עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

08.08.2024
מספר מינוי: 2815-2023

לכבוד
המבקשת, גב' אולגה ברודוב
באמצעות השמאית
גב' שושנה שרביט שפירא
בדוא"ל shoshi-sharvit@013.net

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית חיפה
באמצעות השמאי
מר רזיאל רז דידי
בדוא"ל razdi@haifa.muni.il

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע מתוקנת[1], היטל השבחה**
גוש 10919 חלקה 6, רח' לוץ שרל 28, חיפה

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס שבנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר[2].

2. פרטי הנכס:

2.1 גוש: 10919, חלקה: 6, תת חלקה: 3.

2.2 כתובת: רח' שרל לוץ 28א, חיפה.

2.3 שטח תת חלקה 3 (הרשום): 62 מ"ר.

2.4 מהות הנכס: דירת מגורים בקומה ראשונה.

2.5 זכויות מוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רזיאל רז דידי, מיום 12.11.2023.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין גב' שושי שרביט שפירא ומר עמית שוורץ, מיום 22.01.2024.

3.3 מסמך מיום 26.03.2024 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאית המבקשת.

[1] בהחלטה המקורית נקבע היטל ההשבחה בשיעור 50%, ראה פרטים בפרק מסמכים שהועברו לעיוני, פרק העקרונות וההחלטה. השינויים בצבע אדום.
[2] בקשה למידע מוקדם.

3.4 מסמך מיום 26.03.2024 המהווה חלק ממסמך התגובה, מאת שמאי המשיבה לעניין "שימוש ביניים (תרומת הבנוי) כחלק מהמצב החדש בתכניות להתחדשות עירונית"

3.5 העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 06.01.2024, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה, בהתייחס לגוש 10919 חלקה 6 תת חלקה 3.

3.6 מסמך מאת אלעד לבנון, אתגר א. הנדסה בע"מ, בעניין "פרויקט העליה השניה- שארל לוץ, חיפה- התייחסות ראשונית לנושא השפלת מי תהום" מתאריך 30.10.2022.

3.7 מפת מדידה של הנכס שבנדון.

3.8 טופס מידע לפי סעיף 19 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לגוש 10919 תא שטח 5 עפ"י תכנת 304-0540534 מאת עיריית חיפה.

3.9 דו"ח בדיקות קרקע וייעוץ לביסוס- מהדורה 1- מתחם העליה השניה- בת גלים חיפה, מתאריך 06.11.2022, מאת אגסי רימון הנדסת קרקע וביסוס.

3.10 מסמכי רישום בית משותף.

3.11 צילומים מפנים הנכס.

3.12 מסמך מתאריך 08.04.2024 שכותרתו "העליה השניה- שארל לוץ- השפלת מי תהום".

3.13 הסכם לעבודות שיפוצים במבנה קיים + נספח חוזה העבודה בשפה הרוסית.

3.14 ריכוז נתונים שצוינו בפרוטוקול מאת שמאית המבקשת.

3.15 פס"ד בית משפט מחוזי עמ"נ 33949-09-20 **לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.**

3.16 החלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 11194/418 מגרש 2020 (לפי תכנית חפ/1571).

3.17 החלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 10818/36, חיפה.

3.18 החלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט ברח' ד"ר עפרון 9, חיפה.

3.19 החלטתו של השמאי המכריע ד"ר גד נתן בגו"ח 10808/65, רח' ביכורים 22, חיפה.

3.20 החלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 10770/60, חיפה.

3.21 החלטתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם בגו"ח 10818/4, רח' העליה השניה 62, חיפה.

3.22 דו"ח בקרה ביסוס והשפלת מי תהום מתחם העליה השניה מתאריך 19.03.2024 מאת ה"ה זיו חרס ואריאל מאיר.

3.23 תוכנית בקשה להיתר בגוש 10919. מגרש 4-1 להריסה של 119 יח"ד, חפירה ודיפון.

3.24 מסמך רשמי מתאריך 29.04.2022, מגב' עדנה הררי אברהם, מזכירת המועצה הוועדות וממונה מכרזים לאדריכל אריאל וטרמן, מהנדס העיר, לפיו בתכניות להתחדשות עירונית (פינוי בינוי ועיבוי, בכל תחומי העיר חיפה) יחול היטל השבחה בשיעור של 25%, בהחרגות במתחמים שונים המפורטים במסמך.

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

02.12.2022 – יום תחילתה של תכנית חפ/1/2404.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון טלפוני ביום 21.02.2024 בהשתתפות ה"ה רזיאל רז דידי, ניר גראואר ודניאל אברמוב, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה גב' שושי שרביט שפירא ומר עמית שוורץ, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת. בדיון הבהרתי כי על פניו נראה שהדרך הנכונה לבחון את ההשבחה היא בגישת ההשוואה, בחינת שווי הדירה לפני ואחרי המועד הקובע. לכן, נתבקשו שמאי הצדדים לנסות ולחשב את ההשבחה באמצעות עסקאות השוואה של דירות מגורים במתחם לפני ואחרי המועד הקובע. איפשרתי לשמאי המשיבה להציג תחשיב חלופי מגובה בעסקאות השוואה, במסגרת תגובתו לטיעוני שמאית המבקשת. סוכם כי במידה ואדרש לחישוב השבחה לכל המתחם, אגיש למערכת תיקון 84 בקשה לשכר חריג.

5.2 נערך דיון באמצעות היישום "זום" ביום 02.04.2024 בהשתתפות ה"ה רזיאל רז דידי, ניר גראואר ודניאל אברמוב, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה גב' שושי שרביט שפירט ומר עמית שוורץ, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 07.04.2024 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.
במעמד הדיון הודעתי כי נערך על ידי ביקור בנכס. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לביקור נוסף משותף.

5.4 שמאי הצדדים שלחו מסמכי השלמה והתייחסויות, בהתאם לפרוטוקול הדיון וכמפורט בסעיף 3 דלעיל.

5.5 הביקור בנכס נערך על ידי ביום 29.03.2024, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה מעל קומת קרקע הידועה כתת חלקה 3 בחלקה 6 בגוש 10919, ברח' שרל לוץ 28א, חיפה.

6.2 צורתו של רח' שרל לוץ בצורת האות T, מתחיל ברח' השרון מצפון ומתחבר לרח' עליית הנוער ממזרח ורח' החי"ל ממערב. מול הרחוב ממוקמת תחנת רכבת ישראל "בת גלים". צורתה של החלקה שבנדון רגולרית, דמוית מלבן, בשטח 416 מ"ר.

6.3 על החלקה ניצב בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע. הנכס שבנדון מהווה את תת חלקה 3, דירה בקומה ראשונה מעל קומת קרקע הפונה לכ"א צפון, מזרח ומערב. שטחה הרשום 62 מ"ר.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופק ביום 06.01.2024 לגוש 10919 חלקה 6 תת חלקה 3 עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- בעלויות: ברודוב אולגה, חלקה בנכס: 2/3 ו- פוליאקוב אולגה, חלקה בנכס: 1/3.
- רשומה הע"א לפי ס' 126 לטובת הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ. התחייבות מיום 22.11.21.
- קומה: ראשונה.
- שטח: 62 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 62/480.
- שטח החלקה: 416 מ"ר. תקנון: מצוי. מס' תתי חלקות: 8.
- רשומה הערה על הרכוש המשותף לטובת הפקדת תכנית ס' 126 לחוק התו"ב. שם המוטב: הועדה המחזית לתכנון ובניה מחוז חיפה. תכנית מפורטת 304-0540534 מיום 12.10.2020.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

<u>מצב קודם</u>:

<u>תכנית חפ/996 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 641 מיום 25.12.1958</u>:

- התכנית מתירה בנייה בשלוש קומות.

<u>תכנית חפ/229 ה' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3021 מיום 02.02.1984</u>:

- מטרת התכנית היא קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורים מאושרים לבניה למגורים במרחב התכנון של העיר חיפה, ברוח תכנית המתאר המופקדת של חיפה ח/1400.
- בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין, פרט לשטחים המפורטים בהוראות התכנית (אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית מאושרת החלה על המקום).
- אחוזי הבניה המוצעים ברוטו באזור מגורים ב' הם 80.5% (ברוטו).

<u>תכנית חפ/229 י' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3484 מיום 17.09.1987</u>:

- מטרת התכנית: תיקון אופן חישוב שטח הבניה המותר למגורים והחלתו על כל מרחב התכנון המקומי של חיפה.
- חישוב שטח הבניה: בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין. פרט לנזכרים בהוראות התכנית.

<u>תכנית חפ/229 י1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4201 מיום 14.03.1994</u>:

- מטרת התכנית: לשנות את אופן חישוב חישוב שטח הבניה, בהתאמה עם תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב 1992.

<u>תכנית חפ/229/י/2 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5232 מיום 27.10.2003</u>:

- מטרת התכנית היא שינוי כללי עיצוב הגזוזטראות.

<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>:

<u>תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005</u>:

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:
  - סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
  - הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
  - תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
  - הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית
- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.

- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

<u>תמ"א 1/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007</u>:

- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:
  - "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".
  - וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

<u>תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010</u>:

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים

בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

– בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 11-14 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

<u>תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11.06.2012</u>:

– התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>:

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.

סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה/ות הנוספות כשהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של ק' חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יח"ד הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד, אלא אם כן קבע מהנדס הומ"ק ששינוי במס' הקומות דרוש משיקולים אדריכליים/תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

<u>תמ"א 3/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016</u>:

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:
  - תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
  - תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות. למרות האמור רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הק' הקיימות גם ק' מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון ק' שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
- קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת, אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של ק' טיפוסית מורחבת, לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בק' המפולשת.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

– סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:

אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1.

הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".

– סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "*מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:*

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

עפ"י סעיף 23 א': *"אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה".*

עפ"י סעיף 23 ב': *"קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".*

<u>תכנית חפ/229/י/5 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6388 מיום 07.03.2012</u>:

- מטרות התכנית:

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

- שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות: חישוב שטחי הבניה (עיקרי ושירות) ייעשה בהתאם ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" בכפוף לתנאים המצטברים הבאים: בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השרות ליח"ד לא יעלה על 45 מ"ר. בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השרות ליחידת דיור לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השרות הקבועים בתקנות ארציות לחישוב שטחים, בכפוף לתנאים שבהוראות התכנית. בנוסף לשטח זה, ניתן להתיר גם את השטחים המפורטים:

1. שטח שרות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות, גישה ומעברים, בכפוף לתכנית הנדסית ולתנאי המגרש ולהוראות התכנית.
2. שטח שרות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה כל הקונטור המקסימלי של הבניין ולהוראות התכנית.
3. שטח עיקרי או שרות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר, בכפוף להוראות התכנית.
4. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים), הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יחידת דיור חדשה הכוללת

עליית גג, בתנאי שהתכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג ובכפוף להוראות התכנית.

- חניה מקורה: השטח לחניה מקורה יחושב בהתאם לסעיף ב1.1 ובכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

1. שטח חניה מקורה על או תת קרקעית, יחשב כשטח שרות, אם היא מותרת על פי התכנית המאושרת.
2. מספר מקומות החניה יהיה לפי הוראות התכנית המאושרת. במידה והתכנית המאושרת לא קבעה את תקן החניה, יהיה מספר מקומות החניה לפי התקן הארצי התקף. בסמכות הועדה המקומית להתיר מקומות חניה נוספים, לשימוש דיירי הבניין, מעבר לנדרש עפ"י התקן. שטח מקומות החניה הנוספים יחושב כשטח שרות. תוספת מקומות חניה מעבר לתקן תתאפשר רק לאחר שנבדק כי התקן התקף אינו עונה לצרכי החניה הצפויים. כמו כן, תדרש התייחסות הועדה המקומית לבחינת המרחב העירוני/ הסביבה הקרובה בו מבוקש היתר הבניה בהיבט של תכנון, תחבורה וחניות ציבוריות מוסדרות במגרשי חניה ו/או מבני חניה ו/או לאורך הדרכים הגובלות.
3. גובה קומת החניה המהווה שטח שרות לא יעלה על 2.4 מ' מדוד מרצפה עד תחתית התקרה או תחתית הקורות הקונסטרוקטיביות (הנמוך מביניהן).

- קומת עמודים מפולשת: שטח קומת עמודים מפולשת יחושב בהתאם להוראות סעיף ב2.1 בכפוף לתנאים המצטברים:

1. קומת העמודים מותרת עפ"י תכנית בנין עיר החלה על המגרש או שאושרה כדין.
2. גובה קומת העמודים המפולשת יהיה עד 2.4 מ' מדוד מרצפה לתחתית תקרה.

- מבואה: שטח מבואה יחושב כשטח שרות, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

1. המבואה מהווה כניסה ראשית לבניין או לאגף. בבניין בו יש יותר מכניסה אחת, תותר יותר ממבואה אחת בהתאם למספר הכניסות לבניין.
2. המבואה תשמש כניסה לשלוש דירות לפחות ואינה לשימוש עיקרי.
3. הקומה בה ממוקמת המבואה נמנית במספר הקומות המותר או שאושרה כדין.
4. סה"כ שטח המבואה בבניין לא יעלה על 4 מ"ר לכל יח"ד ובכל מקרה שטח כל מבואה במבנה לא יעלה על 120 מ"ר. למרות האמור לעיל ניתן לאשר שטח מבואה של עד 20 מ"ר במבנה של 3 או 4 יח"ד בתנאי שהמבואה משרתת את כל יחידות הדיור במבנה.
5. גובה מבואה יהיה עד 4.0 מ' מדוד מרצפה לתחתית תקרה.

- מחסנים דירתיים: יותר מחסן אחד לדירה בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר נטו. למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.
- מחסן משותף: מס' יח"הד לא יפחת מ- 3 יח"ד. המחסן יהיה פתוח ונגיש כל דיירי הבניין. סה"כ שטח המחסן המשותף בבניין לא יעלה על 2.5 מ"ר לכל יח"ד ובכל מקרה לא יעלה כל 30 מ"ר נטו. למרות האמור לעיל ניתן לאשר שטח מחסן משותף של עד 40 מ"ר במבנה שמעל 40 יח"ד.
- גגונים: שטח מקורה בגגון בכניסה לבניין או לאגף יחושב כשטח שרות.
- גזוזטרה: הגזוזטרה תהיה זיזית ופתוחה לפחות משני עברים.
- מרתפים: המרתף יחושב כשטח עיקרי או שרות על פי השימוש שנקבע בהיתר, גובו לא יעלה על 2.4 מ' מפני רצפה לתחתית תקרה. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה שייך המרתף. במרתף משותף הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם המדרגות המשותף בבניין. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו. על שטח המרתפים המשותפים בבתים משותפים יחולו בנוסף ההוראות הבאות:
  - מס' יח"הד בבניין לא יפחת מ- 4.
  - המרתף יהיה משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.
- עליות גג: השטח אינו מהווה דירה נפרדת. ניתן לאפשר מרפסת גג בתחום הגג המשופע. הכניסה לגג תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת.
ניתן להתיר מתקנים טכניים וחדר מכונות של מעלית מעל תקרת המגורים העליונה המהווה את רצפת עליית הגג ובתנאי שיהיו בתוך חלל הגג המשופע. לחילופין, יותר פיר מעלית וחדר מדרגות עם גג שטוח כאלמנט מפריד בין שני גושי בניין ובתנאי שגובה תקרתם לא יעלה על 2.0 מ' מפני רצפת עליית הגג.

<u>תכנית חפ/2000 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 8564 מיום 09.12.2019</u>:

- תכנית המתאר של חיפה היא תכנית מתארית כוללנית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. תכניות מפורטות אשר תאושרנה מכוח תכנית המתאר, תיישמנה את עקרונות וכוונות התכנון, המפורט בתכנית מתאר זו.
- הנכס הנדון ניצב במתחם 5- שכונת בת גלים. שכונת בת גלים היא אחת משתי שכונות המגורים הבודדות בחיפה הממוקמות על קו המים לאורך חוף הים. התכנית מציעה התחדשות עירונית ופיתוח השכונה, בין השאר, באמצעות ניצול הקרבה לחוף הים, על ידי פיתוח חזית ים עירונית וטיילת לאורך החום, פיתוח מלונאות ופינוי שטחים

התפוסים היום על ידי הצבא. למרכז הרפואי רמב"ם פוטנציאל להתרחב באופן משמעותי ולהפוך למוקד תעסוקה גדול, המושך פעילויות הקשורות בבית החולים ותעשיות עתירות ידע, בעלות קשר לתחום הבריאות.

- שטחי הבניה למטרות עיקריות יהיה עד 250% נשטח המגרש, כאשר לפחות 75% מהשטח יהיה מיועד למלונאות. במידה שיתוכנן למגורים בלבד, שיעור הבניה לא יעלה על 175%.

שטחי השירות למגורים לפי תכנית חפ/229/י/5 על שינוייה. בנוסף, נקבעו שטחי שירות לשימושים אחרים.

בהתאם לנספח המבנה העירוני הנכס כלול בתחום תכנית להתחדשות עירונית בהכרזה בבניה עד 22 קומות, בו תוכן תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו.

<u>מצב חדש:</u>

<u>תכנית חפ/מק/1/2404 (304-0540534) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 10897 מיום 13.11.2022[3]:</u>

- מטרת התכנית: התחדשות עירונית והקמת מתחם למגורים, מבני ציבור ושדרוג שצ"פ וותיק במסלול פינוי בינוי לפי סעיף 62 א א(2)(1).
- להלן העתק חלק מטבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת בעלים, לעניין חלקה 6, מתוך חוות דעת שמאית המבקשת:

מצב נכנס				מצב יוצא					
שטח החלקה הרשום והכלול בחלוקה מחדש במ"ר	ייעוד	שווי אקווי'	שווי יחסי מוכלל התכנית	מס' מגרש תמורה	שטח המגרש במ"ר	חלקים במגרש	ייעוד המגרש	שווי המגרש בשלמות ב-₪	שווי מצב יוצא ב-₪	שווי יחסי מכלל התכנית	שווי יחסי כולל תרומת מחוברים
416	מגורים ב'	335	2.63%	1	3,337	3.01%	מגורים ד'	59,020,500	1,810,115	1.31%	3.07%
				2	2,840	3.07%	מגורים ד'	49,372,400	1,514,215	1.10%	
				3	3,103	3.07%	מגורים ג'	16,040,640	491,954	0.36%	
				4	1,910	3.07%	מגורים ג'	8,052,660	246,969	0.18%	
				5	1,043	3.07%	מגורים ג'	4,629,240	141,975	0.10%	
				7	2,191	3.07%	מגורים ד'	843,535	25,871	0.02%	

אין תשלומי איזון.

- להלן הוראות הבניה באזור מגורים ג' ו- ד' בהתאם להוראות התכנית:

מגורים ג':

שימושים: מיועד להקמת בנייני מגורים, חניונים ושירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון דיירים, חדרי טרנספורמציה ומסחר בתא מס' 4.

הוראות, בינוי ופיתוח:

[3] פורסם בעיתונות ביום 18.11.2022.

סימן בתשריט: חזית מסחרית:

1. מס' יח"ד יהיו כמפורט בטבלה 5. מס' יח"ד הקטנות יהיה 20% מכלל יח"ד המופיעות בטבלה 5.
2. בקומת הקרקע יותר השימוש ללובי, מגורים וחדרים למע' טכניות. במבנה מס' 1 בתא שטח 4 לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.
3. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.2 מ'.
4. בתא מס' 6 תותר קומת עמודים מפולשת לצרכי חניה.
5. מרחק בין בניינים בבניה מרקמית לא יהיה נמוך מ- 6 מטרים
6. תותר חניה על קרקעית בין המבנים המוצעים ומחוץ לקווי הבניין למבנים ברוח סימון החניה בנספח הבינוי, באופן שחזיתות המבנים לכיוון הרחוב יהיו מסחריות/ עבור שימושים משותפים למגורים (לובי/ מבואות), ולא יכללו חניונים על קרקעיים לכיוון החזית. שטחי הבניה הסופיים לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כנאי למתן היתר בניה. פיתוח גג החניה לטובת דיירי המבנים במגרש יבוצע בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון נוף.
7. אוורור חניונים תת קרקעיים לא יעשה לכיוון שטחים ציבוריים, מעברים רגליים וכו'.

מסחר: חזית מסחרית: בתא מס' שטח 4 במבנה מס' 1, קטע קומת הכניסה הפונה לרחובות העלייה השנייה ושרל לוץ יכלול שטחי מסחר.

1. בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים ושירותי בריאות.
2. הגובה הכולל של הקומה המסחרית לא יעלה כל 4.5 מ' בהתאם לחוק התכנון והבניה.
3. לאורך החזית המסחרית הפונה לרחובות העלייה השניה ושרל לוץ יוקם סטיו רצוף. גובה הסטיו לא יפחת מ- 4.5 מ' ועומקו לא יפחת מ- 4 מ'.

זיקת הנאה:

1. בשטח המוגדר כחזית מסחרית, תוגדר זיקת הנאה בשטח הנמצא בין קו המגרש לבין קו בניין למסחר בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
2. בגבול תאי שטח 5-4 תוגדר זיקת בנאה כמסומן בתשריט. מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
3. כל השטחים המסומנים כזכות מעבר לציבור, כולל שטחי הסטווין והשבילים בתחום חטיבת הקרקע, יוצגו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש למתן היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הע"א לנושא זיקות ההנאה בלשכת

המקרקעין. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות מעבר בלשכת רשם המקרקעין.

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

מגורים ד':

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

הוראות:

בינוי ו/ או פיתוח:

1. מס' יח"ד יהיו כמפורט בטבלה 5. מס' יח"ד הקטנות יהיה 20% מכלל יח"ד המופיעות בטבלה 5.
2. בקומת הקרקע יותר השימוש ללובי, חניה, חדרים למע' טכניות, מחסנים, מועדון דיירים.
3. בתחום קומת הכניסה, יותר שימוש למועדון לרווחת הדיירים אשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף. הכניסה למועדון הדיירים תהיה משטח הלובי המשותף בלבד.
4. בכל תא שטח יוקמו שני בניינים.
5. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.2 מ'.
6. גובה המבואה נטו בין רצפה לתקרת בטון או לתקרת תותב לא יפחת מ- 4.5 מ'.
7. מרחקים בין המבנים הגבוהים יבחנו בתיאום עם המח' לתכנון העיר ולא יהיו קטנים מ- 8 מ'.
8. תותר חניה על קרקעית בין המבנים המוצעים ומחוץ לקווי הבניין למבנים ברוח סימון החניה בנספח הבינוי, באופן שחזיתות המבנים לכיוון הרחוב יהיו מסחריות/ עבור שימושים משותפים למגורים (לובי/ מבואות), ולא יכללו חניונים על קרקעיים לכיוון החזית. שטחי הבניה הסופיים לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כנאי למתן היתר בניה. פיתוח גג החניה לטובת דיירי המבנים במגרש יבוצע בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון נוף.
9. שימושים ציבוריים: בתא שטח מס' 1, יותר שימוש למקבץ 3 כיתות מעון לגיל הרך. יותר לאפשר את השימושים הציבוריים בכל תאי השטח, בהתאם לנדרש, מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

10. אוורור חניונים תת קרקעיים לא יעשה לכיוון שטחים ציבוריים, מעברים רגליים וכו'.

אזורים מיוחדים: טיפול נופי:

1. תא שטח 7 המסומן לטיפול נופי ישמש לשטחים מגוננים, שהייה, מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית, תחנות טרנספורמציה ולחניה תת קרקעית ועילית למגרשים, לרבות מבני יציאה ומילוט מהחניה. האיתור הסופי של המתחם יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ויהיה בין המבנים המוצעים. התכנון יכלול שבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינון ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו.
2. החניה העל ותת קרקעית תתוכנן האופן שיתאפשר בית גדיול ראוי לשורשי העצים בעומק של מינימום 1.5 מ', שיקבע סופית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
3. חניון עילי: תותר חניה על קרקעית בין המבנים המוצעים ומחוץ לקווי הבניין למבנים ברוח סימון החניה בנספח הבינוי, באופן שחזיתות המבנים לכיוון הרחוב יהיו מסחריות ולא יכללו חניונים תת קרקעיים לכיוון החזית. שטחי הבניה הסופיים לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנה הראשון יהיה תכנון תא שטח 7.

מסחר: חזית מסחרית: בתא שטח 2, קטע קומת הכניסה הפונה לרחובות שרל לוץ והעליה השניה יכלול שטחי מסחר.

1. בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים ושירותי בריאות.
2. הגובה הכולל של הקומה המסחרית לא יעלה על 4.5 מ' בהתאם לחוק התו"ב.
3. הסטיו וחזיתות המגורים הפונים לרחובות שרל לוץ והעליה השני יהיו רציפים. בנייה גבוהה תותר בתוך קווי בניין למגדל.
4. לאורך חזית תא מס' 2 הפונה לרחובות שרל לוץ והעלייה השניה יוקם סטיו רציף. גובה הסטיו לא יפחת מ- 4.5 מ' ועומקו לא יפחת מ- 4 מ'.

זיקת הנאה:

1. בשטח המוגדר כחזית מסחרית, תוגדר זיקת הנאה בשטח הנמצא בין קו המגרש לביו קו בניין למסחר בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
2. בתא שטח 7 תוגדר זיקת הנאה כמסומן בתשריט. מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
3. זכות המעבר בין המבנים בתאי שטח 1 ו- 3 לא תפחת מ- 14 מ', החניון העילי יתוכנן בהתאם. יש לבחון את אזור זכות המעבר במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

4. כל השטחים המסומנים כזכות מעבר לציבור, כולל שטחי הסטווין והשבילים בתחום חטיבת הקרקע, יוראו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות הנאה בלשכת המקרקעין. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.

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

– להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה									
מגורים ד'	מגורים	1	10							(1) 112	34							
מגורים ד'	מגורים	1	11							(1) 112	34							
מגורים ד'	<סך הכל>	1	מגורים		30660	12100			312									3744
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	גנים ומשנות		(2) 700	(2) 100												
מגורים ד'	חניון	1	חניון עילי			(3) 2000					1							
מגורים ד'	<סך הכל>	1	כללי	3337	31360	14200		11821	57381			3	(4)	(4)	(4)	(4)		
מגורים ד'	מגורים	2	5							(1) 105	(5) 32							
מגורים ד'	מגורים	2	6							(1) 105	(5) 32							
מגורים ד'	<סך הכל>	2	מגורים		24568	9600			248									2976
מגורים ד'	מסחר	2			720	(6) 180												
מגורים ד'	חניון	2	חניון עילי			(3) 1000					1							
מגורים ד'	<סך הכל>	2	כללי	2840	25288	10780		9896	45964			3	(4)	(4)	(4)	(4)		
מגורים ג'	מגורים	3	7,8,9		6944	2900			81	(1) 32	10							972
מגורים ג'	חניון	3	חניון עילי			(3) 1600					1							
מגורים ג'	<סך הכל>	3	כללי	3103	6944	4500		10809	22253			3	(4)	(4)	(4)	(4)		
מגורים ג'	מגורים	4	1							(1) 32	(5) 9							
מגורים ג'	מגורים	4	2							(1) 32	10							
מגורים ג'	<סך הכל>	4	מגורים		3126	1540			44									528
מגורים ג'	מסחר	4			240	(6) 60												
מגורים ג'	<סך הכל>	4	כללי	1910	3366	1600		3764	8730			2	(4)	(4)	(4)	(4)		
מגורים ג'	מגורים	5	3	1043	2004	868		2045	4917	(1) 32	10	2	(4)	(4)	(4)	(4)		360
מגורים ג'	מגורים	6	4	431	(7) 755	356			1111	(1) 32	10	2	(4)	(4)	(4)	(4)		120

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	חניון	7	טיפול נופי	2191	(3) 850		6530	7380			1	3	(4)	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		201		1644	(8) 4110	(9) 1644		5754		(10) 20	5		(4)	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		202		1105	(8) 2760	) 1104 (11		3864		(10) 20	5		(4)	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		203		1241	(8) 3125	) 1250 (11		4375		(10) 20	5		(4)	(4)	(4)	(4)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הכניסה הקובעת מוגדרת כמפלס הכניסה מרחובות העליה השניה, שארל לוץ והחי"ל.

ב. תותר העברת שטחי בנייה למגורים מ"מתחת לכניסה הקובעת" ל"מעל הכניסה הקובעת" בשיעור של עד 10%, מ"מעל הכניסה הקובעת" ל"מתחת לכניסה הקובעת" תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים באישור מה"ע.

בין תאי שטח 1-5 יותר לנייד עד 10% ממספר יחידות הדיור, תוך העברת שטחי מרפסות בהתאמה - המיועדים לדירות אלה בלבד.

ג. שטח הבניה לסטווין יהיה מעבר לשטחי הבניה העיקריים ובהתאם לחפ/1400/שש/1.

ד. תותר העברת שטחי בנייה ממגורים למסחר בשיעור של עד 20%.

ה. שטחי השירות למגורים הינם בהתאם לתכנית חפ/5/ר/229.

ו. שטחי השירות לשטחים שאינם למגורים הינם בהתאם לחפ/1400/שש/1 על שינוייה.

ז. תותר בניית מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקו בניין לבניה מרקמית בחזיתות לא מסחריות.

ח. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

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

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

(4) כמסומן בנספח הבינוי.

(5) כולל קומת מסחר.

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

(7) חושב כ- 175% משטח המגרש.

(8) חושב כ- 250% משטח המגרש.

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

(10) גובה המבנה ימדד מהכניסה הקובעת למבנה עד פני גג הקומה העליונה. גובה האנטנות יהיה בתיאום עם הרשויות.

(11) חושב כ- 100% משטח המגרש.

- מתן היתר הבניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית, בהתאם למפורט בהוראות התכנית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי השבילים עם זכות המעבר לציבור, חתכים וחזיתות של הבניינים המוצעים, חומרי גלם, טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים וכן מערכת תנועת הולכי רגל בתחום המתחם והקשר לסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל השטחים עליהם זכות מעבר לציבור.
- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

62 יח"ד מתוך היחידות הקטנות יהיו פטורות מחניה.

9. רישוי:

- רשיון בניה מס' 3180/61 מיום 01.08.1961 להקמת בניין הכולל קומת מרתף, מועדון נוער ומקלט וקומות קרקע, א', ב'.
- רשיון בניה מס' 3180/61/א מיום 07.01.1964 המהווה שינוי להיתר.
- היתר בניה מס' 970406 מיום 13.08.1997 לשינוי יעוד מאולם הנוער העובד וחדר בשטח 97.3 מ"ר לדירת מגורים בקומת המסד תוך כדי ביצוע שינויים ופתיחת פתח נוסף (דלת) במקלט הצמוד ואטימת פתח ודלת לכניסה למקלט.

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

באומדן ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 הובא בחשבון המסמך מתאריך 29.04.2022, מגב' עדנה הררי אברהם, מזכירת המועצה הוועדות וממונה מכרזים לאדריכל אריאל וטרמן, מהנדס העיר, ממנו עולה כי בתחום תכנית חפ/מק/1/2404 יחול היטל השבחה בשיעור של 25% וכי גם החיוב המקורי בשובר תשלום היטל ההשבחה הוא בשיעור של 25%.

10.4 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי, לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.5 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר חיפה.

10.6 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי והרישוי.

10.7 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.8 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.9 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.10 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.11 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפסקי דין, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.12 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאית המבקשת	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב-₪
חפ/מק/1/2404	02.12.2022	1,260,212	[4]319,380	לא נוצרה השבחה	

11.2 **<u>השבחה בגין אישור תכנית חפ/מק/1/2404</u>:**

<u>טיעוני שמאית המבקשת</u>:

- שמאית המבקשת טוענת כי השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין ולכן אופן חישוב ההשבחה בפרויקט התחדשות עירונית, עקב אישור תכנית, נעשה ע"י בחינת הפער בשווי בין המצב הקודם בהתאם לבינוי הדירה בפועל + זכויות בניה נוספות מכוח תכניות בתוקף, ככל שקיימות, לבין המצב החדש בהתאם לתכנית חפ/מק/1/2404, בכפוף, להקצאה המסוימת שניתנה לחלקה 6 בגוש 10919 בה ממוקמת הדירה שבנדון. תימוכין לכך, היא החלטת שמאי מכריע בחלקה 73 בגוש 10743. לטענתה, שמאי המשיבה אמד בצורה לא נכונה את השווי במצב הקודם כנגזרת של שווי החלק היחסי של הדירה כבנויה מכלל המתחם בשימוש למגורים ולמסחר כבנוי בשטחם ברוטו, כפי שצוין בנספח עקרונות והקצאות לתוכנית חפ/מק/1/2404. לטענתה, גישה זו אינה נכונה מהטעמים הבאים:

- גישה זו מתעלמת מהמוצר המסוים שנמכר שהוא דירה. במצב קודם יש להביא בחשבון דירה מסוימת, בנטרול השפעת תוכנית חפ/מק/1/2404 וללא קשר לכלל השטחים הבנויים הכלולים בתוכנית.
- בנטרול השפעת התוכנית במצב חדש קיימת משמעות לדירה משופצת (כדירה שבנדון) לעומת דירה לא משופצת. קיימת משמעות לדירה עם חזית לרחוב הראשי בשכונה (העלייה השנייה) לעומת מיקום פנימי בשכונה (כמו הדירה שבנדון). קיימת משמעות למיקום מעל חזית מסחרית במתחם לעומת היעדר

[4] שמאי המשיבה ציין כי ההשבחה שחלה בייעוד מגורים 1,242,905 ₪ והיטל ההשבחה (25%) 310,726 ₪, ההשבחה בייעוד מסחר 17,307 ₪ והיטל ההשבחה (50%) 8,654 ₪.

חזית מסחרית (כדירה שבנדון). קיימת משמעות למיקום בקומה שלישית ללא מעלית לעומת קומה ראשונה ללא מעלית (כדירה שבנדון). כל האלמנטים הללו לא הובאו בחשבון בגישה בה נבחן השווי במצב הקודם ע"י שמאי המשיבה.

- שטחי הדירות במתחם בפועל, בהתאם למדידות שנערכו, שונים משטחי הדירות שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה ולכן יש להתייחס לדירה המסוימת ולמאפייניה. כך למשל, שטחה המדוד של הדירה שבנדון, בהתאם למדידה מיום 22.02.2022, הוא 82.36 מ"ר ותואם להיתר הבניה, זאת לעומת שטח של 73 מ"ר שחושב ע"י שמאי המשיבה. יצויין, כי באשר לשווי המצב הקודם ניתן לבחון את עסקות ההשוואה ביחס לשטחים הרשומים, המגלמים בשווי את שטחי המרפסות, הקירות וכדומה שאינם באים לידי ביטוי בשטח הרשום.

זאת ועוד, שמאי המשיבה חישב את החלק היחסי בשווי של הדירה במצב החדש משווי כלל המתחם בשיעור 0.49%. שיעור זה הוא פועל יוצא של שווי החלק היחסי של הדירה במצב קודם משווי כלל המתחם במצב הקודם. בשיטה זו מתעלם שמאי המשיבה מההקצאה המסויימת שניתנה לחלקה 6 שבנדון בתוכנית חפ/מק/1/2404 (שיעור של 3.0669% משווי המתחם הכלול בהקצאה ואיזון), כאשר החלק ברכוש המשותף של הדירה שבנדון מהחלקה הוא 62/480 בהתאם לחלקה בנסח רישום המקרקעין. דהיינו, מגלם חלק יחסי בשווי כלל המתחם של 0.3961%, תימוכין, החלטת שמאי מכריע בחלקה 73 בגוש 10743.

- שווי במצב הקודם: שמאית המבקשת טוענת כי יש להביא בחשבון את שווי הדירה, בהתעלם מהשפעת תכנית חפ/מק/1/2404, אשר דבר הפקדתה פורסם באוקטובר 2020. במקרה שבנדון לא קיימות זכויות בניה נוספות מתוכניות שבתוקף. בנוסף, בהתאם לעמ"נ 18618-12-22 **שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א** שניתן לאחרונה, אין לנטרל מהשווי ציפיה לתמ"א 38. להלן פירוט עסקאות מכר (בנטרול עסקאות חריגות) אשר נערכו במתחם הנדון בשנים 2019-2020 (טרם הפקדת התוכנית) כפי שהציגה בחוות דעתה:

מועד מכר	כתובת	קומה	שטח רשום במ"ר	שווי מכירה ב-₪	מחיר למ"ר נטו ב-₪	מקדם התאמה לזמן	מחיר מתואם למ"ר נטו ב-₪
13/09/2020	לוץ שרל 24	2	88	1,530,000	17,386	1.33	23,181
02/07/2020	העליה השניה 13	3	57	1,120,000	19,649	1.32	25,887
17/06/2020	העליה השניה 15	1	42	880,000	20,952	1.31	27,551
19/05/2020	העליה השניה 17	3	40	830,000	20,750	1.34	27,747
06/05/2020	העליה השניה 19	1	42	845,000	20,119	1.34	26,903
27/02/2020	העליה השניה 23	1	43	850,000	19,767	1.33	26,192
ממוצע		**2**	**52**		**19,771**		**26,244**
26/12/2019	לוץ שרל 27	1	50	1,057,000	21,140	1.32	27,845
04/12/2019	לוץ שרל 34	2	69	1,245,000	18,062	1.32	23,790
12/11/2019	לוץ 23	3	65	1,395,000	21,462	1.32	28,323
23/10/2019	העליה השניה 21	1	40	750,000	18,750	1.33	24,892
28/08/2019	העליה השניה 15	3	40	870,000	21,750	1.33	28,820
31/07/2019	העליה השניה 15	3	42	780,000	18,571	1.33	24,607
28/07/2019	העליה השניה 21	3	42	850,000	20,238	1.33	26,816
14/02/2019	העליה השניה 23	1	42	850,000	20,238	1.33	26,868
ממוצע		**2**	**49**		**20,026**		**26,495**

להלן פירוט עסקאות מכר אשר נערכו בבניין בו ממקודמת הדירה שבנדון כפי שהציגה בחוות דעתה:

מועד מכר	תת חלקה	שטח רשום במ"ר	תמורה ב-₪	תמורה למ"ר ב-₪	מקדם לזמן	תמורה למ"ר מתואם ב-₪
12.12.19	2	62	1,270,000	20,484	1.32	**26,980**
22.10.17	**3**	**62**	**1,150,000**	18,548	1.34	**24,794**
06.08.17	6	62	1,150,000	18,548	1.34	**24,794**

כאמור שמאית המבקשת טוענת כי שמאי המשיבה אמד את שווי הדירה בהתאם לחלקה היחסי במתחם. כפועל יוצא מכך, העריך את שוויה ב- 1,204,500 ₪ בלבד, נכון למועד של דצמבר 2022. בהתאם לטבלה לעיל, הדירה שבנדון נרכשה כבר בשנת 2017 תמורת 1,150,000 ₪ והשווי בהתאמה לזמן (בתקופה בה עלה שוק הדירות משמעותית ובהתאם להשתנות מחירי הדיור בחיפה לפי הלמ"ס) הוא 1,537,220 ₪. בנוסף, יש להביא בחשבון כי בדירה בוצע שיפוץ מקיף בשנת 2018 בעלות של כ-150,000 ₪. לכן, השווי שנקבע בשומת המשיבה, אשר קרוב לשווי לפיו נרכשה הדירה 5 שנים קודם לכן בתקופה בה שוק הדירות עלה משמעותית, אינו סביר. ההתאמה לזמן נערכה בהתאם להשתנות מדד מחירי הדירות בחיפה בהתאם לנתוני הלמ"ס:

שנה	ינואר	פברואר	מרס	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר
2017										414.5	411.3	407.1
2018	406.4	408.2	410.4	411.0	410.0	408.5	409.3	411.3	412.9	414.6	411.6	412.0
2019	417.4	417.0	417.8	419.5	421.6	420.3	417.8	417.8	417.4	417.0	419.5	420.3
2020	418.2	417.8	418.6	414.8	414.0	421.0	420.2	416.4	415.2	418.1	422.3	426.9
2021	429.5	430.4	434.7	439.0	441.2	443.0	445.7	450.6	456.5	461.5	468.0	476.4
2022	485.0	491.3	495.7	502.1	513.6	525.4	536.4	540.2	545.6	554.3	559.8	553.6

שמאית המבקשת טוענת כי בהתחשב בכלל הנתונים דלעיל, בשטח הדירה הרשום, מיקומה ברחוב, בקומה ראשונה בבניין, מצבה הפיזי המצוין לאחר שיפוץ ובמועד הקובע, שוויה 26,000 ₪ למ"ר רשום. לכן, השווי במצב הקודם (62 מ"ר רשום *

26,000 ₪) = 1,612,000 ₪. לטענתה, שווי זה מגלם שווי של 19,572 ₪ למ"ר דירתי מדוד התואם להיתר הבניה ותואם לשווי מ"ר מצב קודם בסיסי של 14,600 ₪ שבהחלטת השמאי המכריע בחלקה 73 בגוש 10743, מתואם למועד הקובע שבנדון בהתאם ללמ"ס המביא לערך של 19,330 ₪ למ"ר דירתי.

בהתייחס למסד הנתונים עליו התבסס שמאי המשיבה, טוענת כי ההתאמה לזמן לא חושבה בהתאמה למדד מחירי הדירות כאמור לעיל ומכאן שהשווי חושב בחסר בשיעור של כ- 15%. בנוסף, שטח הדירה המדוד כאמור לעיל הוא 82.36 מ"ר. לכן יש לחשב את השווי בהתאם לשטח הדירה בפועל ושווי מ"ר 19,000 ₪ כך, שהשווי צ"ל 1,562,781 ₪ וזאת מבלי להביא בחשבון את מצבה המשופץ של הדירה.

- שווי במצב חדש: שמאית המבקשת טוענת כי יש לאמוד את השווי בכפוף להקצאה שניתנה לחלקה 6, בהתאמה לחלק היחסי של תת חלקה 3 שבנדון בחלקה.
- עלויות הריסה ופינוי: שמאית המבקשת טוענת כי שמאי המשיבה חישב לא נכון את עלויות ההריסה והפינוי. לטענתה, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים המפורטות להלן ובהתאמה לשטח המתחם הנרחב ולמועד הקובע עלות הריסה היא לפי 375 ₪ למ"ר. בנוגע לסך שטחים להריסה לחישוב, טוענת כי בנוסף לשטח שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה, יש להוסיף שטחי מסחר בנויים של 440 מ"ר שצוינו על ידו ולא הובאו בחשבון וזאת בנוסף לזה שקיים פער בין שטחי הבנייה שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה לבין השטחים הבנויים בפועל בשיעור של כ- 13% לכל הפחות (לדוגמא בדירה שבנדון 82.36 מ"ר לעומת 73 מ"ר), בנוסף להוספת שטחי חדרי מדרגות, מקלטים וכיו"ב. לכן, טוענת כי השטח הכולל להריסה הוא 16,974 מ"ר לכל הפחות (תוספת של 15% על שטח של 14,320 מ"ר למגורים ו- 440 מ"ר למסחר). להלן ההחלטות עליהן ביססה את טיעונה:

- החלטתה של השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת ברחוב שאול המלך 11 בחיפה (גו"ח 10743/73), בה חושבה עלות הריסה לפי 350 ₪ למ"ר למועד אוקטובר 2020.
- החלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן ברחוב ברנדה 40 בפ"ת (גו"ח 6387/172,33), בה חושבה עלות הריסה לפי 400 ₪ למ"ר למועד ספטמבר 2022.

- החלטתו של השמאי המכריע עו"ד מרדכי דדון ברחוב אילת 22 בתל אביב (גו"ח 7016/155), בה חושבה עלות הריסה לפי 350 ₪ למ"ר למועד ספטמבר 2018.
- החלטתו של השמאי המכריע מר אלדד חיימי ברחוב ארלוזורוב 196 בתל אביב (גו"ח 6110/222), בה חושבה עלות הריסה לפי 300 ₪ למ"ר למועד יולי 2015.
- החלטתה של שמאית המבקשת (כשמאית מכריעה), במתחם להתחדשות עירונית בדרך נמיר 27 בת"א, חושבה עלות הריסה לפי 300 ₪ למ"ר למועד קובע בשנת 2015, עלות זהה חושבה גם בהחלטה בדרך נמיר 5 בת"א.

טוענת כי לאור האמור לעיל, עלות ההריסה הכוללת מסתכמת ב- 6,365,250 ₪.

- מטלות ציבוריות: שמאית המבקשת טוענת כי בהתאם להוראות התוכנית יוקצה שטח של 800 מ"ר ברוטו לשימוש ציבורי לגנים ומעונות (לפחות 3 כיתות מעון לגיל הרך), וכי שטחים אלה המיועדים לציבור בתוך מבנה המגורים ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו עפ"י מפרט טכני שיוסכם לשביעות רצון העירייה. שטחים אלה יירשמו על שם עיריית חיפה יחידה נפרדת. לטענתה, בהתאם למחירון דקל מפברואר 2023 עלות הקמת גן ילדים בשטח 98 מ"ר נטו ו- 128 מ"ר ברוטו מוערכת ב- 849,218 ₪[5]. המחיר כולל עלות מבנה, מע"מ, פיתוח, תכנון ופיקוח. לכן, העלות בתוספת עלויות עקיפות חלקיות (20%, לרבות כיבוי אש ומיזוג אוויר) מסתכמת ב-7,961 ₪ למ"ר ברוטו. בנוסף, טוענת כי יש להביא בחשבון, בהתאם לנספח התנועה וחניה, כי תידרש גם הקמת 3 מקומות חניה. לפיכך, טוענת כי עלות חניה תת"ק 135,000 ₪ (לפי 45 מ"ר ברוטו למקום חניה * 3,000 ₪ למ"ר ישיר + עקיף). לאור האמור לעיל, טוענת כי עלות המטלות הציבוריות 6,773,888 ₪.
- פיתוח שטחים ירוקים: שמאית המבקשת טוענת כי בהתאם להוראות התוכנית, מגרש מספר 7 ששטחו 2,191 מ"ר, מסומן לטיפול נופי וישמש לשטחים מגוננים, שהייה, מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית, תאורה ועוד. לכן, נדרש להביא בחשבון את העלות לפיתוחו. בהתאם למחירון דקל מפברואר 2023, עלות פיתוח חצר טיפוסית בבניין היא 390 ₪ למ"ר. לטענתה, בענייננו, יש להביא בחשבון עלות פיתוח אינטנסיבית יותר, לאור הדרישות בתוכנית. טוענת כי בהחלטתה עת שימשה שמאית מכריעה בדרך נמיר 27 בת"א חושבה עלות פיתוח שצ"פים וחצר פנימית לפי 600 ₪ למ"ר למועד קובע בחודש יולי 2015. לכן, חישבה עלות פיתוח

[5] דהיינו, 6,635 ₪ למ"ר ברוטו.

לפי 600 ₪ למ"ר על הצד הזהיר ובסה"כ 1,314,600 ₪. לטענתה, עלות זו מהווה אומדן לעלות הקמה, אולם אינה מביאה בחשבון את הצורך בביטוח מתאים לזכות המעבר להולכי רגל הנדרשת בשטח זה ואת התחזוקה השוטפת הנדרשת בגינו. על אף זאת, הביאה בחשבון תרומת החצר הנוספת הנובעת משטח זה.

- מקדם דחיה: שמאית המבקשת טוענת כי לאור האמור להלן, בהתאמה לפרויקט שבנדון, יש לבצע דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%, המגלמת הפחתה במקדם 0.5584. בנוסף, יש לחשב הפחתה לגודל במקדם 0.95 וזאת מהטעמים הבאים:

- בניגוד לתוכניות רבות להתחדשות עירונית ולהוראות תקן 15, לפיהם מומלץ להקצות מגרשים למספר קטן של בעלים, ככל שניתן, במקרה שבנדון כ- 190 יחידות ב- 17 מבנים קיבלו תמורה כהקצאה משותפת בכלל המגרשים הסחירים 5-1, 7 בתוכנית, ללא חלוקה למתחמים נפרדים, זאת עקב אילוצים תכנוניים. אף השמאי שערך את טבלאות ההקצאה והאיזון ציין זאת בעקרונותיו בס' 14 בעמוד 22 לחוות דעתו. יובהר כי כלל המגרשים הסחירים כוללים זכויות ל- 715 יח"ד + שטח מסחר. בנוסף, בהוראות התוכנית נקבע כי שלביות הביצוע תקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה. לכן, ההפחתה בגין מרכיב המושעא, הדחייה עד הקמה, לרבות זמן התארגנות ומורכבות הפרויקט, במקרה הנדון היא מקסימאלית.
- הפרויקט כולל 715 יח"ד, לכן, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל הפרויקט, המציע מלאי גדול של דירות למכירה. הפחתה זו אינה מקבילה להפחתה לעיל ויש לכמתה בנפרד במקדם 0.95 לכל הפחות, בהשוואה לנתונים להלן, במרביתם הפרויקטים קטנים יותר.
- בהחלטתו של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה, נקבע מקדם דחייה של 0.558 (10 שנים, 6%), במקרה של מימוש תכנית רובע 4 בבניין מגורים אחד בסמטת בארי 11 בת"א (חלקה 263 בגוש 6110).
- בהחלטות שמאים מכריעים רבות, לרבות של שמאית המבקשת, כשמאית מכריעה בתוכניות הרובעים בת"א (לדוגמא ריינס 34 בת"א, חלקה 8 בגוש 6903), נקבעה דחייה במקדם 0.417 (מגלמת 15 שנים, 6%).
- החלטת שמאי מכריע ברחוב דוד ברוך 2 בלוד (חלקה 557 בגוש 4024), חושבה דחייה במקדם 0.558 (מגלם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%) והפחתה בגין מורכבות במקדם 0.8. בפרויקט המתוכנן כ- 460 יח"ד. דהיינו, מקדם הפחתה משוקלל של 0.4464.

- החלטת שמאי מכריע ברחוב הנורית 24 בירושלים (חלקה 65 בגוש 30439), חושבה דחייה במקדם 0.59 (מגלם דחיה של 9 שנים בשיעור היוון של 6%) בפרויקט המתוכנן כ- 326 יח"ד.
- החלטת שמאי מכריע ברחוב הנורית 27 בירושלים (חלקה 5 בגוש 30439), חושבה דחייה במקדם 0.497 (מגלם דחיה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%) בפרויקט המתוכנן 193 יח"ד.
- החלטת שמאי מכריע ברחוב שאול המלך 11 בחיפה (גו"ח 10743/73), חושבה דחייה במקדם 0.5749 (מגלם דחיה של 9.5 שנים בשיעור היוון של 6%).

– תרומה משימוש ביניים: שמאית המבקשת מפנה לעמ"נ 55750-12-21 **ועדה מקומית גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי**, לפיו נקבע כי אין להביא בחשבון תרומה משימוש ביניים בשווי מצב חדש. קביעה זו מתייחסת להחלטת שמאי מכריע בחלקה 73 בגוש 10743. יחד עם זאת, טוענת כי ככל שתובא בחשבון תרומה משימוש ביניים במצב החדש, מוסכם עם שמאי המשיבה, תרומה לפי דמי שכירות חודשיים של 3,800 ₪ ושיעור היוון של 5% בתקופת הדחייה. שיעור ההיוון כולל בחובו סיכון לקשיים במציאת דיירים עקב תקופת שכירות לא ודאית.

– ערכי שווי במצב החדש למגורים: שמאית המבקשת טוענת כי שמאי המשיבה בחן את השווי הבנוי בהתבסס על 16 עסקאות בלבד שנערכו בשכונת בת גלים בפרויקטים של הריסה ובנייה חדשה של בניין בודד במסגרת תמ"א 38. התבססות על מסד נתונים זה שגויה ומביאה לתוצאה לא סבירה מהטעמים הבאים:

- מדובר בעסקאות בודדות ממתחמים בודדים המצריכים התאמה להיקף של מאות רבות של יח"ד כמו בפרויקט שבנדון הכולל 725 דירות. נדרש לבצע דחייה מתאימה לשיווק כמות כה גדולה של יח"ד.
- הנתונים הם מפרויקטים אשר נמצאים בסמיכות מיידית לים (רחוב אלישע 2), או במרחק משתנה של 90 מ' (רחוב השרון), 170 מ' (רחוב נהלל) ו- 280 מ' (רחוב כספי יעקב), זאת לעומת מרחק של 550 מ' של הפרויקט הנדון ובסמיכות למסילת הרכבת. זאת ועוד, ההתאמה שבוצעה לנתונים אלה ביחס למיקום הפרויקט שבנדון אינה תואמת למשתקף מהנתונים. כך למשל, קיים פער של כ- 17% מהנתונים בפרויקטים המרוחקים בטווח של 280-170 מ' מהים לעומת הפרויקטים שנמצאים בסמיכות מיידית לים. לעומת זאת, שמאי המשיבה קבע פער בין נתונים אלה של 5%-8% בלבד וביחס למיקום הפרויקט שבנדון פער של 15%-7% בלבד.

- שמאי המשיבה לא התייחס להצמדות הקיימות בחלק מהדירות ולהיות חלקן דירות מיוחדות. כך למשל לעסקה מס"ד 2 בחוות דעתו הצמדת גג של 64 מ"ר, לעסקה 3 בחוות דעתו הצמדה של 49 מ"ר בגג, עסקה 5 מהווה דירת דופלקס, עסקה 12 מהווה דירת פנטהאוז, עסקה 14 מהווה דירת מיני פנטהאוז ולעסקה 15 הצמדת חצר של 177 מ"ר.
- קיימת שונות גבוהה בין הנתונים עצמם אשר משפיעה על הממוצע. כך למשל, ברחוב נהלל צוינה עסקת מכר שמגלמת שווי של 43,667 ₪ למ"ר בנוי, בעוד שיתר העסקאות מגלמות שווי של כ- 28,000 ₪ למ"ר בנוי. מקרים דומים נצפו בנתונים ברחוב השרון 27 (כ- 35,000 ₪ למ"ר לעומת כ- 25,000 ₪ למ"ר) וכספי יעקב (כ- 33,000 ₪ למ"ר לעומת כ- 23,000 ₪). לכן, נדרש לנטרל עסקאות חריגות. לטענתה, מהטעמים שפורטו לעיל, גם עסקת המכר שצוינה במגרש הכולל בינוי ותיק ברחוב רחף 3, שנערכה בשנת 2020 ומגלמת בינוי נמוך של דירות גן וגג (4-5 יח"ד בלבד), מהווה מוצר שונה לחלוטין ואינה בת השוואה לנכס שבנדון. החלטת השמאי המכריע שצוינה בחוות דעת שמאי המשיבה היא שומה לבית מלון והתבססה על חילוץ יתרה לקרקע מנתוני דירות ותיקות ולכן אינה רלוונטית. טוענת כי לא ניתן להתבסס על מסד נתונים זה בקביעת השווי הבנוי לאור ההתאמות הרבות והגדולות שמצריך, בייחוד כאשר קיים מסד נתונים עדיף שאינו מצריך התאמות רבות כל כך.
- יש להביא בחשבון שמדובר בפרויקט ייחודי בהיקפו, הן מבחינת גודלו (725 יח"ד ב- 10 בניינים) והן מבחינת אופיו (4 בניינים בגובה 34-32 ו- 6 בניינים בגובה 10-9), בשים לב למיקומו בסמיכות לתחנת ומסילת רכבת וריחוקו היחסי בשכונה מהים (כ- 550 מ').
- בהעדר נתוני השוואה ישירים לקרקע למגרשים בעלי אופי והיקף דומה, השווי נערך בגישת החילוץ משווי דירות חדשות בפרויקטים בעלי אופי דומה. טוענת כי איתרה שתי שכונות סמוכות בחיפה (רמת הנשיא ונווה דוד), בעלות אופי דומה מבחינת היקף ואופי הבינוי (בניה בגובה משתנה של 36-16), המרחק מהים (כ- 500 מ') והסמיכות לתחנת ומסילת רכבת, כמו גם העובדה כי מעל 300 יח"ד שווקו בטווח של כשנה ומכאן שלא נדרשת התאמה גדולה כל כך יחסית לגודל המתחם שבנדון. שכונות אלה מפותחות ומבוקשות ולכן ערכי השווי שמתקבלים בהן מהווים את הרף העליון בהשוואה לשכונת בת גלים, אשר סובלת מתדמית נחותה יותר לאור היותה שכונה ותיקה וצפופה הכוללת מחסור בשטחים ציבוריים.

- להלן נתוני השוק שהובאו בחשבון, כפי שהציגה בחוות דעתה:

* פרויקט מגורים חדיש בשכונת נווה דוד, בגוש 10756, של חברת אזורים.

בנין בגובה 22 קומות הכולל 122 יח"ד:

מועד מכר	חלקה ותת חלקה	קומה	שטח במ"ר	תמורה ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
29/05/2023	146-43	9	110	2,350,000	21,364
24/05/2023	146-95	17	136	2,925,000	21,507
22/03/2023	146-30	6	80	1,870,000	23,375
19/03/2023	146-34	7	136	2,700,000	19,853
14/03/2023	146-83	15	89	1,950,000	21,910
05/03/2023	146-106	19	146	2,995,000	20,514
23/02/2023	146-118	21	146	2,960,000	20,274
15/02/2023	146-105	18	89	1,950,000	21,910
15/02/2023	146-111	19	89	1,950,000	21,910
25/01/2023	146-112	20	146	2,955,000	20,240
25/01/2023	146-116	21	79	1,870,000	23,671
19/01/2023	146-83	15	131	2,690,000	20,534
15/01/2023	146-117	21	79	1,870,000	23,671
15/01/2023	146-73	13	122	2,620,000	21,475
11/01/2023	146-109	19	122	2,640,000	21,639
30/12/2022	146-85	15	122	2,407,543	19,734
28/12/2022	146-111	20	126	2,651,000	21,040
26/12/2022	146-52	10	126	2,542,000	20,175
25/12/2022	146-79	14	122	2,590,000	21,230
25/12/2022	146-31	6	110	2,205,000	20,045
25/12/2022	146-61	11	122	2,545,000	20,861
25/12/2022	146-91	16	122	2,610,000	21,393

מועד מכר	חלקה ותת חלקה	קומה	שטח במ"ר	תמורה ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
25/12/2022	146-103	18	122	2,630,000	21,557
23/12/2022	146-75	14	126	2,590,000	20,556
22/12/2022	146-101	18	131	2,720,000	20,763
19/12/2022	146-114	20	81	1,860,000	22,963
19/12/2022	146-65	12	131	2,660,000	20,305
14/12/2022	146-97	17	122	2,660,000	21,803
04/12/2022	146-37	8	110	2,270,000	20,636
30/11/2022	146-120	21	81	1,870,000	23,086
29/11/2022	146-112	20	112	2,385,000	21,295
28/11/2022	146-123	22	158	3,693,582	23,377
21/11/2022	146-119	21	189	4,180,461	22,119
21/11/2022	146-31	6	122	2,470,000	20,246
21/11/2022	146-124	22	155	3,842,431	24,790
20/11/2022	146-39	8	67	1,408,320	21,020
17/11/2022	146-3	1	80	1,790,000	22,375
16/11/2022	146-110	20	79	1,850,000	23,418
10/11/2022	146-122	22	158	3,969,000	25,120
06/11/2022	146-123	22	155	3,842,430	24,790
03/11/2022	146-87	16	79	1,682,258	21,294
02/11/2022	146-88	16	136	2,719,358	19,995
31/10/2022	146-95	17	131	2,596,237	19,819
27/10/2022	146-88	16	112	2,280,406	20,361
21/10/2022	146-111	20	79	1,849,056	23,406
20/10/2022	146-71	13	131	2,634,709	20,112
07/10/2022	146-104	19	79	1,820,043	23,039
06/10/2022	146-60	11	80	1,722,551	21,532
03/10/2022	146-61	12	110	2,211,994	20,109
29/09/2022	146-59	11	131	2,600,000	19,847
28/09/2022	146-81	15	79	1,723,901	21,822
22/09/2022	146-53	10	131	2,523,542	19,264
22/09/2022	146-23	5	131	2,471,618	18,867
22/09/2022	146-29	6	131	2,482,003	18,947
22/09/2022	146-47	9	131	2,513,158	19,184
22/09/2022	146-35	7	131	2,492,388	19,026
21/09/2022	146-17	4	131	2,537,353	19,369
21/09/2022	146-51	10	126	2,357,176	18,708
21/09/2022	146-105	19	79	1,820,043	23,039
21/09/2022	146-101	18	81	1,755,056	21,667

מועד מכר	חלקה ותת חלקה	קומה	שטח במ"ר	תמורה ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
21/09/2022	146-15	4	126	2,367,768	18,792
20/09/2022	146-93	17	79	1,852,130	23,445
20/09/2022	146-99	18	79	1,862,130	23,571
20/09/2022	146-80	15	79	1,723,901	21,822
20/09/2022	146-107	19	81	1,765,441	21,796
20/09/2022	146-54	10	80	1,712,478	21,406
19/09/2022	146-102	18	80	1,848,521	23,107
19/09/2022	146-92	17	79	1,692,331	21,422
19/09/2022	146-36	7	80	1,734,286	21,679
15/09/2022	146-119	21	81	1,786,211	22,052
15/09/2022	146-113	20	81	1,775,826	21,924
15/09/2022	146-98	18	79	1,755,056	22,216
14/09/2022	146-24	5	80	1,713,517	21,419
14/09/2022	146-114	20	80	1,869,291	23,366
13/09/2022	146-72	13	80	1,742,699	21,784
12/09/2022	146-18	4	80	1,652,038	20,650
12/09/2022	146-48	9	80	1,755,056	21,938
11/09/2022	146-71	13	89	1,728,860	19,425
11/09/2022	146-96	17	80	1,838,136	22,977
11/09/2022	146-113	20	131	2,548,570	19,455
08/09/2022	146-86	16	79	1,734,286	21,953
07/09/2022	146-54	10	89	1,699,520	19,096
07/09/2022	146-56	11	75	1,506,120	20,082
07/09/2022	146-74	14	79	1,662,111	21,039
06/09/2022	146-108	19	81	1,791,403	22,116
05/09/2022	146-48	9	89	1,742,000	19,573
04/09/2022	146-108	19	80	1,803,139	22,539
30/08/2022	146-7	2	80	1,631,891	20,399
ממוצע		**14**	**106**		**21,352**

* פרויקט מגורים חדיש בשכונת נווה דוד, בגוש 10751, של חברת אלמוג.
בנין בגובה 36 קומות הכולל 166 יח"ד:

מועד מכר	חלקה ותת חלקה	קומה	שטח במ"ר	תמורה ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
30/05/2023	17-113	18	101	2,200,000	21,782
10/05/2023	17-97	16	122	2,530,000	20,738
10/05/2023	17-145	24	122	2,800,000	22,951
16/03/2023	17-67	11	122	2,463,000	20,189
28/02/2023	17-59	9	101	2,110,000	20,891
27/02/2023	17-94	15	101	2,120,000	20,990
27/02/2023	17-107	17	101	2,150,000	21,287
27/02/2023	17-152	25	122	2,799,000	22,943
20/02/2023	17-151	25	122	2,799,000	22,943
09/02/2023	17-77	12	101	2,100,000	20,792
09/02/2023	17-65	10	101	2,080,000	20,594
31/01/2023	17-44	7	122	2,424,000	19,869
30/01/2023	17-115	19	122	2,541,000	20,828
30/01/2023	17-12	1	95	1,850,000	19,474
30/01/2023	17-119	19	101	2,170,000	21,485
30/01/2023	17-100	16	101	2,130,000	21,089
30/01/2023	17-91	15	122	2,502,000	20,508
25/01/2023	17-104	17	122	2,521,000	20,664
23/01/2023	17-47	7	101	2,050,000	20,297
18/01/2023	17-10	1	93	1,820,000	19,570
18/01/2023	17-58	9	101	2,060,000	20,396
18/01/2023	17-103	17	122	2,521,000	20,664
18/01/2023	17-106	17	101	2,140,000	21,188
18/01/2023	17-112	12	101	2,090,000	20,693
10/01/2023	17-70	11	101	2,080,000	20,594
10/01/2023	17-112	18	101	2,150,000	21,287
10/01/2023	17-118	19	101	2,160,000	21,386
05/01/2023	17-18	2	94	1,860,000	19,787
29/12/2022	17-158	26	122	2,808,000	23,016
27/12/2022	17-15	2	93	1,830,000	19,677
15/11/2022	17-6	9	83	1,845,000	22,229
15/11/2022	17-10	19	83	1,780,000	21,446
15/11/2022	17-9	12	83	1,650,000	19,880
15/11/2022	17-8	18	83	1,770,000	21,325
15/11/2022	17-7	9	83	1,620,000	19,518
15/11/2022	17-5	18	83	1,770,000	21,325
15/11/2022	17-4	13	83	1,690,000	20,361
15/11/2022	17-2	16	83	1,740,000	20,964
15/11/2022	17-1	10	83	1,630,000	19,639
ממוצע		**14**	**102**		**20,904**

* פרויקט מגורים חדיש בשכונת רמת הנשיא, בגוש 12721, של חברת פרשקובסקי. בנין בגובה 16 קומות הכולל 69 יח"ד

מועד מכר	חלקה ותת חלקה	קומה	שטח במ"ר	תמורה ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
31/05/2023	29-55	10	135	2,900,000	21,481
28/05/2023	29-21	4	135	2,740,000	20,296
28/05/2023	29-20	3	135	2,720,000	20,148
24/05/2023	29-28	4	85	1,760,000	20,706
23/05/2023	29-59	11	85	1,930,000	22,706
23/05/2023	29-55	11	135	2,880,000	21,333
21/05/2023	29-56	11	135	2,880,000	21,333
18/05/2023	29-34	6	85	1,800,000	21,176
17/05/2023	29-60	10	109	2,350,000	21,560
17/05/2023	29-43	7	135	2,770,000	20,519
17/05/2023	29-29	5	85	1,680,000	19,765
17/05/2023	29-20	2	109	2,044,800	18,760
01/05/2023	29-49	9	135	2,800,000	20,741
30/04/2023	29-18	2	85	1,690,000	19,882
30/04/2023	29-42	8	109	2,310,000	21,193
27/04/2023	29-60	11	135	2,880,000	21,333
27/04/2023	29-31	4	109	2,230,000	20,459
24/04/2023	29-26	5	135	2,720,000	20,148
24/04/2023	29-64	12	85	1,900,000	22,353
24/04/2023	29-60	12	135	2,860,000	21,185
29/03/2023	29-19	3	85	1,720,000	20,235
28/03/2023	29-51	8	109	2,270,000	20,826
28/03/2023	29-41	6	109	2,230,000	20,459
27/03/2023	29-45	7	109	2,250,000	20,642
23/03/2023	29-32	6	109	2,230,000	20,459
22/03/2023	29-32	4	85	1,740,000	20,471
21/03/2023	29-25	4	135	2,690,000	19,926
21/03/2023	29-62	11	109	2,330,000	21,376
17/03/2023	29-54	10	85	1,850,000	21,765
17/03/2023	29-59	11	135	2,840,000	21,037
16/03/2023	29-23	3	85	1,710,000	20,118
16/03/2023	29-27	3	85	1,710,000	20,118
07/03/2023	29-46	7	109	2,250,000	20,642
01/03/2023	29-26	3	109	2,160,000	19,817
01/03/2023	29-25	3	109	2,160,000	19,817
28/02/2023	29-66	12	202	4,850,000	24,010
28/02/2023	29-42	6	85	1,770,000	20,824
27/02/2023	29-39	7	85	1,790,000	21,059
27/02/2023	29-39	6	135	2,730,000	20,222
27/02/2023	29-38	6	135	2,730,000	20,222
27/02/2023	29-56	9	109	2,280,000	20,917
16/02/2023	29-61	10	109	2,320,000	21,284
16/02/2023	29-27	5	109	2,190,000	20,092
14/02/2023	29-61	12	135	2,850,000	21,111
12/02/2023	29-36	5	109	2,200,000	20,183
12/02/2023	29-48	8	135	2,750,000	20,370
10/02/2023	29-43	8	109	2,250,000	20,642
08/02/2023	29-47	9	109	2,270,000	20,826
08/02/2023	29-54	9	135	2,770,000	20,519
07/02/2023	29-34	5	135	2,690,000	19,926
07/02/2023	29-59	10	136	2,790,000	20,515
07/02/2023	29-53	9	135	2,770,000	20,519
07/02/2023	29-58	10	135	2,790,000	20,667
ממוצע		**7**	**115**		**20,730**

להלן סיכום הממצאים ובחינת השווי למ"ר בנוי בפרוייקט הנדון:

פרויקט	מספר קומות	מספר דירות בפרויקט	קומה ממוצעת בנתוני השוק	שטח דירתי ממוצע בנתוני השוק ב-₪	שווי ממוצע בנתוני השוק ב-₪
פרשקובסקי	16	69	7	115	20,730
אזורים	22	122	14	106	21,352
אלמוג	36	166	14	102	20,904

שמאית המבקשת טוענת כי לאור האמור לעיל, בהתאמה לשטח הדירתי בפרוייקט שבנדון (כ- 107 מ"ר בממוצע) ולגובה הממוצע (קומה 14 ממוצע), השווי 21,000 ₪ למ"ר בנוי בממוצע.

– להלן חישוב היתרה למ"ר קרקע מבונה:

- עלות הקמה למ"ר דירתי: שמאית המבקשת טוענת כי שמאי המשיבה קבע עלות הקמה בסך של 8,500 ₪ למ"ר דירתי ללא אסמכתאות לכך. לטענתה, בהתאם למחירון דקל מנובמבר 2022:

עלות בניה ישירה עילי למ"ר ב-₪ (שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות ומחסן) בבניינים גבוהים של 16-24 קומות ומעלה	5,460
עלות בניה ישירה למ"ר ב-₪ למרפסות לא מקורה	1,530
עלות הקמת חניון תת קרקעי ב-₪ למ"ר	2,470
פיתוח חצר ב-₪ (לרבות גינון)	385

- יש להביא בחשבון עלות השפלת מי תהום, כאמור בנספחים דו"ח ביסוס הנדסי ועלויות מוערכות להשפלת מים בפרויקט. טוענת כי חישוב בהתאם לערכים אלה, בהנחה כי רבע מהחניות הנדרשות יתוכננו בחניונים עיליים ויהיה שימוש במכפילי חניה, מביא לעלות ישירה כוללת של 8,200 ₪ למ"ר דירתי, בתוספת של 30% לכל הפחות, בגין עלויות עקיפות (לרבות אגרות בניה והיטלי פיתוח והוצאות מימון), מביא לעלות של 10,660 ₪ למ"ר דירתי (מגלם שטחי שירות). מציגה כתימוכין, החלטה בחלקה 73 בגוש 10743 בשכונת נווה דוד בחיפה, בפרויקט לפינוי בינוי, בה נקבעה עלות הקמה בסך של 9,700 ₪ למ"ר דירתי (לרבות הפחתה לגודל הפרויקט ולמיקום בחיפה), למועד אוקטובר 2020. העלות בהתאמה למועד הקובע (לפי השתנות המחירים במחירון דקל – 8.55%) מביאה לעלות של 10,530 ₪ למ"ר דירתי.

לכן, חישוב היתרה לקרקע הוא כדלקמן:

מהות	ערך
שווי מ"ר דירתי בנוי ב-₪	21,000
מע"מ	17%
רווח יזמי (לאור מורכבות הפרויקט והיקפו)	20%
עלות הקמה למ"ר דירתי	10,660
יתרה למ"ר קרקע מבונה ב-₪ במעוגל	**4,300**

לטענתה, כתימוכין לסבירות השווי, בהחלטה בחלקה 73 בגוש 10743 בשכונת נווה דוד בפרויקט לפינוי בינוי, נקבע שווי של 3,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה דירתי למועד של אוקטובר 2020. השווי בהתאמה למועד הקובע (בהתאם להשתנות מחירי הדירות) מביא לשווי מתואם של 4,635 ₪ למ"ר. טוענת כי כתוצאה משימוש לא נכון במסד נתונים לא מתאים, שמאי המשיבה טוען לשווי לא סביר של 10,300 למ"ר קרקע מבונה. כתימוכין לאי סבירות השווי אליו הגיע שמאי המשיבה, מפנה לכך שגם שמאי התוכנית שערך את טבלאות ההקצאה והאיזון התייחס, בין היתר, לנתונים משכונת רמת הנשיא וקבע שווי של 2,750 ₪ למ"ר עיקרי למועד אוגוסט 2020, אשר בהתאמה לשטח דירתי (עיקרי וממ"ד) ולמועד הקובע (בהתאם להשתנות מחירי הדירות) מביא לשווי מתואם של 3,255 ₪ למ"ר דירתי, הנמוך אף מהשווי לו היא טוענת. לטענתה, היא מסכימה עם ההפחתה במקדם 0.97 למגרשי מגורים הכוללים שימוש מעורב למסחר, כפי שחישב שמאי המשיבה. אולם ההפחתה רלוונטית גם במגרש בשימוש מעורב לגן ילדים/מעונות.

– ערכי שווי במצב החדש למסחר: שמאית המבקשת טוענת כי שווי מ"ר מבונה עיקרי 7,165 ₪ וזאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

- בתאריך 07.06.2020 נמכרה חנות בשטח 88 מ"ר בפרויקט מגורים ומסחר חדש ברחוב יעקב כספי 20 תמורת 1,473,695 ₪. מגלם שווי של 16,746 ₪ למ"ר רשום.
- בתאריך 28.02.2022 נמכרה חנות בשטח 44 מ"ר בבניין ותיק ברחוב העלייה השנייה 35 תמורת 600,000 ₪. מגלם שווי של 13,636 למ"ר רשום.
- בתאריך 28.09.2022 נמכרה חנות בשטח 36 מ"ר בבניין ותיק ברחוב תל אביב 39 תמורת 666,585 ₪. מגלם שווי של 18,516 ₪ למ"ר רשום.

לטענתה, בהתאמה לבינוי חדש, למיקום ולמועד הקובע שווי למ"ר עיקרי רשום הוא 17,000 ₪. היתרה לקרקע בניכוי יזמות (20%, חלק מפרויקט מורכב וגדול) ועלות הקמה (7,000 ₪ למ"ר לרבות חניה תת"ק) מסתכמת ב- 7,165 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

– להלן תחשיב שווי מצב חדש כפי שהציגה בחוות דעתה:

מגרש	שימוש	מספר יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח דירתי במ"ר[6]	שווי למ"ר קרקע מבונה ב-₪	מקדם לשימוש מעורב	סה"כ ב-₪
1	מגורים	312	30,660	34,560	4,300	0.97	144,149,760
	מבני ציבור	ר' סעיף 10.3.2 לעיל					-6,773,888
2	מגורים	248	24,568	27,668	4,300	0.97	115,403,228
	מסחר		720		7,165		5,158,800
3	מגורים	81	6,944	7,957	4,300	1	34,212,950
4	מגורים	44	3,126	3,676	4,300	0.97	15,332,596
	מסחר		240		7,165		1,719,600
5	מגורים	30	2,004	2,379	4,300	1	10,229,700
7	טיפול נופי[7]						569,660
סה"כ שווי המגרשים הכלולים בהקצאות לפני הפחתות							**320,002,406**
עלות הריסה ופינוי (ר' ס"ק 10.3.1 לעיל)							-6,365,250
סה"כ שווי בניכוי עלות הריסה							313,637,156
חלק יחסי במתחם של הדירה מושא השומה כזמין לבניה מיידית (ר' ס"ק 10.1 לעיל)							0.00396145
שווי חלק יחסי לדירה שבנדון בפרויקט כזמין לבניה							**1,242,456**

טוענת כי מהאמור לעיל עולה, כי גם בחישוב הפרויקט כזמין לא נוצרה השבחה מפני ששווי המצב הקודם של הדירה הקיימת 1,612,000 ₪. בנוסף, יש להביא בחשבון דחיה (ל- 10 שנים) והפחתה לגודל (0.95) במקדם 0.53. אף אם כחלק מהמצב החדש תובא בחשבון תרומת שימוש ביניים מהדירה הקיימת, תרומה זו מתאיינת עם דחיית הפרויקט.

– להלן עיקר טיעוני שמאית המבקשת בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה:

- בהתייחס לטענה כי לא ברור האם הדירות בעסקאות ההשוואה משופצות אם לאו, טוענת כי מדובר במסד נתונים רחב, שסביר שכולל בתוכו דירות משופצות ולא משופצות גם יחד. לטענתה, שמאי המשיבה לקח שווי בהתאם לחלק היחסי של כלל הפרויקט כבנוי, כאשר אין שום אחיזה במציאות לתחשיב כזה. יותר הגיוני לקחת נתונים ישירים מדירות דומות בעסקאות יד שניה. בהקשר זה ציינה כי כדי לשמור על יחס ברוטו/נטו זהה לעסקאות ההשוואה, הביאה בחשבון בחישוב את השטח הרשום.

[6] שטח עיקרי + ממ"ד. יודגש כי כיוון שמדובר בטרום מימוש, בעת קבלת היתר בניה נדרש לנכות את שטחי הממ"דים.
[7] חושבה תרומת המגרש כחצר במקדם 0.2 משווי מ"ר קרקע מבונה * 2,191 מ"ר (בהתאם לעיקרון שחושב בטבלאות האיזון), בניכוי עלות פיתוח השטח כאמור בס"ק 10.3.3.

- בהתייחס להתאמה לזמן, טוענת כי מבחינת עליה כללית של מחירים בעיר מנטרלת את עליית המחירים הפרטנית והספציפית עקב התקדמות תכנונית. לכן, אין מניעה להשתמש בהתאמות כלליות. התאמות הזמן שנקטה בחוות דעתה תואמת גם להחלטה של השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת שהוזכרה לעיל. לטענתה, גם שמאי המשיבה בעצמו השתמש באותן התאמות זמן, במתחם הזהב שהפנה אליו, למשל בתת חלקה 27.
- טוענת כי כאשר מבוצע ניתוח מבניינים "מודרניים" כפי שביצע שמאי המשיבה, דבר ראשון יש לשים לב שהשטח הוא ברוטו ולכן יש להכפיל בשטח ברוטו. אין פערים בין ברוטו לנטו כמו בבניינים הוותיקים שם סגרו מרפסות. בנוסף, טוענת כי כפי שטענו לעיל, אין לנטרל את הפוטנציאל הכללי להתחדשות עירונית. כמו כן, טוענת כי השווי בין טווח העסקאות הרחב, הכולל בתוכו גם דירות משופצות, זהה לשווי של הבניינים ה"מודרניים" שגם בהם יש פחתים, אם עושים את ההתאמות הנדרשות.
- טוענת כי החלוקה לא השפיעה על השווי שבמצב הקודם, שכן הרכישה התבצעה לפני החלוקה ובתחשיבה הביאה בחשבון את שווי הרכישה עם התאמת זמן.
- בהתייחס לעלויות התאמה, טוענת כי מקובל להתחשב בהן בכל מכר. בכל נכס שנמכר יש עלויות של התאמה לצרכים של הרוכש.
- טוענת כי שמאי המשיבה טוען לערך שונה משמעותית בסעיף 4.11 בתגובתו, ממה שקבע בשומת ההשבחה המקורית וזה לא ראוי מבחינה מנהלית, לא ראוי לשפר עמדות בתגובה. שמאי המשיבה הגיע לשווי 894,804 ₪, המהווה 23% פחות ממה שנמכרה הדירה בשנת 2017. זה לא הגיוני, לא מתכתב עם המציאות.
- בהתייחס למבנה הציבור, טוענת כי הדירה לא ממוקמת בכיוון שבו נמצא גן הילדים, ולכן אינה מושפעת ממנו.
- בהתייחס לחישוב החלק היחסי, טוענת כי אין מחלוקת שחלקה 6 קיבלה הקצאה ושמאי המשיבה מתעלם מכך. לא הגיוני לחשב חלק יחסי מכלל הפרויקט ולהתעלם מחלקה 6. טענה זו נתמכת גם בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת בחלקה 73.

- בהתייחס לנתוני שוק נוספים שתומכים בשווי השוק בחוות דעתה במצב הקודם, טוענת כי במתחם העליה השניה, 21-15 בגוש 10919, התקבלה תכנית בספטמבר 2023 (בהכנה, עוד לא הופקדה), והעסקאות מיוני 2022 ופברואר 2022, מגיעות ל- 30,000 ₪ למ"ר רשום. בנוסף, דוגמה ממתחם החייל, שם התמורה הממוצעת למ"ר 26,748 ₪. לטענתה, כל הדוגמאות הללו תומכות בשווי 26,000 ₪ למ"ר רשום שנקבע בחוות דעתה לדירה רשומה בשטח 62 מ"ר למועד קובע דצמבר 2022.
- לעניין שווי במצב החדש, טוענת כי בעסקאות מגורים שנמצאות בקו הראשון לים, יש פערים משמעותיים מאשר איפה שנמצא הנכס שבנדון. היה מחקר של השמאי הממשלתי הראשי מר אודיש, שקבע פערים של 47% בבנוי, של דירות שפונות לים ביחס לדירות שאינן פונות לים. מדובר בפערים שחורגים מהתקינה השמאית ולכן אין להשתמש כלל בעסקאות הללו. גם העסקאות של קו שני ושלישי לים שהביא בחשבון שמאי המשיבה מצריכות התאמות גדולות. לטענתה, העסקאות מהשכונות שהביאה בחשבון הן בעלות מאפיינים דומים, הסמיכות לתחנת הרכבת ומסילת הברזל, וגם שמאי הועדה שערך את טבלאות האיזון לקח נתונים מהשומות שהביאה בחשבון בחוות דעתה. טוענת כי שמאי המשיבה סותר את עצמו עת מציין את "מתחם הזהב" כבניינים "מודרניים" הכוללים ממ"ד ומעלית אך נבנו לפני 27 שנים. שמאי המשיבה מגיע לשווי של 16,000 ₪ למ"ר בנוי, בעוד שבחוות דעתה יצאה משווי של 21,000 ₪. זאת אומרת, אם שמאי המשיבה טוען שהפער בין בניה חדשה לישנה עומד על 10%, אם נוסיף לשווי מ"ר בנוי שהוא קבע (16,000 ₪) את אותם 10%, נגיע לסכום נמוך יותר מהשווי הבנוי שהובא בחשבון בחוות דעתה, לכן שווי זה הוא סביר גם לשיטתו. שמאי המשיבה הגיע לשווי של 29,000 ₪ למ"ר בנוי, זה מהווה פער של 80% מ"מתחם הזהב" שהוא הציג וזה לא הגיוני.
- טוענת כי שמאי המשיבה כתב בסעיף 10 לתגובתו שהביא התאמות של 15-20%, בעוד שבפועל ביצע הפחתה של 10% לערכי קרקע. אם עושים התאמות לערכי קרקע יש להביא בחשבון התאמות גדולות יותר מאשר הבנוי.
- טוענת כי לא ניתן להשוות את הנכס בעניינו לזה שנדון בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן, שציין שמאי המשיבה. מדובר שם בהשוואה של בניין בן 5 קומות לבניין בן 3 קומות ובין 10 יח"ד ל- 8 יח"ד. לא ניתן להשוות את זה לפרויקט במתחם של 725 יח"ד בעשרה בניינים בגובה של 34-32 קומות.

- טוענת כי שמאי המשיבה מפנה לדו"ח כלכלי לפי תקן 21 ברח' העליה השניה 20, אך לא צירף את הדו"ח ולכן לא ניתן להגיב על כך. ניתן לומר בהקשר זה כי מושא הדו"ח ממוקם מצפון לעליה השניה, קרוב יותר לים ורחוק יותר ממטרדי הרעש. לטענתה, אם שם נקבע 25,000 ₪ למ"ר, איך זה מסתדר עם השווי 29,000 ₪ למ"ר ששמאי המשיבה טוען לו? אם כבר, שווי זה מתאים יותר לשווי שהובא בחשבון בחוות דעתה.
- בהתייחס להחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן ברח' מרגולין 43, טוענת כי אינה רלוונטית לענייננו. מדובר בחלקה בקו ראשון לים, 13 יח"ד, 6 קומות בצפיפות נמוכה. לטענתה, החלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט ברח' עפרון 9, הייתה למלונאות ולכן לא רלוונטית. בנוסף, לחישוב שווי למגורים בוצע שם חילוץ מעסקאות למגורים יד שניה בבינוי ותיק. זה לא רלוונטי לענייננו, המצב החדש צריך להיות מעסקאות בבינוי חדש.
- בהתייחס להחלטתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם, טוענת כי שמאי המשיבה מפנה אליה באופן לא ברור, היא מופיעה בטבלאות האיזון, ועדיין קבעו שווי קרקע מבונה נמוך יותר.
- בהתייחס לעלויות ההריסה, טוענת כי בחוות דעתה הציגה דוגמאות למקומות שבהם זה הובא בחשבון ולא קוזז בפטור של אגרות והיטלים. כשביצעה את החילוץ, והורידה עלויות בניה, לא הביאה בחשבון הפחתה של אגרות והיטלים. לטענתה, אם לא מביאים בחשבון עלויות הריסה יש להביא עלויות בניה גבוהות יותר.
- בהתייחס לערכי קרקע למסחר, טוענת כי שמאי המשיבה לא הוכיח עליית מחירים בשטחי המסחר. הנתונים שהציג הם בפער של 72% אחד מהשני. לטענתה, קיימת עדיפות לנתונים בשכונה. בנוסף, טוענת כי הנתונים שהציג לא מתכתבים עם השווי שקבע, מפני ששיעור היטל ההשבחה עבור מסחר 50% ושיעור ההיטל עבור מגורים הוא 25%, לכן לא ברור ולא הגיוני להביא בחשבון שווי של מסחר. בעלי הדירות לא יקבלו תמורה משטחי המסחר.
- בהתייחס למכפילי השווי, טוענת כי אין הוכחה שהשווי בנווה דוד גבוה בעשרות מונים מהשכונה הנדונה, מדובר במתחמים דומים. יתרה מזאת, מכפילי הבינוי תואמים בדיוק את עליית המחירים בין שנת 2017 לסוף שנת 2022. ככל שערכי השווי עולים, המכפיל דווקא יורד.

- בהתייחס לשיעור הרווח היזמי, טוענת כי שמאי המשיבה סותר את עצמו עת הפנה להחלטה ברח' מרגולין של השמאי המכריע מר אלי כהן. שם נקבע רווח יזמי 20%, בהחלטה ברח' הלוטוס בחיפה נקבע יזמות 25% בפרויקט תמ"א 38. שמאי המשיבה מפנה לתקן 21 המדבר על רווח מינימלי ולא בהכרח הרווח היזמי הראוי. לכן, יזמות בשיעור 20% כפי שהציגה בחוות דעתה סביר.
- בהתייחס לעלויות ההקמה, טוענת כי כל הנתונים שהציג תומכים בנתונים שהציגה בחוות דעתה. בנוסף, טוענת שיש לבצע התאמה מהנתונים ששמאי המשיבה הציג למועד הקובע וגם לבניינים גבוהים כמו בעניינו. לטענתה, הנתונים שהציג דווקא סותרים את קביעותיו.
- טוענת כי לא רלוונטי ששווי חניה עולה על הקמתה. שווי הבנוי של דירת מגורים כולל את שווי החניה, לכן בעלויות הבניה יש להכניס גם את עלויות בנית החניה. לא מדובר על עלות עודפת.
- טוענת כי לא התייחסו לעניין מי התהום, לאור העובדה שהגיעו למסקנה כי התכנית אינה משביחה. לאחר הדיון שלחו התייחסות של הידרולוג.
- בהתייחס לפיתוח שטחים ירוקים, טוענת כי מגרש 7 המיועד לשטחים ירוקים, מוקצה לבעלים, הם אחראים עליו ולכן יש לקחת אותו בחשבון. לא מדובר בשטחים של העיריה, ולא נאמר כי הפיתוח ייעשה על ידה.
- בהתייחס לחלופת שווי הדירה במצב קודם לעומת שווי הדירה במצב החדש, טוענת כי שמאי המשיבה מפנה להחלטת הח"מ ברמת גן לפיה היטל ההשבחה מהווה 2.35% משווי הדירה במצב החדש, כאשר שיעור היטל ההשבחה ברמת גן הוא 50%. במקרה שבנדון שיעור היטל ההשבחה הוא 25% ולכן סבירות ראויה הוא היטל השבחה של 1.1% משווי חדש. גם לשיטת שמאי המשיבה אם שווי חדש לטענתו 1,962,273 ₪ אזי ההיטל צ"ל על 21,585 ₪ ולא פי 12 כפי שחישב להלן החישוב בגישה זו בהתאם לערכים שהובאו על ידה בחשבון:

  * שווי דירת מגורים חדשה 107 מ"ר (82 מ"ר + 25 מ"ר תוספת) * 21,000 ₪ = 2,247,000 ₪.
  * השווי לאחר הפחתה לדחייה (0.5584 , 10 שנים, 6%) = 1,254,725 ₪.
  * תרומה דמי שכירות בתקופת הדחייה (3,800 ₪, 5%) = 352,111 ₪.
  * סה"כ שווי במצב חדש = 1,606,836 ₪.

לטענתה, אף בחלופה זו לא חלה השבחה היות ושווי במצב קודם נקבע לסך של 1,612,000 ₪. טוענת כי קיים קושי שקונה סביר יערוך תחשיב הכולל הנחות כאלו ואחרות ויש דרך להסתכל בצורה פשטנית יותר והיא דרך השוק. אם מחפשים עסקאות לאחר המועד הקובע, הן מגלמות הן את הדחייה ואת דמי השכירות בתקופת הבינים. לחיזוק טיעונה, הציגה 4 עסקאות בפרויקט שמביאות לממוצע של 27,293 ₪ למ"ר רשום ואם ננטרל חריגים לשני הכיוונים מקבלים 26,869 ₪ למ"ר בנוי רשום. שתי העסקאות היו דומות בשווין וברחוב לוץ עצמו. בגישה זו נגיע לכך ששווי הדירה במצב החדש 1,666,000 ₪ לעומת שווי קודם שקבענו של 1,612,000 ₪ ואז ההיטל עומד על 13,472 ₪.

מועד מכר	תתח/חלקה	שטח רשום במ"ר	תמורה ב-₪	תמורה למ"ר ב-₪		
03.04.23	30/30	44	873,539	19,853	עליה שניה 23	קומה 3
03.01.24	**26/11**	**69**	**1,780,000**	**25,797**	לוץ 36	קומה 1
11.06.23	**24/7**	**68**	**1,900,000**	**27,941**	לוץ 32	קומה 3
18.01.24	30/25	43	1,530,000	35,581	עליה שניה 23	קומה 2
	ממוצע	56		27,293		
	ממוצע בלוץ	**68.5**		**26,869**		

שטח דירה רשום מושא השומה	**62**
שווי חדש	**1,665,887**
שווי קודם	**1,612,000**
ההשבחה	**53,887**
ההיטל	**13,472**
	25%
	26,000
	26,869

לטענתה, במתחם העלייה השנייה הסמוך ממערב, בחלקה 37 בגוש 10919, בו אושרה תוכנית דומה גם כן בדצמבר 2022, נמכרה דירה מספר 7 בשטח מדוד של 73.62 מ"ר (אין הסכם בית משותף) בתמורה ל- 1,200,000 ₪ בתאריך 20.04.2023. המחיר שמשקף מצב חדש מגלם ערך של 16,300 ₪ למ"ר אשר מעיד כי השווי שקבעה המגלם 20,227 ₪ למ"ר מדוד במצב חדש הוא סביר ביותר.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי תחשיב ההשבחה הוא למימוש מלא ולכן נלקחו בחשבון שטחי ממ"דים בתחשיב ההשבחה. במצב קודם, הביא בחשבון כי השכונה כולה כוללת פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית, למעט אזורים מסוימים. לצורך דיוק שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, חושב מעסקאות לדירות יד שנייה, ללא השפעה להתחדשות עירונית. נלקח בחשבון משקלה של הדירה משווי כלל המתחם במצב הקיים. לטענתו, המצב החדש מורכב מ- 2 מרכיבים:

  מרכיב א': הערכת שווי זכויות כקרקע ריקה בניכוי הוצאות הריסה, נלקח בחשבון מקדם דחיה המשקלל הפחתה לגודל המתחם שבנדון, דחיה עד למימוש הזכויות, זמן התארגנות ומורכבות הפרויקט, נלקח בחשבון משקלה היחסי של תת החלקה הנדונה ביחס לכלל המתחם, הכולל חלק יחסי בזכויות למסחר.

  מרכיב ב': תרומת הבנוי, טוען כי כאשר קיימת דחייה למימוש יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי, על הצד הזהיר ביותר הביא בחשבון שימוש ביניים למשך 5 שנים. לטענתו, הביא בחשבון שיעורי היטל ההשבחה למגורים בשיעור 25% ולמסחר בשיעור 50%.

- שווי מגורים במצב קודם: שמאי המשיבה טוען כי אמד את שווי הנכס בייעוד מגורים בגישת ההשוואה המבוססת על אומדן שווי שוק בהתייחס ובהתאמה לעסקאות שנערכו במקרקעין בעלי מאפיינים דומים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. לטענתו, שווי מ"ר בנוי לדירות יד שניה במתחם הנכס שבנדון וללא פוטנציאל להתחדשות עירונית הוא בסך 16,500 ₪ למ"ר, בהסתמך על שווי דירות "יד 2" מסביבת הנכס. לצורך התחשיב הביא בחשבון את שטח הדירות ברוטו. לאור העובדה כי השכונה ברובה הגדול מושפעת מציפיות ממשיות להתחדשות עירונית, לצורך דיוק שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, אותרו בניינים מודרניים בשכונה הנדונה ברח' החי"ל 4, 4א', 6א', שנבנו לפני כ- 27 שנים וכוללים ממ"דים, מעליות, לובי וחניה, עסקאות אלו אינן מושפעות מפוטנציאל להתחדשות עירונית כלל, אולם מדובר בבינוי מודרני וחדשני העדיף בעשרות מונים על פני המבנים הוותיקים במתחם שבנדון ומשכך נדרשת התאמה לעניין שווי בעניינו.

להלן עסקאות לדירות יד 2 בסביבת הנכס, שאינן מושפעות מפוטנציאל להתחדשות עירונית, כפי שהציג בחוות דעתו:

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

- שווי מגורים במצב חדש: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה 11,300 ₪, בהסתמך על עסקת קרקע ועל סקר מכירות לדירות בבניה חדשה בפרויקטים במסגרת תמ"א 38 הריסה ובניה בסביבת הנכס שבנדון. משווי מ"ר בנוי שקיבל חילץ את מרכיבי הנכס: מע"מ, יזמות ועלות הקמה כוללת למ"ר לצורך קבלת שווי מ"ר מבונה, נלקחו בחשבון הפחתות למיקום ולצפיפות והפחתה לצפיפות מוגברת ביחס לעסקאות ההשוואה, המותאמות לנכס הנדון.

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה הנובע מעסקאות לדירות חדשות בשכונה, כפי שהציג בחוות דעתו:

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

שווי מ"ר בנוי	₪ 28,701
בניכוי מע"מ 17%	₪ 24,531
בניכוי רווח יזמי 18%	₪ 20,789
בניכוי ע' הקמה למ"ר, מגלמת נטל חניה תת קרקעית	₪ 8,500
מתקבל שווי מ"ר מבונה	₪ 12,289
בהתאמה לצפיפות מוגברת במצב המוצע ואופי הבינוי ביחס לעסקאות	0.9
שווי מ"ר מבונה שנלקח בחשבון על הצד הזהיר	₪ 11,060

עסקת קרקע מתאריך 03.2020 בה נמכר קרקע בשטח 395 מ"ר בגו"ח 10817/11:

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

החלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט ברח' עפרון 9 בגו"ח 11750/14 למועד קובע 20.03.2019 נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 9,000 ₪ למ"ר. בהתאמה למיקום 0.95 ולזמן 1.25, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 10,687 ₪ למ"ר.

- שווי מסחר במצב הקודם: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר בנוי למסחר בנכס שבנדון 20,000 ₪, בהסתמך על נתוני מכר ושכירות למסחר מהשכונה ומסביבתה, עליהן בוצעו התאמות נכון למועד הקובע לצורך קבלת שווי מ"ר בנוי קיים למסחר. להלן הנתונים עליהם הסתמך שמאי המשיבה, כפי שהציג בחוות דעתו:

- בתאריך 07.06.2020 נמכרה חנות בשטח 88 מ"ר, ברחוב כספי (10819/8), תמורת 1,473,695 ₪, קיבל שווי מ"ר בנוי 16,746 ₪/מ"ר, בהתאמה לזמן 1.1, קיבל שווי למ"ר בנוי 18,420 ₪.
- בתאריך 21.07.2020 נמכרה חנות בשטח 73 מ"ר, ברחוב דרך יפו 137 (10917/31), תמורת 1,200,000 ₪, קיבל שווי מ"ר בנוי 16,438 ₪/מ"ר בהתאמה לזמן 1.08 ולמיקום עדיף 1.05, קיבל שווי מ"ר בנוי 18,640 ₪.
- במרכז מסחרי כיכר מאירהוף (שכונת קריית אליעזר), מושכרת חנות בשטח 16.81 מ"ר, החל מתאריך 15.07.2018, למשך שנה + אופציה לשנה, דמ"ש חודשי 2,500 ₪/מ"ר, קיבל 149 ₪/מ"ר לחודש.
- במרכז מסחרי כיכר מאירהוף (שכונת קריית אליעזר), מושכרת חנות בשטח 60.95 מ"ר, החל מתאריך 15.10.2018 למשך שנה + אופציה לשנתיים, דמ"ש חודשי 8,740 ₪/מ"ר, קיבל 257 ₪/מ"ר לחודש.
- ברחוב הנמל, יחידות מסחריות מושכרות בקומת הקרקע, כדלקמן:

* יחידה הכוללת שטח עיקרי של 42 מ"ר + כ- 60 מ"ר מרתף (מקדם 0.5), משמשת למסעדה בדמ"ש חודשיים של 6,500 ₪/חודש, קיבל דמ"ש למ"ר בסך של 90 ₪.
* יחידה הכוללת שטח עיקרי של כ- 38 מ"ר + כ- 13 מ"ר גלריה (מקדם 0.4) + 40 מ"ר מרתף (מקדם 0.5), משמשת למטרת מסעדה בדמ"ש של 5,250 ₪/ חודש, קיבל דמ"ש למ"ר בסך של 83 ₪.

מכלול נתוני השכירות המוצגים מוביל לדמ"ש שכירות למ"ר למסחר בגבולות של 140 ₪/מ"ר, בהתייחס לשיעור היוון למסחר ע"ס 7.5%, קיבל שווי למ"ר בנוי בסך 22,400 ₪.

- שווי מסחר במצב החדש: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה למסחר 9,000 ₪, בהתבסס על היוון דמ"ש למסחר לצמיתות לצורך קבלת מוצר בנוי, ממנו חולצו מרכיבי השווי קרי, רווח יזמי ועלות בניה לצורך קבלת שווי מ"ר מבונה בנכס שבנדון, תוך התאמות של זמן ומיקום.

שווי מ"ר בנוי	₪ 20,000
רווח יזמי	18%
בניכוי רווח יזמי	₪ 16,667
עלות הקמה כוללת (כולל נטל חניה תת קרקעי)	₪ 7,000
בניכוי עלות הקמה מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר במצב החדש	₪ 9,667
שווי מ"ר מבונה למסחר שנלקח בחשבון על הצד הזהיר	**₪ 9,000**

- להלן תחשיב שווי מצב קודם וחלקה היחסי של הדירה שבנדון מכלל המתחם כפי שהציג בחוות דעתו:

פרמטר	שטח/שווי למ"ר	הערות
שטח בנוי ברוטו מגורים לכלל המתחם במ"ר	14320 מ"ר	מתוך נספח עקרונות והקצאות המיוחס לטבלת האיזון
שווי למ"ר בנוי **מגורים**	₪ 16,500	השווי אינו מגלם פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית
שטח מסחרי קיים	440 מ"ר	
שווי למ"ר בנוי **מסחר**	₪ 20,000	
סה"כ שווי מצב קודם לכלל המתחם	**₪ 245,080,000**	
שווי הדירה הנדונה לפי שטח של 73 מ"ר	₪ 1,204,500	שטח הדירה בכפוף למדידה פיזית
חלק יחסי של הדירה מכלל המתחם	0.49%	שווי כלל המתחם/שווי הדירה הנדונה

- להלן תחשיב ההשבחה המלאה במצב החדש לכלל מתחם הפרוייקט:

מס' בניינים	ייעוד	תא שטח	שימוש	מס' יח"ד	שטח במ"ר/שטח "פלדלת" במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה/ עלות למ"ר ב-₪	מקדם אקווי/משקל	סה"כ
10+11	מגורים ד'	1	מגורים עיקרי +ממ"דים	312 יח"ד	34560 מ"ר	₪ 10,300	1	₪ 355,968,000
	סה"כ שווי תכנון 1							**₪ 355,968,000**
5+6	מגורים ד'	2	מגורים עיקרי +ממ"דים	248 יח"ד	27668 מ"ר	₪ 10,300	0.97	₪ 276,430,988
	מגורים ד'	2	מסחר	-	900 מ"ר	₪ 9,000	1	₪ 8,100,000
	סה"כ שווי תכנון 2							**₪ 284,530,988**
7-9	מגורים ג'	3	מגורים עיקרי +ממ"דים	81 יח"ד	7956.5 מ"ר	₪ 10,300	1	₪ 81,951,950
	סה"כ שווי תכנון 3							**₪ 81,951,950**
1+2	מגורים ג'	4	מגורים עיקרי +ממ"דים	44 יח"ד	3676 מ"ר	₪ 10,300	0.97	₪ 36,726,916
	מגורים ג'	4	מסחר	-	300 מ"ר	₪ 9,000	1	₪ 2,700,000
	סה"כ שווי תכנון 4							**₪ 39,426,916**
3	מגורים ג'	5	מגורים עיקרי +ממ"דים	30 יח"ד	2379 מ"ר	₪ 10,300	1	₪ 24,503,700
	סה"כ שווי תכנון 5							**₪ 24,503,700**
4	מגורים ג'	6	מגורים עיקרי +ממ"דים	10 יח"ד	880 מ"ר	₪ 10,300	1	-
	סה"כ שווי תכנון 6							**-**
סה"כ שווי מצב יוצא **למגורים** לפני התאמות משתתף בהקצאות (ארנ"ח)				725 יח"ד	76239.5 מ"ר			₪ 775,581,554
סה"כ שווי מצב יוצא **למסחר** לפני התאמות					1200 מ"ר			₪ 10,800,000
סה"כ שווי מצב חדש								**₪ 786,381,554**
עלות הריסה ופינוי					14,320 ₪	250 ₪		-₪ 3,580,000
הפחתת מטלות ציבוריות בתוך הבניינים מההשבחה (כולל שטחי שירות)					800 מ"ר	5,500 ₪		-₪ 4,400,000
שווי מצב חדש בניכוי מטלות ציבוריות ועלויות הריסה								₪ 778,401,554
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגדל המתחם, דחיה זמן התארגנות ומורכבות הפרויקט							0.599	₪ 466,354,374
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחיה (חובא בחשבון 5 שנים, 5%, 3,800 ₪ דמ"ש ממוצע לחודש, 178 יחידות דיור)								₪ 35,141,496
סה"כ שווי מצב חדש לכלל המתחם								**₪ 501,495,870**

הערות לטבלה:
בתאי שטח 2 ו-4 נלקחה הפחתה בגין מגורים מעל קומת מסחר, מתמהיל הקומות עולה כי החל מהקומה ה-7, השפעת המסחר והתעסוקה על המגורים אינה ניכרת כלל, לפיכך המקדם מייצג את ההשפעה המשוקללת נמנה על קומות 1-7 בלבד במתחם זה.
התחשיב הינו למימוש מלא לפיכך נלקחו בחשבון שטחי ממ"דים בתחשיב ההשבחה.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג שמאי המשיבה בחוות דעתו:

תחשיב ההשבחה החלה על הנכס הנדון	
שווי מצב **חדש** לכלל המתחם	₪ 501,495,870
שווי מצב **קודם** לכלל המתחם	₪ 245,080,000
סה"כ השבחה מלאה לכלל המתחם	₪ 256,415,870
מגורים	
שיעור ההשבחה המיוחס למגורים	0.986
גובה ההשבחה למגורים	₪ 252,894,308
חלק יחסי מכלל המתחם המיוחס לדירה הנדונה	0.49%
השבחה מתקבלת	₪ 1,242,905
היטל השבחה (25%)	₪ **310,726**
מסחר	
שיעור ההשבחה המיוחס למסחר	0.014
גובה ההשבחה למסחר	₪ 3,521,562
חלק יחסי מכלל המתחם המיוחס לדירה הנדונה	0.49%
השבחה לדירה הנדונה	₪ 17,307
היטל השבחה (50%)	₪ **8,654**
סה"כ היטל השבחה לכלל הייעודים המיוחס לת"ח הנדונה	₪ **319,380**

- להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאית המבקשת:

- בהתייחס לשטח הדירה ברוטו במצב הקודם, טוען כי לצורך בחינת טענת שמאית המבקשת לעניין שטח הדירה ברוטו במצב הקודם, נשלח תשריט הדירה למדידה כפולה בשני משרדי אדריכלות פנימי וחיצוני בלתי תלויים האחד בשני, והתקבלו ממצאים חופפים בהלימה מלאה לפיהם, ממדידה במשרדי עיריית חיפה פנימי התקבל כי שטח הדירה 78.30 מ"ר, ממדידה ממשרד אדריכלות חיצוני התקבל כי שטח הדירה 78 מ"ר. לאור זאת אינו מקבל את המדידה המוצעת על ידי שמאית המבקשת, שטח הדירה ברוטו מסתכם ב- 78 מ"ר בלבד, הנ"ל מהווה תיקון לשומת המשיבה בעניין שטח הדירה. תחשיב היטל השבחה נדרש להתייחס לשטחים המאושרים בהיתר הבניה[8], ובהתאם לכך נערך חישוב שטח הדירה.

[8] מאז הקמתו ועד למועד הקובע, הנכס לא עבר ולו הרחבה אחת, שמאית המבקשת ציינה בחוות דעתה כי אין הבדל בין שטחי ההיתר לבין תשריט הבית המשותף.

- בהתייחס לזכויות מכח תמ"א 38, טוען כי אין להביא בחשבון פוטנציאל לתמ"א 38 במצב הקודם. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטת ביהמ"ש המחוזי, **עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה** (להלן: "**פס"ד לביא**"), אשר מחייבת לנטרל פוטנציאל במצב הקודם בפרויקט תמ"א 38. לטענתו, פסה"ד עמ"נ 18618-12-22 **שמואל לויתן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, אליו מפנה שמאית המבקשת אינו חלוט, אינו מהווה שורה תחתונה בנושא וצפוי שיוגש נגדו ערעור לבימ"ש עליון ולכן הפסיקה אינה קובעת לענייננו. לעומת זאת בפס"ד לביא ס. נשיא בימ"ש המחוזי מר רון סוקול, אימץ את החלטת וועדת הערר בהליך המוקדם (ערר חי 82006/0220 **הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה נ' אהוד לביא ואח'**), קיבע את החלטתה וקבע בצורה שאינה משתמעת לשני פנים כי אין להביא את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם. מהכלל אל הפרט, ניתן ללמוד גזירה שווה לענייננו, שכן גם בתכנית פינוי בינוי אין להביא בחשבון את מרכיב פרמיה המיוחס לתכנית המשביחה, עניין זה מעוגן בצורה הרמטית בפסיקה. טוען כי לאחרונה פורסמה החלטה נוספת התומכת בעניין זה עמ"נ (ת"א) 14306-09-23 **עדינה בולקינד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** המצדדת בעמדת ס. נשיא ביהמ"ש המחוזי חיפה. בנוסף, מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגו"ח 7122/93-98 מגרש 101, 102, בת ים בה קבע:

> אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים, שלצורך היטל השבחה, אין לכלול בשווי "מצב קודם" פוטנציאל להתחדשות עירונית, בין אם הוא מכוח תמ"א 38 ובין אם מכוח תכנית לפינוי-בינוי.
>
> עמוד 87 מתוך 130

טוען כי ההחלטות לעיל, נוסף על ההכרעה הקודמת, מחייבות ניכוי מרכיב הפוטנציאל להתחדשות עירונית במצב הקודם. לטענתו, לא אותר ולו מבנה שיכון (מבנה "רכבת", הכולל מספר כניסות עם כתובות שונות), בודד בו קודמה תמ"א 38 בשכונה לרבות במתחם התכנית המשביחה, כך שגם מבחינה עובדתית אין כדאיות כלכלית למימוש הזכויות מכח תמ"א 38 במבני השיכון בשכונה, הדברים אמורים גם במבנה שבנדון.

- בהתייחס לעסקת מכר בנכס שבנדון, טוען כי בעסקת המכר מתאריך 22.10.2017 (כ- 5 שנים לפני המועד הקובע), מרכיב פוטנציאל להתחדשות עירונית החל להשתרש בערכי הקרקע עוד שנים רבות לפני קידום ההליכים הסטטוטוריים במתחם. לטענתו, ככל שהמעמד הסטטוטורי מתקדם, מרכיב הפוטנציאל תופס מקום גדול יותר בשווי המקרקעין. הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית לראשונה, בישיבה מס' 77 בתאריך 19.06.2017. לכן, מועד ההחלטה מעיד כי עסקת המכר מגלמת מרכיב פוטנציאל ניכר להתחדשות עירונית בשווי, אותו יש לנטרל ולנתק בחישוב המצב הקודם לחלוטין. לכן, ולאור הקושי בזיקוק מרכיב השווי שאינו מיוחס לפוטנציאל להתחדשות עירונית, עסקת המכר אינה יכולה להיות אובייקטיבית ואין להביאה בחשבון בשווי המצב הקודם.
- בהתייחס לעסקאות השוואה במצב הקודם, טוען כי אינו מסכים עם טיעונה של שמאית המבקשת לפיה בחרה ללקט עסקאות הרחוקות מהמועד הקובע מתוך המתחם, מהסיבות הבאות:

* <u>מתחם התכנית המשביחה והשפעת פוטנציאל התחדשות עירונית</u>, טוען כי העסקאות במתחם התכנית מגלמות פוטנציאל אינהרנטי להתחדשות עירונית. הוועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבותיה מס' 100/77 ממועדים 19.06.2017 ו- 16.07.2018 בהתאמה, כך שהחל ממועד זה נרשמה עליית מדרגה בעליית המחירים בשכונה במתחמים בעלי אופי להתחדשות עירונית, וזאת לאחר עליות המחירים הראשונית שהחלה שנים מספר לפני ההחלטה להפקדה. כלל עסקאות ההשוואה שהציגה שמאית המבקשת ניזונות ישירות מפרמיה גדולה להתחדשות עירונית, המשתנה בין עסקה לעסקה וקשה לכימות עד מאוד. לטענתו, סיבה זו לבדה מספקת, בכדי לפסול את מסד נתוני ההשוואה במצב הקודם שבחוות דעת שמאית המבקשת. טוען כי ערכי הקרקע למגורים בשכונת "בת גלים" מושפעות ברובן ממרכיב קרקע להתחדשות עירונית. כידוע מרכיב זה החל להשתלב שנים טרם המליצה הוועדה המקומית להפקיד את התכנית, כאשר מחתימי דירות החלו לפקוד את השכונה, המתווכים ומוכרי הדירות מיתגו את דירתם כדירת "פינוי בינוי" לגיטימית לכל דבר ועניין. כפועל יוצא מכך זינקו מחירי הדירות כלפי מעלה, בעטים נאלצו הרוכשים לשלם מחיר ניכר נוסף.

* <u>הסכמי מכר במתחמי פינוי בינוי</u>, טוען כי הסכמי מכר לדירות קיימות במתחמי פינוי בינוי כולל בתוכו המון אלמנטים, קרי, זהות הצדדים לעסקה, תרומת המצב הפיזי של הדירה, רישוי 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 בהן אין אנו נדרשים לסוגיה, לרבות בניה חדשה. לאחר מכן, נידרש מענה לשאלה האם מדובר במחיר ולא בשווי? אלו ועוד הם בבחינת רב הנסתר על הגלוי, מייצרים עמימות ושמורים בעיקר עם הצדדים בעסקה, וכתוצאה מכך מייצרים תשתית רעועה ובעייתית לעסקאות אלו בבחינת שווי המצב הקיים במתחמי "פינוי בינוי". לטענתו, גם שמאית המבקשת לא ביקרה בכל דירות המגורים הוותיקות נשוא השגתם ולא היוו צד לעסקאות הללו, כך שהפרמטרים שצוינו לעיל הם בגדר נעלמים גם מבחינתה. טוען בנוסף כי בבוא שמאי מקרקעין לאמוד את היטל ההשבחה, עליו לוודא בצורה מדויקת, ככל שניתן, כי השווי הוא אובייקטיבי ונקי לחלוטין מכל אלמנט העשוי לעוות את השווי במצב הקודם. מכאן הנכון ביותר הוא לפנות למתחם שווי הנקי ממרכיב זה.לטענתו, הנחת היסוד היא כי הקונה הסביר, יעדיף לשלם ולו שקל בודד יותר במתחם הממותג ככזה, לעומת מתחם הנקי מכך, ואת זאת בדיוק יש לנתק בבוא שמאי מקרקעין לאמוד את שווי המצב קודם.
* <u>תכנית מאושרת להתחדשות עירונית חפ/2455א חברת אזורים (שכונת נווה דוד</u>, טוען כי שמאית המשיבה הציגה עסקאות השוואה ממתחם תכנית חפ/א/2445 לפני ואחרי אישור התכנית למועד קובע 05/20, ואשר נדונה בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת כדי להמחיש את הקושיי הממשי בבחינת עסקאות השוואה במתחמי התחדשות עירונית. לטענתה, החלטת הוועדה המקומית לאישור התכנית היא מתאריך 03.09.20218, הגיעה לעולם בתוך שבין 2 עסקאות המכר בתת חלקה 16 בגוש, ומקפלת בתוכה מרכיב ניכר המיוחס לתכנית המשביחה. להלן העסקאות המכר בבניין. חלקה 73 תת חלקה 16 (שאול המלך 13), , נמכרה לראשונה בתאריך 09.10.2016 בסך של 600,000 ₪. כעבור שנתיים, בחודש 12/2018 נמכרה הדירה שנית בסך 850,000 ₪[9]. בחודש

[9] לאחר החלטת הוועדה המקומית לאישור למתן תוקף.

10/2021[10] נמכרה דירה נוספת במבנה, תת חלקה 5 (ברחוב שאול המלך 1 הנכס שבהחלטתה של גב' לילך בן פורת, הממוקמת בקומה נמוכה יותר, ב- 730,000 ₪). לטענתו, החלטת הוועדה המקומית להפקדת התכנית, קדמה למועד המכר השני בתת חלקה 16, כך שאין עוררין על כך כי מרכיב השווי מגלם פוטנציאל מתקדם לתכנית התחדשות עירונית. מדובר בעליה בשיעור של 30%. לעומת זאת, באותו בניין, בתת חלקה 5, התקבלה תמורה נמוכה משמעותית מזו בתת חלקה 16, ובחלוף שנה מהמועד הקובע, למרות שברור כי התכנית תרמה לשווי באופן מובהק. כדי להדגיש את הקושי בניתוח עסקאות מסוג זה הציג 2 עסקאות מכר נוספות מאותו בניין, ערב המועד הקובע:

במועד 11.09.2017 נמכרה ת"ח 1, שאול המלך 11 ב- 700,000 ₪.

במועד 05.01.2017, נמכרה ת"ח 14, שאול המלך 13 ב- 720,000 ₪.

מחד, ניתן לראות עסקאות המייצגות מרכיב הפוטנציאל הולך וגדל ככל שמתקרבים לאישור התכנית ומאידך, ניתן לראות כי קיימת חוסר מגמתיות בין העסקאות הנ"ל הממחיש מעשית את הקושי בבחינת עסקאות המכר במתחמים הללו.

* <u>התאמה לשטח ברוטו</u>, טוען כי שמאית המבקשת מתעלמת מהעובדה כי השטחים המדווחים ברשות המיסים, ברובם הם שטחי נטו, ואינם כוללים מרפסות סגורות, קירות חיצוניים, ושטחי שירות דירתיים. שטחים אלו מהווים חלק אינטגרלי מהנכס ויכולים להגיע עד לכדי 40% משטח הדירה הרשום. כדי למנוע את העיוות האמור, נדרשת מדידה פיזית של שטחי הדירות ברוטו, וזאת כאמור לא נעשה על ידה. שמאית המבקשת טוענת כי ההפרש בין שטחי הדירה בשיעור של 25% (82.2 מ"ר נטו/ 62 מ"ר נטו-ברוטו במ"ר/נטו במ"ר) וציינה כי השטח המדוד עולה בקנה אחד עם תכנית היתר הבניה, אותו יש להביא בחשבון בתחשיב היטל ההשבחה אך בפועל לא הביאה אותו בחשבון בתחשיבה.

* <u>התאמה לזמן</u>, טוען כי לאור הממצאים הנ"ל, הרי שמקדם הזמן שהובא בחוות דעת שמאית המבקשת, נתמך בממוצע עירוני רוחבי המאופיין במלאכותיות מסוימת, ואינו מאפיין את הלך הרוח בשכונה לרבות המתחם שבנדון. כדי לבחון את מקדם הזמן הראוי ביותר, יש להעמיד את הנתונים הסטטיסטיים אל מול עסקאות ההשוואה בפועל לפחות ב-

[10] בחלוף כשנה וחצי ממועד אישור כניסתה של התכנית למתן תוקף.

3 נקודות שונות על ציר הזמן. לטענתו, בסקר שהוצג בחוות דעתו אותרו עסקאות הסמוכות, ככל שניתן למועד הקובע, אשר יתרמו לזיקוק השווי בצורה מדויקת יותר וללא השימוש במקדם ההתאמה לזמן.

* <u>מתחם "זהב" הניצב בשכנות לנכס הנדון ונקי מפוטנציאל להתחדשות עירונית</u>, טוען כי שמאית המבקשת מתעלמת מעובדה חשובה לפיה לצד מתחם התכנית המשביחה, ניצב בשכנות מתחם מגורים חדש ביחס למבני השיכון הוותיקים הקיימים. מבנים אלו נבנו לפני כ- 27 שנים בשכונה הנדונה ברח' החי"ל 4, 4א, 6א. הבינוי במתחם ההשוואה כולל בינוי מודרני (מותאם יותר לשלושת העשורים האחרונים), וכולל ממ"דים, מעליות, לובי, קומת חניה ובינוי מודרני, עסקאות אלו אינן מושפעות מפוטנציאל להתחדשות עירונית כלל, אולם מדובר בבינוי חדשני העדיף בעשרות מונים על פני המבנים הוותיקים והישנים במתחם הנדון. בנוסף, המבנים במתחם ההשוואה כוללים קומות גבוהות (8 קומות), הגוררות בעטיין תוספת שווי ביחס למבני השיכון המסתכמים בגובה של 4 קומות. יודגש כי בשונה מהמבנה שבנדון, מתחם ההשוואה אינו גובל באב"צ.
* <u>מקדם חדש ישן</u>, טוען כי הביא בחשבון על הצד הזהיר ביותר התאמה לחדש (מתחם ההשוואה) ישן (המתחם הנדון) בשיעור 0.9. לטענתו, למען עסקאות אלו מותאמות לתת החלקה שבנדון בצורה מדויקת ומשקפות את מצבה הפיזי של הדירה. מחד, שמאית המבקשת ציינה כי הנכס שופץ ואף נקבה בסכום כלשהו ומאידך לא הביאה תימוכין לכך, ומכאן שאין בסיס לטענה זו.
* <u>הדירה הנדונה מחולקת ל- 3 יח"ד נפרדות</u>, טוען כי שמאית המבקשת טוענת כי מדובר בדירה המחולקת ל- 3 יח"ד נפרדות. אולם, תחשיב היטל השבחה נדרש להיות תואם להיתר הבניה. בהשאלה לתקן השמאי מס' 19, הרי שלצורך בטוחה לבנק התחשיב צריך להיות או תואם היתר המכשיר את פיצול הדירה, או לחלופין, ובמידה ולא נמצא כזה, יש להפחית משווי הדירה במצב הקודם את עלויות התאמה להשבת המצב לקדמותו התואם היתר בניה התקף (כ- 70,000 ₪[11]). לטענתו, ייתכן כי קיימים 3 חוזי שכירות שונים בנכס המגדילים באופן ניכר את תשואתו ביחס לשכירות לדירה סטנדרטית בסביבה. שמאי המשיבה מבקש

[11] לחילופין, בהינתן היתר בניה המאשר את החלוקה הפונקציונלית בדירה ל- 3 יח"ד הרי שלא תדרשנה עלויות התאמה אך במקביל יש לעדכן את תרומת הבנוי (שימוש ביניים) בהתאם למושכר דה פקטו.

משמאית המבקשת לקבל את חוזי השכירות כדי לבחון את הדמ"ש בנכס הנדון. לטענתו, בהינתן כך שהנכס אכן עבר שיפוץ, הרי שההתאמה בחוות דעתו בין חדש לישן בשיעור 10% משקפת נאמנה את מצבו הפיזי של דירה שבנדון. השיפוץ שנעשה הוא לחלוקת הדירה ל- 3 יחידות. לכן, נדרשת התאמה לאור עניין החלוקה. לטענתו, אין סימוכין כי במצב הקודם לא הייתה חלוקה והחלוקה היתה קיימת בשני מצבי התכנון.

* <u>עסקאות השוואה מהמתחם השכן כפי שהוצג בחוות דעתו כולל העדכון</u>, טוען כי לאחר איון ההתאמה לזמן, הרי שההתאמה הבודדת הנדרשת היא ל"חדש –ישן" ותו לא.

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח מדווח	שטח ברוטו על הצד הזהיר, תוספת 3 מ"ר	שווי למ"ר	מקדם זמן	שווי למ"ר מתואם
1	010817-0029-000-00	14/03/2023	₪ 1,830,000	105 מ"ר	108 מ"ר	₪ 16,944	0.97	₪ 16,436
2	**010817-0029-016-00**	**13/12/2022**	**₪ 1,303,226**	**83 מ"ר**	**86 מ"ר**	**₪ 15,154**	**1**	**₪ 15,154**
3	**010817-0029-000-00**	**13/12/2022**	**₪ 1,300,000**	**83 מ"ר**	**86 מ"ר**	**₪ 15,116**	**1**	**₪ 15,116**
4	**010817-0030-029-00**	**15/11/2022**	**₪ 1,390,000**	**83 מ"ר**	**86 מ"ר**	**₪ 16,163**	**1**	**₪ 16,163**
5	**010817-0031-000-00**	**10/11/2022**	**₪ 1,480,000**	**83 מ"ר**	**86 מ"ר**	**₪ 17,209**	**1**	**₪ 17,209**
6	**010817-0029-000-00**	**02/11/2022**	**₪ 1,630,000**	**105 מ"ר**	**108 מ"ר**	**₪ 15,093**	**1**	**₪ 15,093**
7	010817-0029-000-00	09/09/2022	₪ 1,810,000	110 מ"ר	113 מ"ר	₪ 16,018	1.02	₪ 16,338
8	010817-0029-000-00	19/07/2022	₪ 1,200,000	85 מ"ר	88 מ"ר	₪ 13,636	1.03	₪ 14,045
9	010817-0029-000-00	19/07/2022	₪ 1,200,000	85 מ"ר	88 מ"ר	₪ 13,636	1.03	₪ 14,045
10	010817-0029-000-00	06/05/2022	₪ 1,350,000	83 מ"ר	86 מ"ר	₪ 15,698	1.04	₪ 16,326
11	010817-0029-027-00	04/05/2022	₪ 1,851,853	105 מ"ר	108 מ"ר	₪ 17,147	1.04	₪ 17,833
12	010817-0029-000-00	07/02/2022	₪ 1,800,000	105 מ"ר	108 מ"ר	₪ 16,667	1.05	₪ 17,500
13	010817-0029-000-00	24/01/2022	₪ 1,365,000	83 מ"ר	86 מ"ר	₪ 15,872	1.05	₪ 16,666
14	010817-0029-007-00	12/11/2021	₪ 1,601,601	105 מ"ר	108 מ"ר	₪ 14,830	1.1	₪ 16,313
15	010817-0029-000-00	27/10/2021	₪ 1,400,000	83 מ"ר	86 מ"ר	₪ 16,279	1.09	₪ 17,744
16	010817-0029-000-00	26/08/2021	₪ 1,210,000	83 מ"ר	86 מ"ר	₪ 14,070	1.1	₪ 15,477
17	010817-0029-000-00	11/08/2021	₪ 1,100,000	83 מ"ר	86 מ"ר	₪ 12,791	1.1	₪ 14,070
18	010817-0029-000-00	09/08/2021	₪ 1,360,000	83 מ"ר	86 מ"ר	₪ 15,814	1.1	₪ 17,395
19	010817-0029-000-00	06/08/2021	₪ 1,200,000	83 מ"ר	86 מ"ר	₪ 13,953	1.1	₪ 15,349
20	010817-0029-000-00	03/08/2021	₪ 1,230,000	80 מ"ר	83 מ"ר	₪ 14,819	1.1	₪ 16,301
ממוצע כלל העסקאות								₪ 16,029
ממוצע סמוך למועד הקובע ,(עסקאות 2-6)								**₪ 15,747**
ממוצע החל מעסקה 7 ומטה במועדים **לפני המועד הקובע**								₪ 16,100
בהתאמות עסקאות הסמוכות למועד הקובע לבינוי חדש -ישן, מותאם לדירה הנדונה							0.9	**₪ 14,172**

הערות שמאי המשיבה לסקר:

<u>מקדם זמן</u>: הסקירה ממועד 08/21 ועד למועד הקובע, עליית המחירים לדירות ללא פוטנציאל הינה אזוטרית לחלוטין ואינה עולה בקנה אחד עם הסטטיסטיקה הכללית.

<u>התאמה לשטח ברוטו</u>: הוצגו השטחים המדווחים בלבד ברשות המיסים. שטחים אלו הינם ברף התחתון ובחסר ביחס למצב בפועל. בגישה זהירה מאוד, הובאה תוספת לכל עסקת מכר בהיקף 3 מ"ר.

<u>המבנה הנדון גובל במבנה ציבור במצב הקודם</u>: המבנה שבנדון גובל מדרום למבנה ציבור המייצר נחיתות במרכיב הקרקע במבנים הגובלים לעומת המבנים שאינם גובלים בו, ופוגע בערכי הקרקע בגבולן, משכך, נדרשת הפחתה בשיעור של 10% לתת החלקה הנדונה, התאמה זו נדרשת גם כתיקון לשומת המשיבה. במסמך תגובתו לפרוטוקול הדיון שמאי המשיבה הפנה ל- 10 החלטות שמאים מכריעים התומכות בעמדתו.

טוען כי לאחר ריכוז הממצאים דלעיל, לרבות עדכון סקר המחירים, נדרש תיקון לשומת הוועדה. לטענתו, הוא מסכים עם שמאית המבקשת כי יש לייצר קונקרטיזציה לתת החלקה שבנדון, בהתייחס למאפייני הנכס הספציפיים לרבות הרישוי הקיים, מצב הפיזי, מיקום המבנה וכו'. לכן, משווי הדירה יש לנכות בנוסף, עלויות התאמה להשבת המצב לקדמותו כ- 70,000 ₪ (להתאמה להיתר הקיים). לחלופין, במידה וקיים היתר בניה המאשר את החלוקה הפונקציונלית בדירה ל- 3 יח"ד לא תידרשנה עלויות התאמה, אך במקביל יש לעדכן את תרומת הבנוי (שימוש ביניים) בהתאם למושכר דה –פקטו והפחתה בגין המיקום בשכנות לאב"צ (הפחתה בשיעור של כ- 10%). להלן תחשיב שווי המצב הקודם המתוקן לשומת המשיבה, כפי שהציג בתגובתו:

1,105,338 ₪ = (שווי מצב קודם לפני התאמות) = 78 מ"ר בנוי X 14,171 שווי מ"ר בנוי. ולאחר התאמות נדרשות:

894,804 ₪ שווי מצב קודם מתוקן בנכס הנדון = 70.000 ₪ עלויות התאמה X 1,105,338 0.3 מקדם הפחתה בגין גבילות מצפון לאב"צ.

- בהתייחס למתודולוגיית תחשיב המחייבת גזירת החלק היחסי בהתאם לטיעוני שמאית המבקשת, טוען כי אין לקבל את טיעונה, מהטעמים הבאים:

* תת החלקה לא קיבלה הקצאה קונקרטית בטבלת ההקצאות, אלא החלקה בכללותה קיבלה הקצאה, מה שמייצר קושי בברירת החלק הספציפי המיוחס לתת החלקה.
* מיזוג בין נתון משפטי (החלק היחסי ברכוש המשותף) לבין נתון תכנוני (טבלת הקצאות), אינו תמיד נכון ומייצר תשתית לעיוותים, יש להכליא בין נתונים מאותה אמת מידה.
* מדובר בשיקול שמאי גרידא, אותו יש לבחון בכל מקרה לגופו.
* התמורות בעסקאות המכר במקרים רבים אינם משקפות נאמנה את היקף ההקצאה בטבלת האיזון, בהתייחס למתודולוגיה שהוצגה על ידי שמאית המבקשת, במצב כזה הרי שהמצב הקודם הינו בחסר/יתר.
* מבחן הסבירות המתפרש משומת המבקשת, מציג כי המצב החדש מצידה הינו בחסר באופן מובהק, ואינו משקף שווי אובייקטיבי בעיניו של קונה סביר נכון למועד הקובע להערכה, הנ"ל מהווה עדות מוכחת כי גישה אינה מבוססת במקרה הנדון, ונדרש לבחון חלופה נוספת.

* תחשיב השווי הינו אובייקטיבי ומשקף מה ראה קונה סביר לנגד עיניו נכון למועד הקובע.

לטענתו, במקרה שבנדון ניתנת עדיפות לגישת "השווי היחסי" כמובא בחוות דעתו, המייצגת נאמנה את השווי במצב החדש, וזאת מתוך ראיה שמאית מבוקרת של בחינת כל מקרה לגופו.

- בהתייחס לשווי מצב חדש, טוען כי לא נכון להשוות את השכונה שבנדון לשכונת נווה דוד המרוחקת ממנה עשרות קילומטרים, ובוודאי שאין לה תדמית נחותה ביחס לשכונה שבנדון, חרף ערכי הקרקע הגבוהים בגבולותיה. מהיכרותו המעמיקה עם סביבת הנכס שבנדון, מדובר בשכונת מגורים הסמוכה לקו החוף שעשתה את הקפיצה הגדולה ביותר בעשור האחרון ברחבי העיר, הן מבחינת מחירי הדיור ועליית ערכן של המקרקעין בגבולותיה, לרבות האטרקטיביות להתחדשות עירונית. כדי לעמוד עם מעלותיה הרבות של השכונה לרבות ערכי הקרקע הגבוהים, הציג שמאי המשיבה סקר מקיף של עסקאות, מתוך אתר רשות המיסים, ככל שניתן למועד הקובע.

מס'	תאריך	חלקה/גוש	כתובת	שטח בנוי במ"ר	חדרים	קומה	מחיר
1	7.11.2022	10929/25	פנחס מרגולין 9	102	4	3	₪ 3,850,000
2	25.10.2022	10929/25	פנחס מרגולין 9	116	4	4	₪ 4,500,000
3	20.9.2022	10929/25	פנחס מרגולין 9	116	4	2	₪ 4,161,000
4	1.8.2022	10929/25	פנחס מרגולין 9	71	3	4	₪ 3,600,000
5	9.6.2022	10929/25	פנחס מרגולין 9	89	3	3	₪ 2,740,000
6	31.8.2022	10818/43	אלישע 1	113	4	5	₪ 4,250,000
7	24.8.2022	10818/43	אלישע 1	גג 55 +127	5	6	₪ 6,735,000
8	21.8.2022	10818/43	אלישע 1	113	4	4	₪ 4,050,000
9	21.6.2021	10818/43	אלישע 1	128	5	3	₪ 3,900,000
10	9.3.2021	10818/43	אלישע 1	146	5	4	₪ 4,250,000

מס'	מחיר	שטח בנוי במ"ר	למ"ר בנוי
1	₪ 3,850,000	102	₪ 37,745
2	₪ 4,500,000	116	₪ 38,793
3	₪ 4,161,000	116	₪ 35,871
4	₪ 3,600,000	71	₪ 50,704
5	₪ 2,740,000	89	₪ 30,787
6	₪ 4,250,000	113	₪ 37,611
7	₪ 6,735,000	גג 55 +127	₪ 46,934
8	₪ 4,050,000	113	₪ 35,841
9	₪ 3,900,000	128	₪ 22,602
10	₪ 4,250,000	146	₪ 29,110
למ"ר בנוי בממוצע:			₪ 36,600
סטיית תקן			₪ 8,164
סטיית תקן עליונה			₪ 44,763
סטיית תקן תחתונה			₪ 28,436
ממוצע בגבולות סטיית התקן			**₪ 35,108**
בהפחתת מע"מ 17%			₪ 30,007
בהפחתת רווח יזמי 18%			₪ 25,430
עלויות בניה להפחתה למ"ר פלדלת			₪ 8,500
למ"ר מבונה קרקע פלדלת:			**₪ 16,930**

לטענתו, עסקאות ההשוואה מרחוב אלישע 1, מייצגות תמורות לתמ"א 38 במסלול של תוספת בניה על הקיים. כידוע, התמורות עבור הדירות חדשות (על קרקע ריקה כדוגמת המתחם שבנדון) עולות על התמורות בדירות במבנים שאינם חדשים. במקרה שבנדון, ניתן ליחס תוספת של כ- 15% לתמורות לבניה חדשה, כמצוין בעמוד 14 בהחלטתו של השמאי המכריע ד"ר גד נתן בגו"ח 10808/65. לטענתו, העסקאות הנ"ל, טעונות התאמה הכרחית למוצר בנוי חדש ומהווה רף תחתון.

עסקאות בקו שני ושלישי לים: מפנה לעסקאות שבחוות דעתו (בס' 10.4), לפיהן התקבל שווי מ"ר בנוי חדש בממוצע בגבולות של 29,000 ₪ למ"ר בנוי, נכון למועד הקובע. בחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 13,000 ₪ ללא התאמות הנדרשות למתחם שבנדון. לטענתו, חוות דעתו נערכה על הצד הזהיר ביותר, שכן ניתן להבחין כי בוצעו התאמות למיקום בין 0.85-0.9. בנוסף, התאמה לצפיפות מופחתת (0.93 נוספים), אם כי היא מתקזזת בחסר ככל שעולים לגובה בקומות[12]. התאמות אלו מובילות לכך כי ההתאמות בחוות דעתו על הצד הזהיר ומשקללות מקדם הפחתה משמעותי במנעד שנע בין 15% - 20%, הנ"ל מהווה התאמה מהותית ומקפל בתוכו כל הפחתה נוספת ככל שקיימת. לטענתו, שמאית המבקשת התעלמה בצורה מכוונת מכלל עסקאות ההשוואה החדשות לרבות עסקת הקרקע בשכונה הנדונה, כאשר ההתאמה היחידה הנדרשת בין עסקאות התמ"א למתחם הנדון היא לצפיפות מוגברת אשר ניתן ליחס לה קיזוז ככל שעולים בגובה במתחם הנדון, כך שמן ההכרח יש להביא את העסקאות הנדונות בחשבון.

- בהתייחס להתאמה לבינוי המוצע במתחם התכנית, טוען כי הפרויקטים החדשים במסגרת תמ"א 38 הריסה ובניה, רובם ככולם ממוקמים בסמוך האחד לשני ובקרבת התכנית שבנדון והנכון ביותר להשוות לבניין טיפוסי בפרויקט. בהתאם לנספח הבינוי המיוחס לתכנית המשביחה מתוכננים 5 מבנים עד 10 קומות בבניה מרקמית (32 יח"ד לבניין) לצד 4 מבנים רבי קומות.

[12] מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 11194/418.

הפרויקטים המיוחסים לתמ"א כוללים עד 7 קומות מגורים כך שבהתאם לסוג הבניה:

בבניה מרקמית, הבינוי המרקמי כולל ציפוף נמוך די זהה בסוגו למבני התמ"א בשכונה.

בבניה גבוהה, נדרשת התאמה לצפיפות המוצעת (הבינוי בגובה מאזן את תוספת הצפיפות).

טוען כי המשותף לבינוי המוצע ביחס לפרויקטים מסוג תמ"א 38, לשניהם מוצעות קומות גבוהות אשר בעטיין נדרשת תוספת שווי למרכיב הקרקע. בשכונה שבנדון באזור הסמוך יותר לקו החוף, פרויקטים לתמ"א 38, מניבים מספר רב של עסקאות השוואה, ומגיעים לגובה של עד 7 קומות מגורים, כך שההתאמה בעטיין מצטמצמת כמעט לחלוטין בהשוואה לבינוי המרקמי המוצע בתכנית.

- בהתייחס להצמדות בעסקאות ההשוואה בחוות דעתו, טוען כי אינו מסכים עם טענת שמאית המבקשת לטענה בדבר ההצמדות מהטעמים הבאים:

* הבינוי החדש צפוי אף לכלול הצמדות (מחסן, חניות, מרפסות), כך שהנ"ל מאזן אחד את השני.
* השווי למ"ר המבוקש מהווה ממוצע ונוטרל בהפחתת מרכיב עלות ההקמה הממוצעת לפרויקט, המגלמת את כלל מרכיבי הבניין.
* הבינוי המוצע לכלל המתחם כולל אף הוא מרכיב של דירות מיוחדות כך שמרכיב הקרקע ניזון מהם.
* עסקאות ההשוואה כוללות גם עסקאות קיצון כלפי מטה (כדוגמת עסקאות 4,5,9).
* גם בנטרול עסקאות חריגות הרי שמתקבל שווי למ"ר שלא יפחת מ-28,000 למ"ר בנוי המיוחס לעסקאות ההשוואה לפני התאמות, כך גם בהתאם לחוות דעת שמאית המבקשת.
* הובא מקדם הפחתה כללי ומשמעותי לכל עסקה נבחנת וזאת על הרף הזהיר במנעד שנע שבין 15% - 20%, שכן הוא מביא לידי ביטוי בחסר את הצפיפות הנמוכה בבנייה המרקמית ותוספת השווי בגובה בבינוי המוצע, כך שככל שנפחית מעבר להפחתה הזאת נקבל הפחתה כפולה.

* גם אם ננפה את עסקאות הקיצון שבשומת המבקשת (מעל 30,001 ₪ ברף העליון ומתחת 26,500 ₪ ברף התחתון), אין שינוי מהותי בשווי למ"ר בשומת הוועדה המיוחס לעסקאות הללו ונע בין 29-28 אש"ח. לטענתו, בנקל ניתן לאתר עסקאות נוספות התומכות בשווי זה, או לחלופין להביא בחשבון רק עסקאות לדירות אופייניות (ללא קיצון) כך שאין מקום לטענת שמאית המבקשת לעסקאות חריגות וכיוצ"ב. התוצאה לאחר הסינונים המוצעים על ידם צפויה להישמר.

- בהתייחס לעסקת קרקע בשכונה שבנדון, טוען כי הגישה המועדפת ובעלת התוקף הגבוה ביותר היא גישת ההשוואה הישירה לקרקע ולצורך כך נבחנה עסקת מקרקעין בסמוך למתחם שבנדון. עסקת קרקע זו עדיפה עשרות מונים מכל עסקה אחרת בשכונה אחרת. גזירת השווי ממרכיב הקרקע בשכונה שבנדון עדיף מחילוץ מאולץ מעסקאות שאינן ברות השוואה ומשכונה רחוקה מהמתחם שבנדון. לטענתו, התאמת הצפיפות נכונה גם במקרה שבנדון, כך שנדרשת התאמה לזמן בלבד.
- בהתייחס לדו"ח כלכלי לפי תקן 21, טוען כי הוצג בפניי הועדה המקומית דו"ח כלכלי לבדיקה ובקרה ערב הפקדת התכנית ברח' העליה 20 פינת עפרון, הסמוך לנכס שבנדון. מדובר בפרויקט התחדשות עירונית הכולל כ- 76 דירות נכנסות ו- 315 מוצעות (ללא שטחי תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור) במגדלי מגורים, שם נקבעה התמורה הממוצעת למ"ר מצד היזם נכון למועד 03/23 בגבולות של 25,000 ₪/מ"ר למגורים. לטענתו, התמורות הצפויות במתחם שבנדון לא יפחתו מ- 26,000 ₪.
- בהתייחס להחלטות שמאים מכריעים בשכונה שבנדון:

* בהחלטתו של מר אלי כהן ברח' רציף פנחס מרגולין 43, שכונת בת גלים בגו"ח 10818/36, מועד קובע 24.12.2022, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 12,500 ₪. לטענתו, מדובר בערך הקרקע הגבוה ביותר בעיר, שהתקבל נכון למועד הקובע המיוחס להחלטה. מדובר בהחלטה הסמוכה ביותר למועד הקובע בענייננו ולכן קיימת לה רלוונטיות גבוהה. מחד, הנכס נשוא ההחלטה לעיל ממוקם בקו ראשון לים ובצפיפות נמוכה יותר, ומאידך, במתחם הנדון קיימות קומות גבוהות בעטיין נדרשת תוספת שווי, מקדם המיקום הראוי בין 2 המתחמים 0.85, כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה מיוחס לנכס שבנדון 10,625 ₪/מ"ר.

* בהחלטתו של מר בועז קוט ברח' עפרון 9 גו"ח 11750/14, מועד קובע 20.03.2019, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 9,000 ₪. המועד הקובע כשלוש שנים וחצי לפני המועד הקובע בענייננו. לכן, החלטה זו מהווה רף תחתון וללא התאמה לזמן. לטענתו, אין לקבל את טיעוני שמאית המבקשת שאין להביא את ההחלטה הנדונה בחשבון, שכן ערכי השווי נשאבו מעסקאות בבינוי זהה למצב הקיים בענייננו ובייעוד למגורים, מכאן שמן ההכרח להביאה בחשבון. בכפוף להחלטה זו, לשיטת שמאית המבקשת שווי מ"ר מבונה למגורים 4,300 ₪, חלה ירידת מחירים של למעלה מ- 50% בחלוף כ- 3 שנים וחצי, הנ"ל מייצר חוסר סימטריה פנימית בין עמדותיהם כאשר טענה לעליית מחירים בשיעור העולה על 30% בין השנים 2019-2022.
* החלטתו של מר עאטף עאלם בגו"ח 10818/4 למועד קובע 01/16 ברח' העלייה השנייה 62, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,800 ₪/מ"ר. לטענתו, גם בהתאם להחלטה זו לשיטת שמאית המבקשת, חלה ירידת מחירים בשכונה בחלוף כ- 7 שנים, ברי, כי ממצא זה אינו בגבול הסבירות.

- בהתייחס למבחן הסבירות לעניין השווי, טוען כי מתוך מבט מעמיק על ערכי המקרקעין בעיר חיפה ככלל והמתחם הנדון בפרט, אין ספק כי שכונת בת גלים הינה שכונת המגורים המובילה והמבוקשת ביותר לפרויקטים חדשים למגורים ככלל ולמתחמי התחדשות עירונית בפרט, על כך אין עוררין. היזמים וחברות הבניה חולשים על אזורי היעד ופועלים בצורה נמרצת על מנת לקדם את המעמד הסטטוטורי של המתחמים. השכונה כוללת בין היתר 2 תכניות מאושרות להתחדשות עירונית (התכנית המשביחה הנדונה אחת מהן זו התכנית המשביחה חפ/ 1/2404). הממצאים בתגובתו אינם עולים בקנה אחד עם טענת שמאית המבקשת המטילים רבב, שלא מן הצדק במעלותיה הרבות של שכונת מגורים משגשגת זו, ומציירים אותה ככושלת על גבול שכונת מצוקה. ביקור קצר ברחבי השכונה, ומבט מקיף על העסקאות לדירות חדשות למגורים יעיד, כי ההפך הוא הנכון, המדובר באחת בשכונת המגורים שעשתה את קפיצת המדרגה הגדולה ביותר, בבחינת ערכי הקרקע בשטחה יותר מכל שכונה אחרת בעיר חיפה. תרומת התכנית למגורים, מסתכמת בתוספת של כ- 570 יח"ד ביחס למצב הקודם, ותמורה לדירת בעלים בהיקף של כ- 25 מ"ר "פלדלת" ליח"ד בממוצע. סיכום הממצאים שהובאו בהרחבה לעיל, מפשטים

ברמה הרווחת, כי לא ניתן לסבור כי תרומת התכנית המשביחה המיוחסת לתת חלקה 3 בחלקה 6 ובגוש 10919, המקפלת בתוכה קרקע ל 4.07 יח"ד + זכויות למסחר, פגעה בערכי הקרקע לאחר אישורה כמובא בשומת המבקשת. וזאת בהתייחס למימוש מלוא הזכויות ובהתאמה למימוש בדרך של מכר. לטענתו, אינו מקבל את התימוכין שהציגה שמאית המבקשת למבחן הסבירות, מהסיבות כדלקמן:

* בעמ"נ 41505-10-13 **אשרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**, צוין מפורשות כי טבלאות איזון אינן מחייבות את הצדדים לעניין שומת היטל השבחה, קיימת שונות ומדובר ב 2 הליכים שונים לחלוטין, יתרה מכך בנספח ההקצאות חסרים נתוני השוואה עליהם התבסס השווי.
* שמאי תכנית 2188 א' (מתחם "אמציהו המלך" בנווה דוד), קבע נכון למועד 10/2017, שווי מ"ר מבנה במתחם בסך 4,400 ₪/מ"ר, בעוד השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת קבעה במתחם הגובל בגו"ח 10743/73 (מתחם "שלמה המלך" –חברת אזורים, תכנית חפ/ 2455 א') נכון למועד 10/20 שווי מ"ר מבונה בסך 3,500 ₪, (לעומת 2,000 ₪/מ"ר, אותו קבע שמאי התכנית בעקרונות ההקצאה). לא חלה ירידת מחירים בחלוף 3 שנים.

- בהתייחס למקדם דחיה, טוען כי אינו מקבל את טיעוני שמאית המבקשת לעניין החרגת מתחם התכנית המשביחה ביחס למתחמי פינוי בינוי אחרים. ולראיה, מתחם חברת אזורים, 12 הכולל 1,212 יח"ד במצב הנכנס לא זכה להתייחסות חריגה (מקדמי הדחיה די זהים 0.59 מול 0.57 דשם). בתקנון התכנית לא נרשמה איזושהי התניה ליישום התכנית הן בחלופה של הינף בודד והן בחלופה של שלביות ("שלביות הביצוע תקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה"- מתוך הוראות התכנית). מכאן שטענת שמאית המבקשת אינה נכונה בעניין זה, עובדתית מתוך תקנון התכנית. תכנית הבינוי והפיתוח אינה מזכה בדחיה נוספת הבאה לידי ביטוי במכפיל הדירות, וככל שהיא קיימת הרי באה לידי ביטוי במכפיל הקיים.

למעלה מכך, מקדם הדחיה שבחוות דעתו, מותאם למאפייני המתחם המוצע ומשקלל את כלל מרכיביו, כך שנקיטת מקדם הפחתה נוסף מהווה הפחתה כפולה, ואין להביאה בחשבון. סבירות המכפיל:

* החלטה של גב' לילך בן פורת בגו"ח 10743/73, שהוצגה בחוות דעת שמאית המבקשת אך הושמט כי מס' יח"ד המוצע בפרויקט "שלמה המלך" 1,212 יח"ד, וזאת חושבה במקדם 0.574914. החלטה זו, עליה הסתמכה חוות דעת שמאית המבקשת, תעיד כי המכפיל הננקט בשומת המשיבה מדויק שמרני וזהיר, וזאת גם לשיטת המבקשת.
* בהחלטתו של מר דוד טיגרמן בגו"ח 7093/49/15 רח' פרי מגדים 6, תל אביב יפו. נקבע מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6.
* בהחלטתה של גב' שושי שרביט בגו"ח 6133,467/7, רח' לה גוארדיה 69, תל אביב, נקבע מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6.
* בהחלטתה של גב' דורית פריאל בגו"ח 6110/236/21 רח' דפנה 18, תל אביב יפו, נקבע מקדם דחיה כולל בשיעור 0.713.
* בהחלטתה של גב' אורית גלן בגו"ח 7093/44 רח' יגאל אלון, תל אביב, מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6247 (משקף 8 שנים בריבית 6%).
* בהחלטתו של מר בועט קוז בגו"ח 6163/73, נקבע מקדם דחיה בשיעור 0.5919.
* בהחלטתה של גב' דנה שיחור בגו"ח 6163/73, נקבע מקדם דחיה בשיעור 0.5919.

לטענתו, המקדם שהביא בחשבון הינו על הצד הזהיר ביותר, ומגלם בתוכו את כלל הגורמים והסיכונים ככל שקיימים, לפיכך הפחתת פריטים נוספים מההשבחה המהווה הפחתה כפולה וגוררת בעטיה הפחתה בשווי מצב חדש שלא כדין. לטענתו, מימוש הפרויקט, צפוי להתבצע על ידי החברה יזמית "הכשרת היישוב" מהמנוסות והטובות בשוק בתחום התחדשות עירונית ולכן צפוי להניח שכל שלב וצעד בפרויקט ייבחן בקפידה ברמת המדוקדקת ביותר, כדי למנוע הוצאות מיותרות, עדי כדי שלילתן לחלוטין (מבחינת רישוי נפתח תיק מידע במשרדי הוועדה, מה שמוכיח כי החברה נאותה לקדם את הרישוי במתחם הנדון). בפרויקט השכן (מתחם "חיל הים" –תכנית התחדשות עירונית מאושרת חפ/1/2400 חברות "צמח המרמן"/"אפריקה התחדשות עירונית", אושרה למתן תוקף באותו מעמד בו אושרה התכנית הנדונה), הליך הרישוי בעיצומו וצובר תאוצה, 15 מה שמשליך באופן ישיר על המתחם הנדון וקידום הליך הרישוי בתחומו.

המקובץ לעיל מביא לכך כי, המקדם הנבחר בשומת הוועדה נבחר בקפידה ועל הצד הזהיר ומקפל בתוכו את כלל ההוצאות הנוספות ככל שאלו קיימות, לפיכך אין לבצע הפחתות כפולות ומיותרות על המכפיל הקיים.

- בהתייחס לעלויות הריסה: טוען כי בשונה מהאמור בחוות דעתו, אין להביא את כלל עלויות הריסה באומדן השבחה, שכן הן מתקזזות עם הפטור מאגרות והיטלים בהן מזוכים בעלי המקרקעין בגין השטחים הבנויים. לראיה, מפנה לעמ' 109 להחלטתו של מר יגאל יוסף גוש 7122 חלקות 98-93. לחלופין, ובמידה וטיעונו לא יתקבל בדוחות לתקן 21 למתחם "המלך שלמה" הובאה בחשבון עלות הריסה בסך 200 ₪/מ"ר נכון למועד 5/20. יוער, כי לא נרשמה עלייה מהותית בהוצאות ההריסה בין השנים הנקובות לעיל, מכאן שעלות בסך 250 ₪/מ"ר כמובא בחוות דעתו היא על הצד הזהיר, נכון למועד הקובע.
- בהתייחס לערכי קרקע למסחר במצב החדש, טוען כי עסקינן בשטח מסחרי חדש לשיווק, וקונה סביר יהיה מוכן לשלם ולו שקל בודד יותר, עבור שטח מסחרי במבנה חדש לעומת מבנה וותיק וישן, לרבות כל ה facilities והמפרט החדשני המיוחס לבינוי המוצע. לכן, לא ניתן להקיש ממסחר ישן לבינוי חדשני ומודרני ללא ההתאמה הנכונה, בחוות דעתו בוצעה התאמה המדייקת את ערכי הקרקע למסחר שהם נשאבים משימוש מסחרי במבנה חדש.
- בהתייחס להפרדת מרכיב המגורים ממרכיב המסחר מההשבחה: טוען כי בתחשיב היטל ההשבחה יש להפריד בין היטל השבחה למסחר, ולמשרדים בשיעור 50%, להיטל השבחה למגורים בשיעור 25% כפי שננקט בחוות דעתו. שמאית המבקשת לא ביצעה הפרדה בשיעורי ההיטל בין הייעודים השונים, אלא הביאה בחשבון מקדם כללי של 25%.
- בהתייחס למכפילי השווי והשטח בשכונת ההשוואה, נווה דוד, ביחס לשכונה שבנדון, טוען כי בהתאם לסקירה שהוצגה על ידו, ניתן להבחין כי ערכי הקרקע בשכונת בת גלים גבוהים בעשרות מונים על פני אלו בשכונת נווה דוד, משכך, ההתאמות הנדרשות ניכרות ומהותיות ועשויות ליצור עיוות ממשי בשווי, כפועל יוצא מכך אמינותן נמוכה מאוד ולא ניתן להסתייע בהן. כדי לאשר סופית כי אין להשוות בין השכונה שבנדון לשכונת "נווה דוד" להלן מכפילי פינוי בינוי שנקבעו בכל אחד ממתחמי התכניות המאושרות. לטענתו, חוות דעתו ערוכה בהתאם לתקינה השמאית (תקן 2) וזאת כדי לזקק את הערך המדויק ביותר של הקרקע נכון למועד הקובע.

* 2 פרויקטים ראשונים בשכונה נשוא התכנית המשביחה "שכונת בת גלים", מתחם התכנית המשביחה, כולל 725 יח"ד מוצעות אל מול 781 יח"ד קיימות, המדובר במכפיל 4.07.
* מתחם "חיל הים" תכנית חפ/מק/1/2400, כולל 467 דירות מוצעות אל מול 119 יח"ד קיימות, המדובר במכפיל 3.92.

מתקבל מכפיל ממוצע לשכונה הנדונה: 3.995. לטענתו, התמורה לבעלים בשטחי פלדלת מסתכמת ב 25 מ"ר בלבד, קצה המתחמים הגובל ברח' העלייה השנייה, רחוק מרחק די זהה לקו החוף.

* 2 פרויקטים ראשונים שכונת "נווה דוד":

תכנית 2188 א', פרויקט "המלך אמציהו", מקודם על ידי חברת אלמוג בנווה דוד כולל 437 דירות מוצעות אל מול 74 יח"ד קיימות המדובר במכפיל 5.90.

תכנית חפ/ 2455 א', פרויקט "שלמה המלך", מקודם על ידי חברת "אזורים" בנווה דוד כולל 1,212 דירות מוצעות אל מול 219 יח"ד קיימות המדובר במכפיל 5.59.

מתקבל מכפיל ממוצע לשכונת נווה דוד: 5.745. לטענתו, התמורות לבעלים בשטחי פלדלת בממוצע הם כ- 30 מ"ר לדירה קיימת בפרויקט "אזורים", ולמעלה מ- 30 מ"ר בפרויקט "אלמוג" קיימות כ- 8 דירות בעלים להן תמורה בגובה של 2 דירות חדשות במצב היוצא, שטח דירה "פלדלת" ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר, בעוד במקרה הנדון מדובר על התמורה המסתכמת ב- 25 מ"ר "פלדלת". הנ"ל מצביע על פער של למעלה מ 30% בערכי הקרקע, בין השכונה שבנדון לשכונת ההשוואה נווה דוד, מה שמוכיח כי אין אפשרות לייצר אנלוגיה בינהן.

- בהתייחס לרווח יזמי לפרוייקט למתחם פינוי בינוי שבנדון, מפנה לנספח נלווה לתקן 21 אשר אושר במועצת השמאים במועד 01.06.2022 בו צויינו שיעורי הרווח היזמי, המצביעים על שיעור רווח של 17% בחיפה. טוען כי מדובר בשיעור על הרף הגבוה ביחס לשאר אזורי הארץ. לטענתו, במסגרת תפקידו ולאור ניסיונו הרב, שיעור הרווחיות המקובל לפרוייקטים להתחדשות עירונית ברחבי העיר נע במנעד של 17%- 18% לכל היותר ועל הצד הגבוה. מכאן שהרווח היזמי שהובא בחשבון בחוות דעתו הוא על הצד הזהיר ועל הרף הגובה. טוען כי שיעור היזמות לו טוענת שמאית המבקשת (20%) אינו תואם את הלך הרוח לפרוייקטים להתחדשות עירונית בשום אזור ברחבי

העיר. לחיזוק טיעונו מפנה לפרק יח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי- שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי.

בניה עצמית, צמודת קרקע (מגלם בעיקר "ביטול זמן" אישי ומרכיב סיכון נמוך)	0% - 5%[16]
בניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה)	15% - 18%[17]

בנוסף, מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 10770/60, למועד קובע 19.09.2020, לעניין השבחה בעקבות מימוש באמצעות היתר (בפרוייקט תמ"א 38 הריסה ובניה), בה נקבע רווח יזמי בשיעור 18% וזאת בפרוייקט לבניין בודד המקפל סיכון מופחת וחיי פרוייקט קצרים ביחס למתחם שבנדון.

- בהתייחס לעלות הקמה למ"ר מגורים, טוען כי אינו מסכים עם טיעוני שמאית המבקשת לעניין עלות ההקמה. מפנה להחלטות שמאים מכריעים הכוללות מרכיב בגין טופוגרפיה תלולה מהותית מהנכס הנדון. לטענתו, כלל ההחלטות מגלמות בין חניה ל- 2 חניות בקומת חניה. טוען כי ההחלטות אליהן הוא מפנה מייצגות מחד, רמת גמר גבוהה מזו המתכוננת בנכס שבנדון, טופוגרפיה הררית ומשופעת המיוחסת לרכס הכרמל, המהווה נטל נוסף על עלויות ההקמה, ותקן חניה גבוה מזה הנקבע בתכנית. מאידך, מועד קובע מוקדם יותר, הנ"ל מקזז האחד את השני, ומוביל לסבירות בעלות ההקמה מצד הוועדה.

  * החלטתו של מר דוד טיגרמן בגו"ח 12510/7 למועד קובע 28.10.2019, ע' הקמה למ"ר בסך 8,000 ₪
  * החלטתו של מר יעקב פז בגו"ח 12510/3 למועד קובע 03.05.2017, ע' הקמה למ"ר 7,500. ₪
  * החלטתה של גב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 10783/114 למועד קובע 28.10.2019 ע' הקמה למ"ר בסך 8,000 ₪.
  * החלטתה של עו"ד אפרת שלז בגו"ח 10774/76 למועד קובע 15.11.2020 ע' הקמה למ"ר בסך 8,500 ₪.

* החלטתו של עו"ד שלומי יפה בגו"ח 10910/92 למועד קובע 22.06.2020, ע' הקמה למ"ר בסך 8,500 ₪.
* החלטתה של עו"ד אפרת שלז בגו"ח 12598/11 למועד קובע 27.11.2019 ע' הקמה למ"ר בסך 7,700 ₪.
* החלטתו של מר עומר סרחאן בגו"ח 10770/60 למועד קובע 19.09.2022 ע' הקמה למ"ר בסך 8,500 ₪.

- להלן השגות שמאי המשיבה על תחשיב עלות ההקמה להן טוענת שמאית המבקשת:

* למעט הצגת מחירון דקל, לא הוצג פירוט קונקרטי המיוחס לעלות ההקמה במתחם הנדון בהתאם לבינוי המוצע בתכנית.
* העמסת העלויות העקיפות הינן ברף הגבוה מאוד ובשיעור 30%, לאור היקף הפרויקט ניתן להביא בחשבון עלויות עקיפות במנעד שבין 20-25%.
* עלות ההקמה בהחלטת גב' לילך בן פורת מותאמת לפרויקט דשם, לרבות היקף הבינוי ואינה מותאמת אלינו.
* יש לבצע דיכוטומיה בין עלות ההקמה לבניה מרקמית (עד 10 קומות) לבניה רב קומתית, היקרה יותר בגין תוספת שטחי שירות (מעליות, ח"מ וכו').
* כלל ההחלטות של שמאים מכריעים שהובאו לעיל נמצאות ברף הגבוה, מה שמצביע על סבירות עלות ההקמה שבחוות דעתו.
* שווי מ"ר מבונה לו הוא טוען נמצא נמוך מזה שנמצא בגישת החילוץ (11,066 ₪ אל מול 10,300 ₪), כך שככל וקיימת תוספת עלות הקמה נוספת הרי שהיא באה לידי ביטוי במרכיב הקרקע הסופי.
* התקינה השמאית מציינת ומדגישה כי גישת החילוץ אינה יכולה לעמוד לבדה, ואינה מספקת לקביעת השווי, בהחלטת גב' לילך בן פורת בנווה דוד, משקלה היה 30% בלבד, אל מול 70% המיוחס לגישת ההשוואה הישירה ולהחלטות שמאים מכריעים, משכך עלות ההקמה הנבחרת בחוות דעתו היא על הצד הזהיר והשמרני.

- בהתייחס לעלות הקמת החניה ודו"ח הקרקע לעניין מליחות המים, טוען שאין לקבל את הטענה לתוספת עלות הקמת החניון. לטענתו, עמדת הוועדה המקומית היא כי שווי החניה עולה על עלותה, לחיזוק טיעונו הציג את עסקאות המכר לחניות ברחבי העיר מהשנים האחרונות:

  * בתאריך 30.05.2019 נמכרה חניה בגו"ח 11196/14 בתמורה ל- 130,000 ₪. לטענתו, מדובר באזור נחות מהנכס שבנדון ולכן נדרשת התאמה למיקום עדיף בנכס שבנדון.
  * בתאריך 15.05.2018 נמכרה חניה בגו"ח 11196/06 בתמורה ל- 120,000 ₪. לטענתו, מדובר באזור נחות מהנכס שבנדון ולכן נדרשת התאמה למיקום עדיף בנכס שבנדון.
  * בתאריך 09.03.2020 נמכרה חניה בגו"ח 10779/42 בבתמורה ל- 150,000 ₪, לטענתו, מדובר באזור שקול לנכס שבנדון.

  טוען כי מהעסקאות דלעיל עולה, כי תרומת חניה תת קרקעית לשווי לא תפחת מ- 133,000 ₪,וזאת לפני התאמה לזמן ולמיקום בעל ביקושים עדיפים בנכס שבנדון (בתכנית מוצעות 50 יח"ד ללא חניה). לחיזוק טיעונו מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 10818/36 בשכונה שבנדון בהתייחס לעלות עודפת להקמת החניון במיקום בקו ראשון לים: *"לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת להקמת מכפילי חניה"*. לטענתו, המתחם שבנדון מרוחק מקו החוף ביחס להחלטתו של מר אלי כהן.

  שמאי המשיבה טוען כי למעלה מן הצורך, וכמענה לדו"ח הקרקע שהובא בחוות דעת שמאית המבקשת, משיחת טלפון שהתקיימה עם המומחה עולה כי חוות הדעת שנבחנה חסרה פרמטרים חשובים לצורך קבלת התמונה במלואה וקיים קושי אינהרנטי בכימות העלויות העולות ממנה.
- בהתייחס לעלות מטלה ציבורית, טוען כי העלות בחוות דעתו סבירה ואינו מסכים עם עלות הקמת השטח הציבורי כמובא בחוות דעת שמאית המבקשת. לטענתו, העלות לה טוענת שמאית המבקשת נתמכת על ידי מחירון דקל לאחר המועד הקובע, אינה מביאה בחשבון את ההפחתה לגודל המתחם, אינה מביאה בחשבון את עלויות ההקמה הנמוכות המיוחסות למתחם חיפה ביחס לממוצע הארצי (סה"כ הפחתה משוקללת בשיעור של 20%).

- בהתייחס לפיתוח שטחים ירוקים, טוען כי לא נכון להוסיף על עלות פיתוח החצר, עלות פיתוח שטחים ירוקים. שהרי מחד, אם מדובר בפיתוח חצר הרי שהעלות הובאה בחשבון בעלות החצר לרבות הכל. ומאידך, אם מדובר בשצ"פ הרי שזו מטלה שלא חלה על היזם, ובוודאי שאין קונה סביר שיביא אותה בחשבון. לכן, הבאת עלויות אלו בחשבון מהווה הפחתה כפולה.

– לאחר הדיון הטלפוני, הנזכר בסעיף 5.1 לעיל, שהתקיים ביום 21.02.2024, הציג שמאי המשיבה[13] תחשיב המתבסס על העקרונות מהכרעתו של הח"מ ברח' אחד העם 54, ר"ג, (גו"ח 6175/64/16). להלן עסקאות מכר שהתקבלו במתחם בסמוך לאישור התכנית ולאחריה התכנית אושרה במועד 12.22 (פורסמו במאגר רשות המיסים), כפי שהציג בתגובתו. לטענתו, אותרו על ידו 2 עסקאות מכר במתחם הסמוכות ככל שניתן למועד אישור התכנית המשביחה:

- בתאריך 06.05.2022 נמכרה דירת מגורים בגו"ח/ת"ח 10919/25/8, בשטח מדווח של 75 מ"ר בסך 1,870,000 ₪, לאחר התאמה לזמן 1.05, מתקבל 1,963,000 ₪.
- בתאריך 11.06.2023 נמכרה דירת מגורים בגו"ח/ת"ח 10919/24/8, בשטח מדווח של 68 מ"ר בסך 1,900,000 ₪, לאחר התאמה לזמן 0.97, מתקבל 1,843,000 ₪.

לטענתו, קיימת עסקה נוספת במתחם על סך 1,520,000 ₪ ממועד 01.22. מדובר בעסקה חריגה ביחס ל- 2 העסקאות האחרות, אם כי מן ההכרח לומר, כי היא מביאה לידי ביטוי את תרומת התכנית המשביחה בצורה כלשהי. פער זה יעיד יותר בצורה ממשית על קיומו של הקושי האינהרנטי במציאת השווי על פי התבססות מעסקאות מכר במתחם כאמור בתגובתו דלעיל לחוות דעת שמאית המבקשת. בתגובתו המחיש את הקושי האינהרנטי בבחינת עסקאות אלו, בבואנו לאמוד את שווי המצב החדש. השוני הקרדינלי בערכי הקרקע בין שכונת "נווה דוד" לשכונת "בת גלים" במצב הקיים. גם עסקאות המכר לדירות הוותיקות מעידות על הפער העצום בין ערכי הקרקע בין השכונות.

[13] מציין, למען הסר ספק כי תחשיב זה אינו מהווה תחליף לחוות דעתו, ומובא כמענה לבקשתו של השמאי המכריע.

בשכונת נווה דוד, נמכרה דירה במתחם אזורים נכון לשנת 2021 בכ- 730,000 ₪ בממוצע (כ- 48 מ"ר ברוטו לדירה, מעל לשנה לאחר אישור התכנית). בעוד בשכונת בת גלים, ממוצע של דירה וותיקה בפרויקט במועד הקובע לתכנית המשביחה עולה על 1.9 מ' ₪, (מעל ל- 100% פער בין השכונות, לאחר התאמות לשטח וזמן). להלן תחשיב ההשבחה בהתאם למתודולוגיית התחשיב בהחלטתו של הח"מ, כפי שהציג בתגובתו:

מצב קודם					
שטח דירתי ברוטו מדוד		**שווי הדירה במצב הקודם**		**הערה**	
78 מ"ר		894,804 ₪		מנוטרל פוטנציאל ראה לעיל ס' 4.11	
מצב חדש					
מהות	**שטח פלדלת**	**שווי מ"ר בנוי**	**מקדם**	**מתקבל בש"ח**	**הערות**
דירת מגורים חדשה	103 מ"ר	26,000 ₪	1	2,678,000 ₪	מתבסס על תוספת של 25 מ"ר למעלים
דחיה (8 שנים, 6%)			0.627		בהתאם להכרעת שלומי יפה
				1,679,106 ₪	**A**
שימוש ביניים (תרומת הבנוי)					
מהות		**דמ"ש ראויים בש"ח**		**סה"כ בש"ח**	**הערות**
דמ"ש חודשיים		3,800 ₪			ללא מחלוקת בין הצדדים
דמ"ש שנתיים				45,600 ₪	
היוון תרומת הבנוי תקופת הדחיה				283,167 ₪	שיעור היוון 6%, 8 שנים- **B**
סה"כ שווי מצב חדש		1,962,273 ₪			**A+B**
	השבחה מתקבלת		**בניכוי שווי מצב קודם**	**שווי מצב חדש**	
השבחה	**1,067,469 ₪**	=	**894,804 ₪-**	**1,962,273 ₪**	
היטל השבחה (25%)	**266,867 ₪**				

להלן התייחסות שמאי המשיבה לתחשיב:

א. שיעורי היטל שונים בין הייעודים השונים: שיעור היטל ההשבחה שונה בין ייעוד מגורים למסחר קרי, למגורים הוא בשיעור 25%, למסחר ומשרדים 50%. התחשיב אינו מביא לידי ביטוי את הדיכוטומיה הנדרשת בין שיעורי ההיטל השונים ההכרחיים. מרכיב הקרקע המיוחס לתת החלקה שבנדון מקפל קרקע ל- 4.07 יח"ד + מרכיב שווי למסחר.

ב. בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב, יש לאמוד את המקרקעין כשהם חופשיים ונקיים מכל שיעבוד. קיימים מקרים לא מועטים בהם משקל היחידות לא מקבל ביטוי שווה בטבלת ההקצאה, ולא מתקבל מתורגם בפועל למחירי מכירה גבוהים יותר דה- פקטו, במקרה שבנדון ניתנה הקצאה כללית לחלקה.

טוען כי קיימת דוגמא מוחשית במתחם חיל הים (מתחם פינוי בינוי, שכן, אותו מועד קובע למתן תוקף), בו נמכרה דירה ב- 1.2 מ' ₪, בשנת 2023 (לאחר המועד הקובע) בעוד ההקצאה המיוחסת, החלק היחסי ברכוש המשותף המיוחס אליה, גדול מיתרת הדירות במבנה, קרי ההקצאה אינה עולה בקנה אחד עם חוזה המכר. לטענתו, הנ"ל מתיישב עם הגישה היותר מתאימה במקרה שבנדון היא גישת השווי היחסי מכלל המתחם.

ג. מכר דירות במתחמי פינוי בינוי כולל בתוכו המון אלמנטים, קרי זהות הצדדים לעסקה, ערך הפרמיה של התכנית המשביחה, תנאי השוק, מעמד הקונה והמוכר וכו', כל אלו ועוד הינם בבחינת רב הנסתר על הגלוי, שמורים עם הצדדים בעסקה, ומעמידים את עסקאות המכר באור עמום ביותר, לכן באספקלריא של התחדשות עירונית הנכון ביותר הוא לפנות למחוזות הנקיים מכל האמור לעיל, וכך בדיוק ננקט בשומת הוועדה. מפנה להחלטתה של לילך בן פורת בגו"ח 10743/73 החלטה ממועד 18.05.23, חוזה המכר בגינו הופקה שומת היטל ההשבחה, עמד על סכום של 730,000 ₪ (הסכם המכר ממועד 10.21 בעוד המועד הקובע לעניין התכנית המשביחה ממועד 05.20, מה ששופך אור כי ההסכמים אינם מהווים אמת מידה מדוייקת לאמידת ערך המקרקעין במצב החדש) בעוד במצב החדש נקבע על ידה בסך 1,092,000 ₪ (תת החלקה קיבלה הקצאה ספציפית במתחם) המדובר בפער של כ 34% בין חוזה המכר למצב החדש. הנ"ל ממחיש שוב כי בכדי לאמוד נכונה את שווי מצב חדש יש לחפש ערכי קרקע, הנקיים מפרמטרים עמומים המטים את ערכי הקרקע שלא כדין, לרבות חוזי מכר למיניהן, הדברים אמורים נכונים בפרט במתחמי התחדשות עירונית, שם פוטנציאל התכנית המשביחה מהווה פרמטר מרכזי, ומשתנה בין העסקאות.

ד. עמ"נ 52383-10-20 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'** (להלן: "**פס"ד אשדר**"), המהווה את הפסיקה האחרונה שעסקה במתודולוגיית ההשבחה, גם היא לא הכריעה באיזה גישה יש לנקוט, כך שקיים משקל ניכר לשיקול הדעת השמאי בעניין זה. להלן רשימת החלטות שמאים מכריעים אשר נקטו בגישת "כלל המתחם" בבואם לאמוד את תחשיב ההשבחה במתחמי פינוי בינוי ברחבי הארץ, במסגרת מכר דירה בודדת, מהעת האחרונה, כפי שהציג במסמך תגובתו:

* החלטתה של גב' גלן אורית, בגו"ח 7098 חלקה (בחלק) 7, רח' לה גארדיה 35 פינת רחוב יגאל אלון 48 שכונת "יד אליהו", תל אביב. החלטה מיום 16.11.2023, במימוש בדרך של מכר.
* החלטתה של גב' רמה מאור, רח' לה גארדיה 41 פינת רחוב יגאל אלון 48 שכונת "יד אליהו", תל אביב. החלטה מיום 09.01.2023, במימוש בדרך של מכר.
* החלטתו של מר ברק שוורצברד בגו"ח 6133/467, רח' לה גארדיה 69, תל אביב- יפו. החלטה מיום 30.03.2023.
* החלטתה של גב' לילך בן פורת בגו"ח/ת"ח 10575/373/5, רח' אלי כהן 34, חדרה. החלטה מיום 03.08.2023.
* החלטתו של מר בועז קוט בגו"ח 7098/19 חלק, רח' יגאל אלון 46 פינת רחוב לה גארדיה 36, תל אביב- יפו. החלטה מיום 23.04.2023.
* החלטתו של מר יהודה פלד בגו"ח/ת"ח 6163/154/3. החלטה מיום 21.10.2022.
* החלטתו של מר יעקב פז בגו"ח 6133/458, רח' לה גווארדיה 54, תל אביב- יפו. החלטה מיום 16.11.2023.
* החלטתה של גב' רינת וויס רביב בגו"ח 6110/231/13, רח' דפנה 28, תל אביב. החלטה ממועד 27.10.2022.

שמאי המשיבה טוען כי רשימת השמאים אשר נקטו בגישת "כלל המתחם" יכולה בנקל ובהחלט להתארך, אך ניתן לעצור כאן, בכדי לתמוך בעמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון את גישת "כלל המתחם", או לחלופין במידה וטיעונו דלעיל לא יתקבל, לבצע משקלים בין 2 מתודולוגיות התחשיב.

שמאי המשיבה טוען להתייחסות נוספת מההיבט המשפטי ושימוש בתקן 21.1 כפלטפורמה משפטית ולעניין עמ"נ 52383-10-20 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ**. לטענתו, פסה"ד לא נקט דרך ספציפית לעניין חישוב ההשבחה בשומות של פינוי בינו אלא נתן קווים מנחים כדי ליצור איזשהי מעטפת אחידה. לטענתו, 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. לטענתו, היה והשמאי פועל שלא לפי התקן ואינו מוסיף את תרומת הבינוי הקיים לשווי מצב החדש, אזי, תרומה זו היא 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. לעניין זה מפנה ל- 9 החלטות שמאים מכריעים אשר אימצו את גישת תקן 21.1.

- בהתייחס לתרומת הבנוי (שימוש ביניים), טוען כי הוא מאמץ את גישת הח"מ כי תקופת שימוש הביניים, חופפת לתקופת הדחיה. לטענתו, עדכון זה מהווה תיקון לחוות דעתו וגישה זו מגובה בהחלטות רבות של שמאים מכריעים, מהעת האחרונה, בהן תקופת הדחיה חפפה לתקופת שימוש הביניים בהתאמה מלאה. להלן החלטות שמאים מכריעים ותיקות יותר, בהן הובא שימוש ביניים בחשבון במצב החדש:

- החלטתו של מר שלומי יפה בגו"ח 6175 חלקות 64/16, רח' אחד העם 54, רמת-גן. החלטה ממועד 21.01.2020.
- החלטתה של גב' שושי שרביט שפירא, גו"ח 6133/467 , רח' לה גארדיה 69, תל אביב- יפו. החלטה ממועד 21.05.2019 (ישנן 2 החלטות באותו הגוש)

- החלטתה של גב' דורית פריאל בגו"ח/ת"ח 6110/236/21, רח' דפנה 18 , תל אביב. החלטה ממועד 20.06.2018.
- החלטתו של מר תמיר שדה בגוש 6133 חלקות 492-494 רח' לה גארדיה 64 - 68 , תל אביב- יפו. החלטה ממועד 03.11.2016.

לצורך הסרת הספק שהעלתה שמאית המבקשת, שגם נקטה בהבאתו בחשבון של שימוש ביניים בהחלטותיה כשמאית מכריעה כתוארה אז, מפנה שמאי המשיבה למסמך תשובה מקיף בעניין אשר לטענתו, יסיר את הספק ויוכיח כי מן ההכרח להביא את תרומת הבנוי כחלק בלתי נפרד מהמצב החדש. כתב התשובה כולל התייחסות לפסיקה האחרונה ומגובה בהכרעותיהם של לא פחות מ- 17 שמאים מכריעים ובפרט מהעת האחרונה. טענתו המרכזית היא כי יש להביא בחשבון את תרומת השווי הבנוי (שימוש ביניים), בהיבט השמאי והמשפטי. להלן התייחסות מההיבט השמאי:

- מפנה להחלטות שמאים מכריעים מהעת האחרונה (שנת 2023) שנדרשו לעסוק בסוגיית שימוש הביניים (תרומת הבנוי) לצד החלטות ותיקות יותר:

* החלטתה של גב' אורית גלן בגוש 7098 חלק מחלקה 7, רח' לה גארדיה 35 פינת יגאל אלון 48, שכונת יד אליהו, ת"א. לטענתו, שמאי הצדדים לא היו חלוקים לעניין זה, ולשמאית המכריעה קיימת החלטה נוספת בגו"ח 6163/15/2, החלטה ממועד 24.05.2022, ומסקנתה הייתה זהה לעניין זה.
* החלטתה של גב' רמה מאוד ברחי לה גארדיה 41 פינת יגאל אלון 48, שכונת יד אליהו, ת"א. לטענתו, שמאי הצדדים לא היו חלוקים לעניין זה.
* החלטתו של מר יגאל יוסף בגו"ח 7122/93-97 מגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית בי/518, בת ים. טוען כי בין הצדדים הייתה הסכמה לעניין הבאתו של שימוש הבינויים בחשבון במצב החדש.
* החלטתה של גב' דנה שיחור בגו"ח 7122/74, רח' שמעון הבורקסאי 4, בת ים.
* החלטתו של מר ברק שוורצברד בגו"ח 6133/467 רח' לה גארדיה 69, ת"א. טוען כי שמאי הצדדים לא היו חלוקים לעניין זה.

* החלטתה של גב' לילך בן פורת בגו"ח 10575/373/5, רח' אלי כהן 34, חדרה. טוען כי החלטה זו מצטרפת ל- 2 החלטות שקדמו לה: בגו"ח/ת"ח 10752/303/2 ממועד 07.02.2023 והחלטה בגו"ח/ת"ח 10572/309/3 ממועד 05.03.2023, בהן מסקנת השמאית המכריעה לעניין זה הייתה זהה. בנוסף, החלטה זו מתייחסת לפסיקה המאוחרת בעניין עמ"נ 55750-12-21 **ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל**.
* החלטתה של גב' רינת וייס רביב בגו"ח 6110/231, רח' דפנה 28, ת"א.
* החלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 6133/458, רח' לה גווארדיה 54, ת"א. טוען כי בין הצדדים הייתה הסכמה לעניין הבאתו של שימוש הבינויים בחשבון במצב החדש.
* החלטתו של מר אלדד חיימי בגו"ח 6110/222, רח' ארלוזורוב 196, ת"א.
* החלטתו של מר עומר סרחאן בגו"ח 6163/45/121+ 6163/70, רח' ההסתדרות 32, גבעתיים.
* החלטתו של מר יהודה פלד בגו"ח 6163/154/3. בה הביא שימוש ביניים לתקופה של 10 שנים.
* החלטתו של מר בועז קוט בגו"ח 7098/19, רח' יגאל אלון 46 פינת לה גווארדיה 36, ת"א. טוען כי לשמאי המכריע החלטה נוספת בגו"ח 6163/73, בה הובאה מסקנה זהה לעניין.
* החלטתו של עו"ד מרדכי דדון בגו"ח 7050/196/43, רח' קהילת קנדה 32, שכ' גבעת התמרים, יפו ד (רובע 7), ת"א.

– בהתייחס לשימוש בתקן 21.1, טוען כי 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. מצטט מסעיף 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. (לדוגמא: אם השמאי קבע שתקופת הדחיה היא 4 שנים, תקופת השימוש הזמני בקיים תהיה לא יותר מ 3.5 שנים")*.

וכך גם ב*יעלות 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"*. לטענתו, הנה כי כן, ככל שנעשה שימוש בעקרונות המנחים בתקן 21.1 לצורך הערכה השמאית, נדרש השמאי לבחון מהן ההוצאות החלות על היזם, ומהן ההוצאות שנמנעות ממנו. ובמה הדברים אמורים? לטענתו, 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.

שמאי המשיבה טוען כי יש להביא את תרומת הבינוי הקיים בחשבון כחלק בלתי נפרד מהמצב החדש. המצב החדש הוא כלל הזכויות וההנאות הכלכליות שהקנתה התכנית המשביחה. לטענתו, מהמקובץ לעיל עולה, כי בתכנית פינוי בינוי (הריסה ובניה חדשה), מן ההכרח להביא שימוש ביניים בחשבון במצב החדש כך ששווי המתחם לאחר הכפלה במקדם הדחיה, דחיה 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.

- לאחר הדיון אשר נערך בין שמאי הצדדים שלח שמאי המשיבה 2 התייחסויות, כדלקמן:

1. בהתייחס למכרז רמ"י לרכישת זכויות חכירה לבניית 500 יח"ד + מסחר בבניה רוויה בחיפה, טוען שאין לייצר כל אנלוגיה בין תוצאות המכרז לבין מתחמי התכניות המשביחות (נכון למועד הזכייה במכרז המאוחר כשנה וחצי מהמועד הקובע). לטענתו, התקבולים אותם צופה היזם חופפים לאלו שבחוות דעתו, המבוססים על עסקאות רבות בהתאמה למועד הקובע.

2. לעניין מס"ד הנתונים אותם הציגה שמאית המבקשת:

* בהתייחס למתחם העליה השניה 23-15 (גוש 10919), טוען כי מתוך המידע הנמסר מהמנהלת להתחדשות עירונית בעיריית חיפה, חברת "שפיר" מקדמת מזה מספר שנים תכנית להתחדשות עירונית במתחם הנ"ל, המדובר במספר שנים ערב כניסתה של התכנית המשביחה למתן תוקף. נכון למועד הקובע, החברה נמצאת בשלב הכנת מסמכי תכנית, מה שבוודאי תורם לנסיקת ערכי הקרקע במתחם כלפי מעלה, הנ"ל מתיישב יפה עם הסקר שהעלתה שמאית המבקשת, שכן השווי הממוצע למ"ר לשיטתה במתחם זה 30,134 ₪ לעומת מתחם התכנית המשביחה 26,000 ₪. ברי, כי מקור תוספת המחיר הוא בפוטנציאל להתחדשות עירונית, אותו יש לנתק בשווי המצב הקודם.
* מתחם החיל 28-14 (גוש 10817), טוען כי בדומה למתחם העליה השניה, במתחם הנ"ל פועלים מחתימי ומתווכי דירות, כבר מספר שנים, ובנוסף קיימות מספר לא מבוטל של חברות בניה המעוניינות לקדם מהלך תכנון בקרקע, כך שבוודאי שאזור זה מושפע מפוטנציאל להתחדשות עירונית.
* שווי מ"ר בנוי על בסיס גישת השטח הרשום, טוען כי שמאית המבקשת בוחרת שלא להביא בחשבון את שטח הברוטו של הדירות, גישה זו מתעלמת מהפער בין השטח נטו לברוטו, אינה תואמת את היתרי הבניה, אינה מביאה לידי ביטוי את שטחי המרפסות הסגורות והפתוחות לרבות תוספות בניה ככל שקיימות (עשויות להגיע עד לכדי 40%). ולמעשה אינה מנתחת לעומק כל עסקה לגופה. שיטה זו מבליעה את הפרמטרים שצוינו לעיל ואינה משקפת את השווי האובייקטיבי למ"ר. יתרה מכך, מתעוררת השאלה מדוע לבחון עסקאות הכוללות פוטנציאל, שעה שיש מתחם הנקי לחלוטין וגובל למתחם שנדון, ובאופן וודאי לא מדובר בשטחים רשומים.
* בהתייחס להחלטתו של השמאי המכריע החי"מ בר"ג, טוען כי בהתאם לבקשת השמאי המכריע עקרונות השומה והם בלבד אומצו על ידו לצורך תחשיב ההשבחה, היטל ההשבחה מושפע בראש ובראשונה מערכי הקרקע לכן, ברי לכל כי לא ניתן להקיש בין הערכים בין העיר חיפה לרמת גן, לא מובנת אפוא טענת שמאית המבקשת בעניין זה.

* בהתייחס למבחן קונה מרצון בשכונה שבנדון, טוען כי אין חולק כי גישת "כלל המתחם" ישימה הן במימוש במכר והן בהיתר (זו הגישה הבלעדית במימוש בדרך של היתר בניה), בעוד שגישת "הדירות" מתאפשרת רק במימוש דירה בודדת במתחם. השאלה בהתייחס לנתוני שמאית המבקשת, האם באמת הקונה הסביר יידע לכמת פוטנציאל להתחדשות עירונית? לבצע התאמות משטח נטו לברוטו, לכמת תרומת מרפסות ולחשב אותן, לבצע התאמות לגיל הנכס ולמיקומו לרבות גבילות באב"צ, ניכוי עסקאות קיצון התאמות לזמן, קומה, ועוד.. התשובה אינה ידועה ועומדת בספק גדול. מכאן שגישה זו אינה מתיישרת עם מבחן השוק בבחינת קונה סביר במתחמים מאין אלו.
* בהתייחס למצב חדש בחוות דעת שמאית המבקשת בגישת הדירות, מפנה למסמך תגובתו שם הביא עסקה נוספת ממועד 06.05.2022 ע"ס 1,870,000 ₪, אשר מן ההכרח להביאה בחשבון בגישת הדירות. בגישת "כלל המתחם" יש להביא בחשבון ובנוסף, תרומת מרפסות מעבר לשטחים העיקריים בשטח של כ- 8,700 ₪/מ"ר (מתוך טבלה 5 לתקנון התכנית המשביחה).
* בהתייחס להשבחה בחוות דעת שמאית המבקשת בהתאם לבקשת השמאי המכריע, טוען כי בשקלול טיעוניו, ניתן לראות את הכשל המהותי בחוות דעת שמאית המבקשת כאשר ערכי המקרקעין בשני מצבי התכנון קרוב למתלכדים לחלוטין, מה שבלתי אפשרי ולא סביר בכל קנה מידה. נקודה נוספת הממחישה את אי הסבירות היא הטענה ליתרה לקרקע למגורים בסך 4,300 ₪/מ"ר מבונה, בעוד שווי למ"ר בנוי וותיק (קיים) לשיטתה במצב הקודם בגבולות של 27,000 ₪/מ"ר. לטענתו, לא סביר ששיעור היתרה לקרקע מהמוצר הוותיק המתקבל מצד שמאית המבקשת נמוך מ- 16%. וזאת באחת השכונות בעלות ערכי הקרקע הגבוהים בעיר (נוגד את התקן השמאי מס' 3). בקרה, בהחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט (ברח' עפרון 9 מועד קובע 2019, נקבע כי שווי מ"ר בנוי וותיק (כולל פוטנציאל 16,328 ₪ ואילו היתרה לקרקע על 9,000 ₪/מ"ר (היתרה לקרקע מהווה 55% מהמוצר הסופי), מוכיח את היעדר הסבירות בטענת שמאית המבקשת ביחסיות בין המוצר הבנוי הוותיק לבין היתרה לקרקע.

<u>החלטה</u>:

- תכנית חפ/מק/1/2404 היא תכנית פינוי בינוי במתחם העליה השניה, בשכונת בת גלים בחיפה, אשר קודמה ותוכננה ביוזמת העירייה. התכנית מציעה הריסה של 17 מבני מגורים ומבנה המאכלס שיטור קהילתי בני 3-4 קומות במצב פיזי ירוד, בהיקף של 178 יחידות דיור והקמת מתחם מגורים בן 11 מבנים בהיקף של 725 יחידות דיור במסגרת הליך התחדשות עירונית. התכנית כוללת בניה מרקמית הכוללת חזית מסחרית לאורך חזית רחוב העליה השניה, בניה מרקמית לאורך רחוב שרל לוץ, 4 מבנים גבוהים, 2 מהם פונים לרחוב העליה השניה ו- 2 לרחוב שרל לוץ. במסגרת תכנית זו הורחב השטח למבנה ציבור עליו ממוקם בית הספר ונכלל פיתוח מחודש של שצ"פ וותיק בגודל של כ- 3.8 דונם[14]. בהתאם להוראות התכנית, התכנית חלה על שטח נרחב של 31.277 דונם. ההשבחה הנבחנת בהחלטה זו היא כתוצאה ממימוש זכויות, בין פרטיים, בדרך של מכר[15] של דירה בודדת במתחם.

שמאי הצדדים הציגו בחוות דעתם ובמסמכי תגובתם התייחסות נרחבת ומקיפה לעניין **<u>שווי כל המתחם</u>** הכולל שווי למגורים, למסחר, הפחתות אותן יש להפחית מההשבחה הגולמית של כלל המתחם, לרבות מקדמי הדחייה בגין מורכבות ומימוש הפרוייקט. בבסיס חוות דעת שמאי הצדדים, נמצאת ההנחה כי מוכר סביר רואה לנגד עיניו את פוטנציאל הרווח הגלום במכר דירתו, כתוצאה מאישור תכנית הפינוי בינוי והמימוש העתידי מכוחה ואילו קונה סביר רואה אף הוא לנגד עיניו את פוטנציאל הרווח כאמור ומשקלל אותו במחיר אותו הוא מוכן לשלם עבור הדירה. לכן, שני הצדדים בעסקת המכירה, מגלמים למעשה את פוטנציאל הרווח מהתכנית בתמורה. יש להדגיש כי נקודת ההסתכלות של הגוף הפרטי (המוכר ו/או הקונה) שונה מזו של היזם העסקי, אשר יש בכוחו לשקלל פרמטרים נוספים שמצויים תחת הכותרת של הכדאיות הכלכלית למימוש הפרויקט (עלויות בניה ישירות, עקיפות, הוצאות מיוחדות, עלויות מענה חלופי לדיירים בעת הבניה וכיו"ב).

[14] מתוך דברי ההסבר לתכנית.
[15] בקשה למידע מוקדם.

בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין בדירה שבנדון נרשמה הע"א לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה, בדבר הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, תוכנית מפורטת מס' 304-0540534 מיום 12.10.2020. בנוסף, נרשמה הע"א לטובת החברה היזמית (הכשרת היישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ) בתאריך 27.12.2022, בגין התחייבות מתאריך 22.11.2021.

כאמור לעיל, הקונה הסביר רואה לנגד עיניו במועד הקובע של התכנית (02.12.2022), את ההסכם עם היזם מול המוכר (בעל הנכס), את התמורה המוצעת ואת הזכויות העתידיות **<u>לדירה שבנדון</u>** ביום מימוש ההסכם עם היזם. אין ספק וסביר להניח שבמועד הקובע קיימת השפעה של הוראות התכנית על שווי הזכויות בדירה. אולם, מאחר ומדובר על מתחם גדול מאוד של כ- 31 דונם, עליו ניצבים הרבה מאוד מבנים ובניינים[16], בייעודים שונים ובזכויות שונות, לא סביר שקונה/ מוכר פרטי יכמת את התמורה העתידית שלו בהתבסס על חלקו היחסי מכלל המתחם כולו. לא זו אף זו, גם מעיון בחוות דעת עורכי טבלאות ההקצאה (המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית) עולה כי עורכי חוות הדעת חלוקים עם מהנדס העיר מר אריאל וטרמן בדבר כמות יחה"ד הבנויות במתחם ושטחן[17], הן למגורים והן למסחר. כל זאת עדין רק בהתייחס לשווי המצב הקודם. ומה באשר לשווי המצב החדש, בו מדובר על הריסת המבנים הקיימים, ביצוע איחוד וחלוקה של המגרשים תוך קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ופיתוח השטחים הכלולים בתכנית, התוויית דרך חדשה, קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית ושינוי הוראות בניה ותוספת שטחי ציבור בנויים בתוך התכנית. לכל אחד ממרכיבי התכנית במצב החדש צריך לכמת ו/או לקבוע מקדמי שווי ודחיה, מרכיבים שכל שונות בערכם משפיעה באופן ישיר על שווי הזכויות במצב החדש. לכן, לא נכון במקרה זה לכמת את שווי כל המתחם במצב קודם ושווי כל המתחם במצב חדש, כדי לקבוע מהי ההשבחה הסבירה לדירת המגורים הבודדת שבנדון. לכן, בעניינו, בחינה שמאית הכוללת הרבה מאוד הנחות עבודה ומקדמי שווי, עשויה ליצור עיוות בערכי השווי בשני מצבי התכנון ובהשבחה הנגזרת מהם. כדי להעריך את ההשבחה הסבירה החלה בעקבות אישור תכנית הפינוי בינוי **<u>בנכס שבנדון</u>** נכון ומדויק יותר לבחון מה שווי דירות מגורים במתחם שבנדון לפני ואחרי אישור התכנית. משכך, לאחר שקיבלתי את חוות דעת הצדדים, קיימתי

[16] עפ"י חוות דעת עורכי טבלאות ההקצאה כ- 26 מבנים, בשטח בנוי של 14,320 מ"ר למגורים, 441 למסחר וכ- 190 תת"ח.

[17] ראה ס' 6.3 לחוות דעת עורכי טבלאות ההקצאה.

דיון טלפוני כדי להבהיר לשמאי הצדדים עמדה זו ולבקש מהם לבחון את ההשבחה ע"י מציאת עסקאות השוואה רלוונטיות בשני מצבי התכנון.

בהתייחס לפס"ד עמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'** (להלן: "**פס"ד אשדר**"), לאחר שעיינתי בפסה"ד התברר שהעובדות המהותיות עליהן הרחבתי לעיל, אינן דומות כלל למקרה שבענייננו. בפסה"ד, המימוש היה בדרך של היתר בניה ע"י היזם, חברת אשדר חברה לבניה בע"מ. היזם הכין תוכנית בניין עיר שמטרתה, חידוש עירוני ושיפור תנאי המגורים הקיימים תוך השתלבות במרקם הקיים. תכנית המאפשרת פינוי של 96 יחידות דיור והקמתן של 198 יחידות דיור חדשות, בשלושה מגדלי מגורים בני 17 קומות מעל קומת קרקע כל אחד ומעליהם חדרים וחללים למתקנים טכניים על הגג מדובר ביזם אחד, שיזם תוכנית לביצוע והיטל ההשבחה שנבחן בפסה"ד הוא לגבי המימוש בהיתר בניה של כל הפרוייקט ולא במכר של דירה בודדת במתחם. מדובר בתוכנית מס' תא/3850/מח, בתחום שטח של כ- 6 דונם לעומת 31 דונם בענייננו, תכנית להריסת שישה בנייני מגורים הכוללים 96 יח"ד ובניית 3 מגדלי מגורים בני 17 קומות הכוללים 198 יח"ד חדשות. אין בתכנית הוראות לגבי שטחי מסחר, בנייני ציבור ו/או טבלאות איזון וחלוקה. עפ"י החלטתו של השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג בגין "בקשה לקבלת מידע מוקדם לפני הוצאת בניה". היזם שקלל כבר את כל ההוצאות הנלוות והגלומות הכרוכות במימוש התכנית. בפס"ד דובר והורחב רבות על היזם כ"שחקן המרכזי" ובכלל זה מהי נקודת האיזון **<u>בפרוייקט</u>**, מה ההוצאות הלגיטימיות (הפנימיות) ולא לגיטימיות (החיצוניות) להפחתה מההשבחה. בעניינו, כאמור מדובר במכר של **<u>דירה בודדת</u>** מפרטיים לפרטיים ולכן הדרך הנכונה והסבירה ביותר היא לבחון את עסקאות ההשוואה לפני ואחרי אישור התכנית במתחם בו חלה התכנית בלבד, שכן עסקאות ההשוואה מגלמות את הפוטנציאל אותו רואים המוכר/ קונה. למותר לציין כי חישוב השבחה על בסיס שווי כל הזכויות של כל המתחם והפעלת מקדמי הפחתה/ התאמה רבים שביניהם: רווח יזמי, עלויות בניה, הוצאות שכ"ד לדיירים, מקדמי דחייה ומורכבות למימוש התכנית ועוד, נתון לעיוותים משמעותיים שכן מדובר בשווי המתחם כולו שכולל כאמור לעיל עשרות אלפי מ"ר של מגורים ומסחר (ואף יותר), ולכן כל שינוי במקדמים ובהנחות גורר שינוי משמעותי בתוצאה.

לצורך המחשה שמאי הצדדים חלוקים, בין היתר, לעניין השווי במצב החדש. שמאי המשיבה קבע כי שווי המתחם כולו במצב החדש הוא 786,381,554 ₪ לפני הפחתות ומקדמי דחייה ואילו שמאית המבקשת קבעה כי שווי המגרשים הכלולים בהקצאות לפני הפחתות הוא 320,002,406 ₪. על פי נתונים אלה גם אם נביא בחשבון שינוי מזערי של שנה אחת במקדם הדחייה הרי שרק שינוי זה מגלם בחובו שינוי בגובה השבחה של כ- 19 מיליון ₪ בגישת שמאית המבקשת וכ- 47 מיליון ₪ בגישת שמאי המשיבה וזאת עוד מבלי לדון בסוגיה לגבי ההכנסות משימוש ביניים עד להריסת המבנים, באם יש להוסיף שווי זה לשווי המתחם במצב חדש או לא.

לאחר שבחנתי את מקורות המידע ובכללם אתר רשות המיסים, מצאתי כי יש מספר לא מבוטל של עסקאות לפני הפקדת התכנית ומעט עסקאות לאחר אישור התכנית, כך שמדובר בבסיס נתונים שניתן להסתמך עליו בקביעת ההשבחה במקרה שבנדון. לא זו אף זו, בחינת העסקאות משקפת עליית שווי דומה למ"ר בנוי בין שני מצבי התכנון, כלומר לא מדובר בשונות גבוהה, דבר שמחזק את הנתונים.

להלן עסקאות ההשוואה מאתר רשות המיסים, לפני הפקדת התכנית[18]:

תאריך העסקה	כתובת	גו"ח	שטח רשום	שטח ארנונה	קומה	מתוך	מס' חדרים	מחיר ב- ₪
23.05.2018	לוץ 34	10919/25/10	68	68	קרקע	4	4	1,220,000
30.08.2018	לוץ 33	10919/19/8	75	80	3	4	3	1,060,000
17.01.2019	לוץ 35	10919/19/15	75	76	3	3	3	1,150,000
01.08.2019	העליה השניה 29	10919/14/1	75	75	1	4	3	980,000
26.11.2019	לוץ 37	10919/19/21	75	75	2	4	4	1,190,000
04.12.2019	לוץ 34	10919/25/4	69	69	2	4	3	1,245,000
05.02.2020	לוץ 25	10919/9/9	91	80	3	3	4	1,413,000
03.07.2020	העליה השניה 29	10919/14/4	75	75	1	4	3	1,150,000

מהנתונים דלעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע 15,656 ₪ לחודש יולי 2019.

לאחר אישור התכנית איתרתי 2 עסקאות השוואה, לכן, בחרתי להציג בנוסף עסקה מתאריך 06.05.2022, כחצי שנה לפני אישור התכנית. עסקה זו אמנם לפני אישור התכנית אך מגלמת בתוכה את מרבית הפוטנציאל שחל בעקבות אישור התכנית. למען הזהירות ייחסתי לעסקה זו משקל נמוך יותר, 20%.

תאריך העסקה	כתובת	גו"ח	שטח רשום	שטח ארנונה	קומה	מתוך	מס' חדרים	מחיר ב- ₪	מחיר למ"ר ב- ₪	משקל	משוקלל
06.05.2022	לוץ 34	10919/25/8	68	75	3		3	1,870,000	27,500	20%	5,500
11.06.2023	לוץ 32	10919/24/7	68	68	3		3	1,900,000	27,941	40%	11,176
03.01.2024	לוץ 36	10919/26/11	69	69	1	4	3	1,780,000	25,797	40%	10,319
שווי למ"ר משוקלל ב- ₪										100%	26,995

מתקבל כי שווי מ"ר בנוי ממוצע 26,995 ₪ לחודש מאי 2023.

[18] התכנית פורסמה לראשונה להפקדה בעיתונות בתאריך 18.09.2020 וברשומות בתאריך 12.10.2020.

בחנתי את עליית השווי "הרגילה" במחירי הדיור בהתאם לסקירה הרבעונית למחירי הדיור שמפרסם שמאי מקרקעין מר אוהד דנוס בעיר חיפה. עליית המחירים במצב הקודם (מרבעון שלישי 2019 למועד הקובע- רבעון שני 2022) 7% ולכן שווי המצב הקודם הוא 16,752 ₪. בהתחשב בעליית המחירים מהמועד הקובע עד למועד הממוצע של העסקאות במצב החדש (חודש מאי 2023) הייתה עליית מחירים של כ- 8% ולכן שווי המצב החדש הוא 24,995 ₪.
בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבלת השבחה של 8,245 ₪ למ"ר בנוי רשום[19].
להלן תחשיב ההשבחה לנכס שבנדון: 62 מ"ר רשום X 8,245 ₪ = 511,190 ₪.

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר היא 511,190 ₪.
לאחר שליחת ההחלטה לצדדים, שמאית המבקשת האירה את תשומת ליבי למסמך בנושא שיעור היטל ההשבחה ולאחר ששמאי המשיבה אישר כי "***עמדת הוועדה המקומית, לעניין שיעור ההיטל במתחם פינוי בינוי -תכנית חפ/1/2404 הינו כמופיע בשומתה***", היטל ההשבחה הוא בסך של 127,798 ₪ (במעוגל), המהווה 25% מההשבחה.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, 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.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

[19] הנתונים הם בהתאם לשטח הרשום ולכן מתייתר הצורך לדון בשטח הברוטו של הדירה.