לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

לכבוד:

ציון קויתי

באמצעות השמאי אסי אבני

דוא"ל: asiavni10@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

באמצעות השמאי רז דידי

דוא"ל: razdi@haifa.muni.il

שומה מכרעת

רחוב שאול המלך 11/5, חיפה

גוש: 10743 חלקה: 73 תת חלקה 5

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תוכנית וזאת בגין מימוש מלא בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

5/10/2020 - 15 יום ממועד אישור תוכנית 304-0638478 (חד/חפ/2455/א)

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 26/4/2022 בנוכחות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 12/3/2023 ללא נוכחות הצדדים.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ שומת היטל השבחה מטעם המשיבה לגבי גו"ח 10743/73/5 מיום 10/11/2021.
- ✓ תגובת שמאי המשיבה לשומה אחרת מיום 9/3/202.
- ✓ טבלאות הקצאה ואיזון של השמאי טובי גרש מיום 15/11/2016 ברחובות אמציהו המלך, אסתר המלכה ושלמה המלך, מתחם נווה דוד, חיפה.
- ✓ פס"ד מחוזי עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה.
- ✓ ערר 417/11 אשדר מגדלי שליטה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- ✓ תקן 3 – יישום גישות השומה בשומה מקרקעין לנכסים לא בנויים.
- ✓ דו"ח לרשות ניירות ערך בדבר התקשרות לרכישת מקרקעין בשכונת רמת הנשיא, פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ.
- ✓ החלטת ועדת ערר רע/8053/0821 יהודה ועפרה לוי נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה.
- ✓ שומת מקרקעין מבוססת הנחה – פינוי בינוי המלך שלמה מאת השמאי ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מיום 20/7/2017.
- ✓ גרמושקה של נכס הממוקם ברח' המלך דוד 3 הידוע כחלקה 101 בגוש 10743 (עסקאות השוואה).
- ✓ שומות מכריעות:
  - אורית גלן –גוש 12725, חלקות 8-10, רח' יקינתון, חיפה.
  - משה נדם – גוש 10825 חלקה 7, רח' המעפילים 6, חיפה.
  - רינת וויס רביב – גוש 10861 חלקה 212, רח' פבזנר 16, שכ' הדר כרמל, חיפה.
  - שושי שרביט שפירא – גוש 6133 חלקה 467 תת חלקה 4, רח' לה גוארדיה 69, תל אביב.
  - תמיר שדה – גוש 10786 חלקות 4-5, רח' חורב 12-14, חיפה.
- ✓ התייחסות המשיבה לשאלות השמאית המכריעה.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקש

- ✓ שומה אחרת מאת המבקשת שנערכה ע"י השמאי מר אסי אבני מיום 1/2/2022.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 10/11/2021 שנערכה ע"י השמאי רז דידי.
- ✓ תיק בית משותף הכולל צו + תקנון + תשריט בית משותף.
- ✓ נסח טאבו גוש 10743 חלקה 73 תת חלקה 5 מיום 17/1/2022.
- ✓ דרישה לתשלום מאת הוועדה המקומית חיפה מיום 22/11/2021.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

4. פרטי המקרקעין

גוש:	10743
חלקה:	73
תת חלקה:	5
כתובת:	רח' שאול המלך 11/5, חיפה
שטח רשום:	50.70 מ"ר
שטח ברוטו:	כ- 52 מ"ר
מהות הנכס:	דירת מגורים
סוג המימוש:	מכר

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת "נווה דוד" בעיר חיפה.

נווה דוד היא שכונת מגורים במערב חיפה הממוקמת במבואות הדרומיים של העיר.

בצדה הצפוני גובלת שכ' נווה דוד בשכונה הוותיקה שער העלייה, בצדה המזרחי נמצאת שכונת רמת הנשיא החדשה, מצדה הדרומי היא גובלת במתחם בתי הקברות של חיפה ובצדה המערבי כביש 4 פסי הרכבת ומעבר להם הים. מרבית הרחובות בנווה דוד נקראים על שם מלכי יהודה וישראל. הבניה באזור ברובה שיכוני רכבת בני 2-4 קומות שנבנו בשנות ה-60-70.

במקום קיים פיתוח סביבתי מלא.

<u>תיאור החלקה:</u>

החלקה בעלת צורה מלבנית אי רגולרית, גבולותיה כדלקמן:

צפון – חלקה ועליה מבנה מגורים

מערב – רח' דוד המלך

דרום – שטח פתוח

מזרח – חלקה ועליה מבנה מגורים

שטח החלקה: 900 מ"ר

<u>תיאור הדירה:</u>

הנכס ידוע כתת חלקה 5, המהווה דירת מגורים בת 3 חדרים הממוקמת בקומת 3 של בניין בן 3 קומות.

שטח רשום – 50.7 מ"ר.

שטח הדירה ברוטו – 52 מ"ר.

החלקה כלולה בתוכנית פינוי בינוי מס' חפ/מק/2455/א' הכוללת 17 חלקות שונות בגושים מס' 10738, 10756, 10743, אשר חלה על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 100 ד'. החלקות ממוקמות משני עבריהם של הרחובות שלמה המלך והמלך שאול ועליהן בנויים 17 בנייני מגורים ותיקים בבינוי 2-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים סה"כ 219 יח"ד.

התוכנית כוללת חלקות נוספות בייעודי קרקע שונים וביניהם, מבנים ומוסדות ציבור - ביה"ס "נירים", גן ילדים "נעמת נווה דוד" ומרכז קהילתי "ליפשיץ", וחלקות נוספות בייעוד שצ"פ/דרך מאושרת/שמורת טבע/בית קברות.

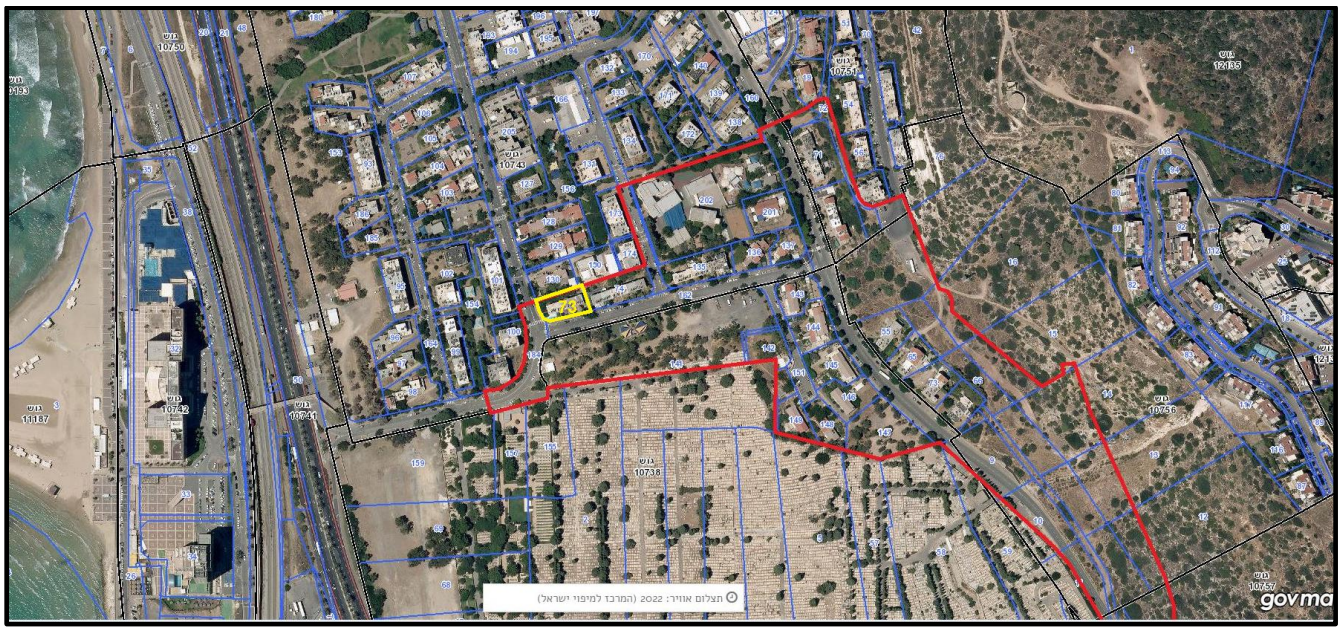
רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

במסגרת טבלת הקצאה ואיזון שנערכה לתוכנית מס' חפ/מק//2455א', החלקה בה מצויה הדירה כלולה במתחם 2 ולפיה הוקצו לבעלי הזכויות במתחם זכויות במגרשי הקצאה מס' 103-102 שייעודם "מגורים ד".

יצוין, כי במסגרת המצב המוצע בתוכנית סומנו בנייני המגורים ומוסדות הציבור להריסה.



מיקום החלקה (בצהוב) וגבולות התוכנית (באדום) ע"ג תצלום אויר מתוך אתר גוב מאפ

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצאות האינטרנט ביום 17/1/2022 רשומות הזכויות בתת חלקה 73 בגוש 10743 ע"ש: ציון קויתי – בשלמות

הערות:

בתאריך 13/10/2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רביד נטע - על כל הבעלים.

בתאריך 11/8/2019 נרשמה הערה על הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

קיימות הערות נוספות שאינן רלוונטיות לשומה.

6.2 תשריט בית משותף

בהתאם לתשריט בית משותף זוהתה הדירה כתת חלקה 5 הממוקמת בקומה שלישית בכניסה א.

6.3 הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 12/10/2021 לפיו נמכרה הדירה הנישומה במחיר של 730,000 ₪.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 רשימת תוכניות חלות בחלקה

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
תמא /1	תוכנית מתאר ארצית	12/2/2020	8688
חפ/2000	תוכנית מתאר כוללנית חיפה	5/3/2019	8137
תממ/6	תוכנית מחוזית חיפה	13/5/2013	6591
חפ/229/י/5	שטחי שירות עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות.	7/3/2012	
חפ/מק/1400/פמ	פרגולות משולב	28/2/2006	5507
חפ/מק/1400/יב/4	גגונים	29/4/2004	5293
חפ/מק/229/י/2	גזוזטראות	27/10/2003	
חפ/מק/1400/גב	גובה בניינים	26/6/2000	4896
חפ/מק/1400/יב/1	בניה במרווחים תיקון 1	8/3/1998	4626
חפ/מק/1400/תט	תחנת טרנספורמציה	26/6/1997	4536
חפ/1400/יב	מבנים במרווחים	21/4/1996	4402
חפ/229/י/ו	חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	14/3/1994	
חפ/229/י	אופן חישוב שטח הבניה למגורים	17/9/1987	
חפ/1820	שיקום שכונת נווה דוד	14/10/1976	
חפ/1151	בינוי חדש מעברת דוד שינוי לתב"ע חפ/949	11/1/1968	
חפ/1151/ש"צ	תוכנית שיכון ציבורי נווה דוד, חיפה	1/2/1967	
חפ/229	התוכנית המקוצרת של חיפה	15/2/1934	442
תמא/38	חיזוק רעידות אדמה	18/5/2005	5397

7.1.1 סיכום זכויות הבניה במצב קודם

א. סה"כ שטח הדירה (ע"פ חפ/1820)

בבניינים הבנויים במדרון, והמצוינים בהוראות המפורטות לתוכנית זו, תותר הרחבת דירה אל קומת המסד תחתיה בתנאי שההרחבה לא תחרוג מגבולות שטח הדירה הקיימת וגובה הקומה יהיה בהתאם לחוקי הבניה.

יותר השימוש בקומות מסד וקומות עמודים לשם הקמת מחסנים דירתיים, בתנאי שגובה הקומה לא יפחת מ-2.20 מ' ושטח כל מחסן לא יעלה על 6 מ"ר.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

בבניינים המצוינים בהוראות המפורטות בתוכנית זו, תותר הרחבת הדירות העליונות על גג הבניין, כקומה שלמה או חלקית, בתנאי שההרחבה לא תחרוג מגבולות שטח הדירה הקיימת או המורחבת (כפוף לסעיפים: "תנאים להיתרי בניה" ו"גג רעפים"), וכן בתנאי שהגישה לתוספת על הגג תהיה במישרין מתוך הדירה הקיימת.

לא יותר שימוש בקומות מסד או גגות הבניינים לשם תוספת יח"ד חדשות.

ב. <u>שטח הבניה המותר בדירה קיימת</u> – עד 120 מ"ר (ע"פ חפ/1820).

ג. <u>הרחבת הדירות</u> (ע"פ חפ/1820)

בבניינים בני 2 קומות בלבד - תותר קומה חלקית נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות, כפוף לאמור בסעיפים "תנאים למתן היתר בניה" ו-"סה"כ שטח דירה".

בבניינים בני 3 קומות - תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות, אשר לא תעלה בשטחה על 30 מ"ר לדירה, כפוף לאמור בסעיפים "גג רעפים" ו-"סה"כ שטח דירה".

גובהה המקסימלי של התוספת על הגג יהיה 4 מ' כולל גג הרעפים כאמור בסעיף "גובה בניין מירבי".

בקשה לתוספת קומה או קומה חלקית תיכלל בתוכנית הכוללת לכל הבניין כאמור בסעיף "תנאים למתן היתר בניה".

ד. <u>שטחי שירות (ע"פ חפ/229/י)</u>

אופן חישוב שטח הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים יהיו עפ"י התוכניות המאושרות חפ/229/י, חפ/229/י/1, חפ/מק/229/י/2, חפ/229/י/5 כפוף להוראות התוכניות והחלטות הוועדה המקומית בישיבתה מס' 13 מיום 13/7/94 וישיבתה מס' 44 מיום 05/09/95.

ה. <u>גג רעפים</u>

בבניינים בעלי גגות רעפים תהיה חובת גג רעפים גם לאחר ביצוע שיפוצים בבניין. כמו כן תהיה חובת הקמת גג רעפים מעל כל תוספת בניה של הקומות העליונות (לשם השלמת גג הרעפים הקיים). בבניינים אשר הותרה בהם הקמת קומה נוספת או קומה חלקית נוספת - תהיה חובת הקמת גג רעפים מעל התוספת וזאת גם אם גג הבניין הקיים הוא שטוח.

שיפועו של גג הרעפים מעל תוספות בניה לא יעלה על 50% (27 מעלות).

הרעפים על גגות הבניינים יהיו רעפי חרס קלויים אדומים מסוג שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

גג על תוספת בניה, שאינה בקומה עליונה, ואשר טרם נבנתה הקומה שמעליה (כפוף לתנאים המופיעים בתקנון), יהווה מרפסת תקינה כולל מעקה.

7.2 <u>המצב החדש</u>

7.2.1 <u>תוכנית מאושרת במצב חדש</u>:

להלן התוכנית הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
חפ/מק/2455/א (304-0638478)	התחדשות עירונית פינוי בינוי המלך שלמה	30/9/2020	9123

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

7.2.2 <u>חפ/מק/2455/א (304-0638478) פורסמה למתן תוקף ביום 30/9/2020 2014 בי.פ. 9123</u>

מדובר בתוכנית מתאר אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה ונדרשת תוכנית מפורטת.

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות שיאפשרו התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי תוך הוספת יחידות הדיור, הגדלת שטחי ציבור ושטחים פתוחים, שינוי תוואי דרכים ומתן הוראות לעירוב שימושים.

עיקרי ההוראות:

פינוי והריסת בנייני מגורים קיימים במטרה לאפשר הקמת מתחם מגורים חדש במסגרת התחדשות עירונית תוך קביעת הוראות בנייה הקשורות למתחם פינוי בינוי לפי סעיף 62 א (א2) (1):

א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ללא הסכמת בעלים בייעוד מגורים, אב"צ, שטח לבית קברות דרך ושצ"פים.

ב. שינוי ייעודי קרקע כולל ביטול ושינוי תוואי דרך והרחבות דרכים.

ג. תוספת שטחים למוסדות ציבור ומגוון שטחים פתוחים.

ד. קביעת שלביות למימוש הפרויקט.

ה. קביעת זכויות והוראות הבניה למגרשי המגורים.

ו. קביעת הוראות בנייה, פיתוח, תנועה וחנייה לכל המגרשים.

ז. קביעת הנחיות להריסת מבנים וקביעת הוראות סביבה ושיקום.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה			מס' יח"ד	גובה מבנה	מספר קומות		קווי בניין	מרפסות
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה			מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	צידי, אחורי, קדמי	בנוסף לשטח עיקרי
				עיקרי	שירות	שירות						
מבנים מוסדות ציבור	חניון	402	12,487			24,974				2	(1)	
	מבנים מוסדות ציבור			20,000	3,750				4		(1)	
מגורים ד'	חניון	101	15,400		55,440					5	(1)	
	מגורים			64,680	39,960		616	(2) 79.5	22		(1)	8,624
מגורים ד'	חניון	102	4,104			21,060				4	(1)	
	מגורים			24,570	14,040	1,872	234	(2) 79.5	22		(1)	3,276
מגורים ד'	חניון	103	3,278			14,040				4	(1)	
	מגורים			16,380	9,360	1,248	156	(2) 79.5	22		(1)	2,184
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	901	5,438		23,040					4	(1)	
	מגורים			21,360	12,360		206	(3) 80.5	22 (4)		(1)	2,884
	מסחר			1,500	600						(1)	
	תעסוקה			1,500	600						(1)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	403	1,910		3,820					2	(1)	
	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			3,056	573				2		(1)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	601	1,529			3,058				2	(1)	
	מבנים ומוסדות ציבור			917	459				2		(1)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	701	3,509			7,018				2	(1)	
	מבנים ומוסדות ציבור			2,105	1,052				2		(1)	

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

א. מספר הקומות בתאי השטח למגורים בטבלה אינו כולל קומה טכנית של מערכות על הגג.

ב. קווי הבניין הינם ע"פ נספח בינוי תוכניות שהינו מחייב לנושא קווי הבניין.

ג. הגובה המקסימלי בבנייני המגורים נקבע במטרים מעל פני הקרקע וכולל בתוכו קומת לובי עד 6 מ', קומות מסחר במידה ויש עד 6 מטר, קומת תעסוקה עד 4.5 וקומות מגורים עד 3.5 מ' לקומה.

ד. ניתן יהיה להעביר שטחים של עד 10% בין תאי השטח ובין השימושים, השטח יחושב משטח הבניה המותר במגרש המקבל.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

ה. תותר העברת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למעל לכניסה הקובעת בשיעור של עד 10% משטח השירות העל קרקעי.

ו. 20% לפחות מסה"כ יח"ד יהיו קטנות.

ז. שטחי השירות העיליים הינם בהתאם לתוכנית חפ/מק/228/י/5.

ח. שטחי שירות למסחר ומוסדות ציבור חדשים יחושבו לפי חפ/1400/שש/1, ולמוסדות ציבוריים קיימים לפי חפ/1400/שש.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע</u>

(1) קווי הבניין הינם לפי נספח בינוי תוכניות שהינו מחייב לנושא קווי הבניין.

(2) מעל גובה זה יותרו מתקני גג, מעקות טכניים לפי חפ/1400 גב. הקומה הטכנית תהיה בהתאם למפרט מקובל.

(3) גובה זה כולל גם את קומות המסחר והתעסוקה. מעל גובה זה יותרו מתקני גג, מעקות ומתקנים טכניים לפי תוכנית חפ/1400/גב. הקומה הטכנית תהיה בהתאם למפרט מקובל

(4) כולל את קומות המסחר והתעסוקה.

<u>שלביות ביצוע – (מתוך נספח לטבלאות הקצאה ואיזון):</u>

מספר שלב	תיאור השלב
1	<u>מתחם 1 -</u> במתחם זה יפונו המבנים ברחובות הבאים: רח' שלמה המלך בניינים מס': 8,10-15,17,19 רח' ציקלג בניינים מס': 7,9 סה"כ יפונו 111 יח"ד ובמקומם ייבנו 616 יח"ד חדשות ב- 5 מגדלים בני 22 קומות לאורך רחוב שלמה המלך. מתחם זה ייבנה כולו על פי עקרון של בינוי ופינוי, ללא צורך במעבר לדיור זמני.
2	<u>מתחם 2 -</u> במתחם זה יפונו המבנים ברח' הבאים: רח' שאול המלך בניינים מס' 11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31 סה"כ יפונו 70 יח"ד ובמקומן ייבנו 390 יח"ד חדשות ב- 5 מגדלים בני 21 קומות לאורך רח' שאול המלך.
3	<u>מתחם 3 -</u> במתחם זה יפונו המבנים ברח' הבאים: רח' שלמה המלך בניינים מס' 20,22,24,26,28,30 סה"כ יפונו 38 יח"ד ובמקומן ייבנו 206 יח"ד חדשות (מחצית מהן על פי עיקרון בינוי ופינוי) ב- 2 מגדלים בני 22 קומות על בסיס קומת מסחר לאורך רח' שלמה המלך.

<u>מימוש התוכנית</u>

1. התוכנית מחולקת לשלשה שלבים, כאשר כל שלב מתייחס למתחם בשלמותו. שלבים אלה בלתי תלויים אחד בשני. כל אחד מהם יכול להתבצע ללא כל קשר ותלות בשלב (מתחם) האחר. גם מספריהם (1, 2 ו- 3) אינם מצביעים על סדר ביצוע.
2. מימוש כל שלב יבוצע בתנאי שיש מענה מספק לצורכי ציבור.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

3. במידה ולא מבוצעת התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה והיא תחשב כמבוטלת. בסמכות הוועדה המקומית להאריך תקופה זו לאחר שהוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התוכנית. עם ביטול התוכנית יחזרו כל התוכניות הקודמות החלות על השטח לתוקפן.

<u>טבלת הקצאות ואיזון</u>

לתוכנית מצורפת טבלת איזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית ומחולקת ל- 3 מתחמים נפרדים.

טבלאות האיזון מקצות את מגרשי התמורה לחלקות המקור בהתאם לפירוט הבא:

מתחם	חלקות מקור – מצב נכנס		מגרשים תמורה – מצב יוצא
	גוש	חלקות	
1	10738	143, 144, 145, 146, 148, 149	101
	10756	55, 65, 73, 74	
	10757	18	
2	10743	73, 74, 135, 136, 137	102, 103
3	10751	58, 71	901
	10756	2	

להלן סיכום שטחי הבניה הקיימים בתחום התוכנית בהתאם למופיע בטבלת האיזון

מתחם	מגרשים	גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	מס תתי חלקות	כתובת	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח בנוי כולל מ"ר
1	101	10738	143	1,051	8	ציקלג 2	2	8	716
			144	1,358	11	שלמה המלך 15-17	2	11	651
			145	1,417	8	שלמה המלך 11-13	2	8	661
			146	1,344	10	ציקלג 7א -9 א	2	10	444
			148	1,094	8	ציקלג 7,9	2	8	384
			149	962	8	ציקלג 7ב,9 ב	2	8	384
		10756	55	1,646	15	שאול המלך 14	4	15	654
			65	1,118	15	שאול המלך 12	4	15	935
			73	1,281	14	שאול המלך 10	4	14	737
			74	1,112	14	שאול המלך 8	4	14	698
2	102 103	10743	73	900	16	שלמה המלך 11-13	4	16	832
			74	1,542	24	שלמה המלך 15-19	4	24	1,248
			135	1,615	18	שלמה המלך 21-25	3	1	1,182
			136	1,044	8	שלמה המלך 27-29	2	8	594
			137	787	4	שאול המלך 31	2	4	220
3	901	10751	58	2,104	19	שאול המלך 20-24	3	19	1,128
			71	1,995	19	שאול המלך 26-30	3	19	1,071
סה"כ				118,040	219			219	12,539

הדירה נשוא השומה תת חלקה 5 בחלקה 73 בגוש 10743 מצויה במתחם 2 – ושטחה הבנוי 52 מ"ר.

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

7.3 <u>רישוי:</u>

7.3.1 <u>היתר בניה 3961/63</u>

1. בהתאם להיתר בניה מס' 3961/63 חתום מיום 12/11/1963 לפיו הותרה הקמת בניין הכולל: קומת מרתף (מקלט ושטח עמודים) וקומות קרקע, א', ב', ג'.
2. ובהתאם להעתק מתוכנית הגשה להיתר בניה חתומה ע"פ היתר 3961/63.

8. <u>שומות הצדדים</u>

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורה של תוכנית לצורך מכר:

תוכנית	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקש
302-0555813	28/11/2020	₪ 943,000	₪ 60,000

9. <u>תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת</u>

9.1 <u>מתודולוגית השומה</u>

9.1.1 <u>שמאי המשיבה</u>

השומה נערכה ע"פ עיקרון השימוש המיטבי בנכס הנישום בשני מצבי התכנון (חדש וקודם).

תחשיב ההשבחה הינו למימוש מלא לפיכך נלקחו בחשבון שטחי ממ"דים בתחשיב ההשבחה.

<u>במצב הקודם:</u>

נלקח בחשבון כי האזור כולו כולל פוטנציאל להתחדשות עירונית.

א. נלקח בחשבון שווי הדירה הקיימת. לצורך הערכה נלקחו עסקאות לדירות יד 2, מהן נוטרל הפוטנציאל לפינוי בינוי, נלקחה בחשבון על הצד הזהיר הפחתה בשיעור 10%.

ב. נלקח בחשבון משקלה של הדירה משווי כלל המתחם במצב הקודם.

<u>במצב החדש:</u>

א. הערכת שווי הזכויות כקרקע ריקה בניכוי הוצאות הריסה, נלקח בחשבון מקדם דחיה המשקלל הפחתה לגודל המתחם הנדון, דחיה עד למימוש הזכויות וזמן התארגנות, נלקח בחשבון משקלה היחסי של תת החלקה הנדונה ביחס לכלל המתחם.

ב. נלקח בחשבון כי הנכס הנדון קיבל הקצאה במגרש 102.

9.1.2 <u>שמאי המבקש</u>

אישור תוכנית מק/2455/א (304-0638478) - תוכנית התחדשות עירונית פינוי בינוי המלך שלמה חפ/מק/2455א.

התוכנית מוצעת כחלק מתוכנית רחבה שהכינה העירייה להתחדשות עירונית בשכונות החוף.

התוכנית מציעה הריסת 219 יח"ד ב- 17 מבנים קיימים בני 2-4 קומות והקמת 1,212 יח"ד ב-12 בניינים בני 22 קומות, בשילוב בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר, תעסוקה.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

ביום 26/8/2021 ניתן פס"ד בעמ"נ 5238-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח' אשר קבע כי יש לשום את היטל ההשבחה בהתאם ל- "שיטה הקלאסית". קרי, שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם, אל מול שווי זכויות הבניה במצב החדש תוך שימוש במקדמים מקובלים. כפי שיפורט בהמשך, החמ"מ סבור כי כאשר מתחשבים בכלל הפרמטרים המחויבים, נכון למועד הקובע, פס"ד של השופטת סרוסי לא הביא עימו לשינוי משמעותי בתוצאת היטל ההשבחה המתקבלת.

בעניין זה, נבקש להפנות את כב' השמאית המכריעה לשומתו המכרעת של מר מרדכי דדון מיום 1/9/2021, לנכס הממוקם ברח' קהילת קנדה 28 (גו"ח 7050/196/25), בתל אביב, במסגרתה נידונה בין היתר סוגיית המתודולוגיה הנכונה לחישוב היטל השבחה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי.

יצוין, כי שומתו המכרעת של מר דדון נערכה לאחר מתן פס"ד של השופטת סרוסי מביהמ"ש המחוזי, וזו כוללת התייחסות פרטנית לפס"ד.

בהכרעתו, קבע כב' השמאי המכריע:

> "במקרה דנן, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי "דרך המלך" לבחינת ההשבחה במקרה של מכר דירת מגורים, בגין אישורה של תכנית התחדשות עירונית, הינה גישת ההשוואה הישירה וזאת, בהסתמך על החלטות וועדות ערר.
>
> ...
>
> כעולה מפסק הדין והחלטות וועדות הערר לעיל, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי – בינוי) את המשקל המוחלט יש לתת בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה, כאשר גישה זו היא העדיפה והרצויה ביותר.
>
> ...
>
> לעניין גישת השווי העתידי של המגרש, בשל היותה של גישה זו כרוכה בהנחות רבות של אלמנטים הכוללים: ערכי שווי קרקע מבונה ליח"ד דיור בתמהיל שנקבע לבניה בתכנית, לרבות דירות לדיור בר השגה, שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, עלויות שונות הנובעות מדרישות התכנית להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל (עלות בניית מבני ציבור עבור העירייה, פיתוח שצ"פ, בניית כבישים חדשים), תקופת הדחייה ועוד, אשר עלולים בקלות להביא לעיוותו של אומדן ההשבחה וזאת בשל רגישותם של המקדמים השונים, ערכי השווי ועלויות שונות על הנחות רבות ומורכבות שטרם נולדו.
>
> ...
>
> כבקרה, תיבחן חלופה בגישת ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין, המצריכה פחות הנחות לגבי אירועים עתידיים. לעניין חלופה זו, במסגרת ההסכם המותלה בתנאי מתלה (פינוי בינוי), ישנם נתונים לגבי "הדירה החדשה" שיקבלו הנישומים וזאת, חלף "הדירה המקורית" בבניין, כלומר, כבר כיום ניתן לאמוד את שוויה של דירת התמורה אותה יקבלו הנישומים על סמך מסמכי התכנית והסכם עליו חתמו הנישומים עם היזם".

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

החלטתו של כב' השמאי המכריע לפיה קבע כי הגישה העדיפה ביותר לחישוב היטל השבחה בפרויקט מסוג פינוי בינוי הינה גישת ההשוואה הישירה, מחזקת את העובדה כי פס"ד של השופטת סרוסי לא הביא עמו לשינוי משמעותי בכל הקשור לחישוב ההשבחה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי. בהתאם לקביעתו ולצורך בקרה בלבד, ערך השמאי המכריע תחשיב בהתאם לשווי בגישת ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין הכרוך בפחות הנחות מאשר הגישה הקלאסית לה נטען בפס"ד.

לאחר מתן פס"ד של השופטת סרוסי פורסמו כתבי דעה רבים העוסקים בפרשנות פס"ד, כאשר הבולט שבהם הינו טור הדעה של עו"ד משה רז כהן אשר פורסם לאחר מתן פס"ד של השופטת סרוסי ועוסק בהשלכותיו של פס"ד זה (פורסם באתר מרכז הנדל"ן ובאתר גלובס). להלן קטעים רלוונטיים מטור הדעה:

> "ביחס לאופן חישוב היטל ההשבחה, יש לשום את ההשבחה מנקודת ראות בעלי הזכויות בהתאם לאמות מידה אובייקטיביות ואין זה מעלה או מוריד אם בעסקה קונקרטית אותה חתמו הדיירים התקבלה תמורה רבה או מועטה (ההדגשות לא במקור מ.ש.א.ח.).
>
> ההשבחה היא נגזרת של השאלה מהי התמורה האובייקטיבית בתנאי השוק הנוכחיים, שלה זכאים הדיירים בהתחשב בתכנית המשביחה. על כן הגישה לפיה יש לבחון את ההשבחה על פי תנאים אובייקטיבים ולא על פי עסקה קונקרטית היא הגישה הנכונה והברורה מאליה.
>
> מכל מקום, הגישה האובייקטיבית כמעט ואינה שונה מהסתמכות על עסקה קונקרטית. שוק הפינוי-בינוי הוא משוכלל ורווי מתחרים, היזמים נבחרים במכרזים באופן מקצועי, והתמורה נקבעת בראייה מראש של המדיניות הצפויה של מוסדות התכנון. על כן, התמורה בפועל, כמעט תמיד תשקף באופן הטוב ביותר את התמורה האובייקטיבית. שום שמאי לא יוכל להעריך את התמורה האובייקטיבית טוב יותר מהתמורה שנקבעה בהסכמה בין הצדדים. בעניין זה, אם כן, תוצאת פסק הדין עולה בקנה אחד עם עמדת ועדת הערר ואין בו חידוש של ממש."

בסיכום דבריו ציין עו"ד כהן כי: "החלטת בית המשפט המחוזי (השופטת ירדנה סרוסי) לקבל את הערעור בנקודה זניחה בודדת לגבי אופן חישוב היטל ההשבחה בתוכניות פינוי-בינוי, היא החלטה שיש להצטער עליה. זאת לאו דווקא בשל ההכבדה בשיעור ההיטל – זו צפויה להיות מועטה בכל במקרה – אלא בעיקר בשל הפגיעה ברכיב החשוב ביותר להמשך שגשוגו של תחום ההתחדשות העירונית, רכיב הוודאות. תחשיב חלק הרווח שאינו ניתן לניכוי קשה להערכה ועל כן נתון לשרירותיות.

יודגש, כי טרם פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי דלעיל, הדעה הרווחת בוועדות הערר הייתה לנקוט בגישת ההשוואה: ר' עררי "אשדר", "חדוה פרימרמן", "יוסף ליפשיץ", "קיכל" ו- "אייהלו אמבה", וזאת בנוסף להכרעות שמאים מכריעים שאימצו אף הם את גישת ההשוואה כגישה העדיפה ביותר בעת בחינת ההשבחה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי. יצוין, כי כל ההחלטות המוזכרות לעיל דנו בהוראות חוק התו"ב ופרשנותו הנכונה ובהן נקבע, כי הגישה העדיפה ביותר להערכת ההשבחה בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי הינה זו הקובעת את ההשבחה בהתאם לעקרון גביית מס אמת, ומביאה לתוצאה אשר עולה בקנה אחד עם עיקרון ההתעשרות והתעשרותם בפועל של בעלי הזכויות במקרקעין.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

9.1.3 <u>הכרעה</u>

ביום 26/8/2021 ניתן פס"ד בעמ"נ 5238/10/20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח' אשר קבע, כי יש לשום את היטל ההשבחה בהתאם ל- "שיטה הקלאסית". קרי, שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם (ללא פוטנציאל בגין התוכנית המשביחה), אל מול החלק היחסי של זכויות בעלי הדירה בכלל התוכנית, תוך התחשבות בגורמים המשפיעים על השווי כגון דחייה במימוש, מטלות ציבוריות, שכ"ד, עלויות הריסה, וכו'.

בהתאם לתקן 21 סעיף 5.15 עקרונות תחשיב ההשבחה במיזמי פינוי בינוי:

"בהערכת גובה ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין למועד קובע אחד, בהתייחס לשני מצבי תכנון:

מצב קודם – המצב התכנוני ערב אישור התוכנית המשביחה, בהתעלם מקיומה וההליכים לאישורה של התכונית המשביחה.

מצב חדש – המצב התכנוני לאחר אישור התכנית המשביחה."

שני הצדדים קבעו את השווי במצב היוצא של בעל הזכויות בדירה ביחס לכלל התוכנית תוך חישוב החלק היחסי של בעל הדירה כפוני של שטח הדירה ברוטו ביחס לשטח הבנוי הכולל במצב הנכנס.

אולם בתוכנית הנדונה נערכו 3 טבלאות איזון נפרדות ל - 3 מתחמי תכנון כאשר כל אחד ממתחמי התכנון מהווה מתחם איחוד וחלוקה עצמאי.

פס"ד אשדר דן בין היתר בשאלת ההשבחה של הדירה הבודדת ביחס להשבחה של כלל הפרויקט וקובע כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה לכלל הפרויקט דהיינו מלוא שווי הנכסים במצב הקודם לעומת מלוא זכויות הבניה במצב החדש. בפס"ד זה לא עלתה לדיון שאלת מתחמי איזון נפרדים כפי שקיים במקרה הנדון שכן במקרה של פס"ד אין טבלת איזון והבקשה להיתר מתייחסת להריסת כל המבנים בתחום התוכנית ובניה מחדש.

להלן חלוקת מתחמי התכנון כפי שמופיעה בטבלת האיזון:

מתחם 1									
מצב נכנס						מצב יוצא			
גוש	חלקה	כתובת עירונית	מס' יח"ד קיימות	שטח רשום[1]	שטח בנוי ברוטו[2]	מגרשי תמורה	שטח במ"ר	חלק יחסי בהקצאה[3]	זכויות בניה
10756	55	שלמה המלך 14	15	590	654	101	15,382	13.19%	מגורים ד
10756	65	שלמה המלך 12	15	828	935			13.14%	5 מגדלים
10756	73	שלמה המלך 10	14	624	737			12.97%	22 קומות
10756	74	שלמה המלך 8	14	624	698			12.40%	616 יח"ד
10738	143	ציקליג 9 , שלמה המלך 19	8	619	716			7.63%	
10738	144	שלמה המלך 15,17	11	592	651.1			9.97%	

[1] סיכום שטח רשום של כל תתי החלקות בחלקה.

[2] סיכום שטחי הבניה בהתאם לטבלת האיזון.

[3] בהתאם לסיכום חלק יחסי של כל תתי החלקות כפי שמופיע בטבלת האיזון.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

מתחם 1									
מצב נכנס						מצב יוצא			
גוש	חלקה	כתובת עירונית	מס' יח"ד קיימות	שטח רשום[1]	שטח בנוי ברוטו[2]	מגרשי תמורה	שטח במ"ר	חלק יחסי בהקצאה[3]	זכויות בניה
10738	145	שלמה המלך 13,11	8	484	661			7.54%	
10738	146	ציקלג 7א, 9א'	10	357	444			8.76%	
10738	148	ציקלג 7,9	8	310	384			7.04%	
10738	149	ציקלג 7ב, 9ב	8	306	384			7.04%	
10575	18	מגרש ריק (חלק)		[4]149				0.15%	תשלום איזון
סה"כ מתחם 1			111	5,334	6,264		15,382	100%	616

מתחם 2									
גוש	חלקה	כתובת עירונית	מס' יח"ד קיימות	שטח רשום[5]	שטח בנוי ברוטו[6]	מגרשי תמורה	שטח במ"ר	חלק יחסי בהקצאה[7]	זכויות בניה
מצב נכנס						מצב יוצא			
10743	73	שאול המלך 13,11	16	867	832	102	4,104	22.56%	מגורים ד
10743	74	שאול המלך 15,17,19	24	1,238	1,248	103	3,279	33.84%	5 מגדלים
10743	135	שאול המלך 21,23,25	18	1,015	1,182			26.11%	21 קומות
10743	136	שאול המלך 27,29	8	522	594			11.79%	390 יח"ד
10743	137	שאול המלך 31	4	173	220			5.68%	
סה"כ מתחם 2			70	3,815	4,076		7,383	100%	390

מתחם 3									
גוש	חלקה	כתובת עירונית	מס' יח"ד קיימות	שטח רשום[8]	שטח בנוי ברוטו[9]	מגרשי תמורה	שטח במ"ר	חלק יחסי בהקצאה[10]	זכויות בניה
מצב נכנס						מצב יוצא			
10751	58	שלמה המלך 20,22,24	19	974	1,128	901	5,438	45.39%	מגורים, מסחר
10751	71	שלמה המלך 26,28,30	19	967	1,071			45.06%	ותעסוקה

[4] מתייחס לשטח רשום של הקרקע המשתתף בטבלת האיזון.

[5] סיכום שטח רשום של כל תתי החלקות בחלקה.

[6] סיכום שטחי הבניה בהתאם לטבלת האיזון.

[7] בהתאם לסיכום חלק יחסי של כל תתי החלקות כפי שמופיע בטבלת האיזון.

[8] סיכום שטח רשום של כל תתי החלקות בחלקה.

[9] סיכום שטחי הבניה בהתאם לטבלת האיזון.

[10] בהתאם לסיכום חלק יחסי של כל תתי החלקות כפי שמופיע בטבלת האיזון.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

מתחם 3									
גוש	חלקה	כתובת עירונית	מס' יח"ד קיימות	שטח רשום[8]	שטח בנוי ברוטו[9]	מגרשי תמורה	שטח במ"ר	חלק יחסי בהקצאה[10]	זכויות בניה
									2 מגדלים
10756	2	חלקה ריקה	אין	[11]5,454	---			9.58%	22 קומות 206 יח"ד
סה"כ מתחם 3			38	1,941	2,199		5,438	100%	206

סה"כ שלושת המתחמים	219	11,089	12,539					1,212

להלן שלבי הביצוע ע"פ התקנון:

מס' שלב	תיאור שלב
1	מתחם 1 – במתחם זה יפונו המבנים ברחובות הבאים: רח' שלמה המלך בניינים מס' 8,10,11-15,17,19 רח' ציקלג בניינים מס' – 7,9 סה"כ יפונו 111 יח"ד ובמקומן ייבנו 616 יח"ד חדשות ב – 5 מגדלים בני 22 קומות לאורך רחוב שלמה המלך. מתחם זה ייבנה כולו על פי עקרון בינוי ופינוי ללא צורך במעבר לדיור זמני.
2	מתחם 2- במתחם זה יפונו המבנים ברחובות הבאים: רח' שאול המלך בניינים מס' 11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31 סה"כ יפונו 70 יח"ד ובמקומן ייבנו 390 יח"ד חדשות ב- 5 מגדלים בני 21 קומות לאורך רח' שאול המלך.
3	מתחם 3 – במתחם זה יפונו המבנים ברחובות הבאים: רח' שלמה המלך בניינים מס' 20,22,24,26,28,30 סה"כ יפונו 38 יח"ד ובמקומן ייבנו 206 יח"ד חדשות (מחצית מהן על פי עיקרון בינוי ופינוי) ב- 2 מגדלים בני 22 קומות על בסיס קומת מסחר לאורך רח' שלמה המלך.

בהתאם לתקנון התוכנית מחולקת לשלושה שלבים, כאשר כל שלב מתייחס למתחם בשלמותו. שלבים אלה בלתי תלויים אחד בשני. כל אחד מהם יכול להתבצע ללא כל קשר ותלות בשלב (מתחם האחר). גם מספריהם (1, 2 ו- 3) אינם מצביעים על סדר ביצוע.

מכיוון שלא קיימת תלות בין המתחמים, לא מבחינת שלבי הביצוע לא מבחינת קצב הבניה ולא מבחינת חלוקת הזכויות, אזי יש לערוך את שומת ההשבחה עבור כל מתחם ומתחם בנפרד גם אם ההשבחה הנובעת במתחם אחד גבוהה מההשבחה שנובעת ממתחם שני[12]. יש לציין כי לפי הפסיקה אין חובה כי יהיה איזון במתחמי האיחוד והחלוקה.

[11] מתייחס לשטח הרשום של הקרקע המשתתף בטבלת האיזון.

[12] בבדיקה שערכתי נמצא כי אין אחידות בהשבחה בין המתחמים.

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

מכיוון שחלוקת המתחמים נקבעה בטבלת האיזון אשר מגדירה את ההקצאות, וטבלת האיזון מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית, הרי שיש לערוך את ההשבחה על פיה.

הדירה הנישומה מצויה במתחם 2 וע"כ את השווי במצב החדש יש לגזור מתוך סה"כ הזכויות במתחם זה בלבד בהתאם לשיעור ההקצאה של בעלי הדירה במתחם כמופיע בטבלת האיזון – 1.43%.

כהערת אגב אציין כי במתחם 1 כלולה חלקה 18 בגוש 10757 אשר מקבלת תשלומי איזון בסך 215,000 ₪, ובמתחם 3 משתתפת גם חלקה 2 בגוש 10756 (חלקה ריקה) אשר מקבלת 9.58% מהזכויות במתחם (לא רלוונטי לשומה זו).

לסיכום

שווי מצב קודם - שווי הדירה הקיימת בשוק החופשי ע"פ שטחה כולל זכויות בניה.

שווי מצב החדש - החלק יחסי של בעלי הדירה כפי שנקבע בטבלת האיזון מתוך סה"כ שווי מגרשי התמורה במתחם (לאחר ההפחתות הנדרשות).

9.2 עלויות הריסה ופינוי

9.2.1 שמאי המשיבה

עלויות הריסה כפי שהובאו בשומת הוועדה נקבעו על ידי שמאי התוכנית[13] בדו"ח לפי תקן 21, לפיכך אין מקום להתערבות בנתון זה, יתר על כן, כאן המקום להזכיר כי מדובר בהיקף הריסה ניכר מאוד[14], בהכרח נדרשת הפחתה לגודל בשיעור 10% לכל הפחות.

הנ"ל מקבל תימוכין, מהכרעתה של שושי שרביט 6133/467/4, רח' לה גוארדיה 69 תל אביב, שם הובאה בחשבון הפחתה לגודל בעלויות בשיעור 10%.

9.2.2 שמאי המבקש

שמאי המשיבה הביא בתחשיבו עלות הריסה בסך של 200 ₪/מ"ר במכפלת 11,977 מ"ר להריסה ובסה"כ 2,395,400 ₪.

המבקש סבור, כי עלות ההריסה אשר הובאה בחשבון בתחשיב שמאי המשיבה אינה בתחום הסבירות.

בהתאם לשומתו המכרעת של מר ארז כהן המפורטת דלעיל (גו"ח 7141/78,80) הובאה בחשבון עלות הריסה בסך של 400 ₪/מ"ר בנוי.

לפיכך, במסגרת המצב החדש יש להביא בחשבון הפחתה בסך של 400 ₪/מ"ר בנוי במכפלת 11,977 מ"ר – סה"כ 4,790,800 ₪ עלויות הריסה.

[13] דו"ח לפי תקן 21 שהוצג בפניי, עמ' 31, אימצתי את עלויות ההריסה מהדו"ח קרי 200 ₪/מ"ר.

[14] 17 בנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות בהם מס' כניסות, סה"כ 219 יח"ד+ 2 חלקות עליהן ניצבים מוסדות ציבור.

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

9.2.3 <u>הכרעה</u>

בבירור שערכתי עם קבלני הריסה ופינוי נמצא כי עלות הריסת בניין כולל פינוי הפסולת והכשרת השטח לבניה מחודשת נעה בין 200 – 450 ₪/מ״ר.

עלות הריסת בינוי קיים הינה פונ׳ של סוג המבנה, גילו, מס׳ הקומות. מכיוון שמדובר במבנים ישנים אשר נבנו בשנות ה- 60, בהם כמות הברזל מועטה ועובי הקירות דק ביחס לבינוי כיום, ניכר כי עבודת ההריסה קלה ביחס למבנים אחרים.

טענת ההפחתה בגין גודל אינה מתאימה למקרה זה, לא מדובר במבנה אחד גדול להריסה, אלא ב- 17 מבנים נפרדים אשר יהרסו במספר פעימות על פני שנים.

לאור זאת הנני מעריכה את עלות ההריסה למבנים הנישומים לפי 350 ₪/מ״ר.

את השטח הבנוי במתחם הנני קובעת בהתאם לשטח המדוד של המבנים כפי שמופיע בטבלת האיזון בתוספת 15% בגין שטחי שירות.

סה״כ שטח מדוד של מתחם 2 הינו כדלקמן:

מתחם	מס יח״ד	שטח רשום	שטח מדוד ברוטו	שטח כולל שטחי שירות
מתחם 2	70	3,378 מ״ר	4,076 מ״ר	4,687 מ״ר

לאור האמור לעיל את עלויות ההריסה יש לחשב לפי 4,687 מ״ר.

9.3 <u>סמיכות לבית קברות</u>

9.3.1 <u>שמאי המשיבה</u>

מתן הפחתה גורפת לכלל המתחם, משמעותה פגיעה ישירה בתקבולי היזם בשיעור של 5%. פגיעה זו הינה בלתי סבירה ואיננה מתקבלת על הדעת, מה גם שבמתחמים הסמוכים (רמת הנשיא ו״אמציה המלך״ (אלמוג) לא ניתנה הפחתה בתקבולים בגין סמיכות לבתי קברות.

בהשאלה לטבלאות איזון בהתאם לתקן 15 (או״ח) של התקינה השמאית, מוענקת הפחתה לחלקות נחותות רק במידה והחלקות גובלות בבתי הקברות ואילו בחלקות סמוכות לא ״מוענקת״ הפחתה כלל, לפיכך אין מקום להפחתה במצב החדש.

יתר על כן, מיקום בית הקברות בדרום התוכנית יבטיח חשיפה מלאה לכיוון הנוף לים לטווח רחוק מאוד, עובדה זו בוודאי מעלה את ערך הקרקע ביחס לפרויקטים השכנים.

בקרה – בדו״ח לפי תקן 21 בנכס הנדון לא הובאה בחשבון ההפחתה הנ״ל, ועל כן אימצתי זאת בשומתי, משמעותה הפשוטה של אי הכנסת ההפחתה לדו״ח היא, שהחברה לא צופה איזושהי הפחתה בגין מיקומו של הנכס, נהפוך הוא, החשיפה המלאה לנוף תגדיל את האטרקטיביות של הנכס.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

9.3.2 <u>שמאי המבקש</u>

בשומת המשיבה אין התייחסות לעובדה כי המתחמים המתוכננים במצב החדש ממוקמים בצמוד לבית קברות. יוער, כי במסגרת המצב הקודם עסקאות המכר אשר הובאו בחשבון הינן בסמיכות לפרויקט הנדון ומשכך מגלמות הפחתה זו. במסגרת המצב החדש הובאו בחשבון פרויקטים הממוקמים צפונית לפרויקט הנדון אשר לבית הקברות אין כל השפעה עליהם.

בעניין זה נבקש להפנות את כב' השמאית המכריעה לשומתה המייעצת של הגב' נאוה סירקיס בערר מס 8-405-17 גו"ח 30278/15, בירושלים, במסגרתה הביאה בחשבון הגב' סירקיס הפחתה בגין סמיכות לבית קברות בשיעור של 5% לדירות המגורים.

בהתאם לכך, ולאור העובדה כי נתוני ההשוואה במצב החדש אינם מגלמים צמידות לבית הקברות יש הכרח בהתאמה בשיעור של 5%, וזאת על הצד הזהיר.

9.3.3 <u>הכרעה</u>

התוכנית גובלת בבית קברות ענק בשטח של כ- 600 דונם כאשר כל המבנים בתוכנית חשופים אליו. מיקומו של בניין בצמוד לבית קברות משפיעה על השווי בשל 3 אלמנטים:

א. נוף - חשיפה לנוף מהווה אלמנט חשוב בשווי דירות מגורים. נוף לבית קברות הינו נוף "עצוב" אשר גורם להרגשה שלילית גם אם מעברו באופק מצוי נוף ים.

ב. אקוסטיקה – בעת הלוויות ואזכרות חשיפה לקולות של תפילות עצובות ובכי בעת קבורה או ביקורים.

ג. תנועה ונגישות – בעת אירוע הלוויה או אזכרה התנועה במקום גוברת ומהווה קושי בהתניידות.

לאור זאת אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי סמיכות הדירות לבית קברות פוגעת בשווין בשל ביקוש נמוך יחסית לדירות אלה ומבססת את עמדתי על הממצאים הבאים:

9.3.3.1 <u>עיסקאות השוואה</u>

א. <u>מנרב על הים - עכו</u>

בפרויקט של "מנרב על הים" בעכו בו נבנו 6 מבנים זהים כאשר המבנה האחרון (מבנה מס' 11) מצוי מול בית הקברות ושווק אחרון.

לצורך השוואה בחרתי עסקאות של דירות 5 חדרים זהות, בקומות עליונות בלבד במבנה הסמוך לבית הקברות ובמבנים האחרים ולהלן הממצאים:

עסקאות **מהמבנה הסמוך** לבית הקברות							
גו"ח	מועד העסקה	מיקום	מחיר	שטח	חדרים	קומה	שווי למ"ר
18034/94	21/11/2021	מבנה מס' 11	₪ 1,680,000	117	5	11	₪ 14,359
18034/94	21/11/2021	מבנה מס' 11	₪ 1,690,000	117	5	12	₪ 14,444
18034/94	21/11/2021	מבנה מס' 11	₪ 1,650,000	117	5	10	₪ 14,103
18034/94	17/11/2021	מבנה מס' 11	₪ 1,690,000	117	5	12	₪ 14,444
18034/94	5/11/2021	מבנה מס' 11	₪ 1,660,000	117	5	11	₪ 14,188
ממוצע			₪ 1,674,000				₪ 14,186

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

עסקאות **ממבנים רחוקים** מבית הקברות							
גו"ח	מועד העסקה	מיקום	מחיר	שטח	חדרים	קומה	שווי למ"ר
18034/94	24/11/2021	מבנה מס' 3	₪ 1,800,000	117	5	10	₪ 15,385
18034/94	23/11/2021	מבנה מס 9	₪ 1,780,000	117	5	12	₪ 15,214
18034/94	5/10/2021	מבנה מס' 1	₪ 1,650,000	117	5	9	₪ 13,750
18034/94	15/7/2021	מבנה מס' 7	₪ 1,800,000	117	5	10	₪ 15,385
ממוצע			₪ 1,757,500				₪ 15,021

← דירות המצויות במבנה הקרוב לבית הקברות שווין נמוך בכ- 6% מדירות המצויות במבנים הרחוקים מבית הקברות[15].

ב. <u>נאות אפק – קריית ביאליק</u>

מגמה דומה ניתן לראות בשכונת נאות אפק בקריית ביאליק.

במסגרת פרויקט מחיר למשתכן, שווקו ע"י היזמים גיא ודורון לוי 10 מבני מגורים בשנת 2017 בחלקם גובלים בבית הקברות ובחלקם רחוקים. מתוקף היותי שמאית מטעם בנק טפחות המלווה את מתן משכנתאות למשתכנים בפרויקט זה, נוכחתי לראות את סדר בחירת הדירות ע"י המשתכנים אשר הייתה קודם בחירת הדירות הרחוקות מבית הקברות ואח"כ הדירות הקרובות. יתרה מכך, נותרו דירות רבות שלא שווקו במסגרת מחיר למשתכן במבנים הסמוכים לבית הקברות ושווקו אח"כ לציבור הרחב במחירי "מחיר למשתכן".

את הבדל השווי ניתן אף לראות בעסקאות מכר בין פרטיים[16] של 2 דירות זהות בשכונה לפי הפירוט:

גו"ח	מועד העסקה	מיקום	מחיר	שטח	קומה	שווי למ"ר
10160/102	20/10/2021	רחוק מבית הקברות	₪ 1,620,000	126 מ"ר	2	₪ 12,857
10160/109	22/06/2020	גובל בבית הקברות	₪ 1,276,000	126 מ"ר	12	₪ 10,127

← מתקבל הפרש של 26% בין 2 הדירות.

9.3.3.2 <u>שומות מכריעות</u>

שם השמאי	גו"ח	מיום	מיקום	שיעור ההפחתה
נאווה סירקיס	30278/15	31/07/2019	בית צפאפא	5%
בועז קוט	30919/2/2	15/05/2020	ירושלים	15%
שאול רוזנברג	30919	13/9/2017	ירושלים	10%

[15] יש לציין כי בפרויקט זה רק חלונות חדרי השינה פונים לבית הקברות וסלון הדירה פונה לים, בעוד שבפרויקט הנדון הסלון הוא זה אשר פונה לבית הקברות ומעברו ניתן לראות את הים.

[16] דירות מחיר למשתכן אשר קיבלו היתר מיוחד למכירה לפני תום 5 שנים.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

- ✓ לגבי עיסקאות ההשוואה - באשר למענה של שמאי המשיבה כי במתחמים סמוכים לא ניתנה הפחתה בגין סמיכות לבתי קברות, הרי במתחמי ההשוואה של "אמציה מלך" והמתחם של "רמת הנשיא" אין בית קברות סמוך ולכן לא ברור מדוע היה צריך לתת הפחתה.
- ✓ לגבי טבלת האיזון – מכיוון שכל המגרשים סמוכים לבית הקברות אין משמעות למתן הפחתה זהה לכל המגרשים, מקדם אחיד לכל הטבלה לא משפיע על האיזון.
- ✓ באשר לטענת החלקה הגובלת - אין קשר בין העדר הזכאות לירידת הערך בחלקות שאינן גובלות (טענה משפטית) לבין ירידת הערך (טענה שמאית).
- ✓ לגבי תקן 21 מציין עורך התחשיב כי ניתנה התאמה למיקום ביחס לנכסי ההשוואה.

== > לאור הממצאים הנ"ל הנני בדעה כי יש לתת מקדם הפחתה למיקום הפרויקט בסמוך לבית הקברות של כ- 10% ביחס לעסקאות ההשוואה.

9.4 <u>הפחתה לעירוב שימושים</u>

9.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

בבחינת עירוב השימושים בפרויקטים להתחדשות עירונית הולכת וגוברת התודעה כי המודל המועדף ביותר הינו התכנסות של כלל שירותי הקהילה קרי, תעסוקה - משרדים, גני ילדים ובתי ספר, מוסדות ציבור נוספים ומסחר תחת קורת גג אחת, הנ"ל מעלה את שווי המקרקעין, על אחת כמה וכמה במקומות בהם קיימת צפיפות מוגברת קרי, חטיבות קרקע בייעוד להתחדשות עירונית. העובדה כי כלל שירותי הקהילה שאוזכרו לעיל נמצאים בקומפלקס משותף, משפרת את הנגישות, מקטינה את העומס על התשתיות בעיקר בשעות העומס, מעלה משמעותית את רווחת בעלי הדירות וכתוצאה מאלו הופכת את המתחם לאטרקטיבי ומבוקש. לחלופין, סך שירותי המסחר והתעסוקה מסך הפרויקט הינו קמצוץ בודד כ-אחוז בודד מכלל שטחי הבניה בפרויקט, מה שמוביל לכך ששומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר ביותר.

<u>בהתייחס לשומות מכריעות שהובאו בשומת המבקש:</u>

- ✓ <u>שומת גבע בלטר (8268/61)</u> - אינה רלוונטית לענייננו, מדובר באזור מסחרי מובהק ער ופעיל ברוב שעות היום (עמ' 52 לשומתה), הנכס בעל אופי שונה לחלוטין מהנכס נשוא חוות הדעת, בנוסף נלקחה בשומתה תוספת שווי ככל שעולים בקומות, המאיינת לחלוטין את השפעת המסחר ככל שחלה, בהשאלה לנכס הנדון האזור בעל אופי מגורים מובהק כך שמקדם המסחר זניח.
- ✓ <u>שומת עומר סרחאן (30614/312)</u> - בפרק תיאור הנכס בשומתו ציין השמאי המכריע כי מדובר בנכס המקורב לעורק תנועה ראשי, צפיפות שונה ובמיקום בעל אופי של בניה וותיקה, הנ"ל מתנקז לכך שאין אנלוגיה בין שומת סרחאן לענייננו.
- ✓ <u>שומת מוטי דיאמנט (8264/6)</u> – להלן קטע רלוונטי משומתו (פרק תיאור הנכס עמ' 5) –

"הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושים מעורבים ובבניה רוויה, ברובה וותיקה, בניינים בני 3-5 קומות חלקם מעל קומת מסחר. "

שוב, מדובר באזור הכולל שימושים מעורבים, מרכזי וסואן ובעל אופי בינוי שונה מהמקרה שלנו, לפיכך איני מוצא קורלציה לענייננו.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

✓ שומת יעקב פז (3703-526-527) –

" יותר ובבניינים בני 2-8 קומות. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומבני ציבור. "

חוסר קוהרנטית לענייננו, אזור שונה, ומובהקות של עירוב שימושים בסביבה.

עירוב שימושים בעיר חיפה:

כלל ההכרעות שהובאו לעיל המייצגות עירוב שימושים הינן מחוץ לגבולות העיר חיפה, הנ"ל מהווה מעטפת חזקה לחוסר הרלוונטיות בעסקאות הללו לענייננו. על מנת לשפוך אור על נושא עירוב השימושים, בחנתי 2 פרויקטים חדשים מהשנים האחרונות המייצגים שילוב של מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות, בעיר חיפה.

א. פרויקט דישראלי 2 (10782/2), קומת קרקע מסחרית ומעליה 5 קומות מגורים.

מס"ד	תאריך	שטח במ"ר	קומה	תמורה	שווי למ"ר
1	27/6/2016	83.4	4	₪ 2,325,000	₪ 27,878
2	18/10/2016	83.4	1	₪ 2,160,000	₪ 25,899
3	4/4/2019	83.4	2	₪ 1,911,700	₪ 22,922
4	7/12/2017	115	3	₪ 2,805,850	₪ 24,399
5	15/1/2018	83.4	3	₪ 2,333,775	₪ 27,983
ממוצע					₪ 25,816

השווי המתקבל הינו מהגבוהים בסביבה, חרף קומץ הקרקע המסחרית.

ב. פרויקט חורב 12-14 (10786,4,5) , פרויקט מגורים הכולל קומת קרקע מסחרית ומגורים בקומות.

להלן עסקאות אחרונות שהתבצעו בפרויקט:

מס"ד	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח	חדרים
1	15/12/2021	₪ 2,025,000	86	₪ 23,547
2	22/3/2021	₪ 1,825,000	85	₪ 21,471
3	15/8/2019	₪ 3,825,000	137	₪ 27,920
4	11/12/2014	₪ 1,730,090	120	₪ 28,835
5	11/12/2014	₪ 1,730,090	120	₪ 28,835
6	24/7/2014	₪ 1,653,762	153	₪ 21,618
ממוצע				₪ 25,371

מדובר בעסקאות המכר מהגבוהות בעיר, הנ"ל מקבל תימוכין מהכרעתו של תמיר שדה בנכס הנדון (מיום 25/6/2014), מיקום הפרויקט ניצב בלב אזור מסחרי מהמובהקים בעיר, מה שיעיד יותר מאלף עדים שבעיר חיפה השפעת המסחר תורמת לשווי קומות המגורים ואף משביחה אותן.

להלן הקטע הרלוונטי משומתו (עמ' 15): "מחירי המכירה בפרוייקט משקפים רמת מחירים גבוהה מאוד יחסית לעיר"

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

9.4.2 <u>שמאי המבקש</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין עירוב שימושים בשיעור של 2% בלבד. לגישתו, מתמהיל הקומות עולה כי החל מהקומה ה- 7 השפעת המסחר והתעסוקה על המגורים אינה ניכרת כלל. לפיכך, המקדם מייצג את ההשפעה המשוקללת על קומות 1-7 בלבד במתחם זה.

בהתאם לנספח הבינוי הכולל קומת קרקע וקומה נוספת (בשלמות) בשימושים שאינם למגורים, כניסות ויציאות נפרדות ולובי נפרד לכל שימוש, שטחים לפריקה וטעינה, יחד עם שטחים בקומות המרתף לטובת חניה למסחר, תעסוקה ואחסנה גורם ההפרעה הנוצר כתוצאה מעירוב השימושים בא לידי ביטוי לא רק ביחס לחלק מדירות המגורים, אלא ביחס לכלל שטחי הפרויקט. ניתן למנות גם השפעתו של גורם ההפרעה, גם ביחס לשטחי החצר בפרויקט, תנועת רכבים ערה בעל הקרקע, השפעה על תנועת הרכבים בתת הקרקע, ועוד.

להלן מס' שומות מכריעות בהן נקבע שיעור הפחתה בגין עירוב שימושים:

- ✓ במסגרת שומה מכרעת של כב' השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר, לנכס הממוקם ברח' הרצל פינת דיזנגוף (גו"ח 8268/61,70,73,95), נתניה, קבעה השמאית המכריעה כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 17/11/2017.
- ✓ במסגרת שומה מכרעת של כב' השמאי המכריע מר עומר סרחאן, לנכס הממוקם בדרך בית חנינא (גו"ח 30614/312) ירושלים, קבע השמאי המכריע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 19/4/2017.
- ✓ במסגרת שומה מכרעת של כב' השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט, לנכס הממוקם ברחוב דיזנגוף (גו"ח 8264/6), נתניה, קבע השמאי המכריע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 21/12/2015.
- ✓ במסגרת שומתו המכרעת של כב' השמאי יעקב פז, לנכס הממוקם ברחוב לוין אפשטיין 16-18 (גו"ח 3703/526-527) רחובות, קבע השמאי המכריע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 27/5/2014.

משכך סבור המבקש, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%, ביחס לכלל שטחי המגורים בפרויקט, וזאת על הצד הזהיר.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

לאור החלוקה למתחמים הרי שבמתחם הנדון מגרשי התמורה הינם ללא עירוב שימושים וע"כ הסוגייה אינה רלוונטית.

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

9.5 <u>קרן תחזוקה</u>

9.5.1 <u>שמאי המשיבה</u>

קרן תחזוקה הינו תשלום חובה החל על היזם בלבד כמו גם יתר הוצאות הפרויקט שאינן נוגעות למקרקעין עצמם, ואין בהם כדי לפגוע בקופה הציבורית בכלל ובמצב החדש החל על המקרקעין בפרט, לפיכך אין להביאן בחשבון בתחשיב ההשבחה, מדובר בחוזה אינהרנטי בין בעלי הזכויות בבניין לבין החברה היזמית.

לחלופין, מתוך החוזה בין בעלי הזכויות לבין אזורים עולה כי קיימת הסתייגות לגבי הזכאות למתן הקרן, להלן קטע רלוונטי מתוך החוזה:

> " בהתאם להוראות החוק, היזם מתחייב לשלם עבור דייר ממשיך סך השווה להפרש בין הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף לבין הוצאות ניהול תחזוקת הרכוש המשותף של הבניין החדש בהתאם לחלקו ברכוש המשותף וזאת לתקופה של חמש שנים שתחל מהמועד בו קיבל הדיי הממשיך לחזקתו את הדירה החדשה כל עוד הוא מתגורר בה, ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו על אלה:
>
> 2.1.1 במועד שבו קיבל לחזקתו את הדירה החדשה הוא הגיע לגיל פרישה.
>
> 2.1.2 הדירה החדשה היא דירתו היחידה.
>
> 2.1.3 הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א – 1980.
>
> דייר ממשיך הזכאי על פי הוראות סעיף 19 לחוק על תיקוניו הקוגנטיים ככל ויהיו עד למועד הקמת קרן התחזוקה יקרא להלן גם "דייר ממשיך הזכאי על פי החוק."

מהנ"ל כל בר דעת יסיק כי מס' בעלי הדירות העונים על שלושת הקריטריונים גם יחד (מסומן לעיל, הסימון אינו במקור) נע בגבולות של בין 10 ל- 20 בעלי דירות מכלל דיירי הפרויקט לכל היותר, מס' המהווה קמצוץ זעיר מכלל בעלי הדירות בפרויקט (219), וזאת בניגוד לשיטת שמאי המבקש שבחר באופן ערטילאי לחלוטין לכנס את כלל בעלי הדירות בפרויקט תחת כנפי הזכאות לתחזוקה וניהול רכושם המשותף.

<u>הערה</u>: מבירור בחברת התחזוקה והניהול המקושרת לדיירי מתחם "ברל כצנלסון" (חברת "פרשקובסקי"), עולה כי תשלום התחזוקה עבור דירה בודדת מסתכמת בכ- 3 ₪/חודש בלבד.

9.5.2 <u>שמאי המבקש</u>

בהתאם לסעיף 6.1 להוראות התוכנית הנדונה:

"1. על היזם תחול חובת תשלום הפרש הוצאות התחזוקה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 19 (ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו- 2016 לגבי בעלי דירות תמורה העונים לתנאים הקבועים בסעיף 19 (ב) הנ"ל, וזכאים להשתתפות האמורה של היזם בהוצאות התחזוקה.

2. ייקבעו עקרונות קרן התחזוקה בהתאם להחלטת מיסוי 9093/18 בנושא "הקמת קרן תחזוקה הונית במסגרת הסכם לפינוי ובינוי – החלטת מיסוי בהסכם". העקרונות ייקבעו בתיאום עם אגף נכסים בעיריית חיפה ויהוו חלק מנספחי התוכנית" .

בנוסף, בהתאם לנספח לתוכנית הנדונה - הסכם ביחס לקרן התחזוקה, שנערך ונחתם ביום 10/9/2020 בין בעלי הזכויות בדירות בבניינים לבין חב' אזורים בניין (1965) בע"מ, עולים הפרטים הבאים:

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

- ✓ בהתאם להוראות סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו (2016) (להלן: "החוק") מחויב היזם בתשלום תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירת התמורה.
- ✓ בהתאם להוראות סעיף 6.1 לתוכנית מס 304-0638478 התחדשות עירונית פינוי בינוי המלך שלמה חפ/מק/2455א' (להלן: "התוכנית") ייקבעו עקרונות קרן תחזוקה בהתאם להחלטת מיסוי 9093/18 בנושא "הקמת קרן תחזוקה הונית במסגרת הסכם לפינוי בינוי – החלטת מיסוי בהסכם" וזאת בתיאום עם אגף הנכסים בעיריית חיפה באופן שיהוו חלק מנספחי התוכנית (סעיף 2.6.1. לתוכנית).
- ✓ בהתאם להוראות החוק, היזם מתחייב לשלם עבור דייר ממשיך סך השווה להפרש בין הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף לבין הוצאות ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף של הבניין החדש בהתאם לחלקו ברכוש המשותף וזאת לתקופה של חמש שנים שתחל מהמועד בו קיבל הדייר הממשיך לחזקתו את הדירה החדשה וכל עוד הוא מתגורר בה.

בהתאם למוצג לעיל, הוצאות קרן התחזוקה הינן הוצאות המחויבות מכוח הוראות התוכנית הנדונה. בעניין זה נבקש להפנות את כב' השמאית המכריעה לפסק הדין של בית המשפט העליון בברמ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, שם נקבע, כי הקריטריון לפיו יש להכיר בהוצאה מסוימת כבת ניכוי לצורך חישוב ההשבחה הינו:

"האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם".

לפיכך סבור המבקש, כי יש להביא בחשבון הפחתת תשלום קרן תחזוקה עבור 219 דירות בעלים למשך תקופה בת חמש שנים. הונח כי תשלום קרן התחזוקה עבור הדירות הקיימות במצבן הינו 2 ₪/מ"ר בנוי ובמצב החדש תשלום הקרן הינו בסך של 6 ₪/מ"ר בנוי – הפרש בסך של 4 ₪/מ"ר לחודש – סה"כ 6,084,000 ₪ בגין קרן התחזוקה למשך 5 שנים.

9.5.3 <u>הכרעה</u>

בעוד ששמאי המבקש מפחית את עלות קרן התחזוקה משווי הקרקע, שמאי המשיבה מציין כי מדובר בהוצאה של היזם ולא של בעל הקרקע ולכן אין להוצאה זו שום קשר לשווי זכויות הבעלים.

השאלה הנשאלת היא מהו הנכס המוערך במצב החדש. האם מדובר בדירת מגורים בנויה חדשה ודחויה? או בקרקע ריקה ופנויה לפי הזכויות החדשות.

גישתו של שמאי המשיבה כי אין להפחית את עלות קרן התחזוקה אלא להיפך, להוסיף לשווי במצב החדש נכונה באם במצב החדש מעריכים את כל התמורות של בעל הדירה דהיינו שווי הדירה הדחויה + דמי השכירות + קרן תחזוקה.

גישתו של שמאי המבקש כי יש להפחית מהשווי במצב החדש את עלות קרן התחזוקה נכונה באם במצב החדש מעריכים את השווי היחסי של הנכס מכלל שווי זכויות הבניה במתחם במצב החדש, ואז מנקודת מבטו של היזם אכן קיימת הוצאה נוספת של קרן תחזוקה ביחס לעסקאות ההשוואה.

בהתאם לפס"ד אשדר, קבע בית המשפט כי מקובלת עליו עמדת הוועדה המקומית כי יש לשום את <u>ערך הקרקע</u> על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התוכנית המשביחה, וכי שיטה זו מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת <u>קרן תחזוקה לדיירים למשך 5 שנים.</u>

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

מכיוון שבהתאם למתודולוגיה זו במצב החדש אנו מעריכים את השווי היחסי של הנכס מכלל שווי זכויות הבניה במתחם במצב החדש ולא כדירת המגורים בנויה חדשה דחויה, אזי אני מסכימה עם שמאי המבקש כי קרן התחזוקה מהווה נטל נוסף על היזם ולכן יש לקזז הוצאה זו.

אולם אני דוחה את התחשיב של שמאי המבקש אשר לא לוקח בחשבון את שלושת התנאים המצטברים בחוזה קרן התחזוקה אשר מהווה חלק ממסמכי התוכנית, וקובעת כי בשל התנאים הנ"ל יינתן מקדם של 50% בשל ההסתברות מימוש התשלום.

במתחם הנישום הובאה בחשבון קרן התחזוקה בסך 828,146 ₪ הנ"ל חושב לפי 4 ₪/מ"ר (תוספת העלות עבור השטח המקורי) + 6 ₪/מ"ר (עלות לתוספת הבניה) למשך 5 שנים ובהסתברות של 50% עבור שטח בנוי של 4,076 מ"ר (מקורי) + 2,450 מ"ר (35 מ"ר בממוצע תוספת בניה לדירה).

9.6 דמי שכירות

9.6.1 שמאי המשיבה

תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה נערכה לפי 5 שנים, 4%, 3,000 ₪/חודש, 219 יחידות דיור.

להלן לנתוני היצע דירות להשכרה (ע"פ אתר יד 2):

- ✓ בתאריך 2/22 פורסמה דירה להשכרה, ברח' שלמה המלך (קומה 1), בשטח 40 מ"ר, דמ"ש המבוקשים הינם 2,500 ₪/חודש.
- ✓ בתאריך 2/22 פורסמה דירה להשכרה ברח' המלך שלמה בשטח 55 מ"ר (קומה 1), דמ"ש המבוקשים הינם 2,700 ₪/חודש.
- ✓ בתאריך2/22 פורסמה דירה להשכרה בשטח 40 מ"ר (קומה 1), דמ"ש המבוקשים הינם 2,600 ₪/חודש.

בהתאמה לשטח דירה ממוצעת, מתקבל כי דמי השכירות הראויים הינם 3,000 ₪/חודש לדירה.

בקרה לדמ"ש - בדו"ח לפי תקן 21 נכס הנדון, נקבעו דמ"ש לחודש, בסך 2,500 ₪, מדובר ב- 3 שנים לפני המועד הקובע להערכה, לפיכך התאמה לזמן מובילה לדמ"ש שנקבעו בשומת הוועדה.

9.6.2 שמאי המבקש

שמאי המשיבהקבע כי דמי שכירות ראויים לנכס נשוא חוות הדעת הינם 3,000 ₪ לחודש.

לצורך חישוב דמי השכירות הראויים למועד הקובע נעזרתי בתוכנת "בטאבו" אשר מציגה פרסומים של נכסים בתקופות שונות.

להלן טבלת סיכום למחירי היצע לשכירות בסמוך למועד הקובע:

עדכון	סוג נכס	עיר	רחוב	חד'	קומה	מ"ר	מחיר ₪
19/8/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 1	3.5	2	80	2,400
16/8/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 7	4	3	100	2,800
11/7/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 25	3	1	80	2,100
7/7/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 7	4.5	3	100	2,900
3/6/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 13	3	4	65	2,400
25/5/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 25	3	1	80	2,300
22/3/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 13	3	4	60	2,400

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

עדכון	סוג נכס	עיר	רחוב	חד'	קומה	מ"ר	מחיר ₪
5/10/2019	דירה	חיפה	המלך שאול 31	2.5	2	45	2,000
28/8/2019	דירה	חיפה	המלך שאול 21	3	3	60	2,600
15/8/2019	דירה	חיפה	המלך שאול 21	3	3	56	2,200

בהתאם לטבלה הנ"ל, ניתן לראות "בנקל" כי דמי שכירות של 3,000 ₪ אינם ראויים לנכס נשוא חוות הדעת. עפ"י נתוני הטבלה, סביר לאמוד את דמי השכירות לדירה בקומה שלישית בגבולות של 2,200 ₪/לחודש.

9.6.3 <u>הכרעה</u>

סוגית דמי השכירות נחלקת ל- 2:

א. מה גובה דמי השכירות הראויים.

ב. תרומת הבינוי הקיים לשווי במצב החדש.

9.6.3.1 <u>גובה דמי השכירות</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים האם שכ"ד החודשי הראוי הינו 3,000 ₪/דירה או 2,200 ₪/דירה. לצורך כך בחנתי 5 חוזי שכירויות מהתקופה הנישומה ולהלן הממצאים:

- ✓ בהתאם לחוזה שכירות מיום 5/5/2017 הושכרה דירת 3 חדרים ברחוב המלך יהואש 5א בשטח 53 מ"ר ברוטו בקומה שלישית לפי 2,500 ₪/חודש.
- ✓ בהתאם להארכת הסכם שכירות מיום 15/3/2018 הושכרה דירה בת 2.5 ברחוב המלך שאול 51 חיפה בשטח של 50 מ"ר ברוטו (41.50 מ"ר רשום) בקומה ראשונה לפי 2,800 ₪/מ"ר.
- ✓ בהתאם לחוזה שכירות מיום 19/2/2019 הושכרה דירה בת 2.5 חדרים ברחוב המלך אמציהו 10 נווה דוד חיפה בשטח של 47 מ"ר ברוטו (43 מ"ר רשום) בקומה שניה לפי 1,900 ₪/חודש.
- ✓ בהתאם לחוזה שכירות מיום 2/11/2021 הושכרה דירה בת 2 חדרים ברחוב דוד המלך 13 חיפה בשטח של 42 מ"ר ברוטו (34.5 מ"ר רשום) + מרפסת פתוחה על גג תוספת בניה מהקומה שמתחתיה, בקומה שניה לפי 2,600 ₪/חודש.
- ✓ בהתאם לחוזה שכירות מיום 4/9/2022 הושכרה דירה בת 4 חדרים ברחוב המלך עוזיהו 8 חיפה, בשטח ברוטו 83 מ"ר + 24 מ"ר פרגולות (שטח רשום 31.50 מ"ר) בקומה ראשונה לפי 4,200 ₪/חודש.

כתובת	תאריך החוזה	שטח טח	מרפסת אקוו'	קומה	שכ"ד	שכ"ד למ"ר	מקדם זמן	בהתאמה לזמן
המלך יהואש 5	5/5/2017	53		3	2,500	47	1.1	52 ₪/מ"ר
המלך שלמה 51	15/3/2018	50		1	2,800	56	1.05	59 ₪/מ"ר
המלך אמציהו 10	19/2/2019	47		2	1,900	40	1	40 ₪/מ"ר
דוד המלך 13	2/11/2021	42	40	2	2,600	50	0.95	48 ₪/מ"ר
המלך עוזיהו 8	4/9/2022	83	24	1	4,200	47	0.9	42 ₪/מ"ר
ממוצע								48 ₪/מ"ר

== > על בסיס נתונים אלו ובהתאמה למועד הקובע מתקבלים דמי שכירות ראויים לפי 48 ₪/מ"ר ברוטו.

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

9.6.3.2 תרומת הבינוי הקיים לשווי הנכס במצב החדש

שני הצדדים הוסיפו לשווי הנכס במצב בחדש את תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה.
השאלה הנשאלת היא מהו השימוש המיטבי במצב החדש. מכיוון שהשימוש המיטבי במצב החדש הינו קרקע ריקה ופנויה הרי שאין משמעות לבינוי הקיים ולשכירות שצפויה להתקבל בגינו, להיפך, דמי השכירות הן מטלה של היזם.
כאשר מעריכים את הזכויות במצב החדש מנקודת המבט של בעל הדירה הרי שיש לשום את הדירה החדשה הבנויה כדחויה בתוספת דמי השכירות לשימוש הדירה הנוכחית עד למועד קבלת המפתח.
אולם, קבע בית המשפט בפס"ד אשדר כי יש לשום את ערך הקרקע כריקה ופנויה על פי התוכנית החדשה בשוק החופשי (כי זה השימוש המיטבי), ולכן המצב החדש הינו הריסת הבינוי הקיים ובניית המגדלים החדשים, מכאן כי אין מקום להוסיף לשווי הנכס במצב החדש את דמי השכירות בשימוש תקופת הביניים מכיוון שע"פ התוכנית במצב החדש המבנה הקיים הוא להריסה.
חיזוק לכך ניתן לאחרונה בפס"ד מחוזי עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה – גבעתיים נ' טבניק אבריל לפיו נקבע כי ועדה מקומית לא תוכל לגבות היטל השבחה על האפשרות לגור בדירה שלא נהרסה ובעליה המשיכו לגור בה עד למעבר לדירה החדשה.
נהפוך הוא, מכיוון שבתוכנית הנידונה במצב החדש ביחס לעסקאות ההשוואה קיימת מטלה של דמי שכירות, הרי שיש להפחית את עלות המטלה מהשווי שמתקבל במתחם 2 (70 יח"ד) ובמתחם 3 (38 יח"ד) שהינם מתחמי פינוי בינוי.

9.7 מקדם הדחייה / שלביות הפרויקט

9.7.1 שמאי המשיבה

שמאי המבקש אימץ את המקדם שנקבע בשומת הוועדה, כאן המקום לציין כי המקדם שנבחר בשומת הוועדה הינו מהנמוכים שניתן למצוא בפרויקטים של התחדשות עירונית בכלל ובשומות מכריעות בפרט, המקדם הנבחר מקפל בתוכו תוספת אי וודאות וסיכון משמעותיים, מתוך ראיה ביקורתית קפדנית לכלל גורמי הפרויקט הקיימים והעתידיים ככל שאלו יחולו, כאמור קיימת קונקרטיזציה בינו לבין ההשבחה החלה על הנכס. יתר על כן, ראוי לציין כי מדובר בחברה יזמית מנוסה ומהטובות בשוק בתחום התחדשות עירונית, ולכן צפוי להניח שכל שלב וצעד בפרויקט ייבחן בקפידה ברמת המדוקדקת ביותר, כדי למנוע הוצאות מיותרות, עדי כדי מניעתן לחלוטין.
עקב הנ"ל, כל הפחתה נוספת בהינתן המקדם שנבחר בשומת הוועדה תהווה הפחתה כפולה ומכופלת. בפועל, הליך הרישוי בעיצומו וצובר תאוצה, משמע החברה אצה וממהרת לבנות את הפרויקט, הדבר יוצר תשתית חזקה לכך שהמקדם שנבחר בשומת הוועדה הינו על הצד הנמוך ביותר ומאפשר בנקל לכב' השמאית המכרעת בשומתה לבחון מקדם בשיעור גבוה יותר.
לצורך הבאת הנושא לאשורו, להלן מס' הכרעות בפרויקטים להתחדשות עירונית בעלי אופי זהה בהם ננקטו מקדמים גבוהים מהנכס הנדון:

- ✓ הכרעת שושי שרביט (6133/467/7), רח' לה גוארדיה 69, תל אביב – הובא בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

- ✓ הכרעת דוד טיגרמן (7093/49/15), רח' פרי מגדים 6, תל אביב יפו – הובא בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6.
- ✓ הכרעת דורית פריאל (6100/236/21), רח' דפנה 18, תל אביב יפו – הובא בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.713 .
- ✓ הכרעת אורית גלן (7093/44), רח' יגאל אלון, תל אביב הובא בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6247 (משקף 8 שנים בריבית 6%).

<u>סיכום</u>: המקדם שנבחר בשומת הוועדה הינו על הצד הזהיר ביותר ומקפל בתוכו את כלל הגורמים והסיכונים ככל שקיימים, לפיכך הפחתת פריטים נוספים מההשבחה תהווה הפחתה כפולה ותגרור אחריה עיוות בשווי המצב החדש החל על מקרקעין.

<u>להלן אופן חישוב מקדם הדחייה</u>

מקדם הדחייה בפרויקט	
שיעור היוון	6%
מס' שנים	9.5
מתקבל מקדם ביניים	0.57
דחייה ב- 3 שנים מאישור התוכנית עד להתחלת הבניה (שיעור היוון 6%, 3 שנים), מתקבל מקדם משוקלל	0.4827

9.7.2 <u>שמאי המבקש</u>

כפי שמפורט בסעיף 7 להוראותיה, התוכנית כוללת שלביות ביצוע. יצוין, כי היחידה הנדונה הינה חלק ממתחם מס' 2 – שלב ביצוע מס' 2. בהתחשב בשלביות הנקובה בהוראות התוכנית, ברי לכל, כי יזם הפרויקט יפעל להוצאת היתרי בניה לפרויקט הנדון, כמפורט בשלביות הפרויקט ולא בהינף אחד. משכך, סבור המבקש כי יש להביא בחשבון במסגרת המצב החדש מקדם המגלם את הדחיה לשלביות הפרויקט. יחד עם זאת, סבור המבקש כי המקדם בו נקט שמאי המשיבה הינו בטווח הסבירות ומגלם, בין היתר, את שלביות הפרויקט, גודל המתחם, דחיה, זמן התארגנות, מורכבות הפרויקט וכד'.

9.7.3 <u>הכרעה</u>

מקדם הדחייה לפרויקט פינוי בינוי הוא פונ' של היקף הפרויקט מספר המבנים להריסה ורמת הפיתוח הקיימת במקום.

התוכנית מחולקת לשלשה שלבים, כאשר כל שלב מתייחס למתחם בשלמותו. שלבים אלה בלתי תלויים אחד בשני. כל אחד מהם יכול להתבצע ללא כל קשר ותלות בשלב (מתחם) האחר. גם מספריהם (1, 2 ו- 3) אינם מצביעים על סדר ביצוע.

התוכנית בכללותה מתייחסת לפינוי של 219 יח"ד ב- 17 מבנים קיימים בני 2-4 קומות והקמת 1,212 יח"ד ב- 12 בניינים בני 22 קומות.

שמאי המשיבה דחה את מימוש התוכנית ב- 12.5 שנים: 9.5 עד לקבלת ההיתר + 3 שנים עד קבלת היתר הבניה ועד לאכלוס עוד 3 שנים.

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

בשל היקף הבניה הכולל (12 בניינים בני 22 קומות) ואי וודאות באשר לקדימות שלב זה או אחר, אני מקבלת את תקופת הדחייה שקבע שמאי המשיבה עד לקבלת היתר בניה של 9.5 שנים כממוצע עבור כל אחד מהמתחמים.

שמאי המשיבה דחה את השווי במצב החדש בעוד 3 שנים – משך תקופת הבניה, אולם מכיוון שהנכס המוערך במצב החדש הינו הקרקע כריקה ופנויה ולא הדירה החדשה הבנויה, הרי שאין מקום לדחות בנוסף גם את תקופת הבניה.

באשר למקדמי הפחתה נוספים כגון גודל, סיכון ו/או אי וודאות, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי מקדם דחייה זה מגלם בתוכו גם את שאר מקדמי ההפחתה בגין סיכון גודל ואי וודאות.

9.8 <u>פוטנציאל התחדשות עירונית בעסקאות ההשוואה</u>

9.8.1 <u>שמאי המשיבה</u>

9.8.1.1 <u>פוטנציאל בגין תמ"א 38</u>

בסעיף 10.4.1, לשומת המבקש נטען כי יש להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם וזאת בניגוד להחלטת בימ"ש המחוזי בנושא עמ"נ 33949-09-20[17] להלן קטע רלוונטי מקביעתו של ס. נשיא בימ"ש המחוזי בחיפה רון סוקול:

"בשים לב לכל האמור, הגעתי למסקנה כי בהערכת שווי החלקה במצב הקודם אין לכלול את שווי פוטנציאל הזכויות על פי תוכנית חיזוק, ועל כן דיר הערעור להידחות."

ס. נשיא בימ"ש המחוזי מר רון סוקול, אימץ את הכרעת וועדת הערר[18] בהליך המוקדם, קיבע את מעמדה וקבע בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים כי אין להביא את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם. בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10% לשווי מוצר בנוי יד 2, מקדם הפחתה זה הינו על הצד הזהיר ומהווה נטרול לזכויות התוכנית המשביחה גרידא, בנקל תיתכנה הבאת מקדם הפחתה בשיעור גבוה יותר במנעד של 15-20%.

9.8.1.2 <u>פוטנציאל בגין פינוי בינוי</u>

בשומת המבקש נכתב כי דירות המגורים שהובאו בשומתו אינן כוללות פוטנציאל לפינוי בינוי. מבירור מעמיק עם מחלקת התחדשות עירונית בעיריית חיפה, עולה כי קיימים מגעים קונקרטיים לקידום תוכנית ממשית להתחדשות עירונית בחלקות הנדונות ע"י חברת "בוני התיכון", כך שעסקאות אלה בהכרח מגלמות פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית.

9.8.1.3 <u>עסקאות השוואה ללא פוטנציאל</u>

דוגמא לעסקאות ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית – ניתן למצוא בשכונת הדר, על קצה המזלג להלן מס' עסקאות השוואה נכון למועד הקובע מרח' מסדה בשכונה (פורסמו ברשות המיסים):

---

[17] עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה, עמ' 12 ס"ח 42+43 (פורסם בנבו 12/7/2021).

[18] ערר: חי82006/0220, הוועדה המקומית לתו"ב מ' חיפה נ' אהוד לביא ואח', (פורסם בנבו 20/7/2020).

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	התאמה לברוטו נטו	קומה	מחיר ב- ₪	מחיר למ"ר בנוי ברוטו
12/1/2020	12249/17	מסדה 9	70	77	2	₪ 825,000	₪ 10,714
25/11/2019	12248/9	מסדה 20	95	105	1	₪ 1,000,000	₪ 9,569
25/11/2019	12249/40	מסדה 15	86	95	2	₪ 900,000	₪ 9,514
18/7/2019	12249/20	מסדה 7	76	84	2	₪ 1,080,000	₪ 12,919
ממוצע							₪ 10,679

מדובר במיקום נחות מעט מהנכס הנדון, אך סביר שחלק מהדירות ברמת גמר טובה יותר.

9.8.2 <u>שמאי המבקש</u>

כפי שפורט לעיל, לגישת שמאי המשיבה יש לבצע הפחתה בשיעור של 10% מהשווי המתקבל בעסקאות ההשוואה וזאת לצורך נטרול פוטנציאל לתוכנית פינוי בינוי.

9.8.2.1 <u>פוטנציאל בגין תמ"א 38</u>

ביחס לטענתו של שמאי המשיבה, אבקש להפנות את כב' השמאית המכריעה לשומתו המכרעת של מר ארז כהן לנכס הממוקם בגוש 7141 חלקות 70,80 בבת- ים, במסגרתה נדונה סוגיית קביעת שווי המצב הקודם בתוכנית פינוי בינוי.

להלן קטע רלוונטי משומתו המכרעת:

> "במצב הקודם יש להביא בחשבון כל גורם המשפיע על השווי, למעט את השפעת התכנית המשביחה עצמה כיוון שהפרויקט הנדון מקודם בהתאם לתכנית ב/548 ולא לפי תמ"א 38, אזי במצב הקודם יש להביא בחשבון גם את השפעת תמ"א 38 על השווי. במצב הקודם לפני אישור תוכנית ב/548 קיימת ברקע תמ"א 38, המשפיעה על שווי המקרקעין. כפי שתכנית מחוזית או ארצית המייעדת קרקע לפיתוח עירוני, משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה, כך תמ"א 38 משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה.... את השווי במצב קודם יש לבחון ללא נטרול השפעת תמ"א 38 ולכן הובאו בחשבון מחירי דירות ישנות בסביבה הקרובה (גושים 7140, 7141, 7144,7136), בסמוך למועד הקובע, שנת 2017. מהנתונים נוטרלו עסקאות בדירות נמצאות בחלקות הכלולות בתכניות פינוי בינוי נקודתיות."

לפיכך, אין לנטרל את השפעת תוכנית תמ"א 38 במצב הקודם, ובשל כך לצורך קביעת שווי המצב הקודם אותרו ע"י מר כהן עסקאות מכר מסביבת הנכס אשר גילמו פוטנציאל לתמ"א 38 ואינן נכללות בתוכנית פינוי בינוי נקודתית.

9.8.2.2 <u>פוטנציאל בגין פינוי בינוי</u>

ציין שמאי המשיבה שבאותן עסקאות שהצגנו מתנהל מו"מ עם חברת בוני התיכון ולכן עסקאות ההשוואה מגלמות פוטנציאל לפינוי בינוי אבל העסקאות בוצעו קודם להכנת התוכנית ולכן במועד

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

העסקה אין כל השפעה של פוטנציאל. מצגות של יזמים יש כמעט לכל בניין בארץ, בעיני אם מבטלים את הפוטנציאל על בסיס מצגות של יזמים צריך לבטל בכל המבנים במדינת ישראל.

9.8.2.3 <u>עסקאות השוואה ללא פוטנציאל</u>

עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומתנו מתייחסות לדירות מגורים ללא תוכנית פינוי בינוי בשכונת נווה דוד אשר להן זכויות בניה נוספות להרחבתן עד ל- 120 מ"ר.

עסקאות ההשוואה שניתנו מרחוב מסדה אינן ברות השוואה לאזור הנישום כי יש שוני מהותי במאפייני השכונות ונדרשות התאמות.

9.8.2.4 <u>לסיכום</u>

בהתאם למקובץ לעיל סבור המבקש, כי אין לבצע הפחתה מלאכותית כפי שערך שמאי המשיבה לשווי המצב הקודם.

9.8.3 <u>הכרעה</u>

9.8.3.1 <u>פוטנציאל בגין תמ"א 38</u>

הטענה שיש לנטרל את השפעת תוכנית תמ"א 38 אינה רלוונטית לשכונה הנדונה כיוון שלתמ"א 38 אין היתכנות כלכלית בשכונה, לא בכדי הדרך להתחדשות עירונית בשכונה הינה באמצעות פינוי בינוי ולא באמצעות תמ"א 38.

מכיוון שהפוטנציאל בגין תמ"א 38 לא קיים הרי שהוא לא משפיע על השווי, ולכן אין מה לנטרל.

9.8.3.2 <u>פוטנציאל בגין פינוי בינוי</u>

אני דוחה את מסד הנתונים מרחוב מסדה בשכונת הדר בחיפה. מדובר בשכונה המבוקשת ע"י קהל יעד אחד, גיל המבנים וסוג המבנים שונה מהשכונה הנידונה, מיקום השכונה בלב העיר וייחודיותו של רחוב מסדה בפרט פונים לקהל צעיר בתחילת חייהם או קהל מבוגר ולא למשפחות וילדים.

מאחר ויש מספיק עסקאות בשכונה הנדונה, הנני בדעה כי יש לדלות את עסקאות ההשוואה מתוך השכונה במבנים ללא פוטנציאל, או במבנים הכוללים פוטנציאל ולנטרלו.

בעיריית חיפה החלו לתכנן את הפרוגרמה הראשונית להכנת תוכנית אב לחידוש עירוני בשכונת נווה דוד בשנת 2016. אין מדובר בתוכניות מפורטות אלא בתוכנית אב אשר מהווה את הבסיס הרעיוני לתכנון המפורט.

כבוד השופטת ברק-ארז, קבעה בפס"ד דלי דליה כי בעת הערכת שווי מקרקעין שנפגעו על ידי תוכנית יש מקום להתחשב ברכיב של פוטנציאל תכנוני רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתוכנית מופקדת, ובהקבלה להיטל השבחה, על מנת להימנע מהשפעת תוכניות פינוי בינוי בשכונה ניפיתי את כל העסקאות הכלולות בתוכניות התחדשות עירונית קונקרטיות בשכונה שהן: 304-0477281, 304-0638478, 304-0137240, חפ/2277.

לאחר ניפוי כל העסקאות הכלולות בתוכניות קונקרטיות, בחנתי האם קיים יזם בשטח ע"י עיון בנסח טאבו מרוכז של כל מבנה, ומיינתי את כל העסקאות בשכונה בהן הייתה הערת אזהרה לטובת יזם לפחות בדירה אחת במבנה נכון למועד העסקה.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

לאחר ניפוי כל העסקאות בהן קיים פוטנציאל בין אם בשל קיומה של תוכנית קונקרטית, מיינתי בנפרד של כל העסקאות בהם קיימת הערת אזהרה של יזם בלפחות בדירה אחת במבנה להן הפחתתי אם מרכיב הפוטנציאל, ועסקאות בהן לא קיים פוטנציאל אשר עלול להשפיע על השווי.

9.9 התייחסות לטבלת האיזון

9.9.1 שמאי המשיבה

להן קטע רלוונטי מטבלת האיזון שצורפה למסמכי התוכנית כפי שערכו משרדי השמאי ברק פרידמן קפלנר ושות':

במצב הנכנס - שווי הדירה הנדונה כולל תרומת המחוברים הינו 370,000 ₪.

מס' תת חלקה	בעלים	מס' חברה/ ת.ז.	שטח תת חלקה מדוד (מ"ר)	החלק ברכוש המשותף	שווי זכויות בקרקע במצב הנכנס	חלק יחסי של תת החלקה בקרקע (באחוזים)	שווי תרומת המחוברים	סה"כ שווי מצב הכנס
5	ציון קויתי – 1/10	068969945	52	1/16	₪ 240,000	1.43%	₪ 130,000	₪ 370,000
	קויתי ציון – 2/5	068969948						
	זוהר גנטט 1/20	068969930						
	קויתי ציון 1/20	068969948						
	אלמלך ויקטוריה 1/20	022002356						
	גבאי שרה -1/20	024669293						
	שלוש לוי ליאורה 1-20	025688326						
	זוהר גנטט 1/20	068969930						
	קויתי ציון 1/20	068969948						
	אלמלך ויקטוריה 1/20	022002356						
	גבאי שרה -1/20	024669293						
	שלוש לוי ליאורה 1-20	025688326						

שווי המצב היוצא של תת חלקה 5 הינו 1,288,1443 ₪

שווי ההקצאה בגין תרומת המחוברים	שווי ההקצאה בגים החלק בקרקע	סה"כ שווי מצב יוצא	חלק יחסי בהקצאה (באחוזים)
₪ 130,000	₪ 1,158,143	₪ 1,288,143	1.41%

אני סבור כי, ערכי הקרקע שנלקחו בחוות הדעת של שמאי התוכנית נמוכים ב- 2 מצבי תכנון, כך שהם מאזנים אחד את השני, זאת על סמך ערכים שרחוקים כשנה וחצי מהמועד הקובע לאישור התוכנית (מועד עריכת המסמך הינו 11/4/2019).

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

להלן תחשיב ההיטל בהתאם לטבלת האיזון (כפי שאוזכרה לעיל):

מהות	ערך
שווי מצב חדש	₪ 1,288,143
שווי מצב קודם	₪ 370,000
ההשבחה	₪ 918,143

מתחשיב ההשבחה לעיל עולה כי גם שמאי התוכנית סבור כי קיימת השבחה התואמת באופן זהה לשומת הוועדה.

9.9.2 <u>שמאי המבקש</u>

בהתאם לעתירה מנהלית אושרי ואח' נגד הוועדה לתכנון ובניה שומרון – 41505/10/13 שם נאמר ששומות שנקבעו לצורך עריכת טבלאות איזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת היטל השבחה או פגיעה.
מטרת טבלאות איזון היא קביעת יחסיות בין בעלי הזכויות, ומשכך – אין להתבסס על הערכים שנקבעו או על השווי שנקבע בהן לצורך היטל השבחה.

9.9.3 <u>הכרעה</u>

בשומה מכרעת זו נתבקשתי לבחון את ההשבחה שקבעו שמאי הצדדים כהפרש אומדני השווי בשני מצבי התכנון, הן בשומת השבחה מטעם הוועדה המקומית, והן בשומה האחרת מטעם היזם.
ע"פ הפסיקה אומדני השווי שנקבעו בטבלת האיזון אינם מחייבים לצורך קביעת היטל השבחה, ומכיוון שיש מספיק עסקאות ונתוני השוואה, לא מצאתי לנכון להתבסס על אומדני השווי שנקבעו בטבלת האיזון בין אם הם נכונים ובין אם לאו.
למרות האמור לעיל, מעיון בטבלת האיזון נמצא כי השווי במצב החדש אשר נקבע בטבלת האיזון אינו משקף את השווי מצב החדש לצרכי היטל השבחה בשל מקדמי הפחתה אשר לא מופיעים בטבלת האיזון, ובנוסף גם אומדן השווי במצב הקודם אינו משקף שווי שוק של הדירות שכן הוא נערך כסכום אריתמטי של קרקע + מחוברים גישה אשר מתאימה לטבלת איזון אולם לא מתאימה להיטל השבחה.
כאמור, טבלת האיזון אינה מחייבת לגבי אומדני השווי לצורך קביעת ההשבחה, אולם היא מחייבת לעניין ההקצאות. טבלת האיזון הינה מסמך סטטוטורי אשר מגדיר את שיעור הקצאות הבעלים בכל מתחם במצב החדש. וע"כ השווי במצב החדש של הדירה הנישומה מוערך ע"פ החלק היחסי בטבלת ההקצאות.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

9.10 מבחן הסבירות / כשל לוגי

9.10.1 שמאי המשיבה

מעיון בעסקאות ההשוואה שהובאו ע"י שמאי המבקש, עולה כי כ- 75% מהן משקפות שווי למ"ר בנוי של 14,800 ₪, כולל עסקה המשקפת 15,893 ₪/מ"ר. וכל זאת לשיטתו ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית, בעוד שהמצב החדש לשיטתו מסתכם 16,000 ₪/מ"ר. במילים אחרות לשיטתו כ- 1,200 ₪ לכל היותר, מפרידים בין דירה ישנה בבניין מט ליפול, במצב ירוד ללא חניה, ללא מחסן, ללא מרפסת וממ"ד, ללא שטחי שירות מודרניים לרבות לובי רחב ידיים הכולל מעלית, וכמובן ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית לבין מוצר חדש.

הנ"ל לא מתיישב עם המקובלות כי שווי מוצר חדש גבוה בכ- 70% לכל הפחות משווי מוצר ישן (יד 2), ללא פוטנציאל.

התמורה בהתאם לחוזה המכר כפי שצורף על ידי שמאי המבקש הינה על סך, 730,000 ₪. ניראה כי מדובר במחיר נמוך מהמקובל בסביבה, בוודאי לאחר כשנה ממועד אישור התוכנית המשביחה קרי, 30/9/2020.

בפרויקט ההשוואה שהובא בשומת הוועדה - חברת אלמוג - תוכנית מק/2188/א, התקבלו עסקאות מכר לאחר המועד הקובע לאשור התוכנית, כדלקמן:

- בתאריך 10/19 נמכרה דירה במתחם הנדון בקומה ראשונה (גו"ח 10751/17) בשטח 48 מ"ר ברוטו, תמורת 1,000,000 ₪.
- בתאריך 7/19 נמכרה דירה במתחם הנדון בקומה ראשונה (גו"ח 10751/16) בשטח 48 מ"ר ברוטו, תמורת 997,326 ₪.

הערה: העסקאות כפי שניתן לראות לעיל הינן בשטח דירות קטן יותר מעסקת המכר לעיל ובמועד קובע מוקדם יותר (כשנתיים), לפיכך ההשבחה בגינו בהכרח קטנה יותר מזו שבנכס שלנו. מכאן ניתן הסיק בנקל כי בהכרח עסקת המכר הנדונה מהווה מחיר ולא שווי ואין ללמוד ממנה דבר על ערכים בסביבה המגלמים את אישורה של התוכנית המשביחה, על אחת כמה וכמה כשנה לאחר מועד אישורה.

9.10.2 שמאי המבקש

מציין שמאי המשיבה כי קיים פער של 1,200 ₪/מ"ר בין השווי במצב קודם לשווי במצב חדש. אולם, השווי למ"ר בנוי כפי שהצגנו הוא 14,000 ₪ במצב הקודם, ו- 16,000 ₪ במצב החדש.

הפער הזה מגלם הרחבת דירת מגורים, מרפסות, חניות, מחסנים וכו'.

לא ניתן ליצור השוואה בין פרויקט פינוי בינוי בעל מאפיינים ייחודיים לבין דירה ישנה במבנה קיים.

שמאי המשיבההעריך במצב הקודם את שווי הנכס, דירת 3 חד', במחיר של 550,000 ₪, מחיר נמוך משמעותית ביחס לעיסקאות ההשוואה בין אם יש פינוי בינוי ברקע ובין אם לא.

הדירה ממוקמת במבנה רכבת ללא תוספות בניה. בשנת 2017 היו במבנה 2 עסקאות, אחת בסך 700,000 ₪ והשנייה בסך 720,000 ₪. ב- 10/2016 היתה עיסקה נוספת אשר דווחה לפי 600,000 ₪ אבל רשות המיסים העריכה אותה לפי 650,000 ₪. מדובר במחירים משנת 2016-2017, ונתונים אלה ממחישים לנו עד כמה אומדן השווי שקבע שמאי המשיבה נמוך.

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

9.10.3 הכרעה

אני דוחה את טענת שמאי המשיבה כי קיים כשל לוגי בקביעת שווי למ"ר בנוי מצב חדש לפי 16,000 ₪ ובמקביל שווי למ"ר בנוי מצב קודם לפי 14,000 ₪.

ראשית – מדובר ב- 2 מוצרים שונים שאינם ברי השוואה, הן מבחינת גיל המבנה, הן מבחינת גדול הדירה, הן מבחינת זכויות הבניה, הצפיפות ועוד, ולכן השוואה בין 2 המוצרים ללא ההתאמות הנכונות עלולה לייצר עיוותים.

שנית, גם אם אשווה בין 2 המוצרים הנ"ל הרי שבטענה זו לא נוטרלו משפיעים נוספים כגון זכויות בניה נוספות, ולא נלקח בחשבון גודל הדירה.

באם ננטרל את מרכיב זכויות הבניה לפי 3,500 ₪/מ"ר (עבור 35 מ"ר בממוצע לדירה) לפי מקדם 0.7 (חדש על ישן) ונתאים לגודל הדירה 0.9 נקבל את אומדן השווי שקיבל שמאי המשיבה.

52 מ"ר X 14,000 ₪/מ"ר = 728,000 ₪

בהפחתת זכויות בניה = 85,750 ₪ = 35 מ"ר X 3,500 ₪/מ"ר X 0.7

שווי הדירה ללא זכויות בניה = 642,250 ₪

בהתאמה לגודל 0.9 578,000 ₪

מתקבל שווי למ"ר - 11,115 ₪ = 52 מ"ר / 578,000 ₪ המהווה 70% משווי מצב חדש.

== >מכאן כי לאחר שקלול משפיעים נוספים לא קיים כל "כשל הלוגי" כפי שמציג שמאי המשיבה.

9.11 מסד נתונים וערכי שווי

9.11.1 שמאי המשיבה

9.11.1.1 עקרונות בסיס הנתונים:

1. מגורים - את שווי הנכס אאמוד בגישת ההשוואה המבוססת על אומדן שווי שוק בהתייחס ובהתאמה לעסקאות שנערכו במקרקעין בעלי מאפיינים דומים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
2. לבחינת המצב הקודם למגורים נלקח בחשבון שווי דירות "יד 2" בשטח ברוטו מסביבת הנכס הנדון ללא פוטנציאל ממשי לפינוי בינוי, לצורך התחשיב נלקח בחשבון שטח הדירות ברוטו.
3. לבחינת המצב החדש למגורים נעזרתי בסקר מכירות לדירות בבניה חדשה ממתחמים בסביבת הנכס הנדון: מתחם רמת הנשיא, מתחם "אמציהו המלך" (פרויקט אלמוג) ופרויקט "מגדל אירופה", משווי מוצר חדש חילצתי את מרכיבי הנכס: מע"מ, יזמות וע' בניה לצורך קבלת שווי מ"ר מבונה.
4. משרדים - אותרו נתוני דו"חות כספיים בסביבת הנכס כמו גם נתוני שווי נוספים (שומת ifrs ועדת השגות ושומה מכרעת) מהם הוונו דמ"ש חודשיים לצמיתות (שווי מ"ר בנוי) ממנו חולצו מרכיבי השווי (בניה ויזמות) תוך התאמות לנכס הנידון (זמן ומיקום).
5. מסחר – בנספח הקצאה לטבלת איזון (כחלק מנספחי תוכנית חפ/מק/2455/א) ובחוות דעת לפי תקן 21 שבוצעה ע"י משרד שמאים ברק פרידמן קלנר ושות' התקבל דמ"ש למ"ר חודש,

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

נכון למועד 7/2017, בסך של 105 ₪/מ״ר, נלקחה בחשבון התאמה לזמן למועד הקובע בשיעור 5%, דמ״ש החודשיים שנלקחו בחשבון לחודש בשומתי הינם 110 ₪/מ״ר.

6. נלקחו בחשבון נתוני שכירות ומכר למתחמים בסביבת הנכס הנדון מהם הוונו דמ״ש חודשיים לצמיתות (שווי מ״ר בנוי), ממנו חולצו את מרכיבי השווי (בניה ויזמות) תוך התאמות לנכס הנדון (זמן ומיקום).

9.11.1.2 <u>מגורים במצב הקודם:</u>

להלן עסקאות מסביבת הנכס הנדון לדירות יד 2:

תאריך מכר	כתובת נכס	קומה	שטח ברוטו	תמורה ₪	שווי למ״ר ₪	מקדם זמן	שווי למ״ר מתואם ₪
3/2017	אסתר המלכה 22	2	63	730,000	11,587	1.05	12,167
1/2017	המלך יהושפט 2	3	62	650,000	10,484	1.05	11,008
8/2018	שאול המלך 9	1	59	668,000	11,322	1.03	11,662
8/2018	שאול המלך 9	2	59	680,000	11,525	1.03	11,871
8/2018	אסתר המלכה 35-31	2	70	850,000	12,143	1.03	12,507
ממוצע למ״ר							11,843
שווי למ״ר בנוי בנטרול פוטנציאל לפינוי בינוי על הצד הזהיר						0.9	10,659
שווי מ״ר בנוי שנלקח בחשבון לצורך התחשיב (במעוגל)							10,660

<u>מענה למסד הנתונים של שמאי המבקש -</u>

עסקאות המכר בשומת המבקש מגלמות שטח נטו קרי, ללא קירות חיצוניים, שטחי מרפסות סגורות ושטחי שירות דירתיים (כפי שפורסם ברשות המיסים) ומעוותות את השווי למ״ר. על מנת לקבל תוצאת אמת, יש לבצע התאמה לשטח ברוטו כפי שבוצעה בשומת הוועדה.

לצורך בחינת עסקאות ההשוואה בשומת המבקש - בוצע חישוב שטח ברוטו של העסקאות שהובאו בשומתו, מתוך מדידה[19] פיזית של תוכנית היתר הבניה המאושרת מס 3943/63, עולה כי שטח הדירות ברוטו הינו 70 מ״ר.

כמו כן עסקאות ההשוואה של שמאי המבקש מצויות במיקום טוב משמעותית מהנכס נשוא חוות הדעת קרי, קו ראשון לים, שהינו הרבה יותר אטרקטיבי כולל ערכי קרקע גבוהים וטובים יותר.

[19] מתוך תוכנית הבקשה להיתר 3943/63.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

9.11.1.3 <u>שווי מ"ר בנוי מגורים – מצב חדש</u>

לצורך בחינת שווי מצב חדש נבחנו עסקאות לדירות חדשות בפרויקטים במסגרת "התחדשות עירונית" מותאמים למועד הקובע וממוקמים בסמוך למתחם הנכס הנדון[20]:

א) <u>שכונת רמת הנשיא</u>

עסקאות מפרויקט בניה חדשה <u>בשכונת "רמת הנשיא"</u> (גוש 12721) הממוקמת מצפון למתחם הפרויקט הנדון (בנטרול עסקאות לדירות מיוחדות):

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למ"ר ברוטו פלדלת
10/2/2020	1,730,000	107	4	16,168
20/2/2020	1,700,000	112	4	15,179
16/3/2020	1,700,000	110	4	15,455
14/4/2020	2,045,000	121	5	16,901
15/6/2020	3,450,000	196	7	17,602
28/6/2020	2,280,000	140	5	16,286
14/7/2020	3,000,000	153	6	19,608
21/7/2020	1,740,000	107	4	16,262
3/8/2020	2,060,000	127	5	16,220
18/8/2020	1,600,000	107	4	14,953
22/10/2020	1,650,000	110	5	15,000
3/11/2020	2,000,000	110	4	18,182
10/11/2020	1,550,000	107	4	14,486
18/11/2020	2,090,000	120	4	17,417
21/12/2020	3,150,000	164	6	19,207
16/9/2020	2,060,000	127	4	16,220
ממוצע				16,572

ב) <u>פרויקט אמציהו המלך</u>

עסקאות ממתחם <u>פרויקט אמציהו המלך</u> – מתחם אלמוג (גו"ח 10751/13-14), הממוקם מצפון ובשכנות למתחם הנדון (בנטרול עסקאות קיצון ועסקאות לדירות מיוחדות):

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למ"ר ברוטו פלדלת ₪
29/1/2020	1,700,002	100	4	17,000
12/2/2020	1,440,001	84	4	17,143
13/2/2020	1,622,002	101	4	16,059

[20] מקור העסקאות מתוך רשות המיסים.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למר ברוטו פלדלת ₪
16/2/2020	1,965,002	127	5	15,472
16/2/2020	1,953,202	127	5	15,380
16/2/2020	1,612,152	101	4	15,962
27/2/2020	1,720,002	100	4	17,200
27/2/2020	2,099,002	127	5	16,528
27/2/2020	2,150,002	132	5	16,288
17/3/2020	2,140,002	132	5	16,212
17/3/2020	1,975,002	127	5	15,551
14/6/2020	2,975,003	149	5	19,966
29/6/2020	1,727,002	100	4	17,270
29/6/220	2,122,004	127	5	16,709
30/6/2020	1,950,002	127	5	15,354
30/6/2020	2,115,002	127	5	16,654
8/7/2020	2,127,002	132	5	16,114
9/7/2020	1,742,002	100	4	17,420
9/8/2020	1,415,000	84	4	16,845
20/8/2020	2,050,002	121	5	16,942
20/8/2020	2,117,002	132	5	16,038
20/8/2020	2,071,002	127	5	16,307
23/8/2020	1,735,002	101	4	17,178
26/8/2020	1,890,002	121	5	15,620
30/8/2020	2,140,002	132	5	16,212
ממוצע				16,537

ג) <u>מגדל אירופה</u>

עסקאות ממתחם פרויקט <u>"מגדל אירופה" (גו"ח 10751/13-14)</u>, הממוקם בשכונה "קריית שפרינצק" הסמוכה לנכס הנדון, (בנטרול עסקאות קיצון ועסקאות לדירות מיוחדות):

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למר ברוטו פלדלת ₪
26/2/2020	1,950,000	117	5	16,667
4/5/2020	1,463,000	78	3	18,756
23/11/2020	1,195,000	78	3	15,321
31/1/2019	1,550,000	78	3	19,872
31/1/2019	2,000,000	100	4	20,000

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למר ברוטו פלדלת ₪
24/3/2019	1,302,000	78	3	16,692
3/7/2019	1,670,000	100	4	16,700
8/7/2019	1,710,000	100	4	17,100
3/7/2019	1,670,000	100	4	16,700
3/7/2019	1,670,000	100	4	16,700
5/12/2019	1,650,000	85	4	19,412
18/12/2019	1,695,000	100	4	16,950
ממוצע				17,572

<u>מענה לשומה הנגדית</u>

אין לקבל את שווי מ״ר בנוי בשומת המבקש. בשומת הוועדה הובאו בחשבון 3 פרויקטים המייצגים מנעד מייצג המזקק את שווי הקרקע הנכון ככל האפשר, בעוד שמאי המבקש בחר להתמקד בפרויקט בודד בשכונה, והדבר מוביל לכך שנקודת המוצא בשיטת החילוץ אינה מדויקת. לפיכך אבקש לאמץ את השווי שהתקבל בשומת הוועדה שהינו מדויק ונכון יותר.

9.11.1.4 <u>עלות בניה</u>

עלות בניה שנקבעה בשומת המשיבה הכוללת העמסת נטל חניה תת קרקעית הינה – 8,400 ₪.

<u>מענה לשומה הנגדית</u>

עלות הבניה שנקבעה בשומת המבקש בסך 10,000 ₪ הינה גבוהה ובלתי סבירה, בפרט בעיר חיפה. לצורך בחינת עלות ההקמה בעיר להלן מס׳ הכרעות שמאים מכריעים בחיפה:

- הכרעתה של אורית גלן (12725/8-10) – מועד קובע 20/7/20 – ע׳ בניה למ״ר 7,883 ₪.
- הכרעתו עומר סרחאן (10914/71-72) – מועד קובע 16/9/2016, ע׳ בניה למ״ר 7,000 ₪, מגלמת חניה במרתף.
- הכרעתו של דוד טיגרמן (12510/7) – מועד קובע 28/10/19, ע׳ בניה למ״ר 8,000 ₪, מגלמת 2 חניות בקומת חניה.
- הכרעתו של יעקב פז (12510/3) – מועד קובע 3/5/2017, ע׳ בניה למ״ר 7,500 ₪, מגלמת 2 חניות בקומת חניה.
- הכרעתו של ד״ר גד נתן (10808/65) – מועד קובע 30/10/2017, ע׳ בניה למ״ר 7,500 ₪, מגלמת 2 חניות בקומת חניה.

ראוי לציין כי, עלויות ההקמה לעיל מייצגות מחד, רמת גמר גבוהה יותר מהנכס הנדון ושוק קונים מצומצם יותר, ומאידך, בפרויקטים בבניה גבוהה נדרשת תוספת עלויות לשטחי שירות קומתיים קרי, תוספת מעליות, חדרי מדרגות נוספים, שטחי לובי קומתיים.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

בשומת המבקש הובאו עלויות בניה ממחירון דקל המייצגות ממוצע ארצי גבוה, כאשר ידוע לכל כי עלויות הבניה הישירה במרכז הארץ גבוהות מאזורי צפון/דרום הארץ, הנ"ל נתמך גם בשומתה המכרעת של אורית גלן, רח' יקינתון (גו"ח 12725/8-10), חיפה ולהלן קטע רלוונטי מהכרעתה:

"כידוע מחירון "דקל" משקף ממוצע עלויות ארצי כאשר עלות הבניה הישירה במרכז גבוהה מאזורי צפון/דרום הארץ, לאור זאת אביא בחשבון עלות בניה ישירה למ"ר קרקע עילי בסך 4,000 ₪ למ"ר, עלות בניית מרתף חניה ישירה בסך 2,000 ₪, עלות בנייה מרפסות בסך 1,400 ₪ . "

הערה להכרעת אורית גלן שהוצגה לעיל:

הטופוגרפיה במגרש בשומתה נמצאת על רכס הכרמל שהינו משופע ותלול משמעותית ביחס לנכס הנדון, ידוע לכל כי בהכרח בהינתן טופוגרפיה משופעת מתחייבות חציבות ועבודות תשתית נוספות המייקרות את עלויות ההקמה, מה שלא קיים בחטיבת הקרקע הנדונה אשר ממוקמת בטופוגרפיה מישורית ונוחה לבניה, דבר שיוביל להיעדר התוספת שצוינה לעיל ולחסכון בעלויות ההקמה.

בשומת גלן לעיל, נלקחה בחשבון עלות הקמה כוללת בסך 7,883 ₪/מ"ר, ובשומת הוועדה הובאה על הצד הגבוה וזהיר, עלות הקמה בסך 8,400 ₪/מ"ר - המהווה רף עליון לעלויות ההקמה בעיר. קביעתה של השמאית גלן לעיל היא לא הראשונה לעניין עלויות הבניה בעיר אשר נמוכות משמעותית מאזורי מרכז הארץ. לא אחת שמאים מכריעים ציינו בפני שמאי הוועדה בעל פה במהלך הדיון, כי עלויות ההקמה בחיפה נמוכות משמעותית מבערים אחרות במרכז הארץ.

<u>הפחתה לגודל העלויות</u>: בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית נדרשת הפחתה לגודל לעלויות, לא יעלה על הדעת כי דינו של מ"ר בניה בפרויקט מסוג זה שווה לפרויקט שהיקף הבניה שלו הינו 10% ממנו, גם אם מדובר באותו אופי בינוי. בהכרעתה של שושי שרביט 6133/474/4, רח' לה גוארדיה 69, תל אביב, הובאה בחשבון הפחתה בהיקף של 10% מעלויות הבניה למ"ר.

9.11.1.5 <u>שווי מ"ר מבונה למגורים במבנים בנכס הנדון</u>

תחשיב שווי מ"ר מבונה:

פרויקט	מתחם הנשיא ₪	מתחם "אלמוג" (ממוקם בשכנות למתחם הנדון) ₪	פרויקט "מגדל אירופה" ₪
שווי מ"ר בנוי פלדלת	16,572	16,537	17,572
בניכוי מע"מ 17%	14,164	14,134	15,019
בניכוי רווח יזמי (18%)	12,003	11,978	12,728
עלות בניה כולל העמסת נטל חניה תת קרקעית	8,400	8,400	8,400
שווי מ"ר מבונה	3,603	3,578	4,328
משקל	0.4	0.4	0.2
שווי מ"ר משוקלל	₪ 3,738		

(שווי מ"ר בנוי חדש מוצע במתחם הנדון יעמוד על 16,600 ₪/מ"ר, נכון למועד הקובע).

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

<u>הכרעות שמאים מכריעים בשכונות זהות למתחם הנכס הנדון (לצורך בקרה בלבד):</u>

- בשומה מכרעת של השמאי מר משה נדם ברח' מעפילים 6 (גו"ח 10825/7), נכון למועד הקובע 11/3/2019 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪/מ"ר (מיקום נחות מהנכס הנדון).
- בשומתו המכרעת של השמאי בועז קוט ברח' עפרון 9, גו"ח 11750/14 (מיקום עדיף על הנכס הנדון), נכון למועד הקובע 20/3/2019, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 9,000 ₪/מ"ר.

<u>מענה לשומה הנגדית</u>

להלן ערכי קרקע שהתקבלו בשומות מכריעות באזורים שקולים או נחותים מהנכס הנדון:

- בשומתה של רינת וייס ברח' פבזנר 16, מיקום נחות מהנכס הנדון, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,450 ₪/מ"ר, נכון למועד הקובע 25/05/20.
- בשומתו המכרעת של השמאי מר משה נדם ברח' המעפילים 6 (גו"ח 10825/7), (מיקום בעל ערכים שקולים פחות או יותר לנכס הנדון), נכון למועד הקובע 11/3/2019 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪/מ"ר.
- להלן קטע רלוונטי מנספח לטבלת איזון של תוכנית חפ/2188 של חברת אלמוג קרי, מתחם השוואה השכן, שהובא על ידי שמאי התוכנית מר טובי גרש[21]

" הובאו בחשבון שווי מ"ר מבונה לקרקע ביעוד למגורים הינו – 4,400 ₪ למ"ר מבונה אקו'"

- <u>עסקת השוואה לקרקע (מתחם רמת הנשיא השוכן בסמיכות לנכס הנדון) -</u>

מתוך דיווח עדכני לרשות לניירות ערך עולה כי ביום 26/7/2021 רכשה חברת "פרשקובסקי" חטיבת קרקע ברמת הנשיא – (מתחם השוכן בקרבה יתרה לפרויקט הנדון), בהתאם לתב"ע מאושרת, המקנה לה זכויות בניה לכ- 352 יח"ד. התמורה המדווחת הינה בסך 215,000,000 ₪, קרי שווי קרקע ליח"ד בממוצע הינו כ- 611,000 ₪, רחוק מאוד ממסקנת שמאי המבקש. מדובר בפרויקט הרחוק מרחק הליכה של דק' ספורות מהמתחם הנדון.

למען הנוחות להלן קטע רלוונטי ממכתב הדיווח:

"החברה מתכבדת לדווח כי ביום 26/7/2021 התקשרה בהסכם עד צד' ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (המוכרת), לפיו החברה תרכוש מהמוכרת את המקרקעין, הידועים כמגרשים 101, 102 ו- 105 בחלקות 28,29 ו- 32 בגוש 12721 בשכונת רמת הנשיא בחיפה וכן זכויות בניה שלא נוצלו על ידי המוכרת במקרקעין סמוכים (המקרקעין). בהתאם לתב"ע חפ/מק/919 ד', על המקרקעין זכויות בניה מאושרות להקמתו כ- 352 יח"ד ופוטנציאל ליח"ד נוספות, בכפוף לאישור הקלות ותב"עות עתידיות בסמכות וועדות התכנון.

בתמורה למקרקעין תשלם החברה למוכרת סך של כ- 215 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין ("התמורה").

[21] עמ' 61 לנספח הקצאה לתוכנית מאושרת חפ/2188א

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

9.11.1.6 שווי מ"ר מבונה למסחר:

1. בחוות דעת במסגרת תקן 21 של המועצה לתקינה שמאית על המתחם הנדון (נערכה ע"י שמאים ברק פרידמן, קפלנר שימקוביץ ושות') ובנספח לטבלת הקצאה ואיזון, נקבעו דמ"ש חודשי למסחר בשווי 105 ₪/מ"ר, נכון למועד עריכת חוות הדעת – 07/17.
2. לצורך התחשיב על הצד הזהיר, נכון למועד הקובע נלקח בחשבון דמ"ש למ"ר לחודש 110 ₪/מ"ר.
3. נלקחה בחשבון סקירת שיעור תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2020, אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים לפיה שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) במסחר הינו 0.69, ובהתאמה למיקום, אופי הסביבה ורמת הסיכון נקלח בשומתי שיעור היוון 8%.

מהות	ערכים
דמ"ש למ"ר ברוטו (לחודש)	110 ₪
דמ"ש שנתיים	1,320 ₪
שיעור היוון שנתי	8%
שווי מ"ר בנוי	16,500 ₪
רווח יזמי	18%
בניכוי רווח יזמי	13,750 ₪
עלות הקמה כוללת (כולל נטל חניה תת קרקעי)	7,000 ₪
בניכוי עלות הקמה מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר	6,750 ₪

- נלקח בחשבון מ"ר מבונה למסחר בשווי 6,750 ₪

9.11.1.7 שווי מ"ר מבונה לתעסוקה/ משרדים

1. מהדוחות התקופתיים לשנת 2017 ו- 2018 של חברת גב ים אשר הינה הבעלים של 50.1% ממניות מת"ם שפורסמו באתר הבורסה, דמ"ש החודשיים הממוצעים בחוזים שנחתמו בשנת 2016 ועד 2018 הם 61 ₪/למ"ר. שיעור התפוסה הממוצע בשנים אלה הינו כ- 100%.
2. מהדוחות התקופתיים לשנת 2018 ו- 2019 של חברת גב ים אשר הינה הבעלים של 50.1% ממניות מת"ם שפורסמו באתר הבורסה, דמ"ש החודשיים הממוצעים בחוזים שנחתמו בשנת 2018 ועד 2019 הם 62 ₪/למ"ר.
   שיעור התפוסה הממוצע בשנים אלה הינו כ- 100%.
3. בשומתו המכרעת של השמאי אמנון נזרי למועד הקובע 4/11/2017 במתחם "חלונות סיטי" רח' פל-ים 2 (גוש 10839, חלקות 126-128, 239, גוש 10840, חלקה 2, מגרש 2001 לפי תוכנית חפ/1731/י) נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך 1,718 ₪[22]
4. שומת IFRS (נערכה לפי תקן השמאי מס' 17.1):

[22] ממוצע שני אגפים (מזרחי + מערבי)

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

בשומת IFRS שנערכה ע"י השמאי ארז כהן למבנה תעשייה עתירת ידע ומסחר "מרכז אומגה" – רחוב נחום חת, אזור התעשייה טירת כרמל, הוצגו הנתונים הבאים נכון למועד הקובע 4/11/2017 דמ"ש חודשיים למ"ר כ- 52 ₪ ממוצע למשרדים (מגלם גם את השטח המסחרי – בנק).

5. בחוות דעת על המתחם הנדון, במסגרת תקן 21 של המועצה לתקינה שמאית (נערכה ע"י משרד שמאים ברק פרידמן, קפלנר שיקוביץ ושות') התקבל דמ"ש חודשי למסחר בשווי 55 ₪/מ"ר, נכון למועד עריכת חוות הדעת (7/2017).
6. לצורך התחשיב על הצד הזהיר בהתאמה לזמן, נכון למועד הקובע נלקח בחשבון שווי למ"ר בגבולות של 57 ₪/מ"ר.
7. נלקחה בחשבון סקירת שיעור תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2020, אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים לפיה שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) במשרדים הינו 0.7, ובהתאמה למיקום, אופי הסביבה ורמת הסיכון נקלח בשומתי שיעור היוון 8%.
8. להלן תחשיב לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה לתעסוקה/משרדים בנכס הנדון:

מהות	ערכים
דמ"ש למ"ר ברוטו (לחודש)	57 ₪
דמ"ש שנתיים	684 ₪
שיעור היוון שנתי	8%
שווי מ"ר בנוי	8,550 ₪
רווח יזמי	18%
בניכוי רווח יזמי	7,264 ₪
עלות הקמה [23]	6,000 ₪
בניכוי עלות הקמה	1,246 ₪
יחס ברוטו נטו מקובל בסביבה	1.2
שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה	1,495 ₪

9. בקרה: בשומתו המכרעת של השמאי בועז קוט (11750/14) נקבע שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 3,100 ₪/ מ"ר.

[23] עלות ההקמה מגלמת נטל חניה תת קרקעית

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

9.11.2 שמאי המבקש

9.11.2.1 שווי מצב קודם

שמאי המשיבה ערך את תחשיב שווי המצב הקודם בהתבסס על הבינוי הקיים בכלל מתחם התוכנית, לגישתו, בהיקף של 10,340 מ"ר בהתאם למדידה גרפית מהיתרי הבניה. לצורך קביעת שווי המצב הקודם, אותרו על ידי שמאי המשיבה עסקאות מכר לדירות מגורים בשנים 2017-2018 המשקפות לגישתו שווי מ"ר מתואם בסך של 10,660 ₪/מ"ר לאחר ביצוע התאמה למועד הקובע בשיעור של 1% לשנה והפחתה בשיעור של 10% לנטרול פוטנציאל לפינוי בינוי.

חלקה היחסי של תת החלקה הנדונה הוערך על ידו כשווי תת החלקה בהתאם לשטח בהיקף של 52 מ"ר מתוך סך שווי המצב הקודם – 0.51%

כאמור בסעיף 9.8.2, סבור המבקש, כי אין לבצע הפחתה מלאכותית בגין פוטנציאל כפי שערך שמאי המשיבה לשווי המצב הקודם.

לצורך בחינת שווי המצב הקודם הובאו בחשבון עסקאות מכר מסביבת הנכס הנדון בסמוך למועד הקובע, לדירות מגורים אשר אינן נכללות במסגרת תוכנית פינוי בינוי:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	מס' חדרים	קומה	שטח דירה מ"ר	תמורה ב ₪	תמורה למ"ר
7/12/2020	10743	101	38	3	3	56	820,000	14,643
30/6/2020	10743	101	41	3	4	56	890,000	15,893
18/6/2019	10743	101	31	3	4	56	770,000	13,750
6/6/2019	10743	99	29	3	3	56	790,000	14,107
16/5/2019	10743	95	31	3	4	56	800,000	14,286
13/3/2019	10743	95	10	3	1	56	750,000	13,393
ממוצע								14,000

בהתאם למקובץ לעיל, סבור המבקש כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם המגלם את זכויות הבניה מכוח חפ/1820 הינו בסך של 14,000 ₪.

9.11.2.2 חלק יחסי בזכויות הבניה:

חלקו היחסי של בעל הזכויות הינו 0.51% בהתאם לשומת המשיבה.

סה"כ שטח דירתי בנוי במתחם התוכנית הינו 10,340 מ"ר מתוכם שטח היחידה הנדונה הינו 52 מ"ר.

9.11.2.3 שווי מ"ר בנוי מצב חדש:

ביחס לשווי מ"ר בנוי אשר הובא בשומת המשיבה בסך של 16,600. יודגש, כי מבדיקה שערכנו באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן) ביחס לפרויקט "אמציהו המלך – מתחם אלמוג" (גו"ח 10751/13-14) אף לאחר המועד הקובע, אותרו על ידינו למעלה מ- 90 עסקאות מכר, מהן עולה כי שווי מ"ר "פלדלת" בנוי ממוצע הינו בסך של כ- 16,000 ₪.

להלן מנתוני רשות המיסים:

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

יום מכירה	חד'	שטח	קומה	מחיר ב ₪	מחיר למ"ר בנוי פלדלת ₪
29/6/2020	4	100	22	1,727,002	17,270
14/6/2020	5	149	27	2,957,003	19,966
22/5/2020	5	121	7	1,762,001	14,562
17/3/2020	5	132	20	2,140,002	16,212
17/3/2020	5	127	19	1,975,002	15,551
27/2/2020	5	132	21	2,150,002	16,288
27/2/2020	4	100	26	1,720,002	17,200
27/2/2020	5	132	17	2,002,002	15,167
27/2/2020	5	127	23	2,099,002	16,528
25/2/2020	4	100	1	1,445,002	14,450
19/2/2020	5	127	15	1,934,202	15,230
16/2/2020	5	127	17	1,953,202	15,380
16/2/2020	5	127	18	1,965,002	15,472
16/2/2020	4	101	17	1,612,152	15,962
13/2/2020	4	101	18	1,622,002	16,059
29/1/2020	4	101	1	1,495,002	14,802
7/1/2020	4	100	21	1,655,002	16,550
2/1/2020	5	132	22	2,075,002	15,720
2/1/2020	5	127	22	2,005,002	15,787
ממוצע					16,000

בהתאם לכך, שווי מ"ר בנוי למגורים בפרויקט הנדון הינו בסך של 16,000 ₪/מ"ר.

9.11.2.4 <u>עלות הבניה</u>

יצוין, כי עלות ההקמה הכוללת אותה הביא בחשבון שמאי המשיבה בסך של 8,400 ₪/מ"ר פלדלת אינה סבירה ואינה עולה בקנה אחד עם עלויות נורמטיביות להקמת שטחי מגורים בעלי מאפיינים דומים. בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2020, עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו עילי הינה בסך 5,030 ₪/מ"ר. בהתאם לכך, עלות בניה ישירה למ"ר פלדלת הינה בסך של 5,785 ₪/מ"ר פלדלת (לאחר העמסה בשיעור של 15%), ובתוספת 25% עלויות עקיפות מתקבלת עלות כוללת ללא גילום מרתפי חניה בסך של 7,200 ₪/מ"ר.

מכאן, כי בתוספת העמסת עלות הקמה כוללת למק' חניה תת קרקעי (לפי 85 אש"ח), מתקבלת עלות הקמה כוללת למ"ר פלדלת בסך של <u>10,000 ₪/מ"ר</u>.

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

9.11.2.5 שווי מ"ר מבונה מגורים מצב חדש

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה, התבסס שמאי המשיבה על עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות מהן קבע שווי מ"ר בנוי בסך של 16,600 ₪/מ"ר בנוי ובחילוץ היתרה לקרקע תוך הפחתת מע"מ 17% רווח יזמי 18% ועלות בניה כוללת בסך 8,400 ₪/מ"ר, הגיע לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה משוקלל למגורים הינו בסך של 3,738 ₪/מ"ר מבונה פלדלת.

אולם בהילקח בחשבון האומדנים הנכונים, בחילוץ היתרה לקרקע תוך ניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלות בניה כוללת בסך של 10,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים בסך של 2,000 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה מגורים	
שווי מ"ר בנוי מצב חדש	16,000 ₪
חילוץ מע"מ 17%	13,675 ₪
חילוץ רווח יזמי 18%	11,589 ₪
עלות 1 מ"ר דירתי	10,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים	2,000 ₪ (במעוגל)

9.11.2.6 שטחי המסחר

היקף שטחי תעסוקה במתחם מס' 3:

בתחשיבו של שמאי המשיבה ביחס למתחם מס' 5 תא שטח 901 הובא בחשבון כלל השטח לתעסוקה, קרי 1,500 מ"ר עיקרי בתוספת 600 מ"ר שטחי שירות - סה"כ 2,100 מ"ר ברוטו.

לעניין זה יצוין, כי קיימת חוסר קוהרנטיות בין קביעת שווי מ"ר מבונה לתעסוקה לבין היקף השטחים המובאים בחשבון. שווי מ"ר מבונה עיקרי כפי שנקט שמאי המשיבה הינו בסך של 1,495 ₪ המגלם את שטחי השירות .בהתאם לכך, יש להביא בחשבון היקף שטחי תעסוקה של 1,500 מ"ר עיקרי בלבד.

9.11.3 הכרעה

9.11.3.1 סיכום המחלוקות באומדני השווי

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ"ר בנוי מצב קודם	10,660 ₪	14,000 ₪
שווי מ"ר בנוי מצב חדש	16,600 ₪	16,000 ₪
עלות בניה	8,400 ₪/מ"ר	10,000 ₪/מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים	3,738 ₪/מ"ר	2,000 ₪/מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר	6,750 ₪/מ"ר	6,750 ₪/מ"ר
שטח המסחר	1,500 מ"ר	1,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה משרדים	1,495 ₪/מ"ר	1,495 ₪/מ"ר
שטח המשרדים	2,100 ₪	1,500 ₪/מ"ר

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

תאריך: 18/5/2023

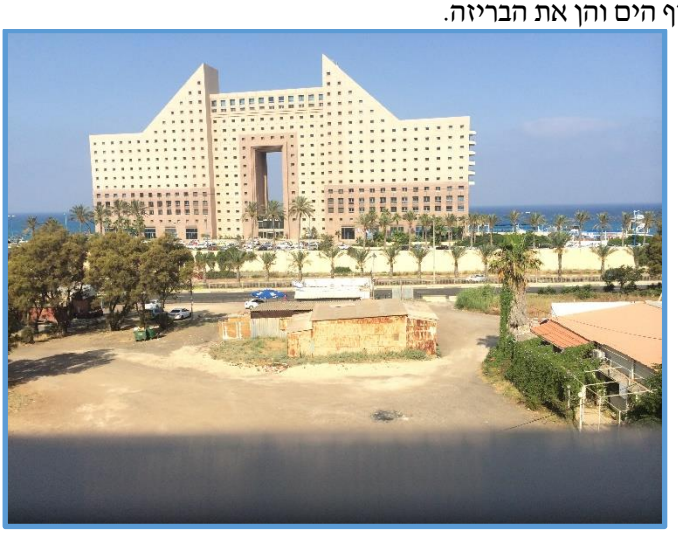
מס תיק-פניה: 179-3029-2021

9.11.3.2 <u>שווי מ"ר בנוי מצב קודם</u>

בטרם אציג את מסד הנתונים עליו התבססתי בשומה, אציין כי אני דוחה את טענות שמאי המשיבה בדבר ביזור העסקאות בשכונת נווה דוד. כל העסקאות בשכונה ברות השוואה ואין מקום לערוך התאמה למיקום ביחס לנכס הנישום.

בשכונה נווה דוד האוכלוסייה הומוגנית, המבנים ישנים משנות ה- 60-70 בעיקר ב- 3 טיפוסים – מבני רכבת בני 2-4 קומות, מבני שיכון בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים, ומבני רכבת עם הטיה קלה בין הכניסות. בחלק מהמבנים נעשו הרחבות ותוספת בניה במהלך השנים בהתאם לצרכי הדיירים.

את הטענה לגבי עסקאות ב"קו ראשון לים" אני דוחה, שכן היא מתעלמת מהעובדה כי בין השכונה לים חוצצים כביש ראשי בן 3 מסלולים בכל כיוון, ומסילת פסי רכבת אשר להם השפעה שלילית על השווי, ונוסף מעבר לכביש לכיוון הים 'מצוי' מלון בגובה של 14 קומות המהווה כחומה המסתירה לדירות הן את נוף הים והן את הבריזה.



מבט אל "הים" מתוך דירה הממוקמת בקומה שלישית בחלקה 95[24]

בחנתי את כל העסקאות בגוש 10743 בנווה דוד בשנים 2020-2021. ביקרתי בסביבת נתוני ההשוואה. עיינתי בכל תשריטי הבית המשותף בחלקות אלה, בדקתי את השטח הרשום ואת השטח הדירתי, עיינתי בכל תוכניות הבקשה להיתר בניה אשר מופיעות באתר של עיריית חיפה, וניפיתי את כל העסקאות המתייחסות לדירות מורחבות.

ניפיתי את כל העסקאות הכלולות בתוכניות התחדשות עירונית קונקרטיות: 304-0477281

304-0638478

304-0137240

חפ/2277

ביתרת החלקות אשר לא כלולות בתוכניות הנ"ל, בדקתי בכל נסחי הטאבו המרוכזים אם יש הערות אזהרה לטובת יזם וממתי על מנת לבחון את טענת הפוטנציאל (אם בכלל).

וריכזתי את הנתונים ב- 2 טבלאות נפרדות כדלקמן:

[24] אשר הוגדרה ע"י שמאי המשיבה כ"קו ראשון לים".

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

א) <u>עסקאות עם פוטנציאל בגין פינוי בינוי (קיימת הערת אזהרה לטובת יזם)</u>

להלן העסקאות אשר עדיין לא החלו בתכנון מפורט אולם החל יזם פועל בשטח להחתמת הדיירים,

לאור זאת ניתנה הפחתה בסך 10% בגין פוטנציאל:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר ב- ₪	שטח רשום	שטח ברוטו	יזם	מס חתימות מתוך	משנת	שווי למ"ר בנוי ב ₪
10743/106/13	14/01/2020	740,000	34.50	42	יוסי אברהמי	9/16	2020	17,619
10743/193/32	02/09/2020	865,000	667.75	69	י.ח. דמרי	12/16	2020	12,536
10743/197/36	17/12/2020	825,000	60.50	66	י.ח. דמרי	12/26	2020	12,500
10743/116/6	11/02/2021	780,000	45.50	49	י.ח. דמרי	3/14	2021	15,918
10743/116/4	04/03/2021	815,000	45.50	49	י.ח. דמרי	314	2021	16,633
10743/90/25	25/03/2021	865,000	41.00	45	י.ח. דמרי	9/32	2019	19,222
10743/121/4	09/06/2021	777,000	39.00	46	י.ח. דמרי	3/18	2021	16,891
10743/106/3	14/10/2021	800,000	34.50	מורחבת	יוסי אברהמי	9/16	2020	
10743/120/2	15/11/2021	900,000	39.00	46	י.ח. דמרי	2/16	2021	19,565
10743/114/5	23/11/2021	815,000	45.50	51	י.ח. דמרי	2/16	2021	15,980
10743/116/13	28/11/2021	900,000	45.50	49	י.ח. דמרי	3/14	2021	18,367
ממוצע								16,523
לאחר הפחתה בסך 10% בגין פוטנציאל								14,870

ב) <u>עסקאות השוואה ללא פוטנציאל</u>

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר ב- ₪	שטח רשום	שטח ברוטו	יזם	מס חתימות מתוך	משנת	שווי למ"ר בנוי ב ₪
10743/195/3	16/3/2020	900,000[25]	67.75	73	אין הערות אזהרה לטובת יזם			12,329
10743/101/41	30/6/202	890,000	56.00	66	אין הערות אזהרה לטובת יזם			13,485
10743/171/8	30/6/2020	950,000	51.50	61	אפי נתיב[26]	9/16	2023	15,574
10743/95/9	16/7/2020	700,000	56.00	65	אין הערות אזהרה לטובת יזם			10,769
10743/129/6	29/7/2020	600,000	34.50	41				14,634
10743/171/14	19/10/2020	740,000	51.50	61	אפי נתיב[27]	9/16	2023	12,131
10743/95/31	22/11/2020	940,000	56.00	65	אין הערות אזהרה לטובת יזם			14,462
10743/101/38	7/11/2020	820,000	56.00	66	אין הערות אזהרה לטובת יזם			12,424
10743/172/12	12/1/2021	830,000	51.50	61	אפי נתיב[28]	7/16	2022	13,607

[25] על בסיס רכישת 2/3 מהדירה במחיר של 600,000 ₪.

[26] רישום הערת אזהרה לטובת יזם נעשה 3 שנים לאחר העסקה ולכן העסקה לא כוללת פוטנציאל.

[27] רישום הערת אזהרה לטובת יזם נעשה 3 שנים לאחר העסקה ולכן העסקה לא כוללת פוטנציאל.

[28] רישום הערת אזהרה לטובת יזם נעשה שנתיים לאחר העסקה ולכן העסקה לא כוללת פוטנציאל.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר ב- ₪	שטח רשום	שטח ברוטו	יזם	מס חתימות מתוך	משנת	שווי למ"ר בנוי ב ₪
10743/102/6	7/5/2021	920,000	66.00	70	אין הערות אזהרה לטובת יזם			13,143
10743/138/4	14/6/2021	850,000	46.60	50	אפי נתיב[29]	8/16	2022	17,000
10743/99/23	18/6/2021	870,000	56.00	52	אין הערות אזהרה לטובת יזם			16,731
10743/128/10	8/7/2021	830,000	34.50	42	אין הערות אזהרה לטובת יזם			19,762
10743/129/8	22/7/2021	700,000	34.50	41	אין הערות אזהרה לטובת יזם			17,073
10743/102/19	13/9/2021	[30]600,000	66.00		אין הערות אזהרה לטובת יזם			
10743/195/7	13/10/2021	960,000	67.75	73	אין הערות אזהרה לטובת יזם			13,151
10743/134/16	16/11/2021	930,000	52.00	60	אין הערות אזהרה לטובת יזם			15,500
ממוצע								14,500

ג) <u>לסיכום</u>

לאור הנתונים הנ"ל ובהתאמה לשטח הדירות הממוצע במתחם ולאחר הפחתה בגין קירבה לבית קברות הנני בדעה כי שווי מ"ר בנוי במצב קודם המגלם זכויות בניה הינו 13,500 ₪.

9.11.3.3 <u>שווי מ"ר בנוי מצב חדש</u>

בחנתי את הנתונים שהציגו שמאי הצדדים, ולאחר בחינתם הנני מקבלת את אומדן השווי שקבע שמאי המשיבה לפי 16,600 ₪/מ"ר דירתי.

א) <u>רמת הנשיא</u>:

שמאי המשיבה הגיע לממוצע של 16,573 ₪/מ"ר בנוי.

מעיון בנתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה נמצאו 4 עסקאות של דירות מיוחדות אשר היה מקום להסירן מהממוצע, ועסקה אחת שלא נמצאה בדיווחי מס שבח.

להלן הדירות שהוסרו מהממוצע:

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למ"ר ברוטו פלדלת
15/6/2020	3,450,000	196	7	17,602
28/6/2020	2,280,000	140	5	16,286
14/7/2020	3,000,000	153	6	19,608
21/12/2020	3,150,000	164	6	19,207
22/10/2020	1,650,000	110	5	[31]15,000

לאחר הסרתן מתקבל שווי ממוצע של 16,131 ₪/מ"ר.

[29] רישום הערת אזהרה לטובת יזם נעשה כשנה לאחר העסקה ולכן העסקה לא כוללת פוטנציאל.

[30] בהתאם לנסח טאבו היסטורי מדובר ברכישה פנים משפחתית, לכן לא נלקח בחשבון בממוצע.

[31] לא נמצאה בדיווח העסקאות במס שבח.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

שמאי המשיבה טען כי קצב עליית המחיר בחיפה בין השנים 2020 ל- 2022 הינו 10% על בסיס סקר שערך משרד השמאים דנוס בכל חיפה, אולם התבססות על סקר כללי לכל חיפה אינו מדויק, ומכיוון שיש מספיק נתונים בשכונה עצמה ניתן לבחון את קצב עליית המחירים של כל פרויקט בנפרד ולא להתבסס על סקר כללי של כל חיפה.

להלן קצב עליית המחירים בשכונה בשנים 2019 עד 2023:

שנה	ממוצע	מס עסקאות
2019	₪ 15,500	24
2020	₪ 16,100	14
2021	₪ 18,400	16
2022	₪ 20,300	12
2023	₪ 21,300	4

ב) <u>יציאת אירופה</u>

שמאי המשיבה בחר לכלול בממוצע את העסקאות מהשנים 2019 ו- 2020 והגיע לממוצע עסקאות של 17,572 ₪/מ״ר.

המועד הקובע הינו 10/2020.

להלן השווי הממוצע של כל שנה בנפרד בפרויקט בשנים 2019 עד 2022:

שנה	ממוצע	מס עסקאות
2019	₪ 17,800	9
2020	₪ 16,900	3
2021	₪ 16,500	46
2022	₪ 20,800	1

המועד הקובע הינו 10/2020, שיא תקופת הקורונה. בפרויקט זה היו רק 3 עסקאות בשנת 2020. ואילו בשנת 2021 בוצעו 46 עסקאות.

ממוצע העסקאות 2019, 2020, 2021 מביא ל- 16,700 ₪.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

ג) <u>פרויקט אמציהו</u>

עיינתי בעסקאות משנת 2020 בגו"ח 10751/13, ניראה כי לא נלקחו בחשבון כל העסקאות[32]. כאשר בוחרים את כל העסקאות בחלקה זו נכון לשנת 2020 מקבלים שווי מ"ר בנוי ממוצע של 16,254 ₪ (40 עסקאות).

בנוסף בדקתי את קצב עליית המחירים בפרויקט בשנים 2019 עד 2022 ולהלן הממצאים:

שנה	ממוצע	מס עסקאות
2019	16,300 ₪	11
2020	16,000 ₪	62
2021	21,500 ₪	76
2022	21,000 ₪	39

א) <u>מחירי מכירה מהנכס הנישום</u>

מחירי המכירה מהפרויקט הנישום נכון לשנת 2020 נערכו לפי מחיר ממוצע של 22,000 ₪/מ"ר.

כפי שניתן לראות ב- 3 הפרויקטים הקודמים, שיעור עליית השווי של דירות חדשות משנת 2020 ל- 2019 כ- 26%.

שכונה	שנת 2020	שנת 2022	שיעור עליית המחירים
רמת הנשיא	16,100 ₪	20,300 ₪	26%
יציאת אירופה	16,900 ₪	20,800 ₪	23%
פרויקט אמציהו	16,000 ₪	21,000 ₪	31%
ממוצע			26.5%

מכאן כי המחיר הממוצע לשנת 2020 בהתבסס על נתוני העסקאות של שנת 2022 הינו 17,400 ₪.

ב) <u>לסיכום</u>

נכון למועד הקובע

ממוצע עסקאות רמת הנשיא -	16,100 ₪/מ"ר
ממוצע עסקאות יציאת אירופה -	16,900 ₪/מ"ר
ממוצע עסקאות אמציהו -	16,000 ₪/מ"ר
ממוצע עסקאות מתואמות לפרויקט הנדון -	<u>17,400 ₪/מ"ר</u>
ממוצע -	16,600 ₪/מ"ר

[32] בבדיקה שערכתי נמצא כי העסקאות שנופו אינן של דירות מיוחדות.

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

9.11.3.4 עלות בניה

במחירון דקל הנתון מתבסס על ממוצע ארצי. אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי העלות למ"ר משתנה מאזור לאזור, ועלות בניה בת"א לא שווה לעלות הבניה בחיפה. כמו כן עלות הבניה משתנה מפרויקט לפרויקט בהתאם למרכיבים ולמאפייני התכנון הספציפיים.

בהתאם לדו"ח "רכיבי עלויות הבניה למגורים ומשקלם במחיר הדירה" שנערך ע"י משרד השיכון, פז כלכלה ודקל בספטמבר 2015, עולה כי עלויות הבניה הישירות באזור הצפון מהוות כ- 90% מעלויות הבניה הישירות בממוצע הארצי. לאור העובדה כי מדובר בעיר חיפה המצויה בצפון, סביר להניח כי עלות הבניה תהיה נמוכה מהממוצע הארצי.

בהתאם למחירון דקל 3/2020 ובהתייחס לשטחי הבניה בהתאם לטבלה 5 לתקנון מתקבל כי:

מהות	שטח	עלות	סה"כ
עיקרי	130,260 מ"ר	5,030 ₪/מ"ר	655,207,800 ₪
שירות	73,920 מ"ר	5,030 ₪/מ"ר	371,817,600 ₪
ממ"ד	14,544 מ"ר	5,030 ₪/מ"ר	73,156,320 ₪
חניון	116,700 מ"ר	2,270 ₪/מ"ר	264,909,000 ₪
חצר	9,877 מ"ר	350 ₪/מ"ר	3,456,950 ₪
מרפסות	14,544 מ"ר	1,320 ₪/מ"ר	19,198,080 ₪
סה"כ			1,387,745,750 ₪
הפחתה לגודל		0.9	1,248,971,175 ₪
בהתאמה למיקום		0.9	1,124,074,058 ₪
בתוספת עקיפות		25%	1,405,092,572 ₪
עלות למ"ר פלדלת		144,804 מ"ר	9,703 ₪

✓ סה"כ עלויות הפרויקט מסתמכות בכ- 1,405,000 אש"ח, שהם כ- 9,700 ₪/מ"ר דירתי.

9.11.3.5 שווי מ"ר מבונה מגורים

א) גישת החילוץ

חילוץ שווי מ"ר מבונה מגורים	
שווי מ"ר בנוי מצב חדש	16,600 ₪
חילוץ מע"מ 17%	13,675 ₪
חילוץ רווח יזמי 18%	11,588 ₪
עלות 1 מ"ר דירתי	9,700 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים	2,300 ₪ (במעוגל)

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

ב) <u>גישת ההשוואה</u>

שמאי המשיבה מצביע על "עסקת פרשקובסקי" (2021) ב"רמת הנשיא" לפיה נמצא כי שווי קרקע ליח"ד הינה 611,000 ₪, טוען שמאי המבקש כי אין מקום לקחת בחשבון את העסקה הנ"ל בשל העובדה כי חוזה המכר לא הוצג והעסקה כוללת פוטנציאל לתוספת יח"ד שיש לנטרל מהשווי.

כשנתיים לפני כן נערכה עסקת מכירת מלוא אחזקותיה (50%) של רסקו במניות "רמת הנשיא גב ים רסקו בע"מ" במחיר של 70 מיליון ₪ שהם 140 מיליון למלוא הקרקע אך בשנת 2019.

למרות שלכאורה מדובר בעליית מחירים של 50% תוך שנתיים, הנ"ל אפשרי בשוק בו מחירי הדירות עלו ב- 20% ותחת ההנחה כי מדובר ב- 2 עסקאות מיוחדות.

לאור זאת אני בוחרת לכלול בשיקולי השווי את 2 העסקאות הנ"ל תוך התאמה למיקום ולזמן.

<u>ניתוח העסקאות</u>

- ✓ ביום 26/7/2021 נמכרו 3 מגרשי בניה למגורים (101 + 102, 105) לבניית 352 יח"ד בהיקף בניה של 39,776 שטח עיקרי + 352X12 מ"ר ממ"ד = 44,000 מ"ר דירתי. סה"כ התמורה מסתכמת ב- 215 מיליון ₪, מחיר המשקף שווי של 4,886 ₪/מ"ר.
- ✓ בחוזה זה 2 צדדים מסכימים כי בגין תוספת זכויות בניה עד ל- 43,166 מ"ר ישלם הקונה למוכר תוספת מחיר לפי 5,500 ₪/מ"ר + מע"מ, כאשר חובת תשלום היטל ההשבחה על המוכר.
- ✓ ביום 26/12/2019 נמכרו מלוא האחזקות (50%) של רסקו מגורים בע"מ במניות רמת הנשיא גב ים רסקו בע"מ לחברת גב ים לקרקעות בע"מ לפי תמורה של 70 מיליון ₪. מחיר המשקף שווי של 140 מיליון ₪ למלוא יתרת הזכויות במתחם רמת הנשיא אשר מהווה את שלשת המגרשים הנ"ל. מחיר המשקף שווי של 3,189 ₪/מ"ר מבונה.

שכונת רמת הנשיא עדיפה על מיקום הפרויקט הנישום וזאת הן בשל התכנון המרווח של רמת הנשיא, והן בשל שטחי הציבור הנרחבים במקום ולכן בהתאמה למיקום ולמועד הקובע מתקבל שווי מ"ר מתואם של 3,700 ₪/מ"ר.

ג) <u>שמאים מכריעים</u>

שם השמאי	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר	התאמה למיקום	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	10866/10	החרמון 14	12/7/2021	2,800 ₪	1.25	0.85	2,975
אוולין דודזון	10888/29	הנמל 39	20/7/2019	4,500 ₪	1.2	1	5,400 ₪
יהודה פלד	10811/194	הפרסים	26/8/2019	3,800 ₪	1.1	1	4,180 ₪
משה נדם	10825/7	המעפילים	11/3/2019	4,000 ₪	1.15	1	4,600 ₪
ממוצע							4,300 ₪

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

א) לסיכום

גישה	שווי למ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 2,300	0.3	₪ 690
שומות מכריעות	₪ 4,300	0.3	₪ 1,290
גישת ההשוואה	₪ 3,700	0.4	₪ 1,480
ממוצע (במעוגל)			₪ 3,500

לאור הממצאים הנ"ל מתקבל כי השווי למ"ר מבונה הינו 3,500 ₪.

9.12 תחשיב ההשבחה

9.12.1 שמאי המשיבה

9.12.1.1 שווי מצב קודם

תחשיב מצב קודם וחלקה היחסי של הדירה הנדונה מכלל המתחם:

פרמטר	שטח/שווי מ"ר	הערות
שטח בנוי ברוטו לכלל המתחם במ"ר	10,340 מ"ר	מדידה פיזית מתוך היתרי בניה, נסח טאבו ושטח לאחר מדידה (מתוך דו"ח לפי תקן 21 שהוצג ע"י החברה).
שווי למ"ר בנוי	₪ 10,660	השווי אינו מגלם פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית
סה"כ שווי מצב קודם לכלל המתחם	₪ 109,320,006	
שווי הדירה הנדונה (10738/149/7) במצב קיים -	₪ 554,320	שטחה המדוד 52 מ"ר ברוטו
חלק יחסי של הדירה מכלל המתחם	0.0051	שווי כלל המתחם/שווי הדירה הנדונה

9.12.1.2 שווי מצב חדש

מתחם	ייעוד	תא שטח	שימוש	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה / עלות למ"ר ב- ₪	מקדם	סה"כ ב- ₪
1	מגורים ד'	101	מגורים עיקרי + ממ"ד	72,072	₪ 3,378	1	269,415,325
	סה"כ שווי תכנון 1						269,415,325
2	מגורים ד'	102	מגורים עיקרי + ממ"ד	23,378	₪ 3,738	1	102,342,834
	מגורים ד'	103	מגורים עיקרי + ממ"ד	18,252	₪ 3,738	1	68,228,556
	סה"כ שווי תכנון 2						170,571,391
3	מגורים מסחר ותעסוקה	901	מגורים עיקרי+ ממ"ד	24,102	₪ 3,738	0.98	88,294,750
			מסחר	1,500	₪ 6,750	1	10,125,000
			תעסוקה	2,100	₪ 1,495	1	3,139,322
	סה"כ שווי תכנון 3						101,559,072

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

מתחם	ייעוד	תא שטח	שימוש	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה / עלות למ"ר ב- ₪	מקדם	סה"כ ב- ₪
סה"כ שווי המגורים במצב היוצא לפני התאמות							541,545,787
עלות הריסה ופינוי				11,977	200 ₪		2,395,400
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגודל המתחם, דחיה וזמן התארגנות						0.4827	260,247,523
שווי הקרקע בניכוי עלות הריסה ופינוי							539,150,387
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה (לפי 5 שנים, 4%, 3,000 ₪ דמ"ש ממוצע לחודש, 219 יחידות דיור)							35,098,167
סה"כ שווי מצב חדש לכלל המתחם							295,345,691

הערות:

- ✓ במתחם 3 נלקחה הפחתה בגין מגורים מעל קומת מסחר, מתמהיל הקומות עולה כי החל מהקומה ה- 7 השפעת המסחר והתעסוקה על המגורים אינה ניכרת כלל, לפיכך המקדם מייצג את ההשפעה המשוקללת נמנה על קומות 1-7 בלבד במתחם זה.
- ✓ התחשיב הינו למימוש מלא לפיכך נלקחו בחשבון שטחי ממ"דים בתחשיב ההשבחה.

9.12.1.3 תחשיב ההשבחה החלה על הנכס הנדון:

מהות	שווי
שווי מצב חדש לכלל מתחם	₪ 295,345,691
שווי מצב קודם לכלל מתחם	₪ 109,320,006
סה"כ השבחה מלאה	₪ 186,025,685
חלק יחסי מכלל המתחם לדירה הנדונה	0.0051
ההשבחה בגין יח"ד שבנדון (גו"ח/ת"ח 10743/73/5)	₪ 943,265

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

9.12.2 שמאי המבקש

9.12.2.1 שווי מצב קודם

חלקה	תת חלקה	כמות יח"ד	שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה	שווי למ"ר בנוי	סך השווי הבנוי
73	5	1	52.00	₪ 14,000	₪ 728,000
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 728,000

9.12.2.2 שווי מצב חדש

מתחם מס' 1- תא שטח 101 – "מגורים ד'"		
מהות	מקדם	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש **101**		616
סה"כ שטח עיקרי למגורים		64,680
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים		7,392
סה"כ שטח פלדלת תא שטח 101		72,072
שווי מ"ר מבונה למגורים		₪ 2,000
סה"כ שווי רכיב המגורים		₪ 144,144,000
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות	95.0%	₪ 136,936,800
סה"כ שווי תא שטח מס' 101, במעוגל		₪ 139,936,800

מתחם מס' 2- תא שטח 102 ו- 103 – "מגורים ד'"		
מהות	מקדם	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש **102**		234 יח"ד
סה"כ שטח עיקרי למגורים		24,570 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים		2,808 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת תא שטח 102		27,378 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים		2,000 ₪/מ"ר
סה"כ שווי רכיב המגורים		₪ 54,756,000
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות	95.0%	₪ 52,018,200
סה"כ שווי תא שטח מס' 102, במעוגל		₪ 52,018,200
סה"כ יח"ד במגרש **103**		156 יח"ד
סה"כ שטח עיקרי למגורים		16,380 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים		1,872 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת תא שטח 102		18,252 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים		2,000 ₪/מ"ר
סה"כ שווי רכיב המגורים		₪ 36,504,000

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

מתחם מס' 2- תא שטח 102 ו- 103 – "מגורים ד'"		
מהות	מקדם	סה"כ
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות	95.0%	₪ 34,678,800
סה"כ שווי תא שטח מס' 103, במעוגל		₪ 34,678,800
סה"כ שווי מתחם 2 (102+103)		₪ 86,697,000

מתחם מס' 3- תא שטח 901 – "מגורים מסחר ותעסוקה"		
מהות	מקדם	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש **901**		206 יח"ד
סה"כ שטח עיקרי למגורים		21,630 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים		2,472 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת תא שטח 102		24,102 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים		2,000 ₪/מ"ר
סה"כ שווי רכיב המגורים		₪ 48,204,000
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות	95.0%	₪ 45,793,800
מקדם התאמה לעירוב שימושים	95.0%	₪ 43,504,110
סה"כ שווי תא שטח מס' 901, במעוגל		₪ 43,504,110
רכיב המסחר – תא מס' 901		
סה"כ שטח עיקרי למסחר		1,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר		6,750 ₪/מ"ר
סה"כ שווי רכיב המסחר בתא שטח מס' 901, במעוגל		₪ 10,125,000
רכיב תעסוקה – תא מס' 901		
סה"כ שטח עיקרי לתעסוקה		1,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה		1,495 ₪/מ"ר
סה"כ שווי רכיב התעסוקה בתא שטח מס' 901, במעוגל		₪ 2,242,500
סה"כ שווי תא מס' 901, במעוגל		₪ 55,871,600
סה"כ שווי המתחמים הנדונים טרם ביצוע התאמות		**₪ 279,505,400**
עלויות הריסה ופינוי (400 ₪/מ"ר בנוי – 11,977 מ"ר)		(4,790,800 ₪)
תשלום הפרש קרן תחזוקה (4 ₪/מ"ר/חודש, משך 5 שנים עבור 219 יח"ד)		(6,084,000 ₪)
סה"כ שווי המתחמים בניכוי עלויות הריסה וקרן תחזוקה		**₪ 268,630,600**
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגודל המתחם, דחייה וזמן התארגנות	48.27%	₪ 129,667,991
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה (5 שנים 4% 2,200 ₪/יחיד לחודש, 219 דירות)		₪ 25,739,000
החלק היחסי של הנישום	0.51%	₪ 788,010

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

מתחם מס' 3- תא שטח 901 – "מגורים מסחר ותעסוקה"		
מהות	מקדם	סה"כ
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס לתת חלקה 5, במעוגל		**788,000 ₪**

9.12.2.3 השבחה

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שווי המצב החדש	788,000 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם	728,000 ₪
השבחה ב- ₪ במעוגל	60,000 ₪

9.12.3 הכרעה

9.12.3.1 שווי מצב קודם

חלקה	תת חלקה	כמות יח"ד	שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה	שווי למ"ר בנוי	סך השווי הבנוי
73	5	1	52.00	13,500 ₪	702,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					**702,000 ₪**

9.12.3.2 שווי מצב חדש

מתחם מס' 2- תא שטח 102 ו- 103 – "מגורים ד'"	
מהות	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש **102**	234 יח"ד
סה"כ שטח עיקרי למגורים	24,570 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים	2,808 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת תא שטח 102	27,378 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים	3,500 ₪/מ"ר
סה"כ שווי רכיב המגורים	95,823,000 ₪
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות	90%
סה"כ שווי תא שטח מס' 102, במעוגל	86,240,700 ₪
סה"כ יח"ד במגרש **103**	156 יח"ד
סה"כ שטח עיקרי למגורים	16,380 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים	1,872 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת תא שטח 102	18,252 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים	3,500 ₪/מ"ר

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

מתחם מס' 2- תא שטח 102 ו- 103 – "מגורים ד'"		
מהות	מקדם	סה"כ
סה"כ שווי רכיב המגורים		₪ 63,882,000
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות		90%
סה"כ שווי תא שטח מס' 103, במעוגל		₪ 57,493,800
סה"כ שווי מתחם 2 (102+103)		₪ 143,734,500

סה"כ שווי המתחם בטרם ביצוע התאמות		**₪ 143,734,500**
עלויות הריסה ופינוי (350 ₪/מ"ר בנוי – 4,687 מ"ר)		- (₪ 1,640,590)
תשלום הפרש קרן תחזוקה (4,6 ₪/מ"ר/חודש, משך 5 שנים עבור 70 יח"ד בהסתברות של 50%)		- (₪ 828,146)
הוצ' שכ"ד לפי 48 ₪/מ"ר, 4% לתקופת הבניה (3 שנים)		- (₪ 6,515,292)
סה"כ שווי המתחמים בניכוי עלויות שכ"ד, הריסה וקרן תחזוקה		**₪ 134,750,472**
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגודל המתחם, דחייה וזמן התארגנות	57.49%	₪ 77,468,398
החלק היחסי של הנישום בהתאם לטבלת האיזון	1.41%	₪ 1,092,304
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס לתת חלקה 5, במעוגל		**₪ 1,092,000**

9.12.3.3 <u>השבחה</u>

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שווי המצב החדש	₪ 1,092,000
סה"כ שווי המצב הקודם	₪ 702,000
השבחה ב- ₪ במעוגל	**₪ 390,000**

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

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 179-3029-2021

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין התוכנית שהוצגה לצורך מכר:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה למועד הקובע – 100%	היטל השבחה למועד הקובע – לפי 50%	היטל השבחה למועד הקובע – לפי 25%
304-0638478	5/10/2020	₪ 390,000	₪ 195,000	₪ 97,500

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 318

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