תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

לכבוד:

עמנואל לאופר

באמצעות השמאי גלעד פאר

דוא"ל: gilad.p@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

באמצעות השמאי רז דידי

דוא"ל: razdi@haifa.muni.il

שומה מכרעת

רחוב שאול המלך 13, חיפה

גוש: 10743 חלקה: 73 תת חלקה: 16

1. מטרת השומה

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

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

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

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 13/03/2024 בנוכחות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום שני 17/6/2024 ללא נוכחות הצדדים.

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת שמאי המשיבה לשומה אחרת מיום 26/02/2024.
- ✓ שומות מכריעות:
  - אורית גלן – גוש 7098, חלקה 7 (חלק), רח' לה גוארדיה 35 פינת רח' יגאל אלון 48, ת"א- יפו.
  - בועז קוט – גוש 7098, חלקה 19 (חלק), רח' יגאל אלון 46 פינת רח' לה גוארדיה 36, ת"א- יפו.
  - דנה שיחור – גוש 7122, חלקה 74, רח' שמעון בורסקאי 4, בת ים.
  - יהודה פלד – גוש 6163, חלקה 154/3, דרך השלום 145 ת"א- יפו.
  - יעקב פז – גוש 6133, חלקה 548/11, רח' לה גוארדיה 54, ת"א- יפו.
  - מרדכי דדון – גוש 7050, חלקה 196/43, רח' קהילת קנדה 32, ת"א- יפו.
  - רמה מאור – גוש 7908, חלקה 10, רח' לה גוארדיה 41, ת"א – יפו.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקש

- ✓ שומה אחרת מאת המבקש שנערכה ע"י השמאי מר גלעד פאר מיום 26/12/2023.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 19/11/2023 שנערכה ע"י השמאי רז דידי.
- ✓ נסח טאבו גוש 10743 חלקה 73 תת חלקה 16 מיום 03/12/2023.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	10743
חלקה:	73
תת חלקה:	16
כתובת:	רח' שאול המלך 13, חיפה
שטח רשום:	50.70 מ"ר
שטח ברוטו:	כ- 52 מ"ר[1]
מהות הנכס:	דירת מגורים
סוג המימוש:	מכר – מידע מוקדם

[1] בהתאם למדידה של היזם כפי שמופיע בטבלת האיזון.

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת "נווה דוד" בעיר חיפה.

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

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

במקום קיים פיתוח סביבתי מלא.

<u>תיאור החלקה:</u>

החלקה בעלת צורה מלבנית אי רגולרית, גבולותיה כדלקמן:

צפון – חלקה ועליה מבנה מגורים

מערב – רח' דוד המלך

דרום – שטח פתוח

מזרח – חלקה ועליה מבנה מגורים

שטח החלקה: 900 מ"ר

<u>תיאור הדירה:</u>

הנכס ידוע כתת חלקה 16, המהווה דירת מגורים בת 3 חדרים הממוקמת בקומה 4 בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

שטח רשום – 50.7 מ"ר.

שטח הדירה ברוטו – 52 מ"ר.

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

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

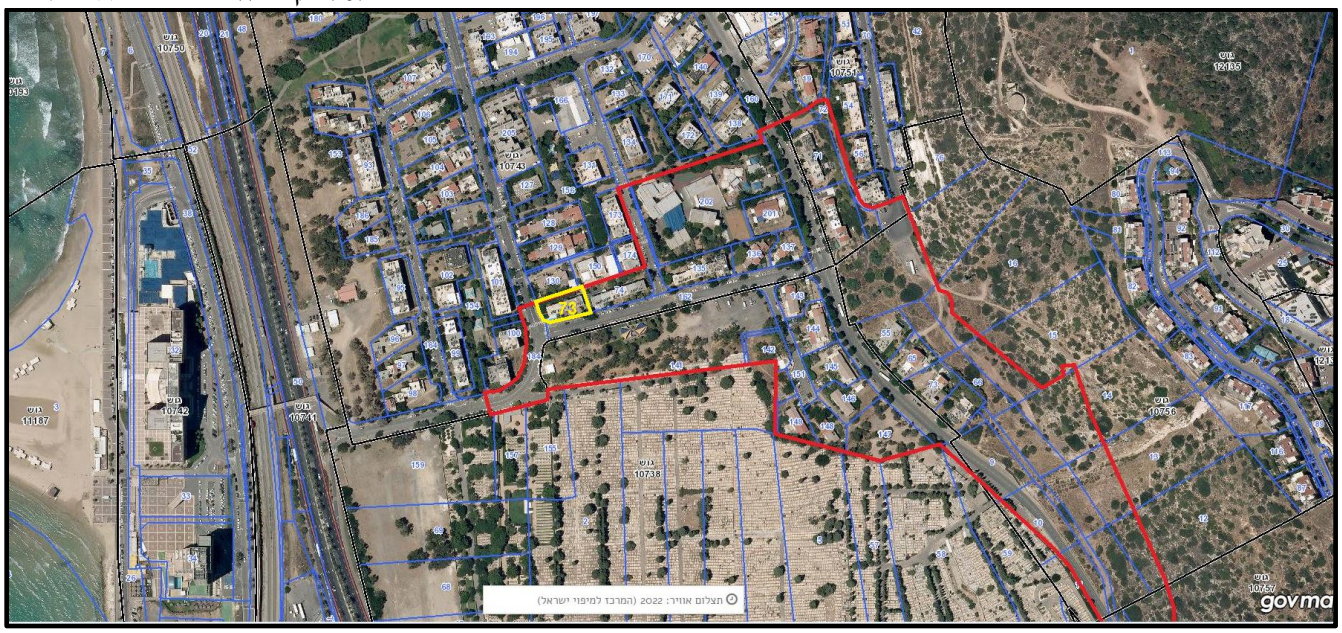
במסגרת טבלת הקצאה ואיזון שנערכה לתוכנית מס' חפ/מק//2455א', החלקה בה מצויה הדירה כלולה במתחם 2 ולפיה הוקצו לבעלי הזכויות במתחם זכויות במגרשי הקצאה מס' 103-102 שייעודם "מגורים ד".

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

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023



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

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצאות האינטרנט ביום 03/12/2023 רשומות הזכויות בתת חלקה 16, חלקה 73 בגוש 10743 ע"ש: לאופר יהודה – בשלמות

תיאור הנכס:

תיאור -	דירה
קומה -	רביעית
כניסה -	ב'
שטח -	50.70 מ"ר
חלק ברכוש המשותף -	1/16

הערות:

בתאריך 13/10/2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אזורים בניין (1965) בע"מ - על כל הבעלים.

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

קיימות הערות נוספות שאינן רלוונטיות לשומה.

6.2 תשריט בית משותף

בהתאם לתשריט בית משותף זוהתה הדירה כתת חלקה 16 הממוקמת בקומה רביעית בכניסה ב.

6.3 הסכם מכר –שומת המבקש

הוצג בפני הסכם רכישה מיום 05/12/2018 לפיו נרכשה הדירה הנישומה במחיר של 850,000 ₪.

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 רשימת תוכניות חלות בחלקה

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

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

7.1.1 סיכום זכויות הבניה במצב קודם

א. סה"כ שטח הדירה (ע"פ חפ/1820)

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

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

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

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

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

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

ג. <u>הרחבת הדירות</u> (ע"פ חפ/1820)

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

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

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

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

ד. <u>שטחי שירות (ע"פ חפ/229/י)</u>

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

ה. <u>גג רעפים</u>

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

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

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

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

7.2 <u>המצב החדש</u>

7.2.1 <u>תוכנית מאושרת במצב חדש</u>:

להלן התוכנית הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב החדש:

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

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

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

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

מטרת התוכנית:

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

עיקרי ההוראות:

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

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

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

ג. תוספת שטחים למוסדות ציבור ומגוון שטחים פתוחים.

ד. קביעת שלביות למימוש הפרויקט.

ה. קביעת זכויות והוראות הבניה למגרשי המגורים.

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

ז. קביעת הנחיות להריסת מבנים וקביעת הוראות סביבה ושיקום.

טבלת זכויות והוראות בניה:

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

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

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

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

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

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

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

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

ו. 20% לפחות מסה"כ יח"ד יהיו קטנות.

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

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

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

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

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

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

(4) כולל את קומות המסחר והתעסוקה.

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

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

<u>מימוש התוכנית</u>

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

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

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

<u>טבלת הקצאות ואיזון</u>

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

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

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

להלן סיכום שטחי הבניה הקיימים בתחום התוכנית בהתאם למופיע בטבלת האיזון

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

הדירה נשוא השומה תת חלקה 16 בחלקה 73 בגוש 10743 מצויה במתחם 2 – ושטחה הבנוי 52 מ"ר ← חלק יחסי במצב היוצא הינו 1.41%.

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

7.3 רישוי:

7.3.1 היתר בניה 3961/63

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

8. שומות הצדדים

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

תוכנית	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקש
302-0555813	28/11/2020	₪ 581,650	₪ 36,459

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 סיכום מחלוקות הצדדים

במסגרת הליך דומה בעניין גו"ח 10743/73/5 רח' שאול המלך 11/5 הכרעתי בעניין התוכנית המשביחה בדירה אחרת במבנה הנדון. שמאי הצדדים ערכו את שומתם בהתבסס על שומתי, תוך שינויים בהתאם לחוות דעתם.

להלן סיכום נקודות המחלוקת בשומות הצדדים:

מצב תכנון	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מצב קודם	שווי מ"ר בנוי	₪ 13,500 [2]	₪ 13,500
	זכויות בניה נוספות	אין להביא בחשבון ועל כן יש להפחית מהשווי הבנוי	יש להביא בחשבון בנוסף 60 מ"ר זכויות נוספות
	שטח דירה במצב הקיים	52 מ"ר	60 מ"ר
	מקדם הפחתה לבית עלמין	0.9	0.8
מצב חדש	שווי מ"ר מבונה	₪ 3,500	₪ 3,500
	מקדם הפחתה לבית עלמין	0.9	0.8
	תרומת ממ"דים במימוש במכר	יש להביא בחשבון	אין להביא בחשבון
	שימוש ביניים (תרומת הבנוי)	יש להוסיף לשווי מצב חדש	יש להפחית משווי מצב חדש

[2] שמאי המשיבה בתגובה לשומה אחרת מתקן את שומתו וטוען כי הדירה ממוקמת בקומה רביעית אחרונה בבניין ללא מעלית, ניצול זכויות הבנייה שואף ל-0 במצב הקודם, וע"כ יש להביא בחשבון הפחתה של 10%.

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

מצב תכנון	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
	עלות הריסה למ"ר במועד הקובע	350 ₪/מ"ר בנוי	450 ₪/מ"ר בנוי
	מקדם דחייה	0.5749	0.5749
	קרן תחזוקה	יש להפחית משווי מצב החדש[3]	יש להפחית משווי מצב חדש

9.2 עלויות הריסה ופינוי

9.2.1 שמאי המשיבה

ערכי הוצאות ההריסה בשומת הוועדה נשאבו מההכרעה הקודמת לפי 350 ₪/מ"ר, כידוע מדובר באותו מבנה, משכך אין מקום לסבור כי קיים שינוי בהוצאות ההריסה. למעלה מן הצורך, בדו"ח לפי תקן 21 שהוצג בפנינו ע"י חברת אזורים, הובאו בחשבון הוצאות הריסה בסך של 200 ₪/מ"ר, כך שהוצאות ההריסה בשומת המבקש אינן בגבול הסביר.

9.2.2 שמאי המבקש

הובאו בחשבון עלויות הריסה בסך 450 ₪/מ"ר.

9.2.3 הכרעה

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

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

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

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

סה"כ שטח מדוד של מתחם 2 הינו כדלקמן:

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

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

[3] בתגובה לשומה אחרת מתקן שמאי המשיבה מקבל את עמדת השמאית המכריעה כי יש להפחית את קרן תחזוקה משווי המצב החדש.

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

9.3 <u>סמיכות לבית קברות</u>

9.3.1 <u>שמאי המשיבה</u>

הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9.

<u>כמענה לשומה נגדית –</u>

שמאי המבקש נקט במקדם הפחתה לבית העלמין בשיעור 0.8, בניגוד למקדם אשר ננקט בשומה המכרעת הקודמת ובשומת הוועדה בשיעור של 0.9, מדובר במקדם קיצוני וחריג המשקף פגיעה רוחבית וישירה במרכיב הקרקע במתחם התכנית המשביחה בשיעור של 20%.

קביעת שמאי המבקש אינה מתקבלת, כפי שיפורט להלן:

1. תקבולי הפרויקט בהתייחס להפחתה בגין בית עלמין – בהכרעה הקודמת הוצגו תקבולי הפרויקט לצד פרויקטים נוספים בסביבה, הממצאים שהתקבלו מראים הלכה למעשה כי השוק אינו רואה "פגם" כלשהו בסמיכות לבית העלמין, ומוכן לשלם תמורות גבוהות במתחם התכנית המשביחה.
2. התמורות בהתייחס למבחן הקונה הסביר בהתייחס להפחתה בגין הסמיכות לבית העלמין – מבחן הקונה הסביר בשכונה הנדונה, מציג כי חרף הימצאותו של בית העלמין בשכונה הקונה הסביר מוכן לשלם אף תמורות גבוהות יותר בסמוך לשם, כפי שעולה ממצאים מתוך המתחם הנדון, אשר שוללים בצורה מובהקת את ההפחתה האמורה בשומת המבקש.
3. יתרונות מיקום המתחם – קיומו של בית העלמין יבטיח חשיפה מלאה לנוף לאורך ימים ושנים וללא הסתרה, חרף העובדה כי המתחם הנדון מצוי באזור עורפי ביחס לקו החוף בשכונה הנדונה.

ראשית, הצפיפות באזור קטנה וכפועל יוצא מכך משתחרר הנטל מעל התשתיות התחבורתיות באופן היומיומי.

שנית, תקבולי היזם בפועל מצביעים כי יתרונות מיקום המתחם מבטלות את הנאמר בשומת המבקש ביחס לקרבה לבית העלמין, לרבות האבחנה בין סוגי בתי עלמין שונים.

4. בקרה מדו"ח לפי תקן 21 –

בדוח לפי תקן 21 "מתחם שלמה המלך" שהועבר לעיוננו ע"י חברת אזורים (תכנית מאושרת חפ/2455א').

למעט ציון בית העלמין בפרק תיאור הנכס והסביבה, לא אוזכרה כלל ההתייחסות לבית העלמין.

כלומר, שמאי התכנית בחר ביודעין להתעלם מסוגיה זו, התוצאה בתקבוליו ממחישה מדוע.

עסקאות ההשוואה בדו"ח הכלכלי שהוצג על ידי נשאבו מהפרויקטים הסמוכים וללא הפחתות. יוער כי דו"ח זה מגויס בצורה מובהקת למטרות היזם, ומהווה את הרף התחתון באשר לתקבולים אותם הוא צופה, וזאת בכדי להתדיין עם הוועדה המקומית על גובה המכפיל הנדרש. לאור זאת ניתן לראות כי החברה היזמית כיוונה לתקבולים גבוהים משכנותיה וכך גם קרה בפועל.

מהמקובץ לעיל ובדגש על תקבולי הפרויקט הנדון מובילים לכך, כי ככל שקיימת הפחתה לבית העלמין הרי שהמקדם שהובא בשומה המשיבה מקפל זאת בצורה מלאה ושמרנית, בנוסף יש להביא בחשבון את התועלות מסמיכות המתחם לבית העלמין, העומדות מנגד להפחתה האמורה.

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

9.3.2 שמאי המבקש

לפי שמאי המבקש מיקום הנכס במרחק של כ- 50 מ"ר מבית עלמין צבאי מהווה חיסרון גבוה יותר ממיקום מול בית עלמין שאינו צבאי ועל כן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 20%.

9.3.3 הכרעה

הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון הפחתה בשווי הנכס בגין הקרבה לבית עלמין אולם חלוקים לעניין שיעור ההפחתה.

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

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

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

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

סמיכות הדירות לבית קברות פוגעת בשווין בשל ביקוש נמוך יחסית לדירות. בשומה המכרעת[4] שפורסמה, קבעתי את שיעור ההפחתה בגין קירבה לבית קברות לפי 10% וזאת בהתבסס על סקר עסקאות השוואה של פרויקטים הסמוכים לבית קברות לעומת פרויקטים רחוקים מבית קברות וכן על בסיס שומות מכריעות.

אני דוחה את טענת שמאי המבקש באשר לאבחנה לסוגי בתי העלמין והשפעתם על שווי הנכס כפונקציה של עוצמת הרגש, טענה מסוג זה היה מקום לבסס בנתונים אמפיריים המוכיחים זאת.

9.4 <u>תרומת ממ"דים להשבחה במימוש במכר</u>

9.4.1 שמאי המשיבה

שמאי המבקש טוען כי אין להביא בחשבון תרומת ממ"דים במימוש באמצעות מכר וזאת בניגוד להכרעה הקודמת, עמדת שמאי המשיבה, פסיקות והכרעות שמאים מכריעים.

בערר (י-ם) 417-11, (להלן" פס"ד חשד"ר), חודדו אמות המידה להחלתם/אי החלתם של הממ"דים הן במימוש במסגרת בקשה להיתר והן במימוש במכר, להלן תמצית הדברים הרלוונטיים:

> "בעניין זה, אנו סבורים כי הפרשנות הנכונה של הוראת הפטור, הן מבחינה לשונית והן מבחינת תכלית, הינה כי הפטור לא חל על מימוש בדרך של מכר, אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן."
>
> ...
>
> העוררת לא תהא פטורה מתשלום היטל השבחה בגין שטחי השירות הנכללים בתכנית ואשר השימוש המיטבי שלהם הוא לחדרים ממוגנים לגבי המימוש בדרך של מכר."

[4] גו"ח 10743/73/5 מיום 18/5/2023

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

מהכלל אל הפרט, בפועל לא נבנה ממ"ד כדוגמת בקשה להיתר, ולכן בבואנו לאמוד את ההשבחה למימוש מלא, יש להביא בחשבון את שטחי הממ"דים.

להלן פסיקה מאוחרת הדנה בסוגית הממ"דים, בערר (מרכז) 8035-07/20:

"בעניינו, שומת היטל ההשבחה הוצאה כשומת טרום מימוש, לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק ועל כן, לא נדרש השמאי המכריע להפחית, בשלב זה, את רכיב הממ"ד מתחשיב ההשבחה."

בערר לעיל קיימות הפניות לפסיקה ענפה לערכאות גבוהות יותר שעסקו בסוגיה והכריעו כי שטחי הממ"דים הינם חלק מהמצב החדש במימוש באמצעות מכר/מלא.

9.4.2 <u>שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש טוען לפטור מהיטל השבחה בגין ממ"ד, זאת מאחר ובעלי הדירות לא יכולים להוציא לפועל פרויקט מסוג זה לבד ונדרש יזם עם גב כלכלי מאוד חזק ולכן הדיירים לא "מתעשרים" בכל ההשבחה שתושג בגין התוכנית. היזם מקבל פטור מלא עבור בניית ממ"ד בבניינים חדשים או ותיקים.

החיוב בהיטל השבחה בגין תוספת ממ"ד שניתן מכוח תקנות הג"א לטעת המבקש איננו מוצדק.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

הפסיקה בנושא זה רחבה ומקיפה.

בעת מימוש בדרך של מכר יש לחייב בהיטל השבחה בגין שטח הממ"ד ובעת מימוש בדרך של היתר בניה ניתן פטור לשטח זה[5].

בהתאם להחלטת ועדת ערר (מרכז) 8035-07/20 הובהר כדלקמן:

"<u>סעיף 19(ב)(9)</u> לתוספת השלישית מקנה פטור מתשלום היטל השבחה בגין: "השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1)". אין להחיל את הוראת הפטור במימוש בדרך מכר. מטרת הפטור היא לעודד בניית מרחב מוגן דירתי ולא הקלה בהיטל השבחה על סוחרי מקרקעין. מתן פטור מהיטל השבחה לממ"ד גם במכר מקרקעין לא רק שאינה מגשימה את הרציונאל והתכלית של התיקון לעודד בנייה מהירה של מרחבים מוגנים, אלא שיש בפטור שכזה אף לעקר את התמריץ לבניית מרחבים מוגנים."

אני מקבלת את עמדת המשיבה כי יש לכלול בתחשיב ההשבחה את שטחי הממ"ד.

[5] ערר (י-ם) 11-417 אשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ועוד.

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

9.5 <u>קרן תחזוקה</u>

9.5.1 <u>שמאי המשיבה</u>

בשומת הוועדה לא הופחת תשלום קרן תחזוקה.

במענה לשומה האחרת, צוין כי לאור עמדת הוועדה לעניין תרומת הבנוי במצב החדש כפופה להנחיות תקן 21.1, אני מקבל את עמדת השמאית המכרעת בעניין ניכוי קרן התחזוקה משווי מצב חדש, יש לתקן את שומת הוועדה בעניין זה.

9.5.2 <u>שמאי המבקש</u>

יש להביא בחשבון הפחתת תשלום קרן תחזוקה עבור דירות בעלים למשך תקופה בת חמש שנים.

תשלום הפרש קרן תחזוקה לפי 6 ₪/מ"ר לחודש למשך 5 שנים עבור 70 יח"ד בהסתברות של 50%.

9.5.3 <u>הכרעה</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים כי יש להפחית את קרן התחזוקה משווי המצב החדש.

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

9.6 <u>זכויות בניה נוספות / תמ"א 38</u>

9.6.1 <u>שמאי המשיבה</u>

9.6.1.1 <u>פוטנציאל בגין תמ"א 38</u>

בשומת המבקש נטען כי יש להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם וזאת בניגוד להחלטת בימ"ש המחוזי בנושא עמ"נ 33949-09-20[6] שם הכריע ס. נשיא בימ"ש המחוזי בחיפה רון סוקול כי אין לכלול את הפוטנציאל במצב הקודם.

להחלטה זו הצטרפה פסיקה נוספת בעמ"נ 143609/23 גם בה נקבע כי אין להביא בחשבון פוטנציאל להתחדשות עירונית.

9.6.1.2 <u>זכויות בניה נוספות</u>

לעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, שמאי המבקש נקט בשווי מ"ר בנוי זהה לשומה המכרעת בשאול המלך 11 בסך 13,500 ₪/ מ"ר, המגלם כבר את אפשרויות הבניה ככל שאלה קיימות לתת החלקה האמורה, כמו כן הביא בחשבון תוספת נוספת לשווי הדירה במצב הקודם בסך 210,000 ₪ (3,500 ₪ X 60 מ"ר).

אין לקבל טענה זו מהטעמים הבאים –

1. בהכרעה בעניין גו"ח 10743/73/5 נקבע כי השווי מגלם זכויות בנייה:

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

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

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

2. הוראות התכנון הרלוונטיות במצב הקודם למבנה הנדון (תכנית חפ/1820)

בהתאם לנספח התכנית הבניין הינו מטיפוס דירות 12, להלן הנחיות התכניות המיוחסות למבנה מסוג זה:

קווי בניין ומרווחים – קווי הבניין והמרווחים המותרים יהיו בהתאם לתשריט.

גובה בניינים – גובה הבניינים המקסימלי המותר יהיה הגובה הקיים בלבד.

שימושים מותרים בק"ע – יותר שימוש בק"ע למחסנים דירתיים כאמור בס' 27.2 לתכנית זו.

בהתאם להוראות התכנית תוספת הבניה אינה זכות מוקנית ומותנית באישור הקלה בקומה (קומה 5) הכפופה לאישור הוועדה המקומית. נוסף על כך כדי ליישם את תוספת הבניה נדרשת תוספת לכל הדירות הקיימות שכן הדירה מצויה בקומה האחרונה בבניין, ונשללת האפשרות לבניה על גג הבניין.

3. אין כדאיות כלכלית בתוספת הבניה וניצול הזכויות:

במבנה הנדון הכולל 16 יח"ד, לא בוצעה הרחבת זכויות כלל, מה שמצביע על אי ניצול זכויות הבניה הנוספות וחוסר כדאיות כלכלית במימושן, כידוע ככל שהדירה ממוקמת בקומה גבוהה יותר כך האפשרות לניצול הזכויות קטנה יותר, לכן במקרה דנן ניצול זכויות הבניה שואף ל- 0.

4. מיקום הדירה בבניין וריבוי בעלים:

הדירה ממוקמת בקומה הרביעית העליונה בבניין, ללא מעלית כך שמבחינה טכנית תוספת הבניה המיוחסת אליה אמורה להיתמך בבסיס שלושת הקומות שמתחתיה, נוסף על כך נדרש מרכיב הפחתה משמעותי למספר רב של בעלים.

5. היקף תוספת הבניה:

בהתאם למגבלות קווי בניין, ונספחי הבינוי הרי שהיקף התוספת יהיה נמוך מ- 68 מ"ר (השטח המשלים ל-120 מ"ר על ה-52 מ"ר הקיימים).

מהמקובץ לעיל עולה, כי מחד, תוספת השווי לעניין זכויות הבניה שאינן מנוצלות בשומת המבקש הינה כפולה, מנוגדת להכרעה הקודמת ומגולמת בשווי מצב קודם ומאידך, נדרשת התאמה לקומה העליונה במבנה ללא מעלית, נוסף על כך כי ההיתכנות למימוש הזכויות במצב הקודם בהתייחס למיקום הדירה, נמוכה מזו שבהכרעה הקודמת ומותאמת לאישור הקלה בקומה ע"י הוועדה המקומית.

מצרף הפרמטרים לעיל, מוביל לכך כי נדרש תיקון לשווי מ"ר בנוי במצב הקודם בשומת הוועדה, על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10%, שווי הדירה במצב הקודם יעמוד על 631,800 ₪ (52 מ"ר X 12,150 ₪).

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

9.6.2 שמאי המבקש

9.6.2.1 פוטנציאל תמ"א 38

תמ"א 38 מאפשרת מתן היתרי בניה מכוחה יחד עם זאת, התמ"א מעניקה לוועדה המקומית שיקול דעת ושומרת על זכותה לקבוע אלו תוספות בניה לאשר לכל מבנה, ואף לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות, משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות וכד'. הוועדה אינה יכולה לסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספת בניה, אך יכולה לקבוע את שיטת החיזוק ואת אופן שילוב רכיבי החיזוק בחזיתות המבנה.

בנוסף, התמ"א מתנה מימוש זכויות בניה מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם לאישור התמ"א בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספת, למעט במקרים מיוחדים המפורטים בתמ"א.

מסמך מדיניות זה נועד לצייד את הוועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי שיוכלו לעמוד במבחן משפטי וציבורי.

קבלת החלטות כזו תסייע בהשגת מטרת התמ"א, חיזוק מבנים, תוך שמירת מרקמים ייחודיים בעיר ושיפור חזות המבנים. יצוין שנכון ליום הביקור טרם נוצלו זכויות בניה אלה למרות שניתן להפיק היתרי בניה מכוחה של תכנית זו כבר כיום!

נכון לכתיבת חוות דעת זו, תמ"א 38 עדיין בתוקף! ומכוחה הוצאו בשנת 2022 היתרי בניה ל- 16,763 דירות...

תכנונית אין מניעה לכך.

אין להתעלם מהאפשרות להקמת פרויקט תמ"א 38 נקודתי לדיירי הבניין גם אם בסבירות של 70% היא עדיין מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם.

השאלה העיקרית היא האם בעלי הנכס שימכרו את דירתם (טרם מכרו) "התעשרו" כתוצאה מאישורה של תכנית חפ/2455/א' אם הם יכלו לדרוש מקונה פוטנציאלי עתידי תוספת פרמיה למחיר כתוצאה של אישור תוכנית זו?

אין הגיון כלכלי (מבחינת עלויות היטל השבחה) להוציא היתר בניה מכוח תכנית אחרת שאינה תמ"א 38 כל עוד היא בתוקף.

לעניין מהות הזכויות שמעניקה תמ"א/38 פרויקט מסוג זה לא יצא לפועל עד כה בשל חוסר כדאיות כלכלית, שמירה על זכויות קניין של הדיירים, מיקומו הבעייתי של הבניין בין אם הוא חדש או ישן. יהיה קושי לשווק את הדירות ויידרש זמן חשיפה ממושך, ודיירים שיסכימו לגור שם ישלמו בהכרח שכ"ד נמוך מזה הראוי בסביבה.

9.6.2.2 זכויות בניה נוספות

ע"פ תוכנית חפ/1820 שטח הדירה המותר: הרחבה לכל דירה קיימת עד 120 מ"ר.

כלומר במצב התכנוני הקודם לנכס הנדון יש זכויות בניה לא מנוצלות של כ- 60 מ"ר.

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

9.6.3 הכרעה

9.6.3.1 פוטנציאל תמ"א 38

כפי שקבעתי בהכרעתי הקודמת, השפעת תוכנית תמ"א 38 אינה רלוונטית לשכונה הנדונה כיוון שלתמ"א 38 אין היתכנות כלכלית בשכונה, לא בכדי הדרך להתחדשות עירונית בשכונה הינה באמצעות פינוי בינוי ולא באמצעות תמ"א 38.

מכיוון שהפוטנציאל בגין תמ"א 38 לא קיים הרי שהוא לא משפיע על השווי ואין לו משמעות בחישוב הזכויות ובשווי המצב הקודם בנכס הנדון.

9.6.3.2 זכויות בניה נוספות

זכויות הבניה הנוספות קיימות לכל הדירות בשכונה, ולכן ככל שניתוח עסקאות ההשוואה נעשה לשטח הבנוי בפועל אשר מגלם את יתרת זכויות הבניה, אין מקום להוסיף לתחשיב השווי במצב הקודם את מרכיב זכויות הבניה.

באשר להיתכנות מימוש זכויות הבניה ככל שהיא קיימת וככל שלא שהשווי מגלם זאת.

9.7 שימוש ביניים

9.7.1 שמאי המשיבה

המצב החדש כולל 2 מרכיבים כפי שיובא להלן:

מרכיב א (A) –

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

מרכיב ב (B) –

תרומת הבנוי - כאשר קיימת דחייה למימוש הזכויות, יש להביא בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי, על הצד הזהיר ביותר יובא בחשבון שימוש ביניים למשך 4.5 שנים.

בהתאם לתקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי יוני 2022, שאושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין הוא התקן המנחה בחישוב היטל השבחה במקרה הנדון.

סעיף 5.15.3 בתקן מורה על הבאתו בחשבון של שימוש ביניים במצב החדש:

> "שימוש ביניים: כאשר קיימת דחייה למימוש יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי (הנכסים הקיימים – דירות, חנויות וכו'). במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שניה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה. (לדוגמא: אם השמאי קבע שתקופת הדחיה היא 4 שנים, תקופת השימוש הזמני בקיים תהיה לא יותר מ3.5 שנים)."

מהאמור לעיל עולה כי, הוראות התקן מחייבות בהבאת מרכיב תרומת הבנוי (שימוש ביניים כחלק בלתי נפרד משווי מצב חדש).

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

9.7.2 <u>שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש נצמד לשומה המכרעת בו"ח 10743/73/5 לפיה הפחית הוצ' שכ"ד לתקופת הבניה (3 שנים ל- 70 יח"ד).

9.7.3 <u>תגובת שמאי המשיבה לעניין שימוש ביניים (תרומת הבנוי)</u>

9.7.3.1 <u>ההיבט השמאי</u>

להלן מקבץ של הכרעות מהעת האחרונה בהן נדרשו לעסוק בסוגיית שימוש הביניים (תרומת הבנוי), לצד הכרעות ותיקות יותר אשר מטרת הצגתן לספק מסקנה, באשר להבאתו בחשבון של שימוש הביניים כחלק מובנה מהמצב החדש.

1. הכרעתה של אורית גלן מיום 16/11/2023 בגין מימוש בדרך של מכר, בעניין גו"ח 7098/7, רח' לה גווארדיה 35 פינת רח' יגאל אלון 48, שכונת "יד אליהו", ת"א- יפו.

"תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים:

מקובלת עלי הסכמת הצדדים לפיה יש לאמוד את דמי השכירות לתקופת הדחיה עד לאפשרות למימוש הזכויות בתכנית, שכן לבעל הזכויות קיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים בין אם יגורו בדירה או ישכירו אותה, כלומר קיימת תרומה של הבינוי הקיים לשווי המקרקעין עד להריסתו."

הצדדים להליך לא היו חלוקים לעניין זה, לשמאית המכריעה קיימת הכרעה נוספת מיום 24/05/2022 בגו"ח 6163/15/2 עם מסקנה זהה לעניין זה.

2. הכרעתה של רמה מאור מיום 09/01/2023 בגין מימוש בדרך של מכר, בעניין נכס ברח' לה גווארדיה 41 פינת רח' יגאל אלון 48, שכונת "יד אליהו", ת"א- יפו.

הצדדים בהליך לא היו חלוקים ובוצע תחשיב לדמי השימוש בתוקפת הביניים אשר נוסף לשווי המצב החדש.

3. הכרעתו של יגאל יוסף מיום 15/03/2022 בגין ממימוש בדרך של היתר בניה, בעניין גו"ח 7122/93- 98 מגרשים 101 ו-102 (לפי בי/518), בת ים.

"באשר לתקופת שימוש הביניים, הרי שלאור קביעתי לעיל באשר להפחתה משווי הזכויות ב"מצב חדש" בגין מורכבות, הרי שתבוא בחשבון תקופת שימוש ביניים של 3.5 שנים לפי ריבית שנתית של 5%, ובסה"כ 21,700,000 ₪."

בין הצדדים הייתה הסכמה לעניין הבאתו של שימוש הביניים בחשבון במצב החדש.

4. הכרעתה של דנה שיחור מיום 26/01/2022 בגין מימוש בדרך של מכר, בעניין גו"ח 7122/74, רח' שמעון הבורסקאי 4, בת-ים.

"שווי המצב החדש אמור לכלול את דמי השכירות בתקופת הביניים. להבדיל מקרקע ריקה ופנויה שמימוש הזכויות בה דחוי, במקרה דנן רוכש סביר היה רואה לנגד עיניו אף הכנסות עתידיות עד להקמת הפרויקט."

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

5. הכרעתו של ברק שוורצברד מיום 30/03/2023 בגין מימוש בדרך של מכר, בעניין גו"ח 6133/467, רח' לה גווארדיה 69, ת"א- יפו.

הצדדים בהליך לא היו חלוקים ובוצע תחשיב לדמי השימוש בתוקפת הביניים אשר נוסף לשווי המצב החדש.

6. הכרעת של לילך בן פורת מיום 03/082023 בגין מימוש בדרך של מכר, בעניין גו"ח 10575/373/5, רח' אלי כהן 34, חדרה.

> "אולם במקרה בו השווי במצב החדש הינו החלק היחסי במרכיב הקרקע הרי שקיימת תקופת ביניים בה הדייר ממשיך לגור בדירה למרות שהוא מסר את זכויותיו בקרקע במועד קבלת היתר הבניה. במקרה זה יש להוסיף לשווי במצב החדש את דמ"ש בתוקפת הביניים דהיינו תקופת הבניה."

הכרעה זו מצטרפת ל-2 החלטות שקדמו לה, בגו"ח 10752/303/2 מיום 07/02/2023 והחלטה בגו"ח 10572/309/3 מיום 05/03/2023, בהן מסקנת השמאית המכרעת לעניין זה הייתה זהה.

בנוסף, הכרעה זו מתייחסת לפסיקה המאוחרת בעניין עמ"נ 55750-12-21 (ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל).

7. הכרעתה של רינת וייס רביב מיום 27/10/2022 בגין מימוש בדרך של מכר, בעניין גו"ח 6110/231/13, ברח' דפנה 28, ת"א- יפו.

> "קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון תרומה של הבינוי הקיים בתקופת הדחייה..."

8. הכרעתו של יעקב פז מיום 16/11/2023 בגין מימוש בקשה למידע מוקדם, בעניין גו"ח 6133/458, רח' לה גווארדיה 54, ת"א- יפו.

הצדדים בהליך לא היו חלוקים ובוצע תחשיב לדמי השימוש בתוקפת הביניים אשר נוסף לשווי המצב החדש.

9. הכרעתו של עומר סרחאן מיום 16/12/2022 בגין מימוש בדרך של מכר, בעניין גו"ח 6163/45/121 + 6163/70, רח' ההסתדרות 32, גבעתיים.

הצדדים בהליך לא היו חלוקים ובוצע תחשיב לדמי השימוש בתוקפת הביניים אשר נוסף לשווי המצב החדש.

10. הכרעתו של יהודה פלד מיום 21/01/2022 בגין מימוש בדרך של מכר, בעניין גו"ח 6163/154/3.

הצדדים בהליך לא היו חלוקים ובוצע תחשיב לדמי השימוש בתוקפת הביניים אשר נוסף לשווי המצב החדש.

11. הכרעתו של בועז קוט מיום 23/04/2023 בגין מימוש בדרך של מכר, בעניין גו"ח 7098/19, רח' יגאל אלון 46 פינת רח' לה גווארדיה 36, ת"א- יפו.

הובא בחשבון שווי שימוש ביניים אשר נוסף לשווי המצב החדש.

12. הכרעתו של מרדכי דדון מיום 25/03/2023 בגין מימוש בדרך של מכר, בעניין גו"ח 7050/196/43, רח' קהילת קנדה 32, ת"א- יפו.

הובא בחשבון שווי שימוש ביניים אשר נוסף לשווי המצב החדש.

← ב-9 מההכרעות תקופת הדחייה חפפה לתקופת שימוש הביניים.

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

להלן הכרעות ותיקות יותר לתכניות התחדשות עירונית, בהן הובא בחשבון שימוש ביניים בשווי מצב חדש:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד החלטה
שלומי יפה	6175/64/16	אחד העם 54, רמת גן	21/01/2020
שוש שרביט שפירא	6133/467	רח' לה גווארדיה 69, ת"א- יפו	21/05/2019
דורית פריאל	6110/236/21	דפנה 16, ת"א- יפו	20/06/2081
תמיר שדה	6133/492-494	רח' לה גווארדיה 64 -68, ת"א- יפו	03/11/2016

9.7.3.2 <u>תקן 21</u>

תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי, יוני 2022, שאושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין הוא התקן המנחה בחישוב היטל השבחה במקרה שלנו.

סעיף 5.15.3 שווי מצב חדש לעניין אומדן היטל ההשבחה דן בשימוש ביניים:

"שימוש ביניים: כאשר קיימת דחייה למימוש יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי (הנכסים הקיימים – דירות, חנויות וכו'), במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה."

וכך גם בעלות דמי השכירות לבעלי הדירות בתקופת הבניה:

"עלות דמי השכירות לבעלי הדירות בתקופת הבניה: יש לקחת בחשבון עלויות אלה, בשים לב האם עסקאות ההשוואה מגלמות רכיב זה."

ככל שנעשה שימוש בעקרונות המנחים בתקן 21.1 לצורך הערכה השמאית, נדרש השמאי לבחון מהן ההוצאות החלות על היזם, ומהן ההוצאות שנמנעות ממנו.

בשומת השבחה לפרויקט התחדשות עירונית, שווי מצב חדש נקבע כשווי הזכויות אשר מקנה התכנית המשביחה והיוונו בשיעור היוון המורכב מריבית חסרת סיכון והסיכון הגלום בפרויקט (היוון אשר מפחית את שווי מצב חדש בשיעור ניכר). מהעבר השני, האלמנט "המפצה" לשיעור ההיוון הינו שימוש הביניים בבינוי הקיים, כלומר, במשך תקופת הדחייה אשר מפחיתה את שווי המצב מצד אחד קיים שימוש ביניים אשר מאזן את שווי זה מצד שני.

הוועדה המקומית טוענת כי יש להביא את תרומת הבינוי הקיים בחשבון כחלק בלתי נפרד מהמצב החדש. המצב החדש הוא כלל הזכויות וההנאות הכלכליות שהקנתה התכנית המשביחה.

מהמקובץ לעיל עולה כי בתכנית פינוי בינוי (הריסה ובניה חדשה), מן ההכרח להביא שימוש ביניים בחשבון במצב החדש כך ששווי המתחם לאחר הכפלה במקדם הדחייה, דחייה וזמן התארגנות הינו מרכיב A כעת, נדרש להוסיף את שווי שימוש הביניים (תרומת הבינוי הקיים) שהוא מרכיב בלתי נפרד משווי המצב החדש B.

ומכאן שווי המצב החדש הכולל את שני מרכיבי השווי לרבות שימוש הביניים הינו A + B.

9.7.3.3 <u>ההיבט המשפטי</u>

התייחסות נוספת מההיבט המשפטי ושימוש בתקן 21.1 כפלטפורמה משפטית.

עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ:

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

לגישת הוועדה המקומית יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה, וכי הדוגמא הממחישה ערך זה בקירוב, היא המחיר שיקבל היזם לערך זכויותיו, אם ימכור אותן לפני ביצוע הבנייה בפועל. שיטה זו מקובלת כעקרון בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה, אולם גם היא יכולה להיתפס כשרירותית לעיתים בהבחנה בין סוגי ההוצאות השונים. כך למשל, גובה ההיטל יכול שישתנה אם פעולות מסוימות שהכרחיות למימוש התוכנית נעשו עובר לאישורה של התוכנית או לאחריו, למרות שמבחינה מהותית, אין כל הבדל בין המצבים מבחינת השבחת המקרקעין. לפיכך, יש מקום לנכות רווח יזמי סביר בשיעור נמוך בגין כל אותן פעולות שהן הכרחיות למימוש התוכנית, בין אם הן נעשו עובר לאישור התוכנית ובין אם לאחריה, על מנת להימנע מאותו קו גבול שרירותי.

פרויקט פינוי-בינוי הוא פרויקט ייחודי וחשוב בתחום ההתחדשות העירונית, בעל מאפיינים ייחודים הכוללים תיאום בין גורמים רבים, סיכון גבוה ועלויות. עם זאת, פרויקט זה טומן בחובו גם פוטנציאל רווח גבוה ליזם, וכן העמסה על התשתיות הציבוריות הקיימות, באופן המחייב את הרשות המקומית להשקיע משאבים ניכרים רבים בהתאמתן למציאות החדשה.

קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו. כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

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

פס"ד אשדר, לא נקט בדרך ספציפית לעניין חישוב ההשבחה בשומות של פינוי בינוי, אלא נתן קווים מנחים כדי ליצור איזושהי מעטפת אחידה.

נוכח האמור, ניכר כי נדרש לעשות שימוש בתקן 21.1 תקן שמאי מנחה, בבוא שמאי לקבוע את היטל ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, שהינו המסגרת העיקרית להתוויית אופן חישוב היטל ההשבחה במקרה זה. והיה והשמאי פועל שלא לפי התקן ואינו מוסיף את תרומת הבינוי הקיים, תרומה זו הינה הכנסה שהולכת לכיסם של הבעלים, הדבר נכון בין אם מדובר במשקיע/שוכר או בעלים.

במקרה זה מדובר בלקונה חוקית ובסוגיה משפטית. משכך, חוסר ההסדרה הוא זה שמביא לתוצאה לקויה הפוגעת בקופה הציבורית שלא מן הצדק.

לא למותר לציין כי לאחר פרשת אשדר, שומות מכריעות נוספות אימצו את גישת תקן 21.1 והביאו בחשבון את תרומת הבנוי.

9.7.3.4 <u>סיכום</u>

כלל הממצאים נותנים חיזוק ומעטפת הרמטית לעמדת הוועדה המקומית בעניין כי מרכיב שימוש הביניים (תרומת הבנוי) מחובר לשווי מצב החדש בפרויקטים להתחדשות עירונית.

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

9.7.4 <u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה הוסיף לשווי הנכס במצב בחדש את תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים ושמאי המבקש הפחית אותו משווי המצב החדש[7] וזאת בהתאם לשומה המכרעת שערכתי ביום 18/5/2023 בגו"ח 10743/73/5. על החלטתי זו הוגש ערר וטרם התקבלה החלטה בנושא, אולם עמדת הוועדה מביאה אותי לבחון מחדש את הסוגייה.

שווי שימוש הביניים עד קבלת היתר בניה הינו נושא שנוי במחלוקת בין השמאים.

לאחר הוצאת השומה המכרעת, התקבלה ביום 01/06/2023 החלטת ועדת ערר מס רמה/8219/0819[8] בה הוצגה טבלה המפרטת ומסכמת מתי ואיך יש לחשב את שימושי הביניים:

"להלן טבלה המפרטת ומסכמת את השיטות להערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שימושי והנאות הביניים ועניין הדחיה:

	שיטה א' ע"פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	שיטה ב' ע"פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית	שיטה ג' על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
גורם השווי העיקרי בשומה, ואופן שומתו	הדירה הקיימת. השיטה מבוססת על הערכת מחירי השוק לדירות הקיימות לאחר כניסת התכנית לתוקף. הערכה בשיטת ההשוואה הישירה.	שווי הזכויות בקרקע (זכויות הבניה). השיטה מבוססת על הערכת הזכויות בקרקע במצב החדש. אלו יוערכו בשיטת ההשוואה הישירה על פי מחירי קרקעות דומות, או בשיטת החילוץ (שווי שיורי לקרקע על בסיס מחירי דירות חדשות)	שווי הדירה החדשה. השיטה מבוססת על הערכת שוויה העתידי של הדירה החדשה לכשתיבנה ותימסר לדיירים הקיימים. שווי הדירה החדשה יוערך על פי מחירי שוק של דירות חדשות
חישובי דחיה לגורם השווי העיקרי	אין צורך - לא יובאו בחשבון	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה. (עד שתהא הקרקע זמינה לבניה)	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד גמר הבניה החדשה

[7] אין מחלוקת בין הצדדים לגבי גובה שכ"ד אשר עומד על 48 ₪/מ"ר.

[8] הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון ע"י חוה רודניק.

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

	שיטה א׳ ע״פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	שיטה ב׳ ע״פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית	שיטה ג׳ על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
שווי שימוש והנאות ביניים / תשלומי שכ״ד - בתקופה שעד להריסת הקיים (מגורים עצמיים או דמי שכירות)	אין מקום וצורך להעריכם - לא יובאו בחשבון	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי
הנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם)	לא יובאו בחשבון	לא יובאו בחשבון	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי

מכיוון שהשיטה בה חושב השווי במצב החדש ע״י הצדדים וכן בשומתי המכרעת הינה בהתאם לשיטה ב׳, אזי ע״פ טבלה זו השווי במצב החדש הינו חיבור של 2 מרכיבים:

1. מרכיב א (A) - שווי הקרקע כריקה ופנויה דחויה למועד הריסת הבינוי הקיים.
2. מרכיב ב (B) - שווי השימוש הנאות בתקופת הביניים / תשלום שכ״ד בדירה הקיימת עד למועד הריסת הבינוי.

את מרכיב א (A) - יש לאמוד בהתאם לפס״ד אשדר. מכיוון שבסיס הנתונים ועסקאות ההשוואה הינם של פרויקטים רגילים (לא פינוי בינוי) הרי שיש להפחית את ההוצאות הנוספות של היזם ביחס לעסקאות ההשוואה (קרן תחזוקה, עלות הריסת בנוי קיים ודמי שכירות לתקופת הבניה), כל זה דחוי למועד קבלת היתר הבניה.
את מרכיב ב (B) - שווי השימוש הנאות בתקופת הביניים יש לחשב עד ליום הריסת הבינוי הקיים.
ולכן בהתאם להחלטה זו יש להוסיף לתחשיב שערכתי בשומה המכרעת את מרכיב ב׳.

אולם, יש לציין כי טבלה זו סותרת את פס״ד מחוזי מיום 18/1/2023 עמ״נ 55750-12-21[9] לפיו נקבע כי ועדה מקומית לא תוכל לגבות היטל השבחה על האפשרות לגור בדירה שלא נהרסה ובעליה המשיכו לגור בה עד למעבר לדירה החדשה. כלומר ע״פ פס״ד זה אין להוסיף את מרכיב ב׳ לשווי הנכס במצב החדש. מכיוון שפס״ד

[9] ועדה מקומית לתכנון ובניה – גבעתיים נ׳ טבניק אבריל

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

זה מתייחס למקרה בו שווי הנכס במצב החדש נערך לפי שיטה ג', קל וחומר שהוא תופס לגבי שיטה ב' המקרה שבפנינו.

להלן חלקים מההסבר לפסיקה:

"... אף לפי תשובת המשיבה [הוועדה המקומית] אין מדובר בהערכת שווי בגין זכות לדיור חלופי בתקופת ביניים, כזכותו של מי שדירתו עתידה להיהרס...

...

... הדחיה הצפויה עד מימוש התכנית החדשה, קיבלה ביטוי במקדם שנקבע. העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה.

....

בהתאם לאמור, הרי שבצדק קבעה אפוא וועדת הערר, כי המשך השימוש בדירה הקיימת נובע מהמצב התכנוני הקודם ומגולם ממילא בתקופת הדחייה....

....

לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה...

...

לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני

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

הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין". "

נשאלת כיום השאלה, מה גובר על מה? פס"ד של בית משפט מחוזי מיום 18/1/2023? או החלטת ועדת ערר (שהינה ארכה שיפוטית נמוכה יותר) אולם מועד ההחלטה הינו מאוחר יותר 1/6/2023?

בהעדר אחדות בפסיקה, וכל עוד לא ניתנה החלטה של ועדת ערר לשומתי המכרעת, אצמד להכרעתי ואנסה להסביר את קביעתי מחדש:

<u>באשר למרכיב א (A)</u> - שווי הנכס במצב החדש נקבע בהתאם למלוא זכויות הבניה שהוקצו לכל הבעלים בתוכנית. דהיינו למגרשים 102 + 103 אשר לפיהם ניתן לבנות 390 יח"ד בשטח עיקרי של 40,950 מ"ר. בשל היקף הבניה במתחם ושלבי הביצוע אין מחלוקת שיש לדחות את שווי זכויות הבניה על לפינוי הדיירים, הריסת המבנים וקבלת היתר בניה.

המצב החדש מהווה שווי קרקע בהתאם לעסקאות ההשוואה ובהתאמה למתחם פינוי בינוי, דהיינו הפחתת עלויות נוספות (עלות הריסת מבנים, עלות קרן תחזוקה **ועלות דמי שכירות שיש לשלם לדיירים בתקופת הבניה**[10]) וכל זה דחוי ליום קבלת היתר בניה.

<u>באשר למרכיב ב' (B)</u> – אני חולקת על עמדת שמאי המשיבה כי יש להוסיף את שימוש הביניים. התקופה עד לקבלת היתר בניה אינה חלק מהשווי במצב החדש, אלא חלק מהמצב הקודם, כיוון שלפי היעוד במצב החדש המבנה להריסה.

כפי שהוסבר בהכרעתי הקודמת:

השאלה הנשאלת היא מהו השימוש המיטבי במצב החדש? מכיוון שהשימוש המיטבי במצב החדש הינו קרקע ריקה ופנויה הרי שאין משמעות לבינוי הקיים ולשכירות שצפויה להתקבל בגינו (מרכיב ב B), להיפך, דמי השכירות מיום הריסת המבנה הן מטלה על היזם ולכן יש להפחית ממרכיב A.

קבע בית המשפט בפס"ד אשדר כי יש לשום את ערך הקרקע כריקה ופנויה על פי התוכנית החדשה בשוק החופשי (כי זה השימוש המיטבי), לכן המצב החדש הינו הריסת הבינוי הקיים ובניית המגדלים החדשים, מכאן כי אין מקום להוסיף לשווי הנכס במצב החדש את דמי השכירות בשימוש תקופת הביניים גם מכיוון שע"פ התוכנית במצב החדש המבנה הקיים הוא להריסה.

ניראה כי נעשה ערבוב בין שווי המתחם במצב החדש שהינו לדעתי מרכיב א (A) בלבד (קרקע ל- 390 יח"ד), ובין תנאי העסקה בין היזם לדייר לפיהם מוכר הדייר ליזם רק חלק מזכויות בניה במתחם (קרקע ל- 320 יח"ד) תמורתם מקבל דירה חדשה בסוף התקופה ואפשרות לגור בדירה הקיימת (או חליפית) עד שהחדשה תהיה מוכנה.

[10] שמאי המשיבה התעלם ממרכיב זה ולא הפחית את עלות דמי השכירות שצפוי היזם לשלם בתקופת הבניה.

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

ככל ששווי המצב החדש מתייחס לכלל התוכנית דהיינו עבור 390 יח״ד, אין מקום להוסיף גם את מרכיב השכירות אשר מהווה חלק מתמורה של הדיירים (70 דירות + דמי שכירות).
כמו שאין מקום לאמוד את השווי במצב החדש רק עבור דירות היזם, כך גם אין מקום לכלול במצב החדש את ״הנאות הביניים״ של הדייר בלבד עד הוצאת היתר הבניה כיוון שאלו כלולים בתנאי העסקה בין היזם לדייר ולא בשווי הנכס במצב החדש.

כהערה אציין כי גם במתחם הסמוך בו אושרה תוכנית לבינוי בינוי חפ/2188א קבע השמאי המכריע אלי כהן כי אין מקום לחייב בגין שימוש בתקופת הביניים.

9.8 מסד נתונים וערכי שווי

9.8.1 שמאי המשיבה

בשומה מכרעת במבנה הנדון בגין התוכנית המשביחה חפ/2455א', רח' שאול המלך 11, גו״ח 10743/73/5 התקבלו הערכים הבאים:

א. מצב קודם למגורים –

שווי של 13,500 ₪/ מ״ר בנוי יד 2.

ב. מצב חדש למגורים –

להלן סיכום גישות השומה (מתוך השומה המכרעת):

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

ערכי השווי המוצגים לעיל אומצו בשומת המשיבה.

9.8.1.1 הסכמי מכר במתחמי פינוי ובינוי –

מכר דירות קיימות במתחמי פינוי בינוי כולל בתוכו המון אלמנטים, קרי זהות הצדדים לעסקה, תרומת המצב הפיזי של הדירה, תנאי השוק נכון למועד המכר, מעמד הקונה והמוכר, הצד הדומיננטי למו״מ ועוד, כאשר מרכיב השווי הקשה ביותר לכימות הוא זה המיוחס לתכנית פינוי בינוי המשביחה, בשונה מאזורים בהם אין אנו נדרשים לסוגייה.
לאחר מכן, נדרש מענה לשאלה האם מדובר במחיר ולא בשווי?
אלו ועוד הינם בבחינת רב הנסתר על הגלוי, מייצרים עמימות ושמורים בעיקר עם הצדדים בעסקה, וכתוצאה מכך מייצרים תשתית רעועה ובעייתית לעסקאות אלה בבחינת שווי המצב הקיים במתחמי ״פינוי בינוי״.
בבוא שמאי הוועדה לאמוד את תחשיב היטל ההשבחה, עלינו לוודא שהשווי הינו אובייקטיבי ונקי לחלוטין מכל אלמנט העשוי לעוות את השווי במצב הקודם.

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

עסקאות המכר במבנה הנדון ימחישו בצורה חד משמעית את הנאמר על ידי לעיל:

במקרה הנדון קיימת עסקת מכר ממועד 12/2018 ע"ס 850,000 ₪, כשנה וחצי לפני המועד הקובע. החלטת הוועדה המקומית לאישור התכנית ממועד, 30/09/2018 קדמה לעסקת המכר המקפלת בתוכה מרכיב ניכר המיוחס לתכנית המשביחה.

לעומת זאת, התמורה בעסקת המכר בשאול המלך 11 (ההכרעה הקודמת) עמדה על 730,000 ₪, וזאת כשנה לאחר המועד הקובע.

עסקאות נוספות בבניין (10743/73) טרם המועד הקובע לאישור התכנית שעשויות לשפוך אור נוסף על הנאמר לעיל (מתוך מאגר רשות המיסים):

- במועד 09/10/2016, נמכרה ת"ח 16 (הדירה הנדונה) שאול המלך 13 בסך 600,000 ₪ (הנכס הנדון).
- במועד 11/09/2017 נמכרה ת"ח 1, שאול המלך 11 בסך של 700,000 ₪.
- במועד 05/01/2017 נמכרה ת"ח 14, שאול המלך 13 בסך של 720,000 ₪.

כלל העסקאות לעיל מלמדות כי קשה עד בלתי אפשרי להסתמך על עסקאות במתחם פינוי בינוי, כידוע מרכיב הקרקע להתחדשות עירונית החל להשתלב שנים מספר טרם הפקדת התכנית (23/06/19), המתווכים ומוכרי הדירות חיככו ידיהם בהנאה ולא "התביישו" למתג את דירתם כדירת פינוי בינוי עתידית, וכפועל יוצא מכך לגבות מחיר נוסף בשל כך, מנגד הרוכשים נאלצו לשלם את התוספת האמורה בשל כך.

מחד, מרכיב זה בין היתר מיוחס לצד הדומיננטי במשא ומתן, בבחינת "כל דאלים גבר" כך שברי כי הוא משתנה מעסקה לעסקה ומאידך, הוא קשה מאוד לכימות במרכיב השווי.

ניתן לראות כי הדירה הנדונה נמכרה במועד 10/16 בסך 600 אש"ח ולאחר כשנתיים בסך 850 אש"ח מדובר בעליה בשיעור של 30%.

<u>בקרה משמאים מכריעים</u>

- בהכרעה הקודמת נקבע כי שווי המצב החדש בסך 1,092,000 ₪ נכון למועד 05/20, בעוד הסכם המכר ממועד 10/21 עמד על 730,000 ₪ בלבד.
- בהכרעתה של אורית גלן (6163/153/2), נקבע שווי מצב חדש בסך 1,951,888 ₪, נכון למועד 12/18, בעוד הסכם המכר ממועד 08/21 עמד על 2,000,000 ₪ (1 מש"ח עבור מחצית הזכויות).
- בהכרעתו של בועז קוט (7098/19) נקבע שווי מצב חדש בסך 2,325,000 ₪ נכון למועד 06/19, בעוד הסכם המכר ממועד 04/22 עמד על 2,670,000 ₪.

<u>לסיכום,</u>

בהתאם לממצאים לעיל, אין להתבסס על עסקאות מכר במתחמי התחדשות עירונית ויש לאמוד את המצב החדש בצורה הנקייה והאובייקטיבית ביותר.

לכן יש לפנות למבנים הנקיים מכל האמור לעיל, לצורך בקרה לשווי מצב קודם, נבחן פרויקט בשכונה הנדונה הנקי לחלוטין ממרכיב התחדשות עירונית בתחומו, הנ"ל משקף ערכים הנקיים לחלוטין מזיקה כלשהי להתחדשות עירונית.

במקרה הנדון עסקאות המכר בנכס הנדון ב-2 מועדים שונים על ציר הזמן, משקפות בצורה ניכרת את תרומת התכנית המשביחה אם כי היא משתנה מעת לעת ומעסקה לעסקה.

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

9.8.1.2 <u>בקרה לעניין שווי מצב קודם בשומת הוועדה</u>

מתחם השוואה הנקי ממרכיב התחדשות עירונית – רח' רבי יהודה הנשיא 8 (גו"ח 10750/66) – מבנה ההשוואה ממוקם בשכונה הנדונה הסמוך למתחם הנדון. המבנה הוקם לפני כ - 23 שנה (לפני המועד הקובע), ונהנה מנוף ים בכינון ישיר, ובמיקום עדיף חזיתי ועדיף ממתחם התכנית המשביחה ביחס לקו החוף, המדובר בבינוי מודרני וחדשני הכולל ממ"ד, חניה ומרפסת לכל יח"ד, ובנוסף נהנה משטחי שירות נלווים וחדישים הכוללים בין היתר לובי מרווח ומעליות. ככל שעולים בקומות השווי עולה עקב החשיפה לנוף הים. במבנה זה ההיתכנות להתחדשות עירונית אינה קיימת בטווח הנראה לעין, משכך מהווה נתון מהימן לדירות הנקיות מהשפעה של התחדשות עירונית.

בהתאם לתשריט הבית המשותף השטחים המדווחים בעסקאות שנערכו במבנה אינם שטחי ברוטו אותם יש להביא בחשבון, לכן ניתנה התאמה על הצד הזהיר, להלן הממצאים שהתקבלו:

יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח	שטח ברוטו תוספת של 5%	שווי למ"ר	התאמה למועד קובע	שווי מתואם למ"ר
09/01/2019	₪ 970,000	71 מ"ר	74.55 מ"ר	₪ 13,011	1.1	₪ 14,313
02/07/2020	₪ 950,000	65 מ"ר	68.25 מ"ר	₪ 13,919	0.99	₪ 13,780
11/11/2021	₪ 1,000,000	71 מ"ר	74.55 מ"ר	₪ 13,414	0.9	₪ 12,072
ממוצע מתואם						₪ 13,388

למעלה מן הצורך ובכדי להתאים בצורה מדויקת את פרויקט ההשוואה למתחם הנדון, נדרשות בנוסף התאמות למבנים הקיימים נשוא ההקצאה בחטיבת הקרקע הנדונה, כדלקמן:

מקדם התאמה לצפיפות נמוכה – 1.1 בנכס הנדון הצפיפות נמוכה יותר, אם כי הוא המבנה החדשני כולל קומות גבוהות בעטיין נגרעת תוספת שווי.

מקדם בינוי חדש מול ותיק – 0.85, הבינוי במבנה ההשוואה כולל בינוי חדשני, מעלית, חניות, מרפסות. (גיל המבנה כ- 23 שנה, במועד הקובע).

מקדם מיקום – 0.9 פרויקט ההשוואה נהנה מנוף ים פתוח ללא צפי לחסימת בניה מכיוון מערב, אינו גובל בבית העלמין ומצוי במיקום חזיתי יותר לקו החוף.

הכפלת המקדמים אחד בשני מובילה לשווי מ"ר בנוי בנכס הנדון בסך של 11,266 ₪/מ"ר, הנ"ל מוכיח כי השווי שנלקח בחשבון בשומת הוועדה אשר נשאב מההכרעה הקודמת ומותאם לדירה הנדונה הינו על הצד הזהיר.

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

9.8.2 שמאי המבקש

נתוני בסיס למ"ר מבונה הינם בהתאם לשומה מכרעת בעניין גו"ח 10743/73/5 הינם:

שווי מ"ר בנוי - 13,500 ₪

שווי מ"ר מבונה/מ"ר זכויות בניה 3,500 ₪

לעניין שווי מצב קודם:

- ✓ הנכס נרכש כשנתיים לפני אישור התכנית ב- 850,000 ₪, לצורך התחשיב ולמנוע טענה שהמחיר מושפע מפוטנציאל עתידי ובהתעלם מעליית שווי המקרקעין הטבעית בישראל (כ-5% בשנה) יובא בחשבון שווי מצב קודם 816,000 ₪ ולא 850,000 ₪.
- ✓ במודעה שפורסמה שנה וחודשיים לפני אישור התכנית מוצעת למכירה דירה בשטח 50 מ"ר בקומה 1 ברח' דוד המלך 26 במבנה ותיק בתמורה ל- 900,000 ₪.
- ✓ במודעה נוספת טרם אישור התוכנית מוצעת למכירה דירה בשטח 70 מ"ר בקומה 3 ברח' דוד המלך 29 בתמורה ל- 1,000,000 ₪.

9.8.3 הכרעה

ערכי השווי הינם בהתאם למסד הנתונים לניתוח העסקאות כמוצג בשומה המכרעת גו"ח 10743/73/5.

- ✓ שמאי הצדדים מאמצים את השווי למ"ר מבונה בסך של 3,500 ₪ שנקבע בהכרעתי הקודמת.
- ✓ לעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 13,500 ₪, כמוסבר בסעיף 9.6.2.2 הנ"ל מגלם את יתרת זכויות הבניה.

9.9 תחשיב ההשבחה

9.9.1 שמאי המשיבה

9.9.1.1 שווי מצב קודם

שטח הדירה הבנוי בהתאם להיתר הבניה	שווי למ"ר בנוי	סך שווי מצב קודם לתת החלקה
52 מ"ר	13,500 ₪	702,000 ₪

9.9.1.2 שווי מצב חדש

מהות	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש 102	234
סה"כ שטחי "פלדלתי" (עיקרי + ממ"ד)	27,378 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים	3,500 ₪
סה"כ שווי המגורים	95,823,000 ₪
מקדם הפחתה לבית קברות	90%
סה"כ שווי תא שטח 102	86,240,700 ₪
סה"כ יח"ד במגרש 103	156
סה"כ שטחי "פלדלתי" (עיקרי + ממ"ד)	18,252 מ"ר

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

מהות			סה"כ
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 3,500
סה"כ שווי המגורים			₪ 63,882,000
מקדם הפחתה לבית קברות			90%
סה"כ שווי תא שטח 102			₪ 57,493,800
סה"כ שווי מתחם 2 (תא שטח 102 +תא שטח 103)			₪ 143,734,500
סה"כ שווי המתחם בטרם ביצוע התאמות			₪ 143,734,500
עלות הריסה ופינוי	350 ₪ / מ"ר	4,687 מ"ר	₪ 1,640,590 -
מתקבל			₪ 142,093,910
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגודל המתחם, דחייה וזמן התארגנות **A**			0.5749
מתקבל			₪ 81,690,160
תרומת המבנים הבנויים (שימוש הביניים, לפי 2,500 ₪/ חודש, 70 יח"ד, שיעור היון 4%) **B**			₪ 9,348,827
סה"כ שווי מצב חדש לכלל המתחם **A+B**			₪ 91,038,987
שיעורה של תת החלקה הנדונה בטבלת ההקצאות		1.41%	₪ 1,283,650

9.9.1.3 <u>תחשיב ההשבחה החלה על הנכס הנדון</u>:

מהות	שווי
שווי מצב חדש	₪ 1,283,650
שווי מצב קודם	₪ 702,000
סה"כ השבחה	₪ 581,650

9.9.2 <u>שמאי המבקש</u>

9.9.2.1 <u>שווי מצב קודם</u>

חלקה	תת חלקה	שטח בנוי/זכויות	שווי למ"ר בנוי	סך השווי הבנוי
73	16	60	₪ 13,500	₪ 810,000
תוספת עבור זכויות לא מנוצלות		60	₪ 3,500	₪ 210,000
סיכום ביניים				₪ 1,020,000
מקדם הפחתה בגין קרבה לבית עלמין צבאי				80%
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 816,000

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

9.9.2.2 שווי מצב חדש

מתחם מס' 2- תא שטח 102 ו-103 "מגורים ד'"	
מהות	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש 102	234
סה"כ שטח עיקרי למגורים	24,570 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים	0
סה"כ שטח פלדלת תא שטח 102	24,570 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים	3,500 ₪
סה"כ שווי רכיב המגורים	85,995,000 ₪
מקדם הפחתה בגין קרבה לבית עלמין צבאי	80%
סה"כ שווי תא שטח מס' 102	68,796,000 ₪
סה"כ יח"ד במגרש 103	156
סה"כ שטח עיקרי למגורים	16,380 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים	0
סה"כ שטח פלדלת תא שטח 102	16,380 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים	3,500 ₪
סה"כ שווי רכיב המגורים	57,330,000 ₪
מקדם הפחתה בגין קרבה לבית עלמין צבאי	80%
סה"כ שווי תא שטח מס' 103	45,864,000 ₪
סה"כ שווי מתחם 2 תאי שטח 102 ו-103	114,660,000 ₪

סה"כ שווי המתחם כריק וזמין לבניה	114,660,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי (450 ₪/מ"ר בנוי X 11,977 מ"ר)	- 2,109,150 ₪
תשלום הפרש קרן תחזוקה (6 ₪/מ"ר/חודש, משך 5 שנים עבור 70 יח"ד בהסתברות שך 50%)	- 800,000 ₪
הוצ' שכ"ד 48 ₪/מ"ר, 5% לתקופת הבניה (3 שנים) ל- 70 יח"ד	- 6,588,082 ₪
סה"כ שווי מתחם 2 תאי שטח 102 ו-103 בניכוי עלויות נדרשות	105,162,768 ₪
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגודל המתחם, דחייה, זמן התארגנות ופתרון לסוגייה משפטית, הפקעות	57.49%
סה"כ אומדן שווי רכיב הקרקע כריקה וזמינה למועד הקובע	60,458,076 ₪
החלק היחסי של הנישום	1.41%
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס לתת חלקה 16, במעוגל	852,459 ₪

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

9.9.2.3 השבחה

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שווי המצב החדש	₪ 852,459
סה"כ שווי המצב הקודם	₪ 816,000
השבחה ב- ₪ במעוגל	₪ 36,459

9.9.3 הכרעה

9.9.3.1 שווי מצב קודם

חלקה	תת חלקה	כמות יח"ד	שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה	שווי למ"ר בנוי	סך השווי הבנוי
73	16	1	1152.00	₪ 13,500	₪ 702,000
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 702,000**

9.9.3.2 שווי מצב חדש

מתחם מס' 2- תא שטח 102 ו- 103 – "מגורים ד'"		
מהות	מקדם	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש **102**		234 יח"ד
סה"כ שטח עיקרי למגורים		24,570 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים		2,808 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת תא שטח 102		27,378 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים		3,500 ₪/מ"ר
סה"כ שווי רכיב המגורים		₪ 95,823,000
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות		90%
סה"כ שווי תא שטח מס' 102, במעוגל		₪ 86,240,700
סה"כ יח"ד במגרש **103**		156 יח"ד
סה"כ שטח עיקרי למגורים		16,380 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים		1,872 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת תא שטח 102		18,252 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים		3,500 ₪/מ"ר
סה"כ שווי רכיב המגורים		₪ 63,882,000
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות		90%
סה"כ שווי תא שטח מס' 103, במעוגל		₪ 57,493,800

[11] הנ"ל תואם מדידה של היזם כפי שמופיע בטבלת האיזון.

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

מתחם מס' 2- תא שטח 102 ו- 103 – "מגורים ד'"		
מהות	מקדם	סה"כ
סה"כ שווי מתחם 2 (102+103)		₪ 143,734,500

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

9.9.3.3 <u>השבחה</u>

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

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

תאריך: 03/07/2024

מס תיק-פניה: 290-2772-2023

10. הכרעה

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

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

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 318

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