אלדד חיימי
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב
אבי אברס, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: כ״ד אב תשפ״ה
תאריך לועזי: 18 אוגוסט 2025
מספר מינוי: 1849-2024

לכבוד,

המבקשת:
תדהר התחדשות עירונית בע״מ
באמצעות רונן כץ, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב בת ים
באמצעות יורם ברק, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלקות משנה 374, 375, 376, 379 (בחלק) בגוש 7153[1]
שד׳ העצמאות 72, 74, 76 בת ים
״מתחם הגיבורים״

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין, מיום 12.05.2024.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר רונן כץ[2], שמאי מקרקעין, מיום 15.09.2024.
- בתאריך 20.12.2024 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 23.01.2025 נערך בפני[3] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהתאם לאתר המפות הממשלתי GOVMAP בנכס שבנדון נערך רישום פרצלציה חדש והוא מהווה נכון להיום את חלקה 417 בגוש 7153 בשטח של 2,468 מ״ר.
2 ממשרד שמאות גרינברג אולפינר ושות׳
3 בהסכמת הצדדים הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>המועד הקובע</u>:**

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
בי/1/515/מק 502-0485797	05.07.2022	20.06.2022, ברשומות, י.פ 9352

3. **<u>מועד ביקור בנכס</u>:**

בתאריך 10.02.2025 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. **<u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:**

כתובת עירונית	:	רח' העצמאות 72, 74, 76, שכונת עמידר, בת ים.			
גוש	:	7153			
חלקות	:	374	375	376	379 (בחלק)
מיקום	:	העצמאות 76	העצמאות 74	העצמאות 72	
שטח רשום של החלקות	:	1,352 מ״ר	849 מ״ר	840 מ״ר	542 מ״ר
שטח כלול בתכנית בי/1/515	:	1,352 מ״ר	849 מ״ר	840 מ״ר	136 מ״ר
		סה״כ	3,177 מ״ר		
תא שטח בתכנית בי/1/515	:	מגרש 104 בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, בשטח 2,648 מ״ר[4].			
תא שטח בתכנית בי/515	:	מגרש 104 בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, בשטח 2,620 מ״ר.			
תיאור הבינוי הקיים	:	שלושה בנייני מגורים וותיקים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. בכל בניין 16 יח״ד, סה״כ 48 יח״ד.			
זיהוי הנכס	:	עפ״י נסח רישום, מסמכי תיק הבית המשותף, תב״ע ותכנית היתר הבניה.			
הזכויות בנכס	:	בעלות			

4 בנוסף כלולים בתחום תכנית בי/1/515, מגרש 112B בשטח 216 מ״ר בייעוד שצ״פ ומגרש 105A בשטח 313 מ״ר בייעוד שצ״פ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה קרקע בייעוד מגורים הכלולה בתכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי", הממוקמת ברח' העצמאות 72, 74, 76 בשכונת עמידר בעיר בת ים.

שכונת "עמידר" ממוקמת מדרום לשכונת "יפו ד'" (גבעת התמרים) שבתחום המוניציפלי של העיר ת"א-יפו, ממערב לכביש 20 ושכונת "תל גיבורים", ממזרח לשד' ירושלים ומצפון לשכונת "ניצנה". הנכס שבנדון ממוקם בקצה המערבי של השכונה, מדרום וממזרח לקרן הרחובות הגיבורים ושד' העצמאות, בסמוך לכניסה הצפונית של העיר בת ים, מדרום וממזרח לקרן הרחובות העצמאות והגיבורים ובסמיכות למרכז העיר ולתחנת הקו האדום של הרכבת הקלה.

רח' שד' העצמאות מהווה ציר תנועה ראשי, דו סטרי הכולל שני נתיבים לכל כיוון ואת ציר הרכבת הקלה בקטע הרחוב הסמוך לנכס שבנדון. בקצהו הצפוני הרחוב מהווה המשך של שד' ירושלים (שבתחום המוניציפלי של העיר ת"א), קצהו הדרומי במערב, במפגש עם דרך בן גוריון.

רח' הגיבורים הנו רחוב פנימי. קצהו המערבי במפגש עם רחוב העצמאות, קצהו המזרחי עם רח' יצחק שדה וקצהו המזרחי במפגש עם רח' קיבוץ גלויות.

5.2 <u>תיאור חלקה 417[5] בגוש 7153 / מגרש 104 בתכנית בי/1/515</u>:

שטחה הרשום של חלקה 417 בגוש 7137, הנו 2,468 מ"ר, צורתה אי-רגולרית והנה בעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. לחלקה חזית צפונית של כ- 36 מ' לכיוון רח' הגיבורים וחזית מערבית של כ- 62 מ' לכיוון רח' שד' העצמאות. במצב חדש החלקה כוללת את מגרש 104 בתכנית בי/1/515 בייעוד מגורים מבנים ומוסדות ציבור.

<u>גבולות מגרש 104</u>:

- צפון - חזית לכיוון רח' הגיבורים.
- מזרח - חלקה 373 (כלולה בתחום תכנית בי/515) ע"ג בניין "רכבת" וותיק.
- דרום - חלקות 263, 264 ו- 265 ע"ג מבני מגורים בבניה נמוכה.
- מערב - חזית לכיוון רח' שד' העצמאות.

5.3 <u>תיאור הבינוי הקיים</u>:

ע"ג כל אחת מחלקות 374, 375 ו- 376 ממוקם מבנה מגורים יחיד בבניה וותיקה בן 4 קומות מעל קומת עמודים. בכל בניין 16 יח"ד, סה"כ 48 יח"ד. הבניינים הוקמו בהתאם להיתרים משנת 1960.

5.4 <u>תיאור המצב הקודם</u>:

תכנית להתחדשות עירונית "פינוי בינוי", במסגרתה מבקשים להרוס 3 מבני מגורים וותיקים בני 4 קומות מעל ק.ע.מ, הכוללים סה"כ 48 יח"ד ולהקים תחתיהם לפי הוראות תכנית מפורטת בי/515 (מגרש 104), 2 מבנים חדשים בני 17 קומות מגורים כ"א (סה"כ 200 יח"ד) עם חזית מסחרית, ומעל 5 קומות מרתף הכוללות חניות תת"ק. שטחם המרבי של המבנים בהתאם להוראות התכנית עומד על כ- 29,173 מ"ר עילי,

5 בהתאם לאתר המפות הממשלתי GOVMAP בנכס שבנדון (חלקות 374, 375, 376 ו- 379 (בחלק)) נערך רישום פרצלציה חדש והוא מהווה את חלקה 417 בגוש 7153 בשטח של 2,468 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מתוכם 18,000 מ״ר עיקרי למגורים, 2,400 מ״ר עיקרי עבור מרפסות למגורים, 1,003 מ״ר עיקרי למסחר, 300 מ״ר עיקרי לציבורי וכ- 7,470 מ״ר שטחי שירות עיליים. בנוסף כולל הבניין כ- 11,790 מ״ר שטחי שירות תת״ק (לצרכי חניה בעיקר). **לא ניתן מתוקף התוכנית להוציא היתרים או הרשאות.**

5.5 <u>תיאור המצב החדש</u>:

תכנית איחוד וחלוקה, המאפשרת הוצאת היתרים למימוש פרוייקט ההתחדשות העירונית לפי הוראות בי/1/515. בהתייחס להוראות תכנית בי/515 (החלה במצב הקודם), תכנית בי/1/515 מציעה, בין היתר, תוספת של 500 מ״ר עיקרי, שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים, הגדלת מס׳ הקומות המותר מ- 18 ל- 30 והגדלת מס׳ יחידות הדיור מ- 200 יח״ד ל- 250 יח״ד.

ביום הביקור נמצא כי המבנים הוותיקים אשר היו קיימים ע״ג הנכס הנדון נהרסו וכי חטיבת הקרקע הנידונה מגודרת ונמצאת לקראת התחלת בנייה.

6. <u>המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין</u>:

6.1 <u>העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים</u>:

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 24.04.2023[6], בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	תאריך		הבעלים	החלק בנכס
עיריית בת ים	542 מ"ר	7153	379	29.11.1998	מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים	עיריית בת ים	בשלמות

רשויות	שטח	גוש	חלקה	מספר תתי חלקות	תקנון	כתובת	הערות
עיריית בת ים	1,352 מ"ר	7153	374	17	מצוי	שדרות העצמאות 76, בת ים	הנכס הוכרז כשיכון ציבורי
	849 מ"ר		375	17	מצוי	שדרות העצמאות 74, בת ים	
	840 מ"ר		376	17	מצוי	שדרות העצמאות 72, בת ים	

בעלויות

גוש	חלקה	שטח רשום	מס' חלקות משנה המהוות דירות	בעלויות		
				פרטיים	רשות הפיתוח	קק"ל
7153	379	542 מ"ר	16	13	3	
	374	1,352 מ"ר	16	16		
	375	849 מ"ר	16	15		1
	376	840 מ"ר	-	עיריית בת ים		

הערות

מהות פעולה	הערות	על הבעלים של	שם המוטב
הערת אזהרה סעיף 126		כל חלקות המשנה שבבעלות פרטית	תדהר התחדשות עירונית בע"מ
	פינוי בינוי		מגדלי גיבורים מאב בע"מ

6 והועבר לידי הח"מ ע"י שמאי המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 17.08.1999, הבית בשדרות העצמאות 76 (חלקה 374) הוא בן 4 קומות,

כניסה אחת ובסה"כ 16 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	51.80	ראשונה	1/16
2	51.80	ראשונה	1/16
3	51.80	ראשונה	1/16
4	51.80	ראשונה	1/16
5	51.80	שניה	1/16
6	51.80	שניה	1/16
7	51.80	שניה	1/16
8	51.80	שניה	1/16

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9	51.80	שלישית	1/16
10	51.80	שלישית	1/16
11	51.80	שלישית	1/16
12	51.80	שלישית	1/16
13	51.80	רביעית	1/16
14	51.80	רביעית	1/16
15	51.80	רביעית	1/16
16	51.80	רביעית	1/16

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 828.8 מ"ר**.

6.2.2 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 17.08.1999, הבית שדרות העצמאות 74 (חלקה 375) הוא בן 4 קומות,

כניסה אחת ובסה"כ 16 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	51.80	ראשונה	1/16
2	51.80	ראשונה	1/16
3	51.80	ראשונה	1/16
4	51.80	ראשונה	1/16
5	51.80	שניה	1/16
6	51.80	שניה	1/16
7	51.80	שניה	1/16
8	51.80	שניה	1/16

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9	51.80	שלישית	1/16
10	51.80	שלישית	1/16
11	51.80	שלישית	1/16
12	51.80	שלישית	1/16
13	51.80	רביעית	1/16
14	51.80	רביעית	1/16
15	51.80	רביעית	1/16
16	51.80	רביעית	1/16

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 828.8 מ"ר**.

6.2.3 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 17.08.1999, הבית שדרות העצמאות 72 (חלקה 376) הוא בן 4 קומות,

כניסה אחת ובסה"כ 16 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	51.80	ראשונה	1/16
2	51.80	ראשונה	1/16
3	51.80	ראשונה	1/16
4	51.80	ראשונה	1/16
5	51.80	שניה	1/16
6	51.80	שניה	1/16
7	51.80	שניה	1/16
8	51.80	שניה	1/16

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9	51.80	שלישית	1/16
10	51.80	שלישית	1/16
11	51.80	שלישית	1/16
12	51.80	שלישית	1/16
13	51.80	רביעית	1/16
14	51.80	רביעית	1/16
15	51.80	רביעית	1/16
16	51.80	רביעית	1/16

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 828.8 מ"ר**.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.2.4 <u>צו ביטול רישום בית משותף</u>:

מעיון במסמכי תיק הבית המשותף של החלקות שלעיל עולה כי בכולן קיים צו ביטול רישום בית משותף מיוני 2024, שנעשה עפ"י הוראות יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב בת ים ובהתאם לתכנית 502-0485797.

6.3 <u>הסכם פינוי בינוי (מייצג)</u>[7]:

תמצית הסכם שנחתם ביום ה- 2.5.2016, בין מגדלי הגיבורים מא בע"מ (להלן: "היזם") לבין אחת מבעלי הזכויות בבניינים ברח' שדרות העצמאות 72-76 בבת ים (להלן: "הבעלים").

6.3.1 <u>כללי</u>:

- על מקרקעי הפרויקט חלות ומאושרות מספר תכניות. תב"ע בי/515 (להלן: "התכנית") נמצאת בתהליך תכנון לקראת אישור.
- היזם הודיע לדיירים כי הוא מעוניין להתקשר עימם בעסקה מסוג פינוי בינוי, לפיה ימסרו הדיירים ליזם את הדירה הקיימת על הצמדותיה ויאפשרו ליזם לבנות את הפרויקט, כהגדרתו להלן, ולמכור לצדדים שלישיים את דירות היזם. בתמורה לכך יבנה היזם עבור הבעלים את הדירות החדשות.
- **הדירות החדשות:** דירה בת 5 חדרים אשר תיבנה בפרויקט על ידי היזם עבור הדיירים, בקומה הנמצאת לפחות 3 קומות מעל הקומה בה נמצאת הדירה המקורית, בשטח פלדלת שלא יקטן מ- 115 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח 10-12 מ"ר, מחסן בשטח של 4-6 מ"ר וחניה אחת מקורה.

6.3.2 <u>מהות העסקה</u>:

- העסקה היא עסקת פינוי בינוי. כנגד הקמת הבניינים החדשים, הקמת דירות התמורה ומסירת החזקה בהן לדיירים, יהיה היזם זכאי לקבל את הממכר.
- ההוצאות בהן יישא היזם כוללות בין היתר: מס הכנסה, מס רווחי הון, מס ערך מוסף, מס שבח מקרקעין, מס רכישה, אגרות פיתוח, היטלי השבחה, אגרות בניה, הוצאות תכנון, עלויות בניה, רישום פרצלציה ובתים משותפים, עמלות, שכ"ט עו"ד היזם, שכ"ט עו"ד הדיירים, שכר טרחת שמאים, תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, תשלום שכר דירה לדייר בהתאם להוראות הסכם זה ומתן ערבות בנקאית להבטחת התשלום, עלות הובלת תכולת הדירה של הדיירים מהדירה הקיימת לדירה המושכרת וחזרה לדירה החדשה.
- מוסכם בין הצדדים, כי היזם יישא בעלות 2/3 מדמי ועד הבית או דמי הניהול החודשיים שיחולו על הדיירים למשך 5 שנים ממועד מסירת הדירה החדשה. היזם יעמיד לזכות הדיירים ערבות בגובה דמי הניהול החלים עליו לחמש השנים הקרובות. הערבות תפחת בהתאם לתשלומים אותם פרע היזם בגין דמי הניהול.
- **שכר דירה:** היזם ישלם לכל אחד מבעלי הדירות הקיימות דמי שכירות עפ"י קביעת שמאי, שלא יפחתו מסך של 4,400 ₪ לחודש.
- היזם ישלם לב"כ הדיירים את שכר טרחתו.
- היזם ימנה מפקח בניה אשר ימומן על ידי היזם.

7 כפי שעולה משומת המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.3.3 <u>תוספת מס' 1 להסכם פינוי בינוי מיום 02.05.2016</u>[8]:

תמצית תוספת שנחתמה בחודש דצמבר 2021 בין מגדלי הגיבורים מא בע"מ (להלן: "מגדלי הגיבורים") לבין בעלי הזכויות בבניינים החלקות 376-374 בגוש 7153 (להלן: "הבעלים")

- בין הצדדים נחתם הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי. ביום 17.10.2021 נחתמו בין מגדלי הגיבורים לבין תדהר התחדשות עירונית בע"מ, הסכם המחאת זכויות והתחייבויות, על פיו תסב מגדלי הגיבורים מחצית מזכויותיה בהסכם הפינוי בינוי לתדהר.
- הבעלים מאשרים את המחאת מחצית מזכויות והתחייבויות מגדלי הגיבורים לתדהר.
- הגדרת הדירה החדשה משתנה. במקום דירה בשטח 115 מ"ר "שטח פלדלת", יקבלו הבעלים דירה בשטח של 111 מ"ר "שטח פלדלת".
- בהגדרת הדירה החדשה להסכם הפינוי בינוי במקום: "בשטח פלדלת (כהגדרתו להלן) שלא יקטן מ- 115 מ"ר בתוספת מרפסת צמודה בשטח של 10-12 מ"ר נוספים, מחסן בשטח 4-6 מ"ר נוספים וחניה מקורה אחת" יבוא: " בשטח של 111 מ"ר נטו "שטח פלדלת" (כלומר כהגדרת מונח זה להלן, ללא שטחי חדרי מדרגות, חדרי שירות, שטחי לובי וכו') בתוספת מרפסת צמודה בשטח של 10-12 מ"ר, מחסן בשטח 4-6 מ"ר וחניה מקורה אחת"
- הדיירים מאשרים לעורכי הדין לרשום הערת אזהרה על זכויות הבעלים במקרקעין לטובת תדהר.

6.4 <u>הסכם להקמת מבנה ציבור</u>:

תמצית הסכם להקמת מבנה ציבור, בין עיריית בת ים, ("העירייה") לבין מגדלי גיבורים מאב ע"מ ותדהר התחדשות עירונית בע"מ ("החברה"):

- ההסכם אושר ביחידות העירייה הרלוונטיות בתאריך 01.01.2024.
- בתאריך 6.3.2016 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר מב' בי/515 ("התב"ע")
- ובהתאם לתב"ע לעירייה קיימות זכויות בנייה למבנה ציבור בתוך מגדל המגורים שהעירייה מעוניינת שייבנה על ידי החברה ("המבנה הציבורי")
- המבנה הציבורי - מבנה גן ילדים בשטח של 292 מ"ר וכן 300 מ"ר חצרות גנים + 2 מקומות חנייה עבור העירייה.
- ההתקשרות - החברה תבצע את בניית מבנה הציבור ברמת גמר וחניות העירייה על חשבונה. התמורה בגין בניית מבני הציבור תקוזז לחברה מההשבחה והתמורה הינה בהתאם לאומדן העירייה אשר צורף כנספח להסכם.
- עפ"י המפרט הכספי המהווה חלק מההסכם, אומדן עלויות הבנייה הנו בסך של 4,232,114 ₪ כולל מע"מ.

8 כפי שעולה מהעתק התוספת אשר הועבר לידי הח"מ ע"י שמאי המבקשת

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	מהות
3/39/4	28.06.1967	תרש"צ. חלקות 374, 375 ו- 376 מסומנות בייעוד "אזור מגורים 2 קומות" .
בי/2 א'	15.07.1971 (י.פ 1738)	**תכנית מתאר בת ים,** מסווגת את הנכס שבנדון באזור מגורים ג' בו תותר בשטח מגרש מינ' של 500 מ"ר בניה בהיקף 33% לקומה × 4 קומות (מעל ק.ע מפולשת). - שטח מרפסות[9] של עד 30% משטח הבית אינו נכלל בשטח המותר. - שטח חזית מינימאלי: 17 מ'. - קווי בניין: אחורי 5 מ', קדמי 5 מ' , צדדי 4 מ' או 3.5 מ'.
3/39/17	24.12.1981 (י.פ 2774)	תרש"צ. חלקות 374, 375 ו- 376 מסומנות בייעוד "אזור מגורים 3-4 קומות" .
בי/328	15.09.1985 (י.פ 3248)	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. משתנה ע"י תכנית בי/430.
בי/339	01.03.1988 (י.פ 3528)	- תכנית מתאר, שינוי לתכנית בי/2א', קבעת באזור מגורים ג' 39.5% לקומה × 4 קומות (מעל ק.ע מפולשת) כולל מרפסות ונספחים. - בנוסף מותרת בניית חדרי יציאה לגג. - במגרש בו אחוזי הבניה עולים על 100% יחולק שטח הבניה הכולל למגורים[10] ב-95 מ"ר. - צפיפות לפי שטח הבניה העיקר הכולל חלקי 95 מ"ר עיקרי המוגדר בתכנית (למעט בנייה על הגג והקלות). - בניין חדש יכלול לפחות 4 מ"ר מרפסת שירות לכל יח"ד. שטח זה ייכלל במניין השטח העיקרי.
בי/328/ב	03.03.1994[11] (י.פ 4197)	מגדירה מרחק נסיגה של 1.20 מ' לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של הגג עליו מוקם המעקה מכל צדדיו. הועדה המקומית רשאית לבטל נסיגה של 1.20 מ' רק במקרים בהם קיימת חצר פנימית, מגרעת או מבנה בקיר משותף.
בי/377	03.07.1997[12] (י.פ 4540)	בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי מגורים. שטח פרגולה בדירת גג יהיה עד 30% משטח הגג הצמוד או 10 מ"ר, לפי הגדול.
בי/364/1	01.03.1998[13] (י.פ 2648)	מתירה הרחבת הדירות הקיימות ל- 103 מ"ר ליח"ד.
בי/430	31.12.2000 (י.פ 4947)	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה (כולל גרם ממדרגות פנימי ששטחו לא יפחת מ- 6 מ"ר). משנה את תכנית בי/328.
בי/403	01.03.2001 (י.פ 4967)	קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים וקומה מפולשת: - מתירה 2 קומות מרתף בשיעור 90% לקומה בגובה 3 מ' נטו. לטובת שטחי שירות, מחסן

9 גזוזטרא הפונה לצדדים תבלוט עד כדי 10% מקו הבניין בקומות עליונות, גזוזטרא הפונה לחזית תבלוט עד 1/3 רוחבו המותר ומקסימום עד 1.5 מ', גזוזטרא הפונה לאחור תבלוט עד 25% רוחבו המותר ומקסימום עד 1.5 מ.'

10 למעט שטח חדרי מדרגות, בנייה על הגג והקלות עפ"י תוכניות בי/328 ו- בי/340.

11 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.03.1994.

12 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 01.08.1997.

13 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 13.01.1998.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ומועדון דיירים. - קובעת שימושים מותרים בקומה מפולשת. - שטח המבואה יהיה לפחות לפי 2 מ"ר ליח"ד ולא פחות מ- 24 מ"ר. סך השטחים המותרים בקומה המפולשת: מס' דירות בקומה: 2 / 3 / 4 היקף שטח בנוי: 80% / 65% / 50% - גובה קומה מפולשת: סוג הבניין: גובה מירבי של ק. מפולשת פשוט: 3.5 מ' גובה: 5 מ' רב קומות: 5 מ'
בי/1/403	16.11.2003[14] (י.פ 5237)	קובעת הוראות בניה ומוסיפה שימושים מותרים בקומה מפולשת.
בי/430/א'	05.02.2006 (י.פ 5490)	מתירה הקמת חדרי יציאה לגג על קומה חלקית בבניינים שקיבלו היתר אכלוס לפני ה-01.08.2004. בשאר הבניינים תותר הקמת חדרי יציאה לגג רק על קומה ששטחה עולה על 90% מקומה טיפוסית. יישמר מרחק נסיגה של 2.2 מ' מקו מתווה הבניין הקדמי.
בי/מק/497	13.01.2011 (י.פ 6187)	מאפשרת בתנאים בניית יח"ד במקום חדרי יציאה, על גגות בתים קיימים שהיתר לבנייתם ניתן קודם ל- 01.01.1980: - שטח דירה מינימאלי יהיה 40 מ"ר. - סך שטח הבניה בגג לא יעלה על 40% משטח הגג. - **תנאי להיתר בניה – חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.** הגישה לדירות הגג תהיה מחדר המדרגות של הבניין.
בי/430/ב'	08.05.2011[15] (י.פ 6233)	הוראות ותנאים להקמת מצללות, שטח מצללה מותר על הגג הצמוד – 10 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לפי הגבוה.
בי/מק/580 502-0216473	19.08.2015 (י.פ 7097)	**מטרת התכנית לעודד מימוש תמ"א 38 במתווה של הריסה ובניה מחדש:** - הגדלת צפיפות בבניה חדשה, חישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר (כולל ממ"ד) במקום 95 מ"ר עיקרי. - מוסיפה בתנאים שימושים למטרת מסחר, משרדים ומלונאות. - התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה. **חניה:** במקרה של הריסה ובניה מחדש פתרון החניה יהיה תת קרקעי ובמסגרת תחומי המגרש. **קווי בניין:** במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת אינם מאפשרים את מימוש ז.ב תותר חריגה מקווי בניין שלא יקטנו מ- 3 מ' לצד, ו- 4 מ' אחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי. **יידוע הציבור / פרסום:** תוספות בניה על פי תכנית זו יינתנו בכפוף לפרסום בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב. **שיקול דעת הועדה המקומית:** הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר בניה במידה ומצאה לנכון לסרב מטעמים תכנוניים / אדריכליים / הנדסיים / אחרים. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק. **תוקף התכנית:** מוגבל לתוספת של עד 500 יח"ד מכח תכנית זו.

14 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.12.2003.

15 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 24.10.2012.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב/515	06.03.2016 (י.פ 7221)	**תכנית התחדשות עירונית "מתחם הגיבורים",** שטח התכנית 18.87 ד'. התחדשות עירונית ע"י הקמת מבני מגורים עם שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. **מתוך דברי ההסבר לתכנית:** התכנית ממוקמת בכניסה הצפונית של העיר בת ים, לאורך הרחובות העצמאות והגיבורים. הבינוי המוצע כולל 11 מבנים, 5 מהם בני 9 קומות, 2 מבנים בני 4 קומות ו- 4 מבנים גבוהים יותר, בני 18 ו- 24 קומות. **לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מתוקף התוכנית.** **<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:** - הריסת 12 מבני מגורים בכתובות: הגיבורים 2, 4, העצמאות 72, 74, 76, וייצמן 11א', 13א', 15א', 17א', 19א, 21א' ובניית 11 מבנים חדשים תחתם. - בניית 503 יח"ד המהוות תוספת של 379 יח"ד למצב קיים. - בניית 2 מבני מגורים ברחוב הגיבורים בגובה של עד 24 ו- 18 קומות. בניית 2 מבני מגורים עם מסחר בקומת הכניסה של עד 18 קומות, בפינת רחוב הגיבורים ורחוב העצמאות. ברחוב העצמאות, בניית 5 מבני מגורים ותעסוקה בני 9 קומות ו- 2 מבנים צמודי קיר בני 4 קומות למוסדות ציבור. **<u>זכויות בניה</u>:**

מס' מגרש	שטח מגרש	יעוד	שטחים עיקריים				שטחי שירות		כמות יח"ד	מס' בניינים	תכסית		גובה	מס' קומות	
			מגורים	מגורים מרפסות	מסחר	ציבורי	עילי	תת"ק			קרקע	קומות		עילי	תת"ק
104	2,620	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	18,000	2,400	1,003	300	7,470	11,790	200	2	80%	70%	63 מ'	18	5

<u>הוראות נוספות</u>:

קומות עליונות :
- שימושים למגורים בלבד.
- מספר הקומות בטבלה כולל את קומת הכניסה וקומת גג חלקית.
- מותרת תוספת של עוד קומת מגורים ובלבד שלא ישתנה הגובה המירבי של המבנה, כולל מעקה הגג.

חזית מסחרית :
- בתא שטח 104 תהיה חזית מסחרית חובה – בחזית לשד' העצמאות ולחלק מהחזית לרחוב הגיבורים כמסומן בתשריט.
- לאורך החזית לרח' הגיבורים תהיה קולונדה או מצללה בעומק שלא יפחת מ- 4 מ'.
- בתא שטח 104 גובה הקולונדה יהיה לא פחות מ- 6 מ' נטו.

קומת כניסה :
- מבואה למגורים ושטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין.
- תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע.
- יותרו שימושים ציבוריים.
- לא תותר חניה בתחום המגרשים בקומת הקרקע.
- הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים תהיינה נפרדות לחלוטין.

מרתפים :
- חניה ושטחי אחסון לדיירים ושטחים תפעוליים וטכניים.
- בקומת מרתף 1- חניה תפעולית ושטחי אחסנה לשימושי המסחר.

צפיפות :
- שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 90 מ"ר.
- שטחן של 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 63 מ"ר עיקרי בתוספת ממ"ד (סה"כ 75 מ"ר).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

	יחידות נגישות : 5%-10% מסך יח"ד יתוכננו כיח"ד נגישות לאנשים עם מוגבלות. איחוד וחלוקה : יותר איחוד ולוקה לחמישה מתחמי איחוד וחלוקה כמפורט בתשריט. כל תת מתחם, כמסומן בתשריט יהיה עצמאי ויוכל להכין תכנית בסמכות מקומית. מימוש התכנית : זכויות הבניה יתכלו בתוך 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית וזאת לגבי כל אחד מהמתחים שלא יוצא בו היתר בניה בתקופה האמורה. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב- 5 שנים נוספות.	
ב/1/515 502-0485797	**תכנית איחוד וחלוקה "מתחם הגיבורים",** שטח התכנית 3.177 ד'. תכנית איחוד וחלוקה למתחם אחד מתוך חמישה מתחמים מאושרים בתכנית מתארית להתחדשות עירונית מתחם הגיבורים ב/ 515. התכנית חופפת לתאי שטח 112B, 105A, 104 מהתכנית הראשית ב/515.	20.06.2022 (י.פ 10606)

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62 א (א) 1.
- שינוי בגובה ומס' קומות: הגדלת מס' הקומות המותר לבניה מעל לכניסה הקובעת בתא שטח 104 מ- 18 כולל קומת כניסה וקומת גג חלקית, ל- 30 כולל קומת כניסה (הכוללת גלריה), קומת גג חלקית וקומה טכנית.
- הגדלת מס' יחידות הדיור, מ- 200 יח"ד ל- 250 יח"ד, כולל שטחי השירות הנלווים אליהן - תוספת של 31 מ"ר שטח שירות עבור כל יח"ד מוצעת. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה כ-76 מ"ר.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה: תוספת של 500 מ"ר עיקרי.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים: המרה של עד 543 מ"ר שטח עיקרי משימוש מסחר לשימוש מגורים כך שהשטח עבור שימוש המגורים לא יגדל ביותר מ- 50%.
- שינוי בקווי הבניין המותרים: שינוי בקו בניין קדמי ושינוי בקווי הבניין למרתפים.
- קביעת זיקת הנאה לצורך גישה למוסדות הציבור ושינוי תחום זיקת ההנאה לצורך הגישה למסחר.
- שינוי הוראות בינוי לשימוש בגגונים במקום הקולונדה לאורך החזית המסחרית.

<u>זכויות בניה:</u>

מס' מגרש	שטח מגרש	יעוד	שטחים עיקריים				שטחי שירות		כמות יח"ד	מס' בניינים	תכסית		גובה	מס' קומות	
			מגורים	מגורים מרפסות	מסחר	ציבורי	עילי	תת"ק			קרקע	קומות		עילי	תת"ק
104	2,648	מגורים	18,500	2,400	1,003[16]	300	9,020	11,790	250	2	80%	70%	110 מ'	30	5

<u>הוראות נוספות:</u>

קומות עליונות : - שימושים למגורים בלבד.
- מספר הקומות בטבלה כולל את קומת כניסה הכוללת גלריה + 27 קומות + קומת גג חלקית + קומה טכנית.

קומת גג חלקית : בקומת הגג יותרו דירות ו/או חדרי יציאה לגג, ומתקנים טכניים.

חזית מסחרית : - בתא שטח 104 תהיה חזית מסחרית חובה – בחזית לשד' העצמאות ולחלק מהחזית לרחוב הגיבורים כמסומן בתשריט.
- לאורך החזית לרח' העצמאות וחלק מרחוב הגיבורים תהיה קולונדה

16 תותר הסבת עד 543 מ"ר ממסחר למגורים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

			או גגונים אשר יבלטו 3 מ' מהבניין ובגובה קומת הכניסה. - שימושים מסחרים: שרותים אישיים, כגון: בנק, תקשורת, דואר, מספרות וכו'. שימושי מסחר בגון: בתי אוכל וחנויות מזון, הלבשה והנעלה, מוצרי חשמל, פרחים וכו'. - יותרו בתנאים סגירות חורף בחזית המסחרית.
		קומת כניסה :	- מבואה למגורים ושטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין. - יותרו שימושים ציבוריים. - לא תותר חניה בתחום המגרשים בקומת הקרקע. - הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים תהיינה נפרדות לחלוטין.
		מרתפים :	- חניה ושטחי אחסון לדיירים ושטחים תפעוליים וטכניים. - בקומת מרתף 1- חניה תפעולית ושטחי אחסנה לשימושי המסחר.
		צפיפות :	- שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 76 מ"ר. - שטחן של 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 63 מ"ר עיקרי בתוספת ממ"ד (סה"כ 75 מ"ר).
		יחידות נגישות :	5%-10% מסך יח"ד יתוכננו כיח"ד נגישות לאנשים עם מוגבלות.
		איחוד וחלוקה :	עריית בת ים היא הבעלים של חלקה 379. מתוך כלל שטח החלקה הנ"ל (542 מ"ר) – 136 מ"ר נכללים בתחום האיחוד וחלוקה של התכנית, ובגינן הוקצו לעירייה 3.5% ממגרש 104 שבנדון. יתרת 96.5% מהמגרש הוקצו לבעלי חלקות 374, 375, 376.
		מימוש התכנית :	זכויות הבניה יתכלו בתוך 24 חודשים ממועד מתן תוקף לתכנית וזאת לגבי כל אחד מהמתחים שלא יוצא בו היתר בניה בתקופה האמורה. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה בשנה אחת נוספת.

רישוי בניה

1344 חלקה 376	30.11.1960	רשיון להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות מעל לעמודים המכיל 4 דירות של 2 חדרים ונוחיות בכל קומה.
1343 חלקה 375	30.11.1960	רשיון להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות מעל לעמודים המכיל 4 דירות של 2 חדרים ונוחיות בכל קומה.
חלקה 374	24.10.1960	באתר הוועדה לא נמצא היתר מילולי. נמצאה תוכנית היתר.
		להלן שטחי הבניה כפי שמופיע בתוכניות ההיתר לעיל (טבלת השטחים זהה בשלושת תוכניות ההיתר):

קומה	שטח נטו	גובה	שטח מרפסות לקומה	שטח ברוטו
קומת עמודים	64.24	2.53		47.45
קומות א, ב, ג, ד	202.18	2.77	37.80	239.98
סה"כ	**872.96**		**151.20**	**1,007.37**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

20230292	14.11.2023	בהתאם לאישור רשות הרישוי בישיבתה מס' 20230010 מיום 14.11.2023 אושר היתר להריסת 3 מבנים והקמת 2 מגדלי מגורים בני 23 ו- 28 קומות מעל קומת קרקע כפולה הכוללת גלריה ומסחר + גג טכני 4, קומות מרתף 2 גני ילדים וגידור זמני + עוגנים זמנים. להלן ריכוז שטחי הבניה בתכנית ההיתר[17]:

		שטח עיקרי במ"ר						שטח שירות במ"ר			
		מגורים	מסחר	מבני ציבור	מרפסת	ממ"ד	ממ"ד למגורים	חניה	שירות נוסף	מרפסות גג
בניין 1	עילי	12,342	474.4	291.5	1,596	3.76	2,049		4,256	280
	תת"ק							7,350	2,266	
בניין 2	עילי	6,589			801	28	1,107		2,124	259
	תת"ק									
סה"כ עילי		18,932	474	292	2,397	32	3,156		6,379	539
		22,127						9,535		
סה"כ תת"ק							7,350		2,266	
								9,616		

17 ראו פירוט והתפלגות שטחי הבניה כפי שמופיע בתכנית הבקשה להיתר בסעיף 11.1 להלן, המהווה נספח להחלטתי זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[18]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשת		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
ב'/515/1 502-0485797	05.07.2022	₪ 27,117,000	₪ 13,558,500	₪ 41,318,364	₪ 20,659,182

8.2 עמדת שמאי המשיבה:

8.2.1 משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה:

א. במצב קודם:

(1) מגרש ע"ג בנויים 48 יח"ד ב – 3 בניינים ישנים במצב פיזי ירוד, המיועדים להריסה לטובת הקמת 200 יח"ד + שטחי מסחר, בשני בניינים בני 18 קומות סה"כ.

(2) מימוש הזכויות כפוף לתכנית איחוד וחלוקה, מכאן שהמגרש אינו זמין לבניה מיידית מבחינה תכנונית.

(3) הובא בחשבון מיקום הנכס הנדון במרקם הכללי של העיר בת ים, באזור המאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע והגובל בבניה רוויה נמוכה יחסית מצפון וממערב, באופן המאפשר לפרויקט בנכס הנדון תצפית פתוחה לטווח ארוך לכיוונים : דרום, צפון ומערב.

ב. במצב חדש:

(1) מגרש ע"ג בנויים 48 יח"ד ב – 3 בניינים ישנים במצב פיזי ירוד, המיועדים להריסה לטובת הקמת 250 יח"ד + שטחי מסחר, בשני בניינים בני 30 קומות סה"כ.

(2) מימוש הזכויות זמין לבניה מיידית מבחינה תכנונית.

(3) הובא בחשבון מיקום הנכס הנדון במרקם הכללי של העיר בת ים ,באזור המאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע והגובל בבניה רוויה נמוכה יחסית מצפון וממערב ,באופן המאפשר לפרויקט בנכס הנדון תצפית פתוחה לטווח ארוך לכיוונים : דרום, צפון ומערב.

ג. פירוט מרכיבי ההשבחה בגין תב"ע ב'/515/1:

(1) הפיכת הנכס לזמין לבניה מבחינה תכנונית, כתוצאה מאישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

(2) תוספת 50 יח"ד (צפיפות) המשפרת את גורם השוליות משטח דירתי ממוצע לשל 102.62 מ"ר ליח"ד במצב קודם, לשטח דירתי ממוצע של 87.89 מ"ר ליח"ד במצב חדש (לאחר המרת 530.2 מ"ר עיקרי ממסחר למגורים). דהיינו, ביטול שטח שולי של 14.731 מ"ר עיקרי לכל יח"ד במצב חדש.

(3) תוספת של 11 קומות מגורים בבניין הצפוני ושל 6 קומות בבניין הדרומי, המאפשרת שיפור משמעותי של הבינוי , ב- 2 תחומים , כמפורט:

18 פרק זה כולל את העקרונות הגודמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- שיפור הבינוי מבינוי של 6 יח״ד / קומת מגורים במצב קודם ב- 2 הבניינים, לבינוי של 6 יח״ד / קומת מגורים בבניין הצפוני ו- 4 יח״ד / קומה בבניין הדרומי.
- גידול בקומה הממוצעת של כל דירה מקומת מגורים 9 במצב קודם, לקומת מגורים 13.62 במצב חדש, דהיינו, במצב חדש, כל דירה ״קפצה״ 4.62 קומות בממוצע ביחס למיקומה במצב קודם.

(4) תוספת 817.2 מ״ר זכויות בניה עיקרי למגורים.

(5) תוספת 631.1 מ״ר זכויות בניה לממ״דים למגורים.

(6) המרת 530.2 מ״ר זכויות בניה עיקרי ממסחר למגורים, שלה 2 השפעות:

- הגדלת שווי ממוצע ל- 1 מ״ר זכויות בניה במצב חדש, מאחר והשווי הממוצע ל- 1 מ״ר ז״ב למגורים גדול משווי 1 מ״ר ז״ב למסחר.
- הקטנת עצימות ערוב שימושים במצב חדש יחסית למצב קודם (שטח מסחר במצב חדש קטן ביחס למצב קודם).

ד. <u>ממ״דים</u>:

(1) ב- 2 מצבי התכנון הנידונים בעניינו לא הובאו בחשבון זכויות הבניה לממ״דים המיועדים לדירות הבעלים. דהיינו, לא הובאו בחשבון 48 ממ״דים סה״כ.

(2) יתרת שטחי הממ״דים במצב חדש (202 ממ״דים) נמכרו ע״י הבעלים ליזם - ולכן חייבים בהיטל השבחה, והובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה.

ה. <u>מטלה ציבורית</u>:

(1) באומדן שווי מצב חדש הופחתה עלות המטלה הציבורית שנקבעה בתכניות החלות בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, וזאת בהתאם לסכום שנקבע במסגרת ״חוזה לבנית מבנה ציבור, שנחתם בין העיריה לבין היזם.

(2) עלות עפ״י חוזה בין העירייה לבין היזם: 4,232,114 ₪.

(3) עלות יחסית לכל בניין: 2,116,057 ₪.

ו. <u>דחיה עד למימוש התכנית</u>:

(1) <u>מצב קודם</u>:

- בהתחשב בכך כי מימוש זכויות הבנייה כפוף לאישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש, הובאה בחשבון דחייה למימוש.
- בהתייחס למאפייני המקרה דנן קבע שמאי המשיבה תקופת דחייה בת שנתיים לייצור תכנית איחוד וחלוקה, כאשר תקופת זמן הנדרשת להליך הרישוי מגולמת בערכי השווי (כפי שיפורט להלן) ולכן אין להביאה בחשבון בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) <u>מצב חדש</u>:

- במועד הקובע לתכנית בי/1/515, הסתיימה החתמת כל הבעלים על הסכמי פינוי בינוי, למעת עמידר / קק"ל – הנותנים הסכמה אוטומטית בפרויקטים מסוג זה. בהתאם לכך, לא קיימת מגבלה כלשהיא למימוש התכנית.
- פער הזמן שבין המועד הקובע לבין הוצאת ההיתר הינו עבור תהליך הרישוי הנדרש לצורך הוצאת היתר בנייה, כאשר גורם הזמן בגין תהליך הרישוי, הינו גורם מובנה המגולם במחירי המגרשים הרגילים. בכך, אומדן השווי המבוסס על מחירי מגרשים רגילים, מגלם בתוכו את הדחייה הנדרשת בגין תהליך הרישוי, שיכול להימשך בגבולות 1-1.5 שנים עבור פרויקט מסוג זה.
- לאור האמור, אין להביא בחשבון דחייה למימוש במצב החדש.

ז. <u>השוואת נתוני תכנון בין 2 המצבים התכנוניים</u>:

מס"ד	פרמטר תכנוני	מצב קודם - בי/515	מצב חדש - בי/1/515	הפרשים : חדש פחות קודם	שיעור גידול במצב חדש
1	**כמות יח"ד**	**200 יח"ד**	**250 יח"ד**	**50 יח"ד**	25.0%
2	**שטח עיקרי למגורים - לאחר המרת שטחי מסחר למגורים (543 מ"ר)**	**18,000 מ"ר**	**19,043 מ"ר**	**1,043 מ"ר**	5.8%
3	**שטח מרפסות זיז**	**2,400 מ"ר**	**2,400 מ"ר**	**0 מ"ר**	0.0%
4	**שטח מרפסות גג**	**410 מ"ר**	**553.16 מ"ר**	**143.16 מ"ר**	34.9%
5	**שטח ממד"ים**	**2,500 מ"ר**	**3,125 מ"ר**	**625 מ"ר**	25.0%
6	שטח שירות עילי	7,470 מ"ר	9,020 מ"ר	1,550 מ"ר	20.7%
7	**מס' קומות עילי**	**18 קומות**	**30 קומות**	**12 קומות**	66.7%
8	**מס' קומות מגורים (לא כולל ק' קרקע)**	**17 קומות**	**28 קומות**	**11 קומות**	64.7%
9	**קומת מגורים חציונית (לא כולל ק' קרקע)**	**9.0**	**14.5**	**5.5 קומות**	61.1%
10	כמות בנינים במגרש	2	2	0.00	0.0%
11	**כמות יח"ד לקומה טיפוסית**	**6 יח"ד/קומה**	**4.5 יח"ד/קומה**	**-1.5 יח"ד/קומה**	**-25.0%**
12	שטח עיקרי למסחר - לאחר המרת שטח מסחר למגורים	1,003 מ"ר	460 מ"ר	-543 מ"ר	0.0%
14	שטח עיקרי ציבורי	300 מ"ר	300 מ"ר	0 מ"ר	0.0%
15	שטח עיקרי ממוצע ל-1 יח"ד - לאחר המרת מסחר למגורים	90.0 מ"ר	76.172 מ"ר	-14 מ"ר	-15.4%
16	שטח ממ"ד ל-1 יח"ד (לפי הבקשה להיתר)	12.621 מ"ר/יח"ד	12.621 מ"ר/יח"ד	0.0 מ"ר/יח"ד	0.0%
17	**שטח דירתי ממוצע ל-1 יח"ד (לאחר המרה ממסחר למגורים)**	**102.6 מ"ר/יח"ד**	**88.793 מ"ר/יח"ד**	**-13.828 מ"ר/יח"ד**	-13.5%

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ח. <u>השוואת נתוני תכנון בין 2 המצבים התכנוניים - עפ"י הבקשה להיתר שבנדון (הכוללת המרת זכויות ממסחר למגורים)</u> :

מס"ד	פרמטר תכנוני	מצב קודם - בי/515	מצב חדש - בקשה להיתר 20230292	הפרשים : חדש פחות קודם	שיעור גידול במצב חדש
1	**כמות יח"ד**	**200 יח"ד**	**250 יח"ד**	**50 יח"ד**	25.0%
2	**שטח עיקרי למגורים (לאחר המרה ממסחר)**	**18,000 מ"ר**	**18,817.19 מ"ר**	**817.19 מ"ר**	4.5%
3	**שטח מרפסות זיז**	**2,400 מ"ר**	**2,386.46 מ"ר**	**-13.54 מ"ר**	-0.6%
4	**שטח מרפסות גג**	**410 מ"ר**	**553.160 מ"ר**	**143.16 מ"ר**	34.9%
5	**שטח ממד"ים**	**2,500 מ"ר**	**3,155.27 מ"ר**	**655.27 מ"ר**	26.2%
6	שטח שירות עילי	7,470 מ"ר	9,525.97 מ"ר	2,056 מ"ר	27.5%
7	**מס' קומות עילי**	**18 קומות**	**30 קומות**	**12 קומות**	66.7%
8	**מס' קומות מגורים (לא כולל ק' קרקע)**	**17 קומות**	**28 קומות**	**11 קומות**	64.7%
9	**מס' קומות מגורים - ממוצע משוקלל**	**17 קומות**	**26.24 קומות**	**9.24 קומות**	54.4%
10	**קומת מגורים חציונית ממוצעת משוקללת**	**9.0**	**13.62**	**4.6 קומות**	51.3%
11	כמות בנינים במגרש	2	2	0.00	0.0%
12	**כמות יח"ד ממוצעת לקומה**	**6 יח"ד/קומה**	**4.764 יח"ד/קומה**	**-1.2 יח"ד/קומה**	**-20.6%**
13	שטח עיקרי למסחר	1,003 מ"ר	472.80 מ"ר	-530.20 מ"ר	0.0%
14	שטח עיקרי ציבורי	300 מ"ר	290 מ"ר	-10 מ"ר	0.0%
15	שטח עיקרי ממוצע ל-1 יח"ד	90 מ"ר	75.269 מ"ר	-15 מ"ר	-16.4%
16	שטח ממ"ד ל-1 יח"ד (לפי הבקשה להיתר)	12.621 מ"ר/יח"ד	12.621 מ"ר/יח"ד	0.0 מ"ר/יח"ד	0.0%
17	**שטח דירתי ממוצע ל-1 יח"ד (לאחר המרה ממסחר למגורים)**	**102.6 מ"ר/יח"ד**	**87.890 מ"ר/יח"ד**	**-14.731 מ"ר/יח"ד**	-14.4%

8.2.2 **<u>נתונים לאומדן השווי (שומת המשיבה):</u>**

א. שווי זכויות הבניה למגורים - מוערך בשתי שיטות שומה :

(1) בשיטת ההשוואה, בהתבסס על מחירי מכירה של מגרשים.

(2) בשיטת הערך השיורי, בהתבסס על מחירי מכירה של דירות בפרויקטים סמוכים.

ב. <u>עסקת מכר של מגרש ביעוד מגורים ד' + חזית מסחרית במגדל - הכולל חיוב במרתף חניה</u> :

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח	מס' קומות עיליות	מס' יח"ד	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
						עיקרי 19	ממ"ד 20	מרפ' זיז	סה"כ מר"א			
						1	1	0.4				
23.04.2018	7146/194	בלפור 7	998	19	54	4,330	675	540	5,221	90%	33,300,000	7,087

19 3,910 שטח עיקרי בסיסי + 300 מ"ר חזית מסחרית + 120 מ"ר חדרי יציאה לגג.

20 9 יח"ד × 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם שווי של 1.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. עסקת מכר של מגרש ביעוד מגורים ג'1 + חזית מסחרית – לא במגדל - הכולל חיוב במרתף חניה:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח	מס' קומות עיליות	מס' יח"ד	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
						עיקרי [21]	ממ"ד [22]	מרפ' ז'ז	סה"כ מר"א			
						1	1	0.4				
15.04.2018	7137/119	בלפור 133	537	6	9	1,046	113	108	1,202	100%	33,300,000	6,030

ד. עסקת מכר של מגרש ביעוד מגורים ג' - לא במגדל - הכולל חיוב במרתף חניה:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח	מס' קומות עיליות	מס' יח"ד	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
						עיקרי	ממ"ד	מרפ' ז'ז	סה"כ מר"א			
						1	1	0.4				
15.04.2018	7137/114	בר יהודה 26	518	5	9	898 [23]	113	108	1,054	100%	7,250,000	6,878
14.10.2020	7140/223	נורדאו 29	673	5	8	887 [24]	100	96	1,026	50%	4,000,000	7,797
15/07/2019												**7,337**

ה. פירוט וניתוח עסקאות מכר של מגרשים שלמים ושל חלקי מגרשים בשיעורים גדולים יחסית במתחם תכנית בי/ 1/410:

מס' עסקה	תאריך עסקה	גו"ח	מגרש	מס' יח"ד	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
					עיקרי	ממ"ד	מרפ' ז'ז	סה"כ מר"א			
					1	1	0.4				
5	25.11.2018	5027/88	35	96	10,650	1,200	1,152	12,311	100%	99,500,000	8,082
6	26.09.2019	5027/74	9	293	29,979	3,663	3,516	23,876	68.12%	179,640,000	7,524
7	04.06.2020	5027/115	44	148	16,419	1,850	1,776	10,013	52.76%	81,772,973	8,167
8	02.09.2021	5026/47	14.1	73	7,767	911	963	9,064	100%	110,000,000	12,136
07/03/2020											**8,977**

הערות לטבלה:

(1) התייחסות לעסקה מס' 6:

- עסקת מזומן משולבת קומבינציה, במסגרתה הבעלים קבלו 108 מיליון ₪ במזומן (+ מע"מ) + עלות בניה של 93 יח"ד שנותרו בידי הבעלים.
- מחיר המכירה המוצג הינו שווי המכירה שנקבע ע"י רשות המיסים ביחס לעסקה זו, שהינו זהה למחיר המוצהר ע"י המוכר.
- העסקה בוצעה על בסיס תב"ע בי/ 6/410 - שהטמיעה לתוכה את הקלת "שבס כחלון", בהתאם לכך, מחיר עסקה זו אינו מגלם פוטנציאל לאישור הקלת "שבס כחלון".

21 902 שטח עיקרי בסיסי + 64.44 מ"ר חזית מסחרית + 80 מ"ר חדרי יציאה לגג.

22 54 יח"ד × 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם שווי של 1.

23 818 שטח עיקרי בסיסי + 80 מ"ר חדרי יציאה לגג.

24 807.6 שטח עיקרי בסיסי + 80 מ"ר חדרי יציאה לגג.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) התייחסות לעסקה מס' 7:

- במועד החתימה על הסכם המכר (4/6/2020) היה ידוע כי תוקף הוראת שעה "שבס כחלון" יפוג ביום 16/6/2020. והאפשרות להגשת בקשה להיתר לועדה המקומית בתוך 11 יום (ממועד הרכישה ועד לפקיעת תוקף ההקלה) הינה אפסית.
- בהתאם לכך , עסקה זו אינה כוללת פוטנציאל לאישור הקלת כחלון לתוספת 20% בניה.

(3) התייחסות לעסקה מס' 8:

- העסקה בוצעה לאחר שפג תוקף הוראת שעה להקלת "שבס כחלון" (16/6/2020), ולכן מחיר העסקה אינו מגלם פוטנציאל אישור הקלות.
- מדובר בעסקה שבוצעה ביחס לחלק הצפון מזרחי של מגרש 14 (המסומן 14.1), שהינו כלוא בין בניינים, ללא תצפית לנוף / לפארק המרכזי.
- העסקה בוצעה במצב הכולל אישור בקשה להיתר הכוללת הקלות, באופן שהמחיר כבר מביא בחשבון את הזכויות שאושרו בהקלות.

ו. ניתוח מחיר עסקה למכירת מגרש ביעוד מגורים + תעסוקה - ברח' האורגים 27 (גו"ח 7123/130):

תאריך עסקה	24.11.2020
תב"ע קובעת	ב/546
מחיר עסקה	₪ 50,670,000

מס' עס'	יעוד	שטח מגרש	סך ז"ב עיקרי רגיל	סך יח"ד מגורים	סוג זכויות בניה	שטח ז"ב עיקרי רגיל	שטח ז"ב עיקרי מרפ. 0.4	שטח ז"ב ממ"ד 12.5 1.0	שווי מ"ר ז"ב	סה"כ שווי	סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד
9	מגורים מסחר ו-תעסוקה	1,618		75	מגורים - רגיל	5,025			**₪ 6,700**	₪ 33,667,500	
					מגורים - מרפ.		900		₪ 2,680	₪ 2,412,000	
					מגורים- ממ"ד			938	₪ 6,700	₪ 6,281,250	₪ 42,360,750
					מסחר - ק' קרקע	300			₪ 4,800 (2)	₪ 1,440,000	
					מסחר - קומה א'	469			₪ 2,400 (2)	₪ 1,125,600	₪ 2,565,600
					תעסוקה - רגיל	3,954			₪ 2,400 (2)	₪ 9,489,600	
					תעסוקה - מרפ.		787		₪ 240	₪ 188,880	₪ 9,678,480
					מטלה ציבורית (1)					-₪ 3,848,400	-₪ 3,923,829
	סה"כ	1,618	11,435	75		9,748	1,687	938		₪ 50,756,430	₪ 50,681,001

1) סך עלות המטלה הציבורית - עפ"י שומה מכרעת (שמאי א. יצחקי) - לתאריך קובע 11/6/2018= -₪ 3,848,400
מקדם עליית מדד תשומות הבניה מ- 16/6/2018 ועד ל- 24/11/2020 1.0196
סך עלות המטלה הציבורית - עפ"י שומה מכרעת הנ"ל - מתואמת לתאריך 24/11/2020 -₪ 3,923,829

2) עפ"י השומה המכרעת (השמאי אייל יצחקי) למגרש זה - לתאריך קובע 16/6/2018:
שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר בקומת קרקע = 3,800 ₪/מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר בקומה א' = 2,200 ₪/מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי לתעסוקה = 1,900 ₪/מ"ר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ז. <u>סיכום אומדן שווי מר״מ משוקלל למגורים בנכס עפ״י תכנית בי/ 1/515 - למועד קובע 5/7/2022</u>:

(1) בהתאם לנתוני השוק המפורטים לעיל ולהלן, בהתאמה לנתוני הנכס הנדון, ובהתחשב בין היתר בהפחתה לגודל:

- אומדן שווי מינימלי למ״ר מבונה משוקלל ממוצע למגורים לתכנית בי/515 : 6,500 ₪
- שווי זה מגלם השהייה נורמלית (לפרויקט מסוג זה) של 1.5 שנים עד להחלטת ועדה לאשר היתר בניה.

ח. <u>פירוט וניתוח מחירי מכירה [1] של דירות בפרויקט ״תמא- הריסה״ המצוי במרחק כ- 350 מ׳ מדרום לנכס הנדון</u>:

מיקום - רחוב	חלקה / גוש	דירה	חדרים	קומה	שטח			מחיר מכירה כולל מע״מ		מחיר ל-1 מ״ר משוקלל ללא מע״מ	יום מכירה
					דירתי 1.0	מרפ. 0.4	משוקלל	סה״כ	למ״ר משוקלל		
דניאל 3	7149/204		4	5	80	12	85	₪ 2,000,000	₪ 23,585	₪ 20,158	19/08/2021
	7149/204		3	6	72	12	77	₪ 1,700,000	₪ 22,135	₪ 18,919	10/10/2021
	7149/204		4	4	98	14	104	₪ 2,155,848	₪ 20,809	₪ 17,786	26/10/2021
	7149/204	37	3	5	72	13	77	₪ 1,750,848	₪ 22,679	₪ 19,384	28/10/2021
	7149/204	33	4	5	98	14	104	₪ 2,205,848	₪ 21,292	₪ 18,198	31/10/2021
	7149/204	30	3	4	72	13	77	₪ 1,625,848	₪ 21,060	₪ 18,000	02/11/2021
	7149/204	29	4	4	91	13	96	₪ 1,985,848	₪ 20,643	₪ 17,644	10/11/2021
	7149/204		3	5	72	12	77	₪ 1,865,848	₪ 24,295	₪ 20,765	02/01/2022
	7149/204		3	3	72	12	77	₪ 1,865,983	₪ 24,297	₪ 20,766	01/03/2022
	7149/204	48	3	7	72	12	77	₪ 2,020,983	₪ 26,315	₪ 22,491	28/03/2022
	7149/204	.	3	6	72	12	77	₪ 1,990,983	₪ 25,924	₪ 22,157	31/03/2022
	7149/204		3	4	80	12	85	₪ 2,105,981	₪ 24,835	₪ 21,226	15/05/2022
	7149/204	51	3	7	72	13	77	₪ 2,125,983	₪ 27,539	₪ 23,537	13/06/2022
	7149/204	31	3	5	80	12	85	₪ 2,175,983	₪ 25,660	₪ 21,932	05/07/2022
	7149/204	35	3	5	77	12	82	₪ 2,105,983	₪ 25,746	₪ 22,005	05/07/2022
	7149/204	38	3	6	80	12	85	₪ 2,205,983	₪ 26,014	₪ 22,234	05/07/2022
	7149/204	39	3	6	81	12	86	₪ 2,205,983	₪ 25,711	₪ 21,975	05/07/2022
	7149/204	45	3	4	77	12	82	₪ 2,105,983	₪ 25,746	₪ 22,005	02/10/2022
	ממוצע			5.06	78.78	12.4	84	₪ 2,011,106	₪ 24,127	₪ 20,621	26/02/2022

1) מתוך 18 העסקאות המוצגות בטבלה - 11 עסקאות (61%) בוצעו במסגרת ״מכירה מוקדמת (PRESELL) לפני מתן היתר בניה (24/4/2022).

ט. <u>פירוט וניתוח מחירי מכירה של חנויות קטנות, בבניינים ותיקים, בקטע הצפוני של רח׳ העצמאות</u>:

מיקום	חלקה / גוש	חלק נמכר	שטח	מחיר מכירה - ללא מע״מ		יום מכירה
				סה״כ	ל-1 מ״ר	
עצמאות 67	7147/115/28	1.0	39	₪ 600,000	₪ 15,385	16/06/2021
עצמאות 62	7153/178/6	0.5	28	₪ 308,000	₪ 22,000	02/02/2022
ממוצע			33.5		₪ 18,692	09/10/2021

<u>מסקנה</u>:

בהתאם לנתונים הנ״ל , ובהתחשב במיקום העדיף למסחר של נתוני ההשוואה ובהפחתה בגין גודל המסחר בנכס הנדון -

אומדן שווי 1 מ״ר זכויות בניה עיקרי למסחר בנכס הנדון ב- 2 מצבי התכנון= **6,000 ₪/מ״ר.**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

י. <u>פרוט וניתוח מחירי מכירה של דירות חדשות - ללא חניה - בפרויקטים של "תמ"א- חיזוק" בשכונת "יפו - ג' " בת"א המצויים במרחק ממוצע של כ- 370 מ' צפונית מזרחית לנכס הנדון</u>:

מיקום - רחוב	גוש חלקה	חדרים	שטח	מחיר כולל מע"מ		מחיר למ"ר	יום מכירה
				סה"כ	ל-1 מ"ר	משוקלל ללא מע"מ	
חיננית 4	007050-0188-000-00	3	75	₪ 2,133,000	₪ 28,440	₪ 24,308	28/10/2021
	007050-0188-028-00	4	90	₪ 2,678,000	₪ 29,756	₪ 25,432	21/11/2021
	007050-0188-024-00	3	74	₪ 1,835,043	₪ 24,798	₪ 21,195	31/10/2021
	007050-0188-020-00	3.5	75	₪ 1,830,770	₪ 24,410	₪ 20,863	31/10/2021
	007050-0188-023-00	3	74	₪ 2,003,083	₪ 27,069	₪ 23,136	11/11/2021
	007050-0188-000-00	3	74	₪ 1,833,000	₪ 24,770	₪ 21,171	12/04/2022
	007050-0188-002-00	2	55	₪ 1,699,500	₪ 30,900	₪ 26,410	18/11/2021
	007050-0188-000-00	3	75	₪ 1,830,770	₪ 24,410	₪ 20,863	31/10/2021
	007050-0188-022-00	3	74	₪ 1,808,101	₪ 24,434	₪ 20,884	24/02/2022
	007050-0188-021-00	3	74	₪ 1,758,146	₪ 23,759	₪ 20,307	24/02/2022
	007050-0188-003-00	3	92	₪ 2,450,000	₪ 26,630	₪ 22,761	07/03/2022
	007050-0188-025-00	3.5	75	₪ 2,790,000	₪ 37,200	₪ 31,795	06/10/2022
	<u>ממוצע</u>	<u>3.0833</u>	<u>75.6</u>	<u>₪ 2,054,118</u>	<u>₪ 27,215</u>	<u>₪ 23,260</u>	<u>14/01/2022</u>
חיננית 6	007050-0186-020-00	3	74	₪ 1,813,504	₪ 24,507	₪ 20,946	31/10/2021
	007050-0186-002-00	2	55	₪ 1,740,700	₪ 31,649	₪ 27,051	31/10/2021
	007050-0186-028-00	4	91	₪ 2,674,000	₪ 29,385	₪ 25,115	31/10/2021
	007050-0186-023-00	3	74	₪ 2,173,300	₪ 29,369	₪ 25,102	07/11/2021
	007050-0186-027-00	3	74	₪ 1,883,078	₪ 25,447	₪ 21,750	11/11/2021
	007050-0186-021-00	3	74	₪ 1,813,504	₪ 24,507	₪ 20,946	31/10/2021
	007050-0186-022-00	3	74	₪ 1,857,521	₪ 25,102	₪ 21,454	31/10/2021
	007050-0186-024-00	3	74	₪ 1,835,513	₪ 24,804	₪ 21,200	31/10/2021
	007050-0186-003-00	3	91	₪ 3,030,000	₪ 33,297	₪ 28,459	24/02/2022
	007050-0186-025-00	3	74	₪ 2,147,000	₪ 29,014	₪ 24,798	31/10/2021
	007050-0186-026-00	3	74	₪ 1,883,078	₪ 25,447	₪ 21,750	11/11/2021
	<u>ממוצע</u>	<u>3</u>	<u>75.4</u>	<u>₪ 2,077,382</u>	<u>₪ 27,502</u>	<u>₪ 23,506</u>	<u>13/11/2021</u>
חיננית 9	007050-0187-024-00	5	114	₪ 2,467,783	₪ 21,647	₪ 18,502	15/11/2021
	007050-0187-028-00	5	114	₪ 2,467,783	₪ 21,647	₪ 18,502	15/11/2021
	007050-0187-023-00	5	114	₪ 2,889,703	₪ 25,348	₪ 21,665	17/11/2021
	007050-0187-027-00	5	114	₪ 2,889,000	₪ 25,342	₪ 21,660	17/11/2021
	007050-0187-026-00	5	112	₪ 2,807,726	₪ 25,069	₪ 21,426	18/11/2021
	007050-0187-025-00	5	112	₪ 2,815,636	₪ 25,140	₪ 21,487	18/11/2021
	<u>ממוצע</u>	<u>5</u>	<u>113</u>	<u>₪ 2,722,939</u>	<u>₪ 24,032</u>	<u>₪ 20,540</u>	<u>16/11/2021</u>
חיננית 7	007050-0189-026-00	3	74	₪ 1,835,513	₪ 24,804	₪ 21,200	31/10/2021
	007050-0189-027-00	5	114	₪ 2,467,783	₪ 21,647	₪ 18,502	15/11/2021
	007050-0189-028-00	5	114	₪ 2,880,834	₪ 25,270	₪ 21,599	18/11/2021
	007050-0189-000-00	5	116	₪ 3,249,000	₪ 28,009	₪ 23,939	31/10/2021
	007050-0189-021-00	3	75	₪ 1,857,521	₪ 24,767	₪ 21,168	09/11/2021
	007050-0189-023-00	5	115	₪ 2,406,454	₪ 20,926	₪ 17,885	15/11/2021
	007050-0189-000-00	5	116	₪ 3,149,000	₪ 27,147	₪ 23,202	31/10/2021
	007050-0189-022-00	3	74	₪ 2,121,800	₪ 28,673	₪ 24,507	31/10/2021
	<u>ממוצע</u>	<u>4.25</u>	<u>99.8</u>	<u>₪ 2,495,988</u>	<u>₪ 25,155</u>	<u>₪ 21,500</u>	<u>07/11/2021</u>
חיננית 11	007050-0185-023-00	5	112	₪ 3,090,000	₪ 27,589	₪ 23,581	21/03/2022
	007050-0185-027-00	5	112	₪ 3,150,000	₪ 28,125	₪ 24,038	27/03/2022
	<u>ממוצע</u>	<u>5</u>	<u>112</u>	<u>₪ 3,120,000</u>	<u>₪ 27,857</u>	<u>₪ 23,810</u>	<u>24/03/2022</u>
<u>ממוצע כללי</u>			<u>88.8</u>		<u>₪ 26,453</u>	<u>₪ 22,609</u>	<u>11/12/2021</u>

הערה: המכירות הנ"ל הן ביחס לדירות תמ"א, הנבנות מעל בנינים קיימים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, בהתאם לכך , מדובר בדירות הממוקמות בקומות 5 - 7 , ושהינן ללא חניה צמודה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.3 **<u>שווי מצב קודם – מגרש 104 עפ"י תכנית בי/515:</u>**

בנין	קומה	כמות יח"ד ב-1 בנין	שטח דירתי ממוצע ליח"ד	זכויות בניה (מ"ר) עיקרי 90	ממ"ד[1] 9.592	מרפ. זיז 12.0	מרפ. גג 0.4	מסחר 1.0413	משוקלל	מקדמי התאמה קומה- 2.25% /קומה	תכנון[2]	שוליות[3]	סה"כ	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 5,762 ₪/מ"ר
צפוני	0			1.0	1.0	1.0	0.4	501.5	522.215	1.000	1.000	1.000	1.000	₪ 522	₪ 3,009,000
	1	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.000	0.975	0.9856	0.961	601.93	₪ 3,468,302
	2	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0225	0.975	0.9856	0.983	615.47	₪ 3,546,339
	3	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0450	0.975	0.9856	1.004	629.01	₪ 3,624,376
	4	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0675	0.975	0.9856	1.026	642.56	₪ 3,702,413
	5	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0900	0.975	0.9856	1.047	656.10	₪ 3,780,450
	6	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1125	0.975	0.9856	1.069	669.64	₪ 3,858,486
	7	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1350	0.975	0.9856	1.091	683.19	₪ 3,936,523
	8	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1575	0.975	0.9856	1.112	696.73	₪ 4,014,560
	9	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1800	0.975	0.9856	1.134	710.27	₪ 4,092,597
	10	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2025	0.975	0.9856	1.156	723.82	₪ 4,170,634
	11	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2250	0.975	0.9856	1.177	737.36	₪ 4,248,670
	12	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2475	0.975	0.9856	1.199	750.90	₪ 4,326,707
	13	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2700	0.975	0.9856	1.220	764.45	₪ 4,404,744
	14	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2925	0.975	0.9856	1.242	777.99	₪ 4,482,781
	15	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.3150	0.975	0.9856	1.264	791.53	₪ 4,560,818
	16	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.3375	0.975	0.9856	1.285	805.08	₪ 4,638,854
	17	4	102.62	360.0	38.37	48	205.24		499.66	1.3600	1.000	1.0000	1.360	679.54	₪ 3,915,534
	<u>סך ז"ב - גולמי[6]</u>														<u>₪ 71,781,789</u>
	<u>מטלה ציבורית[4]</u>														-₪ 2,116,057
	<u>סיכום ביניים</u>														<u>₪ 69,665,732</u>
	הפחתה בגין אי זמינות תכנונית - עפ"י נוסחת הזמינות, לפי : 2 שנים עד לאישור תכנית אר"ח , בריבית 5% לשנה														0.82988
	שווי שימוש ב- 24 יח"ד קיימות לתקופה של 2 שנים, היוון לפי : 3,000 ₪ / חודש[5] , 24 חודש, ריבית 5% לשנה														₪ 1,641,161
	<u>סך מצב קודם</u>	<u>100</u>	<u>102.62</u>	<u>9,000</u>	<u>959.20</u>	<u>1,200.0</u>	<u>205.24</u>	<u>501.5</u>	<u>11,043.5</u>					<u>12,457.8</u>	<u>₪ 59,455,046</u>
דרומי									522.21	1.000	1.000	1.000	1.000	522.21	₪ 3,009,000
	1	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0000	0.975	0.9856	0.961	601.93	₪ 3,468,302
	2	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0225	0.975	0.9856	0.983	615.47	₪ 3,546,339
	3	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0450	0.975	0.9856	1.004	629.01	₪ 3,624,376
	4	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0675	0.975	0.9856	1.026	642.56	₪ 3,702,413
	5	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0900	0.975	0.9856	1.047	656.10	₪ 3,780,450
	6	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1125	0.975	0.9856	1.069	669.64	₪ 3,858,486
	7	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1350	0.975	0.9856	1.091	683.19	₪ 3,936,523
	8	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1575	0.975	0.9856	1.112	696.73	₪ 4,014,560
	9	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1800	0.975	0.9856	1.134	710.27	₪ 4,092,597
	10	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2025	0.975	0.9856	1.156	723.82	₪ 4,170,634
	11	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2250	0.975	0.9856	1.177	737.36	₪ 4,248,670
	12	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2475	0.975	0.9856	1.199	750.90	₪ 4,326,707
	13	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2700	0.975	0.9856	1.220	764.45	₪ 4,404,744
	14	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2925	0.975	0.9856	1.242	777.99	₪ 4,482,781
	15	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.3150	0.975	0.9856	1.264	791.53	₪ 4,560,818
	16	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.3375	0.975	0.9856	1.285	805.08	₪ 4,638,854
	17	4	102.62	360.0	38.37	48	205.24		499.66	1.3600	1.000	1.0000	1.360	679.54	₪ 3,915,534
	<u>סך ז"ב - גולמי[6]</u>														<u>₪ 71,781,789</u>
	<u>מטלה ציבורית[4]</u>														-₪ 2,116,057
	<u>סיכום ביניים</u>														<u>₪ 69,665,732</u>
	הפחתה בגין אי זמינות תכנונית - עפ"י נוסחת הזמינות, לפי : 2 שנים עד לאישור תכנית אר"ח , בריבית 5% לשנה														0.82988
	שווי שימוש ב- 24 יח"ד קיימות לתקופה של 2 שנים, היוון לפי : 3,000 ₪ / חודש[5] , 24 חודש, ריבית 5% לשנה														₪ 1,641,161
	<u>סך מצב קודם</u>	<u>100</u>	<u>102.62</u>	<u>9,000</u>	<u>959.20</u>	<u>1,200.0</u>	<u>205.24</u>	<u>501.5</u>	<u>11,043.5</u>					<u>12,457.8</u>	<u>₪ 59,455,046</u>
<u>סך שווי מצב קודם</u>		200	102.62	18,000	1,918.4	2,400.0	410.48	1,003	22,087.0					24,915.6	**<u>₪ 118,910,092</u>**

שווי גולמי ממוצע ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים - במצב קודם									**₪ 6,500**						
ממוצע ליח"ד - גולמי		102.62	90.0	9.592	12.000	2.052			110.435					124.6	₪ 717,818/יח"ד

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.4 **שווי מצב חדש - מגרש 104 לפי תב"ע בי/1/515 – בהתאם לבקשה להיתר:**

בנין	קומה	כמות יח"ד ב-1 בנין	שטח דירתי ממוצע ליח"ד 1.0	עיקרי 1.0	ממ"ד[6] 10.198 1.0	זכויות בניה (מ"ר) מרפ. זיז 0.4	מרפ. גג 0.4	מסחר 1.0413	משוקלל	קומה- 2.25% /קומה	מקדמי התאמה תכנון[2]	שוליות[7]	סה"כ	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 5,762 ₪/מ"ר
צפוני	0							240.51	250.444	1.000	1.000	1.000	1.000	250.44	₪ 1,443,060
	1	6	95.09	498.44	61.19	28.140	113.08		616.11	1.000	0.975	1.000	0.975	600.71	₪ 3,461,303
	2	6	88.75	456.52	61.19	67.890	0.00		544.86	1.0225	0.975	1.000	0.997	543.19	₪ 3,129,886
	3	6	88.75	456.52	61.19	67.890	0.00		544.86	1.0450	0.975	1.000	1.019	555.15	₪ 3,198,759
	4	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.0675	0.975	1.000	1.041	563.39	₪ 3,246,282
	5	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.0900	0.975	1.000	1.063	575.27	₪ 3,314,704
	6	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.1125	0.975	1.000	1.085	587.14	₪ 3,383,127
	7	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.1350	0.975	1.000	1.107	599.02	₪ 3,451,550
	8	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.1575	0.975	1.000	1.129	610.9	₪ 3,519,973
	9	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.1800	0.975	1.000	1.151	622.8	₪ 3,588,396
	10	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.2025	0.975	1.000	1.172	634.6	₪ 3,656,818
	11	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.2250	0.975	1.000	1.194	646.5	₪ 3,725,241
	12	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.2475	0.975	1.000	1.216	658.4	₪ 3,793,664
	13	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.2700	0.975	1.000	1.238	670.3	₪ 3,862,087
	14	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.2925	0.975	1.000	1.260	682.1	₪ 3,930,510
	15	6	88.90	457.42	61.19	56.740	0.00		541.30	1.3150	0.975	1.000	1.282	694.0	₪ 3,998,932
	16	6	81.86	415.26	61.19	61.260	16.26		507.45	1.3375	0.975	1.000	1.304	661.8	₪ 3,813,021
	17	6	81.86	415.26	61.19	62.880	0.00		501.60	1.3600	0.975	1.000	1.326	665.1	₪ 3,832,423
	18	6	81.86	415.26	61.19	62.880	0.00		501.60	1.3825	0.975	1.000	1.348	676.1	₪ 3,895,827
	19	6	81.86	415.26	61.19	62.880	0.00		501.60	1.4050	0.975	1.000	1.370	687.1	₪ 3,959,231
	20	6	81.86	415.26	61.19	62.880	0.00		501.60	1.4275	0.975	1.000	1.392	698.1	₪ 4,022,635
	21	6	81.86	415.26	61.19	62.880	0.00		501.60	1.4500	0.975	1.000	1.414	709.1	₪ 4,086,039
	22	6	81.86	415.26	61.19	62.880	0.00		501.60	1.4725	0.975	1.000	1.436	720.1	₪ 4,149,443
	23	6	81.86	415.26	61.19	62.880	0.00		501.60	1.4950	0.975	1.000	1.458	731.1	₪ 4,212,847
	24	6	81.86	415.26	61.19	62.880	0.00		501.60	1.5175	0.975	1.000	1.480	742.1	₪ 4,276,251
	25	6	81.86	415.26	61.19	62.880	0.00		501.60	1.5400	0.975	1.000	1.502	753.2	₪ 4,339,655
	26	6	81.86	415.26	61.19	62.880	0.00		501.60	1.5625	0.975	1.000	1.523	764.2	₪ 4,403,059
	27	3	146.96	402.07	30.59	38.240	84.21		481.64	1.5850	1.000	1.000	1.585	763.4	₪ 4,398,739
	28	3	125.38	337.34	30.59	12.610	81.14		405.43	1.6075	1.000	1.000	1.608	651.7	₪ 3,755,293
	סך ז"ב - גולמי[10]														₪ 107,848,757
	מטלה ציבורית[9]														-₪ 2,116,057
	סך מצב חדש	162	87.98	12,207.8	1,652.0	1,585.71	294.69	240.51	14,862.4					18,717.2	₪ 105,732,700

דרומי															
	1	4	89.38	307.17	40.79	16.710	50.83	232.29	241.88	1.000	1.000	1.000	1.000	241.88	₪ 1,393,740
	2	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		374.98	1.0225	1.000	1.000	1.000	374.98	₪ 2,160,619
	3	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.0450	1.000	1.000	1.023	359.64	₪ 2,072,217
	4	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.0675	1.000	1.000	1.045	367.55	₪ 2,117,816
	5	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.0900	1.000	1.000	1.068	375.46	₪ 2,163,415
	6	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.1125	1.000	1.000	1.090	383.38	₪ 2,209,014
	7	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.1350	1.000	1.000	1.113	391.29	₪ 2,254,613
	8	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.1575	1.000	1.000	1.135	399.20	₪ 2,300,212
	9	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.1800	1.000	1.000	1.158	407.12	₪ 2,345,811
	10	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.2025	1.000	1.000	1.180	415.03	₪ 2,391,410
	11	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.2250	1.000	1.000	1.203	422.94	₪ 2,437,009
	12	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.2475	1.000	1.000	1.225	430.86	₪ 2,482,607
	13	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.2700	1.000	1.000	1.248	438.77	₪ 2,528,206
	14	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.2925	1.000	1.000	1.270	446.69	₪ 2,573,805
	15	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.3150	1.000	1.000	1.293	454.60	₪ 2,619,404
	16	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.3375	1.000	1.000	1.315	462.51	₪ 2,665,003
	17	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.3600	1.000	1.000	1.338	470.43	₪ 2,710,602
	18	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.3825	1.000	1.000	1.360	478.34	₪ 2,756,201
	19	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.4050	1.000	1.000	1.383	486.25	₪ 2,801,800
	20	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.4275	1.000	1.000	1.405	494.17	₪ 2,847,399
	21	4	86.50	295.65	40.79	38.200	0.00		351.72	1.4500	1.000	1.000	1.428	502.08	₪ 2,892,998
	22	3	95.63	249.29	30.59	20.040	68.69		315.38	1.4725	1.000	1.000	1.450	510.00	₪ 2,938,597
	23	1	152.42	139.94	10.20	0.000	138.95		205.72	1.4950	1.000	1.000	1.495	307.55	₪ 1,772,092
	סך ז"ב - גולמי[11]														₪ 58,110,407
	מטלה ציבורית[12]														-₪ 2,116,057
	סך מצב חדש	88	87.73	6,609.40	897.41	800.75	258.47	232.29	8,172.38					10,085.1	₪ 55,994,350

סך שווי מצב חדש	250	87.89	18,817.2	2,549.5	2,386.46	553.16	472.80	23,034.8					28,802.4	**₪ 161,727,050**
השבחה	50	-14.73	817.19	631.05	-13.54	142.68	-530.2	947.80					3,886.77	**₪ 42,816,958**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הערות שולים בטבלה:

1) **ממ"דים במצב קודם:** זכויות הבניה לממ"דים שנכללו בתחשיב - הן רק אלו השייכות ליזם, דהיינו - 152 ממ"דים בשטח כולל של 1,918.39 מ"ר (12.621 מ"ר/ממ"ד)
בהתאם לכך, שטח ממוצע לממ"ד - הנכלל בתחשיב = 200 יח"ד / 1,918.392 מ"ר = 9.592 מ"ר/ יח"ד.

2) **תכנון :** תכנון המגורים במצב קודם (6 יח"ד/קומה) נחות ביחס למצב חדש (4.76 יח"ד/קומה). בהתאם לכך - הופחתו 2.5% במצב קודם ביחס למצב חדש.

3) **שוליות במצב קודם:**
חישוב מקדם השוליות במצב קודם יחסית למצב חדש:

סוג שטח	שטח	מקדם	מקדם משוקלל
ראשוני	87.89	1	87.89
שולי	14.73	0.9	13.26
סה"כ	102.62	0.9856	101.15

לא בוצעה הפחתה בגין שוליות ביחס לדירות שבקומה העליונה בכל בנין - עקב היותן "דירות מיוחדות"

4) **מטלה ציבורית:**
סך העלות עפ"י הסכמה בין העיריה לבין היזם = 4,232,114 ₪
עלות זו פוצלה בין 2 הבניינים שבנכס - בחלקים שווים , מחצית לכל בנין.

5) **אומדן דמי שכירות ראויים -** דמי שכירות ביחס לעיר בת ים - עפ"י נתוני למ"ס לרבעון 1/2022:

סוג שטח	כמות	שטח דירתי	שכ"ד חודשי ליח"ד	סך שכ"ד חודשי
דירת 2 ח'	48	56.688	3,068	147,259 ₪

6) **ממ"דים במצב חדש:**
זכויות הבניה לממ"דים שנכללו בתחשיב - הן רק אלו השייכות ליזם,
דהיינו - 202 ממ"דים בשטח כולל של 2,549.46 מ"ר (12.621 מ"ר/ממ"ד)
בהתאם לכך, שטח ממוצע לממ"ד - הנכלל בתחשיב = 250 יח"ד / 2,549.46 מ"ר = 10.1978 מ"ר/ יח"ד.

7) **שוליות במצב חדש:**
דירות בקומות טיפוסיות - בשטח 82 - 89 מ"ר דירתי - במקדם 1.00.
לא בוצעה הפחתה בגין שוליות ביחס לדירות שבקומות 27-28 בבניין הצפוני , וקומות 22 - 23 בבניין הדרומי - עקב היותן "דירות מיוחדות".

8.2.5 **<u>תחשיב ההשבחה לתכנית בי/515/1 – מועד קובע 05.07.2022 (שומת המשיבה):</u>**

<u>סיכום תחשיב ההשבחה – בגין 96.5% מהנכס, שהינו חלק הנכס שאינו שייך לעיריית בת ים</u>:

מהות	סה"כ
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 118,910,092
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 161,727,050
סה"כ השבחה לחלק הנישום (96.5% × 42,816,958 ₪)	**₪ 41,318,364**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 20,659,182**

8.2.6 <u>טענות משלימות / התייחסות לטענות שמאי המבקשת</u>:

ראו טענות שמאי המשיבה כפי שהוצגו בתגובתו לשומה האחרת ובדיון שנערך במסגרת ההליך הנדון בפני הח"מ, בסעיפים 11.2 ו- 11.3 להלן, המהווים נספח להחלטתי זו.

לעמדתו של שמאי המשיבה, טענות אלה תומכות בשומתו, הן לעניין אופן עריכת השומה והן לעניין המסקנה המתקבלת בשומה זו וכן מצביעות על כך כי יש לדחות את הטענות שהעלה שמאי המבקשת (הן בשומתו האחרת והן במסגרת הדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3 **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:**

8.3.1 **<u>משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה</u>:**

א. <u>במצב קודם</u>:

(1) חלה על המקרקעין תכנית בי/515.

(2) שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע לסך של כ – 7,000 ₪ (בהתבסס על ניתוח נתוני השוואה כפי שיפורט להלן), המגלם קומה ממוצע 8 ושטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 90 מ"ר.

(3) <u>דחייה בגין אי זמינות תכנונית</u>:

- תכנית בי/515 הינה תכנית עתירת זכויות הכוללת פינוי של 48 יח"ד והקמת 200 יח"ד ועוד שטחי מסחר. מימוש התכנית כפוף בין היתר להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.
- בפסיקות שמאים מכריעים במקרים דומים כדלקמן: מר ארז כהן בשומתו לנכס ברח' הרצל 66, ז'בוטינסקי 16 פינת רחוב הרב קוקיס 11 בת ים (גו"ח 7141/78,80) והגב' דנה שיחור בשומתה לנכס ברח' שמעון הבורסקאי 4 (גו"ח 7122/74), בהן נקבעה תקופת הדחייה ל- 3 שנים בשיעור היוון של 6%. תקופת הדחייה נקבעה על ידם בדומה לפסיקות כאמור[25].

(4) <u>דמי שכירות לתקופת הביניים</u>:

- בהתאם להוראות תקן 21.1, יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי. במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה.
- במקרה הנדון הובא בחשבון תקופת שימוש זמני של 3 שנים בתכנית בי/515.
- דמי שכירות חודשיים לדירות המגורים במצבן: 3,000 ₪ (מוסכם עם שמאי המשיבה).

(5) <u>רכיב ההתכללות</u>:

- תכנית בי/515 כוללת הוראה לפיה אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר בניה ולא יוחל בביצוע התכנית יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכח תכנית זו, ויחולו הוראות התכנית הראשית. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקפה ל- 5 שנים נוספות בתנאי שההחלטה התקבלה בתוך תקופה זו.
- אין זה סביר שרוכש פוטנציאלי יהא מוכן לשלם תמורה הזהה לתמורה בגין מגרש דומה שבו אין הוראה על התכללות אפשרית של הזכויות.
- סוגיה זו של התכללות תכנית עמד לפתחה של ועדת הערר בערר רג/85096/17 **הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת חשמל ש.ת.ל.מ בע"מ וחברת גדישים בע"מ** מיום 5.5.2019 אשר הוגש על שומה שערך השמאי המכריע קוט בעניינו של נכס בגו"ח 6109/487,497 ובה קבע השמאי המכריע הפחתה של 25% בשל אי ודאות שמקורה בהוראת התכללות והכנת תכנית פיתוח.

25 יוער (א.ח) כי בתחשיב השומה הובאה בחשבון דחייה של 3.5 שנים (ולא 3 שנים כפי שנקבע בשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המבקשת כאמור).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בשומה שערכה השמאית המכריעה וייס בעניינו של נכס ברחוב הירקון 48 תל אביב (גו"ח 6914/84) נקבעה הפחתה של 10% משווי הזכויות בשל הוראה בתכנית על פקיעתה של תכנית בתוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. גם בערר 13/85046 **יורקום נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** ובערר 14/8071 **רבינוביץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא** נקבע, כי יש להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראה מסוג זה.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר יגאל יוסף שנעשתה לנכס בגו"ח 7122/93-98 נקבע הפחתה של 2% משווי "המצב החדש" בשל הוראת ההתכלות והסיכון הכרוך בה.
- בפרויקט פינוי בינוי, סוגיית התכלותה של תכנית מתעצמת, לאור מורכבות הפרויקט ומאפייניו הייחודיים ויש לקבוע מקדם התכלות המגלם את הסיכון ואי הוודאות.
- לפיכך ,הבאנו בחשבון הפחתה בגין הנ"ל בשיעור של 5%.

ב. <u>במצב חדש</u>:

(1) התכנית החדשה, התירה להמיר שטח 543 מ"ר עיקרי ממסחר למגורים. בפועל , במסגרת הבקשה להיתר המאושרת הומר שטח עיקרי של כ- 428 מ"ר ממסחר למגורים.

(2) התכנית החדשה הוסיפה 500 מ"ר עיקרי למגורים לעומת התכנית הקודמת.

(3) התכנית החדשה הגדילה את צפיפות יח"ד במתחם מ - 200 יח"ד ל- 250 יח"ד.

(4) <u>בהתאם לתכנית הבקשה להיתר המאושרת</u>:

- קומה ממוצעת בבניינים המתוכננים: 14
- שטח עיקרי למגורים: 18,928 מ"ר (18,000 מ"ר עיקרי בסיסי + 500 מ"ר עיקרי תוספת בנייה + 428 מ"ר עיקרי שהומר ממסחר למגורים).
- מתוכננים 250 יח"ד, בשטח עיקרי ממוצע של 76 מ"ר / ליח"ד.

(5) שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע לסך של כ – 7,900 ₪, המגלם את כל השפעות התכנית החדשה, לרבות: המרת שטחי מסחר למגורים, תוספת יח"ד במתחם, שינוי בשטח יח"ד ממוצעת, שינוי מיקום - הגבהת קומה ממוצעת ב - 6 קומות (מקומה ממוצעת 8 לקומה ממוצעת 14).

(6) <u>דחייה בגין אי זמינות תכנונית</u>:

- אישורה של תכנית בי/1/515, קיצר את תקופת הדחייה עד למימוש בשנתיים.
- בהתחשב באמור קבעו את תקופת הדחייה במצב החדש ל – 1.5 שנים בריבית של 6%.

(7) <u>דמי שכירות לתקופת הביניים</u>:

- בהתחשב בקיצור תקופת הדחייה במצב החדש, הובא בחשבון תקופת שימוש זמני של 1 שנים בתכנית בי/1/515.
- דמי שכירות חודשיים לדירות המגורים במצבן: 3,000 ₪ (מוסכם עם שמאי המשיבה).

(8) <u>רכיב ההתכלות</u>:

- בהתחשב באמור לעניין תכנית בי/515, ובהוראות שנקבעו בעניין זה בתכנית בי/1/515, קבעו את שיעור ההפחתה הנדרש בגין רכיב ההתכלות במצב החדש ל – 2%.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. <u>בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו</u>:

חיוב היטל השבחה בגין שטחי ממ"דים:

(1) המימוש במקרה הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

(2) בהתאם להחלטה בערר (י -ם) 11-417 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 13.3.2012 הוחלט כי בעת מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר, יש להביא בחשבון פטור עבור כל שטחי הממ"דים.

(3) עסקת פינוי בינוי ועסקת תמ"א 38, הינן במהותן הכלכלית זהות לעסקאות קומבינציה, כאשר בשתיהן הדיירים הקיימים מקבלים במסגרת הבינוי החדש דירת מגורים חדשה חלף הדירה הקיימת.

(4) העסקה מתממשת בקבלת היתר הבנייה, ללא קשר למועד כניסתו לתוקף של ההסכם בין הצדדים. תימוכין לכך ניתן לראות בשומה מכרעת שניתנה ע"י השמאי המכריע מר ארז כהן לנכס ברחוב הרצל 33 וז'בוטינסקי 16, הרב קוקיס בת ים (גו"ח 7141/78,80) ובשומה מכרעת שניתנה ע"י השמאי אלדד חיימי לנכס בקרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2, בת ים (גו"ח 7145/142):

> "לצורך חישוב היטל השבחה, יש לראות בעסקת קומבינציה כמימוש בהיתר (הערת ר.כ .- השומה דנה אף היא בתכנית פינוי בינוי) ולא כמימוש בשני שלבים: מכר חלקי ואחריו מימוש בהיתר. בהתאם לכך, אני סבור שיש לראות את עסקת הקומבינציה כמימוש בהיתר **לכל הדירות** ולהעניק **פטורים לכל הממ"דים**" (ההדגשה ע"י שמאי המבקשת).

למסקנה דומה הגיעה ועדת הערר **גב8188/0718/ מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים** כשקבעה:

> "עריכת ההסכם כשלעצמה אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין. כאמור, בהתאם להחלטה ליתן היתר בניה, נקבע המימוש לפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה."

בערר **7053/16/48 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת** קבעה ועדת הערר כי מועד מימוש הזכויות בעסקת קומבינציה הוא מועד תחילת התכנית. ועדת הערר, לא בחנה ולכן לא פסלה, את האפשרות לראות במועד ההיתר את מועד מימוש עסקת הקומבינציה. ועדת הערר הפנתה לפסיקות המנחות לחשב את היטל ההשבחה עפ"י המהות הכלכלית של העסקה, בהתאם "למועד שבו מתקיים, הלכה למעשה, מימוש הזכויות שהושבחו, וההתעשרות קורמת עור וגידים."

(5) עוד יצוין כי החוק לא מבדיל בין הנהנים מהפטור: עפ"י החלטת ועדת ערר מס 885/14+869/ **עדינה פיורן השקעות (1996) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה** אשר דנה בפטור מתשלום היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי נקבע:

"מבחינת תכלית החקיקה, מטרת הפטור לעודד מימושם של פרויקטים פינוי-בינוי, בשל עלותם ומורכבותם מחד והאינטרס הציבורי במימושם מאידך. מבחינה זו, אין רלבנטיות

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לזהותו של הנהנה מהפטור – היזם או בעלי הנכסים – כל עוד במתן הפטור יש כדי לקדם את מימושו של הפרויקט. שהרי כל הוצאה הנדרשת למימושו של הפרויקט משפיעה על כדאיותו הכלכלית, ועלולה להתבטא בהפחתת התמורה לבעלי הנכסים ופגיעה באטרקטיביות של הפרויקט מבחינתם או בהפחתת כדאיותו של הפרויקט עבור היזם פוגעים בסיכויי התממשותו של פרויקט פינוי-בינוי, ונוגדים את תכלית החקיקה".

(6) בערר **גש/1122/ 8107 גבעת שמואל החדשה נ' ועדה מקומית לתו"ב גבעת שמואל** קיימת התייחסות של ועדת הערר, שניתן להשליכה על המקרה הנדון: סעיף 32 " לא מדובר בענייננו על מכר של מגרש לא מבונה ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד, אלא במכירת דירות פרטניות הכוללות שטח ממ"ד מוגדר. מתן היתר הבנייה יוצק חיות להסכם המותנה, באשר ללא היתר בנייה, אין דירה ומאליו גם ממ"ד אין. מדובר אפוא בהשבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן, בגינה מצא המחוקק לקבוע פטור".

סעיף 33 להחלטה " אנו סבורים כי יש לראות בענייננו את מימוש הזכויות ככזה שהינו בדרך של הוצאת היתר בנייה. "בניה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש שבו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד (ראו: עניין חשדר מגדלי שליטה). אנו סבורים כי ניתן לראות בעסקאות המכר המותנה בהוצאת ההיתר, שנרקמו טרם הוצאת ההיתר, בבחינת מימוש מותנה הנכנס לתוקפו בעת מתן ההיתר וזאת בהינתן כי מדובר בדירות המהוות חלק ממכלול (85 דירות מתוך 230 במבנה הפרויקט) ולאור הרציונל הגלום במתן פטור בעת מימוש הדרך של היתר בנייה, שהינו להבטיח את בניית הממ"ד. הרציונל הניצב בבסיס מתן הפטור מהיטל השבחה לשטחי הממ"דים ותכליתו מתקיים בענייננו, באשר שטחים הממ"דים אכן יבנו בפועל עם מתן ההיתר. ביצוע עסקאות המותנות בקיום ההיתר טרם הוצאתו אין בהן כח לפגום מהוודאות כי הממ"דים אכן ייבנו".

(7) לאור כל האמור, סבורים שמאי המבקשת כי יש לתת פטור מהיטל השבחה לכל הממ"דים בפרויקט (ולא רק לממ"דים המיוחסים לבעל הדירות הקיימות).

עלויות הריסה:

(1) הובאו בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים על החלקות.

(2) עלויות ההריסה נקבעו בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים כדלקמן: דוד דדון בנכס בגוש 7174 חלקה 163 ברחוב ההסתדרות 62, פיכמן ודר' כהן היינץ 4,6,8 חולון וארז כהן לנכס בפינת הרחובות הרצל 166ז'בוטינסקי 16, הרב קוקיס בת ים חלקות 78,80 בגוש 7141, בשתיהן נקבעה עלות הריסה בסך של 400 ₪ למ"ר.

מטלה ציבורית:

(1) בהוראות תכניות בניין עיר בי/515 ו- בי/מק/1/515, נקבע מטלה ציבורית הכוללת בניית שטח ציבורי של 300 מ"ר עיקרי לטובת עיריית בת ים.

(2) סה"כ הפחתה בגין מטלה ציבורית: 4,400,000 ₪, בהתאם להסכם להקמת מבנה ציבור שנחתם מול עיריית בת ים, בתוספת עלות מימון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט:

(1) פרויקט פינוי בינוי מעצם טיבו הינו פרויקט מורכב המשלב מספר רב של בעלים הנדרשים להתאחד ולפעול עם יזם המוציא אל הפועל את התכנית. פרויקטים כאלה נמצאים בדרך כלל בטבורה של העיר, גורם המקשה על עבודות הבנייה, היקף הבינוי גבוה ביחס לשטח הקרקע, ולכן נדרשת התארגנות שונה מבינוי באזורים חדשים. לפיכך ביצענו הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט.

(2) מקדם הפחתה : 10%, וזאת ע"ב פסיקות שמאים מכריעים במקרים דומים כדלקמן:

השמאי ארז כהן בשומתו לנכס ברח' הרצל 66, ז'בוטינסקי 16 פינת רחוב הרב קוקיס 11 בת ים (גו"ח 7141/78,80) בו הורסים 24 יח"ד קיימות ומבנה ציבור ובונים 137 יח"ד, שטחי מסחר, משרדים ומבנה ציבור, קבע הפחתה של 10%.

השמאי דוד דדון בשומתו לנכס בפינת הרחובות ההסתדרות 62, פיכמן ודר' כהן היינץ 4,6,8 (גו"ח 7174/163) בו הורסים 58 יח"ד קיימות ובונים 235 יח"ד, שטחי מסחר ומבנה ציבור, נקבע הפחתה של 8%.

8.3.2 **<u>נתונים לאומדן השווי (שומת המבקשת):</u>**

א. <u>שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון</u>:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה		
					מגורים	מסחר	משרדים
גיל הרצברג	7123	114/7+8, 115,119	אורט ישראל 31,33,35	22.10.2019	5,800	7,500	2,100
דוד דדון	7129	29,30	אורט ישראל 1	22.06.2019	5,750	5,000	2,200
ארז כהן	7141	78,80	הרצל 66	29.03.2020	7,000[26]		
עומר סרחאן	7130	245	הפטמן 8	30.03.2022	6,900[27]		
גיא צדיק	7142	106	הצפירה 5[28]	02.01.2020	7,200		
דנה שיחור	7137	119	בלפור 133	07.11.2021	6,000		

26 מ"ר פלדלת מגורים, מגלם מרפסות (מיקום הנכס בקרבה לחוף הים).

27 השמאי קבע בשומתו שווי קרקע למ"ר מבונה שונה בין הקומות השונות של הבניין, השווי המצוטט הינו לקומה 7 כאשר בקומה 1 נקב בשווי של 6,000 ₪.

28 פרויקט חיזוק בניין קיים בן 3 קומות, תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. נתוני השוואה לדירות חדשות בסביבה:

(1) עסקאות מכר לדירות חדשות בהתאם לדיווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, ברחוב דניאל 12 (גו"ח 7149/201), פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניה, הכולל 62 יח"ד ב - 7 קומות:

תאריך עסקה	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
28.9.2022	7	4	97	₪ 2,400,000	₪ 24,700
22.9.2022	5	5	117	₪ 2,505,984	₪ 21,400
14.9.2022	5	5	125	₪ 2,500,000	₪ 20,000
9.8.2022	7	4	109	₪ 2,400,000	₪ 22,000
2.8.2022	6	4	94	₪ 2,248,000	₪ 23,900
21.6.2022	6	4	109	₪ 2,215,000	₪ 20,300
27.4.2022	5	4	94	₪ 2,150,000	₪ 22,900
28.2.2022	6	3	73	₪ 1,700,000	₪ 23,300
18.1.2022	5	3	73	₪ 1,650,000	₪ 22,600
30.12.2021	7	4	105	₪ 2,130,000	₪ 20,300

(2) עסקאות מכר לדירות חדשות בהתאם לדיווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, ברחוב דניאל 3 (גו"ח 7149/204), פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש, הכולל 61 יח"ד ב - 10 קומות:

תאריך עסקה	מחיר מדווח	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
22.12.2022	₪ 2,310,983	81	₪ 28,500
9.11.2022	₪ 2,855,983	98	₪ 29,100
31.10.2022	₪ 2,295,983	81	₪ 28,300
2.10.2022	₪ 2,105,983	77	₪ 27,400
29.9.2022	₪ 2,585,983	80	₪ 32,300
28.3.2022	₪ 2,020,983	72	₪ 28,100
5.7.2022	₪ 2,175,983	80	₪ 27,200
5.7.2022	₪ 2,105,983	77	₪ 27,400
5.7.2022	₪ 2,205,983	80	₪ 27,600
5.7.2022	₪ 2,205,983	81	₪ 27,200
13.6.2022	₪ 2,125,983	72	₪ 29,500
15.5.2022	₪ 2,105,981	80	₪ 26,300
31.3.2022	₪ 1,990,983	72	₪ 27,700
1.3.2022	₪ 1,865,983	72	₪ 25,900

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) עסקאות מכר לדירות חדשות בהתאם לדיווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, ברחוב קלויזנר 11 (גו"ח 7150/349), בשלבי הקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש, הכולל 29 יח"ד ב - 10 קומות:

תאריך עסקה	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
1.12.2022	1	4	108	₪ 2,600,000	₪ 24,100
2.8.2022	8	4	96	₪ 2,400,000	₪ 25,000
30.6.2022	6	4	96	₪ 2,550,000	₪ 26,600
25.4.2022	2	4	96	₪ 2,470,000	₪ 25,700
6.4.2022	2	4	96	₪ 2,440,000	₪ 25,400
20.3.2022	1	4	99	₪ 2,400,000	₪ 24,200

(4) עסקאות מכר לדירות חדשות בהתאם לדיווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, ברחוב האתרוג 3 (גו"ח 7150/285), בשלבי הקמה פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניה, הכולל 27 יח"ד ב- 8 קומות:

תאריך עסקה	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
14.8.2022	4	3	79	₪ 1,850,000	₪ 23,400
3.3.2022	5	3	79	₪ 1,720,000	₪ 21,800
28.2.2022	קרקע	4	92	₪ 1,910,000	₪ 20,800

(5) בפרויקט "רובע אילון", ברחוב יוספטל 101-103 ,אשר כולל מגדלים בגובה של כ- 40 קומות, (גו"ח 7150/9-10), בוצעו בין היתר במהלך השנים 2021-2022 העסקאות הבאות:

קומה	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת ממוצע במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר ממוצע למ"ר אקו'
7	93	14	100	₪ 20,540
8				₪ 22,478
9				₪ 22,640
10				₪ 23,122
11				₪ 23,468
12				₪ 21,435
13				₪ 23,247
14				₪ 24,058
15				₪ 22,238
16				₪ 23,512

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

קומה	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת ממוצע במ"ר	שטח אקוי' במ"ר	מחיר ממוצע למ"ר אקוי'
7	103	14	111	₪ 19,809
8				₪ 21,471
9				₪ 20,862
10				₪ 19,744
11				₪ 19,899
12				₪ 21,444
13				₪ 20,262
14				₪ 21,416
15				₪ 20,127
16				₪ 22,396

מיקום הפרויקט הנ"ל, טוב יותר מאשר מיקומה של הקרקע הנדונה. הנתונים המפורטים לעיל מובאים לשם קבלת תמונה מהימנה להפרשים בשווי מ"ר בנוי בין קומה לקומה ועל הפרשי שווי מ"ר בנוי כפונקציה של שטח הדירה (השפעת שוליות):

ג. <u>חילוץ שווי מ"ר מבונה</u>:

(1) <u>ב"מצב הקודם" - שווי קרקע ליח"ד בשטח פלדלת של 102 מ"ר בקומה ממוצעת</u>:

שווי יח"ד כולל מע"מ (מחושב לפי 24,000 ₪ למ"ר פלדלת (מגלם מרפסת)			₪ 2,450,000
שווי יח"ד ללא מע"מ			₪ 2,094,000
הפחתת יזמות		17%	₪ 1,790,000
עלויות בניה:			
בניה ישירה			
סעיף	**שטח במ"ר**	**עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח עילי ברוטו (1)	128	₪ 5,400	₪ 688,595
שטח מרפסת	11	₪ 2,100	₪ 24,007
שטח תת קרקעי	38	₪ 3,000	₪ 115,392
סה"כ בניה ישירה			₪ 827,994
עלויות כלליות:		30%	₪ 248,398
סה"כ עלות הקמה			**₪ 1,080,000**
יתרה לקרקע ליח"ד			**₪ 710,000**
שווי מ"ר מבונה פלדלת (מגלם מרפסת צמודה)			**₪ 7,000**

(1) <u>הובא בחשבון שטח פלדלת בתוספת 25 מ"ר שטח שירות ציבורי עילי (בהתאם לבקשה להיתר בנייה)</u>

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) ב"מצב החדש" - שווי קרקע ליח"ד בשטח פלדלת של 88 מ"ר בקומה ממוצעת 13:

שווי יח"ד כולל מע"מ (מחושב לפי 26,000 ₪ למ"ר פלדלת (מגלם מרפסת)			2,280,000 ₪
שווי יח"ד ללא מע"מ			1,949,000 ₪
הפחתת יזמות	17%		1,670,000 ₪
עלויות בניה:			
בניה ישירה			
סעיף	**שטח במ"ר**	**עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח עילי ברוטו (1)	113	5,400 ₪	611,558 ₪
שטח מרפסת	11	2,100 ₪	24,007 ₪
שטח תת קרקעי	38	3,000 ₪	115,392 ₪
סה"כ בניה ישירה			750,958 ₪
עלויות כלליות:	30%		225,287 ₪
סה"כ עלות הקמה			**980,000** ₪
יתרה לקרקע ליח"ד			**690,000** ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת (מגלם מרפסת צמודה)			**7,900** ₪

8.3.3 **תחשיב ההשבחה (שומת המבקשת):**

א. שווי מצב קודם (לא כולל ממ"דים):

סעיף	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי / מקדם	סה"כ שווי
שטח מגורים - עיקרי	18,000	1	18,000
סה"כ מ"ר אקו' למגורים			**18,000**
שווי למ"ר פלדלת מגלם מרפסות			7,000 ₪
סה"כ שווי זכויות בניה למגורים, במעוגל			**126,000,000** ₪
מסחר עיקרי	1,003		1,003
שווי למ"ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות)			6,000 ₪
סה"כ שווי זכויות בניה למסחר, במעוגל			**6,018,000** ₪
סה"כ			**132,018,000** ₪
חלק נשוא חוו"ד, במעוגל		**96.5%**	**127,400,000** ₪
הפחתת עלויות הריסה	3,000	400 ₪-	1,200,000 ₪-
הפחתת עלות מטלה ציבורית			4,400,000 ₪-
סה"כ לאחר הפחתת עלויות הריסה ומטלה ציבורית			**121,800,000** ₪
דחיה בגין אי זמינות תכנונית והיקף פרויקט (3.5 שנים , 6%)			82%
סה"כ במעוגל			**99,329,000** ₪
הפחתה לאור מורכבות הפרויקט			90%
סה"כ, במעוגל			**89,396,000** ₪
הפחתה לאור התכלות התכנית			95%
סה"כ, במעוגל			**84,926,000** ₪
ע.נ.נ של דמי שכירות ל- 48 יח"ד (3 שנים, 6%)			3,900,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם, במעוגל			**88,826,000** ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>שווי מצב חדש (לא כולל ממ"דים)</u>:

סעיף	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי / מקדם	סה"כ שווי
שטח מגורים - עיקרי	18,928	1	18,928
סה"כ מ"ר אקו' למגורים			**18,928**
שווי למ"ר פלדלת מגלם מרפסות			₪ 7,900
סה"כ שווי זכויות בניה למגורים, במעוגל			**₪ 149,534,000**
מסחר עיקרי	474	1	474
שווי למ"ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות)			₪ 6,000
סה"כ שווי זכויות בניה למסחר, במעוגל			**₪ 2,844,000**
סה"כ			**₪ 152,378,000**
חלק נשוא חוו"ד, במעוגל		**96.5%**	**₪ 147,044,770**
הפחתת עלויות הריסה	3,000	-₪ 400	-₪ 1,200,000
הפחתת עלות מטלה ציבורית			-₪ 4,400,000
סה"כ לאחר הפחתת עלויות הריסה ומטלה ציבורית			**₪ 141,444,770**
דחיה ממוצעת במימוש (1.5 שנים, 6% שיעור היוון)			92%
סה"כ, במעוגל			**₪ 129,607,000**
הפחתה לאור מורכבות הפרויקט			90%
סה"כ, במעוגל			**₪ 116,646,000**
הפחתה לאור התכלות התכנית			98%
סה"כ, במעוגל			**₪ 114,313,000**
ע.נ.נ של דמי שכירות ל- 48 יח"ד (1 שנים, 6%)			₪ 1,630,000
סה"כ שווי מצב חדש, במעוגל			**₪ 115,943,000**

ג. <u>השבחה</u>:

מהות	סה"כ
סה"כ שווי מצב קודם (96.5%)	₪ 88,826,000
סה"כ שווי מצב חדש (96.5%)	₪ 115,943,000
סה"כ השבחה (96.5%)	**₪ 27,117,000**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 13,558,500**

הערה לעניין הממ"דים:

ככל שהשמאי המכריע יחליט או שכבל שוועדת ערר תפסוק, ששטחי הממ"דים החדשים (48 ממ"דים המיוחסים לדירות הבעלים פטורים מהיטל השבחה), אינם פטורים מהיטל השבחה יש להוסיף להיטל ההשבחה המפורט לעיל כ- 3,300,000 ₪ ואז היטל ההשבחה ייאמד על סכום של כ- 16,875,000 ₪.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.4 <u>טענות משלימות / התייחסות לטענות שמאי המשיבה</u>:

ראו טענות שמאי המבקשת כפי שהוצגו בדיון שנערך בפני הח"מ, בסעיף 11.4 להלן המהווה נספח להחלטתי זו.

לעמדתו של שמאי המבקשת, טענות אלה תומכות בשומתו האחרת, הן לעניין אופן עריכת השומה והן לעניין המסקנה המתקבלת בשומה זו וכן מצביעות על כך כי יש לדחות את הטענות שהעלה שמאי המשיבה (הן בשומתו, הן בתגובתו לשומה האחרת והן במסגרת הדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון).

8.4 **<u>הכרעתי</u>:**

8.4.1 הצדדים <u>אינם</u> חלוקים כי:

א. מטרתה העיקרית של תכנית בי/1/515 הנה מימוש תכנית בי/515 ל"התחדשות עירונית במתחם הגיבורים", וזאת ע"י קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל הנוגע לתא שטח מס' 104, כאשר היא מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה.

ב. תכנית בי/1/515, מהווה תכנית מפורטת, מכוחה <u>ניתן</u> להוציא היתרי בנייה.

ג. התכנית שיפרה הן את מצב הזמינות והן את הוודאות למימוש הזכויות בנכס הנדון (גם אם עדיין נדרשת דחייה למימוש לצורך התארגנות ליישום הפרוייקט בפועל), וכן היא משנה זכויות והוראות בנייה (בין היתר, תוספת קומות / גובה, תוספת שטח ויח"ד למגורים, זכות המרת שטחי מסחר למגורים וכיו"ב).

ד. המתודולוגיה הנכונה לבחינת ההשבחה הנה, בחינת מלוא שווי הנכס הנדון במצב קודם (המשקף שווי דחוי של מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתכנית בי/515 + תרומת שימוש הביניים בתקופת הדחייה) אל מול מבחינת מלוא שווי הנכס הנדון במצב החדש (המשקף שווי[29] מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתכנית בי/1/515 + תרומת שימוש הביניים בתקופת הדחייה[30]).

ה. זכויות המבקשת במגרש 104 שבנדון הנו 96.5% (בשני מצבי התכנון).

8.4.2 בכך במקרה דנן, המחלוקת בין הצדדים הנה בעיקר בנוגע ל -:

א. ערכי שווי בכלל ולהפרשים בין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש.

ב. הפחתות נדרשות משווי הבסיס, בין היתר בגין, תקופת דחייה נדרשת בשני מצבי התכנון, גודל ומורכבות הפרוייקט, תנאי התכלות התכנית בשני מצבי התכנון וכיו"ב.

ג. חבות בהיטל השבחה בגין שטחי ממ"דים בכלל ובגין שטחי הממ"דים של יחידות הדיור שנוספו במצב החדש (50 יח"ד).

ד. אופן חישוב חלק המבקשת החייב בהיטל השבחה. לעניין זה יובהר כי אומנם קיימת הסכמה על חלק המבקשת במגרש הנדון בשני מצבי התכנון (שהנו בשיעור של 96.5%), אך לא על אופן חישוב שווי חלק זה מתוך שווי המגרש המלא.

29 שהנו, דחוי לשיטת שמאי המבקשת / זמין לשיטת שמאי המשיבה

30 שהנה "אפס" לשיטת שמאי המשיבה שכן במצב החדש הזכויות זמינות למימוש מיידי ללא דחייה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.3 לעניין המתודולוגיה לבחינת ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון:

א. הנושא נדון ע"י הח"מ בהרחבה במסגרת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/515[31].

ב. בהכרעתי שם, לאחר שסקרתי בהרחבה את העולה מפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי מיום 26.06.2025 בעניין "נועה לב"[32], ערכתי את תחשיב ההשבחה בשתי חלופות:

(1) האחת באופן בו ערכו שמאי הצדדים במקרה הנדון שם את ההשבחה בשומתם (אשר היה מוסכם גם על החתום מטה ביחס למאפייני המקרה דנן).

(2) השנייה ע"ב העקרונות שנקבעו בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי בעניין "נועה לב", שלהלן עיקרם (כפי שנקבעו בסיכום פסק הדין):

"....

במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, **או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט**, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. **בשלב השני**, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.

יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.

בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.

בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם **כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה**.

כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, **אין** כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים.

בטרם סיום, ראוי לציין, כי פסק דין זה מטרתו להתוות את הדרך הכללית והעקרונית לקביעת היטל השבחה במקרה טיפוסי של תכנית פינוי-בינוי או תכנית התחדשות עירונית. ברור, כי דרך זו אינה ישימה לכלל המקרים. כך, לדוגמא, ברור כי דרך זו **אינה** ישימה במקרה בו התכנית קובעת הריסה מידית של הקיים, כך שבמקרה מסוים זה לא ניתן להניח שהזכויות מכוח המצב הקודם זמינות לאחר התכנית, ובמקרה שכזה יהיה מקום לקבוע תחשיב אחר.

לפיכך, כפי שחזרתי וציינתי לעיל, קביעת היטל השבחה בהתחדשות עירונית הינו נושא מורכב הן משפטית, הן שמאית ולעתים גם הסכמית, כך שעם כל הרצון למצוא פתרון אחד ויחיד שיקנה וודאות בנושא זה, הרי שלטעמי **לא ניתן, בשלב זה, למצוא "פתרון**

31 "מדרגת ההשבחה הראשונה", אשר נבחנה במסגרת הכרעה נפרדת שניתנה ע"י הח"מ במסגרת מינוי מס' 1395-2024. להרחבה לעניין המתודולוגיה לבחינת ההשבחה ראו עמודים 34-37 ו – 48-52 להכרעתי שם.

32 במסגרת עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב – יפו נ' לב ואח'.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

על" אחד ויחיד שיתאים לכל מקרה ומקרה של פרויקט התחדשות עירונית ומימוש זכויות בגינו. לפיכך, לא יהיה מנוס להמשיך ולפתח את התיאוריה השמאית והמשפטית בנושא זה." (ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

(3) את ההשבחה קבע הח"מ בהתאם לחלופה השנייה (עפ"י עקרות פס"ד "נועה לב"), כאשר עומדת בפני הצדדים האפשרות לשוב ולטעון בנושא זה בפני ערכאות גבוהות יותר.

(4) על אף האמור, הח"מ בדעה כי לא ניתן לנהוג באופן דומה גם במקרה דנן, ואסביר:

- אין חולק כי במקרה העומד לפני כעת, זכויות הבנייה אינן זמינות לבנייה מיידית (בין אם רק במצב הקודם כפי שטוען שמאי המשיבה ובין אם בשני מצבי התכנון כפי שטוענים שמאי המבקשת).
- אין חולק גם כי מהותה העיקרית של התכנית המשביחה הנידונה בענייננו כעת (בי/1/515), הנה שיפור הזמינות והוודאות למימוש הזכויות בנכס הנדון.
- במצב דברים זה הגיע הח"מ לכלל דעה כי הדרך שנקבעה בפסק הדין לעניין "נועה לב" אינה מתאימה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות כגון זו הנידונה במדרגת השבחה זו, כאשר למיטב הבנתו של הח"מ ולעניות דעתו, מלכתחילה הדיון אשר נערך בפסק הדין הנו בעיקר בנוגע לתכניות הדומות לזו שנידונה במדרגת ההשבחה הקודמת (בי/515), ולא לתכניות כגון זו הנידונה כעת.
- לדעתו של הח"מ המקרה דנן דומה (בשינויים הנדרשים) לאותה דוגמה שהוצגה בסייפא של פסק הדין, שכן גם בענייננו לא ניתן להניח שהזכויות מכוח המצב הקודם (מלוא הזכויות מכח בי/515) זמינות לאחר התכנית (שכן אין חולק כי תכנית בי/1/515 החלה במצב החדש היא זו שיצרה את אותה זמינות למימוש זכויות אלה), מכאן שבמקרה שכזה, גם לפי פסק הדין, יהיה מקום לקבוע תחשיב אחר.

(5) לאור האמור תחשיב ההשבחה ייערך באותו האופן בו ערכו שמאי הצדדים במקרה הנדון את ההשבחה בשומתם (המוסכם גם על החתום מטה ביחס למאפייני המקרה דנן). בכל מקרה עומדת גם כאן בפני הצדדים האפשרות לשוב ולטעון בנושא זה בפני ערכאות גבוהות יותר.

8.4.4 <u>שטחי ממ"דים</u>:

א. הנושא נדון ע"י הח"מ בהרחבה במסגרת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/515[33].

ב. בהכרעתי שם, סקרתי את העולה מהחלטת כבוד ועדת הערר[34] מיום 26.06.2025 ומהחלטה מאוחרת יותר של כבוד ועדת ערר[35] מיום 27.07.2025, במסגרתן נקבע כי:

(1) הסכמי פינוי בינוי שנחתמו <u>בטרם</u> אישור התכנית המשביחה – <u>יינתן</u> פטור.

(2) הסכמי פינוי בינוי שנחתמו <u>לאחר</u> אישור התכנית – <u>לא</u> יינתן פטור.

33 "מדרגת ההשבחה הראשונה", אשר נבחנה במסגרת הכרעה נפרדת שניתנה ע"י הח"מ במסגרת מינוי מס' 1395-2024. להרחבה לעניין החבות בגין שטחי ממ"דים בהיטל השבחה ראו עמודים 43-44 להכרעתי שם.

34 בעררים שמספרם בי/0423/86024 ו – בי/0423/86023 (הנוגעת להכרעתו של הח"מ בגו"ח 7137/175,165)

35 בעררים שמספרם בי/0223/6010 +86009/0223 + 86008/0223 + 86007/0223, אשר ניתנה בקשר לנכסים שונים בעיר בת ים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. על בסיס האמור[36] ובהתאם למסמכים שהוצגו בפני הח"מ בתיק הנדון שם (לפיהם מועד חתימת ההסכם בין הדיירים לבין היזם הנו ביום 02.05.2016 / לאחר אישור תכנית בי/515), קבעתי כי בכפוף לקריטריון שנקבע בהחלטות כבוד ועדות הערר, 152 ממ"דים חייבים בתשלום היטל השבחה (המהווים את כל דירות היזם, כפי שקבע בשומת המשיבה שם). דהיינו כי קיים פטור בגין 48 דירות הבעלים בלבד.

ד. מכאן שאין חולק כי שטחי ממ"דים של 152 יח"ד כבר חויבו בהיטל השבחה במסגרת מדרגת ההשבחה הקודמת (לפי תכנית בי/515 החלה במצב הקודם במדרגת ההשבחה הנידונה בענייננו).

ה. בכך, המחלוקת בין הצדדים בתיק הנדון בפני הח"מ כעת, נוגעת לשטחי הממ"דים של יחידות הדיור אשר נוספו במסגרת תכנית בי/1/515 (50 יח"ד / 50 ממ"דים).

ו. הח"מ בדעה כי במקרה דנן, ניתן וראוי לפטור את שטחי הממ"דים הנוספים מתשלום היטל השבחה, שעה שמימושם הנו במסגרת הליך הוצאת היתר בנייה ולא במסגרת מכר, ואסביר:

(1) ראשית, אציין כי הח"מ בדעה כי יש להחיל את הקריטריון שנקבע בהחלטות כבוד ועדת ערר לעניין בחינת החבות בגין שטחי הממ"דים גם ביחס למקרה זה, ומכאן שעה שלא הוצג ו/או הוכח בפני הח"מ כי נחתמו הסכמים לאחר אישורה של תכנית בי/1/515, אזי מלכתחילה שטחים אלה פטורים מתשלום היטל השבחה.

(2) שנית, אציין כי שעה שבבחינת ההשבחה מכח תכנית בי/515 חויבה המבקשת בגין מלוא שטחי הממ"דים המוקנים בתכנית זו, אזי הנחת העבודה היא כי "כל זכויות הבעלים" נמכרו כבר ליזם עוד טרם אישורה של תכנית בי/1/515, ובכך כי יש להתייחס לתכנית בי/1/515 בעניין תוספת יחידות הדיור, כאל כל תכנית אחרת אשר הגדילה את מס' יחידות הדיור, שמימושן הנו בהיתר בנייה (מימוש בו אין חולק כי תוספת שטחי הממ"דים פטורה מתשלום היטל השבחה).

(3) שלישית, אציין כי נושא דומה (אך לא זהה) הקשור בתוספת יח"ד בפרוייקט התחדשות עירונית של פינוי בינוי, נדון לאחרונה בהחלטת כבוד ועדת ערר[35] מיום 27.07.2025, במסגרתה נקבע כי שטחי הממ"דים שהתווספו בעקבות אישור הקלה לתוספת 90 יח"ד מעבר למספר היחידות המותרות לבנייה לפי תכנית תקפה, אינם חייבים בהיטל השבחה.

הח"מ בדעה כי עפ"י שאין מדובר במקרה זהה לחלוטין למקרה דנן, יש להחיל החלטה זו גם במקרים דוגמת זה הנדון בעניינו, שכן הוא דומה במהותו למקרה דנן וכן אם לא אנהג כך, מתקבל מצב בו יזם אשר נהג "בדרך המלך" ואישר את תוספת יחידות הדיור במסגרת הליך סדור של אישור תכנית (אשר היה נדרש לאשרה גם ללא קשר לתוספת יחידות אלה) ישלם היטל השבחה בגין שטחי הממ"דים, ויזם אחר אשר נהג בהליך של הקלה לאחר אישורה של אותה תכנית שנדרש היה לאשרה מלכתחילה (הליך ה"מכביד" על גופי התכנון) יזכה לפטור מתשלום אותו היטל. אחזור ואומר שוב, מימוש הזכויות בשני המקרים הנו באמצעות הוצאת היתר בנייה ולא במכר.

36 תוך הבעת הסתייגותי אודות המסקנה המתקבלת מהאמור לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) רביעית וכנגזרת מהאמור, אציין כי הן בהתייחס לכלל המשתנים שפורטו במצטבר והן בהתייחס למסקנה המתקבלת מכל אחד מהם לחוד, הגיע החי"מ לכלל דעה כי במקרה דנן, ניתן וראוי לפטור את שטחי הממ"דים הנוספים מתשלום היטל השבחה, ובכך לערוך את תחשיב ההשבחה במדרגה זו ללא שטחי ממ"דים (בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו).

8.4.5 דחייה למימוש / מורכבות הפרוייקט / הפחתת היטל השבחה צפוי:

א. הנושא נדון ע"י החי"מ בהרחבה במסגרת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/515[37].

ב. בהכרעתי שם, טענו הצדדים בנוגע לשווי המצב הקודם בעניינו (אשר היווה את שווי המצב החדש במדרגה הנידונה שם), כדלקמן:

(1) בשומת המשיבה:

- הובאה בחשבון דחיה של 3.5 שנים עד למימוש התכנית בריבית של 5%, הכוללת, תקופת זמן של שנתיים להכנת תכנית איחוד וחלוקה ותקופת זמן עודפת של 1.5 שנים מעבר לדחייה הנורמלית בגין תהליך רישוי לפרויקט מסוג זה.
- תקופת הדחייה הראשונה (בת השנתיים) חושבה באמצעות "נוסחת הזמינות", המביאה בחשבון לטענת שמאי המשיבה את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של התכנית העתידית אשר תאפשר הוצאת היתר ומימוש זכויות הבנייה. בכך קבע את מקדם ההפחתה בגין תקופה זו ל- 0.82988.
- בכך ההפחתה המצטברת שהובאה בחשבון בשומת המשיבה בגין דחייה ותשלום צפוי של היטל השבחה הנה בשיעור של 22.86% (מקדם הפחתה משוקלל של 0.77), המשקפת דחייה של 5-5.5 שנים בריבית של 5% (כ- 4.5 שנות דחייה בריבית של 6%)

(2) בשומת המבקשת:

- הובאה בחשבון דחיה של 3.5 שנים עד למימוש התכנית בריבית של 6%.
- בנוסף הובאה בחשבון בנפרד הפחתה נוספת בשיעור של 10% (מקדם 0.9).
- בכך ההפחתה המצטברת שהובאה בחשבון בשומת המבקשת בגין דחייה / מורכבות הפרוייקט הנה בשיעור של 26.6% (מקדם הפחתה משוקלל של 0.73), המשקפת דחייה של 5-5.5 שנים בריבית של 6% (כ- 6 שנות דחייה בריבית של 5%).

ג. במסגרת התיק הנדון כאן:

(1) בשומת המשיבה:

- טוען שמאי המשיבה כי נכון למועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2022) אין מקום עוד להביא בחשבון את אותה תקופת זמן עודפת של 1.5 שנים מעבר לדחייה הנורמלית בגין תהליך רישוי לפרויקט מסוג זה אשר הובאה בחשבון במסגרת שומתו הקודמת (לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/515) וכן כי הפחתה זו מגולמת בערכי השווי שנקבעו בהתבסס על עסקות השוואה ישירות למגרשים.

37 "מדרגת ההשבחה הראשונה", אשר נבחנה במסגרת הכרעה נפרדת שניתנה ע"י הח"מ במסגרת מינוי מס' 1395-2024. להרחבה לעניין הנושאים הנידונים בפרק זה ראו עמודים 45-48 להכרעתי שם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בכך:

- בבחינת שווי המצב הקודם הביא בחשבון רק את תקופת הדחייה הראשונה (בת השנתיים) אשר חושבה באמצעות "נוסחת הזמינות", המביאה בחשבון לטענת שמאי המשיבה את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של התכנית העתידית אשר תאפשר הוצאת היתר ומימוש זכויות הבנייה. בכך קבע את מקדם ההפחתה בגין תקופה זו ל- 0.82988.
- בבחינת שווי המצב החדש הביא בחשבון כי הקרקע זמינה לבנייה מיידית, ככל קרקע אחרת בסביבה.

(2) <u>בשומת המבקשת</u>:

- הובאו בחשבון אותם משתנים ומקדמים שהובאו בחשבון בשומתו הקודמת של שמאי המבקשת (לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/515).

- בכך:

- בבחינת שווי המצב הקודם הביא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.73, המשקף דחייה של 5.25 שנים בריבית של 6%.
- בבחינת שווי המצב החדש הביא בחשבון כי גם לאחר אישורה של תכנית בי/1/515 הקרקע אינה זמינה לבנייה מיידית, ובשל כך הביא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.828, המשקף דחייה של 1.5 שנים בריבית של 6% ומקדם הפחתה נוסף של 0.9 בגין מורכבות הפרוייקט.

ד. בהכרעתי הקודמת קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקשת וקבעתי את מקדם ההפחתה הנדרש לצורך בבחינת שווי תכנית בי/515 ל - 0.733. עוד קבעתי, במסגרת הפרק הדן ב"הפחתת מרכיב היטל ההשבחה הצפוי בגין צורך באישור "תכנית עתידית" "[38], כדלקמן:

"....

- *מהכלל אל הפרט – **הנכס הנדון**:*

- *אישורה של תכנית עתידית, תביא לשיפור הן בזמינות והן בוודאות למימוש זכויות הבנייה שהוקנו במסגרת תכנית בי/515 (יובהר כי בשלב זה אין להביא בחשבון מרכיבי השבחה נוספים, ככל שקיימים, בתכנית העתידית שאושרה בפועל (בי/1/515).*
- *המועד הקובע: 21.03.2016.*
- *נכון למועד הקובע, עצם אישורה של אותה תכנית עתידית, אין בו כדי להביא לבדו לאפשרות מימוש מיידית של הזכויות, כאילו היה מדובר בכל קרקע ריקה אחרת הנמצאת בבעלותו של גורם יחיד, אלא שגם במצב החדש עדיין נדרשת דחייה למימוש זאת לצורך התארגנות ליישום הפרוייקט, שכן*

38 הדומה לזו שאושרה בעניינו בכל הנוגע לקידום זמינות הבנייה (וטרם הדין הנוגע למרכיבי השבחה נוספים אשר קיימים בתכנית בי/1/515 שאושרה בפועל).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

עדיין מדובר בזכויות מוקנות הנכללות בתכנית בניין עיר להתחדשות עירונית.

- *בכך ההשבחה בעניינו באה לידי ביטוי בביטול רק של <u>חלק</u> ממרכיב הדחייה ואי הוודאות, ולא בכולה.*
- *החי"מ בדעה כי פער סביר ביחס למקרה דנן בשנות הדחייה בין שני מצבי התכנון הנידונים בעניינו הנו בגבולות של 3-2 שנים. דהיינו מקדם דחייה של כ- 0.85 במצב החדש אל מול מקדם דחייה של כ – 0.733 במצב הקודם, המשקף <u>השבחה</u> בשיעור של כ- 11.7% בין שני מצבי התכנון הנידונים בסעיף זה והיטל השבחה צפוי בשיעור של 5.85%.*
- *מכאן הגעתי לכלל דעה כי בחישוב שווי המצב החדש יש להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף של 0.94 המשקף את אותו אומדן <u>היטל</u> ההשבחה ו/או סיכון אותם לעמדת כבוד ועדת ערר יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב החדש במקרים כגון זה הנדון בעניינו."*

ה. החי"מ בדעה כי האמור נכון גם במועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2022), וכי אין בטענות שמאי המשיבה כפי שעלו בתיק זה כדי לשנות את שקבעתי בנושאים אלה במסגרת הכרעתי הנוספת בנכס הנדון. בכך אני קובע את מקדם הדחייה (המשלב בתוכו גם את ההפחתה הנדרשת לגודל הפרוייקט ומורכבותו) ל- 0.85 במצב החדש ול- 0.733 במצב הקודם. כאשר בחישוב שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף של 0.94 המשקף את אותו אומדן <u>היטל</u> ההשבחה ו/או סיכון אותם לעמדת כבוד ועדת ערר יש להביא בחשבון בבחינת השווי במקרים כגון זה הנדון בעניינו.

8.4.6 <u>לעניין השפעת התנאי להתכללות התכנית כפי שנקבע בהוראות התכנית</u>:

א. הנושא נדון ע"י החי"מ בהרחבה במסגרת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/515[39].

ב. בהכרעתי שם, הגעתי לכלל דעה כי בהתחשב בהחלטות ועדת ערר שהתקבלו לאחרונה[40] (שצוינו גם לעיל בהקשר אחר), בהם נקבע כי יש להתחשב בתנאי ההתכללות של התכנית במקרים דומים לזה שבנדון, ובמשתנים הקשורים למאפייני המקרה דנן (כפי שפורטו בהרחבה בהכרעתי הנוספת), הגעתי לכלל דעה כי ניתן לאמץ גם בעניינו את ההפחתה שנקבעה בהכרעתו[41] של חברי השמאי יגאל יוסף בגו"ח 7122/93-98 (אליה הפנה גם שמאי המבקשת), ובכך להעמיד אותה על שיעור של 2%.

ג. עוד הבהרתי, כי את ההפחתה הנוספת, ככל ונדרשת, יש להחיל על הפער בין שני מצבי התכנון (דהיינו על ההשבחה כפי שטען שמאי המשיבה), שכן הזכויות במצב הקודם מוקנות לצמיתות (כפי

39 "מדרגת ההשבחה הראשונה", אשר נבחנה במסגרת הכרעה נפרדת שניתנה ע"י הח"מ במסגרת מינוי מס' 1395-2024. להרחבה לעניין החבות בגין שטחי ממ"דים בהיטל השבחה ראו עמודים 54-53 להכרעתי שם.

40 בעררים שמספרם בי/86024/0423 ו – בי/86023/0423 מיום 29.05.2025 ובעררים שמספרם בי/86010/0223 + 86009/0223 + 86008/0223 + 86007/0223 מיום 27.07.2025

41 ראו דיון והכרעה בנושא זה בעמודים 101-98 להכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שנהג גם חברי השמאי המכריע יגאל יוסף בתחשיב ההשבחה[42] בשומתו).

ד. החו"מ מאמץ החלטה זו גם בבחינת שווי שני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.

8.4.7 <u>ערכי שווי</u>:

א. שמאי המבקשת קבעו את שווי <u>הבסיס</u> בשומתם לסך של כ- 7,900 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד), במצב חדש ולסך של כ – 7,000 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד) במצב קודם. השווי כאמור מגלם תרומת שטחי מרפסות, מחסנים וכיוצא באלה.

ב. אם אבחן את השווי שנקבע בשומת המשיבה במכנה משותף לזה שנקבע בשומת המבקשת (לפי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" המגלם תרומת שטחי מרפסות, מחסנים וכיו"ב), אזי שווי מ"ר מבונה <u>ממוצע</u> המתקבל מניתוח תחשיב שומת המשיבה עומד ע"ס של כ- 7,635 ₪[43] במצב חדש (אל מול 7,900 ₪ לשיטת שמאי המבקשת) וע"ס של כ- 6,905 ₪[44] במצב קודם (אל מול 7,000 ₪ לשיטת שמאי המבקשת).

ג. מכאן, לאחר שבחנתי את ערכי השווי שנקבעו בשומות הצדדים במכנה משותף, לפי שווי מ"ר <u>ברוטו</u> בשני מצבי התכנון, מצאתי כי הפערים בין הצדדים אינם משמעותיים (באחוזים בודדים בלבד).

ד. לאחר שעיינתי במסד הנתונים (הנרחב יחסית) אליו הפנו שמאי הצדדים הן בשומתם והן במסגרת ההליך הנדון בפני החו"מ (כפי שפורט לעיל בהרחבה) וכן עיינתי במספר רב יחסית של שומות מכריעות קודמות (אל חלקן הפנו גם שמאי הצדדים במסגרת ניהול הליך זה), הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לקבל את שווי הבסיס, כפי שנקבע בשומת המבקשת.

ה. יוער כי ערכי השווי כאמור, נמצאו סבירים (ואף על הצד הזהיר) גם ביחס לערכי השווי שנקבעו במסגרת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/515.

ו. האמור נכון גם לעניין שווי שטחי המסחר שנקבעו בשומות הצדדים בתיק זה.

8.4.8 **<u>לעניין אופן חישוב חלק המבקשת החייב בהיטל השבחה</u>:**

א. אומנם קיימת הסכמה על חלק המבקשת במגרש הנדון במצב החדש (שהנו בשיעור של 96.5%), אך לא על אופן חישוב שווי חלק זה מתוך שווי המגרש המלא. האם כמכפלה מהשווי המתקבל לאחר ביצוע כל ההפחתות וההתאמות כפי שטוען שמאי המשיבה או כמכפלה משווי מצב חדש גולמי לפני ביצוע כל ההפחתות וההתאמות כפי שטוען שמאי המבקשת.

ב. הנושא נדון ע"י החו"מ במסגרת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/515, על בסיס קבע החו"מ כי:

(1) במקרה דנן קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, שכן בהתחשב בכך כי קיימים משתנים הקשורים <u>אך ורק לחלק של המבקשת</u> בשווי (כגון, עלות מטלה ציבורית, תרומת שימוש ביניים של הדירות הקיימות וכיו"ב), שהנם מופחתים או מתווספים לשווי הזכויות בערך

42 זאת על אף שבסיכום הכרעתו המילולית קבע כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 2% משווי הזכויות ב"מצב חדש" (ולא מההשבחה).

43 7,634.6 ₪ = 21,366 מ"ר (שטח "פלדלת")/ 163,122,364 ₪ (שווי <u>גולמי</u> של הקרקע בניכוי שווי שטחי המסחר).

44 6,905 ₪ = 19,918.4 מ"ר (שטח "פלדלת")/ 137,545,578 ₪ (שווי <u>גולמי</u> של הקרקע בניכוי שווי שטחי המסחר).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מוחלט (ולא באמצעות פעולת כפל או חילוק), לא ניתן לקבוע את שווי חלק המבקשת במגרש הנדון כמכפלה מהשווי המתקבל לאחר ביצוע כל ההפחתות וההתאמות כפי שטען שמאי המשיבה. אלא שיש לנהוג בדרך בה נהג שמאי המבקשת.

(2) יובהר, כי אם אבחן את שווי הזכויות בחלק הנותר במגרש (בשיעור של 3.5%) באופן עצמאי ובהתחשב במשתנים הקשורים בחלק זה בלבד, ולאחר מכן אפחית שווי זה משווי המגרש השלם, תתקבל מסקנת שווי דומה לזו המתקבלת בדרך שתוארה בסעיף קטן (1) לעיל.

(3) בנוסף הפנה הח"מ להמחשה מספרית של האמור בסייפא של תחשיב ההשבחה שם.

ג. הח"מ מאמץ החלטה זו גם בבחינת שווי שני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.

ד. יובהר כי ההמחשה המספרית כפי שהוצגה בסייפא של התחשיב שם, רלוונטית גם לתיק זה (על כן לא מצאתי לנכון לחזור עליה פעם נוספת גם בתיק זה)

8.4.9 **<u>תחשיב ההשבחה[45] - תכנית בי/1/515 (שמאי מכריע):</u>**

<u>מצב חדש (ללא שטחי ממ"ד)</u>:

שווי גולמי מצב חדש		152,659,600 ₪[46]
חלק יחסי של המבקשת	0.965	147,316,514 ₪
הפחתת עלות מטלה ציבורית		4,232,114 ₪ (-)[47]
דחייה למימוש (2.5-3 שנים בריבית של 6%)		0.85
שווי חלק המבקשת במצב חדש לאחר דחייה		121,621,740 ₪
תוספת שימוש ביניים בתקופת הדחייה		4,431,167 ₪[48]
סה"כ שווי מצב חדש		**126,052,907** ₪

<u>מצב קודם (ללא שטחי ממ"ד)</u>:

שווי גולמי מצב קודם		132,018,000 ₪[49]
חלק יחסי של המבקשת	0.965	127,397,370 ₪
הפחתת עלות מטלה ציבורית		4,232,114 ₪ (-)
הפחתה בגין היטל השבחה צפוי (שיפור זמינות / ודאות)		0.94

45 עלויות הריסת המבנים הקיימים מתקזזות עם חיסכון צפוי בתשלום נדרש של אגרות והיטלים (ובכל מקרה מתקזזת בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו).

46 בהתחשב, בערכי שווי בסיס שנקבעו בשומת המבקשת ובשטח עיקרי כולל <u>למגורים</u> של כ- 18,964 מ"ר (הכולל בתוכו כ- 32 מ"ר עיקרי לממ"דים).

47 כפי שנקבע בשומת המשיבה ע"ב הסכם שנחתם עם המבקשת. יובהר כי הח"מ דוחה את טענת שמאי המבקשת כי לסכום זה יש להוסיף עלויות מימון הסך של כ – 200,000 ₪.

48 i=0.4167% ,n=33 , Pmt=3,000

49 כפי שנקבע בשומת המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

דחייה למימוש (5-5.5 שנים בריבית של 6%)		0.733[50]
שווי חלק המבקשת במצב קודם לאחר דחייה וניכוי היטל השבחה		₪ 84,863,324
תוספת שימוש ביניים בתקופת הדחייה		₪ 7,964,492[51]
סה"כ שווי מצב קודם		**₪ 92,827,816**
סה"כ השבחה:		**₪ 33,225,091**
השבחה חייבת בהתחשב בסעיף ההתכלות:	**0.98**	**₪ 32,560,590**

9. **<u>סיכום ההכרעה</u>:**

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
ב/515/1 502-0485797	05.07.2022	₪ 32,560,590	₪ 16,280,295

סכום היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

50 מקדם הפחתה משוקלל כפי שנקבע בשומת המבקשת ואומץ ע"י הח"מ.

51 i=0.4167% ,n=63 , Pmt=3,000

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. נספח להחלטה:

10.1 שטחי הבניה מתוך תכנית הבקשה להיתר:

10.1.1 שטחים למטרות עיקריות (בניין מס' 1):

חישוב שטחים בנין: 1

			למטרות עיקריות							
			מוצע					סה"כ		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מסחר והסעדה	מבני ציבור ודת	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)
-12.6	כן	B4								
-9.7	כן	B3								
-6.8	כן	B2								
-3.3	כן	B1								
0.0	לא	GF		474.44	291.50			765.94	765.94	28.93
3.5	לא	GFM	96.39					96.39	96.39	3.64
6.8	לא	צפוני - 01	501.05			28.14	0.14	529.33	529.33	19.99
9.95	לא	צפוני - 02	458.18			68.90	0.14	527.22	527.22	19.91
13.1	לא	03	458.18			68.90	0.14	527.22	527.22	19.91
16.25	לא	צפוני - 04	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
19.4	לא	05	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
22.55	לא	06	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
25.7	לא	07	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
28.85	לא	08	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
32.0	לא	09	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
35.15	לא	10	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
38.3	לא	11	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
41.45	לא	12	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
44.6	לא	13	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
47.75	לא	14	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
50.9	לא	15	459.12			57.70	0.14	516.96	516.96	19.52
54.05	לא	צפוני - 16	416.68			61.26	0.14	478.08	478.08	18.05
57.2	לא	צפוני - 17	416.28			62.88	0.14	479.30	479.30	18.10
60.35	לא	19	416.28			62.88	0.14	479.30	479.30	18.10
63.5	לא	20	416.28			62.88	0.14	479.30	479.30	18.10
66.65	לא	21	416.28			62.88	0.14	479.30	479.30	18.10
69.8	לא	22	416.28			62.88	0.14	479.30	479.30	18.10
72.95	לא	23	416.28			62.88	0.14	479.30	479.30	18.10
76.1	לא	18	416.28			62.88	0.14	479.30	479.30	18.10
79.25	לא	24	416.28			62.88	0.14	479.30	479.30	18.10
82.4	לא	25	416.28			62.88	0.14	479.30	479.30	18.10
85.55	לא	26	416.28			62.88	0.14	479.30	479.30	18.10
88.7	לא	צפוני - 27	402.66			38.24	0.06	440.96	440.96	16.65
92.2	לא	צפוני - 28	337.28			12.61	0.06	349.95	349.95	13.22
95.7	לא	צפוני - 29 גג	טכני							
		מעל הקרקע	12342.66	474.44	291.50	1599.25	3.76	14711.61	14711.61	555.54
		מתחת הקרקע								
		סה"כ המבנה	12342.66	474.44	291.50	1599.25	3.76	14711.61	14711.61	555.54

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.1.2 שטחים למטרות שירות / סה"כ שטחי בניה / אחר (בניין מס' 1):

למטרות שירות														סה"כ שטח בניה		אחר	
מוצע						סה"כ										מוצע	
אחוז משטח מגרש[%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפוכשת	מעברים לכלכל הציבור	מערכות טכניות וח.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	שטח מרוצף	הורדה
			167.71			226.70		1724.89	327.82	2447.12	2447.12	92.41	2447.12	92.41		49.26
			117.11			4.71		1987.59	281.63	2391.04	2391.04	90.30	2391.04	90.30		105.52
			122.46					1985.48	281.94	2389.88	2389.88	90.25	2389.88	90.25		106.66
			122.10		16.11	325.14	54.56	1652.40	217.87	2388.18	2388.18	90.19	2388.18	90.19		108.03
28.9			305.17	24.17		4.05	301.62			635.01	635.01	23.98	1400.95	52.91		86.69
3.6			320.58			7.10	76.11			403.79	403.79	15.25	500.18	18.89	149.72	836.52
19.9	54.00	18.09	108.50				3.53			184.12	184.12	6.95	713.45	26.94	113.10	73.17
19.9	54.00	21.96	104.65				3.53			184.14	184.14	6.95	711.36	26.86		72.59
19.9	54.00	21.96	104.65				3.53			184.14	184.14	6.95	711.36	26.86		72.59
19.5	54.00	21.96	104.46				3.53			183.95	183.95	6.95	700.91	26.47		71.82
19.5	54.00	21.96	104.46				3.53			183.95	183.95	6.95	700.91	26.47		71.82
19.5	54.00	21.96	104.46				3.53			183.95	183.95	6.95	700.91	26.47		71.82
19.5	54.00	21.96	104.46				3.53			183.95	183.95	6.95	700.91	26.47		71.82
19.5	54.00	21.96	104.46				3.53			183.95	183.95	6.95	700.91	26.47		71.82
19.5	54.00	21.96	104.46				3.53			183.95	183.95	6.95	700.91	26.47		71.82
19.5	54.00	21.96	104.46				3.53			183.95	183.95	6.95	700.91	26.47		71.82
19.5	54.00	21.96	104.46				3.53			183.95	183.95	6.95	700.91	26.47		71.82
19.5	54.00	21.96	104.46				3.53			183.95	183.95	6.95	700.91	26.47		71.82
19.5	54.00	21.96	104.46				3.53			183.95	183.95	6.95	700.91	26.47		71.82
19.5	54.00	21.96	104.46				3.53			183.95	183.95	6.95	700.91	26.47		71.82
18.0	54.00	21.92	104.64				3.53			184.09	184.09	6.95	662.17	25.01	16.26	79.33
18.1	54.00	21.92	104.64				3.53			184.09	184.09	6.95	663.39	25.05		79.66
18.1	54.00	21.92	104.64				3.53			184.09	184.09	6.95	663.39	25.05		79.66
18.1	54.00	21.92	104.64				3.53			184.09	184.09	6.95	663.39	25.05		79.66
18.1	54.00	21.92	104.64				3.53			184.09	184.09	6.95	663.39	25.05		79.66
18.1	54.00	21.92	104.64				3.53			184.09	184.09	6.95	663.39	25.05		79.66
18.1	54.00	21.92	104.64				3.53			184.09	184.09	6.95	663.39	25.05		79.66
18.1	54.00	21.92	104.64				3.53			184.09	184.09	6.95	663.39	25.05		79.66
18.1	54.00	21.92	104.64				3.53			184.09	184.09	6.95	663.39	25.05		79.66
18.1	54.00	21.92	104.64				3.53			184.09	184.09	6.95	663.39	25.05		79.66
16.6	27.00	11.80	105.32				3.53			147.65	147.65	5.58	588.61	22.23	84.35	59.55
13.2	27.00	11.80	105.85				3.53			148.18	148.18	5.60	498.13	18.81	66.59	59.22
			10.50	42.46		133.62				186.58	186.58	7.05	186.58	7.05	300.18	30.34
555.5	1458.00	590.25	3569.78	66.63		144.77	476.57			6306.00	6306.00	238.16	21017.61	793.70	730.20	3028.44
			529.38		16.11	556.55	54.56	7350.36	1109.26	9616.22	9616.22	363.15	9616.22	363.15		369.47
555.5	1458.00	590.25	4099.16	66.63	16.11	701.32	531.13	7350.36	1109.26	15922.22	15922.22	601.31	30633.83	1156.85	730.20	3397.91

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.1.3 שטחים למטרות עיקריות (בניין מס' 2):

			למטרות עיקריות						
			מוצע					סה"כ	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מסחר והסעדה	מבני ציבור ודת	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]
6.8	לא	דרומי – 01	306.24			16.71	1.28	324.23	324.23	12.24
9.95	לא	דרומי – 02	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
13.1	לא	03	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
16.25	לא	04	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
19.4	לא	05	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
22.55	לא	06	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
25.7	לא	07	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
28.85	לא	08	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
32.0	לא	09	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
35.15	לא	10	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
38.3	לא	11	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
41.45	לא	12	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
44.6	לא	13	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
47.75	לא	14	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
50.9	לא	15	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
54.05	לא	16	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
57.2	לא	17	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
60.35	לא	18	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
63.5	לא	19	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
66.65	לא	20	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
69.8	לא	21	294.72			38.20	1.28	334.20	334.20	12.62
72.95	לא	בניין דרומי –	248.39			20.04	1.09	269.52	269.52	10.18
76.45	לא	דרומי – 23	139.94				0.09	140.03	140.03	5.29
79.95	לא	דרומי – 24 גג	טכני							
		מעל הקרקע	6588.97			800.75	28.06	7417.78	7417.78	280.11
		מתחת הקרקע								
		סה"כ המבנה	6588.97			800.75	28.06	7417.78	7417.78	280.11

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.1.4 <u>שטחים למטרות שירות / סה"כ שטחי בניה / אחר (בניין מס' 2)</u> :

למטרות שירות													סה"כ שטח בניה			אחר	
מוצע							סה"כ									מוצע	
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות וח.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	שטח מרוצף	הורדה
36.00	14.33	84.67				2.40			137.40	137.40	5.19	461.63	17.43	50.83	52.77
36.00	14.33	84.58				2.40			137.31	137.31	5.19	471.51	17.81		52.87

10.2 **<u>טענות שמאי המשיבה כפי שהוצגו בתגובתו לשומה האחרת</u>:**

1. **התייחסות כללית להתבססות על ערכי שווי בשומות מכריעות:**

(1) בשומתי הוצגו מספר בסיסי נתוני שוק של מחירי מכירה בפועל מגרשים , ובסה״כ 9 עסקאות מכר של מגרשים!! מדובר על סוג הנתונים האיכותי ביוצר לאומדן שווי הנכס ב- 2 מצבי התכנון הנדונים.

(2) בנוסף , בשומתי הוצגו כ- 60 נתוני מחירי מכירה של דירות מ- 2 פרויקטים המצויים בסביבה הקרובה של הנכס- המאפשרים לבצע אומדן אמין של שווי הנכס בשיטת הערך השיורי.

(3) בהתאם לכך, במצב זה שקיימים נתוני אמת איכותיים המאפשרים לבצע אומדן שווי מהימן ומדויק- אין צורך ואין הגיון להתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, שהרי נתוני עסקאות מכר - מהווים ראיות שמאיות , ואילו שומות) לרבות מכריעות (- אינן מהוות ראיות שמאיות.

2. **לעניין שומה מכרעת לרח׳ אורט ישראל 31,33,35) גיל הרצברג (לתאריך קובע 22/10/2019**

ערכי השווי שנקבעו בשומה מכרעת זו אינם רלבנטים להשוואה לנכס הנדון , כמפורט:

(1) <u>מגורים</u>:

שומה זו בוצעה ביחס למגרש המצוי באזור התעשיה של העיר.

אזור זה אינו כולל שימושי מגורים למעט פרויקט מגורים אחד שהוקם בו) ניסנבוים 37(.

לעומת זאת , הנכס הנדון מצוי בשכונת מגורים מובהקת, ובאזור מגורים מובהק. בהתאם לכך: אומדן שווי 1 מ״ר ז״ב משוקלל למגורים שנקבע בשומה מכרעת זו - אינו רלבנטי לחלוטין להשוואה לנכס הנדון.

(2) <u>משרדים</u>:

הנכס הנדון אינו כולל זכויות בניה למשרדים . לפיכך : אומדן השווי ל- 1 מ״ר ז״ב משרדים - אינו רלבנטי לענייננו.

(3) <u>מסחר</u>:

מיקום הנכס הנדון שונה לחלוטין ממיקום נכס ההשוואה , שהינו באזור התעשיה.

בהתאם לכך , אומדן השווי ל- 1 מ״ר ז״ב למסחר שנקבע בשומה מכרעת זו - אינו רלבנטי לענייננו.

(4) <u>עצימות ערוב שימושים</u>:

במגרש השוואה זה 52.5% מסך הזכויות העיקריות הן ביעוד תעסוקה ומסחר , ורק 47.5% מהזכויות העיקריות הן ביעוד מגורים, לעומת זאת , בנכס הנדון - 4.7% מסך הזכויות העיקריות ביעוד מסחר , ו- 95.3% ביעוד מגורים.

(5) <u>מועד קובע</u>:

המועד הקובע בשומה המכרעת הנ״ל הינו 22/10/2019 , המועד הקובע לתכנית בי/ 1/515 שבנדון הינו 5/7/2022, מתקבל פער זמן של 2.7 שנים , שרק בגינו יש לדחות את ההשוואה המוצעת.

.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

3. **לעניין שומה מכרעת לרח' אורט ישראל 1 (דוד דדון) לתאריך קובע 22/6/2019 :**

התייחסותי בסעיף 2 לעיל - חלה במלואה גם על שומה מכרעת זו , ב- 2 הבדלים :

(1) <u>עצימות ערוב שימושים</u> :

במגרש השוואה זה 59% מסך הזכויות העיקריות הן ביעוד תעסוקה ומסחר, ו- 41% מהזכויות הן ביעוד מגורים, לעומת זאת , בנכס הנדון - 4.7% מסך הזכויות העיקריות ביעוד מסחר , ו- 95.3% ביעוד מגורים.

(2) <u>מועד קובע</u> :

פער הזמן בין המועד הקובע שבנדון לבין המועד הקובע בשומה מכרעת זו הינו 3 שנים.

4. **לעניין שומה מכרעת לרח' הרצל 66 (ארז כהן) לתאריך קובע 29/3/2020:**

כאמור בתגובתי ביחס לתכנית בי/ 515, שומה מכרעת זו הינה חריגה , במספר רב של היבטים , ולכן לא נכון להסתמך עליה. כמו כן , הועדה המקומית הגישה ערר השבחה ביחס לשומה מכרעת זו, הערר טרם הוכרע, ולכן השומה אינה חלוטה.

5. **לעניין שומות מכריעות לרח' הפטמן 8 (עומר סרחאן) לתאריך 29/3/2020 , ולרח' הצפירה 5 (גיא צדיק) לתאריך 11/2/2020:**

(1) ערכי השווי שנקבעו ב- 2 השומות המכריעות הללו - אינו רלבנטי לחלוטין לענייננו , כמפורט

(2) מדובר בערכי שווי שנקבעו בפרויקטים מסוג "**תמ"א - חיזוק**" , ולא בבניה חדשה ע"ג מגרש ריק. בהתאם לכך , ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות הללו מגלמים פחתים פונקציונליים ותכנוניים , לרבות תכנון מאולץ על בסיס התכנון הקיים, העדר חניה או פתרון חניה במתקני חניה, חדר מדרגות ומבואה קומתית קטנים.

(3) להערכתי , שיעור הפחת המצטבר הגלום בשווי זכויות מסוג זה ביחס לזכויות ע"ג מגרש ריק הינו כ- 15%. בהתאם לכך :

שווי ממוצע ל- 1 מ"ר ז"ב משוקלל בפרויקטי "תמ"א - חיזוק" , לפי השומות המכריעות הנ"ל =	<u>7,050 ₪/מ"ר</u>
מקדם התאמה לזכויות רגילות המנוצלות ע"ג מגרש ריק =	/ 0.85
שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל עבור זכויות רגילות המנוצלות ע"ג מגרש ריק =	<u>8,294 ₪/מ"ר</u>

(4) מסקנה :

יישום התאמה זו בלבד , מביא לאומדן שווי הגבוה מאלו שנקבעו בשומת הח"מ (6,500 ₪ /מ"ר - 7,205 ₪ /מ"ר). וזאת עוד לפני התאמת זמן , בגין פער זמן של 2 שנים בין המועד הקובע שבנדון לבין המועד הקובע הממוצע בהשוואות.

6. **לעניין שומה מכרעת לרח' בלפור 133 (דנה שיחור) לתאריך קובע 29/3/2020 :**

גם שומה מכרעת זו אינה רלבנטית להשוואה , כמפורט :

(1) <u>מועד קובע</u> :

פער הזמן בין המועד הקובע שבנדון (5/7/2022) לבין המועד הקובע בשומה מכרעת זו הינו 2.3 שנים.

(2) <u>הפרשי קומות מגורים</u> :

א. מספר קומות מגורים מותר לפי תב"ע ברח' בלפור 133 = 5 קומות , דהיינו קומה ממוצעת

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

= 3.

ב. מספר קומות מגורים מותר בנכס הנדון לפי תב"ע בי/ 515 = 17 קומות, דהיינו , קומה ממוצעת = 9.

ג. בהתאם לכך : שיעור ההעלאה בגין הפרשי קומות = 6 קומות * 2.25% / קומה = 13.5%

(3) סיכום :

הפעלת 2 ההתאמות הנ"ל תביא לאומדן שווי שהינו שווה או גדול מאומדני השווי שנקבעו בשומתי ביחס לתכנית שבנדון

7. **לעניין נתוני מחירי מכירה של דירות בפרויקט "תמ"א - הריסה" ברח' דניאל 3 :**

(1) פרויקט זה בהחלט רלבנטי להשוואה , עקב מיקומו בסביבת הנכס הנדון, ולכן בשומתי (עמ' 16) הוצגו 18 נתוני מכירה מפרוייקט זה (רובם במסגרת מכירה מוקדמת הכוללת הנחה).

(2) בשומת המבקש הוצגו 14 עסקאות מכר דירות מפרויקט זה, העסקאות הן לקומה ממוצעת 5.5 , ולתאריך ממוצע 19/7/2022 , המתאים למועד הקובע שבנדון.

לפי שומת המבקש : המחיר הממוצע ל- 1 מ"ר דירתי מגלם מרפסות, כולל מע"מ, בפרויקט זה = 28,036 ₪/מ"ר בהתאם לכך לפי שומת המבקש : המחיר הממוצע ל- 1 מ"ר דירתי מגלם מרפסות , ללא מע"מ , בפרויקט זה = 23,962 ₪/מ"ר

(3) יצויין כי בפרויקט זה , חלק מהדירות אינו כולל חניות , באופן שמחיר המכירה שלהן מופחת בגלל זה.

(4) אומדן שווי קרקע במצב חדש לפי תכנית בי/ 1/515 - בשיטת הערך השיורי, בהתבסס על מחיר המכירה הממוצע הנ"ל במדגם שהוצג בשומת המבקש, ובהתבסס על שיעור הרווח היזמי ועלויות הבניה שנקבעו בשומת המבקש

א)	שווי מכירה ל-1 מ"ר דירתי (מגלם מרפסת) ללא מע"מ - בקומה ממוצעת 5.5	23,962 ₪/מ"ר
ב)	הפחתת רווח יזמי - לפי שיטת המבקש (עמ' 24 לשומת המבקש)	/ 1.17
ג)	סך עלות הקמה ל-1 מ"ר דירתי	20,481 ₪/מ"ר
ד)	הפחתת עלות בניה (ישירה + כלליות) - לפי שומת המבקש	-10,588 ₪/מ"ר
ה)	שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי בקומה 5.5 -	9,893 ₪/מ"ר
ו)	התאמה כלפי מעלה בגין הפרשי קומות לטובת הנכס הנדון (8.12 קומות * 2.25% /קומה= 18.27%	* 1.18270
ז)	התאמה כלפי מטה בגין ערוב שימושים הקיים בנכס הנדון ואינו קיים בפרויקט ההשוואה.= 5%.	* 0.95
ח)	שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי בנכס הנדון =	11,115 ₪/מ"ר
ט)	מקדם התאמה ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל (המשקלל גם את שטח המרפסות) [1]	* 0.948
י)	שווי ממוצע ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס הנדון בתכנית בי/515 - עפ"י הפרמטרים הכלכליים שנקבעו בשומת המבקש	10,540 ₪/מ"ר

1)	שטח דירתי ממוצע ל-1 יח"ד, במצב חדש, לפי תכנית בי/1/515 (76.17 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד)=		88.17 מ"ר/יח"ד
	שטח דירתי ממוצע ל-1 יח"ד , במצב חדש	88.2 מ"ר/יח"ד	
	שטח מרפסת במקדם 0.4 = 0.4 * 12 מ"ר =	4.8 מ"ר/יח"ד	
	סך שטח משוקלל ל-1 יח"ד	92.97 מ"ר/יח"ד	92.97 מ"ר/יח"ד
	מקדם התאמה בין שטח דירתי לבין שטח משוקלל		0.9484

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(5) סיכום:

התבססות על כל הפרמטרים הכלכליים שנקבעו בשומת המבקש - מביאה לתוצאה שלפיה: שווי ממוצע ל- 1 מ״ר זכויות בניה משוקלל בתכנית בי/ 1/515 (מצב חדש) = 10,540 ₪/מ״ר שהינו אומדן הגבוה משמעותית מהאומדן המקביל שנקבע בשומתי (7,205 ₪) ומוכיח כי האומדן הנ״ל שנקבע בשומתי מוטה מאוד כלפי מטה.

8. **לעניין נתוני מחירי מכירה של דירות בפרויקט ״תמ״א - חיזוק״ ברח׳ דניאל 12 :**

פרויקט זה אינו רלבנטי להשוואה לנכס הנדון - מהסיבות המפורטות בסעיף 5.2 דלעיל.

9. **לעניין נתוני מחירי מכירה של דירות בפרויקט ״תמ״א-הריסה״ ברח׳ קלויזנר 11 :**

פרויקט זה אינו רלבנטי להשוואה לנכס הנדון – משום שהמיקום שלו אינו בסביבת הנכס הנדון.

10. **לעניין נתוני מחירי מכירה של דירות בפרויקט ״תמ״א - חיזוק״ ברח׳ אתרוג 3 :**

פרויקט זה אינו רלבנטי להשוואה לנכס הנדון - מהסיבות המפורטות בסעיף 5.2 דלעיל.

11. **לעניין נתוני מחירי מכירה של דירות בפרויקט ״רובע איילון״ ברח׳ יוספטל 101 - 103 :**

(1) <u>מיקום לא רלבנטי לנכס הנדון</u>:

פרויקט זה אינו רלבנטי להשוואה לנכס הנדון - משום שהמיקום שלו אינו בסביבת הנכס הנדון, ואף רחוק מהנכס הנדון בכ- 1.6 קילומטר מדרום.

(2) <u>מיקום נחות יחסית לנכס הנדון</u>:

מיקום פרויקט השוואה זה הינו נחות משמעותית ביחס לנכס הנדון , מהסיבה שלהלן:

פרויקט זה גובל ברח׳ יוספטל שהינו אחד מ- 2 צירי התנועה הסואנים ביותר בעיר (השני- רח׳ קוממיות), המקשרים בין דרך ארצית מס׳ 20 (נתיבי איילון) לבין מרכז ומערב העיר (רח׳ קוממיות מקשר עם דרום ומערב העיר).

(3) <u>עצימות ערוב שימושים פי 2.4 ביחס לנכס הנדון</u>:

בפרויקט השוואה זה 14.4% מסך הזכויות העיקריות הן ביעוד תעסוקה מסחר וציבורי, ורק 85.6% מהזכויות העיקריות הן ביעוד מגורים, לעומת זאת , בנכס הנדון - 6% מסך הזכויות העיקריות ביעוד מסחר וציבורי, ו- 94% ביעוד מגורים.

(4) <u>חלק מהעסקאות אינו רלבנטי משום שבוצע במסגרת מכירה מוקדמת הכוללת הנחה ביחס למחירי השוק</u>:

א. בעמ׳ 23 - 24 לשומת המבקש מוצגים נתוני מכירות מהפרויקט הנ״ל, מהשנים 2021 - 2022 ללא ציון תאריכי מכירה. לתאריכי המכירה יש חשיבות כמפורט להלן.

ב. לפרויקט השוואה זה ניתן היתר בניה בתאריך 30/3/2022 (מצ״ב). בהתאם לכך :
כל המכירות שהתבצעו לפני תאריך זה הן במסגרת ״מכירה מוקדמת״ (״PRESALE״) וכוללות הפחתה במחיר בשיעור של כ- 8% ביחס למחירי השוק.

ג. בהתאם לכך , ברור כי מחירי המכירה הממוצעים במדגם שהוצג ע״י המבקש - מוטים כלפי מטה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(5) <u>שטחי הדירות בעסקאות שהוצגו ע"י המבקש - אינם נכונים</u> :

א. מאחר ואומדני שווי של השבחה מחושבים לפי שטחים לרישוי (עיקרי, או עיקרי + ממ"ד) - הרי שמתחייב לנתח את מחירי העסקאות לפי שטחי הדירות לרישוי , ולא לפי שטחי חוק מכר.

ב. בשומת המבקש הניתוח בוצע לפי שטחי חוק מכר, שהינם תמיד גדולים מהשטחים לרישוי (עיקרי + ממ"ד). ולראיה : מצ"ב תכנית היתר בניה של הפרויקט הנ"ל , שלפיה :

שטח דירה לפי חוק מכר	שטח דירה לרישוי (עיקרי + ממ"ד) 1.0	שטח מרפסת לרישוי 0.4	שטח משוקלל לפי שטחים לרישוי A
93.13 מ"ר	88.35 מ"ר	15.55 מ"ר	94.57 מ"ר
103.29 מ"ר	97.79 מ"ר	15.55 מ"ר	104.01 מ"ר

שטח משוקלל בשומת המבקש B	מקדם תיקון הטעות בשומת המבקש A/B
100.00 מ"ר	0.9457
111.00 מ"ר	0.9370

(6) <u>תיקון אומדן שווי 1 מ"ר גמור ושווי ל- 1 דירה גמורה שהוערך בעמ' 24 לשומת המבקש, לפי מקדם תיקון הטעות הנ"ל</u> :

א)	שווי מכירה ל-1 מ"ר דירתי כולל מע"מ - שנקבע בשומת המבקש	24,000 ₪/מ"ר
ב)	מקדם תיקון הטעות המתאים לדירות בשטח 103 מ"ר לפי חוק מכר	/ 0.9370
ג)	שווי מכירה ל-1 מ"ר דירתי כולל מע"מ - לפי שומת המבקש, לפי שטחים לרישוי (מעוגל)	<u>25,600 ₪/מ"ר</u>
ד)	שטח דירתי לרישוי ל-1 יח"ד - לפי תכנית בי/515 (90 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד)	102 מ"ר *
ה)	שווי מכירה לדירה בשטח לרישוי 102 מ"ר, כולל מע"מ - לפי שומת המבקש	<u>2,611,200 ₪</u>
ו)	שווי מכירה לדירה בשטח לרישוי 102 מ"ר, ללא מע"מ - לפי שומת המבקש	<u>2,231,795 ₪</u>

12. **שחזור תחשיב החילוץ בעמ' 24 לשומת המבקש לאחר התיקון הנ"ל בעניין חישוב שווי מכירה לפי שטחים לרישוי, ובהתבסס על שיעור הרווח היזמי ועלויות הבניה שנקבעו בשומת המבקש**

12.1	שווי מכירה לדירה בשטח לרישוי 102 מ"ר, ללא מע"מ - לפי שומת המבקש	2,231,795 ₪
12.2	הפחתת רווח יזמי - לפי שיטת המבקש (עמ' 24 לשומת המבקש)	/ 1.17
12.3	סך עלות הקמה לדירה בשטח 102 מ"ר לרישוי	1,907,517 ₪
12.4	הפחתת עלות בניה (ישירה + כלליות) - לפי שומת המבקש =	-1,080,000 ₪
12.5	שווי קרקע ל-1 יח"ד בממוצע	827,517 ₪
12.6	שטח דירה משוקלל ל-1 יח"ד (לפי שטחים לרישוי) - ראה ביאור 1 לעיל	106.80 מ"ר /
12.7	שווי ממוצע ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס הנדון בתכנית בי/515 (בקומה ממוצעת 9) - עפ"י הפרמטרים הכלכליים שנקבעו בשומת המבקש	<u>7,750 ₪/מ"ר</u>

(1) <u>מסקנות</u>

א. תיקון הטעות הנ"ל בלבד (בעניין חישוב לפי שטח לרישוי ולא לפי שטח חוק מכר) ושימוש בכל הפרמטרים הכלכליים שנקבעו בשומת המבקש - מביא לתוצאה שלפיה, לפי שומת המבקש- שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בתכנית בי/ 515 (כמצב קודם) = 7,750 ₪.

באופן המוכיח כי האומדן שחושב בשומת המבקש , בסך 7,000 ₪ / מ"ר דירתי המגלם מרפסות - הינו שגוי.

ב. שומת המבקש מוכיחה בבירור כי אומדן השווי ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל שנקבע בשומתי לתכנית בי/ 515, בסך 6,500 ₪ / מ"ר משוקלל - מוטה מאוד כלפי מטה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) הדגשה:

התוצאה שהתקבלה בסעיף 12.7 (בטבלה לעיל) מבוססת על מחירי פרויקט "רובע איילון" שאינם רלבנטיים כמוסבר לעיל.

חישוב החילוץ הנכון, צריך להיות מבוסס על מחירי פרויקט רח' דניאל 3 - כמפורט בסעיף 7 לעיל.

13. **שחזור תחשיב החילוץ בעמ' 25 לשומת המבקש לאחר התיקון הנ"ל בעניין חישוב שווי מכירה לפי שטחים לרישוי, ובהתבסס על שיעור הרווח היזמי ועלויות הבניה שנקבעו בשומת המבקש:**

(1) תיקון אומדן שווי 1 מ"ר גמור ושווי ל- 1 דירה גמורה שהוערך בעמ' 25 לשומת המבקש, לפי מקדם תיקון הטעות הנ"ל:

א)	שווי מכירה ל-1 מ"ר דירתי כולל מע"מ - שנקבע בשומת המבקש	26,000 ₪/מ"ר
ב)	מקדם תיקון הטעות המתאים לדירות בשטח 93 מ"ר לפי חוק מכר = סעיף 11.5 דלעיל	/ 0.9457
ג)	שווי מכירה ל-1 מ"ר דירתי כולל מע"מ - לפי שומת המבקש, לפי שטחים לרישוי (מעוגל)	27,500 ₪/מ"ר
ד)	שטח דירתי לרישוי ל-1 יח"ד - לפי תכנית בי/1/515 (76.17 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד)	88.17 מ"ר *
ה)	שווי מכירה לדירה בשטח לרישוי 88.17 מ"ר, כולל מע"מ - לפי שומת המבקש	2,424,675 ₪
ו)	שווי מכירה לדירה בשטח לרישוי 88.17 ללא מע"מ - לפי שומת המבקש	2,072,372 ₪

(2) שחזור תחשיב החילוץ בעמ' 25 לשומת המבקש לאחר התיקון הנ"ל בעניין חישוב שווי מכירה לפי שטחים לרישוי:

א)	שווי מכירה לדירה בשטח לרישוי 88.17 מ"ר, ללא מע"מ - לפי שומת המבקש	2,072,372 ₪
ב)	הפחתת רווח יזמי - לפי שיטת המבקש (עמ' 24 לשומת המבקש)	/ 1.17
ג)	סך עלות הקמה לדירה בשטח 88.17 מ"ר לרישוי	1,771,258 ₪
ד)	הפחתת עלות בניה (ישירה + כלליות) - לפי שומת המבקש =	-980,000 ₪
ה)	שווי קרקע ל-1 יח"ד בממוצע	791,258 ₪
ו)	שטח דירה משוקלל ל-1 יח"ד (לפי שטחים לרישוי) - ראה ביאור 2	92.97 מ"ר /
ז)	שווי ממוצע ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס הנדון בתכנית בי/1/515 (בקומה ממוצעת 13) - עפ"י הפרמטרים הכלכליים שנקבעו בשומת המבקש	8,510 ₪/מ"ר

(3) מסקנות:

א. תיקון הטעות הנ"ל בלבד (בעניין חישוב לפי שטח לרישוי ולא לפי שטח חוק מכר), ושימוש בכל הפרמטרים הכלכליים שנקבעו בשומת המבקש - מביא לתוצאה שלפיה, לפי שומת המבקש- שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בתכנית בי/ 1/515 (מצב חדש) = 8,510 ₪ באופן המוכיח כי האומדן שחושב בשומת המבקש, בסך 7,900 ₪ / מ"ר דירתי המגלם מרפסות - הינו שגוי.

ב. שומת המבקש מוכיחה בבירור כי אומדן השווי ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל שנקבע בשומתי לתכנית בי/ 1/515, בסך 7,205 ₪ / מ"ר משוקלל - מוטה מאוד כלפי מטה.

(4) הדגשה:

התוצאה שהתקבלה בסעיף 13.2 מבוססת על מחירי פרויקט "רובע איילון" שאינם רלבנטיים כמוסבר לעיל. חישוב החילוץ הנכון, צריך להיות מבוסס על מחירי פרויקט רח' דניאל 3 - כמפורט בסעיף 7 לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

2)	שטח דירתי ממוצע ל-1 יח"ד , במצב חדש לפי תכנית בי/1/515	88.17 מ"ר/יח"ד
	שטח מרפסת במקדם 0.4 = 0.4 * 12 מ"ר =	4.8 מ"ר/יח"ד
	סך שטח משוקלל ל-1 יח"ד	92.97 מ"ר/יח"ד

14. **העדר היתכנות לערכי השווי שנקבעו בשומת המבקש ל- 2 מצבי התכנון - עפ"י נתוני ההשוואה שבבסיס ערכי השווי הללו:**

(1) בשומת המבקש נקבעו ערכי השווי לכ"א ממצבי התכנון על בסיס שווי מכירה המתאים כ"א ממצבי התכנון- וזאת על פי נתוני מכירה בפרויקט "רובע איילון" , כמפורט (הסכומים כוללים מע"מ) :

מצב תכנוני	תב"ע	קומה	מחיר מכירה בעסקאות השוואה	שווי מכירה שנקבע בשומת מבקש	שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה - לפי שומת המבקש
קודם	בי/515	9	20,862 ₪/מ"ר	24,000 ₪/מ"ר	7,000 ₪/מ"ר
חדש	בי/1/515	14	24,058 ₪/מ"ר	26,000 ₪/מ"ר	7,900 ₪/מ"ר
הפרשים		5	3,196 ₪/מ"ר	2,000 ₪/מ"ר	900 ₪/מ"ר

(2) לא יתכן שההפרש בעסקאות ההשוואה בין המחיר המייצג את המצב החדש לבין המחיר המייצג את המצב הקודם הינו 3,196 ₪ / מ"ר, ואילו ההפרש בשווי המכירה שנקבע בשומת המבקש בין השווי המייצג את המצב החדש לבין השווי המייצג את המצב הקודם הוא 2,000 ₪ /מ"ר. חוסר התאמה זו מוכיח כי הפרש השווי הנטען בשומת המבקשת בין 2 מצבי התכנון (900 ₪/ מ"ר), מוטה כלפי מטה וצריך להיות גדול יותר משמעותית.

(3) העדר התייחסות לשיפור התכנון במצב חדש יחסית למצב קודם :

א. בהתאם לסעיף 11 בעמ' 12 לשומתי :

במצב חדש ישנו שיפור תכנון, בכמות יח"ד לקומה :

התכנון במצב חדש כולל 4.764 יח"ד לקומה בממוצע , לעומת 6 יח"ד לקומה בממוצע במצב קודם.

ב. עסקאות ההשוואה עליהן מתבסס המבקש , אינן משקפות את השיפור הנ"ל, משום שבפרויקט "רובע איילון" כל הקומות המכילות את עסקאות ההשוואה מכילות 6 יח"ד / קומה.

ג. פרויקט "דניאל 3" כולל 2 בנינים הכוללים 3 - 4 יח"ד / קומה , ובממוצע 3.5 יח"ד/ קומה.

ד. בהתאם לכך : יש להעריך את שווי מצב חדש - לפי מחירי פרויקט "דניאל 3 ", ועל בסיס אומדן השווי במצב חדש - יש להעריך את שווי מצב קודם , לאחר ביצוע הפחתה בגין גורם התכנון.

ה. יצוין בסוף עמ' 27 לשומת המבקש , נכתב כי אומדן השווי במצב חדש (7,900 ₪ /מ"ר) מביא בחשבון את השיפור בגורם השוליות ותוספת הקומות, אך לא נכתב כי אומדן השווי במצב חדש מביא בחשבון גם את גורם שיפור התכנון בהקשר של כמות יח"ד

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לקומה. בהתאם לכך , ולתחשיב שומת המבקש- ברור כי גורם זה לא הובא בחשבון ההשבחה בשומת המבקש , ולכן נדרש להוסיף גורם זה לתחשיב.

15. **לעניין הפחתה בגין חלק העיריה בתכנית - באומדן שווי מצב קודם ומצב חדש**

(1) בהתאם לטבלת האיזון של תכנית בי/ 1/515= עיריית בעלים היא הבעלים של 3.5% מהתכנית. התכנית מכילה רק מגרש אחד - מגרש 104. בהתאם לכך , נקבע בטבלת האיזון שלעיריית בת ים 3.5% ממגרש 104.

(2) בהתאם לכך , באומדן שווי ההשבחה בגין תכנית בי/ 1/515- מתחייב להעריך את שווי מגרש 104 בשלמות , ב- 2 מצבי התכנון, ומתוצאת השווי הסופית של המגרש בשלמות , יש להפחית את חלק העיריה במגרש (3.5%). או לחילופין (כפי שבוצע בשומתי:

להעריך את שווי מגרש 104 בשלמות ב- 2 מצבי התכנון, להעריך את ההשבחה המלאה, וממנה להפחית את חלק ההשבחה השייך לעירייה (3.5%).

(3) בניגוד לאמור לעיל:

בתחשיבי שווי 2 מצבי התכנון בשומת המבקש - חלק העיריה לא הופחת מהתוצאה הסופית של אומדני השווי, אלא הופחת מהשווי הגולמי , לפני ההפחתות הנוספות שבוצעו בשומת המבקש.

(4) מדובר בטעות לוגית ותחשיבית, משום שמשמעות החישוב שבוצע היא שחלק העיריה אינו מושפע מכל ההפחתות שהופעלו על שווי המגרש , למרות שהעירייה היא בעלים של 3.5% מהמגרש.

16. **לעניין הפחתה בגין "דחיה ממוצעת במימוש" - באומדן שווי מצב חדש**

הפחתה זו הינה שגויה , ואינה קיימת במציאות:

במועד הקובע לתכנית בי/ 1/515 - הסתיימה החתמת כל הבעלים על הסכמי פינוי בינוי ,למעט עמידר / קק"ל- הנותנים הסכמה אוטומטית בפרויקטים מסוג זה.

בהתאם לכך , לא קיימת מגבלה כלשהיא למימוש התכנית, ופער הזמן שבין המועד הקובע לבין הוצאת ההיתר הינו עבור תהליך הרישוי הנדרש לצורך הוצאת היתר בניה.

גורם הזמן בגין תהליך הרישוי , הינו גורם מובנה המגולם במחירי המגרשים הרגילים.

בהתאם לכך , אומדן שווי הנכס בהתבסס על מחירי מגרשים רגילים- מגלם בתוכו את הדחייה הנדרשת בגין תהליך הרישוי , שיכול להימשך בגבולות 1 - 1.5 שנים עבור פרויקט מסוג זה.

17. **לעניין הפחתה בגין "מורכבות הפרויקט" - באומדן שווי מצב חדש**

גם הפחתה זו אינה קיימת במציאות , משום שכאמור בסעיף 16.2 לעיל:

נכון למועד הקובע , המחסום היחידי להוצאת היתר בניה הינו תהליך הרישוי, ומדובר בתהליך נורמלי , שהשפעתו מגולמת במחירי מגרשי השוואה.

18. **לעניין הפחתה בגין "התכללות התכנית" - באומדן שווי מצב חדש:**

(1) גם הפחתה זו אינה קיימת במציאות , כפי שהוסבר בתגובתי לשומה הנגדית ביחס לתכנית

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בי/ 515. בהקשר זה יש להביא בחשבון , שעובדתית - בתחום העיר בת ים לא קיימת תכנית כלשהיא שהתכלתה. ולכן הסיכון להתכלות תכנית הינו אפס.

(2) כפי שהוסבר בתגובתי לתכנית בי/ 515 :

אם תאורטית היה נדרש להפחית בגין סיכון התכלות,

הרי שההפחתה היתה צריכה להתבצע מההשבחה ולא מאומדן שווי מצב חדש או מאומדן שווי מצב קודם

19. **לעניין שיעור ההיוון באומדן תוספת שווי דמי שימוש בגין 1 שנה , באומדן שווי מצב חדש**

בהתאם למוסבר בתגובתי לשומה הנגדית לתכנית בי/ 515- שיעור היוון לדמי שימוש ראויים למגורים (בגובה דמי שכירות) הינו לכל היותר 5% לשנה. ויש לזכור כי גם במועד הקובע שבנדון סביבת הריבית הייתה עדיין נמוכה מאוד

10.3 **<u>טענות שמאי המשיבה כפי שעלו בדיון שנערך בפני הח"מ</u>:**

1. **לעניין המגבלות של תכנית עיצוב אדריכלי:**

- בכל תכנית היום ובטח בעיר בת ים, תנאי להגשת בקשה היתר זה אישור תכנית עיצוב אדריכלי.
- זו דרישה מקובלת בכל הפרויקטים והתכניות ואין מדובר במגבלה מהותית, שכן מדובר במעין "גרמושקה גולמית", המהווה חלק מתהליך הרישוי להגשת הגרמושקה הסופית, כלומר עובדים במקביל ולא בטור.
- על כן אין להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלה זו.
- מדגיש כי בכל עסקות ההשוואה למגדלים קיימות דרישות דומות, וכך גם בתב"עות החלות על עסקות ההשוואה שהוצגו ונותחו על ידו במסגרת קביעת השווי (ראו לדוגמה בעמוד 14 ו – 15 בשומתו), על כן המסקנה המתקבלת מניתוח עסקות אלה מגלמת תנאים דומים לאלה הקיימים במקרה דנן.
- מעבר לאמור מפנה לשומתו ולתגובתו לשומה האחרת ולמסמכים שצורפו להן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.4 **<u>טענות שמאית המבקשת כפי שהוצגו בדיון שנערך בפני הח"מ</u>:**

1. **לעניין שווי מצב קודם:**

אין הבדל מהותי בין הצדדים. מבחינת המתודולוגיה יש לבחון את שווי המצב הקודם במכנה משותף למה שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת.

2. **לעניין המצב החדש:**

- <u>דחייה למימוש</u>: בסעיפים 6.4 ו – 6.5 לתב"ע המפרטים את התנאים למתן היתר, נקבע כי אחד מהם זה הגשת תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי לאישורה של הוועדה המקומית. מבהיר כי התכנון הנדרש הנו לכל מתחם התכנון ולא רק לנכס הנדון. כלומר יש סעיפים שלמים שקשורים לכל המתחם ולא רק לנכס הנדון ולכן יש מגבלת זמינות, אשר נאמדה על ידם ב – 1.5 שנים בריבית של 6%.
- <u>הפחתה לגודל ומורכבות פרוייקט</u>: אין חולק כי מדובר בפרוייקט גדול ומורכב, ולראייה לקח כ – 3 שנים מאז אישור התכנית עד הריסת המבנים. הנושא לא הובא בחשבון בשומת המשיבה כאשר לטענתו יש להביא זאת בחשבון.
- <u>התכללות התכנית</u>: התנאי קיים גם בתכנית זו, ואנו הבאנו בחשבון הפחתה של 2% בלבד, המהווה את המינימום הנדרש.
- דמי שכירות לא הובאו בחשבון בשומת הוועדה ואצלנו הובאו בחשבון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com