אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 10/07/2025
מספר מינוי : 2693-2024
מספרנו : 560

לכבוד

גרינברג בז'בוטינסקי הרצל בת ים בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
מר יצחק נעים
בדוא"ל eacho.naim@gmail.com
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב בת ים
באמצעות שמאי המקרקעין
מר גדי דגני ומר ניר בני
בדוא"ל office@degani-beny.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה
גוש 7141 חלקות 64-63
רחוב ז'בוטינסקי 18,20,22 ורחוב הרצל 59,61, בת ים

1. **מטרת ההחלטה**

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 01/12/2024 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישורן של תוכניות בניין עיר המפורטות בסעיף 3 להלן ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 20221321.

2. **מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 06/10/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גדי דגני ומר ניר בני ובתגובתם מיום 05/03/2025, על צרופותיה.

ביום 17/03/2025, הגישו שמאי המשיבה מסמכים משלימים שהתבקשו ביום הדיון, לרבות הסכם פינוי בינוי , תוכנית הבקשה להיתר ופרוטוקול וועדת המשנה מיום 01/07/2024 למתחם הנדון.

ביום 11/06/2025, שלח שמאי המשיבה מסמך הסכמה שנערך בין מהנדסי הצדדים בדבר חישוב העלויות העודפות בגין השפלת מי התהום.

ביום 17/06/2025, שלח שמאי המשיבה טבלה מרכזת של מימושי מכר שנערכו במתחם הנדון.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 31/12/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יצחק (איצ'ו) נעים, על נספחיה.

ביום 18/03/2025, שלח שמאי המבקשת הסכם פינוי בינוי ודו"ח כלכלי מקוצר לפרויקט הנדון.

ביום 16/06/2025, שלח שמאי המבקשת טבלה מרכזת של מועדי חתימות הבעלים על הסכמי פינוי בינוי.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
בי/328	30/09/1985
בי/430	15/01/2001
502-0154997	05/01/2017
502-0491639	08/12/2021

3.2. סיור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 03/01/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 10/03/2025 נערך דיון בהשתתפות מר יצחק נעים, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, מר יוסי נתיב, מהנדס מטעם המבקשת, מר חגי וילנסקי, מר מוטי פלד ומר אליעזר רוטנשטרייך, נציגים מטעם המבקשת, מר גדי דגני ומר אור רשף, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר אלחנן אביב, מהנדס מטעם המשיבה, מר עידו מקדסי, שמאי מקרקעין ממשרדי, גב' אורלי עטיה מתמחה ממשרדי והחי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**7141**	
חלקות	**63**	**64**
שטח חלקה רשום	**1,500 מ"ר**	**1,458 מ"ר**
מהות הנכס	**בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, המיועדים להריסה במסגרת פרויקט פינוי בינוי.**	
כתובת	**רחוב ז'בוטינסקי 18,20,22 ורחוב הרצל 59,61, בת ים.**	

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

5. תיאור הסביבה והנכס[2]

5.1. תיאור הסביבה

המתחם הנדון ממוקם דרום-מזרחית למפגש הרחובות ז'בוטינסקי והרצל, בשכונת עצמאות - יוספטל בחלקה המערבי של העיר בת ים.

רחוב הרצל מהווה ציר מרכזי דו-סטרי, המתחבר מצפון ומדרום לרח' בלפור.

רחוב ז'בוטינסקי הינו חד-סטרי המסתעף מרח' בלפור ממזרח ולדרך בן-גוריון ממערב.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה במבני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות, לצד בניה חדשה במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38 על תיקוניה.

המתחם הנדון גובל ממערב בציר הרכבת הקלה ומצוי במרחק של כ- 90 מ' צפונית לתחנת "ז'בוטינסקי".

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור הנכס

<u>חלקה 63 בגוש 7141</u>

שטחה הרשום של החלקה הינו 1,500 מ"ר וצורתה מלבנית רגולרית עם חזית צפונית לרחוב ז'בוטינסקי ברוחב כ- 25 מ' ועומק ממוצע של כ- 59 מ'.

על החלקה קיים בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט הכולל 3 כניסות. כמו כן, בתחום החלקה רשומות סה"כ 37 תתי-חלקות.

<u>חלקה 64 בגוש 7141</u>

שטחה הרשום של החלקה הינו 1,458 מ"ר וצורתה דמוית מלבן עם חזית מערבית לרח' הרצל ברוחב כ- 58 מ' וחזית צפונית לרח' ז'בוטינסקי ברוחב כ- 25 מ'.

על החלקה קיימים שני בניני מגורים ותיקים בני 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלטים, עם כניסה אחת לכל בניין. כמו כן, בתחום החלקה רשומות סה"כ 31 תתי-חלקות.

בנייני המגורים במתחם הוקמו בשנות ה- 60, עשויים שלד בטון וקירות בלוקים עם גג שטוח.

עפ"י הבקשה להיתר, מתוכננת הריסת המבנים הקיימים על חלקות 63 ו-64 בגוש 71414 לעיל והקמת שני מגדלים הכוללים 245 יח"ד למגורים והשכרה ארוכת טווח, עם שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.

כפי שעולה מיום הביקור, טרם החלו בהליך הריסת המבנים הקיימים.

[2] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם להעתקי רישום מרוכזים מפנקס הבתים המשותפים המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין בחולון, שהופקו ביום 10/11/2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש 7141 חלקה 63:

שטח חלקה	:	1,500 מ״ר
בעלים	:	בתחום החלקה קיימות 34 תתי-חלקות בבעלות יחידים[3] + 3 תתי-חלקות בקומת המרתף בבעלות חברת חלקות 63,64,65 בגוש 7141 בע״מ.
תקנון	:	מצוי.
משכנתאות	:	על חלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות.
הערות[4] בדבר	:	על מרבית החלקות רשומה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 ע״ש שרקון אילן הימנעות מעשיית עסקה. על מרבית החלקות רשומה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 ע״ש גרינברג בז׳בוטינסקי-הרצל בת ים בע״מ.

גוש 7141 חלקה 63:

שטח חלקה	:	1,458 מ״ר
בעלים	:	בתחום החלקה קיימות 31 תתי-חלקות בבעלות יחידים.
תקנון	:	מצוי.
משכנתאות	:	על חלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות.
הערות[4] בדבר	:	על מרבית החלקות רשומה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 ע״ש שרקון אילן הימנעות מעשיית עסקה. על מרבית החלקות רשומה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 ע״ש גרינברג בז׳בוטינסקי-הרצל בת ים בע״מ.

[3] למעט תת-חלקה 7 הרשומה ע״ש מדינת ישראל.
[4] על חלק מתתי-החלקות רשומות הערות נוספות שאינן רלוונטיות להכרעה.

6.2. <u>הסכם פינוי בינוי</u>

בהתאם להסכם התקשרות שנערך בין בעלי הזכויות מרח' ז'בוטינסקי 18,20,22 ומרחוב הרצל 59,61 בבת ים (להלן: "**הבעלים**"), לבין חברת גרינברג בז'בוטינסקי בע"מ (להלן: "**היזם**"), עולים הפרטים הבאים:

- היזם יוזם במתחם פרויקט פינוי בינוי במסגרתו ימכרו הבעלים את כל זכויותיהם בדירות הישנות שבמקרקעין, ובתמורה יקבלו דירות חדשות בפרויקט, כאשר היזם יקבל את כל זכויות הבניה במקרקעין בהתאם לתוכנית המתאר שיזום.
- היזם יישא בכל עלויות הפרויקט כולל הריסת הדירות הישנות ובניית הדירות החדשות, במסגרתו יקבלו הבעלים דירה חדשה, וזאת כנגד מכירת זכויות הבעלות בדירות הישנות.
- הדירות החדשות לבעלי הזכויות ימוקמו בקומות 2-9 מעל קומת העמודים של הבניינים החדשים, ובאותם כיווני אוויר של הדירה הישנה, ככל שניתן מבחינה תכנונית. מובהר בזאת כי דירות הבעלים החדשות ימוקמו במפלס מעל שטחי המשרדים והמסחר.
- שטח הדירה הישנה, לצרכי ההסכם, יקבע עפ"י מדידה שתיערך על ידי מודד מטעם ועל חשבון היזם.
- שטח כל אחת מהדירות החדשות יגדל בשטח שלא יפחת מ- 20 מ"ר, משטח כל אחת מהדירות הישנות. מובהר כי שטח הדירה החדשה האמור הינו כולל ממ"ד.
- לכל אחת מדירות הבעלים תוצמד מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- 4-8 מ"ר, מחסן שלא יפחת מ- 4 מ"ר וחניה תת-קרקעית תקנית.
- ככל ובגין העברת זכויות כאמור על ידי הבעלים תדרוש הרשות תשלום היטל השבחה בגין התב"ע החדשה, מתחייב היזם לשאת בתשלום היטל השבחה כאמור, ולחילופין, לחתום תוך 30 יום מפניית הבעלים אליו בעניין זה על המסמכים אשר ידרשו על ידי הרשות (לרבות בגין דחיית החיוב) לצורך הוצאת אישור הרשות המקומית כאמור.

7. מצב תכנוני[5]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני:

מצב קודם

7.1. תוכנית בי/2א'

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1738 מיום 15/07/1971.

ב. התוכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד לאזור מגורים ג', בו נקבעו זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר
קומות	:	4 מעל קומת עמודים מפולשת.
גובה	:	גובה קומה, כולל עובי תקרה, מעל קומת עמודים מפולשת, לא יעלה על 3.0 מ'. גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 2.2 מ'.
אחוזי בניה	:	33% בקומה (סה"כ 132% ב-4 קומות).
קווי בניין	:	צדדי – 4 מ' או 3.5 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'.
מרפסות	:	לא נכללות בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית (פתוחות או מקורות).

7.2. תוכנית בי/117

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1775 מיום 11/11/1971.

ב. התוכנית מסווגת רצועת קרקע בצדה הצפון-מערבי של חלקה 64 לצורך "הרחבת דרך".

מצב חדש

7.3. תכנית בי/328

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3248 מיום 15/09/1985.

ב. התוכנית מתירה הקמת חדרי גג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'. שטחם הכולל של כל המבנים, לרבות מבנים המשמשים למתקנים בנויים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג.

ג. המבנה יהיה חלק בלתי נפרד מן הדירה שעליה בנוי המבנה והגישה אליו תהיה מתוך הדירה האמורה ולא דרך חדר המדרגות.

ד. הגג העליון של המבנה אשר יוקם על גג הבית ישמש את כלל דיירי הבית ותותקן אליו גישה ישירה מחדר המדרגות הכללי של הבית ולשביעות רצונה של הועדה המקומית.

[5] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

ה. על אף האמור בתוכנית זו, רשאית הועדה המקומית לאסור או להגביל הקמתם של מבנים על בתים מסוימים או באזור מסוימים.

ו. לא תותר לפי תוכנית זו הקמתו של מבנה על גג קומה חלקית וכן לא תותר הקמתו של מבנה על גג במבנים של קומה אחת או שתי קומות באזורים שבהם מותרת הקמתם של בניינים שגובהם המקסימלי שתי קומות.

ז. יש להמציא את הסכמת כל הדיירים בבניין לבקשה.

7.4. <u>תכנית בי/339</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3528 מיום 01/03/1988.

ב. התוכנית קובעת כי באזור מגורים ג' זכויות הבניה יהיו 39.5% בקומה (סה"כ 158% ב- 4 קומות, כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת).

ג. מספר יח"ד במגרש יחושב ע"י חלוקת שטח הבניה הכולל למגורים ב- 95 מ"ר. אם מספר יח"ד המתקבל אינו שלם, הוא יעוגל למספר השלם הסמוך.

ד. לעניין שטח הבניה הכולל למגורים, משמעו למעט חדרי המדרגות וכל שטח אשר יתווסף לבניין כהקלות או כחדרים על גג הבניין.

7.5. <u>תכנית בי/377</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.

ב. התוכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות על גגות, שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת הדיור או על 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם.

7.6. <u>תכנית בי/430</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4947 מיום 31/12/2000.

ב. התוכנית מגדילה לכל דירה עליונה את שטח חדרי הגג ל- 40 מ"ר, כאשר שטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר. גובה חדר הגג לא יעלה על 2.6 מ'.

ג. מרחק הנסיגה מקו מתווה הבניין בכל חלק מחדרי הגג והמצללות לא יפחת מ- 1.2 מ', אולם חדרי גג יבנו כאשר בצד אחד לפחות יישמר מרווח של 2.2 מ' לפחות מקו מתווה הבניין בכדי לציור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה.

ד. לא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות של דירות גג, בניינים חד קומתיים ודירות קוטג'.

ה. בקשה לבניה על הגג מותנית בהסכמת רוב בעלי הדירות בבניין כאשר הגג מוצמד לדירת המבקש על פי הרישום בלשכת המקרקעין, או לחילופין, הסכמת שלושה רבעים מבעלי הדירות בבניין כאשר הגג הינו חלק מן הרכוש המשותף.

7.7. <u>תכנית בי/403</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4967 מיום 01/03/2001.

ב. התוכנית קובעת הוראות לבנית מרתפים, כמפורט להלן:

- תותר בניית 2 קומות מרתף בשטח של 90% בכל קומה.
- גובה פנים – 3.0 מ'.
- השימושים המותרים: שטחי שירות, מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד, מועדון דיירים.

ג. בנוסף התוכנית קובעת הוראות לגבי שטח הקומה המפולשת וגובהה (בהתאם לאופי הבינוי) והשימושים המותרים: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות אופניים, מחסן כלי גינה, מבואה וחדר מדרגות.

7.8. <u>תכנית בי/1/403</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5237 מיום 16/11/2003.

ב. התוכנית מעדכנת את תוכנית בי/403 וקובעת כי בקומה מפולשת יותרו גם שימושים של פעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד. במקרה ומוקם בתחום הקומה המפולשת שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה. השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין.

7.9. <u>תכנית בי/430א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5490 מיום 05/02/2006.

ב. התוכנית קובעת כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01/08/2004, תותר הקמת חדרי יציאה לגג גם על קומות חלקיות.

7.10. <u>תכנית תדמת/2010</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5876 מיום 04/12/2008.

ב. מטרת התוכנית הינה בין היתר לאפשר הקמת מתקנים טכניים תת-קרקעיים לצורכי הרכבת הקלה והרחבה שטח תחנה מאושרת (ז'בוטינסקי).

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, מערבית לחלקות הנדונות מסומנת דרך לציר רכבת קלה.

7.11. <u>תכנית 502-0154997 (בי/549 – הרצל 61-59 בת ים)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7401 מיום 15/12/2016 ופרסום מאוחר בעיתונות מיום 21/12/2016.

ב. מטרת התוכנית הינה בין היתר התחדשות עירונית בצומת הרחובות הרצל וז'בוטינסקי, תוך קידום מימושה של התוכנית האסטרטגית העירונית בכלל והתוכנית האסטרטגית לרובע צפון -מערב בפרט, על ידי תוספת זכויות בניה ושימושים במגרשים על רחוב הרצל שיאפשרו את תפקודו כציר עירוני ראשי.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקות הנדונות מסווגות כתא שטח 1 בייעוד ל"**מגורים, מסחר ותעסוקה**" וכתא שטח מס' 2 בייעוד ל"**כיכר עירונית**".

ד. <u>שימושים לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה</u> -

<u>קומת מרתפים</u>:

- חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים הנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתוכנית בי/403.
- בקומת מרתף 1- יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה תפעולית.

<u>קומת הכניסה</u>:

- תשמש לחזית מסחרית בה יותרו שירותים אישיים כגון: בנק, תקשורת ודואר, מספרות וכד', לצד שימושי מסחר כגון: בתי אוכל וחנויות מזון, הלבשה והנעלה, מוצרי חשמל, פרחים וכד'.
- יותרו בקומת קרקע שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין.
- לא תותר חניה בתחום המגרשים במפלס הקרקע.
- גג הגוש הנמוך ישמש לשטחים משותפים של דיירי המגורים.

<u>קומות בגוש הנמוך</u>:

- 1,020 מ"ר לצרכי ציבור שימוקמו בשלוש הקומות הראשונות של המסד, מתוכם 250 מ"ר יהיו לשימוש גן הילדים, היתרה לשימוש של חינוך, תרבות וקהילה.
- שלושת קומות המסד הראשונות מעל קומת הקרקע יהיו לתעסוקה. משרדים ושימושים ציבוריים יוכלו להיות באותה קומה.
- ניתן להמיר שטחי משרדים למסחר ולמלונאות.

<u>קומות בגוש הגבוה</u>:

- מספר קומות למגורים בגוש הגבוה יהיה עד 20 קומות. קומות המגורים ימוקמו מעל הגוש הנמוך המשלב מגורים ומשרדים.

ה. <u>הוראות בינוי</u> -

- תוסדר כניסה נפרדת לשימושי מגורים, משרדים ומסחר.
- גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ'. תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה.
- גובה כל קומה עליונה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
- שטחן של לפחות 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עילי.
- 36 יח"ד יהיו להשכרה לפי קביעות הוועדה המקומית.
- 5% - 10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות.

ו. <u>זכויות והוראות בניה</u> -

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שימוש	שטח בניה במ"ר				מס' יח"ד	מס' קומות	
				מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
ככר עירונית	2	587.25	-				4,111			7
מגורים מסחר ותעסוקה	1	2,352.75	ציבורי	1,020	400					
			מגורים	[6]25,092	11,070		14,000	[7]246	[8]27	7
			מסחר	[9]600	300					
			משרדים	4,200	1,000					

ז. <u>תנאים למתן היתרי בניה</u> -

- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית איחוד וחלוקה על כל שטח התוכנית.
- הוצאת היתר בניה למגורים מותנה בהוצאת היתר בניה למשרדים ומסחר.

ח. <u>תנאים למתן היתרי אכלוס</u> -

- השלמת פיתוח הכיכר העירונית והבטחת רישום שטחי הרצפות המבונים על שם הרשות המקומית.
- ביצוע בפועל של הסדרי התנועה המהווים חלק מהיתרי הבניה.
- תנאי לקבלת תעודת אכלוס למגורים יהיה גמר שלד והמעטפת של התעסוקה.

[6] לשטחים העיקריים נוספו 2,952 מ"ר של מרפסות לפי 12 מ"ר לכל יח"ד.
[7] מתוך 246 יח"ד לפחות 50 יח"ד יהיו יח"ד קטנות. מתוך 246 יח"ד 36 יח"ד יהיו יח"ד להשכרה ארוכת טווח ובמחיר מבוקר לאוכלוסיית יעד כפי שייקבע על ידי מועצת העיר.
[8] קומת קרקע למסחר + 3 קומות תעסוקה + 3 קומות מגורים בגוש תחתון + 20 קומות מגורים.
[9] תותר סגירת חורף לחזית רחוב הרצל בשטח של 180 מ"ר, שטח זה יתווסף לשטחים העיקריים.

ט. <u>מימוש התוכנית</u> -

- הזכויות המוקצות בתוכנית זו יתכלו בתום 5 שנים מיום תחילת התוכנית. בסמכות הועדה המקומית להאריך את מועד ההתכלות ב- 5 שנים נוספות.
- הזכויות לקומות המתווספות מכוח התמריץ, יתכלו אם לא ייצאו היתרי בניה תוך 7 שנים מיום אישור מדיניות הבניה לגובה שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, 18.05.2022.

7.12. <u>תכנית 502-0491639 (בי/1/549/מק – הרצל 59-61 איחוד וחלוקה)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1569 מיום 23/11/2021.

ב. מטרת התוכנית הינה ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כנדרש בתוכנית הראשית.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, רצועת קרקע מתוך תא השטח בייעוד לכיכר עירונית – מסומנת ל"דרך מוצעת".

ד. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עילי למרפסות. תתאפשר בליטת מרפסות לכיוון מערב לפי העקרונות של קווי הבניין הקבועים בתוכנית המרפסות העירונית.

ה. מימוש התוכנית יהיה עפ"י המפורט בהוראות תוכנית 502-0154997.

8. <u>רישוי</u>

מעיון באתר ההנדסי של עיריית בת-ים, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

8.1. <u>רישוי במצב הקיים</u>

<u>חלקה 63 בגוש 7141</u> -

<u>היתר בניה מס' 1298א' מיום 09/08/1960</u>

היתר הבניה להקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים המכיל: בקומת עמודים 5 דירות של 2 חדרים ונוחיות. בקומות א'-ג' 3 דירות של 3 חדרים ונוחיות + 5 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות בכל קומה.

<u>חלקה 64 בגוש 7141</u> -

<u>היתר בניה מס' 1349 מיום 13/12/1960 (הרצל 59 – בניין א')</u>

היתר הבניה להקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים המכיל: בקומת עמודים (א) דירה אחת של 2 חדרים ונוחיות + דירה אחת של חדר 1 ונוחיות. בקומות ב' – ד' דירה אחת של 3 חדרים ונוחיות, ו- 3 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות בכל קומה.

היתר בניה מס' 1690 מיום 29/10/1962 (הרצל 61 – בניין ב')

היתר הבניה להקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים המכיל: בקומת קרקע (א) דירה של 2 חדרים ונוחיות + דירה של 2.5 חדרים ונוחיות. בקומות ב'-ד' דירה של 2 חדרים ונוחיות + 3 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות בכל קומה.

היתר בניה מס' 1691 מיום 29/10/1962 (הרצל 59 – בניין א')

היתר הבניה לתוספת 2 חדרים בקומת קרקע.

היתר בניה מס' 1783 מיום 12/03/1963 (הרצל 61 – בניין ב')

היתר הבניה לתוספת משרד וחדר בקומת קרקע.

היתר בניה מס' 2577 מיום 11/12/1966 (הרצל 59 – בניין א')

היתר הבניה לתוספת מרפסת בשטח של 9.31 מ"ר.

8.2. בקשה להיתר מס' 20221321 (הבקשה למימוש שבנדון)

בקשה זו נדונה ואושרה בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20240004 בתאריך 01/07/2024.

מהות הבקשה:

הריסת 3 מבנים ובניית 2 מגדלים בני 20 קומות מעל גוש נמוך הכולל קומה ציבורית, ו- 3 קומות מגורים היושבים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית. סה"כ 245 יח"ד מעל 7 קומות חניות וגג טכני, הכוללים עוגנים זמניים וגידור זמני.

להלן פירוט השטחים בבקשה להיתר:

שטחים עיקריים -

קומה	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	מבני ציבור ודת	מוסדות חינוך	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי
ק"ק		298.14						298.14
1			114.96	455.49	242.93	332.9		1146.28
2	903.18					186.13	4.91	1094.22
3	903.18					186.13	4.91	1094.22
4	903.18					186.13	4.91	1094.22
5	821.81					128.96	5.78	956.55
6	819.93					142.36	5.78	968.07
7	819.93					142.36	5.78	968.07
8	819.93					142.36	5.78	968.07
9	837.49					142.36	5.78	985.63
10	837.49					142.36	5.78	985.63
11	837.49					142.36	5.78	985.63
12	842.42					142.35	5.78	990.55

קומה	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	מבני ציבור ודת	מוסדות חינוך	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי
13	846.98					142.36	5.78	995.12
14	846.98					142.36	5.78	995.12
15	846.98					142.36	5.78	995.12
16	846.98					142.36	5.78	995.12
17	846.98					142.36	5.78	995.12
18	846.98					142.36	5.78	995.12
19	846.98					142.36	5.78	995.12
20	846.98					142.36	5.78	995.12
21	846.98					142.36	5.78	995.12
22	846.98					142.36	5.78	995.12
23	846.98					142.36	5.78	995.12
24	846.98					142.36	5.78	995.12
סה"כ	**19,509.79**	**298.14**	**114.96**	**455.49**	**242.93**	**3,725.08**	**130.33**	**24,476.72**

שטחי שירות -

קומה	ממ"ד	ממ"ק	מעלית	מבואות וח"מ	ק"ע	מעברים	מ. טכני	חדרי שירות	חניה	גגוני קירוי	אחסנה	סה"כ שירות
-7			31.2	191.31			197.1		1818.12		35.43	2273.16
-6				183.19					1867.75		167.15	2218.09
-5				183.19					1867.75		167.15	2218.09
-4				183.19					1867.75		167.15	2218.09
-3				183.19					1867.75		167.15	2218.09
-2				184.21			33.81		1832.92		167.15	2218.09
-1				177.56			569.57		1323.5		268.34	2338.97
ת"ק			**31.20**	**1,285.84**	**0.00**	**0.00**	**800.48**	**0.00**	**12,445.54**	**0.00**	**1,139.52**	**15,702.58**
ק"ק	13.23	27.87	6.96	321.76	618.76	179.58	191.67	57.51				1417.34
1	22.21	56.55		97.99		329.61	34.92			4.26		545.54
2	100.4	34.96		392.89			6.74					534.99
3	100.4	34.96		392.89			6.74					534.99
4	100.4	34.96		392.89			6.74					534.99
5	127.48			183.09	17.56		6.69					334.82
6	127.37			183.14			6.69					317.2
7	127.37			183.14			6.69					317.2
8	127.37			183.14			6.69					317.2
9	127.37			183.14			6.69					317.2

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

קומה	ממ"ד	ממ"ק	מעלית	מבואות וח"מ	ק"ע	מעברים	מ. טכני	חדרי שירות	חניה	גגוני קירוי	אחסנה	סה"כ שירות
10	127.37			183.14			6.69					317.2
11	127.37			183.14			6.69					317.2
12	127.37			183.14			6.69					317.2
13	127.37			183.14			6.69					317.2
14	127.37			183.14			6.69					317.2
15	127.37			183.14			6.69					317.2
16	127.37			183.14			6.69					317.2
17	127.37			183.14			6.69					317.2
18	127.37			183.14			6.69					317.2
19	127.37			183.14			6.69					317.2
20	127.37			183.14			6.69					317.2
21	127.37			183.14			6.69					317.2
22	127.37			183.14			6.69					317.2
23	127.37			183.14			6.69					317.2
24	127.37			183.14			6.69					317.2
גג				166.65			225.85					392.5
עילי	**2,884.15**	**189.30**	**6.96**	**5,427.82**	**636.32**	**509.19**	**606.46**	**57.51**	**0.00**	**4.26**	**0.00**	**10,321.97**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
ב'/328	30/09/1985	₪ 50,227	₪ 50,227
ב'/430	15/01/2001	₪ 107,352	₪ 107,352
502-0154997	05/01/2017	₪ 14,312,349	אין השבחה
502-0491639	08/12/2021	₪ 41,346,456	₪ 10,323,366

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובמהלך הדיון.

עמדת שמאי המשיבה

תוכנית ב'/328

תוכנית זו אפשרה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, בהתאם לבינוי הקיים בחלקות, תוך מתן התאמות לבינוי חדש על ישן והסדרת זכויות.

להלן סקירת שמאים מכריעים מסביבת הנכס לעניין ערכי שווי למ"ר מבונה:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	שווי מ"ר מבונה
רן וירניק	7145/74-75	297
תמיר שדה	7144/18	446
נאוה סירקיס	7146/194	371

תחשיב שמאי המשיבה[10]

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח חדרי יציאה לגג	69	1	69
מרפסת גג	503.42	0.2	100.685
סה"כ שטח אקו'			169.68
שווי מ"ר מבונה			370
התאמות			0.8
השבחה בש"ח			**50,227**

[10] הובא בחשבון כי 3 יח"ד בחלקה 64 בגוש 7141 נרכשו לפני המועד הקובע לתוכנית ב'/329.

<u>תוכנית בי/430</u>

תוכנית זו אפשרה את הרחבת החדרים על הגג עד לשטח של 40 מ״ר, בהתאם לבינוי הקיים בחלקות, תוך מתן התאמות לבינוי חדש על ישן והסדרת זכויות.

<u>להלן סקירת שמאים מכריעים מסביבת הנכס לעניין ערכי שווי למ״ר מבונה</u>:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	שווי מ״ר מבונה
גבע בלטר	7141/4	2,054
תמיר שדה	7144/18	2,362
נאוה סירקיס	7146/194	1,971
ערן ירקוני	7146/257	2,500

לאור המוצג לעיל, שמאי המשיבה קובעים שווי מ״ר מבונה בסך 2,130 ₪.

<u>להלן תחשיב מצרפי לחלקות 64-63 - שמאי המשיבה</u>[11]

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
מצב קודם			
חדרי יציאה לגג	115	1	115
מרפסות גג	1,040	0.2	208
סה״כ שטח אקו׳			323
מצב חדש			
חדרי יציאה לגג	220	1	220
מרפסות גג	935.4	0.2	187.1
סה״כ שטח אקו׳			407
שטח אקו׳ לחיוב			**84.0**
שווי מ״ר מבונה			2,130
התאמות			0.6
השבחה בש״ח			**107,352**

[11] הובא בחשבון כי 3.5 יח״ד בגו״ח 7141/64 ו-2 יח״ד בגו״ח 7141/63 נרכשו לפני המועד הקובע לתוכנית בי/430.

<u>תוכנית 502-0154997 (בי/549)</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

במצב הקודם, הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל מהווה את שווי הדירות הקיימות ללא נטרול השפעות תמ״א 38. כמו כן, שמאי המשיבה מתבססים על שטחי הבנייה הבנויים בהיתר בלבד.

במצב החדש, הובאו בחשבון מכלול הוראות תוכנית 502-0154997, בהתחשב בשטחי הבניה המבוקשים בתוכנית ההיתר.

כמו כן, הובא בחשבון חיוב בגין שטחי הממ״דים שהוקצו ליזם, בנוסף לממ״דים של דירות אשר מכירתן נעשתה לאחר המועד הקובע של התוכנית.

<u>שווי מ״ר בנוי במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה מנתחים 29 עסקאות מכר לדירות ישנות מסביבת הנכס שנבנו בשנות ה- 60-70 בבינוי זהה לנכס הנדון, שאינן במסגרת מתחם התחדשות עירונית הכוללות פוטנציאל לתמ״א 38.

בשומתו המכרעת של מר ארז כהן בגו״ח 7141/78,80, נקבע שווי מ״ר בנוי ללא נטרול פוטנציאל לתמ״א 38 בסך 19,000 ₪ - נכון למועד קובע 29/06/2017.

בהתחשב בסקירה זו, שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 19,000 ₪.

<u>שווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש</u>

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים רבי קומות בעלי שימושים מעורבים ברובם הכוללים חניה תת״ק, מחסנים ומרפסות:

גוש / חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	קומה	קומות	שנת בניה	שטח נטו במ״ר	מחיר למ״ר	שווי מ״ר מבונה
7144-64	15/11/2016	2,445,000	11	18.0	2015	100	24,450	8,710
7143-32-7	13/11/2016	1,658,500	1	10.0	2016	75	22,113	7,017
7143-32-9	14/09/2016	2,274,850	2	10.0	2016	100	22,749	7,477
7143-32-14	04/08/2016	2,318,500	3	10.0	2016	100	23,185	7,793
7143-32-40	31/07/2016	1,848,500	8	10.0	2016	75	24,647	8,852
7144-64	17/07/2016	2,220,000	10	18.0	2015	100	22,200	7,080
7143-32-12	28/06/2016	1,678,499	2	10.0	2017	75	22,380	7,210
7143-32-18	15/05/2016	1,700,000	3	10.0	2016	70	24,286	8,591
7143-32-36	09/05/2016	1,823,500	7	10.0	2016	75	24,313	8,611
7143-32-144	09/05/2016	1,858,500	9	10.0	2016	75	24,780	8,949
7143-32-15	04/05/2016	2,489,999	3	10.0	2019	104	23,942	8,342
7143-32-8	03/05/2016	1,620,000	1	10.0	2016	75	21,600	6,645
7143-32-17	21/04/2016	1,698,500	3	10.0	2016	76	22,349	7,188
7144-64-47	19/04/2016	2,300,000	16	18.0	2015	92	25,000	9,108

גוש / חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	קומה	קומות	שנת בניה	שטח נטו במ"ר	מחיר למ"ר	שווי מ"ר מבונה
7143-32-41	12/04/2016	1,783,500	8	10.0	2016	78	22,865	7,562
7143-32-20	06/04/2016	2,400,000	4	10.0	2016	104	23,077	7,715
7143-32-30	05/04/2016	2,638,500	6	10.0	2016	104	25,370	9,376
7143-32-10	04/04/2016	2,488,500	2	10.0	2016	104	23,928	8,332
7143-32-13	31/03/2016	1,670,000	2	11.0	2016	78	21,410	6,508
7144-64-402	30/03/2016	2,250,000	12	18.0	2015	100	22,500	7,297
7143-32-44	28/03/2016	1,898,500	9	10.0	2016	75	25,313	9,335
7143-32-19	22/03/2016	2,260,000	4	11.0	2016	100	22,600	7,370
7143-32-33	17/03/2016	1,768,500	6	11.0	2016	78	22,673	7,423
7143-32-24	08/03/2016	2,313,501	5	10.0	2016	100	23,135	7,757
7143-32-5	23/02/2016	2,448,500	1	10.0	2016	100	24,485	8,735
7144-64	17/02/2016	2,250,001	12	18.0	2015	100	22,500	7,297
7143-32-25	09/02/2016	2,608,500	5	10	2016	100	26,085	9,894
7132-32-29	04/02/2016	2,383,500	6	10	2016	100	23,835	8,264
7143-32-27	25/01/2016	1,520,000	5	12	2015	75	20,267	5,680
7144-64	21/10/2015	2,160,000	14	20	2015	100	21,600	6,645
7143-32	22/06/2015	1,499,999	6	10	2015	74	20,270	5,682
ממוצע							**23,223**	**7,821**

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקט Uptown הכולל מגדל בבינוי עם שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומגורים, הממוקם באזור התעשייה של העיר בת ים:

גוש / חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	קומה	שנת בניה	שטח נטו במ"ר	מחיר למ"ר	שווי מ"ר מבונה
7129-60-98	26/11/2017	2,390,000	25	2018	105	22,762	6,212
7129-60-24	19/11/2017	1,765,000	6	2018	87	20,287	4,450
7129-21	31/08/2017	2,800,000	24	2018	119	23,529	6,759
7129-60-123	23/08/2017	2,340,000	31	2018	105	22,286	5,873
7129-60-321	09/08/2017	2,490,000	31	2018	105	23,714	6,891
7129-60	26/06/2017	2,449,999	30	2018	105	23,333	6,619
7129-60	25/06/2017	2,880,000	37	2018	105	27,429	9,536
7129-60	22/06/2017	2,330,000	26	2018	105	22,190	5,805
7129-134	29/05/2017	2,335,000	34	2018	105	22,238	5,839
7129-60-119	25/05/2017	2,250,000	30	2018	105	21,429	5,263
7129-60-10	30/04/2017	2,065,000	27	2017	105	19,667	4,008

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)
נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

גוש / חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	קומה	שנת בניה	שטח נטו במ"ר	מחיר למ"ר	שווי מ"ר מבונה
7129-60-80	14/02/2017	2,300,000	20	2018	102	22,549	6,061
7129-60	05/01/2017	2,275,000	31	2018	105	21,667	5,432
7129-61	19/12/2016	2,480,000	28	2016	119	20,840	4,844
7129-60	30/10/2016	2,415,000	27	2018	105	23,000	6,382
7129-60-118	09/10/2016	2,275,000	30	2018	105	21,667	5,432
7129-61-118	05/10/2016	2,202,000	27	2016	105	20,971	4,937
7129-61-106	29/09/2016	2,195,000	27	2018	105	20,905	4,889
7129-60-102	25/08/2016	2,194,999	26	2018	105	20,905	4,889
7129-60-95	27/07/2016	2,474,999	24	2016	119	20,798	4,814
7129-60-91	18/07/2016	1,760,002	23	2016	87	20,230	4,409
7129-60-87	19/06/2016	1,750,850	22	2016	87	20,125	4,334
7129-60-76	15/06/2016	1,835,000	19	2016	87	21,092	5,023
7129-60-117	18/05/2016	2,425,000	30	2016	105	23,095	6,450
7129-60-82	17/04/2016	1,965,000	21	2016	87	22,586	6,087
7129-60-88	17/04/2016	1,980,000	22	2016	87	22,759	6,210
7129-60-101	04/04/2016	2,350,000	26	2016	105	22,381	5,941
7129-60-103	28/03/2016	2,180,000	26	2016	105	20,762	4,788
7129-60-60	20/03/2016	1,775,000	15	2016	87	20,402	4,532
7129-60-86	21/02/2016	1,710,000	22	2016	87	19,655	3,999
7129-60	04/01/2016	1,670,002	19	2018	87	19,195	3,672
ממוצע					**101.03**	**21,756**	**5,496**

להלן הכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	7141/78,80	29/06/2017	6,000
יעל הרון	7145/11,148-149	08/02/2017	5,700
אייל יצחקי	7123/130	16/06/2018	5,200
דוד דדון	7136/215	26/08/2017	6,500
דנה שיחור	7141/100	13/03/2018	7,000

בהתחשב בכלל נתוני ההשוואה, במיקום הנכס ובאופי הפרויקט, שמאי המשיבה מתבססים על שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪.

שווי מ״ר מבונה למסחר

להלן הכרעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס הנדון:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
ארז כהן	7141/78,80	29/06/2017	10,000
יעל הרון	7145/11,148-149	08/02/2017	12,280
דוד דדון	7136/215	26/08/2017	14,000

שמאי המשיבה מתבססים על שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 10,000 ₪.

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה

להלן הכרעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס הנדון:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
ארז כהן	7141/78,80	29/06/2017	2,000
אייל יצחקי	7123/130	16/06/2018	1,900
יגאל יוסף	7122/93-98	01/02/2018	2,400

שמאי המשיבה מתבססים על שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך 2,000 ₪.

מקדם לדירות כלואות

להלן הכרעות שמאים מכריעים לעניין מקדם לדירות כלואות מרחבי הארץ:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מקדם
דנה שיחור	2077/127	0.95
יעקב פז	2438/6	0.95
משה נדם	30074/502	0.95
דורית פריאל	2904/57,80	0.96

לאור ההכרעות לעיל, שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם בשיעור 0.95 בין דירות בעלות שני כיווני אוויר לבין דירות בעלות כיוון אוויר אחד (דירות כלואות) בפרויקט הנדון.

עלות מטלות ציבוריות

עלות גן ילדים	
עלות גן ילדים עפ״י דקל נובמבר 2016	708,532
עלות ישירה ברמת גמר	6,935
שטח גני ילדים עיקרי + שירות	342
סה״כ עלות גני ילדים כולל מע״מ	2,371,909

עלות מבני ציבור	
עלויות ישירות + עקיפות עפ״י דקל נובמבר 2016	5,616
שטח שטחי ציבור עיקרי + שירות	755
סה״כ עלות מבני ציבור כולל מע״מ	4,240,080
עלות פיתוח חצר	
עלות פיתוח חצר עפ״י דקל נובמבר 2016	320
עלות כולל מע״מ	374.4
שטח חצר עפ״י בקשה להיתר	175
סה״כ עלות פיתוח חצר כולל מע״מ	65,520
עלות קירוי חצר	
עלות קירוי למ״ר	500
עלות כולל מע״מ	585
שטח קירוי חצר	333
סה״כ עלות קירוי חצר כולל מע״מ	194,805
עלות חניות	
סה״כ חניות	6
שטח לחניות עפ״י 35 מ״ר לחניה	210
עלות בניה לחניות תת״ק	2,300
מע״מ	1.17
סה״כ עלות לחניות כולל מע״מ	565,110
סה״כ עלויות כולל מע״מ	**7,437,424**

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

תיאור	שטח במ״ר	שווי/עלות למ״ר	סה״כ
מצב קודם			
שטח מגורים בנוי בחלקות	4,207.69	19,000	79,946,110
סה״כ שווי המצב הקודם			**79,946,110**
מצב חדש			
שטח מגורים עיקרי לדירות שאינן כלואות בקומות 5-24	14,277	6,500	92,797,903
שטחי ממ״דים ליזם לדירות שאינן כלואות	1,642	6,500	10,674,115
שטחי מגורים עיקרי לדירות כלואות בקומות 5-24	2,648	6,175	16,351,459
שטחי ממ״דים ליזם לדירות כלואות	552	6,175	3,408,541
שטח דירות בקומות 2-4	2,728	6,175	16,842,560
שטח מסחר עיקרי	298	10,000	2,981,400
שטח תעסוקה ברוטו	170	2,000	339,028
שווי מצב חדש לפני התאמות			**143,395,005**

תיאור	שטח במ"ר	שווי/עלות למ"ר	סה"כ
עלות הריסה ופינוי	4,303	350	-1,506,012
עלות בנית מבנה ציבור (כולל מע"מ)			-7,437,424
שווי הקרקע המתקבל			134,451,570
שימוש ביניים - דמ"ש מהוונים לתקופת ביניים של שלוש וחצי שנים (4,000 ₪)			9,235,105
שווי מגרש בתוכנית מפורטת עתידית			**143,686,675**
מקדם דחיה לתוכנית איחוד וחלוקה והיטל השבחה צפוי (ריבית 6%, 4 שנים)			0.656
סה"כ שווי המצב החדש			**94,258,459**
השבחה בש"ח			**14,312,349**

<u>תוכנית 502-0491639 (בי/549/מק/1)</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון דחייה של כשנה עד לקבלת היתר בשל היקף הפרויקט.

כמו כן, הובא בחשבון סיכון להתכלות הפרויקט בשיעור של 0.95 בהתאם לסעיף 7.2 בתוכנית בי/549, וזאת על אף שבהכרעות שמאים מכריעים רבות הוחלט שלא להביא בחשבון הפחתה לסיכון.

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה חדשה הכוללים בניינים בעלי שימושים מעורבים וחניות תת"ק. חלקן הגדול של העסקאות מהוות פרויקט פינוי בינוי מגו"ח 7141/78 אשר מאופיין בבינוי דומה וממוקם בסמוך לנכס הנישום:

גוש / חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	קומה	קומות	שנת בניה	שטח נטו במ"ר	מחיר למ"ר	שווי מ"ר מבונה
7143-32	15/03/2021	4,341,896	13	15	2016	142	30,577	11,778
7144-18	17/03/2021	2,330,000	1	8	2015	97	24,021	7,109
7143-32	12/04/2021	2,964,349	9	15	2016	100	29,643	11,114
7143-32	21/04/2021	3,014,349	11	15	2016	100	30,143	11,470
7143-32	26/04/2021	4,214,349	14	15	2016	142	29,679	11,139
7143-32	26/05/2021	5,005,849	14	15	2016	203	24,659	7,564
7143-32	27/05/2021	3,007,349	12	15	2016	100	30,073	11,420
7144-64	01/06/2021	2,560,000	12	18	2015	104	24,615	7,532
7144-18	06/07/2021	2,410,000	1	7	2015	98	24,592	7,516
7144-64	08/07/2021	2,370,000	8	20	2015	104	22,788	6,231
7144-64	18/08/2021	3,100,000	15	18	2015	142	21,831	5,549
7144-32	12/10/2021	1,996,000	8	15	2021	78	25,590	8,226
7144-64	21/10/2021	2,450,000	2	20	2015	103	23,786	6,942
7144-64	24/02/2022	2,490,000	3	18	2010	92	27,065	9,277

גוש / חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	קומה	קומות	שנת בניה	שטח נטו במ"ר	מחיר למ"ר	שווי מ"ר מבונה
7144-64	10/04/2022	2,450,000	1	20	2015	104	23,558	6,779
7144-18	21/07/2022	3,000,000	2	8	2015	121	24,793	7,659
7144-18	25/10/2022	3,095,000	5	8	2013	121	25,579	8,218
7144-78	31/12/2021	2,334,035	11	31	2021	70	33,343	12,749
7144-78	31/12/2021	3,526,900	26	31	2021	116	30,404	10,655
7144-78	23/12/2021	3,735,000	21	31	2021	127	29,409	9,947
7144-78	19/12/2021	3,117,870	18	31	2021	110	28,344	9,188
7144-78	14/12/2021	2,352,250	13	31	2021	70	33,604	12,934
7144-78	26/11/2021	2,300,750	13	31	2021	70	32,868	12,410
7144-78	26/11/2021	2,269,250	12	31	2021	70	32,418	12,090
7144-78	25/11/2021	3,462,000	24	31	2021	116	29,845	10,257
7144-78	23/11/2021	2,383,750	14	31	2021	70	34,054	13,255
7144-78	22/11/2021	2,365,250	15	31	2021	70	33,789	13,066
7144-78	21/11/2021	3,700,000	20	31	2021	127	29,134	9,751
7144-78	08/11/2021	2,252,297	9	31	2021	70	32,176	11,917
7144-78	08/11/2021	2,284,165	10	31	2021	70	32,631	12,241
7144-78	08/11/2021	2,220,428	8	31	2021	70	31,720	11,593
7144-78	08/11/2021	2,217,428	8	31	2021	70	31,678	11,562
7144-78	26/10/2021	2,400,300	13	31	2021	79	30,384	10,641
7144-78	24/08/2021	2,299,080	15	31	2021	70	32,844	12,393
7144-78	11/08/2021	2,299,100	18	31	2021	70	32,844	12,393
7144-78	11/08/2021	3,270,750	23	31	2021	116	28,196	9,083
7144-78	09/08/2021	2,093,300	11	31	2021	70	29,904	10,299
7144-78	01/08/2021	3,831,300	28	31	2021	116	33,028	12,525
7144-78	29/07/2021	2,269,680	14	31	2021	79	28,730	9,463
7144-78	29/07/2021	2,910,600	16	31	2021	110	26,460	7,846
7144-78	29/07/2021	2,387,280	18	31	2021	79	30,219	10,523
7144-78	29/07/2021	2,357,880	17	31	2021	79	29,847	10,258
7144-78	29/07/2021	2,131,500	14	31	2021	70	30,450	10,688
7144-78	21/07/2021	2,152,680	10	31	2021	79	27,249	8,408
7144-78	21/07/2021	2,122,680	9	31	2021	79	26,869	8,138
7144-78	08/07/2021	2,328,480	16	31	2021	79	29,474	9,993
7144-78	08/07/2021	2,881,200	15	31	2021	110	26,193	7,656
7144-78	03/06/2021	2,093,280	8	31	2021	79	26,497	7,873
ממוצע			**12**			**96**	**28,908**	**9,590**

להלן הכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה לקומה	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	7141/78,80	29/03/2020	7,000	1.15	1	8,050
שלומי יפה	7144/51	24/09/2020	7,880	1.1	1.1	9,535
אורית גלן	7142/140	18/08/2019	8,000	1.2	1.11	10,656
אוולין דודזון שמאמה	7146/241	07/07/2021	8,200	1.06	1.07	9,300
דוד דדון	7139/89	21/08/2021	7,851	1.06	1.14	9,487

בהתאמה למועד קובע, לקומה ממוצעת ולבינוי המוצע בנכס, שמאי המשיבה מתבססים על שווי מ"ר מבונה בסך של 9,500 ₪.

<u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>

להלן עסקאות לשטחים מסחריים חדשים ברחבי העיר בת ים:

גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי מתואם
7144-61	30/06/2021	5,800,000	2021	185	31,351
7149-202-002	10/03/2021	600,000	2020	25	28,800
7139-96	29/12/2019	1,200,000	2016	42	28,571
7139-96	29/12/2019	1,200,000	2016	42	28,571
ממוצע					29,324
בניכוי רווח יזמי (20%)					23,459
הפחתת עלויות בניה					15,021
שווי מ"ר מבונה למסחר					**15,000**

<u>שווי מ"ר מבונה לתעסוקה</u>

להלן עסקאות מכר לשטחי תעסוקה חדשים מפרויקט Uptown:

גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
7129-134-4	17/02/2021	650,000	2020	50	13,000	4,353
7129-134	05/10/2021	1,200,000	2019	101	11,881	3,421
7129-134-543	02/05/2021	650,000	2021	54	12,037	3,551
7129-134	09/12/2021	900,000	2019	73	12,329	3,794
7129-134	09/01/2022	660,000	2018	56	11,786	3,341
7129-134-8	07/06/2022	675,000	2018	56	12,054	3,565
7129-134	13/06/2022	620,000	2017	58	10,690	2,428
ממוצע						**3,843**

לאור הנתונים לעיל, מסקירה של דוחות נת"מ לחציון שני 2021, לאחר בחינה של יחס בין מגורים לתעסוקה בשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון ובהתאמה למיקום, שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 3,500 ₪.

<u>עלות מטלות ציבוריות</u>

עלות גן ילדים	
עלות גן ילדים עפ"י דקל אוקטובר 2021	792,619
עלות ישירה ברמת גמר	7,722
שטח גני ילדים עיקרי + שירות	342
סה"כ עלות גני ילדים כולל מע"מ	2,641,039
עלות מבני ציבור	
עלויות ישירות + עקיפות עפ"י דקל אוקטובר 2021	6,318
שטח שטחי ציבור עיקרי + שירות	755
סה"כ עלות מבני ציבור כולל מע"מ	4,770,090
עלות פיתוח חצר	
עלות פיתוח חצר עפ"י דקל אוקטובר 2021	370
עלות כולל מע"מ	432.9
שטח חצר עפ"י בקשה להיתר	175
סה"כ עלות פיתוח חצר כולל מע"מ	75,758
עלות קירוי חצר	
עלות קירוי למ"ר	500
עלות כולל מע"מ	585
שטח קירוי חצר	333
סה"כ עלות קירוי חצר כולל מע"מ	194,805
עלות חניות	
סה"כ חניות	6
שטח לחניות עפ"י 35 מ"ר לחניה	210
עלות בניה לחניות תת"ק	2,370
מע"מ	1.17
סה"כ עלות לחניות כולל מע"מ	582,309
סה"כ עלויות כולל מע"מ	**8,264,000**

תחשיב שמאי המשיבה

תיאור	שטח במ"ר	שווי/עלות למ"ר	סה"כ
מצב קודם			
שטח מגורים עיקרי לדירות שאינן כלואות	14,277	9,500	135,627,704
שטחי ממ"דים ליזם לדירות שאינן כלואות	1,642	9,500	15,600,630
שטחי מגורים עיקרי לדירות כלואות	2,648	9,025	23,898,286
שטחי ממ"דים ליזם לדירות כלואות	552	9,025	4,981,714
דיור להשכרה בקומות 2-4	2,728	9,025	24,616,049
שטח מסחר עיקרי	298	15,000	4,472,100
שטח תעסוקה ברוטו	170	3,500	593,299
שווי מצב חדש לפני התאמות			**209,789,781**
עלות הריסה ופינוי	4,303	350	-1,506,012
עלות בנית מבנה ציבור (כולל מע"מ)			-8,264,000
שווי הקרקע המתקבל			200,019,769
שימוש ביניים - דמ"ש מהוונים לתקופת ביניים של שלוש וחצי שנים (4,000 ₪)			9,235,105
שווי מגרש בתוכנית מפורטת עתידית			**209,254,874**
מקדם דחיה לתוכנית איחוד וחלוקה והיטל השבחה צפוי (ריבית 6%, 4 שנים)			0.656
סה"כ שווי המצב הקודם			**137,271,198**
מצב חדש			
שטח מגורים עיקרי לדירות שאינן כלואות	14,277	9,500	135,627,704
שטחי ממ"דים ליזם לדירות שאינן כלואות	1,642	9,500	15,600,630
שטחי מגורים עיקרי לדירות כלואות	2,648	9,025	23,898,286
שטחי ממ"דים ליזם לדירות כלואות	552	9,025	4,981,714
דיור להשכרה בקומות 2-4	2,728	9,025	24,616,049
שטח מסחר עיקרי	298	15,000	4,472,100
שטח תעסוקה ברוטו	170	3,500	593,299
שווי מצב חדש לפני התאמות			**209,789,781**
עלות הריסה ופינוי	4,303	350	-1,506,012
עלות בנית מבנה ציבור (כולל מע"מ)			-8,264,000
שווי הקרקע המתקבל			200,019,769
דחיה (שנה, ריבית 6%)			0.94
סיכון			0.95
סה"כ שווי המצב החדש			**178,617,654**
השבחה בש"ח			**41,346,456**

עמדת שמאי המבקשת

תוכניות בי/328 ו-בי/430

לצורך צמצום מחלוקות, שמאי המבקשת אינו חולק לעניין גובה היטלי ההשבחה שנקבעו בגין תוכניות בי/328 ו- בי/430.

תוכנית 502-0154997 (בי/549)

השטח לחישוב במצב הקיים

עפ"י מדידה שנערכה ע"י המודד מר יאיר איזבוצקי, שטחן הכולל של הדירות הקיימות הינו 4,963 מ"ר.

לגישת שמאי המבקשת, המדידה נעשתה עפ"י הקונטור שבהיתרי הבניה ללא חריגות, כאשר הפער בין השטחים נובע מהמרפסות המקורות המהוות שטח פלדלת לכל דבר ועניין, אך לא הובאו במניין השטחים בשומת המשיבה.

כמו כן, יש להביא בחשבון שטחי מחסנים עפ"י נסחי הרישום בהיקף של 178.2 מ"ר, וכן את יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות מכוח התוכניות המאושרות.

מבדיקה תכנונית עולה כי סך זכויות הבניה בחלקות הנדונות הינו 5,721 מ"ר ולכן יתרת הזכויות לניצול במתחם הינן 758 מ"ר.

הכללת שטחי הממ"דים במצב החדש

לטענת שמאי המבקשת, מאחר והמימוש הינו בדרך של היתר בניה, אין מקום להכליל את שטחי הממ"דים בשווי המצב המוצע, בין אם הם של דירות בעלי הקרקע ובין אם הם משויכים לדירות היזם.

שווי מ"ר מבונה למגורים

להלן סקירת שומות מכריעות שנערכו למגורים בסביבת המתחם הנדון ובסמוך למועד הקובע:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מתואם
ארז כהן	7141/78,80	29/06/2017	6,000
יעל הרון	7145/11,148-149	08/02/2017	5,700
אייל יצחקי	7123/130	16/06/2018	5,200
דוד דדון	7136/215	26/08/2017	6,500
דנה שיחור	7141/100	13/08/2018	7,000

לאור המוצג לעיל, שמאי המבקשת סבור כי יש לאמוד שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 6,000 ₪.

לגבי ערכי השווי לשטחי המסחר והתעסוקה, מציין כי הובאו בחשבון ערכי שווי גבוהים, אך בשל היקף השטחים הנמוך, שמאי המבקשת מאמץ אותם.

מקדם שווי ליח״ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח

עפ״י תמהיל הדירות במצב המוצע, עולה כי בקומות 2-4 מתוכננות 36 יח״ד להשכרה ארוכת טווח בשטח פלדלת כולל של 2,462.1 מ״ר (כ- 2,030 מ״ר עיקרי).

השוק הפנים והטמיע את המורכבות והבעייתיות שבדירות אלו וכיום המקדם המקובל נע בגבולות של כ- 0.5-0.6 ביחס לשווי דירות רגילות.

עפ״י נספח טבלת ההקצאה ואיזון עולה כי נלקח מקדם הפחתה בשיעור 0.8. לאור האמור, שמאי המבקשת מתבסס על המקדם הנ״ל וזאת על הצד הגבוה. את יתר השטחים בקומות 2-4, יש להביא בחשבון במקדם של 0.95.

עלות בניית השטחים המיועדים למבני ציבור

עפ״י תשריט הבקשה להיתר הבניה עולה כי החניון התת-קרקעי כולל 7 מפלסים בשטח של 15,702.68 מ״ר, ומתוכננים בו 154 מקומות חניה. לפיכך, שטח מקום חניה ממוצע הינו 102 מ״ר.

כמו כן, בעת אומדן עלויות הבניה יש להוסיף כ- 20% לכל הפחות בגין עלויות עקיפות ו- 17% מע״מ שאינו ניתן לקיזוז.

להלן אומדן עלויות בהתאם לבינוי הנדרש:

תיאור	שטח במ״ר	שטח אקו׳	עלות למ״ר	עלות כוללת
מבני ציבור ודת	455.5	455.5	6,935	3,158,823
מוסדות חינוך	242.9	242.9	6,935	1,684,720
משרדים למבני ציבור	115	115	5,616	645,615
מרפסת לעירייה בקומה ציבורית - 50%	332.9	166.45	5,616	934,783
שטחי שירות לעירייה	545.5	545.5	5,616	3,063,753
פיתוח חצר	175	175	320	56,000
קירוי חצר	333	333	500	166,500
שש חניות ת״ק לעירייה (6 חניות * 102 מ״ר)	612	612	2,300	1,407,600
סה״כ				11,117,794
בתוספת 20% עלויות עקיפות				13,341,353
בתוספת מע״מ שאינו ניתן לקיזוז (17%)				**15,609,383**

מקדם דחיה לאיחוד וחלוקה והיטל השבחה צפוי

לטענת שמאי המבקשת, יש להסתמך על מקדם הפחתה של 0.747 המשקף דחיה של 5 שנים לפי שיעור היוון של 6%, עד למועד אישור תוכנית איחוד וחלוקה.

דחיה זו תואמת את פער הזמנים בין מועד אישור תוכנית בי/549 (ינואר 2017), לבין מועד אישור תוכנית בי/1/549/מק (דצמבר 2021).

<u>עלות עודפת לבניית מרתפי חניה</u>

במתחם הנדון מתוכננים 7 מפלסי חניה תת-קרקעיים ובחלקם מי תהום.

עפ"י חוות דעת הידרולוגית שנערכה למתחם הנדון בחודש אוקטובר 2023, עולה כי תידרש השפלת מי תהום. כמו כן, בניית מרתפי חניה הכוללת שימוש בעוגנים פולימריים בגין הסמיכות לרכבת קלה והשפלת מי התהום מהוות עליות עודפות משמעותיות לפרויקט.

בהתאם לחוות דעת שנערכה בחודש דצמבר 2024 ע"י החברה המבצעת, עולה כי העלות העודפת בגין השפלת מי התהום בפרויקט הנדון נעה בגבולות של כ- 36.9 מיליון ₪.

בהצמדה למדד תשומות הבניה למועד הקובע לחודש ינואר 2017, מתקבלת עלות עודפת לבניית מרתפי חניה בסך מתואם של 30,242,793 ₪.

<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>

תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מצב קודם			
בינוי קיים	4,963	19,000	94,290,350
מחסנים (תתי-חלקות 39-37 בחלקה 63)	178	7,600	1,354,320
זכויות לא מנוצלות	758	6,000	4,550,100
סה"כ שווי מצב קיים			**100,194,770**
מצב חדש			
שטח מגורים עיקרי לדירות שאינן כלואות בקומות 24-5	14,152	6,000	84,913,500
שטחי מגורים עיקרי לדירות כלואות בקומות 24-5	2,648	5,700	15,093,600
שטח דירות רגילות בקומות 4-2	679	5,700	3,873,093
שטח דירות להשכרה בקומות 4-2	2,030	4,800	9,744,240
שטח מסחר עיקרי	298	10,000	2,980,000
שטח תעסוקה ברוטו	170	2,000	340,000
שווי מצב חדש לפני התאמות			**116,944,433**
עלות הריסה ופינוי	4,963	350	-1,736,928
עלות עודפת לבניית מרתפי החניה			-30,242,793
עלות בנית מבנה ציבור (כולל מע"מ)			-15,609,383
שווי הקרקע המתקבל			69,355,330
שימוש ביניים - דמ"ש מהוונים לתקופת ביניים של שלוש וחצי שנים (4,000 ₪)			10,064,295
שווי מגרש בתוכנית מפורטת עתידית			**79,419,625**
מקדם דחיה לתוכנית איחוד וחלוקה והיטל השבחה צפוי (ריבית 6%, 5 שנים)			0.747
שווי מצב חדש בדחיה			**59,346,964**

לפיכך, שמאי המבקשת סבור כי לא קיימת השבחה בגין אישורה של תוכנית 502-0154997.

תוכנית 502-0491639 (בי/549/מק/1)

ערכי שווי

להלן סקירת שמאים מכריעים למגורים שנערכה בסביבת המתחם הנדון ובסמוך למועד הקובע:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מתואם
שלומי יפה	7144/51	24/09/2020	7,880
אולין דודזון שמאמה	7146/241	07/07/2021	8,753
דוד דדון	7139/89	21/08/2021	7,851
אולין דודזון שמאמה	7141/118	24/09/2020	7,395
אולין דודזון שמאמה	7155/233	07/01/2021	7,523
ארנון גולדברג	7141/99	06/07/2022	7,397
דוד דדון	7130/273	30/08/2020	5,800
ארז כהן	7141/78,80	29/03/2020	7,000

להלן ערכי השווי שנקבעו בנספח לטבלת ההקצאות והאיזון של תוכנית בי/549/מק/1:

מהות	יח'/מ"ר	אומדן שווי
יח"ד ממוצעת	210	620,000
יח"ד ממוצעת המיועדת להשכרה	36	350,000
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר	600	10,200
שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים	4,200	2,800

לאור המוצג לעיל, לטענת שמאי המבקשת יש להתבסס על ערכי השווי כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה למגורים - 7,500 ₪

שווי מ"ר מבונה למסחר - 12,000 ₪

שווי מ"ר מבונה לתעסוקה - 2,800 ₪

עלות בניית השטחים המיועדים למבני ציבור

תיאור	שטח במ"ר	שטח אקו'	עלות למ"ר	עלות כוללת
מבני ציבור ודת	455.5	455.5	7,722	3,517,294
מוסדות חינוך	242.9	242.9	7,722	1,875,905
משרדים למבני ציבור	115	115	6,318	726,317
מרפסת לעירייה בקומה ציבורית - 50%	332.9	166.45	6,318	2,103,262
שטחי שירות לעירייה	545.5	545.5	6,318	3,446,722
פיתוח חצר	175	175	370	64,750
קירוי חצר	333	333	500	166,500
שש חניות ת"ק לעירייה (6 חניות * 102 מ"ר)	612	612	2,370	1,450,440

סה"כ	13,351,190
בתוספת 20% עלויות עקיפות	16,021,428
בתוספת מע"מ שאינו ניתן לקיזוז (17%)	**18,745,071**

<u>עלות עודפת לבניית מרתפי חניה</u>

כמפורט באומדן ההשבחה של תוכנית בי/549 ובהתאמה למועד הקובע לחודש דצמבר 2021, העלות העודפת להקמת מרתפי החניה הינה בסך 33,711,003 ₪.

<u>מקדם דחיה לאיחוד וחלוקה והיטל השבחה צפוי</u>

לעמדת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.84, המשקף דחיה של 3 שנים לפי שיעור היוון של 6% עד למועד קבלת היתר בניה.

דחיה זו תואמת את פער הזמנים בין מועד אישור תוכנית בי/549/מק/1 בחודש דצמבר 2021, למועד כתיבת חוות הדעת בחודש דצמבר 2024, וסביר להניח שיחלפו עוד מספר חודשים עד לקבלת היתר בניה.

<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>

תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מצב קודם			
שטח מגורים עיקרי לדירות שאינן כלואות בקומות 5-24	14,152	7,500	106,141,875
שטחי מגורים עיקרי לדירות כלואות בקומות 5-24	2,648	7,125	18,867,000
שטח דירות רגילות בקומות 2-4	679	7,125	4,841,366
שטח דירות להשכרה בקומות 2-4	2,030	6,000	12,180,300
שטח מסחר עיקרי	298	12,000	3,576,000
שטח תעסוקה ברוטו	170	2,800	476,000
שווי מצב חדש לפני התאמות			**146,082,541**
עלות הריסה ופינוי	4,963	350	-1,736,928
עלות עודפת לבניית מרתפי החניה			-33,711,003
עלות בנית מבנה ציבור (כולל מע"מ)			-18,745,071
שווי הקרקע המתקבל			91,889,540
שימוש ביניים - דמ"ש מהוונים לתקופת ביניים של שלוש וחצי שנים (4,000 ₪)			9,278,022
שווי מגרש בתוכנית מפורטת עתידית			**101,167,562**
מקדם דחיה לתוכנית איחוד וחלוקה והיטל השבחה צפוי (ריבית 6%, 5 שנים)			0.747
סה"כ שווי מצב קודם			**75,598,287**
מצב חדש			
שטח מגורים עיקרי לדירות שאינן כלואות בקומות 5-24	14,277	7,500	107,077,500
שטחי מגורים עיקרי לדירות כלואות בקומות 5-24	2,648	7,125	18,867,000

תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
שטח דירות רגילות בקומות 2-4	679	7,125	4,841,366
שטח דירות להשכרה בקומות 2-4	2,030	6,000	12,180,300
שטח מסחר עיקרי	298	12,000	3,576,000
שטח תעסוקה ברוטו	170	2,800	476,000
שווי מצב חדש לפני התאמות			**147,018,166**
עלות הריסה ופינוי	4,303	350	-1,506,050
עלות עודפת לבניית מרתפי החניה			-33,711,003
עלות בנית מבנה ציבור (כולל מע"מ)			-18,745,071
שווי הקרקע המתקבל			93,056,042
שימוש ביניים - דמ"ש מהוונים לתקופת ביניים של שלוש וחצי שנים (4,000 ₪)			9,278,022
שווי מגרש בתוכנית מפורטת עתידית			**102,334,064**
דחיה וסיכון			0.840
סיכון			1.00
סה"כ שווי מצב חדש בדחיה			**85,921,653**
השבחה בש"ח			**10,323,366**

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

להלן עיקרי הדברים מתגובת שמאי המשיבה:

<u>התייחסות לתוכנית 502-0154997 (בי/549)</u>

<u>שטח לחישוב במצב הקיים</u>

<u>שטח בנוי למגורים ומרפסות מקורות</u>

בחישוב השטחים במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי המרפסות שנבנו בהיתר כדין. מעבר לכך נכללו בשטח המדידה דירות בקומת המרתף בהיקף של 62.65 מ״ר אשר אינן קיימות בהיתר הבניה.

הפער בשטחים שנמדדו ע״י המודד נובע מהכללת שטחי המרפסות שנסגרו ללא היתר ודירות שנבנו ללא היתר בקומת המרתף, ומשכך אין לכלול שטחים אלו בשווי המצב הקודם. בנוסף לכך, מציינים שמאי המשיבה כי בנספח לטבלת האיזון לתוכנית, נמדד שטח למגורים בהיקף של כ- 3,777 מ״ר. עוד עולה מתוכנית הבקשה להיתר כי השטח הכולל הינו 3,795 מ״ר.

בהתחשב בהיתרי הבניה המאושרים בחלקות, עולה כי סך השטח הבנוי בחלקה 63 הינו 2,107.69 מ״ר וסך השטח הבנוי בחלקה 64 הינו 2,100 מ״ר.

<u>מחסנים</u>

לעמדת שמאי המשיבה, אין לכלול את שטח המחסנים בעת אומדן שווי המצב הקודם. כתימוכין לכך, מציגים דו״חות פיקוח שאותרו בתיקי הבניין לחלקות הנדונות, הנוגעים הן לחריגות בניה בדירות והן לחריגות בניה במרתף.

<u>זכויות בניה בלתי מנוצלות</u>

לעמדת שמאי המשיבה, עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון מגלמות זכויות בניה נוספות ככל וקיימות ולכן אין להביא בחשבון בנוסף על השווי הבנוי את תרומתן של זכויות אלו.

לאור העובדה כי החלקות שבנדון לא ניצלו את זכויות הבניה במשך כ- 30 שנה, ניתן להגיד בוודאות כי הזכויות העודפות בניתוח שווי המצב הקודם כמבנה בנוי שוות לאפס.

בנוסף לכך, בבחינת אופי הבינוי הקיים עולה כי אין אפשרות פרקטית להוסיף את הזכויות הבלתי מנוצלות נכון למועד הקובע.

<u>הכללת שטחי הממ״דים במצב החדש</u>

לגישת שמאי המשיבה, יש לחייב את שטחי הממ״דים המיוחסים ליזם, וכן את שטחי הממ״דים של 9 דירות שנמכרו לאחר המועד הקובע.

כתימוכין לכך, מפנה לשומתו המכרעת של מר יגאל יוסף לנכס בגו״ח 7122/93-98.

<u>מקדם דירות להשכרה</u>

שמאי המשיבה מבהירים כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בהתאמה למגבלה הקיימת. כעולה מחוו"ד של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית בת ים, לא קיימת שום מגבלה לדירות המוצעות לשכירות ארוכת טווח (מגבלת גובה שכירות, אוכלוסייה ספציפית וכד'), פרט למשך זמן השכירות שהינו כ- 20 שנה.

<u>עלויות בניה לשטחי ציבור</u>

<u>חניות</u>

מעיון בתשריט הבקשה להיתר ניתן לראות בבירור כי שטחי החניה המוקצים לטובת העירייה ספציפיים ואינם חלק אורגני מכל מרתף החניה, אשר כולל למעשה פונקציות הכרחיות למבנה המרכזי הסחיר.

לפיכך, סבורים כי אילולא היה נדרש היזם לבנות את החניות למבנה הציבור, עדיין היה בונה את המרתף במתכונת הקיימת ובשטחים המוצעים כיום, בניכוי 12 מ"ר ל-6 מקומות חניה שמהווים את שטחי הנטו של החניות הציבוריות.

<u>שטחים לחישוב</u>

בהתאם להסכם שנחתם ביום 15/09/2024 בין עיריית בת ים לבין היזם, מוסכם כי היקף השטחים למבני הציבור יהיה 1,020 מ"ר עיקרי + 400 מ"ר שירות. בהתאמה לכך, נראה כי שמאי המבקשת הביא בחשבון שטחים שאינם כלולים בהסכם האמור.

השטח המוקצה למוסדות חינוך ייבנה ברמת גמר, כאשר שאר השטחים ייבנו ברמת מעטפת. מעבר לכך, לא ברור מדוע יש להוסיף עלויות עקיפות לפיתוח וקירוי החצר. מבלי לפגוע באמור לעיל, סוכם בין היזם לבין העירייה כי עלות הבניה הכוללת לרבות החניות לעירייה תהיה בסכום כולל של 8,264,000 ₪.

<u>עלות עודפת לבניית מרתפי חניה</u>

שמאי המשיבה מציגים דו"ח מהנדס ודו"ח הידרולוג מטעם הוועדה המקומית לפיהם העלות העודפת ביחס להקמת אותו מרתף ללא הצורך בהשפלת מי תהום, נאמדת בגבולות של 350 ₪ למ"ר.

כמו כן, גישת החילוץ מסתמכת על עלות בניה של 9,000 ₪ - 10,000 ₪ למ"ר פלדלת נכון למועד קובע לשנת 2017.

בשומתו המכרעת של מר ארז כהן בגו"ח 7141/78,80 לפרויקט צמוד בו קיימות 7 קומות מרתף בדומה לנכס הנדון, הובאה בחשבון בעת ניתוח שווי הקרקע עלות בניה של 10,000 ₪ למ"ר פלדלת.

לפיכך, כל תוספת של עלות עודפת הינה בגדר כפל הפחתות.

עלות עודפת בגין עוגנים פולמרים

עפ"י חוו"ד הנדסית שנערכה ע"י הועדה המקומית, עלויות אלה מסתכמות בסך של כ- 25 ₪ למ"ר, המהווה עלות זניחה שאין להביאה בחשבון.

הבניה בצמוד לקו רכבת קלה מהווה יתרון שכן מגרשים פרטיים אינם ממהרים לאפשר הקמת עוגנים, מה שמביא לאילוצי בניה וחיזוק הקירות בסטרטים שעלותם גבוהה בהרבה מעוגנים.

ככל והמגרש היה צמוד לקרקע ציבורית, בכדי להקים עוגנים באותה קרקע, הוועדה המקומית הייתה דורשת תשלום של 300,000 ₪ בגין מתן האפשרות להקמת עוגנים.

לאור האמור לעיל, לדעת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון תוספת לעלויות הבניה בגין העוגנים הפולימרים.

התייחסות לתוכנית 502-0154997 (בי/1/549/מק')

ערכי שווי

שמאי המשיבה מדגישים כי מרבית ההכרעות שסקר שמאי המבקשת מתייחסות לפרויקטים של תמ"א 1/38, כאשר עפ"י גישת החי"מ שנקבעה בשומה מכרעת בגו"ח 7155/233, יש לבצע התאמה של 18% ביחס לפרויקט בבנייה חדשה.

בהתחשב בהתאמות נדרשות כגון: התאמה למיקום, התאמה למבנה חדש, התאמה לזמן והתאמה לקומה, מאותה סקירה של שומות מכריעות מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה בסך 9,494 ₪.

בנוגע לשווים שנקבעו בנספח טבלת האיזון לתוכנית בי/1/549/מק', מבהירים שמאי המשיבה כי במסד הנתונים לא קיימים נתונים משנת 2021 המאופיינת בעליות מחירים חדות.

בנוסף, עסקאות ההשוואה למסחר הינן לחנויות ותיקות שלא יכולות לשמש כנתון השוואה ראוי למסחר חדש המיוחס לנכס הנדון.

מקדם דחיה לאיחוד וחלוקה

שמאי המשיבה מציינים כי השוק מגלם באופן אוטומטי דחיה של שנה עד להוצאת היתר בניה ולכן יש להביא הפחתה רק בגין מורכבות וסיכון.

יש להביא בחשבון במדרגת תוכנית זו, כי התוכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה. מרבית הדחיה צריכה להינתן על תוכנית בי/549, שכן בתוכנית זו קיימת אי וודאות גבוהה בהרבה.

כמו כן, במועד אישור התוכנית המפורטת הוסרו כל החסמים שהיו קיימים במצב הקודם.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה מהווה מתחם קרקע עליו בנויים ארבעה בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלטים, המיועדים להריסה ובניה במסגרת פרויקט פינוי בינוי, הממוקם דרום-מזרחית למפגש הרחובות ז'בוטינסקי והרצל, הידוע כחלקות 64-63 בגוש 7141.

המימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר מס' 20221321 שנדונה ואושרה בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20240004 בתאריך 01/07/2024.

תוכנית בי/328 שמועדה הקובע חל ביום 30/09/1985, אפשרה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.

תוכנית בי/430 שמועדה הקובע חל ביום 15/01/2001, אפשרה את הגדלת חדרי היציאה לגג לשטח של 40 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.

תוכנית 502-0154997 (בי/549) שמועדה הקובע חל ביום 05/01/2017, מהווה תוכנית להתחדשות עירונית המאפשרת הקמת קומפלקס בייעוד משולב למגורים, דיור להשכרה, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים. זכויות התוכנית כפופות לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

תוכנית 502-0491639 (בי/1/549/מק') שמועדה הקובע חל ביום 08/12/2021, מהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

תוכניות בי/328 (מועד קובע 30/09/1985)

תוכנית זו אפשרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.

בשומה מכרעת מטעם החי"מ לנכס ברח' ארלוזורוב 5,7 ו-9 בגו"ח 7146/241, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד אישור תוכנית בי/328 בסך כ- 370 ₪[12]. על כן מקובלת עליי הסכמת הצדדים להתבסס על ערכי קרקע מבונים בשווי הנ"ל.

כמו כן, מימוש זכויות מעל מבנה קיים מחייב התאמות של בינוי חדש על ישן. עפ"י מחירון דקל לשנת 1985, עלות בניה בסיסית הינה בסך כ- 380 ₪. בתוספת עלויות עקיפות (20%) ומע"מ (17%), ובהתחשב בעלות התאמה הנגזרת בשיעור של 20% - התבססתי על עלות התאמה **בסך 107 ₪ למ"ר.**

בבחינת הסכמי המכר שנערכו במתחם לאחר המועד הקובע ובהתבסס על הסכמת שמאי הצדדים, הובא בחשבון חיוב יחסי של 3 מתוך 8 יח"ד בקומות עליונות הממוקמות בחלקה 64 בגוש 7141.

[12] כ- 370 ₪ למ"ר = 1.4852 שער דולר * $250.

<u>תוכניות בי/430 (מועד קובע 15/01/2001)</u>

תוכנית זו אפשרה את הגדלת חדר היציאה לגג לשטח של 40 מ״ר לכל דירה בקומה עליונה.

בשומה מכרעת מטעם החי״מ לנכס ברח׳ ארלוזורוב 5,7 ו-9 בגו״ח 7146/241, נקבע שווי מ״ר מבונה למועד אישור תוכנית בי/328 בסך כ- 2,130 ₪[13]. על כן מקובלת עליי הסכמת הצדדים להתבסס על ערכי קרקע בשווי הנ״ל.

כמו כן, מימוש זכויות מעל מבנה קיים מחייב התאמות של בינוי חדש על ישן. עפ״י מחירון דקל לשנת 2001, עלות בניה בסיסית הינה בסך כ- 2,050 ₪. בתוספת עלויות עקיפות (20%) ומע״מ (17%), ובהתחשב בעלות התאמה הנגזרת משיעור מופחת של 10% (הרחבת חדר גג), התבססתי על עלות התאמה **בסך כ- 290 ₪ למ״ר.**

בבחינת הסכמי המכר שנערכו לאחר המועד הקובע במתחם ובהתבסס על הסכמת שמאי הצדדים, הובא בחשבון חיוב יחסי של 5.5 מתוך 16 יח״ד בקומות עליונות הממוקמות בגו״ח 7141/63-64.

<u>תוכנית 502-0154997 – בי/549 (מועד קובע 05/01/2017)</u>

<u>שווי המקרקעין במצב הקודם</u>

<u>שטחים בנויים במצב הקיים</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי מניין השטחים הבנויים אותם יש להביא בחשבון במצב הקודם.

שמאי המשיבה הסתמכו על מדידה שביצעו להיתרי בניה מאושרים בחלקות הנדונות. מנגד, לטענת שמאי המבקשת יש להתבסס על מלוא שטחי הדירות הנכללים במדידה שהציג בפניי ונערכה ע״י מודד.

מעיון במסמכי הרישוי המצויים בתיק הבניין, נראה כי המדידה שהציגה המבקשת כוללת שטחי בניה להם לא אותר היתר בניה כדין.

בתגובת שמאי המשיבה הוצגו אסמכתאות לכך שקיימות חריגות בניה הן בקומות העליונות והן בקומות המרתף. שמאי המבקשת לא הציג מסמכים או ראיות הסותרות טענות אלה.

מהצד האחר, איתרתי אי התאמות גם במדידה שביצעו שמאי המשיבה ולכן ערכתי מדידה עצמאית על סמך היתרי הבניה המאושרים בחלקות הנדונות:

קומה	שטח סחיר למגורים במ״ר[14]		
	<u>חלקה 63</u>	<u>חלקה 64</u>	<u>סה״כ</u>
מקלט	0	0	0
קרקע	361.49	426.39	787.88
א׳	636.22	600.85	1,237

[13] כ- 2,130 ₪ למ״ר = 4.107 שער דולר * 520$.
[14] בשטחי הבניה הסחירים נכללים שטחי מגורים לרבות מרפסות סגורות, בניכוי חדרי מדרגות קומתיים.

קומה	שטח סחיר למגורים במ"ר[14]		
	חלקה 63	חלקה 64	סה"כ
ב'	636.22	600.85	1,237
ג'	636.22	600.85	1,237
סה"כ	2,270	2,229	**4,499**

זכויות הבניה בלתי מנוצלות

לטענת שמאי המשיבה, בהתחשב בבינוי הקיים לא קיימת אפשרות פרקטית לניצול יתרת זכויות הבניה עפ"י תוכניות בי/339 ו- בי/430.

מנגד, לטענת שמאי המבקשת יש להכיר במלוא זכויות הבניה שטרם נוצלו.

לעניין סוגייה זו אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה. במועד הקובע, לצורך ניצול יתרת זכויות הבניה מעל ובצמוד למבנה הקיים, יש הכרח להכשיר ולחזק את בנייני המגורים הוותיקים.

בבחינה כלכלית של תרומת יתרת זכויות הבניה לניצול אל מול העלויות הכרוכות בחיזוק המבנה לרבות העלויות הנדרשות לשם עמידת המבנה במגבלות התב"ע ועלויות ההתאמה, עולה כי לא קיימת תרומה חיובית לשווי הזכויות הנ"ל.

לפיכך, הובא בחשבון כי במועד הקובע לא קיימת כדאיות כלכלית לניצול יתרת זכויות הבניה מתוכניות בי/339 ו-בי/430.

שווי מ"ר בנוי במצב הקודם

שמאי הצדדים מתבססים על שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הכולל פוטנציאל כללי לתמ"א 38 בסך 19,000 ₪.

בשומתו המכרעת של מר ארז כהן למתחם התחדשות עירונית סמוך הממוקם בגו"ח 7141/78,90, נערכה סקירת מחירים מקיפה מסביבת הנכס ולאחריה נקבע שווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה המגלם פוטנציאל כללי לתמ"א 38 בסך 19,000 ₪ - נכון למועד קובע 29/06/2017.

בהתחשב בסקירתו של השמאי המכריע מר ארז כהן ולאור הסכמת שמאי הצדדים, קיבלתי את הסכמת הצדדים והתבססתי על השווי הנ"ל לצורך אומדן המצב הקודם.

הכללת שטחי הממ"דים במצב חדש

לעמדת שמאי המשיבה, במצב החדש יש לכלול את שטחי הממ"דים של דירות היזם ושל דירות המגורים שנמכרו לאחר המועד הקובע.

לעמדת שמאי המבקשת, מאחר והמימוש הינו בדרך של היתר - אין להביא בחשבון את כלל שטחי הממ"דים במצב החדש.

הפסיקה הרלוונטית לסוגייה זו ניתנה לאחרונה ביום 29/05/2025 ב**ערר (ת"א) 86023-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ**:

<u>להלן סעיף 106 לפסה"ד – הסכם שנחתם טרם אישור התוכנית</u>:

"... אין מקום לראות בהסכמי פינוי בינוי שנחתמו **בטרם** אושרה התכנית המשביחה כמימוש שבא לאחריה. ודוק, אישור היתר הבניה מהווה את מימוש הזכויות הראשון שבא לאחר אישורה של התכנית המשביחה וגם את מועד "התעשרות" היזם. איחוד מועדים זה מביא למסקנה כי יש לייחס את מימוש הזכויות להיתר ולא למכר שנעשה עוד טרם אושרה התכנית המשביחה כפי שטענה הוועדה המקומית, **בהתאם יש להותיר את הכרעת השמאי המכריע שקבע כי יש להחיל את הפטור לבניית ממ"דים במצב בו נחתם הסכם המכר <u>טרם</u> אישורה של התכנית המשביחה..."**

<u>להלן סעיף 133 לפסה"ד – הסכם שנחתם אחרי אישור התוכנית</u>:

"... אין אנו עוסקים בפטור מכוחה של התכנית, אלא בפטור המיוחס לשטחי הממ"ד בלבד. ביחס לפטור זה כבר דנה הפסיקה, כפי שפרטנו קודם, כי בהתאם לסעיף הפטור הוא לא יוחל למימוש על דרך מכר. עמדה זו קיבלה גם אחיזה בפסק הדין בעניין סלונימסקי. ועל כן, שעה שהתכנית אושרה טרם חתימת הסכם המכר, הרי שחל הכלל הבסיסי לפיו מתקיים מימוש זכויות ובגינו יש לשלם את ההשבחה..."

<u>לסיכום, פסק הדין מבצע הבחנה בין שני מקרים</u>:

א) הסכמי פינוי בינוי ו/או העברת זכויות שנערכו טרם אושרה התוכנית המשביחה.

ב) הסכמי פינוי בינוי ו/או העברת זכויות שנערכו לאחר אישורה של התוכנית המשביחה.

במקרים בהם נערך הסכם פינוי בינוי טרם אישור התוכנית המשביחה – היתר הבניה יהווה את המימוש הראשון ואז יש להחיל את הפטור בגין שטחי הממ"דים.

הכללת שטחי הממ"דים במצב החדש, תתרחש במצב הפוך בו נערך הסכם פינוי בינוי או העברת זכויות – לאחר אישורה של התוכנית המשביחה.

עפ"י דיווחים שהתקבלו משמאי הצדדים, עולה כי בעלי דירות להן **חלק יחסי של כ- 26.07%** ברכוש המשותף, ערכו הסכמי פינוי בינוי ו/או העברת זכויות – לאחר המועד הקובע לחודש ינואר 2017.

<u>ערכי שווי למגורים</u>

שמאי המשיבה מנתחים עסקאות מכר לדירות מגורים מסביבת הנכס ומביאים בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 6,500 ₪.

מנגד, שמאי המבקשת סוקר שומות מכריעות מהעיר בת ים לפיהן סבור כי יש להתבסס על שווי מ״ר מבונה בסך 6,000 ₪.

<u>להלן סקירת ערכי שווי בנויים מסביבת הנכס</u>:

- עפ״י סקירת שמאי המשיבה לניתוח 6 עסקאות מכר רלוונטיות לדירות במגדל מגורים מעל חזית מסחרית בגו״ח 7144/64 (ראה בהרחבה בעמ׳ 18-17)[15], מתקבל <u>שווי מ״ר בנוי מגלם מרפסות</u> **<u>בסך</u> 23,042 ₪.**

- עפ״י סקירת שמאי המשיבה לניתוח 31 עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקט ״UPTOWN TOWERS״, בבינוי מגדלי עם שימושים מעורבים למסחר ותעסוקה (ראה בהרחבה בעמ׳ 18-19), מתקבל <u>שווי מ״ר בנוי מגלם מרפסות</u> **<u>בסך</u> 21,756 ₪.**

- בשומתו המכרעת של מר ארז כהן למתחם פינוי בינוי סמוך בגו״ח 7141/78,80, פינת הרחובות הרצל 66 וז׳בוטינסקי 16, המיועד להקמת מגדל מגורים משולב למסחר ותעסוקה, נערכה סקירה רחבה לעסקאות מכר לדירות במגדלי מגורים ולאחריה נקבע <u>שווי מ״ר בנוי מגלם מרפסות</u> **<u>בסך</u> 22,577 ₪** - נכון למועד קובע 29/06/2017.

- בשומתה המכרעת של גב׳ יעל הרון לנכס בגו״ח 7145/11,148-149, למתחם פינוי בינוי המיועד להקמת 2 מגדלים מגורים בני 30 קומות בשילוב שטחי מסחר ושטחי ציבור, אומדן המצב החדש נסמך על בסיס דירות תמורה לפי שווי מ״ר בנוי מנוטרל מרפסות בסך 22,000 ₪. בהתחשב באותו מסד נתונים ובהעמסת שטחי המרפסות, מתקבל <u>שווי מ״ר בנוי מגלם מרפסות</u> **<u>בסך</u> 23,070 ₪** - נכון למועד קובע 08/02/2017.

- בשומתו המכרעת של מר דוד דדון לנכס ברח׳ בלפור 77 בעיר בת ים, בגו״ח 7136/215, למתחם פינוי בינוי המיועד להקמת מגדל מגורים בן 30 קומות מעל קומת מבני ציבור וקומת מסחר, נערכה סקירה לעסקאות מכר לדירות מגורים בבנייני מגורים לפיה נקבע שווי מ״ר בנוי מנוטרל מרפסות בסך 21,500 ₪. בהתחשב באותו מסד נתונים ובהעמסת שטחי המרפסות, מתקבל <u>שווי מ״ר בנוי מגלם מרפסות</u> **<u>בסך</u> 22,304 ₪** - נכון למועד קובע 26/08/2017.

בהתחשב בסקירה המוצגת לעיל ובהתאמה למיקום הנכס, לקומה ממוצעת ולתמהיל שטחי הדירות, התבססתי על <u>שווי מ״ר בנוי מגלם מרפסות</u> **<u>בסך</u> 22,400 ₪ למ״ר.**

[15] יתר העסקאות באותו מסד נתונים הממוקמות בגו״ח 7143/32 לא הובאו בחשבון לצורך מסקנת השווי, מאחר ומצויות בבניין מגורים ללא עירוב שימושים.

להלן תחשיב עלויות בניה + עלויות עודפות להשפלת מי תהום:

עלות בניה מגלמת מרתפים – עפ"י מחירון דקל למהדורת חודש נוב' 2016

מהות	מחיר בסיסי	יחס העמסה	סה"כ
עלות בניה בסיסית	4,470	100%	4,470
שירות חוץ דירתי	4,470	27.7%	1,236
מרפסות	1,250	15.1%	189
חניון תת-קרקעי	2,300	64.6%	1,486
עלות בסיסית למ"ר פלדלת			7,381
בהעמסת עלויות עקיפות - 25%			9,230

עלות עודפת להשפלת מי תהום[16]

עלות עודפת בחלופת "שאיבה מוגברת"[17]	15,657,940
שטח סחיר למגורים במ"ר	22,488.8
עלות עודפת מועמסת למ"ר פלדלת	696

בהתחשב במוצג לעיל ולאור סטיות אפשריות באומדן העלויות, התבססתי על הצד הזהיר על עלות בניה מגלמת עלות עודפת להשפלת מי תהום לרבות שימוש בעוגנים פולימרים **בסך 10,000 ₪ למ"ר פלדלת.**

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה

תיאור	שווי למ"ר
שווי מ"ר בנוי מגלם מרפסות	22,400
בניכוי מע"מ (17%)	19,145
בניכוי יזמות (18%)	16,225
עלות בניה למ"ר פלדלת	10,000
שווי מ"ר מבונה	**6,200**

לאור המוצג לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסות **בסך 6,200 ₪ למ"ר.**

[16] מאחר והעלות העודפת נוצרה בשל בניית קומות המרתף התחתונות המשמשות לצרכי המגורים, עלות זו הועמסה על שטחי הפלדלת של הדירות.

[17] **עלות זו מהווה עלות עודפת מוסכמת הנסמכת על חוות הדעת שנערכו מטעם מהנדסי הצדדים.**

<u>הפחתות נדרשות בגין תמהיל הדירות</u>

שמאי הצדדים מתבססים על מקדם הפחתה של 5% לשטחי הדירות שבקומות 2-4, ולשטחי הדירות הכלואות בקומות 5-24.

לעניין תמהיל הדירות בקומות 5-24: שטחי המגורים בקומות אלו מחולקים לשני אגפים, כאשר באגף הדרומי קיימות 39 יח"ד עם כיוון אוויר אחד.

הדירות ה"פנימיות" בקומות אלו הן יח"ד קטנות בנות 2-3 חדרים, עם שטח "פלדלת" שנע בטווח שבין 64-83 מ"ר. על כן לגישתי מספר כיווני האוויר במקרה הנדון אינו מייצר פחת פונקציונאלי.

לעניין תמהיל הדירות בקומות 2-4: שטחים אלו מצויים בקומות המגורים התחתונות המהוות קומות מסד משותפות לשני האגפים. בקומות אלו קיימות 45 יח"ד בנות 2-3 חדרים, מתוכן 30 דירות עם כיוון אוויר אחד ו- 15 דירות עם שני כיווני אוויר.

הדירות ה"פנימיות" בקומות אלו הן יח"ד קטנות בשטח "פלדלת" שנע בטווח שבין 54-80 מ"ר. מאותן הסיבות שפורטו לעיל, אני סבורה כי גם במקרה הנדון תכנון הדירות הנ"ל אינו מייצר פחת פונקציונאלי.

יצוין, כי נתוני השווי מגלמים ערכים ממוצעים שנלקחו בין היתר מפרויקטים דומים מסביבת הנכס ולכן לא קיימת הצדקה לבצע הפחתה לקומות התחתונות.

בנוסף לכך, בהתאם לתמהיל הדירות שהוצג לעיוני ע"י המבקשת, 36 מתוך 45 יח"ד המתוכננות בקומות 2-4 יוקצו לטובת שכירות ארוכת טווח ולכן שטחים אלה יידרשו בהתאמות שונות אשר יפורטו בהמשך חוות הדעת.

<u>ערכי שווי למסחר</u>

לצורך אומדן השווי במצב החדש, שמאי הצדדים מסתמכים על שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 10,000 ₪, זאת על בסיס סקירת שומות מכריעות. לצורך אימות מסקנת הצדדים, מצאתי הכרח לבצע סקירה עצמאית של נתוני מכר מסביבת הנכס, תוך מציאת ערכי הקרקע למסחר בגישת החילוץ.

להלן עסקאות מכר עבור יחידות מסחר ותיקות שנמכרו בסביבת הנכס (מאתר מס' שבח):

גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי
7141-210	28/09/2017	660,000	1970	44	15,000
7141-046	18/10/2015	750,000	1970	26	28,846
7144-041	24/04/2018	3,568,500	2000	218	16,369
7140-107	04/01/2018	855,000	1970	30	28,500
7140-277	22/11/2016	534,000	1985	32	16,688
7140-147	05/08/2015	500,000	1976	24	20,833

גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי
ממוצע	21/01/2017	1,144,583	1979	62	21,039
בניכוי רווח יזמי שחוק (15%)				1.15	18,295
עלות בניה למסחר בהתחשב בפחת המבנה					6,500
שווי מ"ר מבונה למסחר					11,800

סקירת שומות מכריעות מהסביבה:

- בשומתו המכרעת של מר דוד דדון לנכס ברח' בלפור 77 בעיר בת ים, בגו"ח 7136/215, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 14,000 ₪ - נכון למועד קובע 26/08/2017.
- בשומתו המכרעת של מר ארז כהן לנכס סמוך בגו"ח 7141/78,80, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 10,000 ₪ - נכון למועד קובע 29/06/2017. מעיון באותה החלטה, קביעה זו הייתה אף גבוהה מהשווי בו נקטה המשיבה (9,200 ₪ למ"ר מבונה).

נכון למועד הקובע לחודש ינואר 2017, בצמוד לנכס הנדון מתוכנן ציר רכבת קלה עם תחנת עצירה סמוכה. נתון זה עשוי לייצר צפי תנועה רבה של הולכי רגל ובכך להגביר את האינטנסיביות של שימושי המסחר.

בשל אי דיוקים אפשריים בשלב חילוץ הקרקע ליחידות מסחר ותיקות מהסביבה, תוך שקלול החלטות שמאים מכריעים מהסביבה, הסתמכתי על שווי מ"ר מבונה למסחר על הצד הזהיר **בסך 11,000 ₪ למ"ר.**

ערכי שווי למשרדים

לצורך אומדן השווי במצב החדש, שמאי הצדדים מסתמכים על שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך של 2,000 ₪, זאת על בסיס סקירת שומות מכריעות שנערכו בסביבה.

בהתאם לסקירה עצמאית שנערכה לעסקאות מכר למשרדים מפרויקט "UPTOWN-TOWERS" בגו"ח 7129/134, תוך מתן התאמות לנכס הנדון, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לאמוד שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים **בסך 2,000 ₪.**

מקדם שווי להשכרה ארוכת טווח

בהתאם לתמהיל הדירות שנמסר ע"י היזם, בקומות 2-4 מתוכננות 36 יח"ד לשכירות ארוכת טווח, להן עפ"י תוכנית הבקשה להיתר מיוחס שטח עיקרי של 2,178.89 + שטח ממ"דים של 227.60 מ"ר (סה"כ 2,406.5 מ"ר פלדלת).

שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם הפחתה ליח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח במקדם 0.95, בעוד ששמאי המבקשת סבור כי מקדם השווי הראוי הינו 0.8.

סעיף 1.9 לתוכנית 502-0154997 (בי/549) קובע כי יש להקצות דירות להשכרה ארוכת טווח במחיר מבוקר לאוכלוסיית יעד כפי שייקבע על ידי מועצת העיר. ככל שלעת מימוש הזכויות יהיה קיים מתווה חקיקתי באשר לדיור בר השגה שאינו תואם את האמור לעיל – הוא זה שייושם.

בהתאם למתווה המוצג בפרוטוקול החלטת הועדה, אשר נתמך בחוו"ד משפטית של הוועדה המקומית, יחידות אלו יתפקדו תחת המנגנון הניהולי הבא:

- 36 יח"ד יהיו בעלות אחודה.
- הדירות יהיו במסלול להשכרה לטווח ארוך.
- הדירות יהיו מחויבות להיות בשכירות ל- 20 שנים.
- נדרש לספק למשקי הבית תקופת שכירות יציבה - לפחות 5 שנים לחוזה שכירות.
- תרשם הערת אזהרה בטאבו על אי מכירת דירות לתקופת השכירות.

מהאמור עולה כי לא קיימת הגבלה לזהות האנשים להם ניתן להשכיר דירות אלה ואף לא נקבעה כל מגבלה לעניין גובה שכר הדירה.

ניכר כי המגבלה המהותית נובעת מהסחירות הנמוכה של אותן יחידות. הדירות יימכרו לחברה שתשכיר אותן לתקופה של 20 שנים ולאחריה תמכור אותן בשוק החופשי. להבנתי עסקה זו מאופיינת בקהל יעד מוגבל של רוכשים פוטנציאליים, דבר העלול לייצר קושי בהליך של משא ומתן.

במהלך הדיון הופנתה על ידי שאלה לנציגי היזם, זאת במטרה להבין מהן התמורות הצפויות מאותן יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח. נציגי היזם השיבו כי נכון למועד כתיבת חוות הדעת, מתקיים משא ומתן אותו היא מנהלת עם רוכשת פוטנציאלית, במסגרתו הצעת הרכישה נמוכה מהמצופה ועומדת על הפחתה בשיעור של 30% מהשווי הבנוי.

<u>להלן סקירת החלטות מסביבת הנכס</u>:

- בשומתו המכרעת של מר דוד דדון לנכס ברח' בלפור 77 בעיר בת ים, בגו"ח 7136/215, נלקח מקדם הפחתה לשווי מרכיב הקרקע בשיעור 10% לדירות שיועדו להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ- 10 שנים.
- בשומתו המכרעת של מר גיא צדיק לנכס ברח' הבנים בעיר בת ים, בגו"ח 7124/154, נלקח מקדם הפחתה לשווי מרכיב הקרקע בשיעור 20% לדירות המוגבלות להשכרה ארוכת טווח.

לאור כל האמור, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת למתן מקדם הפחתה ל"דירות להשכרה" בשיעור 20%, ביחס לשווי הקרקע של שטחי המגורים.

<u>עלויות בניה לשטחי ציבור</u>

בין הצדדים קיימת הסכמה על כך שיש להביא בחשבון במצב החדש את עלות הקמת שטחי הבניה לשימושים ציבוריים. עם זאת, שמאי הצדדים חלוקים הן לגבי היקף שטחי הבניה הציבוריים והן לגבי תעריפי הבניה המחושבים לצורך קיזוז עלויות הבניה במצב החדש.

בהתאם להסכם מיום 15/09/2024, המבקשת התחייבה בבניית שטחים ציבוריים שיועברו וירשמו על שם העירייה ללא תמורה. עוד נקבע, כי תובא בחשבון הפחתה של עלויות בניית מבנה הציבור והחניות בהערכת ההשבחה, וכן הפחתת עלות פיתוח הכיכר הציבורית והכביש מהאגרות וההיטלים שיוטלו על היזם.

בהתאם לפסיקה ב**ערר 8027-05-19 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, עולים עיקרי הדברים הבאים:

> "... מנגנון המאפשר לקזז את עלויות הבנייה מן ההשבחה עולה בקנה אחד עם שאיפת מוסדות התכנון להבטיח תכנון יעיל מבחינה כלכלית, התואם ככל הניתן את צרכי הרשויות המקומיות בשטחים מבונים. חיוב הרשות המקומית לשאת בעלויות הבנייה של שטחים אלו (או ליתר דיוק במחציתן, כפי שנבהיר מייד), צפוי לעודד את הרשויות המקומיות לבחון בקפידה ולהגדיר בפני מוסדות התכנון במדויק את היקף השטחים המבונים הנחוצים להן."

> "עם זאת, הקיזוז של עלויות הבניה צריך להתבצע, לטעמנו, מן ההשבחה עצמה, ולא מסכום היטל ההשבחה. עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית. על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה."

לפיכך, קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה עלויות בניית שטחי הציבור לרבות הקמת החניות, יופחתו משווי המצב החדש בהערכת ההשבחה.

<u>היקף השטחים לביצוע המטלה הציבורית</u>

שמאי המשיבה מסתמך על היקף השטחים המפורט בחוזה שנערך בין עיריית בת-ים ליזם, בעוד שמאי המבקשת מבהיר כי יש לדבוק במניין השטחים המוצע בבקשה להיתר.

לצורך קביעת היקף השטחים הנכללים למטרות הציבוריות במתחם הנדון, קיבלתי את עמדת המבקשת לפיה יש להסתמך על תוכנית ההיתר המהווה את מניין השטחים הסופי לצורך קיזוז העלויות במצב החדש.

מעיון בהסכם להקמת המבנה הציבורי אשר נתמך בנספח מאזן החניה של תוכנית הבקשה להיתר, עולה כי בנוסף לבניית השטחים הציבוריים, על החברה להקים ולרשום על שם העירייה 6 מקומות חניה תת-קרקעיים.

איני מסכימה עם טענת המשיבה לפיה יש לייחס לשטח החניות הציבוריות שטח תת-קרקעי מופחת בשל מיקומם הספציפי במרתף. ככל ובניית חניות אלה כרוכה בעלות עודפת נמוכה - אי החבות בהקמתן היה חוסך תכנון של חניות תת-קרקעיות אחרות שעלותן העודפת גבוהה יותר.

מהצד האחר, לצורך חישוב שטח הברוטו של החניות הציבוריות, לא העמסתי פונקציות אחרות שאינן משמשות את הייעודים הציבורים, כמו לדוג': שטחי האחסנה, מערכות טכניות ומבואות וחדרי מדרגות שנועדו לשירותי המגורים והמסחר.

לאור האמור, ומבחינת תוכנית הבקשה להיתר התבססתי במקרה הנדון על שטח תת-קרקעי ברוטו של כ- 82 מ"ר לכל מק' חניה תת-קרקעי המוקצה לשירותים ציבוריים בפרויקט[18].

<u>תעריפי הבניה לצורך קיזוז העלויות במצב החדש</u>

בטיוטת ההסכם להקמת השטחים הציבוריים שנערכה בין עיריית בת-ים ליזם, הוסכם כי כיתות גני הילדים והשטחים הנלווים להם יבנו ברמת גמר מלא, בעוד השטח הנותר לצורכי העירייה יבנה ברמת מעטפת.

ביחס לעלויות הישירות, קיבלתי את כלל תעריפי הבסיס שנלקחו בשומת המשיבה לצורך הקמת שטחי הציבור.

ביחס לעלויות העקיפות כתוספת לעלויות הישירות הנדרשות למבנה ציבור, יצוין כי אותו השטח נבנה לטובת המשיבה ובכך נחסכות עלויות שיווק ופרסום. עם זאת, לעלויות הישירות עדיין צפויות להתווסף הוצאות נלוות כגון: תכנון ויועצים, בלתי נצפה מראש (בצ"מ), הנהלת וכלליות (כולל פיקוח), משפטיות ומימון.

בהתחשב בעלויות המיוחסות לבניית כיתות הגן, מעיון במחירון דקל עולה כי מחירי הבסיס כוללים בתוכם כבר את מרכיב המע"מ, הפיתוח, התכנון והפיקוח. לפיכך, התבססתי על העמסת עלויות עקיפות בשיעור מופחת של 10%.

בהתחשב ביתר העלויות המיוחסות לשטחים הציבורים, התבססתי על עלויות עקיפות ביחס העמסה של 20%.

<u>להלן אומדן עלויות ציבוריות לקיזוז מהמצב החדש</u>

תיאור	שטח במ"ר[19]	עלות למ"ר (כולל מע"מ)	עלות עקיפה	סה"כ עלות
כיתות גני ילדים ברמת גמר מלא	242.93	6,935	110%	1,853,192
לובי/שירות לגני ילדים ברמת גמר מלא	151.51	6,935	110%	1,155,794
מבני ציבור ודת ברמת מעטפת	455.49	4,680	120%	2,558,032

[18] כ- 82 מ"ר/מק' חניה = 159 מק' חניה / [2 / 1,285.84 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות] + 12,445.54 מ"ר חניה.
[19] שטחי הבניה המוקצים לשירותים ציבוריים חושבו עפ"י מדידה גראפית מתוכנית הבקשה להיתר.

תיאור	שטח במ"ר[19]	עלות למ"ר (כולל מע"מ)	עלות עקיפה	סה"כ עלות
לובי/שירות למבני ציבור ברמת מעטפת	255.5	4,680	120%	1,434,776
קירוי חצר	332.90	585	120%	233,696
פיתוח חצר	175	374.4	120%	78,624
חניות תת-קרקעיות (82 מ"ר * 6 מק' חניה)	492	2,691	120%	1,588,766
עלויות בניה להקמת שטחי ציבור - כולל מע"מ				**8,902,879**

<u>מקדם דחיה לתוכנית איחוד חלוקה והיטל השבחה צפוי</u>

לטענת שמאי המשיבה, לצורך מימוש הזכויות יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 4 שנים בריבית של 6%, תוך התחשבות בהיטל ההשבחה הצפוי בעת אישור תוכנית איחוד וחלוקה.

לטענת שמאי המבקשת, יש להתבסס על תקופת דחיה בת 5 שנים, זאת ללא התחשבות בהיטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של התוכנית השנייה.

<u>תקופת דחיה עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה</u>

תוכנית איחוד וחלוקה המהווה את מדרגת ההשבחה השנייה, נועדה לבצע חלוקת מגרשים התואמת את התוכנית הראשית, תוך קביעת התמורות בין בעלי המקרקעין ע"י הכנת טבלאות הקצאה ואיזון.

מכאן שתוכנית זו מעניקה זמינות מלאה לצורך ניצול זכויות הבניה המוגדרות בתוכנית הראשית שמספרה 502-0154997.

על פניו, הכנה של תוכנית איחוד וחלוקה היא תהליך פרוצדוראלי שלא אמור לקחת זמן רב, אך לעתים, משך הזמן עד לאישורה עשוי להימשך מספר שנים וזאת בגין המורכבות הקניינית החלה במקרקעין.

הצורך בהסדרה קניינית מהווה השפעה חיצונית לתוכנית, שאותה אין לייחס לשיפור הזמינות שמוקנה מעצם התהליך הסטטוטורי של איחוד וחלוקה.

לפיכך, יש לחלק את מרכיב הדחייה לשתי תקופות זמן – בתקופה הראשונה יש לבצע דחייה בגין מורכבות הפרויקט ובגין הצורך בהסכמות בין בעלי המקרקעין, ובתקופה השנייה יש לבצע דחייה נוספת בשל משך הזמן הנדרש עד להכנת תוכנית איחוד וחלוקה.

שמאי המבקשת מסתמך על משך הדחיה שנלקח בפועל עד לאישורה של התוכנית השנייה, אך יוזכר כי היטל ההשבחה נבחן בהתאם למצב הידוע במועד הקובע. לעניין זה אפנה לפסיקה **בע"א 6126-98 חברת חלקה 510 בגוש 6043 בע"מ (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון**.

במסגרת הלכה זו קבע בית המשפט העליון כי יכולת המדידה אינה משתפרת עם חלוף הזמן ומתקבעת לעת המועד הקובע. משכך, לא ניתן להסתמך על מצב שנוצר לאחר אישורה של תוכנית 502-0154997.

כפי שניתן לראות ממסמכי התוכנית הליך זה ניזום ע"י יזם פרטי, כאשר במועד הקובע לחודש ינואר 2017, אחוז החתימות במתחם הנדון עמד על שיעור הגבוה מ- 80%.

בהתחשב במצב הקנייני החל במועד הקובע לחודש ינואר 2017, סביר להתבסס על תקופת דחיה של 3 שנים בגין מורכבות הפרויקט, ולאחריה תקופת דחיה נוספת של שנה אחת עד להכנת תוכנית איחוד וחלוקה.

<u>היטל השבחה צפוי בגין אישורה של תוכנית נוספת</u>

תוכנית 502-0154997 מקנה זכויות שאינן זמינות, אשר כפופה לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית. מאחר ובחינת ההשבחה בענייננו מבוססת על ה"גישה הכלכלית", יש להעריך את שווי זכויות הבניה העתידיות תוך ביצוע מלוא ההפחתות נדרשות לצורך מימושן.

סוגייה זו נדונה בשורה של וועדות ערר שונות לרבות בערר 8016-02-20 **הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' צפרירי ניסים** ו-בערר 85168-08-23 **בעלי הדירות ב" "מתחם הצעירים" נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון**, במסגרתן נקבע כי יש להתחשב בהיטל ההשבחה הצפוי בשלב אומדן השווי במצב החדש.

כמו כן, סוגייה זו נדונה גם בפסיקה העדכנית ב**ערר (ת"א) 86023-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ** (להלן ס' 214-212 לפסה"ד):

> "נוכח האמור בהחלטה בעניין צפרירי ונוכח העובדה כי הוועדה המקומית נקטה אף היא בגישה זו של קיזוז היטל ההשבחה הצפוי במסגרת שומתה, ואף במסגרת תגובתה לערר לא טענה כנגד שיטה זו, הרי שאנו קובעים כי השומה המכרעת תושב לשמאי המכריע בסוגיה זו.
>
> השמאי המכריע יתבקש לבחון את היטל ההשבחה הצפוי הן במצב החדש של התכנית הראשונה והן במצב הקודם של התכנית החדשה.
>
> נציין כי אין חובה כי המקדם יחושב באופן זהה וסימטרי, והעניין נתון לשיקול דעתו ולנימוקיו של השמאי המכריע, אשר יוכל לקבוע מקדם שונה בהתאם למועד הקובע הרלבנטי, תוך נימוק ברור ומפורט של עמדתו והשינוי שהתהווה, ככל והתהווה בין שני המועדים. זאת על בסיס הכרעתו של בית המשפט (כב' השׁ' גלעד הס) בעניין <u>עמ"נ 24829-03-22</u> **נתנאל גרופ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (נבו) (פסקה 55 שם) וכפי שפורט וצוטט בסעיף 154 לעניין צפרירי)."

לאור האמור לעיל, אומדן המצב החדש יתחשב בהיטל ההשבחה הצפוי שיידרש בתשלום לעת אישורה של תוכנית איחוד וחלוקה.

<u>מקדם דחיה בגין הדרישה להשפלת מי תהום</u>

שמאי הצדדים אינם מביאים בחשבון במדרגת תוכנית 502-0154997 מקדם הפחתה נוסף מעבר לתקופת הדחיה הנדרשת בגין אישורה של תוכנית איחוד וחלוקה.

ביום 11/06/2025 הוצג לעיוני מסמך שנערך מטעם מהנדסי הצדדים, לפיו הוסכם כי בגין הדרישה להשפלת מי התהום, משך ביצוע הפרויקט יתארך לתקופה עודפת של כ- 10.75 חודשים.

לגישתי, כבר במדרגת תוכנית זו יש לבסס את הערך הנוכחי של המצב החדש, זאת ע"י שקלול מלוא הדחיות הצפויות במקרקעין.

בשונה מדחיות התלויות באלמנטים חיצוניים שאינם נוגעים ל"תכונותיו הספציפיות של הנכס", אני מחזיקה בדעה כי הצורך בהשפלת מי התהום הוא תהליך המשפיע במישרין על שוויו האובייקטיבי של המקרקעין.

לאור האמור וכחלק משווי המצב החדש, תובא בחשבון דחיה עודפת בגין הדרישה להשפלת מי התהום לתקופה של כ- 10.75 חודשים בריבית 6%, המבטאת **מקדם הפחתה בשיעור 0.95.**

<u>עלויות הריסה במצב החדש</u>

שמאי הצדדים מתבססים על עלות הריסה לפי תעריף של 350 ₪ לכל מ"ר בנוי קיים.

בעניין זה דחיתי את גישת שמאי הצדדים, שכן, מסקירה מקיפה של שומות מכריעות למתחמי פינוי בינוי בעיר בת ים, קיימת הסכמה רחבה על כך שעלויות אלה לכל הפחות, מתקזזות עם היטלי הפיתוח ואגרות הבניה הנחסכים בגין הבינוי הקיים.

לפיכך, באומדן השווי במצב החדש לא יובאו בחשבון עלויות ההריסה.

<u>מקדם סיכון להתכלות הזכויות</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם סיכון להתכלות הפרויקט בשיעור 0.95, בעוד שמאי המבקשת משקלל השפעה זו יחד עם תקופת הדחיה.

עפ"י סעיף 7.2 לתקנון התוכנית, נקבע כי הזכויות המוקצות יתכלו בתום 5 שנים מיום תחילת התוכנית, כאשר הועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה ב- 5 שנים נוספות.

מדובר בתקופת זמן ממושכת ולכן לגישתי במועד הקובע לא קיים סיכון לפקיעת תוקפן של הזכויות. חשוב לציין כי מדובר בפרויקט שמטרתו התחדשות עירונית הכולל היקף זכויות נרחב עם שימושים מגוונים לרבות שטחי ציבור, המייצר אינטרס רב לביצועו הן של הוועדה המקומית, הן של היזם והן של בעלי הדירות.

מלבד טעמים אלו, דעתי היא כי אין לבצע הפחתה לסיכון גם משיקולי צדק. בבחינת שיטת חיוב היטל ההשבחה בפרויקט הנדון, התברר כי הוועדה המקומית התירה לגרור את החיובים שקמו לכאורה במימושי המכר - עד למועד הוצאת ההיתר (זאת בכפוף לכתב שיפוי מטעם היזם).

לפיכך במקרה הנדון, במידה והתוכנית לא הייתה מתממשת – לא היה משולם בפועל היטל ההשבחה.

בבחינת החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, נראה כי לא הובאה בחשבון הפחתה לתוכניות דומות בהן מנגנון התכלות דומה, ביניהן:

1. החלטת מר גיא צדיק מיום 27/04/2025 לפרויקט פינוי בינוי בגו"ח 71467/83,89,240.
2. החלטת מר דוד דדון מיום 31/01/2023 לפרויקט פינוי בינוי בגו"ח 7136/215.
3. החלטת מר ארז כהן מיום 22/12/2021 לפרויקט פינוי בינוי בגו"ח 7141/78,80.
4. החלטת יעל הרון מיום 09/07/2020 לפרויקט פינוי בינוי בגו"ח 7145/11,148,149.

לאור האמור, דחיתי את עמדת שמאי הצדדים ועל כן במקרה הנדון לא נלקח מקדם הפחתה לסיכון בגין התכלות התוכנית.

<u>שימוש ביניים עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה</u>

שמאי הצדדים לא הציגו נתוני שכירות, אך לצורך אומדן דמי השימוש בתקופת הביניים הסתמכו על דמי שכירות חודשיים בסך 4,000 ₪/יח"ד ממוצעת.

אציין כי סוגיית דמי השימוש בתקופת הביניים נדונה בשורה של וועדות ערר כמו גם בעשרות שומות מכריעות אשר נקטו בגישות שונות ביחס להערכת היטל ההשבחה בגין אישור תוכניות פינוי בינוי.

בתאריך 26/06/2025 ניתנה הפסיקה ב**עמ"נ 28341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'** ע"י כבוד השופט גלעד הס (להלן "**פסיקת גלעד הס**"), אשר דנה בהרחבה בשאלה האם יש להביא בחשבון את דמי השכירות המקובלים בבנייני המגורים הקיימים עד למועד מימוש הזכויות.

<u>להלן סעיף 67 לפסה"ד</u>:

> "... עמדתי בנושא שווי המצב החדש בפרויקט פינוי-בינוי הינה, כי **אין** מקום להביא בחשבון את שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, לא בדרך של היוון דמי שכירות ולא בדרך של היוון דמי שימוש ראויים, וזאת בדומה לאמור בפסק הדין בעניין **טבצ'ניק** לעיל"

<u>להלן סעיף 83-84 לפסה"ד</u>:

> "... לטעמי ולשיטתי, את מקדם הדחייה הנובע מתקופת הדחייה הצפויה, יש להפעיל רק על **תוספת השווי** הנובעת מזכויות הבניה במצב החדש, **ולא** על כלל שווי הזכויות

במצב החדש. יוטעם, אין מקום להפחית את שווי **כלל** הזכויות במצב החדש, לאור הדחיה הצפויה, היות וחלק מהזכויות במצב החדש כבר זמינות במועד אישור התכנית.

במילים אחרות, הזכויות לבניין החדש כבר טומנות בחובן את אותן הזכויות הקיימות במקרקעין עוד טרם אישור התכנית, זכויות אלה **אינן** זכויות נדחות אשר ממתינות לאישור תכנית נוספת, או גורם דחיה אחר, אלא, מדובר בזכויות אשר קיימות וזמינות מיד עם אישור התכנית. לפיכך, אין מקום להפעיל מקדם דחייה על זכויות קיימות אלו."

"... ביצוע הפחתה של שווי **כלל** הזכויות במצב החדש לאור הדחייה הצפויה, גורם בהכרח לתחשיב **חסר** של שווי המצב החדש, ומכאן גם לתחשיב **חסר** של ההשבחה הנובעת מהתכנית ושל התעשרות הבעלים. לפיכך, את ההפחתה בגין הדחייה יש לבצע רק על הזכויות **הנוספת**, או רק לגבי השווי **הנוסף** הנובע מהתכנית החדשה, ולא על כלל הזכויות מכוח התכנית החדשה".

באם ניישם זאת בענייננו, לצורך אומדן השווי במצב החדש אין להתחשב בתרומת שימוש הביניים בתקופת הדחייה.

עם זאת, ההשבחה תיבחן בין שווי הזכויות **כזמינות** במצב החדש לשווי במצב הקודם, כאשר הפרש השווי יופחת בהתאם לתקופות הדחיה שפורטו לעיל ובריבית היוון מקובלת.

<u>תוכנית 502-0491639 – בי/1/549/מק' (מועד קובע 08/12/2021)</u>

<u>אופן חישוב ההשבחה בגין תוכנית איחוד וחלוקה בפרויקט פינוי בינוי</u>

לצורך חישוב ההשבחה במדרגת תוכנית זו, שמאי הצדדים הביאו בחשבון את שיפור הזמינות ביחס למלוא שוויין של זכויות הבניה הכלולות בהוראות תוכנית 502-0491639.

בהמשך לפסיקה העדכנית מיום 26/06/2025 ב**עמ"נ 28341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'**, אציין כי לעיתים מתן הנחיות חדשות מחייב עדכון של שיטות שמאיות שנהגו עד כה, ואשר נחשבו ל"דרך המלך".

כפי שכבר פורט לעיל במדרגת ההשבחה לתוכנית 502-0154997 (להלן - "**מדרגת ההשבחה הראשונה**") , ובהתאם ל**פסיקת כב' השופט גלעד הס**, חישוב ההשבחה לזמינות בפרויקטים של פינוי בינוי צריך להיערך אך ורק <u>בגין השווי הנוסף</u> הנובע מהתוכנית החדשה, ולא על כלל הזכויות במצב החדש ואסביר.

תחשיב ההשבחה במדרגה השנייה, דנן, מחייב להתנתק מחישוב היטל ההשבחה המסורתי ובבואנו לאמוד את ההשבחה בגין "מתן זמינות", יש לדייק את **תוספת השווי** לה מיוחסת אותה אי זמינות.

אותה תוספת שווי לא השתנתה גם במועד הקובע לחודש דצמבר 2021, והיא נמדדת כהפרש בין שווי הקרקע במצב החדש לבין שווים של השטחים הבנויים בחלקה להם קיימת זמינות מלאה, כאמור במדרגת ההשבחה הראשונה.

בהתאם לכך ההשבחה בגין שיפור הזמינות שהקנתה תוכנית האיחוד והחלוקה (להלן- "**מדרגת ההשבחה השנייה**"), תחושב בהתאמה על תוספת השווי.

אציין כי גישה זו, משמרת באופן מיטבי את **עיקרון רציפות המס** על ידי כך שהיא נמצאת בהלימה עם **ההשבחה הכוללת לחיוב**. מדרגת ההשבחה הראשונה בגישה זו משקפת את התוספת בגין התכנון בלבד, ואילו מדרגת ההשבחה השנייה משקפת את הרכיב המשלים בגין מתן הזמינות.

לאור האמור, תוספת השווי ממנה נגזר מקדם ההשבחה המשלים לזמינות מלאה, תחושב גם במדרגה ההשבחה השנייה בין שווי הקרקע במצב החדש כזמין עפ"י תוכנית 502-0491639, לבין שווי המבנים הקיימים במצב הקודם.

<u>הכללת שטחי הממ"דים במצב חדש</u>

בהמשך למסקנות המפורטות במדרגת ההשבחה לתוכנית 502-0154997 ובכפוף לפסיקה ב**עניין אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ**, החיוב בגין שטחי הממ"דים ייערך עבור חלקן היחסי של הדירות בהן נערכו הסכמי פינוי בינוי וחוזי מכר לאחר אישור התוכנית המשביחה.

עפ"י דיווחים שהתקבלו משמאי הצדדים, עולה כי בעלי דירות שלהם **חלק יחסי של כ- 11.34%** ברכוש המשותף, ערכו הסכמי פינוי בינוי ו/או העברת זכויות – לאחר המועד הקובע לחודש דצמבר 2021.

<u>ערכי שווי למגורים</u>

<u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u>

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה ותיקה מסביבת הנכס (מאתר מס' שבח):

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	קומה	שטח ארנונה במ"ר	שווי מ"ר בנוי
7141-221-019	18/11/2021	1,500,000	1970	2/4	82	18,293
7141-219-020	05/01/2021	1,340,000	1970	2/5	80	16,750
7141-217-005	05/12/2021	1,835,000	1970	1/4	117	15,684
7141-210-039	05/07/2021	1,390,000	1960	3/4	50	27,800
7141-210-018	29/12/2021	2,000,000	1970	2/4	68	29,412
7141-209-022	07/01/2021	1,395,000	1970	3/4	72	19,375
7141-163-003	11/03/2021	1,595,000	1960	1/3	62	25,726
7141-162-019	30/07/2021	1,580,000	1960	4/4	98	16,122
7141-151-004	06/12/2021	1,700,000	1970	2/4	79	21,519

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	קומה	שטח ארנונה במ"ר	שווי מ"ר בנוי
7141-124-008	21/03/2021	1,000,000	1960	2/4	54	18,519
7141-118-008	26/04/2021	1,340,000	1970	2/3	74	18,108
7141-067-015	29/10/2021	1,200,000	1960	2/4	71	16,901
7141-067-005	13/05/2021	1,130,000	1960	1/3	42	26,905
7141-066-004	25/02/2021	1,180,000	1960	1/3	38	31,053
7141-065-030	07/03/2021	1,280,000	1960	3/3	69	18,551
7141-065-027	29/09/2021	1,310,000	1960	3/3	53	24,717
7141-064-015	11/05/2021	1,430,000	1960	3/3	77	18,571
7141-059-023	18/02/2021	1,450,000	1970	3/3	63	23,016
7141-059-011	21/02/2021	1,680,000	1970	2/3	100	16,800
7141-059-007	28/01/2021	1,480,000	1970	1/3	77	19,221
7141-045-019	27/06/2021	1,380,000	1960	4/4	69	20,000
7141-043-040	24/03/2021	1,390,000	1970	4/5	58	23,966
7141-043-039	14/05/2021	1,380,000	1970	4/4	68	20,294
7140-297-007	07/02/2021	1,430,000	1970	3/5	71	20,141
7140-289-035	23/11/2021	1,330,000	1970	4/4	71	18,732
7140-289-023	13/04/2021	1,280,000	1970	3/4	57	22,456
7140-288-030	14/10/2021	1,300,000	1970	4/5	66	19,697
7140-287-023	20/05/2021	1,500,000	1970	3/5	65	23,077
7140-287-013	14/02/2021	1,440,000	1960	2/5	61	23,607
7140-286-019	24/05/2021	1,600,000	1970	2/4	88	18,182
7140-286-011	20/07/2021	1,550,000	1960	1/4	85	18,235
7140-284-031	06/07/2021	1,510,000	1970	3/4	60	25,167
7140-284-025	17/08/2021	1,200,000	1970	3/4	54	22,222
7140-284-024	29/04/2021	1,370,000	1970	2/4	60	22,833
7140-284-017	03/12/2021	1,600,000	1970	2/4	68	23,529
7140-280-013	19/07/2021	1,400,000	1970	3/4	54	25,926
7140-280-008	06/04/2021	1,475,000	1960	1/4	81	18,210
7140-272-012	24/11/2021	1,590,000	1970	3/5	75	21,200
7140-269-021	28/06/2021	1,340,000	1970	5/5	56	23,929
7140-269-019	21/06/2021	1,560,000	1970	4/4	57	27,368
7140-268-015	23/12/2021	1,700,000	1970	3/5	102	16,667
7140-242-024	25/03/2021	1,550,000	1970	3/4	84	18,452
7140-242-005	22/03/2021	1,350,000	1970	1/4	71	19,014
7140-241-004	05/11/2021	1,655,000	1960	1/4	69	23,986

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)
נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	קומה	שטח ארנונה במ"ר	שווי מ"ר בנוי
7140-240-034	18/05/2021	1,450,000	1970	4/4	70	20,714
7140-240-008	22/11/2021	1,420,000	1970	1/4	56	25,357
7140-239-014	03/06/2021	1,690,000	1970	3/4	86	19,651
7140-235-037	06/10/2021	1,625,000	1970	5/5	89	18,258
7140-232-037	19/12/2021	1,800,000	1970	5/5	96	18,750
7140-232-014	29/12/2021	1,650,000	1970	1/5	79	20,886
7140-228-009	08/11/2021	1,435,000	1970	2/5	78	18,397
7140-226-011	04/08/2021	1,600,000	1970	3/4	79	20,253
7140-225-017	06/06/2021	1,420,000	1970	5/5	66	21,515
7140-224-013	22/06/2021	1,510,000	1970	4/5	56	26,964
7140-188-025	02/08/2021	1,360,000	1960	4/4	63	21,587
7140-188-007	09/03/2021	1,380,000	1970	1/4	68	20,294
7140-185-025	23/03/2021	1,387,500	1970	4/4	98	14,158
7140-170-011	07/06/2021	1,475,000	1970	2/5	86	17,151
7140-160-024	25/05/2021	1,340,000	1970	3/4	57	23,509
7140-158-019	06/07/2021	1,550,000	1960	4/4	69	22,464
7140-157-010	22/03/2021	1,315,000	1970	2/4	74	17,770
7140-156-036	25/04/2021	1,200,000	1970	4/4	68	17,647
7140-155-036	20/04/2021	1,240,000	1970	4/4	66	18,788
7140-155-014	03/03/2021	1,250,000	1970	2/4	65	19,231
7140-155-010	22/06/2021	1,655,000	1970	1/4	79	20,949
7140-155-008	09/11/2021	1,364,000	1970	1/4	71	19,211
7140-154-014	06/07/2021	1,370,000	1970	4/5	74	18,514
7140-147-019	26/12/2021	1,450,000	1960	4/4	78	18,590
7140-147-007	05/10/2021	1,350,000	1970	1/4	77	17,532
7140-147-005	07/01/2021	1,453,500	1970	1/4	83	17,512
7140-146-003	06/01/2021	1,200,000	1970	1/4	38	31,579
7140-136-015	09/02/2021	1,175,000	1970	4/4	65	18,077
7140-136-002	07/03/2021	1,415,000	1960	1/4	69	20,507
7140-135-016	14/09/2021	2,300,000	1970	4/4	100	23,000
7140-134-015	21/07/2021	1,380,000	1970	4/4	75	18,400
7140-134-012	15/09/2021	1,455,000	1970	3/4	68	21,397
7140-134-009	27/05/2021	1,410,000	1970	3/4	53	26,604
7140-133-004	20/07/2021	1,600,000	1970	1/4	70	22,857
7140-133-003	08/04/2021	1,320,000	1970	1/4	65	20,308

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)
נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	קומה	שטח ארנונה במ"ר	שווי מ"ר בנוי
7140-132-013	28/10/2021	1,200,000	1970	4/4	50	24,000
7140-132-012	23/06/2021	1,370,000	1970	3/4	53	25,849
7140-132-001	04/02/2021	1,200,000	1960	1/4	49	24,490
7140-128-016	13/01/2021	1,235,000	1960	4/4	62	19,919
7140-128-012	19/10/2021	1,440,000	1970	3/4	62	23,226
7140-128-005	08/07/2021	1,560,000	1960	2/3	74	21,081
7140-128-001	13/12/2021	1,610,000	1970	1/4	64	25,156
7140-125-016	14/03/2021	1,270,000	1970	4/4	60	21,167
7140-125-015	07/02/2021	1,275,000	1970	4/4	59	21,610
7140-125-007	14/10/2021	1,515,000	1970	2/4	59	25,678
7140-123-011	17/01/2021	1,400,000	1970	2/4	57	24,561
7140-121-014	05/08/2021	1,585,000	1970	4/4	74	21,419
7140-121-005	12/05/2021	1,410,000	1970	2/4	58	24,310
7140-115-008	06/07/2021	1,600,000	1970	1/5	72	22,222
7140-111-022	21/12/2021	1,830,000	1960	4/4	89	20,562
7140-111-004	18/04/2021	1,595,000	1960	1/4	70	22,786
7140-108-022	05/09/2021	1,470,000	1970	3/4	67	21,940
7140-108-013	11/02/2021	1,300,000	1960	2/4	57	22,807
7140-108-001	08/07/2021	1,360,000	1960	1/4	71	19,155
7140-107-020	31/05/2021	1,380,000	1960	4/5	70	19,714
7140-107-018	02/08/2021	1,450,000	1960	4/5	76	19,079
7140-105-012	10/08/2021	1,370,000	1970	3/5	55	24,909

בהתאם לסקירה המוצגת לעיל, התבססתי על שווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה, הכולל פוטנציאל כללי לתמ"א 38, **בסך 21,500 ₪ למ"ר**.

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>

שמאי המשיבה מנתחים עסקאות מכר לדירות מגורים מסביבת הנכס וקובעים שווי מ"ר מבונה בסך 9,500 ₪.

שמאי המבקשת סוקר שומות מכריעות וערכי שווי מטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה לתוכנית זו, לפיהן סבור כי יש להתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪.

מעיון בסקירתו של שמאי המבקשת עולה כי מרבית השומות המכריעות עליהן התבסס נערכו במסגרת הליך של תמ"א 38 הריסה ובניה ו/או חיזוק ותוספות. קיימים הבדלים מהותיים בין

נכסים אלו לבין הפרויקט הנדון, ביניהם: מיתוג הפרויקט, גובה המבנה, מספר קומות, אופי הבינוי, עירוב השימושים, היקף השטחים ועוד.

כמו כן, נראה כי נספח טבלת ההקצאה והאיזון נסמך על עסקאות מהשנים 2018-2020 (פער זמנים של 1.5 – 3.5 שנים מהמועד הקובע). לפיכך, יש עדיפות באיתור עסקאות מכר עדכניות שנערכו בסמוך לאישורה של התוכנית נכון לסוף שנת 2021.

בנוגע למסד הנתונים שהציגו שמאי המשיבה, לגישתי יש לנטרל את עסקאות ההשוואה לדירות המגורים בגו"ח 7143/18, מאחר והן נכללות בבניין מגורים בן 8 קומות בעוד הפרויקט בענייננו עוסק בבינוי מגדלי עם עירוב שימושים למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.

בשומתו המכרעת של מר ארז כהן לפרויקט פינוי בינוי סמוך בגו"ח 7141/78,80, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 7,000 ₪ נכון למועד קובע 29/03/2020. מעיון באותה החלטה עולה כי השמאי המכריע קיבל את הסכמת הצדדים על סמך ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים מהפרויקט נשוא ההחלטה.

באותו עניין אציין כי גם לגישתי יש לתת משקל גבוה לעסקאות מכר מהפרויקט בגו"ח 7141/78, הכולל בינוי מגדלי של 34 קומות עם עירוב שימושים לתעסוקה ומסחר. לפיכך, ביצעתי סקר מחירים עדכני לפרויקט הנ"ל עבור עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע לחודש דצמבר 2021.

<u>להלן עסקאות מכר לדירות מגורים מפרויקט פינוי בינוי בגו"ח 7141/78 (מאתר מס' שבח)</u>:

יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח נטו במ"ר	קומה	חדרים	שווי מ"ר בנוי
08/07/2021	2,328,480	79	16	3	29,474
08/07/2021	2,881,200	110	15	4	26,193
21/07/2021	2,152,680	79	10	3	27,249
21/07/2021	2,122,680	79	9	3	26,869
29/07/2021	2,357,880	79	17	3	29,847
29/07/2021	2,269,680	79	14	3	28,730
29/07/2021	2,910,600	110	16	4	26,460
29/07/2021	2,387,280	79	18	3	30,219
29/07/2021	2,131,500	70	14	2	30,450
01/08/2021	3,831,300	116	28	4	33,028
09/08/2021	2,093,300	70	11	2	29,904
11/08/2021	3,270,750	116	23	4	28,196
11/08/2021	2,229,100	70	18	2	31,844
24/08/2021	2,299,080	70	15	3	32,844
26/10/2021	2,400,300	79	13	3	30,384
31/10/2021	3,372,000	116	21	4	29,069

יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח נטו במ"ר	קומה	חדרים	שווי מ"ר בנוי
08/11/2021	2,217,428	70	8	2	31,678
08/11/2021	2,252,296	70	9	2	32,176
08/11/2021	2,188,560	70	7	2	31,265
08/11/2021	2,252,297	70	9	2	32,176
08/11/2021	2,284,165	70	10	2	32,631
08/11/2021	2,220,428	70	8	2	31,720
21/11/2021	3,700,000	127	20	5	29,134
22/11/2021	2,365,250	70	15	2	33,789
23/11/2021	2,383,750	70	14	2	34,054
25/11/2021	3,462,000	116	24	4	29,845
26/11/2021	2,269,250	70	12	2	32,418
26/11/2021	2,300,750	70	13	2	32,868
14/12/2021	2,352,250	70	13	2	33,604
15/12/2021	2,750,000	101	12	4	27,228
19/12/2021	3,117,870	110	18	4	28,344
23/12/2021	3,735,000	127	21	5	29,409
31/12/2021	2,334,035	70	11	2	33,343
31/12/2021	3,526,900	116	26	4	30,404

בהתחשב בסקירה המוצגת לעיל ובמסד הנתונים שהציג שמאי המשיבה, תוך התאמה למאפייני הפרויקט ולתמהיל שטחי הדירות, התבססתי על שווי מ"ר בנוי מגלם מרפסות **בסך 29,000 ₪ למ"ר.**

להלן תחשיב עלויות בניה + עלויות עודפות להשפלת מי תהום:

עלות בניה מגלמת מרתפים – עפ"י מחירון דקל חודש אוק' 2021

מהות	מחיר בסיסי	יחס העמסה	סה"כ
עלות בניה בסיסית	5,230	100%	5,230
שירות חוץ דירתי	5,230	27.7%	1,446
מרפסות	1,370	15.1%	207
חניון תת-קרקעי	2,370	64.6%	1,531
עלות בסיסית למ"ר פלדלת			8,414
בהעמסת עלויות עקיפות - 25%			10,520

עלות עודפת להשפלת מי תהום[20]

עלות עודפת בחלופת "סלרי עמוק"[21]	25,192,275
שטח סחיר למגורים במ"ר	22,488.8
עלות עודפת למ"ר פלדלת	1,120.0

בהתחשב במוצג לעיל ולאור סטיות אפשריות באומדן העלויות, התבססתי על הצד הזהיר על עלות בניה מגלמת עלויות עודפות להשפלת מי תהום לרבות שימוש בעוגנים פולימרים **בסך 11,700 ₪ למ"ר פלדלת.**

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה

תיאור	שווי למ"ר
שווי מ"ר בנוי מגלם מרפסות	29,000
בניכוי מע"מ (17%)	24,786
בניכוי יזמות (18%)	21,005
עלות בניה למ"ר פלדלת	11,700
שווי מ"ר מבונה	**9,300**

בהתאם למוצג לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסות **בסך 9,300 ₪ למ"ר.**

ערכי שווי למסחר

שמאי המשיבה מנתחים עסקאות מכר ליחידות חדשות למסחר, לפיהן קובעים שווי מ"ר מבונה בסך 15,000 ₪.

שמאי המבקשת סוקר את ערכי השווי שנקבעו בנספח לטבלת ההקצאה והאיזון, על בסיסו סבור כי יש לאמוד שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪.

מעיון במסד הנתונים המוצג בנספח ההקצאה ואיזון, עולה כי השווי נקבע על בסיס עסקאות מכר ליחידות מסחר ותיקות, המקשות על מסקנה מהימנה בשיטת החילוץ. בנוסף, עסקאות אלה נערכו בטווח רחוק של כשנתיים עד ארבע שנים טרום המועד הקובע בענייננו.

בבחינת מסד הנתונים שהציגו שמאי המשיבה, החלטתי לקבל את עמדתם ולהביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר **בסך 15,000 ₪.**

[20] ראה ביאור לאופן העמסת העלות העודפת בהערת שוליים מס' 17.
[21] עלות זו מהווה עלות מוסכמת הנסמכת על חוות הדעת ההידרולוגית מטעם הצדדים.

ערכי שווי למשרדים

שמאי המשיבה מנתחים עסקאות מכר למשרדים לפיהן קובעים שווי מ״ר מבונה ברוטו למשרדים בסך 3,500 ₪.

שמאי המבקשת מתבסס על ערכי השווי שנקבעו בנספח לטבלת הקצאה ואיזון לאישור התוכנית, בו נלקח שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 2,800 ₪.

מסד הנתונים המוצג בשומת המשיבה ובנספח טבלת ההקצאה והאיזון מבוסס על עסקאות מכר של משרדים מפרויקט ״UPTOWN-TOWERS״ בת ים, בגו״ח 7129/134.

מאותן סקירות עולה כי שווי מ״ר בנוי ברוטו למשרדים מתואם למועד הקובע מצוי בגבולות של 12,000 ₪ למ״ר. עם זאת, אותן עסקאות ממוקמות בקומות גבוהות (6-15), בעוד שטחי המשרדים בנכס הנדון מתוכננים בקומה ראשונה.

בהתחשב בהתאמות הנדרשות, קיבלתי את מסקנת שמאי המבקשת הנתמכת בטבלת ההקצאה והאיזון והבאתי בחשבון שווי מ״ר ברוטו למשרדים **בסך 2,800 ₪.**

עלויות בניה לשטחי ציבור

תחשיב עלויות הבניה למבני ציבור נערך עפ״י העקרונות שפורטו ביחס למדרגת ההשבחה לתוכנית 502-0154997, ובהתאמה לתעריפי הבניה העדכניים למועד הקובע בענייננו.

להלן אומדן עלויות ציבוריות לקיזוז מהמצב החדש

תיאור	שטח במ״ר	עלות למ״ר (כולל מע״מ)	עלות עקיפה	סה״כ
כיתות גני ילדים ברמת גמר מלא	242.93	7,722	110%	2,063,496
לובי/שירות לגני ילדים ברמת גמר מלא	151.51	7,722	110%	1,286,956
מבני ציבור ודת ברמת מעטפת	455.49	5,265	120%	2,877,786
לובי/שירות למבני ציבור ברמת מעטפת	255.48	5,265	120%	1,614,123
קירוי חצר	332.90	585	120%	233,696
פיתוח חצר	175.00	432.9	120%	90,909
חניות תת-קרקעיות (82 מ״ר * 6 מק׳ חניה)	492.00	2,773	120%	1,637,120
עלויות בניה להקמת שטחי ציבור - כולל מע״מ				**9,804,086**

הבלטת מרפסות מקווי בניין

תוכנית 502-0491639 אפשרה, בין היתר, הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין (לכיוון מערב), זאת בהתאם לעקרונות של קווי הבניין הקבועים בתוכנית המרפסות העירונית.

בבחינת הבקשה להיתר, עולה כי בחזית המערבית של האגף הצפוני מוצעת בליטת מרפסות מעבר לקווי הבניין שהוגדרו בהוראות תוכנית 502-0154997.

לאחר בחינה של תוכנית הבקשה להיתר מצאתי כי לא הייתה מניעה לבצע תכנון סטנדרטי של מרפסות כבר במסגרת מגבלות התב"ע הקודמת. אציין בהקשר זה כי השווי הבסיסי שנלקח על ידי הינו שווי מ"ר מבונה המגלם מרפסות בתכנון סטנדרטי, ועל כן השפעת מרכיב המרפסת מובאת למעשה בחשבון בשני מצבי התכנון.

אשר על כן לא מצאתי השבחה בגין מרכיב זה.

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)
נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

11. <u>תחשיבים</u>

<u>תכנית בי/329 (מועד קובע 30/09/1985)</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח חדרי יציאה לגג	184.00	1.00	184
מרפסות גג	314.60[22]	0.25	79
סה"כ שטח אקו'			<u>262.7</u>
שווי מ"ר מבונה			370
שווי זכויות לפני הפחתות			97,180.5
עלות בניה חדש על ישן	184	107	-19,688
השבחה מלאה בש"ח			77,493
השבחה חייבת בש"ח (חלק לחיוב – 3 מתוך 8 יח"ד)			**29,060**

<u>תכנית בי/430 (מועד קובע 15/01/2001)</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
תוספת חדרי יציאה לגג	272.00	1.00	272
הפסד מרפסות גג	-272.00	0.25	-68
סה"כ שטח אקו'			<u>204.0</u>
שווי מ"ר מבונה			2,130
שווי זכויות לפני הפחתות			434,520
עלות בניה חדש על ישן	272	290	-78,880
השבחה מלאה בש"ח			355,640
השבחה חייבת בש"ח (חלק לחיוב - 5.5 מתוך 16 יח"ד)			**122,250**

[22] שטחי מרפסות הגג חושבו על בסיס היתרי הבניה המאושרים בחלקה.

תכנית 502-0154997 – בי/549 (מועד קובע 05/01/2017)

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח נטו למגורים עפ"י היתר בניה	4,499.1	19,000	1.0	85,482,710
שווי "מצב קודם"				**85,482,710**

מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי דירות להשכרה	2,178.9	6,200	0.8	10,807,294
שטח ממ"ד דירות להשכרה (חייב בהיטל 26.07%)	59.3	6,200	0.8	294,320
שטח עיקרי למגורים	17,461	6,200	1.0	108,259,626
שטח ממ"ד למגורים (חייב בהיטל 26.07%)	683.4	6,200	1.0	4,237,049
שטח עיקרי למסחר	298.14	11,000	1.0	3,279,540
שטח ברוטו למשרדים (ללא ממ"קים)	212.95	2,000	1.0	425,900
עלות בניית מבני ציבור כולל מע"מ				-8,902,879
שווי בסיסי טרם הפחתות ספציפיות בנכס				118,400,850
דחיה עודפת בגין הדרישה להשפלת מי תהום (10.75 חודשים, ריבית 6%)				0.949
שווי "מצב חדש"				**112,378,953**

השבחה	
הפרש שווי בזמינות מלאה	**26,896,243**
בדחיה למורכבות פרויקט והסדרה קניינית (3 שנים, ריבית 6%)	0.84
בדחיה לאישור תוכנית איחוד וחלוקה בכפוף להיטל השבחה צפוי	0.893
השבחה בש"ח	**20,163,040**

תכנית 502-0491639 – בי/1/549/מק' (מועד קובע 08/12/2021)

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח נטו למגורים עפ"י היתר בניה	4,499.1	21,500	1.0	96,730,435
שווי "מצב קודם"				**96,730,435**

מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי דירות להשכרה	2,178.9	9,300	0.8	16,210,942
שטח ממ"ד דירות להשכרה (חייב בהיטל 11.34%)	25.8	9,300	0.8	192,009
שטח עיקרי למגורים	17,461	9,300	1.0	162,389,439
שטח ממ"ד למגורים (חייב בהיטל 11.34%)	297.2	9,300	1.0	2,764,181
שטח עיקרי למסחר	298.1	15,000	1.0	4,472,100
שטח ברוטו למשרדים	212.95	2,800	1.0	596,260
עלות בניית מבני ציבור כולל מע"מ				-9,804,086
שווי בסיסי טרם הפחתות ספציפיות בנכס				176,820,845
דחיה עודפת בגין הדרישה להשפלת מי תהום (10.75 חודשים, ריבית 6%)				0.949
שווי "מצב חדש"				**167,827,693**

השבחה	
הפרש שווי בזמינות מלאה	**71,097,258**
שיפור זמינות בגין אישור תוכנית איחוד וחלוקה (פער מקדם הזמינות 0.893 – 1)	0.107
השבחה בש"ח	**7,617,560**

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' ז'בוטינסקי 18,20,22 וברח' הרצל 59,61 בעיר בת-ים, הידוע כחלקות 63-64 בגוש 7141,** חלה השבחה עקב התוכניות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מימוש בהיתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ב'/328	30/09/1985	29,060	14,530
ב'/430	15/01/2001	122,250	61,125
502-0154997	05/01/2017	20,163,040	10,081,520
502-0491639	08/12/2021	7,617,560	3,808,780

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

