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

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

בס"ד **י"ד שבט תשפ"ה**

תאריך : 12/02/2025
מס' מינוי : 204-2024
מספרנו : 1118

לכבוד

אלמוג פינוי בינוי בעמ
ע"י דרור מרדכי גולדנברג, שמאי מקרקעין
drorgolden@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב בת ים
ע"י יורם ברק, שמאי מקרקעין
barak-valuer@bezeqint.net
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 7124 חלקה 94, רחוב הרב מימון 25-23, בת ים</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 והקלות ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר יורם ברק שנערכה ביום 14/12/2023 ונספחיה (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר דרור מרדכי גולדנברג ומר רפאל קונפורטי שנערכה ביום 03/03/2024 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 03/07/2024 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 10/07/2024 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.

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 והקלות ומימוש בדרך של קבלת היתר לפי הוראות התוספת השלישית.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
502-0310714 (ב/613)	15/08/2019	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב
הקלות	27/07/2022	מועד אישור ההקלות

הפרסום האחרון בדבר אישור תכנית 502-0310714 בוצע בעיתונות בתאריך 31/07/2019

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 02/09/2024.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: חלקה ביעוד למגורים בתחומה עמד בניין מגורים שנהרס (הבניין כלל שני אגפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים). בחלקה מתוכנן לבניה מתחם חדש למגורים המורכב משני בניינים (11 ו 23 קומות ובנייה חלקית על הגגות), מעל ארבע קומות מרתף, קומת קרקע, קומת גלריה וקומה ראשונה משותפות.

מיקום הנכס: רחוב רחוב הרב מימון 25-23 (פינת רחוב אנה פרנק), שכונת "רמת הנשיא" (קריית באבוב), בת ים.

פרטי רישום גוש: 7124.

חלקה: 94.

הבעלות רשומה ע"ש: בעלים פרטים שונים.

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב הרב מימון 25-23 (פינת רחוב אנה פרנק), שכונת "רמת הנשיא" (קריית באבוב), בחלק הדרום מזרחי של העיר בת ים.

אזור הנכס מאופיין בבנייני מגורים חדשים וותיקים בבניה רוויה, בני 4-17 קומות. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה שבנדון בשטח רשום של 2,431 מ"ר, בצורה שאינה רגולרית דמוית האות "י", וכוללת חזית דרומית באורך של כ 65 מ' לכיוון רחוב הרב מימון וחזית מזרחית באורך של כ 30 מ' לכיוון רחוב אנה פרנק (עומק החלקה המקסימלי הינו כ 45 מ' לכיוון צפון). במועד הביקור החלקה ריקה מבינוי וניכר כי הפרויקט שבנדון נמצא בסיום שלב הריסת הבניין הוותיק שהיה ממוקם בתחום החלקה.

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

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

- <u>תוכנית בי/2/א'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1738 מיום 15/07/1971. התכנית מהווה את תכנית המתאר לעיר בת-ים לפיה הנכס הנדון נקבע ביעוד "מגורים ב".

- <u>תכנית בי/199</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2185 מיום 15/01/1976. מטרת התכנית הינה, בין היתר, איחוד השטחים המפורטים בתכנית (חלקם בהסכמת הבעלים) ע"י קביעת אזור מגורים ג' (בתים 4 ק. מעל ק.ע מפולשת); קביעת מגרשים לבניינים ציבוריים; קביעת שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח מיוחד; קביעת חזיתות מסחריות; קביעת דרכים חדשות, שטח חנית מכוניות ושבילים להולכי רגל; והכל בהתאם למופיע בתשריט המצורף לתכנית.

<u>התכנית קובעת את החלקה שבנדון כמגרש מס' 36 ביעוד "אזור מגורים ג'", לו נקבעו זכויות הבניה הבאות, כדלקמן</u>:

- שטח מגרש מינימלי: 1,200 מ"ר.
- זכויות בניה בקומה: 33%.
- גובה בניין: 4 קומות מעל קומת עמודים.
- מס' יח"ד: 32 יח"ד.
- קווי בניין: חזית: 6 מ'; צד: 4 מ'; אחורי: 6 מ'.

- <u>תכנית בי/328</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3248 מיום 15/09/1985. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנייה על גגות בתים.

בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר מבנים למגורים על גג (המהווים חלק בלתי נפרד מהדירות שמתחתיהם) בכפוף לתנאים הכוללים, בין היתר, כדלקמן:

- גובה המבנה שעל הגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- שטח הבניה הכולל של המבנה לא יעלה על 23 מ"ר לדירה ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים, לרבות מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעל ויחדיו על 40% משטחו הכולל של הגג.
- לא תותר לפי תכנית זו הקמתו של מבנה על גג קומה חלקית וכן לא תותר הקמתו של מבנה על הגג במבנים של קומה אחת או שתי קומות.

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

- תכנית בי/369 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4510 מיום 10/04/1997. מטרת התכנית כוללת, בין היתר, מתן אפשרויות לשיפור תנאי הדיור בשכונת רמת הנשיא ע"י הוספת שטחי בניה למבנים קיימים בהתאם לתכנית מפורטת אחידה, ללא תוספת יח"ד, לקבלת דירות עד לשטח עקרי של 110 מ"ר, מתוך כוונה לשמור על חזות העיר במסגרת תכניות עיצוב ארכיטקטוני שייערכו בהתאם למבננים המוגדרים בתקנון.

  בהתאם להוראות התכנית, חלקה 94 שבנדון מסומנת כחלק מקטע תכנון III (מבנן ג') להרחבת 20 יח"ד מתוך 32 יח"ד המותרות בתחומה.

  לחלקה נקבעו קווי הבניין הבאים: קדמי – 2 מ' (במקום 6 מ') לכיוון רחוב הרב מימון, אחורי – בהתאם למסגרת התוספות המסומנות בתשריט התכנית, צדדי – ללא שינוי. הותרו תוספות אחרות בהתאם למסומן בתשריט התכנית.

  בתכנית נקבעו הוראות כלליות להוצאת היתר בניה הכוללות, בין היתר, חיוב הקמת אגף מלא לכל גובה המבנה (או אגף גמלון מלא) בעת ובעונה אחת, והתחייבות להשתתפות הדיירים בשיפוץ המבנה כולו עם סיום בנית תוספת האגף האחרונה והתאמתו לדרישות הג"א.

- תכנית בי/377 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4540 מיום 03/07/1997. התכנית קבעה הוראות לבנית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי המגורים.

  מטרות התכנית כוללות, בין היתר, קביעת עקרונות לבניית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות, ולדירות גג, וקביעת עקרונות לבניית פרגולות בדירות צמודות קרקע.

  בתכנית נקבע כי הפרגולה תיבנה מקונסטרוקציה קלה עשויה עץ, מתכת או כל חומר אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר, בצמוד למבנה קיים. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ', וסך כל שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת דיור או עד 10 מ"ר לפי הגדול מבניהם.

- תכנית בי/430 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4947 מיום 31/12/2000. התכנית קבעה הוראות לבנית יציאות לגג ומעליות חיצוניות.

  מטרות התכנית כוללות, בין היתר, קביעת הוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות עליונות, מצללות (פרגולות) ומתקנים טכניים על גגות מבני מגורים, וקביעת הוראות בדבר בניית מעליות בבניינים קיימים.

  בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדרי גג ומצללות על גג בנין לכל דירה עליונה (ובניית מעליות חיצוניות בבניינים קיימים) בכפוף לתנאים הכוללים, בין היתר, כדלקמן:

  - שטחם הבנוי המירבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ 6 מ' מתוך השטח האמור, ובתנאי המרוחים המפורטים בתכנית.
  - הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ'.

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

- ששטחן הבנוי לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובלבד ששטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ״ר.
- מעליות בבניינים קיימים יותקנו בתוך חדר המבנה הקיים באזור חדר המדרגות המשותף.

- <u>תוכנית בי/403</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 4967 מיום 01/03/2001. מטרת התכנית הינה, בין היתר, קביעת הוראות לבניית מרתפים וקומות מפולשות.

<u>בתכנית נקבע, בין היתר</u>:

- שטחי הבניה המותרים למרתף הינם 90% משטח המגרש נטו, וגובהם הפנימי הינו עד 3 מ׳ (נטו).
- השימושים במרתף למגורים (כשטח שירות) כוללים, בין היתר, מחסן שלא יעלה על 6 מ״ר נטו ליח״ד, מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין (בתנאים) וכו׳.
- המרתף מותר בקו בניין קדמי לפי תכניות, לצד ולאחור יתאפשר קו בניין 0.
- השימושים המותרים בקומה מפולשת הינם, בין היתר: חניה, חדרי אשפה, מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מבואה, ח. מדרגות.

- <u>תכנית בי/1/403</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 5237 מיום 16/11/2003. מטרות התכנית כוללות, בין היתר, תוספת להוראות תכנית המתאר בי/2/א׳ ותכנית המתאר בי/403 לעניין השימושים המותרים בקומה הקרקע המפולשת ומתן אפשרות להקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין; קביעת הוראות בעניין גודל המבואה בקומת קרקע מפולשת; קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

בתכנית נקבע כי השימושים המותרים בקומות מפולשות הינם חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות (ח. שנאים, ח. הסקה, ח. דוודים וכו׳) מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה, ח. מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.

השטחים המותרים לבנייה בקומות המפולשות יהיו מבואה בשטח לא יפחת מ 24 מ״ר נטו. סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בתכנית ובלבד שאם מוקם בתחום הקומה המפולשת שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה.

השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין עפ״י התכנית החלה במקום.

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 בי/430/א׳</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 5490 מיום 05/02/2006. מטרות התכנית כוללות, בין היתר, שינוי הוראות בניה בתקנון תכנית בי/430 לעניין בניית חדרים על הגג; הוספת הוראות לבניית חדר בחלל גג רעפים בקוטגים ובבניינים חד קומתיים; הוספת הוראות בדבר בניית פרגולות (תכנית בי/ 377), והוספת הגדרה של קומה חלקית וקומה עליונה.

בהתאם להוראות התכנית, בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד 01/08/2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות, בבניינים אחרים בעלי קומה עליונה מלאה, תותר הקמת חדרי יציאה לגג (לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות).

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

- תכנית בי/מק/497 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6187 מיום 13/01/2011. התכנית נועדה לקבוע עקרונות לבניית דירות על גג בניין תוך שימוש בשטחי בניה של חדרים על הגג.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, עדכון הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת-ים, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג. שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ 40 מ"ר.

בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על הגג בתנאי שגובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו, שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ 40 מ"ר, וסך השטח של הבנייה בגג, לרבות חדרים על הגג ומתקנים בנויים, לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו הגג.

התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בניה לבנייתם קודם ל 01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. תנאי למתן היתר בניה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38.

- תכנית בי/430/ב' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6233 מיום 08/05/2011. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.

- תכנית בי/538 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6686 מיום 04/11/2013. מטרת התכנית הינה, בין היתר, חיזוק מבנים קיימים, עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה, בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות של תמ"א 38 על תיקוניה. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק מתא שטח מס' 4 בו הותרה תוספת של קומה אחת בפרויקט הריסה ובניה לפי הוראות תמ"א 38 תיקון מס' 3.

- תכנית 502-0216473 (בי/מק/580) אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 7097 מיום 19/08/2015. התכנית מהווה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

מטרות התכנית הינן, בין היתר, לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובניה על ידי הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות וחישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר במקום 95 מ"ר, ושיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים על ידי שינוי קו בנין למטרת הצבת מתקני חניה וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק מתא שטח מס' 4 בו הותרה תוספת של יח"ד במגרש, בנוסף למותר לפי תמ"א 38 ותכנית בי/538, בתנאים.

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

<u>בתכנית נקבעו לתא שטח מס' 4 ההוראות והתנאים הכוללים, בין היתר, כדלקמן</u>:

- שטח דירה ממוצע לא יפתח מ 60 מ"ר כולל ממ"ד.
- החישוב לזכויות הבניה במסגרת תכנית זו יהיה סכום של כל השטחים העיקריים לבנייה מתוקף תכניות מאושרות, הכללת הקלות כמותיות מתוקף חוק התו"ב, שטחים לא מנוצלים בקומה מפולשת (באם קיימים) והרחבות מתוקף תמ"א 38 לכלל הדירות.
- סך השטח העיקרי לבניה יחולק ב 48 מ"ר עיקרי לדירה בממוצע ע"מ לקבל את מספר יח"ד המקסימלי הניתן בתכנון.
- שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ 28 מ"ר עיקרי לפי חוק התו"ב.
- בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות על פי תמ"א 38 ועל פי תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ 50% משטח הקומה.
- תותר בניה בקו "0 צידי בחלקות סמוכות לצורך פתרונות תכנוניים נאותים ופתרונות חניה נאותים וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
- תותר בניית מתקני חניה עד קו "0 צדי ואחורי וזאת לאחר יידוע הציבור ופרסום הבקשה.
- לא תתאפשר בניה על פי תכנית זו אלה אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן ההחלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

- <u>תכנית 502-0358069 (בי/1/510/מק)</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 7306 מיום 21/07/2016. מטרת התכנית הינה שיפור תכנון ויצירת גמישות לתכנון מרפסות.

<u>עיקרי הוראות התכנית כוללים, בין היתר</u>:

- הוראות התכנית יחולו על מרפסות המתאפשרות עפ"י תב"ע מאושרות שאינן כוללות הוראות מפורטות בעניין מרפסות.
- קביעת קווי בניין למרפסות עפ"י ס' 62א(א)4 – 2 מ' לצדדים, 3 מ' לאחור ו-2 מ' לחזית. יותר קו בניין קדמי למרפסות קטן מ-2 מ' ועד קו 0 בהינתן התנאים הבאים במצטבר:
  - קו הבניין הקדמי הקיים אינו מאפשר מרפסת רחבה או שימושית.
  - הבקשה אינה כוללת מרפסות בגובה 6 מ' מהרחוב או נמוך מכך.
  - ניתנה המלצת מה"ע לשינוי קו הבניין למרפסות.
- שינוי הוראות בינוי בעניין מרפסות שירות - ביטול החובה לבניית מרפסת שירות בשטח מינימלי של 4 מ"ר ע"ח סך השטחים העיקריים המותרים.
- הגדלת שטחי מרפסות ביח"ד שבנייתן הושלמה לפני 10 שנים לפחות לפני תחילת התכנית עפ"י ס' 62א(א)12- תוספת של 8 מ"ר עיקרי ל 12 מ"ר עיקרי המותרים ע"פ חוק ועד ל 20 מ"ר מקסימום, ובאופן שהשטח הכולל המותר לבנייה באותה יח"ד לא יעלה על 140 מ"ר.

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

5.2 <u>מצב חדש</u>

- <u>תוכנית 502-0310714 (בי/613)</u> – תכנית התחדשות עירונית הרב מימון אנה פרנק - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 8354 מיום 23/07/2019.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב, בין היתר, כי הנ״ל נערכה לצורך הקמת מבנה ובו שימושים מעורבים ברובע דרום מזרח העיר, בצומת הרחובות אנה פרנק והרב מימון. התכנית מוצעת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שעיקרה: חידוש ושדרוג פני העיר, הגדלת מלאי הדירות למגורים ויצירת מוקד עירוני ע״י הקמת שטחים למסחר ותעסוקה. התכנית מציעה הקמת מבנה הכולל 128 יחידות דיור, במקום בניין קיים הכולל 32 יחידות דיור ומיועד להריסה.

במסגרת התכנית ישופרו תנאי המגורים של דיירי המתחם, ע״י הגדלת שטח דירתם, עמידה בתנאי ״בניה ירוקה״, מתן מענה להעדר המבנים הקיימים בתקן רעידות אדמה, מיגון הג״א, ועמידה בתקני בטיחות עכשוויים.

כמו כן, במסגרת חיזוק המרקם העירוני, מוצעים שטחי מסחר בקומת הקרקע המלווים בקולונדה לאורך הרחובות הראשיים, ושטחים למוסדות ציבור וחינוך בקומה הראשונה.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית בסמכות מחוזית, ללא איחוד וחלוקה, שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרות התכנית הינה הקמת מבנה ובו שימושים מעורבים בצומת הרחובות אנה פרנק והרב מימון בבת ים. התכנית קובעת את החלקה שבנדון כתא שטח מס׳ 201 בייעוד ל״מגורים ומבנים ומוסדות ציבור״.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- שינוי ייעוד מ״מגורים ג׳״ ל״מגורים ומבנים ומוסדות ציבור״.
- קביעת הוראות להריסה ופינוי של בניין מגורים קיים ובנייה של מגדל מעורב שימושים במקומו.
- קביעת מספר קומות מירבי מעל ומתחת לקרקע.
- קביעת חזית מסחרית לרחובות הרב מימון ואנה פרנק.
- מתן פתרונות חניה בחניון תת קרקעי.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לניהול מי נגר והנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים למתן תעודת גמר.
- קביעת פקיעת זכויות.

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

ייעודי קרקע ושימושים:

- שימושים: התכנית מתירה שימושים למגורים, מסחר ומוסדות ציבור, שטחים טכניים והנדסיים לשימושים אלו, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש:
  - מגורים: בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.
  - מסחר: בשטחי המסחר יותר מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע, ובקומה שמעליה. תותר הקמת מחסנים לצרכי המסחר בקומת הקרקע ובגלריה.
  - שטחי ציבור: שימושים לצרכי ציבור יותרו בקומת הקרקע והקומה הראשונה בלבד. השימושים המותרים יהיו: רווחה, חינוך, קהילה, תרבות ולמשרדי העירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך, תוצמד לו חצר כנדרש.
  - בגלריה ובקומת הקרקע יותרו שימושים לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים והנדסיים. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותר שימוש אחסנה למסחר.
  - מחסנים למגורים: המחסנים לדיירים יתאפשרו בתת הקרקע ובעורף קומות המסחר בלבד.
  - שטחי השירות מתחת לקרקע משותפים לכל השימושים.
- הוראות בינוי:
  - המרחק מהבניינים הסמוכים לא יקטן מ 10 מ׳.
  - גובה הקומות: גובה מירבי לקומות המגורים (ברוטו) יהיה 3.2 מ׳; גובה מירבי לקומת הקרקע המסחרית יהיה 6 מ׳; גובה מירבי לקומות לצורכי ציבור יהיה 4 מ׳; בשטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות יוגבל גובה הבניה ל- 47 מ׳ מעל הכניסה הקובעת, וזאת לפי הנחיות משרד הביטחון.
  - שטחים לפריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
  - בקומת הקרקע המסחרית תותר הקמת קומת גלריה בשטח של עד 50% משטח הקומה. שטחים אלו יחושבו מתוך סך השטחים המותרים בתכנית עבור מסחר.
  - מבני חינוך: ככל שיידרשו מבני חינוך (ע״פ פרוגרמה לצרכי ציבור), תוצמד להם חצר כנדרש; שטח המצללות המותר בחצרות העיליות יהיה בהתאם לפרוגרמות אשר יימסרו ע״י הגופים המוסמכים לכך; תותר בניית קורה היקפית המשלימה את קונטור הקומה, בתחום החצרות העיליות.
- מרתפים: התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש ע״מ להבטיח שטח לחלחול מי נגר. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח (עומק האדמה הרציף לנטיעות יהיה 1.5 מ׳ לפחות).

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

- הריסות ופינויים: המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.
- תנועה: נספח התנועה הינו מנחה למעט מיקום הכניסה לחניון ולרכב פינוי האשפה שהינו מחייב; כניסה ויציאה לרכב פינוי אשפה בלבד תהא מרחוב אנה פרנק. הכניסה תמוקם בנקודה הרחוקה ביותר מצומת הרחובות הרב מימון/אנה פרנק. חדר האשפה ימוקם בקומת הקרקע; חניה ופריקה לרכב תפעולי תהא בתת הקרקע בלבד; כניסה ויציאה לרכב פרטי ולרכב תפעולי מהחניון תהא מרחוב הרב מימון, שתמוקם בנקודה הרחוקה ביותר מצומת הרחובות אנה פרנק/הרב מימון.
- זיקת הנאה: בשטח הקולונדה תירשם זיקת הנאה להולכי רגל, כפי שמסומן בתשריט.
- מסחר: בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט. החזית תלווה בקולונדה אשר רוחבה לא יפחת מ 4 מ'.
- הנחיות מיוחדות: תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הביטחון באותה עת.

בתכנית נקבעו לתא השטח שבנדון זכויות הבניה הבאות, כדלקמן:

תא שטח	שטח מגרש במ"ר	שימוש	שטח עיקרי במ"ר מעל הכניסה הקובעת	שטח שירות במ"ר מעל הכניסה הקובעת	שטח שירות במ"ר מתחת לכניסה הקובעת	תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת במ'	קו בניין צידי ימיני במ'	קו בניין צידי שמאלי במ'	קו בניין אחורי במ'	קו בניין קדמי במ'
201	2,429	מגורים	12,160		שטחי השירות מתחת לקרקע משותפים לכל השימושים	85%	128 (מתוכן 26 יח"ד קטנות)	135 (בכפוף למגבלות משרד הביטחון)				
		מרפסות	1,540									
		פנאי	250	6,400					5	7	5/6	5
		מסחר	500	200					5	7	5	4
		מבנים ומוסדות ציבור	1,600	100					5	7	5	0
		סה"כ	16,050	6,700	13,050							

הערות (חלקיות) לטבלה:

- יח"ד קטנות (20% מסך כל יח"ד המותרות) יהיו בשטח של עד 80 מ"ר ברוטו (עיקרי ללא מרפסות + ממ"ד).
- זכויות הבניה שלא יכנסו במסגרת הגובה וקווי הבניין יבוטלו, ותתאפשר המרת ממ"דים לממ"קים (במקרה זה יתווספו 8 מ"ר שטחים עיקריים לכל יח"ד ללא ממ"ד).
- מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה 25, כולל קומת קרקע גבוהה, קומה לשטחי ציבור, קומת חדרים טכניים וקומות המגורים (22 קומות מגורים במבנה המזרחי ו 10 קומות מגורים במבנה המערבי).
- יותרו 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

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

הוראות נוספות:

- שמירה על עצים בוגרים תתבצע על פי הוראות פקיד היערות. בתחום התכנית ינטעו עצים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ״ר.
- חניה: בחניון תהיה הפרדה בין החניות המיועדות למסחר ולציבורי ובין החניות המיועדות למגורים. תקן החניה לשימושים השונים יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן ההיתר, למעט תקן החניה למגורים, אשר יהיה 1:1 בתוספת של 10% מח. למגורים עבור חניות אורחים. חניה תפעולית תהיה במרתף בלבד ולא תותר הצמדת חניה לשימושים שאינם מגורים.
- השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים יופקעו וירשמו ע״ש הרשות המקומית. השטח המסומן כזיקת הנאה ישמש את הציבור בכל שעות היממה, ללא גדרות ומכשולים פיזיים אחרים, שטחי זיקת ההנאה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות הדין.
- במידה ובתוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה, יפקעו זכויות הבניה מכוח התכנית ותחול התכנית המאושרת ערב ההפקדה. הועדה המקומית רשאית להאריך תקופה זו ב 5 שנים נוספות, ובלבד שהחלטתה בעניין תינתן לפני תום התקופה האמורה.

6. רישוי

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית בת ים, להלן המצב הרישוי הרלוונטי להכרעה:

6.1 רישוי מצב קודם

היתר בניה מס׳ 1397 שניתן ביום יום 22/02/1976 לפיו אישרה הועדה המקומית הקמת בית מגורים בן 4 קומות על קומה מפולשת המכיל 8 דירות של 3 חדרים ונוחיות בכל קומה.

להלן סיכום שטחי הבניין בהתאם לתכנית המצורפת להיתר:

אגף	מס׳ קומות	טיפוס יח״ד	מס׳ יחידות בקומה	שטח ברוטו ליחידה	סה״כ שטח ברוטו
מערבי	4	A	3	65.78	789.36
		B	1	66.52	266.08
		חדר מדרגות (שירות)	1	19.04	76.16
		קומת קרקע (שירות)*	1	222.7	222.7
מזרחי	4	A	3	65.78	789.36
		B	1	66.52	266.08
		חדר מדרגות (שירות)	1	19.04	76.16
		קומת קרקע (שירות)*	1	222.7	222.7
סה״כ שטח יח״ד					2,110.9
סה״כ שטחים נוספים בבניין					597.7
סה״כ שטח בנוי בחלקה**					**2,708.6**

*כולל שטח מקלט, חדר אשפה, חדר בלוני גז וכו׳

**ממזרח לבניין המגורים בתחום החלקה קיים שטח שאינו מבונה המשמש לחניית רכבים

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

היתר בניה מס' 1942 שניתן ביום 31/07/1979, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אישרה הועדה המקומית את חידוש היתר הבניה מס' 1397.

6.2 היתר מבוקש (מצב חדש)

היתר בניה מס' 20201315 שהופק ביום 31/12/2023, והתכנית המצורפת לו, שאושרו בהתאם לבקשה להיתר מס' 20201315 בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 20220009 שנערכה בתאריך 27/07/2022. בהתאם להיתר זה הותרה הריסת בניין בן 4 קומות בן 32 יח"ד לפי היתר מס' 1942, והקמת 2 בניינים חדשים, בניין 1-24 קומות מגורים הכוללים 86 יח"ד, בניין 2-12 קומות מגורים הכוללים 42 יח"ד, מעל גבי קומה מסחרית, מסד ציבורית, סה"כ 128 יח"ד + גידור זמני לתקופת הבניה.

במסגרת הבקשה, אושרו ההקלות הבאות, כדלקמן:

- שינוי מיקום קומה טכנית לגג עליון, כך שהקומה הטכנית תהפוך לקומת מגורים, במבנה המזרחי יהיו 23 קומות מגורים במקום 22 המותרות בתב"ע, ובמבנה המערבי יהיו 11 קומות מגורים במקום 10 המותרות בתב"ע, ללא שינוי בסך הקומות המותרות בתב"ע מעל הקרקע.
- הבלטת גזוזטראות עד קו בניין 2 מ', בהתאם לתכנית בי/510/מק - מרפסות.
- הקלה לגובה שתי קומות אחרונות בשתי הבניינים ל-3.5 מ', במקום 3.2 מ' המותר בתב"ע.
- שינוי גובה קומת מרתפים 6 מ' נטו, הנמדדים מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה, לצורך מכפילי חניה, מעבר תשתיות ומעבר מערכות לפי בי/403.
- הוספת בריכת שיחה במפלס מרפסת הגג.

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

להלן עיקרי טבלת השטחים המהווה חלק מהתכנית המצורפת להיתר שבנדון:

קומה	שטח עיקרי						שטח שירות במ"ר				
	מגורים	מסחר והסעדה	מבני ציבור ודת	מרפסות	עיקרי ממ"ד	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק, ממ"מ, מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות
-4						0.00				19.53	83.25
-3						0.00					76.41
-2						0.00					95.99
-1						0.00				5.32	88.10
0		389.15				389.15			14.63		270.99
0.5						0.00			14.63		252.69
1			1,451.29			1,451.29			57.97	4.78	47.40
2	678.52			17.68	0.77	696.97	72.00	30.24			151.51
3	679.06			117.32	0.85	797.23	72.00	30.47			152.73
4	679.06			117.32	0.85	797.23	72.00	30.47			152.73
5	679.06			117.32	0.85	797.23	72.00	30.47			152.73
6	679.06			117.32	0.85	797.23	72.00	30.47			152.73
7	679.01			117.23	0.83	797.07	72.00	30.40			152.79
8	679.01			117.23	0.83	797.07	72.00	30.40			152.79
9	679.01			117.23	0.83	797.07	72.00	30.40			152.79
10	679.01			117.23	0.83	797.07	72.00	30.40			152.79
11	679.01			117.23	0.83	797.07	72.00	30.40			152.79
12	654.75			77.31	0.81	732.87	54.00	21.32			137.83
13	341.81			77.22	0.49	419.52	36.00	14.27			80.61
14	341.81			77.23	0.57	419.61	36.00	14.19			76.45
15	341.81			77.23	0.57	419.61	36.00	14.19			76.45
16	341.81			77.23	0.57	419.61	36.00	14.19			76.45
17	341.81			77.23	0.57	419.61	36.00	14.19			76.45
18	341.81			77.23	0.57	419.61	36.00	14.19			76.45
19	341.81			77.23	0.57	419.61	36.00	14.19			76.45
20	341.81			77.23	0.57	419.61	36.00	14.19			76.45
21	341.81			77.23	0.57	419.61	36.00	14.19			76.45
22	356.5			77.28	0.55	434.33	27.00	10.47			77.78
23	272.86				0.23	273.09	18.00	6.99			72.78
24	180.99				0.12	181.11	9.00	3.47			78.15
גג טכני						0.00					
סה"כ	**11,331.20**	**389.15**	**1,451.29**	**1,922.76**	**15.08**	**15,109.48**	**1,152.00**	**474.16**	**87.23**	**29.63**	**3,499.96**

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

קומה	שטח שירות במ"ר										סה"כ שטח בניה
	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ושירות	חדרי שירות משותפים	מרפסת	מרתף	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	אחר	סה"כ שטח שירות	
-4		237.36				1,724.30		6.06		2,070.50	2,071
-3		47.12			63.38	1,705.48		124.38		2,016.77	2,017
-2		22.66			40.93	1,718.81		130.53		2,008.92	2,009
-1	29.02	204.39			19.37	1,659.77				2,005.97	2,006
0	86.73	189.08	15.59				36.32	159.94	37.53	810.81	1,200
0.5	26.83	20.82						260.49	138.93	714.39	714
1	61.94	9.35								181.44	1,633
2		7.82								261.57	959
3		7.41								262.61	1,060
4		7.41								262.61	1,060
5		7.41								262.61	1,060
6		7.41								262.61	1,060
7		7.47								262.66	1,060
8		7.47								262.66	1,060
9		7.47								262.66	1,060
10		7.47								262.66	1,060
11		7.47								262.66	1,060
12		7.85								221.00	954
13		72.97								203.85	623
14		3.80								130.44	550
15		3.80								130.44	550
16		3.80								130.44	550
17		3.80								130.44	550
18		3.80								130.44	550
19		3.80								130.44	550
20		3.80								130.44	550
21		3.80								130.44	550
22		3.81								119.06	553
23		4.18		9.56						111.51	385
24		4.32								94.94	276
גג טכני		54.67								54.67	55
סה"כ	**204.52**	**983.79**	**15.59**	**9.56**	**123.68**	**6,808.36**	**36.32**	**681.40**	**176.46**	**14,282.66**	**29,392.14**

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

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

מצאי חניה בהתאם לתכנית המצורפת להיתר					
שימוש	רכב פרטי	חניות אורחים	רכב תפעולי	אופניים	אופנועים
מגורים	128	13		128	13
מסחר	10		1	2	2
מבני ציבור	22			2	10
סה"כ	**173**		**1**	**132**	**25**

קומה	אחר		
	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
-4			
-3			53.75
-2			61.61
-1			64.58
0			520.97
0.5			56.24
1			74.41
2	590.09	99.48	59.30
3			51.77
4			51.77
5			51.77
6			51.77
7			51.72
8			51.72
9			51.72
10			51.72
11			51.72
12	32.20	69.04	50.15
13			382.80
14			27.72
15			27.72
16			27.72
17			27.72
18			27.72
19			27.72
20			27.72
21			27.72
22			26.90
23	55.04	39.73	26.08
24	78.32	35.95	25.48
גג טכני			251.49
סה"כ	**755.65**	**244.20**	**2,341.20**

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

7. המצב הקנייני

7.1 נסח רישום מקרקעין

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 16/01/2024, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	7124.
חלקה:	94.
שטח החלקה:	2,431 מ"ר.
תקנון:	מוסכם.
תתי-חלקה:	33.

הבעלות בתתי-החלקה רשומת על שם פרטיים שונים.

הערת אזהרה לפי סעיף 126 רשומה על תתי-החלקה לטובת אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ 514682434 בגין פינוי בינוי.

7.2 הסכמי מכר

שמאי המבקש הציג כנספח לשומתו את הסכמי המכר שנערכו לדירות בבניין הקיים (לאחר אישור התכנית שבנדן), הכוללים את ההסכמים הבאים, כדלקמן:

תאריך עסקה	שם המוכר	שם הקונה	הממכר	תמורה בעסקה	מיסים
02/12/2020	שרית להב	אורי אייזיק	מחצית מהזכויות בדירה הידועה כתת חלקה 23 בגו"ח 7124/95	₪750,000	ישולמו כדין
07/01/2021	לביא (חיים) עידן ולביא נופר (סוזן)	וויניצקי דניאל אודי	דירת מגורים הידועה כתת חלקה 17 בגו"ח 7124/95	₪1,540,000	ישולמו כדין
29/10/2021	דוד כלפון וחן כלפון	יוסף כלפון ורחל כלפון	דירת מגורים הידועה כתת חלקה 26 בגו"ח 7124/95	₪1,350,000	ישולמו כדין

7.3 חוזה להקמת מבני ציבור

הוצג בפני חוזה להקמת מבני ציבור שנחתם בתאריך 28/03/2023 בין עיריית בת ים (להלן: "**העירייה**") לבין אלמוג פינוי בינוי בע"מ (להלן: "**החברה**"). בהתאם לחוזה זה החברה מתחייבת להקים עבור העירייה מבנה לצורכי ציבור בשטח של 1,689.27 מ"ר (שטח של 593.43 מ"ר למועדון לקשיש ברמת גמר, ושטח של 1,095.84 מ"ר למשרדים ברמת מעטפת) ו 22 מקומות חניה לצרכי ציבור בקומת המרתף 1-, כחלק מהקמת הפרויקט שבנדון.

החברה התחייבה לרשום ע"ש העירייה את המבנה והחניות כמפורט לעיל.

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

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
502-0310714 (ב/613)	₪46,144,088	אין השבחה
הקלות	₪2,719,644	₪2,552,636

8.2 עיקרי שומת המשיבה

כללי

תכנית ב/613

שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון את שווי מצב קודם לפי סך שווי הדירות הקיימות בנכס במצבן נכון למועד הקובע, כאשר לצורך נטרול השפעות בלתי רלוונטיות, השווי הוערך בשיטת העלות ע"י סיכום כלל מרכיבי השווי של הנכס (קרקע בניה ורווח יזמי).

שמאי המשיבה מציין כי באומדן שווי מצב קודם לא הובאו בחשבון זכויות בניה המותרות עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה, וזאת עפ"י פסיקה מחייבת בעניין שניתנה ע"י בימ"ש מחוזי במסגרת עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, וכן עפ"י החלטות של ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה.

שמאי המשיבה מציין את מהות ומרכיבי ההשבחה בגין התכנית שבנדון, כדלקמן:

- שינוי יעוד הנכס הנדון מבניין אחד המכיל 32 יח"ד, למגרש בניה המיועד ל 128 יח"ד + שטח מסחר בשני בנינים מקושרים בקומות הבסיס (דהיינו, מכפיל שמעל 4 ביחס לכמות יח"ד הקיימת).
- תוספת זכויות בניה במצב חדש (ביחס לזכויות המנוצלות במצב קודם):

סוג זכויות בניה	מצב קודם (מנוצל בפועל)	מצב חדש		תוספת במצב חדש		ז"ב בלתי מנוצלות בבקשה להיתר שבנדון
		תב"ע	בקשה להיתר	עפ"י תב"ע	עפ"י בקשה להיתר	
כמות יח"ד	32	128	128	96	96	
מגורים - עיקרי	2,110.88	12,160	11,346.28	10,049.12	9,235.40	813.72
מרפסות זיז		1,540	1,922.76	1,540.00	1,922.76	-382.76
ממ"דים		1,626.16	1,626.16	1,626.16	1,626.16	0
מסחר - עיקרי		500	389.15	500.00	389.15	110.85

- שמאי המשיבה מציין כי בהתאם למפורט לעיל הבקשה להיתר שבנדון מהווה מימוש חלקי של תכנית ב/613.

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

שמאי המשיבה מציין כי באומדן שווי המצב החדש לתכנית שבנדון הובאה בחשבון (ע"י הפחתה) עלות המטלה הציבורית המוטלת על הבעלים לבניית שטחים לצרכי ציבור עבור עיריית בת ים בסך של 1,632.73 מ"ר (עיקרי + שרות) + 22 חניות תת"ק. כמות זכויות הבניה שחושבה באומדן שווי המצב החדש הובאה לפי המאושר בבקשה להיתר, בניכוי זכויות הבניה העיקריות החורגות מתחום קווי הבניין המותרים, שאושרו במסגרת הקלה.

שמאי המשיבה מציין כי שומתו בוצעה בהתייחס למימוש חלקי של תכנית בי/613, כפי שאושר בבקשה להיתר שבנדון, וכי במידה ובעתיד יאושרו תוספות של זכויות בניה מכח תכנית זו, תונפק שומת השבחה נוספת (שומה משלימה).

שמאי המשיבה מציין כי שווי המצב החדש הוערך בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי ת"א במסגרת פס"ד עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה (המצב החדש נקבע לפי שווי המגרש עפ"י התכנית שבנדון).

שמאי המשיבה מציין הביא בחשבון שווי אפס למרפסות זיז המוקנות לנכס עפ"י התכנית שבנדון, אך אינן ניתנות לניצול עקב מגבלת קווי בנין (שהוסרה במסגרת ההקלה), בהתאם לפס"ד "דייניש".

שמאי המשיבה מציין כי באומדן ההשבחה שערך בשומתו לא הובאו בחשבון זכויות בניה לממד"ים המיועדים לדירות הבעלים, כדלקמן:

סך יח"ד של הדיירים בבניין הקיים	32.0 יח"ד	
סך יח"ד קיימות שנמכרו לאחר המועד הקובע	- 2.5 יח"ד	
יתרת יח"ד שנותרו בבעלות הדיירים המקוריים	29.5 יח"ד	
סך כמות יח"ד במצב חדש	128 יח"ד	100%
הפחתת כמות יח"ד המיועדת לדיירים המקוריים	- 29.5 יח"ד	-0.23047
יתרת דירות מיועדת ליזם / רוכשים חדשים (שנמכרו החוצה)	98.5 יח"ד	76.953%

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך לא הובאו בחשבון 29.5 ממ"דים סה"כ, המהווים 23.047% מסך שטח הממ"דים (יתרת 98.5 הממ"דים, המהווים 76.953% מסך שטח הממ"דים נמכרו ע"י הבעלים ליזם ולרוכשים חיצוניים חדשים, ולכן חייבים בהיטל השבחה , והובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה). בהתאם לאמור מציג שמאי המשיבה את תחשיב שטחי הממ"דים שהובאו בחשבון באומדן שווי הנכס במצב חדש בשומתו, כדלקמן:

מגרש	שטח ממ"ד בתכנית היתר בניה		שטח ממ"ד שהובא בחשבון בתחשיב ההשבחה		
	סה"כ	ל-1 יח"ד בממוצע	מקדם	סה"כ	ל-1 יח"ד בממוצע
201	1,626.16	12.704	76.953%	1,251.38	9.7764

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

הקלות

שמאי המשיבה מציין כי ההקלה בקווי בנין עבור מרפסות אפשרה ניצול של 853.42 מ״ר מרפסות החורגים מקווי הבניין, באופן שאלמלא אישור ההקלה לא ניתן היה לנצלם. זכויות בניה אלו הובאו בחשבון בשווי המצב החדש לתכנית ב׳/613 בשווי אפס, ובהתאם מובאים בחשבון בשווי מלא באומדן שווי הנכס במצב חדש עפ״י ההקלות.

שמאי המשיבה מציין כי ההקלה לשינוי מיקום קומה טכנית לגג עליון, כך שהקומה הטכנית תהפוך לקומת מגורים, מהותה תוספת קומת מגורים חדשה (קומה מס׳ 24) שהינה קומת המגורים העליונה בבניין במצב חדש. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי משמעותה של תוספת הקומה הינה הגדלת הקומה הממוצעת בבנין (חציונית) מקומה 12.5 (לפי התכנית שבנדון) לקומה 13 (בהתאם להקלה המבוקשת).

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך כל דירה בפרויקט ״קפצה״ בחצי קומה ביחס למיקומה במצב קודם.

<u>ערכי שווי</u>

ערכי שווי מצב קודם

שמאי המשיבה מציג בשומתו סקירה של עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים ג׳ - לאומדן שווי הנכס במצב קודם, כדלקמן:

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

בהתאם לנתונים לעיל, מציג שמאי המשיבה אומדן שווי 1 מ״ר בנוי בדירות הקיימות במצב קודם, כדלקמן:

שווי מירבי ל- 1 מ״ר זכויות בניה דירתי - בהתחשב במיקום הנכס, העדר מעלית, וקיומה של חניה עילית חלקית	₪7,150
עלות בניה מירבית בדירות הקיימות - בהתחשב בסוג הבניה , גיל המבנה (כ- 50 שנים) ומצבו הפיזי	₪4,500
סך עלות הקמה ל- 1 מ״ר דירתי	₪11,650
תוספת מירבית של רווח יזמי שחוק (50% * 15%)	1.075
תוספת מירבית של מע״מ שחוק (50% * 17%)	1.085
סך שווי מירבי	₪13,588
סך שווי מירבי במעוגל	**₪13,600**

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

ערכי שווי מצב חדש

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה מציג ניתוח מחיר מכירה של חנות במבנה מסחרי שכונתי קיים בשכונת רמת הנשיא:

גו"ח	מיקום	שנת בניה	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	תאריך מכירה
7124/130	קרן היסוד 20	1999	41	₪980,000	₪23,902	24/09/2019

שמאי המשיבה מציג ניתוח עסקת מכר של מבנה מסחרי ("השקם הישן") בן 3 קומות ברח' יוספטל 92 לחברת אשטרום נכסים - מיום 10/05/2018 , במחיר 163 מיליון ₪:

מרכיב בינוי קיים	שטח עיקרי בנוי במ"ר	כמות חניות בנויות	מחיר למ"ר מסחר	מחיר לחניה	סך מחיר לשטח מסחר	סך מחיר לחניות	סך מחיר העסקה
מסחר	6,800		₪20,360		₪138,448,000		₪138,448,000
חניות		273		₪90,000		₪24,570,000	₪24,570,000
סה"כ							**₪163,018,000**

בהתאם לנתונים לעיל, קובע שמאי המשיבה שווי למ"ר זכויות בניה עיקרי ביעוד למסחר בק' קרקע בנכס הנדון של 10,000 ₪.

לעניין שווי החניה, מציג שמאי המשיבה פרוט עסקאות מכר של חניות בלתי מסוימות לייעוד משרדים בפרויקט ניסנבוים 37:

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

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

בנוסף, מציין שמאי המשיבה מחירי מכירה של חניות בלתי מסוימות שנקבעו בעסקת אופציה לחברות "כח השקעות" בע"מ + ד.נ.א.ג. נכסים ופרויקטים בע"מ מתאריך 07/05/2017 ביחס לחניות בפרויקט:

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

בהתאם לנתונים הנ"ל , ולאחר ביצוע התאמה כלפי מעלה (בגין זמן פער זמן של 2.5 שנים בממוצע בין מועדי העסקאות לבין המועד הקובע שבנדון), מביא בחשבון שמאי המשיבה שווי חניה תת קרקעית ליעוד מסחר בנכס הנדון בסך של 117,500 ₪ לחניה.

<u>מגורים</u>

לצורך אומדן שווי מרכיב זכויות הבניה למגורים בנכס במצב חדש מפנה שמאי המשיבה לנתוני עסקאות מכר של חלק ממרכיב זכויות בניה למגורים במגרש ביעוד מגורים + תעסוקה במתחם תכנית בי/4/450 (מגרש 763 - פונה לרח' קוממיות פינת רח' יוחנן הסנדלר):

מס'	גוש	חלקה	מגרש	שטח מגרש נטו	מס' קומות מגורים	מס' קומות עיליות	כמות יח"ד שנמכרה	ז"ב שנמכרו			סה"כ ז"ב משוקלל	סה"כ	מחיר ליח"ד	ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל	תאריך עסקה
								עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז					
								1.00	12.5	12.0					
								1.00	1.00	0.40					
7	7121	29	763	3,814	38	41	81	7,820	1,013	1,098	9,272	₪65,148,942	₪804,308	₪7,027	27/11/2016
8	7121	29	763	3,814	38	41	10	890	125	158	1,078	₪7,612,003	₪761,200	₪7,060	06/04/2017
ממוצע													**₪782,754**	**₪7,043**	**31/01/2017**

שמאי המשיבה מציג ניתוח מחיר לעסקה למכירת מגרש ברח' האורגים 27 (גו"ח 7123/130) שנערכה בתאריך 24/11/2020 בתמורה לסך של 50,670,000 ₪:

יעוד	שטח מגרש	קומת מגורים ממוצעת	סך יח"ד מגורים	סוג זכויות בניה	עיקרי רגיל	מרפסות (0.4)	ממ"ד 12.5 מ"ר (1)	שווי מ"ר ז"ב / חניה	סה"כ שווי	סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד
מגורים מסחר ותעסוקה	1618	17.5	75	מגורים - רגיל	5,025			₪6,700	₪33,667,500	
				מגורים - מרפ.		900		₪2,680	₪2,412,000	
				מגורים- ממ"ד			938	₪6,700	₪6,281,250	₪42,360,750
				מסחר - ק' קרקע	300			₪5,000	₪1,500,000	
				מסחר - קומה א'	469			₪2,400	₪1,125,600	₪2,625,600
				תעסוקה - רגיל	3,954			₪2,400	₪9,489,600	
				תעסוקה - מרפ.		787		₪150	₪118,050	₪9,607,650
				מטלה ציבורית*					-₪3,848,400	-₪3,923,829
סה"כ	**1,618**		**75**		**9,748**	**1,687**	**938**			**₪50,670,171**

*עלות המטלה הציבורית עפ"י שומה מכרעת של השמאי המכריע איל יצחקי לתאריך קובע 11/06/2018 (3,848,400 ש"ח) בתוספת מקדם עליית מדד תשומות הבניה מ 11/06/2018 ועד ל-24/11/2020 (מועד העסקה) 1.0196 מביאה לעלות המטלה הציבורית בסך של 3,923,829 ₪ למועד הקובע לעסקה

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

בהתחשב באמור לעיל ובהתאמות בגין זמן, מיקום, תכנון, מצב פיתוח סביבתי בעסקאות ההשוואה, גודל הפרויקט, שטח המגרש, קומה ממוצעת וכו', קבע שמאי המשיבה שווי ממוצע למ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים במצב תכנוני חדש בסך של 7,000 ₪ למ"ר.

בנוסף, שמאי המשיבה מציג פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות בבנין המעורב (משרדים + מגורים) בפרויקט ניסנבוים 37 - העבודה 35, כדלקמן:

גו"ח	חד'	קומה	שטח דירתי			מחיר מכירה כולל מע"מ סה"כ	מחיר למ"ר		תאריך עסקה
			לרישוי	מרפסת	משוקלל		כולל מע"מ	ללא מע"מ	
			1	0.4					
7129/134	2	24	59.64	8.04	62.86	₪1,650,000	₪26,250	₪22,436	29/05/2019
7129/134	2	24	50.94	0.00	50.94	₪1,200,000	₪23,557	₪20,134	29/01/2020
ממוצע	**2**	**24**	**55.29**	**4.02**	**56.90**	**₪1,425,000**	**₪24,904**	**₪21,285**	**28/09/2019**

שמאי המשיבה מציג פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות במגדל המגורים הבנוי מעל קומות מסחר בפרויקט ניסנבוים 37, כדלקמן:

גו"ח	חד'	קומה	שטח חוק מכר	מקדם המרה לשטח רישוי[1]	שטח דירתי			מחיר מכירה כולל מע"מ סה"כ	מחיר למ"ר		תאריך עסקה
					לרישוי	מרפסת	משוקלל		כולל מע"מ	ללא מע"מ	
					1	0.4					
7129/134/84	3	21	86	0.9038	77.723	29	89.32	₪2,000,000	₪22,391	₪19,137	15/04/2019
7129/134/63	4	16	102	0.9038	92.183	17	98.98	₪2,180,000	₪22,024	₪18,824	21/05/2019
7129/134	3	9	86	0.9038	77.723	29	89.32	₪1,870,000	₪20,935	₪17,893	22/05/2019
7129/134/85	3	22	86	0.9038	77.723	14	83.32	₪1,895,000	₪22,743	₪19,438	20/06/2019
7129/134/130	4	33	105	0.9038	94.894	32	107.69	₪2,655,000	₪24,653	₪21,071	14/07/2019
7129/134/13	4	4	102	0.9038	92.183	17	98.98	₪2,150,000	₪21,721	₪18,565	14/08/2019
7129/134/150	4	38	105	0.9038	94.894	23	104.09	₪2,610,000	₪25,073	₪21,430	12/09/2019
7129/134/139	4	35	105	0.9038	94.894	23	104.09	₪2,580,000	₪24,785	₪21,184	31/10/2019
7129/134/54	3	14	86	0.9038	77.723	14	83.32	₪2,031,000	₪24,375	₪20,833	29/11/2019
ממוצע	**3.56**	**21**	**96**	**0.90**	**86.66**	**22**	**95.46**	**₪2,219,000**	**₪23,189**	**₪19,820**	**27/07/2019**

קומה ממוצעת בנכס הנדון עפ"י התכנית שבנדון (לא כולל קומת קרקע)	12.5
קומה ממוצעת בעסקאות ההשוואה הנ"ל (לא כולל קומת קרקע)	21.333
הפרש קומות	-8.833
תרומת גורם הקומה לשווי המוגמר	1%
שיעור הפחתה בשווי המוגמר בגין גורם הקומה	-8.833%
מקדם התאמה בגין הפרש קומות	91.167%
התאמה לקומה ממוצעת בנכס הנדון	0.9117
התאמת מיקום בשכונת מגורים מול השוואה באזור התעשייה	1.1
שווי מכירה ממוצע מוערך למ"ר מוגמר משוקלל בנכס שבנדון	₪19,876

[1] שמאי המשיבה מציין כי קבע את המקדם בהתחשב בהפרש של 10.65% בין שטח חוק מכר לשטח דירתי לרישוי.

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

שמאי המשיבה מציג פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות בבנין המעורב (משרדים + מגורים) בפרויקט ניסנבוים 37 - העבודה 35 (למועדים מאוחרים מהעסקאות המפורטות לעיל), כדלקמן:

גו"ח	חד'	קומה	שטח דירתי			מחיר מכירה כולל מע"מ סה"כ	מחיר למ"ר		תאריך עסקה
			לרישוי	מרפסת	משוקלל		כולל מע"מ	ללא מע"מ	
			1	0.4					
7129/134	2	23	76.59	8.85	80.13	₪2,500,000	₪31,199	₪26,666	23/02/2022

שמאי המשיבה מציג פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות במגדל המגורים הבנוי מעל קומות מסחר בפרויקט ניסנבוים 37, כדלקמן:

גו"ח	חד'	קומה	שטח חוק מכר	מקדם המרה לשטח רישוי	שטח דירתי			מחיר מכירה כולל מע"מ סה"כ	מחיר למ"ר		תאריך עסקה
					לרישוי	מרפסת	משוקלל		כולל מע"מ	ללא מע"מ	
					1	0.4					
7129/134/30	4	8	102	0.9038	92.183	17	98.98	₪2,400,000	₪24,247	₪20,724	10/01/2022
7129/134/9	3	3	86	0.9038	77.723	14	83.32	₪2,250,000	₪27,003	₪23,080	12/01/2022
7129/134/35	3	9	86	0.9038	77.723	29	89.32	₪2,285,000	₪25,581	₪21,864	30/01/2022
7129/134/67	3	17	86	0.9038	77.723	29	89.32	₪2,225,000	₪24,910	₪21,290	14/02/2022
7129/134/40	3	10	86	0.9038	77.723	14	83.32	₪2,150,000	₪25,803	₪22,054	04/05/2022
7129/134/96	5	24	119	0.9038	107.550	28	118.75	₪3,050,000	₪25,684	₪21,952	19/05/2022
7129/134/107	4	27	105	0.9038	94.894	23	104.09	₪2,825,000	₪27,139	₪23,196	24/06/2022
7129/134/125	5	32	119	0.9038	107.550	28	118.75	₪3,180,000	₪26,779	₪22,888	17/08/2022
7129/134/19	3	5	86	0.9038	77.723	29	89.32	₪2,375,000	₪26,589	₪22,726	01/11/2022
7129/134/20	4	27	105	0.9038	94.894	23	104.09	₪3,000,000	₪28,820	₪24,633	06/11/2022
7129/134/15	4	4	102	0.9038	92.183	17	98.98	₪2,585,000	₪26,116	₪22,321	08/11/2022
ממוצע	**3.73**	**15**	**98.4**	**0.90**	**88.896**	**22.82**	**98.0235**	**₪2,575,000**	**₪26,243**	**₪22,430**	**02/06/2022**

קומה ממוצעת בנכס הנדון עפ"י התכנית שבנדון (לא כולל קומת קרקע)	12.5
קומה ממוצעת בעסקאות ההשוואה הנ"ל (לא כולל קומת קרקע)	15.091
הפרש קומות	-2.591
תרומת גורם הקומה לשווי המוגמר	1%
שיעור הפחתה בשווי המוגמר בגין גורם הקומה	-2.591%
מקדם התאמה בגין הפרש קומות	97.409%
התאמה לקומה ממוצעת בנכס הנדון	0.9741
התאמת מיקום בשכונת מגורים מול השוואה באזור התעשייה	1.1
שווי מכירה ממוצע מוערך למ"ר מוגמר משוקלל בנכס שבנדון	₪24,034

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

תחשיב ההשבחה

תכנית 502-0310714 (בי/613)

אומדן שווי הנכס במצב תכנוני קודם:

סוג הערכה	מהות ההערכה	כמות יח"ד	סך שטח דירתי קיים	שווי ל-1 מ"ר בנוי - דירתי	סך שווי הבנין הקיים
סך שווי מצב קודם	שווי הבניין הקיים	32	2,111 מ"ר	13,600 ₪/מ"ר	₪28,708,000

תאריך קובע	15/8/2019

אומדן שווי הנכס במצב תכנוני חדש:

שמאי המשיבה מציג את פירוט שטחי הבניה החורגים מקווי בנין - שאושרו בהקלה במגדל (מעבר לחריגה מותרת של 1.2 מ' עפ"י התקנות) ויתרת זכויות הבניה למרפסות שהייתה אפשרית לניצול לפי התכנית שבנדון:

קומה	שטח עיקרי למרפ. מנוצל בבקשה להיתר שבנדון	שטח עיקרי למרפסות - חורג מקווי בנין מותרים					שטח עיקרי למרפ. זיז אפשרי לניצול עפ"י תב"ע בי/613
		דירה צפ' - מע'	דירה צפ' - מז'	דירה דר' מז'	דירה דר' מע'	סה"כ	
2	17.68	17.68 מ"ר				17.680 מ"ר	0.000
3	117.32	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.64 מ"ר	6.99 מ"ר	42.158 מ"ר	75.162
4	117.32	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.638 מ"ר	6.99 מ"ר	42.158 מ"ר	75.162
5	117.32	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.638 מ"ר	6.99 מ"ר	42.158 מ"ר	75.162
6	117.32	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.638 מ"ר	6.99 מ"ר	42.158 מ"ר	75.162
7	117.23	18.15 מ"ר	8.39 מ"ר	8.638 מ"ר	7.00 מ"ר	42.178 מ"ר	75.052
8	117.23	18.15 מ"ר	8.39 מ"ר	8.638 מ"ר	7.00 מ"ר	42.178 מ"ר	75.052
9	117.23	18.15 מ"ר	8.39 מ"ר	8.638 מ"ר	7.00 מ"ר	42.178 מ"ר	75.052
10	117.23	18.15 מ"ר	8.39 מ"ר	8.638 מ"ר	7.00 מ"ר	42.178 מ"ר	75.052
11	117.23	18.15 מ"ר	8.39 מ"ר	8.638 מ"ר	7.00 מ"ר	42.178 מ"ר	75.052
12	77.31	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.804 מ"ר	7.00 מ"ר	42.334 מ"ר	34.976
13	77.22	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.568 מ"ר	7.00 מ"ר	42.098 מ"ר	35.122
14	77.23	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.568 מ"ר	7.00 מ"ר	42.098 מ"ר	35.132
15	77.23	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.568 מ"ר	7.00 מ"ר	42.098 מ"ר	35.132
16	77.23	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.568 מ"ר	7.00 מ"ר	42.098 מ"ר	35.132
17	77.23	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.568 מ"ר	7.00 מ"ר	42.098 מ"ר	35.132
18	77.23	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.568 מ"ר	7.00 מ"ר	42.098 מ"ר	35.132
19	77.23	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.568 מ"ר	7.00 מ"ר	42.098 מ"ר	35.132
20	77.23	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.568 מ"ר	7.00 מ"ר	42.098 מ"ר	35.132
21	77.23	18.14 מ"ר	8.39 מ"ר	8.568 מ"ר	7.00 מ"ר	42.098 מ"ר	35.132
22	77.28	18.14 מ"ר		8.568 מ"ר	7.10 מ"ר	33.808 מ"ר	43.472
23	0.00					0.000 מ"ר	0.000
סה"כ	**1,922.76**	**380.53 מ"ר**	**159.41 מ"ר**	**172.23 מ"ר**	**140.06 מ"ר**	**852.23 מ"ר**	**1,070.53 מ"ר**

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

שמאי המשיבה מציג בהמשך למפורט לעיל את שווי הנכס במצב תכנוני חדש, כדלקמן:

קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	זכויות בניה- עפ"י תכנית היתר בניה						מקדמי התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיסי 5,770 ₪ למ"ר
			מגורים עיקרי (1)	ממ"ד 9.7764 ליח"ד (1)	מרפסת זיז (0.4)	מרפסת גג (0.3)	מסחר לפי 10,000 ₪ למ"ר	משוקלל למגורים	קומה	תכנון		
0 - מסחר							389.15					₪3,891,500
2	8	101.3	709.14	78.211	0.00	560.00		955.35	1.000	1.00	955.35	₪5,512,391
3	8	101.3	709.14	78.211	75.16			817.42	1.025	1.00	837.85	₪4,834,418
4	8	101.3	709.14	78.211	75.16			817.42	1.050	1.00	858.29	₪4,952,331
5	8	101.3	709.14	78.211	75.16			817.42	1.075	1.00	878.73	₪5,070,243
6	8	101.3	709.14	78.211	75.16			817.42	1.100	1.00	899.16	₪5,188,156
7	8	101.3	709.14	78.211	75.05			817.37	1.125	1.00	919.55	₪5,305,783
8	8	101.3	709.14	78.211	75.05			817.37	1.150	1.00	939.98	₪5,423,689
9	8	101.3	709.14	78.211	75.05			817.37	1.175	1.00	960.42	₪5,541,596
10	8	101.3	709.14	78.211	75.05			817.37	1.200	1.00	980.85	₪5,659,502
11	8	101.3	709.14	78.211	75.05			817.37	1.225	1.00	1,001.28	₪5,777,408
12	4	101.3	354.57	39.106	34.98	405.39		529.28	1.250	1.00	661.60	₪3,817,460
13	4	101.3	354.57	39.106	35.12			407.73	1.275	1.00	519.85	₪2,999,536
14	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.300	1.00	530.05	₪3,058,381
15	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.325	1.00	540.24	₪3,117,196
16	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.350	1.00	550.44	₪3,176,011
17	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.375	1.00	560.63	₪3,234,826
18	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.400	1.00	570.82	₪3,293,641
19	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.425	1.00	581.01	₪3,352,456
20	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.450	1.00	591.21	₪3,411,271
21	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.475	1.00	601.40	₪3,470,086
22	4	101.3	354.57	39.106	43.47			411.07	1.500	1.00	616.60	₪3,557,774
23	4	101.3	354.57	39.106	0.00			393.68	1.525	1.00	600.36	₪3,464,062
סך מגורים	128	101.3	11,346.28	1,251.38	1,070.5	965.39	0.00	13,315.5			16,155.7	₪93,218,213
מטלה ציבורית												-₪16,692,207
סיכום ביניים												₪80,417,505
הפחתה בגין השהייה עודפת עד להוצאת היתר בניה לרבות עקב מורכבות פרויקט								N= 2		5%	I =	90.70%
שווי שימוש ב- 32 דירות קיימות - עד למועד היתר בניה						R= ₪2,620		N= 24		0.42%	לחודש	₪1,911,040
סך מצב חדש												**₪74,852,088**

*שמאי המשיבה מציין כי השווי הממוצע למ"ר זכויות בניה גולמי משוקלל למגורים המתקבל הינו 7,001 ₪ למ"ר.

סך שווי מצב קודם	₪28,708,000
סך שווי מצב חדש	₪74,852,088
השבחה	₪46,144,088

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

הערות והבהרות לתחשיב:

שמאי המשיבה מציג הערות והבהרות לתחשיב הכוללות, בין היתר, כדלקמן:

- זכויות הבניה לממ"דים שנכללו בתחשיב – מהווים 76.95% מסך זכויות הבניה לממדי"ם, שהינן זכויות הבניה לממ"דים שנמכרו ליזם.
- שווי מ"ר ז"ב בסיסי למגורים מגלם השהייה נורמלית של שנתיים עד להוצאת היתר בניה, עבור פרויקט מסוג זה מבחינת בינוי.
- שמאי המשיבה מציג את אומדן עלות בניית השטח הציבורי המיועד לעירייה בתחשיב הבא:

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים / סכום בסיס לחישוב	שטח / %	עלות ל-1 מ"ר	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
	שטח עילי ברוטו	עפ"י הבקשה להיתר שבנדון	1,632.73	₪6,460	₪10,547,436	₪6,460
	מרתף חניה	22 חניות * 44.05 מ"ר/חניה	969.14	₪2,250	₪2,180,556	₪1,336
בניה ישירה	סה"כ		2,602.00		₪12,727,991	₪7,796
	חיבור חשמל		1,632.73	₪30	₪48,982	₪30
	תכנון	סכום בסיס ₪ 12,727,991	3%		₪381,840	₪234
	תקורה וניהול	סכום בסיס ₪ 12,727,991	5%		₪636,400	₪390
	מימון	סכום בסיס ₪ 13,795,213	4%		₪551,809	₪338
כלליות	סה"כ				₪1,619,030	₪992
סך עלות בניה- ללא מע"מ					₪14,347,021	₪8,787
תוספת מע"מ - על כל המרכיבים ללא מימון		סכום בסיס ₪ 13,795,213		17%	₪2,345,186	₪1,436
סך עלות בניה- כולל מע"מ					₪16,692,207	₪10,223

שמאי המשיבה מציין כי עלות בניה ישירה על קרקעית - חושבה עפ"י מחירון "דקל" (7/2019) לשטחי משרדים ברמת גימור גבוהה, לפי ממוצע 2 סוגי בנינים: מחיר למ"ר מעטפת במבנה משרדים בינוני גבוה מעל 6 קומות ועד 15 קומות לפי 4,400 ₪ למ"ר, ומחיר למ"ר מעטפת במבנה משרדים גבוה מעל 15 קומות לפי 4,900 ₪ למ"ר. בהתאם לכך מתקבל ממוצע של 4,650 ₪ למ"ר.

בתוספת עלויות גמר בסטנדרט גבוה של 1,810 ₪ למ"ר, מקבלת עלות בניה של 6,460 ₪ למ"ר שהובאה בחשבון בתחשיב המפורט לעיל (עלות אגרות בניה והיטלי פיתוח - חלה על העיריה ולא על הבעלים ולכן אינה נכללת בתחשיב).

שטח ממוצע לחניה תת"ק נקבע על 44.05 מ"ר חלוקה של שטח החניה בפועל למס' מקומות החניה.

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

הקלות

אומדן שווי הנכס במצב תכנוני קודם :

קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	זכויות בניה- עפ"י תכנית היתר בניה						מקדמי התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיסי 6,590 ₪ למ"ר
			מגורים עיקרי (1)	ממ"ד 9.7764 ליח"ד (1)	מרפסת זיז (0.4)	מרפסת גג (0.3)	מסחר לפי 10,000 ₪ למ"ר	משוקלל למגורים	קומה	תכנון		
0 - מסחר							389.15					₪3,891,500
2	8	101.3	709.14	78.211	0.00	560.00		955.35	1.000	1.00	955.35	₪6,295,782
3	8	101.3	709.14	78.211	75.16			817.42	1.025	1.00	837.85	₪5,521,458
4	8	101.3	709.14	78.211	75.16			817.42	1.050	1.00	858.29	₪5,656,128
5	8	101.3	709.14	78.211	75.16			817.42	1.075	1.00	878.73	₪5,790,798
6	8	101.3	709.14	78.211	75.16			817.42	1.100	1.00	899.16	₪5,925,467
7	8	101.3	709.14	78.211	75.05			817.37	1.125	1.00	919.55	₪6,059,811
8	8	101.3	709.14	78.211	75.05			817.37	1.150	1.00	939.98	₪6,194,473
9	8	101.3	709.14	78.211	75.05			817.37	1.175	1.00	960.42	₪6,329,136
10	8	101.3	709.14	78.211	75.05			817.37	1.200	1.00	980.85	₪6,463,798
11	8	101.3	709.14	78.211	75.05			817.37	1.225	1.00	1,001.28	₪6,598,461
12	4	101.3	354.57	39.106	34.98	405.39		529.28	1.250	1.00	661.60	₪4,359,976
13	4	101.3	354.57	39.106	35.12			407.73	1.275	1.00	519.85	₪3,425,813
14	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.300	1.00	530.05	₪3,493,020
15	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.325	1.00	540.24	₪3,560,194
16	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.350	1.00	550.44	₪3,627,367
17	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.375	1.00	560.63	₪3,694,541
18	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.400	1.00	570.82	₪3,761,714
19	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.425	1.00	581.01	₪3,828,888
20	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.450	1.00	591.21	₪3,896,061
21	4	101.3	354.57	39.106	35.13			407.73	1.475	1.00	601.40	₪3,963,235
22	4	101.3	354.57	39.106	43.47			411.07	1.500	1.00	616.60	₪4,063,384
23	4	101.3	354.57	39.106	0.00			393.68	1.525	1.00	600.36	₪3,956,354
סך מגורים	128	101.3	11,346.28	1,251.38	1,070.5	965.39	0.00	13,315.5			16,155.7	₪106,465,862
סך מצב קודם												**₪110,357,362**
שווי ממוצע למ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים												₪7,996

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

אומדן שווי הנכס במצב תכנוני חדש (כולל הקלות):

קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	זכויות בניה- עפ"י תכנית היתר בניה						מקדמי התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיסי 6,590 ₪ למ"ר
			מגורים עיקרי (1)	ממ"ד 9.7764 ליח"ד (1)	מרפסת זיז (0.4)	מרפסת גג (0.3)	מסחר לפי 10,000 ₪ למ"ר	משוקלל למגורים	קומה	תכנון		
0 - מסחר							389.15					₪3,891,500
2	8	97.69	679.29	78.211	17.68	590.09		941.60	1.000	1.00	941.60	₪6,205,146
3	8	97.8	679.91	78.211	117.32			805.05	1.025	1.00	825.18	₪5,437,907
4	8	97.8	679.91	78.211	117.32			805.05	1.050	1.00	845.30	₪5,570,539
5	8	97.8	679.91	78.211	117.32			805.05	1.075	1.00	865.43	₪5,703,171
6	8	97.8	679.91	78.211	117.32			805.05	1.100	1.00	885.55	₪5,835,802
7	8	97.8	679.84	78.211	117.23			804.94	1.125	1.00	905.56	₪5,967,648
8	8	97.8	679.84	78.211	117.23			804.94	1.150	1.00	925.68	₪6,100,263
9	8	97.8	679.84	78.211	117.23			804.94	1.175	1.00	945.81	₪6,232,877
10	8	97.8	679.84	78.211	117.23			804.94	1.200	1.00	965.93	₪6,365,492
11	8	97.8	679.84	78.211	117.23			804.94	1.225	1.00	986.06	₪6,498,106
12	6	121.8	655.56	58.658	77.31	32.20		754.80	1.250	1.00	943.50	₪6,217,685
13	4	98.1	342.30	39.106	77.22	0.00		412.29	1.275	1.00	525.67	₪3,464,194
14	4	98.1	342.38	39.106	77.23	0.00		412.38	1.300	1.00	536.09	₪3,532,839
15	4	98.1	342.38	39.106	77.23	0.00		412.38	1.325	1.00	546.40	₪3,600,779
16	4	98.1	342.38	39.106	77.23	0.00		412.38	1.350	1.00	556.71	₪3,668,718
17	4	98.1	342.38	39.106	77.23	0.00		412.38	1.375	1.00	567.02	₪3,736,657
18	4	98.1	342.38	39.106	77.23	0.00		412.38	1.400	1.00	577.33	₪3,804,596
19	4	98.1	342.38	39.106	77.23	0.00		412.38	1.425	1.00	587.64	₪3,872,535
20	4	98.1	342.38	39.106	77.23	0.00		412.38	1.450	1.00	597.95	₪3,940,475
21	4	98.1	342.38	39.106	77.23	0.00		412.38	1.475	1.00	608.26	₪4,008,414
22	3	131.5	357.05	29.329	77.28	0.00		417.29	1.500	1.00	625.94	₪4,124,924
23	2	149.0	273.09	19.553	0.00	55.04		309.15	1.525	1.00	471.46	₪3,106,929
24	1	193.6	181.11	9.776	0.00	78.32		214.38	1.550	1.00	332.29	₪2,189,809
סך מגורים	128	101.3	11,346.28	1,251.38	1,922.76	755.65	0.00	13,593.5			16,568.4	₪109,185,506
סך מצב חדש												₪113,077,006
שווי ממוצע למ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים												₪7,997

סך מצב קודם	₪110,357,362
סך מצב חדש	₪113,077,006
השבחה	₪2,719,644

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

8.2 <u>עיקרי שומת המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי הנכס שבנדון מהווה מתחם הכולל בניין מגורים בבנייה וותיקה, בן שני אגפים וסה"כ 32 יח"ד, המיועד להיהרס ותחתיו יוקם מתחם חדש אשר יכלול 128 יח"ד בשני מגדלי מגורים בעלי גובה שונה, שטח ציבורי ושטח מסחרי, בהתאם לתכנית בי/613.

שמאי המבקש מציין כי המימוש הנדון הינו במסגרת בקשה להיתר בניה, וכי החיוב בגין תכנית בי/613 הינו בניכוי חלקן היחסי של הדירות אשר נמכרו לאחר המועד הקובע (החיוב בגין ההקלות הינו מלא).

שמאי המבקש מרחיב בעניין 2.5 דירות מגורים שנמכרו לאחר המועד הקובע וטוען כי לאור העובדה שניתן אישור העברה בטאבו והרוכשים השלימו את רישומם כבעלים, אזי, אין להביא בחשבון את חלקם היחסי של דירות אלו בתחשיב היטל ההשבחה. שמאי המבקש מציין כי חלקן היחסי של הדירות הנדונות ברכוש המשותף הינו 1/32 = 3.125% לכל דירה (בהתאם לנסח רישום מקרקעין מרוכז), סה"כ 7.8125%.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור לעיל לא הביא בחשבון במצב בקודם את שטח הדירות הקיימות כחלק מהשטח הדירתי בפרויקט, ואילו במצב החדש, קיזז את חלקן היחסי של הדירות מסה"כ שווי המצב החדש המתקבל.

בנוסף, מציין שמאי המבקש כי בשומת המשיבה הובא בחשבון באומדן ההשבחה זכויות בנייה לממ"דים המיועדים לדירות היזם ולדירות הבעלים שנמכרו לאחר המועד הקובע, בשל העובדה שההסכם עם הדיירים נחתם לאחר המועד הקובע (אישור תכנית בי/613). שמאי המבקש סבור כי נפלה טעות בשומת המשיבה שכן מאחר והסכמים אלו (29/32) נחתמו אל מול בעלי הדירות טרם המועד הקובע.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לערר <u>ים 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים</u>, כאשר מימוש זכויות הבנייה בגין הממ"דים הינו בדרך של הוצאת היתר בניה, יינתן פטור מהיטל השבחה גם אם זכויות הבניה הינן מכוח התב"ע או תקנות הג"א. ובהתאם לכך, אין לחייב בגין רכיב הממ"דים כלל.

שמאי המבקש מציין כי בתקנון תכנית בי/613 ניתן לראות כי יוזם ומגיש התכנית הינה חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ, דבר זה מעיד כי ההסכמים אל מול בעלי הדירות נחתמו טרם המועד הקובע ובעקבות כך היזם קידם את התכנית הנ"ל. שמאי המבקש מציין כי יחד עם זאת, ישנם שלושה הסכמים אשר נחתמו בין היזם לבעלי הדירות לאחר המועד הקובע, אך גם במקרה זה, אין לחייב בגין רכיב הממ"דים גם אם הסכם נחתם לאחר המועד הקובע.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקש להחלטות השמאים המכריעים: רמה מאור (לנכס ברח' כצנלסון בת ים, גו"ח 7131/117-119) וארז כהן (לנכס בפינת הרחובות הרצל 66 וז'בוטינסקי 16, הרב קוקיס 11, בת- ים, גו"ח 7141/78,80).

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

<u>מצב קודם תכנית בי/613</u>

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה קבע את שווי המצב הקודם ע"י ניתוח עסקאות למגרשים שונים בגישת העלות, וכי בהתאם לס' 3.1 בתקן שמאי מס' 2 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים..." ניתן לראות כי גישת השומה העדיפה (בעלת תוקף גבוה) להערכת נכס המהווה דירה בבנייה רוויה/בניין מגורים הינה גישת ההשוואה.

שמאי המבקש מציין כי גישת העלות אינה אף בעלת תוקף בינוני בהערכת נכס מסוג זה, ובנוסף, לאור ריבוי נתוני השוואה ועסקאות שונות אשר נערכו סביב המועד הקובע בסביבת הנכס, אין צורך לפנות לגישות הערכה אחרות מלבד גישת ההשוואה.

בהתאם לכך מציג שמאי המבקש נתונים לעסקאות מכר לדירות ישנות (מתוך אתר רשות המיסים) אשר נערכו בסביבת הנכס שהינן מסווגות באזור מגורים ג' בהתאם לתכנית בי/369 (תכנית ההרחבה האחרונה), ו/או תכניות בי/2/א' ו/או בי/199. שמאי המבקש מציין כי בדירות נשוא עסקאות אלו לא בוצעה הרחבה כלשהי במשך השנים ובהתאם לבדיקתו לא קיים קידום תכנוני כלשהו לחלקות:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	מתוך	שטח (מ"ר)	מחיר העסקה	שווי מ"ר בנוי	שנת בניה
12/01/2020	7124	88	כ"ט בנובמבר 18	1	4	60	₪1,417,500	₪23,625	1970
17/02/2019	7124	103	אנה פרנק 36	3	4	95	₪2,000,000	₪21,053	1970
28/01/2020	7128	31	כובשי החרמון 23	2	4	61	₪1,200,000	₪19,672	1960
10/01/2020	7128	95	סמ' השרון 4	2	4	46	₪1,100,000	₪23,913	1960
13/12/2019	7128	95	סמ' השרון 4	4	4	46	₪1,050,000	₪22,826	1960
19/12/2019	7128	39	ליבורנו 5	2	5	69	₪1,449,999	₪21,014	1970
11/11/2019	7128	40	ליבורנו 7	3	4	79	₪1,445,000	₪18,291	1960
13/10/2019	7128	40	ליבורנו 7	4	4	70	₪1,450,000	₪20,714	1960
20/01/2020	7178	11	דליה 4	2	4	78	₪1,365,000	₪17,500	1970
02/12/2019	7178	9	הרב מימון 32	4	4	71	₪1,150,000	₪16,197	1980
10/02/2019	7178	9	הרב מימון 32	2	4	70	₪1,325,000	₪18,929	1970
27/05/2019	7178	10	דליה 2	1	4	80	₪1,330,000	₪16,625	1960
22/04/2019	7178	8	הרב מימון 31	4	4	67	₪1,160,000	₪17,313	1970
18/12/2019	7128	90	חצור 2	3	4	70	₪1,350,000	₪19,286	1970
23/04/2019	7128	98	חצור 6	1	8	54	₪1,250,000	₪23,148	1970
13/11/2019	7128	67	כהן אלי 23	4	4	60	₪1,060,000	₪17,667	1970
בממוצע, במעוגל				**2.6**		**67**		**₪20,000**	

בהתאם לאמור לעיל הביא בחשבון שמאי המבקש שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בגבולות של כ 20,000 ₪. שמאי המבקש מציין כי שווי זה הינו לרכיב הבנוי + חניון משותף עילי + רכיב זכויות להרחבת הדירות בהתאם לתכניות בי/369 ו/או בי/199 + תקנות הג"א לשעת חירום + רכיב זכויות לחדרי יציאה לגג + רכיב פוטנציאל זכויות מכוח תמ"א 38 ככל וקיים.

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

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקש להחלטות השמאים המכריעים הבאות, כדלקמן:

- החלטת השמאי המכריע ארז כהן לנכס הממוקם בפינת הרחובות הרצל 66 וז'ובטינסקי 16, הרב קוקיס 11, בת- ים, גו"ח 7141/78,80 בה נקבע כי שווי מ"ר במצב הקודם הינו 19,000 ₪ למועד 29/06/2017.

- החלטת השמאי המכריע דוד דדון לנכס הממוקם בפינת הרחובות שד' העצמאות 28 ובלפור 77, בת-ים, גו"ח 7136/215 בה נקבע כי שווי מ"ר במצב הקודם הינו 16,000 ₪ למועד 26/08/2017.

- החלטת השמאית המכריעה יעל הרון לנכס הממוקם ברחוב ירושלים 3 וסוקולוב 12-14, בת-ים, גו"ח 7145/11,148,149 בה נקבע כי שווי מ"ר במצב הקודם הינו 18,200 ₪ למועד 08/02/2017. (לדירות בשטח ממוצע של כ- 72 מ"ר).

שמאי המבקש מציין בעניין זה כי לאחרונה ניתן פסק דין בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, בו נקבע כי *"לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות"*.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור, אין לנטרל מהשווי שצוין לעיל את השפעתה של תמ"א 38, ככל וקיימת, וכי מסקנת שמאי המשיבה, כי שווי מ"ר בנוי הינו 13,600 ₪ מביא לתוצאה אבסורדית, לפיה שווי דירות בנויות (כולל זכויות הבניה האמורות) במתחם הנדון נכון למועד 2019, הינו כ 900,000 ₪ (שמאי המבקש מדגיש כי אין קשר בין שווי זה למועד הקובע, גם בהתאם לנתוני שמאי המשיבה עצמו).

תחשיב שווי מצב קודם

סה"כ מ"ר פלדלת	2,111
שטח פלדלת לדירות שנמכרו לאחר המועד הקובע	165
סה"כ שטח פלדלת לאחר ניכוי שטח הדירות שנמכרו	1,946
שווי מ"ר פלדלת בנוי	₪20,000
סה"כ שווי מצב קודם	**₪38,913,800**

מצב חדש תכנית בי/613

ערכי שווי מגורים

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה למגורים למועד 08/2019 בסך של 7,000 ₪, וכי לדעתו בנכס הנדון, שווי מ"ר מבונה למגורים בקומה ממוצעת (11) סביר שיהיה בגבולות של 5,700 ₪, וגם זאת על הרף הגבוה (בפועל הפרויקט כולל 2 מבנים, האחד כולל קומת מגורים ממוצעת 12 והשני 6).

שמאי המבקש מציין בעניין זה את העסקאות הבאות מכר למגרשים:

- עסקת חג'ג' – שמאי המבקש מציין כי בהתאם לפרסום באתר רשות המיסים ("מידע נדל"ן"), ביום 17/02/2021 נמכר מגרש בגו"ח 7124/303 עליו חלה תכנית מס' בי/664/1. התמורה בעסקה הינה סך של 117,000,000 ₪ עבור כלל שטח המגורים ו-250 מ"ר מסחר (שאר שטחי המסחר ושטחי המשרדים לא נמכרו).

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

שמאי המבקש מציין כי מניתוח עסקה זו עולה כי שווי מ"ר מבונה אקווי למגורים לקומה ממוצעת (14) הינו כ 5,850 ₪ (שמאי המבקש מציין כי סך שטחים שנמכרו הינם מסחר - 250 מ"ר, מגורים פלדלת - 18,904 מ"ר (16,660 עיקרי לפי תכנית + 187 *12 מ"ר ממ"דים) + 2,040 מ"ר מרפסות, וכי לא הובאו בחשבון שטחים עיקריים מהקלות ככל ויתקבלו. בעת ניתוח העסקה הביא שמאי המבקש בחשבון שווי למסחר של 6,000 ₪ למ"ר, והכל בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע יגאל יוסף ושומת המשיבה בגו"ח 7122/93-98 - למועד קובע 01/02/2018.

- <u>עסקת דמרי</u> – שמאי המבקש מציין כי ביום 03/05/2020, נמכרו זכויות חב' קסטרו לחב' דמרי במקרקעין הידועים כגוש 7123 חלקות 114/7+8, 115, 119. שמאי המבקש מפנה בעניין עסקה זו להחלטתו של השמאי המכריע גיל הרצברג שניתח את העסקה והתקבל (בכפוף להפחתה לגודל) כי שווי מ"ר מבונה מסחרי הינו כ 6,300 ₪ ושווי מ"ר מגורים הינו כ 4,900 ₪ למ"ר מבונה מגורים בקומה ממוצעת (23).

לצורך חיזוק עמדתו, מפנה שמאי המבקש בנוסף להחלטות השמאים המכריעים הבאות, כדלקמן:

- השמאי המכריע יגאל יוסף, בגו"ח 7122/93-98 קבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 5,500 ₪ למועד קובע 01/02/2018 (שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת 20), ומקדם קומה בנויה 0.5%.
- השמאי המכריע יגאל יוסף, ברחוב הרב מימון 26, גו"ח 7124/249, קבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 6,000 ₪ למועד קובע 17/03/2018 (שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת 14).
- השמאי המכריע גיא צדיק, ברחוב הבנים, בת-ים, גו"ח 7124/154, קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 5,800 ₪ למועד 17/03/2018 (שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת 8).
- השמאי המכריע אייל יצחקי, ברחוב האורגים 27, בת- ים, גו"ח 7123/130, קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 5,200 ₪ למועד 16/06/2018 (שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת 17).
- השמאי המכריע דוד דדון, ברחוב אורט ישראל 1 / קינמון 2 - 4, בתים- ים, גו"ח 7129/29-30, קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 5,750 ₪ למועד 22/06/2019 (שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת 16).
- השמאי המכריע שלומי יפה, ברחוב האורגים 29, בת-ים, גו"ח 7123/126,131, קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 6,550 ₪ למועד 18/01/2022 (שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת 22).

שמאי המבקש מציין כי בעת קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים, שמאי המשיבה הסתמך על ניתוח עסקת מכר ממתחם תכנית בי/450/4, מאזור דרום מערב העיר בת ים, השונה באופן מהותי מנשוא חוו"ד וכלל אינו בר השוואה, ומפנה בעניין זה להחלטתו של השמאי המכריע יגאל יוסף.

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

<u>ערכי שווי מסחר</u>

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה למסחר למועד 08/2019 בסך של 10,000 ₪, וכי לדעתו שווי מ״ר מבונה למסחר, בהתאמה למיקום, סביר שיהיה בגבולות של 5,500 ₪. לצורך חיזוק עמדתו, מפנה שמאי המבקש החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

- השמאי המכריע יגאל יוסף ברחוב הרב מימון 26, גו״ח 7124/249, קבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 5,500 ₪ למועד קובע 17/03/2018.
- השמאי המכריע יגאל יוסף בגו״ח 7122/93-98 קבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 6,000 ₪ למועד קובע 01/02/2018. (השמאי המכריע הדגיש כי מיקום שטחי המסחר בשומתו מכרעת זו הינם עדיפים על שטחי מסחר ברחוב הרב מימון 26, ממול לנכס הנדון).
- השמאי המכריע אייל יצחקי ברחוב האורגים 27, בת- ים, גו״ח 7123/130, קבע שווי מ״ר מובנה למסחר בסך של 3,800 ₪ למועד קובע 16/06/2018.
- השמאי המכריע דוד דדון ברחוב אורט ישראל 1 / קינמון 2-4, בת- ים, גו״ח 7129/29-30, קבע שווי מ״ר מבונה בסך של 5,000 ₪ למועד 22/06/2019.

שמאי המבקש מציין בנוסף כי בעת קביעת שווי מ״ר מבונה למסחר, שמאי המשיבה הסתמך על ניתוח עסקת מכר של מבנה מסחרי ברחוב יוספטל 92, בת-ים ״השקם הישן״, המהווה את קניון בת- ים. שמאי המבקש סבור כי אין ספק שלא ניתן להשוות בין עסקת מכר לשטחי מסחר בקניון בת-ים לעומת שטחי מסחר שכונתיים המצויים בנכס הנדון וכי נתון השוואה זה אף לא מייצג את הרף הגבוה לשווי מ״ר מסחרי בנשוא השומה.

<u>עלויות הריסה</u>

שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים בסך של 300 ₪ למ״ר קיים, בהתאם להחלטות השמאים המכריעים, כדלקמן:

- השמאי המכריע ארז כהן, בפינת הרחובות הרצל 66 וז׳בוטינסקי 16/ הרב קוקיס 11, בת- ים, גו״ח 7141/78, הכיר בעלויות הריסה בסך של 400 ₪ למ״ר למועד 29/06/2017.
- החי״מ ברחוב מעפילי סלואדור 11-7, ת״א, גו״ח 7045/43, הכיר בעלויות הריסה בסך של 350 ₪ למ״ר למועד 08/08/2020.
- השמאי המכריע יהודה פלד, בדרך הטייסים 10, ת״א, גו״ח 6164/117, הכיר בעלויות הריסה בסך של 300 ₪ למ״ר למועד 15/01/2019.
- השמאי המכריע עאלם עאטף, ברחוב יפתח 18-16, ת״א, גו״ח 6133/922, הכיר בעלויות הריסה בסך של 200 ₪ למ״ר למועד 09/2008.
- השמאי המכריע תמיר שדה, ברחוב לה גוארדיה 68-64, ת״א, גו״ח 6133/467-494, הכיר בעלויות הריסה בסך של 250 ₪ למ״ר למועד 02/2015.

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

- השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, ברחוב לה גוארדיה 69, ת"א, גו"ח 6163/467, הכירה בעלויות הריסה בסך של 300 ₪ למ"ר למועד 12/2016.

<u>עלויות הקמת מבנה ציבור</u>

שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון עלויות הקמת השטחים הציבוריים הבנויים, אשר יימסרו לעיריית בת-ים, כאמור בהוראות התכנית. בהתאם לחוזה הקמה בין העירייה והיזם, העירייה מתעדת לקבל לידיה שטח ברוטו של כ- 1,690 מ"ר בנוי בחלקו בגמר מלא ובחלקו ברמת מעטפת ו- 22 מקומות חניה תת קרקעיים.

עלות הבנייה שהובאה בחשבון הינה בהתאם לאומדן הקמה המצורף כנספח לחוזה ההקמה, בדומה להפחתה בה נקט שמאי המשיבה.

<u>הפחתה בגין הימצאות מבנה ציבור בפרויקט</u>

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה לא ייחס חשיבות לעובדה כי בתוך הפרויקט הנדון מתוכנן להיבנות מבנה ציבור בהיקף של כ 1,690 מ"ר העתיד לשמש למועדון לקשיש ומשרדי עירייה (אשר השימוש בגינם טרם נקבע). שמאי המבקש סבור כי אין ספק שעצם קיומו של מבנה ציבור המהווה חלק בלתי נפרד מהפרויקט מביא לפגיעה בשווי מ"ר מבונה למגורים.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם למחקר דלפי מחודש פברואר 2020 של לשכת שמאי מקרקעין בישראל, נמצא כי שווי מ"ר בנוי למגורים בבניין הפונה למבני ציבור יופחת בכ 8%, וכי בניגוד למקרים בהם עוסקים בפגיעה בשל מבני ציבור הבנויים בסמוך למבנה, במקרה דנן מבנה הציבור ייבנה כקומה שלמה בפרויקט הנדון, כאשר בחלק רחב מהשטח טרם נקבע אף ייעוד השימוש הציבורי (לשימוש למשרדי עירייה יש מנעד רחב, כולל קבלת קהל).

בהתאם לאמור (ועל הצד הזהיר בשל העובדה כי מדובר ברחוב מסחרי) הביא בחשבון שמאי המבקש בשומתו הפחתה בשווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 5%.

<u>דחייה</u>

שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון הפחתה בגין דחייה של 5 שנים, בין היתר, עקב מורכבות הפרויקט. שמאי המבקש מציין כי עסקינן בפרויקט מורכב הכולל שני מבני מגורים המכילים סה"כ 32 יח"ד בבעלויות שונות, וכי נדרש זמן ממושך לאישורה של תכנית העיצוב האדריכלי וכן להגיע להסכם הקמה בעניין שטחי הציבור הנבנים עבור העירייה ונמסרים לה.

שמאי המבקש סבור כי מקדם זה הינו מקדם נורמטיבי בתכניות שכאלו והינו על הצד הזהיר.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה לשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 7141/78 לפרויקט פינוי בינוי נכון למועד 29/06/2017 (כאשר בתחום החלקה בנויים מבנים להריסה בהיקף דומה לחוו"ד זו), בה הובא בחשבון בעת עריכת תחשיב שווי "מצב חדש" מקדם הפחתה בגין דחייה למימוש של 0.84 והפחתה נוספת להיקף ומורכבות של 0.9. סה"כ הובא בחשבון מקדם הפחתה כולל של 0.75.

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

שימוש ביניים

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו שימוש ביניים למשך תקופת הדחייה עד להוצאת היתר בנייה, וכי לדעתו אין להביא בחשבון שווי זה כחלק מ"המצב החדש".

לחיזוק עמדתו הפנה שמאי המבקש להחלטות השמאים המכריעים כדלקמן:

- השמאי המכריע אלי כהן, ברחוב פראג 3, ת"א, גו"ח 6901/95 (שהפנה להחלטת בית המשפט בעמ"נ 55750-12-21 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל).
- השמאי המכריע דוד טיגרמן, ברחוב פרי מגדים 8-2/ נחלת יצחק 11-9, ת"א, גו"ח 7093/49.
- השמאי המכריע בועז קוט, בשד' ירושלים 219, ת"א, גו"ח 7050/160.

תחשיב שווי מצב חדש

קומה	כמות יח"ד	זכויות בניה- עפ"י תכנית היתר הבניה					סה"כ שווי לפי שווי ממוצע מגורים של 5,700 ₪/ מ"ר
		מגורים עיקרי	מרפסות זיזיות (מקדם 0.4)	מרפסת גג (מקדם 0.3)	מסחר (5,500 ₪)	משוקלל	
0- מסחר					389.15	389	₪2,140,325
2	8	709.14		560		877	₪4,999,698
3	8	709.14	75			739	₪4,213,463
4	8	709.14	75			739	₪4,213,463
5	8	709.14	75			739	₪4,213,463
6	8	709.14	75			739	₪4,213,463
7	8	709.14	75			739	₪4,213,212
8	8	709.14	75			739	₪4,213,212
9	8	709.14	75			739	₪4,213,212
10	8	709.14	75			739	₪4,213,212
11	8	709.14	75			739	₪4,213,212
12	4	354.57	35	101.2		399	₪2,273,855
13	4	354.57	35			369	₪2,101,123
14	4	354.57	35			369	₪2,101,145
15	4	354.57	35			369	₪2,101,145
16	4	354.57	35			369	₪2,101,145
17	4	354.57	35			369	₪2,101,145
18	4	354.57	35			369	₪2,101,145
19	4	354.57	35			369	₪2,101,145
20	4	354.57	35			369	₪2,101,145
21	4	354.57	35			369	₪2,101,145
22	4	354.57	43			372	₪2,120,161
23	4	354.57		43		368	₪2,095,383
סה"כ	128	11,346.2	1,071	705		12,375	₪70,459,619

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

הפחתות		
עלויות הקמת מבנה ציבור		-₪17,920,504
עלויות הריסת הבינוי הקיים		-₪812,580
מקדם הפחתה בגין מבנה ציבור (משווי למגורים בלבד)	5%	-₪3,415,965
דחיה (5 שנים, שיעור היוון 6%)		0.75
הפחתה בגין החלק היחסי של הדירות אשר נמכרו לאחר המועד הקובע	7.813%	0.922
סה"כ שווי מצב חדש, במעוגל		**₪33,280,119**

<u>חישוב השבחה תכנית בי/613 ובדיקת סבירות</u>

<u>תחשיב ההשבחה</u>

סה"כ שווי מצב קודם	₪38,913,800
סה"כ שווי מצב חדש	₪33,280,119
השבחה	**אין השבחה**

<u>בדיקת סבירות</u>

שמאי המבקש מציין כי נערכו שלוש עסקאות מכר בדירות בנשוא חוו"ד לאחר המועד הקובע, וכי ליתר בטחון התעלם מעסקת המכר של חצי דירה (מחצית מת"ח 23, עסקה בין אחים) ועסקת המכר של ת"ח 26 (בני משפחה), למרות שהמחיר תואם עסקאות אחרות והעסקאות אושרו במיסוי מקרקעין.

בהתאם לאמור בחן שמאי המבקש את העסקה מיום 07/01/2021 בה נמכרה ת"ח 17, בה המוכר הצהיר כי התקשר עם החברה היזמית לפינוי בינוי. שמאי המבקש מציין כי הדירה נמכרה בתמורה ל 1,540,000 ₪, כאשר תשלום המיסים מתבצע כחוק.

שמאי המבקש מציין כי בהתאמת שווי זה למועד הקובע 08/2019, מתקבל מחיר עסקה בסך של כ 1,400,000 ₪, וכי ניתן להניח כי הקונה והמוכר שקללו במחיר העסקה את כל הזכויות והחובות מהתכנית (במועד העסקה, הוגשה כבר בקשה להיתר לוועדה המקומית (בשנת 2020)).

שמאי המבקש מציין כי חלקו של הממכר בפרויקט הינו 1/32= 3.125%, כלומר שווי המגרש במצב בחדש הינו כ 45,000,000 ₪, שווי הקרוב משמעותית לשווי שקבע בשומתו, המוכיח כי שווי המצב החדש שקבע שמאי המשיבה (כ 75,000,000 ₪) מהווה שווי מופרז המשקף שווי בסך 2,343,000 ₪ לכל ת"ח, הגבוהה משמעותית מעסקאות המכר.

שמאי המבקש מציין בנוסף כי בדיקת סבירות זו באה לבחון את תחשיב השווי לפרויקט המבוסס על מס' הנחות שמאיות אל מול עסקאות אמת בפרויקט, וכי דרך זו מקובלת בהחלטות שמאים מכריעים רבים (שמאי המבקש מפנה בעניין להחלטת הח"מ לנכס בגו"ח 6133/467 (שד' לה גוארדיה 69, ת"א)).

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

<u>הקלות</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי בעניין ההקלה לגזוזטראות הביא בחשבון שטח דומה לשומת המשיבה, וכי הקלה לתוספת קומה מאפשרת עליית גובה של חצי קומה בגובה הקומה הממוצעת. שמאי המבקש הביא בחשבון תוספת שווי בסך של 0.5% לשווי מ״ר מבונה ממוצע בהתאם לכך.

שמאי המבקש מציין כי הוא אינו מסכים עם קביעת שמאי המשיבה לשווי מ״ר מבונה למגורים למועד 07/2022, שכן לדעתו שווי זה סביר שיהיה בגבולות של כ 6,500 ₪ (שווי מ״ר בקומה ממוצעת 12) ובמצב החדש (גובה קומה ממוצעת 12.5) 6,530 ₪.

לצורך חיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקש בשנית לעסקאות המכר חג׳ג׳ ודמרי שפורטו לעיל ולהחלטות הבאות של השמאים המכריעים, כדלקמן:

- השמאי המכריע שלומי יפה, ברחוב האורגים 29/ אורט ישראל 56, בת-ים, גו״ח 7123/126,131, קבע שווי מ״ר מבונה בסך של 6,550 ₪ למועד 18/01/2022. (שווי מ״ר מבונה לקומה ממוצעת 22).
- השמאי המכריע דוד דדון, ברחוב רבינוביץ׳ 5-3, בת- ים, גו״ח 7154/369, קבע שווי מ״ר מבונה בסך של 6,000 ₪ למועד 06/07/2022. (שווי מ״ר מבונה בסיסי).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם:

קומה	כמות יח״ד	זכויות בניה- עפ״י תכנית היתר הבניה					סה״כ שווי לפי שווי ממוצע מגורים של 6,500 ₪/ מ״ר
		מגורים עיקרי	מרפסות זיזיות (מקדם 0.4)	מרפסת גג (מקדם 0.3)	מסחר 6,000 (₪)	משוקלל	
0- מסחר					389.15	389	₪2,334,900
2	8	709.14		560		877	₪5,701,410
3	8	709.14	75			739	₪4,804,826
4	8	709.14	75			739	₪4,804,826
5	8	709.14	75			739	₪4,804,826
6	8	709.14	75			739	₪4,804,826
7	8	709.14	75			739	₪4,804,540
8	8	709.14	75			739	₪4,804,540
9	8	709.14	75			739	₪4,804,540
10	8	709.14	75			739	₪4,804,540
11	8	709.14	75			739	₪4,804,540
12	4	354.57	35	101.2		399	₪2,592,993
13	4	354.57	35			369	₪2,396,017
14	4	354.57	35			369	₪2,396,043
15	4	354.57	35			369	₪2,396,043

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

16	4	354.57	35			369	₪2,396,043
17	4	354.57	35			369	₪2,396,043
18	4	354.57	35			369	₪2,396,043
19	4	354.57	35			369	₪2,396,043
20	4	354.57	35			369	₪2,396,043
21	4	354.57	35			369	₪2,396,043
22	4	354.57	43			372	₪2,417,727
23	4	354.57		43		368	₪2,389,472
סה"כ	**128**	**11,346**	**1,071**	**705**		**12,375**	**₪80,242,867**
הפחתות							
מקדם הפחתה בגין מבנה ציבור (משווי למגורים בלבד)					5%		-₪3,895,398
סה"כ שווי מצב קודם, במעוגל							**₪76,347,468**

מצב חדש:

קומה	כמות יח"ד	מגורים עיקרי	זכויות בניה- עפ"י תכנית היתר הבניה				סה"כ שווי לפי שווי ממוצע מגורים של 6,530 ₪/ מ"ר
			מרפסות זיזיות (מקדם 0.4)	מרפסת גג (מקדם 0.3)	מסחר 6,000 (₪)	משוקלל	
0- מסחר					389.15	389	₪2,334,900
2	8	679.29	17.68	590.09		863	₪5,637,930
3	8	679.91	117.32			727	₪4,746,252
4	8	679.91	117.32			727	₪4,746,252
5	8	679.91	117.32			727	₪4,746,252
6	8	679.91	117.32			727	₪4,746,252
7	8	679.84	117.32			727	₪4,745,795
8	8	679.84	117.32			727	₪4,745,795
9	8	679.84	117.32			727	₪4,745,795
10	8	679.84	117.32			727	₪4,745,795
11	8	679.84	117.32			727	₪4,745,795
12	4	655.56	77.31	32.2		696	₪4,545,820
13	4	342.30	77.22			373	₪2,436,918
14	4	342.38	77.23			373	₪2,437,466
15	4	342.38	77.23			373	₪2,437,466
16	4	342.38	77.23			373	₪2,437,466
17	4	342.38	77.23			373	₪2,437,466
18	4	342.38	77.23			373	₪2,437,466
19	4	342.38	77.23			373	₪2,437,466
20	4	342.38	77.23			373	₪2,437,466
21	4	342.38	77.23			373	₪2,437,466
22	4	357.05	77.28			388	₪2,533,392
23	4	273.09		55.04		290	₪1,891,101
24		181.11		78.32		205	₪1,336,077
סה"כ	**128**	**11,346**	**1,923**	**756**		**12,731**	**₪82,929,851**
הפחתות							
מקדם הפחתה בגין מבנה ציבור (משווי למגורים בלבד)						5%	-₪4,029,748
סה"כ שווי מצב חדש, במעוגל							**₪78,900,104**

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

תחשיב ההשבחה:

סה"כ שווי מצב קודם	₪76,347,468
סה"כ שווי מצב חדש	₪78,900,104
השבחה	**₪2,552,636**

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

שמאי המשיבה הגיב לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>פטור בגין מכר דירות לאחר המועד הקובע</u> – שמאי המשיבה סבור כי יש לדחות טענה זו על הסף מאחר והטענה הנ"ל היא על עצם החיוב בהיטל השבחה. שמאי המשיבה סבור כי לפי החוק, טענות מסוג זה צריכות להיות נידונות בפני ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה, ולא בפני שמאי מכריע, ובהתאם לכך ומאחר והמבקש לא הגיש ערר השבחה, הרי שהדיון בסוגיה חייב להיות ביחס לגובה החיוב ולא ביחס לעצם החיוב, שכן שמאי מכריע אינו תחליף לוועדת ערר.

שמאי המשיבה מציין כי אין מחלוקת כי לא שולם היטל השבחה כלשהוא בגין מכירת הדירות הללו (נתון עובדתי מוחלט) וכי הנוהג בוועדה המקומית בתרחישים של מכירת דירות לאחר אישור תכנית פינוי בינוי הוא להחתים את הרוכשים על כתב התחייבות לתשלום היטל ההשבחה במקום המוכרים. לחילופין, באם הרוכשים מסרבים לחתום על כתב ההתחייבות, מנפיקה הועדה המקומית שומת השבחה בגין המכירות הללו.

שמאי המשיבה מציין כי בעסקאות המכר של 2.5 הדירות הנ"ל הועדה המקומית לא החתימה את הרוכשים על כתב ההתחייבות הנ"ל (בטעות), אולם במסמכי אישורי ההעברה לטאבו נרשם במפורש כי במקרה של טעות הועדה המקומית שומרת על זכותה לגבות את היטל ההשבחה המגיע לה. בהתאם לכך סבור שמאי המשיבה כי רישום הקונים בטאבו אינו משחרר את המוכרים מחבותם בהיטל ההשבחה שבנדון.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי בהתאם להסכמי הפינוי בינוי שנחתמו בין היזם לבין הבעלים, היזם הוא שנושא במלוא היטל ההשבחה בגין התכנית שבנדון, וזאת ללא הגבלה כלשהיא. בהתאם לכך, מבחינה חוזית, היטל ההשבחה בגין 2.5 הדירות - חל במלואו על היזם, והעובדה שהזכויות של רוכשי הדירות הללו נרשמו בטאבו אינה משחררת את היזם מחובתו לשלם את היטל ההשבחה הנ"ל.

שמאי המשיבה מסכם וטוען כי השומה המכרעת צריכה לקבוע את מלוא היטל ההשבחה החל בגין התכנית שבנדון , ולא להפחית ממנו את החלק המיוחס ל 2.5 הדירות שנמכרו לאחר המועד הקובע, ושלא שולם בגינן היטל השבחה.

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

מועד מימוש התכנית שבנדון – שמאי המשיבה מציין כי בהסכמי הפינוי בינוי שנחתמו בין היזם לבין הבעלים, נקבעו שני תנאים מתלים שקיומם יביא למימוש הסכמי הפינוי בינוי, וכי שני התנאים המתלים התקיימו לכל המאוחר בתאריך 26/01/2022 באופן שהסכם הפינוי בינוי בין היזם לבעלים נכנס לתוקף ומומש לכל היותר בתאריך זה, דהיינו, לכל היותר כ 2.45 שנים לאחר המועד הקובע שבנדון. שמאי המשיבה מפרט את התנאים המתלים שנקבעו בהסכמי הפינוי בינוי, כדלקמן:

- תנאי מתלה שני - תנאי למימוש ההסכם הינו שהתכנית שמקדם היזם למתחם תאושר תוך 36 חודשים ממועד חתימת 80% מבעלי הזכויות במתחם. שמאי המשיבה הציג כנספח לתגובתו 2 טבלאות הכוללות התפלגות חתימות ההסכמה של הבעלים על הסכמי הפינוי בינוי (עפ"י מועדי רישום הערות אזהרה לטובת היזם בנסח הרישום של החלקה שבנדון).

  בהתאם לנספח זה מתקבל כי בשנת 2018 שיעור חתימות ההסכמה הגיע ל 80% כך שהתנאי הנ"ל לאישור תכנית עד שנת 2021, התקיים בפועל כבר בתאריך 15/08/2019 .

  שמאי המשיבה מציין כי המסקנה מהאמור לעיל הינה כי תנאי מתלה זה התקיים כבר בתאריך 15/08/2019.

- תנאי מתלה ראשון - תנאי למימוש ההסכם הינו שכל בעלי הזכויות במתחם יחתמו על הסכם הפינוי בינוי עד 36 חודשים ממועד אישור התכנית (דהיינו עד לתאריך 15/08/2022), זאת בתנאי שעד 12 חודשים ממועד אישור התכנית (דהיינו עד תאריך 15/08/2020) הצטברו חתימות של לפחות 60% מסך הבעלים.

  שמאי המשיבה מציין כי ע"פ הנספח שצרף לתגובתו, נכון לסוף שנת 2019, כבר הצטברו חתימות של 91% מהבעלים, וכי עפ"י נסח רישום מתאריך 26/01/2022 הצטברו חתימות הסכמה של 100% מהבעלים, ובגינן נרשמו 32 הערות אזהרה בגין עסקת פינוי בינוי לטובת היזם שבנדון.

  שמאי המשיבה מציין כי המסקנה מהאמור לעיל הינה כי תנאי מתלה זה התקיים, לכל המאוחר, בתאריך 26/01/2022.

שמאי המשיבה מסכם ומציין כי שני התנאים המתלים הנ"ל התקיימו לכל המאוחר בתאריך 26/01/2022, שהינו התאריך המאוחר מבין תאריכי התקיימות התאים המתלים, ובהתאם לכך מימוש התכנית שבנדון התבצע לכל המאוחר בתאריך זה.

פטור ממ"דים - לעניין טענת המבקש כי מאחר והסכמי הפינוי בינוי בין היזם לבין הבעלים נחתמו לפני המועד הקובע, הזכויות שנרכשו ע"י היזם מומשו בדרך של היתר בניה ולכן הממ"דים השייכים לזכויות הללו פטורים מהיטל השבחה, מציין שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה עובדתית ומשפטית.

שמאי המשיבה מציין כי מבחינה עובדתית 91% מהבעלים חתמו על הסכמי הפינוי בינוי לפני המועד הקובע ו 9% חתמו לאחר המועד הקובע. שמאי המשיבה מציין כי טרם המועד הקובע לא היו קיימות זכויות בניה ל 128 יח"ד (עם 128 ממ"דים) ובהתאם לא ניתן היה למכור זכויות בניה שאינן קיימות במציאות.

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

שמאי המשיבה מציין כי העובדות מוכיחות שלא יכול היה להתבצע מכר של 96 ממ"דים מהבעלים ליזם לפני המועד הקובע, ולכן ברור שהמכר הזה התבצע לאחר המועד הקובע , כך שלא בוצע מימוש בהיתר בניה.

שמאי המשיבה מציין כי מבחינה משפטית הסכמי הפינוי בינוי בין היזם לבין הבעלים - נכנסו לתוקף לאחר המועד הקובע ועד לתאריך 26/01/2022 וכי לצורך מימוש הזכויות ניתן היתר בניה בתאריך 31/12/2023. שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך מכירת זכויות הבעלים ליזם (הזכויות שמעבר לזכויות המיוחסות לדירות התמורה לבעלים) בוצעה לאחר המועד הקובע ועד לתאריך 26/01/2022, דהיינו, לאחר המועד הקובע ולפני הוצאת היתר בניה.

שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לאמור לעיל, שטחי הממ"דים הנוספים בתחום החלקה שהוקנו במסגרת התכנית שבנדון חייבים כולם בהיטל השבחה, שכן המימוש בוצע במכר ולא בהיתר בניה, ומפנה בעניין זה להחלטת ועדת ערר (מרכז) 7053/16 - אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת, שם נקבע ע"י ועדת ערר כי במקרה של עסקת קומבינציה, לצורך החיוב בהיטל השבחה, יש לראות במועד תחילת התוקף של התכנית את מועד העברת הזכויות ליזמים, ואין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה את המועד בו מועברות הזכויות ליזמים.

שמאי המשיבה מציין כי במקרה שנדון בהחלטה הנ"ל של ועדת ערר, הסכם הקומבינציה בין הבעלים ליזם נחתם בטרם אושרה התכנית החדשה שבגינה נוצרה חבות בהיטל השבחה. ועדת הערר קבעה כי למרות עובדה זו, מועד המימוש לצורך היטל השבחה הינו מועד כניסת התכנית לתוקף, ולכן הממד"ים המשויכים לדירות היזם - חויבו בהיטל השבחה, שכן הם נמכרו במועד כניסת התכנית לתוקף.

שמאי המשיבה סבור כי יישום החלטה זו מביא לתוצאה שלפיה 96 ממ"דים שנמכרו ליזם חייבים בהיטל השבחה, וזאת בנוסף על 2.5 ממ"דים נוספים שנמכרו ע"י הבעלים לגורמים חיצוניים שאינם היזם. שמאי המשיבה מציין כי בניגוד לטענת המבקש, בשומתו לא נכתב שהסכמי הפינוי בינוי שבין היזם לבעלים נחתמו לאחר המועד הקובע.

מעמדו של הסכם "פינוי בינוי" - בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי אין לראות בהסכם פינוי בינוי כהסכם מכר רגיל, סבור שמאי המשיבה כי הטענה אינה רלבנטית שכן בהתאם לפס"ד אשדר, תכנית פינוי בינוי היא ככל תכנית לעניין אופן חישוב היטל השבחה.

שמאי המשיבה מציין כי עסקת פינוי בינוי היא במהותה עסקת קומבינציה שבמסגרתה חלק מזכויות הבניה של הבעלים נמכר ליזם, בתמורה לבניית דירות ע"ג יתרת זכויות הבניה של הבעלים שלא נמכרה ליזם, וכאמור לעיל, מכר זה התבצע לאחר המועד הקובע ולפני הוצאת היתר בניה (לכן גם מרכיב הממד"ים של חלק זה חייב בהיטל השבחה).

שמאי המשיבה מציין כי יש לזכור כי זכויות הבניה המשמשות לבניית דירות היזם, לא הגיעו אליו "מן השמיים", אלא התקבלו מאת הבעלים, ולא בדרך של "מתנה", אלא נמכרו ליזם ע"י הבעלים, וכי מכירה זו התבצעה בנקודת זמן מסוימת שהינה לאחר המועד הקובע ולפני הוצאת היתר בניה.

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

פטור ממ"דים בשומות מכריעות – שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש מפנה, בין היתר, לשומות מכריעות בכדי לחזק את עמדתו בעניין הפטור לממ"דים. שמאי המשיבה מתייחס לשומות אלו, כדלקמן:

- שומת השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 7131/117-119 – שמאי המשיבה מציין כי הקביעה בנושא זה בשומה המכרעת הנ"ל היא קביעה משפטית, וכי לעמדת הועדה המקומית, קביעה משפטית זו הינה שגויה, ולכן הוגש בגינה ערר השבחה (שטרם נדון).

  שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך, הקביעה הנקודתית הנ"ל אינה חלוטה, ובהמשך מפנה לנספח לתגובתו בו מוצגים הסברים מפורטים המוכיחים כי הקביעה המשפטית הנ"ל הינה שגויה. שמאי המשיבה מציין כי השמאית המכריעה הייתה מודעת לכך שמדובר בסוגיה משפטית טהורה, שתוכרע ע"י ועדת ערר, ולכן בסיום החלטתה היא קבעה 2 חלופות לחיוב בהיטל השבחה, מבלי לקבוע את החלופה הקובעת: חלופת חיוב היטל השבחה בגין הממ"דים שנמכרו ליזם וחלופת אי חיוב בהיטל השבחה בגין הממ"דים שנמכרו ליזם.

- שומת השמאי המכריע ארז כהן לרח' הרצל 66 - ז'בוטינסקי 16 – שמאי המשיבה מציין כי במקרה זה נקבע כי הממ"דים שנמכרו ליזם ע"י הבעלים פטורים מהיטל השבחה וכי הועדה המקומית הגישה ערר השבחה ביחס לקביעה זו (בין היתר), הערר טרם נדון. בהתאם לכך, מציין שמאי המשיבה כי שומה זו אינה חלוטה.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי קיימות שומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי שקבעו חיוב בהיטל השבחה בגין הממ"דים שנמכרו ליזם, וכי שמאי המבקש הציג שומות מכריעות המשרתת את אינטרס השומה שלו, מבלי להתייחס לשומות מכריעות אחרות שקבעו שיש לחייב היטל השבחה בגין הממ"דים שנמכרו ליזם.

שמאי המשיבה מפנה כדוגמה לשומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי בתחום העיר בת ים: שומת השמאי המכריע יגאל יוסף, בגו"ח 7122/93-98, תכנית בי/518 ברחוב השבטים; שומת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 7145/11,148-149, תכנית בי/531 ברחוב ירושלים; שומת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 7136/2015, תכנית בי/564 ברחוב העצמאות.

בנוסף, מפנה שמאי המשיבה לשומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי בערים אחרות בערים תל אביב וחולון (תכניות תא/3853/מח, 505-0544395 ו 505-0548057) שנערכו ע"י השמאים המכריעים רינת וייס רביב, דוד בריל ודוד דדון. שמאי המשיבה מסכם ומציין כי מרבית השומות המכריעות שהכריעו בנקודה ספציפית זו קבעו כי הממד"ים שנמכרו ליזם חייבים בהיטל השבחה.

תכניות בי/538 + בי/580 – שמאי המשיבה מציין כי התכניות הנ"ל חלות על הנכס הנדון, אך הן אינן רלבנטיות לתיק ההשבחה שבנדון, שכן התכניות הנ"ל הן לפי סעיף 23 לתמ"א 38. שמאי המשיבה סבור כי מדובר בתכניות המבוססות על תמ"א 38, באופן שהן מתירות זכויות בניה נוספות ותמריצים שונים מעבר למותר לפי תמ"א 38 רק בתרחישים שבהם אושרו בקשות להיתרי בניה על בסיס תמ"א 38, ולא במנותק מניצול זכויות לפי תמ"א 38. שמאי המשיבה מציין כי מאחר ותמ"א 38 אינה מהווה חלק ממצב תכנוני קודם, תכניות אלו אין רלוונטית.

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

<u>גישת העלות</u> - לעניין טענת שמאי המבקש כי גישת העלות אינה מתאימה לאומדן שווי הדירות הקיימות במצב קודם, מציין שמאי המשיבה כי עמדתו אינה נכונה. שמאי המשיבה מפנה לפסיקות שונות בנושא לפיהן שווי מצב קודם אינו כולל את תרומת תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה ומציין כי בהתאם לכך באומדן ההשבחה בגין התכנית שבנדון מתחייב לעקר את השפעת תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה על שווי מצב קודם.

שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לאמור לעיל אי אפשר להתבסס על מחירי מכירה של דירות המושפעות מתמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה, לצורך אומדן שווי מצב קודם, ומציין כי שיטת העלות היא היחידה המאפשרת לנטרל את תרומת תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי שיטת העלות היא היחידה שמנטרלת מראש ובאופן מובנה את הגורמים הבלתי רלבנטיים לאומדן שווי מצב קודם כגון: השפעות תמ"א 38 וכו'; טעויות בשטחים המדווחים של דירות בעסקאות ההשוואה הגורמים להטעיה בניתוח המחיר למ"ר בנוי דירתי; הפרשים בפרמטרים נוספים בין הדירות הנדונות לבין הדירות בעסקאות ההשוואה (מצב פיזי, גיל בנין, הצמדה / אי הצמדה של חניות, קיומה / אי קיומה של מעלית).

שמאי המשיבה מציין כי בשתי שומות מכריעות בגין תכנית בי/517 למתחם כצנלסון בבת ים שנערכו ע"י השמאית רמה מאור (גו"ח 7131/114-119) שווי המצב הקודם (10,500 ₪ למ"ר בנוי) נקבע בשיטת העלות, וזאת בשיטה ובסכום זהה לקבוע בשומת המשיבה. בנוסף, מציין שמאי המשיבה שומה מכרעת שנערכה בגין תכנית בי/479 (רח' יצחק שדה 25 בת ים), ע"י השמאי המכריע אלדד חיימי (גו"ח 7137/165) בה שווי מצב קודם (10,250 ₪ למ"ר) נקבע בסכום כמעט זהה לסכום שנקבע בשומת המשיבה בשיטת העלות (10,000 ₪ למ"ר).

<u>עסקאות השוואה מצב קודם</u> - בהתייחס לנתוני עסקאות מכר דירות שהוצגו בשומת המבקש, מציין שמאי המשיבה כי כל העסקאות כוללות את תרומת תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה מבניינים שנבנו לפני שנת 1980, ובהתאם לכך נתונים אלו פסולים מלשמש כבסיס לאומדן שווי מצב קודם.

שמאי המשיבה מציין כי כל העסקאות מושפעות מפוטנציאל לתכניות פינוי ובינוי וכי בשכונת רמת הנשיא, אושרו עד כה 7 תכניות פינוי בינוי ביחס לשטחים נרחבים, לא כולל התכנית שבנדון. שמאי המשיבה מציין בנוסף כי מקודמות בשכונה 3 תכניות פינוי ובינוי ביחס לשטחים נרחבים, וכי מתוך 16 נתוני מחירי מכירה המוצגים בשומת המבקש, 9 נתונים הם מבניינים שנכללו ב 2 תכניות פינוי בינוי, שהיו בהכנה, והטיפול בהן הסתיים ללא אישורן.

בהתאם לכך סבור שמאי המשיבה כי מחירי המכירה במדגם המוצג ע"י שמאי המבקש, כוללים גם פוטנציאל ממשי וקונקרטי לאישור תכניות פינוי בינוי, מסוג התכנית שבנדון, וכי פוטנציאל זה צריך להיות מעוקר מאומדן שווי מצב קודם (עפ"י הלכת לוסטריניק). שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך כל נתוני המכירות שהציג שמאי המבקש פסולים מלשמש בסיס לאומדן שווי מצב קודם.

בנוסף על האמור, מציין שמאי המשיבה כי שטחי הדירות המוצגים בשומת המבקש אינם נכונים שכן הם אינם השטחים הדירתיים לרישוי, אלא שטחים קטנים יותר. שמאי המשיבה מציג כנספח לשומתו את סקירת העסקאות בתיקון שטחי הדירות לפי היתרי הבניה לפיה מתקבל שווי של 17,675 ₪ למ"ר בנוי.

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

שמאי המשיבה מציין כי בתוספת 6 עסקאות שנערכו באותם מבנים, אך לא נכללו במדגם של שמאי המבקש, מתקבל שווי של 17,100 ₪ למ״ר בנוי.

שמאי המשיבה סבור כי יש לבצע על השווי המתקבל עיקור תרומת תמ״א 38 ותכניות פינוי בינוי, המשפיעות על שווי המכירה של דירות במדגם שמאי המבקש. שמאי המשיבה מציין כי בשומה מכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף (לתכנית פינוי בינוי בי/518) מפורט מחקר סטטיסטי לפיו שיעור עליית מחירי דירות במרכז הארץ כתוצאה מתמ״א 38 הינו 17%, וכי בשומה מכרעת זו נקבע כי יש לבצע הפחתה בשיעור של 20% לעיקור תרומה זו.

שמאי המשיבה מציין כי במידה ועורכים הפחתה שכזו במקרה שבפנינו, מתקבל שווי של 13,680 ₪ למ״ר (17,100 ₪ למ״ר * 0.8), העומד בגבולות השווי שנקבע בשומת המשיבה (13,600 ₪ למ״ר).

שמאי המשיבה מסכם וקובע כי בהתאם לכל האמור לעיל יש להביא בחשבון שווי בנוי דירתי במצב קודם בגבולות 13,600 ₪ למ״ר.

<u>גילום זכויות בשווי למ״ר בנוי במצב הקודם</u> – שמאי המשיבה מתייחס לעמדת שמאי המבקש בעניין גילום זכויות נוספות בשווי למ״ר בנוי שקבע בשומתו, כדלקמן:

- <u>גילום זכויות להרחבת הדירות לפי תכניות קיימות</u> – שמאי המשיבה סבור כי הטענה לגילום זכויות אלו כלל לא הוכחה, וכי העובדה ששמאי המבקש הסתמך על מחירי דירות בבניינים הכוללים זכויות תאורטיות להרחבה, אינה אומרת שיש שווי לזכויות הללו.

  שמאי המשיבה מציין כי תכנית ההרחבות החלה על הנכס אושרה בשנת 1997, ומעולם לא מומשה, ואף לא נעשה ניסיון לממשה שכן מעולם לא הוגשה בקשה להיתר בניה לביצוע הרחבה כלשהיא. בתקנון תכנית ההרחבות (בדומה לתכניות ההרחבה החלות על בנינים אחרים בשכונה), נקבעו תנאים ומגבלות למימוש ההרחבות הכוללים: הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכל המבנים בכל מבנן (שיאושר ע״י הועדה המקומית); דרישה לתכנית הרחבה של כל הדירות באגף המבוקש; השתתפות הדיירים בשיפוץ כל המבנה עם סיום בניית תוספת האגף האחרונה וחיוב הקמת אגף מלא לכל גובה המבנה.

  שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך אי אפשר לבנות הרחבות רק לחלק מהדירות באגף, אלא או לכולן או לאף אחד מהן, וכי המגבלות הללו גרמו למצב העובדתי שלפיו תכניות ההרחבות הנ״ל לא מומשו בכלל, וזאת לאורך תקופה שמעל 20 שנה.

  שמאי המשיבה מסכם וקובע כי מבחן השוק מוכיח כי שווי זכויות הבניה של ההרחבות הנ״ל הינו אפס.

- <u>גילום זכויות לממ״דים</u> - לעניין טענת שמאי המבקש כי השווי שקבע מגלם ״תקנות הג״א לשעת חרום״ מציין שמאי המשיבה כי מדובר בממ״דים. שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך, קיימת סתירה חמורה בשומת המבקש שכן, לשיטתו, במצב הקודם יש להביא בחשבון שווי מרכיב ממ״דים ביחס לדירות הקיימות ובמצב החדש אין להביא בחשבון שווי מרכיב ממ״דים ביחס לדירות התמורה בגין הדירות הקיימות.

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

שמאי המשיבה מציין כי סתירה זו אינה אפשרית ונדרשת עקביות, כך שקביעת שווי ממ"דים במצב הקודם מחייבת הבאה בחשבון של מרכיב הממ"דים של דירות התמורה לבעלים במצב חדש.

שמאי המשיבה מוסיף וטוען כי מדובר בטענה שאינה מוכחת. העובדה שקיימת אפשרות תאורטית להוספת ממד"ים אינה אומרת שיש שווי לזכויות הללו כתוספת לבניינים קיימים.

שמאי המשיבה מציין כי תקנות הממ"דים אושרו לראשונה בשנת 1990, מאז ועד למועד הקובע חלפו 29 שנים, ולא קיים אפילו בנין אחד בשכונת רמת הנשיא ו/או רמת יוסף, שבו נוספו ממ"דים, שלא במסגרת היתר בניה מכח תמ"א 38. שמאי המשיבה סבור כי עובדה זו מוכיחה ששווי זכויות הבניה התאורטיות להוספת ממ"דים לבניינים קיימים הינו אפס.

- <u>גילום זכויות לחדרי גג</u> - לעניין טענת שמאי המבקש כי השווי למ"ר בנוי במצב הקודם שקבע מגלם רכיב זכויות לחדרי יציאה לגג, מציין שמאי המשיבה כי מדובר בטענה שלא הוכחה, וכי העובדה שקיימת אפשרות תאורטית להוספת חדרי יציאה לגג אינה אומרת שיש שווי לזכויות הללו כתוספת לבניינים קיימים.

שמאי המשיבה סבור שהטענה אינה נכונה שכן תכניות בי/328 שאושרה בשנת 1985, ובי/430 שאושרה בשנת 2000 (המאפשרות תוספת של חדר גג בשטח של 23 מ"ר ו 40 מ"ר בהתאמה) מהוות תכניות שלא שולם בגינן היטל השבחה מעולם, ובהתאם לכך (לשיטת שמאי המבקש) יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

שמאי המשיבה מציין כי גג המבנה הקיים מהוה רכוש משותף שאינו צמוד לבעלי הדירות העליונות, וזכויות הבניה שהותרו בתכניות מהווים גם כן רכוש משותף, ואינן שייכות רק לבעלי הדירות העליונות.

שמאי המשיבה מציין כי ניצול זכויות הבניה ע"פ תכניות אלו מחייב שבירת תקרות הקומות העליונות לצורך בניית המדרגות של חדר היציאה לגג, והעברת מערכות דודים וקולטי שמש הקיימים בגג למיקום אחר, וכי כל הדירות בבניין הנדון הן דירות קטנות (כ 66 מ"ר ליח"ד) כך שתכנון של חדר מדרגות פנימי העולה לגג אפשרי רק ע"י ביטול מחצית משטח הסלון ופגיעה גדולה בפונקציונליות שלו. שמאי המשיבה סבור כי מדובר בתכניות מצב חדש שלא מומשו בעבר ביחס לבניין שבנדון אפילו פעם אחת.

שמאי המשיבה מציין כי מבדיקת כל הבניינים המכילים את הדירות נשוא העסקאות שהוצגו בשומת המבקש מתקבל כי בכולם לא נבנה אפילו חדר יציאה לגג אחד ובהתאם לכך ברור כי מחירי המכירה של דירות שבבסיס שומת המבקש למצב קודם אינם מגלמים זכויות לחדר יציאה לגג.

שמאי המשיבה מוסיף כי חוסר ההיתכנות הכלכלית לבניית חדרי יציאה לגג בבניין הנדון מוכח גם מהעובדה שבכל הבניינים הוותיקים בשכונה לא נבנו חדרי יציאה לגג (כתוספת למבנים קיימים) ולראיה מפנה לתצלומי אויר של השכונה באתר הועדה המקומית. שמאי המשיבה מסכם וטוען כי שווי זכויות הבניה לחדר יציאה לגג במצב קודם הוא אפס.

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

- גילום פוטנציאל תמ"א 38 - לעניין טענת המבקש כי המחיר הממוצע של מדגם העסקאות שבשומתו מגלם את רכיב הפוטנציאל לזכויות מכח תמ"א 38 "ככל וקיים", מציין שמאי המשיבה כי הטענה נכונה אך לא מדויקת. שמאי המשיבה מציין כי הפוטנציאל הנ"ל הינו קיים וממשי, ולכן הניסוח "ככל וקיים" אינו נכון.

שמאי המשיבה מציין כי הנכס הנדון גובל בפרויקט "תמ"א חיזוק", שהוקם ברח' אנה פרנק 37+35 (גו"ח 7124/93) מכח היתר בניה מס' 20161313 שניתן בתאריך 07/01/2019, וכי פרויקט זה כולל בנין קיים המכיל 32 דירות קיימות (בנין דומה לבניין שבנדון ובכמות יח"ד זהה) שנוספו לו במסגרת תמ"א 38 - 24 יח"ד חדשות.

שמאי המשיבה מפנה לבקשות נוספות להיתרי בניה שאושרו במסגרת תמ"א 38 חיזוק בשכונת רמת הנשיא: ברחוב אנה פרנק 7 (גו"ח 7124/132) לפי היתר מס' 20170459; ברחוב השומרון 10 (גו"ח 7128/279) לפי היתר מס' 20150320; השומרון 5 ו 7 (גו"ח 7128/25) לפי היתר מס' 20141063; רחוב ניסנבוים 36 (גו"ח 7124/259) לפי היתר מס' 20191801.

שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך מוכח כי בשכונה שבנדון קיימת תרומה לשווי בגין תוספת זכויות בניה מכח תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה, וזאת בנוסף על הפוטנציאל הממשי והקונקרטי לתכניות פינוי בינוי הקיים בשכונה. שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש מודע לכך כי מחירי המכירה המוצגים בשומתו מגלמים אפשרות לתוספת זכויות מכח תמ"א 38, ולמרות שלפי הפסיקה המחייבת, לא ניתן להתבסס על מחירים מסוג זה, הוא מתבסס על מחירי מכירה הללו.

בהמשך לאמור לעיל, מציג שמאי המשיבה רשימה של שומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי בתחום העיר בת ים, בהן נקבע שאין להביא בחשבון את תרומת תמ"א 38 לשווי מצב קודם ו/או שלא הביאו בחשבון את תרומת תמ"א 38 לשווי מצב קודם, כדלקמן:

מיקום	שמאי מכריע	גו"ח	תב"ע	תאריך קובע
רח' השבטים	יגאל יוסף	7122/93-98	ב/518	01/02/2018
רח' ירושלים 3	יעל הרון	7145/11,148,149	ב/531	08/02/2017
רח' עצמאות 28	דוד דדון	7136/215	ב/564	26/08/2017
רח' כצנלסון	רמה מאור	7131/117-119	ב/517	02/10/2015
רח' כצנלסון	רמה מאור	7131/114-117	ב/517	02/10/2015
רח' רוטשילד 2	אלדד חיימי	7145/142	ב/474	08/01/2016
רח' בלפור 2 + 4	יעקב פז	7146/256	ב/514	17/08/2018
רח' יצחק שדה 25	אלדד חיימי	7137/175	ב/479	23/06/2012

שמאי המשיבה מציין כי כל השומות המכריעות לתכניות פינוי בינוי בתחום העיר בת ים (למעט שומה לרח' הרצל 66 של השמאי המכריע ארז כהן) לא הביאו בחשבון בשווי המצב הקודם את תרומת תמ"א 38.

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

<u>בחינת היתכנות לשווי בנוי שנקבע בשומת המבקש</u> – שמאי המשיבה מציג בתגובתו בחינת היתכנות לשווי בבנוי דירתי בדירות הקיימות שנקבע בשומת המבקש על סך 20,000 ₪ למ״ר. שמאי המשיבה מציין כי לא קיימת הלימה בין אומדן שווי זה לבין סך מרכיבי השווי של הנכס: קרקע + בניה + רווח יזמי ומע״מ שחוקים.

להלן עיקרי בדיקת ההיתכנות שהציג שמאי המשיבה:

שווי מרכיב קרקע כמפורט לעיל:	7,150 ₪ למ״ר.
שווי מרכיב עלות בניה:	עפ״י מחירון ״דקל״ לחודש 7/2019 עלות בניה ישירה למ״ר, בבניני מגורים של 3-8 קומות 4,730 ₪ למ״ר בתוספת עלויות כלליות (עקיפות) של 20% מעלות בניה ישירה 946 ₪ למ״ר, מתקבל כי סך עלות בניה חדשה עומד על 5,676 ₪ למ״ר.
פחת:	משיעור משתייר לאחר ניכוי פחת של 50% מעלות הבניה (בהנחה אופטימית) בהתחשב בגיל המבנה (50 שנים) ומצבו הפיזי הירוד, מתקבל שווי מקסימלי של עלות הבניה הקיימת בנכס לפי 2,838 ₪ למ״ר. בתוספת שווי מרכיב היטלי פיתוח הנזקף למבנה הקיים של 300 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מחוברים של 3,140 ₪ למ״ר.
סיכום:	סך מרכיבי עלויות במ״ר דירתי בבניין הקיים (קרקע + בניה) הינו 10,290 ₪ למ״ר. בתוספת מרבית של רווח יזמי שחוק 50% * 15%, ותוספת מרבית של מע״מ שחוק 50% * 17%, מתקבל שווי מירבי למ״ר בנוי דירתי במבנה הקיים של 12,000 ₪ למ״ר, ולא 20,000 ₪ כפי שקבע שמאי המבקש.

בנוסף על האמור, מציין שמאי המשיבה כי גם בבחינת השווי בשיטת החילוץ (ההפוכה למפורט לעיל) מתקבל שווי מ״ר מבונה שאינו הגיוני בגבולות 14,000 ₪ למ״ר (בחילוץ משווי בנוי שקבע שמאי המבקש לפי נתוני מע״מ ויזמות שחוקים, ושווי מחוברים כמפורט לעיל).

שמאי המשיבה מציין כי אין היתכנות לאומדן זה לשווי מ״ר זכויות בניה משוקלל בהתחשב בנתוני עסקאות מכר של מגרשים שהוצגו בשומתו, המוכיחים כשווי למ״ר ז״ב משוקלל במגרשים ריקים ביעוד זהה או דומה לנכס הנדון הינו בסך של 7,300 ₪ למ״ר.

שמאי המשיבה סבור כי אומדן שווי למ״ר זכויות בניה משוקלל במבנה הקיים, בהתחשב בפחתים של העדר חניה והעדר מעלית חייב להיות נמוך משמעותית מ 7,300 ₪ למ״ר, ומציין כי גם לגישת שמאי המבקש (עת קבע שווי מ״ר מבונה במצב חדש של 5,700 ₪ למ״ר המגלם חניה צמודה ומעלית). שמאי המשיבה מסכם וטוען כי קבלת שווי מצב קודם בנוי של 20,000 ₪ למ״ר מחייב קביעה של שווי מ״ר מבונה בהתאם לפי 14,000 ₪, נתון המגדיל את שווי המצב החדש פי 2.5.

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

<u>שומת מכריעות – שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי לטענת שמאי המבקש, בשומות מכריעות לנכסים ברח' הרצל 66, עצמאות 28 וירושלים 3, נקבעו ערכים גבוהים לשווי מ"ר בנוי. שמאי המשיבה מציין כי השומה המכרעת לנכס ברח' הרצל 66 (השמאי המכריע ארז כהן) שגויה בנקודה זו, מאחר ואומדן שווי מצב קודם שנקבע בה מביא בחשבון את תרומת תמ"א 38 לשווי, ולכן היא אינה רלבנטית להשוואה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי לפי פס"ד לויתן ניתן להביא בחשבון את תרומת תמ"א 38 באומדן שווי מצב קודם, מציין שמאי המשיבה כי פס"ד זה אינו חלוט, שכן הוגש לגביו ערעור לבימ"ש עליון, וכי פס"ד זה אינו רלוונטי לתיק ההשבחה שבנדון ואינו חל עליו.

שמאי המשיבה טוען כי שמאי המבקש מציג 3 דוגמאות המשרתות לכאורה את אינטרס השומה, אך מסתיר את רוב הדוגמאות המנוגדות לאינטרס שלו ומציג כראיה את ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות לכל תכניות פינוי בינוי החל משנת 2015, כדלקמן:

מיקום	שמאי מכריע	גו"ח	תאריך קובע	מיקום ביחס לנכס הנדון	מאפייני מיקום	שווי 1 מ"ר בנוי דירתי במצב קודם
רח' השבטים	יגאל יוסף	7122/93-98	01/02/2018	נחות		15,323 ₪/מ"ר
רח' ירושלים 3	יעל הרון	7145/11,148,149	08/02/2017	עדיף בהרבה	קו שני לים	18,200 ₪/מ"ר
רח' עצמאות 28	דוד דדון	7136/215	26/08/2017	עדיף	נוף לים , פונה לשדרת רח' העצמאות	16,000 ₪/מ"ר
רח' כצנלסון	רמה מאור	7131/117-119	02/10/2015	דומה	מיקום גבוה, גובל בבניה נמוכה ממזרח	10,500 ₪/מ"ר
רח' כצנלסון	רמה מאור	7131/114-117	02/10/2015	דומה	מיקום גבוה, גובל בבניה נמוכה ממזרח	10,500 ₪/מ"ר
רח' רוטשילד 2	אלדד חיימי	7145/142	08/01/2016	עדיף בהרבה	קו ראשון לים	13,000 ₪/מ"ר
רח' בלפור 2 + 4	יעקב פז	7146/256	17/08/2018	עדיף בהרבה	קו שני לים	לא הוערך
ממוצע (מעוגל)			**22/09/2016**			**13,900 ₪/מ"ר**

שמאי המשיבה מציין כי מהאמור לעיל מתקבל כי אומדן השווי הממוצע למ"ר בנוי במצב קודם, עבור מגרשים המצויים במיקום עדיף או עדיף בהרבה (למעט מתחם השבטים), לתאריך ממוצע של 22/09/2016 עומד על 13,900 ₪ למ"ר. בהתאם לכך, ובהתחשב בהתאמת מיקום כלפי מטה מתקזזת עם התאמת זמן כלפי מעלה, מתקבל שהתוצאה הסופית היא שאומדן השווי הממוצע בסך 13,920 ₪ למ"ר, מותאם לאומדן השווי במצב קודם בנכס הנדון.

שמאי המשיבה מציין כי עפ"י שומות מכריעות לתכניות דומות, שווי למ"ר בנוי דירתי במצב קודם הינו בגבולות 13,900 ₪ למ"ר, דהיינו, דומה מאוד לאומדן השווי שנקבע בשומת המשיבה 13,600 ₪ למ"ר.

שמאי המשיבה מדגיש כי השומות המכריעות לתכנית בי/517 במתחם כצנלסון (השמאית המכריעה רמה מאור) ולתכנית בי/518 במתחם השבטים (השמאי המכריע יגאל יוסף) הן השומות המכריעות הרלוונטיות ביותר להשוואה, משום שמאפייני המיקום שלהן דומים מאוד למאפייני הנכס הנדון (אומדן השווי הממוצע למ"ר בנוי במצב קודם שנקבע ב 3 השומות המכריעות הנ"ל הינו 12,100 ₪ למ"ר לתאריך ממוצע 12/07/2016. לאחר התאמת זמן, מתקבל כי האומדן המקביל לשווי שנקבע בשומת המשיבה).

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

<u>סבירות הקביעות בשומת המשיבה</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי השווי המתקבל במצב הקודם לגישת המשיבה בסך 900,000 ₪ ליח"ד הינו "אבסורדי", מציין שמאי המשיבה כי בהתחשב בכל האמור לעיל הטענה אינה נכונה.

<u>שווי מ"ר מבונה במצב חדש לפי עסקאות מכר למגרשים</u> – כאמור לעיל, שמאי המבקש מבסס את קביעתו לשווי המצב החדש לתכנית בי/613 על עסקאות מכר מגרשים. שמאי המשיבה מתייחס לעסקאות אלו, כדלקמן:

- <u>"עסקת "יחג'ג'"</u> - שמאי המבקש מנתח את העסקה שבנדון לפי שווי מ"ר מבונה של 5,850 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה סבור כי מדובר בניתוח שגוי, ומציג ניתוח חליפי, כדלקמן:

יעוד	שטח מגרש	סך יח"ד מגורים	סוג זכויות בניה	עיקרי רגיל	עיקרי מרפ (0.4)	ממ"ד (12.5 מ"ר (1	שווי מ"ר	סה"כ שווי	סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד
מגורים מסחר ו-תעסוקה	2,418	187	מגורים - רגיל	16,160			₪6,000	₪96,960,000	
			מגורים - מרפ.		2,040		₪2,400	₪4,896,000	
			מגורים-ממ"ד			2,338	₪6,000	₪14,025,000	₪115,881,000
			מסחר - ק' קרקע	193.4			₪6,000	₪1,160,400	₪1,160,400
סה"כ	**2,418**	**187**		**16,353**	**2,040**	**2,338**			**₪117,041,400**

שמאי המשיבה מציין כי הפער בין השווים נובע מטעויות בשומת המבקש, כדלקמן:

- <u>שטח עיקרי למסחר – שגוי</u> – שמאי המשיבה מצרף כנספח לתגובתו את חוזה המכירה ומפנה לכך שסך הזכויות למסחר (עיקרי + שרות) שנמכרו הינו 250 מ"ר. שמאי המשיבה מציין כי הניתוח שערך בוצע עפ"י שטחים סחירים בלבד, דהיינו: שטחים דירתיים למגורים (עיקרי + ממ"ד) + מרפסות למגורים + שטחים עיקריים למסחר, בהתאם לכך, החישוב היה צריך להביא בחשבון שטחי מסחר עיקריים בלבד, ללא שטחי שרות, קרי 193.44 מ"ר בלבד (בהתאם להיתר הבניה המבוקש).
- <u>שטח עיקרי למגורים – שגוי</u> – שמאי המשיבה מציין כי עפ"י טבלת זכויות הבניה של תכנית בי/1/664 , זכויות הבניה העיקריות למגורים מתפלגות כדלקמן: שטח עיקרי רגיל 16,160 מ"ר, שטח עיקרי למרפסות זיז 2,040 מ"ר, שטח עיקרי למועדון דיירים 500 מ"ר וסה"כ 18,700 מ"ר. בהתאם לכך בניתוח השווי שערך הובאו בחשבון זכויות הבניה העיקריות הרגילות והזכויות למרפסות, אך לא הובאו בחשבון הזכויות למועדון דיירים, משום שלפי תכנית בקשה להיתר שאושרה נוצלו רק 60.26 מ"ר עיקרי למועדון דיירים (מתוך 500 מ"ר המותרים עפ"י התכנית) באופן המוכיח כי שווי הזכויות הללו בפרויקט הנ"ל הינו זניח.

שמאי המשיבה מציין בהמשך לאמור כי לנכס הנדון זכויות בניה למועדון דיירים בשטח 250 מ"ר עיקרי, והן כלל לא מנוצלות בבקשה להיתר שבנדון, וכי ניתוח העסקה לא מביא בחשבון זכויות מועדון דיירים. לעומת זאת, בניתוח העסקה הנ"ל בשומת המבקש, זכויות הבניה המיועדות למועדון דיירים הוערכו כאילו הן מיועדות למגורים, במקום להעריכו לפי ייעודו למועדון דיירים, ולכל היותר לפי השטח המנוצל בפועל, שהינו 60.26 מ"ר בלבד.

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

לעניין ההשוואה בין הנכס הנדון לבין המגרש הנמכר ב"עסקת חג'ג'", מציין שמאי המשיבה כי מגרש ההשוואה הנ"ל נחות מהמגרש שבנדון ומציג את פרוט טענתו, כדלקמן:

שטח שרות חוץ דירתי קומתי עודף בעסקת ההשוואה (לפי תכניות היתרי בניה לפרויקט הנדון ולפרויקט ההשוואה)		
שטח שרות חוץ דירתי קומתי בפרויקט המגורים בעסקת ההשוואה:		
	שטח מבואות וח' מדרגות (לפי טבלת חישובי שטחים):	128.05 מ"ר
	שטח טכני (לפי טבלת חישובי שטחים)= 43.15-3.55 =	39.60 מ"ר
	סך שטח חוץ דירתי קומתי	167.65 מ"ר
	כמות יח"ד בקומות הללו	6 יח"ד /
קומות 1- 8	שטח חוץ דירתי קומתי ל-1 יח"ד (בממוצע)	27.94 מ"ר/יח"ד
	שטח מבואות וח' מדרגות (לפי טבלת השטחים בגרמושקה)	129.18 מ"ר
	שטח טכני (לפי טבלת השטחים בגרמושקה)	39.59 מ"ר
	סך שטח חוץ דירתי קומתי	168.77 מ"ר
	כמות יח"ד בקומות הללו	6 יח"ד /
קומות 9-30	שטח חוץ דירתי קומתי ל-1 יח"ד (בממוצע)	28.13 מ"ר/יח"ד
שטח שרות חוץ דירתי ממוצע ל-1 יח"ד - בקומות טיפוסיות 1-30		28.08 מ"ר
שטח שרות חוץ דירתי קומתי בקומות המגורים בפרויקט הנדון:		
	שטח מבואות וח' מדרגות (לפי טבלת השטחים בגרמושקה):	151.51 מ"ר
	שטח טכני לפי טבלת השטחים בגרמושקה):	7.41 מ"ר
	סה"כ	158.92 מ"ר
	כמות יח"ד בקומות הללו	8 יח"ד /
קומות 2- 11	שטח חוץ דירתי קומתי ל-1 יח"ד (בממוצע)	19.87 מ"ר/יח"ד
	שטח מבואות וח' מדרגות (לפי טבלת השטחים בגרמושקה)	76.45 מ"ר
	שטח טכני (לפי טבלת השטחים בגרמושקה)	3.80 מ"ר
	סך שטח חוץ דירתי קומתי	80.25 מ"ר
	כמות יח"ד בקומות הללו	4 יח"ד /
קומות 13-21	שטח חוץ דירתי קומתי ל-1 יח"ד (בממוצע)	20.06 מ"ר/יח"ד
	שטח מבואות וח' מדרגות (לפי טבלת השטחים בגרמושקה)	137.83 מ"ר
	שטח טכני (לפי טבלת השטחים בגרמושקה)	7.85 מ"ר
	סך שטח חוץ דירתי קומתי	145.68 מ"ר
	כמות יח"ד בקומות הללו	6 יח"ד /
קומה 12	שטח חוץ דירתי קומתי ל-1 יח"ד (בממוצע)	24.28 מ"ר/יח"ד
שטח שרות חוץ דירתי ממוצע ל-1 יח"ד - בקומה טיפוסית 21-2		20.17 מ"ר
שטח שרות חוץ דירתי קומתי ל-1 יח"ד (בממוצע) עודף בעסקת ההשוואה ביחס לנכס הנדון		**7.90 מ"ר/יח"ד**
עלות בניה עילית (ישירה + עקיפה) ל-1 מ"ר		6,000 ₪/מ"ר
עלות בניה עודפת ל-1 יח"ד בנכס ההשוואה		47,424 ₪/יח"ד
שטח זכויות בניה משוקלל ל-1 יח"ד בנכס ההשוואה		103.28 מ"ר/יח"ד
עלות בניה עודפת ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בעסקת ההשוואה הנ"ל - יחסית לנכס הנדון		**459 ₪/מ"ר**

בנוסף טוען שמאי המשיבה כי מיקום מגרש ההשוואה הנ"ל צופה בחזית הדרומית שלו אל בית העלמין של בת ים, המצוי במרחק של 130 מ' ממנו, דהיינו, הנוף הקרוב הנשקף בזווית ישרה למחצית מהדירות בפרויקט זה הינו של בית עלמין ענק. שמאי המשיבה מציין כי מגרש ההשוואה הנ"ל גובל בצידו הדרומי ברחוב קוממיות, שהינו ציר הרוחב הסואן ביותר בעיר, המקשר בין דרך ארצית מס' 20 (נתיבי איילון) לבין מזרח מרכז ומערב העיר, ומשמש את עיקר התנועה אל השכונות החדשות ומהשכונות החדשות המוקמות בדרום מערב העיר.

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

שמאי המשיבה מציין כי חלק המגרש שנמכר גובל בצידו המערבי במתחם בית ספר והוא מאופיין במושע בין 2 יזמים במגרש אחד שכן הוא מורכב משני חלקים, בבעלות שני יזמים שונים (חלק מערבי המיועד למגורים - שנמכר בעסקה זו , חלק מזרחי - המיועד למשרדים שלא נמכר בעסקה). שמאי המשיבה מציין כי מרתף החניה הינו מרתף אחד לשני חלקי הפרויקט (רמפה אחת משותפת) ועובדה זו יוצרת תלות בין 2 קבוצות הבעלים.

שמאי המשיבה מציין כי התלותיות קיימת בתחילת הבניה ובעיקר בשלב ביצוע המרתפים (לרבות בנושא מימון ע"י בנק אחד ולא ע"י שני בנקים).

שמאי המשיבה מציין כי בנוסף לכל האמור לעיל, יש לבצע הפחתה לגודל שכן עסקת ההשוואה הנ"ל בוצעה ביחס לזכויות בניה ל 187 יח"ד, ואילו הנכס הנדון מיועד ל 128 יח"ד, דהיינו, עסקת ההשוואה כוללת כמות יח"ד הגדולה ב 46% לעומת הנכס הנדון, ולכן המחיר שלה מגלם הפחתה לגודל יחסית לנכס הנדון. נדרש בהתאם גם התאמה לזמן שכן עסקת ההשוואה הנ"ל בוצעה 1.5 שנים לאחר המועד הקובע שבנדון, באופן המצריך התאמת זמן כלפי מטה.

שמאי המשיבה מציין כי נדרשת גם התאמת קומות (12.5 קומות בממוצע בנכס שבנדון לעומת 13.5 קומות בממוצע בנכס ההשוואה) בשיעור של 97.5%.

שמאי המשיבה מציג סיכום של טענותיו בעניין עסקת השוואה זו, כדלקמן:

מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בעסקת ההשוואה הנ"ל		**6,000 ₪/מ"ר**
התאמת עלות עודפת של שטחי שרות חוץ דירתיים קומתיים		459 ₪/מ"ר
מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בעסקת ההשוואה הנ"ל - לאחר התאמת שטחי שרות חוץ דירתיים לנכס הנדון		6,459 ₪/מ"ר
התאמת מיקום:	+ 10%	* 1.10
התאמת מושע:	+ 6%	* 1.06
התאמה לגודל:	+ 6%	* 1.06
התאמת זמן (1.5 שנים * 6% / שנה)	- 9%	* 0.91
התאמת קומות:	- 2.5%	* 0.975
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל מתואם לנכס הנדון - על בסיס עסקת ההשוואה הנ"ל		**7,083 ₪/מ"ר**

שמאי המשיבה מציין כי המסקנה מהאמור לעיל הינה שמחיר בעסקת ההשוואה הנ"ל מוכיח כי אומדן השווי שנקבע בשומתו בסך של 7,000 ₪ למ"ר - הינו נכון.

- <u>"עסקת "קסטרו-דמרי"</u> - שמאי המבקש מנתח את העסקה שבנדון (בגו"ח 7123/115,119,114) לפי שווי מ"ר מבונה של 4,900 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה סבור כי אין להסתמך על עסקה זו שכן המחיר שנקבע בה אינו משקף שווי שוק, אלא שווי הנמוך משמעותית. שמאי המשיבה מפרט כי מחיר העסקה הושפע, בין היתר, ממשבר הקורונה וממצבה הכלכלי / כספי של המוכרת (שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לכתבה בנושא בעיתון "גלובס").

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

בהתאם לכך סבור שמאי המשיבה כי לא נכון להתבסס על מחיר העסקה הנ״ל לאומדן שווי הנכס הנדון במצב חדש, וכי מלבד השומה המכרעת של השמאי המכריע גיל הרצברג למתחם קסטרו (שהתבססה על המחיר שבו נמכר מתחם זה במשקל של 50%) לא קיימת שומה מכרעת המתבססת על מחיר העסקה הנ״ל. נתון עובדתי זה מוכיח כי מדובר בעסקה חריגה.

בהתייחס לשומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג מציין שמאי המשיבה כי השווי למ״ר מבונה אותו קבע שמאי המשיבה כבסיס מעסקה זו מביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 85%. שמאי המשיבה סבור כי הפחתה זו אינה רלוונטית במקרה שבפנינו שכן סך השטח העיקרי במתחם קסטרו הינו יותר מפי 3 מסך השטח העיקרי בנכס הנדון. בהתאם לכך, ומאחר וערוב השימושים במתחם קסטרו מתוכנן בכל הבניינים, ההפחתה לגודל שיושמה במתחם קסטרו אינה רלבנטית לנכס הנדון.

שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לאמור לעיל שווי מ״ר ז״ב משוקלל למגורים בנכס הנדון על בסיס השומה המכרעת הנ״ל עומד על 5,800 ₪ למ״ר, ובהתבססות על אומדן זה נדרש יישום התאמות אחרות, כדלקמן:

- <u>התאמת מיקום</u> – שמאי המשיבה מציין כי מתחם קסטרו מצוי בתוך אזור התעשיה של העיר, הכולל מוסכי רכב, מסגריות, נגריות ומפעלי תעשיה שונים - המהווים מטרד לשימושי מגורים. לעומת זאת הנכס הנדון, מצוי בשכונת מגורים מובהקת שנבנתה בשנות 70 – 80, ובהתאם לכך, מתחייבת הפעלת התאמת מיקום כלפי מעלה באומדן שווי הנכס על בסיס האומדן שנקבע בשומה המכרעת.
- <u>התאמת עצימות ערוב שימושים</u> – שמאי המשיבה מפרט את עצימות ערוב השימושים במתחם קסטרו ומציין כי הנ״ל גדולה בכמעט 700 אחוז לעומת הנכס הנדון. בהתאם לכך, התבססות על האומדן שנקבע בשומה המכרעת הנ״ל מחייבת הפעלת התאמת עצימות ערוב שימושים כלפי מעלה באומדן שווי הנכס הנדון.
- <u>התאמת סיכון יזמי ושיווקי</u> – שמאי המשיבה מציין כי בנכס ההשוואה הנ״ל קומות המגורים מתוכננות מעל 6 קומות משרדים, בהתאם לכך, גם בתרחיש שבו הביקוש למשרדים נמוך ואין מכירות של משרדים מתחייב לבנות את המשרדים ע״מ לבנות את המגורים, וכן את מרתפי החניה עבור הזכויות למשרדים, באופן המגדיל את עלויות המימון והסיכון היזמי.
  שמאי המשיבה מציין כי בעיה זו אינה קיימת בנכס הנדון ובהתאם לכך שמשך הזמן של הקמת הפרויקט קצר יותר (שמאי המשיבה מציין כי בנכס ההשוואה ניצול זכויות הבניה למגורים דחוי ב 6 חודשים לעומת הנכס הנדון).
- <u>התאמת קומות</u> - שמאי המשיבה מציין כי נדרשת התאמת קומות (12.5 קומות בממוצע בנכס שבנדון לעומת 22 קומות בממוצע בנכס ההשוואה) בשיעור של 88.13%.
- <u>התאמת עלויות בניה עודפות של ח׳ מדרגות</u> – שמאי המשיבה מציין כי תכנון קומות המגורים מעל 6 קומות משרדים, מחייב בניית ח׳ מדרגות עבור קומות המגורים בתחום 6 קומות המשרדים, וזאת בנוסף על חדרי המדרגות הנפרדים המיועדים לקומות המשרדים.

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

בהתאם לכך , מחיר העסקה הנ"ל מגלם עלות עודפת של בניית ח' מדרגות הנ"ל אשר אינה קיימת בנכס הנדון. שמאי המשיבה מציג חישוב של עלות עודפת בסך 70 ₪ למ"ר בנכס ההשוואה ביחס לנכס שבנדון.

שמאי המשיבה מציג סיכום של טענותיו בעניין עסקת השוואה זו, כדלקמן:

מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בשומה המכרעת		**5,800 ₪/מ"ר**
התאמת עלות עודפת של ח' מדרגות בקומת משרדים		70 ₪/מ"ר
סיכום ביניים		5,870 ₪/מ"ר
התאמת מיקום:	20%	* 1.20
התאמת עצימות עירוב שימושים	6%	* 1.06
התאמת סיון יזמי - שיווקי	5%	* 1.06
התאמת קומות:	11.88%	* 0.8813
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל מתואם לנכס הנדון - על בסיס השומה המכרעת		**6,910 ₪/מ"ר**

<u>שומת מכריעות – שווי מצב חדש</u> – שמאי המבקש מפנה להחלטות שמאים מכריעים בכדי לחזק את עמדתו בעניין השווי למ"ר מבונה במצב החדש. שמאי המשיבה מתייחס לשומות אלו, כדלקמן:

- <u>שומה מכרעת לתכנית בי/518 למתחם השבטים (יגאל יוסף)</u> – שמאי המשיבה מציין כי בשומה זו נקבע שווי מ"ר ז"ב משוקלל למגורים בסך 5,500 ₪ למ"ר (לקומה ממוצעת 20), וכי ביחס לאומדן זה מתחייב לבצע התאמות, כדלקמן:
  - <u>מיקום</u> – שמאי המשיבה מציין כי נכס ההשוואה הנ"ל הינו במיקום נחות יחסית לנכס הנדון שכן הוא גובל בצידו הדרומי ברחוב קוממיות, שהינו ציר הרוחב הסואן ביותר בעיר, המקשר בין דרך ארצית מס' 20 (נתיבי איילון) לבין מזרח מרכז ומערב העיר, ומשמש את עיקר התנועה אל השכונות החדשות ומהשכונות החדשות המוקמות בדרום מערב העיר.
בנוסף, נכס ההשוואה הנ"ל גובל בצידו המערבי ברחוב ניסנבוים, שהינו ציר אורך סואן בעיר והנוף לכיוון מערב הנשקף מנכס ההשוואה הנ"ל הינו של מבני תעשיה ישנים באזור התעשיה של העיר. שמאי המשיבה מציין כי החלק המזרחי של נכס ההשוואה גובל במתחם בית ספר.
  - <u>התאמת זמן</u> – שמאי המשיבה מציין כי אומדן השווי הנ"ל נערך למועד קובע שהינו 1.5 שנים לפני המועד הקובע שבנדון, באופן המצריך התאמת זמן כלפי מעלה.
  - <u>צפיפות קומתית חריגה</u> – שמאי המשיבה מציין כי פרויקט ההשוואה מורכב משני מגרשים, בכל מגרש 2 בנינים ובסה"כ 4 בנינים. שמאי המשיבה מציג תחשיב לפיו 19% מיח"ד במגרש מתוכננות באופן פגום בהתחשב בצפיפות קומתית חריגה של 7 - 8 יח"ד בקומה לבניין.
  - <u>התאמת קומות</u> - שמאי המשיבה מציין כי נדרשת התאמת קומות (12.5 קומות בממוצע בנכס שבנדון לעומת 17.75 קומות בממוצע בנכס ההשוואה) בשיעור של 93.44%.

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

שמאי המשיבה מציג סיכום של טענותיו בעניין עסקת השוואה זו, כדלקמן:

מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בשומה המכרעת		**5,500 ₪/מ"ר**
התאמת מיקום:	12.5%	* 1.125
התאמת זמן (1.5 שנים * 6% לשנה)	9%	* 1.09
התאמה לצפיפות קומתית חריגה	1.2%	* 1.012
התאמת קומות:	6.56%	* 0.9344
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל מתואם לנכס הנדון - על בסיס השומה המכרעת		**6,400 ₪/מ"ר**

- <u>שומה מכרעת לתכנית בי/508 לרח' הרב מימון 26 (יגאל יוסף)</u> – שמאי המשיבה מציין כי בשומה זו נקבע שווי מ"ר ז"ב משוקלל למגורים בסך 6,000 ₪ למ"ר (לקומה ממוצעת 14), וכי ביחס לאומדן זה מתחייב לבצע התאמות, כדלקמן:
  - <u>התאמת זמן</u> – שמאי המשיבה מציין כי אומדן השווי הנ"ל נערך למועד קובע שהינו 1.5 שנים לפני המועד הקובע שבנדון, באופן המצריך התאמת זמן כלפי מעלה.
  - <u>התאמת עצימות ערוב שימושים</u> – שמאי המשיבה מפרט את עצימות ערוב השימושים בין שימושי תעסוקה לבין שימושי מגורים ומציין כי הנ"ל גדולה בכמעט 300 אחוז לעומת הנכס הנדון. בהתאם לכך, התבססות על אומדן שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל מחייבת הפעלת התאמת עצימות ערוב שימושים כלפי מעלה באומדן שווי הנכס הנדון.
  - <u>התאמת העדר מטרד חניון ציבורי ב- 2 קומות מרתף החניה העליונות</u> – שמאי המשיבה מציין כי עפ"י תב"ע בי/508 החלה על נכס ההשוואה הנ"ל, 2 הקומות העליונות של החניון התת קרקעי בנכס זה מיועדות לחניון ציבורי שיכיל 114 חניות סה"כ (מתוך 5 קומות מרתפים שיכילו 264 חניות סה"כ). שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך 43% מהחניות במרתף הן חניות ציבוריות, ולכן הנ"ל מהווה מטרד קבוע עבור דירות המגורים, ופוגע בשווין.
  - <u>התאמת קומות</u> - שמאי המשיבה מציין כי לא נדרשת התאמת קומות (12.5 קומות בממוצע בנכס שבנדון לעומת 12.5 קומות בממוצע בנכס ההשוואה).

שמאי המשיבה מציג סיכום של טענותיו בעניין עסקת השוואה זו, כדלקמן:

מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בשומה המכרעת		**6,000 ₪/מ"ר**
התאמת זמן (1.5 שנים * 6% לשנה)	9%	* 1.09
התאמה עצימות ערוב שימושים	3.0%	* 1.03
התאמת העדר חניון ציבורי בתוך הנכס	3.00%	* 1.03
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל מתואם לנכס הנדון - על בסיס השומה המכרעת		**6,940 ₪/מ"ר**

- <u>שומה מכרעת לתכנית בי/508 לרח' הבנים , גו"ח 7129/15 (גיא צדיק)</u> – שמאי המשיבה מציין כי בשומה זו נקבע שווי מ"ר ז"ב משוקלל למגורים בסך 5,800 ₪ למ"ר (לקומה ממוצעת 8), וכי ביחס לאומדן זה מתחייב לבצע התאמות, כדלקמן:
  - <u>התאמת זמן</u> – שמאי המשיבה מציין כי אומדן השווי הנ"ל נערך למועד קובע שהינו 1.5 שנים לפני המועד הקובע שבנדון, באופן המצריך התאמת זמן כלפי מעלה.

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

- התאמת העדר מטרד חניון ציבורי ב- 2 קומות מרתף החניה העליונות – שמאי המשיבה מציין כי עפ"י תב"ע בי/508 החלה על נכס ההשוואה הנ"ל, 2 הקומות העליונות של החניון התת קרקעי בנכס זה מיועדות לחניון ציבורי. שמאי המשיבה מציין כי העובדה שמחצית מהחניות במרתף הן חניות ציבוריות, מהווה מטרד קבוע עבור דירות המגורים, ופוגע בשווין.
- התאמת קומות - שמאי המשיבה מציין כי נדרשת התאמת קומות (12.5 קומות בממוצע בנכס שבנדון לעומת 8.5 קומות בממוצע בנכס ההשוואה) בשיעור של 110%.

שמאי המשיבה מציג סיכום של טענותיו בעניין עסקת השוואה זו, כדלקמן:

מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בשומה המכרעת		**5,800 ₪/מ"ר**
התאמת זמן (1.5 שנים * 6% לשנה)	9%	* 1.09
התאמת העדר חניון ציבורי בתוך הנכס	3.0%	* 1.03
התאמת קומות	10%	* 1.10
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל מתואם לנכס הנדון - על בסיס השומה המכרעת		**7,160 ₪/מ"ר**

- שומה מכרעת לתכנית בי/546 לרח' האורגים 27 , גו"ח 7123/130 (איל יצחקי) – שמאי המשיבה מציין כי בשומה זו נקבע שווי מ"ר ז"ב משוקלל למגורים בסך 5,200 ₪ למ"ר (לקומה ממוצעת 17), וכי ביחס לאומדן זה מתחייב לבצע התאמות, כדלקמן:

- התאמת מיקום – שמאי המשיבה מציין כי מתחם קסטרו מצוי בתוך אזור התעשיה של העיר, הכולל מוסכי רכב, מסגריות, נגריות ומפעלי תעשיה שונים - המהווים מטרד לשימושי מגורים. לעומת זאת הנכס הנדון, מצוי בשכונת מגורים מובהקת שנבנתה בשנות 70 – 80, ובהתאם לכך, מתחייבת הפעלת התאמת מיקום כלפי מעלה באומדן שווי הנכס על בסיס האומדן שנקבע בשומה המכרעת.
- התאמת עצימות ערוב שימושים – שמאי המשיבה מפרט את עצימות ערוב השימושים בין שימושי תעסוקה לבין שימושי מגורים ומציין כי הנ"ל גדולה בכמעט 480 אחוז לעומת הנכס הנדון. בהתאם לכך, התבססות על האומדן שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל מחייבת הפעלת התאמת עצימות ערוב שימושים כלפי מעלה באומדן שווי הנכס הנדון.
- התאמת סיכון יזמי ושיווקי – שמאי המשיבה מציין כי בנכס ההשוואה הנ"ל קומות המגורים מתוכננות מעל 7 קומות משרדים, בהתאם לכך, גם בתרחיש שבו הביקוש למשרדים נמוך ואין מכירות של משרדים מתחייב לבנות את המשרדים ע"מ לבנות את המגורים, וכן את מרתפי החניה עבור הזכויות למשרדים, באופן המגדיל את עלויות המימון והסיכון היזמי.

  שמאי המשיבה מציין כי בעיה זו אינה קיימת בנכס הנדון ובהתאם לכך שמשך הזמן של הקמת הפרויקט קצר יותר (שמאי המשיבה מציין כי בנכס ההשוואה ניצול זכויות הבניה למגורים דחוי ב 7 חודשים לעומת הנכס הנדון).
- התאמת קומות - שמאי המשיבה מציין כי נדרשת התאמת קומות (12.5 קומות בממוצע בנכס שבנדון לעומת 17.00 קומות בממוצע בנכס ההשוואה) בשיעור של 88.75%.

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

- התאמת עלויות בניה עודפות של ח' מדרגות – שמאי המשיבה מציין כי תכנון קומות המגורים מעל 7 קומות משרדים, מחייב בניית ח' מדרגות עבור קומות המגורים בתחום 7 קומות המשרדים, וזאת בנוסף על חדרי המדרגות הנפרדים המיועדים לקומות המשרדים. בהתאם לכך , מחיר העסקה הנ"ל מגלם עלויות עודפת של בניית ח' מדרגות הנ"ל אשר אינה קיימת בנכס הנדון. שמאי המשיבה מציג חישוב של עלות עודפת בסך 130 ₪ למ"ר בנכס ההשוואה ביחס לנכס שבנדון.
- התאמת זמן – שמאי המשיבה מציין כי אומדן השווי הנ"ל נערך למועד קובע שהינו 1.2 שנים לפני המועד הקובע שבנדון, באופן המצריך התאמת זמן כלפי מעלה.

שמאי המשיבה מציג סיכום של טענותיו בעניין עסקת השוואה זו, כדלקמן:

מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בשומה המכרעת		**5,200 ₪/מ"ר**
התאמת העדר עלות עודפת ח' מדרגות בקומות משרדים		130 ₪/מ"ר
סיכום ביניים		5,330 ₪/מ"ר
התאמת מיקום:	20%	* 1.20
התאמת עצימות ערוב שימושים	+ 6%	* 1.06
התאמת סיכון יזמי - שיווקי	5%	* 1.05
התאמת זמן (1.2 שנים * 6% / שנה)	-11.25%	* 0.8875
התאמת קומות:	7.20%	* 1.072
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל מתואם לנכס הנדון		**6,770 ₪/מ"ר**

- שומה מכרעת לתכנית בי/598 לרח' אורט ישראל 1 , גו"ח 7129/29-30 (דוד דדון) – שמאי המשיבה מציין כי בשומה זו נקבע שווי מ"ר ז"ב משוקלל למגורים בסך 5,750 ₪ למ"ר (לקומה ממוצעת 17), וכי ביחס לאומדן זה מתחייב לבצע התאמות, כדלקמן:

- התאמת מיקום – שמאי המשיבה מציין כי מתחם קסטרו מצוי בתוך אזור התעשיה של העיר, הכולל מוסכי רכב, מסגריות, נגריות ומפעלי תעשיה שונים - המהווים מטרד לשימושי מגורים. לעומת זאת הנכס הנדון, מצוי בשכונת מגורים מובהקת שנבנתה בשנות 70 – 80, ובהתאם לכך, מתחייבת הפעלת התאמת מיקום כלפי מעלה באומדן שווי הנכס על בסיס אומדן שנקבע בשומה המכרעת.
- התאמת עצימות ערוב שימושים – שמאי המשיבה מפרט את עצימות ערוב השימושים בין שימושי תעסוקה לבין שימושי מגורים ומציין כי הנ"ל גדולה בכמעט 835 אחוז לעומת הנכס הנדון. בהתאם לכך, התבססות על אומדן שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל מחייבת הפעלת התאמת עצימות ערוב שימושים כלפי מעלה באומדן שווי הנכס הנדון.
- התאמת סיכון יזמי ושיווקי – שמאי המשיבה מציין כי בנכס ההשוואה הנ"ל קומות המגורים מתוכננות מעל 4 קומות משרדים, בהתאם לכך, גם בתרחיש שבו הביקוש למשרדים נמוך ואין מכירות של משרדים מתחייב לבנות את המשרדים ע"מ לבנות את המגורים, וכן את מרתפי החניה עבור הזכויות למשרדים, באופן המגדיל את עלויות המימון והסיכון היזמי.

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

שמאי המשיבה מציין כי בעיה זו אינה קיימת בנכס הנדון ובהתאם לכך שמשך הזמן של הקמת הפרויקט קצר יותר (שמאי המשיבה מציין כי בנכס ההשוואה ניצול זכויות הבניה למגורים דחוי ב 4 חודשים לעומת הנכס הנדון).

- התאמת קומות - שמאי המשיבה מציין כי נדרשת התאמת קומות (12.5 קומות בממוצע בנכס שבנדון לעומת 16.25 קומות בממוצע בנכס ההשוואה) בשיעור של 90.63%.
- התאמת עלויות בניה עודפות של ח' מדרגות – שמאי המשיבה מציין כי תכנון קומות המגורים מעל 4 קומות משרדים, מחייב בניית ח' מדרגות עבור קומות המגורים בתחום 4 קומות המשרדים, וזאת בנוסף על חדרי המדרגות הנפרדים המיועדים לקומות המשרדים. בהתאם לכך , מחיר העסקה הנ"ל מגלם עליות עודפת של בניית ח' מדרגות הנ"ל אשר אינה קיימת בנכס הנדון. שמאי המשיבה מציג חישוב של עלות עודפת בסך 60 ₪ למ"ר בנכס ההשוואה ביחס לנכס שבנדון.

שמאי המשיבה מציג סיכום של טענותיו בעניין עסקת השוואה זו, כדלקמן:

מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בשומה המכרעת		**5,750 ₪/מ"ר**
התאמת העדר עלות עודפת ח' מדרגות בקומות משרדים		60 ₪/מ"ר
סיכום ביניים		5,810 ₪/מ"ר
התאמת מיקום:	20%	* 1.20
התאמת עצימות ערוב שימושים	+ 6%	* 1.06
התאמת סיכון יזמי - שיווקי	5%	* 1.05
התאמת קומות:	9.38%	* 0.9063
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל מתואם לנכס הנדון		**7,030 ₪/מ"ר**

- שומה מכרעת לתכנית בי/ 1/533 לרח' האורגים 29 , גו"ח 7123/126,131 (שלומי יפה) – שמאי המשיבה מציין כי בשומה זו נקבע שווי מ"ר ז"ב משוקלל למגורים בסך 6,550 ₪ למ"ר (לקומה ממוצעת 22), וכי ביחס לאומדן זה מתחייב לבצע התאמות, כדלקמן:

- התאמת מיקום – שמאי המשיבה מציין כי מתחם קסטרו מצוי בתוך אזור התעשיה של העיר, הכולל מוסכי רכב, מסגריות, נגריות ומפעלי תעשיה שונים - המהווים מטרד לשימושי מגורים. לעומת זאת הנכס הנדון, מצוי בשכונת מגורים מובהקת שנבנתה בשנות 70 – 80, ובהתאם לכך, מתחייבת הפעלת התאמת מיקום כלפי מעלה באומדן שווי הנכס על בסיס אומדן שנקבע בשומה המכרעת.
- התאמת סיכון יזמי ושיווקי – שמאי המשיבה מציין כי בנכס ההשוואה מתוכננים במצב חדש 2 בנינים: בנין למגורים + ק' קרקע מסחרית ושטח ציבורי ובנין למשרדים + ק' קרקע מסחרית (מרתף החניה משותף לשני הבניינים).

שמאי המשיבה מציין כי הוראות התכנית קובעות כי תנאי להשלמת מבנה המגורים יהיה השלמת מבנה התעסוקה בכללותו, ובהתאם לכך גם בתרחיש שבו הביקוש למשרדים נמוך ואין מכירות של משרדים מתחייב לבנות את בנין המשרדים ע"מ לבנות את בנין המגורים , וכן את מרתפי החניה עבור הזכויות למשרדים, באופן המגדיל את עלויות המימון והסיכון היזמי (בעיה שאינה קיימת בנכס הנדון שאינו כולל זכויות למשרדים).

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

- <u>התאמת קומות</u> - שמאי המשיבה מציין כי השומה המכרעת הנ"ל דנה בתרחישים הבאים: מצב קודם - 32 קומות מגורים מעל 10 קומות משרדים (קומת מגורים ממוצעת 26.5); מצב חדש - 44 קומות מגורים (קומת מגורים ממוצעת 22.5). שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך במצב חדש היה קיטון של 4 קומות בפרמטר "קומה ממוצעת", לעומת מצב קודם, אך למרות זאת, בשומה המכרעת לא נקבעה הפחתה בגין עובדה זו.
שמאי המשיבה סבור כי התבססות על שומה מכרעת זו מחייבת אי ביצוע התאמה בגין גורם "קומה ממוצעת".
- <u>התאמת זמן</u> – שמאי המשיבה מציין כי אומדן השווי הנ"ל נערך למועד קובע שהינו 2.4 שנים לפני המועד הקובע שבנדון, באופן המצריך התאמת זמן כלפי מטה.

שמאי המשיבה מציג סיכום של טענותיו בעניין עסקת השוואה זו, כדלקמן:

מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בשומה המכרעת		**6,550 ₪/מ"ר**
התאמת מיקום:	20%	* 1.20
התאמת סיכון יזמי - שיווקי	5%	* 1.05
התאמת זמן (2.4 שנים * 6% לשנה)	14.40%	*0.8560
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל מתואם לנכס הנדון		**7,065 ₪/מ"ר**

<u>השוואה לעסקאות קרקע משכונת "פארק הים"</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי בשומה מכרעת לתכנית בי/518 למתחם השבטים (שומת השמאי המכריע יגאל יוסף) נקבע כי עסקאות קרקע משכונת "פארק הים" - אינן ברות השוואה למתחם השבטים, מגיב שמאי המשיבה וטוען כי השיטה שלפיה מכל שומה מכרעת מלקטים אמירה ספציפית המשרתת את אינטרס השומה של עורך השומה, ומתעלמים מכל יתר הקביעות בשומה מכרעת זו (כגון חיוב בהיטל השבחה בגין הממ"דים שנמכרו ליזם, ואי הבאה בחשבון של תרומת תמ"א 38 ביחס לשווי מצב קודם), מהווה שיטה פסולה, כך שעקב חוסר העקביות שבה, יש לדחותה.

שמאי המשיבה סבור כי הקביעה הנ"ל בשומה המכרעת מהוה קביעה שגויה, ומפרט את טענתו, כדלקמן:

- בשומת הועדה שנדונה בשומה מכרעת זו הוצגו 8 עסקאות ממתחם תכנית בי/4/450 , שבוצעו בטווח הזמן של 1 - 6 שנים לפני המועד הקובע לשומה, בטווח מחירים שבין 5,128 ₪ למ"ר - 7,043 ₪ למ"ר ז"ב משוקלל. בנוסף הוצגה עסקה ממתחם תכנית בי/1/410, שבוצעה במחיר 8,082 ₪ למ"ר ז"ב משוקלל.
- אומדן שווי למ"ר ז"ב משוקלל שנקבע בשומת הועדה למתחם השבטים נקבע בסך של 6,000 ₪ למ"ר על בסיס העסקאות במתחם תכנית בי/4/450, ולא על בסיס העסקה במתחם תב"ע בי/1/410.

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

- השמאי המכריע הנ"ל "הוכיח" את חוסר התאמת העסקאות ממתחם בי/4/450 , ע"י השוואת מחירי המכירה של דירות במתחם השבטים למחירי המכירה של דירות במגרש 32 בתכנית בי/1/410, שהינו אחד המגרשים האיכותיים ביותר בעיר עקב היותו מאופיין בתצפית ישירה וקבועה לים מעל נוף לפארק ענק.

שמאי המשיבה סבור כי מאחר בשומתו למתחם השבטים הוא לא התבסס על מחיר העסקה שממתחם תב"ע בי/1/410, אלא רק על מחירי העסקאות שבמתחם בי/ 4/450 הרי ש"ההוכחה" הנ"ל אינה רלבנטית, ובעצם לא הוכיחה את המבוקש להוכחה.

- בנוסף, בהתייחס לקביעה נוספת של השמאי המכריע לפיה מחירי העסקאות שהוצגו בשומת הועדה מגלמים פוטנציאל להקלות לתוספת יח"ד ושטחים עיקריים, מציין שמאי המשיבה כי היא שגויה עובדתית, שכן הקלות לתוספת יח"ד ושטחים עיקריים הן הקלות "שבס-כחלון" שאושרו ביחס לחלק מהעסקאות שבתחום תב"ע בי/4/450, בשעה שתקנת "כחלון" אושרה בתאריך 31/12/2015.

שמאי המשיבה מפרט ומציין כי מתוך 8 העסקאות שעליהן ביסס את שומת הועדה המקומית, רק עסקה אחת מושפעת מתקנת כחלון, ו 7 עסקאות אינן מושפעות.

בנוסף על האמור, מציין שמאי המשיבה כי שמאי המבקש מתעלם משומות מכריעות שהתבססו על מחיר העסקאות במתחם בי/4/450 הכוללות, בין היתר: שומה מכרעת לתכנית בי/564 ברח' עצמאות 28, גו"ח 7136/215 (השמאי המכריע דוד דדון); שומה מכרעת לתכנית בי/647 למתחם קסטרו, גו"ח 7123/115,119,114 (השמאי המכריע גיל הרצברג); שומה מכרעת לתכנית בי/546 ברח' האורגים 27 גו"ח 7123/130 (השמאי המכריע איל יצחקי); שומה מכרעת לתכנית בי/598 לרח' אורט ישראל 1 גו"ח 7129/29-30 (השמאי המכריע דוד דדון); שומה מכרעת לתכנית בי/508 לרח' הבנים גו"ח 7129/154 (השמאי המכריע גיא צדיק); שתי שומות מכריעות לתכנית בי/517 לרח' כצנלסון גו"ח 7131/114-119 (השמאית המכריעה רמה מאור).

שמאי המשיבה מסכם ומציין כי מרבית השומות המכריעות למגרשים עם מאפייני בינוי של מגדלים מסתמכות על עסקאות קרקע במתחם בי/4/450.

<u>ערכי שווי למסחר</u> – שמאי המשיבה מתייחס לשומת המבקש בעניין ערכי השווי למסחר בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>שומות מכריעות</u> – שמאי המשיבה סבור כי הגישה המיושמת בשומת המבקש לפיה השווי נקבע עפ"י שומות מכריעות, ולא עפ"י עסקאות - אינה נכונה, ומציין כי בשומתו הוצגו שתי עסקאות מכר של שטחים בנויים למסחר המוכיחים שווי מינימלי של 10,000 ₪ למ"ר זכויות בניה. בנוסף, מציין שמאי המשיבה כי הציג 3 עסקאות מכר נוספות של חנויות במרכז מסחרי שכונתי ישן בשכונת רמת יוסף, הדומה במאפייני המיקום שלה לשכונת רמת הנשיא, ובהתאם לכך אומדן שווי למ"ר ז"ב למסחר בשומתו מבוסס על 5 נתוני מחירי מכירה של שטחי מסחר בנויים.

.

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

- נתוני שווי בשומת המשיבה – שמאי המשיבה מתייחס לנתוני השווי שהציג בשומתו, כדלקמן:

  - עסקת רח' קרן היסוד 20 – שמאי המשיבה מציין כי מדובר במבנה מסחרי שהוקם כ 20 שנים לפני המועד הקובע, כך שמרכיבי עלויות הבניה והרווח היזמי הינם מופחתים. שמאי המשיבה מציג את חילוץ שווי מרכיב קרקע משווי המכירה בעסקה הכולל שווי מכירה למ"ר בנוי של 23,900 ₪, בניכוי רווח יזמי מופחת (1.16) והפחתת עלויות בניה בניכוי פחת של 6,000 ₪ למ"ר, המביאים לשווי מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר בק' קרקע של 14,600 ₪ למ"ר.
  - עסקת השקם הישן (רח' יוספטל 92) גו"ח 7128/320 – שמאי המשיבה מציין כי מדובר מבנה מסחרי המחובר פיזית ותפקודית לקניון בת ים, אך בניגוד לנטען אינו מהווה חלק מ"קניון בת ים". שמאי המשיבה מציין כי המבנה הוקם בשנת 1985, ולכן, נכון למועד העסקה, הינו בגיל 33 שנה, ולמועד הקובע שבנדון בגיל 34.

    שמאי המשיבה מציין כי השטח הנמכר בעסקה זו אינו רק בקומת קרקע, אלא ב 4 קומות, כאשר השטח העיקרי הנמכר בעסקה זו שונה מזה שדווח לבורסה (6,800 מ"ר עיקרי). שמאי המשיבה מציג ניתוח עסקה עפ"י השטח העיקרי הנמכר לפי היתר בניה ממנו מתקבל שווי מ"ר בנוי בקומת הקרקע של 23,380 ₪ למ"ר.

    שמאי המשיבה מציין כי גם חילוץ לפי שווי מכירה זה יביא לאומדן שווי למ"ר זכויות בניה עיקרי הגבוה מ 10,000 ₪ מ"ר, וכי כי במבנה זה רוב מוחלט של שטחי המסחר הינם פנימיים וכלל אינם נצפים מהרחוב, ולכן , במובן זה שטחי המסחר בנכס הנדון הכוללים חזית ישירה לרחוב הינם עדיפים.
  - נתוני מחיר מכירה של חנויות במרכז מסחרי שכונתי ישן בשכונת רמת יוסף – שמאי המשיבה מציג פירוט וניתוח מחירי מכירה של 3 חנויות במרכז השכונתי הנ"ל, שהיה בגיל 59 שנים במועד הקובע. מחיר המכירה הממוצע ב- 3 העסקאות הנ"ל הינו 22,183 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין כי גם חילוץ לפי שווי מכירה זה יביא לאומדן שווי למ"ר זכויות בניה עיקרי הגבוה מ 10,000 ₪ למ"ר.

- נתוני שווי למסחר משומות מכריעות – שמאי המשיבה מתייחס לנתוני השווי למסחר שנקבעו במסגרת שומות מכריעות, כדלקמן:

  - שומה מכרעת (יגאל יוסף) ברח' הרב מימון 26 – שמאי המשיבה מציין כי אומדן השווי למ"ר עיקרי למסחר שהובא בחשבון בשומה המכרעת הנ"ל הינו 5,500 ₪ למ"ר עיקרי, שנקבע לפי אומדן שווי ממוצע עבור שטחים בקומת קרקע ובקומת ביניים (דהיינו קומה מעל ק' קרקע), כך שאומדן השווי המיוחס לק' קרקע בלבד צ"ל 7,500 ₪ למ"ר.

    שמאי המשיבה מציין כי השומה המכרעת הנ"ל מבוססת על 2 נתוני מחירי מכירה בעסקאות ישנות שבוצעו בשנים 2013 + 2014, וכן על עסקת שכירות אחת משנת 2019 של חנות, בנכס שנישום בשומה המכרעת הנ"ל. שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך, בסיס המידע שעל פיו נקבע אומדן השווי בשומה המכרעת הנ"ל הינו ישן ברובו הגדול, באופן שלא מאפשר להסיק ממנו מסקנות אמינות, וכי בשומתו קיים בסיס מידע רחב ואיכותי יחסית, המאפשר הסקת מסקנות נכונות לאומדן השווי.

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

- שומה מכרעת (יגאל יוסף) למתחם השבטים גו"ח 7122/93-98 – שמאי המשיבה מציין כי בשומתו למתחם השבטים קבעת שווי למ"ר ז"ב עיקרי למסחר בק' קרקע בסך 6,000 ₪ למ"ר וזאת ללא הצגת נתוני מחירי מכירה/שכירות לשטחי מסחר, וכי השמאי המכריע קיבל את אומדן השווי שנקבע ללא הצגת נתוני שוק לביסוס אומדן זה.
שמאי המשיבה מציין כי בתגובה לשומת המבקש שהוגשה במסגרת שומת השבחה זו, הוצגו נתוני שכירות מבניין מגורים הכולל מסחר בק' קרקע ברח' קוממיות פינת רח' הנביאים המשקפים מחיר ממוצע למ"ר בסך 180 ₪ למ"ר לחודש (לא כולל מע"מ).
שמאי המשיבה סבור כי הנ"ל המוכיח שווי למסחר בנוי בק' קרקע בסך 30,000 ₪ למ"ר (לפי 7.2% שיעור תשואה), ומציין כי השומה המכרעת התעלמה מנתון קריטי זה לפיו מתקבל שווי למ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר בסך 15,000 ₪ למ"ר.
שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך, אומדן השווי למ"ר ז"ב עיקרי למסחר שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל הוא שגוי, ולא נכון להסתמך עליו.
- שומה מכרעת (איל יצחקי) ברח' האורגים 27 – שמאי המשיבה מציין כי בשומה זו נקבע שווי למסחר לפי 3,800 ₪ למ"ר, וכי אומדן השווי הנ"ל נקבע למגרש באזור התעשיה, ברחוב צדדי, שאינו כולל שימושי מסחר. שמאי המשיבה מציין כי לעומת זאת הנכס הנדון הינו מגרש בשכונת מגורים חדשה יחסית בעיר בת ים, ולפיכך, אומדן השווי הנ"ל הינו נתון שאינו בר השוואה לנכס הנדון.
בנוסף, מציין שמאי המשיבה כי אומדן השווי הנ"ל נקבע ללא התבססות כלשהיא על מחירי מכירה או שכירות של שטחי מסחר או של ז"ב למסחר, ובהתאם לכך, בלתי אפשרי להתבסס על אומדן זה לאומדן שווי הנכס הנדון.
- שומה מכרעת (דוד דדון) ברח' אורט ישראל 1 – שמאי המשיבה מציין כי בשומה זו נקבע שווי למסחר לפי 5,000 ₪ למ"ר, וכי אומדן השווי הנ"ל נקבע למגרש באזור התעשיה, ברחוב צדדי, הכולל שימושי מסחר מועטים. שמאי המשיבה מציין כי לעומת זאת הנכס הנדון הינו מגרש בשכונת מגורים חדשה יחסית בעיר בת ים, ולפיכך, אומדן השווי הנ"ל הינו נתון שאינו בר השוואה לנכס הנדון.
שמאי המשיבה מציין כי בשומה זו קיבל השמאי המכריע את אומדן השווי שנקבע בשומת הועדה המקומית, וזאת ללא התבססות על נתוני שוק אחרים מאלו שהוצגו. שמאי המשיבה מציין כי נתוני השוק שהוצגו בשומתו הם 4 מחירי שכירות לשטחי מסחר באזור התעשיה, שנקבעו בחוזים ישנים, מהשנים 2013, 2014, ו 2016, כך שפער הזמן בין התאריך הממוצע בחוזי השכירות הללו (08/01/2015) לבין המועד הקובע שבנדון הינו 4.6 שנים.
שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך, ללא קשר לעובדה שמדובר במיקום שונה לחלוטין שאינו רלבנטי להשוואה, נתוני השכירות הללו אינם רלבנטיים להשוואה, גם מבחינת גורם הזמן.

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

<u>עלויות הריסת הבניין הקיים</u> – שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש הובא בחשבון בשווי המצב החדש את עלות הריסת הבניין הקיים (300 ₪ למ״ר). שמאי המשיבה מציין כי נכון שבאומדן שווי הנכס במצב חדש יש להביא בחשבון את עלות הריסת המבנה הקיים, אך מנגד, יש להביא בחשבון גם את תרומת מרכיב היטלי הפיתוח הנזקף למבנה הקיים, ומהווה חיסכון של היטלי פיתוח בכל תרחיש של הוצאת היתר בניה עתידי.

שמאי המשיבה מציין כי הזיכוי של מרכיב היטלי הפיתוח בגין המבנה הקיים (לפחות 300 ₪ למ״ר) שווה בקירוב לעלות ההריסה של המבנה הקיים, ובהתאם לכך, שני המרכיבים הללו מקזזים זה את זה, ולכן אין צורך להביאם בחשבון.

שמאי המשיבה מציג רשימה של שומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי בתחום העיר בת ים הקובעות שאין להפחית עלות הריסת מבנים קיימים, כדלקמן:

כתובת	גו״ח	שמאי מכריע	עמוד בשומה המכרעת
בורסקאי 4	7122/74	דנה שיחור	82
ירושלים 3	7145/11,148,149	יעל הרון	30
השבטים	7122/93-98	יגאל יוסף	109
רוטשילד 2	7145/142	אלדד חיימי	55-56
עצמאות 28	7136/215	דוד דדון	235
כצנלסון - מגרש 102	7131/114-117	רמה מאור	164-165
כצנלסון - מגרש 101	7131/117-119	רמה מאור	167-168

שמאי המשיבה מסיק מכל האמור לעיל כי כל השומות המכריעות לתכניות מסוג זה, למעט שומה מכרעת אחת (של השמאי המכריע ארז כהן ברח׳ הרצל 66), לא הביאו בחשבון את עלות הריסת המבנים הקיימים מהסיבה האמורה, ובהתאם לכך, מוכח כי השומה המכרעת היחידה התומכת בעמדת המבקש הינה חריגה מאוד, ולכן גם מסיבה זו לא נכון להסתמך עליה.

לעניין טענת שמאי המבקש כי קיימות 5 שומות מכריעות אשר הביאו בחשבון את עלות הריסת המבנים הקיימים, מציין שמאי המשיבה את האמור לעיל וסבור כי בהתאם להנ״ל ככל שמביאים בחשבון של עלות הריסת המבנים הקיימים נדרש להביא בחשבון גם את שווי הזיכוי מהיטלי פיתוח בגין המבנים הקיימים.

שמאי המשיבה סבור כי אם השומות המכריעות הנ״ל לא הביאו בחשבון שווי מצב חדש את הזיכוי (חיסכון) בהיטלי פיתוח בגין המבנים הקיימים הרי שקיימת בהן טעות בנקודה זו.

<u>עלויות מטלה ציבורית</u> - לעניין טענת שמאי המבקש כי עלות המטלה הציבורית המוסכמת שאותה נדרש להפחית מההשבחה הינה 17,920,504 ₪, מציין שמאי המשיבה כי מדובר בטענה אינה מדויקת. שמאי המשיבה מציין כי נושא זה נקבע במסגרת ״חוזה להקמת מבנה ציבורי״ מיום 28/03/2023, שלפיו עלויות הקמת המבנה הציבורי יקוזזו מההשבחה שתוטל על החברה.

שמאי המשיבה מציין כי עפ״י נספח י׳ לחוזה ההקמה, סך עלות הבניה הציבורית, כולל מע״מ הינה 17,920,504 ₪, סכום שחושב על בסיס מחירון דקל של חודש אוגוסט 2022.

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

שמאי המשיבה סבור כי יש להתאים סכום זה למדד בהתחשב במועד הקובע כך שהסכום שיובא בחשבון הינו 15,436,734 ₪ או לחליפין 17,057,400 ₪ (תלוי במדד אליו יוצמד הסכום: מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה).

<u>הפחתה למבנה ציבור</u> - בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי נדרש ליישם הפחתה בשווי מצב חדש בגין הימצאות שטח ציבורי בבניין המתוכנן, סבור שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה שכן קיומו של שטח ציבורי הינו דומה במהותו ובהשפעתו לקיומו של שטח משרדים ו/או מסחר בפרויקט המתוכנן.

שמאי המשיבה מציג פירוט נתונים לפיו שיעורי עצימות ערוב השימושים בכל עסקאות ההשוואה שבבסיס שומתו גבוהים מהשיעור המקביל בנכס הנדון באופן שהתבססות על עסקאות ההשוואה הללו מחייבת התאמה כלפי מעלה לאומדן שווי למ"ר זכויות בניה למגורים בנכס הנדון.

<u>דחייה</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי באומדן שווי המצב החדש יש להביא בחשבון דחייה של 5 שנים עד למימוש התכנית, מציין שמאי המשיבה כי מדובר בקביעה שגויה שכן, עובדתית, מימוש התכנית שבנדון התבצע לכל המאוחר 2.4 שנים לאחר המועד הקובע, ולכן תקופת הדחיה המקסימלית היא 2.4 שנים.

שמאי המשיבה מציין כי תקופה זו הוכחה על סמך נסח רישום מיום 26/01/2022, למרות שיתכן כי השיעור של 100% חתימות ההסכמה היה כבר קיים לפני התאריך הנ"ל (כך שיתכן ותקופת הדחייה קטנה מ 2.4 שנים).

שמאי המשיבה סבור כי תקופת הדחייה צריכה להיקבע עפ"י "משך זמן הדחייה האובייקטיבית" הצפוי עד למימוש תכניות פינוי בינוי מסוג זה, וכי לפי מבחן זה, מדובר בפרויקט שבו כמות יח"ד הקיימת המיועדת לפינוי והריסה קטנה יחסית, ולכן משך זמן הדחייה צ"ל קצר יחסית.

שמאי המשיבה מציג רשימה של שומות מכריעות בהן נקבעה תקופות דחיה לתכניות פינוי בינוי בתחום העיר בת ים, כדלקמן:

כתובת	גו"ח	תב"ע	שמאי מכריע	כמות יח"ד קיימת - לפינוי	תקופת דחיה	ריבית לחישוב מקדם דחיה
ירושלים 3	7145/11,148,149	ב/531	יעל הרון	51	1.5 שנים	5%
כצנלסון 41-47	7131/114-117	ב/ 1/517	רמה מאור	61	3 שנים	5%
כצנלסון 47-51	7131/117-119	ב/ 1/517	רמה מאור	43	3 שנים	5%
הרצל 66	7141/78,80	ב/548	ארז כהן	24	3 שנים	6%
העצמאות 28	7136/215	ב/564	דוד דדון	23	2 שנים	5%
רוטשילד 2	7145/142	ב/ 1/479	אלדד חיימי	24	0 שנים	ל"ר
השבטים	7122/93-98	ב/518	יגאל יוסף	144	4 שנים	5%
ממוצע כללי				52.9	2.36 שנים	5.17%
ממוצע כללי ללא שתי החלטות חריגות				40.4	2.50 שנים	5.20%

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

שמאי המשיבה מציין כי תקופת הדחיה הנורמלית הצפויה עד להתממשות תכניות מסוג זה בהיקף של כ 40 יח"ד בממוצע הינה 2.5 שנים, ובהתאמת כמות יח"ד קיימת ממוצעת בשומות המכריעות (40.4) לכמות יח"ד הקיימת בנכס הנדון (32), מתקבל כי תקופת הדחיה הנורמלית הצפויה עד להתממשות תכניות מסוג זה ביחס לנכס הנדון (במעוגל) הינה שנתיים בלבד.

בעניין השומה המכרעת של השמאי המכריע ארז כהן ברח' הרצל 66 בה הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה של 3 שנים (מקדם 0.84) והפחתה נוספת בגין "היקף ומורכבות" (מקדם 0.80), מציין שמאי המשיבה כי הנ"ל אינה רלוונטית שכן ההפחתה הנוספת מהווה הפחתה שגויה.

שמאי המשיבה מציין כי ההפחתה הננקטת בגין "דחיה" נובעת גם בגין "היקף ומורכבות" הפרויקט ולכן מדובר בהפחתה כפולה. שמאי המשיבה טוען כי שמאי המבקש בחר להציג את הדוגמה החריגה ביותר הקיימת, שכן בכל יתר 5 השומות המכריעות המוצגות לעיל, לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת בגין "היקף ומורכבות". שמאי המשיבה מציין בנוסף כי הפחתה נוספת זו גם מנוגדת למצב העובדתי בנכס הנדון שכן (כאמור לעיל) מימוש התכנית שבנדון התבצע לכל המאוחר 2.4 שנים לאחר המועד הקובע, באופן שגורמי "ההיקף והמורכבות" - נפתרו לכל היותר תוך 2.4 שנים לאחר המועד הקובע.

שמאי המשיבה מציין כי תקופת הדחיה שננקטה בשומתו אינה כוללת תקופת דחיה נורמלית הנדרשת עד החלטה לאשר בקשה להיתר בניה לפרויקט מסוג זה (מגדל) שכן היא מגולמת באומדן השווי הממוצע שנקבע (7,000 ₪ למ"ר). ההפחתה בגין דחיה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה בגין השהייה עודפת עד להוצאת היתר בניה, לרבות עקב מורכבות פרויקט.

שמאי המשיבה מסכם וטוען כי בהינתן שבפרויקטים "רגילים" שאינם מכח תכנית "פינוי בינוי", משך זמן הדחיה הנורמלי עד להחלטה למתן היתר בניה לפרויקט הכולל מגדל, הינו לדוגמה 1.5 שנים, אזי בפרויקטים מכח תכניות "פינוי בינוי", נדרשת לדוגמה תקופת דחיה נוספת (עודפת) של שנתיים, ובסה"כ 3.5 שנים.

<u>שימוש ביניים</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי באומדן שווי מצב חדש אין להביא בחשבון את שווי "שימוש הביניים" בדירות הקיימות לאורך תקופת הדחייה, מציין שמאי המשיבה שמדובר בטענה שאינה נכונה ואינה הגיונית.

שמאי המשיבה מציין כי אין מחלוקת בין הצדדים כי שווי המצב החדש הינו שווי המגרש לפי הזכויות שהוקנו לו בתכנית שבנדון, בדחייה עד למימוש התכנית שבנדון. בהתאם לכך, ומאחר והמגרש שבנדון אינו ריק אלא כולל בנין מגורים פעיל המכיל 32 דירות, נדרש להביא בחשבון את שוויין של אותן יחידות עד להריסתן בפועל.

שמאי המשיבה מציין כי שווי השימוש הנ"ל אינו נכלל בשווי המגרש כריק המחושב לפי השווי המהוון של סך שווי הזכויות המוקנות לו, אלא מהווה מרכיב שווי נפרד שנוצר עקב תקופת הדחייה עד לניצול הבניה במגרש, וזאת לפי אותו עיקרון שנקבע בפס"ד של בימ"ש המחוזי ת"א בעניין "חניוני מאיה", המהווה הלכה.

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

בהתייחס להפנייתו של שמאי המבקש לפס"ד בענין ועמ"ק גבעתים נ' טבצ'ניק לפיו אין להביא בחשבון בשווי מצב חדש את שווי שימוש הביניים, מציין שמאי המשיבה כי הנ"ל אינו רלוונטי שכן תרחיש המצב החדש שבו דן בית המשפט בפס"ד הנ"ל שונה לחלוטין מתרחיש המצב החדש בנכס הנדון.

שמאי המשיבה מציין כי בתרחיש שנדון בפס"ד הנ"ל, שווי המצב החדש הוערך לפי שווי דירת התמורה החדשה, שווי הכולל בתוכו את שווי השימוש בדירה לצמיתות, כך שבתרחיש זה של שווי מצב חדש לא נכון להביא בחשבון בנוסף דמי שימוש בגין הדירה הקיימת. לעומת זאת, בתרחיש של תיק ההשבחה שבנדון, שווי המצב החדש מוערך לפי שווי המגרש (הקרקע) במצב חדש, כשהוא מהוון לתקופת הדחייה עד למימוש התכנית.

שמאי המשיבה מציין כי בתרחיש זה המבוסס על שווי המגרש מתחייב להביא בחשבון את שווי השימוש בדירות הקיימות לתקופת הדחייה עד לניצול זכויות הבניה במגרש לפי התכנית החדשה.

בהתייחס לשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד טיגרמן ברח' פרי מגדים 8-2 ת"א (גו"ח 7093/49) אליה הפנה שמאי המבקש, מציין שמאי המשיבה כי הקביעה בנושא זה בשומה זו שגויה ואינה הגיונית. השומה המכרעת מנמקת את אי ההבאה בחשבון של שווי השימוש בדירות הקיימות במצב חדש, בעובדה ששווי השימוש הנ"ל הובא בחשבון בשווי מצב קודם. שמאי המשיבה סבור כי מדובר בנימוק שגוי שכן מצב תכנוני קודם ומצב תכנוני חדש הם שני מצבי שווי שונים באופן מוחלט, לכן, בהינתן שמרכיב מסוים קיים בשני מצבי התכנון - מתחייב להביאו בחשבון בשני המצבים.

בהתייחס לשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט ברח' שד' ירושלים 219 ת"א (גו"ח 7050/160) אליה הפנה שמאי המבקש, מציין שמאי המשיבה כי הקביעה בנושא זה בשומה זו שגויה, בדומה לשומה המכרעת שצוינה לעיל.

שמאי המשיבה מסכם וטוען כי אומדן שווי שימוש הביניים שנקבע בשומתו מוטה כלפי מטה, ואינו מביא בחשבון זמן דחיה נורמלי עבור תהליך הרישוי שלהערכתו, בהתחשב בהיקף הפרויקט שבנדון, הינו כ 1.5 שנים. בהמשך לכך טוען שמאי המשיבה כי משך הזמן של שווי השימוש בדירות הקיימות הינו 3.5 שנים (1.5 שנים דחיה נורמלית + 2 שנים דחיה עודפת) ולא שנתיים כפי שחושב בשומתו.

<u>שווי מצב חדש בשומת המבקש</u> – שמאי המשיבה מציג סיכום שגיאות הקיימות לדעתו בתחשיב מצב חדש לתכנית בי/613 בשומת המבקש, כדלקמן:

- התעלמות מזכויות הבניה לממ"דים שנמכרו ליזם.
- ערכי השווי למגורים ולמסחר שגויים ומוטים מאוד כלפי מטה.
- עלות הקמת השטח הציבורי שגויה ומוטית כלפי מעלה, עפ"י ההסכם.
- הפחתת עלות הריסת המבנה הקיים והתעלמות ממרכיב תרומת היטלי הפיתוח בגין המבנה הקיים.
- ההפחתה בגין קיומו של שטח ציבורי בבניין המתוכנן - שגויה, שכן היא כבר הובאה בחשבון בשומת המשיבה.

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

- ההפחתה בגין דחיה של 5 שנים עד למימוש התכנית שגויה, בהיותה מנוגדת לעובדת מועד המימוש הקיים בנכס הנדון, ומנוגדת לדחייה הנורמלית האובייקטיבית עבור פרויקט בגודל הנכס הנדון.
- ההפחתה בגין החלק היחסי של הדירות שנמכרו לאחר המועד הקובע.

לחיזוק עמדתו בעניין השווי למ"ר מבונה, מציג שמאי המשיבה תחשיב בגישת החילוץ המתבסס על מחירי המכירה בפרויקט ניסנבוים 38, כדלקמן:

	שטח עיקרי ל-1 יח"ד	שטח ממ"ד ל-1 יח"ד	שטח מרפ. זיז ל-1 יח"ד	שטח משוקלל ל-1 יח"ד	מחיר מכירה למ"ר משוקלל ללא מע"מ	סה"כ הכנסות ללא מע"מ	
						ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר משוקלל
הכנסות	**95.00**	**12.5**	**12**	**112.30**	**₪19,876**	**₪2,232,058**	**₪19,876**
סוג עלויות	**פירוט עלויות**		**שטח ליח"ד**	**בסיס לחישוב**		**ל-1 יח"ד**	**ל-1 מ"ר משוקלל**
בניה ישירה	שטחים דירתיים		107.50 מ"ר	₪ 4,980	מחירון דקל	₪ 535,350	₪ 4,767
	שטחים חוץ דירתיים (עילי)		27.01 מ"ר	₪ 4,980	מחירון דקל	₪ 134,526	₪ 1,198
	מרפסות זיז		12.00 מ"ר	₪ 1,310	מחירון דקל	₪ 15,720	₪ 140
	מרתף חניה (חניה ליח"ד)		45.77 מ"ר	₪ 2,250	מחירון דקל	₪ 102,994	₪ 917
	סה"כ		**192.29 מ"ר**			**₪ 788,590**	**₪ 7,022**
כלליות	אגרות בניה והיטלי פיתוח- עילי		146.51 מ"ר	350 ₪/מ"ר		₪ 51,280	₪ 457
	אגרות בניה והיטלי פיתוח- תת"ק		45.77 מ"ר	₪ 55		₪ 2,518	₪ 22
	חיבור חשמל		1 יח"ד	₪ 3,000		₪ 3,000	₪ 27
	תכנון ויעוץ הנדסי		3%	₪ 788,590		₪ 23,658	₪ 211
	תקורה וניהול		5%	₪ 788,590		₪ 39,429	₪ 351
	שיווק ופרסום		2%	₪ 2,611,508		₪ 52,230	₪ 465
	מס רכישה		6%	₪ 854,307		₪ 51,258	₪ 456
	מימון		4%	₪ 1,866,269	מע.ללא מימון	₪ 74,651	₪ 665
	סה"כ					₪ 298,024	₪ 2,654
סך עלות הקמה - ללא מרכיב קרקע						**₪ 1,086,614**	**₪ 9,676**

סיכום תחשיב החילוץ

מרכיב בהערכה	**ל-1 יח"ד**	**ל-1 מ"ר משוקלל**
סך הכנסות - ללא מע"מ	₪ 2,232,058	₪ 19,876
הפחתת רווח יזמי (15%) מעלויות הקמה	/ 1.15	/ 1.15
סך עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	₪ 1,940,920	₪ 17,283
סך עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	-₪ 1,086,614	-₪ 9,676
שווי מרכיב הקרקע	₪ 854,307	₪ 7,610
במעוגל	**₪ 7,600**	

שמאי המשיבה מציין כי האומדן המקביל בשומתו בסך 7,000 ₪ למ"ר, מוטה כלפי מטה.

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

<u>מבחן הסבירות</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי עסקת המכר שהתבצעה ביחס לדירה בנכס הנדון (ת"ח 17) בסך 1,540,000 ₪, בתאריך 07/01/2021 מוכיחה כי שווי הנכס במצב חדש הינו 45,000,000 ₪, מציין שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה, ומשקפת אי הבנה בסיסי של מהות מחיר העסקה.

שמאי המשיבה מציין כי מחיר העסקה הנ"ל אינו משקף את שווי מצב חדש של חלק הנכס הנדון במתחם, אלא משקף את השווי המהוון של התמורה המובטחת לבעלים של הדירה שנמכרה בעסקה זאת. מחיר העסקה התקבל בתזמון שבו לפחות 94% מהבעלים בנכס חתם על הסכמי פינוי בינוי עם היזם, ויתרת הבעלים צפויים לחתום על ההסכם בתקופה הקרובה שלאחר מכן, והתמורות שנקבעו לבעלים הינן קבועות וקשיחות, כמפורט בהסכם פינוי בינוי.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך כל קונה פוטנציאלי של הדירה הנ"ל, ידע מראש שהוא קונה זכות חוזית לקבלת דירת תמורה בשטח 104 מ"ר משוקלל (100 מ"ר דירתי + 10 מ"ר מרפסת במקדם 0.40 = 104 מ"ר משוקלל), וכי הקונה הפוטנציאלי בכלל לא מחשב את החלק היחסי שיש לדירה הנדונה במתחם התכנית, אלא פשוט מהוון את שווי דירת התמורה שיקבל, לפי הצפי שלו עד לקבלת דירת התמורה.

שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לאמור לעיל מחיר המכירה של הדירה הנ"ל מנותק לגמרי משווי החלק היחסי של הדירה הנ"ל במגרש במצב חדש, ולכן הוא לא יכול לשקף את שווי מצב חדש, אלא לשקף את שווי התמורה המובטחת לבעלים של הדירה הנ"ל (כשהיא מהוונת), בתוספת השווי המהוון של תקבולי דמי השכירות הצפויים מהדירה הישנה שנרכשה עד להריסת המבנה הקיים.

<u>הקלות</u> – שמאי המשיבה מתייחס להשבחה שנקבעה בשומת המבקש בגין אישור ההקלות, כדלקמן:

- <u>שיעור תרומת גורם הקומה</u> – שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש שיעור התרומה של גורם הקומה לשווי מרכיב קרקע הינו 1% לקומה, ובהתאם לכך בגידול ממוצע של 0.5 קומה, נוצר גידול של 0.5% בשווי הממוצע למ"ר זכויות בניה.

  שמאי המשיבה סבור כי טענת המבקש אינה נכונה ואינה מוכחת. שמאי המשיבה מציג כנספח לתגובתו מקבץ נתוני מכר של כ 100 עסקאות מהם מתקבל כי שיעור התרומה של גורם הקומה לשווי מרכיב הקרקע הינו מעל 2.5% לקומה.

  שמאי המשיבה מציין בנוסף כי הנ"ל נקבע גם כמעט בכל השומות המכריעות לפרויקטים דומים בעיר בת ים, וע"י רוב השמאים המכריעים הפעילים בעיר, ומפנה לכ 45 שומות מכריעות בהן נדון הנושא.

- <u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u> – שמאי המשיבה מציין כי השווי למ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת המבקש במדרגת ההקלות העומד על 6,500 ₪ למ"ר, לא הוכח בפועל. שמאי המשיבה סבור כי לא ניתן להסתמך באופן בלעדי על שומות (גם מכריעות) אשר אינן מהוות ראיות שמאיות , אלא רק על מחירי עסקאות שבוצעו בפועל.

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

שמאי המשיבה מציין כי אין היתכנות לאומדן הנ"ל, בהתחשב במפורט לעיל בעניין שווי זה למועד הקובע 15/08/2019 (7,000 ₪ למ"ר), כך קל וחומר שהשווי המקביל למועד קובע שהינו 3 שנים מאוחר יותר חייב להיות גבוה משמעותית. שמאי המשיבה מציין כי בשומתו נקבע למדרגת ההקלות שווי ממוצע למ"ר ז"ב משוקלל בסך 8,000 ₪ למ"ר, שהינו גבוה ב 14.3% מהשווי המקביל שנקבע למדרגת התכנית למועד קובע מוקדם יותר ב 3 שנים. שמאי המשיבה סבור כי ההפרש הנ"ל משקף עליית מחירים ממוצעת של 4.76% לשנה בלבד, שהינה נמוכה מאוד בכל מבחן.

שמאי המשיבה מציין כי השווי שקבע בשומתו התבסס על שווי מכירה בסך 24,000 ₪ למ"ר ללא מע"מ (לפי מחירי המכירה בפרויקט ניסנבוים 37 שהינו באזור התעשיה של העיר) בהתאם לכך, משקל הקרקע מהשווי הגמור ללא מע"מ הינו 33% בלבד.

- <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u> – שמאי המשיבה מציין לעניין מחירי עסקאות חג'ג' ודמרי עליהן מסתמך המבקש שהנ"ל אינן רלבנטיות להשוואה לנכס הנדון כמפורט בסעיפים הקודמים הכוללים את כל ההתאמות הנדרשות בין הנכס הנדון לבין שני נכסי ההשוואה הללו. שמאי המשיבה מציין כי עסקאות הללו אינן רלבנטיות להשוואה מבחינת המועד הקובע שכן ישנו פער זמן של 1.5 שנים ושנתיים (בהתאמה) בין מועדי שתי העסקאות הללו לבין המועד הקובע להקלות.

שמאי המשיבה מציין לעניין אומדן השווי שנקבע בשומה מכרעת לרח' האורגים 29 (שלומי יפה) עליה מסתמך המבקש, כי גם שומה מכרעת זו אינה רלבנטית להשוואה לנכס הנדון בעיקר בגלל שמדובר במגרש הממוקם באזור התעשיה של העיר, כמפורט בהרחבה לעיל.

שמאי המשיבה מציין לעניין אומדן השווי שנקבע בשומה מכרעת לרח' רבינוביץ 3 + 5 (דוד דדון) עליה מסתמך המבקש, כי גם שומה מכרעת זו אינה רלוונטית להשוואה לנכס הנדון. מדובר בשווי שנקבע עבור פרויקט "תמ"א חיזוק" המצוי במיקום נחות ביחס למיקום הנכס הנדון, ולא בבניה ע"ג מגרש ריק, באופן המשקף פחת משמעותי.

<u>מקדם המרה משטח דירתי לפי חוק מכר לשטח דירתי לרישוי בפרויקט ניסנבוים 37</u> - שמאי המשיבה מציג הסבר למקדם ההמרה משטח חוק מכר לשטח לרישוי בגובה 0.9038 שקבע, המבוסס על דו"ח מכירות במעקב התקדמות שנערך ע"י משרד השמאים גרינברג - אולפינר - לחודש 7/2017 לפרויקט ניסנבוים 37.

בדו"ח זה מוצג המלאי עבור 180 יח"ד במגדל זה, לפי שטחי "חוק מכר", ולא לפי שטח דירתי לרישוי (עיקרי + ממ"ד) בו סך שטחי חוק מכר במגדל המגורים הלא מעורב הינו 18,002 מ"ר. שמאי המשיבה מציין כי סך שטח דירתי לרישוי עפ"י היתר בניה מס' 20160843 - הכולל 180 יח"ד במגדל הינו 16,342.66 מ"ר.

שמאי המשיבה מסיק מכך ששטח "חוק מכר", בבנין זה גדול משטח דירתי לרישוי בשיעור של 10.15%, ובהתאם לכך קבע מקדם המרת שטח משטח דירתי לפי חוק מכר לשטח דירתי לרישוי בשיעור של 90.78%.

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

8.4 <u>עיקרי הדיון שנערך</u>

<u>עיקרי טיעוני שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש עומד מאחורי האמור בשומתו ומציין כי יש תכנית שהיזם ביקש, אך כתוצאה מאישורה, לא נוצרה השבחה. שמאי המבקש מציין כי יש בפרויקט עלות הקמת מבנה ציבור בהיקפים לא נורמטיביים הכוללים 1,700 מ״ר בנוי + 22 מקומות חניה תת״ק. שמאי המבקש מציין כי שמאי הועדה המחוזית (מר דותן דרעי) הביא בחשבון היטל השבחה של 5 מ׳ לצורך בחינת רווחיות הפרויקט לפי תקן 21. שמאי המבקש מציין כי היטל ההשבחה למועד הקובע שנקבע בשומת המשיבה הוא פי 4.5.

שמאי המבקש מציין כי חברת אלמוג יזמה את התכנית והועדה המקומית הסכימה להפקדה שלה לפי כמות יח״ד של 160 (מכפיל 4.5). הועדה המחוזית הורידה את כמות יח״ד ל 128 וזאת על בסיס חוות הדעת של השמאי דותן דרעי, שגם במסגרת חוות דעת זו, הובא בחשבון כאמור היטל של 5 מ׳ ₪ בסמוך למועד הקובע.

שמאי המבקש מציין כי החברה הגישה התנגדות לוועדה המחוזית, אליה צורפה שומה מפורטת של משרד השמאים ברק פרידמן, כאשר במסגרת חוות דעת זו, הראו שיעור רווחיות נמוך של 13%, כאשר היטל ההשבחה היה 5 מ׳ ₪. חוות הדעת הראתה שתי אופציות נוספות להגדלת המכפיל בכדי להציג רווחיות ראויה שתעמוד בתקן 21 (חוות הדעת של ברק פרידמן נערכה בתאריך מרץ 2019, וחוות דעתו של שמאי הועדה המחוזית דותן דרעי נערכה ביוני 2018).

שמאי המבקש מציין כי אם היו מביאים בחשבון את היטל ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה, הפרויקט לא היה רווחי כלל והיה נדרש להגדיל את מס׳ יח״ד בהתאם להסכמתה המקורית של הועדה המקומית.

<u>שמאי המבקש מפרט בנושאים הבאים, כדלקמן</u>:

<u>מכר יח״ד במתחם</u> – שמאי המבקש מציין כי אין מחלוקות שנמכרו 2.5 יח״ד לאחר המועד הקובע וכי הבעלות עליהן הועברה בטאבו והושלמה. בהתאם להוראות התוספת השלישית ולפסיקה, יש לגבות היטל השבחה מהבעלים במועד הקובע. שמאי המבקש סבור כי אין כל רלוונטיות להסכמים פנימיים בין מוכר לקונה ו/או יזם לבעלים, מי לוקח על עצמו את היטל ההשבחה. יתרה מכך, בהתאם להסכם שנערך, היזם לקח על עצמו את תשלום היטל ההשבחה בגין היתר ולא בגין מכר.

שמאי המבקש מציין בעניין זה כי בתי המשפט לא קיבלו אפילו מקרים של התחייבויות רוכשים בפני הועדה המקומית לתשלום היטל ההשבחה. שמאי המבקש מציין כי בהתאם לפסיקה ככול והועדה המקומית טעתה ונתנה אישור לטאבו, היא יכולה לפנות לבעלים ולדרוש את כספה, ומפנה בעניין זה לתיק <u>ערר 8138-0518 רוזנבוים נ׳ הועדה מהקומית תל אביב</u>, בו נדון מקרה דומה, ומכיוון שהבעלים לא העביר בטאבו, קבעה ועדת הערר כי הועדה המקומית יכלה לדרוש את תשלום.

בפסיקה לגבי ערר זה בבית המשפט המחוזי, קבע כב׳ השופט גלעד הס כי יש אשם תורם של 35% לוועדה המקומית והוריד את החיוב, אך לא ביטל אותו.

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

שמאי המבקש לא פוסל את הטענה כי הועדה המקומית יכולה לפנות לבעלים שמכרו, ושאינם קשורים ליזם, שכן לדרישה שלהם אין שום רלוונטיות לתיק שבפנינו. המשיבה לא יכולה לעצור או לדרוש כסף מיזם שלא היה בעלים במועד הקובע ו/או מהבעלים הנוכחיים שגם הם לא היו בעלים במועד הקובע.

שמאי המבקש סבור כי המשיבה הפיקה את דרישת התשלום שבנדון רק מטעמי נוחות שלה בניהול ההליכים.

<u>ממ"דים</u> – שמאי המבקש מציין כי 29 מתוך 32 דירות חתמו לפני המועד הקובע עם היזם. בהתאם לכך ולהחלטת ועדת הערר בעניין חשדר, אין לחייב אותן. שמאי המבקש סבור שגם את בעליהן של שלושת הדירות שחתמו לאחר המועד הקובע אין לחייב בגין שטחי הממ"דים המיוחסים להן (הוצגה בשומת המבקש הפניה להחלטות של השמאים המכריעים רמה מאור, ארז כהן וגם לאחרונה גיא צדיק בגו"ח 5026/45).

שמאי המבקש מציין כי האמור לעיל מתבסס על פס"ד "מותג עירוני", וכי לפני חודש ניתנה החלטת ועדת ערר בעניין סיגייט נ' תל אביב, שם דובר במקרה בו היזם מכר 85 יח"ד על הנייר לרוכשים, טרם קבלת היתר הבניה, והועדה המקומית טענה שבגין הדירות האלו אין זכאות לפטור לממ"דים בהיתר. ועדת הערר שדנה בתיק קבעה בעניין הפטור לממ"דים, כי יש להסתכל על התכלית.

שמאי המבקש מציין כי מדובר על פרויקט "שער הים" בתל אביב בו היזם מכר דירות, ובמקרה שבפנינו מדובר על הליך של פינוי בינוי מול דיירים קיימים ולכן התכלית פה היא משמעותית הרבה יותר. נדרש להבין כי הסכם פינוי בינוי אינו הסכם רגיל, הוא מותנה בהוצאת היתר בניה וכל תכליתו היא מימוש הזכויות בהיתר בניה.

שמאי המבקש מציין כי חוזה מכר בין יזם ובעלי דירות, במסגרת פינוי בינוי, מהווה פעולה שיש לה תכלית כלכלית יחידה והיא לקדם בקשה להיתר בניה, כולל הקמה של ממ"דים. ככול והדעה של שמאי המשיבה תתקבל, כל תכלית החוק לפטור ממ"דים לא תתקיים שכן אין בנמצא מקרים של בעלי דירות הבונים ללא יזם.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה מתבסס על החלטת ועדת ערר בעניין סלומינסקי, וכי חשוב להבין מה קרה במקרה זה. מדובר בעסקאות קומבינציה של מגרשים ריקים, בהם הבעלים עשו עסקאות קומבינציה טרם אישור התכנית המשביחה, שהתמורה בעסקאות אלו הייתה חלקים מגרשים שלא קיימים עדיין, אלא רק לאחר התכנית המשביחה.

שמאי המבקש מציין כי מדובר תכנון מס אגרסיבי שוועדת הערר לא קיבלה, ובצדק, ולכן קבעו שיום המימוש אינו מועד החתימה על ההסכמים ה"מהונדסים" אלא מועד אישור התכנית המשביחה. שמאי המבקש סבור כי עניין סלומינסקי לא רלוונטי לנושא פינוי בינוי.

שמאי המבקש מפנה להחלטת ועדת הערר בעניין סיגייט ומציין כי נאמר בו כי נקודת המוצא לצורך פרשנות סעיף הפטור הינה שיש לפרש חקיקה בדיני מס ובכלל זה הוראות הפטור שבה כפי שמפרשים כל דבר חקיקה, בדרך הפרשנות התכליתית. כבר נקבע כי על לה לפרשנות מצמצמת לסכל פטור שהתכוון המחוקק לראויים לכך.

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

לצד החובה המוטלת על הועדה הקומית לגבות היטל השבחה ממי שהתעשר בשל פעולה תכנונית, מצא המחוקק להעניק פטור מתשלום היטלי השבחה במקרים מסוימים כמפורט בסעיף 19 לתוספת, הפטור נועד לשרת אינטרסים רבי חשיבות אשר אין להקל בהם ראש.

הנה ככן, המונח בשל בניה אין משמעו בהכרח קבלת היתר בניה אילו הבניה בפועל אינה אירוע מס המקימה חובת תשלום היטל השבחה ואף לא אירוע מימוש בר חיוב. סעיף 19 (ב) (9) לתוספת קובע את הפטור מהיטל השבחה בשל בנית מרחב מוגן, בחינה לשונית המונח "בניית" סובל לטעמנו גם את האפשרות כי הפטור בשל בניית מרחב מוגן יינתן גם אם נחתם הסכם מותנה טרם קבלת ההיתר ואין הכרח כי הפטור יתאיין בשל כך. יש לבחון את תכליתו של החוק ולבחור מבין מתחם האפשרויות הפרשניות את זאת המגשימה את תכליתו.

עוד נאמר בעניין סייגיט כי מבחינת תכלית החקיקה מטרת הפטור לעודד בניית מרחבים מוגנים בדירות. הפרשנות אותה מציעה הועדה המקומית עלולה לסכל את תכלית החקיקה ליתן פטור לשם עידוד בנייתם של ממ"דים, אינטרס ציבורי ראשון במעלה. כאמור בעניין חשדר, נקבע כי במימוש במכר אין זכאות לפטור בגין בניית ממ"דים, עמדה עקרוני זו מקובלת, אולם בענייננו, ועדת הערר קבעה כי נסיבות המקרה הן כאלה שיש לראות בהסכמים המותנים בהיתר הבניה הכוללים מכר דירות עם ממ"דים, ככאלה הקמים לתחייה רק לעת מתן ההיתר, ובהתאם הזכאות לפטור קמה לעת מתן ההיתר.

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המבקש מציין כי לגישתו דרך המלך לקביעת שווי המצב הקודם היא בגישת ההשוואה. בשומת המבקש הוצגה טבלת עסקאות שהצביעה על שווי של 22,000 ₪ למ"ר בנוי (צוינו גם 3 שומות מכריעות בנושא). שמאי המבקש מציין כי הקביעה הנ"ל מגלמת את כל הזכויות הקיימות לדירות הללו, לרבות זכויות הרחבה (עד 110 מ"ר) וגם זכויות תמ"א 38 (התכנית שבנדון אינה מוגדרת לפי סעיף 23).

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי יש להפחית את רכיב התמ"א מהשווי הבנוי (פס"ד לביא), מציין שמאי המבקש כי בינואר 2024 התקבל פס"ד לוויתן בבית המשפט המחוזי וכי פס"ד זה דן בעיסוק בתכנית הרובעים בת"א, אך הרציונל של השופט לא עוסק בהיבט המשפטי רק לגבי תכניות לפי סעיף 23 (שמאי המשיבה מצין כי הנ"ל רלוונטי רק לתכניות מכח סעיף 23).

שמאי המבקש מפנה לפס"ד לוויתן בו נקבע כי בהתאם למהותו של היטל ההשבחה, אישור תכנית מתאר עשוי להשפיע על ערכם של מקרקעין המצויים בתחומי התכנית או בסמוך להם, כאשר התכנית מביאה לעליית ערכם של מקרקעין, ובמקרה זה בעליהם של המקרקעין עשויים או עלולים לשתף את הציבור בטובת ההנאה שצמחה מהתכנית.

שמאי המבקש מציין כי השתתפות זו נעשית בדרך של תשלום היטל השבחה שלגבייתו נקבעו שני תנאים מצטברים שצריכים להתקיים, האחד הוא שווי המקרקעין עלה והשני שעליה זו הינה עקב אחת מפעולות התכנון (אישור תכנית הקלה או שימוש חורג). שמאי המבקש מציין כי לא נגבה היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין שנגרמה שלא עקב אחת מפעול התכנון האמורות, לדוגמה בשל עליית מחירים כללית בשוק החופשי.

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

שמאי המבקש מציין כי יישום דלעיל, מביא למסקנה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל תכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של הדירות, ההתחשבות בעליית השווי בשל תמ"א 38, תלויה בבחינה שמאית שתערך באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק.

שמאי המבקש מציין כי פס"ד לויתן התייחס גם לפס"ד לביא, עליו נשען שמאי המשיבה, וכי הנ"ל אינו רלוונטי רק לתכניות לפי סעיף 23 (סעיף 78 לפס"ד) : *"יתתי דעתי לחשש שהובע על ידי המשיבה והיועצת המשפטית לממשלה, כי הבאה בחשבון של עליית שווי מקרקעין בשל תמ"א 38 תאיין את ההשבחה, שכן היא "תתמזג" עם עליית שווי המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת. חשש מעין זה הובע בעניין לביא, שם הגיע בית המשפט המחוזי למסקנה שונה ממסקנתי, וציין כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם. לשיטתו, אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413."*

"לחשש הנ"ל אשיב, כי כאמור, השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכוח תמ"א 38 . זאת, נוכח חוסר הודאות להוצאת היתר בניה כמפורט לעיל".

שמאי המבקש סבור כי פס"ד הנ"ל אינו מתייחס רק לתכניות לפי סעיף 23, שכן לא היה כלל כזה ולא היה דן בפס"ד לביא, ומשכך ולאור עובדה זו, מדובר על פס"ד העדכני שיש לפעול לפיו. בנוסף, מפנה שמאי המבקש להחלטת הח"מ, לפרויקט ברחוב לה גרדיה תל אביב, בו משווי המצב הקודם לא הופחתו רכיבים של תמ"א 38 ותכניות אחרות.

שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה, בניגוד לשיטת ההשוואה, קביעת השווי נערכה בשיטת החילוץ הדורשת הנחות רבות ולכן התקבל שווי נמוך מאוד. בתגובתו מייצר שמאי המשיבה קורלציה מהשווי הבנוי שנטען בשומת המבקש ועורך תחשיב לפי גישת החילוץ לפיו מתקבל שווי מ"ר מבונה כפול. שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה טוען כי חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי בנוי יד שניה, הוא שגוי ותלוי בהנחות שלבסוף לא מתחברות עם המציאות.

שמאי המבקש מפנה לשומת הח"מ בלה גרדיה, שם נקבע שווי מ"ר בנוי ותיק לפי 29,000 ₪, במידה ועושים תחשיב דומה לשמאי המשיבה, מתקבל שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבנה, אך הח"מ קבע שווי של כ 7,000 ₪ למ"ר במקרה זה.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה טוען שהשומות המתאימות לענייננו הן של השמאים המכריעים רמה מאור ויגאל יוסף. בשומה המכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף לתכנית בי/518 נקבע שווי בנוי ותיק של 1,250,000 ₪ לדירות של 68 מ"ר המביא ל 18,400 ₪ למ"ר בנוי. בנוסף לכך, בשומה זו נערכה הפחתה מהשווי בגין זכויות תמ"א (שהוסכמה ע"י הצדדים). שמאי המבקש טוען כי בכל מקרה פס"ד לוויתן לא היה קיים אז ולכן הנ"ל נקבע בהתאם.

שמאי המבקש מציין כי בשומה מכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור לתכנית בי/517, נקבע שווי בנוי של 20,000 ₪ למ"ר לשנת 2015, כאשר את התמורה היא פרקה לחלק לבנוי וחלק לזכויות הרחבת הדירות עד ל 110 מ"ר (הקיימות גם בנכס שבנדון). שמאי המבקש סבור כי בסופו של דבר יש לקבוע שווי למ"ר בנוי ולהכפיל בשטח הדירות.

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

שמאי המבקש מציין כי לגישת שמאי המשיבה השווי הבנוי למ"ר מביא לשווי דירה של כ 900 א' ₪, דבר שאינו סביר. שמאי המבקש מציין כי נבדקו על ידיו גם בניינים שאין להם התכנות כלכלית לתמ"א 38 (לדוגמה ביננים של 8 קומות), והשווי שהתקבל תואם יחסית את השווי שנקבע בשומת המבקש.

שמאי המבקש מציין כי הנושא נדון גם בשומה מכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף בעניין תכנית בי/518, והמסקנה שהתקבלה הייתה בהתאם לעמדת המבקש. שמאי המבקש מציין כי גישת העלות הינה הגישה בעלת התוקף הנמוך ביותר וכי שימוש בגישה זו תוך התאמות מלאכותיות ואי הכללת שטחים נוספים, עלויות עקיפות וכו', פוגמת בתוצאה הסופית ובשל כך אין ליחס לה כל חשיבות. שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון שווי בגישת ההשוואה בעלת התוקף הגבוה ביותר.

<u>שווי מצב חדש</u> – שמאי המבקש מציין כי הובאו בחשבון שתי עסקאות קרקע, האחת של חג'ג' ואחת של דימרי, והן מנותחות בצורה מפורטת בשומת המבקש. השווי שהתקבל הובא בחשבון. בהתייחס לתגובת המשיבה, לעניין עסקת חג'ג', מציין שמאי המבקש כי מופעלים כל כך הרבה מקדמים על עסקת קרקע לגביה יש תכנית היתר, ולכן הוא אינו מקבל את הניתוח שערך שמאי המשיבה. מדובר בעסקה לקרקע זמינה הכוללת תכנון ובקשה להיתר, מה שמביא לחיסכון משמעותי בזמן, במידה והנ"ל מנוטרל, מתקבל שווי מבונה נמוך יותר.

שמאי המבקש מציין כי בעסקת דימרי נבחן החוזה ע"י השמאי המכריע גיל הרצברג, והתקבל שווי מבונה נמוך ביותר וכי לא מקובלת הטענת שמאי המשיבה כי יש להתעלם מעסקה זו. שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון את העסקה הנ"ל שכן היא נערכה במועד רלוונטי.

שמאי המבקש מציין כי צורפו החלטות שמאים מכריעים לעניין זה וניתן לבחון את השווים שקבע השמאי המכריע יגאל יוסף בשומותיו. לדוגמה לגבי תכנית בי/508 (שנערכה לפרויקט הממוקם באותו רחוב עם הנכס בענייננו), קובע השמאי המכריע שווי שטח מסחרי לפי 5,500 ₪ למ"ר (קרקע וקומת ביניים, מסחר בקומה א' לפי 2,000 ₪ למ"ר), ושווי מגורים לפי 6,000 ₪ למ"ר למרץ 2018 (רחוב הרב מימון - קומה ממוצעת 11, בדומה לפרויקט שבנדון).

שמאי המבקש מסכם כי השווי נקבע בצורה סבירה בשומתו.

<u>הקמת מבני ציבור</u> – שמאי המבקש מציין כי צורף הסכם ההקמה ואין מחלוקת גדולה לעניין העלות. יש הסכם ביו עיריית בת ים ליזם שיש להביא את מלוא העלות כפי שהיא ולהפחית אותה. מדובר בעלות האמיתית שישלם היזם. שמאי המבקש מציין כי <u>בערר 81013-01-22</u> (עניין חג'ג'), נקבע כי יש להביא את העלות האמיתית שמפחיתים בשומת ההשבחה.

<u>הפחתה למבנה ציבור</u> – שמאי המבקש מציין כי בשומתו הפחית 5% בשל מיקום שטחי ציבור במסגרת הפרויקט. שמאי המבקש סבור כי אנשים לרוב אינם מעוניינים שבסמוך לדירתם יוקם מבנה ציבור (שמאי המבקש מפנה למחקר דלפי בו מדובר על מגרש סמוך) וכי הדבר מתחדד כאשר מדובר על שטח של 1,700 מ"ר בתוך המבנה (בכניסה נפרדת).

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

שמאי המבקש מציין כי חלקו של השטח ישמש כמועדון קשישים, לגביו לא יודע אופן השימוש ואינטנסיביות השימוש, ובחלק מהשטח ישמש למשרדי עירייה שהיעוד שלהם טרם נקבע (אגף רווחה לדוגמה או פעילויות אחרות). שמאי המבקש מציין כי לא ידוע האם השימושים כוללים קבלת קהל/בלי קבלת קהל, וכי הנושא אינו ברור. שמאי המבקש מציין כי כאשר מכניסים שטח זה לפרויקט, לא יתכן כי הנ"ל לא ישפיע על ערך הדירות שמעליו.

<u>דחייה</u> – שמאי המבקש מציין כי בשומתו הביא בחשבון תקופת דחייה של 5 שנים. מדובר בתכנית מורכבת הכוללת הריסה של 32 יח"ד קיימות, יש דרישה לתכנית עיצוב אדריכלית, צורך בהסכמה עם העיריה על מבני הציבור וכו'. שמאי המבקש טוען כי העובדה שהיזם מוצלח ולקח לו רק כשנתיים וחצי להביא את הפרויקט למימוש, אינה יכולה כשלעצמה להוות בסיס לדחייה מקסימלית, וכי מה שחשוב הוא לבחון במועד הקובע את תקופת הדחייה בעיניים אובייקטיביות, בהתעלם מ"חוכמה בדיעבד". שמאי המבקש סבור כי דחיה של 5 שנים הינה נורמטיבית לחלוטין ביחס לשוק המקרקעין וכי ההסכמות עם הדיירים לא היו "חלקות", היו ויכוחים על ניקוד הדירות, הסכמים משולשים וכו' שבגינם נדרש להאריך את תקופת הדחייה.

<u>שימוש ביניים</u> – שמאי המבקש מציין כי בתיקון 84 נקבע מדרג לטיפול בנושא היטל ההשבחה, שמאי מכריע - ועדת ערר - מחוזי – עליון, שמאי המבקש סבור כי אם כל אחד יעשה מה שנח לו, אין רלוונטיות לתיקון הנ"ל.

שמאי המבקש מציין כי בית המשפט המחוזי בתיק גבעתיים נ' טבנציק, קבע את עמדתו, אך יש שמאים רבים שחולקים על כך. קיימת החלטת ועדת ערר חדשה בתיק <u>ערר 82112-06-21 נעה לב נ' תל אביב</u> בה נדון נושא ההשבחה במתחם "דפנה" לפינוי בינוי.

בעניין שימוש ביניים, אותו לא הביא בחשבון השמאי המכריע שדן בתיק, קבעה ועדת הערר כי לאחר ששקלנו את טענות הצדדים, אנו סבורים כדין טענת העוררת להידחות (ועדה מקומית) הטעם לכך נעוץ שבסוגיה זהה למקרה בפנינו, הוכרעה בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב טבצ'ניק. מאחר שמדובר בפס"ד חלוט של בית המשפט המחוזי בתל אביב הרי שמצווים אנו להחילו והוא אינו בבחינת פסק דין מנחה בלבד.

שמאי המבקש מציין החלטה נוספת בתיקי <u>ערר מס' 8011-0222 ו 8012-0222</u> בהם מסקנתה של ועדת הערר הייתה זהה.

<u>נושאים נוספים</u> – שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה מביא בחשבון בגישת השווי השיורי רק את פרויקט "אפטאוון" ברחוב ניסנבום, לגביו טוען שמאי המשיבה כי קיים מקדם התאמה בין שטח רישוי לבין שטח מכר של כ 11%. שמאי המבקש סבור כי מקדם זה אינו סביר, ובנוסף, מדובר בפרויקט של כ 50 קומות, מעל 6 קומות מרתף, פרויקט בעל קונסטרוקציה מיוחדת ומורכבות שאינה תואמת את מורכבות הפרויקט שבנדון, ואף לא את של הפרויקטים הסמוכים.

שמאי המבקש מצין כי בגישת החילוץ, בוחר שמאי המשיבה להשתמש במחירון "דקל" אשר הינו מחירון ארצי שאינו מאפיין את עלויות הבניה במרכז, את מורכבות הפרויקטים, מורכבות החניון (לרבות שימוש בעוגנים בשל הקרבה לצירים ראשיים) ולפיכך ערך שמאי המבקש אומדן עלויות בניה באמצעות מחשבון "דקל למ"ר" תוך הבאת הפרמטרים הנכונים של כל אחד מהפרויקטים לפי

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

מאפייניו, והתקבלה תוצאה שונה לחלוטין, מה שהשפיע על היתרה המתקבלת לקרקע. בגישת השווי השיורי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את כלל השטח החוץ דירתי בהיתר, ולא הובאו בחשבון עלויות משפטיות ובצ"מ.

בהערת אגב, מציין שמאי המבקש כי בשומה מכרעת של אייל יצחקי ברחוב האורגים 27, שנערכה ביוני 2018, קבע שמאי המשיבה בחילוץ שווי מ"ר מבונה של 5,490 ₪ למ"ר וכעת קבע, כשנה מאוחר יותר שווי של 7,510 ₪ בגישת השווי השיורי. נתון זה מגלם עליה של 40% במחיר הקרקע בשנה אחת, עובדה שאינה הגינית ואף לא נתמכת בנתוני השוואה מהפרויקט עצמו.

שמאי המבקש מציין כי קיימות עסקאות השוואה אחרות סמוכות מרחוב אנה פרנק 14-12, גו"ח 7124/288,289 המשקפות שווי בנוי של כ 20,500 ₪, אשר תומך בחילוץ בשווי הקרקע שנטען בשומת המבקש.

בשומת השמאי המכריע יגאל יוסף לתכנית בי/518, מניתוח שערך השמאי המכריע לדירות בשוק החופשי אשר נמכרו ברבעון הראשון של שנת 2021 (כשנה וחצי לאחר המועד הקובע), התקבל שווי למ"ר בנוי אקוו' בגבולות של 19,000 ₪ למ"ר (לדירת 4 חדרים). שמאי המבקש מציין כי גם בגישת השווי השיורי התקבל שווי מ"ר מבונה של כ 5,400 ₪.

שמאי המבקש מציין כי בפרויקט קיימות חניות אורחים אשר מהוות עלות עודפת שיש להתחשב בה בגישת השווי השיורי.

<u>עיקרי טיעוני שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה עומד מאחורי האמור בשומתו ובתגובתו לשומת המבקש, ומרחיב בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>דו"ח כלכלי שמאי הועדה המחוזית</u> – שמאי המשיבה מציין כי חוות דעתו של השמאי דותן דרעי מטעם הועדה המחוזית לא הוצגה טרם מועד הדיון, וכי יציג התייחסות מפורטת אליה לאחר שתתקבל. שמאי המשיבה סבור כי בכל מקרה הנ"ל אינו סותר את שומת המשיבה. בהתייחס לדברי שמאי המבקש כי המועד הקובע הינו שנה טרם המועד הקובע בענייננו, מציין שמאי המשיבה כי לא מדובר בהגדלה באחוזים, אלא שינוי של כל בסיס הנתונים וכי לאחר שיועבר הדו"ח, יהיה אפשר להתייחס במפורט.

שמאי המשיבה מציין כי שיעור הרווח הינו 20% מסך ההקמה, התואם את הנחיות תקן 21 בעניין זה, וכי לא מדובר בשיעור הרווח היזמי הנורמלי העומד על 15% לפרויקט מגורים במהותו. בחשבון גס של עלויות בניה של 150 מ' ₪ לפרויקט ללא מרכיב קרקע, 5% מהווים 7.5 מ' ₪ + 5 מ' ₪ היטל שנקבע בחוות דעת המחוזית + התאמה לזמן מתקבלת ההשבחה קרובה להשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

<u>יח"ד שנמכרו</u> – שמאי המשיבה מתייחס לטענת שמאי המבקש כי יש לפנות לבעלי הדירות שנמכרו לצורך חיוב בהשבחה וטוען כי במידה והנ"ל נכון, העובדה ששמאי המבקש מייצג את החברה מביאה למסקנה כי היזם לקח על עצמו לשלם את כל היטל ההשבחה החל על התכנית.

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

שמאי המשיבה מציין כי ברור שהחברה/יזם היא זו שנושאת בהיטל ברמה החוזית, וכי הנ"ל עולה במפורש מהסכם הפינוי בינוי בו נקבע כי החברה לוקחת על עצמה את מלוא ההיטל, ללא הגבלה לתרחיש של הוצאת היתר בניה.

שמאי המשיבה סבור כי החברה הייתה הוגנת ואפשרה לבעלים למכור את הדירות בהתאם להסכם (נדרש עדכון בלבד) וכי לא מצוין שבמכר היטל ההשבחה ישולם ע"י הבעלים המוכר. החברה לקחה על עצמה את תשלום היטל ההשבחה ללא קשר למהות המימוש.

שמאי המשיבה מציין כי העיריה לא בקשו שומות השבחה ממנו במועד המכר, ויכול להיות שמדובר בטעות (התבקשו שומות כאלו בפרויקטים מקבילים), אך אין להנ"ל השפעה בעניין החיוב. לעירייה זכות לקבל את ההשבחה שמגיע לה מהיזם כפי שהתחייב. שמאי המשיבה סבור כי הרעיון "להתלבש" על טעות בכדי לחסוך בהיטל של כ 2 מ' ₪ אינו נכון מבחינה משפטית שכן החברה לקחה על עצמה את התשלום המלא.

<u>ממ"דים</u> – שמאי המשיבה ציין כי הוזכרה שומה של השמאי המכריע גיא צדיק שאינה רלוונטית לענייננו, מדובר בבידוד של טענות משומות מכריעות שונות. שמאי המשיבה מציין כי בשומתו לא הובאו שומות מכריעות לחיזוק עמדות וכי שמאי המבקש לא הביא בחשבון שומה מכרעת אחת עליה התבסס בכל הסוגיות לצורך קביעת מתודיקה לחישוב ההשבחה.

שמאי המשיבה מציין כי השמאי המכריע גיא צדיק ערך שומה להקלות שם נחתם הסכם קומבינציה טרם אושרו ההקלות וכי מדובר בהסכם גורף שתקף בכל התרחישים (בלי/עם הקלות). שמאי המשיבה סבור כי מדובר בהחלטה שגוייה, אך בכל מקרה מדובר במקרה שונה לחלוטין.

במקרה שבפנינו מדובר על עסקת קומבינציה חתמה בין הבעלים והיזם טרם המועד הקובע, אך ההתממשות של ההסכם הינו לאחר המועד הקובע (90% לפני). שמאי המשיבה מציין כי ההסכם נכנס לתוקף לאחר המועד הקובע וטרם הוצאת היתר בניה וכי אין מחלוקת על העובדות מתי נכנס ההסכם לתוקף. שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך הזכויות שהיזם פעל לקבלן נמכרו לו לאחר אישור התכנית וטרם קבלת היתר בניה.

שמאי המשיבה מציין כי לפי הנסח שהופק בתאריך 26/01/2022, היו 100% חתימות בפרויקט שבנדון, כאשר התנאי המתלה האחר אישור התכנית כבר התקיים. המסקנה היא כי המכר של זכויות הבעלים התבצע לכל המאוחר ב 26/01/2022.

שמאי המשיבה סבור כי מדובר בעסקת קומבינציה שבה כ 75% מהמגרש נמכר ליזם, וטענת שמאי המבקש כי לא התבצע מכר אינה נכונה שכן היזם מעביר לבעלים עלויות בניה ומועד המכר הוא בהתאם למועד מימוש הזכויות. שמאי המשיבה סבור כי גישת שמאי המבקש מביאה לכך ש 100% מעסקאות הקומבינציה נדרשות לפטור מלא מהיטל השבחה לעניין הממ"דים.

שמאי המשיבה סבור כי השאלה היא האם לפי הפסיקה, עסקת קומבינציה זכאית לפטור מלא.

לעניין ערר "סייגייט", מציין שמאי המשיבה כי לא מדובר במכר של קרקע, אלא נמכרו דירות על הנייר, שהמכר שלהן נכנס לתוקף רק לאחר קבלת ההיתר. ועדת ערר החליטה בצדק כי מכיוון שהמכר של הדירות מתגבש רק בהוצאת היתר בניה, הממ"דים פטורים מהיטל השבחה.

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

שמאי המשיבה מציין כי במקרה שלנו מדובר בעסקת קומבינציה בה נמכרו זכויות בקרקע לאחר המועד הקובע ולפני הוצאת היתר בניה וכי במקרה שנדון בערר סייגייט נמכרו דירות שההסכם התממש רק לאחר הוצאת היתר בניה. שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך, לא ניתן להשוות בין המקרים.

שמאי המשיבה מציין כי בהסכם פינוי בינוי קיימים שני תנאים מתלים, האחד הוא כי תכנית תאושר תוך 3 שנים והשני הוא חתימות של לפחות 80% מהאנשים. לא קיים תנאי לקבלת היתר בניה למימוש ההסכם. שמאי המשיבה ציין כי ההסכם נכנס לתוקף בתאריך 26/01/2022 ולא במועד הוצאת היתר הבניה.

שמאי המשיבה מציין בעניין ערר סלומנסקי כי ייצג את הנישומים בתיק בו היו שתי תכניות, אחת שהפשירה את הקרקע מחקלאי למגורים בתכנון פגום מבחינת הבינוי, והשניה תכנית חדשה שביטלה בינוי מרקמי לבינוי בקומות ואשר לה נערכה תכנית איחוד וחלוקה נוספת. 14 יום טרם נכנסה התכנית לתוקף, לאחר פרסום, בעלי הקרקע חתמו עם קבלנים על עסקת קומבינציה ובעלי הקרקע טענו שמאחר והסכם הקומבינציה נחתם לפני המועד הקובע, כל הממ"דים פטורים מהיטל השבחה.

בעניין זה קבעה ועדת הערר כי הסכמי הקומבינציה נכנסו לתוקף רק כאשר התכנית נכנסה לתוקף ובאותה נקודה נערך המכר ליזם ולכן אין פטור. במקרה שבפנינו עסקת קומבינציה שנחתמה טרם המועד הקובע, נכנסה לתוקף לאחר המועד הקובע ולכן זה מועד המימוש. שמאי המשיבה מפנה לשומת השמאי המכריע יגאל יוסף שקיבל טענה זו.

בהתייחס לעמדת שמאי המבקש כי במועד חתימת הסכם הקומבינציה מדובר במגרשים שאינם קיימים (בערר סלונימסקי), מציין שמאי המשיבה שהיה ידוע בדיוק מה נרכש בהסכמים אלו, המגרשים לא היו קיימים רק בגלל שהתכנית לא הייתה בתוקף, אך הייתה ודאות על הממכר בפועל.

שמאי המשיבה סבור כי המסקנה היא שסלונימסקי לא שווה לסייגייט, שכן כניסת ההסכם לתוקף בסלונימסקי הינו במועד אישור התכנית, ובסייגייט כניסה לתוקף של הסכם מכר הדירות הינו הוצאת היתר הבניה.

שמאי המשיבה סבור כי הנ"ל אינו משנה את מה שהיה נהוג לכל אורך השנים, וכי שמאי המבקש טוען לכך שהסכם קומבינציה פטור לעניין הממ"דים, קרי, רק מכר במזומן של קרקע מחייב בהיטל השבחה לעניין הממ"דים. שמאי המשיבה סבור כי הנ"ל אינו הגיוני.

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי קביעתו של שמאי המבקש לשווי מצב קודם של 20,000 ₪ למ"ר בנוי אינו נכון. שמאי המשיבה מציין כי לא מדבר בסכום זה שכן השטח הבנוי גדול יותר על פי היתרי הבניה שהועברו כנספח לתגובה, ובנוסף, לא הובאו בחשבון 6 עסקאות נוספות בשומת המבקש. בשורה התחתונה כאמור בתגובה לשומת המבקש מתקבל שווי של 17,100 ₪ למ"ר בנוי, בהתאם לבנוי בהיתר.

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

בהתייחס לשומת השמאי המכריע יגאל יוסף, מציין שמאי המשיבה כי השמאי המכריע קבע שמקדם ההתאמה שיש להפעיל על שווי הבנוי בכדי לנטרל השפעת תמ"א 38 והפוטנציאל לפינוי בינוי הינו 0.8. בהפעלת מקדם זה על השווי האמיתי, מתקבל שווי בנוי הקרוב לשווי שנקבע בשומת המשיבה.

השמאי המכריע יגאל יוסף לא הביא בחשבון את תכניות סעיף 23 לתמ"א בבת ים (בי/580 ובי/508), הכוללות זכויות נרחבות לתוספת מעבר להוראות התמ"א. בנוסף, מדובר בתכניות שלוקחות זכויות בניה "מתות" והופכת אותן לזכויות בניה במקדם מלא. שמאי המשיבה סבור כי מקדם של 20% לא מביא בחשבון זכויות אלו, וכי במידה ומביאים זאת בחשבון מתקבלת הפחתה גבוהה אף יותר.

שמאי המשיבה סבור כי נקודת המוצא היא שלא ניתן להביא בחשבון פוטנציאל לפינוי בינוי, וגם לא של תמ"א 38. בהתחשב בכך שהשכונה כולה מיועדת למהפך משמעותי בהתאם לתכניות ו/או היתרים מסוג זה, לא ניתן להתבסס על מחירי מכירה באזור שכן הנ"ל כולל בכל מצב פוטנציאל שלא ניתן להביאו בחשבון.

שמאי המשיבה מציין כי בתחשיביו בשיטת העלות נלקח שווי מבונה מלא (כולל מעליות חניה וכו', למרות שהנ"ל לא קיים בבינוי הקודם) וכי שמאי המבקש לא הציג או טען מה הן הטעויות הספציפיות בחישוב שווי בנוי זה. שמאי המשיבה סבור כי השווי בשומתו נקבע על הצד הגבוה וכי הבניינים במצבם שווים הרבה פחות.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי השווי שקבע כולל מרכיבים נוספים (פוטנציאל זכויות וכו') מציין שמאי המשיבה כי בכל השכונה לא בוצעו הרחבות ולכן להנ"ל אין שווי. גם בשכונה זו וגם ברמת יוסף לא מנצלים את זכויות ההרחבה, חדרי יציאה לגג גם לא נבנים (בניגוד למגרשים פנויים). בנוסף, שמאי המשיבה מציין כי גם ממ"דים לא מוסיפים ללא ביצוע פרויקט לפי תמ"א 38 וכי השווי שנקבע לא מגלם דבר מעבר לבנוי והוא נדרש להיות מוכפל בשטח יח"ד.

שמאי המשיבה מסכם וקובע כי לא מדובר בשווי של 20,000 ₪ אלא בשווי של 17,100 ₪ הכוללים השפעות של פינוי בינוי ותמ"א 38. בהפחתה של פוטנציאל זה מתקבל שווי בנוי נמוך מהשווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>זכויות תמ"א 38</u> – שמאי המשיבה מציין כי קיימים בעניין זה שני פסקי דין של בית המשפט המחוזי, לביא ולוויתן. ההבדל בין פסקי דין אלו הוא שפס"ד לביא דן בדיוק בתרחיש בענייננו, מצב חדש פינוי בינוי מצב הקודם תכנית רגילה. בפס"ד לביא קבע בית המשפט כי אין להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם. בנוסף, פס"ד לביא הגיע לבית המשפט העליון וקיבל אישור לתוכנו.

שמאי המשיבה מציין כי למעשה, יש לנו פס"ד אחד לאותו תרחיש שעבר אישור של העליון, לעומת פס"ד לוויתן שלא דן בתכנית פינוי בינוי ועדיין לא נבחן בבית משפט עליון. שמאי המשיבה סבור כי פס"ד לוויתן לא יעמוד בבחינה משפטית של בית המשפט העליון.

שמאי המשיבה מציין כי בפס"ד לוויתן נדונה תכנית ספציפית שנערכה לפי סעיף 23, האמירה שהשופט יודע להתמודד עם השוני מהווה אמירה שאינה נכונה. השופט אינו מתייחס לתרחישים תיאורטיים אלא דן במה שמובא בפניו, ההכרעה הינה לתכנית לפי סעיף 23 בעיר תל אביב.

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

<u>שווי מצב חדש</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי בשיטת העלות בה נקט שמאי המשיבה נערכו הרבה הנחות, מבקש שמאי המשיבה כי שמאי המבקש יציג התייחסות ספציפית לכל נתון, מה שלא הוצג במסגרת התייחסות שמאי המבקש. שמאי המשיבה מתייחס לנתוני השווי הוצגו בהליך, כדלקמן:

- בהתייחס לתכנית בי/518, מציין שמאי המשיבה כי בשומה מכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף, לאחר שנטרל שווי פינוי בינוי ותמ"א 38, העריך השמאי המכריע שווי דירה ממוצעת של 1,042,000 ₪ (כ 15,000 ₪ למ"ר).

- בהתייחס לתכנית בי/517, מציין שמאי המשיבה כי בשומת מכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור התקבלה עמדת המשיבה לשווי של 10,500 ₪ למ"ר, וביחד עם זכויות בניה נוספות, התקבל שווי למ"ר של 11,500 ₪. שמאי המשיבה מציין כי יש לשים לב לכך שיש טעות בחיבור השווי של כ 28 מ' לבנוי + כ 5 מ' שווי זכויות נוספת מהם התקבל שווי מלא של כ 37 מ' (מדובר בטעות חישובית). שמאי המשיבה מציין כי בכל מקרה השמאית המכריעה קיבלה את גישת המשיבה.

- בהתייחס לעסקת חג'ג' מציג שמאי המשיבה את מיקום העסקה וטוען כי מדובר במגרש בעייתי, הממוקם מול בית קברות, ברחוב הקוממיות (המהווה רחוב ראשי סואן ומרכזי) וגובל בבית ספר. במסגרת הקלה מבוקשת המגרש פוצל לשני מבנים בשימוש אחד המבנים למשרדים והאחר למגורים (חלק המגורים נמכר).

  שמאי המשיבה מציין כי במועד העסקה עוד לא הייתה החלטת הועדה לקבל את ההיתר, ועדיין הייתה אי וודאות. מדובר בנתון משמעותי שכן מותר במגרש בינוי של 21 קומות מגורים, ולפי ההקלה ניתנו מס' קומות נוספות, אך העירייה טעתה ונתנה קומות נוספות מעבר למותר בתכנית (33 קומות במקום 21 קומות מגורים בתכנית). במועד העסקה לא היה ניתן לדעת שיתקבלו 33 קומות (21 קומות ואולי עוד 4 קומות בהקלה היה הצפי הראוי). הבינוי המתקבל של כ 8 דירות לקומה בעסקה למעשה לא תואם את הבינוי בפועל.

- בהתייחס לעסקת דמרי מציין שמאי המשיבה כי מדובר גם כן בעסקת קיצון וכי השמאי המכריע היחידי שהביא אותה בחשבון הוא גיל הרצברג, שדן בה בעניין במגרש עצמו. שמאי המשיבה מציין כי אף שמאי מכריע לא הביא בחשבון עסקה זו, ומפנה לתגובתו בה הוא מציג את דברי הקונה שטען כי קנה את המגרש בהפחתה של כ 30 מ' ₪, בגלל אי הוודאות הרבה שהייתה תקופת הקורונה. שמאי המשיבה סבור כי אין להתייחס לעסקה זו.

  בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי ערך התאמות רבות טוען שמאי המשיבה כי לא הייתה לו ברירה. בשומת המשיבה מובאים מגרשים מאזור התעשייה, בבינוי נחות ובמיקום בעייתי. מדובר במגרש מעורב למסחר משרדים ומגורים, בכמות של 19% לעומת 16% בפרויקט שבנדון.

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

- בהתייחס לעסקאות משנים קודמות למועד הקובע לפיהן נקבע שווי של 7,000 ₪ למ״ר, ללא התאמה לזמן, מציין שמאי המשיבה כי ה״פלוס״ היחידי הינו הקרבה לים ונוף לים בקומות הגבוהות. בהתחשב בכך שהנכסים גובלים באזור התעשייה, העסקאות נערכו שנתיים לפני המועד הקובע, הנוף לאזור התעשייה ומיקום על רחוב הקוממיות, השווי שקבע בשומתו הינו סביר ואפילו נמוך.

- בהתייחס לעסקה בחלקה 130 מציין שמאי המשיבה כי הנ״ל מנותחת בהתחשב בכך שמדובר בחלקה הממוקמת באזור התעשייה, מוקפת במבני תעשייה, שנערכה שנה לאחר המועד הקובע ומתקבל בה שווי מ״ר מבונה של 6,700 ₪ למ״ר. שמאי המשיבה מציין כי מדובר בבניין מעורב לפי 50% משרדים/מסחר מול 50% מגורים (נבחן לפי שומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי) וכי למגרש יש ״פלוס״ אחד שהוא גובל בשכונת שיקום ממערב לו (השאר באזור התעשייה). שמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשבון את העסקאות ולתת משקל נמוך לשומות מכריעות, שגם עם מתאימים אותן מגיעים לשווי שנקבע בשומת המשיבה.

- בהתייחס לפרויקט ״אפ טאון״ ברח׳ ניסנבום 37, מציין שמאי המשיבה כי מדובר בבניה לגובה על קומות מסחריות בצמוד לשכונה שבנדון וכי יש שם כמות גדולה של עסקאות עם שטחים ברורים להשוואה.

- בהתייחס לשומות מכריעות של השמאי המכריע יגאל יוסף לתכניות בי/518 ובי/508, מציין שמאי המשיבה כי השמאי המכריע קיבל את עמדתו לשווי של 6,000 ₪ למ״ר מסחר, שנקבע ללא תמיכה בנתונים. שמאי המשיבה מציין כי לאחר עריכת שומת המשיבה נשלחו עסקאות שלא באו לידי ביטוי בשומה המכרעת וכי בשומת המשיבה שבנדון מוצגים נתונים נוספים בנוסף, בתגובה הועברו עוד עסקאות ברמת יוסף לפיהן ממוצע השווי כבנוי הינו 23,000 ₪ (לא קיימת תכנית לפינוי בינוי במתחם זה).

<u>עלות המטלה הציבורית</u> – שמאי המשיבה מציין כי כששומתו נערכה לא היה ידוע על ההסכם. בהסכם נקבע שהוא מבוסס על נספח ושם העלויות מוערכות לפי דקל אוגוסט 2022 ונדרש למדד זאת למועד הקובע (שלוש שנים מוקדם להסכם).

<u>מבני ציבור</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי יש לבצע הפחתה נוספת בגין שטח ציבורי בבניין, מפנה שמאי המשיבה לתגובתו. מדובר בגורם דומה לכל השימושים הנוספים המוצעים במסגרת ערוב שימושים. במידה ולוקחים את כמות ערוב השימושים ביחס לנכסי ההשוואה, המצב בפרויקט שבנדון הוא הכי טוב. שמאי המשיבה סבור כי במידה ומביאים זאת בחשבון, צריך לערוך התאמה המעלה את שווי הנכס. שמאי המשיבה מציין כי באזור התעשייה נשוא השומות המכריעות עליהן התבסס שמאי המבקש, יש שיעור של 50% לשימושים שאינם מגורים בניגוד לפרויקט שבנדון בו מדובר רק ב 16%.

שמאי המבקש טוען כי מבני ציבור מהווים מטרד גדול, אך שמאי המשיבה סבור כי הוא פחות ממשרדים. האפשרות שמבנה הציבור ישרת את התושבים יותר גדולה (שימושים כגון טיפת חלב, בית כנסת וכו׳), מול שימוש למשרדים בו יש היתכנות נמוכה יותר לשירות זה. לעניין שימושי רווחה בשטח הציבורי, שמאי המשיבה סבור כי לא נדרש להתייחס לתרחישי קיצון.

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

שמאי המשיבה מציין כי בכל תכניות הפינוי בינוי שיש לגביהן שומות מכריעות בבת ים, אין אפילו שומה אחת שמבצעת הפחתה לבניה ציבורית ובכולם יש שטחים בשימוש זה. בנוסף, אין שומה נגדית שטוענת זאת. ניתן להגיד כי ערוב שימושים פוגע בשווי אך בסיס הנתונים הינו מפרויקטים בהם יש ערוב שימושים. שמאי המשיבה מציין כי אף שומה נגדית גם לא טענה להשבחה אפס.

<u>דחייה</u> – שמאי השיבה מציין כי שמאי המבקש מביא בחשבון כי דובר בתכנית מורכבת. שמאי המשיבה טוען שלא מדובר בפרויקט גדול בעיר (אפילו יחסית קטן), ומפנה לתגובתו בה מצוינים 7 פרויקטים לרבות מס' יח"ד מפונות ושנים לדחייה (נוכו נתוני קיצון לרעת הנישום).

שמאי המשיבה מציין כי לכל תכנית יש תנאי להכנת תכנית עיצוב אדריכלית וכי ההסכמות מול העירייה נערכו במקביל לקידום הליך הרישוי והתכנון. בהתייחס לטענה כי מדובר ביזם מוכשר מציין שמאי המשיבה כי לא מדובר ביזם בעל יכולות חריגות וכי יש לבחון זאת ביחס לפרויקטים אחרים בעיר.

שמאי המשיבה מציין כי הובא בחשבון משך זמן של שנתיים (זמן עודף) דהיינו, אם לוקח 1.5 שנים להוציא היתר למגדל, הובא בחשבון בפועל לפרויקט זה רכיב זמן כתקופה של 3 שנים. שמאי המשיבה סבור כי קביעה של 5 שנים מנוגדת לעובדות ולשומות המכריעות וכי גם בעסקאות הקרקע ממועד קביעת המחיר ועד למועד קבלת היתר הבניה, קיימת תקופת דחייה.

שמאי המשיבה מציין כי בפועל המימוש של ההסכם היה 2.45 שנים ביחס למועד הקובע.

<u>שימוש ביניים</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי יש פס"ד מחייב בנושא שימוש הבניין סבור שמאי המשיבה כי מדובר בטעות שכן שווי המצב החדש בפס"ד זה (וגם בשומות המכריעות שהוצגו) מהווה שווי שנקבע לא לפי החלק היחסי במגרש, אלא לפי שווי דירת התמורה.

שמאי המשיבה מציין כי במידה וזה התרחיש, אז צודק שמאי המבקש, אך במקרה שבפניו אנחנו מעריכים את שווי הקרקע, ולא את שווי דירות התמורה. גישה זו אינה נכונה שכן יש נתק בין שווי דירות התמורה לשווי הקרקע (ראה פס"ד אשדר). שמאי משיבה מפנה בעניין זה גם לשומת השמאית המכריעה רמה מאור ברחוב כצנלסון.

שמאי המשיבה מציין כי כאשר שמעריכים את שווי הקרקע במצב החדש, פס"ד עליו הסתמך שמאי המבקש אינו רלוונטי, וכי צריך להביא בחשבון שימוש ביניים בדירות הקיימות עד לניצול הזכויות. שמאי המשיבה סבור כי יש לפעול לפי פס"ד חניוני מאיה (עליון), לפיו יש להביא בחשבון שימוש ביניים.

<u>פרויקט "אפ טאוון"</u> – שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש מתנגד למקדם ההתאמה שניתן בין שטחי הרישוי ולבין שטחי חוק מכר. שמאי המשיבה מפנה לתגובתו ומציין שהנ"ל מהווים הוכחה לטענתו (קיים הפרש של כ 10%). שמאי המשיבה מציין כי הנושא נבחן גם ע"י השמאית המכריעה רמה מאור בשומה מכרעת לתכנית בי/517, בה התקבלה הטענה הנ"ל (נכון גם לשטחי המרפסות).

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

שמאי המשיבה מציין כי מספר הקומות אינו רלוונטי, החישוב נערך לפי קומה ממוצעת (ונערכו התאמות - הפחתה של 9% עקב הפער בקומה ממוצעת). לעניין קומות המרתף, מציין שמאי המשיבה כי אכן ישנן 6 קומות מרתף, אך בפרויקט שבנדון יש 4 קומות ולכן מדובר בבינוי עדיף שמעלה את השווי ולא מקטין אותו.

שמאי המשיבה מציין כי הקונסטרוקציה בפרויקט "אפ טאוון" מורכבת יותר מהפרויקט בענייננו וכי הנ"ל מהווה גורם שאינו רלוונטי שכן הובאו בחשבון רק מחירי מכירה ולא עלויות הבניה (שחושבו בהתאם לפרויקט שבנדון ולא לפי מגדל של 43 קומות).

<u>עליות הבניה</u> – שמאי המשיבה מציין כי עלויות הבניה נלקחו לפי מחירון "דקל" ולפי ערכי שווי מפרויקט "אפ טאוון" בהתאמות, והובאו בחשבון עלויות לפי מחירון "דקל" לפי גובה הפרויקט שבנדון (על הצד הזהיר). בהתייחס לשטח החוץ דירתי, הובאו בחשבון השטחים בהתאם לגרמושקה, מרפסות וחניה לפי המבוקש בפועל בפרויקט. שמאי המשיבה מציין כי לא הוערכה עלות בניה של פרויקט "אפ טאוון" שכן הפרויקט שבנדון ממוקם באזור פשוט יחסית לבניה.

בהתייחס לטענה שהחילוץ לא נכון עקב כך שלא הובאו עלויות כגון משפטיות ובצ"מ מציין שמאי המשיבה כי הנ"ל לא נכון שכן עלויות אלו הובאו כחלק מסעיף התקורה. לעניין הבצ"מ סבור שמאי המשיבה כי אין צורך להביאו בחשבון שכן מדובר בהערכה נכונה ואין צפי לעלות נוספת.

<u>פרויקט ברח' אורגים 27</u> – בהתייחס לטענה כי בשומתו לנכס זה הובא שווי מבונה נמוך יותר, מציין שמאי המשיבה כי לא נדרש להשוות בין הפרויקטים שכן הם ממוקמים באזורים שונים (האורגים 27 באזור התעשייה) ולכן לא מדובר על פער בגין זמן אלא פער בגין מיקום. שמאי המשיבה מציין כי בפרויקט האורגים מדובר על בניין שמחציתו התחתונה היא משרדים ובקומות העליונות מגורים, בו נדרשים יותר שטחי מעברים וכו', שכן בנויות שתי מערכות נפרדות לכל שימוש. שמאי המשיבה מציין כי קיים גם סיכון במימון בשל צורך במימוש המשרדים לפני המגורים.

<u>עסקאות השוואה מבניינים ברח' אנה פרנק</u> – שמאי המשיבה מציין כי הבניינים שבנדון חלקם פונים לבית קברות ולאיילון, בנייתם הושלמה 5 שנים לפני המועד הקובע שבנדון, הם אינם חדשים וגובלים גם בבית ספר. בנוסף, השטח העיקרי ליח"ד הוא 105 מ"ר ואצלינו 95 מ"ר, שם יש 15 קומות מגורים וקומה ממוצעת גבוה יותר מהפרויקט שבנדון.

שמאי המשיבה מציין כי בבניין הסמוך לגביו אושר פרויקט תמ"א חיזוק, קיימת שומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד וניתן לראות מה נקבע.

<u>פרויקט השבטים</u> – שמאי המשיבה מציין כי נטען שיש עסקאות בפרויקט זה הנמוכות מהעסקאות שהוצגו. שמאי המשיבה מציין כי יש עסקאות סמוכות יותר למועד הקובע כך שלא נדרש להביא בחשבון עסקאות מאוחרות יותר. בנוסף, עסקאות המכירה שפורטו בשומה המכרעת של יגאל יוסף הם לאחר הפחתה של 12% בגין מכירה ל"חברי", מיקום הפרויקט (צומת הרחובות קוממיות וניסנבום) ונוף לאזור התעשייה.

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

חניות אורחים – בהתייחס לטענת עלות עודפת לחניות אורחים, מציין שמאי המשיבה כי החילוץ שנערך בשומתו כולל גם עלות חניות אלו, ביחס לכל יח"ד (כ 46 מ"ר שטח תת"ק כולל חניית אורחים), יתרה מכך, עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה (ביחס למגרש 733) כוללות חיוב לביצוע חניות ציבוריות בשיעור 10% - 15% מסך החניות, כך שהפגם מגולם גם במחירי הקרקע בעסקאות ההשוואה שהוצגו. שמאי המשיבה מציין כי היזמים בקשו הקלות שהכלילו את חניות האורחים כחלק החניות לתעסוקה, והעיריה גובה על הקלות מעיין אלה היטל השבחה.

מגרש 763 – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי רכישה ע"י קבוצת רכישה נערכת בערכים גבוהים משווי השוק, מציין שמאי המשיבה כי מדובר בטענה דומה שהוצגה בשומות מכריעות. שמאי המשיבה מציין כי הכין מסמך המוכיח כי עסקאות בקבוצת רכישה אינן שונות ממחיר של יזם רגיל. שמאי המשיבה מציין כי יש לא מעט שומות מכריעות שמביאות בחשבון עסקאות אלו והנ"ל מפורט בתגובה (לרבות שומת גיל הרצברג שעליה הסתמך שמאי המבקש).

התאמה מכר לרישום – שמאי המשיבה מציין כי שטח לרישוי לא מושפע מהקונסטרוקציה שכן השטח מעבר ל 25 ס"מ עובי קירות לא מובא בחשבון, בשטח מכר מביאים את כל השטח. נתון השטח הובא למקדם משותף אחד שהינו שטחים לרישוי המחושב לשטח אחיד לכל פרויקט ופרויקט. שומה מכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור במתחם כצנלסון ערכה את הנ"ל באותה צורה.

עיקרי תגובת שמאי המבקש

בעליות - שמאי המבקש ציין כי שמאי המשיבה מתבלבל בנושא הבעלויות. שמאי המבקש מייצג את הבעלים הרשומים לפי ייפוי כח שניתן ליזם, כך שלמעשה מדובר בכל הבעלים הרשומים. לוועדה המקומית בת ים יש אי הבנה או ניסיון לי הבנה, את מי יש לחייב, שכן גם את דרישת התשלום הוציאו ליזם ולא לבעלים.

שמאי המבקש מציין כי 2.5 יח"ד אינם בעלים שמיוצגים שכן אלו אנשים שמכרו את דירותיהם, הם אינם רשומים בטאבו, וככל שהועדה המקומית רוצה לגבות מהם. שתגבה. שמאי המבקש סבור כי כל מה ששמאי המשיבה הציג אינו רלוונטי, המשיבה צריכה לשלוח שוברים לבעלי הנכס ביום אישור התכנית.

שומות מכריעות - בהתייחס לטענה כי נלקחו נתונים ספציפיים משומות מכריעות מציין שמאי המבקש כי מדובר בפרקטיקה שמאית נורמטיבית להציג שומות רלוונטיות לטיעונים שלהם. במסמך התגובה של שמאי המשיבה מוזכרות שומות מכריעות רבות.

ממ"דים – בהתייחס לעמדת שמאי המשיבה כי החלטת ועדת הערר בעניין "סייגייט" אינה קשורה לנושא (קומבינציה מול מכירת דירות), מציין שמאי המבקש כי ערר סלומינסקי העוסק במניעה של תכנון מס הוא זה שאינו קשור לנושא בענייננו. שמאי המבקש סבור כי ההחלטה בעניין "סייגייט" היא הרלוונטית. שמאי המבקש מציין כי הועדות השונות לא גובה היטל השבחה על בניית הממ"דים בפרויקטים לפינוי בינוי.

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

שמאי המבקש סבר כי עמדתו של שמאי המשיבה מהווה למעשה טענה לביטול פטור סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית שכן בעלי הדירות לא מסוגלים "להרים" פרויקט שכזה, ולא יתכן שהשורה התחתונה תהיה הכנסות לעירייה.

<u>שווי זכויות להרחבה</u> – שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה טוען לשווי אפס לזכויות להרחבה. שמאי המבקש מציין כי נותנים שווי לחדרי יציאה לגג בכל רחבי הארץ, בתל אביב גובים על תכניות אלו עוד משנות השמונים. שמאי המבקש סבור כי זה שהניצול של תכנית מסוימת הוא מינימלי, לא אומר כי אין לזכויות אלו שווי. שמאי המבקש מפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור לתכנית בי/517, בה היא קבעה שווי של כ 820,000 ₪ ליח"ד לשנת 2015. לדירות אלו אפשרות הרחבה של עד 110 מ"ר.

<u>מבנה ציבורי</u> – שמאי המשיבה ציין במס' מקומות כי מבנה בית ספר סמוך מהווה גורם מפריע. שמאי המבקש מציין כי בפרויקט שלנו קיים שטח של 1,700 מ"ר ביעוד ציבורי כך שבהכרח הוא פוגע וכי יעד ציבורי כולל בכל מקרה קבלת קהל, בניגוד לשימוש למשרדים.

שמאי המבקש מפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6106/301 שדנה בפרויקט גדול של בסר, הכשרת הישוב וכו'. בפרויקט זה בשני בניינים בקומת הקרקע מתוכננים גני ילדים של 100 מ"ר ובשומה המכרעת הובאה בחשבון פגיעה בגין רכיב זה.

<u>מטלות ציבוריות</u> – שמאי המבקש מציין כי מדובר על שטח ציבורי ולא שטח סחיר (1,700 מ"ר ברוטו ו 1,400 מ"ר עיקרי) במידה ובודקים את אחוז ההפקעה מתקבל כ 12.8% המהווים את היחס בין החלק הציבורי למגורים. שמאי המבקש מציין כי מדובר בהיקף חריג מאוד ביחס לכל פרויקט אחר בעיר.

<u>רווח יזמי</u> – שמאי המבקש מציין כי רווח יזמי של 15% מהווה השוואה שלא תקפה לקרקע ריקה. בתקן 21, אשר בו לא מוכנסות כל העליות העודפות שיש לפרויקט פינוי בינוי, מביאים בחשבון רווח יזמי של לפחות 20% שמיועד להכיל גם רכיבים אלו בכדי להגיע לאיזון וכדאיות כלכלית. שמאי המבקש מציין כי בתקן 21 נכתב: "*מיזם פינוי בינוי מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים למיזמים אחרים. רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים*".

<u>עסקת חג'ג'</u> – שמאי המבקש מציין כי יש מרכיב בהסכם שתנאי העסקה מגלמים כבר את ההקלות והתוספות והן גם כוללות סעיף של מנגנון התאמה במידה וההקלות לא יאושרו. המנגנון כולל הוראה שבמידה ולא יאושרו ההקלות, השמאי ספקטור יקבע את מחיר העסקה.

<u>מגרש 763</u> – שמאי המבקש מציין כי הנ"ל ממוקם בשכונת "פארק הים" וכי שמאי המשיבה לא ציין כי העסקה נערכה לקבוצת רכישה לפי אופציה מתאריך 29/12/2015. שמאי המבקש סבור כי אין להביא עסקאות אלו החשבון מכיוון שבעסקאות שנערכות ע"י קבוצת רכישה, הרוכשים לוקחים על עצמם סיכונים מרכיב הרווח היזמי (מימון, שיווק וכו') ולכן קבוצת רכישה תציע מחיר גבוה יותר לקרקע מאשר יזם שנושא בסיכונים נוספים.

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

שמאי המבקש מציין כי הרכישה בוצעה לפי הסכם אופציה המקנה לרוכש זכות חרטה, כמו כן, במועד העסקאות המוכר השקיע בתכנון והביא לאישור של בקשה להיתר בתנאים, נתון שמעלה את שווי העסקה בגין זמינות הקרקע בדומה לעסקת חג'ג'.

<u>עסקאות "אפ טאוון"</u> – שמאי המבקש מציין כי מדובר בפרויקט חריג מבחינה קונסטרוקטיבית, נתון המגדיל באופן מהותי את קירות החוץ והנ"ל אינו בא לידי ביטוי בפרויקט בעניינו, ולא בעסקאות של חברת "אזורים". שמאי המבקש סבור כי בהתאם לכך, אין לבצע את ההתאמה לעסקאות בפרויקט זה ביחס בפרויקט שבנדון.

<u>תנאי מתלה</u> – שמאי המבקש מציין כי בהסכם שבנדון ישנה תוספת שמרחיבה את התנאים המתלים, כך שאי הופעת התנאי המתלה הנוגעת להיתר, אינה נכונה.

8.5 <u>השלמות לאחר הדיון</u>

<u>כללי</u>

לאחר הדיון אפשרתי לצדדים להגיש מסמכי השלמה הכוללים, בין היתר, התייחסות שמאי המשיבה לנושא קבוצות רכישה, התנגדות שהוגשה לוועדה המחוזית, חוות הדעת שמאיות שהוגשו במסגרת הליך אישור התכנית שבנדון, פרוטוקול הדיון בוועדה המחוזית, תחשיבי עליות "דקל למ"ר" ותוספת להסכם פינוי בינוי לדוגמה שנחתם בפרויקט.

להלן תקציר עיקרי עמדות הצדדים בהתייחס למסמכים אלו.

<u>קבוצות רכישה</u>

שמאי המשיבה הציג נספח הסברים מדוע הקביעות המתייחסות לקבוצות רכישה בשומה המכרעת ברח' האורגים 27 (שנערכה ע"י השמאי המכריע איל יצחקי - גו"ח 7123/130) הינן שגויות. שמאי המשיבה מבסס את עמדתו ומתייחס לנושאים הבאים כדלקמן:

- <u>מיסוי, סיכון ורווח</u> - לעמדת השמאי המכריע יצחקי *"בעסקה המבוצעת ע"י קבוצת רכישה, הרוכשים נוטלים על עצמם חלק מהסיכונים המרכיבים את "מרכיב היזמות" (כגון מרכיבי השיווק והמימון) וכן במקרים מסוימים נהנים ממיסוי מופחת. לכן קבוצת רכישה נכונה להציע מחיר גבוה יותר לקרקע מיזם, שנושא בעלויות ייזום ומיסוי רגילים"*

שמאי המשיבה סבור כי טענות אלו אינן נכונות שכן הן שייכות להיסטוריה שמלפני אישור תיקון מס' 69 לחוק מיסוי מקרקעין (משנת 2011), ששינה את כללי המיסוי של קבוצות רכישה, והקטין מאוד את כדאיות עסקאות רכישת קרקע ע"י קבוצות רכישה. שמאי המשיבה סוקר את הנושאים הרלוונטיים לטיעונו הכוללים: חיוב במס רכישה כולל מע"מ ולא לפי שווי קרקע; "ספיגת" החבות במע"מ על רכיב הקרקע; "ספיגת" מע"מ שרותי בניה.

בנוסף, שמאי המשיבה מציין כי קבוצת הרכישה משתמשת ב"גורם מארגן" המנהל את הפרויקט מתחילתו ועד סיומו (בעלות הגבולות ב 6% מסך עלות ההקמה), וכי חברי קבוצת הרכישה נוטלים על עצמם סיכונים המרכיבים את "מרכיב היזמות" (ובהתאם צריכה גם לזכות ברווח יזמי המתאים לנטילת הסיכונים).

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

שמאי המשיבה מציין כי עקרונית, כל עלויות הבניה (ישירה + כלליות) של חברי קבוצת הרכישה, גבוהות יותר מהעלויות המקבילות של יזמים, משום שיזמים מקבלים שירותים מאותם ספקים באופן שוטף ובמשך שנים רבות, באופן המאפשר להם להשיג הנחות. שמאי המשיבה מציג הוכחה מספרית לפיה לא יתכן שקבוצת רכישה תשלם מחיר גבוה יותר עבור הקרקע ומסכם כי הגדלת מחיר הקרקע עבור קבוצת הרכישה מעל מחיר הקרקע המשולם ע"י יזם תביא להקטנת הרווח היזמי של קבוצת הרכישה אל מתחת ל 8.49% מעלות ההקמה, או מתחת ל 7.83% משווי הדירה הגמורה המיועדת לכל חבר בקבוצה, באופן המבטל את הכדאיות הכלכלית של חברי הקבוצה בהשתתפות במיזם זה.

- "זכות חרטה" – שמאי המשיבה מציין כי לעמדת השמאי המכריע: *"הרכישה בוצעה לפי הסכם אופציה המקנה לרוכש "זכות חרטה" (קרי, את הזכות שלא לממש את האופציה ולא לרכוש את הנכס). זכות זו שוות כסף ועל כן יש לנטרל אותה מהתמורה".*

שמאי המשיבה סבור כי הטענה אינה נכונה עובדתית שכן עפ"י הסכם, נקבע מחיר בגין אופציה בסך 1 מיליון ₪, באופן שאם האופציה לא תמומש , או הניצע לא ישקיע לפחות סך של 2 מיליון ₪ בשיווק הפרויקט, הניצע יפסיד 1 מיליון ₪.

שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך נקבע מחיר נפרד לאופציה, שהינו המחיר ל"חרטה" בסך 1 מיליון ₪, ולכן אין להפחית סכום זה מהתמורה, ומציין כי הפחתת מחיר האופציה מהתמורה מקטינה את מחיר העסקה בשיעור זניח של 1.5% בלבד.

- השקעה בעלויות תכנון – שמאי המשיבה מציין כי לעמדת השמאי המכריע: *"במועד העסקה המוכר השקיע בתכנון והביא לאישור של בקשה להיתר בניה, בכפוף לתנאים, ובכך העלה את שווי המגרש".*

שמאי המשיבה מציין כי הטענה אינה נכונה שכן מחיר העסקה נקבע כבר במועד הסכם האופציה בתאריך 29/12/2015, והחלטת הועדה מקומית לאשר בקשה להיתר בניה התקבלה בתאריך 22/05/2017 (כאשר חוזה הרכישה נחתם ב 27/11/2016). שמאי המשיבה מציין כי, על כל פנים, ההשקעה בעלויות תכנון עד למועד ביצוע העסקה הינה זניחה ביחס למחיר העסקה.

- החלטת ועדת ערר – שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדת ערר מחוז ירושלים שדנה בחבות בהיטל השבחה של קבוצת רכישה ביום 09/09/2019 (תיק 481/16-464-8). ועדת הערר קבעה כי קבוצת רכישה מהווה גוף יזמי אחד, ובהתאם לכך, מתחייב להתייחס למחיר עסקאות הקרקע שבוצעו ע"י קבוצות רכישה באופן זהה למחירי עסקאות קרקע שבוצעו ע"י יזמים / קבלנים.

לנספח זה התקבלה תגובתו של שמאי המבקש, בה הדגיש את הנושאים הבאים, כדלקמן:

- מארגני קבוצת הרכישה בעסקה הנדונה משווקים זכויות בקרקע ב"חתיכות קטנות" (זכויות ליח"ד בודדת) לעומת יזם שרוכש קרקע למלוא היקף הזכויות ויחה"ד. בהתאם לכך ישנו גילום של הפחתה לגודל. בהקשר זה ציין שמאי המבקש כי אף בעסקה הנדונה עד למועד ארגון הקבוצה, הייתה למארגנים אופציה על הקרקע.

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

- בעניין הרווח היזמי מציין שמאי המבקש כי אין להשוות בין רווח יזמי של קבוצת רכישה לרווח יזמי של יזם, שכן הרווח היזמי מגלם את הפרמיה בגין מלוא הסיכון שבו נושא היזם לרבות: סיכוני השיווק (הכנסות וקצב השיווק), הביצוע (לרבות לאחר בנייתו), רמת הסיכון בענף (בשל עליית הריבית המוניטרית, אי יציבות כלכלית במשק, השפעות סבבי לחימה וכיו"ב) ובעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית (עובדה שאינה קיימת בקרב קבוצות הרכישה).

- שמאי המבקש מציין כי בעת הכנת דו"ח לצורך קבלת ליווי בנקאי לא מובאים בחשבון מרכיבים רבים בקבוצת רכישה כגון: מס רכישה, שכ"ט עו"ד, פרסום ושיווק, מימון (על כל רכיביו) – שכן עלויות אלו משולמות ע"י חברי הקבוצה מחוץ לתקציב הפרויקט. כמו כן, עלויות מארגן הקבוצה מקבילות לעלויות תקורה וניהול בדו"ח יזמי ולכן הבאתן מבטאת כפל עלות לאותו מרכיב.

<u>אומדן עלויות בניה ישירה (לפי מחשבון "דקל") פרויקט ניסנבוים 37</u>

שמאי המבקש הציג לאחר הדיון נספח ממוחשב מודפס (באמצעות מחשבון "דקל" שרותי מחשב להנדסה בע"מ) שהופק בתאריך 17/07/2024 ממנו עולה, בין היתר כי עלות הקמת פרויקט ניסנבום 37 מסתכמת בכ 168 מ' ₪ ועלות יח"ד מסתכמת בכ 916 א' ₪.

בתגובה ציין שמאי המשיבה כי התדפיס אינו רלבנטי והפנה לעלות הבניה של פרויקט ההשוואה כפי שהוצג בתגובתו לשומת המבקש. שמאי המשיבה מוסיף ומציין כי עלות הבניה הישירה של פרויקט ההשוואה הנ"ל גבוהה משמעותית ביחס לפרויקט שבנדון שכן לפי היתרי הבניה פרויקט ההשוואה מהווה מגדל הכולל 6 קומות מרתף + 49 קומות עיליות ואילו הפרויקט שבנדון כולל שני בנינים בני 19 קומות עיליות בממוצע.

שמאי המשיבה מסכם וקובע כי פרויקט ההשוואה הנ"ל גבוה ב 30 קומות עיליות (בממוצע) ביחס לפרויקט שבנדון (ובתוספת 3 קומות מרתף ביחס לפרויקט שבנדון, כך שנדרש לקבוע כי עלות הבניה הישירה למ"ר עילי ותת"ק בנכס הנדון נמוכה משמעותית ביחס לעלות בפרויקט ההשוואה הנ"ל.

<u>אומדן עלויות בניה ישירה (לפי מחשבון "דקל") פרויקט שבנדון</u>

שמאי המבקש הציג לאחר הדיון נספח ממוחשב מודפס (באמצעות מחשבון "דקל" שרותי מחשב להנדסה בע"מ) שהופק בתאריך 17/07/2024 ממנו עולה, בין היתר כי עלות הקמת הפרויקט שבנדון מסתכמת בכ 109 מ' ₪ (ללא מסחר, מבני ציבור וחלק יחסי במרתף החניה) ועלות יח"ד מסתכמת בכ 852 א' ₪ בהתאם.

בתגובה ציין שמאי המשיבה כי אומדן זה מיותר שכן קיים דו"ח אפס לפרויקט, המבוסס על נתוני אמת של הפרויקט, לרבות ביחס לצד העלויות. שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לדו"ח זה ניתן לבסס את עלות הבניה בו וזאת ברמה גבוהה ביותר של אמינות[2].

[2] שמאי המשיבה מציין כי בדיון ביקש מהח"מ להפעיל את סמכותו ולדרוש את הצגת דו"ח האפס אך למרות זאת המבקש סרב להציג מסמך זה. שמאי המשיבה מציין כי לפי התקנות, סירוב של צד מסוים להציג נתונים המצויים בידו מקנה לשמאי המכריע את הסמכות לקבל את טענות הצד השני בנקודה זו.

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

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי בנספח שהוצג ע"י המבקש קיימות שגיאות מהותיות שנדרש לתקנן. שגיאות אלו כוללות, בין היתר, כדלקמן:

- שמאי המשיבה מציין כי המבקש חישב את עלות הבניה של 2 הבניינים לפי 25 קומות עיליות, למרות שאחד הבניינים הינו בן 13 קומות עיליות, שעלות הבניה שלו נמוכה יותר בהתאם למחירון "דקל". שמאי המשיבה מציג חישוב לפיו 67% מהשטחים נבנים ב 25 קומות עליות, לפי עלות הבניה הישירה המוצגת בתדפיס בסך 5,043 ₪ למ"ר, אך 33% מהשטחים הינם בבינוי של 13 קומות עיליות אשר לפי אותו מחירון עלות בנייתם הינה 4,930 ₪ למ"ר בלבד.

- שמאי המשיבה מציין כי שגה שמאי המבקש בסיכום השטחים התת קרקעיים. השגיאה כוללת חישוב חניות אורחים ביחס כפול מהיחס בפרויקט ההשוואה (ניסנביום 37), חישוב כל 5 חניות הנכים המתוכננות (למרות שרק 3 חניות נכים שייכות למגורים), וחישוב חניות שנוספו ע"י מתקני חניה. שמאי המשיבה מציין כי במידה ומתקנים שגיאות אלו, סך השטח התת"ק המיוחס לסגמנט מגורים המתקבל הינו 6,259 מ"ר, ולא 6,608 מ"ר, כמוצג בתדפיס שמאי המבקש.

- שמאי המשיבה מציין כי נפלו שגיאות עובדתית בשטח פיתוח החצר שחושב בנספח (1,231 מ"ר). שמאי המשיבה מפרט את השגיאות: החישוב צריך להיות לפי שטח המגרש במצב חדש (2,429 מ"ר) ולא לפי שטח חלקת המקור (2,431 מ"ר); החישוב בוצע לפי שטח ק' קרקע (עיקרי ושרות) בהתעלם משטחי הפירים; החישוב צריך להביא בחשבון שהחצר אינה שייכת רק למגורים אלא גם לשטחי המסחר והציבור.

  שמאי המשיבה מציג תחשיב לפיו במידה ושגיאות אלו מתוקנות, שטח פיתוח החצר עומד על 1,024 מ"ר בלבד.

- שמאי המשיבה מציין כי סך שטח מרפסות תלויות לפי תכנית ההיתר הינו 1,922.76 מ"ר , ולא 1,932 מ"ר כמוצג בתדפיס שנערך ע"י שמאי המבקש (ככול הנראה טעות סופר).

שמאי המשיבה מסכם את טענותיו ומציג תחשיב חליפי לפיו עלות הקמת הפרויקט שבנדון מסתכמת בכ 107 מ' ₪ ועלות יח"ד מסתכמת בכ 839 א' ₪ בהתאם. שמאי המשיבה מציין כי לאחר יישום מחירי עלויות הבניה לפי מחשבון "דקל", כפי שהוצגו בנספח שמאי המבקש, מתקבל אומדן שווי ממוצע למ"ר זכויות בניה משוקלל, שהינו כמעט זהה לאומדן השווי שנקבע בשומתו.

<u>פטור לממ"דים (השלמות)</u>

בהמשך לטענת המבקש כי יש לפטור מהיטל השבחה את בשטחי הממ"דים המבוקשים בפרויקט שבנדון, הפנה שמאי המבקש להחלטת ועדת הערר בתיק <u>ערר (מרכז) 8107-11-22 גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל</u>, בה נקבעה, בין היתר, כי התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור לממ"דים אינה תומכת בהגבלת הפטור רק למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בנייה; אלא בהחלת הפטור כל אימת שמימוש הזכויות נעשה במסגרת מסלול שסופו בהוצאת היתר בנייה ובניית ממ"ד בפועל.

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

שמאי המבקש סבור כאמור כי הנ"ל חל גם במקרה שבפנינו במסגרת יישום תכנית לפינוי בינוי.

שמאי המשיבה מגיב להפניה לערר זה וטוען כי החלטה בו דומה במהותה להחלטת ועדת הערר בתיק ערר (ת"א) 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב אשר ביחס אליה הוגש ערעור לבימ"ש מחוזי ת"א ע"י הועדה המקומית (שמאי המשיבה מציין שלפי הידוע לו, גם על החלטת ועדת הערר בגבעת שמואל הוגש עירעור).

שמאי המשיבה מציין כי ההחלטות הנ"ל אינן חלוטות ואינן רלוונטיות לענייננו שכן תיק ההשבחה שבנדון אינו דומה להחלטות הנ"ל של ועדת ערר. שמאי המשיבה מציין כי בהחלטות ועדת ערר נקבע כי בתרחיש שבו נמכרו דירות לפני הוצאת היתר בניה, ומכירתן מותנית בקבלת היתר בניה, יש להביא בחשבון פטור לבניית הממ"דים. לעומת זאת, במקרה שבפנינו נמכרה ליזם קרקע ל 96 יח"ד, ולרוכשים פרטיים קרקע ל 2.5 יח"ד, ומכירת הקרקע נכנסה לתוקף לפני הוצאת היתר בניה, כך שקיימת חבות בהיטל השבחה בגין מכירת קרקע.

שמאי המשיבה מציין כי לדעתו ההחלטה בעניין סיגייט אינה נכונה משפטית שכן חיוב היטל השבחה נעשה בהתאם לסדר המימושים בפועל והסכמים מותנים ומותלים קובעים לעניין היטל השבחה כבר ממועד חתימתם (לפי הוראות הדין וההלכה הפסוקה), כך שהחיוב בהיטל השבחה נעשה בהתאם לסדר המימושים בפועל, והסכמים מותנים ומותלים הם הסכמים לכל דבר ועניין, כבר ממועד חתימתם, לצורך החיוב בהיטל השבחה.

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי גם אם נחתמו בעניינו הסכמי פינוי בינוי שנוסחו ע"י היזם כך שהם מותנים בקבלת היתר בניה לפרויקט, הסכמים אלו מהווים מימוש זכויות במכר לכל דבר ועניין, כבר במועד בו נחתמו, דהיינו, מדובר במימוש נפרד ועצמאי שקדם להיתר הבניה.

שמאי המשיבה מסכם וקובע כי כל הסכמי הפינוי בינוי שנחתמו לאחר המועד הקובע יוצרים חבות בהיטל השבחה בגין הממ"דים החדשים השייכים להם (ביחס להסכמי פינוי בינוי שנחתמו לפני המועד הקובע (ראה את עמדת שמאי המשיבה כמפורט לעיל).

<u>תוספת להסכם "פינוי בינוי"</u>

שמאי המבקש הציג תוספת להסכם פינוי בינוי (מותנה בתנאים) שחתמה בתאריך 24/08/2021 בין חב' אלמוג פינוי בינוי בע"מ לבין דברשוילי אקטרינה ואירקלי (בעלי תת-חלקה 11) ממנה עולה, בין היתר, כי בין היזם לבין בעלי הזכויות נחתם הסכם פינוי בינוי בקשר עם פרויקט פינוי בינוי במתחם הידוע כמקרקעין ברחובות הרב מימון 23 ו 25, ורחוב אנה פרנק 33 בת ים (גו"ח 7124/94).

התוספת כללה הוספות ותיקונים להסכם הפינוי בינוי האמור, אליהן הגיב שמאי המשיבה בנושאים הבאים, כדלקמן:

- שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש העביר מסמך זה משום שהוא כולל הוספת תנאי מתלה שלישי למימוש ההסכם, שהינו קבלת החלטת ועדה מקומית לאשר בקשה להיתר לפרויקט שבנדון. שמאי המשיבה מציין כי על בסיס תנאי זה מנסה שמאי המבקש להוכיח כי מימוש הסכם הפינוי בינוי הוא במועד היתר הבניה, ולכן מרכיב הממ"ד פטור מהיטל השבחה.

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

- שמאי המשיבה סבור כי תוספת זו אינה מסייעת לשמאי המבקש שכן מבחינה משפטית, ההסכם החדש הנ"ל מהווה מימוש במכר כבר במועד חתימתו 24/08/2021 בהתחשב בכך שהסכמים מותנים ומותלים הם הסכמים לכל דבר וענין, כבר ממועד חתימתם, לצורך החיוב בהיטל השבחה.

- שמאי המשיבה סבור כי גם אם נחתמו בעניינו הסכמי פינוי בינוי שנוסחו ע"י היזם כך שהם מותנים בקבלת היתר בניה לפרויקט, הסכמים אלו מהווים מימוש זכויות במכר לכל דבר וענין, כבר במועד בו נחתמו, דהיינו, מדובר במימוש נפרד ועצמאי שקדם להיתר הבניה.

- שמאי המשיבה מציין כי התנאי המתלה החדש דורש החלטת ועדה לאשר בקשה להיתר בניה ולא הוצאת היתר בניה, ולכן המימוש אינו בהיתר. בהתאם לכך, מועד המימוש הוא מועד החלטת הועדה לאשר הבקשה להיתר בניה, שהינו 27/07/2022 ולא מועד מתן היתר בניה שהינו 31/12/2023 (כמעט 1.5 שנים לאחר מועד החלטת הועדה לאשר הבקשה להיתר).

  שמאי המשיבה סבור כי לאור האמור לעיל התבצע מימוש במכר בתאריך 27/07/2022, ולא במימוש בהיתר בניה, ולכן גם הממ"דים השייכים לת"ח 11, מומשו במכר לפני מועד מתן היתר בניה.

- שמאי המשיבה מציין כי התוספת להסכם לא הייתה קיימת במועד הקובע, ולכן היא אינה רלוונטית לאומדן ההשבחה שבנדון. שמאי המשיבה מציין כי משפ' דברשוילי חתמה על הסכם פינוי בינוי בשנת 2014 (כ 5 שנים לפני המועיד הקובע) כאשר בהסכם המקורי (ככול הנראה) לא קיים התנאי המתלה הנ"ל, כך שנכון למועד הקובע לחישוב ההשבחה הסכם הפינוי שהיה בתוקף הוא ההסכם המקורי שנחתם בשנת 2014 .

- שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש הציג תוספת להסכם המתייחסת לבעלים אחד מתוך 32 בעלים, וכי אף אם נקבל את טענתו, הרי שהיא מתייחסת רק ל 1/32 מהמקרקעין (קרי, לשלושה ממ"דים שנמכרו בלבד).

- שמאי המשיבה מציין כי התוספת להסכם אינה סבירה מבחינת הבעלים שכן הם חתמו על הסכם פינוי בינוי בשנת 2014 ואין שום סיבה הגיונית לכך שבעלים של חלק מהמקרקעין יסכים לבצע שינוי בהסכם פינוי בינוי, אשר כולל הרעה בתנאים יחסית להסכם המקורי.

<u>חוות דעת שמאיות שהוגשו במסגרת הליכי אישור התכנית</u>

שמאי המבקש הציג העתק התנגדות לתכנית שבנדון שבין נספחיה הוגשו חוות דעת שמאיות לעניין רווחיות הפרויקט. הוצגה חוות דעת לבדיקה כלכלית של הפרויקט שבנדון (לפי תקן 21) שנערכה עבור הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב בתאריך 07/06/2018 ע"י משרד השמאים דותן דרעי – אורן נס כלכלה ושמאות מקרקעין.

בנוסף, הוצגה חוות דעת לבדיקה כלכלית של הפרויקט שבנדון (לפי תקן 21) שנערכה עבור יזם התכנית (קבוצת אלמוג פינוי בינוי בע"מ) בתאריך 03/03/2019 ע"י משרד השמאים ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' כלכלה ושמאות מקרקעין.

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

שמאי המבקש מציין כי בחוות דעת אלו לא נוכו עלויות מבנה הציבור שהיזם בונה על חשבונו ועובדה זו ממחישה עד כמה היטל ההשבחה בסך 5,000,000 ₪ שהונח (למועד 2018) שגוי וכי ככל ונביא את אומדן העלויות למועד זה, ההיטל מתאיין לחלוטין.

שמאי המשיבה מגיב לחוות דעת אלו בנושאים הבאים, כדלקמן:

- שמאי המשיבה מציין כי שווי מכירה ממוצע למ״ר בנוי שנקבע בחוות הדעת מטעם הועדה המחוזית, נמוך מהשווי המתקבל עפ״י נתוני השוואה רלבנטיים למועד הקובע. שמאי המשיבה מציין שחוות הדעת נערכה בתאריך 07/06/2018 (1.2 שנים לפני המועד הקובע שבנדון) המבוסס על נתוני מחירי של דירות בעסקאות שבוצעו 1.2 - 2.5 שנים לפני המועד הקובע שבנדון.

  שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך נדרשת התאמה לזמן שכן בחוות דעת הועדה המקומית נקבע שווי למ״ר בנוי של 20,300 ₪ כולל מע״מ ו 17,350 ₪ מ״ר ללא מע״מ, ואילו שווים אלו נקבעו בשומתו בשווי של 23,255 ₪ כולל מע״מ 19,876 ₪ למ״ר ללא מע״מ.

  שמאי המשיבה מוסיף כי ההפרש המתקבל של 2,526 ₪ למ״ר ללא מע״מ היה צריך להיות גבוה יותר משום ששווי המכירה למ״ר בחוות דעת הועדה המחוזית מגלם מרפסות ואילו שווי המכירה למ״ר בשומת המשיבה הינו למ״ר משוקלל המשקלל גם את שטחי המרפסות.

- שמאי המשיבה מציין כי שווי המכירה בחוות הדעת שהוצגו מבוסס גם על מחירי מכירה של פרויקטים שאינם רלבנטיים להשוואה, ומפרט בעניין זה, כדלקמן:

  - <u>פרויקט ברח׳ הרב צבי יהודה 9</u> - שמאי המשיבה מציין כי פרויקט זה מצוי במתחם הקרוי ״קרית באבוב״, המאוכלס ומיועד לאוכלוסייה חרדית בלבד. עקב סוג האוכלוסייה, רמת המחירים במתחם זה נמוכה יחסית לרמת המחירים בשכונת רמת הנשיא ״הכללית״, ובהתאם לכך, לא נכון להתבסס על מחירי המכירה בפרויקט זה.
  - <u>פרויקט ברח׳ האורגים 22</u> – שמאי המשיבה סבור כי פרויקט זה אינו רלוונטי להשוואה שכן הוא נכלל במתחם המוכרז ״שכונת שיקום״, המגדיר את השכונה המכילה את הפרויקט הנ״ל כשכונת ״דרום״ (הכרזה הנובעת ממאפיינים סוציואקונומיים ופיזיים של שכונת ״דרום״).

    שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך רמת המחירים בשכונה ז נמוכה משמעותית משכונת רמת הנשיא, שהינה שכונה חדשה יחסית המאופיינת באוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי גבוה יחסית בעיר.

    שמאי המשיבה מציין בנוסף כי פרויקט זה גובל באזור התעשיה של העיר, באופן המחייב התאמת מיקום כלפי מעלה באומדן שווי הנכס.
  - <u>פרויקט ניסנבוים 37 (UPTOWN)</u> – שמאי המשיבה מציין כי נתוני פרויקט זה נותחו באופן לא מדויק לפי שטחי חוק מכר ולא לפי שטחים לרישוי ומפנה לכל האמור לעיל ביחס לפרויקט זה.

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

- שומת השבחה שונה מדו"ח כלכלי לפי תקן 21 – שמאי המשיבה מציין כי מטרת דו"ח כלכלי לפי תקן 21 לאמוד את כמות זכויות הבניה הכלכלית ע"מ שתכנית הפינוי בינוי תממש. בהתאם לכך, הדו"ח נערך "במשקפיים של היזם", באופן שנועד לאמוד את סך הרווח הצפוי ליזם מפרויקט פינוי בינוי, במסגרתו היזם נושא בכל עלות הבניה של הפרויקט, מקצה לדיירים הקיימים דירות חדשות כמספר הדירות הקיימות, ומוכר את יתרת הדירות.

  שמאי המשיבה מציין כי מנגד, מטרת שומת השבחה לתכנית פינוי בינוי הינה לאמוד את שווי הקרקע במלואה לפי התכנית (כמו כל הערכת שווי קרקע לתכנית חדשה) בהתאם להלכת "אשדר" כך שלצורך הערכת שווי הקרקע במלואה, נדרש להעריך את מלוא ההכנסות הצפויות ממכירות בפרויקט, ולא רק את ההכנסות הצפויות ליזם - המוצגות בדו"ח הכלכלי לפי תקן 21.

- עלויות לא רלוונטיות – שמאי המשיבה מציין כי ישנן עלויות שנכללו בחוות דעת הועדה המחוזית שאינן רלבנטיות לשומת השבחה הכוללות, בין היתר, עלויות ייזום וחלק מעלות דירות הדיירים בסך כולל של 7,439,000 ₪.

- טעות בחישוב אגרות – שמאי המשיבה מציין כי קיימת טעות עובדתית בחישוב אגרות בניה והיטלי פיתוח בגין שטח תת"ק. לפי חוות הדעת עלות אגרות והיטלי פיתוח בגין השטח התת"ק בפרויקט היא 200 ₪ למ"ר, אך לפי התעריף העירוני עלות אגרות והיטלי פיתוח בגין השטח התת"ק היא 50 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך סך הטעות בחוות הדעת, באומדן אגרות בניה והיטלי פיתוח בגין שטח תת"ק הינה בסך של 1,130,850 ₪.

- חניות מיועדות למסחר – שמאי המשיבה מציין כי נפלה טעות בחוות הדעת באי הבאה בחשבון של שווי החניות המיועדות למסחר. אומדן שווי שטחי המסחר בחוות הדעת הינו 20,000 ₪ למ"ר מבוסס על נתוני השוואה של צד ההיצע לשטחי מסחר, לפי דמ"ש ממוצעים צפויים של 120 ₪ למ"ר (לחודש), בשיעור תשואה של 7%.

  שמאי המשיבה מציין כי נתוני ההשוואה הללו הם לשטחי מסחר, שאינם כוללים חניה צמודה המהווה חלק מהשטח המסחר המוצע להשכרה ובהתאם לכך אומדן השווי למ"ר מסחר שנקבע בחוות הדעת אינו מגלם חניה צמודה. מנגד, עלויות הבניה שחושבו בחוות הדעת כוללות גם את עלות הבניה של החניות המיועדות למסחר. שמאי המשיבה מציג תחשיב לפיו נדרש להביא בחשבון שווי של 13 חניות שלא הובאו בחשבון בחוות הדעת בגובה של 1,527,500 ₪.

- רווח יזמי – שמאי המשיבה מציין כי שיעור הרווח היזמי שננקט בחוות דעת הועדה המחוזית (שנערכה לפי תקן 21) אינו רלבנטי לשיעור הרווח היזמי הנורמלי לפרויקט שבנדון. שמאי המשיבה מציין כי רווח יזמי בשיעור של כ 20% גבוה משיעור הרווח היזמי הנורמלי בענף לסוג זה של פרויקטים, העומד במועד הקובע על 15% מסך עלות הקמה.

  שמאי המשיבה מציין כי מטרתו של ששיעור הרווח היזמי העודף (5%) מקנה "כרית ספיגה" לשינויים שליליים בפרמטרים הכלכליים של הפרויקט, ומאפשר את מימוש התכנית גם בתרחיש של שינויים שליליים כנ"ל.

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

שמאי המשיבה מסכם ומציין כי בהתאם לכל האמור לעיל, ביחס לחוות הדעת מטעם הועדה המחוזית, נדרש כי להביא בחשבון הגדלת סך ההכנסות בכ 36.1 מ' ₪ בתוספת הקטנת סך עלויות בכ 8.6 מ' ₪ באופן שסך הגידול בשווי הקרקע ביחס למתקבל עפ"י חוות הדעת הינו כ 44.7 מ' ₪.

שמאי המשיבה מציג כנספח אומדן שווי למ"ר זכויות בניה למגורים במצב חדש (בשיטת הערך השיורי) על בסיס מחירי המכירה בפרויקט ניסנבוים 37 ועל בסיס נתוני מחשבון "דקל" שהוצגו ע"י שמאי המבקש:

	תחשיב הכנסות ועלויות הקמה						מועד קובע	15/08/2019
						סה"כ הכנסות ללא מע"מ		
	שטח עיקרי סה"כ	**שטח ממ"ד סה"כ**	**שטח מרפסות סה"כ**	**שטח משוקלל סה"כ**	**מחיר מכירה למ"ר משוקלל ללא מע"מ**	**סה"כ**	**ליח"ד**	**למ"ר ז"ב משוקלל**
הכנסות	11,346.28	1,626.2	2,678.4	14,043.80	₪19,876	₪279,132,576	₪2,180,723	₪19,876
סוג עלויות	**פירוט עלויות**		**שטח ליח"ד**	**בסיס לחישוב**		**סה"כ**	**ליח"ד**	**למ"ר ז"ב משוקלל**
בניה ישירה	בהתאם לתגובת שמאי המשיבה					₪107,470,433	₪839,613	₪7,653
	אגרות בניה והיטלי פיתוח- עילי		18,996 מ"ר	350 ₪/מ"ר		₪6,648,600	₪51,942	₪473
	אגרות בניה והיטלי פיתוח- תת"ק		6,259 מ"ר	₪55		₪344,228	₪2,689	₪25
	חיבור חשמל		128 יח"ד	₪3,000		₪384,000	₪3,000	₪27
	תכנון ויעוץ הנדסי		3%	₪107,470,433		₪3,224,113	₪25,188	₪230
	תקורה וניהול		5%	₪107,470,433		₪5,373,522	₪41,981	₪383
	שיווק ופרסום		2%	₪326,585,114		₪6,531,702	₪51,029	₪465
	מס רכישה		6%	₪97,558,343		₪5,853,501	₪45,730	₪417
	מימון (מסך עלות ללא מימון)		4%	₪233,388,441		₪9,335,538	₪72,934	₪665
כלליות	סה"כ					₪37,695,203	₪294,494	₪2,684
סך עלות הקמה - ללא מרכיב קרקע						₪145,165,636	₪1,134,107	₪10,337

סיכום תחשיב החילוץ

מרכיב בהערכה	**סה"כ**	**ליח"ד**	**למ"ר ז"ב משוקלל**
סך הכנסות - ללא מע"מ	₪279,132,576	₪2,180,723	₪19,876
הפחתת רווח יזמי 15% מעלויות הקמה	/ 1.15	/ 1.15	/ 1.15
סך עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	₪242,723,979	₪1,896,281	₪17,283
סך עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	-₪145,165,636	-₪1,134,107	-₪10,337
שווי מרכיב הקרקע	₪97,558,343	₪762,175	₪6,950

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

9. הכרעה

9.1 כללי

הנכס נשוא החלטה זו מהווה חלקה ביעוד למגורים בתחומה עמד בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים (בשני אגפים). בהתאם לבקשה להיתר נשוא המימוש שבנדון, בחלקה מתוכנן לבניה מתחם חדש למגורים המורכב משני בניינים (11 ו 23 קומות ובנייה חלקית על הגגות), מעל ארבע קומות מרתף, קומת קרקע, קומת גלריה וקומה ראשונה משותפות, לפי תכנית 502-0310714.

המחלוקת הראשונית בין הצדדים הינה בסוגיות הקשורות למימושים חלקיים קודמים שנערכו בחלקה שבנדון, לאחר אישור התכנית המשביחה (תכנית 502-0310714). מחלוקת זו נסובה על שיעור המימוש שיש להביא בחשבון במסגרת אישור ההיתר ועל אחוז מימוש שטחי הממ"דים, שאינו חוסה תחת הפטור המוענק להם במסגרת התוספת השלישית, במימוש במכר.

בהתחשב בעובדה שלאחר אישור התכנית שבנדון נמכרו 2.5 דירות מהבניין שעמד בתחום החלקה (טרם קבלת היתר הבניה שבנדון), טען שמאי המבקש כי יש לנכות את שווין (לפי שטח) משווי המצב הקודם ובהתאם לקזז את חלקן היחסי מסך שווי המצב החדש המתקבל.

מנגד, טען שמאי המשיבה כי מדובר על טענה לעצם החיוב בהיטל השבחה הנדרשת לבוא לפתחה של ועדת הערר, וכי אין מחלוקת שלא שולם היטל השבחה בגין מכירות אלו, כך שגם רישום בטאבו אינו משחרר את המוכרים מחובתם לתשלום ההיטל.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה. בנוסף לטענתו כאמור לעיל, ציין שמאי המשיבה כי בהתאם להסכם הפינוי בינוי שנחתם מול הדיירים, התחייב היזם לשלם את היטל ההשבחה, ללא קשר למועד קבלת היתר הבניה. בהסכם לדוגמה שהוצג ע"י שמאי המבקש הובהר במפורש כי הבעלים לא יצטרכו לשאת בתשלום כלשהו בגין פעולות היזם בפרויקט לרבות אישור התכנית, הוצאת ההיתר או עבודות הבניה בפרויקט ובכלל זה ההוצאות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לצורך הוצאת היתר הבניה ובניית הפרויקט, לרבות היטל השבחה.

אני סבור כי בהתחשב בכך שאין מחלוקת כי לא שולם בפועל היטל בגין התכנית שבנדון ובכך שקיימת התחייבות חוזית של היזם לתשלום ההיטל על פעולותיו (לרבות אישור התכנית), הטענה לחיוב יחסי עקב מכר אינה חלק מהמחלוקת השמאית אותה נדרש להבהיר במקרה שבפנינו.

בהמשך לכך, במידה והטענה תעמוד לפתחה של ועדת הערר, ככול ונערך מכר המהווה מימוש לאחר אישור התכנית, ניתן לקבוע את החלוקה בהיטל הנדרש לפי חלקו היחסי של המכר במקרקעין, כמפורט בהוראות התוספת השלישית ובפסיקה.

בהתחשב באמור לעיל, לא קיבלתי את טענתו של שמאי המשיבה לפטור באופן חלקי את שטחי הממ"דים. עמדתו של שמאי המשיבה, כפי שהוצגה בתגובתו המפורטת לשומת המבקש, הינה בניגוד גמור לפעולותיה של המשיבה, שעליה היה מוטל לבחון האם הסכם לפינוי בינוי שנחתם מהווה בפני עצמו מימוש זכויות.

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

כאמור לעיל, ההסכם לפינוי בינוי נחתם בין בעלי הנכס ליזם בתאריכים שונים, טרם אישור התכנית בשלב בו הזכויות אינן מהוות זכויות מוקנות ולפיכך הן נחשבות זכויות "עתידיות" בהתייחס לרובד הקנייני, ולאחר אישורה בו הן מהוות זכויות מוקנות וקונקרטיות.

במידה והמשיבה הייתה סבורה כי יש לראות במועד אישור התכנית כמועד הקובע לעניין מימוש (להסכמי פינוי בינוי שנחתמו טרם אישורה), אזי הנ"ל הייתה מגישה שומת ועדה ודרישה לתשלום במועד זה. האמור עולה ביתר שאת מהעובדה שבעקבות חתימה על הסכמי פינוי בינוי שנערכו לאחר אישור התכנית, מועדים בהם מדובר בזכויות קונקרטיות, לא הופקו דרישות היטל השבחה למכר.

מכל האמור לעיל ניתן להסיק כי המשיבה עצמה לא ראתה בהסכמי הפינוי בינוי כמימוש לעניין היטל השבחה[3], ובהתאם לכך המימוש הראשוני של הזכויות הינו באישור ההיתר, המקנה פטור מלא בגין בניית שטחי הממ"דים.

בנוסף על האמור, אציין כי לאחרונה התקבלה החלטתה של ועדת הערר (הדומה להחלטות נוספות אליהן הפנה שמאי המבקש) בתיק ערר (ת"א) 85233-12-23 לוי סופי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו, שקבעה למקרה דומה (פינוי בינוי לפי תכנית) כי יש להוציא את שטחי הממ"דים מתחשיב ההשבחה, ולמעשה להתייחס לשטחים אלה כשטחים "שקופים" במצב הקודם ובמצב החדש. אני סבור כי לאור החלטה זו יש להתייחס לשטח הממ"דים במקרה שבפנינו באופן דומה.

אציין בנוסף כי אומנם מערכת ההסכמים בפרויקטים של פינוי בינוי דומה בעיקרה להסכמים בפרויקטים בעסקאות קומבינציה, אולם מעורבים בה אלמנטים רבים נוספים הנדרשים לביצוע טרם אישור התכנית[4] ולאחריה, שהינם באחריותו של "הקונה"/"היזם" כך שהתמורות והתועלות של כל אחד מהצדדים (בעיקר של ה"קונה"), אין ברורות וקונקרטיות בדומה לעסקת קומבינציה בקרקע ריקה הכוללת זכויות בניה זמינות.

9.2 תכנית 502-0310714 (בי/613)

כללי

שמאי הצדדים ערכו את תחשיב ההשבחה שהוצג בשומתם בהתאם לגישה הכלכלית כאשר במצב הקודם הובא בחשבון שווי הנכס כסך שווין של כל הדירות הבנויות בתחומו, ובמצב החדש בהתאם לזכויות הבניה שנוצלו מכח תכנית 502-0310714.

קיבלתי את עמדם של הצדדים לחישוב ההשבחה בגישה הכלכלית שכן מדובר בפרויקט ייחודי בו לא נערכו מספיק עסקאות במועדים רלוונטיים שיאפשרו בחינה מעמיקה של ההשבחה בגישת ההשוואה.

בנוסף, שיטת חישוב ההשבחה הנהוגה בפרויקטים מסוג זה נדונה בבית המשפט המחוזי בתיק עמנ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "**עניין אשדר**"), והנ"ל תואמת את עמדות הצדדים.

---

[3] למרות שברמה המשפטית ניתן לפרש זאת כמימוש לצורך גביית היטל השבחה (ראה לדוגמה החלטת וועדת הערר (ירושלים) בתיק ערר (י-ם) 417/14 ברגלס הווארד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים).

[4] בהתאם לחוק ולפסיקה, לא ניתן להביא בחשבון השקעות בהכנת התכנית בחישוב ההשבחה.

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

בהתאם לכך בהחלטתי זו אביא בחשבון את ההשבחה בגין התכנית שבנדון לפי שווי הנכס כבניין מגורים קיים במצב הקודם מול שווי החלקה במצב החדש לפיתוח עתידי של הפרויקט שבנדון (בכפוף למגבלות התכנית).

<u>מצב קודם</u>

המחלוקת שנתגלעה בין הצדדים בעניין שווי המצב הקודם נובעת מהגישות השונות בהם נקטו לקביעת שווי הבניין שעמד בתחום החלקה טרם אישור התכנית.

שמאי המשיבה סבור כי השיטה העדיפה לקביעת השווי למ״ר בנוי במצב הקודם הינה שיטה העלות שכן היא מנטרלת את השפעות תמ״א 38 ו/או תכניות פינוי בינוי על השווי, טעויות בשטחים המדווחים של דירות בעסקאות ההשוואה, והפרשים בפרמטרים נוספים בין הדירות הנדונות לבין הדירות בעסקאות ההשוואה.

מנגד, שמאי המבקש טוען כי השיטה העדיפה לקביעת השווי שבנדון הינה גישת ההשוואה, בהתאם לתקן שמאי מס׳ 2 שעניינו יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים בו נקבע כי גישת השומה העדיפה (בעלת תוקף גבוה) להערכת נכס המהווה דירה בבנייה רוויה/בניין מגורים הינה גישת זו.

בסוגיה זו אני מקבל חלקית את עמדתו של שמאי המבקש. ככלל, התקנות השמאיות והפסיקה בנושא קבעו כי הגישה העדיפה לקביעת שווי לנכסי מגורים הינה גישת ההשוואה, אולם, במקרה בו אנו נדרשים לחשב היטל השבחה לתכנית משביחה, יש לנטרל את הפוטנציאל להכנתה משווי המצב הקודם שכן הבאתו בחשבון תאיין את ההשבחה ותחטא למהותו של ההיטל (שיתוף הציבור בהתעשרות הפרט מאקט תכנוני)[5].

למרות האמור לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי הדרך היחידה לנטרל השפעות לא רצויות על השווי הינה בגישת העלות שכן מבחינת היתרי בניה שונים לבניינים ישנים באזור הנכס שבנדון, ניכר כי קיימות עסקאות שלא הביאו פוטנציאל לפינוי בינוי ו/או תמ״א 38. עסקאות אלו ניתנות לניתוח על בסיס השטח המפורט בהיתר, כך שגם חשש זה ניתן להסיר בקלות יחסית.

לאחר שבחנתי עסקאות רבות באזור הנכס הגעתי לכלל מסקנה כי קיים מסד עסקאות עליו ניתן לבסס את שווי המצב הקודם, כאשר הוא מנוטרל השפעות של פיתוח עתידי שלא נדרש להביאן בחשבון בשווי המצב הקודם.

בהתאם למסמכים השונים שאותרו באתר ההנדסי של הועדה המקומית בת ים, לבניין שהוקם בתחום החלקה שבנדון ניתן היתר בשנת 1979 והוא אוכלס בתחילת שנת 1982. שנת הקמתו של הבניין תואמת את השנים בהן הוקמו מרבית הבניינים בסביבתו, אך ניכר שבניינים להם ניתן היתר בתחילת שנות השמונים, כללו גם מעלית (בניגוד לנכס שבנדון).

[5] ראה את פסיקתו של בית המשפט העליון בעניין רע״א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ׳ מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע״מ.

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

בנוסף, ניכר כי בבניינים אלו העדיפו בעלי הנכסים להרחיב את דירותיהם באופן עצמאי, תוך הוספת מרפסת, נתון המעיד על כך כי בשנים הרלוונטיות לחישוב היטל ההשבחה, זכויות להרחבת יח״ד שהוקנו בתכניות הועדפו לניצול חלף האפשרות לחיזוק ועיבוי הבניין תוך תוספת זכויות מכח תמ״א 38 ו/או תכנות שנערכו לפי סעיף 23 בה.

אני סבור כי לצורך קביעת שווי המצב הקודם, מנוטרל אפשרויות כלליות לפינוי בינוי אך כולל אפשרויות הרחבה הדומות לאפשרויות הקיימות בנכס שבנדון, ניתן להביא בחשבון עסקאות מקומות נמוכות מהבניינים בסביבת הנכס הקרובה. דירות בקומות הנמוכות מהוות דירות ההשוואה העדיפות שכן נדרשת התאמה קטנה יותר לקיומה של המעלית ותוספת השווי הנלוות לדירה בקומה גבוה, התאמה שעדיפה ומדויקת יותר לטעמי מקביעת שווי לפי גישת העלות.

להלן סיכום המידע הרלוונטי, בהתאם לנתוני אתר רשות המיסים ונתונים מהאתר ההנדסי של הועדה המקומית:

מס׳	תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שטח מהיתר במ״ר	ש.מרפסת במ״ר (0.4)	שטח בנוי אקוו׳	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר בנוי	הערות
1	19/07/2022	7124	140	4	אנה פרנק 24	91.25	0	91.25	1	₪1,680,000	₪18,411	בניין ישן בן 4 קומות הכולל מעלית וחניה בקומת עמודים מפולשת. לבניין ניתן היתר במרץ 1980
2	12/04/2021	7124	104	12	אנה פרנק 34	106.5	0	106.5	3	₪1,954,000	₪18,347	בניין ישן בן 4 קומות הכולל מעלית וחניה בקומת עמודים מפולשת. לבניין ניתן היתר בשנות השבעים. העסקה נערכה לדירה לאחר אישור ועדה לתוספת שטח עיקרי של כ 8 מ״ר ומרפסת זיז בשטח 12 מ״ר (טרם נתינת היתר בפועל)
3	08/02/2019	7124	106	10	הרב מימון 29	74.31	0	74.31	2	₪1,540,000	₪20,724	בניין ישן בן 8 קומות הכולל מעלית וחניה בקומת עמודים מפולשת. העסקה נערכה כארבע שנים טרם אישור היתר להרחבת הדירה בשטח של 8 מ״ר ומרפסת בשטח של 14 מ״ר.
4	05/02/2019	7124	106	22	הרב מימון 29	74.31	0	74.31	4	₪1,625,000	₪21,868	בניין ישן בן 8 קומות הכולל מעלית וחניה בקומת עמודים מפולשת. העסקה נערכה כארבע שנים טרם אישור היתר להרחבת הדירה בשטח של 8 מ״ר ומרפסת בשטח של 14 מ״ר.
5	13/01/2020	7124	214	2	הרב מימון 30	84.66	0	84.66	1	₪1,640,000	₪19,372	בניין ישן בן 8 קומות הכולל מעלית וחניה בקומת עמודים מפולשת. לבניין ניתן היתר בשנת 1981. העסקה נערכה לאחר אישור הרחבה של 2 מ״ר ותוספת מרפסת בשטח של 11.98 מ״ר(בשנת 2019)
6	25/01/2021	7124	214	7	הרב מימון 30	86.33	11.77	91.04	2	₪1,600,000	₪17,575	בניין ישן בן 8 קומות הכולל מעלית וחניה בקומת עמודים מפולשת. לבניין ניתן היתר בשנת 1981. העסקה נערכה לאחר הרחבה של 2 מ״ר ותוספת מרפסת (בשנת 2019)
7	11/10/2020	7124	226	10	הרב ניסים בכר 1	97	12	101.8	3	₪2,050,000	₪20,138	בניין ישן בן 7 קומות הכולל מעלית וחניה בקומת עמודים מפולשת. לבניין ניתן היתר בתחילת שנות ה 90 של המאה הקודמת. העסקה נערכה לאחר תוספת מרפסת (בשנת 2019) הנכס במיקום עדיף על החלקה נשוא החלטה זו.

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

בהתחשב בגודל הדירות בבניין הקיים, מצבו הפיזי במועד הקובע, מועד בנייתו, מצבם הפיזי של נכסי ההשוואה, קיומה של מעלית בנכסי ההשוואה, מועד עסקאות המכר ואפשרויות ההרחבה השונות לדירות שנמכרו, הבאתי בחשבון בהחלטתי שווי מ״ר בנוי של **19,000** ₪ **למ״ר** לשטח יח״ד בבניין הקיים במועד הקובע.

חשוב לציין כי בהתחשב בקווי הבניין לנכס שבנדון, וההרחבות שבוצעו בנכסי ההשוואה, ניכר כי אין היתכנות לתוספת שטחי ממ״דים במצב הקודם ללא הריסה של חלק מהבנוי הקיים (פעולה שאינה מהווה השימוש היעיל והטוב).

בנוסף על האמור, אני סבור כי מדובר בשווי נמוך יחסית (ועל הצד הזהיר), שכן גם עם נבחן שווי זה בגישות שאינן עדיפות על גישת ההשוואה (כפי שהציע שמאי המשיבה), תתקבל אינדיקציה לכך.

לקביעת שווי קיימות גישות שונות הכוללות בין היתר את הגישות שהוזכרו לעיל (גישת ההשוואה וגישת העלות), אולם קיימת בנוסף לכך גם את גישת היוון ההכנסות, שאינה מהווה את גישה עדיפה לקביעת שווי למגורים. למרות האמור, שימוש בגישה זו יכול לתת אינדיקציה לשווי שיקבע לנכסים אלו במסגרת השוק החופשי כאשר תשואה ראויה לשווים, תמשוך רוכשים פרטיים של נכסים להשקעה.

בהתחשב במיקומה ומצבה הפיזי של הדירה ושל הבניין בה היא ממוקמת, רוכש מסוג זה יחשב בהצעתו גם את הנאה מתזרים ההכנסות הצפוי לו, כרף הסיכון המינימלי, שכן גם ללא תוספת זכויות משמעותית, לבעלי הנכסים בבניין יהיה אינטרס זהה לשמר ולתחזק את המחוברים בבינוי הקיים, שיחושב בהתאם כהכנסה לצמיתות במסגרת קביעת שיעור ההיוון ו/או חישוב התשואה.

בהתחשב בכך שמדובר במבנה בן 50 שנה במצב הקודם הכולל תוספת זכויות חלקית ליחידות הקיימות, וללא פוטנציאל להריסה ובניה מחדש במסגרת תכנית לפינוי בינוי, אני סבור כי ניתן לבחון את שווי הנכס לפי שיעור של 3.5%, המהווה שיעור גבוה ביחס לנכס מגורים, המגלם את כלל רכיבי הסיכון (לצמיתות).

גודל דירה סטנדרטית בנויה בתחום החלקה שבנדון הינה בשטח של כ 65 מ״ר כך ששווי הדירה המתקבל במצב הקודם הינו 1,235,000 ₪ בממוצע (65 מ״ר * 19,000 ₪). בשיעור תשואה רצוי של 3.5% מתקבל שכ״ד חודשי לדירה ממוצעת בבניין בגובה של כ 3,600 ₪, נתון התואם את מחירי השכירות באזור לדירות ישנות במועד הקובע[6].

בהתחשב בכך שמדובר בשכירות שאינה מגלמת זכויות שיפור, שיפוץ ושדרוג הנכס בכל צורה שהיא (על בסיס זכויות קיימות), מתקבל כי השווי שנקבע הינו על הצד הנמוך (והזהיר) בנסיבות העניין.

בנוסף על כל האמור, שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי שטח הדירות הסחיר אותו יש להביא בחשבון בחישוב המצב הקודם (בהתאם להיתר הבניה כמפורט לעיל). לאחר שבחנתי את היתר הבניה עליו הסתמכו הצדדים אני מקבל את הסכמתם בנושא זה ובהחלטה זו יובא בחשבון שטח דירות סחיר במצב הקודם של כ 2,111 מ״ר (כמפורט לעיל).

[6] לדוגמה כחלק מהמסמכים שהציג שמאי המבקש הוצג הסכם שכירות בלתי מוגנת לתת חלקה 17 בנכס שבנדון לפיו בתקופה שבין 25/05/2019 לבין 31/05/2020, הדירה שבנדון הושכרה בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 4,350 ₪ לחודש (כולל חפצים המושכרים כחלק מהדירה).

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

<u>מצב חדש</u>

<u>כללי</u>

מעבר למחלוקות המפורטות לעיל בעניין המימושים הקודמים, המחלוקת בין הצדדים בעניין שווי המצב החדש נובעת בעיקרה מערכי השווי אותם הביאו בחשבון בתחשיביהם. שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסיסי של 5,770 ₪ למ״ר ותוספת שווי של 2.5% לקומה. מנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה ממוצע של 5,700 ₪ למ״ר, ללא תוספת בגין הקומות.

הצדדים הציגו ניתוחים מפורטים של עסקאות השוואה, שומות מכריעות, ושימוש בגישת החילוץ, במטרה לחזק את עמדתם בנושא. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים כאמור לעיל, ואת הנספחים שהציגו במסגרת הליך זה, אני סבור כי בהתחשב בכך שמדובר בפרויקט ייחודי בסביבתו (נכון למועד הקובע) ניתן לבחון את שווי הקרקע במצב החדש בגישת החילוץ. בגישה זו יובא בחשבון אומדן עלויות ההקמה הספציפי לפרויקט שבנדון (נכון למועד הקובע).

בהתאם לאמור, נדרש לקבוע את אומדן שווי השטחים הסחירים (מסחר + מגורים) בפרויקט שבנדון וממנו לחלץ את שווי הקרקע לחלקה במצב החדש. מבחינת נתוני השווי שהוצגו ע״י הצדדים במסגרת ההליך שבנדון הגעתי לכלל מסקנה כי ניתן להסתמך על נתוני מכירות מפרויקט ניסנבוים 37, המהווה מפרויקט הכולל שני מגדלים בשולי אזור התעשיה, הממוקם במרחק של כ 650 מ׳ (בקו אווירי). פרויקט זה כולל מאפיינים דומים לבינוי המבוקש בפרויקט שבנדון כאשר בהתאמה למיקום, מתאפשרת קביעה של השווי הבנוי הצפוי גם לפרויקט שבנדון במועד הקובע.

לא קיבלתי בעניין זה את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מבני ציבור במסגרת הפרויקט. טבעם של פרויקטים בסדרי הגודל הללו (הכוללים גם עירוב שימושים בקומות הנמוכות והמאופיינים באינטנסיביות דומה יחסית) הינו שהשימוש הציבורי/המסחרי בפרויקט מגולם בשווי למ״ר בנוי שמתקבל, וכל הפחתה נוספת מהשווי תהווה הפחתה כפולה.

בהתאם לאמור לעיל, לצורך בחינת שווי הקרקע במצב החדש, בחרתי להסתמך על מסד הנתונים אותו הציג שמאי המשיבה בשומתו ביחס לפרויקט ניסנבוים 37, לרבות מקדם ההתאמה שקבע בין שטח חוק מכר דירות לשטח היתר ומקדם המיקום שקבע. בהתאם למסד הנתונים הנ״ל, השווי למ״ר בנוי מגורים ללא מע״מ, עומד במועד הקובע לענייננו על 19,820 מ״ר בקומה ממוצעת של 21.33.

בכדי לקבוע את השווי הבנוי לפרויקט שבנדון, קבע שמאי המשיבה (בנוסף למקדים שצוינו לעיל) התאמה לפי קומה ממוצעת לנכס שבנדון (12.5 קומות לפי 1% לקומה). אני מסכים חלקית עם מקדם ההתאמה לקומה שקבע שמאי המשיבה, שכן ניכר שתוספת שווי של 1% לשווי הבנוי תואמת את ההבדלים במכירות שנערכו בין קומה לקומה.

למרות האמור, לטעמי, נדרש לבחון לא רק את הקומה הממוצעת אלא גם את היקף השטחים בכל קומה, כך שלמעשה נדרש לקבוע את הקומה הממוצעת בנכס ההשוואה לפי ממוצע משוקלל. בגישה זו של חישוב השווי למ״ר בנוי, ניתן לקבוע שווי מ״ר בנוי ממוצע לפרויקט כולו, ללא עיוות הנוצר ממיקום של הדירות בפרויקט המתוכנן ביחס למיקומן של הדירות נשוא עסקאות ההשוואה בפרויקט בו הן מצויות.

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

לאור כל האמור לעיל, להלן תחשיב השווי למ״ר בנוי שיובא בחשבון בהחלטה זו:

מיקום השטח	שטח ברוטו בנוי במ״ר	קומה ממוצעת	אחוז שטחים מסה״כ שטח מיוחס למגורים	ממוצע משוקלל של קומות הפרויקט
מקומה 2 עד קומה 12	12,074	7	66%	4.6
מקומה 13 ומעלה	6,238	18	34%	6.1
סה״כ	**18,312**		**100%**	**10.7**
קומה ממוצעת בעסקאות פרויקט ניסנבוים 37				21.333
הפרש קומות				-10.6
שיעור הפחתה בשווי המוגמר בין בגין גורם הקומה				1%
שיעור הפחתה בשווי המוגמר בגין גורם קומה				-10.59%
מקדם התאמה בגין הפרש קומות				89.41%
מקדם מיקום				1.1
שווי מכירה של מ״ר ממוצע בפרויקט ניסנבוים 37				₪19,820
שווי למ״ר בנוי אקוו׳ ממוצע בנכס שבנדון				**₪19,494**

בהמשך לקביעת השווי למ״ר בנוי למגורים (המגלם גם שטחי אחסנה), ובהתחשב בנתוני השווי שהוצגו למסחר, אני סבור כי השווי האקוו׳ של שטח מסחרי בנוי עומד על 2 משווי מ״ר בנוי למגורים. שווי זה מבטא דמ״ש חודשיים צפויים של כ 230 ₪ למ״ר, המגלמים את שטחי אחסנה, שטחי חניות תת״ק, ושטחים סחירים נוספים (משטח שירות ו/או שטח מרוצף צמוד) בשיעור של 20%-30% מהשטח העיקרי למסחר, התואמים לשימוש מסחרי מהסוג המוצע בפרויקט שבנדון.

<u>עלויות הקמה</u>

כאמור לעיל, בגישת החילוץ נדרש להביא בחשבון את העלויות הצפויות להקמת הפרויקט הספציפי שבנדון, כפי שרוכש פוטנציאלי של הקרקע במועד הקובע היה מביא בחשבון לצורך תמחור שווי הנכס.

קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלות בניה שונה לשני המבנים בפרויקט בהתחשב בגובהו הצפוי של כל אחד מהם, ובהתאם למפרט המחירים במחירון ״דקל״. בהתאם לאמור לעיל בנושא הממ״דים, שטחם לא יובא בחשבון בחישוב עלות ההקמה, ביחס ישיר לאי הכללתם בתחשיב השווי האקוו׳ הבנוי שיקבע.

בחישוב אומדן האגרות וההיטלים הבאתי בחשבון זיכוי צפוי לשטח הבניין הקיים מחד, ומאידך הבאתי בחשבון עלויות הריסה ופינוי המבנה הקיים וטיפול בכ 30 עצים המצויים בתחום החלקה, אליהם נדרש להתייחס לצורך מימוש הפרויקט שבנדון.

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

עלות בניה ישירה בהתאם למחירון אינטרנטי "דקל" יולי 2019			
מהות	**שטח במ"ר**	**עלות בניה ישירה למ"ר**	**סה"כ**
מגורים ברוטו במבנה 12 קומות (ללא שטח ממ"ד)	4,425	₪4,930	₪21,815,418
מגורים ברוטו במבנה 23 קומות (ללא שטח ממ"ד)	9,769	₪4,980	₪48,649,350
שטח ציבורי ברמת גמר מלא*	594	₪7,266	₪4,315,826
שטח ציבורי ברמת מעטפת*	981	₪5,148	₪5,048,952
מסחר	1,885	₪4,400	₪8,294,396
מרפסות במבנה 12 קומות	364	₪1,400	₪509,040
מרפסות במבנה 23 קומות	707	₪1,310	₪926,039
מרפסת גג	1,000	₪655	₪654,902
פיתוח חצר	1,166	₪350	₪408,100
מרתף מיוחס לשטח ציבורי ומסחר	2,006	₪2,710	₪5,436,179
מרתף מיוחס למגורים	6,096	₪2,250	₪13,716,428
עלויות הריסה וטיפול בעצים (4,000 ₪ לעץ * 30 עצים + 350 ₪ עלויות הריסה ופינוי לפי הקיים)			₪1,068,010
סה"כ עלות בניה ישירה, במעוגל			**₪110,800,000**
עלויות כלליות - כל הפרויקט			
תכנון ויועצים	3%	מעלות בניה ישירה	₪3,324,000
אומדן אגרות והיטלי פיתוח, במעוגל			₪6,400,000
חיבור חשמל למגורים	₪3,000	128	₪384,000
ניהול ופיקוח	4%	מעלות בניה ישירה	₪4,432,000
שיווק דירות (שיעור מהכנסות שיפורט להלן)	1%	משווי סה"כ השטחים	₪2,505,521
ליווי משפטי (שיעור מהכנסות שיפורט להלן)	1.5%	משווי סה"כ השטחים	₪3,758,281
מיסוי כלליות ובצ"מ	6%	מעלות בניה ישירה	₪6,648,000
סה"כ עלויות כלליות, במעוגל			**₪27,500,000**
סה"כ עלות הקמה ללא מימון			**₪138,300,000**
מימון	4%	מסך עלויות	₪5,532,000
אומדן עלויות הקמה בפרויקט שבנדון (ללא ממ"דים)			**₪143,800,000**

*עלות למ"ר כולל מע"מ

<u>נושאים נוספים</u>

להלן התייחסותי לנושאים נוספים הנדרשים להכרעה במסגרת קביעת שווי המצב החדש:

- <u>ניכוי רווח יזמי</u> – בהתחשב בהיקף הפרויקט המתוכנן בחלקה שבנדון, קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה כי לצורך חישוב שווי הקרקע בגישת החילוץ, יש להביא בחשבון ניכוי רווח יזמי של 15%. אני סבור כי בהתחשב במאפייני הפרויקט וביחס למועד הקובע, שווי הקרקע כפנויה לבעליה תיגזר מהרווח היזמי המינימלי בשוק, רווח שבסבירות גבוהה יאפשר את מימון הפרויקט ויזרז את הקמתו בהתאם ללוחות הזמנים הנדרשים ו/או הצפויים.

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

בנוסף, אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה כי הרווח היזמי בחוות דעת מבוססות תקן 21 נועד בכדי לאפשר גמישות לפרויקט, במטרה שבהליך התכנון לא ייווצר מצב של אישור תכנית שאינה כלכלית לביצוע. האמור אינו רלוונטי לאחר משאושרה תוכנית בה התקבלו זכויות קונקרטיות.

- <u>דחייה ומושע</u> – שמאי הצדדים חלוקים בניהם לגבי תקופת הדחייה שיש להביא בחשבון למימוש הפרויקט. שמאי המשיבה מביא בחשבון דחייה לתקופה של שנתיים בשיעור היוון של 5%, ומנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון דחייה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

כאמור לעיל, היטל ההשבחה נערך לבעלי הנכס במועד הקובע לאישור התכנית. בהתאם לכך, במצב הקודם הנכס מהווה בניין הרשום כבית משותף בו כל אחד מבעלי הדירות רשום על נכס עצמאי, ובמצב החדש (בשימוש היעיל והטוב כמגרש לבניה), בעלי הנכסים מחזיקים במשותף בחלקה לה הוקנו זכויות בניה משמעותיות לביצוע הפרויקט שבנדון.

מהדברים הנ״ל עולה כי במצב החדש נוצרת מושע (בעלות משותפת) שבאה לידי ביטוי בדחייה עודפת למימוש זכויות בניה ביחס לקרקע בבעלות יזם אחד. האמור נכון גם ביחס לעסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון לצורך קביעת שווי הבנוי[7] שהתמורה בהן כוללת פרקי זמן קצרים משמעותית ביחס להתחלת בניה בפועל.

בנוסף, פרויקט בסדר גודל של הפרויקט שבנדון מצריך תקופת התארגנות ארוכה יחסית לצורך ניצול הזכויות (כפי שפרטו הצדדים בהרחבה), כך שבהתחשב בכל הגורמים, יש לקבוע תקופת דחייה לביצוע הפרויקט התואמת פרויקטים דומים ובאותו היקף.

בהתחשב בכל האמור לעיל, אני סבור כי במקרה שבפנינו יש להביא בחשבון תקופת דחייה של 3 שנים מאישור התכנית ועד פינוי החלקה והריסת המבנים הקיימים. קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לקבוע את שיעור ההיוון על 6% שכן הנ״ל תואם את תנאי השוק החופשי ביחס לקרקעות לבניה חדשה במועדים הרלוונטיים.

- <u>שימוש ביניים</u> – שמאי הצדדים חלוקים בניהם על תוספת שווי לשימוש הביניים בדירות המגורים בתקופת הדחייה. שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון את תרומת המחוברים בתקופת הדחייה, ומנגד, שמאי המבקש סבור כי אין להביאה בחשבון שכן הנ״ל מהווה חלק משווי המצב הקודם.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה. בחישוב ההשבחה נדרש לבחון את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון. במצב החדש אין כל ספק שהשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הקיים, אך מימוש זה נדחה עקב גורמים שונים (כמפורט לעיל). בהתאם לכך אין כל ספק כי עד שיהרסו המבנים בפועל, ניתן להשתמש בהם כמגורים בתקופת הדחייה, ולכן תקופה זו נכללת בשווי המצב החדש.

[7] הפרויקט ממנו נלקחו עסקאות השוואה (ניסנבום 37) מהווה פרויקט בשלבי בניה מתקדמים במועדים הרלוונטיים.

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

אציין כי שווי המצב הקודם נקבע בהנחה כי גם ללא תוספת זכויות, לבעלי הדירות בנכס תידרש בשלב מסוים של חייו הכלכליים של הבניין הסכמה לשיפוצו ושדרוגו כחלק מהצפי הסביר בשוק לשימוש בדירות המגורים עשורים קדימה. בהתאם לכך, לכל הפחות, תרומת המחוברים נדרשת לקיזוז בשני מצבי התכנון אך מכיוון שהשווי שנקבע במצב הקודם כולל את כל התועלות והמטלות הכרוכות בבעלות בדירת המגורים, נדרש להביא בחשבון את תרומת המחוברים בתקופת הדחייה עד למימוש הזכויות במצב החדש.

כאמור לעיל, דמ"ש ממוצע צפוי לדירות הקיימות הינו בגבולות 3,600 ₪ לחודש. אני סבור כי לאור העובדה שמדובר בתקופה קצרה של 3 שנים עד למימוש הזכויות, שיעור ההיוון שיש להביא בחשבון גבוה משיעור ההיוון הצפוי לצמיתות, לאור צמצום אפשרויות השימוש בדירה (לדוגמה השכרות קצרות מועד, תקופות ללא משכיר ו/או ירידה בדמי השכירות עקב זמניות הדירה).

בהחלטה זו אביא בחשבון את דמי השכירות הראויים בשיעור היוון של 4% לתקופה של 3 שנים.

<u>תחשיב ההכרעה</u>

שווי מצב הקודם	
שטח דירות סחיר במ"ר	2,111
שווי למ"ר בנוי (מגולם אפשרויות הרחבה לפי זכויות קיימות וללא מעלית)	₪19,000
סה"כ שווי המצב הקודם	**₪40,106,720**

סוג שטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
מגורים עיקרי	11,346.28	1	11,346
מסחר עיקרי	389.15	2	778
מרפסות	1,070.50	0.4	428
מרפסות גג	999.85	0.3	300
סה"כ שטח בנוי במ"ר אקוו'			**12,853**
שווי למ"ר בנוי אקוו'			₪19,494
אומדן שווי המצב החדש כבנוי (ללא ממ"דים)			**₪250,552,093**
בניכוי רווח יזמי מינימלי		15%	₪217,871,385
בניכוי אומדן עלויות הקמת הפרויקט			-₪143,800,000
שווי קרקע במצב החדש (ללא ממ"דים) כזמין			₪74,071,385
דחייה לזמינות זכויות הפרויקט, מושע וכו' (לפי תקופה של 3 שנים)		6%	₪62,191,763
תוספת שימוש למגורים בתקופת הביניים, במעוגל			₪3,840,000
סה"כ שווי המצב החדש			**₪66,031,763**

סה"כ השבחה	**₪25,925,043**

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

9.3 הקלות

כללי

שמאי הצדדים אינם חלוקים על כך שההקלות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה הינן ההקלה להגבהת הפרויקט בקומה אחת וההקלה בקווי הבניין המאפשרת תוספת שטח של כ 852 מ״ר מרפסות לבניין הגבוה בפרויקט.

בחנתי את ההקלות בהחלטה זו על בסיס קביעת השווי למ״ר בנוי כמפורט לעיל שכן ההקלה להגבהת הפרויקט אינה כוללת שטח נוסף ואין מחלוקת לעניין תוספת השטח למרפסות (המקובל גם עלי). מכיוון שבתוספת הקומה שאושרה במסגרת ההקלות לא נוצרת תוספת משמעותית בעלויות הבניה, השינוי בשווי הבנוי מיוחס ברובו כתוספת שווי למ״ר מבונה והנ״ל יובא בחשבון בהתאם.

בנוסף, קיימת הסכמה בין הצדדים כי בין המועד הקובע לתכנית בשנת 2019 למועד הקובע לאישור ההקלות, חלה עלייה של כ 14% בשווי למ״ר מבונה[8], ובהתאמה יקבע שווי זה לצורך חישוב תוספת השטח למרפסות.

תחשיב הפער בשווי בתוספת קומה לפרויקט

מיקום השטח	שטח ברוטו בנוי במ״ר	קומה ממוצעת	אחוז שטחים מסה״כ שטח מיוחס למגורים	ממוצע משוקלל של קומות הפרויקט
מקומה 2 עד קומה 12	12,074	7	66%	4.6
מקומה 13 ומעלה	6,238	18	34%	6.1
סה״כ	**18,312**		**100%**	**10.7**
קומה ממוצעת בעסקאות פרויקט ניסנבוים 37				15.091
הפרש קומות				-4.3
שיעור הפחתה בשווי המוגמר בין בגין גורם הקומה				1%
שיעור הפחתה בשווי המוגמר בגין גורם קומה				-4.34%
מקדם התאמה בגין הפרש קומות				95.66%
מקדם מיקום				1.1
שווי מכירה של מ״ר ממוצע בפרויקט ניסנבוים 37				₪22,430
שווי למ״ר בנוי אקוו׳ ממוצע בנכס שבנדון (לפי 23 קומות)				**₪23,601**

[8] כפי שעולה מערכי השווי השונים שהביאו הצדדים בתחשיביהם.

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

מיקום השטח	שטח ברוטו בנוי במ"ר	קומה ממוצעת	אחוז שטחים מסה"כ שטח מיוחס למגורים	ממוצע משוקלל של קומות הפרויקט
מקומה 2 עד קומה 12	12,074	7	66%	4.6
מקומה 13 ומעלה	6,238	18.5	34%	6.3
סה"כ	**18,312**		**100%**	**10.9**
קומה ממוצעת בעסקאות פרויקט ניסנבוים 37				15.091
הפרש קומות				-4.2
שיעור הפחתה בשווי המוגמר בין בגין גורם הקומה				1%
שיעור הפחתה בשווי המוגמר בגין גורם קומה				-4.17%
מקדם התאמה בגין הפרש קומות				95.83%
מקדם מיקום				1.1
שווי מכירה של מ"ר ממוצע בפרויקט ניסנבוים 37				₪22,430
שווי למ"ר בנוי אקוו' ממוצע בנכס שבנדון (לפי 24 קומות)				**₪23,643**

<u>תחשיב ההכרעה</u>

השבחה בגין הגבהת קומה	
שווי מ"ר בנוי ממוצע לפי 23 קומות	₪23,601
שווי מ"ר בנוי ממוצע לפי 24 קומות	₪23,643
תוספת שווי מיוחסת למ"ר מבונה	₪42
בניכוי רווח יזמי (15%)	₪36.54
שטח מגורים סחיר במ"ר אקוו'	12,853
השבחה בגין הגבהת קומה	**₪469,673**
השבחה בגין תוספת שטח למרפסות	
שווי קרקע זמין לשנת 2019	₪74,071,385
שטח מגורים סחיר במ"ר אקוו'	12,853
שווי למ"ר מבונה אקוו' לשנת 2019	₪5,763
מקדם לזמן למועד ההקלות (בהתאם לשומות הצדדים)	1.14
שווי למ"ר מבונה אקוו' למועד הקובע להקלות	₪6,570
בתוספת שווי להגבהת הבניין	₪6,606
שטח מרפסות שנוסף מאישור ההקלה	852
מקדם אקוו' למרפסות	0.4
סה"כ השבחה בגין תוספת שטח מרפסות	**₪2,252,168**
סה"כ השבחה בגין הקלות	**₪2,721,841**

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

10. <u>החלטה</u>

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
502-0310714 (בי/613)	15/08/2019	₪25,925,043	₪12,962,522
הקלות	27/07/2022	₪2,721,841	₪1,360,920

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

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