אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

07 במאי 2024
מספרנו: 30/946
מספר בקשה: 1950-2023

המבקשת:
חב' אלמוג פינוי בינוי בע"מ
ע"י אסף יצחקי, שמאי מקרקעין
Assafitzjaki@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה
ע"י רז דידי, שמאי מקרקעין
Razdi@haifa.muni.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב שלמה המלך 34, שכ' נווה דוד, חיפה

גוש 10751 חלקות 19, 51 מגרש 2000 (חלק)

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית חפ/2188/א' ולאור הבקשה להיתר בנייה מס' 55/1599/55.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 01/06/2023 שנערכה ע"י השמאי רז דידי, ובתגובתו מיום 04/02/2024.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 13/12/2023 שנערכה ע"י השמאים אסף יצחקי וסער קינן על כל נספחיה.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תכנית מס' חפ/מק/2188/א' הינו 08/11/2017.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 26/12/2023.
3. בהסכמת הצדדים נתקיים ביום 14/03/2023 דיון באמצעות יישומון הZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	10751.
חלקות	:	19 / 51.
שטח רשום	:	1,091 מ״ר / 688 מ״ר.
מגרש תמורה מס׳	:	2000 עפ״י תכנית מתאר מפורטת מס׳ חפ/2188/א׳.
כתובת הנכס	:	רחוב שלמה המלך 34 פינת אמציהו המלך, שכונת נווה דוד, חיפה.
תיאור הנכס	:	חלקה לאחר הריסת הבנוי עליה. נשוא השומה הינו מגרש 2000 המיועד לפינוי בינוי והמצויה בשלבי בנייה התחלתיים.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום חלקה 19:</u>

בהתאם להעתק רישום פרטני מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה מיום 20/08/2023 עולים הפרטים הבאים:

גו״ח:	10751/19.
מס׳ תתי חלקות:	8.
שטח רשום:	1,091 מ״ר.
בעלויות:	תת״ח רשומות ע״ש בעלים שונים חלקם רשות הפיתוח וחלקם פרטיים.
הערות:	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתו״ב חיפה.
	הערות: ראה בקשה מיום 19/09/22 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.
	קיימות הערות אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת אלמוג פינוי בינוי בע״מ ח.פ 514682434 על כל אחת מתתי החלקות. בנוסף, קיימות הערות שונות על תתי החלקות השונות.
משכנתאות:	קיימות הערות בדבר משכנתא על חלק מתתי החלקות לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ.

5.2. <u>נסח רישום חלקה 51:</u>

בהתאם להעתק רישום פרטני מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה מיום 20/08/2023 עולים הפרטים הבאים:

גו״ח:	10751/51. לחלקה 12 ת״ח. שטח החלקה 688 מ״ר.
בעלויות:	ת״ח רשומות ע״ש בעלים שונים חלקם רשות הפיתוח וחלקם פרטיים.
הערות:	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתו״ב חיפה.
	הערות: ראה בקשה מיום 29/12/21 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.
	קיימת הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת אלמוג פינוי בינוי בע״מ ח.פ 514682434 על תתי חלקות מס׳ 2,3,4,5,7,9 בלבד, על יתר היחידות רשומה הערה לטובת נקסט התחדשות עירונית בע״מ ח.פ. 514682434.
	קיימות הערות שונות על תתי החלקות השונות.
משכנתאות:	קיימות הערות בדבר משכנתא על חלק מת״ח לטובת בנק מזרחי טפחות.

5.3 <u>מסמכי בית משותף בחלקה 10751/19:</u>

חלקה 19 הינה בשטח רשום של 1,091 מ״ר, עליה קיים בניין מגורים הידוע כרחוב שלמה המלך 32 א׳ – 34 א׳, טורי, בן שתי קומות ע״ע, הכולל 4 יח״ד בכל כניסה ובסה״כ 8 יח״ד, כדלקמן:

<u>כניסה א׳</u>

בקומה א׳ - ת״ח 1 בשטח 43 מ״ר, ת״ח 2 בשטח 38.2 מ״ר.

בקומה ב׳ - ת״ח 3 בשטח 38.2 מ״ר, ת״ח 4 בשטח 38.2 מ״ר.

<u>כניסה ב׳</u>

בקומה א׳ - ת״ח 5 בשטח 38.2 מ״ר, ת״ח 6 בשטח 38.2 מ״ר.

בקומה ב׳ - ת״ח 7 בשטח 38.2 מ״ר, ת״ח 8 בשטח 38.2 מ״ר.

לכל ת״ח מוצמדים 1/8 חלקים ברכוש המשותף. **השטח הרשום של כלל היח״ד הינו 310.4 מ״ר.**

5.4 <u>מסמכי בית משותף בחלקה 10751/51:</u>

חלקה 51 בשטח רשום של 688 מ״ר, עליה קיים בניין מגורים הידוע כרחוב אסתר המלכה 14-16. מדובר בבניין טורי, בן שלוש קומות ע״ע, הכולל 6 יח״ד בכל כניסה ובסה״כ 12 יח״ד, כדלקמן:

<u>כניסה א׳</u>

בקומה א׳ - ת״ח 1 בשטח 58.6 מ״ר, ת״ח 2 בשטח 28.8 מ״ר.

בקומה ב׳ - ת״ח 3 בשטח 58.1 מ״ר, ת״ח 4 בשטח 58.1 מ״ר.

בקומה ג׳ - ת״ח 5 בשטח 58.1 מ״ר, ת״ח 6 בשטח 58.1 מ״ר.

<u>כניסה ב׳</u>

בקומה א׳ - ת״ח 7 בשטח 28.8 מ״ר, ת״ח 8 בשטח 58.8 מ״ר.

בקומה ב׳ - ת״ח 9 בשטח 58.1 מ״ר, ת״ח 10 בשטח 58.1 מ״ר.

בקומה ג׳ - ת״ח 11 בשטח 58.1 מ״ר, ת״ח 12 בשטח 58.1 מ״ר.

לתתי חלקות 2 ו- 7 מוצמדים 17/394 חלקים ברכוש המשותף. ליתר היחידות מיוחסים 36/394 חלקים ברכוש המשותף. **השטח הרשום של כלל יחידות הדיור במבנה הינו 639.1 מ״ר.**

5.5 <u>הסכם רכישת חלקה 10751/20 בתמורה למטלה ציבורית לשנת 2017 (ללא תאריך):</u>

הוצג בפני הסכם ממנו עולים הפרטים הבאים:

הסכם בין: אלמוג פינוי בינוי בע״מ ח.פ: 51-4682434 מצד אחד – להלן החברה

לבין: עיריית חיפה – אגף נכסי העירייה מצד שני – להלן העירייה.

״החברה יזמה והגישה לועדה המקומית לתכנ״ב חיפה תכנית בנין עיר מס׳ חפ/מק/2188/א – ״שינוי לתכנית פינוי בינוי במתחם אמציה בשכונת נווה דוד״ ולשם תכנון מיטבי של המתחם מבקשת החברה לקבל את חלקה 20 בגוש 10751, הרשומה בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין ואשר עליה בנוי מקלט ציבורי שטחה הרשום של החלקה הינו 946 מ״ר כמפורט בנסח הרישום המצ״ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד״.

לעניין המקלט הקיים: "במקום המקלט הקיים (הנמצא כאמור על חלקה 20 בגוש 10751) ייבנה ע"י החברה או באמצעות מי מטעמה בתחומי התכנית שבהפקדה, בשלב 1 של ביצוע הפרויקט על פי התכנית שבהפקדה (בנית בנין 2001) או בשלב 2 של ביצוע הפרויקט על פי התכנית שבהפקדה (בנית בנין 2002), על חשבונה ועל אחריותה, מקלט ציבורי חליפי העומד בדרישות פיקוד העורף ואשר שטחו לא יפחת מ-100 מ"ר".

"בעת רישום בניינים 2001 ו-2002 ו/או כל אחד מהם, בהתאם למיקום המקלט החליפי, כבית משותף, ירשם המקלט החליפי (כולל הגישה/הכניסה הנפרדת אליו) כיחידת רישום נפרדת בבעלות העירייה וזאת, ללא תמורה".

לעניין השטח לצרכי ציבור: "החברה תבנה על חשבונה ועל אחריותה, בשלב 2 של הפרויקט ובבניין 2002, שטח עיקרי בנוי בגמר מלא ומוכן לשימוש שלא יפחת מ-500 מ"ר. השטח לצרכי ציבורי יימסר לעירייה לא יאוחר ממועד סיומו של שלב 2 של הפרויקט ולפני הוצאת היתר בניה לשלב 3 של הפרויקט. השטח יבנה בתחומי בניין 2002 במפלס 0 (עליון) והוא ישמש לצרכי ציבור (תחנה לבריאות המשפחה/טיפת חלב ו/או מועדון לקשיש ו/או כל שימוש ציבורי אחר נדרש). בנוסף לכניסה נפרדת למבנה הציבור יוקצו עבורו לפחות 15 חניות עיליות נפרדות, כולל חנית נכים על פי התקן התקף".

"מובהר בזאת כי שטח המקלט החליפי (100 מ"ר במגרש 2001 או 2002) וכן השטח הבנוי לצרכי ציבור (לפחות 500 מ"ר במגרש 2002) יהיו בנוסף לשטחי המגורים המוצעים בתכנית שבהכנה וכי לא תתקבל תמורה בגין הקמתם ו/או רישומם ע"ש העירייה".

".

לעניין שטח השצ"פ: "מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.4 לעיל החברה בלבד תהא אחראית לכל אבדן ו/או פגיעה ו/או נזק שייגרמו עקב ובגין עבודות הפיתוח בשצ"פ ו/או למפלס הקרקע של השצ"פ ו/או לשטחים סמוכים המוחזקים על ידי העירייה ו/או לחלק מהם ו/או לכל הנמצא ו/או המשתמש בהם וכן לכל זנק שייגרם לחברה ו/או לעובדיה ו/או מי מטעמה. האמור כפוף לכך שהעירייה מסרה לחברה את כל המידע הידוע לה באשר לתשתיות הקיימות בשטח". יוער כי ביום 05/092017 אישרה מועצת העיר את ההסכם.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

המתחם הנדון ממוקם ברחוב 'אמציהו המלך' פינת 'שלמה המלך' המיועד למתחם פינוי בינוי בשכונת 'נווה דוד', חיפה. המתחם כולל שלושה מגרשים לבנייה (2000-2002) וכן, שטחים פתוחים לציבור והרחבת דרכים קיימות. הנכס הנדון ידוע כמגרש הדרומי במתחם ומסומן כמגרש מס' 2000 המסווג בייעוד "מגורים ד'" בהתאם לתכנית 304-0137240. **מגרש 2000 נשוא השומה, הוקצה לחלקה 19 בשלמות ולחלק מתתי חלקות בחלקה 51 בגוש 10751.**

שכונת נווה דוד ממוקמת בחלק המערבי של העיר חיפה, מזרחית לכביש 4, מצפון ובסמוך לבית העלמין 'שדה יהושע', השכונה גובלת בשכ' 'כבאביר' ממזרח ובשכונת 'רמת הנשיא' מצפון.

רח' שלמה המלך הינו רחוב ראשי בשכונה, המהווה את המשכו של רחוב 'מגורשי ספרד' עד המפגש עם רחוב אצ"ל מצפון.

האזור בו ממוקם הנכס מאופיין בבניה רוויה למגורים במבנים טוריים וותיקים, בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע למגורים לצד מגדלי מגורים חדשים הן בפרויקט הנדון והן בשכונת רמת הנשיא הסמוכה. בסביבה קיימים מבני ציבור ובין היתר בתי כנסת, גני ילדים, מתנ"ס, מועדון לקשיש וכד'.

הנכס הנדון מהווה את מגרש 2000 ששטחו 1,984 מ"ר, בו החלו שלבי פיתוח וכן, לאחר הריסת שני מבנים שהיו קיימים על חלקות 19-20.

בסביבת הנכס פיתוח עירוני מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הרלוונטיות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית חפ/229:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 422 מיום 15/02/1934.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד אזור מגורים A בו נקבעו זכויות בנייה כדלהלן:

זכויות בנייה עד שטח דונם - 20% בתנאי שקומת הקרקע תושלם לפני 1/7/39 וכן תנאים נוספים.

זכויות בנייה בשטח 1,000-2,000 - 15%

זכויות בנייה בשטח 2,000-3,000 - 12.5%

זכויות בנייה בשטח מעל 3,000 - 10%

קומות - 2 קומות (עד 2.5 קומות כולל מרתפים).

קווי בניין - חזית – 4 מ'/ צדדי – 4 מ' / אחורי – 6.5 מ'.

7.1.2. <u>תכנית חפ/1151/ש"צ (1):</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 01/02/1967.

התכנית מסווגת את חלקה מס' 19 כאזור מגורים עד 2 קומות וכן משנה את הוראות לקווי הבניין כדלקמן: חזית – 5 מ'. צדדי –ללא שינוי. אחורי – 5 מ'. **התכנית אינה חלה על חלקה מס' 51.**

7.1.3. <u>תכנית חפ/1151/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1403 מיום 23/10/1967.

התכנית מסווגת את חלקה 19[1] כמגרש מס' 2003 ואת חלקה 51 כחלק ממגרש מס' 3 בייעוד מגורים א' מיוחד.

<u>מטרת התכנית:</u>

א. ניצול של חלק משטח ציבורי פתוח לפי תכנית ת"ע 1151 בגודל של 15.5 דונם בקירוב, לבניני מגורים המיועדים למפוני משכנות עוני.

ב. שילוב התכנון עם הבניינים שכבר הוקמו בשטח ועם דרכים שבוצעו.

<u>הוראות התכנית:</u>

בבניינים 1-12 יבנו 237 יחידות דיור בגודל וטיפוס המקובל בשיכוני מפונים.

במגרש מס' 3 ששטחו כ - 1,480 מ"ר הותרה הקמת 24 יח"ד.

7.1.4. <u>תכנית חפ/1151:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1426 מיום 11/01/1968.

התכנית הינה תכנית כללית המסווגת את חלקה מס' 19 בייעוד "אזור מגורים א' מיועד לשכון מאורגן" ואת חלקה 51 בייעוד לשטח ציבורי פתוח (להלן שצ"פ).

מטרת התכנית היא תכנון שכונת מגורים בשטח עליו קיימת מעברת דוד הנמצאת למרגלות ההר והמשתרעת על דרך חיפה תל אביב צפונית לבית העלמין היהודי, על מנת להקים שכון קבע עבור תושבי המעברה.

7.1.5. <u>תכנית חפ/1151/ג:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1775 מיום 11/11/1971.

התכנית מסווגת את החלקות שבנדון בייעוד אזור א' מיוחד בו הותרו זכויות כדלקמן:

גובה הבניינים: בצדו המזרחי של דרך מס' 1 יהיה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בצדו המערבי של דרך מס' 1 יהיה 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + 2 קומות מגורים מתחתיה.

שטח הבניה המותר: שטח לבניה באזור מגורים א' מיוחד לא יעלה על 17,500 מ"ר מהשטח הנ"ל נוצל בבניינים קיימים 3,500 מ"ר כלומר, מוצע לבניה 14,000 מ"ר עבור כ-230 יח"ד בשטח של 90-70 מ"ר ודירות ספציפיות בשטח קטן יותר.

[1] רשומה כחלקה מס' 18 בתשריט התכנית.

7.1.6. <u>תכנית שיכון ציבורי מס' 2/03/6:</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 20/10/1977.

התכנית חלה על חלקה מס' 51 בלבד ומסווגת אותה כמגרש מס' 4 כאזור מגורים 4-3 קומות.

מטרת התכנית, קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

7.1.7. <u>תכנית חפ/1820:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3248 מיום 15/09/1985.

התכנית מסווגת את החלקות שבנדון בייעוד אזור מגורים מיוחד.

התכנית מתירה הרחבתן של דירות קיימות עד לשטח מקסימלי של 120 מ"ר/ליח"ד.

7.1.8. <u>תכנית חפ/229/י:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3484 מיום 17/09/1987.

מטרת התכנית היא תיקון אופן חישוב שטח הבניה המותר למגורים והחלתו על כל מרחב התכנון המקומי של חיפה.

בין היתר נקבע בתכנית כי השטחים שאינם כלולים בזכויות הבניה הינם כדלקמן:

מחסן – שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

חניה – מספר החניות ייקבע עפ"י התקן התקף במועד מתן היתר הבניה ולא יעלה על שטח של 25 מ"ר.

מדרגות – 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר, 8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה וכן שטח חדר מדרגות בקומת העמודים.

מרתף – מרתף משותף לכלל הדיירים בבניין שיכיל לפחות 4 דירות, שטחו של המרתף לא יעלה על 10% משטח הבניה המותר ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.2 מ'.

עליית גג – התכנית מאפשרת הקמת עליית גג ללא ציון שטח עליית הגג האפשרי. הובהר כי הוועדה נהגה לאשר עליות גג בשטח של 28 מ"ר/ליח"ד.

7.1.9. <u>תכנית חפ/229/י/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4201 מיום 14/03/1994.

התכנית מתירה הקמת גזוזטראות בשטח של 8 מ"ר/ליח"ד או עשירית משטח הדירה (הנמוך מבניהם).

7.1.10. <u>תכנית חפ/1400/יב:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4402 מיום 21/04/1996.

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות בניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים בהתחשב עם השפעת בינוי במרווחים על מגרשים גובלים.

תיוותר קרקע פנויה לגינון ונטיעות בשיעור של 30% לפחות משטח המגרש. מהנד העיר רשאי לאשר שיעור מופחת עד 25% משטח המגרש בשל אילוצים פיזיים או תכנוניים.

התכנית מתירה הקמת חניונים תת- קרקעיים.

7.1.11. <u>תכנית חפ/מק/1400/תט:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4536 מיום 26/06/1997.

מטרת התכנית היא קביעת הוראות בינוי אדריכליות למיקום תחנות טרנספורמציה, אשר יאפשרו אספקת חשמל אמינה, עפ"י הצרכים הנדרשים.

7.1.12. <u>תכנית חפ/מק/1400/יב/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4626 מיום 08/03/1998.

התכנית מהווה תכנית משלימה לתיקון הוראות שנקבעו בתכנית חפ/1400/יב.

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות בניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פתוחים ומגוננים בחצרות הבניינים ושמירת עיצוב חזות הרחוב.

7.1.13. <u>תכנית חפ/מק/1400/גב:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4896 מיום 26/06/2000.

מטרת התכנית היא לקבוע את גובה הבניינים בעיר (במטרים) מבלי לשנות את מספר הקומות המותר.

7.1.14. <u>תכנית חפ/מק/229/י/2:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5232 מיום 27/10/2003.

מטרת התכנית היא שינוי כללי עיצוב הגזוזטראות.

7.1.15. <u>תכנית חפ/מק/1400/יב/4:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5293 מיום 29/04/2004.

התכנית מתירה הקמת גגונים מעל פתח הכניסה הראשית לבניין או דירה בעלת כניסה נפרדת.

7.1.16. <u>תכנית חפ/מק/1400/פמ:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5501 מיום 28/02/2006.

מטרת התכנית היא לשנות ולהתאים הוראות עיצוב אדריכלי להתקנת פרגולות.

7.1.17. <u>תכנית חפ/229/י/5:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6388 מיום 07/03/2012.

<u>מטרות התכנית</u>:

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

<u>שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות</u>:

1. בבניינים נמוכים שטח שירות לא יעלה על 45 מ"ר/ליח"ד, בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השרות לא יעלה על 60 מ"ר/ליח"ד.
2. שטח השירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר/למ"ח כולל רמפות גישה ומעברים.
3. שטח שירות בקומת העמודים המפולשת לא יעלה על קונטור המבנה.
4. שטח מרתף פרטי לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר.
5. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה (מעבר לשטחים עיקריים מאושרים) הניתן לניצול בעליית הגג בלבד.

<u>מבואה</u>: שטח המבואה בבניין לא יעלה על 4 מ"ר/ליח"ד ובכל מקרה לא יעלה על 120 מ"ר. למרות זאת, ניתן לאשר מבואה בשטח של עד 20 מ"ר במבנה של 3-4 יח"ד.

<u>מחסנים דירתיים</u>: יותר מחסן אחד לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר נטו.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית חפ/מק/2188/א (304-0137240):</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7605 מיום 24/10/2017.

מטרת התכנית, התחדשות עירונית והקמת מתחם מגורים חדש הכולל שטחים ציבוריים פתוחים במסלול של פינוי בינוי.

התכנית מציעה הריסה של 8 בנייני מגורים בקיבולת של 74 יח"ד והקמת מתחם מגורים בן 3 מבנים בקיבולת של 437 יח"ד, כל זאת בהליך של התחדשות עירונית.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

פינוי והריסת בניני מגורים קיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית תוך:

א. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות ביעוד מגורים בהתאם לתכנית המאושרת חפ/1820 תוך חילופי שטחים עם המגרשים ביעוד שצ"פ ללא שינוי בשטח.
ב. קביעת זכויות והוראות הבניה למגרשי המגורים 2000, 2001, 2002.
ג. שינוי יעוד מאתר לבנין ציבורי לאזור מגורים תוך קביעת שימוש ציבורי בתחומי מגרש 2002.
ד. התכנית מציעה הריסה של 8 מבני מגורים המכילים 74 יח"ד והקמת מתחם מגורים חדש בן 3 מבנים בקיבולת של 437 יח"ד, כל זאת בהליך של התחדשות עירונית.

עפ"י התכנית סווגו מגרשים 2000-2001 בייעוד מגורים ד'. מגרש 2002 סווג בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

<u>הוראות מגורים ד':</u>

א. בתאי שטח 2000-2001 יהיה מבנה אחד בכל תא שטח.
ב. השטח הבנוי לצורך יציאת חדרי מדרגות לגג, חדר מכונות מעלית, מתקנים טכניים נוספים ואלמנטים עיצוביים יהיו בכפוף למפרט טכני ואישור מהנדס העיר. גובה המתקנים הטכניים מעל הגגות יהיה בגובה המינימלי הנדרש עפ"י תקן ו/או מפרט טכני רלוונטי ובכל מקרה לא יעלה על 3.5 מ'.
ג. בכל אחד מתאי השטח ביעוד מגורים יותרו 150 מ"ר למועדון דיירים בלבד.

<u>הוראות מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:</u>

ישמש למגורים בבניינים גבוהים ושטחים ציבוריים כמו תחנה לבריאות המשפחה ומקלט.

א. בתא שטח 2002 יהיה מבנה אחד.
ב. השטח הבנוי לצורך יציאת חדרי מדרגות לגג, חדר מכונות מעלית, מתקנים טכניים נוספים ואלמנטים עיצוביים יהיו בכפוף למפרט טכני ואישור מהנדס העיר. גובה המתקנים הטכניים מעל הגגות יהיה בגובה המינימלי הנדרש עפ"י תקן ו/או מפרט טכני רלוונטי ובכל מקרה לא יעלה על 3.5 מ'.
ג. לשטחים הציבוריים בתא שטח 2002 (תחנה לבריאות המשפחה ולמקלט הציבורי) תהיה גישה

נפרדת ונגישה.

ד. יותרו 150 מ״ר למועדון דיירים בלבד.

בתא שטח 2002 ייבנו 500 מ״ר לתחנה לבריאות המשפחה או כל שימוש ציבורי אחר לפי החלטת הועדה המקומית בהסכמת היזם, ו- 100 מ״ר מקלט ציבורי שייבנו ע״ח היזם וימסרו לעיריית חיפה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים. המקלט הציבורי הקיים בתחום התכנית לא ייהרס לפני מסירת המקלט החליפי שייבנה בתא שטח 2002. שטח התחנה לבריאות המשפחה יימסר לעירייה בנוי ומוכן לשימוש לא יאוחר משלב ב׳ של הפרויקט. בעת רישום הבית המשותף ירשמו השטחים הציבוריים של התחנה לבריאות המשפחה והמקלט כיחידות נפרדות בבעלות עיריית חיפה.

<u>להלן ריכוז שטחי הבניה מסעיף 5 להוראות התכנית</u>:

ייעוד	תא שטח	שטח מגרש	שטחי בניה					מס׳ יח״ד	קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה״כ שטחי בניה		עילי	תת״ק	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ד׳	2000	1,984	(1) 10,894	6,580	216	8,370	26,060	110	27	6	2,750
מגורים ד׳	2001	2,581	(1) 17,357	(2) 10,450	292	(3) 11,320	39,419	161	27	9	4,025
מגורים ומב״צ	2002	2,514	(1) 16,491	9,600	(4) 1,084	(5) 12,910	39,985	166	27	6	4,150

<u>הערות</u>:

א. קווי הבניין יהיו עפ״י המסומן בנספח הבינוי המחייב חלקית בעניין קווי הבניין.

ב. הכניסה הקובעת לכל אחד מתאי השטח היא כדלקמן: בתאי שטח 2000, 2001 מרח׳ המלך אמציהו ובתא שטח 2002 מרח׳ אסתר המלכה. ניתן יהיה לשנות את מפלס ה- 0.00 של הבניינים עד 1.2 מ׳ מהמצוין בנספח הבינוי.

ג. שטחי השירות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת כוללים שטחי חניון וכן שטחי שירות למחסנים ולמתקנים טכניים.

ד. יותר ניוד של עד 20% שטחי בניה (עיקרי ושירות) בין השטחים שמעל הכניסה הקובעת לאלו שמתחת לכניסה הקובעת.

ה. שטח המרפסות - 25 מ״ר ליח״ד.

ו. בתאי שטח 3001, 3004, 4002 תותר רמפת גישה תת קרקעית לחניון של תאי השטח 2001, 2002 בהתאמה כמסומן ע״ג התשריט כזיקת הנאה למעבר ברכב.

(1) כולל 150 מ״ר למועדוני דיירים.

(2) כולל 850 מ״ר חניון.

(3) מתוכם 11,250 מ״ר לחניון.

(4) השטח כולל 500 מ״ר לתחנה לבריאות המשפחה.

(5) מתוכם 12,450 מ״ר לחניון, 100 מ״ר למקלט ציבורי.

חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש לפי 1.5 מקום חניה לכל יח"ד. לתחנה לבריאות המשפחה ינתנו חניות לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. ניתן יהיה להוסיף מכפילי חניה. ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף/חניה נוספות במידת הצורך.

היטל השבחה:

יינתן פטור מתשלום היטל השבחה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, בהתאם לסעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.3. רישוי:

חלקה מס' 19:

7.3.1. היתר בניה מס' 1599/55 מיום 03/10/1957:

הקמת 4 בניינים נפרדים מס' 21-18 בשטח של 171.61 מ"ר בכל אחת מקומות קרקע ו-א' + מרפסות בשטח כולל של 66.46 מ"ר בכל אחד מהמבנים.

7.3.2. היתר בניה מס' 453 מיום 11/09/1989:

תוספת שטח בקומת קרקע לדירה בקומה א' הכולל חיבור עם מדרגות פנימיות.

7.3.3. בקשה להיתר בניה מס' 25 מיום 04/12/2000:

תוספת שטח בקומת קרקע לדירה בקומה א' הכולל חיבור עם מדרגות פנימיות וביצוע שינויים בשטח כולל של 96.5 מ"ר כולל ממ"ד.

7.3.4. היתר בניה מס' 10107 מיום 21/03/2001 (תשריט מס' 24):

תוספת שטח של 78.12 מ"ר + ממ"ד של 7.5 מ"ר בקומת קרקע לדירה קיימת בקומה א' בשטח של 51.24 מ"ר, כולל חיבור עם מדרגות פנימיות וביצוע שינויים בסה"כ שטח הדירה הינו 113.86 מ"ר.

7.3.5. היתר בניה מס' 39 מיום 19/01/2011:

מאשרר חדר בקומת קרקע וראשונה בשטח של 127.26 מ"ר.

7.3.6. היתר בניה מס' 40 מיום 11/07/2011:

לגליזציה חדר בקומת קרקע וראשונה – ההיתר מאשרר תוספת שטח בניה בקומת קרקע לדירה קיימת דו-קומתית וביצוע שינויים פנימיים בשטח כולל של 139.54 מ"ר.

<u>חלקה מס' 51:</u>

7.3.7. <u>היתר בניה מס' 433/71 מיום 14/09/1972:</u>

היתר להקמת בנין מס' 142 , 2 קומות + קומת כניסה + קומת מקלט – טיפוס 66 א'.

7.3.8. <u>היתר בניה מס' 220 מיום 29/04/1992:</u>

תוספת שטח לדירה בקומת כניסה וביצוע שינויים.

7.3.9. <u>היתר בניה מס' 65 מיום 23/08/1998:</u>

הקמת 2 מחסנים במפלס קומת המקלט.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. כללי:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין אישור הבקשה להיתר מס׳ 55159955 מכח תכנית פינוי בינוי מס׳ 304-0137240 במגרש מס׳ 2000 (שלב ג׳). ההשבחה חושבה כהפרש בין שווין של דירות המגורים הבנויות אשר קיבלו הקצאה במגרש 2000 (למעט תת חלקה 7 בחלקה 19 אשר נמכרה לאחר המועד הקובע) ובין שוויו היחסי של מגרש 2000 מכלל המתחם שבנדון (שיעור של 23.31%). שיעור היטל ההשבחה שהובא בחשבון בשומתה הינו 25% בלבד.

8.1.2. מצב קודם:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי תתי חלקות 1-6 ו-8 בחלקה 19 וכן, שטחי תתי חלקות 3-8 בחלקה 51 בשטח כולל של 678 מ״ר (לאחר תיקון שומתו הובא בחשבון שטח של 968.22 מ״ר).

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 10,274 ₪/למ״ר בנוי לאחר הפחתת 7% לצורך נטרול פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית, בהתבסס על עסקאות השוואה כדלהלן:

תאריך	כתובת הנכס	קומה	שטח ברוטו	תמורה	שווי למ״ר	מקדם זמן	שווי למ״ר מתואם
מרץ-17	אסתר המלכה 22	2	63	730,000	11,587	1	11,587
ינו-17	המלך יהושפט 2	3	62	650,000	10,484	1	10,484
אוג-18	שאול המלך 9	1	59	668,000	11,322	0.98	11,096
אוג-18	שאול המלך 9	2	59	680,000	11,525	0.98	11,295
אוק-18	המלך שלמה 51	2	50	590,000	11,800	0.98	11,564
ממוצע							**11,205**
שווי בנטרול פוטנציאל לפינוי בינוי על הצד הזהיר - 0.93							**10,421**

8.1.3. מצב חדש:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי כולל למגורים במגרשים 2000-2002 של 45,408 מ״ר לאחר ניכוי שטח לבריאות המשפחה של 500 מ״ר וכן, ניכוי שיעורה היחסי של תת חלקה 7 בשיעור 0.929%.

בשומתה, הובאה בחשבון הפחתת עלות הריסה ופינוי בסך של 800,000 ₪ וכן, מקדם הפחתה משוקלל לגודל המתחם ודחיה של 0.65. בנוסף, הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה בצורת תשלומי דמי שכירות ראויים עבור 74 יח״ד.

לטענת המשיבה, משקלו היחסי של תא שטח מס׳ 2000 משווי מהמתחם הנדון הינו 23.31%.

בשומתה הובא בחשבון שווי של 3,200 ₪/למ״ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה ממתחם רמת הנשיא ובגישת החילוץ.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

תאריך	שטח	מס' חדרים	תמורה	שווי למ"ר
18/01/2018	127	5	1,830,000	14,409
14/01/2018	133	5	1,983,000	14,910
21/12/2017	133	5	2,052,000	15,429
11/12/2017	121	4	1,766,000	14,595
30/11/2017	133	5	2,036,000	15,308
30/11/2017	133	5	1,998,000	15,023
09/11/2017	120	5	2,068,000	17,233
01/11/2017	100	4	1,731,000	17,310
23/10/2017	95	4	1,802,000	18,968
21/08/2017	120	5	1,855,000	15,458
06/07/2017	107	4	1,755,000	16,402
29/06/2017	120	5	2,157,000	17,975
18/06/2017	110	5	1,913,000	17,391
18/06/2017	110	5	2,191,000	19,918
18/06/2017	104	5	2,175,000	20,913
17/05/2017	120	5	2,157,000	17,975
15/05/2017	107	4	1,705,000	15,935
11/05/2017	130	5	2,075,000	15,962
27/04/2017	104	5	1,924,000	18,500
18/04/2017	130	5	1,855,000	14,269
03/04/2017	104	5	1,867,000	17,952
01/03/2017	107	4	1,610,000	15,047
01/03/2017	127	5	1,969,000	15,504
22/02/2017	127	5	1,867,000	14,701
16/01/2017	120	5	2,175,000	18,125
11/01/2017	127	5	2,197,000	17,299
ממוצע				**16,635**
בהתאמה למיקום מקדם 0.95				**15,803**

פרויקט	מתחם הנשיא
שווי מ"ר בנוי "פלדלת"	15,803
בניכוי מע"מ 17%	13,507
בניכוי יזמות 18%	11,447
עלות בניה כולל ע' עקיפות והעמסת ש"ש	8,000
שווי מ"ר מבונה	3,447

לצורך בקרה הובאו בחשבון עסקאות השוואה מהמתחם הנדון משנת 2019 ונלקחה הפחתה למועד הקובע כדלקמן:

תאריך	שטח	מס' חדרים	תמורה	שווי למ"ר
25/09/2019	132	5	1,982,652	15,020
30/05/2019	132	5	2,051,999	15,545
29/08/2019	127	5	2,200,001	17,323
12/09/2019	132	5	2,120,001	16,061
26/09/2019	132	5	2,115,000	16,023
27/10/2019	132	5	2,110,002	15,985
30/10/2019	132	5	2,167,002	16,417
13/11/2019	100	4	1,640,000	16,400
13/11/2019	101	4	1,780,002	17,624
20/11/2019	100	4	1,710,002	17,100
28/11/2019	127	5	2,096,392	16,507
28/11/2019	127	5	2,076,394	16,350
19/12/2019	100	4	1,670,002	16,700
23/12/2019	100	4	1,710,002	17,100
ממוצע				**16,440**
בהתאמה למועד הקובע 0.95				**15,618**

פרויקט	המתחם הנדון
שווי מ"ר בנוי "פלדלת"	15,618
בניכוי מע"מ 17%	13,348
בניכוי יזמות 18%	11,312
עלות בניה כולל ע' עקיפות והעמסת ש"ש	8,000
שווי מ"ר מבונה	3,312

להלן תחשיב ההשבחה משומת המשיבה:

מצב קודם		
פרמטר	**שטח/שווי למ"ר בהתאם לטבלת הקצאה**	**הערות**
שטחים בנויים (דירות יד 2) שקיבלו הקצאה בתא שטח 2000	678	מתוך טבלת הקצאה ואיזון של תכנית נידונה
בניכוי השטח הבנוי המיוחס לתת חלקה 7	51.2	בהתאם לטבלת ההקצאות
מתקבל שווי מצב קודם בניכוי תת חלקה 7	627	
שווי למ"ר בנוי	10,550	
סה"כ שווי מצב קודם לתא שטח 2000	6,614,113[2]	

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי קרקע למ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי במ"ר (בניכוי 500 מ"ר לתחנת בריאות המשפחה וניכוי שיעורה היחסי של תת חלקה 7, משקלה 0.929% מסך המתחם)	45,408	3,200	145,306,247
סה"כ שווי מצב חדש גולמי			145,306,247
עלויות הריסה ופינוי			800,000
שווי הקרקע בניכוי עלות הריסה ופינוי			144,506,247
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגודל המתחם, דחיה וזמן התארגנות מקדם 0.65			93,929,061
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחיה (לפי 3.5 שנים, 4%, 3,000 ₪ דמ"ש ממוצע לחודש, 74 יח"ד)			8,085,140
בתוספת תרומת הבנוי מתקבל שווי מצב חדש			102,014,201
משקל יחסי לתא שטח 2000 מכלל המצב החדש (23.31%)			24,003,160
ההשבחה המתקבלת בש"ח			**16,303,169[3]**

[2] מתיקון השטחים מתקבל לשיטתה שווי מצב קודם בסך של 10,214,721 ₪.

[3] טעות סופר – מחישוב נכון מתקבלת השבחה בסך של 17,389,047 ₪ ולאחר תיקון מצב קודם מתקבלת השבחה בסך של 13,788,439 ₪.

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>כללי:</u>

בשומת המבקשת חושבה השבחה בגין אישור בקשה להיתר מס' 55159955 מכח תכנית פינוי בינוי מס' 304-0137240 במגרש מס' 2000 (שלב ג'), בין שווין של דירות המגורים הבנויות אשר קיבלו הקצאה במגרש 2000 (למעט תת חלקה 7 בחלקה 19 אשר נמכרה לאחר המועד הקובע) לבין שוויו היחסי של מגרש 2000 מכלל המתחם שבנדון (שיעור של 23.31%). כ"כ, שיעור היטל ההשבחה שהובא בחשבון בשומתה הינו 25% בהתאם לשומת המשיבה.

8.2.2. <u>המצב הקודם:</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחיהן של תתי חלקות 1-6 ו-8 בחלקה 19 ושטחיהן של ת"ח 3-8 ו-10-12 בחלקה 51 בשטח כולל של 1,151 מ"ר.

בשומתה הובא בחשבון שווי של 12,000 ₪/למ"ר בנוי ללא פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית, <u>בהתבסס על עסקאות השוואה כדלקמן:</u>

תאריך	גו"ח	מיקום	שנת בניה	קומה	מס' חד'	שטח רשום	תמורה בש"ח	שווי למ"ר רשום
16/05/2018	10743/172	חזקיהו המלך 10ב	1970	2		51	805,000	15,784
10/04/2018	10743/95	יהואש המלך 11	1970	3	3	56	900,000	16,071
24/12/2017	10743/171	המלך חזקיהו 10א	1966	1	3	51	800,000	15,686
27/10/2017	10743/172	המלך חזקיהו 10ב	1980	1	3	52	720,002	13,846
02/01/2017	10743/99	המלך יהואש 10	1960	1	3	56	800,000	14,286
02/01/2017	10743/134	יהושפט המלך 6	1980	3	2.5	56	650,000	11,607
14,550	**שווי מ"ר רשום בממוצע**							
12,000	**בהתאמה לשטח ברוטו אשר מגלם מרפסות, הרחבות ותוספות בנייה בשיעור 20% במעוגל**							

<u>שומה מכרעת:</u>

בשומת השמאית בן פורת למתחם פינוי בינוי בשכונת נווה דוד מיום 18/05/2023 למועד הקובע 05/10/2020 נערכה הפרדה בין עסקאות עם פוטנציאל וללא פוטנציאל כדלקמן:

<u>עסקאות עם פוטנציאל:</u>

תאריך	גו"ח	מחיר	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי
28/11/2021	10743/116/13	900,000	45.5	49	18,367
23/11/2021	10743/114/5	815,000	45.5	51	15,980
15/11/2021	10743/120/2	900,000	39.0	46	19,565
14/10/2021	10743/106/3	800,000	34.5	34	
09/06/2021	10743/121/4	777,000	39.0	46	16,891
25/03/2021	10743/90/25	865,000	41.0	45	19,222
04/03/2021	10743/116/4	815,000	45.5	49	16,633
11/02/2021	10743/116/6	780,000	45.5	49	15,918
17/12/2020	10743/197/36	825,000	60.5	66	12,500
02/09/2020	10743/193/32	865,000	67.75	69	12,536
14/01/2020	10743/106/13	740,000	34.5	42	17,619
ממוצע					**16,523**

לאחר הפחתה 10% בגין פוטנציאל	**14,900**
בהתאמה למועד הקובע - 0.89	**13,261**

<u>עסקאות ללא פוטנציאל:</u>

תאריך	גו"ח	מחיר	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי
30/06/2022	10743/101/41	890,000	56	66	13,485
16/11/2021	10743/134/16	930,000	52	60	15,500
13/10/2021	10743/195/7	960,000	67.75	73	13,151
13/09/2021	10743/102/19	600,000	66		
22/07/2021	10743/129/8	700,000	34.5	41	17,073
08/07/2021	10743/128/10	830,000	34.5	42	19,762
18/06/2021	10743/99/23	870,000	56	52	16,731
14/06/2021	10743/138/4	850,000	46.6	50	17,000
07/05/2021	10743/102/6	920,000	66	70	13,143
12/01/2021	10743/172/12	830,000	51.5	61	13,607
22/11/2020	10743/95/31	940,000	56	65	14,462
07/11/2020	10743/101/38	820,000	56	66	12,424
19/10/2020	10743/171/14	740,000	51.5	61	12,131
29/07/2020	10743/129/6	600,000	34.5	41	14,634
16/07/2020	10743/95/9	700,000	56	65	10,769
30/06/2020	10743/171/8	950,000	51.5	61	15,574
16/03/2020	10743/195/3	900,000	67.75	73	12,329
ממוצע במעוגל					**14,500**
בהתאמה למועד הקובע - 0.89					**12,905**

8.2.3. <u>המצב החדש:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח עיקרי כולל למגורים במגרשים 2000-2002 של 45,384 מ"ר בניכוי חדרי מועדון דיירים וכן, שטח לבריאות המשפחה בשטח של 500 מ"ר.

בשומתה הובאה בחשבון הפחתת עלות הריסה ופינוי בסך 1,620,191 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות. כ"כ, הובאה בחשבון עלות שיקום שטח ציבורי פתוח בסך של 470 אלש"ח וכן מקדם הפחתה משוקלל לגודל המתחם ודחיה של 0.65 בהתאם לשומת המשיבה.

לטענת המבקשת יש להביא בחשבון הפחתת עלות בניית תחנה לבריאות המשפחה כמטלה ציבורית בהתבסס על החלטת ועדת ערר 8027-15-19 וכן לאור עמ"נ 52383-10-20 בעניין אשדר. יצויין כי, בשומתה לא הובאה בחשבון הפחתה.

בשומתה הובא בחשבון כי משקלו היחסי של תא שטח מס' 2000 משווי מהמתחם הנדון הינו 23.31% בהתאם לעמדת המשיבה.

לעניין תרומת דמי השכירות במצב החדש לתקופת הדחייה – שמאי המבקשת מפנה לשתי שומות מכריעות האחת של הגב' בן פורת והשנייה של הח"מ בהן נקבע כי אין להביא בחשבון את תרומת הבינוי בתקופת הדחייה.

בשומתה הובא בחשבון שווי של 2,200 ₪/למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה בגישת החילוץ וכן לאור שומה מכרעת.

להלן עסקאות ממתחם רמת הנשיא גו"ח 12721/31:

תאריך	כתובת	קומה	מס' חד'	שטח רשום	שטח בהיתר	מרפסת	חצר	תמורה	שווי למ"ר פלדלת
27/11/2018	שונית 5	10	4	107	120	17		1,680,000	14,035
20/11/2018	שונית 5	4	4	100	105	15		1,710,000	16,286
31/10/2018	שונית 5	12	4	121	106	15		1,700,000	15,992
23/05/2018	שונית 9	1	4	107	108	13		1,680,000	15,628
04/03/2018	שונית 7	קרקע	4	107	108	16	5	1,777,000	16,435
22/01/2018	שונית 5	3	4	107	106	14		1,694,001	15,981
09/01/2018	שונית 7	12	4	108	107	15		1,741,001	16,253
11/12/2017	שונית 5	13	4	107	106	17		1,766,000	16,613
06/07/2017	שונית 9	5	4	107	108	13		1,755,000	16,326
27/04/2017	שונית 7	קרקע	5	104	120	14	18	1,924,000	15,993
18/04/2017	שונית 5	3	5	130	125	18		1,855,000	14,828
03/04/2017	שונית 5	4	5	104	125	18		1,867,000	14,924
01/03/2017	שונית 5	7	5	127	125	18		1,969,000	15,739
01/03/2017	שונית 9	12	4	107	107	15		1,610,000	15,075
22/02/2017	שונית 5	4	5	127	124	19		1,867,000	15,082
16/01/2017	שונית 5	11	5	120	119	20		2,175,000	18,242
13/12/2016	שונית 7	1	5	127	123	14		1,753,000	14,252
11/12/2016	שונית 5	5	5	120	125	18		1,869,000	14,940
30/10/2016	שונית 7	11	4	108	107	15		1,713,000	15,991
22/09/2016	שונית 7	12	5	119	120	20		1,933,000	16,143
20/09/2016	שונית 5	8	4	107	106	14		1,781,000	16,802
15/09/2016	שונית 5	8	5	127	125	18		1,970,000	15,747
10/07/2016	שונית 5	2	4	105	108	15		1,698,000	15,795
07/07/2016	שונית 5	9	5	127	125	18		1,970,000	15,747
15,790	**ממוצע במעוגל**								
14,211	**מקדם הפחתה למיקום - 0.9**								

עסקאות השוואה מהמתחם הנדון משנת 2019-2020 בהתאמה למועד הקובע כדלקמן:

תאריך	חדרים	שטח	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
23/12/2019	4	100	19	1,710,002	17,100
19/12/2019	4	100	20	1,670,002	16,700
28/11/2019	5	127	25	2,096,392	16,507
28/11/2019	5	127	24	2,076,394	16,350
20/11/2019	4	100	25	1,710,002	17,100
13/11/2019	4	100	18	1,640,000	16,400
13/11/2019	4	101	25	1,780,002	17,624
30/10/2019	5	132	23	2,167,002	16,417
27/10/2019	5	132	25	2,110,002	15,985
26/09/2019	5	132	24	2,115,000	16,023
25/09/2019	5	132	15	1,982,652	15,020
12/09/2019	5	132	26	2,120,001	16,061
29/08/2019	5	127	26	2,200,001	17,323
30/05/2019	5	132	18	2,051,999	15,545
02/01/2020	5	132	22	2,075,002	15,720

02/01/2020	5	127	22	2,005,002	15,787
07/01/2020	4	100	21	1,655,002	16,550
29/01/2020	4	101	1	1,495,002	14,802
29/01/2020	4	100	23	1,700,002	17,000
12/02/2020	4	84	5	1,440,001	17,143
13/02/2020	4	101	18	1,622,002	16,059
16/02/2020	5	127	18	1,965,002	15,472
16/02/2020	5	127	17	1,953,202	15,380
16/02/2020	4	101	17	1,612,153	15,962
19/02/2020	5	127	15	1,934,202	15,230
25/02/2020	4	100	1	1,445,002	14,450
27/02/2020	5	132	17	2,002,002	15,167
27/02/2020	4	100	26	1,720,002	17,200
27/02/2020	5	127	23	2,099,002	16,528
27/02/2020	5	132	21	2,150,002	16,288
17/03/2020	5	132	20	2,140,002	16,212
17/03/2020	5	127	19	1,975,002	15,551
22/05/2020	5	121	7	1,762,001	14,562
ממוצע					**16,097**
מקדם זמן					**1.1**
ממוצע מתואם למועד					**14,634**

חישוב שווי מ״ר מבונה		
שווי מ״ר פלדלת		14,000
יזמות	1.18	11,864
מע״מ	1.17	10,141
ע. בנייה		8,500
שווי מ״ר מבונה		**1,600**

שומה מכרעת:

שמאית	**מועד קובע**	**שווי מר״מ**	**התאמה למועד**	**שווי מר״מ מתואם**
לילך פורת	05/10/2020	3,500	0.75	2,625

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
שטח מגורים בנוי במתחם (ללא תת חלקה 7)	1,151	1	12,000	13,813,359
סה"כ שווי מצב קודם				13,813,359
מצב חדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי/עלות למ"ר**	**סה"כ**
מגורים עיקרי (בניכוי חדרי דיירים)	45,384	1	2,200	99,844,800
שווי לפני התאמות				99,844,800
עלות הריסה ופינוי (שטח עיקרי + 15% ש"ש)	5,401	-1	300	-1,620,191
אומדן עלות שיקום שטח ציבורי	1175	-1	400	-470,000
שווי קרקע בניכוי מטלות				97,754,609
מקדם דחייה בהתאם לשומת הועדה				0.65
סה"כ שווי מצב חדש לאחר דחיה				63,540,496
חלק יחסי המיוחס למגרש תמורה 2000 בהתאם לשומת הועדה				23.31%
סה"כ שווי מצב חדש - מיוחס למגרש 2000				14,811,290
השבחה				
השבחה הכוללת למגרש 2000				997,931

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>המצב הקודם:</u>

לעניין שטחי הדירות המוקצות להן זכויות במגרש 2000, נטען ע"י המשיבה כי מחלקה 19 יש לגרוע את תת חלקה 7 ומחצית משטחה של תת חלקה 8 הואיל ולחלק ממנה הוקצו חלקים במגרש אחר. לשיטתה, בבדיקה חוזרת מתקבלים 601.32 מ"ר ובחלקה 51 משתתפות בהקצאה תתי חלקות 3-8 בלבד לפי טבלת ההקצאה והאיזון בשטח דירתי כולל של 366.9 מ"ר ובסה"כ 968.22 מ"ר.

<u>לעניין שווי מ"ר בנוי</u> – לטענת שמאי המבקשת הובאו בחשבון בשומת המשיבה מחירי היצע מאתר יד 2. בתגובה לכך טוענת המשיבה כי הובאו בחשבון בשומתה עסקאות מרשות המיסים לדירות יד שנייה. לשיטתה, יש להביא בחשבון התאמה לשטח ברוטו/נטו לפי שיעור של 10% וזאת, על הצד הזהיר.

עוד נטען על ידה כי, יש לנטרל את מרכיב הפוטנציאל בהתבסס על עמ"נ 33949-09-20, הכרעת השמאי יוסף בגו"ח 7122/93-98 וכן, הכרעת השמאית בן פורת במתחם סמוך.

עוד מציינת המשיבה כי, בכל עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המבקשת מקודמות תכניות להתחדשות עירונית כ"כ, מנעד השווי רחב ונע בגבולות של 11,607-16,071 ₪/למ"ר היוצר עיוות.

מעבר לכך, שמאי המשיבה מפנה לעסקאות השוואה ממבנה חדיש מרח' שלמה המלך 8, בן 13 קומות הכולל מעלית, ממ"דים, חניה ומרפסת לכל יח"ד. מניתוח העסקאות מתקבל שווי של 12,000 ₪/למ"ר פלדלת המגלם מרפסת וחניה וזאת, עוד ללא מקדמי התאמה למיקום, לבינוי וותיק וצפיפות נמוכה. לשיטת המשיבה, מתקבל שווי מתואם של 9,500 ₪/למ"ר.

8.3.2. <u>מצב חדש:</u>

<u>לעניין ערכי השווי</u> – לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקשת אין סימטריה. בחלק מעסקאות ההשוואה בוצעה חלוקה בין שטחי המרפסות ובחלקן לא. כ"כ, לא בוצעה הפרדה בגישת החילוץ שם הובאה הפחתת עלות הקמת המרפסות שימוש שגוי בגישת החילוץ הגורמת לירידת ערכי הקרקע.

בנוסף לכך, בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 15,790 ₪/למ"ר בנוי במתחם "רמת הנשיא" ושווי של 16,157 ₪/למ"ר בנוי במתחם "מגדל אירופה". בתגובה לכך, טוענת המשיבה כי התקבולים מהפרויקטים הנ"ל די זהים אם כי קיים יתרון של כ-5% לטובת מגדל "יציאת אירופה" וזאת, לאור שומת השמאית בן פורת. לשיטתו, אין לקבוע שווי נמוך מהשווי שנקבע בשומתו.

בנוגע לסבירות השומה נטען על ידו כי, המבקשת מציגה שווי קרקע בשיעור של כ - 11% מהשווי הבנוי. לשיטתו שווי נמוך מ-20% ובמקרה כזה, תקבל גישה זו תוקף נמוך וזאת לאור תקן 3 לתקינה השמאית. עוד נקבע על ידו כי לא סביר שתכנית להתחדשות במכפיל של 5.9 תיצור השבחה של 4.3 מלש"ח בלבד לכלל התכנית. לשיטתו, מדובר בהשבחה שאינה סבירה.

בתגובתה, מפנה המשיבה לדיווח עסקת מכר לקרקע מדיווח לרשות לניירות ערך מיום 26/07/21 תמורת 215 מלש"ח עבור זכויות בניה להקמת 352 יח"ד בשטח עיקרי של 39,776 מ"ר, בגו"ח

12721/28-29,32 בשכונת רמת הנשיא. בנוסף, הציגה המשיבה חלקים מהסכם המכר בין חברת רמת הנשיא גב-ים לחב' פרשקובסקי המעידים על שווי בגבולות של 4,886-5,500 ₪/למ"ר מבונה.

הנתונים מצביעים על ערכים נמוכים יותר ככל וירכשו שטחים נוספים כולל תשלום חלק מהיטל השבחה על הקונה בשיעורים משתנים. בנוסף, הפנה לטבלת ההקצאה והאיזון בה קבע השמאי גרש שווי של 4,400 ₪/ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע וכן לשומות מכריעות נוספות כדלקמן:

שם השמאי	גו"ח	מיקום	שווי מבונה	מועד קובע
משה נדם	10828/7	המעפילים 6	4000	11/03/2019
אוולין דודזון שמאמה	10888/29	הנמל 39	4500	20/07/2019
יהודה פלד	10811/194	הפרסים	3800	26/08/2018
אלי כהן	10747/36	דרך הים 189	4750	21/10/2016
יגאל יוסף	10827/47	הגנים	4050	16/09/2017

<u>לעניין סמיכות לבית עלמין</u> – לטענת המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה לבית עלמין וזאת לאור העובדה כי קצה המתחם הנדון מרוחק כ-200 מ' ואינו גובל בו. לחיזוק עמדתו הפנה לתקן 15, מסקנותיה של השמאית בן פורת למתחם אחר בשכונה וכן, לשומת עפ"י תקן 21 "מתחם שלמה המלך" שנערך ע"י חברת אזורים בתכנית חפ/2455 א'.

<u>לעניין עלות הריסה</u> - בתגובת המשיבה הוצגה טבלת שטחים להריסה מתוך דוח ריכוז לאגרות והיטלים המיוחס לבקשה להיתר ולפיו בגין שטח של 51.24 מ"ר זכאי היזם לזיכוי באגרות והיטלים. לטענת המשיבה, שטחי הדירות בחלקות הינם 968 מ"ר. בתוספת 15% עבור ש"ש ושטח המקלט של 100 מ"ר ובניכוי השטח לזיכוי הנ"ל מתקבל שטח להריסה של 1,161 מ"ר. לפי עלות של 200 ₪/למ"ר מתקבלת לשיטתה עלות של 232,200 ₪.

<u>לעניין תרומת הבינוי בשימוש ביניים</u> - בשומת המבקשת לא הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה. בתגובה לכך, מתייחסת המשיבה בהרחבה לשני היבטים. האחד מההיבט השמאי תוך הפניה ל - 16 שומות מכריעות התומכים בעמדתה ולפיהן יש להביא בחשבון הקיים בצורה של שכ"ד חודשיים לתקופת הדחייה וההיבט השני הינו המשפטי וזאת, לאור פסיקות בי"מ ותקן 21.

להלן שומות מכריעות אליהן הפנה שמא המשיבה:

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	תרומה במצב החדש	שיעור היוון	שנים לדחייה	הערות	מימוש
16/11/2023	גלן אורית	7098/7	לה גארדיה 35 ת"א	כן			הצדדים הסכימו	מכר
09/01/2023	רמה מאור	7098	לה גארדיה 41	כן	5%	9.5	הצדדים הסכימו	מכר
15/03/2022	יגאל יוסף	7122/93-98	בת ים	כן	5%	3.5	הצדדים הסכימו	היתר בניה
26/01/2022	דנה שיחור	7122/74	בורסקאי 4 ב"י	כן				מכר
23/04/2023	בועז קוט	7098/19	גארדיה 36	כן	4%	10		מכר
30/03/2023	שוורצברד	6133/467	גארדיה 39	כן	4%	4.2	הצדדים	מכר

03/08/2023	לילך בן פורת	10575/373/5	אלי כהן 34 חדרה	כן			בתקופת הבנייה	מכר
27/10/2022	רינת וויס רביב	6110/231/13	דפנה 28 ת״א	כן		7	קיבל את עמדת המשיבה	מכר
16/11/2023	יעקב פז	6133/458	לה גארדיה 54 ת״א	כן	7%	10	הצדדים הסכימו	מידע מוקדם
16/12/2022	עומר סרחאן	6163/45/121 + 6163/70	ההתדרות 32 גבעתיים	כן	3.50%	10	הצדדים הסכימו	מכר
21/10/2022	יהודה פלד	6163/154/3	דרך השלום 147 ת״א	כן	4%	10	הצדדים הסכימו	מכר
7050/196/43	מרדכי דדון	7050/196/43	קנדה 32 ת״א	כן				מכר
21/01/2020	שלומי יפה	6175/64/16	אחד העם 54 ר״ג	כן				
21/05/2019	שושי שרביט	6133/467	לה גארדיה 69 ת״א	כן				
20/06/2018	דורית פריאל	6110/236/21	דפנה 18 ת״א	כן				
03/11/2016	תמיר שדה	6133/492-494	לה גארדיה 64-68	כן				

<u>פסיקות אליהן הפנה שמאי המשיבה:</u>

- עמ״נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ אשדר חברה לבנין בע״מ.
- ת״א 8198-07-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א נ׳ פרימרמן.
- עמ״נ 55750-12-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ טבנצ׳יק.

<u>לעניין עלות מטלה ציבורית</u> - בשומת המבקשת נטען כי יש להביא בחשבון עלות מטלות ציבוריות. בתגובה לכך טוען שמאי המשיבה כי בהסכם החתום בין העירייה לבין מבקשת צויין כי ההוצאות הללו חלות על המבקשת ללא אפשרות זיכוי. יתרה מכך, העירייה העניקה פטור מלא מהיטל השבחה בשלבים 1 ו- 2 המהווים מעל 75% מהמימוש הכולל וכי אלו מהווים את הזיכוי הנדרש למבקשת בגין ביצוע מטלות ציבוריות.

<u>לעניין עלות בנייה למ״ר</u> – בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות בניה בסך של 8,500 ₪/למ״ר. בתגובה לכך סבורה המשיבה כי עלות זו גבוהה. לחיזוק עמדתו הפנה לשומות מכריעות כדלקמן:

מועד קובע	שם השמאי	גו״ח	עלות בנייה למ״ר
16/09/2016	עומר סרחאן	10914/71-72	7,000
28/10/2019	דוד טיגרמן	12510/7	8,000
03/05/2017	יעקב פז	12510/3	7,500
30/10/2017	ד״ר גד נתן	10808/65	7,500
28/10/2019	אוולין דודזון שמאמה	10783/114	8,000

בנוסף לכך, שמאי המשיבה מפנה לשומות השמאית גלן בגו״ח 12725/8-10 והשמאית בן פורת בגו״ח 10743/73 בהן הודגש כי מחירון דקל משקף ממוצע ארצי כאשר עלות הבניה הישירה במרכז גבוהה מעלות הבניה בצפון/דרום הארץ ולכן, מקבל את טענת המבקשת להפחתת 10%.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שומה	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
חפ/מק/2188/א'	08/11/2017	מקורית	₪ 16,303,169	₪ 997,931
		תיקון שומה	₪ 13,788,439	

9. <u>שיקולים ועקרונות לשומה:</u>

9.1. <u>כללי:</u>

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2 (א').
4. מיקום הנכס בקרן הרחובות 'אמציהו המלך' ו-'שלמה מלך', בשכונת נווה דוד, בעיר חיפה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית חפ/2188/א' הינו 08/11/2017.
6. בשומה יתכנו מקדמים השונים מהכרעת הח"מ בנכסים דומים. יצויין, כי ככל וקיימת שונות כזו, הרי שהיא נובעת בין היתר מהכרעות בסביבה הקרובה ועמדות הצדדים.

9.2. <u>נקודות שבהסכמה:</u>

1. המצב התכנוני.
2. אופן חישוב ההשבחה.
3. המועד הקובע.
4. מקדם הפחתה משוקלל לדחייה ושיעור משקלו יחסי לתא שטח 2000 כמפורט להלן.
5. אופן המימוש הנוכחי בדרך של היתר בנייה.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. לעניין טבלת ההקצאה ואיזון:

10.1.1. כללי:

שומת המשיבה מתבססת על טבלת ההקצאה והאיזון החתומה והמהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית חפ/מק/2188/א'.

לטענת שמאי המבקשת, נפלה טעות סופר בטבלת ההקצאה ואיזון בנוגע למגרש התמורה שהוקצה לתתי חלקות 12-10 בחלקה 51. לאחר פניית המבקשת, ערך השמאי עורך הטבלה תיקון לטבלה.

הכרעה:

למסמכי התכנית צורפה טבלת איזון והקצאה חתומה (להלן: "טבלה מקורית") הערוכה ע"י השמאי טובי גרש שומה מספר 2789.11.16. עפ"י הטבלה המקורית הוקצו לתתי חלקות 12-10 בחלקה 51 חלקים **בתא שטח 2002 , שלב ג' ששטחו 1,984 מ"ר**.

יחד עם זאת, ביתר ההקצאות נרשם **כי בשלב ג', הוקצה מגרש מס' 2000 ששטחו 1,984 מ"ר.** בשלב א' הוקצה מגרש מס' 2001 ששטחו 2,580 מ"ר ובשלב ב' הוקצה מגרש מס' 2002 ששטחו 2,494 מ"ר.

כלומר, בכל ההקצאות בשלב ג' סומן מגרש תמורה 2000 בעוד שבת"ח 12-10 בחלקה 51 סומנה בטעות הקצאה למגרש 2002 במקום מגרש 2000.

המשמעות הינה שטבלת ההקצאה המקורית לכאורה אינה מאוזנת. ואכן, בבדיקה שערכתי ע"ג הטבלה המקורית מתקבל שבמגרש 2002 הוקצו 114.454% מהמגרש וזה ודאי שאינו סביר.

מנגד, עפ"י הטבלה המקורית הוקצו ממגרש 2000 בסה"כ 85.545% חלקים בלבד. כתוצאה מהעברת הקצאה עבור ת"ח 12-10 בחלקה 51 מתקבלת הקצאה שלכאורה אינה מאוזנת. מדובר בטעות סופר היוצרת עיוות בסך ההקצאות למגרשים 2000 ו – 2002.

ואכן, לאור הסתירה הנ"ל, ערך עורך הטבלה, טבלת איזון והקצאה מתוקנת (להלן:טבלה מתוקנת") מיום 25/02/2024 ולפיה: ***"נוכח טעות סופר שנפלה בטבלאות ההקצאה והאיזון, בוצע תיקון סופר בשלביות, תיקון סופר בשלביות בקשר עם תתי חלקות בגוש 10751, חלקה 51 תתי חלקות 12-10."*** (הדגש אינו במקור).

עפ"י הטבלה המתוקנת מס' 2789.1.17 הוקצו לת"ח 12-10 בחלקה 51 חלקים במגרש מס' 2000 בשלב ג' ולא במגרש 2002 כפי שנרשם בטעות בטבלה המקורית.

מדובר בטעות מהותית באופן שהוקצו חלקים במגרש 2000 יותר מהשלם וזה ודאי שאינו סביר. אני ער לעובדה כי הטבלה המתוקנת טרם נחתמה אולם, יותר מסביר להניח כי זו הטבלה שתאושר בסופו של דבר והיא זו שתהווה את המסמך הסטטוטורי ואת המסמך שעל פיו יבוצע הרישום הסופי בלשכת הרישום.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה יש להתעלם מהעובדות ולבחון השבחה לאור טבלה שאינה מאוזנת המקצה יותר מ – 100% מחלקי המגרש. לכאורה, היה מקום להמתין עד לאישורה של הטבלה המתוקנת, יחד עם זאת, לצורך פישוט ההליך וקידומו ולאור העובדה כי משך הזמן לאישור הטבלה המתוקנת צפוי להיות ארוך וזאת בין היתר בשל המצב בטחוני, קיומן של בחירות לרשויות המקומיות ועד להקמת הועדה לתכנון ובניה, מצאתי לנכון לבחון את ההשבחה עפ"י הטבלה המתוקנת הגם שטרם אושרה.

לפיכך, בשומה זו נבחנה ההשבחה עפ"י ההקצאה בטבלה המתוקנת כאמור במסמך השמאי גרש מס' 2789.1.17 הן לעניין השטחים והן לעניין שיעור ההקצאה במגרש ויתר העקרונות בטבלה.

10.1.2. <u>לעניין תתי החלקות הכלולות בשני מצבי התכנון:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון חלקים מחלקה 51, ללא ת"ח 10-12 וללא ת"ח 3-8 בנוסף, חלקה 19 בשלמות. יחד עם זאת, בתגובת המשיבה תוקנו השטחים במצב הקודם והובאו בחשבון ת"ח 3-8 אולם ללא ת"ח 10-12 וזאת, בהתבסס על טבלת ההקצאה ואיזון המקורית.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון תתי החלקות להן הוקצו זכויות בשלב ג' דהיינו חלקה 19 בשלמות וכן, ת"ח 3-8 + 10-12 בחלקה 51 וזאת, בהתבסס על טבלת האיזון המתוקנת.

<u>הכרעה:</u>

כאמור לעיל, בשומה זו הובאה בחשבון טבלת האיזון המתוקנת. לאור זאת, החלקים בחלקות 19 + 51 שלהם הוקצו חלקים במגרש 2000 עפ"י טבלת האיזון המתוקנת הינם כדלקמן:

חלקה	תת"ח	שווי יחסי למתחם	שלב	מגרש מוקצה
19	**1**	**2.767%**	ג'	**2000**
	2	**2.942%**		**2000**
	3	**0.929%**		**2000**
	4	**0.929%**		**2000**
	5	**2.643%**		**2000**
	6	**2.691%**		**2000**
	7	**0.929%**		**2000**
	8	**0.929%**	ג'	**2000**
			א'	2001
51	1	1.811%	א'	2001
	2	0.929%	א'	2001
	3	**1.184%**	ג'	**2000**
	4	**1.184%**		**2000**
	5	**1.184%**		**2000**
	6	**1.184%**		**2000**
	7	**0.929%**		**2000**
	8	**1.184%**		**2000**
	9	1.184%	א'	2001
	10	**1.184%**	ג'	**2000**
	11	**1.184%**		**2000**
	12	**1.184%**		**2000**

ראוי לציין כי, לת"ח 8 בחלקה 19 הוקצו חלקים במגרש 2000 ובמגרש 2001.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי מגרש 2000 הוקצה לת"ח 7-1 ולחלק מת"ח 8 בחלקה 19 וכן, לת"ח 8-3, 12-10 בחלקה 51.

10.1.3. <u>לעניין שיעורו היחסי של מגרש 2000:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי השווי היחסי של מגרש 2000 (בנטרול ת"ח 7 בחלקה 19 שבגינו שולם היטל השבחה במימוש קודם) לצורך בחינת ההשבחה הינו בשיעור של 23.31% מכלל המתחם. הצדדים מסכימים כי בת"ח 7 היה מימוש קודם ולכן, שטחה לא הובא בחשבון בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

הצדדים מסכימים כי יש לבחון את ההשבחה עבור מגרש 2000 שבנטרול ת"ח 7 בחלקה 19 מהווה 23.31% משווי המתחם.

בהתאם לטבלה האמורה בסעיף 10.1.2 דלעיל, שוויה היחסי של ת"ח 8 בחלקה 19 ששטחה 48 מ"ר ביחס לסך שווי המתחם הינו 0.929%. עפ"י טבלת האיזון, לת"ח 8 הוקצו 1.421% במגרש 2000 ו – 1.497% ממגרש 2001.

הואיל ולת"ח 8 הוקצו חלקים במגרשים 2001 ו - 2000, והואיל ובשומה זו נבחנה ההשבחה למגרש 2000 בלבד, והואיל ושווי המתחם נקבע בטבלת האיזון כשווי היחסי בלבד, הרי שיש לבחון את שוויו היחסי של מגרש 2000 וזאת, בין היתר כדי לבחון מהו החלק היחסי מתוך ת"ח 8 שלגביו הוקצו חלקים במגרש 2000.

במקרה הנדון, נקבע השווי היחסי בטבלת האיזון במצב הנכנס עפ"י החלק היחסי של <u>השטח הרצפתי</u> בכל אחת מתתי החלקות במתחם.

לצורך כך, סכמתי את כלל השטח הרצפתי עבור כ"א ממגרשי התמורה. בהתאם לטבלת האיזון המתוקנת , הובא בחשבון שטח רצפתי בכל אחד ממגרשי התמורה כדלקמן:

מגרש	שטח דירתי בנוי	חלק יחסי
2000	1,270.22	24.59%
2001	1,999.94	38.71%
2002	1,896.44	36.71%
סה"כ	**5,166.60**	**100%**

כעת, יש לבחון מהו השטח מתוך ת"ח 8 ששטחה הרשום הינו 48 מ"ר, שעבורו הוקצו 1.421% במגרש 2000. במקרה הנדון מתקבל שההקצאה של 1.421% במגרש 2000 מתוך שטח רצפתי של 1,270.22 מ"ר במגרש 2000 משקף 18 מ"ר משטח ת"ח 8 (1.421% X 1,270.22 מ"ר). אותם 18 מ"ר מת"ח 8 מהווים שווי יחסי של 0.348% (18/5,166.60) מכלל התכנית. עבור יתרת שטחה של ת"ח 8 (30 מ"ר) הוקצו חלקים במגרש 2001.

לאור האמור לעיל, שיעורם היחסי של תתי החלקות ביחס לכלל המתחם הנדון הינו כדלקמן:

חלקה	ת"ח	שווי יחסי למתחם	שלב	מגרש מוקצה
19	**1**	**2.767%**	ג'	**2000**
	2	**2.942%**		**2000**
	3	**0.929%**		**2000**
	4	**0.929%**		**2000**
	5	**2.643%**		**2000**
	6	**2.691%**		**2000**
	7	**0.929%**		**2000**
	8	**0.348%**	ג'	**2000**
		0.581%	א'	2001
51	**3**	**1.184%**	ג'	**2000**
	4	**1.184%**		**2000**
	5	**1.184%**		**2000**
	6	**1.184%**		**2000**
	7	**0.929%**		**2000**
	8	**1.184%**		**2000**
	10	**1.184%**	ג'	**2000**
	11	**1.184%**		**2000**
	12	**1.184%**		**2000**

מהטבלה הנ"ל מתקבל כי שוויו היחסי של מגרש 2000 מכלל המתחם הינו 24.58%. בנטרול תת חלקה 7 לאור המימוש הקודם בה, מתקבל שיעור יחסי של 23.65%.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין 23.65% חלקים מהמתחם המהווים את מגרש 2000.

10.2. <u>מצב קודם:</u>

10.2.1. <u>שטחי הדירות במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטחי הדירות בחלקה 19 הינם 627 מ״ר ללא תת חלקה 7. בתגובתה, הובעה הסכמה חלקית לעמדת המבקשת ולפיה, שטחי הדירות בחלקה 19 (ללא ת״ח 7) וחלקה 51 (תתי חלקות 8-3 בלבד) הינו 968.22 מ״ר וזאת, בהתאם לטבלת ההקצאה המקורית.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח דירתי כולל של 1,151 מ״ר (ללא ת״ח 19/7) וזאת, בהתאם לטבלת האיזון המתוקנת.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.1 דלעיל, בשומה זו הובאה בחשבון טבלת האיזון המתוקנת ולפיה בנויים בת״ח נשוא שומה זו שטחים דירתיים כדלקמן:

חלקה	תת חלקה	שטח בנוי בפועל עפ״י טבלת האיזון המתוקנת
19	1	**143**
	2	**152**
	3	**48**
	4	**48**
	5	**136.56**
	6	**139.04**
	7	**48**
	8	**48 (מתוכם 18 מ״ר למגרש 2000)**
51	1	93.56
	2	48
	3	**61.2**
	4	**61.2**
	5	**61.2**
	6	**61.2**
	7	**48**
	8	**61.2**
	9	61.2
	10	**61.2**
	11	**61.2**
	12	**61.2**
סה״כ שטחים דירתיים		**1,502.96**
סה״כ שטח בנוי עבור במגרש 2000		**1,270.25**
סה״כ שטח בנוי מיוחס למגרש 2000 בנטרול ת״ח 7		**1,222.25**

כאמור לעיל, שטח תת חלקה 8 בחלקה 19 המיוחס למגרש 2000 הינו 18 מ״ר בלבד.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי שטחי הדירות להן הוקצו חלקים במגרש 2000 במצב הקודם הינו 1,222.25 מ״ר (בנטרול תת חלקה 7 בהתאם להסכמת הצדדים).

10.3. <u>זכויות הבניה במצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח העיקרי בכלל המתחם הנדון הינו 45,408 מ״ר וזאת בניכוי 500 מ״ר שטח לתחנת בריאות המשפחה וכן, בניכוי ת״ח 7 בחלקה 19 המהווה 0.929% מסך המתחם.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון 45,384 מ״ר שטח עיקרי בכלל המתחם שבנדון בניכוי 500 מ״ר שטח לתחנת בריאות המשפחה וכן 450 מ״ר המהווים 3 מועדוני דיירים בשלושת הבניינים.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 5 להוראות התכנית נקבע כדלקמן:

בתא שטח מס׳ 2000 הותרה הקמת 110 יח״ד בשטח עיקרי עילי של 10,894 מ״ר מתוכם 150 מ״ר למועדון דיירים וכן, 216 מ״ר שטח עיקרי תת״ק.

בתא שטח מס׳ 2001 הותרה הקמת 161 יח״ד בשטח עיקרי עילי של 17,357 מ״ר מתוכם 150 מ״ר מיוחס למועדון דיירים וכן, 292 מ״ר שטח עיקרי תת״ק.

מס׳ 2002 הותרה הקמת 166 יח״ד בשטח עיקרי עילי של 16,491 מ״ר מתוכם 150 מ״ר מיוחס למועדון דיירים וכן, 1,084 מ״ר שטח עיקרי תת״ק מתוכם 500 מ״ר מיוחס לתחנה לבריאות המשפחה.

בנוסף לכך, הותרה הקמת מרפסות מעבר לשטח העיקרי בשטח של 25 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 10,925 מ״ר עבור 437 יח״ד בשלושת המגרשים הנ״ל.

לסיכום, במתחם הנדון הותרה הקמתן של 437 יח״ד במתחם בשטח עיקרי דירתי כולל של 45,384 מ״ר + מרפסות בשטח כולל של 10,925 מ״ר.

לאור האמור לעיל, קיבלתי באופן חלקי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון 45,384 מ״ר בתוספת מרפסות בשטח של 10,925 מ״ר עבור 437 יח״ד במתחם הנדון.

כהערת אגב יוער כי, עסקאות ההשוואה לקביעת שווי מצב חדש בסעיף 10.5.1 להלן מגלמות את שטח מועדון הדיירים אשר הוקמו במגדלים החדשים בפרויקטים אחרים בסביבה ולכן, לא הובאו בחשבון שטחי מועדוני הדיירים בנוסף לשטח העיקרי.

10.4. <u>מקדמים אקוויוולנטיים:</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון מקדמי שווי כדלקמן:

מהות	עמדת משיבה	עמדת מבקשת
מקדם התאמה למיקום משכונת רמת הנשיא לנכס הנדון	0.95	0.9
מקדם התאמה למועד הקובע משנת 2019 ל-2017	0.95	0.9
הפחתה בגין פוטנציאל תכנוני	0.93	0.9
מקדם מרפסת שמש	עסקאות מגלמות	
מקדם הפחתה בגין קרבה לבית עלמין	-	0.9

10.4.1. <u>מקדם התאמה בין שכ' רמת הנשיא לנווה דוד:</u>

לצורך הכרעה בנושא עיינתי בעסקאות השוואה בין המתחם הנדון ב'נווה דוד' לבין עסקאות משכונת 'רמת הנשיא' בין השנים 2019-2020 וכן, בשומת השמאית בן פורת לנכס בגו"ח 10756/55.

מניתוח עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת השמאית בן פורת בין השנים 2019-2020 מתקבל שווי ממוצע בשכונת 'רמת הנשיא' החדשה של 15,700 ₪/למ"ר פלדלת על בסיס 38 עסקאות השוואה. לעומת זאת, במתחם הנדון מתקבל בשומתה שווי של 16,050 ₪/למ"ר פלדלת בהתבסס על 73 עסקאות. עוד עולה כי, בהסתכלות על שנת 2020 בלבד הפער שהתקבל הינו 100 ₪/למ"ר לטובת שכ' רמת הנשיא המהווה פער זניח של פחות מ- 1%.

עוד יצויין כי, בשומת השמאית בן פורת נקבע שקיים שוני בין השכונות הנ"ל לטובת 'רמת הנשיא' לאור העובדה שמוצעים בה שטחי ציבור ושירות נרחבים לעומת אלו המצויים בשכונת 'נווה דוד'. יחד עם זאת, בשומתה לא הובאה בחשבון כלל התאמה בין השכונות אלא שווי ממוצע בין שלושה פרויקטים בסביבה – 'רמת הנשיא', 'אמציהו' (הנדון) ופרויקט "יציאת אירופה".

זאת ועוד,

המתחם הנדון סמוך למתחם 'רמת הנשיא' במרחק של פחות מ-200 מטרים. שכונת 'רמת הנשיא' מאופיינת במגדלי מגורים חדשים רבי קומות הכוללים שטחי שירות נרחבים הכוללים 3-2 מעליות בכל מבנה, חניון תת קרקעי, מועדוני דיירים, חדרי אופניים, מבואת כניסה וברמה גבוהה. במתחם הנדון מדובר ברמת גמר כמעט זהה לחלוטין למעט העובדה שהשכונה הנידונה וותיקה יותר ובה קיימות תשתיות ישנות העתידות להתחדש לעומת 'שכונת הנשיא' המהווה שכונה חדשה בה התשתיות חדשות העומדות בסטנדרט גבוה של השנים האחרונות.

לעומת זאת,

בהתאם למפורט בסעיף 10.5.1 דלהלן, נותחו 48 עסקאות השוואה מהמתחם הנדון מהם מתקבל שווי ממוצע של 14,450 ₪/למ"ר בנוי אקו' בקומה ממוצעת מס' 13 וזאת, בנטרול עסקאות קיצון ודירות מיוחדות. לעומת זאת, בשכונת רמת הנשיא התקבל שווי ממוצע של 15,800 ₪/למ"ר בנוי אקו' לקומה ממוצעת מס' 13 בניתוח 53 עסקאות השוואה. משקף פער של כ-9% לטובת שכ' 'רמת הנשיא'.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון התאמה בין עסקאות השוואה שבשכונת 'רמת הנשיא' לשכונת 'נווה דוד' שבנדון לפי מקדם 0.95 וזאת, על הצד הזהיר.

10.4.2. <u>מקדם התאמה למועד הקובע משנת 2019:</u>

לצורך קבלת החלטה, עיינתי בעסקאות השוואה מפרויקט "מגדל אירופה" לדירות 4 חד' בשטח של 100 מ"ר וכן, בסקירה שערך השמאי דנוס בעיר חיפה ובמדד מחירי הדירות באתר הלמ"ס.

להלן עסקאות השוואה מגו"ח 10906/203:

גו"ח	יום מכירה	חדרים	שטח	קומה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
10906/203	03/08/2017	4	100	18	1,670,000	16,700
	27/09/2017	*4*	*100*	*0*	*1,370,000*	*13,700*
	27/09/2017	*4*	*100*	*2*	*1,440,000*	*14,400*
	30/11/2017	4	100	12	1,600,000	16,000
	30/11/2017	4	100	0	1,620,000	16,200
	30/11/2017	4	100	5	1,600,000	16,000
	04/12/2017	4	100	20	1,850,000	18,500
	12/12/2017	4	100	13	1,640,000	16,400
	25/12/2017	4	100	17	1,650,000	16,500
	27/12/2017	4	100	14	1,650,000	16,500
ממוצע			**100**	**10.1**	**1,609,000**	**16,090**
שווי מ"ר ממוצע בנטרול עסקאות חריגות בש"ח						**16,600**

גו"ח	יום מכירה	חדרים	שטח	קומה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
10906/203	*30/01/2019*	*4*	*100*	*19*	*2,000,000*	*20,000*
	03/07/2019	4	100	9	1,670,000	16,700
	03/07/2019	4	100	10	1,670,000	16,700
	03/07/2019	4	100	11	1,670,000	16,700
	08/07/2019	4	100	12	1,710,000	17,100
	18/12/2019	4	100	6	1,695,000	16,950
ממוצע			**100**	**11**	**1,735,833**	**17,358**
שווי מ"ר ממוצע בנטרול עסקאות חריגות בש"ח						**16,830**

מהעסקאות הנ"ל מתקבל פער זניח בשווי הממוצע מנתוני 2019 לעומת 2017 של כ - 1.5%.

בנוסף לכך,

מעיון בסקירתו הרבעונית של השמאי דנוס להט מרבעון השלישי של שנת 2017 לעומת הרבעון השלישי של שנת 2019 עולה כי, בשנת 2017 מתקבל שווי ממוצע לדירה בעיר חיפה בגבולות של 1,420,000 ₪ לעומת 1,410,000 ₪ בשנת 2019. המשמעות היא שלא קיימת עליית מחירים אלא אף ירידה קלה במחירי הדירות בחיפה בין השנים הנ"ל.

בנוסף לכך,

בהתאם למדד מחירי הדירות עפ"י אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שיעור עליית המדד בין השנים הללו לחודש אוקטובר הינו 0.14% המהווה שינוי זניח המחזק את הסקר שביצע השמאי דנוס.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון התאמה בגין העסקאות בין 2017 לשנת 2019.

יחד עם זאת ובהערת אגב יוער כי, בין השנים 2020-2021 הייתה עלייה משמעותית במחירי הדירות ברחבי הארץ ולכן, הובאה בחשבון התאמה לעסקאות השוואה משנים 2020-2021 לבין המועד הקובע 10/2017 כמפורט להלן.

10.4.3. <u>מקדם מרפסת שמש:</u>

בשומות הצדדים, הובא בחשבון שווי המגלם לשיטתם את שטחי המרפסות. בשומה זו, בחרתי לבחון את ערכי השווי בנטרול שטחי המרפסות בשל השוני בשטחי הבניה.

לצורך קביעת מקדם מרפסת שמש ראוי עיינתי בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת שמש
יהודה פלד	6663/269	גן רחל	0.5
ארז כהן	6532/122	סירקין 23	0.5
אריה אריאל	6531/57	סוקולוב 45	0.25
ניקו פרימו	6531/201	סירקין 13	0.25
יעקב פז	9041/33	נתן יהונתן	0.5
עומר סרחאן	21176/1	245.2	0.35
עומר סרחאן	21176/1	245.1	0.35
אבישי זיו	19045/92,86,37-41	302	0.35
אבישי זיו	19045/86,41,38	303	0.35
אבישי זיו	19045/40,45,92	301	0.35
שושי שרביט שפירא	6426/460	בן גוריון 10	0.4
אבישי זיו	6426/600	סוקולוב 6	0.4
דוד טיגרמן	6426/1084	טרומפלדור 5	0.3
יהודה פלד	6430/166	טשרניחובסקי 101	0.5
יעקב פז	6441/105	בילי"ו 5	0.5
יעקב פז	6431/307	הרצפלד 12-2	0.5
יגאל יוסף	10827/47	הגנים 48	0.25
שושי שרביט שפירא	12721/30	אלמוג 16	0.4

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם שווי למרפסת של 0.4. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון לצורך ניתוח שווי אקו' מקדם מרפסת שמש לפי 0.4. יוער כי, מקדם זהה נקבע בשומות רבות שנערכו ע"י החת"מ.

10.4.4. <u>מקדם הפחתה בגין קרבה לבית עלמין:</u>

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קרבה לבית עלמין. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה לפי מקדם של 10% וזאת, בהתבסס על שומות מכריעות.

לצורך הכרעה בנושא עיינתי בשומות מכריעות אליהן הפנו הצדדים כדלקמן:

תאריך	שם השמאי	גו"ח	מיקום	מקדם קרבה לבית עלמין	הערות
31/07/2019	נאווה סירקיס	30278/15	בית צפאפא	0.95	צמוד לבית קברות
15/05/2020	בועז קוט	30919/2/2	אל כורמא 7 ג'בל מוכבר	0.85	צמוד לבית קברות
13/09/2017	שאול רוזנברג	30919	אל כורמא ג'בל מוכבר	0.9	40 מ'
18/05/2023	לילך בן פורת	10743-73-5	שאול המלך 11/5	0.9	צמוד לבית קברות -50 מ'
18/05/2023	לילך בן פורת	10756-10738-10743	מגרשים -101 103,901	0.9	צמוד לבית קברות - 100 מ'

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם הפחתה בשיעור של 10% בגין קרבה לבית העלמין. יחד עם זאת, מדובר בנכסים הממוקמים במרחק של עד 100 מטר מבתי עלמין.

לעומת זאת, קצהו הדרומי ביותר של המתחם הנדון מצוי במרחק של כ-200 מטרים מקצהו הצפוני של בית העלמין. עוד יצויין כי, קצהו הדרומי של מתחם 'רמת הנשיא' מצוי במרחק של כ-400 מטרים מאותו בית העלמין.

לעניין תקן 15 ו-21 אליהם הפנה שמאי המשיבה – יצויין כי תקן 15 מהווה **<u>פירוט מזערי</u>** הנדרש לעריכת טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה וזאת, בשונה ממטרת שומה זו. מדובר בשומות למטרות שונות ולכן, תקן 15 אינו בהכרח רלוונטי למקרה הנדון.

מסקנה זהה רלוונטית גם ביחס לתקן מס' 21 שנועד למטרת **<u>פירוט מזערי</u>** הנדרש בשומות לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית פינוי-בינוי.

בנוסף לכך,

במתחם הנוכחי מוצעים ובנויים בנייני מגורים רבי קומות להם נוף פתוח לים. במגרש 2000 הנדון מוצעות 4 דירות בקומה טיפוסית מתוכן רק דירה אחת פונה לכיוון דרום (לכיוון בית העלמין). יתר הדירות פונות לכיוון מערב וצפון. לאור האמור לעיל, לא מצאתי מקום להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה לבית העלמין וזאת, עבור כלל הדירות במתחם.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה לבית העלמין.

10.5. <u>ערכי שווי:</u>

10.5.1. <u>שווי מבונה - מצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה בשילוב גישת החילוץ ושומות מכריעות.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 2,200 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה ושומת השמאית בן פורת בשכונה שבנדון.

<u>הכרעה:</u>

ככלל, לצורך קביעת השווי ראוי לבחון עסקאות השוואה בסביבת הנכס ובמבנים בעלי נתונים זהים ככל הניתן לנכס הנדון.

<u>לעניין עלות בנייה למ"ר</u> – בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות של 8,500 ₪/למ"ר בהתבסס על מחירון דקל לעומת 8,000 ₪/מ"ר בשומת המשיבה.

עפ"י מחירון דקל נובמבר 2017 מתקבלת עלות בניה בסיסית ישירה למגדלי מגורים של 4,590 ₪/למ"ר, עלות של 1,290 ₪/מ"ר למרפסות, עלות של 1,620 ₪/מ"ר למחסנים ועלות של 2,360 ₪/מ"ר

לחניון ת"ק. בנוסף, הובאו בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 20%, הפחתה לגודל לפי 0.95 וגילום שטחי שירות בשיעור של 20%.

<u>להלן ניתוח עלות בניה למ"ר אקו' משלושת מתחמי ההשוואה:</u>

מהות	שטח ממוצע במ"ר	עלות בניה	סה"כ
דירתי	117	4,590	538,273
מרפסת	16.7	1,290	21,581
מחסן	6	1,620	9,720
חניה	1.5	2,360	123,900
סה"כ			693,474
בתוספת עקיפות		1.2	832,169
הפחתה לגודל		0.95	790,560
גילום ש"ש		1.2	948,672
עלות למ"ר אקו'			**7,653**

<u>שומות מכריעות בסביבה:</u>

מועד קובע	שם השמאי	גו"ח	עלות בניה למ"ר	בהתאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות בניה
05/10/2020	לילך בן פורת	10743-73-5	9,700	9,337
05/10/2020	לילך בן פורת	10756, 10728, 10743	9,700	9,337
16/09/2017	יגאל יוסף	10827/47	6,700	6,700

בממוצע מתקבלת עלות בנייה בסך 8,500 ₪/למ"ר במעוגל. בהתאמה למ"ר אקו' ביחס של 1:1.05 מתקבלת עלות של 8,100 ₪/למ"ר אקו'.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו בגישת החילוץ עלות בנייה של 8,000 ₪/מ"ר אקו'.

<u>שיעור רווח יזמי</u> – בשומות הצדדים הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18% וזאת, בהתאם לתקן מס' 21 לתקינה השמאית – פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי. לאור הסכמת הצדדים, קיבלתי את עמדתם. לפיכך, בגישת החילוץ הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18% המהווה שיעור סביר וראוי.

<u>לעניין עסקת 'פרשקובסקי'</u> – לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון עסקה זו לאור העובדה שמדובר במכר מניות בחברה ולא עסקת מקרקעין. לעומת זאת, נטען ע"י שמאי המבקשת כי עסקה זו הובאה בחשבון בשומת השמאית בן פורת במתחם סמוך ולכן, יש להביאה בחשבון.

ראשית, עיינתי בשומת השמאית בן פורת לנכס בגו"ח 10756/55. עסקת 'פרשקובסקי' צויינה בעמדת המשיבה. שנית, מדיווח עדכני מהרשות לניירות ערך עולה כי ביום 26/07/2021 רכשה חברת "פרשקובסקי" חטיבת קרקע ברמת הנשיא, בהתאם לתב"ע מאושרת, המקנה לה זכויות לבניית 352 יח"ד. התמורה המדווחת הינה בסך 215,000,000 ₪ המשקפת שווי ממוצע של 611,000 ₪/קרקע ליחידה. יחד עם זאת, עפ"י דיווחי החברה, ההסכם עליו חתמה חב' 'פרשקובסקי' מגלם זכויות בנייה שלא נוצלו ע"י המוכרת במקרקעין.

במצב בו אין את מלוא הנתונים בעסקה, נראה שלא ניתן להביאה בחשבון. מעבר לכך, מדובר בעסקת מכר של מניות חברה שבה רב הנסתר על הנגלה. לאור זאת, עסקה זו לא הובאה בחשבון וזאת, למרות שנתון זה הובא בחשבון בשומת השמאית בן פורת. לפיכך, נבחנו עסקאות השוואה אחרות כמפורט להלן.

<u>עסקאות השוואה מפרויקטים בשכונת 'רמת הנשיא':</u>

תאריך	כתובת	קומה	מס' חד'	שטח נטו	מרפסת	תמורה בש"ח	שווי למ"ר אקו'
27/11/2018	שונית 5	10	4	107	15	1,680,000	14,867
20/11/2018	שונית 5	4	4	100	15	1,710,000	16,132
31/10/2018	שונית 5	12	4	121	15	1,700,000	13,386
23/05/2018	שונית 9	1	4	107	15	1,680,000	14,867
30/04/2018	שונית 9	4	5	127	14	2,125,000	16,026
09/04/2018	שונית 5	13	5	119	20	2,048,000	16,126
29/03/2018	שונית 5	12	5	119	20	2,033,000	16,008
22/01/2018	שונית 5	3	4	107	14	1,694,001	15,044
09/01/2018	שונית 7	12	4	108	15	1,741,001	15,272
11/12/2017	שונית 5	13	4	107	17	1,766,000	15,518
30/11/2017	שונית 5	11	5	119	20	1,998,000	15,732
06/07/2017	שונית 9	5	4	107	14	1,755,000	15,586
18/04/2017	שונית 5	3	5	130	18	1,855,000	13,520
03/04/2017	שונית 5	4	5	104	18	1,867,000	16,790
01/03/2017	שונית 5	7	5	127	18	1,969,000	14,672
01/03/2017	שונית 9	12	4	107	15	1,610,000	14,248
22/02/2017	שונית 5	4	5	127	18	1,867,000	13,912
16/01/2017	שונית 5	11	5	120	20	2,175,000	16,992
13/12/2016	שונית 7	1	5	127	18	1,753,000	13,063
11/12/2016	שונית 5	5	5	120	18	1,869,000	14,693
10/11/2016	שונית 5	10	5	119	20	2,011,000	15,835
30/10/2016	שונית 7	11	4	108	15	1,713,000	15,026
22/09/2016	שונית 7	12	5	119	20	1,933,000	15,220
20/09/2016	שונית 5	8	4	107	14	1,781,000	15,817
15/09/2016	שונית 5	8	5	127	18	1,970,000	14,680
10/07/2016	שונית 5	2	4	105	15	1,698,000	15,297
07/07/2016	שונית 5	9	5	127	18	1,970,000	14,680
18/01/2018	שונית 5	2	5	127	18	1,830,000	13,636
14/01/2018	שונית 5	10	5	119	20	1,983,000	15,614
21/12/2017	שונית 5	12	5	119	20	2,052,000	16,157
30/11/2017	שונית 5	11	5	119	20	2,036,000	16,031
09/11/2017	שונית	13	5	120	20	2,068,000	16,156
01/11/2017	שונית	11	4	100	15	1,731,000	16,330
23/10/2017	שונית 5	9	4	100	15	1,802,000	17,000
21/08/2017	שונית	3	5	120	18	1,855,000	14,583
29/06/2017	שונית	10	5	120	18	2,157,000	16,958
20/06/2017	אלמוג 18	6	4	100	15	1,670,000	15,755
18/06/2017	שונית	10	5	110	15	1,913,000	16,491
18/06/2017	שונית	12	5	110	15	2,191,000	18,888
18/06/2017	שונית	11	5	104	14	2,175,000	19,845
17/05/2017	שונית 5	10	5	120	20	2,157,000	16,852
15/05/2017	שונית	4	4	107	15	1,705,000	15,088
11/01/2017	שונית	13	5	127	18	2,197,000	16,371
13/09/2017	אלמוג 15	15	5	130	18	2,135,000	15,561

05/09/2017	אלמוג 15	18	5	125	18	2,300,000	17,398
23/12/2016	אלמוג 15	10	3	92	15	1,400,000	14,286
21/11/2016	אלמוג 17	4	4	110	15	1,730,000	14,914
15/11/2016	אלמוג 17	12	4	92	15	1,400,000	14,286
12/07/2016	אלמוג 13	13	5	110	15	1,700,000	14,655
15/05/2016	אלמוג 17	15	5	127	18	2,100,000	15,648
05/05/2016	אלמוג 13	5	4	90	15	1,640,000	17,083
12/04/2016	אלמוג 17	3	5	130	18	1,690,000	12,318
01/04/2016	אלמוג 17	13	4	92	15	1,450,000	14,796
ממוצע במעוגל		**9**	**5**	**114**	**17**	**1,868,642**	**15,504**
בהתאמה לקומה ממוצעת בנכס הנדון - 13							**14,893**

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של 14,900 ₪/מ״ר בנוי אקו׳. בניכוי מע״מ (17%), יזמות (18%), עלות בניה (8,000 ₪) המגלמת מרתף תת-קרקעי, מתקבל שווי בגבולות של 2,800 ₪. משקף שיעור של כ-19% משווי הבנוי ולכן מהווה תוקף נמוך בהתאם לתקינה השמאית. בהתאמה למיקום לנכס הנדון (0.95) כאמור בסעיף 10.4.1 דלעיל מתקבל שווי של 2,650 ₪/למ״ר מבונה.

בהערת אגב, יצויין כי מהעסקאות הנ״ל מתקבל שווי של 16,426 ₪/למ״ר פלדלת המגלם מרפסות והצמדות.

<u>עסקאות השוואה במתחם הנדון שכונת 'נווה דוד' לשנת 2019-2020:</u>

תאריך	חדרים	שטח נטו	מרפסת	קומה	תמורה בש״ח	מחיר למ״ר אקו׳
23/12/2019	4	100	10	19	1,710,002	16,442
19/12/2019	4	100	10	20	1,670,002	16,058
28/11/2019	5	127	21	25	2,096,392	15,483
28/11/2019	5	127	21	24	2,076,394	15,335
20/11/2019	4	100	10	25	1,710,002	16,442
13/11/2019	4	100	10	18	1,640,000	15,769
13/11/2019	4	101	10	25	1,780,002	16,952
30/10/2019	5	132	21	23	2,167,002	15,434
27/10/2019	5	132	21	25	2,110,002	15,029
26/09/2019	5	132	21	24	2,115,000	15,064
25/09/2019	5	132	20	15	1,982,652	14,162
12/09/2019	5	132	21	26	2,120,001	15,100
29/08/2019	5	127	21	26	2,200,001	16,248
30/05/2019	5	132	21	18	2,051,999	14,615
02/01/2020	5	132	21	22	2,075,002	14,779
02/01/2020	5	127	21	22	2,005,002	14,808
07/01/2020	4	100	10	21	1,655,002	15,913
29/01/2020	4	101	10	1	1,495,002	14,238
29/01/2020	4	100	10	23	1,700,002	16,346
12/02/2020	4	84	14	5	1,440,001	16,071
13/02/2020	4	101	10	18	1,622,002	15,448
16/02/2020	5	127	21	18	1,965,002	14,513
16/02/2020	5	127	21	17	1,953,202	14,425
16/02/2020	4	101	10	17	1,612,153	15,354
19/02/2020	5	127	20	15	1,934,202	14,327
25/02/2020	4	100	10	1	1,445,002	13,894

14,259	2,002,002	17	21	132	5	27/02/2020
16,538	1,720,002	26	10	100	4	27/02/2020
15,502	2,099,002	23	21	127	5	27/02/2020
15,313	2,150,002	21	21	132	5	27/02/2020
15,242	2,140,002	20	21	132	5	17/03/2020
14,586	1,975,002	19	21	127	5	17/03/2020
13,659	1,762,001	7	20	121	5	22/05/2020
14,162	1,982,652	15	20	132	5	25/09/2019
14,615	2,051,999	18	21	132	5	30/05/2019
16,248	2,200,001	26	21	127	5	29/08/2019
22,513	1,994,652	12	14	83	4	23/07/2019
15,100	2,120,001	26	21	132	5	12/09/2019
15,064	2,115,000	24	21	132	5	26/09/2019
15,029	2,110,002	25	21	132	5	27/10/2019
15,434	2,167,002	23	21	132	5	30/10/2019
15,769	1,640,000	18	10	100	4	13/11/2019
16,952	1,780,002	25	10	101	4	13/11/2019
16,442	1,710,002	25	10	100	4	20/11/2019
15,483	2,096,392	25	21	127	5	28/11/2019
15,335	2,076,394	24	21	127	5	28/11/2019
16,058	1,670,002	20	10	100	4	19/12/2019
16,442	1,710,002	19	10	100	4	23/12/2019
15,500		**19.8**	**16.7**	**117.3**	**ממוצע**	
14,447	**בהתאמה לקומה ממוצעת - 13**					

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של 14,500 ₪/מ״ר בנוי אקו׳. בניכוי מע״מ (17%), יזמות (18%), עלות בניה (8,000 ₪) המגלמת מרתף תת-קרקעי, מתקבל שווי בגבולות של 2,500 ₪/מ״ר מבונה. משקף שיעור של כ-17% משווי הבנוי ולכן מהווה תוקף נמוך בהתאם לתקינה השמאית.

כהערת אגב, יצויין כי מהעסקאות הנ״ל מתקבל שווי של 16,363 ₪/למ״ר פלדלת המגלם מרפסות והצמדות.

<u>עסקאות השוואה מפרויקט יציאת אירופה 4 בגו״ח 10906/203:</u>

שווי למ״ר אקו׳	תמורה בש״ח	מרפסת	שטח ברוטו	מס׳ חד׳	קומה	תאריך
15,865	1,650,000	10	100	4	14	27/12/2017
15,865	1,650,000	10	100	4	17	25/12/2017
15,303	1,870,000	13	117	5	8	20/12/2017
14,730	1,800,000	13	117	5	14	20/12/2017
16,080	1,965,000	13	117	5	13	13/12/2017
16,951	1,390,000	10	78	3	12	12/12/2017
15,630	1,910,000	13	117	5	11	12/12/2017
15,769	1,640,000	10	100	4	13	12/12/2017
17,788	1,850,000	10	100	4	20	04/12/2017
15,466	1,890,000	13	117	5	9	30/11/2017
15,385	1,600,000	10	100	4	12	30/11/2017
15,712	1,920,000	13	117	5	15	30/11/2017
16,367	2,000,000	13	117	5	19	30/11/2017
15,630	1,910,000	13	117	5	12	30/11/2017
15,385	1,600,000	10	100	4	8	30/11/2017

27/09/2017	7	3	100	10	1,280,000	12,308
27/09/2017	2	4	120	10	1,440,000	11,613
27/09/2017	7	3	100	10	1,280,000	12,308
30/08/2017	6	3	78	10	1,250,000	15,244
30/08/2017	18	4	100	10	1,670,000	16,058
ממוצע	**12**		**106**	**11**		**15,273**
בהתאמה לקומה ממוצעת 13						**15,426**

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של 15,400 ₪/מ״ר בנוי אקו׳. בניכוי מע״מ (17%), יזמות (18%), עלות בניה (8,000 ₪) המגלמת מרתף תת-קרקעי, מתקבל שווי בגבולות של 3,200 ₪. משקף שיעור של כ-21% משווי הבנוי ולכן, מהווה תוקף בינוני בהתאם לתקינה השמאית.

בהערת אגב יוער כי, עסקאות ההשוואה הנ״ל מגלמות את שטחם של מועדוני הדיירים אשר הוקמו במגדלים החדשים בסביבה.

<u>סיכום עסקאות ההשוואה – שווי משוקלל:</u>

סיכום שווי מבונה			
מתחם	**שווי למ״ר מבונה**	**מקדם משוקלל**	**סה״כ**
רמת הנשיא	2,650	0.3	795
אמציהו – הנדון	2,500	0.3	750
יציאת אירופה	3,200	0.4	1,280
שווי משוקלל			**2,825**

<u>שומות מכריעות:</u>

מועד קובע	**שם השמאי**	**גו״ח**	**מיקום**	**שווי מבונה בש״ח**	**מקדם התאמה למיקום**	**התאמה למועד הקובע**	**שווי מתואם**
05/10/2020	לילך בן פורת	10743-73-5	שאול המלך 11/5	3,500	1.00	0.9	3,150
05/10/2020	לילך בן פורת	10756, 10728, 10743	מגרשים -101 103,901	3,500	1.00	0.9	3,150
26/08/2018	יהודה פלד	10811/194	הפרסים	3,800	0.90	1	3,420
16/09/2017	יגאל יוסף	10827/47	הגנים 48	4,050	0.85	1	3,443
25/05/2020	רינת וויס	10816/212	פבזנר 16	3,450	0.9	0.97	3,012

מהשומות הנ״ל מתקבל בממוצע שווי של 3,300 ₪/מ״ר מבונה. יחד עם זאת, בנטרול גילום מרפסות השמש לפי יחס בין מ״ר מבונה מגלם מרפסות לבין מ״ר מבונה אקו׳ של 1.05:1 מתקבל שווי של 3,150 ₪/למ״ר מבונה אקו׳.

<u>להלן סיכום הנתונים:</u>

מקור	**שווי מ״ר מבונה**
עסקאות השוואה	2,825
שומות מכריעות	3,150
שווי מ״ר מבונה בממוצע, במעוגל	**3,000**

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב חדש שווי של 3,000 ₪/מ״ר מבונה במצב החדש.

10.5.2. <u>שווי מ"ר בנוי - מצב קודם:</u>

<u>לעניין פוטנציאל תכנוני במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין מרכיב הפוטנציאל התכנוני בשיעור של 7%. לחיזוק עמדתו הפנה שמאי המשיבה לפסקי דין ושומות מכריעות.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתת מרכיב הפוטנציאל התכנוני בשיעור של 10%.

<u>הכרעה:</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים ולפיה, אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית במצב הקודם בבחינת נתוני השוואה לעסקאות באזור עצמו.

לעניין זה מפנה לאמור בשומת השמאית בן פורת בגו"ח 10756/55:

" הטענה שיש לנטרל את השפעת תוכנית תמ"א 38 אינה רלוונטית לשכונה הנדונה כיוון שלתמ"א 38 אין היתכנות כלכלית בשכונה, לא בכדי הדרך להתחדשות עירונית בשכונה הינה באמצעות פינוי בינוי ולא באמצעות תמ"א 38. מכיוון שהפוטנציאל בגין תמ"א 38 לא קיים הרי שהוא לא משפיע על השווי, ולכן אין מה לנטרל".

לעניין הפוטנציאל לפינוי בינוי הובא בחשבון כי:

"מאחר ויש מספיק עסקאות בשכונה הנדונה, הנני בדעה כי יש לדלות את עסקאות ההשוואה מתוך השכונה במבנים ללא פוטנציאל, או במבנים הכוללים פוטנציאל ולנטרלו. בעיריית חיפה החלו לתכנן את הפרוגרמה הראשונית להכנת תוכנית אב לחידוש עירוני בשכונת נווה דוד בשנת 2016 . אין מדובר בתוכניות מפורטות אלא בתוכנית אב אשר מהווה את הבסיס הרעיוני לתכנון המפורט. כבוד השופטת ברק-ארז, קבעה בפס"ד דלי דליה כי בעת הערכת שווי מקרקעין שנפגעו על ידי תוכנית יש מקום להתחשב ברכיב של פוטנציאל תכנוני רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתוכנית מופקדת, ובהקבלה להיטל השבחה, על מנת להימנע מהשפעת תוכניות פינוי בינוי בשכונה ניפיתי את כל העסקאות הכלולות בתוכניות התחדשות עירונית קונקרטיות בשכונה שהן: 304-0477281 , 304-0638478 , 304-0137240 , חפ/ 2277. לאחר ניפוי כל העסקאות הכלולות בתוכניות קונקרטיות, בחנתי האם קיים יזם בשטח ע"י עיון בנסח טאבו מרוכז של כל המבנה, ומיינתי את כל העסקאות בשכונה בהן הייתה הערת אזהרה לטובת יזם לפחות בדירה אחת במבנה נכון למועד העסקה. לאחר ניפוי כל העסקאות בהן קיים פוטנציאל בשל קיומה של תוכנית קונקרטית, מיינתי בנפרד של כל העסקאות בהם קיימת הערת אזהרה של יזם בלפחות בדירה אחת במבנה - להן הפחתתי אם מרכיב הפוטנציאל, ובנפרד את העסקאות בהן לא קיים פוטנציאל אשר עלול להשפיע על השווי".

יצויין כי, בשומתה הובאה בחשבון הפחתה בגין מרכיב הפוטנציאל להתחדשות עירונית בשיעור של 10%.

בנוסף, ב**עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה מיום 12/07/2021** נקבע לגבי הבאת פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם כדלהלן: *"בשים לב לכל האמור, הגעתי למסקנה כי בהערכת שווי החלקה במצב הקודם* ***אין לכלול את שווי פוטנציאל הזכויות על פי תכנית החיזוק****, ועל כן דין הערעור להידחות."* (הדגש אינו במקור).

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) מס' 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו צויין בנספח עקרונות לעריכת השומות המייעצות (נספח א') כדלהלן: ***"כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38, ואת המדיניות על פיה במצב הקודם. מאידך, אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי"***. (הדגש אינו במקור).

לעניין זה אבהיר כי לכל המבנים ברחבי הארץ אשר הוקמו לפני שנת 1980 קיים פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית בין בפרויקט מסוג תמ"א 38 והן מסוג פינוי בינוי. יחד עם זאת, אני מסכים עם עמדת השמאית בן פורת לעניין השכונה שבנדון בה אין כדאיות כלכלית לביצוע תמ"א 38 ועל כן, עסקאות ההשוואה מהשכונה הנידונה אינן משקפות פוטנציאל למימוש זכויות מכח תמ"א 38 אלא פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית בלבד למעט מתחמים מסוימים בהם הופקדה תכנית לפינוי בינוי במועד הקובע כמפורט להלן.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדים ולפיה יש לנטרל פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית.

<u>לעניין מקדם הפחתה בגין פוטנציאל תכנוני במצב הקודם:</u>

לעניין שבנדון, עיינתי בשומת השמאית בן פורת בשכונה שבנדון כדלקמן:

עסקאות השוואה לדירות בבניה וותיקה למועד קובע מאוחר יותר המגלמות פוטנציאל תכנוני:

תאריך	גו"ח	מחיר	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי
28/11/2021	10743/116/13	900,000	45.5	49	18,367
23/11/2021	10743/114/5	815,000	45.5	51	15,980
15/11/2021	10743/120/2	900,000	39.0	46	19,565
14/10/2021	10743/106/3	800,000	34.5	34	חריגה
09/06/2021	10743/121/4	777,000	39.0	46	16,891
25/03/2021	10743/90/25	865,000	41.0	45	19,222
04/03/2021	10743/116/4	815,000	45.5	49	16,633
11/02/2021	10743/116/6	780,000	45.5	49	15,918
17/12/2020	10743/197/36	825,000	60.5	66	12,500
02/09/2020	10743/193/32	865,000	67.75	69	12,536
14/01/2020	10743/106/13	740,000	34.5	42	17,619
ממוצע					**16,523**

עסקאות השוואה לדירות בבניה ווותיקה למועד קובע מאוחר יותר **שאינן** מגלמות פוטנציאל תכנוני:

תאריך	גו"ח	מחיר	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי
30/06/2022	10743/101/41	890,000	56	66	13,485
16/11/2021	10743/134/16	930,000	52	60	15,500
13/10/2021	10743/195/7	960,000	67.75	73	13,151
13/09/2021	10743/102/19	600,000	66		חריגה
22/07/2021	10743/129/8	700,000	34.5	41	17,073
08/07/2021	10743/128/10	830,000	34.5	42	19,762
18/06/2021	10743/99/23	870,000	56	52	16,731
14/06/2021	10743/138/4	850,000	46.6	50	17,000
07/05/2021	10743/102/6	920,000	66	70	13,143
12/01/2021	10743/172/12	830,000	51.5	61	13,607
22/11/2020	10743/95/31	940,000	56	65	14,462
07/11/2020	10743/101/38	820,000	56	66	12,424
19/10/2020	10743/171/14	740,000	51.5	61	12,131
29/07/2020	10743/129/6	600,000	34.5	41	14,634
16/07/2020	10743/95/9	700,000	56	65	10,769
30/06/2020	10743/171/8	950,000	51.5	61	15,574
16/03/2020	10743/195/3	900,000	67.75	73	12,329
שווי ממוצע במעוגל					**14,500**

ההבדל בין 2 הטבלאות הנ"ל הינו בכך, שבטבלה הראשונה מדובר בנכסים בהם קיים הליך תכנוני להתחדשות עירונית. לפיכך ולאור הפסיקה הנ"ל, מדובר בתכנון ממשי שיש לנטרלו.

מניתוח עסקאות שהובאו בחשבון בשומת השמאית בן פורת עולה כי, הפוטנציאל התכנוני הממשי משקף שיעור עלייה של כ- 12%. בשומתה הובאה בחשבון הפחתה לפוטנציאל בשיעור של 10%. יצויין כי, גם בשומה אחרת שנערכה ע"י השמאית בן פורת בגו"ח 10743/73-5 בשכונה שבנדון הובא בחשבון מקדם הפחתה זהה לפוטנציאל התכנוני.

לאור האמור לעיל ולאור עקרון השוויון, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה לפוטנציאל תכנוני בשיעור של 10% באותן עסקאות השוואה בבניינים וותיקים בהם מקודמת תכנית פינוי-בינוי במועד המכירה בהתאם לשומת השמאית בן פורת.

<u>שווי מ"ר בנוי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם שווי של 10,550 ₪/מ"ר בנוי בהתבסס על עסקאות השוואה. בתגובת המשיבה נטען כי השווי שנקבע הן בשומת המבקשת והן בשומת הח"מ הקודמת משקף פוטנציאל לפינוי-בינוי אשר יש לנטרלו בשיעור הפחתה של 7%.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 12,000 ₪/מ"ר בנוי בהתבסס על עסקאות השוואה משכונת נווה דוד וכן ניתוח עסקאות מכר לדירות וותיקות שהוצגו בשומת השמאית בן פורת. בשומתה נקבע הפחתה בגין נטרול פוטנציאל לפינוי-בינוי בשיעור של 10%. יוער כי, המבקשת הביאה בחשבון יחס נטו/רשום בשיעור של 20%.

הכרעה:

לצורך קביעת השווי במצב הקודם, עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

עסקאות השוואה:

להלן עסקאות מכר לדירות ללא פוטנציאל מיידי לפינוי בינוי בשכונת נווה דוד בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גו"ח	מיקום	שנת בניה	קומה	מס' חד'	שטח נטו	תמורה בש"ח	שווי למ"ר נטו
16/05/2018	10743/172	חזקיהו המלך 10ב	1970	2	3	62	805,000	12,984
10/04/2018	10743/95	יהואש המלך 11	1970	3	3	79	900,000	11,392
24/12/2017	10743/171	המלך חזקיהו 10א	1966	1	3	62	800,000	12,903
27/10/2017	10743/172	המלך חזקיהו 10ב	1980	1	3	62	720,002	11,613
11/09/2017	10743/73-01	המלך שאול 11	1960	1	3	56	700,000	12,500
26/07/2017	10743/102-25	המלך יהואש 14	1967	3	3	70	750,000	10,714
02/01/2017	10743/99	המלך יהואש 10	1960	1	3	55	800,000	14,545
02/01/2017	10743/134	יהושפט המלך 6	1980	3	2.5	60	650,000	10,833
12,190	**שווי מ"ר נטו בממוצע**							

עסקאות אלה משקפות בממוצע שווי של כ-12,200 ₪/מ"ר בנוי המגלם זכויות בנייה להרחבת הדירות.

עסקאות השוואה ללא פוטנציאל תכנוני בשומת השמאית בן פורת בשכונת נווה דוד בין השנים 2020-2022:

תאריך	גו"ח	מחיר	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי
30/06/2022	10743/101/41	890,000	56	66	13,485
16/11/2021	10743/134/16	930,000	52	60	15,500
13/10/2021	10743/195/7	960,000	67.75	73	13,151
22/07/2021	10743/129/8	700,000	34.5	41	17,073
08/07/2021	10743/128/10	830,000	34.5	42	19,762
18/06/2021	10743/99/23	870,000	56	52	16,731
14/06/2021	10743/138/4	850,000	46.6	50	17,000
07/05/2021	10743/102/6	920,000	66	70	13,143
12/01/2021	10743/172/12	830,000	51.5	61	13,607
22/11/2020	10743/95/31	940,000	56	65	14,462
07/11/2020	10743/101/38	820,000	56	66	12,424
19/10/2020	10743/171/14	740,000	51.5	61	12,131
29/07/2020	10743/129/6	600,000	34.5	41	14,634
16/07/2020	10743/95/9	700,000	56	65	10,769
30/06/2020	10743/171/8	950,000	51.5	61	15,574
16/03/2020	10743/195/3	900,000	67.75	73	12,329
14,500	**ממוצע במעוגל**				
12,325	**בהתאמה למועד הקובע - 0.85**				

מהעסקאות הנ"ל עולה בין היתר כי יחס ברוטו/נטו של הדירות באזור נע בגבולות של 1:1.14 וכן מתקבל בממוצע שווי של 12,300 ₪/ למ"ר נטו נכון למועד הקובע.

יודגש כי, במועד העסקאות לא קודמה תכנית לפינוי-בינוי או בקשה להיתר בניה עפ"י תמ"א 38, כך שעסקאות אלו משקפות לכל היותר פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית בדומה לכל מבנה שנבנה לפני שנת 1980 כאמור.

להלן עסקאות השוואה הכוללות פוטנציאל תכנוני משומת השמאית בן פורת בשכונת נווה דוד בין השנים 2020-2022 (בהפחתת מרכיב הפוטנציאל בשיעור של 10% כאמור לעיל):

תאריך	גו"ח	מחיר	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי
28/11/2021	10743/116/13	900,000	45.5	49	18,367
23/11/2021	10743/114/5	815,000	45.5	51	15,980
15/11/2021	10743/120/2	900,000	39.0	46	19,565
14/10/2021	10743/106/3	800,000	34.5	34	חריגה
09/06/2021	10743/121/4	777,000	39.0	46	16,891
25/03/2021	10743/90/25	865,000	41.0	45	19,222
04/03/2021	10743/116/4	815,000	45.5	49	16,633
11/02/2021	10743/116/6	780,000	45.5	49	15,918
17/12/2020	10743/197/36	825,000	60.5	66	12,500
02/09/2020	10743/193/32	865,000	67.75	69	12,536
14/01/2020	10743/106/13	740,000	34.5	42	17,619
ממוצע					**16,523**
לאחר הפחתה 10% בגין פוטנציאל					**14,900**
בהתאמה למועד הקובע - 0.85					**12,665**

מהעסקאות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של 12,700 ₪/ למ"ר נכון למועד הקובע.

<u>שומות מכריעות:</u>

מועד קובע	שם השמאי	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר בנוי מגלם פוטנציאל
05/10/2020	לילך בן פורת	10743-73-5	שאול המלך 11/5	13,500
05/10/2020	לילך בן פורת	10756, 10728, 10743	מגרשים 101- 103,901	13,500
16/09/2017	יגאל יוסף	10827/47	הגנים 48	16,500

יוער כי, שומת השמאי יוסף נערכה לנכס בגו"ח 10827/47 הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בצידה הצפון מרכזי של העיר חיפה. לאחר התאמה למיקום (0.75) מתקבל שווי מתואם של 12,375 ₪/למ"ר.

בהתאמה למועד הקובע לפי 10% מתקבל משומת השמאית בן פורת שווי של 12,270 ₪/למ"ר.

מהשומות הנ"ל מתקבל שווי מתואם למועד הקובע ולנכס הנדון של 12,300 ₪/למ"ר בנוי.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב הקודם שווי של 12,000 ₪/מ"ר בנוי המגלם זכויות מסויימות להרחבת הדירות וללא פוטנציאל להתחדשות עירונית וזאת, על הצד הזהיר.

10.6. <u>עלות הריסה ומטלות ציבוריות - מצב חדש:</u>

10.6.1. <u>עלות הריסה ופינוי:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בסכום כולל של 800 אלש"ח עבור כל המתחם. בתגובת המשיבה צויין כי השטח להריסה בחלקות שבנדון הינו 1,161 מ"ר ולפי עלות הריסה של 200 ₪/למ"ר מתקבלת לשיטתה, עלות הריסה בסך של 232,200 ₪.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי לפי 300 ₪/מ"ר עבור 5,401 מ"ר בנויים ובסה"כ 1,620,191 ₪.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת עלות ההריסה עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

(1) עפ"י מחירון "דקל" מחודש פברואר 2016 עלות הריסה ופינוי מבנה בן 3-5 קומות בשטח העולה על 200 מ"ר הינה 150 ₪/מ"ר ובהתאמה למועד הקובע מתקבלת עלות של כ-160 ₪/למ"ר.

(2) עפ"י הדו"ח הכלכלי שנערך ע"י משרד טגור אגמון מהנדסים ושמאים בע"מ למתחם הנדון, עלות הריסה ופינוי הינה 140 ₪/מ"ר לשנת 2017 (800,000 ₪/5,684 מ"ר).

(3) <u>שומות מכריעות</u>:

שם השמאי	גו"ח	מועד קובע	עלות הריסה
לילך בן פורת	10743-73-5	05/10/2020	350
לילך בן פורת	107,561,073,810,743	05/10/2020	350
ארז כהן	7141/78,80	29/06/2017	400
דוד טיגרמן	6213/256	14/06/2018	300
עלות הריסה בש"ח למ"ר בממוצע			**350**

במקרה הנדון, מדובר בבניינים הבנויים במרווחים גדולים בין הבניינים, בבינוי וותיק ('רכבות') עם דרכי גישה נוחות לביצוע עבודות הריסה ופינוי. כ"כ, עלות הפינוי בפרויקט הנוכחי הינה פרטנית בגין כל שלב ושלב בנפרד לשטחים מצומצמים יחסית.

לאור זאת, הובאה בחשבון במקרה הנדון עלות הריסה ופינוי גבולות של 250 ₪/מ"ר.

באשר להיקף השטחים הבנויים המיועדים להריסה, אני סבור בדומה לעמדת המבקשת כי קיימת עדיפות לבחינת שטחי הבניה עפ"י היתרי הבניה. יחד עם זאת, מאחר ולא נמצאו על ידי היתר הבניה לחלק מהמבנים והדירות במתחם, הובאו בחשבון בשומה זו שטחי הבניה עפ"י השטחים המפורטים בטבלת הקצאה ואיזון המתוקנת.

להלן שטחי הבניה בחלקות הרלוונטיות בהתאם לטבלת האיזון:

חלקה	שטח בנוי במ"ר
13	554.79
14	474.03
15	611.38
16	574.36
17	509.48
18	940.24
19	762.6
51	740.36
סה"כ שטחים דירתיים במ"ר	**5,167.24**

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון תוספת בגין שטחי שירות בשיעור של 15%. לעניין זה בחנתי את ההיתרים במבנים שבנדון ולפיהם מתקבל כי שטחי השירות במתחם הינם עבור חדרי מדרגות בשטח ממוצע של כ-12 מ"ר בקומה ובסה"כ 6 מ"ר/ליח"ד המשקף תוספת ש"ש בשיעור של 12.5% לדירות הקטנות (לא מורחבות) ובגבולות 4% לדירות מורחבות. במעוגל ובממוצע מתקבל יחס ברוטו/נטו בשיעור של 10% בלבד.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון עלות הריסה בסך של 250 ₪ עבור 5,684 מ"ר ובסה"כ 1,420,000 ₪ במעוגל.

10.6.2. <u>עלות שיקום שטח ציבורי פתוח:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון עלות שיקום שטח ציבורי פתוח לאור ההסכם שנחתם בין העירייה לבין חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות שיקום לפי 400 ₪/למ"ר עבור שטח של 1,175 מ"ר ובסה"כ מתקבלת עלות שיקום שצ"פ בגבולות של כ – 470,000 ₪.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לסעיף 6.16 תנאים למתן היתרי אכלוס בהוראות התכנית נקבע בין היתר כי: *"סיום בניה של מבנה הגובל בשצ"פ או מכס' שנה מיום אכלוס המבנה הגובל בשצ"פ יחייב את שיקום השטח הציבורי הגובל במידה והוא נפגע בתקופת הבניה. בכל מקרה תנאי למתן היתר איכלוס למבנה האחרון יהיה שיקום השטחים הציבוריים שנפגעו בזמן הבניה".*

בהחלטת ביהמ"ש העליון ב**רע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ'**, נדונה בין היתר סוגיית עלויות עודפות שיש להביאן בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה, ובה נקבע בין השאר כדלקמן:

"אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין,

להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

*בקטגוריה אחרונה זו, **הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית**[4], יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה.*

*סיכומה של נקודה זו: **מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת**[5]".*

בהתאם להחלטה הנ"ל יש להבחין בין חיובים "פנימיים" הנובעים מהוראות התכנית, אותם יש להכיר לצורך היטל השבחה, לבין חיובים "חיצוניים" אשר אין להביאם בחשבון בעת חישוב היטל ההשבחה.

בהתחשב בהוראות התכנית המפורטת לעיל ובעובדה כי שיקום השצ"פ הינו תנאי הכרחי לקבלת היתר איכלוס וכי נדרש תיאום מול מחלקת תכנון מבני ציבור לצורך קבלת היתר בניה, הגעתי לכלל דעה כי מדובר בחיוב "פנימי" הנובע מהוראותיה של התכנית.

בהתאם לכך, נחתם הסכם בין חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ לבין עיריית חיפה בו נקבע בסעיף 9 להסכם בין היתר כי: *"מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.4 לעיל החברה בלבד תהא אחראית לכל אבדן ו/או פגיעה ו/או נזק שייגרמו עקב ובגין עבודות הפיתוח בשצ"פ ו/או למפלס הקרקע של השצ"פ ו/או לשטחים סמוכים המוחזקים על ידי העירייה ו/או לחלק מהם ו/או לכל הנמצא ו/או המשתמש בהם וכן לכל זנק שייגרם לחברה ו/או לעובדיה ו/או מי מטעמה. האמור כפוף לכך שהעירייה מסרה לחברה את כל המידע הידוע לה באשר לתשתיות הקיימות בשטח".*

"כן תהא החברה בלבד אחראית לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק לרבות קריסה ו/או התמוטטות של השצ"פ ו/או המפלס העליון של דרך הגישה ו/או תקרת דרך הגישה אשר ייגרמו עקב תכנון דרך הגישה, טיב הבניה, הביצוע, החומרים, חוזק הבנייה, קונסטרוקציה ו/או תנאי שטח דרך הגישה וכל הקשרו בבניית הפרויקט ו/או דרך הגישה ו/או בתכנונם ו/או באחזקתם ו/או בשימוש בהם".

---

[4] הדגש אינו במקור – א.כ.

[5] הדגש אינו במקור – א.כ.

זאת ועוד,

"העבודות הנ"ל ייחשבו כעבודות הבנייה במסגרת הפרויקט לעניין אחריות והתחייבויות החברה על ***פי הסכם זה****." ... "החברה תהיה אחראית לביצוע כל פעולה הנדרשת לתיקון האיטום או לשיפורו ולמניעת חדירת מים ו/או רטיבות, בכל מקרה שתתגלה חדירה כאמור. אם כתוצאה מביצוע עבודות תיקון האיטום, ו/או כל עבודה הקשורה בתחזוקת דרך הגישה, בשימוש בה והפעלתה, תגרם פגיעה בשטח השצ"פ (ו/או בכל המצוי בו לרבות צנרת תת קרקעית) ו/או בשטחי עירייה אחרים, תהיה* ***החברה אחראית כלפי העירייה לתיקון הפגיעה ולהשבת מצבו לקדמותו ככל שניתן ולשביעות רצון העירייה". (הדגש אינו במקור).***

מההסכם הנ"ל עולה כי במקרה הנדון, התחייבה המבקשת לתקן כל נזק שייגרם כתוצאה מפעילות הבנייה באתר וכן גם להשבת השצ"פ לקדמותו כאשר עלויות השיקום ייחשבו כחלק מעבודות הבנייה של הפרויקט ואינן מהוות עלות עודפת. עוד יצויין כי, המבקשת התחייבה לתקן רק את השטחים שיפגעו. נכון למועד הקובע, לא ידוע היקף הנזק בשצ"פ.

לאור כל האמור לעיל והתחייבות מפורשת של המבקשת ולפיה מדובר בחלק מעבודות הבניה בפרוייקט, קבלתי את עמדת המשיבה ולפיה, אין להביא בחשבון עלות שיקום השצ"פ. בעניין זה יוער, כי שיקום השצ"פ ככל ותהיה, יכולה לכאורה להיטיב עם שיווק הפרוייקט והצלחתו.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות שיקום שטחי השצ"פ.

10.6.3. <u>עלות הקמת מבני הציבור:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת מבני ציבור לאור ההסכם החתום בין העירייה לבין המבקשת בו צויין כי ההוצאות הללו חלות על המבקשת ללא אפשרות זיכוי.

בשומת המבקשת לא הובאה בחשבון הפחתת עלות הקמת מבני הציבור אולם, לטענתה יש לבחון זאת לאור החלטת ועדת ערר 8027-15-19.

<u>הכרעה:</u>

מעיון בהוראות התכנית ובהתאם לסעיף 4.2.2 (ב) נקבע ביחס למבני הציבור בין היתר כדלקמן:

"בתא שטח 2002 ייבנו 500 מ"ר לתחנה לבריאות המשפחה או כל שימוש ציבורי אחר לפי החלטת הועדה המקומית ובהסכמת היזם, ו-100 מ"ר מקלט ציבורי שייבנו על חשבון היזם וימסרו לעיריית חיפה".

"המקלט הציבורי הקיים בתחום התכנית לא ייהרס לפני מסירת המקלט החליפי שייבנה בתא שטח 2002. שטח התחנה לבריאות המשפחה יימסר לעירייה בנוי ומוכן לשימוש לא יאוחר משלב ב' של הפרויקט. בעת רישום הבית המשותף ירשמו השטחים הציבוריים של התחנה לבריאות המשפחה והמקלט כיחידות נפרדות בבעלות עיריית חיפה".

בהתאם להוראות התכנית מתקבל שעלות הקמת שטחי הבניה הציבוריים תושת על היזם ולכן, מדובר בחיוב "פנימי" הנובע מהתכנית כנקבע בהלכת 'אברמוביץ' המפורטת לעיל.

אולם מעבר לכך,

בערר מס' י-ם 8067/23 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חברת מיסק אחזקות בע"מ מיום 11/01/2024 נדונה סוגיה זו כדלקמן: *"הערר בהחלטת השמאית המכריעה להפחית את עלות המטלה הציבורית שבתוכנית לבניית תחנה לבריאות המשפחה בסך של 1,600,000 ₪ מההשבחה וכן להפחית את עלות הקמת 20 מקומות חניה עבור השטח הציבורי בסך של 1,800,000 ₪".*

בערר נקבע בין היתר כי: *"אנו מקבלים את השומה המכרעת וקובעים כי יש לעדכנה באופן הבא – תחת הפחתת עלויות בניית החניה בסך של 1,800,000 ₪ עבור 20 מקומות חניה, יש להפחית מההשבחה סך של 1,170,000 ₪* ***בנוסף להפחתה בגין עלויות בניית המטלה הציבורית****, כפי שנקבעו בשומה המכרעת".* (הדגש אינו במקור).

בנוסף לכך,

בערר **מס' 8003-01-18 בריטיש ישראל הייטק (צפון) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל מיום 28/12/2021** בה צויין כי: *"המטלה הציבורית בענייננו מקיימת גם את אמות המידה שהובהרו בבר"מ 7255/07* ***הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' אורלי בורשטיין*** *(פורסם בנבו, 22.3.2021), שכן הקצאת השטח לרשות המקומית הינה תנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי. על כן יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה, וזאת על דרך קיזוזן מסכום ההשבחה".*(הדגש במקור).

בהמשך לכך נקבע כי: *"אנו סבורים כי לא הייתה הצדקה לחישוב חלקיות הקיזוז על סמך חלקיות המימוש של התוכנית. התוכנית החדשה הגדירה כי המטלה הציבורית תבוצע במלואה בתחום המבנה הראשון שיוקם בתחום התוכנית החדשה, הוא המבנה שהיווה את המימוש החלקי של התוכנית. עוד נקבע בתוכנית, כי רישום השטח על שם הרשות המקומית הינו תנאי למתן היתר בנייה למבנה שני במקרקעין, היינו: למימוש נוסף של התוכנית.* ***במצב דברים זה, יש לקזז את כל עלות ביצוע המטלה הציבורית מסכום ההשבחה המחושבת בגין המימוש החלקי של התוכנית במסגרת המבנה הראשון".***
(הדגש אינו במקור).

מהחלטות ועדת ערר הנ"ל עולה כי, יש להפחית את עלות המטלה הציבורית משווי המצב החדש.

ולענייננו,

במקרה הנדון נחתם הסכם בין המבקשת לבין העירייה ממנו עולה כדלקמן:

<u>לעניין המקלט הקיים</u>: במקום המקלט הקיים (הנמצא כאמור על חלקה 20 בגוש 10751) ייבנה ע"י החברה או באמצעות מי מטעמה בתחומי התכנית שבהפקדה, בשלב 1 של ביצוע הפרויקט על פי התכנית שבהפקדה (בנית בנין 2001) או בשלב 2 של ביצוע הפרויקט על פי התכנית שבהפקדה (בנית בנין 2002), על חשבונה ועל אחריותה, מקלט ציבורי חליפי העומד בדרישות פיקוד העורף <u>ואשר שטחו לא יפחת מ-100 מ"ר.</u>

"בעת רישום בניינים 2001 ו-2002 ו/או כל אחד מהם, בהתאם למיקום המקלט החליפי, כבית משותף, ירשם המקלט החליפי (כולל הגישה/הכניסה הנפרדת אליו) כיחידת רישום נפרדת בבעלות העירייה וזאת, ללא תמורה".

<u>לעניין השטח לצרכי ציבור</u>: *"החברה תבנה על חשבונה ועל אחריותה, בשלב 2 של הפרויקט ובבניין 2002, שטח עיקרי בנוי בגמר מלא ומוכן לשימוש שלא יפחת מ-500 מ"ר. השטח לצרכי ציבורי יימסר לעירייה לא יאוחר ממועד סיומו של שלב 2 של הפרויקט ולפני הוצאת היתר בניה לשלב 3 של הפרויקט. השטח יבנה בתחומי בניין 2002 במפלס 0 (עליון) והוא ישמש לצרכי ציבור (תחנה לבריאות המשפחה/טיפת חלב ו/או מועדון לקשיש ו/או כל שימוש ציבורי אחר נדרש). בנוסף לכניסה נפרדת למבנה הציבור יוקצו עבורו לפחות 15 חניות עיליות נפרדות, כולל חנית נכים על פי התקן התקף".*

במקרה הנדון,

בעניין שבנדון הפנה שמאי המשיבה **לערר מס' 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרד חנה בע"מ** מיום 20/05/2020 ולפיו: *"**המקרה שלפנינו שונה** גם מן המקרה שנדון בשומה המכרעת של גב' שושי שרביט מיום 1.9.15, אליה הפנתה הוועדה המקומית. **באותו מקרה, נחתם ככל הידוע הסכם חיצוני לתוכנית בין בעלי הזכויות לבין עיריית תל אביב באשר לנשיאת היזם בעלות הקמת השטחים הציבוריים**; **בעוד שבמקרה שלפנינו, הדרישה כי הקבלן יקים את השטח המבונה הינה אינהרנטית לתוכנית**, ולא נטען לקיומו של הסכם כלשהו בין הצדדים בנושא זה".*

לבסוף נקבע בערר כי: *"**בהעדר הסדר נורמטיבי כולל של נושא הקצאת השטחים המבונים לרשות ציבורית** - שבמסגרתו ניתן יהיה לאזן באופן מיטבי בין השיקולים והאינטרסים המעורבים - **יש לקזז את עלויות הבנייה מסכום ההשבחה ולא מהיטל ההשבחה**"*. (הדגש אינו במקור).

מהערר הנ"ל ניתן להסיק כי קיימת הבחנה בין הקמת מבנה ציבור שהינה אינהרנטית לתכנית ואז תינתן האפשרות לקיזוז עלויות הקמת מבני ציבור לעומת מקרה בו קיים הסכם בין היזם לעירייה שבמסגרתו ניתן לאזן באופן מיטבי בין הוצאות היזם להקמת שטחי ציבור ובין התמריצים שיקבל.

במקרה הנדון, קיים הסכם חוזי בין העירייה לבין המבקשת ובו מתחייבת המבקשת לבנות על חשבונה את מבני הציבור ללא תמורה כלשהי עבור העירייה ובאחריותה הבלעדית של החברה. עוד יצויין כי המבקשת קיבלה פטור מהיטל השבחה עבור יתר הבניינים וזאת, כתמריץ לחידוש המתחם והקמת מבני ציבור לטובת התושבים בכלל ולדיירי הפרוייקט בפרט. בנוסף, עפ"י ההסכם, מעוניינת המבקשת בקרקע הידועה כחלקה מספר 20 בתמורה למטלות הציבוריות.

לאור כל האמור לעיל, הרי שבמקרה הנדון ובמיוחד לאור ההסכמים בין הצדדים הרי שאין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת מבני הציבור והמקלט.

יחד עם זאת, ולאור העובדה כי מדובר בסוגיה משפטית העומדת בהתקשרות החוזית, ולאור המחלוקת בין הצדדים וכן, לצורך ייעול ההליך, תוצג חלופת השבחה ככל ויוחלט בערכאה שיפוטית לקזז את עלות המטלות הציבוריות.

<u>לעניין עלות הבניה הציבורית:</u>

לצורך קביעת עלויות הבנייה עיינתי במחירון דקל נובמבר 2017 ולפיו עלות הקמת מבנה מרפאה בלבד בשטח של 400-1,000 מ״ר הינה בסך 8,750 ₪/למ״ר ללא פיקוח, תכנון, ציוד נייד ומע״מ. כ״כ, עלות הקמת חניון תת״ק מבטון יצוק הינה 2,360 ₪/למ״ר (משקפת עלות של כ-3,000 ₪/למ״ר בתוספת עלויות עקיפות).

כחלק ממסמכי המבקשת, נטענה עלות בניה בהתאם לחוות הדעת שנערכה ע״י משרד טגור אגמון מהנדסים ושמאים בע״מ (דו״ח ליווי פיננסי) מיום 13/08/2017 עבור המתחם הנדון ולפיה, מתקבלת עלות הקמת תחנת בריאות למשפחה בסך של 8,500 ₪/למ״ר ועלות הקמת מקלט בסך של 7,500 ₪/למ״ר.

לאור האמור לעיל, קיבלתי באופן חלקי את עמדת המבקשת. לפיכך, בחלופה א׳ חושבה ההשבחה בקיזוז עלות מטלה ציבורית בסך של 8,500 ₪/מ״ר לבניית 500 מ״ר לתחנה לבריאות המשפחה וכן, עלות ממוצעת של 5,000 ₪/מ״ר להקמת מקלט בשטח של 100 מ״ר.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בחלופה א׳ עלות מטלה ציבורית בסך כולל של 4,750,000 ₪.

10.7. <u>מקדם דחיה, מושע והפחתה לגודל:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות, מושע והפחתה לגודל לפי מקדם 0.65. שמאי המבקשת אימץ את עמדת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

במקרה הנדון, מדובר בתכנית להתחדשות עירונית שמטבעה אינה זמינה במועד הקובע בשל הצורך בהתארגנות מקדימה. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, מדובר בזכויות שאינן זמינות ולכן, נדרשת דחייה עד למימושן של זכויות הבניה.

כאמור לעיל, המתחם הנדון כולל פינוי של 74 יח״ד הבנויות ב-8 מבנים טוריים. אין מחלוקת כי לשם אישורה של התכנית נדרשת הסכמת הדיירים לקידום התכנית. לצורך מימוש הזכויות מכוח תכנית זו נדרשת חלוקת 74 דירות חדשות בין בעלי הזכויות והסכמתם לחלוקה המוצעת, וכן מציאת דיור חלופי לדירות המפונות.

בנוסף, בהוראות התכנית נקבעו תנאים מקדימים למתן היתר בניה ובין היתר הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקנ״מ 1:250 הכוללת בין השאר הוראות והנחיות מפורטות במגוון נושאים כמפורט בסעיף 6.2 סעיף קטן 4 עד תת סעיף 4.2.4 להוראות התכנית ובין היתר בנוגע לשמירה על עצים בוגרים, מתן פתרון חניה במתחם לפי תקן של 1.5 מ״ח/ ליח״ד וכן, תנאים נוספים.

התכנית כוללת שלושה שלבי ביצוע על בסיס הסכמות של בעלי הזכויות. עפ״י התכנית, ניתן לממש את הזכויות בכל אחד ממתחמי התכנון באופן עצמאי ובלתי תלוי למעט דרישת העירייה להקמת מקלט ציבורי בטרם ייהרס המקלט הקיים. לא יינתן היתר אכלוס למבנה האחרון אלא לאחר שיקום השטח הציבורי הפתוח. במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה יערך תחשיב כולל לכל המתחם.

לעניין משך תקופת הדחיה יצויין כי, ממועד אישור התכנית חלפו 6.5 שנים בהם נמצא המבנה השני מתוך השלושה בהקמה.

בשל ריבוי הבעלויות במתחם והתנאים למתן היתרי בניה בתכנית, נראה כי הדחיה שהובאה בחשבון בשומות הצדדים ניראית כסבירה ולכן אימצתי אותה.

לעניין זה, מפנה **לערר 85066/10 רינה רובינשטיין ז"ל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, בו נקבע בין היתר כי:

"בנסיבות שלפנינו פרק הזמן שחלף בפועל וההליכים המשפטיים שטרם הסתיימו ***יכולים גם לשמש אינדיקציה נוספת למקדם הדחיה הראוי*** *שיש ליתן בנסיבות שבפנינו. מכל מקום, את עניין זה אנו מחזירים לשמאית המכריעה על מנת שתקבע מקדם דחייה אשר ישקף את האמור לעיל בדבר פרק זמן ארוך יותר בנסיבות, ותתקן בהתאם את הערכים והתחשיבים בשומה המכרעת."* (ד.ש.א.כ).

ככלל, היה מקום להביא בחשבון מקדמי הפחתה נפרדים עברו דחיה הנובעת מתנאי התכנית והפחתה בשל ריבוי בעלויות. יחד עם זאת, ולאור הסכמת הצדדים הובא בחשבון בשומה זו מקדם הפחתה מאוחד.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב חדש מקדם דחיה של 0.65 המשקפת את כלל רכיבי הפרויקט כולל הצורך בהתארגנות ורכיב המושע.

10.8. <u>תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים בסכום של 8,085,140 ₪, וזאת ע"י היוון דמי שכירות בסך של 3,000 ₪/חודש/יח"ד למשך 3.5 שנים בשיעור היוון של 4% עבור 74 יח"ד, וזאת בהתבסס על שומות מכריעות ופסיקות ביהמ"ש.

בשומת המבקשת לא הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים בהתבסס על הכרעת הח"מ בנכס אחר והחלטת השמאית בן פורת בפרויקט סמוך בשכונה וכן עפ"י פס"ד מחוזי עמ"נ 55750-12-21.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה, יש להביא בחשבון את תרומת דמי השכירות בתקופת הביניים עד למימוש הזכויות.

מדובר בדירות מגורים הנמצאות בבעלות בעלי זכויות שרכשו את זכויותיהם בתמורה מלאה ונמצאים בהמתנה עד למימוש הפרויקט. בתקופת הביניים ממשיכים הדיירים ליהנות מהדירות שבבעלותם ובתקופת הבניה יאלצו להתגורר במקום חלופי.

סוגיה זו נמצאת במחלוקת בין השמאים המכריעים, יחד עם זאת, קיימת פסיקה רחבה ובמיוחד נתקבלה החלטה לאחרונה המקבעת את העמדה המשפטית, לפחות לעת הזו והכל כמפורט להלן.

מעבר לנדרש, להלן סקירה חלקית של הפסיקות הרלוונטיות:

ערר **(ת"א) 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מר יובל קיכל** בו נקבע בין היתר כדלקמן:

"הואיל ונקודת מבטנו הינה בעיני בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי תשלום זה של דמי שכירות המועבר בין היזם לבין הבעלים בתקופת הבניה הינו תשלום פנימי אצל אותו יזם שהינו גם הבעלים - ולכן אין מקום להביאו בחשבון. על כן, בגישה העיקרית בה נקט השמאי המכריע, המכמתת תרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים מוכרים את הנכס ליזם וכל אחד מהם נוטל את חלקו על פי שוויו העתידי של המגרש הפנוי, וכן בתרחיש התיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי והבינוי בעצמם, בשניהם ***אין מקום להפחית מן השווי העתידי של הקרקע את דמי השכירות אותם משלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבניה***[6]*.*

אכן תרחיש זה הינו מצב תיאורטי שאינו משקף את שוק המקרקעין. בפועל בעלי הדירות רבים הם ולרוב אין בכוחם להתאגד ולהוציא את הפרויקט אל הפועל בעצמם. הבעלים גם אינם מסוגלים להתאגד כאיש אחד ולמכור את מלוא זכויותיהם ליזם אשר יקבל את המקרקעין כנקיים מכל זכות לבעלי הדירות הקיימות. בתרחיש המציאותי והנפוץ היזם ובעלי הדירות הנם יישויות שונות ונפרדות. בתרחיש מציאותי זה ברור כי דמי השכירות אותם משלם היזם לדיירים בתקופת הבניה הינם הוצאה הנכללת בין הוצאות היזם, ויש להביאה בחשבון בין הוצאותיו, אך הדיירים אינם נהנים משוויה העתידי של הקרקע ומחלקם היחסי בה אלא בתרחיש זה הם יקבלו את התמורה שלא באמצעות קבלת חלק המגרש אלא באמצעות קבלת הדירה החדשה.

תרחיש זה בו הדיירים יזכו לקבל דירה חדשה הינו הבסיס לגישת השומה בתחשיב הבקרה בה נקט השמאי המכריע כפי שפורט לעיל, ובגישה זו צריך היה להוסיף לשווי העתידי של הדירה החדשה, הן את דמי השכירות שיתקבלו מן הדירה הקיימת עד להריסתה והן את חלף דמי השכירות או דמי השכירות לדירה החליפית לתקופת הבניה.

זאת ועוד, על פי המתודה העיקרית לשומה המכרעת חושב השווי על פי חלקו של הדייר בקרקע הפנויה, כלומר עניינו בשומה הנערכת בהנחה שהדייר ממשמ (מוכר) את הקרקע הפנויה. ***אין מקום להניח כי לאחר שיקבל הדייר סכום כסף המשקף את מלוא חלקו בקרקע יוסיף ויקבל לאחר מכן גם דמי שכירות בעבור תקופה שלאחר מימוש חלקו בקרקע הפנויה. על כן אין לנכות הוצאות עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה שהרי תקופת הבניה באה לאחר שהדייר מימש את חלקו בנכס ו"יצא מן התמונה"***[7]*.*

אשר על כן צודקת העוררת כי נפלה טעות בשומה המכרעת בכך שהופחתו עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה".

---

[6] הדגש אינו במקור – א.כ.
[7] הדגש אינו במקור – א.כ.

למרות האמור לעיל אבקש להביע עמדה נוספת.

מטרת השומה הינה קביעת השבחה הנובעת מאישורה של תכנית. בחינת ההשבחה הינה מנקודת מבטו של בעל הדירה כאשר נכון למועד הקובע הוא מעוניין לכלכל את צעדיו ולבחור את השימוש המיטבי עבורו. ההשבחה כידוע נבחנת נכון למועד הקובע ולכן כל שעלינו לבחון הוא בכמה הושבחו מקרקעי הבעלים. נכון למועד הקובע עומדות למבקשת מספר חלופות ובין היתר האפשרות לממש את התעשרותה לאור אישורה של התכנית ולמכור את זכויותיה בדירה לאדם אחר. מדובר באירוע משמעותי מבחינת המקרקעין במועד הקובע שכן באותו מועד נוצרה לכאורה התעשרות במקרקעי הבעלים.

לו יצויר וכפי שאכן קורה פעמים רבות, ובמועד הקובע בחרה המבקשת להעביר את זכויותיה בדירה לאחר, האם נאמר שיהיה עליו לשלם השבחה גם בגין ההכנסות שהקונה יהנה מהן ? ועוד, ככל ויטענו כי מדובר בבחירה סובייקטיבית שגויה, האם יהיה ראוי לקבוע השבחה שונה בין בעל דירה שבחר להעביר זכויותיו ולא ליהנות מדמי השכירות עד להריסת הדירה לעומת בעל דירה שבחר לא להעביר זכויותיו בדירה וליהנות מקבלת דמי שכירות מדירתו ? בנוסף לכך, ככל ומבקש אלמוני בחר שלא להעביר את זכויותיו ולהנות מדמי שכירות עד להריסת הדירה, האם בעל הזכויות לא נושא בדמ"ש לנכס אחר בו הוא יתגורר גם אם העלות ע"ח היזם ? ויותר מכך, האם תקבולי ההכנסה אינם מחוייבים בתשלום מס הכנסה באופן שישולם בגינם גם היטל?

יתרה מכך, במצב הקודם חלה על הנכס בין היתר תכנית חפ/1820 ולפיה סווג הנכס בייעוד אזור מגורים מיוחד, כאשר תכנית חפ/מק/2188/א' החדשה איננה מבטלת את תכנית חפ/1820 אלא "משנה" אותה. לעניין זה מפנה לסעיף 1.6 להוראות התוכנית (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות). המשמעות המעשית היא שבעלי הנכסים נהנו מדמי השכירות בשני מצבי התכנון וללא שינוי במצבם עקב אישורה של התכנית.
לאור האמור לעיל, אני סבור כי אין להביא בחשבון תוספת דמי שכירות לשווי החדש.

בנוסף למפורט לעיל,

המשיבה בשומתה וביתר פירוט בתגובתה, הפנתה לשורת שומות מכריעות אשר לשיטתה קבעו כי יש להביא בחשבון הכנסה מדמ"ש בתקופת הדחיה.

לאור עמדת המשיבה, עיינתי בשומות המכריעות ומהן מתקבלים הנתונים הבאים:

תאריך	שם השמאי	גו"ח	כתובת	הובאה תרומה במצב החדש	שיעור היוון	משך הדחייה	הערות	מימוש
16/11/2023	גלן אורית	7098/7	לה גארדיה 35 ת"א	כן	4%	10	לאור הסכמת הצדדים	מכר
09/01/2023	רמה מאור	7098	לה גארדיה 41	כן	5%	9.5	לאור הסכמת הצדדים	מכר
15/03/2022	יגאל יוסף	7122/93-98	בת ים	כן	5%	3.5	לאור הסכמת הצדדים	היתר בניה

26/01/2022	דנה שיחור	7122/74	שמעון בורסקאי 4 ב״י	כן	7.60%	2.5	עפ״י המשיבה	מכר
23/04/2023	בועז קוט	7098/19	לה גארדיה 36	כן	4%	10	עפ״י המשיבה	מכר
30/03/2023	ברק שוורצברד	6133/467	לה גארדיה 39	כן	4%	4.2	לאור הסכמת הצדדים	מכר
03/08/2023	לילך בן פורת	10572/373/5	אלי כהן 34 חדרה	כן	4%	3	לאור הסכמת הצדדים	מכר
27/10/2022	רינת וויס רביב	6110/231/13	דפנה 28 ת״א	כן	4%	7	עפ״י המשיבה	מכר
16/11/2023	יעקב פז	6133/458	לה גארדיה 54 ת״א	כן	7%	10	לאור הסכמת הצדדים	מידע מוקדם
16/12/2022	עומר סרחאן	6163/45/121 + 6163/70	ההתדרות 32 גבעתיים	כן	3.50%	10	לאור הסכמת הצדדים	מכר
21/10/2022	יהודה פלד	6163/154/3	דרך השלום 147 ת״א	כן	4%	10	לאור הסכמת הצדדים	מכר
25/03/2023	מרדכי דדון	7050/196/43	קנדה 32 ת״א	מוצגות שתי חלופיות	3.50%	9	נקבעה ההשבחה לפי שווי דירה בשני מצבי התכנון	מכר
21/01/2020	שלומי יפה	6175/64/16	אחד העם 54 ר״ג	כן	6%	4 מצב חדש ו- 7 במצב הקודם	הובא בשני מצבי התכנון	מכר
21/05/2019	שושי שרביט	6133/467-8	לה גארדיה 69 ת״א	כן	4%	8.5	לאור הסכמת הצדדים	מכר
20/06/2018	דורית פריאל	6110/236/21	דפנה 18 ת״א	כן	4%	5	-	מכר
03/11/2016	תמיר שדה	6133/492-494	לה גארדיה 64-68	כן	4%	2.5	לאור הסכמת הצדדים	מלא

בהתאם לשומות המכריעות עולה כי ברובם המכריע של השומות בהן הובאה בחשבון תרומת שווי של דמי השכירות, מדובר בשומות שנערכו עקב העברת זכויות ולא היתר בניה.

בנוסף, ברוב השומות בהן הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה הרי שהקביעה הינה לאור הסכמות הצדדים.

בנוסף, רוב ההכרעות נערכו לפני הפסיקה האחרונה כמפורט להלן או בסמוך לה.

בנוסף ומעבר לנדרש, **בהתאם לתקן 2 ולתקן 3 לתקינה השמאית, אין להביא בחשבון בקביעת שווי למגורים את גישת היוון ההכנסות אלא, בגישת ההשוואה בתוקף גבוה וגישת העלות בתוקף בינוני.**

אולם וזה העיקר,

לאחרונה, בהחלטת ביהמ"ש המחוזי **בעמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל** מיום 18/01/2023 נדונה הסוגיה שבנדון.

כהקדמה יוער כי, בהחלטתה מיום 11.11.2021 קיבלה ועדת הערר את עמדת המשיבה בנוגע לחיוב הנוסף של "שימוש הביניים". ועדת הערר נימקה את החלטתה בסוגיה זו וקבעה כי: ***"...אף לפי תשובת המשיבה [הוועדה המקומית] אין מדובר בהערכת שווי בגין זכות לדיור חלופי בתקופת ביניים, כזכותו של מי שדירתו עתידה להיהרס...***

...

הדחיה הצפויה עד מימוש התכנית החדשה, קיבלה ביטוי במקדם שנקבע. העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה". *(מתוך סעיף 22 להחלטה) (הדגש במקור).*

כנגד החלטת ועדת הערר הוגש הערעור המנהלי לבית המשפט המחוזי.

בסעיף 17 להחלטה נקבע כי: *"השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17* ***הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין****, ניתן ביום 22.3.2021 , בסעיף 13) ".*

,,,,,,

"הדירה הקיימת הייתה בבעלות המשיבה. היא נבנתה בהתאם לתוכנית גב/ 187 משנת 1971 אשר סיווגה את המקום כ"אזור מגורים מיוחד" והתירה הקמת בית מגורים על החלקה, ובו שמונה קומות ו- 24 דירות. כלומר, הן על פי דיני הקניין (ובפרט, חוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969), והן על פי דיני התכנון והבנייה, למשיבה הייתה זכות להחזיק בדירה הקיימת ולהשתמש בה למגורים, ***עוד בטרם*** *אישור תוכנית גב/ 589 משנת 2017 , ובלי כל קשר אליה. סעיף 2 לחוק המקרקעין מבהיר כי "****הבעלות במקרקעין היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם****". סעיף 54 לחוק המקרקעין ממשיך וקובע כי "****על אף האמור בסעיף 13 תהא דירה בבית משותף נושא נפרד לבעלות, לזכויות ולעסקאות****". לגבי האתר הנדון, תוכנית גב/ 187 , שאושרה בהתאם לחוק התכנון והבניה, התירה בו שימוש למגורים.*

זהו "המצב הקודם". והנה באה תוכנית גב/ 589 ואפשרה ביצוע מיזם פינוי בינוי במתחם.

הוועדה המקומית מסכימה כי התכנית ***מאפשרת*** *פינוי ובינוי אולם איננה מחייבת עשיית פרויקט מסוג זה. יתרה מכך, תכנית גב/ 589 איננה מבטלת את תוכנית גב/ 187 אלא "משנה" אותה – ראו סעיף 1.6 לתוכנית ("יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.)"*

היזם גינדי "הרים את הכפפה" וכרת חוזה עם דיירי רחוב ההסתדרות. על פי חוזה זה, המשיבה ושכניה לבניין ברחוב ההסתדרות 4 – שלא יועד להריסה אלא להסבה – היו רשאים ***להישאר*** *בדירותיהם עד לכניסה לדירותיהם החדשות".*

עוד נקבע בהמשך ע"י כבוד השופט ה' קירש כי:

*"לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/ 187 . לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2 (א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שווים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית. למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים **אף קודם לכן**, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה".*

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

מן הכלל אל הפרט,

בהתאם להחלטה האחרונה דלעיל ואשר נקבעה בערכאה שיפוטית גבוהה, הרי שאין להביא בחשבון בשווי החדש תוספת של דמי שימוש הביניים. מדובר בהחלטה האחרונה בסוגיה זו המסכמת החלטות קודמות ולכן, יש לפעול על פיה.

לאור האמור לעיל, בשומה זו לא הובאה בחשבון תוספת שווי למצב החדש הנובע מדמי שימוש ביניים.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1 השבחה (ללא ניכוי מטלות ציבוריות):

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
שטח הדירות להן מוקצות זכויות במגרש 2000 (ללא תת חלקה 7)	1,222.25	1	12,000	14,666,998
סה"כ שווי מצב קודם				**14,666,998**
מצב חדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי/עלות למ"ר**	**סה"כ**
מגורים עיקרי (בניכוי מועדון דיירים)	45,384	1	3,000	136,152,000
מרפסות מעבר לשטח העיקרי	10,925	0.4	3,000	13,110,000
עלות הריסה ופינוי (שטח עיקרי + 10% ש"ש)	5,684	-1	250	-1,421,000
שווי קרקע בניכוי עלות הריסה				147,841,009
מקדם דחייה ומושע				0.65
סה"כ שווי מצב חדש לאחר דחיה				96,096,656
חלק יחסי המיוחס למגרש תמורה 2000 ללא ת"ח 7				23.65%
סה"כ שווי מצב חדש - מיוחס למגרש 2000 ללא ת"ח 7				22,727,219
השבחה				
השבחה ליתרת מגרש 2000 בש"ח במעוגל				**8,060,200**

11.2. <u>חלופת השבחה - בניכוי מטלות ציבוריות ועלות הריסה:</u>

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
שטח הדירות להן מוקצות זכויות במגרש 2000 (ללא תת חלקה 7)	1,222.25	1	12,000	14,666,998
סה"כ שווי מצב קודם				**14,666,998**
מצב חדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי/עלות למ"ר**	**סה"כ**
מגורים עיקרי (בניכוי חדרי דיירים)	45,384	1	3,000	136,152,000
מרפסות מעבר לשטח העיקרי	10,925	0.4	3,000	13,110,000
עלות הריסה ופינוי (שטח עיקרי + 10% ש"ש)	5,684	-1	250	-1,420,991
מטלה ציבורית - הקמת מקלט	100	-1	5,500	-550,000
מטלה ציבורית - הקמת תחנה לבריאות המשפחה	500	-1	8,750	-4,375,000
שווי קרקע בניכוי מטלות ציבוריות ועלות הריסה				142,916,009
מקדם דחייה ומושע				0.65
סה"כ שווי מצב חדש לאחר דחיה				92,895,406
חלק יחסי המיוחס למגרש תמורה 2000 ללא ת"ח 7				23.65%
סה"כ שווי מצב חדש - מיוחס למגרש 2000 ללא ת"ח 7				21,970,112
השבחה				
ההשבחה בש"ח ליתרת מגרש 2000 במעוגל				7,303,100

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	**חלופה**	**התאריך הקובע**	**ההשבחה בש"ח**	**היטל בש"ח** [8]
חפ/מק/2188/א - 304-0137240	השבחה	08/11/2017	8,060,200	2,015,050
	חלופה		7,303,100	1,825,775

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[8] 25% בהתאם לעמדות הצדדים.