספת 1,056 מ"ר למרפסות זיז.
- (ד) תוספת 1,100 מ"ר לממ"דים.
- (ה) תוספת 1,100 מ"ר עיקרי למסחר.
- (ו) תוספת 4,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה.
- (ז) שינוי הבינוי מבינוי למגורים של 3 קומות עיליות, למגורים לבינוי מגדל הכולל 30 קומות עיליות, הכולל 29 קומות מגורים.

בהעדר תכנית איחוד וחלוקה, שווי החלקה במצב החדש יחושב בהתאם לחלק היחסי שלה במצב הקודם.

במצב החדש הופחתה עלות המטלה הציבורית.

בהתחשב בעובדה שלא ניתן להוציא היתר בניה מכח התכנית, מאחר והיא אינה כוללת איחוד וחלוקה מחדש, הובאה בחשבון הפחתה בהתאם לנוסחת הזמינות, המביאה בחשבון את העלות העתידית של היטל ההשבחה הצפוי בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה.

הובא בחשבון כי החלקה מהווה חלק במושע מסך המגרש בתכנית.

#### נתוני שווי

ניתוח מחיר מכירת קרקע לתעסוקה באזור התעשייה בבת-ים, גו"ח 7129/66, רח' כ"ט בנובמבר 5, 3:

יום מכירה	מחיר מכירה (בש"ח (ללא מע"מ)		זכויות בניה - עיקרי				שיעור ז"ב	יעוד	תב"ע בתוקף בתאריך עסקה	שטח המגרש
	ל-1 מ"ר ז"ב	סה"כ	משוקלל	מרפ.משרד	משרדים	מסחר				
	משוקלל		0.06	1.0	2.500					
18/11/2019	2,715 ₪	12.95 מיליון	4,769	400	4,370	150	625%	תעסוקה	בי/559	723

סיכום שווי 1 מ"ר זכויות בניה למשרדים:

בהתאם לנתונים הנ"ל, ולניתוח עסקת האורגים 27 המוצג להלן, אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים = 2,700 ₪/מ"ר

עמוד 24 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

ניתוח מחירי מכירה של חנויות במבנה קיים בקטע רח' בלפור הסמוך לנכס :

גוש חלקה	מיקום	שנת בניה	שטח	מחיר מכירה	חלק נמכר	מחיר ל-1 מ"ר	יום מכירה
7130/237/2	בלפור 99	1985	50	890,000 ₪	0.5	35,600 ₪	10.03.2019
7130/237/3	בלפור 99	1985	100	1,685,000 ₪	0.5	33,700 ₪	10.03.2019

סיכום שווי 1 מ"ר זכויות בניה למסחר :

בהתאם לנתונים הנ"ל, ובהתחשב במיקום הנכס הנדון, אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר ב- ק. קרקע = 10,000 ₪/מ"ר

פרוט עסקאות מכר של חניות בלתי מסויימות ליעוד משרדים בפרויקט ניסנבויס 37 :

מס"ד	שטח ברוטו לפי חוק מכר	מחיר ל-1 מ"ר ברוטו משרדים לפי חוק מכר	סך מחיר המרכיב	סך מחיר העסקה	מחיר מרכיב חניה 1	תאריך עסקה	
	A	B	$K=A * B$	P	$V=P-K$		
1	63.74 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	605,530 ₪	705,530 ₪	100,000 ₪	26/07/2017	
2	49.17 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	467,115 ₪	567,115 ₪	100,000 ₪	10/08/2017	
3	50.50 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	479,750 ₪	579,750 ₪	100,000 ₪	10/08/2017	
4	91.06 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	865,070 ₪	965,070 ₪	100,000 ₪	02/11/2017	
5	58.54 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	556,130 ₪	656,130 ₪	100,000 ₪	30/01/2018	
6	58.54 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	556,130 ₪	656,130 ₪	100,000 ₪	30/01/2018	
7	54.31 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	515,945 ₪	615,945 ₪	100,000 ₪	30/01/2018	
	ממוצע					100,000 ₪	02/11/2017

מחירי מכירה של חניות בלתי מסויימות שנקבעו בעסקת אופציה מתאריך 07.05.2017 ביחס לחניות בפרויקט ניסנבויס 37 :

סוג חניות נמכר	כמות חניות	מחיר ל-1 חניה ללא מע"מ
בלתי מסויימות - כמות ראשונה	20	100,000 ₪ / חניה
בלתי מסויימות - כמות שניה	5	110,000 ₪ / חניה
סה"כ	25	102,000 ₪ / חניה בממוצע

סיכום אומדן שווי 1 חניה תת"ק ליעוד לתעסוקה בנכס הנכס :

בהתאם לנתונים הנ"ל, ולאחר ביצוע התאמה לזמן, שווי 1 חניה תת-קרקעית בלתי מסויימת ליעוד תעסוקה בנכס הנדון נאמד בסך 117,000 ₪.

נתוני עסקאות מכר של חלק ממרכיב זכויות בניה למגורים של מגרש ביעוד מגורים + תעסוקה במתחם תכנית בי/4/450 - לאומדן מרכיב זכויות הבניה למגורים בנכס במצב חדש :

מס"ד	חלקה	גוש	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות מגורים	סה"כ קומות עיליות	כמות יחיד שוכר	ז"ב שנמכרו			מחיר מכירה ב- ₪	תאריך עסקה
								עיקרי	ממ"ד	מרפ. זני		
								14.0	12.5	1.00		
								0.40	1.00	1.00		
7	7121	29	763	3,814	38	41	81	1,098	1,013	7,820	7,027 ₪	27/11/16
8	7121	29	763	3,814	38	41	10	158	125	890	7,060 ₪	6/4/17
	ממוצע											
					38	41					7,043 ₪	31/1/17

עמוד 25 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים ג' - לאומדן שווי הנכס במצב קודם :

תאריך עסקה	מחיר מכירה ב - ש"ח	סה"כ ז"ב משוקלל	שטח ז"ב נמכר משוקלל	אחוז נמכר	סה"כ ז"ב משוקלל	ז"ב נוספות		ז"ב עיקרי		כמות יחיד	שטח מגרש נטו	כתובת	חלקה	גוש
						מרפ. ז"ב	ממ"ד	ח' גג	בסיס					
						12.0	12.5							
						0.40	1.00	1.00	1.00					
15/4/18	6,878 ₪	7,250,000 ₪	1,054	100%	1,054	108	113	80	818	158%	9	518	26	בר יהודה 114 7137
14/10/20	7,797 ₪	4,000,000 ₪	513	50%	1,026	96	100	80	807.6	120%	8	673	29	נורדאו 223 7140
15/7/19	7,337 ₪													ממוצע

ניתוח עסקה למכירת מגרש ברח' האורגים 27 (גו"ח 7123/130) מיום 24.11.2020 במחיר - 50,670,000 ₪ :

יעוד	שטח מגרש	קומת מגורים ממוצעת	סך יחיד מגורים	סוג זכויות בניה	שטח ז"ב			שווי מ"ר / ז"ב חניה	סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד
					עיקרי רגיל	עיקרי מרפ.	ממ"ד		
					12.5	0.4			
מגורים מסחר ו- תעסוקה	1,618	17.5	75	מגורים - רגיל			5,025	6,700 ₪	33,667,500 ₪
				מגורים - מרפ.		900	2,680 ₪	2,412,000 ₪	
				מגורים - ממ"ד	938	6,700 ₪	6,281,250 ₪		
				מסחר - ק' קרקע			300	5,000 ₪	1,500,000 ₪
				מסחר - קומה א'			469	2,400 ₪	1,125,600 ₪
				תעסוקה - רגיל			3,954	2,400 ₪	9,489,600 ₪
				תעסוקה - מרפ.			787	150 ₪	118,050 ₪
				מטלה ציבורית <sup>1</sup>					3,848,400 ₪ -
סה"כ	1,618		75		938	1,687	9,748		50,745,600 ₪

סיכום - בעסקה זו נקבעו ערכי השווי שלהלן :

סגמנט	סוג שווי	שווי מוערך
מגורים	1 מ"ר ז"ב משוקלל	6,700 ₪/מ"ר
מגורים - מרפ.		2,680 ₪/מ"ר
מגורים - ממ"ד		6,700 ₪/מ"ר
מסחר	1 מ"ר ז"ב עיקרי	5,000 ₪/מ"ר
משרדים	1 מ"ר ז"ב עיקרי	2,400 ₪/מ"ר
משרדים - מרפ.		150 ₪/מ"ר

סיכום אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים :

בהתאם למחירים שהוצגו ובהתחשב בהתאמות, בין היתר, בגין : זמן, מיקום, תכנון, מצב פיתוח סביבתי בעסקאות השוואה, גודל פרויקט, שטח מגרש, מפלס מי תהום, קומה ממוצעת, שווי מ"ר מבונה משוקלל ב- 2 מצבי התכנון נאמד בסך 7,200 ₪.

עלות המטלה הציבורית :

עפ"י שומה מכרעת, שנערכה ע"י השמאי המכריע מר אייל יצחקי לתאריך קובע 11.06.2018 בהתאמה לעליית מדד תשומות הבניה למועד 24.11.2020

סך עלות המטלה הציבורית מתואמת למועד 24.11.2020

3,848,400 ₪ x 1.0196 = 3,923,823 ₪

עמוד 26 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

**פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות בבניין מעורב (משרדים ומגורים) ברח' ניסנבויס 37 - העבודה 35 :**

יום מכירה	מחיר ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח דירתי			קו'	חד'	גוש חלקה
		ל-1 מ"ר משוקלל	סה"כ	משוקלל	מרפ.	לרישוי			
29/05/2019	22,436 ₪	26,250 ₪	1,650,000 ₪	62.856	8.04	59.64	24	2	007129-0134-000
29/01/2020	20,134 ₪	23,557 ₪	1,200,000 ₪	50.94	0	50.94	24	2	007129-0134-000
13/07/2020	20,421 ₪	23,893 ₪	2,700,000 ₪	113.006	8.04	109.79	23	4	007129-0134-016
28/10/2020	24,779 ₪	28,992 ₪	2,245,000 ₪	77.44	8.04	74.22	23	3	007129-0134-020
17/03/2020	21,943 ₪	25,673 ₪	1,948,750 ₪	76.06	6.03	73.65	23.5	2.75	ממוצע

**פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות במגדל המגורים בפרויקט ניסנבויס 37 :**

יום מכירה	מחיר ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח דירתי			מקדם המרה לשטח לרישוי	שטח חוק מכר	קו'	חד'	גוש חלקה
		ל-1 מ"ר משוקלל	סה"כ	משוקלל	מרפ.	לרישוי					
20/06/2019	19,438 ₪	22,743 ₪	1,895,000 ₪	83.32	14	77.723	0.9038	86	22	3	007129-0134-085
14/07/2019	21,071 ₪	24,653 ₪	2,655,000 ₪	107.69	32	94.894	0.9038	105	33	4	007129-0134-130
14/08/2019	18,565 ₪	21,721 ₪	2,150,000 ₪	98.98	17	92.183	0.9038	102	4	4	007129-0134-013
12/09/2019	21,430 ₪	25,074 ₪	2,610,000 ₪	104.09	23	94.894	0.9038	105	38	4	007129-0134-150
31/10/2019	21,184 ₪	24,785 ₪	2,580,000 ₪	104.09	23	94.894	0.9038	105	35	4	007129-0134-139
29/11/2019	20,833 ₪	24,375 ₪	2,031,000 ₪	83.32	14	77.723	0.9038	86	14	3	007129-0134-054
02/12/2019	21,512 ₪	25,170 ₪	2,620,000 ₪	104.09	23	94.894	0.9038	105	39	4	007129-0134-154
09/12/2019	15,597 ₪	18,248 ₪	1,630,000 ₪	89.32	29	77.723	0.9038	86	17	3	007129-0134-068
06/02/2020	22,619 ₪	26,464 ₪	2,850,000 ₪	107.69	32	94.894	0.9038	105	25	4	007129-0134-097
17/09/2020	19,490 ₪	22,803 ₪	1,900,000 ₪	83.32	14	77.723	0.9038	86	10	3	007129-0134-000
15/11/2019	20,174 ₪	23,604 ₪	2,292,100 ₪	96.594	22.1	87.754	0.9038	97.1	23.7	3.6	ממוצע

**פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות בפרויקט מגורים סמוך ברח' בר אילן 1 :**

יום מכירה	מחיר ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח דירתי			קו'	חד'	גוש חלקה
		ל-1 מ"ר משוקלל	סה"כ	משוקלל	מרפ.	לרישוי			
12/06/2019	19,770 ₪	23,131 ₪	1,770,000 ₪	76.52	12	71.72	7	3	007155-0169-020
15/08/2019	19,430 ₪	22,733 ₪	1,740,000 ₪	76.54	12	71.74	2	3	007155-0169-006
18/08/2019	19,765 ₪	23,125 ₪	1,770,000 ₪	76.54	12	71.74	7	3	007155-0169-021
15/01/2020	20,100 ₪	23,517 ₪	1,800,000 ₪	76.54	12	71.74	5	3	007155-0169-015
23/06/2020	20,552 ₪	24,046 ₪	1,840,000 ₪	76.52	12	71.72	2	3	007155-0169-005
29/06/2020	20,776 ₪	24,307 ₪	1,860,000 ₪	76.52	12	71.72	9	3	007155-0169-000
23/08/2020	20,823 ₪	24,363 ₪	1,865,000 ₪	76.55	11.5	71.95	6	3	007155-0169-019
18/01/2020	20,174 ₪	23,603 ₪	1,806,429 ₪	76.5329	11.93	71.761	5.43	3	ממוצע

עמוד 27 מתוך 55



# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

תחשיב:

שווי במצב קודם

יחסיות במתחם נקבעה בהתאם לשווי היחסי:

סה"כ	חלקה בגוש 7155				מהות
	161	163	164	162	
32	8	9	7	8	מס' יח"ד
9	2	3	2	2	מס' חדרי יציאה לגג
2485.8	637	677.8	554	617	שטח חלקה נטו
120%	120%	120%	120%	120%	אחוזי בניה עיקרי
2983	764.4	813.36	664.8	740.4	שטח עיקרי במ"ר
360	80	120	80	80	שטח חי יציאה לגג במ"ר
400	100	112.5	87.5	100	שטח ממ"ד - 12.5 מ"ר ליח'
3743	944.4	1045.86	832.3	920.4	סך שטח דירתי
384	96	108	84	96	שטח מרפי זיו - 12 מ"ר ליח'
3896.6	982.8	1089.1	865.9	958.8	סה"כ שטח אקוי (מרפי 0.4)
	1	0.9	0.9	1	מקדם איכות יחסי
3701.1	982.8	980.2	779.3	958.8	סך שטח זכויות משוקלל
7,200 ₪	7,200 ₪	7,200 ₪	7,200 ₪	7,200 ₪	שווי מ"ר מבונה
26,647,661 ₪	7,076,160 ₪	7,057,109 ₪	5,611,032 ₪	6,903,360 ₪	שווי החלקה במצב קודם
100%	26.5545%	26.4830%	21.0564%	25.9061%	חלק יחסי

חישוב שיעור החלק שנמכר ליום בכל חלקה:

סה"כ	161	163	164	162	חלקה
16,503.778	16503.778	16503.778	16503.778	16503.778	סך שטח ז"ב משוקלל בתכנית חדשה בי/589
100.0000%	26.5545%	26.4830%	21.0564%	25.9061%	חלק החלקה במתחם
16,503.778	4382.5	4370.701	3475.098	4275.479	שטח ז"ב משוקלל השייך לחלקה
	844.85				שטח ז"ב משוקלל - הנותר לבעלים בחלקה <sup>3</sup>
	3537.65				שטח ז"ב משוקלל שנמכר ליום
	80.7222%				% החלק הנמכר מתוך זכויות הבעלים

חישוב שטח משוקלל בדירות התמורה לבעלים:

סה"כ	161	163	164	162	חלקה
	7				סך כמות יח"ד - תמורה לבעלים
	740.00				סך שטח דירתי - תמורה לבעלים
	33.60				סך שטח מרפ. - תמורה לבעלים. - במקדם 0.4
	71.25				סך שטח משרדים - במקדם 0.375
	844.85				סך שטח ז"ב משוקלל בדירות הבעלים

<sup>3</sup> השקלול בוצע לפי מקדם שטח דירתי 1, מרפסות 0.4





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### שווי במצב חדש

סה"כ שווי	שווי מ"ר מבונה	שטח במ"ר			סוג/יעוד	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר
		ממ"ד	מרפ.	עיקרי			
		1	0.4	1			
82,080,000 ₪	7,200 ₪			11400	120	2500	מגורים
4,147,200 ₪	2,880 ₪		1,440				מגורים מרפ.
10,800,000 ₪	7,200 ₪	1,500					ממ"ד
97,027,200 ₪							סה"כ
11,000,000 ₪	10,000 ₪			1,100			מסחר
10,800,000 ₪	2,700 ₪			4,000			משרדים
9,119,736 ₪ -							מטלה ציבורית <sup>4</sup>
109,707,464 ₪							
0.82988	5% לשנה	2 שנים					מקדם דחיה בגין צורך בתכנית איחוד וחלוקה <sup>5</sup>
91,043,539 ₪							סה"כ שווי במצב חדש בשלמות
26.5545%							חלק חלקה 163
95%							מקדם מושע עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה
22,967,371 ₪							סה"כ שווי במצב חדש לחלקה 161
7,076,160 ₪							מצב קודם מיוחס לחלקה 161
15,891,211 ₪							השבחה

### אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעירייה במצב החדש :

למ"ר ברוטו	סה"כ	מחיר	שטח/%	חישוב שטחים/בסיס לשטחים	סעיף	סוג עלויות	סוג שטח
5,930 ₪	5,781,750 ₪	5,930 ₪	975 מ"ר	750 מ"ר עיקרי + 225 מ"ר שרות		בניה ישירה	על קרקעי
208 ₪	202,361 ₪	5,781,750 ₪	3.50%	3.5% מבניה ישירה	תכנון	עלות עקיפה	
30 ₪	29,250 ₪	30 ₪	975	30 ₪ למ"ר	חיבור חשמל		
297 ₪	289,088 ₪	5,781,750 ₪	5%	5% מעלות בניה ישירה	תקורה וניהול		
323 ₪	315,122 ₪	6,302,449 ₪	5%	5% מסך עלויות עד כאן	מימון		
6,787 ₪	6,617,571 ₪						סה"כ
1,067 ₪	1,040,400 ₪	2,890 ₪	360 מ"ר	8 חניות * 45 מ"ר/חניה	תכנון	בניה ישירה	תת-קרקעי
37 ₪	36,414 ₪	1,040,400 ₪	3.50%	3.5% מבניה ישירה	חיבור חשמל		
53 ₪	52,020 ₪	1,040,400 ₪	5%	5% מעלות בניה ישירה	תקורה וניהול		
58 ₪	56,442 ₪	1,128,834 ₪	5%	5% מסך עלויות עד כאן	מימון		
1,216 ₪	1,185,276 ₪		2310 מ"ר				סה"כ
8,003 ₪	7,802,847 ₪						סך עלות בניה ציבורית ללא מע"מ
1,351 ₪	1,316,889 ₪	7,746,405 ₪	17%				מע"מ - למעט ביחס לסעיף מימון
9,354 ₪	9,119,736 ₪						סה"כ בניה ציבורית ללא מע"מ

עלות בניה ישירה על קרקעית - נקבעה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים ברמת גמר בסיסי (חודש 3/2020), כדלקמן:

עלות בניה ברמת מעטפת לבניין משרדים בן 6-15 קומות (4,450 ₪/מ"ר) + עלות גמר בסיסי (1,480 ₪/מ"ר) = 5,930 ₪/מ"ר

עלות בניה ישירה תת"ק - נקבעה לפי מחירון "דקל" לשטחי משרדים (חודש 2/2020) (2,740 ₪/מ"ר) + תוספות (150 ₪/מ"ר).

<sup>4</sup> כמפורט בהמשך

<sup>5</sup> בהתחשב בעלות עתידית בהיטל השבחה בגין תכנית איחוד וחלוקה

עמוד 29 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

## 9.7.2. עמדת שמאי המבקשת

### מצב קודם

מקדם שווי חדר על הגג ומרפסות גג: יש להביא בחשבון מקדם לשטח חדר על הגג שכן שווי למ"ר עיקרי לחדר על הגג אינו זהה לשווי למ"ר עיקרי בשטחי הקומות הטיפוסיות. חדר יציאה על הגג נהנה מפרטיות, כיווני אוויר, גישה ישירה למרפסת, חשיפה לנוף וכיו"ב. בנוסף יש להביא מקדם למרפסת הגג. בהתאם לשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר ברחוב כנור דוד 6 בת ים (גו"ח 7140/221), הובא בחשבון מקדם חדר יציאה לגג של 1.3 ומקדם מרפסת של 0.25.

מקדמים לחלקות חזיתות לרחוב יוספטל ושווי שטח הדרך: שמאי הועדה הביא בחשבון הפחתה לחזית לרחוב יוספטל של 10% (מקדם איכות ביחס ל-4 החלקות). אין להביא מקדם הפחתה לחלקות 163 ו-164 טבלאות האיחוד והחלוקה לא הביאו בחשבון במצב הקודם מקדם הפחתה לחלקות 163 ו-164, בנוסף הוגשה התנגדות לעניין זה אשר נדחתה.

### שווי

ערכי השווי למ"ר מבונה במצב הקודם גבוהים יותר, שכן מדובר על שימוש למגורים בלבד לעומת במצב החדש שימושים מעורבים למגורים, מסחר ומשרדים, בנוסף במצב הקודם הבינוי בבניה נמוכה של 3 קומות מעל קומת עמודים לעומת במצב החדש מגדל של 35 קומות.

בבחינת השווי בכל אחד ממצבי התכנון יש להביא בחשבון את תקן החניה - במצב החדש תקן החניה הינו 0.6 מקומות חניה לדירה ובמצב הקודם 1-1.5 מקומות חניה לדירה.

### מרפסות זיז

זכויות להקמת מרפסות זיז הן זכויות מוקנות מכח תקנות התכנון והבניה.

### התייחסות לנתוני השוואה בשומת המשיבה

עסקה ברח' נורדאו 29 (7140/223) מיום 14.10.2020 (רלוונטית למצב קודם): שטח החלקה הינו 501 מ"ר (ולא 673 מ"ר כמצויין בשומת שמאי המשיבה). להלן ניתוח השווי, ממנו מתקבל שווי מ"ר מבונה של 9,200 ₪:

0.4      0.25      1.3

שטח מגרש	כמות יחיד	זכויות בניה	בסיסי	חדר יציאה לגג	מרפסת גג	מרפסות זיז	ממ"ד	שטח ז"ב	אחוז נמכר	שטח זכויות בניה נמכר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
501	8	120%	601.2	80	95.4	96	100	867.45	50%	433.73	4,000,000 ₪	9,200 ₪

עסקה ברח' בר יהודה 26 (גו"ח 7137/114) מיום 15.04.2018 (רלוונטית למצב קודם): להלן ניתוח השווי, ממנו מתקבל, בהתאמה למועד, שווי מ"ר מבונה של 7,900 ₪:

0.4      0.25      1.3

שטח מגרש	כמות יחיד	זכויות בניה	בסיסי	חדר יציאה לגג	מרפסת גג	מרפסות זיז	ממ"ד	שטח ז"ב	אחוז נמכר	שטח זכויות בניה נמכר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	שווי נכון למועד הקובע
518	9	158%	818.44	80	99.61	108	112.5	1,103.04	100%	1,103.04	7,250,000	6,600	7,920

בממוצע שתי העסקאות לאחר ההתאמות הנדרשות, מתקבל שווי למ"ר מבונה של 8,500 ₪, לאור האמור יש להביא בנכס הנדון, שווי מצב קודם של 8,500 ₪ למ"ר.

עמוד 30 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### מצב חדש

#### הפחתה למושע

כבר במהלך 2013 נחתמו הסכמי אופציה עם בעלי הזכויות בחלקות 162, 163 ומחצית מחלקה 161 לעניין התמורות.

בעלי הזכויות במחצית השנייה מחלקה 161 הם היחידים שלא חתמו על הסכם האופציה, במהלך השנים מר רוני לרנר ("המוכר") הציע מס' הצעות לבעלי הזכויות אשר סירבו, בסמוך לפני חתימת הסכם המכר של החלקה הנ"ל לחברת אופק שלי בע"מ ("הקונה"), הציע המוכר הצעה לבעלי הזכויות על מנת למכור את הממכר ללא מושע, ושוב בעלי הזכויות סירבו. בהתאם למידע שנמסר ממשרד אברהם ללוס המטפל בנושא, רק בדצמבר האחרון חתמו בעלי המחצית השנייה מחלקה 161 אך ההסכם נותר בנאמנות ולא דווח לרשות המיסים, ולפיכך לא ניתן לראות אותו עדיין כחתום 6.

נדגיש כי לא קיים פתרון למימוש הפרויקט ללא אישור של בעלי הזכויות, שכן גם פתרון של "הליך פירוק שיתוף" לא רלוונטי למועד הקובע, אלא רק כאשר תכנית איחוד וחלוקה תהיה מאושרת (התכנית טרם אושרה).

לאור האמור, הבאנו בחשבון הפחתה למושע ממועד חתימת הסכם האופציה מול שי יונה (בעלים של יתרת הזכויות בחלקה 161) ועד למועד הקובע של התכנית, מתקבל מקדם דחיה של 0.7 (6 שנים בשיעור היוון של 6%). כל אחד מבעלי הזכויות מנסה למקסם את התמורה. מספיק בעל זכויות אחד בכדי לעכב את הפרויקט שנים ארוכות בבתי משפט.

#### התייחסות לנתוני השוואה בשומת המשיבה

##### מסחר/משרדים - התייחסות לניתוח עסקאות בשומת המשיבה

בניתוח עסקת קרקע לתעסוקה בגו"ח 7129/66, רח' כ"ט בנובמבר 3 + 5 מיום 18.11.2019, שערך שמאי המשיבה לערכי השווי שהציג הביא בחשבון יחס מסחר/משרדים 2.5. לעומת זאת, ערכי השווי שהובאו על ידו בתחשיב הינם ביחס של 3.7.

בניתוח עסקת קרקע בגו"ח 7123/130, רח' האורגים 27 מיום 24.11.2020, שערך שמאי המשיבה הביא בחשבון יחס מסחר/משרדים 2.08. לעומת זאת, ערכי השווי שהובאו על ידו בתחשיב הינם ביחס של 3.7.

בניתוח שמאי המשיבה מתקבל שווי למגורים של 6,700 ₪, מסחר של 5,000 ₪ למ"ר עיקרי ולמשרדים 2,400 ₪ למ"ר עיקרי.

בניתוח מחירי מכירת דירות בפרויקט ברח' ניסנבוים 37, הוצגו בשומת המשיבה 2 טבלאות מחירי מכירת דירות. בטבלה הראשונה הובאה בחשבון התאמה לשטח רישוי כתוספת של 10% לשטח ובטבלה השנייה לא. כן, לא נערכה בשומת התאמה לבינוי בנכס הנדון.

בשומת ועדה לנכס ברח' אורט ישראל 1/קינמון 2/4/החרושת 11, שווי מ"ר מבונה של 6,000 ₪ למועד 22.06.2019 בהתבסס על שווי זהה בפרויקט בניסנבוים 37.

התייחסות לעסקאות שהוצגו בשומת המשיבה ברח' בר אילן :

<sup>6</sup> לצורך חישוב המכר הנוכחי, הועבר לידנו ההסכם.





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

בשומת המשיבה מצוינת, בין היתר, גם עסקה לדירה בקומה 9 (הקומה האחרונה) וגם לא צויינה עסקה מדווחת במס שבח בתאריך 21.6.2020, בקומה 8, אשר התמורה המדווחת הינה 1,572,649 ₪.

בעיון בתיק הבניין של הנכס הנ"ל באתר הועדה המקומית, נמצאה שומת ועדה שערך שמאי המשיבה נכון למועד קובע 23.7.2020 (כחצי שנה מאוחר יותר מהמועד הקובע בנכס נשוא חו"ד) ושם קבע שווי למ"ר של 7,000 ₪ לבניין לשימוש מגורים בלבד ולשטח דירה ממוצע של 72 מ"ר פלדלת בעוד שבנכס נשוא חו"ד מדובר בשטח ממוצע של כ- 108 מ"ר ולשימושים מעורבים.

נתוני שווי בשומות מכריעות:

- בשומה מכרעת בגו"ח 7129/29-30 שנערכה ע"י דוד דדון ברחוב אורט ישראל 1/קינמון 2,4/ החרושת 11, נכון למועד קובע של 22.6.2019, השמאי המכריע קבע שווי למ"ר מבונה עיקרי למגורים של 5,750 ₪, שווי למסחר מבונה עיקרי של 5,000 ₪ ושווי לתעסוקה מבונה עיקרי של 2,200 ₪. השמאי המכריע מציין בהכרעתו שהביא בתקן חניה 1:1 למגורים (עמוד 139 בחוות דעתו).

- בשומה מכרעת בגו"ח 7136/215 שנערכה ע"י דוד דדון ברחוב בלפור 77, נכון למועד קובע של 25.12.2019, במיקום טוב יותר מהנכס נשוא חו"ד. השמאי המכריע קבע שווי למ"ר מבונה עיקרי למגורים של 6,765 ₪. תקן חניה של 1:0.95 במתקן חניה רובוטי.

- בשומה מכרעת בגו"ח 7141/78,80 שנערכה ע"י ארז כהן ברחוב הרצל 66, נכון למועד קובע של 29.3.2020, במיקום טוב יותר מהנכס נשוא חו"ד. השמאי המכריע קבע שווי למ"ר מבונה עיקרי למגורים של 7,000 ₪. תקן חניה של 1:0.6.

עסקאות מכר מתוך האתר של רשות המיסים בפרויקט "רובע איילון" בשדרות יוספטל 101-103:

תאריך	תת חלקה	קומה	חניה	שטח מדווח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מעודכן לקומה ממוצעת אצלנו (17)	מחיר למ"ר
22/07/2021	21	10	1	103	15.55	2,222,735 ₪	2,292,735 ₪	22,260 ₪
05/07/2021	65	17	1	109	11	2,260,000 ₪	2,260,000 ₪	20,734 ₪
05/07/2021	89	22	1	109	11	2,310,000 ₪	2,260,000 ₪	20,734 ₪
05/07/2021	63	17	1	109	10.71	2,260,000 ₪	2,260,000 ₪	20,734 ₪
05/07/2021	61	17	1	109	10.71	2,240,000 ₪	2,240,000 ₪	20,550 ₪
05/07/2021	94	23	1	109	11	2,320,000 ₪	2,260,000 ₪	20,734 ₪
05/07/2021	110	26	1	109	11	2,350,000 ₪	2,260,000 ₪	20,734 ₪
05/07/2021	86	22	1	109	10.71	2,290,000 ₪	2,240,000 ₪	20,550 ₪
05/07/2021	100	24	1	109	11	2,330,000 ₪	2,260,000 ₪	20,734 ₪
05/07/2021	104	25	1	109	11	2,340,000 ₪	2,260,000 ₪	20,734 ₪
05/07/2021	68	18	1	109	10.71	2,270,000 ₪	2,260,000 ₪	20,734 ₪
05/07/2021	101	25	1	109	10.71	2,350,000 ₪	2,270,000 ₪	20,826 ₪
05/07/2021	150	34	1	109	11	2,410,000 ₪	2,240,000 ₪	20,550 ₪
05/07/2021	125	29	1	109	11	2,380,000 ₪	2,260,000 ₪	20,734 ₪
05/07/2021	81	21	1	109	10.71	2,280,000 ₪	2,240,000 ₪	20,550 ₪
	<b>ממוצע</b>	<b>22</b>		<b>108.6</b>				<b>20,793 ₪</b>

עמוד 32 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

הערות:

- העסקאות כשנה ו- 5 חודשים אחרי המועד הקובע.
- קומה ממוצעת בפרויקט הנדון - 17, לפיכך הובא בחשבון התאמה לקומה ממוצעת. פער בין קומה 10,000 ₪.
- הדירות נמכרו עם מקום חניה.
- שטח מדווח בנתון ההשוואה תואם שטח הרישוי של נשוא חו"ד = 95+12.5 = 107.5 מ"ר.

תחשיב חילוף:

שווי מ"ר בנוי	20,793 ₪
מע"מ	1.17
יזמות	1.2
עלות בניה (*)	9,755 ₪
שווי מ"ר מבונה	5,055 ₪

(\*) עלות הבניה הינה על הצד הנמוך, שכן הינה מתוך שומה מכרעת בגו"ח 7129/29-30 שנערכה ע"י דוד דדון ברחוב אורט ישראל 1/קינמון 2,4/ החרושת 11, נכון למועד קובע של 22.6.2019.

שמאי המבקשת מציגים ערכי שווי כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה:

מכפיל שווי מסחר משרדים	תקן חניה למגורים	שטח עיקרי ממוצע במ"ר	שימוש	מגורים	מועד קובע	כתובת	
	1:1	60	מגורים בלבד	7,000 ₪	23.7.2020	בר אילן 1	
	1:0.6	67	מגורים	6,700 ₪	24.11.2020	האורגים 27 (1)	
2.08			מסחר	5,000 ₪			
			משרדים	2,400 ₪	22.6.2019	אורט ישראל (2) 1	
	1:1	77	מגורים	6,000 ₪			
2.27			מסחר	5,000 ₪			
			משרדים	2,200 ₪			
	1:0.6	95	שטח עיקרי נשוא השומה				

- (1) בהתאם למדיניות רובע עסקים מיום 26.4.2021, תקן חניה למגורים הינו 0.6.  
 (2) השמאי המכריע קבע שווי של 5,750 ₪ למגורים, שווי למסחר ומשרדים אימץ בהתאם לקביעתו של שמאי המשיבה.

לאור כלל נתוני ההשוואה המפורטים לעיל, ולאור העסקה ברחוב האורגים אשר בוצעה כ- 10 חודשים לאחר המועד הקובע הנדון, בהתאמה לשטח הדירות, לתקן החניה ולמיקום, להלן ערכי השווי למ"ר עיקרי בנכס נשוא חו"ד:

מגורים : 6,500 ₪.  
 מסחר : 5,000 ₪.  
 משרדים : 2,200 ₪.



# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

**מקדם הפחתה לדירות החזיתיות ככל ונותנים הפחתה במצב הקודם :**  
 ככל ומביאים במצב הקודם מקדם הפחתה לחלקות 163, 164 בחזית לרחוב יוספטל, יש להביא מקדם הפחתה זה לשטחי המגורים במצב החדש בחזית לרחוב יוספטל. בהתאם למידע שהועבר מאדריכלית הפרויקט, ענת איילון, שטח עיקרי של הדירות הפונות לרחוב יוספטל הינו 6,461 מ"ר ושטח הממד"ים הינו 675 מ"ר (האדריכלית חישבה את הממד"ד לפי 11.7 מ"ר - ביצענו התאמה לשטח ממ"ד של 12.5 מ"ר).

**ממ"קים :**

בהתאם למידע שנמסר מאדריכלית הפרויקט, ענת איילון, מתוכנן להקים בפרויקט 17 דירות עם ממ"קים. לפיכך, יש להביא בחשבון ממ"דים ל- 103 דירות ולא ל- 120 דירות, סה"כ שטח ממ"דים של 1,287.5 מ"ר.

**מטלה ציבורית :**

בשומת המשיבה לא חושבו עלויות אגרות והיטלים לצורך הקמת המבנה הציבורי. להלן תחשיב אגרות והיטלים המיוחסים למבנה הציבור בהתאם לתעריפון, נכון לחודש פברואר 2020:

מס"ד	אגרות והיטלים	תעריף	גובה	שטח ברוטו במ"ר	סה"כ
1	תיעול בניין אחר- מבנה ציבור	8.69 ₪	4.5	975	38,127.38 ₪
2	סלילת כביש אחר- מבנה ציבור	21.53 ₪	4.5	975	94,462.88 ₪
3	סלילת מדרכה אחר- מבנה ציבור	10.76 ₪	4.5	975	47,209.50 ₪
4	היטל שצ"פ למבנה ציבור	35.58 ₪	1	975	34,690.50 ₪
5	ביוב	16.59 ₪	4.5	975	72,788.63 ₪
6	מים	14.71 ₪	4.5	975	64,548.40 ₪
7	אגרות בניה	32.26 ₪	1	975	31,453.50 ₪
					סה"כ
					383,280.78 ₪

**עלות המטלה הציבורית :**

מהות	סה"כ
עלויות ישירות	6,617,571 ₪
תת קרקעי	1,040,400 ₪
עקיפות כולל אגרות והיטלים	471,715 ₪
סה"כ תת"ק+עקיפות	1,512,115 ₪
מימון- 5%	75,606 ₪
סה"כ	8,205,292 ₪
סה"כ לצורך מע"מ ללא מימון	8,129,686 ₪
מע"מ	0.17
סה"כ מע"מ	1,382,047 ₪
סך עלות מטלה ציבורית- כולל מע"מ	9,587,338 ₪





## מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### עלות עודפת למקומות חניה :

שמאי המשיבה קובע כי שווי בנוי למקום חניה תת"ק בנכס הנדון ביעוד תעסוקה הינו 117,000 ₪. קיימות עלויות עודפות לבניית מקומות חניה אשר לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה. שמאי המשיבה מתבסס על עלות ישירה לבניית מקום חניה תת"ק של 2,890 ₪ \* 45 = 130,050 ₪, העלויות העקיפות ששמאי המשיבה מחשב הינן כ- 1.14 מעלויות הבניה הישירות ובסה"כ 148,159 ₪ עלות בניה למקום חניה.

לעמדת שמאי המבקשת, קיימת עלות עודפת לחניה תת-קרקעית. בהתבסס על שווי מקום חניה של 117,000 ₪, בהפחתת יזמות 20% ועלות בניה של 148,159 ₪ כבשומת המשיבה, מתקבלת עלות עודפת של 50,659 ₪ למקום חניה ול- 39 מקומות חניה נדרשים לשטחי המסחר והתעסוקה, מתקבלת עלות עודפת של 1,975,719 ₪.

### תחשיב :

### מצב קודם :

מהות / חלקות	162	164	163	161	סה"כ
כמות יח"ד	8	7	8	8	31
כמות חדרי יציאה לגג	2	2	3	2	9
שטח נטו במ"ר	617	561	671	637	2,486
אחוזי בניה	120%	120%	120%	120%	
שטחים עיקריים	740.4	673.2	805.2	764.4	2,983
שטח חדר יציאה לגג	80	80	120	80	360
מקדם חדר יציאה לגג	1.3	1.3	1.3	1.3	
שטח מרפסת גג	141.8	119.4	123.4	149.8	534
מקדם מרפסת גג	0.25	0.25	0.25	0.25	
שטח אקו' חדרי יציאה לגג ומרפסות	139.45	133.85	186.85	141.45	602
שטח ממ"דים	100	87.5	100	100	388
סה"כ שטח אקו' דירתי	980	895	1,092	1,006	3,972
שווי למ"ר מבונה	₪ 8,500	₪ 8,500	₪ 8,500	₪ 8,500	
שווי מצב קודם	₪ 8,328,725	₪ 7,603,675	₪ 9,282,425	₪ 8,549,725	₪ 33,764,550
שווי יחסי של כל חלקה	24.667%	22.520%	27.492%	25.322%	100%
מקדמים	1	0.9	0.9	1	
שווי מצב קודם מתואם	₪ 8,328,725	₪ 6,843,308	₪ 8,354,183	₪ 8,549,725	₪ 32,075,940
שווי יחסי של כל חלקה	25.966%	21.335%	26.045%	26.655%	100%

עמוד 35 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### מצב חדש :

שימוש	שטח עיקרי/ממ"ד במ"ר	שווי למ"ר מבונה עיקרי	סה"כ שווי
מגורים - חזית ליוספטל	6,461.3	5,850 ₪	37,798,605 ₪
מגורים - יתרה	4,938.7	6,500 ₪	32,101,550 ₪
מגורים - ממ"ד - חזית ליוספטל	675	5,850 ₪	3,948,750 ₪
מגורים - ממ"ד - יתרה	612.5	6,500 ₪	3,981,250 ₪
סה"כ מגורים	12,688		77,830,155 ₪
מסחר	1,100	5,000 ₪	5,500,000 ₪
משרדים	4,000	2,200 ₪	8,800,000 ₪
סה"כ שווי לפני הפחתות			92,130,155 ₪
עלות מטלה ציבורית			9,587,338 ₪ -
עלות עודפת מיוחסת למקומות החניה למסחר והתעסוקה			1,975,719 ₪ -
שווי בהפחתת עלות מטלה ציבורית ועלות עודפת			80,567,098 ₪
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה			0.82988
סה"כ שווי דחוי			66,861,023 ₪
הפחתה בגין מושע			0.700
סה"כ שווי			46,819,408 ₪
חלק יחסי של חלקה 161			26.655%
שווי מצב חדש מיוחס לחלקה 161			12,479,543 ₪
שווי מצב קודם (חלקה 161)			8,549,725 ₪
השבחה			3,929,818 ₪

### מימוש מבוקש :

### סה"כ שטחי בניה אקו' :

שימוש	שטח מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מגורים	11,400	1	11,400
ממ"ד	1,288	1	1,288
מסחר	1,100	0.81507611	897
משרדים	4,000	0.358633489	1,435
<b>שטח אקו'</b>			<b>15,019</b>

בהתחשב בתמורה לבעלי הזכויות, חושב שיעור המימוש כדלקמן :

מכר נוכחי/ כולל ממ"ד	162	164	163	161	סה"כ זכויות בניה במצב חדש לתכנית ב/589	תמורה משוקללת	שיעור התמורה לבעלי הזכויות	מימוש נוכחי במכר
חלק יחסי	25.966%	21.335%	26.045%	26.655%	100.000%			
שטח מיוחס	3,900	3,204	3,912	4,003	15,019	808	0.201875717	0.798124283





**9.7.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת**

רח' יוספטל הינו רחוב סואן ולכן מתבקשת הפחתה יחסית בחלקות הגובלות ברחוב לעומת 2 החלקות העורפיות. העובדה שטבלת האיזון נערכה בהתעלם מגורם זה מוכיחה כי הטבלה שגויה בנקודה זו. כן, טבלת האיזון אינה מאושרת וגם משום כך אין להתבסס עליה.

כן, אין סימטריה בהשפעת רח' יוספטל על מרכיב המגורים ב- 2 מצבי התכנון. במצב הקודם - 50% מהדירות הן עם חזית ארוכה לרח' יוספטל. במצב החדש - 50% מהדירות עם חזית צרה ליוספטל, המהווה מחזית מאורך החזית במצב הקודם. השפעת רח' יוספטל על שווי מרכיב המגורים במצב החדש הינה מחצית מההשפעה במצב הקודם. השווי שנקבע בשומתו מביא בחשבון את האמור.

במצב החדש קיימים מספר גורמים המהווים יתרון שווה לעומת המצב הקודם : מספר הקומות - בינוי של מגדל בו קיים יתרון שווה של 2% לכל תוספת קומה ובסה"כ יתרון משוקלל של 26%.

נוף פתוח לים - במצב הקודם לא קיים נוף פתוח ובמצב החדש קיימת תצפית פתוחה, בחלקה למערב ורואה ים, מהווה יתרון שווה במצב חדש לעומת מצב קודם בשיעור של 10%.

סך היתרון במצב החדש לעומת המצב הקודם מסתכם ב- 39%, שהינם 2,779 ₪ למ"ר בהתייחס לשווי מ"ר מבונה של 7,200 ₪.

מאידך, קיימים חסרונות, הכוללים עלויות בניה במצב החדש גבוהות יותר ביחס למצב הקודם, בהתאם לגובה הבניינים, קיים צורך בהקמת מקומות חניה תת-קרקעיים, קיים עירוב שימושים המפחית את שווי המגורים. סך החסרונות במצב החדש מסתכמים לסך של 1,611 ₪ ל- 1 מ"ר ז"ב.

בבחינת היתרונות והחסרונות כאמור, קיים יתרון לשווי למצב החדש המסתכם בסך 1,169 ₪ ולכן, השווי במצב החדש הינו 8,369 ₪ ובמצב הקודם 7,200 ₪.

במצב החדש - תקן החניה כפי שנקבע בהוראות תכנית בי/589 בסך 0.6 חניות לכל 1 יח"ד הינו תקן החניה המזערי, זאת מאחר ולא נקבע בתכנית כי הוא מירבי. במצב הקודם - תקן החניה כפי שנקבע במסמך מדיניות תקן חניה מיום 28.03.2018 הינו 0.5 (מזערי) - 1 (מרבית) מקום חניה ליח"ד. מהנ"ל עולה כי קיים יתרון יחסי של מצב חדש על פני מצב קודם שלא הובא בחשבון בשומת המשיבה.

מרפסות - בהתאם לתיקון לתקנות התכנון והבניה מיום 30.04.2008. ביחס לכל תכנית שתופקד לאחר 01.01.2010 זכויות הבניה שיקבעו בה יכללו זכויות למרפסת גזוזטרא. לפיכך, לתכנית בי/589 לא מתווספות זכויות בניה מכח התקנות. מרכיב המרפסות שנקבע בהוראות התכנית חייב בהיטל השבחה. החלטת ועדת הערר בעניין הנביאים 73 מתייחסת למרפסות שנוספו בדרך של הקלה ולפיכך, אינה רלוונטית.

ביחס לעסקאות במצב קודם המוצגות בשומתו, מציין כי יישום התאמה לזמן ביחס ל- 2 העסקאות יביא להקטנת אומדן שווי 1 מ"ר מבונה ממוצע. כן, מציין כי העסקאות הנ"ל מתייחסות לנכסים במיקומים מועדפים ביחס לנכס הנדון. מציין כי ההתאמות כאמור מביאות לשווי מ"ר מבונה משוקלל של 6,200 ₪ למ"ר. לפיכך, אומדן השווי במצב הקודם כפי שהובא בחשבון במצב הקודם מוטה כלפי מעלה ב- 1,000 ₪ למ"ר.





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

ניתוח מחיר המכירה של המגרש ברח' נורדאו 29 - הטענה כי השטח לחישוב זכויות הינו 501 מ"ר אינה נכונה. המגרש נוצר בתכנית בי/30א' ושטחו ברוטו לחישוב זכויות 673 מ"ר.

לטענת המושע במצב החדש - בניגוד לטענת המבקש, ביחס למחצית חלקה 161 נחתם הסכם קומבינציה עם חברת אופק שלי יזמות בע"מ, בתאריך 16.01.2023. דהיינו פחות מ- 3 שנים לאחר המועד הקובע בעיית המושע נפתרה. במועד הקובע סביבת הריבית נמוכה ושיעור ההיוון הראוי לקרקע הינו 5%. בשומתו הובאה בחשבון דחייה כוללת של 3 שנים, שנתיים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה ושנה נוספת.

גורם המושע נכון שייבחן בראייה אובייקטיבית של "משך הזמן הנורמלי הנדרש לפתרון בעיית המושע" ולא בראיה סובייקטיבית. נכון למועד הקובע, היזם החזיק בבעלותו 25% מהזכויות במתחם, ובנוסף היו לו הסכמי קומבינציה מותנים ביחס ל- 62.5% מהמתחם, כך שליוזם יש שליטה על 87.5% במתחם במעד הקובע. במצב הקודם כל חלקה מוחזקת ע"י 2 משפחות ולכן גם במצב הקודם קיימת מושע.

בבחינת שווי שטחי המסחר והתאמתם לעסקאות, יש להביא בחשבון כי רח' יוספטל הינו ציר תנועה ראשי בעיר ולכן שטחי המסחר שיוקמו לאורכו יאופיינו בשווי גבוה יחסית.

שווי מסחר - בשומתו (שמאי המשיבה) הוצגו נתוני שווי למכירת חנויות ברח' בלפור 99, מהן עולה כי משווי מ"ר מכירה מתקבל שווי מ"ר בנוי מסחר ממוצע בבניין ותיק הינן 34,650 ש"ח, לאחר התאמת גיל בניין (1.1) ומיקום (0.8) מתקבל שווי מ"ר מסחר בנוי בנכס הנדון לפי 30,000 ש"ח. בהפחתת יזמות (1.25) ועלות הקמה 8,000 ש"ח, מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחר של 16,000 ש"ח.

בהתאם להודעת חברת מבנים ונתיבים, שטחי מסחר ברח' הקוממיות מושכרים תמורת 180 ש"ח למ"ר, בהיוון לפי 6.9%, בהפחתת יזמות (1.25) ועלות הקמה 8,000 ש"ח למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחר של 17,043 ש"ח.

רח' קוממיות הינו ציר התנועה הסואן ביותר בבת-ים. כך, שמבחינת השוואה לשטחי המגורים, מיקום המגרש הנדון עדיף. כן, בהתאם לנתוני הלמ"ס, בתקופה שבין 01/2017 ובין 1/2020 חלה עלייה של 8.4% במחירי הדירות. התאמת הזמן כאמור לא יושמה בשומתו.

ניתוח עסקה ברח' האורגים 27 - מיקום העסקה הנ"ל הינו בקטע הדרומי של רח' האורגים, אשר הינו רח' צדדי באזור התעסוקה הכולל תנועה דלילה של כלי רכב והולכי רגל. שווי הזכויות למסחר ברחוב זה הינו נמוך. לראיה, בשומה מכרעת (השמאי מר אייל יצחקי) למגרש השוואה זה, למועד קובע 16.06.2018. נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,800 ש"ח.

משרדים - הנ"ל מתאים גם לגבי שווי שטחי המשרדים לראיה קביעת השמאי המכריע, מר שלומי יפה ברח' האורגים 29 (7123/126) בו הפחתו 10% משווי 1 מ"ר ז"ב למשרדים, יחסית לפרויקטים ברח' ניסנבוים ו/או יוספטל ובהתאם לכך, בהינתן ששווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים ברח' האורגים 27 הינו 2,400 ש"ח, בהתאמה לפרויקטים ברח' יוספטל מתקבל שווי מ"ר מבונה משרדים בסך 2,700 ש"ח.

עמוד 38 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

מגורים - מניתוח עסקת ההשוואה ברח' האורגים 27 מתקבל מחיר למ"ר מבונה 6,700 ₪, בשומה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,200 ₪. מגרש ההשוואה ברח' האורגים מאופיין בעירוב שימושים גבוה יותר, כך ששיעור המגורים הינו 50% ובנכס הנדון שיעור המגורים הינו 60%. כן, מגרש ההשוואה ברח' האורגים סובל מעלויות עודפות בגין חדרי מדרגות, מעליות ומערכות עבור קומות המגורים המתוכננות בתחום קומות התעסוקה המתוכננות מתחת לקומות המגורים. בנכס שבנדון מתוכננים שני אגפים נפרדים ובעיה זו לא קיימת. כן, הסיכון היזמי השיווקי בנכס שבנדון נמוך יותר.

פרויקט ניסנבויס 37 - פער שטחים לרישוי בשומתו (שומת שמאי המשיבה) : פער של 10% בין שטחים לרישוי :

מקדם ההמרה נקבע בהתבסס על טבלת שטחי חוק מכר של כל הדירות בפרויקט ובהתבסס על תכנית היתר בניה. מקדם זה נבחן והתקבל בשתי שומות מכריעות שנערכו ע"י השמאית המכריעה הגב' רמה מאור. הפער כאמור קיים רק ביחס למגדל המגורים ואינו קיים במגדל המעורב, בו השטחים לרישוי זהים לשטחי הדירות המדווחים. בפרויקט הנדון טרם הוגשה בקשה להיתר בניה ולכן בשלב זה אי אפשר להגיע לנתון הנטען ע"י המבקשת כי הפער הינו בשיעור של 5%.

התאמות נדרשות לפרויקט ניסנבויס 37 :

מיקום - פרויקט ניסנבויס 37 ופרויקט אורט ישראל 1 מצויים בתוך אזור התעשייה ולכן, התבססות על מחירי דירות מפרויקט ניסנבויס מחייבת התאמת מיקום של, לפחות 6%.

קומה - נתוני השוואה שהוצגו בשומתו (שומת שמאי המשיבה) מתייחסים לקומה ממוצעת 23.7, בעוד שקומה ממוצעת בפרויקט הנדון הינה 15. ההתאמה הנדרשת לפי 0.8% לקומה הינה במקדם 93.040%.

שוליות - שטח דירתי ממוצע לרישוי במצב החדש 107.50 מ"ר, בעוד ששטח ממוצע לרישוי בעסקאות הינו 87.754 מ"ר, בהתאמת שוליות במקדם 0.1, מתקבל מקדם התאמה לעסקאות של 98.163%.

סיכום ההתאמות למיקום, קומה ושוליות כאמור, מסתכם ב- 97% ולכן, שווי ממוצע מכירה ללא מע"מ שהתקבל בעמ' 12 לשומת המשיבה 20,174 ₪ בהתאמות, הנ"ל, מסתכם ב- 19,569 ₪ למ"ר בפרויקט הנדון ללא מע"מ.

לעניין הטענה כי בשומת המשיבה לאורט ישראל 1 נקבע שווי מ"ר משוקלל בסך 6,000 ₪, בהתבסס על פרויקט ניסנבויס - הטענה נכונה אך אינה רלוונטית. פרויקט ניסנבויס ופרויקט אורט ישראל ממוקמים שניהם באזור התעשייה במרחק של כ- 30 מ'.

עסקת מכר של דירה בקומה 8 במחיר 1,572,649 ₪ היא חריגה מאד ולכן לא הובאה בחשבון.

השוואה לפרויקט בר אילן 1:

ערוב שימושים - בהתאם לשומות מכריעות הפחתה בגין ערוב שימושים הינה בשיעור של 6% ביחס לשווי הקרקע. בהתאם, שיעור הפחתה לבנוי הינו בשיעור של 2.5%.

עמוד 39 מתוך 55





## מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

התאמת קומות - נתוני השוואה שהוצגו בשומתו מתייחסים לקומה ממוצעת 5.43, בעוד שקומה ממוצעת בפרויקט הנדון הינה 14. ההתאמה הנדרשת לפי 0.8% לקומה הינה במקדם 106.856%.

שוליות - שטח דירתי ממוצע לרישוי במצב החדש 107.50 מ"ר, בעוד ששטח ממוצע לרישוי בעסקאות הינו 72 מ"ר, בהתאמת שוליות במקדם 0.12, מתקבל מקדם התאמה לעסקאות של 96.037%. סיכום ההתאמות למיקום, קומה ושוליות מסתכם לכ- 100%.

השוואה לשווי בשומת מר דוד דדון ברח' אורט ישראל 1 - בשומה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 5,750 ₪. התבססות על אומדן שווי זה מחייבת התאמות: התאמת מיקום - בשיעור של 15% (1.15), התאמת זמן - במקדם 1.018 והתאמת גודל (היקף שטחי בניה) של 1.06, התאמת עירוב שימושים - באורט ישראל השימוש למגורים מהווה 41% מהפרויקט ובמגרש הנדון 60%, מקדם התאמה מינימלי לעצמות מופחתת של ערוב שימושים - 102.5%. סך ההתאמות 127%, בהתאמה לפי שווי של 5,750 ₪ שנקבע בשומת מר דדון, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 7,300 ₪.

השוואה לשווי בשומת מר דוד דדון ברח' בלפור 77 - בשומה זו הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 6,765 ₪. התבססות על אומדן שווי זה מחייבת התאמות: במגרש ברח' בלפור פתרון החניה הינו באמצעות מתקן רובוטי וקיימת בעיית מי תהום. יישום ההתאמות והתאמה למיקום יביאו לשווי התואם לשווי כפי שנקבע בשומת המשיבה (7,200 ₪ למ"ר).

השוואה לשווי בשומת מר ארז כהן ברח' הרצל 66 - בשומה זו הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪. אומדן השווי בשומה זו מוטה כלפי מטה.

התייחסות כללית לערכי שווי למגורים בשומות מכריעות - בהתחשב במסד נתוני השווי בשומתו, המבוסס על מחירי עסקאות, אין צורך להתבסס על שומות מכריעות.

נתוני עסקאות בפרויקט ברח' יוספטל 101-103 - הפרויקט הנ"ל אינו רלוונטי להשוואה, במספר פרמטרים כמפורט: מיקום - מיקומו נחות, עקב היותו במרחק של כ- 600 מ' מזרחית לנכס. פרויקט בר אילן 1 ופרויקט ניסנבוים קרובים יותר ונכון יותר להתבסס עליהם. בינוי - הבינוי בפרויקט כאמור כולל מגדל אחד המכיל קומת קרקע מסחרית + 6 קומות משרדים ומעליהן 37 קומות מגורים. מכירה מוקדמת - הנתונים משנת 2021 התקבלו במכירה מוקדמת, המאופיינת בדרי"כ בהפחתה של כ- 6% ממחירוני הפרויקט, זאת משום שהיזמים מחויבים להציג מכירות מוקדמות כתנאי לליווי הפיננסי. כל הנתונים שהוצגו בשומת המבקש נערכו במכירה מוקדמת למועדון צרכנות כלשהוא ולראיה כל העסקאות בוצעו באותו יום - 05.07.2021. מכירי מכירה מסוג זה נמוכים בשל היותם במסגרת מכירה מוקדמת ובשל היותם במסגרת עסקה אחת גדולה. בהתאם לפרוט וניתוח כל מחירי המכירה שבוצעו בתאריך 05.07.2021, מתקבל מחיר מכירה למ"ר ממוצע בקומה ממוצעת 23.5 של 21,170 ₪

עמוד 40 מתוך 55





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

בהתאם לפרוט וניתוח כל מחירי המכירה שבוצעו לאחר התאריך 05.07.2021, במכירה מוקדמת לרוכשים רגילים מתקבל מחיר מכירה למ"ר ממוצע בקומה ממוצעת 23.4 של 23,905 ₪. בהתאם לפערים המתקבלים בשיעור של 11%, לא נכון להתבסס על העסקאות המוצגות בשומת המבקשת בפרויקט זה.

שמאי המשיבה, בתגובתו, מציג רשימת עסקאות שבוצעו במכירה מוקדמת לאחר ה- 05.07.2021, היכולה לשמש בסיס נתונים לאומדן שווי בנכס הנדון ואשר לפיה, מחיר המכירה הממוצע כולל מע"מ - 22,725 ₪ למ"ר. בהתאמה למכירה מוקדמת (1.06), הפחתת מע"מ, יזמות (15%) ועלות בניה כוללת של 9,558 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,350 ש"ח. לפיכך, גם בסיס נתונים זה מוכיח כי השווי (7,200 ₪ למ"ר) כפי שנקבע בשומת המשיבה מוטה כלפי מטה.

בהינתן ששיעור הרווח היזמי בשטחי התעסוקה בשומת המבקש הינו 20%, בהתחשב בכך שהחיסכון היזמי בשטחי המגורים נמוך יותר, שיעור הרווח היזמי למגורים בהכרח יהיה נמוך יותר. בפרויקטים מורכבים הכוללים מגורים + תעסוקה נקבע בשומות מכריעות שיעור רווח יזמי כדלקמן:

מיקום	גו"ח	תב"ע	שמאי מכריע	שיעור רווח יזמי מעלות הקמה
קוממיות 20	7122/88	בי/434	ארז כהן	15%
האורגים 29	7123/126	בי/533	שלומי יפה	20%
האורגים 27	7123/130	בי/546	איל יצחקי	15%
ממוצע				17%

עסקת האורגים 27 - העסקה בוצעה לפי מחיר של 6,700 ₪ למ"ר מבונה ולכן, הקביעה בשומת המבקשת לשווי של 6,500 ₪ בהתבסס על העסקה אינה הגיונית. שלושת החסרונות שפורטו (עצימות בעירוב שימושים, עלויות עודפות, שוני בסיכון) גדולים בהרבה מהתאמת הזמן ולכן השווי בפרויקט הנישום בהכרח גבוה משווי העסקה.

שווי משרדים - שמאי המבקשת לא הוכיח את השווי כפי שנטען על ידו. בהתאם לעסקת רח' כ"ט בנובמבר 3+5 שהינה עסקת קרקע טהורה למשרדים, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים של 2,700 ₪. גם עסקת האורגים 27 מוכיחה שווי הקרוב לשווי זה.

שווי המגורים - השווי כפי שנקבע בשומתו במצב החדש מגלם את מיקום הפרויקט והעובדה שלמגדל המגורים חזית לרח' יוספטל.

טענות לגבי תכנון - טענות המבקש המתייחסות למידע שנמסר מאדריכלית הפרויקט ביחס לתכנון המוצע לא הוכחו. כל זמן שלא קיימת גרמושקה מאושרת לא ניתן לטעון טענות לגבי התכנון המוצע.

עלות המטלה הציבורית - באומדן עלות המטלה הציבורית אין להביא בחשבון עלות אגרות בניה והיטלי פיתוח כנטען.





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

בשומתו (שומת שמאי המשיבה) נפלה טעות בחישוב עלות מקומות החניה שחשבו לפי 45 מ"ר למקום המאפיין מגרש קטן ולא לפי 35 מ"ר למקום חניה המאפיין מגרש בשטח של כ- 2.5 דונם.

עלות עודפת לחניה בתעסוקה ומסחר - מחירי המכירה עליהם התבסס השווי מגלמים את הצורך בהקמת חניה תת-קרקעית ולכן אין להפחית מהשווי או לבצע התאמה להקמת חניה.

בשומות מכריעות אחרונות באזור התעסוקה נקבע כי לא קיימת עלות עודפת בגין חניה תת"ק:

מיקום	גו"ח	תאריך קובע	שמאי מכריע
אורט ישראל 31,33,35	7123/115,119	22.10.2019	גיל הרצברג
אורט ישראל 1	7129/29,30	22.06.2019	דוד דדון

לא קיימת עלות עודפת של חניה תת-קרקעית ביעוד תעסוקה - עלות הבניה בשומתו (שמאי המשיבה) מסתכמת בסך 115,235 ₪ למקום ולא כפי שטוען שמאי המבקשת לגבי שומתו (שמאי המשיבה) בסך 148,159 ₪ למקום.

### 9.7.4 הכרעה

תכנית בי/589 (להלן "התכנית") חלה על שטח קרקע של 2,595 מ"ר, הכולל את חלקות 161, 162, 163 ו-164 בגוש 7155. התכנית מאחדת את החלקות לטובת הקמת 2 מבנים מעל 6 קומות מרתף. מבנה בן 10 קומות, הכולל קומת מסחר + גלריה + 9 קומות משרדים ומגדל בן 30 קומות, הכולל קומת מסחר + גלריה + קומות משרדים + קומות מגורים עבור 120 יחידות דיור בשטח ממוצע (פלדת של כ- 107 מ"ר). החלקות צמודות זו לזו ומהוות חטיבת קרקע רצופה. במצב הקודם הותרה על כל אחת מהחלקות הקמת בניין מגורים בן 3 קומות עם בניה בשיעור של 120% + חדרי גג ומרתפים.

להלן התייחסותי למחלוקות בין שמאי הצדדים:

אני סבור כי בשל מאפייני הבינוי השונים בשני מצבי התכנון, יש לבחון ביחס לכל אחד ממצבי התכנון נתוני שווי הדומים במהותם למאפייני התכנון הרלוונטי ואין להקיש ו/או לבצע התאמות שווי ממצב קודם למצב חדש ו/או להפך.

### שווי במצב קודם

שמאי הצדדים התבססו על 2 עסקאות לקרקע, המצוינות בשומת המשיבה. הסכמי המכר הוצגו בפני על ידי שמאי המשיבה. בחנתי את הסכמי המכר ואני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים להסתמכות עליהם לצורך הערכת השווי במצב הקודם.

הצדדים חלוקים מהם שטחי הבניה האקוויוולנטיים שיש להביא בחשבון וכפועל יוצא, מהו שווי מ"ר מבונה. שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 7,200 ₪ ושמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 8,500 ₪ למ"ר מבונה.

בניתוח הסכמי המכר להלן, חדרי הגג יובאו בהתאם למקדמי השווי כפי שנקבעו על ידי בתכניות הגגות, מרפסות זיז יובאו בחשבון במקדם 0.4.

עמוד 42 מתוך 55





## מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

עסקה ברח' נורדאו 29 - גו"ח 7140/223 - הממכר מהווה מחצית מהזכויות שטח החלקה הרשום הינו 501 מ"ר.  
שמאי המשיבה חישב את זכויות הבניה משטח מגרש של 673 מ"ר. שמאי המבקשת חישב את הזכויות משטח המגרש הרשום.  
בחנתי את הוראות תכנית בי/30, בה נקבעו זכויות הבניה העיקריות בשיעור של 120%. בהתאם להוראות התכנית, אחוזי הבניה יחושבו משטח ברוטו. המגרש מסומן בתשריט התכנית כמגרש מס' 285, ששטחו המקורי 673 מ"ר ושטחו המוצע 500 מ"ר.

לפיכך, להלן פירוט חישוב שווי מ"ר מבונה:

מחיר מכירה מיום 14.10.2020 שטח מגרש לחישוב זכויות שטח החלקה  
₪ 4,000,000 מ"ר 673 מ"ר 501

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מגורים	120.00%	807.6	1	807.6
ממ"ד	8	100	1	100
חדרי גג		80	1	80
מרפסת גג		120	0.25	30
מרפסות זיז		96	0.4	38.4
סה"כ				1,056
מחיר למ"ר מבונה				₪ 7,576

בהתחשב בכך כי העסקה כוללת מחצית מהזכויות בחלקה, השווי המתקבל מגלם את העובדה כי הזכויות בחלקה הן בבעלות 2 בעלי זכויות.  
בבחינת נתוני הלמ"ס לדירות 5-3.5 חד' חלו שינויים מינוריים בין המועד הקובע למועד העסקה ולפיכך, לא הובאה בחשבון התאמה למועד.

עסקה ברח' בר יהודה 26 מיום 15.04.2018 - גו"ח 7137/114 - מכר בשלמות  
לצורך חישוב שווי מ"ר מבונה, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו הקמת 8 יח"ד בבניו של 2 יח"ד בקומה.

מחיר מכירה מיום 15.04.2018 שטח מגרש לחישוב זכויות  
₪ 7,250,000 מ"ר 518

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מגורים	158%	818.44	1	818.44
ממ"ד	8	100	1	100
חדרי גג		80	1	80
מרפסת גג		125	0.25	31.25
מרפסות זיז		96	0.4	38.4
סה"כ				1068.09
מחיר למ"ר מבונה				₪ 6,788
בהתאמה למועד קובע			1.1	₪ 7,467
בנטרול מיקום מול ביי"ס			0.95	₪ 7,860
מקדם התאמה למושע (2 בעלים בחלקה)			0.95	₪ 7,467





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

בשקלול שווי העסקאות כאמור ובהתאמה לגודל דירה ממוצעת בנכס שבנדון (כ- 106 מ"ר) ביחס לשווי דירה ממוצעת בעסקאות כאמור (כ- 114 מ"ר), המוערך בתוספת של 2%, מתקבל שווי מ"ר מבונה במצב קודם בחלקות העורפיות, המגלם את מרכיב הבעלות המשותפת בחלקות, בסך 7,675 ₪ למ"ר מבונה.

מקובל עלי מקדם שווי 0.9 לחלקות 163, 164, הפונות לרח' יוספטל, כפי שהובא בחשבון בתחשיבי שמאי הצדדים.

לפיכך, להלן פירוט חישוב השווי במצב קודם:

מהות	162	164	163	161	סה"כ
כמות יח"ד	8	7	9	8	32
כמות חדרי יציאה לגג	2	2	3	2	9
שטח חלקה נטו	617	561	671	637	2,486
אחוזי בניה	120%	120%	120%	120%	
שטחים עיקריים	740.4	673.2	805.2	764.4	2,983
שטח חדר יציאה לגג	80	80	120	80	360
מקדם חדר יציאה לגג	1	1	1	1	
שטח מרפסת גג	141.8	119.4	123.4	149.8	534
מקדם מרפסת גג	0.25	0.25	0.25	0.25	
שטח ממ"דים	100	87.5	112.5	100	400
מרפסות זיז (12 מ"ר ליח"ד)	96	84	108	96	384
מקדם מרפסת זיז	0.4	0.4	0.4	0.4	
סה"כ שטח אקו' דירתי	994	904	1,112	1,020	4,030
שווי למ"ר מבונה	7,675 ₪	7,675 ₪	7,675 ₪	7,675 ₪	
מקדמים	1	0.9	0.9	1	
שווי במצב קודם	7,630,869 ₪	6,245,416 ₪	7,679,413 ₪	7,830,419 ₪	29,386,117 ₪
שווי יחסי של כל חלקה	25.968%	21.253%	26.133%	26.647%	100.000%

### שווי במצב חדש

#### שווי שטחי המרפסות

שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה למרפסת במקדם 0.4. שמאי המבקשת לא כללו את שווי המרפסות בחישוב שווי שטחי המגורים. לטענתם, שטחי המרפסות הותרו מכח תקנות התכנון והבניה ולכן, אין לכלול את שוויין בהערכת השווי.

כהוכחה לטענתם הציגו החלטת ועדת ערר מס' 8088/0820 בי' 7.

הערר כאמור מתייחס למקרקעין עליהם חלה תכנית בי' 456, שהודעה על הפקדתה פורסמה ברשומות ביום 03.06.2009. כן, הקמת המרפסות שהתבקשו הותרה מכח תקנות התכנון והבניה ולא מכח תכנית ומשכך, קבעה ועדת הערר כי לא תחול בגינן חובת תשלום היטל השבחה.

הוראות התכנית שבענייננו כוללות, בין היתר, שטח עיקרי של 1,440 מ"ר עבור מרפסות, מתוך סך השטח העיקרי שהותר. המרפסות שהותרו בתכנית לא הוגדרו כמרפסות זיז ובהתאם לנספח הבינוי הן אינן בולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין. במקרה שבפנינו שטח המרפסות הותר מכח הוראות תכנית בי' 589 ולכן, שוויין יובא בחשבון במקדם 0.4. כן, שווי מ"ר מבונה מגורים יוערך ללא גילום שווי מרפסות.

<sup>7</sup> הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתים נ' אנג'ל דיולופמנט בע"מ





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### שווי מ"ר מבונה מגורים

שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה (דירתי / "פלדלת") למגורים בסך 7,200 ₪. שמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר מבונה חזיתי לרח' יוספטל בסך 5,850 ₪ ושווי מ"ר מבונה עורפי בסך 6,500 ₪ וסה"כ שווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים בסך 6,134 ₪. שמאי המבקשת התבססו לצורך חלוקת השטחים על מידע שהועבר אליהם מאדריכלית הפרויקט.

ההערכה מתייחסת למימוש מלא בדרך של מכר ולא למימוש בדרך של היתר, הכולל תכנון מפורט ולפיכך, שווי שטחי המגורים יוערך בהתבסס על שווי מ"ר ממוצע כבשומת המשיבה, בהתחשב במיקום הפרויקט על ציר רח' יוספטל ובהתחשב בנספחי הבינוי המהווים חלק מהוראות התכנית.

להלן התייחסותי לנתוני השווי עליהם התבססו שמאי הצדדים :

### מגרש ברח' האורגים 27

שמאי המשיבה הציג עסקה מיום 24.11.2020, למכירת מגרש בשטח של 1,618 מ"ר ברח' האורגים 27 (7123/130), הממוקם בשוליים המערביים ובחלק הדרומי של אזור התעשייה בבת-ים, עליו מותרת הקמת פרויקט בן 35 קומות למגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור (מטלה ציבורית). בנייתו העסקה הגיע לשווי מ"ר מבונה מגורים ממוצע של 6,700 ₪.

אני מקבל את הסתמכותו של שמאי המשיבה על עסקה זו, המתייחסת לפרויקט בעל מאפיינים דומים, אך יחד עם זאת, אני סבור כי יש להביא בחשבון התאמות מסוימות, הכוללות: התאמה לשטח דירה - שטח דירה ממוצעת, "פלדלת" בעסקה הינו כ- 79 מ"ר, לעומת דירה ממוצעת בפרויקט שבנדון ששטחה כ- 107 מ"ר, וכן התאמה לגובה קומה ממוצעת. ברח' האורגים 27 קומה ממוצעת הינה 17.5 ובפרויקט שבנדון קומה ממוצעת הינה קומה 15. שקלול ההתאמות נאמד על-ידי במקדם 0.9. אני סבור כי אין בעצימות עירוב השימושים בפרויקט הנ"ל ביחס לתכנית שבנדון בכדי להשפיע על שווי מגורים ולכן לא נדרשת התאמה למרכיב זה. איני מקבל את טענת שמאי המשיבה בתגובתו כי התכנון ברח' האורגים הכולל בניין אחד מייקר את עלויות הבניה בשל הצורך בהתקנת מערכות נפרדות, זאת בהתחשב בכך כי בפרויקט שבנדון מתוכננת הקמת 2 בניינים נפרדים, הכוללים, בין היתר, מערכות נפרדות וכן, את הצורך בהתאמה לסיכון שיווקי, שכן שני הפרויקטים כוללים עירוב שימושים. בהתייחס למיקום, אני סבור כי מיקומו של הנכס ברח' האורגים, בחלקו המערבי של אזור התעשייה מתקזז עם מיקום הנכס שבנדון על ציר תנועה ראשי, זאת בהתחשב בתכנון המתאפשר לפיו כמחצית מהדירות בלבד, יפנו לציר יוספטל ולפיכך, אני סבור כי אין מקום להביא בחשבון התאמה למיקום. לצורך ניתוח השווי (ובלבד) אני מקבל את ערכי השווי ומקדמי השווי לשטחי המסחר והמשרדים כבשומת המשיבה. שקלול ההתאמות הנ"ל, ביחס לניתוח השווי בשומת המשיבה מביא לשווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בנכס שבנדון בסך של כ- 6,030 ₪.





## מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### דירות מגורים בפרויקט "אפ טאון" ברח' ניסנבויס 37

פרויקט "אפ טאון" כולל 2 בניינים - מגדל מגורים הכולל 46 קומות מעל קומות מסחר ומגדל מעורב למשרדים ומגורים, הכולל 29 קומות: 20 קומות משרדים + 9 קומות מגורים. שמאי המשיבה הציג עסקאות למכירת דירות בפרויקט, ניסנבויס 37 העבודה 35, לפיהן מתקבל, בהתאם לניתוח בתגובתו שווי מ"ר בנוי מתואם בנכס הנדון בסך 22,896 ₪ ובהפחתת מע"מ, יזמות (15%) ועלות בניה כוללת של 9,495 ₪, הגיע לשווי מ"ר מבונה של 7,520 ₪.

שמאי המשיבה בתגובתו נימק את הפערים בשטחי הדירות כפער המתקבל בין שטחי חוק מכר לבין שטחים לרישוי. עוד טען כי, השמאית המכריעה, הגב' רמה מאור בשומתה בגו"ח 7131/114-117 בחנה באריכות את פערי השטחים וקיבלה את עמדתו. בחנתי את ניתוח השטחים בשומתה של השמאית המכריעה רמה מאור כאמור ואני מקבל את שטחי הבניה כפי שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

הפרויקט שברח' ניסנבויס 37 הינו פרויקט מורכב כמו גם הפרויקט שבנדון, הכולל 2 בניינים בעירוב שימושים למסחר, משרדים ו-120 יחידות דיור מעל 6 מרתפים. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 6.5.10 לתכנית, "לכלל הבניה בשטח התכנית יצא היתר אחד בלבד". לכן, אני סבור כי שיעור הרווח היזמי הראוי, נכון שייבחן ביחס לפרויקט בשלמותו, באופן המגלם את תמהיל השימושים המותרים בהתאם להוראות התכנית. אני סבור כי יש ליחס לפרויקט בשלמותו רווח יזמי זהה בשיעור של 20% שהינו שיעור רווח יזמי מקובל ביחס לתקופה למורכבות הפרויקט.

בחנתי את מסד נתוני השווי שהוצג בשומת המשיבה לפרויקט ברח' ניסנבויס ממנו עולה כי, ממכירת דירות במגדל המגורים ברח' ניסנבויס 37, מתקבל שווי מ"ר בנוי לדירה ממוצעת בשטח אקו' ממוצע של 96.6 מ"ר בקומה ממוצעת 23.7 למועד 15.11.2019 בסך 23,604 ₪, בהפחתת מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה כוללת של 9,600 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 7,212 ₪. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון התאמות ביחס לפרויקט ניסנבויס לקומה ממוצעת, שטח דירה ומיקום.

התאמה לקומה - קומה ממוצעת בפרויקט שבנדון היא קומה 15, בהתאמה לינארית לפי 2% לקומה מתקבל מקדם התאמה של 0.826.  
התאמה לשטח דירה - דירה ממוצעת בנכס שבנדון הינה בשטח לרישוי ("פלדלת") של 107.5 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, ביחס לשטח דירה ממוצע בעסקאות ההשוואה כאמור, תובא בחשבון במקדם 0.98.

התאמה למיקום - אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מיקום הנכס שבנדון הינו מועדף ביחס לפרויקט שברח' ניסנבויס. רחוב יוספטל ורח' ניסנבויס מהווים צירי תנועה ראשיים במרכז העיר בת-ים. הפרויקט שברח' ניסנבויס ממוקם בשוליים המזרחיים של אזור התעשייה ובחלקו הצפוני - בקטע שבסמוך ומדרום לרח' יוספטל. הנכס שבנדון ממוקם באזור מגורים, מצפון מערב (כ- 350 מ' ממערב) לפרויקט שברח' ניסנבויס. אני סבור כי מקדם ההתאמה למיקום לקרקע הינו בשיעור של כ- 7.5%. לפיכך, בשקלול ההתאמות מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך

₪ 6,275<sup>8</sup>.

$$\text{₪ } 6,275^8 = 7,212 \times 0.98 \times 0.826 \times 1.075$$





## מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

בשומת המשיבה הוצגו בנוסף מחירי מכירת 4 דירות בבניין המעורב, מהן התקבל שווי מ"ר ממוצע של 25,673 ₪. 3 מתוך 4 העסקאות שהוצגו מתייחסות לדירות "קטנות" בשטח לרישוי של 50-74 מ"ר בקומות 23-24 ודירה אחת בשטח של כ-110 בקומה 23, בה משקפת העסקה שווי מ"ר של 23,893 ₪ למ"ר. בהתחשב בתמהיל הדירות כאמור, אני סבור כי, פירוט מחירי מכירת הדירות במגדל המגורים כאמור, מהווה מקור מתאים יותר להשוואה, זאת בהתחשב בשטח הממוצע של הדירות ולפיכך, אני סבור כי, נכון יותר להתבסס עליו כאמור.

דירות מגורים בפרויקט "רובע איילון" ברח' יוספטל 101, 103  
פרויקט רובע איילון כולל 3 מגדלי מגורים בני 45 קומות מעל 6 קומות מרתף, הכוללים קומת קרקע מסחרית ושימושי ציבור, 5 קומות משרדים ותעסוקה, קומת ביניים ו-38 קומות מגורים. בהתחשב במיקומו של הפרויקט על ציר רח' יוספטל, בעירוב השימושים ובבינוי הכולל מגדלי מגורים, אני סבור כי הפרויקט מתאים כנתון השוואה.

שמאי המבקשת הציגו בשומתם רשימת עסקאות, שנערכו ברובן המכריע (מלבד אחת) ביום 05.07.2021 מהן הגיעו לשווי מ"ר בנוי ממוצע של 20,793 ₪, בהפחתת מע"מ, יזמות ועלות בניה (9,755 ₪) הגיעו לשווי מ"ר מבונה בסך 5,055 ₪.

שמאי המשיבה הציג בתגובתו מחירי מכירת דירות בפרויקט. לטענתו, רשימת העסקאות שנחתמו ביום 05.07.2021 וממנה מתקבל בתגובתו שווי מ"ר מגורים ממוצע בסך 21,170 ₪, מהווה מכירה מוקדמת לקבוצת רוכשים ולכן, אין להתבסס על המחיר שהתקבל, מאחר ואינו מייצג מחיר שוק חופשי.

בהמשך הציג רשימת עסקאות במכירה מוקדמת לאחר התאריך 05.07.2021, ממנה מתקבל כי שווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת 23.4 הינו 23,905 ₪, שווי מ"ר בנוי בקומות 37-41 הינו 25,571 ₪ ושווי מ"ר לקומה ממוצעת 15 כפרויקט שבנדון, למועד 01.10.2021 בסך **22,725** ₪.

ביחס לרשימת העסקאות המונה מעל 40 עסקאות, שנחתמו כולן ביום 05.07.2021, אני מקבל, מחמת הספק, את טענת שמאי המשיבה, זאת בהתחשב במועד הזהה לחתימת העסקאות.

ביחס לעסקאות שהוצגו בתגובתו (שמאי המשיבה), שנחתמו במועדים שונים לאורך מספר חודשים, מאוחר ל-05.07.2021, איני מקבל את טענת שמאי המשיבה להנחה מיוחדת, מאחר וזו לא הוכחה. מנתוני השווי שהוצגו בתגובת המשיבה מתקבל שווי ממוצע לדירה בשטח אקו' משוקלל של כ-106 מ"ר לדירה בקומה 15.5 בסך 22,725 ₪ למ"ר למועד 01.10.2021. בבחינת נתוני מחירי מכירת דירות מגורים גדולות במחירוני הלמ"ס בעיר בת-ים עולה כי, במחירי דירות 3.5 - 5 חד' בעיר בת-ים חלה בתקופה שבין המועד הקובע לרבעון 4 בשנת 2021 (מועד ממוצע עסקאות) עלייה של כ-1.5%. לפיכך, שווי מ"ר בנוי מתואם למועד הקובע יחושב לפי 22,392 ₪. בהפחתת מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה כוללת של 9,600 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ-6,350 ₪.

התאמה לקומה ושטח דירה מוערכת במקדם משוקלל של 0.98.  
מקדם מיקום - הנכס שבנדון הינו מועדף ביחס לפרויקט שברח' יוספטל 101, הממוקם כ-500 מ' מזרחית לו ובסמוך (מול) קניון בת-ים. אני סבור כי מקדם ההתאמה הראוי לשווי הקרקע למיקום הינו בשיעור של כ-5%. לפיכך, בשקלול ההתאמות מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך **6,534** ₪<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> 6,534 ₪ = 1.05 X 0.98 X 6,350 ₪





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### שווי בשומות שמאים מכריעים:

שמאי המבקשת התבססו בשומתם, בין היתר, על 3 שומות שמאים מכריעים: בחנתי את השומות ומצאתי כי הן נערכו לפרויקטים הכוללים מגדלי מגורים בעירוב שימושים. יחד עם זאת, 2 שומות נערכו לנכסים הממוקמים מצפון מערב לנכס שבנדון ושומה אחת נערכה לנכס הממוקם בחלקו הצפוני של אזור התעשייה. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי נתוני השווי בשומות המכריעות שצוינו רלוונטיות, תוך התאמות נדרשות.

להלן ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות המכריעות כולל התאמות נדרשות:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מגורים	התאמה למיקום	התאמה למועד <sup>10</sup>	סה"כ
דוד דדון	7129/29,30	22.06.2019	5,750 ₪	1.05	1.018	6,146 ₪
ארז כהן	7141/78,80	29.03.2020	7,000 ₪	0.88	1	6,160 ₪
דוד דדון*	7136/215	25.12.2019	6,765 ₪	0.92	1	6,224 ₪
<b>סה"כ שווי מ"ר מבונה בהתאמה לשומות מכריעות</b>						<b>6,177 ₪</b>

\* ביחס לשומת מר דוד דדון בגו"ח 7136/215, העלויות העודפות לחניה הובאו על ידו בחישוב ההשבחה לתכנית. השווי כאמור חושב ביחס להקלות.

### תקן חניה

בהתאם להוראות התכנית, לשימוש מגורים יוקצה 0.6 מקום חניה לכל יחידת דיור. תקן החניה כאמור תואם למדיניות תקן חניה, שנקבע במסמך "מדיניות תקן חניה עבור כל תחום העיר בת-ים" שאושר בועדת משנה מיום 28.03.2018. לטענת שמאי המבקשת, תקן החניה כאמור יוצר הפחתת שווי בשטחי המגורים, ביחס לעסקאות בהן נקבע תקן חניה 1:1. בשומת המבקשת קיימת התייחסות, ללא הצגת/ציון שיעור ההפחתה.

להבנתי, המשמעות השמאית העולה מטענת שמאי המבקשת הינה כי, בהכרח קיימת יתרת שווי (חיובית) לקרקע למקום חניה למגורים. טענתם כאמור לא הוכחה. יתרה מכך, בעסקה ברח' האורגים 27 ובשומת השמאי המכריע, ארז כהן בגו"ח 7141/78,80 עליהם התבססתי, בין היתר, לצורך הערכת שווי שטחי המגורים נקבע תקן חניה לשטחי המגורים 1:0.6 כפי שנקבע בנכס שבנדון, הממוקם בסמיכות לציר מתע"ן. לפיכך, לא מצאתי לנכון לבצע התאמה לשווי שטחי המגורים לתקן חניה.

### מגרשים במתחם בי/450/4

שמאי המשיבה הציג 2 עסקאות מכר מיום 27.11.2016 ומיום 06.04.2017, המתייחסות לקרקע בדרום מערב העיר בת-ים, במגרש 763 בתכנית בי/450/4. השימושים המותרים כוללים מסחר, תעסוקה, מגורים ומלונאות. בשומה מייעצת שנערכה, על-ידי מר משה נדס, לחלקה 29 בגוש 7121 (מגרש 753) הוערך שווי מ"ר מבונה של 3,700 ₪, ללא גילום מבואות וחדרי מדרגות. שווי זה משקף שווי למ"ר מבונה ממוצע (פלדלת כולל מרפסת בהתאם לשטחים בשומתו) במגדל הכולל 41 קומות, למועד 19.10.2015, של כ- 4,450 ₪. בנייתו שווי שערך, בין היתר, לעסקה במגרש 763 (המגרש עליו התבסס שמאי המשיבה) העריך התאמה למיקום במקדם 1.1 לטובת מגרש 753. לפיכך, שומת משה נדס, משקפת שווי מ"ר מבונה במגרש 763 למועד 19.10.2015 של כ- 4,045 ₪. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת וסבור, כי בהתחשב במיקומו המרוחק של מגרש 763 מהנכס שבנדון, מדרום לאזור התעשייה ולרח' הקוממיות, אני סבור כי נתוני השווי כאמור לעיל, מהווים השוואה מהימנה ורלוונטית יותר במקרה זה, לצורך הערכת הנכס שבנדון.

<sup>10</sup> כבתגובת המשיבה





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### פרויקט בר אילן 1

על חלקה 169 בגוש 7155, ששטחה 646 מ"ר, הממוקמת בסמוך ומצפון לנכס שבנדון הוקם בניין בן 9 קומות מעל 2 מרתפים, הכולל 28 דירות מגורים בנות 3 חד' בשטח של כ- 72 מ"ר. דירה אחת בקומת הקרקע ו- 3 דירות בכל קומה. שמאי המשיבה הציג עסקאות למכירת דירות בבניין לפיהן שווי מ"ר בנוי ממוצע משוקלל בקומה 5.43 הינו 23,602 ₪. לעמדת שמאי המבקשת יש לבצע התאמות לנכס שבנדון. אני סבור כי פרויקט בר אילן שונה במהותו מהנכס שבנדון הן מבחינת היקף שטחי הבניה, עירוב השימושים, מספר קומות המגורים והנוף הנשקף מהקומות הגבוהות ושטח הדירות ולכן, אני סבור כי נתוני השווי שהוצגו בפני כמפורט לעיל מהווים מקור השוואה מתאים יותר לצורך הערכת שווי המצב החדש, מאחר והם מתייחסים לפרויקטים דומים במהותם, הכוללים מגדלי מגורים ועירוב שימושים ולכן, נתוני השווי מפרויקט בר אילן 1 לא יובאו בשקלול השווי במצב החדש.

### סיכום ושקלול נתוני שווי:

נתון השוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
האורגים 27	₪ 6,030	30.0%	₪ 1,809
ניסנבויס 37	₪ 6,275	25.0%	₪ 1,569
יוספטל 103, 101	₪ 6,534	25.0%	₪ 1,634
שמאים מכריעים	₪ 6,177	20.0%	₪ 1,237
<b>סה"כ שווי משוקלל</b>		<b>100.0%</b>	<b>₪ 6,247</b>
<b>ובמעוגל</b>			<b>₪ 6,250</b>

### שווי מ"ר מבונה מסחר:

שמאי המשיבה העריך את שווי שטחי המסחר לפי 10,000 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר מבונה מסחר לפי 5,000 ₪. שמאי המשיבה הציג 2 עסקאות למכירת חנויות ברח' בלפור וכן מידע לפיו חנויות בתחום תכנית בי/4/450, בדרום מערב העיר, הפונים לרח' הקוממיות מושכרות לפי 180 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת הציגו נתונים שנקבעו בשומות המשיבה במיקומים שונים ונתונים משומות מכריעות.

רחוב יוספטל, בקטע בו ממוקם הנכס שבנדון, אינו מאופיין בשימושים מסחריים בקומת הקרקע ולכן לא קיים היצע עסקאות למסחר מסביבתו הקרובה של הנכס. רח' בלפור מהווה ציר מסחרי מרכזי של "מסחר רחוב" בעיר בת-ים. אני סבור כי, אין ב- 2 העסקאות שהוצגו בכדי להעיד על שווי מ"ר מבונה בנכס שבנדון וקיים קושי לבצע התאמה למיקום, שכן רח' יוספטל בקטע הנדון אינו כולל שימושים מסחריים.

נתוני שווי מרח' הקוממיות, ממוקמים בדרום-מערב העיר. כן, לא הוצגו בפני הסכמי שכירות/מכירה. אני סבור כי, בשל המרחק הגיאוגרפי והימצאותם בדרום מערב העיר, אין בהם כדי להעיד על הפעילות המסחרית באזור הנכס שבנדון וכן על שווי מסחר בנכס הנדון, הממוקם ברח' יוספטל במרכז העיר.





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

בחנתי מחירי מכירת חנויות בסביבה (במאגר מס שבח של רשות המיסים) כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח רשום	כתובת	גיל הבניין	שווי מ"ר רשום
007129-0134	02/01/2020	1,272,500 ₪	61	ניסנבוים 35	2020	20,861 ₪
007129-0134	25/02/2020	1,470,424 ₪	63	ניסנבוים 35	2020	23,340 ₪
007129-0131	02/06/2020	7,500,000 ₪	675	ניסנבוים-33	2000	11,111 ₪
007130-0198-1	23/10/2022	2,152,800 ₪	120	יוספטל 76	2025	17,940 ₪
007156-0009-022	09/02/2023	77,880 ₪	6	יוספטל 101	2021	12,980 ₪
						ממוצע
						20,714 ₪

בבחינת שווי מ"ר ממוצע בהפחתת רווח יזמי של 20% ועלות בניה כוללת של כ- 8,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 9,260 ש"ח (לפני התאמות).

ערכי שווי למסחר כפי שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מסחר
שלומי יפה	7123/126,131	האורגים 29	18.01.2022	8,600 ₪
גיל הרצברג	7123/114,115,119	אורט ישראל 31-35	22.10.2019	7,500 ₪
דוד דדון	7129/29,30	אורט ישראל 1	14.01.2017	5,250 ₪
אייל יצחקי	7123/130	האורגים 27	16.06.2018	3,800 ₪
ארז כהן	7141/78,80	הרצל 66/ז'בוטינסקי/קוקוס	29.06.2017	10,000 ₪

בהתאם להוראות התכנית שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע, בקומה שמעליה ובקומת המרתף הראשונה.

בהתבסס על נתוני השווי כאמור ובהתחשב במיקום הנכס, בבינוי בהתאם לתכנית הבינוי לפיו, חלק מהשטח המסחרי ינוצל בקומת הקרקע ובחלקו בקומה שמעל הקרקע ובקומת המרתף הראשונה ובמועד הקובע, אני סבור כי נכון לאמוד שווי מ"ר מבונה ממוצע למסחר בסך 7,500 ₪.

שווי מ"ר מבונה משרדים:

שמאי המשיבה העריך את שווי שטחי המשרדים לפי 2,700 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר מבונה משרדים לפי 2,200 ₪. שמאי המשיבה הציג הסכם מכר, שנחתם ביום 21.11.2019 למכירת חלקה 66 בגוש 7129, רח' כ"ט בנובמבר 5 + 3 ו- 3 חוזים למכירת יחידות משרדים בשטח של כ- 40 מ"ר כ"א בפרויקט שברח' ניסנבוים 35, מהם עולה שווי מ"ר מכירה של כ- 15,000 ₪ בממוצע למ"ר מעטפת. כל החוזים מתייחסים ליחידות משרדים בקומה 10 ונמכרו ע"י מוכר זהה.



# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

בחנתי מחירי מכירת משרדים נוספים בפרויקט "אפ טאון" הנ"ל, שברח' ניסנבוים 33, 35, ליחידות משרדים עד קומה 10 :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח נטו	קומה	מחיר למ"ר נטו
007129-0134-000-00	28/02/2022	1,558,000	127	10	12,268 ₪
007129-0134-000-00	27/10/2022	1,250,000	101	9	12,376 ₪
007129-0134-004-00	17/02/2021	650,000	50	8	13,000 ₪
007129-0134-543-00	02/05/2021	650,000	50	8	13,000 ₪
007129-0134-000-00	13/06/2022	620,000	58	8	10,690 ₪
007129-0134-000-00	16/01/2023	820,000	58	8	14,138 ₪
007129-0134-000-00	18/04/2021	360,000	41	7	17,561 ₪
007129-0134-000-00	19/08/2018	1,674,039	76	6	22,027 ₪
007129-0134-000-00	31/12/2020	645,000	33	6	19,545 ₪
007129-0134-000-00	05/10/2021	1,200,000	101	6	11,881 ₪
<b>מחיר ממוצע למ"ר נטו עד קומה 10 (ללא חריגות)</b>					
12,479 ₪					
בהפחתת יזמות 20%					
עלות בניה כוללת (מעטפת) <sup>11</sup>					
10,399 ₪					
שווי מ"ר מבונה					
8,000 ₪					
2,399 ₪					
<b>במעוגל</b>					
2,400 ₪					

\*ללא חריגות

ערכי שווי למשרדים בשומות מכריעות:

שומאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר משרדים
שלומי יפה	7123/126,131	האורגים 29	18.01.2022	4,100 ₪
גיל הרצברג	7123/114,115,119	אורט ישראל 31-35	22.10.2019	2,100 ₪
אייל יצחקי	7123/130	האורגים 27	16.06.2018	2,000 ₪
דוד דדון	7129/29,30	אורט ישראל 1	14.01.2017	2,250 ₪
ארז כהן	7141/78,80	הרצל 66/ז'בוטינסקי/קוקוס	29.06.2017	2,000 ₪

בניין המשרדים הנישום כולל 7 קומות משרדים מעל קומת קרקע ומרתפים. בשקלול נתוני השווי, אני סבור כי שווי מ"ר מבונה משרדים ממוצע בנכס שבנדון הינו בגבולות של 2,400 ₪.

### עלות עודפת לחניה לשטחי מסחר/תעסוקה:

בהתאם לתכנית בי/589 הותרה הקמת 6 קומות מרתף. הצדדים חלוקים האם קיימת עלות חניה בלתי מכוסה עבור חניות לשטחי המסחר והתעסוקה. שמאי הצדדים מסכימים כי שווי מקום חניה הינו 117,000 ₪.

שמאי המשיבה בשומתו ציין כי שטח מקום חניה הינו 45 מ"ר ובתגובתו ציין כי שטח החניה נרשם בטעות וכי שטח חניה סביר הינו כ- 35 מ"ר. לעמדת שמאי המבקשת בהתחשב בשטח חניה של 45 מ"ר למקום מתקבלת עלות בלתי מכוסה, המסתכמת ב- 50,659 ₪ למקום ועבור 39 חניות למסחר ותעסוקה, סה"כ עלות בלתי מכוסה 1,975,719 ₪.

<sup>11</sup> לפי מחירון דקל - 4,950 ₪ X 1.25 (העמסת ברוטו) X ע.עקיפות 1.3





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

בחנתי את מסד נתוני שווי חניות שהוצג בשומת המשיבה ואני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי שווי מקום חניה הינו 117,000 ₪. שטח מקום חניה - בחנתי את נספח התנועה המהווה חלק ממסמכי תכנית בי/589 ממנו עולה כי, עבור שטחי המסחר והמשרדים נדרשים בנוסף ל- 39 מקומות חניה לרכב, 20 מקומות חניה לאופניים ו- 26 מקומות חניה לאופנועים. בבחינת העמדת החניות ושטחי התמרון הנדרשים בהתאם לנספח התנועה כאמור, אני סבור כי שטח חניה ברוטו של 45 מ"ר, המגלם, בין היתר, את דרישות החניה לרכב דו-גלגלי, כפי שהובא בחשבון בשומת הצדדים הינו סביר ואני מקבלו. אני מקבל את עלות הבניה כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקשת, התואמת למחירון דקל וכן את שיעור העמסת עלויות עקיפות של כ- 20%. לפיכך, עלות בניית מקום חניה תת-קרקעי מסתכמת בסך של כ- 156,060 ₪ (1.2 X 45 מ"ר X 2,890 ₪/מ"ר) והעלות הבלתי מכוסה לחניה תת-קרקעית הינה בסך 39,060 ₪ ול- 39 חניות מסתכמת בסך 1,523,340 ₪.

### עלות מטלה ציבורית:

התכנית קובעת כי שטח כולל של 975 מ"ר בקומת המסד, המיועדים לשימוש עבור מוסדות ציבור, ירשמו ע"ש העירייה. הצדדים חלוקים מהי עלות הקמת שטחים אלה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות כוללת של 9,119,736 ₪ ושמאי המבקשת הביאו בחשבון עלות כוללת של 9,587,338 ₪. המחלוקת מתמקדת בשני סעיפים, האם לצורך הקמת מבנה הציבור יש להביא בחשבון אגרות בניה והיטלי פיתוח וכן, מהו שטח מקום חניה תת-קרקעי ממוצע. שמאי המשיבה בשומתו הביא בחשבון שטח מקום חניה של 45 מ"ר ובתגובתו טען כי בשטח שהובא בשומתו נפלה טעות וכי שטח מקום חניה סביר הינו כ- 35 מ"ר.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת:

### אגרות בניה והיטלי פיתוח

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי בחישוב העלויות העקיפות לצורך הקמת המבנה הציבורי, אין להביא בחשבון את אגרות הבניה והיטלי פיתוח, המשולמים לעירייה לצורך קבלת היתר הבניה, שכן, העירייה היא "הנהנית" משטחים אלה הנמסרים לה. עמדה כאמור נקבעה בשומות מכריעות נוספות בבת-ים דוגמת שומת השמאי המכריע, מר יגאל יוסף בגו"ח 7124/249 ושומת השמאי המכריע, מר דוד דדון בגו"ח 7129/29,30.

### עלות הקמת מקומות חניה

הצדדים מסכימים כי לצורך הקמת שטחי הציבור נדרשים 8 מקומות חניה. בהתאם להכרעתי לעיל, יובא בחשבון שטח מקום חניה של 45 מ"ר. לפיכך, סך העלות הישירה להקמת חניות הינה 1,040,400 ₪ = 2,890 ₪ X 45 מ"ר X 8 מקומות. בהתאם לתחשיבי שמאי הצדדים והכרעתי כאמור, סך עלות הקמת המטלה הציבורית מסתכמת בסך 9,119,736 ₪ **כבשומת המשיבה.**





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

### מקדם דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה והפחתה למושע:

בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי "תאושר תכנית איחוד וחלוקה טרם הוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו". שמאי הצדדים הביאו בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 5% עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש, בהתחשב בהיטל השבחה עתידי בגין התכנית כאמור ובנוסף, מקדם הפחתה למושע. לעמדת שמאי המשיבה, מקדם הפחתה למושע הינו 0.95%. לעמדת שמאי המבקשת, מקדם ההפחתה למושע הינו 0.7 (6 שנים בשיעור היוון של 6%) כמשך הזמן ממועד חתימת הסכם האופציה ועד למועד אישורה של התכנית. אני סבור כי יש לבחון את מקדם ההפחתה למושע בראיה אובייקטיבית, בהתחשב בהיקף הבעלויות ובמצב המשפטי נכון למועד הקובע. השווי כפי שנקבע על ידי במצב קודם משקף בעלות משותפת בכל אחת מהחלקות ולכן, שיעור הפחתה למושע ייבחן ביחס להרכב הבעלויות בתא שטח מס' 1. אני סבור כי בהתחשב בצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה ובהרכב הבעלויות במגרש, יש להביא בחשבון דחייה כוללת של 4 שנים בשיעור היוון של 6%, המגלמת, בין היתר, את הסיכון במימוש הפרויקט, זאת בהתחשב בכך כי במועד הקובע, טרם התגבשה הסכמתם של כל בעלי הזכויות. אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים לדחייה של שנתיים, המהווה משך זמן סביר לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה. לפיכך, מקדם הדחיה יחולק לשתי תקופות. תקופה בת שנתיים עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה, בהתחשב בהיטל השבחה עתידי בגין התכנית כאמור במקדם 0.80179 ותקופה בת שנתיים נוספות במקדם 0.89.

לאור כל האמור, להלן פירוט חישוב השווי במצב חדש:

שימוש	שטח עיקרי/ממ"ד במ"ר	שווי למ"ר מבונה עיקרי	סה"כ שווי
מגורים	11,400.0	₪ 6,250	₪ 71,250,000
מגורים ממ"ד	1,500.0	₪ 6,250	₪ 9,375,000
מרפסות	1,440	₪ 2,500	₪ 3,600,000
<b>סה"כ מגורים</b>	<b>14,340</b>		<b>₪ 84,225,000</b>
מסחר	1,100	₪ 7,500	₪ 8,250,000
משרדים	4,000	₪ 2,400	₪ 9,600,000
<b>סה"כ שווי לפני הפחתות</b>			<b>₪ 102,075,000</b>
עלות מטלה ציבורית			₪ - 9,119,736
עלות עודפת מיוחסת למקומות החניה למסחר והתעסוקה			₪ - 1,523,340
שווי בהפחתת עלות מטלה ציבורית ועלות עודפת			₪ 91,431,924
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה			0.80179
סה"כ שווי דחוי			₪ 73,309,203
הפחתה למושע			0.890
סה"כ שווי			₪ 65,245,190
חלק יחסי של חלקה 161			26.647%
<b>שווי מצב חדש מיוחס לחלקה 161</b>			<b>₪ 17,385,664</b>





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

חישוב שיעור המימוש במכר:

161	חלקה
16332.000	סך שטח אקו' משוקלל
26.647%	חלק יחסי במתחם
4351.933	סך שטח אקו' יחסי לחלקה
853.56	שטח אקו' לבעלים (כמפורט להלן)
3498.37	שטחי בניה אקו' שמומשו במכר
<b>80.387%</b>	שיעור המימוש במכר לחלקה

שטח תמורה אקו' לבעלים<sup>12</sup>:

161	חלקה
7	סך כמות יח"ד - תמורה לבעלים
740	סך שטח דירתי - תמורה לבעלים
33.6	סך שטח מרפ. - תמורה לבעלים - במקדם 0.4
72.960	סך שטח משרדים - במקדם 0.384
853.56	סך שטח ז"ב משוקלל בדירות הבעלים

חישוב ההשבחה:

₪ 17,385,664	שווי מצב חדש	
₪ 7,830,419	שווי מצב קודם	
₪ 9,555,245	השבחה לחלקה 161	
₪ 7,681,174	80.387%	חלק ממומש בחלקה 161
₪ 3,840,587	היטל השבחה	

### חישוב ההשבחה במימוש בדרך של היתר

שמאי הצדדים התייחסו למימוש עתידי בדרך של היתר בניה, ביחס ליתרת הזכויות, בו יחול פטור ביחס לשטחי הממ"ד.

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי הפטור לממ"ד בהיתר יחול רק על דירות התמורה לבעלי הזכויות, זאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת ערר (מרכז) 7053/16 בעניין אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת, לפיהם במקרה שבו נחתמה עסקת קומבינציה יינתן הפטור לממ"דים לבעלים רק במימוש בדרך של היתר וזאת על החלק שנוטר בידיהם וכי עסקת הקומבינציה מהווה מימוש מלא בדרך של מכר.

יחד עם זאת, שומה זו נערכה בהתאם להודעת המינוי, למימוש 80.387% מהזכויות בחלקה בדרך של מכר (הסכם קומבינציה). אני סבור כי חישוב פטור שטחי הממ"ד נכון שיערך ביחס לבקשה להיתר שתוגש, בהתחשב בשטחי הבניה שיתבקשו בה והמימוש שיבוקש.

<sup>12</sup> תמורת זכויות הבעלים חושבה בהתבסס על התמורות כפי שנקבעו בהסכמים כמפורט בסעיף 8.2.





# מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

מישל אשור - שמאי מקרקעין

## 10. החלטה

10.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הכולל מימוש 80.387% חלקים מחלקה 161 בגוש 7155, הינה כדלקמן :

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה לחלקה	השבחה למימוש <sup>13</sup> (80.387%)	היטל השבחה לחלק הנישום במכר
בי/328 <sup>14</sup>	30.09.1985	₪ 35,834	₪ 28,806	₪ 14,403
בי/339	16.03.1988	₪ 0	₪ 0	₪ 0
בי/430	15.01.2001	₪ 44,510	₪ 35,780	₪ 17,890
בי/403	31.03.2001	₪ 0	₪ 0	₪ 0
בי/1403	27.12.2003	₪ 5,321	₪ 4,277	₪ 2,139
בי/589	05.02.2020	₪ 9,555,245	₪ 7,681,174	₪ 3,840,587

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

10.2 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

<sup>13</sup> כמפורט בסעיף 9.7.4  
<sup>14</sup> בכפוף להערה בסעיף 9.2.4



21.8.2024

לכבוד:

הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של עיריית בת ים

.א.ג.

הנדון: אישור הסכם לבניית שטחי רצפה עיריית בת-ים

בי"מ 589 + בי"מק 1\ 589 \ יוספטל 55

חוות דעתנו זו ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לבניית שטחי רצפה עם חברת "אופק שלי יזמות בע"מ" בפטור ממכרז לצורך ביצוע עבודות פיתוח להקמת מבנים לצרכי ציבור בקשר עם פרויקט יוספטל 55 (תכנית בי"מ 589 + בי"מק 1\ 589).

בטרם הכנת חוות דעת זו עמדו בפנינו המסמכים המצב

- שומה מכרעת להיטל השבחה (כולל אומדן עלויות פיתוח שטחי ציבור מבונים)
- אומדן של אגרות והיטלים
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה
- תשריט מטלות

להלן חוות דעתנו:

- מדובר בתכנית המייעדת מספר מבנים צמודי קרקע להריסה והקמת מגדל עם עירוב שימושים. על פי התכנית קיימות מוצע הקמה של 120 יח"ד סה"כ, 750 מ"ר עיקרי שטחי ציבור, 1,100 מ"ר עיקרי לשטחי מסחר ו- 4,000 מ"ר עיקרי שטחי תעסוקה.
- בהוראות התכנית נקבעה מטלה ציבורית שהוטלה על היזם הכוללת בניית 750 מ"ר שטח עיקרי + 225 מ"ר שטחי שירות. שטחי הציבור הניתנים בפועל במסגרת הפרויקט הנם:
  - 750 מ"ר עיקרי.
  - 225 מ"ר שירות.
  - 8 מקומות חנייה בהתאם לשומה המכרעת.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היזם בהסכם לבניית מבנה הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.

האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:

- על פי השומה המכרעת עלות בניית שטחי הציבור והחניית הציבוריות היא 9,119,736 ₪ בהתאם לשומה המכרעת.



**היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:**

- בהתאם לשומה המכרעת, סך היטל ההשבחה הינו 15,659,285 ₪ (אחרי קיזוז עלויות השטחים הציבוריים המבונים ולפני הצמדה).
- אומדן אגרות והיטלים שיתקבלו מאת היזם עומד על סך של 9,027,828 ₪.
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית המטלות הציבוריות.

**מסקנות:**

אנו הח"מ מאשרים בזאת כדלקמן:

- אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות מטלות הציבור ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
- אנו מאשרים כי נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים והיטלי השבחה כמפורט לעיל.
- אנו מאשרים כי ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות וחסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מבנה של מגורים ורק חברת היזם יכול לבצעו, ולאור המחירים הסבירים שנקבעו באומדן יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- אנו מאשרים כי ההסכם לבניית המטלות הציבוריות כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.
- בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם לבניית מטלות הציבור עם חברת אופק שלי יזמות בע"מ.

מרדכי בר שישט  
גזבר העירייה

מרדכי בר שישט  
גזבר העירייה

אדרי מאיר מיכל  
מהנדסת העיר  
עיריית בת-ים

אדרי מיכל מאיר  
מהנדסת העיר



חלקה	היטל השבחה
161	3,840,587
162	3,986,635
163	4,021,508
164	3,810,555
סה"כ	<b>15,659,285</b>

**אומדן עלות מטלה ציבורית**

שטח ברוטו 975

מס' חניות 8

סה"כ עלויות 9,119,736

לפי תשריט מטלות - 3 חניות

פרוטוקול ( ללא התכנסות ) מיום 22.8.2024 הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח

של עיריית בת-ים

פרויקט יוספטל 55

תכנית ביו 589 ותכנית ביו מק 1589

נוכחים : מר לאוניד מ"מ מנכ"ל העירייה -יו"ר הועדה  
מר מרדכי ברשישת – גזבר העירייה חבר ועדה  
אדר' מיכל מאיר – מהנדסת העיר – חברת ועדה  
עו"ד חנה כהן- יועמ"ש – חברת ועדה  
גב' דורית מוריה – מנהלת אגף מוניציפאלי.  
מר דורון עמית – מנהלת התחדשות עירונית

#### מהלך הדיון

נושא הדיון הוא התקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לבניית מטלות ציבור עם חברת "אופק שלי יזמות בע"מ" בפטור ממכרו לצורך ביצוע עבודות פיתוח להקמת מבנים לצרכי ציבור **בהתאם לתכנית ביו 589 בי/589/מק/1 – יוספטל 55:**

בפני הועדה הונחו המסמכים הבאים

- שומה מכרעת להיטל השבחה (כולל אומדן עלויות פיתוח שטחי ציבור מבונים)
- אומדן של אגרות והיטלים
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה
- תשריט מטלות

#### להלן חוות דעתנו:

- מדובר בתכנית המייעדת מספר מבנים צמודי קרקע להריסה והקמת מגדל עם עירוב שימושים. על פי התכנית קיימות מוצע הקמה של 120 יח"ד סה"כ, 750 מ"ר עיקרי שטחי ציבור, 1,100 מ"ר עיקרי לשטחי מסחר ו- 4,000 מ"ר עיקרי שטחי תעסוקה.
- בהוראות התכנית נקבעה מטלה ציבורית שהוטלה על היזם הכוללת בניית 750 מ"ר שטח עיקרי + 225 מ"ר שטחי שירות. שטחי הציבור הניתנים בפועל במסגרת הפרויקט הנם:
  - 750 מ"ר עיקרי.
  - 225 מ"ר שירות.
  - 8 מקומות חנייה בהתאם לשומה המכרעת.
- בכוזנת העירייה להתקשר עם היזם בהסכם לבניית מבנה הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.

האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:

- על פי השומה המכרעת עלות בניית שטחי הציבור והחניות הציבוריות היא 9,119,736 ₪.

היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

- בהתאם לשומה המכרעת, סך היטל ההשבחה הינו 15,659,285 ₪ (אחרי קיזוז עלויות השטחים הציבוריים המבונים ולפני הצמדה).
- אומדן אגרות והיטלים שיתקבלו מאת היום עומד על סך של 9,027,828 ₪.
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית המטלות הציבוריות.

החלטה

אנו הח"מ מאשרים בזאת את ההסכם כדלקמן:

- אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות מטלות הציבור ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
- אנו מאשרים כי נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים והיטלי השבחה כמפורט לעיל.
- אנו מאשרים כי ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מבנה של מגורים ורק חברת היזום יכול לבצעו, ולאור המחירים שנקבעו בשומה המכרעת יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- אנו מאשרים כי ההסכם לבניית המטלות הציבוריות כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.
- בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם לבניית מטלות הציבור עם חברת אופק שלי

חנה כהן-מוצן עו"ד  
חוקעת המשפטים עיריית בת-ים  
מ.ר. 28463

עו"ד חנה כהן-מוצן ב"ר טישט  
גזבר העירייה

מרדכי ברשישת  
גזבר העירייה

יזמות בע"מ  
לאוניד סמואל אגוז  
מ"מ מנכ"ל עיריית בת-ים  
וסמנכ"ל פיתוח תחומי אגוזים  
לאוניד סמואל אגוז  
יו"ר הוועדה  
אדרי מיכל  
מהנדסת העיר  
עיריית בת-ים  
אדרי מיכל אגוז  
מהנדסת העיר