יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : י"א טבת תשפ"ו

תאריך לועזי : 31/12/2025

מס' מינוי : 1646-2025

לכבוד,

תאופיק זידיאן בע"מ

ע"י מר ענאן סלאמה - שמאי מקרקעין. דוא"ל : anan@pciphas.co.il

להלן "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית לתלתכנון ובניה חיפה

ע"י גב' מיכל וייס וינברגר - שמאית מקרקעין. דוא"ל : michal@mweiss.co.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 12527, חלקה 9

רחוב הבעל שם טוב 8

חיפה

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המרחבית לתו"ב חיפה (להלן: "המשיבה"), לבין תאופיק זידאן בע"מ (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב מימוש חלקי לתוכנית בנין עיר, בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. <u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים</u>:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 14/02/2025, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' מיכל וייס ויינברג, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 20/08/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. <u>המועדים הקובעים לשומה</u>:

<u>מהות</u>	<u>מועד קובע</u>
חפ/מק/2487	22/10/2022

4. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות הנכס	:	מגרש למגורים
גוש	:	12527 (גוש ישן 10809)
חלקה	:	9 (חלקה ישנה 135)
שטח החלקה הרשום	:	418 מ"ר
הזכויות בנכס	:	בעלות תאופיק זידאן בע"מ, בשלמות
כתובת	:	הבעל שם טוב 8, חיפה

5. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 31/10/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. <u>דיון מקצועי</u>:

בתאריך 03/12/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

7.1. <u>תיאור הסביבה</u>:

הנכס ממוקם ברח' בעל שם טוב 8 (בעש"ט 8), בשכונת הדר עליון בעיר חיפה. רח' בעל שם טוב מצוי ברובע הדר הכרמל ונמנה עם הרחובות הוותיקים באזור. הרחוב מתפצל מרח' חנה סנש ומסתיים כרחוב ללא מוצא. הטופוגרפיה בסביבה מאופיינת בשיפוע היורד לכיוון צפון-מזרח.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

סביבת הנכס מאופיינת בבינוי מגורים ותיק, בעיקר בנייני מגורים בני 2-3 קומות, בצפיפות נמוכה-בינונית, וכן קיימים מוקדים נקודתיים של בנייה רוויה. באזור קיים פיתוח עירוני מלא.

7.2. תיאור החלקה:

חלקה 9 ממוקמת מעברו הדרום-מערבי של רח' בעש"ט ובעלת צורה לא רגולרית. גבולות המגרש ומידותיו: חזית צפון-מזרחית באורך כ-20.25 מ' הפונה לרח' הבעש"ט, צלע דרום-מזרחית באורך כ-17.86 מ' הפונה לשטח מדרוני עם צמחייה/עצי נוי, צלע דרום-מערבית באורך כ-21.54 מ' הפונה לחלקה בנויה (בין היתר בניין מגורים), וצלע צפון-מערבית באורך כ-22.36 מ' הפונה לבניין מגורים מדורג בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

לאורך גבולו הדרום-מערבי בנוי קיר בטון בגובה של מספר מטרים, וכי בגבולו הצפון-מערבי בנוי הקיר הדרום-מזרחי של הבניין המדורג הסמוך. כן נטען לקיומה של בנייה בקיר משותף בין המבנים במגרשים הסמוכים.

7.3. תיאור הנכס:

הנכס מהווה מגרש מגורים הידוע כחלקה 9 בגוש 12527 (מגרש 1 עפ"י תכנית חפ/מק/2487). בשטח רשום של 418 מ"ר, במועד הביקור נמצא כי המגרש ריק, פנוי ומפולס. משומות הצדדים והיתרי הבניה עולה כי בעבר בנוי היה על המגרש שלד של בניין מגורים אשר נהרס, ולאחר ההריסה בוצע פילוס והמגרש נותר ריק מבינוי. בחלקים מהמגרש ובשוליו קיימת צמחייה.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 03/04/2025, שהוצג ע"י הצדדים, עולים הפרטים, כדלקמן:

גוש	:	12527
חלקה	:	9
המספרים הישנים של החלקה	:	10809/135
שטח חלקה	:	418 מ"ר
בעלות	:	תאופיק זידאן בע"מ, בשלמות.
הערות	:	הערה בדבר צו הריסה לטובת בית משפט לעניינים מקומיים לזרים חיפה, מיום 08/02/2023.

9. מצב תכנוני[1]:

מצב קודם

מס' תכנית	תכנית	י.פ	י"פ
חפ229	התכנית המקוצרת לבניין עיר חיפה	15/02/1934	422

1. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט חלקיים בלבד, ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חפ423	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה (גליון 145–245)	17/09/1936	629
חפ/853/א	המורדות הצפוניים של הר הכרמל	24/07/1958	613
חפ1371	בנוי ברחוב הבעל־שם־טוב מס׳ 8	05/06/1969	1530
חפ/229/ה׳	קביעת אחוזי הבנייה המותרים למגורים	02/02/1984	3021
חפ/229/י	אופן חישוב שטח הבנייה למגורים	17/09/1987	3484
חפ/229/י1	חישוב שטח בנייה לאכסדרות וגזוזטראות	14/03/1994	4201
חפ/1400/יב	מבנים במרווחים	21/04/1996	4402
חפ/מק/1400/תט	תחנות טרנספורמציה	26/06/1997	4536
חפ/מק/1400יב/1	בנייה במרווחים, תיקון 1	08/03/1998	4626
חפ/מק/1400/גב	גובה בניינים	26/06/2000	4896
חפ/מק/229י2	גזוזטראות	27/10/2003	5232
חפ/מק/1400יב/4	גגונים	29/04/2004	5293
חפ/מק/1400/פמ	פרגולות משולב	28/02/2006	5501
חפ/229/י5	שטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבנים	07/03/2012	6388

<u>מצב חדש</u>

9.1. <u>תוכנית חפ/מק/2487</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 10829 מיום 29/09/2022, להלן עיקרי התוכנית:

מהות התכנית	: תכנית נקודתית החלה על המקרקעין נשוא ההליך.
מטרת התכנית	: תגבור זכויות בניה ושינוי הוראות בניה לצורך הקמת בניין מגורים חדש במקום שלד שנהרס בחלקה 135.
ייעוד הקרקע	: מגורים ב׳.
שימושים מותרים	: מגורים.
תחולת התכנית (סה״כ שטח)	: 493.1 מ״ר
שטח דרך מאושרת בתחום התכנית	: 10.13 מ״ר
שטח דרך מוצעת בתחום התכנית	: 30.64 מ״ר הרחבת רח׳ הבעש״ט
מגרש	: מגרש 1.
מס׳ יח״ד	: 4 יח״ד
מס׳ קומות	: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ועליית גג
גובה מותר	: עד 15 מ׳ (לא כולל עליית גג ומתקנים טכניים).
קווי בניין מעל הקרקע	: על פי תשריט התכנית.
קווי בניין לתת הקרקע	: אחורי וצידי 0 מ׳, קדמי 2.5 מ׳.
זכויות בניה עיקריות	: מ״ר עיקרי 408.45
עליית גג	: 45 מ״ר (ע״פ חפ/229/י/5)
שטחי שירות	: 380 מ״ר שירות עילי (כולל חניה וכניסה)
אופן חישוב שטחי שירות	: ע״פ תכנית חפ/229/י/5.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המרחבית לתו"ב חיפה, לחלקה 9 נמצאו מס' היתרי הבניה, כדלקמן:

- היתר בניה מס' 65-441-005 מתאריך 16/04/2000, לבניית בית מגורים חדש בן 4 יח"ד, תוך הריסת צריף קיים. להלן טבלת השטחים:

מהות	שטח (מ"ר)
שטח מגרש לפי תכנית ההיתר	455.0
שטח עיקרי מאושר מתוכו 11.37 מ"ר בהקלה	298.1
שטחי שירות מאושרים	60.4
סה"כ שטחי בנייה מאושרים (עיקרי ושירות)	**358.5**

- היתר בניה מס' 65-4441-14 מתאריך 03/11/2024, לבניית מבנה מגורים בן 5 קומות ועליית גג, הכולל 4 יח"ד וקומת חנייה בקומת העמודים

להלן פירוט שטחי הבניה מתכנית ההיתר:

מפלס	מגורים (עיקרי)	חניה מקורה	לובי כניסה	מחסנים	גגון כניסה	מדרגות	מבואות קומתיות	ממ"ד	סה"כ שירות	סה"כ (עיקרי +שירות)
0	0	116.76	20.7	35.65	2.42	12.3	0	0	187.83	187.83
3	99.3	0	0	0	0	12.79	5.79	12	30.58	129.88
6	99.3	0	0	0	0	12.79	5.79	12	30.58	129.88
9	99.3	0	0	0	0	12.79	5.79	12	30.58	129.88
12	99.3	0	0	0	0	12.79	5.79	12	30.58	129.88
+15.00 (עליית גג)	43.57	0	0	0	0	0	0	0	0	43.57
סה"כ	**440.77**	**116.76**	**20.7**	**35.65**	**2.42**	**63.46**	**23.16**	**48**	**310.15**	**750.92**

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	המשיבה	המבקש
חפ/מק/2487	22/10/2022	420,671 ₪	157,272 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאית המשיבה, גב' מיכל וייס ויינברג:

השומה נערכה בגין מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בניה, בהתאם לתוכנית חפ/מק/2487.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מ״ר מבונה:

המשיבה הציגה טבלת עסקאות השוואה של דירות בסביבה, מתקבל שווי מ״ר בנוי של כ- 15,045 ₪/ מ״ר בנוי (ללא נתוני קיצון) ובחילוץ מע״מ 17% יזמות 15% ועלויות בנייה בסך של 6,550 ₪ מתקבל שווי בסך 4,600 ₪/למ״ר למועד הקובע.

להלן עסקאות ההשוואה:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח דירה	שטח ברוטו	שנת בנייה	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
28/12/2022	12525/6/16	27 רמב״ן	74	81	2008	4/4	₪ 1,260,000	₪ 15,479
05/12/2022	12525/6/48	27 רמב״ן	62	68	2002	1/5	₪ 1,250,000	₪ 18,328
22/10/2022	10870/50	הבעש״ט 33	78	86	2000	1/12	₪ 1,150,000	₪ 13,403
20/10/2022	10870/51/1 2	הבעש״ט 43	90	99	1995	2/5	₪ 1,520,000	₪ 15,354
08/08/2022	10870/50	הבעש״ט 33	101	111	1992	10/13	₪ 1,320,000	₪ 11,881
08/06/2022	12525/6/67	27 רמב״ן	74	81	2001	4/10	₪ 1,250,000	₪ 15,356
06/04/2022	12525/6/68	27 רמב״ן	86	99	2001	4/10	₪ 1,462,000	₪ 14,768
08/03/2022	12525/6/25	27 רמב״ן	74	81	2000	7/9	₪ 1,295,000	₪ 15,909

מצ״ב קודם:

ניתן לבנות כ- 277.3 מ״ר המהווים כ- 45% משטח החלקה ברוטו בתוספת שטח צריף שנהרס כ- 55 מ״ר. בנוסף מותרים עפ״י תוכנית חפ/229/ו/5, עליות גג 45 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה, מחסן דירתי 8 מ״ר לכל דירה, מרתפים פרטיים כ- 60 מ״ר לכל דירה בקומת הקרקע, השימוש המיטבי הינו 4 יח״ד בהתאם להיתר שניתן.

מצב חדש:

השבחה בגין תכנית חפ/מק/2487, התכנית משנה את ייעוד הנכס ל״מגורים ב״ ומתגברת זכויות בניה, זכויות עיקריות הוגדלו ל 408.45 מ״ר בתוספת עליית גג, שטחי השירות ל- 380 מ״ר, מספר הקומות המותר הוגדל מ 3 קומות ל 5 קומות.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**אקוי׳**
עיקרי	277.3	1	277.3
ממ״ד	48	1	48
עליות גג	90	0.7	63
מרפסות	48	0.25	12
מחסנים	32	0.3	9.6
מרתפים פרטיים	120	0.5	60
סה״כ			**469.9**
מצ״ב חדש			
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**אקוי׳**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

עיקרי מבוקש	397.2	1	397.2
ממ"ד - לא לחיוב	48	1	48
עליית גג מבוקשת	43.57	0.7	30.499
עליית גג - יתרת זכויות	46.43	0.7	32.501
מרפסות	48	0.25	12
מחסנים	35.65	0.3	10.695
מרתפים - יתרת זכויות	120	0.5	60
סה"כ			590.9
מקדם הפחתה לגודל		**0.95**	**561.4**
השבחה במ"ר			91.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,600
סה"כ ההשבחה			₪ **420,671**
סה"כ היטל השבחה			₪ **210,336**

12.2. **<u>עמדת המבקש</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר ענאן סלמה</u>:

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

הובאו בחשבון 13 עסקאות השוואה כאשר 8 מתוכן משומת המשיבה, שנערכו בדירות מגורים בבניינים ברחובות הבעש"ט, רמב"ן ושד' ויינגיט, בסמיכות למועד הקובע, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 14,889 ₪/למ"ר, בחילוץ מע"מ 17%, יזמות 15%, עלויות בנייה בסך של 6,550 ₪/למ"ר והפחתה לבניין קיר משותף בשיעור 0.95 מתקבל שוו מ"ר מבונה בסך של 3,960 ₪/למ"ר.

לביסוס טענתו הפנה להחלטת השמאי המכריע דוד דדון לנכס המצוי ברח' גאולה 32 בה קבע שווי של 3,800 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 15/05/2023, והחלטת השמאית המכריעה רינת וייס רביב לנכס ברח' פבזנר בה קבעה השמאית המכריעה שווי של 3,450 ₪/למ"ר מבונה למועד קובע 25/05/2020.

להלן עסקאות ההשוואה:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח דירה	ברוטו	קומה	תמורה ב ₪	מחיר למ"ר בנוי
06/04/2022	12525/6	רמב"ן 23	86	99	4	₪ 1,462,000	₪ 14,768
08/06/2022	12525/6	רמב"ן 23	74	81	4	₪ 1,250,000	₪ 15,356
29/07/2022	10870/116	רמב"ן 29	80	88	3	₪ 1,210,000	₪ 13,750
08/08/2020	10870/50	הבעש"ט 33	101	111	1	₪ 1,320,000	₪ 11,881
20/08/2022	12520/2	שד' וינגייט	61	67	1	₪ 1,100,000	₪ 16,393
30/06/2022	12520/8	שד' וינגייט	44	48	1	₪ 875,000	₪ 18,079
08/05/2022	12520/18	רמב"ן 4	63	69	3	₪ 850,000	₪ 12,266
08/03/2022	10870/51	הבעש"ט 43	90	99	2	₪ 1,520,000	₪ 15,354
20/10/2022	10870/50	הבעש"ט 33	78	86	1	₪ 1,150,000	₪ 13,403
22/10/2022	10870/51	הבעש"ט 43	90	99	2	₪ 1,520,000	₪ 15,354
05/12/2022	12525/6	רמב"ן 25	62	68	1	₪ 1,250,000	₪ 18,328

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

28/12/2022	12520/4	שד' וינגייט 1	65	72	1	₪ 1,045,000	₪ 14,615
28/12/2022	12525/6	רמב"ן 27	74	81	4	₪ 1,260,000	₪ 15,479
01/02/2023	10870/116	רמב"ן 29	86	95	6	₪ 1,270,000	₪ 13,425

מצב קודם:

יש להביא בחשבון את השטח העיקרי המופיע בהיתר הבניה שניתן ביום 16.04.2000 בהיקף של 298.43 מ"ר ולא כפי שהביאה בחשבון שמאית המשיבה לפי 494 מ"ר שטח המגרש X 45% (זכויות בנייה עפ"י חפ/229/ה)+ 55 מ"ר שנהרס, סה"כ 277.3 מ"ר.

מצב חדש:

ניכוי עלויות הריסת מבנה השלד:

נטען לניכוי עלויות הריסה/פינוי בסך 181,924 ₪, כהוצאה אשר לשיטת המבקש נדרשה בפועל לשם קידום המימוש והבאת המקרקעין למצב המאפשר בנייה מחדש. המבקש ביסס רכיב זה על גבי אסמכתה חשבונאית שצורפה לשומה ע"ס 210,600 ₪, וביצע עדכון לסכום למועד הקובע בדחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 5%. לשיטתו, ניכוי זה נדרש במסגרת תחשיב שווי מצב חדש שכן ללא ביצוע ההריסה לא ניתן לממש את הזכויות במצב החדש בהתאם לתוכנית. לחיזוק טענתו הפנה להוראות התוכנית, ולמסמך חתום ע"י מזכירות הוועדה מיום 26/05/2019.

אופן המימוש החלקי:

ראשית תחושב ההשבחה במימוש המלא. היות ומדובר בבקשה להיתר (מימוש חלקי) של הזכויות מתכנית המצב החדש, אופן המימוש החלקי, במקרה זה, נערך ע"פ "הלכת זעירא", כדלקמן:

רכיב	ערך
שטח עיקרי במצב הקודם	298.42
שטח עיקרי בתכנית המצב החדש	408.45
תוספת זכויות עיקריות בתכנית המצב החדש	110.03
שטח עיקרי עפ"י תכנית בקשה להיתר	397.2
תוספת זכויות עיקריות בקשה להיתר ביחס למצב הקודם	98.78
שיעור חלקיות המימוש	89.78%

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם (שטח מגרש 455 מ"ר)			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי קיים עפ"י היתר	298.42	1	298.42
עליית גג לפי היתר	37.76	0.7	26.432
יתרת עליית גג לפי תב"ע (השלמה ל-90 מ"ר)	52.24	0.7	36.568
ממ"דים לפי היתר	30	1	30
ממ"דים לפי תב"ע (השלמה ל- 4 ממ"דים X 12)	18	1	18
מחסנים לפי היתר	24.11	0.3	7.233
יתרת מחסנים לפי תב"ע (השלמה ל-32 לפי 8 מ"ר ליח"ד)	7.89	0.3	2.367

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מרפסות	48	0.25	12
מרתפים פרטיים	120	0.5	60
סה"כ			491.02
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,960
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 1,944,439**
<u>מצב חדש (שטח מגרש 453 מ"ר)</u>			
עיקרי	408.45	1	408.45
עליית גג	45	0.7	31.50
ממ"דים	48	1	48.00
מחסנים	32	0.5	16.00
קומת עמודים/חניה	116.76	0.35	40.87
יתרת שטחי שירות	183.24	0.3	54.97
מרפסות	48	0.25	12.00
סה"כ			611.79
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,960
מקדם הפחתה לגודל דירות			0.95
ניכוי עלויות הריסה			₪ 181,924
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 2,119,622**
סה"כ ההשבחה			₪ 175,183
שיעור המימוש החלקי			89.78%
השבחה במימוש חלקי			**₪ 157,272**
היטל השבחה			**₪ 78,636**

12.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומה הנגדית ('אחרת'):</u>**

- מקדם בנייה בקיר משותף - אין מקום להפחתת שווי בגין "בנייה בקיר משותף" בנסיבות המקרה. נטען כי מדובר בקירות בטון סמוכים לבניין השכן ולא בקיר משותף "ממש" היוצר הפרעה. נטען כי אם נדרשת התאמה, ייתכן דווקא מקדם בכיוון ההפוך (תוספת) במצב החדש בשל תוספת קומות, שיפור פרטיות ושיפור כיווני אוויר.
- תחשיב שטחי מצב קודם - בתחשיב ההשבחה המצב הקודם נשען על השטח המותר לפי התכנון המאושר, כל הקלה לשטחים שניתנה בעבר בוטלה ברגע שהבניין נהרס ולכן אין לייחס להקלה של כ - 11 מ"ר במצב הקודם.
- עלויות הריסה/פינוי - השלד שהיה בנכס נהרס שנים לפני אישור התכנית, ולכן אין מקום להביא עלויות אלו בחשבון. נטען כי למועד הקובע מדובר בקרקע ריקה ופנויה, וכי גם אם היו עלויות הן מתקזזות בשני מצבי התכנון.
- שטחי שירות (חפ/229/י/5), רווח יזמי ועלויות בנייה - נטען כי הוראות התכנית קובעות במפורש שחישוב שטחי השירות יהיה לפי חפ/229/י/5, המקנה מרתפים/עליות גג/מחסנים, וכי שטחים אלה אינם מתבטלים ולכן יש להביאם בחשבון בהשבחה מלאה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- ביחס לרווח יזמי - המשיבה הסבירה כי חילוץ שווי מ"ר מבונה נעשה מעסקאות דירות בבניינים מסוף שנות ה־90/תחילת שנות ה־2000 ולכן נלקח רווח יזמי "שחוק" של 15%.
- ביחס לעלויות בנייה - נטען כי מנתוני השוואה עולה כי שטחי השירות (ללא ממ"ד) מהווים סדר גודל של כ 17% משטחי הבנייה הכוללים, שטחים אלו כוללים מחסנים, מדרגות ושטחי מעברים משותפים.

12.4. **<u>טענות נוספות שהועלו בדיון ואחריו</u>:**

<u>המבקש ענאן סלמה שמאי מקרקעין</u>:

- הועלתה שאלת היסוד האם במועד הקובע היה על המקרקעין שלד בנוי, ומה המשמעות השמאית של נתון זה לעניין מצב קודם, מימוש הזכויות והטענות הנלוות להריסה.
- הועלתה הטענה לגבי המשמעות של "בנייה בקיר משותף" והשלכותיה האפשריות על איכות המוצר, התועלת הצפויה ושווי השוק.
- הוצגה ביקורת על עסקאות ההשוואה של המשיבה תוך התמקדות בשאלה מה מידת זהות המאפיינים בין רחוב הבעש"ט לבין רחוב רמב"ן ושד' וינגייט, ואם ניתן להקיש מהן לנכס (מיקום, סביבה, מאפייני בנייה).
- הועלתה ביקורת/שאלות לגבי תחשיב עלויות הבנייה וגובה הרווח היזמי ששימש את המשיבה בחילוץ לשווי מ"ר מבונה.
- הוזכרו שומות מכריעות כנקודת ייחוס, ובפרט נטען כי קיימים הבדלים אזוריים רלוונטיים (למשל אזור "גאולה" עם מאפייני אוכלוסייה שונים), וכן נטען כי רח' פבזנר רחוק מהנכס ולכן אינו בהכרח בסיס השוואה מתאים.
- נטען כי השווי שנקבע ע"י המשיבה גבוה ביחס למאפייני הנכס בפועל. לטענתו, הבניין שייבנה יהיה צמוד לבניין הגובל, ובדירות בקומות התחתונות תהיה פתיחות מוגבלת בגלל קיר תמך גבוה בעורף וצמידות לבינוי קיים. בנוסף נטען כי מרבית עסקאות ההשוואה משקפות נוף טוב יותר (לעיתים נוף לים), בעוד שבנכס הנדון הנוף צפוי להיות חלקי רק בקומות העליונות ולעיתים אף מוסתר בקומות הנמוכות בגלל הבינוי שממול (הבעש"ט 7 ו 9).
- מצב קודם, היתר קודם והקלות, וטענת כפל תשלום - שווי מצב קודם חייב לשקף גם את שטחי הבנייה שאושרו בהיתר הבנייה הקודם, כולל הקלות, משום ששולם בגינן היטל השבחה. לגישתו, התעלמות מההיתר ומההקלות תיצור בפועל כפל תשלום. לחלופין, גם אם לא תתקבל עמדתו לעניין השתקפות ההקלות בשווי מצב קודם, היא מבקשת לקזז (או להשיב) את היטל ההשבחה ששולם בעבר בגין ההיתר שלא מומש ותוקפו פג. במסמך ההשלמה היא מפנה לפסיקה ולדוגמאות שונות לתמיכה בחובת השבה או קיזוז במקרים של היתר שלא מומש, ומצרפת אסמכתה לשומת/דרישת היטל השבחה קודמת בסך 46,410 ₪ (מועד קובע 21.06.1999).
- עלויות הריסה ופינוי - אין מחלוקת שהשימוש המיטבי במצב קודם הוא מגרש פנוי, אך לשיטתה לא ניתן היה לממש את הזכויות במצב החדש ללא הריסת המחוברים שהיו קיימים בעבר. לכן היא מבקשת להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי, אחרת מתקבלת השבחה "תיאורטית", מבהיר כי הבניין נהרס בשנת 2019.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- שטחים במצב החדש, מרתפים ושטחי שירות - שהמשיבה הכלילה בתחשיב שטחים שנכללו בהיתר, ובפרט מעלה טענה שהתכנית החדשה לא הקנתה שטחים למרתפים דירתיים ולכן אין להביאם בחשבון במצב החדש כפי שנעשה בשומת ההשבחה של המשיבה. היא מוסיפה שלגישתה בתחשיב ההשבחה במימוש מלא הובאו כלל שטחי השירות המוקנים בתכנית (380 מ״ר), ולכן אין להביא שטחי בנייה נוספים מעבר לכך במצב החדש.

<u>התייחסות לשאלות ההבהרה והפניות לשומות מכריעות</u>:

- במענה לשאלות ההבהרה המבקשת מסביר גם מדוע השתמשה בעסקאות רחובות סמוכים (רמב״ן ושד׳ וינגייט) בהיעדר מס״ד השוואה מספק ברח׳ הבעש״ט עצמו. בנוסף מביא דוגמאות מהחלטות שמאים מכריעים בחיפה לצרכי בקרה לערכי עלות בנייה ורווח יזמי, 06.05.2021 (וויס רביב רינת), 06.08.2024 (דדון דוד), 04.07.2024 (הלוי יעקב).

<u>מטעם המשיבה מיכל וייס וינברג שמאית מקרקעין</u>:

- הועלתה שאלה/ביקורת ביחס להנחת רווח יזמי 15%, נוכח התקופה שבה (לשיטתה) יש מחסור גדול בעובדי בנייה וכן ריבית בנקאית לא יציבה ובמגמת עלייה, ולכן נטען שיש לבחון אם שיעור זה מייצג.
- הועלתה שאלה האם תחשיב עלויות הבנייה למ״ר שבו נעשה שימוש כבר מגלם רכיבים כגון מחסן, מרפסת וחניה, כדי לוודא שאין כפילות או הנחות סותרות בחילוץ.
- גם אם בעת אישור התכנית לא היה שלד על המקרקעין, אין לגזור מכך בהכרח שיש להביא במצב קודם שטחי הקלות או עלויות הריסה, ולשיטתה יש לבחון את הנושא בזהירות בהתאם למצב בפועל והזכויות התכנוניות.
- שווי מ״ר מבונה (אקוי׳) ועסקאות השוואה - המשיבה דוחה את טענת המבקשת שלדירות יהיו רק שני כיווני אוויר/אין נוף לים, וטוענת כי כלל הדירות נהנות מ־3כיווני אוויר, וכי קיום/אי קיום קיר תומך בעורף אינו משפיע על כיווני האוויר, בנוסף מציינת שלא נתקלה בחיפה בנכס עם נוף פתוח מכל כיווני הדירה. מרבית עסקאות ההשוואה שבשומתה (למעט שתיים) הן מקומות 1 עד 4 ולכן מייצגות נאמנה את הנכס.
- שטחי הקלות במצב קודם והמשמעות של תשלום היטל בעבר, המשיבה טוענת שחיי ההקלה הם כחיי המבנה וכי מרגע שהמבנה נהרס ההקלה מתפוגגת, ומפנה להחלטת ועדת ערר (מרכז) 45/16 (גבאי) כתימוכין. בנוסף, לשיטתה גם אם שולם בעבר היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה, אין בכך כדי להפוך את הזכויות לזכויות מוקנות או להצדיק זיכוי/התחשבות בהקלות בתחשיב ההשבחה.
- עלויות הריסה ופינוי - המשיבה טוענת כי ערב אישור התכנית המשביחה לא היה מבנה על הקרקע, ולכן אין מבנה שיש להרוס ולפנות אותו, השלד נהרס שנים רבות לפני אישור התכנית, אין קשר בינו לבין הזכויות מכוח התכנית, ובשני המצבים הנכס היה מיועד להריסה מטעמים אחרים, ולכן אין להכניס עלויות הריסה.
- תחשיב ההשבחה ושטחי שירות לפי חפ/229/י/5 - בהוראות התכנית המשביחה נקבע במפורש שחישוב שטחי השירות יהיה לפי חפ/229/י/5, ותכנית זו מקנה מרתפים/עליות גג/מחסנים

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

וכו', ולטענתה שטחים אלה אינם מתבטלים ולכן בחישוב השבחה מלאה יש לקחת אותם בחשבון.

- מענה לשאלות הבהרה בעניין רווח יזמי ועלויות בנייה,

לעניין רווח יזמי 15%, המשיבה מסבירה שהחילוץ נעשה מעסקאות בדירות בבניינים מסוף שנות ה־90 ותחילת שנות ה - 2000 ולכן נלקח רווח יזמי שחוק, לעניין בסיס הנתונים מציינת שעיקר נתוני ההשוואה נלקחו מחלקה 6 בגוש 12525 (רמב"ן).

13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- שווי מ"ר מבונה, הפחתה לקיר משותף.
- שטח במצב קודם (הקלה וחישוב שטחים).
- עלויות הריסה ופינוי.

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. שווי מ"ר מבונה:

המשיבה הציגה כ - 8 עסקאות השוואה משנת 2022 לדירות שנבנו בין השנים 1992-2008 מהרחובות הבעל שם טוב ורמב"ן, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע כ- 15,000 ₪/ למ"ר ובחילוץ מ"ר מבונה התקבל שווי של כ - 4,600 ₪/למ"ר.

מנגד שמאי המבקש טען כי עסקאות ההשוואה שהביאה המשיבה אינן משקפות את השווי לנכס הנדון כאשר מדובר בדירות בעלי מאפיינים שונים, בין היתר בשל הפרשי מיקום בתוך השכונה, מאפייני בינוי וגובה, וכן פוטנציאל נוף, בשל כך קיים חשש להטיית השווי כלפי מעלה. לשיטת המבקש יש לבסס את השווי במאגר רחב יותר. הובאו כ- 12 עסקאות השוואה הכוללות עסקאות ברח' הבעל שם טוב לצד עסקאות נוספות, מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ- 14,900 ₪/מ"ר בנוי. בהפחתה בשיעור של 5% לבנייה בקיר משותף עם הבניין הסמוך, ובחילוץ מע"מ יזמות ועלויות בניה מתקבל שווי של 3,960 ₪/ מ"ר מבונה.

נטען כי עורף המגרש והצמידות לבניין הגובל (הבעש"ט 6) גורמים לכך ששתיים מן הדירות בקומות התחתונות יהיו בעלות פתיחות מוגבלת מאוד, כאשר הפאה המערבית חסומה על ידי הבניין הקיים והפאה העורפית חסומה עקב קיר התמך.

החלטה:

הפרש השווי בין הצדדים עומד על כ-16%. אני סבור כי הדרך העדיפה לקביעת שווי הינה ההשוואה הישירה לנכסים בעלי מאפיינים דומים כמה שאפשר.

לאור העובדה כי קיימות עסקאות לדירות מסביבת הנכס, אשר משקפות נכונה את שווי השוק למ"ר בנוי במועד הקובע, אני סבור כי עסקאות ההשוואה מרחובות רמב"ן והבעל שם טוב יביאו לשווי מהימן (בנטרול עסקאות קיצון). בחנתי את מאפייני הבניינים ההשוואתיים. 8 מתוך עסקאות ההשוואה מדובר במבנים גבוהים שבין 9-12 קומות שנבנו ב 15 השנים האחרונות. 2 עסקאות השוואה זהים ברב המאפיינים. מניתוח עסקאות השוואה מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע ל כ- 14,600 ₪/מ"ר בנוי בחילוץ מע"מ 17% רווח יזמי שחוק 15% (מבנים לא כל כך ישנים

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ובהתחשב בתחילתו של עליות ריבית וסיכון של תקופת סיום הקורונה) והפחתת עלויות בנייה בסך של 6,550 ₪/למ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ- 4,300 ₪/למ״ר.

מביקורי בנכס ומעיון בהיתר הבניה, אני מקבל את טענת המבקש כי קיימים מאפיינים פיזיים מובהקים במגרש קיר תומך בעורף וצמידות לבינוי קיים בצד, אשר עשויים להשפיע על איכות המגורים בחלק מן הדירות המתוכננות, בעיקר בקומות התחתונות, לצורך החלטתי בדקתי את נספח הבינוי של התוכנית עליי להדגיש הבקשה הנדונה תואמת לנספח הבינוי וממנו עולה שאין כל פגיעה כתוצאה מקירות תמך. עסקאות השוואה כוללות צפיפות גבוהה יותר לעומת הנכס הנדון שבכל קומה יש יח״ד אחת, מחד יש קירות תמך מאידך פרטיות, מעבר לעובדה שלעסקאות השוואה כתוצאה מהצפיפות הקומתית יש קירות גובלים בדירות אחרות. ואי לכך לא הפחתתי בגין קירות התמך.

לאור האמור יובא בחשבון שווי מ״ר מבונה במעוגל בסה״כ של 4,300 ₪/למ״ר.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח דירה	ברוטו	תמורה ב ₪	מחיר למ״ר בנוי
06/04/2022	12525/6	רמב״ן 23	86	99	1,462,000 ₪	14,768 ₪
08/06/2022	12525/6	רמב״ן 23	74	81	1,250,000 ₪	15,432 ₪
29/07/2022	10870/116	רמב״ן 29	80	88	1,210,000 ₪	13,750 ₪
08/03/2022	10870/51	הבעש״ט 43	90	99	1,520,000 ₪	15,354 ₪
20/10/2022	10870/50	הבעש״ט 33	78	86	1,150,000 ₪	13,372 ₪
22/10/2022	10870/51	הבעש״ט 43	90	99	1,520,000 ₪	15,354 ₪
28/12/2022	12525/6	רמב״ן 27	74	81	1,260,000 ₪	15,556 ₪
01/02/2023	10870/116	רמב״ן 29	86	95	1,270,000 ₪	13,368 ₪
ממוצע שווי מ״ר בנוי						**14,619** ₪

מחיר מ״ר ממוצע בנוי	14,619 ₪
בניכוי מע״מ 17%	12,495 ₪
בניכוי רווח יזמי שחוק 15%	10,865 ₪
הפחתת עלויות בניה	6,550 ₪
שווי למ״ר אקוי׳	4,315 ₪
סה״כ מ״ר מבונה במעוגל	**4,300** ₪

14.2. <u>שטח במצב קודם</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח עיקרי במצב קודם לפי 494 מ״ר שטח המגרש X 45% (זכויות בנייה עפ״י חפ/229/ה)+ 55 מ״ר שנהרס, סה״כ 277.3 מ״ר.

מנגד שמאי במבקש הביא בחשבון יש להביא בחשבון את השטח העיקרי המופיע בהיתר הבניה שניתן ביום 16.04.2000 בהיקף של 298.43 מ״ר, הכולל כ- 11 מ״ר שטח עיקרי בהקלה עליו שולם היטל השבחה.

החלטה:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

מעיון בהיתר הבניה המהווה את המצב הקודם, מיום 16/04/2000 מס׳ 005-4441-65 לבניית בית מגורים חדש תוך הריסת הצריף הקיים, אושרו שטחים עיקריים כדלקמן: 45% זכויות בנייה משטח המגרש המהווים כ- 204.75 מ״ר + 55 מ״ר עבור צריף שנהרס + 11.37 מ״ר בהקלה המהווים 2.5% אחוזי בנייה משטח המגרש.

אני מסכים עם שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון את השטח העיקרי המופיע בהיתר הבניה, יחד עם זאת אני סבור כי, ככל שניתנו בעבר הקלות במסגרת היתר קודם, הרי שמדובר בזכויות שאינן חלק מן ה״זכויות התכנוניות המאושרות״ לצורך מצב קודם, ובוודאי מקום שבו השלד נהרס וההיתר הקודם לא מומש הלכה למעשה. לייחס להקלות שניתנו בעבר משקל במצב הקודם במסגרת ההליך דנן, וכי המצב הקודם צריך לשקף את הזכויות הבסיסיות לפי התכניות החלות בלבד, ללא ״שימור״ זכויות הקלה שניתנו בעבר ש״התכלו״, לאור האמור לא יובאו בחשבון שטחים שניתנו בהקלה עבור 2.5% זכויות בנייה המהווים כ- 11 מ״ר.

יוער, במסגרת הליכים בפני שמאים מכריעים פעמים רבות שנטען להתחשבות במקדם התכלות לשטחי הקלות. לכן ברי שבמידה והנכס נהרס/ייהרס שטחי ההקלות בטלות.

דרך אגב אעיר שיחד עם זאת החלטה זו אינה גורעת מהמבקש לפי סעיף 17 לתוספת השלישית ״החזר היטל״, לתבוע ביטול החיוב עבור שטחים אלו, כשאלו יוחזרו בתוספת תשלומי פיגורים.

14.3. <u>עלויות הריסה ופינוי</u>:

שמאי המבקש טוען כי יש להפחית משווי המצב בחדש עלויות הריסה ופינוי, וזאת כאקט הכרחי לצורך מימוש והבאת המקרקעין למצב המאפשר בנייה מחדש. המבקשת טענה כי הצורך בהריסה/פינוי והעמדת המגרש במצב פנוי לצורך הקמת הבניין החדש מצוין גם במסגרת התכנית/מסמכי התכנון החלים על המקרקעין.

מנגד המשיבה סבורה כי השלד שהיה בנכס נהרס שנים טרם המועד הקובע ולכן אין מקום להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי. במועד הקובע מדובר בקרקע ריקה ופנויה לכן גם אם היו עלויות הרי שהן מתקזזות בשני מצבי התכנון.

החלטה:

אני סבור כי, מאחר וההריסה קדמה למועד הקובע במספר שנים והנכס היה כבר במצב של מגרש פנוי במועד הקובע, אין מדובר ב״עלות עתידית״ הנדרשת למימוש זכויות במצב החדש ביחס למצב הקודם. השוק במועד הקובע מתמחר את המגרש כפי שהוא, ולכן אין הצדקה לבצע ניכוי נוסף של עלויות הריסה ופינוי במסגרת תחשיב ההשבחה.

14.4. <u>מימוש חלקי- תחשיב ההשבחה</u>:

לאור העובדה כי מדובר בחיוב היטל השבחה במימוש בהיתר, ובמידה ומומשו חלק מן הזכויות, התשלום הוא בשיעור יחסי לפי מידת המימוש הבסיס העקרוני של ״חלקיות מימוש״ לפי פס״ד זעירא .לאור האמור ההשבחה תחשוב בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבניה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**אקוי'**	
עיקרי	287.1	1.0	287.1	
ממ"ד	48.0	0.0	0.0	
עליות גג	90.0	0.7	63.0	
מרפסות מהיתר הבניה (170.39-91.48)	78.9	0.3	19.7	
מחסנים	32.0	0.4	12.8	
מרתפים פרטיים	120.0	0.5	60.0	
סה"כ			**442.6**	
מצב חדש				
עיקרי	408.5	1.0	408.5	
ממ"ד	48.0	0.0	0.0	
עליית גג מבוקשת	43.6	0.7	30.5	
עליית גג יתרת זכויות	46.4	0.7	32.5	
מרפסות (מבוקש)	82.5	0.3	20.6	
מחסנים	35.7	0.4	14.3	
סה"כ			**506.3**	
השבחה במ"ר			63.7	
שווי מ"ר מבונה			4,300 ₪	
סה"כ ההשבחה במימוש מלא			**274,125** ₪	
היטל השבחה			**137,063** ₪	

מבוקש בהיתר			
עיקרי מבוקש	397.2	1.0	397.2
ממ"ד	48.0	0.0	0.0
עליית גג מבוקשת	43.6	0.7	30.5
מרפסות	82.5	0.3	20.6
מחסנים	35.7	0.4	14.3
סה"כ			**462.6**

אחוז מימוש לפי פס"ד זעירא			
תוספת זכויות במ"ר מתוכנית 308-0626408			63.7
מימוש מבוקש במ"ר מתוכנית 308-0626408		462.6-442.6	20.0
אחוז מימוש לתוכנית 308-0626408			31.4%
השבחה למימוש חלקי	31.4%		85,996 ₪
היטל השבחה מימוש חלקי			42,998 ₪

יוער, לאור מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה שטחי הממ"דים נטרלו בשני מצבי התכנון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה מימוש חלקי 30.4%	היטל השבחה מימוש חלקי (50%)
חפ/מק/2487	22/10/2022	85,996 ₪	42,998 ₪

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com