ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **ב' כסלו תשפ"ה**

תאריך : 03/12/2024
מס' מינוי : 2574-2023
מספרנו : 1106

לכבוד

לירון גל
ע"י שמואל וינר, שמאי מקרקעין
shmulikv33@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב חיפה
ע"י רזיאל רז דידי, שמאי מקרקעין
razdi@haifa.muni.il
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 10919 חלקה 26, רחוב שרל לוץ 36, חיפה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של מכר[1].

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר רזיאל רז דידי שנערכה ביום 06/09/2023 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר שמואל וינר שנערכה ביום 18/12/2023 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 27/03/2024 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 04/04/2024 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

[1] בהתאם לשומות הצדדים, טרם נערך הסכם מכר לנכס שבנדון והמשיבה הפיקה את דרישת תשלום ההיטל במסגרת בקשה למידע מקדים. כפי שיפורט להלן, לאחר תחילת ההליך, נמכר הנכס שבנדון בהתאם להסכם מיום 03/01/2024.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
304-0540534 (חפ/מק/1/2404)	03/12/2022	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב

*בהתאם למפורט באת ההנדסי של עירית חיפה, המועד האחרון בו פורסמה הודעה בדבר אישור התכנית הינו 18/11/2022 (בעיתונות).

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 14/07/2024.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: דירת מגורים המהווה חלק מבניין טורי ותיק בן 4 קומות על קרקע הממוקם במגרש ביעוד למגורים, עליו חלה תכנית "פינוי בינוי".

מיקום הנכס: רחוב שרל לוץ 36, שכונת "בת גלים", חיפה.

פרטי רישום: גוש: 10919.

חלקה: 26.

תת-חלקה: 11.

הבעלות רשומה ע"ש[2]: גל נדב ת.ז: 031490717 החלק בזכות: 1/2.

גל לירון ת.ז: 043411149 החלק בזכות: 1/2.

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא החלטה זו ממוקם ברחוב שרל לוץ 36, שכונת "בת גלים", בחלק הצפון מערבי של העיר חיפה. השכונה גובלת מדרום בתוואי פסי הרכבת ותחנת הרכבת חיפה "בת גלים" שמעברם שדרות ההגנה (כביש מס' 4). השכונה גובלת מצפון בחוף הים התיכון.

אזור הנכס מאופיין בבנייה רוויה של בנייני מגורים בני 3-4 קומות על קרקע לצד מבני ציבור ומתקן בטחוני. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

חלקה מס' 26 שבנדון מהווה חלקה פנימית במתחם רחוב לוץ והינה בשטח רשום של 1,188 מ"ר. צורת החלקה אינה רגולרית וכוללת חזית צפונית באורך של כ 43.5 מ' לכיוון מבנה ציבור (המשמש כבית ספר) שמעברו תוואי רחוב העלייה השניה (החלקה בעומק מקסימלי של כ 27.5 מ').

[2] בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק בתאריך 11/01/2023.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בשטח חלקה 26 ממוקם בניין מגורים טורי וותיק בן 4 קומות על קרקע. הבניין בנוי בשתי כניסות (מזרחית ומערבית) בהן ממוקמות שתי יח"ד בקומה בכל כניסה, סה"כ 16 יח"ד בבניין. הנכס שבנדון מהווה את תת-חלקה 11, דירת מגורים, המצויה בצידה המזרחי של הקומה הראשונה בכניסה המערבית[3]. הדירה בשטח רשום של 69.10 מ"ר ואליה מוצמדים 1/16 חלקים ברכוש המשותף.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

- <u>תכנית חפ/860</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 584 מיום 13/02/1958. התכנית מהווה תכנית מפורטת לשיכון מערב חיפה (רחוב העלייה) הקובעת את החלקה ביעוד לאזור מגורים ב'.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, לתכנן את השטח בצורה שתתאים להקמת בניני שיכון עבור ותיקי ההסתדרות הכללית של עובדים העברים באי"י, להרחיב ולשכלל את הדרכים הראשיות ולתכנן גישה מתוך דרך פנימית למרכז השיכון המוצע, ליעד רצועת קרקע עבור רכבות ישראל, לקבוע את צורת בינוי השטח ולהפריש קרקעות לצורכי ציבור, להציע חלוקת משנה חדשה לקרקעות הכלולות בתוכנית, ולהסדיר את בעיית התקנת והחזקת הגנים הציבוריים והפרטים, שביל גישה וכד'.

<u>עיקרי הוראות התכנית הינן כדלקמן</u>:

- אזור מגורים ב' מיועד לשיכון וישמש להקמת 6 בניני מגורים בני 4 קומות כ"א, לפי איתור המסומן בתשריט. שטח הבניה שינתן לניצול בתוך 6 בניני המגורים שהקמתם מותרת בגבולות אזור זה מבוסס על ניצול מלא של 22.408 דונם קרקע ברוטו ולא יעלה על 7,141 מ"ר שטח הבניה בכל 4 הקומות.
- לא יותרו מבני עזר כל שהם בשול המרווחים של אזור מגורים ב'. חוכרי הקרקע יהיו חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לריכוז פחי אשפה, שבילי גישה ומקומות לתליית כבסים בשטח המרווחים הצמודים לבנייניהם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו.
- גובה הבניינים בשטח הכלול בתכנית זו לא יעלה על 4 קומות ולא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב של הקומה הרביעית, פרט לצינורות אוורור, מעשנות ואנטנות שתותרנה לפי דוגמה אחידה לכל בנין.

[3] בהתאם למסמכי הבית המשותף של החלקה שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית חפ/229/ה' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3021 מיום 02/02/1984. מטרת התכנית היא קביעת אחוזי הבנייה המותרים באזורים מאושרים לבנייה למגורים במרחב התכנון המקומי של העיר חיפה, ברוח תכנית המתאר המופקדת של חיפה, חפ/1400.

התכנית קובעת, בין היתר, כי כל שטח הבניה ברוטו המותר באזור מגורים ב' ברחבי העיר חיפה נע בגבולות של 56% - 105% משטח המגרש.

- תכנית חפ/229/י' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3484 מיום 17/09/1987. מטרת התכנית הינה תיקון אופן חישוב שטח הבנייה המותר למגורים והחלתו על כל מרחב התכנון המקומי של חיפה.

בתכנית נקבע, בין היתר, שבחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין למעט:

  - סעיף ה' - מחסן אחד לדירה, שיתקיימו בו כל אחד מהתנאים הבאים: יהיה צמוד לדירה מבחינת רישום; יהיה בקומת קרקע, או קומת עמודים, או קומת מסד, או מבנה-חוץ, במקום שהתכנית החלה על המקום מתירה זאת; גובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה; שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.
  - סעיף ו' - חניה מקורה שיתקיימו בה התנאים הבאים: השטח הפטור לא יעלה על השטח המינימלי הדרוש למקום חניה אחד, מוכפל במספר מקומות החניה הנדרש לפי שיעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. ובכל מקרה לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו למקום חניה אחד. גובהה הוא כדלקמן: בחניה פתוחה וניצבת לרחוב או בכניסה לחניון אינו עולה על ממוצע של 2.35 מ' ליחידת אורך של 7.5 מ'. בחניה סגורה אינו עולה על 2.3 מ' מרצפה עד תקרה. במקרים של אילוצים טכניים בהם לא ניתן יהיה לספק את דרישות החניה בבניין במסגרת המגבלות דלעיל, תהיה הועדה רשאית לאשר הקלה לגבי השטח וגובה החניה האמורים לעיל .
  - סעיף י': שטח גג בלתי מקורה הצמוד לדירת-גג (פנטהאוז) או שטחי גג בלתי מקורים במבנה המורכב ממספר גופי בניין שגגותיהם (של גופי הבניין) אינם במפלס אחד, אי קירוי שטחי גג אלה יהווה דרישה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשכ"ז-1967 סעיף 1 (14).
  - סעיף יא': 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר, 8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה. שטח חדר מדרגות, בקומת עמודים או קומת מסד שאינו כלולות בשטח הבניה, כולל משטח כניסה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' מן המדרגות עד לדלת הכניסה, במקרה של חדר מדרגות סגור.
  - סעיף יחי: עליית הגג נמצאת מעל הקומה העליונה בבנין - כל גג הבנין יהיה משופע בשיפוע רצוף ואחיד ויהיה מצופה ברעפים; לעליית הגג לא יהיו קירות חיצוניים אנכיים, אלא בגמלונים ובמגרעות; הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לקודקוד הגג (מדוד מבחוץ) של החלק הפטור מחישוב שטח הבנייה. אינו עולה על 5.3 מ'. שטח עליית הגג בו הגובה עולה על 5.3 מ' יהיה כלול בשטח הבנייה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

גובה הקומה שמתחת לעליית הגג לא יעלה על 2.6 מ'. מדוד מרצפה לתקרה (הערה: כאשר הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לפסגת עליית הגג עולה על 6 מ', (מדוד מבחוץ) ייחשב הדבר לקומה נוספת בבניין).

- תכנית חפ/299/י/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 4201 ביום 14/03/1994. מטרת תכנית זו הינה לשנות את אופן חישוב שטח הבניה, בהתאמה עם תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב - 1992.

- תכנית חפ/1400/יב' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 4402 ביום 21/04/1996. מטרת התכנית הינה קביעת הוראות הבניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים בהתחשב עם השפעת בינוי במרווחים על מגרשים גובלים.

- תכנית חפ/מק/1400/יב/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 4626 ביום 08/03/1998. התכנית מהווה תיקון לתכנית יב' וקובעת הוראות בניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פתוחים ומגוננים בחצרות הבניינים ושמירת עיצוב חזות הרחוב.

- תכנית חפ/מק/1400/גב' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 4896 ביום 26/06/2000. מטרת התכנית הינה לקבוע גובה של בניינים בעיר, במסגרת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי, מבלי לשנות את מספר הקומות המותר.

התכנית משנה, בין היתר, את תכנית חפ/229 וחפ/1400 אך מוגדר בה כי לא תחול על שטח תכניות החלות על מגרש או קבוצת מגרשים או שכונה, בהן נקבעו במפורש הוראות אחרות לגובה בניינים.

גובה בניין מוגדר כמרחק האנכי המדוד מתחתית קומת המגורים או קומת העמודים התחתונה בבניין, ועד לפני התקרה האופקית של הקומה העליונה של הבניין, לא כולל תוספות הכוללות בין היתר עליית גג, המוגדרת כמותרת מעל גובה הבניין שנקבע.

- תכנית חפ/מק/229/י/2 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 5232 ביום 27/10/2003. התכנית קובעת שינוי כללי לעיצוב הגזוזטראות, על מנת לשפר את רווחת התושבים ולהגדיל את הגמישות בתכנון.

- תכנית חפ/מק/1400/יב/4 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 5293 ביום 29/04/2004. התכנית קובעת כללי עיצוב לגגונים וכן הוראות לבליטתם למרווחים.

- תכנית חפ/מק/1400/פמ אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 5501 ביום 28/02/2006. מטרת התכנית הינה לשנות ולהתאים הוראות עיצוב אדריכלי להתקנת פרגולות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית 38 אושרה על ידי ממשלת ישראל ונכנסה לתוקף ביום 27/03/2005.

מטרות התכנית:

לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה, ביצוע חיזוק מבנים ע"י תוספת בניה ו/או הריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

תחולת התוכנית:

לעניין תוספת זכויות בניה, התוכנית חלה על מבנים שהוצא היתר בניה לבנייתם לפני 01/01/1980 ושלא נבנו עפ"י תקן ישראלי מס' 413.

להלן עיקרי תוספות הבניה המותרות:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת (גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים), הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך הרחבת דיירות לרבות הקמת מרחב מוגן עפ"י חוק, עד ל 25 מ"ר תוספת שטח כולל לכל יח"ד (קווי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה.

אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור), תוספת יח"ד בקומות העליונות על בסיס הקומות הקיימות המורחבות (הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

שטחן של הקומות הנוספות לפי במקרה שהבקשה להיתר הכוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור יחושב על בסיס הקומה המורחבת).

חניה: תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה לאישור מהנדס הועדה. בסמכות מוסד התכנון לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה שתכיל רק חלק מהוראות תוכנית זו ו/או תוסיף הוראות שאינן מופיעות בתוכנית זו.

להלן פרוט עיקרי התיקונים הרלוונטיים לתכנית שאושרו במהלך השנים:

תיקון מס' 2 לתמ"א פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6069 מיום 10/3/2010 בתיקון זה שונו, בין היתר, הוראות התכנית הראשית ונקבעו בו הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

בהתאם לתיקון זה הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תיקון מס׳ 3א׳ לתמ״א פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 7400 מיום 13/12/2016. בתיקון זה נקבע כי בהליך של הריסה ובניה מחדש מתאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ״ר על כל יח״ד בנויה וממ״ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן:

מס׳ קומות קיימות	מס׳ קומות מורחבות לתוספת
1	1.5
2	2.5
3	3
4 או יותר	3.5

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות.

שטח הקומות הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק הכולל את שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה, לאחר הרחבתה ב-13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין.

במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת, תותר תוספת שטח בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

תינתן תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה, לכל יחידת דיור שתבנה.

בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד.

- <u>תכנית חפ/229/ר/5</u> אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 6388 מיום 07/03/2012. התכנית מהווה תכנית מתארית המשנה את הוראות בניה לשטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים.

<u>מטרות התכנית כוללות, בין היתר:</u>

- שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל״תקנות ארציות לחישוב שטחים״ לרווחת הדיירים.
- עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את ״החזית החמישית״.
- תוספת שטח בניה למרתפים.
- תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ״ד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- קביעת שטחי שרות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים".
- קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי השרות.
- תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות הגג.
- תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה למרתפים.
- תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בניה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לתנאים הקבועים בתכנית זו.

<u>בתכנית נקבע, בין היתר</u>:

- <u>שטחי בנייה לבניינים חדשים ודירות חדשות</u>: חישוב שטחי הבניה (עיקרי ושירות) ייעשה בהתאם ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" בכפוף לתנאים המצטברים הבאים: בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השרות ליחידת דיור לא יעלה על 45 מ"ר. בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השירות ליחידת דיור לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השירות הקבועים בתקנות ארציות לחישוב שטחים, בכפוף לתנאים ה', ו' ,ז', ח', ט' בתכנית זו . בנוסף לשטח זה, ניתן להתיר גם את כל שטחי השירות המפורטים להלן:
  - שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות, גישה ומעברים, בכפוף לתכנית הנדסית ולתנאי המגרש ובכפוף לסעיף ג' בתכנית זו.
  - שטח שירות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבניין ובכפוף לסעיף ד' בתכנית זו
  - שטח עיקרי או שירות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר, הכל בכפוף להוראות סעיף י' בתכנית זו .
  - תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים), הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יחידת דיור חדשה הכוללת עליית גג, בתנאי שהתכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג ובכפוף להוראות סעיף י"א בתכנית זו.
- <u>מחסנים דירתיים</u>: שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שירות בכפוף לתנאים המצטברים הבאים: יותר מחסן אחד לדירה; שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר נטו; למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר בניהם יהיה קיר בטון.

- <u>תכנית חפ/2000</u> תכנית מתאר מקומית כוללנית אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 8137 מיום 05/03/2019. התכנית חלה על כל שטח העיר ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מטרת התכנית הינה, בין היתר, פיתוחה של חיפה כמטרופולין הצפוני של מדינת ישראל. העצמה וביסוס מעמדה הכלכלי-חברתי של העיר באמצעות פיתוח אזורי תעסוקה לסוגיהם, הקמתם וחידושם של מבני ציבור, מוסדות, מוקדי השכלה גבוהה ורפואה, וכן באמצעות התייחסות למפרץ חיפה כמתחם מרכזי המקשר בין חלקי המטרופולין.

בנוסף, התכנית מעודדת תהליכי התחדשות בשכונות הוותיקות, במרקמים הקיימים ובמתחמים המתפנים, תוך שילוב התכנון והאמצעים התואמים את קווי המדיניות הלאומיים והמקומיים והתכניות התומכות בתהליכים אלו, והעלאת רמת הרווחה ואיכות המגורים והמרחב הציבורי בכל חלקי העיר.

5.2 <u>מצב חדש</u>

- <u>תכנית 304-0540534 (חפ/מק/1/2404)</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 10897 מיום 13/11/2022. התכנית מהווה תכנית לפינוי בינוי במתחם העליה השניה.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב כי המתחם ממוקם בשכונת בת גלים בסמיכות לתחנת הרכבת בת גלים, ביה״ח רמב״ם ובקרבת בית הספר לרפואה. התכנית מציעה הריסה של 17 מבני מגורים ומבנה המאכלס שיטור קהילתי בני 3-4 קומות במצב פיזי ירוד, בהיקף של 178 יח״ד והקמת מתחם מגורים בן 11 מבנים בהיקף של 725 יח״ד במסגרת הליך התחדשות עירונית. התכנית כוללת בניה מרקמית הכוללת חזית מסחרית לאורך חזית רחוב העלייה השנייה, בניה מרקמית לאורך רחוב שרל לוץ, 4 מבנים גבוהים (2 מהם פונים לרחוב העלייה השנייה ו- 2 לרחוב שרל לוץ). במסגרת תכנית זו הורחב השטח למבני ציבור עליו ממוקם בית הספר ונכלל פיתוח מחודש של שצ״פ וותיק בגודל של כ- 3.8 דונם.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית בסמכות מקומית, שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית והקמת מתחם למגורים, מבני ציבור ושדרוג שצ״פ וותיק במסלול פינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)(2)1, ועיקרי הוראותיה כוללות פינוי בנייני מגורים קיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית תוך: איחוד וחלוקה של מגרשים; קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ופיתוח השטחים הכלולים בתכנית; התווית דרך חדשה; קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית; שינוי הוראות בנייה ותוספת שטחי ציבור בנויים בתוך המבנים.

התכנית קובעת אזורים לבינוי ביעוד מגורים ג׳, מגורים ד׳ ומבנים ומוסדות ציבור.

<u>להלן עיקרי ההוראות התכנית והשימושים המותרים ביעוד מגורים ג׳</u>:

- שימושים - מיועד להקמת בנייני מגורים, חניונים ושירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון דיירים, חדרי טרנספורמציה, ומסחר בתא מס׳ 4.
- הוראות בינוי ו/או פיתוח:

- מספר יח״ד יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה. מס׳ יח״ד קטנות יהיה 20% מכלל יחידות הדיור המופיעות בטבלה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בקומת הקרקע יותר השימוש ללובי, מגורים וחדרים למערכות טכניות. במבנה מס׳ 1 בתא שטח 4 לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.
- גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.2 מ׳.
- בתא מס׳ 6 תותר קומת עמודים מפולשת לצרכי חניה.
- מרחק בין בניינים בבניה מרקמית לא יהיה נמוך מ- 6 מטרים.
- תותר חניה על קרקעית בין המבנים המוצעים ומחוץ לקווי הבניין למבנים ברוח סימון החניה בנספח הבינוי, באופן שחזיתות המבנים לכיוון הרחוב יהיו מסחריות/ עבור שימושים משותפים למגורים (לובי/מבואות), ולא יכללו חניונים על קרקעיים לכיוון החזית.

שטחי הבניה הסופיים לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה. פיתוח גג החניה לטובת דיירי המבנים במגרש יבוצע בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע״י אדריכל נוף ותאושר ע״י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון נוף.

- אוורור חניונים תת קרקעיים לא יעשה לכיוון שטחים ציבוריים, מעברים רגליים וכו׳.

- מסחר:

- חזית מסחרית - בתא שטח 4 במבנה מס׳ 1, קטע קומת הכניסה הפונה לרחובות העלייה השנייה ושרל לוץ יכלול שטחי מסחר.
- בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים ושירותי בריאות.
- הגובה הכולל של הקומה המסחרית לא יעלה על 4.5 מ׳ בהתאם לתקנות חוק התו״ב.
- לאורך החזית המסחרית הפונה לרחובות העלייה השנייה ושרל לוץ יוקם סטיו רציף. גובה הסטיו לא יפחת מ- 4.5 מ׳ ועומקו לא יפחת מ- 4 מ׳.

- זיקת הנאה:

- בשטח המוגדר כחזית מסחרית, תוגדר זיקת הנאה בשטח הנמצא בין קו המגרש לבין קו בניין למסחר בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
- בגבול תאי שטח 4-5 תוגדר זיקת הנאה כמסומן בתשריט. מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
- כל השטחים המסומנים כזכות מעבר לציבור, כולל שטחי הסטווין והשבילים בתחום חטיבת הקרקע, יוצגו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות ההנאה בלשכת המקרקעין. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.

- עיצוב אדריכלי: על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

<u>להלן עיקרי ההוראות התכנית והשימושים המותרים ביעוד מגורים ד׳:</u>

- שימושים - מיועד להקמת בנייני מגורים, חניונים ושירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון דיירים, חדרי טרנספורמציה, מעונות לגיל הרך, גני ילדים ומסחר בתא מס׳ 2.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- הוראות בינוי ו/או פיתוח:
  - מספר יח״ד יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה. מס׳ יח״ד קטנות יהיה 20% מכלל יחידות הדיור המופיעות בטבלה.
  - בקומת הקרקע יותר השימוש ללובי, חניה, חדרים למערכות טכניות, מחסנים ומועדון דיירים.
  - בתחום קומת הכניסה, יותר שימוש למועדון לרווחת הדיירים אשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף. הכניסה למועדון הדיירים תהיה משטח הלובי המשותף בלבד.
  - בכל תא שטח יוקמו שני בניינים.
  - גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.2 מ׳.
  - גובה המבואה נטו בין הרצפה לתקרה בטון או לתקרת תותב לא יפחת מ- 4.5 מ׳.
  - מרחק בין המבנים הגבוהים יבחנו בתיאום עם המחלקה לתכנון העיר ולא יהיו קטנים מ- 8 מטרים.
  - תותר חניה על קרקעית בין המבנים המוצעים ומחוץ לקווי הבניין למבנים ברוח סימון החניה בנספח הבינוי, באופן שחזיתות המבנים לכיוון הרחוב יהיו מסחריות/ עבור שימושים משותפים למגורים (לובי/מבואות), ולא יכללו חניונים על קרקעיים לכיוון החזית. שטחי הבניה הסופיים לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
    פיתוח גג החניה לטובת דיירי המבנים במגרש יבוצע בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע״י אדריכל נוף ותאושר ע״י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון נוף.
  - שימושים ציבוריים - בתא שטח מס׳ 1 יותר שימוש למקבץ 3 כיתות מעון לגיל הרך. יותר לאפשר את השימושים הציבוריים בכל תאי השטח, בהתאם לנדרש, מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
  - אוורור חניונים תת קרקעיים לא יעשה לכיוון שטחים ציבוריים, מעברים רגליים וכו׳.
- אזורים מיוחדים – טיפול נופי:
  - תא שטח 7 המסומן לטיפול נופי ישמש לשטחים מגוננים, שהייה, מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית, תחנות טרנספורמציה ולחנייה תת קרקעית ועילית למגרשים, לרבות מבני יציאה ומילוט מהחניה. האיתור הסופי של המתחם יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ויהיה בין המבנים המוצעים. התכנון יכלול שבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינון ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו.
  - החניה העל ותת קרקעית תתוכנן באופן שיתאפשר בית גידול ראוי לשורשי העצים בעומק של מינימום 1.5 מ׳, שיקבע סופית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
  - חניון עילי- תותר חניה על קרקעית בין המבנים המוצעים ומחוץ לקווי הבניין למבנים ברוח סימון החניה בנספח הבינוי, באופן שחזיתות המבנים לכיוון הרחוב יהיו מסחריות, ולא יכללו חניונים על קרקעיים לכיוון החזית. שטחי הבניה הסופיים לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
  - תנאי למתן היתר בנייה למבנה הראשון יהיה תכנון תא שטח מס׳ 7.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- מסחר:
  - חזית מסחרית- בתא שטח 2, קטע קומת הכניסה הפונה לרחובות שרל לוץ והעלייה השנייה יכלול שטחי מסחר.
  - בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים ושירותי בריאות.
  - הגובה הכולל של הקומה המסחרית לא יעלה על 4.5 מ' בהתאם לתקנות חוק התו"ב.
  - הסטיו וחזיתות המגורים הפונים לרחובות שרל לוץ והעלייה השנייה יהיו רציפים. בנייה גבוהה תותר בתוך קווי בניין למגדל.
  - לאורך חזית תא מס' 2 הפונה לרחובות שרל לוץ והעלייה השנייה יוקם סטיו רציף. גובה הסטיו לא יפחת מ- 4.5 מ' ועומקו לא יפחת מ- 4 מ'.
- זיקת הנאה:
  - בשטח המוגדר כחזית מסחרית, תוגדר זיקת הנאה בשטח הנמצא בין קו המגרש לבין קו בניין למסחר בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
  - בתא שטח 7 תוגדר זיקת הנאה כמסומן בתשריט. מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
  - זכות המעבר בין המבנים בתאי שטח 1 ו- 3 לא תפחת מ- 14 מ', החניון העילי יתוכנן בהתאם. יש לבחון את אזור זכות המעבר במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
  - כל השטחים המסומנים כזכות מעבר לציבור, כולל שטחי הסטווין והשבילים בתחום חטיבת הקרקע, יוצגו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.
  - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות ההנאה בלשכת המקרקעין. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
- עיצוב אדריכלי: על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

<u>להלן עיקרי ההוראות התכנית והשימושים המותרים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור</u>:

- שימושים – מבנים לצרכי חינוך, קהילה, ספורט, רווחה, בריאות, דת, קהילה, חדרי טרנספורמציה וכד', ובהתאם לצרכי עיריית חיפה. ישמשו גם למעבר תשתיות.
- הוראות בינוי ו/או פיתוח:
  - יותרו מס' מבנים ובתנאי שהמרחק בין כל שני מבנים לא יפחת מ 6 מ'.
  - במידה והתכנית לא תמומש יחולו על המבנים בתחום התכנית כל ההוראות מכח תכניות מאושרות התקפות טרם אישורה של התכנית הנדונה.
  - מגרש 203 יסווג כאתר לבניין ציבורי כהרחבה למגרש 201 הגובל, לצורך הגדלת בית הספר.
  - במידת הצורך ובכפוף לפתרון בטיחותי, ניתן לאפשר פתיחת החצרות והמתקנים החיצוניים של בית הספר לפעילות השכונה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן טבלת זכויות והוראות בניה המפורטת בתכנית שבנדון:

מגרש	יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה (במ"ר)			מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ') (1)	מס' קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (במ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
					עיקרי	שרות	שרות					
1	מגורים ד'	מגורים	10, 11	3,337	30,660	12,100	11,821	312	112	34	3	3,744
		גנים ומעונות			(2) 700	(2) 100						
		חניון עילי				2,000 (3)				1		
2	מגורים ד'	מגורים	5, 6	2,840	24,568	9,600	9,896	248	105	(5) 32	3	2,976
		מסחר			720	(6) 180						
		חניון עילי				1,000 (3)				1		
3	מגורים ג'	מגורים	7, 8, 9	3,103	6,944	2,900	10,809	81	32	10	3	972
		חניון עילי				1,600 (3)				1		
4	מגורים ג'	מגורים	1, 2	1,910	3,126	1,540	3,764	44	32	9/10 (5)(4)	2	528
		מסחר			240	(6) 60						
5	מגורים ג'	מגורים	3	1,043	2,004	868	2,045	30	32	10	2	360
6	מגורים ג'	מגורים	4	431	(7) 755	356		10	32	10	2	120
7	מגורים ד'	חניון עילי	טיפול נופי	2,191		(3) 850	6,530			1	3	
201	מבנים ומוסדות ציבור			1,644	4,110 (8)	1,644 (9)			20	5		
202				1,105	2,760 (8)	1,104 (9)			20	5		
203				1,241	3,125 (8)	1,250 (9)			20	5		

הערות לטבלת זכויות:

(1) גובה הבניינים למגורים ימדד מהכניסה הקובעת לבניינים עד פני גג קומת מגורים אחרונה. גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג, לפי חפ/1400/גב, כגון: חדרי מדרגות, מתקני מיזוג אוויר, חדרי מכונות למעליות ואנטנות שיוצבו על הגג. גובה האנטנות יהיה בתיאום עם הרשויות.
גובה הבניינים למבנים ומוסדות ציבור ימדד מהכניסה הקובעת למבנה עד פני גג הקומה העליונה. גובה האנטנות יהיה בתיאום עם הרשויות.

(2) ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לכל תאי השטח ביעוד מגורים בתכנית זו.

(3) שטחי הבניה לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.

(4) בניין 3- 10 קומות. בניין 4- 9 קומות.

(5) כולל קומת מסחר.

(6) שטחי השרות שלא למגורים יחושבו לפי תכנית חפ/1400/שש 1 על תיקוניה.

(7) חושב כ- 175% משטח המגרש.

(8) חושב כ- 250% משטח המגרש.

(9) הערך מתייחס ל- % מתא שטח, הערה: חושב כ- 100% משטח המגרש.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

- קווי בניין – כמסומן בנספח הבינוי.
- הכניסה הקובעת מוגדרת כמפלס הכניסה מרחובות העלייה השנייה, שרל לוץ והחי"ל.
- תותר העברת שטחי בניה למגורים מ- "מתחת לכניסה הקובעת" ל- "מעל הכניסה הקובעת" בשיעור של עד 10%, מ- "מעל הכניסה הקובעת" ל- "מתחת לכניסה הקובעת" תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים באישור מהנדס העיר.
- בין תאי שטח 1-5 יותר לנייד עד 10% ממספר יחידות הדיור, תוך העברת שטחי מרפסות בהתאמה – המיועדים לדירות אלה בלבד.
- שטח הבניה לסטווין יהיה מעבר לשטחי הבניה העיקריים בהתאם לתכנית חפ/1400/שש/1.
- תותר העברת שטחי בניה ממגורים למסחר בשיעור של עד 20%.
- שטחי השירות למגורים הינם בהתאם לתכנית חפ/229/י/5.
- שטחי השירות לשטחים שאינם מיועדים למגורים הינם בהתאם לתכנית חפ/1400/שש/1 על שינוייה.
- תותר בניית מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקו בניין לבניה מרקמית בחזיתות לא מסחריות.
- לא תתאפשר תוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.

<u>בתכנית נקבעו הוראות בינוי ו/או פיתוח כלליות, כדלקמן</u>:

- מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי השבילים עם זכות המעבר לציבור, חתכים וחזיתות של הבניינים המוצעים, חומרי גמר, טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים וכן מערכת תנועת הולכי רגל בתחום המתחם והקשר לסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל השטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור. התכנית תוגש בק.מ. 1: 500 ותכלול את כל שטח התכנית. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת.
- תכנית הבינוי והפיתוח תכלולנה:
  - קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרשים וקביעת מיקום סופי של השימושים הציבוריים ושטחי המסחר כולל דרכי הגישה אליהם.
  - תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, כניסה ויציאה ופתרונות חניה.
  - תכנית פיתוח למגרשים שתכלול התאמה למפלסי הקרקע, קירות תומכים, ריהוט רחוב, רצועות גינון, נטיעות, מיקום גדרות ומעקות, טיפול במי נגר ומי השקיה, פתרון לתנועת הולכי רגל וכו'. הפיתוח במגרשים יהיה בכפוף להוראות הפיתוח בכל מגרש כמפורט בסעיף 6.3 לתכנית.
  - תכנית פיתוח נוף לשימור צמחייה, אשר תכלול סימון עצים קיימים כולל סוגיהם. התכנית תקבע עצים לשימור, להעתקה ו/או לכריתה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש.
- מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז, מקום אצירת אשפה ואפן פינויה, מיקום חדר טרנספורמציה עם גישה לרכב תפעולי אליו.
- פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית, נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית ומיקום חדרי טרנספורמציה.
- תכנית התארגנות ושיקום נופי על שטחים גובלים לתכנית המבוקשת שעשויים להיפגע במהלך העבודה, על מנת למנוע פגיעה בשטחים גובלים, שפעי עפר ונזק לסביבה.
- תכנית שלבי ביצוע העבודה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב.
- איתורו הסופי של החניון העל קרקעי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה. מיקום החניון העילי יהיה על בסיס נספח הבינוי המצורף וימוקם בין מבני המגורים ובמרחק של כ- 10 מ' מהחזית לרחוב.
- בתכנית הבינוי והפיתוח תוצג זכות מעבר לציבור בצמוד למגרש 202, בתחום מגרשי המגורים מס' 4-5.
- במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יבחן הבינוי המוצע בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה וביחס לנספח המיקרו אקלים תוך בחינת פתרונות אקלימיים נכונים לנושא רוחות והצללות.

<u>התכנית קובעת הוראות פיתוח נוספות, כדלקמן</u>:

- על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.
בעלי ההיתר או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- במרווחי העבודה הגובלים בגבול התכנית, תוצב גדר זמנית עד גמר ביצוע עבודות חפירה. עם השלמת העבודה וכתנאי לאכלוס מבני המגורים יוחזר המצב לקדמותו.
- מעל גגות חניונים יינתן 1.5 מ' עומק לגינון ושתילת עצים, העומק יקבע סופית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. במידת הצורך יאושרו ערוגות מוגבהות של מקסימום 0.5 מ' מהעומק הנדרש.

<u>התכנית קובעת הוראות בעניין חניה, כדלקמן</u>:

- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 65 יח"ד מתוך היחידות הקטנות יהיו פטורות מחניה.
- הבקשה להיתר בניה למבנה החניון תכלול תכנית חניה מפורטת, הכוללת: כניסות, יציאות, פירוט כל החניות, נתיבי המתנה, עיצוב המבנה עיבוד חזיתותיו הגלויות ופתרונות אוורור החניות.
- מספר הכניסות והיציאות לכלי רכב לחניוני המתחם ומיקומן יקבעו בהתאם להנחיות התכנון ובתיאום עם אגף דרכים בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- גישות ונתיבי המתנה, יבוצעו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מחלקת הדרכים כחלק מתכנית הבינוי ותהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
- הבקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה בייעוץ של יועצי אוורור, אקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר לתפעול החניון מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ניתן יהיה לתכנן את החניה העל קרקעית והתת קרקעית באמצעות מכפילי חניה וכן להגביה את ובה קומות החניה ולהוסיף קומות חניה תת קרקעית על מנת לתת מענה לכלל החניות הנדרשות בפרויקט.

<u>התכנית כוללת הוראות לגבי הפקעות ו/או חלוקה ו/או רישום, כדלקמן</u>:

- כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ולמבנים ומוסדות ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.
- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- מתן היתר בניה מותנה בהכנת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ואישור התשריט ע"י הועדה המקומית.
- על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- רישום שטחים משותפים: תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקות הנאה בין תאי השטח לצורך גישה וחנייה בחניון המשותף וכן בשטחים משותפים, על ותת קרקעיים.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לטובת השטחים המיועדים לשימושים הציבוריים ובעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות. כמו כן יקבע כי מתן היתר אכלוס למבנה יותנה בהשלמת הקמת השטח הציבורי על פי הסכם בין מבקש ההיתר והעירייה ולשביעות רצון העירייה ובהתאם למפורט בהוראות התכנית.

<u>התכנית קובעת הוראות להריסות ופינויים, כדלקמן</u>:

כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו ע"י המבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשארת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת הבנייה, הובלת חומרי בניה וכו'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>התכנית כוללת הוראות בדבר תנאים להיתר בניה, כדלקמן</u>:

- בקשה להיתר בניה לכל עסק הכולל שירותי מזון תלווה ע"י יועץ אוורור ויועץ אקוסטי למתן פתרונות למניעת מטרדי רעש וריחות, ותועבר לבחינה ולמתן הנחיות לאיגוד ערים אזור מפרץ חיפה.
- תנאי למתן היתר יהיה הגשת דוח אקוסטי ע"י יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש כתוצאה מהקרבה לרכבת והקירבה לרח' העלייה השנייה ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. הדוח יערך בהתאם לדוח האקוסטי שבמסמכי התכנית ובאישור איגוד ערים. תידרש התקנת מיגון אקוסטי בכל חזיתות המבנים על מנת להביא למפלס רעש של עד 40 דציבל בתוך המבנה עם חלונות סגורים, ומיגון בקומות 1-4 בשורת הבתים הראשונה הפונה לרכבת, זאת כדי להבטיח שהמטרד יצומצם למינימום.
- שימושים ציבוריים: תנאי למתן היתר בניה ייחתם הסכם בין מבקש היתר הבניה והעירייה אשר יאושר ע"י השרות המשפטי, שבו יקבע כי השטחים המיועדים לציבור בתחום מבנה המגורים יבנו ע"י מבקש היתר הבניה ועל חשבונו עפ"י מפרט טכני כפי שיוסכם לשביעות רצון העירייה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא השטחים לשימושים הציבוריים בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף ירשמו השטחים ע"ש עיריית חיפה כיחידה נפרדת, כמו כן יקבע כי מתן היתר אכלוס למבנה יותנה בהשלמת הקמת השטחים הציבוריים על פי ההסכם ולשביעות רצון העירייה.
- תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים יהיה קבלת אישור פקיד היערות לנושא העתקה, עקירה ושתילה חלופית.
- תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר וקבלת אישור פקיד היערות לנושא עצים בוגרים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת נושא הצללות ורוחות לפי מסמך המיקרו אקלים בהתאם להנחיות ובאישור איגוד ערים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

<u>התכנית כוללת הוראות לביצוע התכנית, כדלקמן</u>:

- שלביות הביצוע תיקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.
- מימוש התכנית תוך 10 שנים - במידה והתכנית לא תמומש, יחולו על המבנים בתחום התכנית כל ההוראות מכח תכניות מאושרות התקפות טרם אישורה של התכנית הנדונה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

6. <u>רישוי</u>

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית חיפה, אישור הבניה הקיימת בתחום המתחם שבנדון ניתן במסגרת רישיונות לבנייה מס׳ 3481/50 שהופקו בשנות החמישים של המאה הקודמת, לפיהם ניתן להקים 3 גושי בניינים בני 4 קומות המכילים 48 דירות.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 <u>נסח רישום מקרקעין</u>

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 16/11/2023, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	10919.
חלקה:	26.
שטח החלקה:	1,188 מ״ר.
תתי-חלקה:	17 (תקנון מצוי).

הנכס שבנדון הינו דירה הממוקמת בקומה הראשונה של כניסה ב׳ בבניין, הידועה כתת-חלקה 11 בשטח רשום של 69.10 מ״ר. הבעלות בתת החלקה רשומה על שם נדב ולירון גל, ובנוסף, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הכשרת הישוב התחדשות עירונית חברה בישראל בע״מ בגין התחייבות מיום 22/11/2021.

7.2 <u>הסכם פינוי בינוי</u>

הוצג בפני הסכם פינוי בינוי (הריסה ובניה מחדש) שנחתם בתאריך 22/11/2021 בין הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע״מ (להלן: ״**היזם**״) לבין נדב גל (להלן: ״**הבעלים**״), ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

- בכפוף לקיום התנאים המתלים ולשאר הוראות ההסכם, יבצע היזם במקרקעין פרויקט פינוי בינוי ויבנה עבור כל אחד מיחיד הבעלים, במסגרת הפרויקט, את דירת הבעלים החדשה והצמודים לה בבניינים החדשים וימסור אותה לבעלים כשהיא בנויה וראויה למגורים (לאחר אישור אכלוס).

- היזם יבנה עבור הבעלים וימסור לחזקתו ובעלותו את הדירה החדשה בשטח הדירה הנוכחית בתוספת 25 מ״ר (מתוכם כ- 12 מ״ר ממ״ד), לדירה החדשה תיבנה גם מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ״ר הפונה לכיוון הים, חניה אחת מקורה וכן מחסן אחד בשטח של כ- 6 מ״ר אשר יוצמדו לדירה ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין וכן חלקים מהרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של כל דירה ביחס לכלל הדירות בבית המשותף החדש, כפי שיירשם.

- היזם ישלם את כל המיסים, התשלומים, ההוצאות וההיטלים אשר יוטלו בקשר עם הסכם זה, יישומו והוצאתו לפועל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7.3 <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפני הסכם מכר שנחתם בתאריך 03/01/2024 בין גל לירון וגל נדב (להלן: "**המוכר**") לבין דניאלי נדב ובלוך רחל (להלן: "**הקונה**"), ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

- המוכר הינו הבעלים והמחזיק במלוא זכויות הבעלות של דירת מגורים, המצויה בכניסה ב' קומה ראשונה בשטח רשום של 69.10 מ"ר וכוללת 1/16 חלקים ברכוש המשותף, והמצויה ברחוב שרל לוץ 36 בעיר חיפה והידועה כתת חלקה 11 בחלקה 26 בגוש 10919.
- המוכר מעוניין למכור לקונה את הדירה ואת כל זכויותיו בה במצבה הפיזי כפי שהיא AS IS כאשר הדירה פנויה מכל אדם ו/או חפץ ונקיה מכל זכות מגבילה, אך בכפוף להתחייבויות לפי "הסכם הפינוי בינוי", והקונה מצידו לאחר שראה ובדק את זכויות המוכר בדירה, את מצבה הפיזי והתכנוני של הדירה, מעוניין לקנות מהמוכר את הדירה במצבה הפיזי כפי שהיא AS IS כאשר הדירה פנויה מכל אדם ו/או חפץ ונקיה מכל זכות מגבילה, אך בכפוף להתחייבויות לפי "הסכם הפינוי בינוי", והכל בתמורה ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.
- תמורת מכירת זכויות המוכר בדירה לקונה ומילוי מלוא התחייבויות המוכר כמפורט בהסכם המכר, התחייב הקונה לשלם למוכר סך של 1,780,000 ₪ (מחיר סופי).
- המוכר מתחייב לשאת ולשלם על חשבונו באופן בלעדי את כל המיסים, האגרות ותשלומי החובה המוטלים/שיוטלו עד למועד מסירת החזקה בפועל. בנוסף, המוכר ישא בתשלום היטל ההשבחה שיחול ויידרש לגבי תכנית בניין ערים שאושרה למתן תוקף עד ליום חתימת הסכם המכר.

8. <u>טענות הצדדים</u>

8.1 <u>שומות הצדדים</u>

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	יעוד	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
304-0540534 (חפ/מק/1/2404)	מגורים	₪1,297,389	₪17,000
	מסחר	₪18,066	

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג", וכי במקרה הנדון מדובר בהשבחה עקב אישור תכנית, הנבחנת לפי תרומתה של התכנית לשווי הכולל של המקרקעין.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי את שווי הנכס למגורים בחן בגישת ההשוואה המבוססת על אומדן שווי שוק בהתייחס ובהתאמה לעסקאות שנערכו במקרקעין בעלי מאפיינים דומים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. שמאי המשיבה מציין כי קבע את שווי הנכס בשני מצבי התכנון בהתחשב במפורט להלן:

- בבחינת המצב הקודם למגורים הביא בחשבון שמאי המשיבה שווי דירות ״יד 2״ מסביבת הנכס הנדון ללא פוטנציאל ממשי לפינוי בינוי (לפי שטח דירות ברוטו).

- בבחינת המצב החדש למגורים הביא בחשבון שמאי המשיבה עסקת קרקע וסקר מכירות לדירות בבניה חדשה בפרויקטים במסגרת תמ״א 38 הריסה ובניה בסביבת הנכס הנידון משווי מוצר חדש, תוך חילוץ מרכיבי הנכס: מע״מ, יזמות ועלות הקמה כוללת למ״ר. לצורך קבלת השווי למ״ר מבונה, הביא בחשבון שמאי המשיבה התאמות למיקום והפחתה לצפיפות מוגברת ביחס לעסקאות ההשוואה, אשר הותאמו לנכס הנישום.

שמאי המשיבה מציין כי קבע את שווי הנכס למסחר בשני מצבי התכנון בהתחשב במפורט להלן:

- שמאי המשיבה מציין כי במצב הקודם, לצורך קבלת שווי מ״ר בנוי למסחר, הובאו נתוני מכר ושכירות למסחר מהשכונה הנדונה ומסביבתה, עליהן בוצעו התאמות למועד הקובע, לצורך קבלת שווי מ״ר בנוי קיים למסחר.

- שמאי המשיבה מציין כי במצב החדש הוונו דמ״ש למסחר לצמיתות לצורך קבלת מוצר בנוי, ממנו חולצו מרכיבי השווי (רווח יזמי ועלות בניה), לצורך קבלת שווי מ״ר מבונה בנכס הנדון, תוך התאמות (לזמן ומיקום).

- שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון את סקירת שיעור התשואה בנכסים מניבים (מחצית שניה של שנת 2021) שנערכה ע״י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים לפיה שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) בנכסי מסחר הינו 6.7%. שמאי המשיבה מציין כי בהתאמה למיקום, אופי הסביבה ורמת הסיכון, הביא בחשבון בשומתו שיעור היוון 7.5%.

שמאי המשיבה מציין כי תחשיב ההשבחה נערך לנכס שבנדון למימוש מלא של זכויות מכח תכנית 304-0540534 (חפ/מק/1/2404) ובהתאם לכך הביא בחשבון את העקרונות והגורמים הבאים, כדלקמן:

- הובאו בחשבון שטחי ממ״דים בתחשיב ההשבחה.

- במצב קודם הובא בחשבון כי השכונה כולה כוללת פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית, כך שמשווי דירה קיימת (לפי עסקאות לדירות ״יד 2״) נוטרל הפוטנציאל הקיים בשימוש במקדם הפחתה בשיעור של 15%. בנוסף, הובא בחשבון משקלו של הנכס שבנדון בשווי כלל המתחם במצב הקיים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון כי שווי המצב החדש מורכב משני מרכיבים:
  - מרכיב א' - הערכת שווי זכויות כקרקע ריקה בניכוי הוצאות הריסה לגביה הובא בחשבון מקדם דחיה המשקלל הפחתה לגודל המתחם הנדון, דחיה עד למימוש הזכויות, זמן התארגנות ומורכבות הפרויקט. בנוסף, הובא בחשבון משקלה היחסי של תת החלקה הנדונה ביחס לכלל המתחם, הכולל חלק יחסי בזכויות למסחר.
  - מרכיב ב' - שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון את תרומת הבנוי בהתחשב בכך שכאשר קיימת דחייה למימוש הזכויות, יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי. שמאי המשיבה מציין כי על הצד הזהיר ביותר הביא בחשבון שימוש ביניים למשך 5 שנים.
- שמאי המשיבה מציין כי שיעור ההיטל למגורים הינו 25% ושיעור ההיטל למסחר הינו 50%.

ערכי שווי

מצב קודם

שמאי המשיבה מציג עסקאות לדירות מגורים מסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

תאריך מכר	כתובת הנכס	קומה	שטח ברוטו	תמורה	שווי למ"ר	מקדם זמן	מקדם מיקום/בינוי	הפחתת פוטנציאל לפינוי בינוי	שווי למ"ר מתואם
15/01/2022	החיל 4	5	83 מ"ר	₪1,390,000	₪16,747	1.04	0.9	-	₪15,675
02/11/2022	החיל 4א'	1	90 מ"ר	₪1,630,000	₪18,111	1	0.9	-	₪16,300
10/11/2022	החיל 4	5	83 מ"ר	₪1,480,000	₪17,831	1	0.9	-	₪16,048
22/10/2021	דב הוז 9	1	62 מ"ר	₪1,100,000	₪17,742	1.1	1	0.85	₪16,589
09/09/2022	חיל הים 6	6	110 מ"ר	₪1,810,000	₪16,455	1	0.95	0.85	₪13,287
29/03/2022	סמטת בנימין 11	2	56 מ"ר	₪1,150,000	₪20,536	1.04	1	0.85	₪18,154
מתקבל שווי ממוצע									₪16,009
שווי מ"ר בנוי שנלקח בחשבון על הצד הזהיר לצורך התחשיב									**₪16,500**

בנוסף, מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט ברח' עפרון 9 (למועד הקובע 20/03/2019) בה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקיים לפי 16,328 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין כי מדובר במיקום עדיף על פני הנכס הנידון הקרוב יותר לקו החוף, ויתרה מכך כלל העסקאות שהובילו לתוצאת הסקר הינם לנכסים הנמצאים במקומות עדיפים על הנכס הנדון, ובחלקם כוללים פוטנציאל וציפייה ממשית לפינוי בינוי.

בהתאם לאמור לעיל מציין שמאי המשיבה כי נדרש להביא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור של 10% לכל הפחות והתאמה לזמן בשיעור של כ 12%, כך שגם בהתחשב בשומה המכרעת מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ 16,500 ₪ למ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לצורך קביעת השווי למ״ר מסחרי מפרט שמאי המשיבה נתוני שווי למסחר בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

- בתאריך 07/06/2020 נמכרה ברחוב כספי (גו״ח 10819/8), חנות בשטח 88 מ״ר, תמורת 1,473,695 ₪. בהתאם לעסקה זו מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 16,746 ₪/מ״ר, ובהתאמה לזמן 1.1, מתקבל שווי למ״ר בנוי של 18,420 ₪.

- בתאריך 21/07/2020 נמכרה ברחוב דרך יפו 137 (גו״ח 10917/31), חנות בשטח 73 מ״ר, תמורת 1,200,000 ₪, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 16,438 ₪/מ״ר, ובהתאמה לזמן 1.08 ולמיקום עדיף 1.05, מתקבל שווי למ״ר בנוי 18,640 ₪.

- שמאי המשיבה מציין כי במרכז מסחרי כיכר מאירהוף (שכונת קריית אליעזר), מושכרת חנות החל מתאריך 15/07/2018, למשך שנה + אופציה לשנה, בשטח 16.81 מ״ר, לפי דמ״ש חודשי של 2,500 ₪/מ״ר. בהתאם להסכם זה מתקבלים דמ״ש של 149 ₪/מ״ר לחודש.

- שמאי המשיבה מציין כי במרכז מסחרי כיכר מאירהוף (שכונת קריית אליעזר), מושכרת חנות החל מתאריך 15/10/2018, למשך שנה + אופציה לשנתיים, בשטח 60.95 מ״ר, לפי דמ״ש חודשי של 8,740 ₪/מ״ר. בהתאם להסכם זה מתקבלים דמ״ש של 257 ₪/מ״ר לחודש.

- שמאי המשיבה מציין כי ברחוב הנמל מושכרות יחידות מסחריות בקומת הקרקע, כדלקמן:
  - יחידה הכוללת שטח עיקרי של 42 מ״ר + כ 60 מ״ר מרתף (מקדם 0.5) המשמשת למסעדה בדמ״ש חודשיים של 6,500 ₪/חודש. בהתאם להסכם זה מתקבלים דמ״ש של 90 ₪/מ״ר.
  - יחידה הכוללת שטח עיקרי של כ 38 מ״ר + כ 13 מ״ר גלריה (מקדם 0.4) + 40 מ״ר מרתף (מקדם 0.5) משמשת למטרת מסעדה בדמ״ש של 5,250 ₪/ חודש.

  שמאי המשיבה מציין כי ממכלול הנונים שהציג לדמ״ש מתקבלים דמ״ש שכירות למ״ר למסחר בגבולות של 140 ₪/מ״ר. בהתחשב בשיעור היוון למסחר של 7.5% , מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך 22,400 ₪/מ״ר.

שמאי המשיבה מסכם ומציין כי מכלול הנתונים לעיל, על הצד הזהיר, הביא בחשבון בשומתו שווי למ״ר בנוי למסחר בנכס הנדון בסך 20,000 ₪/מ״ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מצב חדש

שמאי המשיבה מציג עסקאות לדירות מגורים מסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

מס"ד	יום מכירה	רחוב ומספר	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי למ"ר	מקדם זמן	מקדם מיקום	שווי למ"ר
1	28/02/2022	אלישע 2	10818/56	90	₪2,800,000	₪31,111	1.05	0.85	₪27,767
2	22/03/2022	השרון 27	10819/26	76	₪2,700,000	₪35,526	1.04	0.9	₪33,253
3	09/11/2021			104	₪3,000,000	₪28,846	1.07	0.9	₪27,779
4	29/07/2021			71	₪1,815,000	₪25,563	1.08	0.9	₪24,848
5	30/10/2022	נהלל 12	10819/32	90	₪3,930,000	₪43,667	1.01	0.9	₪39,693
6	06/04/2022			73	₪2,100,000	₪28,767	1.04	0.9	₪26,926
7	28/03/2022			73	₪2,050,000	₪28,082	1.05	0.9	₪26,538
8	23/12/2021			96	₪2,800,000	₪29,167	1.07	0.9	₪28,088
9	14/12/2021			97	₪2,650,000	₪27,320	1.07	0.9	₪26,309
10	27/12/2022	השרון 45	10818/7	74	₪2,270,850	₪30,687	1.00	0.9	₪27,618
11	11/01/2022			87	₪3,005,850	₪34,550	1.04	0.9	₪32,339
12	24/06/2021	העלייה השניה 62	10818/4	135	₪3,400,000	₪25,185	1.10	1.00	₪27,704
13	08/12/2022	כספי יעקב 3	10819/64	66	₪2,200,000	₪33,333	1.00	0.90	₪30,000
14	03/01/2022			151	₪4,500,000	₪29,801	1.04	0.93	₪28,824
15	03/01/2022			146	₪3,400,000	₪23,288	1.04	0.93	₪22,524
16	21/03/2022			75	₪2,250,000	₪30,000	1.04	0.93	₪29,016
ממוצע									**₪28,701**

בהתאם לניתוח העסקאות המפורט לעיל, מציג שמאי המשיבה תחשיב שווי למ"ר מבונה למגורים, כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי	₪28,701
בהתאמה לצפיפות מוגברת במצב המוצע ואופי הבינוי ביחס לעסקאות ההשוואה	0.9
מתקבל שווי למ"ר בנוי בנכס הנדון בממוצע	₪25,831
בניכוי מע"מ 17%	₪24,531
בניכוי רווח יזמי 18%	₪20,789
בניכוי ע' הקמה למ"ר, מגלמת נטל חניה תת קרקעית	₪8,500
מתקבל שווי מ"ר מבונה	**₪12,289**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף על האמור, מנתח שמאי המשיבה עסקת השוואה שנערכה בחודש מרץ 2020 בה נמכרה קרקע בשטח 395 מ"ר בגו"ח 10817/11:

ניתוח עסקת קרקע			
מועד העסקה	12/03/2020		
גוש	10817		
חלקה	11		
שטח חלקה רשום במ"ר	395		
התמורה	₪3,700,000		
תרומת המחוברים	₪500,000		
מחיר הקרקע	₪3,200,000		
מס' יח"ד	5		
זכויות בניה	80.50%	מקדם	שטח אקוו'
שטח עיקרי	384.00	1	309.12
ממ"דים	62.50	0.9	56.25
סה"כ			365.37
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' "פלדלת"			₪8,758
התאמה לזמן		1.23	**₪10,773**

שמאי המשיבה מסכם כי ממכלול הנתונים לעיל, על הצד הזהיר, עולה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, למגורים הינו 10,300 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין כי לצורך בקרה הביא בחשבון את החלטתו של השמאי המכריע בועז קוט ברח' עפרון 9 (גו"ח 11750/14) למועד הקובע 20/03/2019 לפיה שווי מ"ר מבונה למגורים הינו בסך 9,000 ₪ למ"ר.

בעניין השווי למסחר מציג שמאי המשיבה תחשיב שווי למ"ר מבונה, מבוסס על שווי מ"ר בנוי שנקבע כמפורט לעיל:

שווי מ"ר בנוי	₪20,000
רווח יזמי	18%
בניכוי רווח יזמי	₪16,949
עלות הקמה	₪7,000
בניכוי עלות הקמה מתקבל	₪9,949
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר שהובא בחשבון	**₪9,000**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>

<u>מצב קודם</u>

פרמטר	שטח/שווי למ"ר	הערות
שטח בנוי ברוטו מגורים לכלל המתחם במ"ר	14,320	מתוך נספח עקרונות והקצאות המיוחס לטבלת האיזון
שווי למ"ר בנוי **מגורים**	₪16,500	השווי אינו מגלם פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית
שטח מסחרי קיים	440 מ"ר	
שווי למ"ר בנוי **מסחר**	₪20,000	
סה"כ שווי מצב קודם לכלל המתחם	**₪245,080,000**	
שווי הדירה הנדונה לפי שטח של 76.2 מ"ר	₪1,257,300	שטח הדירה בכפוף למדידה פיזית
חלק יחסי של הדירה מכלל המתחם	0.51%	שווי כלל המתחם/שווי הדירה הנדונה

<u>מצב חדש</u>

מס' בניינים	ייעוד	תא שטח	שימוש	מס' יח"ד	שטח במ"ר/שטח "פלדלת" במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה/ עלות למ"ר ב- ₪	מקדם אקווי/משקל	סה"כ
10+11	מגורים ד'	1	מגורים עיקרי +ממ"דים	312 יח"ד	34560 מ"ר	₪10,300	1	₪355,968,000
	סה"כ שווי תכנון 1							**₪355,968,000**
5+6	מגורים ד'	2	מגורים עיקרי +ממ"דים	248 יח"ד	27668 מ"ר	₪10,300	0.97	₪276,430,988
	מגורים ד'	2	מסחר	-	900 מ"ר	₪9,000	1	₪8,100,000
	סה"כ שווי תכנון 2							**₪284,530,988**
7-9	מגורים ג'	3	מגורים עיקרי +ממ"דים	81 יח"ד	7956.5 מ"ר	₪10,300	1	₪81,951,950
	סה"כ שווי תכנון 3							**₪81,951,950**
1+2	מגורים ג'	4	מגורים עיקרי +ממ"דים	44 יח"ד	3676 מ"ר	₪10,300	0.97	₪36,726,916
	מגורים ג'	4	מסחר	-	300 מ"ר	₪9,000	1	₪2,700,000
	סה"כ שווי תכנון 4							**₪39,426,916**
3	מגורים ג'	5	מגורים עיקרי +ממ"דים	30 יח"ד	2379 מ"ר	₪10,300	1	₪24,503,700
	סה"כ שווי תכנון 5							**₪24,503,700**
4	מגורים ג'	6	מגורים עיקרי +ממ"דים	10 יח"ד	880 מ"ר	₪10,300	1	-
	סה"כ שווי תכנון 6							**-**
סה"כ שווי מצב יוצא **למגורים** לפני התאמות משתתף בהקצאות (או"ח)				725 יח"ד	76239.5 מ"ר			₪775,581,554
סה"כ שווי מצב יוצא **למסחר** לפני התאמות					1200 מ"ר			₪10,800,000
סה"כ שווי מצב חדש								**₪786,381,554**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

סה"כ שווי מצב חדש				**₪786,381,554**
עלות הריסה ופינוי	14320 מ"ר	₪250		-₪3,580,000
הפחתת מטלות ציבוריות בתוך הבניינים מההשבחה (כולל שטחי שירות)	800 מ"ר	₪5,500		-₪4,400,000
שווי מצב חדש בניכוי מטלות ציבוריות ועלויות הריסה				**₪778,401,554**
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגודל המתחם, דחיה זמן התארגנות ומורכבות הפרויקט			0.599	₪466,354,374
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחיה (הובא בחשבון 5 שנים, 5%, 3,800 ₪ דמ"ש ממוצע לחודש, 178 יחידות דיור)				₪35,141,496
סה"כ שווי מצב חדש לכלל המתחם				**₪501,495,870**

שמאי המשיבה מציין כי בתאי שטח 2 ו- 4 נלקחה הפחתה בגין מגורים מעל קומת מסחר וכי מתמהיל הקומות עולה כי החל מהקומה ה 7, השפעת המסחר והתעסוקה על המגורים אינה ניכרת כלל, לפיכך המקדם מייצג את ההשפעה המשוקללת על קומות 1-7 בלבד במתחם זה.

<u>תחשיב השבחה</u>

תחשיב ההשבחה החלה על הנכס הנדון	
שווי מצב **חדש** לכלל המתחם	₪501,495,870
שווי מצב **קודם** לכלל המתחם	₪245,080,000
סה"כ השבחה מלאה לכלל המתחם	₪256,415,870
מגורים	
שיעור ההשבחה המיוחס למגורים	0.986
גובה ההשבחה למגורים	₪252,894,308
חלק יחסי מכלל המתחם המיוחס לדירה הנדונה	0.0051
השבחה מתקבלת	₪1,297,389
היטל השבחה (25%)	**₪324,347**
מסחר	
שיעור ההשבחה המיוחס למסחר	0.014
גובה ההשבחה למסחר	₪3,521,562
חלק יחסי מכלל המתחם המיוחס לדירה הנדונה	0.0051
השבחה לדירה הנדונה	₪18,066
היטל השבחה (50%)	**₪9,033**
סה"כ היטל השבחה לכלל הייעודים המיוחס לת"ח הנדונה	**₪333,380**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מגיב לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי הוא אינו מקבל את עמדת שמאי המבקש בקביעת שווי המצב הקודם. שמאי המשיבה מציין כי לגישת שמאי המבקש שווי למ"ר בנוי במצב קודם במתחם הנדון הינו 21,700 ₪ למ"ר, בהתייחס בין היתר להנחה כי מדובר ב"אחת מהשכונות הנחותות והזולות בעיר". שמאי המשיבה מציין כי כדי לבחון את שווי המצב הקודם, יש לעמוד על העקרונות המנחים בשומת היטל השבחה קרי, שהשווי יהיה נקי ממרכיב פוטנציאל או פרמיה כלשהי ובנוסף תואם את גיל הנכס, אשר חצה את גיל ה- 70.

שמאי המשיבה מציין כי בבואנו לאמוד השבחה בפרויקט מסוג זה, קיים קושי ממשי בנטרול מרכיב השווי הנכבד המיוחס לתכנית המשביחה, וכי במטרה לפסוח על מגבלה זו, אותר על ידו מתחם הסמוך ככל אפשר למתחם הנכס הנדון, ונקי ממרכיב השווי המיוחס לתכנית המשביחה. שמאי המשיבה מפרט בעניין זה, כדלקמן:

  - <u>נטרול מרכיב ממשי להתחדשות עירונית משווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש התעלם מהעובדה כי כלל שכונת המגורים "בת גלים" נהנית מפוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית, והגדיל לעשות כשהביא בתחשיבו את עסקאות ההשוואה מהמתחם הנדון, בה מרכיב נכבד מהשווי הינו ה"פרמיה" ממנה נהנה המוכר בגין התכנית שבנדון.
שמאי המשיבה מציין כי אמנם התכנית המשביחה הופקדה במועד 24/09/2020 , אבל מרכיב ההשבחה השתלב בערכי הקרקע שנים קודם לכן, וכי הפסיקה היטיבה לציין זאת ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
שמאי המשיבה סבור כי במקרה דנן עליית הערך של המקרקעין, הינה תולדה ישירה של הציפיות שנרקמו סביב המתחם שנים רבות לפני הפקדת התכנית, כאשר עוד התחילו ניצנים ודיבורים ראשונים אודות התחדשות עירונית באזור, שלאחר מכן (לפני כ 7 שנים) החלו הליכי התכנון שהעצימו את הציפייה, וכיום עומדת בפנינו התכנית המשביחה.
שמאי המשיבה מציין כי הנ"ל מקשה על חישוב שווי מצב קודם, כאשר על השמאי מוטלת המלאכה לנתק את מרכיב הפרמיה לחלוטין מהמוצר הבנוי והישן במצב הקודם, וכי במבחן הקונה הסביר יעדיף לשלם ולו שקל בודד יותר במתחם הממותג ככזה, לעומת מתחם הנקי מכך ואת זאת בדיוק יש לנתק בבואנו לאמוד את שווי מצב קודם.
  - <u>הכרעת בימ"ש המחוזי מחייבת לנטרל פוטנציאל במצב הקודם בפרויקט תמ"א 38</u> – שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לעמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בה אימץ סגן נשיא בימ"ש המחוזי כב' השופט רון סוקול את הכרעת וועדת הערר וקיבע את החלטתה כי אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם.
שמאי המשיבה סבור כי ניתן ללמוד גזירה שווה לענייננו, שכן גם בתכנית פינוי בינוי אין להביא בחשבון את מרכיב פרמיה המיוחס לתכנית המשביחה, ולחיזוק עמדתו מפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף בגוש 7122 חלקות 98-93.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>עסקאות קיצון בשומת המבקש</u> – שמאי המשיבה מציין כי למרות שלגישתו בלתי אפשרי לשאוב ממסד הנתונים שהוצג על ידי שמאי המבקש את השווי מצב קודם, כל בר דעת יבחין כי מדובר בעסקאות הגבוהות במתחם שאינן משקפות את השווי הרווח למצב הקודם בשכונה.

שמאי המשיבה מציין כי בשומתו הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 15% לשווי דירות ״יד 2״, במטרה לנתק את מרכיב הפרמיה האמורה מהמוצר הקיים. שמאי המשיבה מציין כי ידוע לעוסקים במלאכה, כאשר מגיעים מחתימים לאזור מסוים במטרה לכנס את הדיירים לפרויקט להתחדשות עירונית, הדבר גורר בעטיו עליית מחירים ניכרת, כפועל יוצא המתווכים והמוכרים מעלים מחירים, והקונה הסביר נדרש ״להכניס את היד לכיס״ ולשלם סכום גבוה יותר בגין כך.

שמאי המשיבה סבור כי לצורך זיקוק המצב הקודם בצורה המדויקת ביותר, אותר על ידו מתחם שכן לחטיבת הקרקע הנדונה המנותקת לחלוטין מזיקה כלשהי למרכיב פינוי בינוי בתחומה.

- <u>התאמה לשטח ברוטו/נטו</u> – שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש מתעלם מהעובדה כי השטחים המדווחים ברשות המיסים, הינם שטחי נטו, ואינם כוללים מרפסות סגורות, קירות חיצוניים, ושטחי שירות דירתיים.

שמאי המשיבה מציין כי שטחים אלו מהווים חלק אינטגרלי מהנכס ויכולים להגיע עד לכדי 40% משטח הדירה הרשום, וכי בכדי למנוע את העיוות האמור נדרשת מדידה פיזית של שטחי הדירות מתוך תכנית היתר הבניה המאושרת, וזאת כאמור לא נעשתה על ידי שמאי המבקש.

- <u>מתחם נקי מפוטנציאל לפינוי בינוי</u> – שמאי המשיבה מציין כי לאור העובדה שכלל השכונה מושפעת מציפיות ממשיות להתחדשות עירונית, לצורך דיוק השווי למ״ר בנוי במצב הקודם, אותרו על ידו בניינים חדישים יחסית (נבנו לפני כ 27 שנים) בשכונה הנדונה ברח׳ החי״ל 4, 4א׳, 6א׳, הממוקמים בשכנות למתחם הנדון.

שמאי המשיבה מציין כי הבינוי במתחם ההשוואה כולל בינוי מודרני ומותאם יותר לשלושת העשורים האחרונים וכולל ממ״דים, מעליות, לובי, קומת חניה ומפרט מודרני, וכי עסקאות אלו אינן מושפעות מפוטנציאל להתחדשות עירונית כלל.

למרות האמור לעיל, מדובר בבינוי חדשני העדיף בעשרות מונים על פני המבנים הוותיקים והישנים במתחם הנדון, ומשכך נדרשת הפחתה בהתאמה למתחם הנדון בענייננו, שמאי המשיבה מציין כי על הצד הזהיר הביא בחשבון התאמה לחדש (מתחם ההשוואה) מול ישן (המתחם הנדון), בשיעור 0.9.

שמאי המשיבה מציין כי מתחם ההשוואה ניצב בשכנות וממזרח למתחם שבנדון, מצפון למסילת הברזל, ומציג תשריט ממנו עולה מיקום המתחמים שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציג סקירה של עסקאות השוואה ממתחם ההשוואה השכן למתחם שבנדון, הנקיות ממרכיב פרמיה להתחדשות עירונית וסמוכות למועד הקובע ככל שניתן, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח ברוטו	שווי למ"ר	מקדם זמן	שווי למ"ר מתואם
010817-0029-000-00	14/03/2023	₪1,830,000	105 מ"ר	₪17,429	0.97	₪16,906
010817-0029-016-00	13/12/2022	₪1,303,226	83 מ"ר	₪15,702	1	₪15,702
010817-0029-000-00	13/12/2022	₪1,300,000	83 מ"ר	₪15,663	1	₪15,663
010817-0030-029-00	15/11/2022	₪1,390,000	83 מ"ר	₪16,747	1	₪16,747
010817-0031-000-00	10/11/2022	₪1,480,000	83 מ"ר	₪17,831	1	₪17,831
010817-0029-000-00	02/11/2022	₪1,630,000	105 מ"ר	₪15,524	1	₪15,524
010817-0029-000-00	09/09/2022	₪1,810,000	110 מ"ר	₪16,455	1.02	₪16,784
010817-0029-000-00	19/07/2022	₪1,200,000	85 מ"ר	₪14,118	1.03	₪14,541
010817-0029-000-00	19/07/2022	₪1,200,000	85 מ"ר	₪14,118	1.03	₪14,541
010817-0029-000-00	06/05/2022	₪1,350,000	83 מ"ר	₪16,265	1.04	₪16,916
010817-0029-027-00	04/05/2022	₪1,851,853	105 מ"ר	₪17,637	1.04	₪18,342
010817-0029-000-00	07/02/2022	₪1,800,000	105 מ"ר	₪17,143	1.05	₪18,000
010817-0029-000-00	24/01/2022	₪1,365,000	83 מ"ר	₪16,446	1.05	₪17,268
010817-0029-007-00	12/11/2021	₪1,601,601	105 מ"ר	₪15,253	1.1	₪16,779
010817-0029-000-00	27/10/2021	₪1,400,000	83 מ"ר	₪16,867	1.09	₪18,386
010817-0029-000-00	26/08/2021	₪1,210,000	83 מ"ר	₪14,578	1.1	₪16,036
010817-0029-000-00	11/08/2021	₪1,100,000	83 מ"ר	₪13,253	1.1	₪14,578
010817-0029-000-00	09/08/2021	₪1,360,000	83 מ"ר	₪16,386	1.1	₪18,024
010817-0029-000-00	06/08/2021	₪1,200,000	83 מ"ר	₪14,458	1.1	₪15,904
010817-0029-000-00	03/08/2021	₪1,230,000	80 מ"ר	₪15,375	1.1	₪16,913
ממוצע						₪16,569
בהתאמה לבינוי חדש -ישן					0.9	**₪14,912**

- <u>סיכום</u> – שמאי המשיבה מציין כי מכלול הממצאים מצביעם על כך כי שווי מ"ר בנוי במצב התכנון הקודם שהובא בשומת המשיבה הינו על הצד הזהיר ביותר, ואף על הרף הגבוה, וכי בהתאם לממצאי הסקירה לעיל ייתכן ונדרש לתקן את תחשיב במשיבה, תוך הבאת שווי מ"ר בנוי במצב הקיים בגבולות של 15,000 ₪ למ"ר ואף למטה מזאת.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי ניתן לראות ששווי מ"ר בנוי בנכס הנדון במצב הקודם לא יעלה על 15,000 ₪, וזאת ללא מרכיב פינוי בינוי, כך שמדובר בשווי המדויק ביותר של המצב הקודם.

שמאי המשיבה מציין כי השטחים לעיל הינם שטחים מדווחים מאתר רשות המיסים, ומהווים רף תחתון להיקף שטחי דירות המגורים, כך שניתן להביא בחשבון תוספת בשיעור של 5% - 10% לשטחים לעיל. שמאי המשיבה מציין כי הנ"ל יביא לשווי מ"ר בנוי נמוך יותר מהנקוב לעיל, וכתוצאה מכך שווי מצב קודם נמוך יותר לנכס שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- ממצאי שומת המבקש – שמאי המשיבה סבור כי קיים כשל לוגי בממצאי שומת המבקש בעניין ערכי השווי, ומרחיב בטענתו זו, כדלקמן:

  - שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש מעריך במצב הקודם שווי מ"ר בנוי בסך 21,700 ₪ למ"ר בבניין וותיק, במצב פיזי ירוד, ללא מעלית, וללא ממ"ד. לעומת זאת במצב החדש נקט שמאי המבקש בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי חדש בשווי של 20,000 ₪/מ"ר, קרי לתפיסתו קיים פער של כ 10% לטובת המוצר ישן אל מול המוצר החדש. שמאי המשיבה סבור כי מסקנה זו אינה עומדת במבחן הקונה הסביר שבוודאי יעדיף המוצר החדש עשרות מונים על פני הישן.
  - שמאי המשיבה מציין כי בשווי המצב החדש בחר שמאי המבקש להביא כאסמכתא לדבריו את הכרעתה של השמאית המכריעה לילך בן פורת (בגו"ח 10743/73) בשכונת נווה דוד, באזור שונה לחלוטין בערכי הקרקע ומורחק מהמתחם שבנדון עשרות קילומטרים.
  יתרה מכך, שמאי המשיבה מציין כי אם נשווה את הערכים במצב הקודם שהתקבלו בשומה המכרעת אל מול ממצאי שמאי המבקש, הרי שבמצב הקודם נכון למועד הקובע בדצמבר 2022 נקבע שווי של 21,700 ₪ למ"ר, בעוד בשומה המכרעת נכון למועד הקובע מאי 2020, נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 13,500 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש אינו מתייחס לעניין פער זה.
  בהתייחס לפניית שמאי המבקש להחלטת וועדת ערר בהליך 8199-07-18, שם צוין כי יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה, מציין שמאי המשיבה כי הוכח שכלל ערכי הקרקע המיוחסים למתחם ניזונים בצורה ישירה מפרמיה אגב התכנית המשביחה.
  שמאי המשיבה מציין כי שמכאן קיימת חוסר קוהרנטיות בעמדתו של שמאי המבקש שכן מחד הוא סבור כי אין להביא מרכיב התחדשות עירונית בחשבון ומאידך, נוקט אחרת בשומתו כאשר העסקאות שהובאו בה כוללות את הפרמיה האמורה בגין התכנית המשביחה.
  - שמאי המשיבה מציין כי במצב הקודם התבסס שמאי המבקש על מסד נתונים מלא מתוך מתחם התכנית שבנדון. שמאי המשיבה סבור כי כפי שפרט לעיל קיים מתחם "זהב" נקי ממרכיב הפרמיה של התחדשות עירונית ומהווה את האינדיקציה הטובה ביותר לרף העליון במצב הקודם. במצב החדש שמאי המבקש התעלם לחלוטין מכלל העסקאות בשכונה שבנדון.

- שווי מצב חדש – שמאי המשיבה לא מקבל את טענת שמאי המבקש כי מדובר באחת מהשכונות הזולות בעיר שכן השכונה סמוכה לקו החוף ובהתאם לכך עשתה את הקפיצה הגדולה ביותר בעשור האחרון ברחבי העיר מבחינת מחירי הדיור, ועליית ערכן של המקרקעין בגבולותיה.
שמאי המשיבה מרחיב בעניין זה, כדלקמן:

  - שמאי המשיבה מציג סקירה על שכונת בת גלים וערכי הקרקע בגבולותיה ומציין כי השכונה ממוקמת בצפון מערב העיר חיפה, וכי הסביבה כוללת מבני מגורים וותיקים (מבני שיכון), לצד פרויקטים חדשים של תמ"א 38 במתכונת של בניה חדשה (הריסה ובניה) לצד מתחמי התחדשות עירונית במעמדים סטטוטוריים כאלה ואחרים (שתי תכניות כבר אושרו).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי במרכז השכונה ניצב בית החולים "רמב"ם" הכולל את הפקולטה לרפואה המשויך למוסד ללימודים גבוהים "הטכניון", וכי האזור אטרקטיבי למגורים, ומהווה מוקד משיכה לאוכלוסיות שונות (היקף הבנייה השכונה מעיד על כך).

לחיזוק עמדתו הציג שמאי המשיבה סקר עסקאות ליח"ד חדשות מכלל השכונה, הסמוכות ככל שניתן למועד הקובע (עסקאות למגורים בקו ראשון לים):

מס'	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר	חד'	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
1	07/11/2022	10929/25	מרגולין 9	102	4	3	₪3,850,000	₪37,745
2	25/10/2022	10929/25	מרגולין 9	116	4	4	₪4,500,000	₪38,793
3	20/09/2022	10929/25	מרגולין 9	116	4	2	₪4,161,000	₪35,871
4	01/08/2022	10929/25	מרגולין 9	71	3	4	₪3,600,000	₪50,704
5	09/06/2022	10929/25	מרגולין 9	89	3	3	₪2,740,000	₪30,787
6	31/08/2022	10818/43	אלישע 1	113	4	5	₪4,250,000	₪37,611
7	24/08/2022	10818/43	אלישע 1	113+127 גג 55	5	6	₪6,735,000	₪46,934
8	21/08/2022	10818/43	אלישע 1	113	4	4	₪4,050,000	₪35,841
9	21/06/2021	10818/43	אלישע 1	128	5	3	₪3,900,000	₪22,602
10	09/03/2021	10818/43	אלישע 1	146	5	4	₪4,250,000	₪29,110
ממוצע								**₪36,600**
סטיית תקן								₪8,164
סטיית תקן עליונה								₪44,763
סטיית תקן תחתונה								₪28,436
ממוצע בגבולות סטיית התקן								₪35,108
בהפחתת מע"מ 17%								₪30,007
בהפחתת רווח יזמי 18%								₪25,430
בניכוי עלויות בניה למ"ר פלדלת (8,500 ₪ למ"ר)								**₪16,930**

שמאי המשיבה מסכם ומציין כי מדובר בעסקאות המכר מהגבוהות שידעה העיר, ובחלקן נדרשת התאמה למודע הקובע.

- <u>עסקאות בקו שני ושלישי לים</u> – בעניין השווי למ"ר מגורים, מציין שמאי המשיבה כי שומתו נערכה על הצד הזהיר ביותר שכן בוצעו בה התאמות למיקום בין 0.85-0.93, והתאמה לצפיפות מופחתת (מקדם 0.93 המתקזז בחסר ככל שעולים לגובה בקומות). שמאי המשיבה מציין כי ההתאמות הנ"ל מובילות למקדם הפחתה כולל במנעד שנע בין 15% - 20%.

- <u>ערכי קרקע בנכס הנדון במצב החדש</u> – שמאי המשיבה מציין כי העסקאות לדירות חדשות שהובאו בשומתו הינן בצפיפות נמוכה יותר מהבינוי המוצע. בהתאמה לפרויקט הנדון ועל הצד הזהיר התקבל שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון בסך 10,300 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש התעלם לחלוטין מכלל עסקאות המכר החדשות ברחבי השכונה ובפרט מאלו הסמוכות למועד הקובע, וכי הוא מסכים כי קיימת שונות מסוימת בין פרויקט בודד במסגרת תמ"א 38 (כ 20 יח"ד לחלקה) כך שנדרשת התאמה לצפיפות כפי שהובא בשומת המשיבה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי בשומתו הובאה בחשבון הפחתה לתוספת צפיפות ביחס למתחמי ההשוואה, אך עם זאת ראוי לציין כי קיים "קיזוז" להפחתה זו הבא לידי בתוספת שווי ככל שעולים בקומות. שמאי המשיבה סבור כי ניתן ליחס הפרש של 3% בין קומה לקומה ולחיזוק עמדתו מפנה להחלטתו של השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 11194/418.

שמאי המשיבה מציין כי במקרה שבפנינו אמנם לא צפוי בינוי מדורג, אך ברור כי דירה בקומות 25 ומעלה (מתוך יותר מ 30 קומות צפויות בפרויקט) שוויה גבוה מדירה בקומות 15 ומטה, לכן מן ההכרח כי תוספת הגובה תבוא לידי ביטוי בערכי הקרקע, תאיין את תוספת הצפיפות ואף ייתכן שתייצר תוספת שווי לקומות העליונות בפרויקט גם לאחר הקיזוז.

שמאי המשיבה מציין כי אין חולק שמדובר באותה שכונת מגורים, כאשר בוודאי ערכי המקרקעין שהתקבלו בעסקאות החדשות נותנות רוח גבית חזקה ומשפיעות על ערכי המקרקעין בכלל השכונה. המתחם הנדון "עטוף" בכלל עסקאות ההשוואה, ומעובדה זה לא ניתן להתעלם. שמאי במשיבה סבור כי למרות שערכי הקרקע בשכונה לא משרתים את הלך הרוח בשומת המבקש, מן ההכרח להביאן בחשבון בקביעת שווי מצב חדש.

- <u>דו"ח כלכלי לפי תקן 21</u> – שמאי המשיבה מציין כי שכונת בת גלים מרושתת במתחמים להתחדשות עירונית, והדוחות הכלכליים מגיעים לפתחה של הוועדה המקומית. שמאי המשיבה מציין כי לאחרונה הוצג בפניו דו"ח כלכלי (במצב סטטוטורי ערב ההפקדה) למתחם הממוקם בשכנות למתחם שבנדון ברחוב העלייה השנייה 20 (פינת עפרון, צפונית מזרחית ובסמוך למתחם שבנדון).

שמאי המשיבה מציין כי המדובר בפרויקט התחדשות עירונית הכולל כ 76 דירות במצב הנכנס ו 315 מוצעות, ללא שטחי תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור. שמאי המשיבה מציין כי במגדלי המגורים במתחם, נקבעה התמורה הממוצעת למ"ר מצד היזם נכון למועד 03/23 בגבולות של 25,000 ₪ למ"ר למגורים.

שמאי המשיבה מציין כי התייחסות זו נועדה לצורך בדיקה כלכלית, לדיוק מכפילי פינוי בינוי ערב הפקדת התכנית, וכי אין עוררין כי דו"ח לפי תקן 21 מגויס בצורה מובהקת לטובת היזם ומאפיין שווי סובייקטיבי המגויס למטרות היזם, כך שמכאן ניתן להסיק קל וחומר לענייננו בעניין התמורות הצפויות במתחם הנדון שצפויות להיות גבוהות יותר.

- <u>התייחסות לשומות מכריעות</u> – שמאי המשיבה מתייחס לשומות מכריעות בסביבה, כדלקמן:
  - בשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט ברח' עפרון 9, גו"ח 11750/14, נכון למועד הקובע 20/03/2019, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 9,000 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין כי המועד הקובע לשומה זו הינו כשלוש שנים וחצי לפני המועד הקובע בענייננו, כך שלאחר התאמה למועד ולצפיפות יתקבל שווי מ"ר מבונה גבוה מזה שננקט בשומת המשיבה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע עאטף עלאם ברח' העלייה השנייה 62 גו"ח 10818/4, נכון למועד קובע ינואר 2016 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,800 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין, ביחס להכרעה זו, כי לשיטת שמאי המבקש חלה ירידת מחירים בשכונה בחלוף כ 7 שנים, וכי הנ"ל אינו סביר בכל קנה מידה.

- <u>השוואה לפרויקטים להתחדשות עירונית בסביבת הנכס</u> – שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש השווה בין מתחמי התחדשות עירונית ב"נווה דוד" למתחם הנדון. שמאי המשיבה מציין, בהמשך לאמור לעיל, כי ניתן להבחין כי ערכי הקרקע בשכונת בת גלים עולים בעשרות מונים על פני שכונת נווה דוד ומשכך ההתאמות הנדרשות הינן ניכרות ועשויות ליצור עיוות ממשי בשווי. כפועל יוצא מכך אמינותן נמוכה מאוד ולא ניתן להסתייע בהן.

שמאי המשיבה מציין כי למעלה מכך, בנווה דוד נרשמה עליית המחירים הגבוהה ביותר בשלושת השנים האחרונות דווקא בפרויקטים של התחדשות עירונית, וכי ממצא זה נוגד את המתודה שהניח שמאי המבקש בעניין זה.

שמאי המשיבה מציין כי מדובר בפרויקטים של חברת "אזורים" וחברת "אלמוג", לגביהם עולים נתונים המצביעים על עליית מחירים של כ 35% בטווח השנים 23-20, בשכונה זו. חברת "אזורים" בנווה דוד (תכנית מאושרת חפ/2455 א') אחראית על ביצוע פרויקט "התחדשות עירונית" בעל ההיקף הנרחב ביותר שאושר בשנים האחרונות, הכולל 1,212 יח"ד במצב החדש, ורשמה זינוק בתקבוליה בשלושת השנים האחרונות לפיהם עולה כי השווי המוצע הינו 21,500 ₪ למ"ר.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי חברת "אלמוג" בנווה דוד (תכנית מאושרת חפ/2188 א') רשמה זינוק בערכי השווי מתקבול של 16,000 ₪ למ"ר בממוצע לתקבול של 20,800 ₪ למ"ר נכון למועד הקובע, וכי הנ"ל מהווה את קפיצת המחירים הגבוהה ביותר בשכונת "נווה דוד" (דווקא בפרויקטים של "התחדשות עירונית").

לצורך בקרה מציין שמאי המשיבה פרויקט של חברת "פרשקובסקי" ברמת הנשיא, שאינו פרויקט "התחדשות עירונית" אלא פרויקט על קרקע ריקה שנרכשה על ידי חברה יזמית. שמאי המשיבה מציין כי מתוך נתוני שמאי המבקש עולה כי דווקא פרויקט זה, שאינו מיוחס לפינוי בינוי, זוכה לתקבולים הנמוכים יותר (באופן יחסי), בניגוד לעמדת שמאי המבקש. ממצאי העסקאות המדווחות לעיל, מציגים מסקנה הפוכה מההיקש אותו ניסה שמאי המבקש לענייננו קרי, אם פרויקט "אזורים" בנווה דוד שהוצג לעיל, שללא ספק ממוקם במיקום נחות משמעותית מהמתחם הנדון וכולל קיבולת בניה הגבוהה פי 2 מהמתחם הנדון, רשם עליית מחירים מהגבוהות שידעה העיר ככלל ובנווה דוד בפרט, בוודאי במתחם התכנית המשביחה קיימת עליית ערך הקרקע נכון למועד הקובע, לפי תקבול מינימלי שלא יפחת מ 26,000 ₪ למ"ר, וזאת בשכונה העדיפה בכל פרמטר משכונת ההשוואה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בכדי להוכיח כי אין להשוות בין שכונת "בת גלים" לשכונת "נווה דוד", מציג שמאי המשיבה מכפילי פינוי בינוי שנקבעו בכל אחד מהפרויקטים, כדלקמן:

<u>שכונת בת גלים</u>:

- מתחם התכנית שבנדון, כולל 725 יח"ד מוצעות אל מול 178 יח"ד קיימות, המדובר במכפיל 4.07.
- מתחם "חיל הים" תכנית חפ/מק/1/2400 כולל 467 דירות מוצעות אל מול 119 יח"ד קיימות, המדובר במכפיל 3.92.

מתקבל מכפיל ממוצע לשכונה הנדונה: 3.995.

<u>שכונת נווה דוד</u>:

- תכנית 2188/א', פרויקט חברת "אלמוג" בנווה דוד כולל 437 דירות מוצעות אל מול 74 יח"ד קיימות המדובר במכפיל 5.90.
- תכנית חפ/2455/א', פרויקט חברת "אזורים" בנווה דוד כולל 1,212 דירות מוצעות אל מול 219 יח"ד קיימות המדובר במכפיל 5.59.

מתקבל מכפיל ממוצע לשכונה נווה דוד: 5.745.

שמאי המשיבה מצין כי האמור לעיל מצביע על פער של למעלה, מ 30% בערכי הקרקע בין השכונה הנדונה לשכונת נווה דוד, מה שמוכיח כי לא ניתן לייצר את האנלוגיה האמורה ביניהן.

- <u>רווח יזמי ראוי</u> – שמאי המשיבה מציין כי במסמך נלווה לתקן 21 אשר אושר במועצת השמאים ביום 01/06/2022, צוינו שיעורי הרווח היזמי בתכניות של התחדשות עירונית וכי באזור חיפה שיעור הרווח נקבע על 17%, המהווה שיעור יזמות על הרף הגבוה ביחס לשאר לאזורי הארץ.

שמאי המשיבה מציין כי במסגרת תפקידו כשמאי עיריית חיפה, הוא עוסק בשנים האחרונות בייעוץ כלכלי לעירייה לעניין תקן 21, וכי במהלך עבודתו נחשף לעשרות של דוחות כלכליים לפרויקטים להתחדשות עירונית ברחבי העיר. שמאי המשיבה מציין כי שיעור הרווחית המקובל לפרויקטים להתחדשות עירונית נע במנעד של 17% - 18% לכל היותר ועל הצד הגבוה, ומכאן שהרווח היזמי שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו על הצד הזהיר ועל הרף הגבוה.

לחלופין, מציין שמאי המשיבה כי שיעור היזמות שהובא בשומת המבקשים (20%), אינו תואם את הלך הרוח לפרויקטים להתחדשות עירונית, בשום אזור ברחבי העיר, ומפנה בעניין זה לפרק י"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי: שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי (טבת תש"פ, ינואר 2020). שמאי המשיבה סבור כי הנ"ל מקבל תוקף ניכר יותר בפרויקט של התחדשות עירונית כאשר 18% הינו שיעור רווחיות על הרף הגבוה ביותר, שצפוי להיות נמוך יותר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שטחי ממ"ד במצב החדש – שמאי המשיבה מציין כי השומה שבנדון נערכה לצורך מידע מקדים, ובהתאם לכך נערכה בפורמט של "לוח שומה" מלא הכולל הבאתן בחשבון של שטחי הממ"דים (אין מחלוקת בין הצדדים בעניין זה). שמאי המשיבה מציין כי בשומתו הובא שטח ממ"ד בהתאם לדרישה מינימלית של 12.5 מ"ר ברוטו, ואילו באופן תמוה בשומת המבקש התקבלו במצב החדש היקף שטחים נמוך יותר.

שמאי המשיבה סבור כי ה"דלתא" נובעת מהפער בין שטחי הממ"דים בין הצדדים, מאחר והשטחים העיקריים מעוגנים בתקנון התכנית, ומציין כי בכלל הפרויקטים להתחדשות עירונית ברחבי העיר הובא בחשבון שטח ממ"ד בהיקף של 12.5 מ"ר ברוטו, בהתאם לדרישה בסיסית מובנית בעניין שטח ממ"ד מינימלי.

- עלות הקמה לבניה הציבורית - שמאי המשיבה מציין כי הוא מסכים עם קביעת שמאי המבקש לעניין עלויות ההקמה לבניה הציבורית הניתנות לקיזוז מההשבחה.

- עלויות ההקמה למסחר ולמגורים – שמאי המשיבה מציין כי הוא עומד מאחורי עלויות ההקמה הנקובות בשומתו, וכי שיווק השטח המסחרי הינו ברמת מעטפת, בכדי לאפשר לשוכר הפוטנציאלי לבצע את ההתאמות במושכר, לרבות החלוקות הפונקציונליות בהתאם לצרכיו העסקיים.

לעניין עלויות ההקמה למגורים, מציין שמאי המשיבה כי שמאי המבקש נקט בשיעור עלויות העקיפות על הרף הגבוה ביותר האפשרי, וללא תימוכין לדבריו. שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לתקינה השמאית ולפרויקטים בסביבה, המנעד הרווח לשיעור העלויות העקיפות הינו בין 20% - 30%, מכאן שאם יובא בחשבון שיעור עלויות העקיפות בסך של 20% - 25% , תתקבל עלות ההקמה די זהה לעלות שהובאה בחשבון בשומת המשיבה (8,500 ₪ למ"ר).

- עלויות הריסה – שמאי המשיבה חוזר בו לעניין עלויות ההריסה הנקובות בשומתו, ומציין כי אין להביא את כלל עלויות הריסה באומדן השבחה שכן הן מתקזזות עם הפטור מאגרות והיטלים בהן מזוכים בעלי המקרקעין בגין השטחים הבנויים. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף בגוש 7122 חלקות 98-93.

- שלביות הפרויקט – שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש נקט במקדם הפחתה במצב החודש באופן דומה לזה שנקבע בשומת המשיבה (0.592 מול 0.599 בהתאמה), וכי המקדם שנבחר בשומת המשיבה הינו מהנמוכים שניתן למצוא בפרויקטים של התחדשות עירונית בכלל ובשומות מכריעות בפרט.

שמאי המשיבה מציין כי המקדם הנבחר מקפל בתוכו תוספת אי וודאות וסיכון משמעותיים ככל שאלו קיימים, מתוך ראיה ביקורתית וקפדנית לכלל גורמי הפרויקט הקיימים והעתידיים, ומקיים את הקונקרטיזציה הנדרשת בינו לבין ההשבחה כפי שהובא בשומת המשיבה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי יזמית הפרויקט (חברת "הכשרת היישוב") מנוסה ומהטובות בשוק בתחום התחדשות עירונית, ולכן צפוי שכל שלב וצעד בפרויקט ייבחן בקפידה ברמת המדוקדקת ביותר, כדי למנוע הוצאות מיותרות, עדי כדי מניעתן לחלוטין (שמאי המשיבה מציין כי מבחינת הרישוי נפתח תיק מידע, מה שמוכיח כי החברה נאותה לקדם את הרישוי במתחם הנדון).

שמאי המשיבה מציין כי בפרויקט השכן (מתחם "חיל הים", המקודם ע"י החברות "צמח המרמן" ו"אפריקה התחדשות עירונית"), אושרה תכנית חפ/1/2400 למתן תוקף באותו מעמד בו אושרה התכנית הנדונה, וכי הליך הרישוי בעיצומו וצובר תאוצה, מה שמשליך באופן ישיר על המתחם הנדון וקידום הליך הרישוי בתחומו.

שמאי המשיבה מסכם וטוען כי האמור לעיל מביא לכך שהמקדם שהובא בחשבון בשומת המשיבה נבחר בקפידה ועל הצד הזהיר, וכל הפחתה נוספת ממנו תהווה הפחתה כפולה ומכופלת.

לחיזוק עמדתו, מפנה שמאי המשיבה להכרעות שמאים מכריעים בפרויקטים להתחדשות עירונית בעלי אופי זהה בהם ננקטו מקדמים גבוהים מהנכס הנדון, כדלקמן:

- השמאית המכריעה שושי שרביט (לנכס בגו"ח 6133,467/7, רח' לה גוארדיה 69 , תל אביב) הביאה בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6.
- השמאי המכריע דוד טיגרמן (לנכס בגו"ח 7093/49/15 , רח' פרי מגדים 6 , תל אביב) הביא בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6.
- השמאית המכריעה דורית פריאל (לנכס בגו"ח 6110/236/21, רח' דפנה 18 , תל אביב) הביאה בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.713.
- השמאית המכריעה אורית גלן (לנכס בגו"ח 7093/44, רח' יגאל אלון, תל אביב) הביאה בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6247 (משקף 8 שנים בריבית 6%).

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לאמור לעיל המקדם שנבחר בשומת המשיבה הינו על הצד הזהיר ביותר ומקפל בתוכו את כלל הגורמים והסיכונים ככל שקיימים, ולפיכך הפחתת פריטים נוספים מההשבחה כפי שננקט שבשומת המבקש מהווה הפחתה כפולה ומכופלת וגוררת בעטיה הפחתה בשווי מצב חדש שלא כדין.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי בשומת המבקש הובא מקדם דחיה שכבר מגלם את כלל ההפחתות המיוחסות למתחם, ומקדם הפחתה נוסף מהווה הפחתה כפולה שאין להביאה בחשבון. שמאי המשיבה מציין כי ניתן להבחין בשומת המבקש כי בוצעה הפחתה נוספת מעבר למקדם שנקבע, המקפל בתוכו את כלל ההפחתות, לרבות גודל המתחם והמיקום.

- <u>ערכי קרקע למסחר במצב החדש</u> – שמאי המשיבה מציין כי הוא עומד מאחורי ערכי הקרקע למסחר שהובאו בשומתו שנקבעו על בסיס מגוון של עסקאות. שמאי המשיבה מציין כי יש לזכור כי עסקינן בשטח מסחרי חדש, והקונה סביר יהיה מוכן לשלם יותר עבור שטח מסחרי במבנה חדש לעומת מבנה ישן, לרבות כל ה facilities והמפרט החדשני המיוחס לבינוי המוצע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לאמור לעיל, לא ניתן להקיש ממסחר ישן לבינוי חדשני ומודרני ללא ההתאמה הנכונה, וכי בשומת המשיבה בוצעה התאמה המדייקת את שווי המסחר החדש המוצע.

בהתייחס לשומת המבקש מציין שמאי המשיבה כי נעלמה ההתייחסות לנושא הבינוי החדש, וכי בתחשיב היטל ההשבחה יש להפריד בין היטל השבחה למסחר, ולמשרדים בשיעור 50%, להיטל השבחה למגורים בשיעור 25% כפי שננקט בשומת המשיבה. שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש לא בוצעה הפרדה בשיעורי ההיטל בין הייעודים השונים, אלא נלקח מקדם כללי של 25%.

- <u>תרומת הבנוי (שימוש ביניים)</u> – שמאי המשיבה מציין כי מרכיב הבנוי שהובא בחשבון בשומת המבקש מצוי במתחם הסבירות וכפי שפורט בשומת המשיבה. הנתונים נשאבו בין היתר מהדוחות הכלכליים (לפי תקן 21) המוצגים לפתחינו בשכונה הנדונה, ומתוך נתוני שכירות בסביבת הנכס הנדון.

- <u>מבחן הסבירות וההשבחה החלה על הנכס הנדון</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש בעניין סבירות ההשבחה בשומת המשיבה, מציין שמאי המשיבה כי אין לקבל טענה זו מהסיבות הבאות להלן:

  - שמאי המשיבה מציין כי חוות דעת לעניין היטל השבחה עוסקת בעליית שויים של מקרקעין בתנאי שוק חופשיים, וכי פס"ד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' אמנם התווה מספר חלופות לבחינת ההשבחה, אך לא הכריע מהי דרך המלך לבחינת השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון. שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך, במצב החדש יש לאמוד את המקרקעין כזמינים ומשקפים את התמורה לתת החלקה נשוא הערכה, קרי קרקע בהתאם למכפיל הדירות בדחייה להיום.
  - שמאי המשיבה מציין כי האלמנטים החשובים ביותר באומדן ערכי המקרקעין במצב החדש הינם מיקום הנכס והמועד הקובע להערכה, וכי על השווי בשני מצבי התכנון להיות אובייקטיבי.
  - שמאי המשיבה מציין כי מגישתו של שמאי המבקש נדרש עיוות בערכי הקרקע על מנת להתאים את ההשבחה לדירות חדשות במתחמים אחרים ורחוקים או לחלופין, להיצע/מכר של דירות וותיקות במתחם הנדון. שמאי המשיבה מציין כי לאור הממצאים שהובאו על ידו ופורטו לעיל, הנחת עבודה מעין זו שגויה, שכן תחשיב היטל ההשבחה נדרש להיות אובייקטיבי, טהור, ונקי מכל רבב לרבות מרכיבי פוטנציאל למיניהן.
  - בהתייחס לעסקאות מכר לדירות וותיקות במתחם הנדון מציין שמאי המשיבה כי לאור העובדה כי ערך המצב החדש הינו נגזרת של החלק היחסי של תת החלקה הנדונה במקרקעין במצב החדש, בהתאם לתוספת השלישית יש לאמוד את המקרקעין כשהם חופשיים ונקיים מכל שיעבוד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי קיימים מקרים לא מועטים בהם ההקצאה לא זהה בין יחידות הדיור השונות במתחם, והנ"ל לא מתורגם בפועל למחירי מכירה גבוהים יותר, וכי מכר דירות במתחמי פינוי בינוי כולל בתוכו המון אלמנטים, קרי זהות הצדדים לעסקה, ערך הפרמיה של התכנית המשביחה, תנאי השוק, מעמד הקונה והמוכר וכו'. שמאי המשיבה סבור כי כל אלו ועוד הינם בבחינת רב הנסתר על הגלוי, שמורים עם הצדדים בעסקה, ומעמידים את עסקאות המכר האמורות באור עמום ביותר, לכן באספקלריא של התחדשות עירונית הנכון ביותר הוא לפנות למחוזות הנקיים מכל האמור לעיל וכך בדיוק ננקט בשומת המשיבה.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה להחלטתה של השמאית המכריעה לילך בן פורת, בגו"ח 10743/73 בה חוזה המכר בגינו הופקה שומת היטל ההשבחה, עמד על סכום של 730,000 ₪ בעוד במצב החדש נקבע על ידי השמאית המכריעה בסך 1,092,000 ₪. שמאי המשיבה מציין כי מדובר בפער של כ 34% בין חוזה המכר למצב החדש, וכי הנ"ל ממחיש את שהובא על ידו לעיל בהרחבה.

שמאי המשיבה מציין כי בכדי לאמוד נכונה את שווי מצב חדש יש לחפש ערכי קרקע, הנקיים מפרמטרים עמומים המטים את ערכי הקרקע שלא כדין, לרבות חוזי מכר למיניהם.

- שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש בוצע ניסיון להתאמה בין ערכי הקרקע במרכז הארץ למתחם הנדון, ומעלה את השאלה מדוע להפליג למחוזות כל כך רחוקים שעה שקיימים למכביר עסקאות בשכונה הנדונה?

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לתקינה השמאית, עסקאות ההשוואה יהיו בנכסים מסביבת הנכס הדומה לנכס הנישום ברמות המחירים ובמאפייני הביקוש, ובהתאם לכך נערכה שומת המשיבה, כדי לזקק את הערך המדויק ביותר של הקרקע.

- <u>סיכום</u> - שמאי המשיבה מסכם ומציין כי מתוך מבט מעמיק על ערכי המקרקעין בעיר חיפה ככלל והמתחם הנדון בפרט, אין ספק כי שכונת "בת גלים" הינה המובילה והמבוקשת ביותר לפרויקטים להתחדשות עירונית ברחבי העיר וככלל לפרויקטים חדשים למגורים, ועל כך אין עוררין.

היזמים וחברות הבניה חולשים על אזורי היעד ופועלים בצורה נמרצת כדי לקדם את המעמד הסטטוטורי של המתחמים, ובשכונה אף אושרו שתי תכניות להתחדשות עירונית.

שמאי המבקש מטיל דופי שלא מן הצדק במעלותיה של שכונת מגורים משגשגת זו, ומצייר אותה ככשל שוק על גבול שכונת מצוקה, אך מביקור קצר ברחבי השכונה, ומבט נוסף על סקר העסקאות ניתן לראות כי מדובר בשכונת המגורים מהמבוקשת ומהמובילות ביותר בעיר חיפה להתחדשות עירונית ולתמ"א 38.

שמאי המשיבה סבור כי הממצאים המפרטים לעיל מצביעים על כך שבלתי אפשרי לקבוע כי התכנית המשביחה שתרמה תוספת של 533 יח"ד, השביחה בסך של 4,250 ₪/ליח"ד כפי הנטען על ידי שמאי המבקש, וזאת בשומה שנערכה למידע מקדים (מימוש מלא) ולא מכח בקשה להיתר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מוסיף וטוען כי מהאמור לעיל עולה כי שומתו נערכה בצורה אובייקטיבית ומדויקת ככל שניתן, ויש לתת לה משקל בהחלטה לנכס נשוא הדיון.

בנוסף על האמור, טרם הדיון שנערך במינוי שבנדון העביר שמאי המבקש מסמכים[4] שהוצגו במסגרת הליך מקביל שנערך אצל השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה, לנכס הידוע כתת חלקה 3 בגו"ח 10919/6, רח' שרל לוץ 28.

שמאי המשיבה כתגובה למסמכים אלו העביר לעיוני את תגובתו לשומת המבקש במינוי זה (ונספחיה) וציין כי ככל ששמאי המבקש יבחר להחליף ו/או לשנות את עקרונות שומתו באלו שנטענו בהליך המקביל, המשיבה תבקש כי תגובתה זו תובא כמענה לכך, לרבות התייחסות מפורטת לממצאים חדשים העולים והמתפרשים ממנה.

אציין כי במינוי זה התקבלה החלטתו השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בתאריך 08/08/2024 (להלן: "**החלטת שלומי יפה**").

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

בדיון שנערך בפני הרחיב שמאי המשיבה בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>מצב קודם</u> – שמאי המשיבה מציין לעניין פוטנציאל לתמ"א 38 כי בכל אזורי המתחמים המיועדים להתחדשות עירונית או מבני שיקום לא קיים ולו פרויקט בודד בגינו קודמה בקשה להיתר לפי תמ"א 38 כך שסוגיה זו אינה רלוונטית ונופלת במבחן הסבירות.

שמאי המשיבה מציין כי המבנים הקדמיים יותר בקו החוף, בהם קודמה תמ"א 38 לעשרות פרויקטים לרבות תכניות נקודתיות, מהווים מבנים קטנים הכוללים מס' נמוך של יחידות, שאינם דומים לנכס שבנדון. הפרויקטים מצויים הן בקו החוף והן בקווים העורפיים יותר.

שמאי המשיבה מציין כי אין מחלוקת שבכדי לקבוע את שווי המצב הקודם אנו נדרשים לנתק את הציפייה בגין התכנית המשביחה ולכן יש להביא נתונים ממתחם "זהב" השוכן בשכנות למתחם התכנית המשביחה. המתחם נבנה לפני כ 27 שנים (נכון למועד הקובע), אינו ניזון בצורה כל שהיא מפוטנציאל להתחדשות עירונית ובהתאם לכך מהווה את האינדיקציה הטובה ביותר לשווי מצב קודם (בהתאמת הפחתה של בינוי "חדש מול ישן" של כ 10% - 20%, לבינוי הוותיק).

לאחר הדיון ציין שמאי המשיבה כי שטחי המחסנים והמרפסות במתחם ה"זהב" לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה, ומן ההכרח שיובאו. תוספת זו מקפלת שטח של 5 מ"ר בנויים אקוו' נוספים במצב הקודם, מה שמקטין את השווי למ"ר במצב הקודם, אף יותר מהנקוב בשומת המשיבה (14,912 ₪ למ"ר).

[4] מסמכים הכוללים שומה נגדית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין גב' שושי שרביט שפירא ומר עמית שוורץ, התייחסות ראשונית לנושא השפלת מי תהום בפרויקט, ודו"ח ביסוס ראשוני של הפרויקט.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי בניגוד לכך, כלל מבני השיכון בשכונה מושפעים מפוטנציאל נקודתי להתחדשות עירונית ולכן לא יכולים לבוא בחשבון לעניין שווי מצב קודם. שמאי המשיבה סוקר את תהליך אישור התכנית שבנדון שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 19/06/2017 וטוען בהתייחס לעסקאות מהמתחם כי כל העסקאות לאחר מועד זה כוללות פוטנציאל מוגבר שאין להתחשב בו.

שמאי המשיבה מציין כי בתאריך 25/12/2014 נערך כנס בו השתתפו כל בעלי הזכויות במתחם ונציגי העיריה שם הצהירו כי המתחם מיועד להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי. לאחר מכן בתאריך 25/02/2015 נערך כנס דיירים ראשון של המתחם השכן והנוכחי והנ"ל זכה להכרזה ע"י הממשלה כמתחם להתחדשות (מסלול ראשויות).

בתאריך 22/06/2016 נערך כנס דיירים שני בשני המתחמים, גם במתחם חיל הים וגם במתחם העלייה השנייה, ובספטמבר 2016 נערך כנס נציגי בתים מתנדבים למתחמים בו השתתפו נציגי העיריה והתכנון והנוכחים עודכנו על מצבם הסטטוטורי של התכניות ועל הנקודה בה נמצא שלב התכנון על ציר הזמן מבחינת קידום התכניות.

שמאי המשיבה סבור כי לאור האמור לעיל, הציפיות הקונקרטיות במתחם התכנית המשביחה החלו להתגבש עוד בשנת 2014 ולכן הנכון והראוי ביותר הוא לפנות לערכי קרקע שאינם "נגועים" בציפיות או פוטנציאל כל שהוא לתכנית המשביחה.

שמאי המשיבה מדגיש כי המתחם אליו הפנה בשומתו הינו המתחם היחידי העומד בדרישות אלו כאשר ההתאמה היחידה הנדרשת הינה התאמה לבינוי במצב הקודם. שמאי המשיבה מפנה לתגובתו לשומת המבקש בה ניתן לראות כי יש 5 עסקאות שממש צמודות למועד הקובע. כל 5 העסקאות הללו סמוכות מאוד למועד הקובע ומאיינות את מקדם הזמן לחלוטין, כך שנדרשת התאמה לבינוי בלבד.

בנוסף, מציין שמאי המשיבה כי השטחים המופיעים באתר רשות המיסים אינם שטחים מדודים בפועל ולכן סביר כי אינם תואמים בפועל את המצוי בשטח ובהתאם לכך נדרשת תוספת מינימלית על השטח המדווח של 3 מ"ר נוספים לפחות, מה שמשליך בצורה ישירה על שווי המצב הקודם ואף מפחית אותו למטה מ 15 א' ₪ למ"ר ברוטו.

שמאי המשיבה מציין כי הנכון ביותר הוא לחשב את שטח הדירה ולמדוד אותו בהתאם לקיים בפועל ולא לייצר התאמות מלאכותיות מעסקאות לבניינים המיועדים להתחדשות עירונית, להם אין זיקה למצב הקודם של הנכס הנדון.

<u>מצב חדש</u> – בעניין שווי המצב החדש מפנה שמאי המשיבה לתגובתו לשומת המבקש בה הוצגו הפערים בין שכונת נווה דוד לבין השכונה בה מצוי הנכס שבנדון. שמאי המשיבה מציין כי בשומה מכרעת של השמאית המכריעה לילך בן פורת נקבע כי במתחם אזורים נכון למועד 2020 שווי מ"ר בנוי עומד על 22,000 ₪ למ"ר ושמאי המבקש טוען לשווי של 20,000 ₪, מה שאינו הגיוני.

שמאי המשיבה מציין כי המכפיל בשכונת "בת גלים" גבוה בלמעלה מ 40% מהמכפילים בשכונת "נווה דוד", כך שלאחר התאמה מתקבל שווי מ"ר בנוי חדש למועד הקובע בנכס הנישום של למעלה מ 27,000 ₪ למ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי גם שמאי המבקש מודה שלא חלה ירידת מחירים בשנים הרלוונטיות וכי המכפילים בתכנית נוה דוד הינם גבוהים בצורה משמעותית מהמתחם בענייננו והנ"ל מצביע על שווי נמוך יחסית למתחם זה לעומת המתחם שבנדון.

שמאי המשיבה מציין כי בשכונה הנדונה יש לא מעט הכרעות שמאים מכריעים וכי שמאי המבקש לא מתייחס אליהן (בועז קוט לדוגמה שקבע שווי מבונה למגורים של 9,000 ₪ למ"ר). שמאי המשיבה מציין כי התקבלה לאחרונה שומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן, למועד קובע דומה, שם נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי בסך של 12,500 ₪ למ"ר. הנכנס נשוא החלטה זו הינו בקו ראשון לים ובהתאמה של 20% מתקבל שווי מבונה דומה לשומת המשיבה בענייננו.

לאחר הדיון ציין שמאי המשיבה כי השמאי המכריע אלי כהן קבע בהכרעתו שנערכה בגישת החילוץ כי שווי מ"ר מבונה, נכון למועד הקובע הינו בסך של 15,687 ₪ בקו ראשון לים בשכונת בת גלים לדירות חדשות, כ 50% יותר מהיתרה לקרקע בשומת המשיבה, מה שמעיד על סבירותה.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי ככול שעולים בקומות נדרשת תוספת שווי ולכן פרמטר זה מצמצם את הפערים בין הבניינים הנמוכים לגבוהים ומאיין את הצורך להתאמה לצפיפות.

שמאי המשיבה מפנה לתגובתו לשומת המבקש בה מוצגת סקירה מקיפה על כל התקבולים שהתקבלו נכון למועד הקובע בשכונה שבנדון. שמאי המשיבה מציין כי מתחם ההשוואה הוקם לפני כ 30 שנה והעסקאות התקבלו סמוך למועד הקובע וכי לא ניתן לייצר התאמה בין עסקאות התמ"א החדשות שהתקבלו בסמוך למועד הקובע ולמתחם החייל שהוקם 30 שנה טרם מועד זה.

שמאי המשיבה מציין כי מנספח הבינוי של התכנית שבנדון ניתן ללמוד כי הבינוי מתפצל לשני סוגים : בניה מרקמית של 6 מבנים בהיקף של כ 10 קומות ו 32 יח"ד לבניין, ולבניה של רבי קומות בגובה של כ 25 קומות ומעלה.

שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך עסקאות התמ"א רלוונטיות ומדויקות בהתאם לבינוי המוצע ולכאורה ניתן לעשות תמהיל המבטא את סוגי הבינוי השונים בתכנית המשביחה.

לאחר הדיון ציין שמאי המשיבה כי מטבלה 5 לתקנון התכנית המשביחה עולה, כי יש להביא בחשבון שטח נוסף של כ 8,700 מ"ר עבור מרפסות מעבר לשטח העיקרי במצב החדש.

<u>עלות ההקמה</u> – שמאי המשיבה מציין כי ברור כי הבניינים הגבוהים נדרשים לעלות בניה גבוה יותר מהבניינים הנמוכים (שטחי שירות רבים יותר וכו') וכי בניינים עד 10 קומות כוללים מאפיינים דומים לפרויקטים של תמ"א 38 כך שעלויות הבניה נדרשות להיות דומות.

שמאי המשיבה מציין כי עלויות ההקמה שהביא בחשבון בשומתו מבוססות על מס' רב של הכרעות הכוללות, בין היתר : שומה מכרעת של השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 10770/60 שם נקבעה עלות הקמה למ"ר בנוי המגלמת 2 חניות בסך 8,500 ₪ למ"ר נכון למועד הקובע 19/09/2022 ; שומה מכרעת של השמאית המכריעה אפרת שלז בגו"ח 10774/76 נכון למועד הקובע 15/11/2020 שם נקבעה 8,500 ₪ למ"ר ; ושומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 10910/92 למועד הקובע 22/06/2020 בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 8,300 ₪ כולל חניה תת"ק.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מדגיש כי כל ההכרעות הינן ברכס הכרמל והן כוללות רמת גמר עדיפה בהרבה על פרויקט התחדשות עירונית, בטופוגרפיה בעייתית יותר ואיננן כוללות את היתרון לגובה בקומות הגבוהות. שמאי המשיבה מפנה בשנית לשומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 10818/36 בה נקבע שאין עלות עודפת לחניה תת"ק, קרי, שווי החניה עולה על עלות הקמתה. הדברים הנ"ל תקפים גם לנכס הנדון לגביו נקבע מכפיל חניה של 1:1, עלות ההקמה לטופוגרפיה מישורית ורמת גמר תואמת מתחמי התחדשות עירונית. שמאי המשיבה סבור כי מכל האמור מתקבל כי יש להביא בחשבון העדר עלות עודפת לחניה.

שמאי המשיבה מקבל את עמדת שמאי המבקש ביחס למחירון "דקל" בכל מתחמי ההתחדשות העירונית בהם אושרו עלויות הקמה נמוכות מהמחירון ומציין כי יש לבצע התאמה לגודל כך ששומת המשיבה מביאה בחשבון את ההפחתות הנדרשות גם לגבי עלות המטלות הציבוריות.

<u>מקדם דחייה/מימוש</u> – שמאי המשיבה מציין כי המקדם שהובא בשומת המשיבה הינו מהנמוכים ביותר המצויים בהחלטות השמאים המכריעים, ובנוסף, במתחם שלמה המלך ("אזורים" בנווה דוד) המציע 1,212 יח"ד הובא בחשבון מכפיל החופף כמעט לחלוטין לתכנית שבנדון, כפי שנקבע בשומת המשיבה. שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך המקדם שקבע כולל בתוכו את סך ההפחתות לרבות ריבוי דיירים, מורכבות מיקום וכו', ולרבות נושא מסילת הברזל.

<u>רווח יזמי</u> – שמאי המשיבה מציין כי אין מקום בעיר בשנים האחרונות בו נבחן שיעור יזמות העולה על 18 אחוז. הרווח היזמי בפרויקט התחדשות עירונית מבטא סיכון גבוה וחיי פרויקט גבוהים ובהתאם לכך מובא בחשבון על הצד הזהיר לפי 18% (שמאי המשיבה מציין כי נכון להיום פרויקטים להתחדשות עירונית נבחנים לפי שיעור רווח יזמי של 17%).

<u>פיצול היטל ההשבחה</u> – שמאי המשיבה מציין כי החלוקה של ההשבחה למגורים ומסחר הינה בהתאם להחלטה רוחבית של הועדה המקומית לעניין הפטור. שמאי המבקש טוען כי לא ניתן להתעלם מהחלק היחסי בזכויות למסחר המיועדות לתת החלקה הנדונה (נספח ההקצאות הינו מחייב). שמאי המשיבה סבור כי את היטל ההשבחה למסחר יביא בחשבון הקונה הסביר ואת תרומת המסחר, ובהתאם לכך נדרש לפצל את שיעורי ההיטל.

לאחר הדיון ציין שמאי המשיבה כי חישוב ההיטל למגורים בלבד (בשיעור 25%), משמעו התעלמות מוחלטת מההקצאה לקרקע שקיבלה תת החלקה הנדונה בייעוד למסחר.

<u>שווי</u> - שמאי המשיבה מציין כי בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן נקבע שווי מ"ר מבונה פלדלת לדירות תמ"א קו ראשון לים בסך 15,687 ₪ (עמ' 49), וכי התאמה בשיעור גבוה של 35% מביאה לערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש הפנה לנתוני שווי לפי מכרז רמ"י וכי מדובר במכרז הכולל מטלה ציבורית כבדה הרובצת על היזם, זמינות הקרקע בפועל הינה כ 15 – 20 שנה, ובנוסף, המכרז פורסם בתקופת מלחמה ובמרחק של כ 1.5 שנים מהמועד הקובע בענייננו, משכך מדובר בנתון בעייתי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לאחר הדיון ציין שמאי המשיבה כי על פי הוראות תכנית מס' חי/248/2021 החלות על מגרש 607 ששווק במכרז רמ"י, קיימת מטלה ציבורית להקמת חניון תת קרקעי, העומדת כאבן ריחיים על צווארו של היזם, ומחייבות אותו לפתרונות קונקרטיים בנושאים, ערב חפירת החניון בתת הקרקע (לרבות בסוגיית מי תהום).

שמאי המשיבה סקר את העובדות הממחישות העדר זמינות של המגרש הכוללות, בין היתר, גישה מחלק תפעולי של חברת נמל חיפה (חברה פרטית) שבהתאם להוראות התכנית נדרשת הסדרה מולה ומול גורמים אחרים (בנושא הגישה ובנושאים אחרים כגון שימוש בשטחי ציבור וכו'). שמאי המשיבה ציין כי למרות זאת, צפי היזם הינו לשווי מ"ר בנוי של 30,000 ₪ (לפי פרסום ב"גלובס").

שמאי המשיבה מציין כי על הצד הזהיר והשמרני ביותר, ניתן ליחס 15-10 שנות דחיה עד לפתרון כלל הסוגיות הגורמות לדחייה, וכי ייתכן בהחלט כי קיימות סוגיות נוספות שגם עליהם יש לתת את הדעת (לדוגמה תוואי החשמל בהתחשב בכך שהאזור נמצא בתחום הנמל בו אין תשתיות המותאמות למגורים).

שמאי המשיבה מסכם וקובע כי לא ניתן להקיש ממכרז רמ"י לנכס נשוא החלטה זו, בהתחשב בנתונים הבאים, כדלקמן:

- מתחם התכנית המשביחה זמין מידית לבניה, היזמים יכולים לפעול באין מפריע לצורך קידום הרישוי ולא רובצת על כתפיהם מטלה ציבורית כבדה להקמת חניון הכולל 3 קומות מלאות בתת הקרקע.
- תקן החניה למגורים במתחם התכנית המשביחה הינו ביחס של 1:1, לעומת זאת התקן הנדרש למגורים במגרש 607 הינו 1.5, ללא התייחסות לקומת החניון הציבורי, לחניות למסחר ולחניות הנלוות (שטח המגרש לפיתוח קטן ממתחם מגרש 607).
- מתחם התכנית המשביחה נהנה מצמידות דופן ישירה למבני מגורים קיימים, תשתיות קיימות, מה שמקל על נושא הפיתוח לרבות סוגיית התשתיות, מה שלא קיים במגרש 607.
- לאור כך שנדרשת הקמת חניון הכולל 3 קומות חניה בתת הקרקע, הרי שהשכיחות למציאת מי תהום במגרש 607 הינה וודאית (עלות עודפות).

<u>יזם</u> – שמאי המשיבה מציין כי חברת הכשרת הישוב היא היזם שנבחר לביצוע הפרויקט, והנ"ל קרה טרם למועד הקובע.

<u>טבלת האיזון</u> – שמאי המשיבה מציין כי לא ניתן להקיש דבר מטבלת האיזון להיטל ההשבחה תפקידה לאזן את השווי בין הבעלים ולא לקבוע מסמרות בעניין היטל השבחה. במקרה שבפנינו מדובר בטבלת איזון שנערכה על בסיס שווי אקווי מצב נכנס והנ"ל נרשם גם ע"י השמאי שביצע את האיזון.

שמאי המשיבה מציין לדוגמא שבשומה מכרעת של השמאית המכריעה לילך בן פורת עלתה הסוגייה הנ"ל בה נקבע שווי של 2,000 ₪ למ"ר בטבלת האיזון ובשומה המכרעת נקבע שווי של 3,500 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף, במתחם אמציהו המלך בשכונת נוה דוד בטבלת האיזון שנערכה בשנת 2017 נקבע שווי מ"ר מבונה של 4,400 ₪ ושמאי המשיבה מציין כי קבע בשומתו שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע למרות זאת.

שמאי המשיבה מפנה בעניין זה להחלטת בית המשפט המחוזי עמ"נ 41505-10-13 אשרי ואח' נ' שמרון בה נקבע כי שומות שנקבעות לצורך איזון אינן מחייבות את הצדדים לעניין השבחה או פגיעה. מדובר בהליכים שונים ולכן יש לנתק זיקה כל שהיא בניהם (עקרונות שווי יחסי מול עקרונות שווי שוק אובייקטיבי).

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי הנכס שבנדון ממוקם בעיר חיפה ברחוב שרל לוץ 36-36א', גוש 10919 חלקה 26 תת חלקה 11, ומצוי בתחום תכנית 304-0540534 (חפ/מק/1/2404) המהווה תכנית פינוי בינוי למתחם העלייה השנייה בשכונת בת גלים בחיפה.

שמאי המבקש מציין כי המצב הקודם נקבע בשומתו עפ"י תוכניות בתוקף והיתרי בניה, והמצב החדש נקבע בהתאם להוראות התכנית שבנדון כאשר חלקה היחסי של תת החלקה בתכנית הינו 0.592% (בהתאם לטבלת האיזון המצורפת לתכנית שבנדון).

שמאי המבקש מציין כי המתודולוגיה שבחר לבחינת ההשבחה שבנדון הינה בהתאם לפסיקתה של כבוד השופטת ירדנה סרוסי ולגישה הרווחת בקרב שמאים מכריעים לפיה יש לבחון את חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי לפי החלק היחסי בתכנית / בקרקע.

שמאי המבקש מציין כי בפסיקתה של כב' השופטת ירדנה סרוסי <u>בעמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ</u>, שניתנה ביום 26/08/2021, נקבע בין היתר, כדלקמן:

"... כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין")).

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

"אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל".

"בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים.

בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים – ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. זאת בניגוד להיטל שמחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

למעשה, שיטת ועדת הערר מהווה תמריץ נוסף ליזם להקטין במידת האפשר את דירות הדיירים החדשות, שכן תשלום ההיטל תלוי אך ורק בגודלן. לעומת זאת, התחשבות בכלל הזכויות החדשות, מבטיחה ניטרליות מסוימת של היזם כלפי גודל דירות הדיירים בהקשר זה, שכן היטל ההשבחה לא נגזר באופן בלעדי מהן.

לשיטת ועדת הערר, החלטתה תקדם את הוודאות בגביית ההיטל (פס' 51 ו-62 להחלטה). אף אם אכן כך, אין בכך כדי להצדיק סטייה מהוראות הדין. יתרה מזו, החלטת ועדת הערר יכולה במקרים מסוימים גם להגביר את חוסר הוודאות בשוק. כך למשל, במקרה שבו התוכנית המשביחה אושרה קודם להגעה להסכם עם יזם. באותו מועד, חסרה וודאות בדבר גודל הדירות אותן יקבלו הדיירים, ובהתאם, חסרה וודאות בדבר היטל ההשבחה הצפוי. זאת בניגוד להיטל השבחה שנגזר מערך הזכויות האובייקטיבי, בניכוי ההוצאות המקובלות הנדרשות למימוש אותו ערך.

אכן, פרויקט פינוי-בינוי הוא פרויקט ייחודי וחשוב בתחום ההתחדשות העירונית, בעל מאפיינים ייחודים הכוללים תיאום בין גורמים רבים, סיכון גבוה ועלויות משמעותיות (להרחבה בגין פרויקטים מסוג זה ראו אהרן נמדר פינוי ובינוי 25 (2013) (להלן: "נמדר")). עם זאת, פרויקט זה טומן בחובו גם פוטנציאל רווח גבוה ליזם, וכן העמסה על התשתיות הציבוריות הקיימות, באופן המחייב את הרשות המקומית להשקיע משאבים ניכרים רבים בהתאמתן למציאות החדשה.

דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב (על אף שכאמור לעיל, במצבים מסוימים שיטת ועדת הערר יכולה דווקא להגביר את חוסר-הודאות בשוק). עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו (וראו למשל טיוטת הצעות החלטה לממשלה בדבר שינויים מבניים שיעלו לדיון במסגרת הדיונים על התכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022 (22.7.2021), בעמ' 89, שם מוצע לתקן ולהתאים את חוק התכנון והבניה באופן ספציפי לתוכניות פינוי-בינוי (להלן: "תזכיר החוק")); כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

כיום, ועל אף מודעותו של המחוקק לעניין, אין דין מיוחד הנוגע לחישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי... לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים".

"לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין".

שמאי המבקש מוסיף ומציין כי <u>בערר (ת"א) 8219-08-19 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק</u>, שניתן ביום 01/06/2023, פורטו מספר שיטות המאפשרות שומת שווי המצב החדש בתכנית פינוי בינוי:

שיטה א' - עפ"י שווי הדירה הקיימת (הישנה) לאחר אישור התכנית. גורם השווי העיקרי בשומה הינו הדירה הקיימת ושיטת השומה מבוססת על הערכת מחירי השוק לדירות הקיימות לאחר כניסת התכנית לתוקף. הערכה בשיטת ההשוואה הישירה.

שיטה ב' - עפ"י שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית. גורם השווי העיקרי בשומה הינו שווי הזכויות בקרקע (זכויות הבניה) ושיטת השומה מבוססת על הערכת הזכויות בקרקע במצב החדש אשר אלו יוערכו בשיטת ההשוואה הישירה על פי מחירי קרקעות דומות, או בשיטת החילוץ (שווי שיורי לקרקע על בסיס מחירי דירות חדשות) ובנוסף תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה (קרקע זמינה לבניה) וכן יובאו בחשבון שווי שימוש ביניים בתקופה שעד להריסת הקיים.

שיטה ג'[5] - עפ"י הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה. גורם השווי העיקרי בשומה הינו שווי הדירה החדשה ושיטת השומה מבוססת על הערכת שוויה העתידי של הדירה החדשה לכשתיבנה ותימסר לדיירים הקיימים. שווי הדירה החדשה יוערך על פי מחירי שוק של דירות חדשות ובנוסף תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד גמר הבניה החדשה וכן יובאו בחשבון שווי שימוש ביניים בתקופה שעד להריסת הקיים וכן הנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם).

[5] שמאי המבקש מציין כי שיטה זו נפסלה בהחלטה ב- עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, והיא מצוינת לשם פריסת התמונה המלאה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף על האמור, מפנה שמאי המבקש להחלטת ועדת ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל, שניתנה ביום 06/09/2020, בה פורטו, בין היתר, המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי כדלקמן:

"א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת."

שמאי המבקש מציין כי לאור האמור, על מנת להעריך את השווי במצב הקודם, בחן עסקאות במתחם לאורך תקופה ארוכה, כאשר במקרה הנדון, "קו פרשת המים" הינו מועד הפקדת התכנית לבחינת השווי וזאת על מנת לנסות ולנטרל את השפעתה של התכנית המשביחה.

שמאי המבקש מציין כי במצב החדש בחן את החלק היחסי של הנכס שבנדון במתחם לאחר ההפחתות הנדרשות לקרקע ריקה וזמינה לבניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>מצב קודם</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי שווי הדירה במצב הקודם הוערך על פי נתוני השוואה לדירות מגורים ותיקות שנערכו במתחם טרם הפקדת התכנית (אוקטובר 2020) וטרם חתימה על הסכם פינוי בינוי (נובמבר 2021) תוך התאמה לזמן על מנת לנטרל את מרכיב עליית המחירים הכללית בשוק שאינו קשור ישירות לתכנית.

<u>התאמה לזמן</u>

שמאי המבקש מציין כי על מנת לבצע התאמה לזמן לעסקאות שבוצעו טרם הפקדת התכנית ועד למועד הקובע של התכנית, בחן את עליית מדד מחירי הדירות הארצי ושל מחוזות חיפה והמרכז מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. להלן עיקרי הנתונים שהובאו בחשבון בשמת המבקש:

מחוז חיפה - תקופות בסיס: אוקטובר 2017=100.0													
שנה	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	עליה שנתית
2019	417	417	418	419.5	422	420	418	417.8	417.4	417	419.5	420.3	0.7%
2020	418	417.8	419	414.8	414	421	420	416.4	415.2	418.1	422.3	426.9	2.1%
2021	430	430.4	435	439	441	443	446	450.6	456.5	461.5	468	476.4	10.9%
2022	485	491.3	496	502.1	514	525	536	540.2	545.6	554.3	559.8	553.6	14.1%
מחוז מרכז - תקופות בסיס: אוקטובר 2017=100.0													
שנה	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	עליה שנתית
2019	416	415.4	413	416.6	417	411	412	414.4	417.7	418.5	418.9	420.6	1.1%
2020	421	421.4	417	417.6	424	424	424	424.7	426.4	430.7	433.7	436.3	3.7%
2021	438	443.7	448	447.7	452	461	468	472.7	474.6	477.4	489.8	502.5	14.7%
2022	512	523.8	530	535.9	544	555	565	570.4	578.4	576.7	576.7	585.4	14.3%
ארצי - תקופות בסיס: ממוצע 1993=100.0													
שנה	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	עליה שנתית
2019	408	409.6	411	412.9	414	414	415	414.5	416.6	418.7	419.1	421.6	3.3%
2020	424	424.1	424	420.7	422	426	426	426.6	427.9	431.8	435.7	438.3	3.4%
2021	439	442.7	449	452.1	454	460	465	467.3	471	477.6	485.7	495.9	12.9%
2022	504	511.9	517	525.3	536	544	554	559.7	565.3	567	567.6	568.7	12.9%

שמאי המבקש מציין כי ההתאמה לזמן בשומתו בוצעה לפי הטבלה של מחוז חיפה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נתוני השוואה

שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון נתוני השוואה ממתחם התכנית (גו״ח 10919 חלקות 1-29) וכי השטח נבחן בהתאם לשטח הרשום שהינו המידע האחיד הקיים במערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים, וזאת על מנת לנטרל סטיות בגין דיווחי שטחים אחרים שאינם אחידים מדיווח לדיווח, תוך התאמה בין המועד הקובע לבין מועד העסקה, בהתאם לעליית מחירי הדירות במחוז חיפה.

שמאי המבקש מציג את סקירת עסקאות הבאה, כדלקמן:

גו״ח	תת חלקה	כתובת	תאריך	קומה	מס׳ חדרים	שטח דירה רשום במ״ר	מחיר מדווח	מחיר למ״ר רשום, במעוגל	מחיר למ״ר רשום מתואם, במעוגל
10919/2	5	שרל לוץ 24	13/09/2020	2	3	88	₪1,530,000	₪17,400	₪23,200
10919/14	4	העלייה השנייה 29	03/07/2020	1	3	75	₪1,150,000	₪15,300	₪20,200
10919/9	9	שרל לוץ 25	05/02/2020	3	4	91	₪1,413,000	₪15,500	₪20,600
10919/8	1	שרל לוץ 27	26/12/2019	1	3	50	₪1,057,000	₪21,100	₪27,800
10919/6	2	שרל לוץ 28	12/12/2019	1	3.5	62	₪1,270,000	₪20,500	₪27,000
10919/25	4	שרל לוץ 34	04/12/2019	2	2.5	69	₪1,245,000	₪18,000	₪23,800
10919/19	21	שרל לוץ 37	26/11/2019	2	4	75	₪1,190,000	₪15,900	₪20,900
10919/10	6	שרל לוץ 23	12/11/2019	3	3	65	₪1,395,000	₪21,500	₪28,300
10919/14	1	העלייה השנייה 29	01/08/2019	1	3	75	₪980,000	₪13,100	₪17,300
ממוצע						**650**	**₪11,230,000**	**₪17,300**	**₪22,800**
ממוצע בניכוי עסקאות חריגות						**398**	**₪6,528,000**	**₪16,400**	**₪21,700**

שמאי המבקש מציין כי לאור האמור הביא בחשבון שווי למ״ר רשום מתואם של 21,700 ₪ למ״ר (לאחר התאמה לזמן).

שווי מצב קודם

תת חלקה	שטח דירה רשום במ״ר	שווי למ״ר רשום מתואם	שווי דירה מתואם במעוגל
11	69.1	₪21,700	₪1,500,000

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>מצב חדש</u>

שמאי המבקש מציין כי השווי במצב החדש נבחן בהתאם לשווי יחסי ברכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית.

<u>שווי מ״ר מבונה - מגורים</u>

שמאי המבקש מציין כי בתקופת המועד הקובע לא אותרו עסקאות השוואה למגרשים בהיקפים דומים בסביבת הנכס, ולפיכך הביא בחשבון את השווי למ״ר מבונה בגישת החילוץ. לצורך חילוץ השווי מעסקאות השוואה הביא בחשבון שמאי המבקש נתונים דומים ככל הניתן למועד הקובע ולנשוא השומה, כגון, סביבת הנכס, אופי הבניינים, שטח דירה ממוצעת, סוג הפרויקט, היקף הפרויקט וכד׳.

שמאי המבקש מציין כי בשכונת בת גלים לא נמצאו עסקאות השוואה רלוונטיות מכיוון שהפרויקט שבנדון הינו פרויקט פינוי בינוי בהיקף של 178 יח״ד להריסה ו- 725 יח״ד להקמה, קרי, כ 540 יח״ד לשיווק, בארבעה מגדלים בני 32-34 קומות, ובנוסף 6 בניינים בני 9-10 קומות, בצפיפות גבוהה, וכן מיקום הפרויקט בכניסה לשכונה, מרוחק מהים, וסמוך לתחנת הרכבת ולמסילת הרכבת.

שמאי המבקש מציין כי בהתחשב באמור לעיל הביא בחשבון נתוני השוואה משכונת רמת הנשיא ונווה דוד, מפרויקטים אשר בעלי אופי דומה הן מבחינת הבינוי והן מבחינת היקף יח״ד גדול לשיווק ובפרט אשר נמכרו בהם מס׳ רב של יח״ד בתקופה הרלוונטית למועד הקובע. שמאי המבקש מציין כי השכונות דומות לשכונה שבנדון הן מבחינת הקרבה למסילת הרכבת והן מבחינת הקרבה היחסית לים.

שמאי המבקש מציין כי שכונת בת גלים הינה מהשכונות הנחותות והזולות בעיר חיפה, לפיכך הביא בחשבון הפחתה של 5% מעסקאות השוואה שהובאו משכונת רמת הנשיא ונווה דוד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציג סקירת עסקאות שדווחו במערכת מידע נדל"ן של רשות המסים, כדלקמן:

פרויקט / יזם	שכונה	גו"ח	תאריך	מס' חד'	שטח במ"ר	קומה	מחיר מדווח	מחיר למ"ר, במעוגל
אזורים עיר הים	נווה דוד	10756/146	23/02/2023	6	146	21	₪2,960,000	₪20,300
		10756/146	15/02/2023	4	89	19	₪1,950,000	₪21,900
		10756/146	15/02/2023	4	89	18	₪1,950,000	₪21,900
		10756/146	25/01/2023	3	79	21	₪1,870,000	₪23,700
		10756/146	25/01/2023	6	146	20	₪2,955,000	₪20,200
		10756/146	19/01/2023	5	131	15	₪2,690,000	₪20,500
		10756/146	15/01/2023	5	122	13	₪2,620,000	₪21,500
		10756/146	15/01/2023	3	79	21	₪1,870,000	₪23,700
		10756/146	11/01/2023	5	122	19	₪2,640,000	₪21,600
		10756/146	30/12/2022	5	122	15	₪2,407,543	₪19,700
		10756/146	28/12/2022	5	126	20	₪2,651,000	₪21,000
		10756/146	26/12/2022	5	126	10	₪2,542,000	₪20,200
		10756/146	25/12/2022	5	122	18	₪2,630,000	₪21,600
		10756/146	25/12/2022	5	122	16	₪2,610,000	₪21,400
		10756/146	25/12/2022	5	122	11	₪2,545,000	₪20,900
		10756/146	25/12/2022	4	110	6	₪2,205,000	₪20,000
		10756/146	25/12/2022	5	122	14	₪2,590,000	₪21,200
		10756/146	23/12/2022	5	126	14	₪2,590,000	₪20,600
		10756/146	22/12/2022	5	131	18	₪2,720,000	₪20,800
		10756/146	19/12/2022	5	131	12	₪2,660,000	₪20,300
		10756/146	19/12/2022	3	81	20	₪1,860,000	₪23,000
		10756/146	14/12/2022	5	122	17	₪2,660,000	₪21,800
		10756/146	04/12/2022	4	110	8	₪2,270,000	₪20,600
		10756/146	30/11/2022	3	81	21	₪1,870,000	₪23,100
		10756/146	29/11/2022	4	112	20	₪2,385,000	₪21,300
		10756/146	28/11/2022	5	158	22	₪3,693,582	₪23,400
		10756/146	21/11/2022	5	155	22	₪3,842,431	₪24,800
		10756/146	21/11/2022	5	122	6	₪2,470,000	₪20,200
		10756/146	21/11/2022	6	189	21	₪4,180,461	₪22,100
		10756/146	20/11/2022	3	67	8	₪1,408,320	₪21,000
		10756/146	17/11/2022	3	80	1	₪1,790,000	₪22,400
		10756/146	16/11/2022	3	79	20	₪1,850,000	₪23,400
		ממוצע	**24/12/2022**	**4.5**	**116**	**15.8**	**₪2,498,000**	**₪21,500**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

פרויקט / יזם	שכונה	גו"ח	תאריך	מס' חד'	שטח במ"ר	קומה	מחיר מדווח	מחיר למ"ר, במעוגל
אלמוג כרמל מערב	נווה דוד	10751/17	28/02/2023	4	95	0	₪1,880,000	₪19,800
		10751/17	28/02/2023	4	101	9	₪2,110,000	₪20,900
		10751/17	27/02/2023	5	122	25	₪2,799,000	₪22,900
		10751/17	27/02/2023	4	101	17	₪2,150,000	₪21,300
		10751/17	27/02/2023	4	101	15	₪2,120,000	₪21,000
		10751/17	20/02/2023	5	122	25	₪2,799,000	₪22,900
		10751/17	09/02/2023	4	101	10	₪2,080,000	₪20,600
		10751/17	09/02/2023	4	101	12	₪2,100,000	₪20,800
		10751/17	31/01/2023	5	122	7	₪2,424,000	₪19,900
		10751/17	30/01/2023	5	122	15	₪2,502,000	₪20,500
		10751/17	30/01/2023	4	101	16	₪2,130,000	₪21,100
		10751/17	30/01/2023	4	101	19	₪2,170,000	₪21,500
		10751/17	30/01/2023	4	95	1	₪1,850,000	₪19,500
		10751/17	30/01/2023	4	95	2	₪1,900,000	₪20,000
		10751/17	30/01/2023	5	122	19	₪2,541,000	₪20,800
		10751/17	25/01/2023	5	122	17	₪2,521,000	₪20,700
		10751/17	23/01/2023	4	101	7	₪2,050,000	₪20,300
		10751/17	18/01/2023	4	101	12	₪2,090,000	₪20,700
		10751/17	18/01/2023	4	101	17	₪2,140,000	₪21,200
		10751/17	18/01/2023	5	122	17	₪2,521,000	₪20,700
		10751/17	18/01/2023	4	101	9	₪2,060,000	₪20,400
		10751/17	18/01/2023	4	93	1	₪1,820,000	₪19,600
		10751/17	10/01/2023	4	101	19	₪2,160,000	₪21,400
		10751/17	10/01/2023	4	101	18	₪2,150,000	₪21,300
		10751/17	10/01/2023	4	101	11	₪2,080,000	₪20,600
		10751/17	05/01/2023	4	94	2	₪1,860,000	₪19,800
		10751/17	29/12/2022	5	122	26	₪2,808,000	₪23,000
		10751/17	27/12/2022	4	93	2	₪1,830,000	₪19,700
		10751/17	15/11/2022	4	83	10	₪1,630,000	₪19,600
		10751/17	15/11/2022	4	83	16	₪1,740,000	₪21,000
		10751/17	15/11/2022	4	83	13	₪1,690,000	₪20,400
		10751/17	15/11/2022	4	83	18	₪1,770,000	₪21,300
		10751/17	15/11/2022	4	83	9	₪1,620,000	₪19,500
		10751/17	15/11/2022	4	83	18	₪1,770,000	₪21,300
		10751/17	15/11/2022	4	83	9	₪1,620,000	₪19,500
		10751/17	15/11/2022	4	83	18	₪1,770,000	₪21,300
		10751/17	15/11/2022	4	83	12	₪1,650,000	₪19,900
		10751/17	15/11/2022	4	83	19	₪1,780,000	₪21,400
		10751/17	15/11/2022	4	83	9	₪1,845,000	₪22,200
ממוצע			**07/01/2023**	**4.2**	**99**	**12.8**	**₪2,065,000**	**₪20,800**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

פרויקט / יזם	שכונה	גו"ח	תאריך	מס' חד'	שטח במ"ר	קומה	מחיר מדווח	מחיר למ"ר, במעוגל
פרשקובסקי ברמת הנשיא	רמת הנשיא	12721/29	29/03/2023	3	85	3	₪1,720,000	₪20,200
			28/03/2023	4	109	6	₪2,230,000	₪20,500
			28/03/2023	4	109	8	₪2,270,000	₪20,800
			27/03/2023	4	109	7	₪2,250,000	₪20,600
			23/03/2023	4	109	6	₪2,230,000	₪20,500
			22/03/2023	3	85	4	₪1,740,000	₪20,500
			21/03/2023	4	109	11	₪2,330,000	₪21,400
			21/03/2023	5	135	4	₪2,690,000	₪19,900
			17/03/2023	5	135	11	₪2,840,000	₪21,000
			17/03/2023	3	85	10	₪1,850,000	₪21,800
			16/03/2023	3	85	3	₪1,710,000	₪20,100
			16/03/2023	3	85	3	₪1,710,000	₪20,100
			07/03/2023	4	109	7	₪2,250,000	₪20,600
			01/03/2023	4	109	3	₪2,160,000	₪19,800
			01/03/2023	4	109	3	₪2,160,000	₪19,800
			28/02/2023	3	85	6	₪1,770,000	₪20,800
			28/02/2023	6	202	12	₪4,850,000	₪24,000
			27/02/2023	4	109	9	₪2,280,000	₪20,900
			27/02/2023	5	135	6	₪2,730,000	₪20,200
			27/02/2023	5	135	6	₪2,730,000	₪20,200
			27/02/2023	3	85	7	₪1,790,000	₪21,100
			16/02/2023	4	109	5	₪2,190,000	₪20,100
			16/02/2023	4	109	10	₪2,320,000	₪21,300
			14/02/2023	5	135	12	₪2,850,000	₪21,100
			12/02/2023	5	135	8	₪2,750,000	₪20,400
			12/02/2023	4	109	5	₪2,200,000	₪20,200
			10/02/2023	4	109	8	₪2,250,000	₪20,600
			08/02/2023	5	135	9	₪2,770,000	₪20,500
			08/02/2023	4	109	9	₪2,270,000	₪20,800
			07/02/2023	5	135	10	₪2,790,000	₪20,700
			07/02/2023	5	135	9	₪2,770,000	₪20,500
			07/02/2023	5	136	10	₪2,790,000	₪20,500
			07/02/2023	5	135	5	₪2,690,000	₪19,900
		ממוצע	**01/03/2023**	**4.2**	**115**	**7.1**	**₪2,392,000**	**₪20,700**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לאור האמור לעיל, הביא בחשבון שמאי המבקש שווי ממוצע בפרויקטים הנ"ל לפי 21,000 ₪ למ"ר ולאחר הפחתה של 5% למיקום, הביא בחשבון שווי של 20,000 ₪ למ"ר.

שמאי המבקש הציג בהמשך לקביעת השווי למ"ר בנוי, תחשיב עלויות בניה שנערך על פי מחירון דקל לחודש נובמבר 2022, לבניינים גבוהים בני 16-24 קומות ומעלה. על מנת להתאים את העלות למתחם שבנדון, ערך שמאי המבקש את התחשיב לפי עלות הבניה למגרש 1 מהתכנית (כדוגמה):

מגרש 1 - 2 מגדלים בני 34 קומות			
סעיף	**שטח במ"ר**	**עלות ליח'**	**סה"כ במעוגל**
עיקרי ושרות עילי	42,760	₪5,460	₪233,470,000
תת קרקעי	11,821	₪2,470	₪29,198,000
מרפסות	3,744	₪1,430	₪5,354,000
חצר וחניון עילי	3,337	₪385	₪1,285,000
סה"כ			**₪269,307,000**
הפחתה למיקום (צפון) ולגודל		10%	-₪26,931,000
סה"כ עלויות בניה ישירה לאחר התאמות			**₪242,376,000**
עלויות עקיפות		30%	₪72,713,000
סה"כ עלויות בניה ישירה ועלויות עקיפות			**₪315,089,000**
סה"כ עלות ליח"ד		312 יח"ד	**₪1,010,000**
סה"כ עלות למ"ר פלדלת		110 מ"ר	**₪9,200**

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לנתונים לעיל, קבע את השווי למ"ר מבונה, כדלקמן:

שווי בנוי למ"ר		**₪20,000**
בניכוי מע"מ	1.17	₪17,094
בניכוי יזמות	1.2	₪14,245
עלויות בניה למ"ר		-₪9,200
שווי מ"ר מבונה, במעוגל		**₪5,000**

שמאי המבקש מפנה, כבקרה לשווי למ"ר מבונה למגורים אותו קבע, לשומה מכרעת של השמאית המכריעה לילך בן פורת מתאריך 18/05/2023, לנכס בגו"ח 10743/73, לגביו נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים של 3,500 ₪, למועד קובע 05/10/2020 (הנכס מהווה חלק מתכנית פינוי בינוי שעסקאות ממנו הובאו לעיל בשכונת נווה דוד).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>שווי מ״ר מבונה - מסחר</u>

שמאי המבקש מציין כי על פי דיווחים במערכת מידע נדל״ן של רשות המסים, נמכרו שטחי המסחר הבאים, כדלקמן:

- ברחוב העלייה השנייה 35, בשכונת בת גלים, גו״ח 10919/1, נמכרה בתאריך 28/02/2023, חנות בשטח של 44 מ״ר, תמורת סך של 600,000 ₪. המחיר משקף שווי של כ 13,600 ₪ למ״ר.
- ברחוב תל אביב 39, בשכונת קריית אליהו, גו״ח 10917/69, נמכרה בתאריך 28/09/2022, 2/3 מחנות בשטח של 36 מ״ר, תמורת סך של 444,390 ₪. המחיר משקף שווי של 666,585 ₪ לחנות בשלמות ושווי של כ 18,500 ₪ למ״ר.

בנוסף, מציג שמאי המבקש נתוני היצע מאתר ״יד 2״ וסוכני נדל״ן, כדלקמן:

- ברחוב דרך אלנבי במושבה הגרמנית, מוצעת למכירה חנות בשטח של 60 מ״ר, תמורת סך של 800,000 ₪. המחיר משקף שווי של כ- 13,300 ₪ למ״ר.
- ברחוב דרך העצמאות בשער פלמר, מוצעת למכירה חנות בשטח של 105 מ״ר, תמורת סך של 1,650,000 ₪. המחיר משקף שווי של כ 15,700 ₪ למ״ר.
- ברחוב שדרות המגינים בשער פלמר, מוצעת להשכרה חנות בשטח של 700 מ״ר, לפי דמ״ש חודשיים של 90 ₪ למ״ר. המחיר משקף שווי של כ 15,400 ₪ למ״ר לפי שיעור היוון של 7%.
- ברחוב שדרות המגינים בשער פלמר, מוצעת להשכרה חנות בשטח של 200 מ״ר, לפי דמ״ש חודשיים של 85 ₪ למ״ר. המחיר משקף שווי של כ- 14,600 ₪ למ״ר לפי שיעור היוון של 7%.
- ברחוב הבנקים 9 בשער פלמר, מוצעת להשכרה חנות בשטח של 250 מ״ר, תמורת דמ״ש חודשיים של 20,000 ₪. קרי, דמ״ש חודשיים של 80 ₪ למ״ר. המחיר משקף שווי של כ 13,700 ₪ למ״ר לפי שיעור היוון של 7%.
- ברחוב דרך יפו 42 בשער פלמר, מוצעת להשכרה חנות בשטח של 470 מ״ר + מרתף לאחסנה בשטח של 230 מ״ר, תמורת דמ״ש חודשיים של 48,000 ₪. קרי, דמ״ש חודשיים למ״ר אקוו׳ של 89 ₪ (שטח המרתף הובא במקדם 0.3). המחיר משקף שווי של כ- 15,300 ₪ למ״ר לפי שיעור היוון של 7%.

בהתאם לנתונים לעיל, הביא בחשבון שמאי המבקש שווי מ״ר מבונה, כדלקמן:

שווי בנוי למ״ר, ללא מע״מ		**15,000₪**
בניכוי יזמות	1.2	12,500₪
עלויות בניה למ״ר		-7,500₪
שווי מ״ר מבונה, במעוגל		**5,000₪**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מקדם דחיה למורכבות הפרויקט, מושע, אי וודאות וסיכון

שמאי המבקש מציג סקירה של מקדמי דחיה בפרויקטים של פינוי בינוי שהובאו בהכרעות שמאים מכריעים, כדלקמן:

מועד הכרעה	גו"ח	שמאי מכריע	מקדם דחיה		
			מס' שנים	שיעור היוון	מקדם
05/10/2023	7055/37	אורית גלן	10	6%	0.56
17/05/2022	7098/19	בועז קוט	10	6%	0.56
23/04/2023	7098/19	בועז קוט	10	7%	0.51
18/03/2023	4024/557	אורית גלן	10	6%	0.56
07/02/2023	6162/45	עומר סרחאן	10	6%	0.56
15/01/2023	30439/65	עומר סרחאן	9	6%	0.59
03/01/2023	30439/5	אורית גלן	12	6%	0.50

שווי מצב חדש

מגרש 1 - שני מגדלים (10,11) בני 34 קומות ובהם 312 יח"ד

מהות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה / עלות למ"ר	מקדם מסחר / מבני ציבור	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי + ממ"דים	312	34,404	₪5,000	0.97	₪166,859,400
מבני ציבור - שטח ברוטו		800	-₪8,000		-₪6,400,000
סה"כ מגרש 1					**₪160,459,400**

מגרש 2 - שני מגדלים (5,6) בני 32 קומות ובהם 248 יח"ד

מהות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה / עלות למ"ר	מקדם מסחר / מבני ציבור	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי + ממ"דים	248	27,544	₪5,000	0.97	₪133,588,400
מסחר - שטח עיקרי		720	₪5,000		₪3,600,000
סה"כ מגרש 2					**₪137,188,400**

מגרש 3 - שלושה בניינים (7,8,9) בני 10 קומות ובהם 81 יח"ד

מהות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה / עלות למ"ר	מקדם מסחר / מבני ציבור	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי + ממ"דים	81	7,916	₪5,000	1.00	₪39,580,000
סה"כ מגרש 3					**₪39,580,000**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מגרש 4 - שני בניינים (1,2) אחד בן 9 קומות והשני בן 10 קומות ובהם 44 יח"ד

מהות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה / עלות למ"ר	מקדם מסחר / מבני ציבור	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי + ממ"דים	44	3,654	₪5,000	0.97	₪17,721,900
מסחר - שטח עיקרי		240	₪5,000		₪1,200,000
סה"כ מגרש 4					**₪18,921,900**

מגרש 5 - בניין אחד (3) בן 10 קומות ובו 30 יח"ד

מהות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה / עלות למ"ר	מקדם מסחר / מבני ציבור	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי + ממ"דים	30	2,364	₪5,000	1.00	₪11,820,000
סה"כ מגרש 5					**₪11,820,000**

סה"כ שווי ביניים				**₪367,969,700**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי	17 מבנים	-₪350,000		-₪5,950,000
סה"כ שווי בניכוי עלויות הריסה				**₪362,019,700**
הפחתה לגודל מתחם ולקרבה למסילת רכבת ותחנת רכבת				0.95
מקדם דחיה למורכבות הפרויקט, מושע, אי וודאות וסיכון		9 שנים	6%	0.592
סה"כ שווי לאחר דחיה והפחתה לגודל				**₪203,564,959**

שווי חלק יחסי של תת חלקה 11 - נשוא חוו"ד			0.592%	₪1,205,000
היוון דמי שכירות ראויים במהלך תקופת השימוש		3 ₪,500	9 שנים	4.0% ₪312,000
סה"כ חלק יחסי של נשוא חוו"ד - מצב חדש				**₪1,517,000**

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש	₪1,517,000
מצב קודם	₪1,500,000
השבחה	**₪17,000**
שיעור היטל השבחה	25%
היטל השבחה	**₪4,250**

שמאי המבקש מציין כי בהתאם להחלטת מועצת העיר מתאריך 24/04/2022, בנושא גובה היטלי ההשבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית, יוחל היטל בגובה של 25% בכל שכונות העיר, למעט בשכונות רכס הכרמל, בהן יעמוד גובה ההיטל על 50%.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

<u>סבירות ההשבחה בשומה</u>

שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה ההשבחה לתת חלקה 11 שבנדון מסתכמת בסך של כ 1,315,500 ₪ ולשיטת שמאי המשיבה שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,257,300 ₪. מהאמור עולה כי שווי הנכס לשיטת המשיבה הינו כ 2,570,000 ₪, סכום הגבוה משווי דירת 4 חד' בשכונת רמת הנשיא המבוקשת כיום, ללא צורך בהמתנה של פרק זמן נכבד המוערך בכ 13 שנים עד לקבלת דירה חדשה במתחם הנדון.

שמאי המבקש מציין בנוסף כי הדירה שבנדון מוצעת בימים אלו, במחיר מבוקש של 1,859,000 ₪, כבר מחודש אוגוסט/ספטמבר 2023 וטרם נמכרה, וכי ניתן להניח שלאחר הפחתה סטנדרטית של כ- 5% למו"מ מחיר הדירה יעמוד על כ 1,750,000 ₪. שמאי המשיבה מציין כי הנטען בשומת המשיבה גבוה בכ 47% ממחיר זה.

<u>נתוני השוואה</u>

שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה הובאו נתוני השוואה מפרויקטים אשר אינם דומים ואינם ברי השוואה למתחם שבנדון ואין להביאם כלל בחשבון. מדובר בפרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובניה קטנים מאוד, בניינים להריסה שבהם כ- 5/6 דירות שבמקומם נבנים בניינים של כ 16 דירות, דהיינו, ליזם נותר כ 10 דירות לשיווק. בתקופת פרויקט של 24 חודשים מדובר על שיווק של דירה בתקופה של חודשיים / שלושה חודשים עד להשלמת הבניה.

שמאי המבקש סבור כי הנ"ל אינו דומה לפרויקט ענק אשר בו היזם צריך לשווק כ- 500 דירות בתקופה של כ 4 שנים (כ 10 דירות בחודש), וכי היזם אינו יכול "להתפנק" על המחיר ולהמתין ללקוח המיוחל שישלם לו את מבוקשו.

בנוסף, מציין שמאי המבקש כי מדובר על בנייני "בוטיק" קטנים ונמוכים של כ 5 קומות עם מספר קטן של דיירים ולא מגדלים בני 30 קומות + עם כמות של כ 120-150 משפחות בבניין ודירות גדולות יותר בשטחן.

שמאי המבקש מציין כי מיקום הנכס שבנדון בכניסה לשכונה ועל מסילת ותחנת הרכבת, בניגוד לעסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המשיבה אשר מרכיב ייחודי נוסף בהן (על כל האמור לעיל) הוא הקרבה המיוחדת לים.

<u>סבירות שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 10,300 ₪ (לפי שטח פלדלת ממוצע ליח"ד בתכנית כ 110 מ"ר) המשקף שווי קרקע ליח"ד של כ 1,130,000 ₪, שווי קרקע באזורי ביקוש במרכז הארץ. שמאי המבקש מציג כדוגמה את העיר גבעת שמואל שבמרכז הארץ, בה שווק במכרז ע"י רמ"י, למגרש ל 122 יח"ד ועוד שטחי מסחר, בתאריך 26/12/2022, תמורת כ- 150 מ' ₪, מחיר המשקף שווי ליח"ד של כ- 1.2 מ' ₪ (מגלם שטחי מסחר).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

דוגמה נוספת אליה מפנה שמאי המבקש הינה בהתייחס לשומה מכרעת של השמאית המכריעה אפרת שלז, בקרית אונו המבוקשת (במרכז הארץ - גו"ח 6490/285-286), בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 11,000 ₪, למועד קובע 02/10/2022.

שמאי המבקש סבור כי אין זה הגיוני להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 10,300 ₪ בעיר חיפה ועוד באחת מהשכונות הנחותות והזולות שבעיר.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני הרחיב שמאי המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המבקש מציין כי קבע שווי של 21,700 ₪ למ"ר רשום לאור העובדה שנתוני ההשוואה הם מנכסים דומים לדירות טיפוסיות והנ"ל מביא לאחידות בנתונים. שמאי המבקש מציין כי לא ביצע הכפלה בשטח ברוטו וכן מדובר בנתונים מדויקים

בנוסף, מציין שמאי המבקש כי שומתו נערכה במתודולוגיה הדומה להרבה הכרעות של שמאים מכריעים המביאות בחשבון נתונים מתוך המתחם, לרבות שימוש בהתאמות.

בהתייחס לפס"ד של כבוד השופט סוקול אליו הפנה שמאי המשיבה, מציין שמאי המבקש כי בפס"ד לוויתן נקבע כי יש להביא בחשבון פוטנציאל לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם.

<u>שווי מ"ר בנוי</u> – שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה הביא בחשבון נתונים מהמתחם החיל בו ישנם מבנים חדשים יותר, שנבנו בשנות ה 90, ללא פוטנציאל, אך בעלי מאפיינים בינוי שונים (ממ"דים, מעלית וכו'), אך כאשר נדרש להביא בחשבון שווי במצב החדש, לא הובאו בחשבון נתונים ממתחם זה. שמאי המבקש סבור כי כאשר מביאם בחשבון את העסקאות ממתחם החיל מתקבל שווי הדומה לנקבע בשומת המבקש (ואף נמוך יותר).

בנוסף, סבור שמאי המבקש כי בהתייחס למתחם זה לא ניתנו מקדמי זמן תואמים (לדוגמה עסקאות מאוגוסט 2021 הובאו במקדם של 10% ולפי נתוני הלמ"ס מדובר על עליה של 22%).

בעניין הפוטנציאל להתחדשות עירונית המהווה חלק משווי הנכסים הבנויים טוען שמאי המבקש כי פוטנציאל זה שאינו קונקרטי קיים במבנים ישנים, ואין לנטרל פוטנציאל מעין זה.

בהתייחס לקביעת השמאית המכריעה לילך בן פורת לשווי של 13,500 ₪ למ"ר ברוטו (ולא למ"ר רשום) טוען שמאי המבקש כי דרש להביא בחשבון מקדם ההתאמה שהינו כ 35% לפי נתוני הלמ"ס, כך שלאחר ההתאמות לשטח ולזמן מתקבל שווי מצב קודם תואם לשווי שנקבע בשומת המבקש.

שמאי המבקש מציין כי שכונת בת גלים, ידועה כשכונה נחותה ביחס לשכונות אחרות בעיר, במועדים הקובעים וכי לא ניתן ללמוד על חוזקה של השכונה מהמיקום והמכפיל הגבוה שנקבע בתכנית ההתחדשות שכן הנ"ל אינו מעיד על חוזקה.

בהתייחס לתגובה המשיבה בה הוצגו עסקאות שהובאו מבניינים קטנים, על קו החוף, טוען שמאי המבקש כי אין להביאם בחשבון לאור העובדה כי הנ"ל אינו תואם לנכסים בתחום התכנית שבנדון ובנוסף קיימים הבדלים משמעותיים בנתונים בין העסקאות עצמן.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש סבור כי בהתאם לכך, לא ניתן להתחשב בהם בחישוב היטל ההשבחה וכי הפרויקט נשוא הדיון הינו פרויקט מורכב שאינו דומה לבניינים קטנים ו/או בנייני בוטיק.

בנוסף על האמור לעיל, מציין שמאי המבקש כי בטבלאות האיזון של התכנית שבנדון הובאו בחשבון עסקאות מהמתחמים שהובאו בחשבון בשומת המבקש ולכן לא ניתן לפסול שימוש בנתונים ממתחמים אלו גם בבינת היטל ההשבחה.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה טוען לעליית מחירים של כ 35% בפרויקטים של התחדשות עירונית ("אזורים" ו"אלמוג") בתקופה שחלה בין השנים 2020-2023. שמאי המבקש מציין כי מדובר בנתון שאינו חריג ותואם את המפורט בנתוני הלמ"ס ומשכך אין מדובר בסתירה של הנתונים הקיימים. שמאי המבקש מציין בהמשך לכך שניתן להסיק מהנתונים על כך שהמתחמים שצוינו לעיל דומים שכן מכפילי הבינוי בהם דומים למתחם נשוא החלטה זו.

<u>רווח יזמי</u> – שמאי המבקש ציין כי רווח יזמי לפי התקן נדרש לעמוד בגבולות של 15-18%. במקרה שבפנינו מדובר בפרויקט מורכב וגדול בו שיעור יזמות של 20% הוא סביר יותר לאור הבינוי הקיים, היקף השטחים וכו'.

<u>עלויות בניה</u> – שמאי המבקש טוען כי שמאי המשיבה לא פרט מהיכן הביא את עלויות הבניה וכי בשומתו הוצגו הנתונים לפי מחירון "דקל" רלוונטי לרבות התאמות למיקום, גודל וכו'.

<u>דחייה</u> – שמאי המבקש מציין כי לא הביא בחשבון מקדמים כפולים להפחתה למושע ודחייה וקרבה לרכבת. שמאי המבקש סבור כי מקדם דחייה למושע ומורכבות מובאים בחשבון בכל פרויקט, ובפרויקט שבנדון יש עניין נוסף של קרבה לרכבת וההפחתה הובאה בחשבון בנוסף על הדחייה הרגילה.

<u>פיצול היטל למסחר</u> – בהתייחס לפיצול חישוב ההשבחה ושיעורה בין מגורים ומסחר טוען שמאי המבקש כי בעל דירה יקבל דירה בעל חנות יקבל חנות ולכן לא נדרש לפצל את היטל ההשבחה.

<u>מבחן הסבירות</u> –שמאי המבקש טוען כי לא הובאו נתונים טובים יותר הקיימים באזור מהנתונים שהובאו בשומת המבקש. שמאי המבקש טוען כי לא קיימים נתונים מספיק טובים מהשכונה עצמה ולכן נדרש להביא נתונים מאזורים אחרים בהתאמות הנדרשות.

<u>מכרז רמ"י</u> - שמאי המבקש מציין כי לאחרונה שווק מכרז של רמ"י מס' 348/2021 למגרש 607 מתכנית 3/13א', מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. שמאי המבקש מציין כי מדובר במגרש של כ 23.5 ד' ל 500 יח"ד באחוזי בניה של 240%, סה"כ כ 56,000 מ"ר עיקרי מתוכם 750 מ"ר עיקרי למסחר. שמאי המבקש מציין כי מניתוח עסקה זו מתקבל שטח של כ 110.5 מ"ר עיקרי ו 122.5 מ"ר פלדלת ליח"ד ממוצעת אשר לפי ההצעה הזוכה של 106 מ' ₪ (הצעה שניה והשלישית עמדו על 60 מ' ₪) והוצאות הפיתוח של כ 99 מ' ₪ מביאה לשווי קרקע של 540 א' ₪ ליח"ד וכ 4,400 ₪ למ"ר מבונה

שמאי המבקש מציין כי ניתוח העסקה הזוכה נערכה באותם פרמטרים שלפיהם נערכה שומת המבקש, העסקה קרובה מאוד למתחם שבנדון ומאוד דומה לו ולכן הנ"ל מצדיק את שומת המבקש בעניין השווי. שמאי המבקש מציין כי הזכויות במגרש כפופות למטלת יזם לבניית חניון ציבורי סחיר (1,000 מקומת חניה) אשר הובא בחשבון בניתוח שהוצג לעיל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש הגיב לעמדתו של שמאי המשיבה כפי שהוצגה בדיון בנושאים הבאים, כדלקמן:

מתחם "זהב" – שמאי המבקש סבור כי ממתחם הזהב ניתן ללמוד גם לגבי השווי במצב החדש.

כנסי דיירים – שמאי המבקש מציין כי כנסים מתקיימים באופן תדיר בהרבה מתחמים ואין לכך השפעה שונה על הפוטנציאל הכללי.

שכונת נווה דוד – שמאי המבקש סבור כי שכונה זו מצויה במיקום עדיף ולכן בשומה המכרעת של השמאית המכריעה לילך בן פורת נקבע השווי בהתאם.

מכפילים – שמאי המבקש סבור כי העובדה שהמכפילים הולכים ויורדים בין הפרויקטים השונים נובעת מהעובדה כי בעבר היה שווי נמוך והנ"ל עלה עם השנים, בהתאם לכך לא ניתן להסיק מעניין זה על השווי במועד הקובע.

הכרעות קודמות – שמאי המבקש מציין כי הכרעות קודמות אינן דומות למתחם בענייננו, השמאי המכריע אלי כהן נתן הכרעה לשומה על קו החוף לנכס שאינו דומה לנכסים במתחם שבנדון.

נספח בינוי – שמאי המבקש סבור כי לא משנה מה הוא סוג הבינוי, יש עניין של שיווק מס' רב של יח"ד ולא ניתן להסיק מפרויקטים בהיקפים קטנים לעניין השווי בפרויקט שבנדון.

כפל הפחתות – שמאי המבקש מציין כי המקדם הדחייה שהביא בחשבון הינו מקדם מקובל ובנוסף הובא בחשבון מקדם הפחתה לעניין הרכבת.

מכרז רמ"י – בהתייחס לטענת שמאי המשיבה טוען כי פיתוח המכרז מוערך לפי 15 שנה מציין שמאי המבקש כי יש התחייבות של נמל חיפה להעביר את הקרקע בשנה הקרובה. שמאי המבקש מציין כי נבדקה העלות העודפת לחניון ועניין המלחמה אינו רלוונטי. יש דמיון בגודל ובמיקום הנכסים ולכן יש להסתמך על מכרז זה.

סבירות – שמאי המבקש מציין כי שווי דירה במועד הקובע המתקבל לפי שומת המשיבה הינו מעל 2.5 מ' ₪. שמאי המבקש סבור כי ניתן למצוא דירות בנויות כיום במחיר זה ולכן הנ"ל אינו סביר.

לאחר הדיון התייחס שמאי המבקש לעמדת שמאי המשיבה בעניין ניתוח מכרז רמ"י למגרש 607, כדלקמן:

- שמאי המבקש מציין כי על פי טבלת הזכויות בתכנית חפ/מק/1/2404, מס' קומות תת"ק הוא 3 ועל פי החתכים בנספח הבינוי רצפת המרתף התחתונה הינה בגובה של 12.6- מ'. שמאי המבקש מציין כי מהאמור עולה שגם במקרה שבפנינו ידרשו כ 3 קומות חניון תת קרקעי.
- לעניין השפלת מי תהום, מציין שמאי המבקש כי שמאי המשיבה מציג טענה שאינה קוהרנטית כאשר פעם אחת נטען שלא מגיעים למי תהום וכי עלות המרתפים זולה (כולל הצגת דו"ח ביסוס והשפלת מי תהום) ופעם שניה (בתכנית המכרז) שכן מגיעים למי תהום ועלות המרתפים יקרה.
- שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה בחר להציג את השווי לפי פרסום החברה הזוכה לאחר הזכייה אך לא ציין כי הפער בין ההצעה הזוכה למקום השני עומד על כ 43 מ' ₪ (שמאי המבקש מבהיר כי היו 4 הצעות למכרז ולא 3 כפי שציין שמאי המשיבה).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- לעניין מימוש הזכויות במגרש המכרז, מציין שמאי המבקש כי שמאי המשיבה מייחס 10-15 שנות דחיה עד לפתרון כלל הסוגיות שנדונו, אך למכרז צורף נספח אשר חתום על ידי חברת נמל חיפה בו היא מתחייבת כי במועד מסירת המגרש (31/07/2024) היא תפנה את המגרש ותשיבו לרמ"י כאשר הוא פנוי מכל חפץ, אדם וזיהום.

- שמאי המבקש מציין כי מדובר על מכרז שבוצע מול רשות ממשלתית, וקיימת בו התחייבויות של רמ"י ושל חברת נמל חיפה. שמאי המבקש סבור כי לא ניתן להתעלם מהתחייבויות אלו ללא שום בסיס.

- שמאי המבקש מציין ביחס לזמינות המתחם שבנדון כי, בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, לא מדובר במתחם בו קיימת זמינות מיידית לבניה אשר היזמים יכולים לפעול בו באין מפריע לצורך קידום הרישוי במתחמים. מדובר בתכנית פינוי בינוי אשר מצריכה פינוי והריסה של 175 יח"ד, מטלה הרובצת על כתפי היזם וגורמת לעיכוב משמעותי בניצול הזכויות, ואת הנ"ל ניתן ללמוד מהיקף הזמנים הנדרש מאישור תכנית לתחילת מועד הבניה בפרויקטים שונים בכל רחבי הארץ.

9. <u>הכרעה</u>

<u>כללי</u>

המחלוקת שבפנינו נובעת מהשאלה השמאית מה היא ההשבחה שיש לגבות בגינה היטל השבחה עקב מכירה של דירת מגורים המהווה חלק מבניין, עליו חלה תכנית לפינוי בינוי 304-0540534 (חפ/מק/1/2404).

שומות הצדדים נערכו בגישה הבוחנת את שווי המצב הקודם של דירת המגורים לפי הבינוי הקיים מול שווי המצב החדש לפי חלקה היחסי של הדירה בזכויות המצב החדש בתכנית (הגישה ה"כלכלית"). שמאי הצדדים חלוקים בניהם לגבי מרבית ההנחות שהובאו בחשבון לצורך קביעת ההשבחה, כך שבין עמדות הצדדים קיים פער משמעותי בגובה ההשבחה לדירה בודדת במתחם (פער של כ 1.3 מ' ₪).

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ואת כלל המסמכים והנתונים שהוצגו בפני, לא קיבלתי את גישת הצדדים לחישוב ההשבחה שכן היא מבוססת על הנחות רבות הגורמות לשונות גבוהה בין תוצאות ההשבחה, שאינה באה לידי ביטוי בבחינה של ערכי השווי בשוק החופשי.

בבואנו לקבוע את ההשבחה הראויה במקרים מהסוג שבפנינו, יש לחשב את ההשבחה בהתאם לשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר ובהמשך לכך יש לנטרל עליית שווי מגורמים אשר אינם קשורים קשר סיבתי לאישור התכנית.

בעניין זה נקבע בפסיקת בית המשפט העליון <u>ברעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ</u> (להלן: "**הלכת אברמוביץ**"), כדלקמן:

"כפי שכבר הובהר, שומת המקרקעין תערך "בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי" (סעיף 4(7) לתוספת השלישית).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם, מלאכת הערכת השווי תעשה לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת, תוך הוצאת ציפיות השוק שנוצרו כתוצאה מהליכי התכנון משומת המקרקעין "במצב הקודם" (עניין פמיני, בעמ' 401 ; עניין רון, פסקה 20 ; ראו גם נמדר, בעמ' 256).

כמו כן, בעת שומת "המצב החדש" לצורך חישוב ההשבחה תובא בחשבון רק "השבחת תכנון" הנובעת במישרין מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין ואין להתייחס לעלייה בשווי המקרקעין שנבעה מגורמים שאינם הפעולה התכנונית המשביחה (דנ"א בית הכרם, בעמ' 78). ואם כך ביחס לעליית שווי המקרקעין מסיבות שאינן תלויות בפעולה התכנונית המשביחה, מקל וחומר שאין להתייחס בשומת ההשבחה לשאלות של "טיב העסקה" שבה התקשר בעל הזכויות במקרקעין, שמהן נגזר פוטנציאל הרווח שהלה יוכל להפיק מעסקה עתידית. ודוקו: סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין "במצב החדש" היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית.

זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי (אף כי, כאמור, לצורך שומת ההשבחה תובא בחשבון עליית שווי שמקורה בפעולה התכנונית בלבד)."

בהתאם לאמור לעיל עולה השאלה, מי הוא הקונה הסביר ומהם השיקולים הרציונליים למחיר אותו הוא מוכן לשלם בתנאי השוק החופשי בשני מצבי התכנון.

בהתחשב בקביעת בית המשפט העליון בהלכת אברמוביץ, אני סבור כי במצב הקודם יש להביא בחשבון את שווי הנכס (כאמור ללא הפוטנציאל הקונקרטי הגלום בתכנית המשביחה) ובמצב החדש נדרש לכתחילה לבחון את השאלה מי הם הקונים הפוטנציאלים לנכס שבנדון במצב החדש ומהם הנתונים האובייקטיבים הנובעים מתכונות המקרקעין עליהם הם מוכנים לשלם בתנאי השוק החופשי.

בהתחשב במיקומו ומצבו הפיזי של הנכס ושל הבניין בו הוא ממוקם, ובהתחשב בעובדה שטרם אישור התכנית כבר קיים הסכם עם יזם הפרויקט, סביר להניח שהקונה הפוטנציאל לנכס שבנדון יהיה <u>קונה פרטי להשקעה</u>. קונה זה הינו ספקולנט ו/או משקיע ו/או רוכש נכס במתווה של קבוצת רכישה, המחשב אל הצעתו על בסיס אפשרות פיתוח הנכס העתידית והנאה מתזרים בתקופת הביניים, תוך ההתקשרות עם יזם לפיתוח במתווה של עסקת קומבינציה.

בהתאם לאמור אני סבור כי ניתן לקבוע את שווי המצב החדש בהתאם לעסקאות שנערכו בתחום התכנית שבנדון לדירות קיימות, לאחר המועד הקובע, תוך התאמה לזמן המביאה בחשבון עליית מחירים כללית בשוק, ובנוסף, קיצור זמן ה"המתנה" לקבלת דירה חדשה בפרויקט המתוכנן.

למעשה, בחינת ההשבחה במקרה שבנדון ראוי ותערך **<u>בגישת ההשוואה</u>** בשני מצבי התכנון. גישת ההשוואה מהווה את הגישה העדיפה לקביעת שווי לדירות מגורים, בהתאם לחוק, לפסיקה ולכללים השמאים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

חיזוק לעמדה זו התקבלה לאחרונה בהחלטת ועדת ערר המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב בתיק ערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל (להלן: "**ערר כספי**"), בה נקבע, בין היתר, כי:

"שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרוייקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בעניינו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו".

אני מודע לכך כי קביעת השבחה בגישת ההשוואה יתכן ותכלול אלמנטים ספקולטיביים כגון משא ומתן בין דיירים ליזם אולם אינני סבור כי מדובר בגישה המביאה בחשבון נקודת איזון[6] אותה רואים הדיירים בפרויקטים של פינוי בינוי, גישה שנדחתה על ידי בבית המשפט המחוזי בתיק עמנ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "**פס"ד אשדר**"), בדגש על האמירה כי: *"מכל מקום, על מנת לקבוע קביעה עובדתית גורפת בדבר "נקודת האיזון" של תוכניות פינוי-בינוי באשר הן, לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונאלית, **ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן, הלכה למעשה**"* (הדגשה לא במקור).

למעלה מן הצורך, ובכדי להתייחס בצורה ראויה לגישת חישוב ההשבחה שהציגו הצדדים (שכאמור לעיל אינה מקובלת עלי במקרה זה), אפרט כיצד להערכתי נוצר הפער בין שווי הקרקע במצב החדש בגישה הכלכלית (שווי דחוי של הזכויות החדשות + שווי שימוש ביניים), לבין ההשבחה המתקבלת בגישת ההשוואה.

בחינת היטל ההשבחה בגישה הכלכלית

כאמור לעיל, תכנית 304-0540534 שבנדון מהווה תכנית לפינוי והריסה של מתחם בו בנויים בניינים ותיקים הכוללים כ 178 יח"ד, יחידות מסחריות ומבני ציבור, שבמקומם עתידים להיבנות בניני מגורים מודרניים (הכוללים יחידות מסחריות). אין מחלוקת על כך שערב אישורה של התכנית שבנדון, ללא הפוטנציאל הנובע ממנה, שווי המקרקעין במתחם נדרש להיקבע בהתאם לבנוי בפועל, על כל המשתמע מכך. בנוסף, אין כל מחלוקת כי לאחר אישור התכנית, שווי המקרקעין במתחם עולה בצורה ניכרת לאור אפשרות הפיתוח העתידית (בכפוף לדחייה למורכבות הפרויקט, גודלו וכו').

בהתאם לאמור לעיל, במועד הקובע לתכנית נוצרת במקרקעין השבחת תכנון המהווה אירוע מס לעניין היטל ההשבחה, כמפורט בתוספת השלישית, אך יחד עם זאת הלכה למעשה משתנים גם תנאי השוק החופשי עת נכנסים "שחקנים חדשים[7]" לשוק (יזמים) בעלי השקפה אובייקטיבית שונה לגבי שווי הקרקע.

[6] בהתאם להחלטת ועדת הערר שנדחתה, היטל ההשבחה בתכנית פינוי בינוי הוא שווי המצב הקודם לפי הדירה הקיימת ושווי המצב החדש הוא בהתאם לשווי הדירה העתידית בדחיה כאשר "נקודת האיזון" הינה שטח הדירה העתידית שהובטח לדיירים מול רווח יזם ראוי.

[7] טרם אישור התכנית יתכן ויזמים ו/או אוספי חתימות יערכו הסכמי פינוי בינוי עם בעלי הזכויות במתחם, אך רק לאחר קבלת הזכויות בפועל יכנסו להגדרת קונה סביר בשוק החופשי הרואה לנגד עיניו את אפשרות פיתוח המקרקעין במסגרת עסקת קומבינציה (בניה תמורת זכויות במקרקעין).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בעניין זה נכתב בהחלטת בית המשפט העליון בברמ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים (בה נקבע כי יש לאמץ את תקן 11[8]), כדלקמן:

"פרשנות התיבה "כאילו נמכרו בשוק חפשי", מחייבת יישום של כללים אשר רגישים לסוגים שונים של שווקים אשר התקינה השמאית מתארת ובהם ניסיון לבחון האם רכיב המע"מ נתפס כרכיב המגלם את שווי הנכס בעיני הקונה, מתוך הבנה כי לכך השלכה על עליית ערך המקרקעין בעקבות ההשבחה".

ובהמשך נכתב: *"השוק הרלוונטי לענייננו הוא שוק מעורב – שבו פועלים רוכשים יזמים, רוכשים פרטיים וכן קבוצות רכישה"* (**הדגשה לא במקור**).

בענייננו, בניגוד למצב הקודם בו הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים ללא זכויות נוספות ו/או פוטנציאל בו השוק החופשי מאופיין כשוק של פרטיים בלבד, במצב החדש נוצר שוק חדש המאופיין הן בקונים פרטיים (לדוגמה רכושי הנכס שבנדון) והן ביזמים הבוחנים את אפשרות קידום הפרויקט בכלל המתחם (בדומה לגישת קביעת שווי המצב החדש בה נקטו הצדדים).

אני סבור כי בהתאם לכך נוצר פער בחישוב ההשבחה בין גישת ההשוואה לגישה הכלכלית שכן כל אחת מהגישות בוחנת את שווי המקרקעין מנקודת מבט אובייקטיבית של קונה שונה הנכלל במסגרת שוק המקרקעין. בעוד שהקונה הפרטי רואה לנגד עיניו את השווי העתידי של יח"ד החדשה אותה יקבל בתוספת הכנסות בתקופת הביניים מהבינוי הקיים (עד הריסתו), היזם רואה לנגד עיניו את אפשרויות ניצול הזכויות הנובעות מהתכנית בכפוף להתחייבויותיו לבעלי המקרקעין (בדומה לעסקת קומבינציה רגילה).

למרות העובדה שחישוב השבחה מנקודת מבטו של הקונה הפרטי נשללה בפס"ד אשדר, אני סבור כי לא ניתן להתעלם מעסקאות השוואה שנערכו לאחר אישור התכנית במקרקעין המהווים חלק מהמתחם שבנדון, בדגש על עסקת המכר של הנכס עצמו, שכן הנ"ל יחטא לעיקרון הבסיסי של בחינת ההתעשרות הנובעת מהפעולה התכנונית.

בהתחשב בכך שלצורך מימוש זכויות משמעותיות במסגרת תכנית לפינוי ובינוי נדרש כי יערך הסכם בין יזם בעל יכולות ביצוע מתאימות לבין בעלי המקרקעין במתחם, ניתן לקבוע כי המחלוקת בעניין היטל ההשבחה במסגרת מכר תבוא לכדי פתרון בכך שמימוש במכר יוגדר **כמימוש חלקי** המבוסס על התעשרות הפרט ו/או בדומה לגישת בית המשפט העליון ברעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (להלן: "**הלכת אליק רון**") **לחיוב זכויות "מעין מוקנות"**.

קביעה שכזו תקבע למעשה את היטל השבחה החלקי הנדרש לחיוב במסגרת מימוש בהסכם מכר ואילו את יתרת היטל ההשבחה המשיבה תגבה מהיזם עצמו במימוש הזכויות[9].

[8] תקן שמאי מס' 11 שפורסם בשנת 2009 על-ידי מועצת שמאי המקרקעין בדבר סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין, פרק א' – התייחסות למע"מ.

[9] ככלל, היטל ההשבחה חל על בעלי הקרקע אך בהתאם להסכם לפינוי בינוי, היזם לוקח על עצמו את תשלום ההיטל בעת המימוש במסגרת קבלת היתרי ההריסה והבניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לחיזוק עמדתי אפנה לדבריו של בית המשפט העליון כפי שנכתבו בהלכת אליק רון:

*"עקרון היסוד העומד בבסיס החיוב בהיטל השבחה הוא עקרון של צדק חלוקתי. משמעות הדבר כי המתעשר בגין פעולות תכנון של הוועדה המקומית, ראוי כי ישתף את הציבור בהתעשרותו (וראו, לדוגמה, דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים, פ"ד נו(5) 49, 61 פסקאות 8-10 והאסמכתאות שם (2002)). אישור הזכויות המותנות מהווה התעשרות של היזם והתעשרות זו נובעת מאישור תכנית ולא נוצרה יש מאין. בגין התעשרות זו לא שולם היטל השבחה מלא במועד מכירת המקרקעין, שכן במועד זה לא נוצלה ההשבחה בגין הזכויות המותנות עד תומה. מנגד, לא ניתן להתעלם מכך שבמועד מכירת המקרקעין קיימת גם התעשרות של המוכר, שכן הזכויות המותנות מעלות את ערך המקרקעין שברשותו. לפיכך, שני צדדים מתעשרים כתוצאה מהזכויות המותנות, **וראוי כי כל אחד ישלם את חלקו בנפרד בהתאם למידת התעשרותו בכל אחד משלבי מימוש ההשבחה.***

*הפתרון המוצע מתיישב עם ההבחנה בין מועד אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות. מועד מימוש הזכויות אינו בגדר "אירוע מס" אלא מהווה את מועד תשלום ההיטל בלבד. ההשבחה בגין הכללת הזכויות המותנות בתכנית היא אירוע המס. ההשבחה מחושבת בהתאם למועד תחילת התכנית, אך התשלום בגין הזכויות המותנות ייגבה בשני מועדים שונים. זאת, באשר ההנחה היא שכל עוד הזכויות המותנות לא התממשו בפועל, מחיר השוק של המקרקעין נמוך מהמחיר בו היו נמכרים אילו נעשתה המכירה לאחר המימוש בפועל. **ההפרש בין השניים - שהוא עניין לשמאי לענות בו בהתאם למידת "וודאות" הזכויות המותנות** - הוא החלק השני של המימוש, החלק שטרם נוצל, כאמור, בשלב המכירה (והשוו לעניין חברת חלקה בעמ' 786, שם נקבע בהתייחס לעקרון הוודאות כי עצם אישור התכנית מעלה את שווי הנכס, ולפיכך מהווה את ה"השבחה" שהיא אירוע המס ומקור החבות)"* (הדגשות לא במקור).

בהתחשב בכך שלא ניתן לנצל את זכויות הבניה הרבות שהוקנו במסגרת התכנית ללא גורם מבצע המוסכם ע"י כל בעלי החלקה, אני סבור כי הנ"ל יכול לבוא בהגדרה דומה לזכויות "מעין מוקנות" שכן נדרש דבר מה נוסף לצורך מימושן בפועל.

במקרה שבפנינו חלוקת ההיטל בהתאם למחיר שהוסכם במסגרת המכר (בדומה למקרה שנדון בהלכת אליק רון) מביא לכך שחישוב ההשבחה בגישת ההשוואה מהווה את המימוש החלקי לזכויות הדחויות/מעין מוקנות אותן יש לחייב במסגרת המימוש שבנדון.

בהתחשב בכל האמור לעיל, בשלב זה של חיי הפרויקט, חישוב ההשבחה בגישת ההשוואה מביא, לכל הפחות, לגביית היטל השבחה ראוי למימוש שבנדון, ובהתאם לכך, קביעתי לחישוב ההשבחה החייבת בגישת ההשוואה תקפה גם בהתחשב בגישה הכלכלית, בדגש על כך שהנ"ל מתייחס למימוש חלקי במכר.

למוצר לציין כי במצב הדברים הנ"ל, ככול והמשיבה סבורה שקיימת השבחה גבוה יותר מאישור התכנית, המקום לחייבה אינו במסגרת המימוש שבנדון, כפי שפורט לעיל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לצורך השלמת התמונה, אציין בנוסף כי על המשיבה לבחון האם הסכם לפינוי בינוי שנחתם מהווה בפני עצמו מימוש זכויות. כאמור לעיל, ההסכם לפינוי בינוי נחתם בין בעלי הנכס ליזם בתאריך 22/11/2021, טרם אישור התכנית. בשלב זה זכויות התכנית אינן מהוות זכויות מוקנות ולפיכך הן נחשבות זכויות "עתידיות" בהתייחס לרובד הקנייני.

בהתחשב בעובדה כי בבניין משותף, הרשום כבית משותף, לא ניתן למכור חלק מהרכוש המשותף ו/או הזכויות ללא הצמדתן ליחידה רישומית (תת חלקה), ההסכם לפינוי בינוי הינו הסכם קומבינציה לגבי זכויות עתידיות או הסכם התחייבות לביצוע עסקה לאחר קבלתן של הזכויות בפועל. במצב הדברים הנ"ל, ובהתחשב בעובדה שהערת האזהרה שנרשמה לטובת יזם הפרויקט הינה בגין התחייבות שנעשתה עוד בשנת 2021 (טרם המועד הקובע), המימוש בעסקה התגבש במתן הזכויות בפועל, קרי אישור התכנית, ומשכך למעשה נמכרו הזכויות לבניית הדירות הנוספות בתמורה לבנייתן של דירות הדיירים.

לחיזוק עמדה זו, אפנה להחלטת וועדת הערר (ירושלים) בתיק <u>ערר (י-ם) 417/14 ברגלס הוארד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים</u> בה נקבע, בין היתר, כי אין לפטור מהיטל השבחה מקום בו מדובר בעסקה שאינה יוצרת שותפות במקרקעין במצב הקודם, אלא מקדימה ומחלקת את הזכויות במצב החדש:

"כל שעסקת מכר אינה מקנה זכויות במצב הקיים והחלוקה הקניינית בהסכם מכר מבקשת לתמוך אך ורק במצב החדש, ללא הקניית זכויות ושותפות במקרקעין במצב הקודם, הרי מדובר במכר של זכויות עתידיות ומכאן כי הרוכש אינו חייב בהיטל השבחה וממילא אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה".

בענייננו, במידה ואכן ניתן להתחשב במועד אישור התכנית כמועד הקובע לעניין מימוש הסכם הפינוי בינוי, נדרש לבחון האם מימוש זה נכלל תחת הגדרת מימוש זכויות החייב בהיטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית.

במידה והנ"ל עונה להגדרות, את ההשבחה יש לחייב כמימוש חלקי בהתאם לזכויות שמקבל היזם, בדומה לחיוב חלקי הנהוג במסגרת עסקאות קומבינציה רגילות. בכל מקרה, בין אם קיימת השבחה עודפת על ההשבחה המתקבלת בגישת ההשוואה ובין אם לאו, העיקרון הבסיסי של גביית השבחה הנובעת מהתעשרות נשמר וחל בצורה יחסית בהתאם למימוש המבוקש.

<u>ההשבחה</u>

כאמור לעיל, במתחם התכנית שבנדון נקבעה ההשבחה לדירת מגורים דומה לנכס נשוא החלטה זו במסגרת החלטת שלומי יפה. בהחלטה זו קבע השמאי המכריע השבחה לפי מפתח של 8,245 ₪[10] למ"ר רשום. השבחה זו נובעת מהפער שהתקבל בין שווי המצב הקודם לשווי המצב החדש לפי עסקאות שנערכו, ניתוחן והתאמתן למועדים הרלוונטיים לקביעת ההשבחה.

[10] הפער בין שווי המצב הקודם שנקבע לפי ערך של כ 16,752 ₪ למ"ר רשום מול שווי המצב החדש שנקבע לפי ערך של כ 24,995 ₪ למ"ר רשום.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לאחר שבחנתי את האמור בהחלטת שלומי יפה, ניכר כי האמור בה תואם את עקרונות קביעת ההשבחה שפרטתי לעיל. במקרה שכזה, לצורך ייעול ההליך (במידה והסוגייה תועמד לפתחה של ועדת הערר) ולצורך מימוש תכליתו של היטל ההשבחה כתשלום מס אמת, אני סבור כי יש להחיל את מפתח ההשבחה שנקבע בהחלטת שלומי יפה גם על הנכס נשוא החלטה זו, בהתחשב בקביעות הברורות הנשענות על מסד נתונים תקף[11].

בהתחשב בכל האמור לעיל, בהחלטה זו קבעתי את ההשבחה הנובעת לנכס שבנדון מתכנית 304-0540534 (בהתייחס למימוש שבנדון) בגובה של 569,730 ₪ (8,245 ₪ למ"ר * 69.1 מ"ר רשום).

למותר לציין כי החלטתי זו נערכה בהתאם לקו המנחה שקבע בית המשפט העליון בברמ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה לפיו מצב בו קיימות שומות מכריעות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה ועל כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן.

10. החלטה

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה (25%)
304-0540534 (חפ/מק/1/2404)	03/12/2022	₪569,730	₪142,432

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[11] החלטת שלומי יפה מפורסמת באתר משרד המשפטים (האגף לאסדרת מקצועות) ובמאגר המשפטי "נבו".

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com