ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 06/05/2026
מספר מינוי: 1972-2025
מספרנו: 439-1972-2025

לכבוד
המבקשת, ביתא רוטשילד בע"מ
באמצעות השמאית עדי נבון
בדוא"ל adi@sahar-navon.co.il

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה חיפה
באמצעות השמאי רזיאל רז דידי
בדוא"ל razdi@haifa.muni.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 1972-2025)
חלקות 34-40 בגוש 10825
שד' רוטשילד 22-34 (זוגי בלבד), קריית אליעזר, חיפה

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.
הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: ביתא רוטשילד בע"מ ע"י שמאית המקרקעין עדי נבון.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב חיפה ע"י שמאי המקרקעין רזיאל רז דידי.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
חפ/מק/2/2370	03/12/2022
הקלות	04/11/2024

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 10/09/2025, ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 27/01/2026 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

מטעם המבקשת:

- שומה אחרת מיום 13/11/2025.
- שומת המשיבה מיום 15/05/2025.
- דרישות תשלום שהופקו ביום 20/07/2025.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- תשריטי מדידה של הדירות (הישנות).
- מסמך מיום 31/03/2026 - התייחסות ותחשיב להקלה לתוספת 5 קומות במגרש 2003.

מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 13/01/2026 - תגובה לשומה האחרת.
- שומת המשיבה מיום 15/05/2025.
- תכנית בקשה להיתר בניה 10000320100, גו"ח 10825/39-41 (מגרש 2001).
- תכנית בקשה להיתר בניה 10000319850, גו"ח 10825/37-38 (מגרש 2002).
- תכנית בקשה להיתר בניה 10000320100, גו"ח 10825/39-41 (מגרש 2003).
- פרוטוקול ועדת משנה מספר 22 מיום 04/11/2024.
- שומות השגה שנערכו ע"י שמאית המבקשת:
  א. שומה מיום 23/01/2025, גו"ח 10825/37/17, שד' רוטשילד 28 חיפה.
  ב. שומה מיום 23/01/2025, גו"ח 10825/36, המעפילים 17 חיפה.
  ג. שומה מיום 21/03/2024, גו"ח 10825/37, העלייה השנייה 11ב' חיפה.
- החלטת השמאי המכריע אריה אריאל מיום 01/08/2018 לנכס הידוע כגו"ח 11604/93-97,157 רחוב הקיטור 21 חיפה (מתחם חוצות המפרץ). מקדם הקלה בגובה.
- החלטת השמאי המייעץ אבישי זיו מיום 31/10/2012 לנכס הידוע כגו"ח 11547/73-79 שד' ההסתדרות 265-271 חיפה.
- החלטת השמאי המכריע חיים מסילתי מיום 08/12/2024 לנכס הידוע כגו"ח 10919/39/3 רחוב העלייה השנייה 9 חיפה (מתחם חיל הים).
- בקשה להיתר בניה 10000407743-3, גו"ח 10919/37-43,45,49 (מתחם חיל הים).

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- דיוור אלקטרוני מיום 04/02/2026 - תגובת המשיבה לנתוני מדידה של הדירות שנשלחו ע"י המבקשת.
- פרוטוקול ועדת משנה 22 מיום 04/11/2024 המאשרות את הבקשות להיתרי בניה - מגרשים 2001, 2002 ו- 2003.
- מסמך מיום 19/03/2026 - תחשיב השבחה להקלה לתוספת 5 קומות במגרש 2003.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך						
גוש	10825						
חלקות	34	35	36	37	38	39	40
שטח חלקות רשום	1,664 מ״ר	2,161 מ״ר	1,757 מ״ר	2,712 מ״ר	1,691 מ״ר	2,919 מ״ר	1,700 מ״ר
מגרשים (חפ/מק/2/2370)	2003			2002		2001	
שטח מגרשים	5,309 מ״ר			4,194 מ״ר		4,558 מ״ר	
זכויות במקרקעין	בעלות פרטית						
תיאור הנכס	חטיבת קרקע בשטח של כ- 14 דונם עליה מתוכנן פרויקט התחדשות עירונית - הריסת 7 בנייני מגורים הכוללים 168 יח״ד והקמת 9 בנייני מגורים 760 יח״ד הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.						
כתובת	שד׳ רוטשילד 22-34 (זוגי בלבד) / המעפילים 13-21 (אי זוגי בלבד), קריית אליעזר, חיפה						

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כחלקות 34-40 בגוש 10825, ממוקם בשכונת קריית אליעזר, חיפה.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה של מבני מגורים בבנייה ותיקה בני 3-4 קומות לצד שטחי מסחר.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

5.2 חטיבת הקרקע

חטיבת הקרקע הנדונה, ששטחה הכולל כ- 14 ד׳ מהווה חלק ממתחם התחדשות עירונית בהתאם לתכנית חפ/מק/2/2370.
חטיבת הקרקע נמצאת בצידן המערבי של שדרות רוטשילד, בקטע שבין דרך אלנבי מדרום ורחוב צה״ל מצפון.
על חטיבת הקרקע בנויות 168 יח״ד ב-7 מבני מגורים ותיקים בבנייה רוויה נמוכה (מבני ״רכבת״).
בהתאם להוראות תכנית חפ/מק/2/2370 (304-0624213) הבינוי הקיים במתחם יפונה לטובת בינוי של 760 יח״ד בבנייה המשלבת בנייני מגורים בני 6-26 קומות, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה ושטחים ציבוריים, ב- 3 מגרשים/מתחמים.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן התכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	מהות
חפ/229	422	15/02/2034		תכנית מקוצרת חיפה
חפ/363		03/05/2038		שינויים לתכנית מקוצרת חיפה
חפ/421	898	29/06/2039		תכנון העיר המורכבת של חיפה
חפ/971	596	23/04/1958		גוש א' קרית אליהו
חפ/817/א'	635	27/11/1958		קרית אליהו וסביבתה
חפ/229/י'	3484	17/09/1987		אופן חישוב אחוזי בניה
חפ/229/י'/1	4201	14/03/1994		שינוי אופן חישוב אחוזי בניה
חפ/1400/יב	4402	21/04/1996		בניה במרווחים
חפ/1795	4450	20/10/1996		הגדלת יח"ד קיימות
חפ/מק/1400/תט	4536	26/06/1997		הוראות בינוי
חפ/מק/1400/יב/1	4626	08/03/1998		קביעת הוראות בניה
חפ/1795/1	4728	08/02/1999		תוספת בניה
חפ/מק/1400/גב	4896	26/06/2000		גובה בניינים
חפ/מק/1795/א'	4997	02/07/2001		שינוי הוראות בינוי
חפ/מק/229/י'/2	5232	27/10/2003		עיצוב גזוזטראות
חפ/מק/1400/יב/4	5293	29/07/2004		עיצוב גגונים
חפ/1400/יב/3	5367	15/01/2005		הסדרת קווי בניין באזור מגורים ב'
חפ/229/ה/1	5384	29/03/2005		תוספת בניה
חפ/מק/1400/פ/מ	5501	28/02/2006		פרגולות
חפ/229/י'/5	6388	07/03/2012		ש"ש, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות
304-0447052	8106	10/02/2019		ש"ש בבנייה שלא למגורים
חפ/2000	8137	05/03/2019		כוללנית
חפ/מק/2/2370	10897	13/11/2022	18/11/2022	התחדשות עירונית מתחם רוטשילד

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

<u>מצב קודם</u>

תכנית חפ/971 - (הודעה על אישורה פורסמה ביום 23/04/1958):
מטרת התכנית לפרט ולשפר את תכנונו של גוש קרקע בשטח של כ- 186 דונם הכלול התכנית 817א' קרית אליהו וסביבתה ולהבטיח את פיתוחו ובינויו הסדיר ברוח הכללים של תכנית 817א'.

בהתאם לתשריט התכנית הבינוי בחטיבת הקרקע הנדונה מסווג "בניין מגורים בן 4 קומות" בו הותרו יחידות דיור בשטח ממוצע של 60 מ"ר ותינתן אפשרות להקים שליש יח"ד בנות שטח קטן מהמוצע תוך חובה להקים שליש אחר מאותן היחידות בשטח העולה על הממוצע אבל אינו עובר על 90 מ"ר.
בכל אחד מהמבנים המסומנים בתכנית תותר הקמת 24 יח"ד וסה"כ 168 יח"ד.

תכנית חפ/1795 - פורסמה למתן תוקף ביום 20/10/1996:
התכנית מסמנת את חטיבת הקרקע הנדונה ב"אזור מגורים ב' מיוחד".
מטרות התכנית:
א. לאפשר תוספת בניה לצורך הגדלת יחידות הדיור הקיימות באזור על ידי שינוי בקווי הבניין והגדלת שטח הבניה המותר.
ב. לקבוע הוראות בניה ושלבי ביצוע לתוספות הבניה.
ג. לשפר את מערכת הדרכים והשבילים בשכונה על ידי הרחבת הדרכים, שינוי סיווג חלק מהשבילים לדרכים והחבתם ושינוי סיווג חלק מן השטחים הציבוריים הפתוחים.

בהוראות התכנית נקבע כי באזור מגורים ב' מיוחד שטח הבנייה העיקרי המותר לא יעלה על 120 מ"ר לכל יח"ד. שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229/י על כל שינויה. יותר ניצול של שטחי השירות בקומת מסד או עמודים. גובה הבניינים הקיימים יישמר ולא תותר תוספת קומה.

תכנית חפ/229/י/1 - פורסמה למתן תוקף ביום 14/03/1994:
התוכנית קובעת את אופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות:
אכסדרה - תותר בשטח קומה העמודים סגירת חלל לצורך אכסדרה (לובי) שייכלל במניין שטחי השירות. שטח האכסדרה 2.5 מ"ר לכל דירה ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר (הקטן מביניהם).
גזוזטרה - שטח גזוזטרה שלא יבוא במניין השטח המותר לבניה לא יעלה על 8 מ"ר או על עשירית משטח הדירה לה היא צמודה (הקטן מביניהם).

תכנית חפ/229/י/5 - פורסמה למתן תוקף ביום 07/03/2012:
מטרת התכנית הינה הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים, עידוד בניית גגות משופעים, תוספת שטח לבניה למרתפים, תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.

בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות, שטח השרות ליח"ד לא יעלה על 45 מ"ר.
בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השירות ליח"ד לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השירות הקבועים בתקנות הארציות לחישוב שטחים.

בנוסף לשטח זה נקבעו שטחים מפורטים כדלהלן:
- שטח שירות לחניה מקורה עד 5 מ"ר למקום חנייה כולל רמפות גישה ומעברים.
- שטח שירות לקומת עמודים מפולשת עד לשטח הקונטור המקסימלי של הבניין.
- מחסנים דירתיים. שטח מחסן ייחשב כשירות בכפוף לכך שיותר מחסן אחד לדירה, שטחו לא יעלה על 8 מ"ר ולא יהיה לו קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר ביניהם מבטון.
- תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה הניתן לניצול בעליית הגג בלבד, בתנאי שתכנית אינה אוסרת עליית גג.
- שטח עיקרי או שירות המיועד למרתפים, שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר.

תכנית חפ/2000 - כוללנית - פורסמה למתן תוקף ביום 05/03/2019:
תכנית מתאר כוללנית לעיר חיפה (לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה).
בהתאם לתשריט התכנית, חטיבת הקרקע מסווגת בייעוד מגורים.
בהתאם לנספח המבנה העירוני, חטיבת הקרקע מושא חוות הדעת מסווגת כאזור לבנייה מרקמית עד 7 קומות.
ע"פ תשריט מתחמי התכנון, מושא חוות הדעת נמצא במתחם תכנון מס' 8, בהוראות נקבע כי במסגרת הכנת תכנית תותר הגדלת שטחים למטרות עיקריות של עד 140 מ"ר ליח"ד.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

<u>מצב חדש</u>

תכנית חפ/מק/2/2370 (304-0624213) - פינוי בינוי מתחם רוטשילד - פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 18/11/2022:

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 21.7 דונם.

מטרת התכנית התחדשות עירונית חברתית במתחם רוטשילד תוך הריסת מבני מגורים קיימים וקביעת הוראות בנייה והנחיות חברתיות להקמת מתחם המשלב מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור.

להלן השימושים המותרים באזור מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור:

<u>בקומות שמתחת לקומת הכניסה הקובעת יותרו</u>:

1. חניה ושירותים טכניים.
2. בתאי שטח 2001-2002 בהן הקומות שמתחת לכניסה הקובעת הן על קרקעיות יותרו גם מסחר קמעונאי בלבד (לא יותרו עסקי מזון או מכירת מזון הכוללים ייצורו או צריכתו במקום, מרכולים, פאבים ומסעדות).
3. שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים ושירותי רפואה.

<u>בקומת קרקע יותרו</u>:

1. מסחר קמעונאי בלבד (לא יותרו עסקי מזון או מכירת מזון הכוללים ייצורו או צריכתו במקום, מרכולים, פאבים ומסעדות).
2. שטחים ציבוריים כמו גני ומעונות ילדים, בית כנסת, מועדונים רב תכליתיים או כל שימוש אחר כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית במסגרת מתן היתר בניה.
3. שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים ושירותי רפואה.
4. מגורים.
5. שירותים טכניים.

<u>בקומה ראשונה יותרו</u>:

1. מגורים.
2. שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים ושירותי רפואה.

<u>בקומות 2-22 יותרו</u>:

1. מגורים.

<u>שטחים ציבוריים</u>:

בתחום המבנים ייבנה שטח לצרכי ציבור עם כניסה נפרדת מהכניסה לשימושים האחרים ובתוספת שטחים נלווים כגון חצרות מרפסות וחניות לפי התקן כדלקמן:

- בתא שטח 2001 - 130 מ״ר (בנוי) לגני ילדים + 200 מ״ר חצר.
- בתא שטח 2002 - 130 מ״ר (בנוי) לגני ילדים + 200 מ״ר חצר, 320 מ״ר (בנוי) למועדון רב תכליתי.
- בתא שטח 2003 - 440 מ״ר (בנוי) למעונות יום + 45 מ״ר למרפסות ו- 305 מ״ר חצר, 130 מ״ר (בנוי) לגני ילדים + 200 מ״ר חצר.

השטחים הציבוריים הבנויים יהיו בגמר מלא, יהוו חלף הפקעה וירשמו ע״ש עיריית חיפה.

במבנים הכוללים שימושים ציבוריים לא יותרו מגורים באותה קומה.

<u>עסקים</u>:

יותרו שימושים שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.

במבנים הכוללים שימושי מסחר / משרדים הגישה לשטחים אלה תהיה נפרדת מהגישה למגורים.

במבנים הכוללים שימושי מסחר/משרדים לא יותרו מגורים באותה קומה.

להלן זכויות הבניה במתחם:

יעוד	שימוש	תא שטח	שטח מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)					יח״ד (1)	מרפסות (מ״ר) (2)
				מעל הקובעת	לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה״כ		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים תעסוקה ומבני ציבור	מגורים	2001		21,692	13,500			35,192	225	2,700
	מסחר			280	112			392		
	משרדים			130	52	270	108	560		
	מבנים ומוסדות ציבור			130 (3)				130		
	חניון						15,450	15,450		
	סה״כ		**4,558**	**22,232**	**13,664**	**270**	**15,558**	**51,724**	**225**	**2,700**
	מגורים	2002		19,615	12,300			31,915	205	2,460
	מסחר					280	112	392		
	משרדים			400	160			560		
	מבנים ומוסדות ציבור			450 (4)				450		
	חניון						14,200	14,200		
	סה״כ		**4,194**	**20,465**	**12,460**	**280**	**14,312**	**47,517**	**205**	**2,460**

מגורים	2003		30,980	19,800			50,780	330	3,960	
מסחר			510	204			714			
משרדים			260	104			364			
מבנים ומוסדות ציבור			570 (5)				570		45	
חניון						22,350	22,350			
סה"כ		**5,309**	**32,320**	**20,108**		**22,350**	**74,778**	**330**	**4,005**	

(1) 20% מדירות אלה יהיו דירות קטנות.
(2) שטח מותר למרפסות עד 12 מ"ר/יח"ד בממוצע. יותרו מרפסות כלואות בין 3 קירות.
(3) מיועד לגן ילדים. ש"ש כלולים בשטחים העיקריים.
(4) מיועד לגן ילדים ומועדון רב תכליתי. ש"ש כלולים בשטחים העיקריים.
(5) מיועד לגן ומעונות ילדים. ש"ש כלולים בשטחים העיקריים.

הערות כלליות:

א. במגרשים 2001-2003 יותרו בכל מגרש 3 מבנים לכל היותר.
במגרשים 2001-2002 המבנה הפונה לרחוב המעפילים יהיה עד 22 קומות, המבנה הצפוני הפונה לשדרות רוטשילד יהיה עד 11 קומות והמבנה הדרומי הפונה לשדרות רוטשילד יהיה עד 16 קומות.
במגרש 2003 המבנה הפונה לרחוב המעפילים יהיה עד 22 קומות, המבנה הצפוני הפונה לשדרות רוטשילד יהיה עד 22 קומות והמבנה הדרומי הפונה לשדרות רוטשילד יהיה עד 16 קומות.

ב. שטחי השירות למגורים בהתאם לתכנית חפ/229/י/5.

ג. גובה קומה טיפוסית במגורים עד 3.4 מ' (ברוטו).

ד. גובה קומה טיפוסית במגורים- פנטהאוז עד 4 מ' (ברוטו).

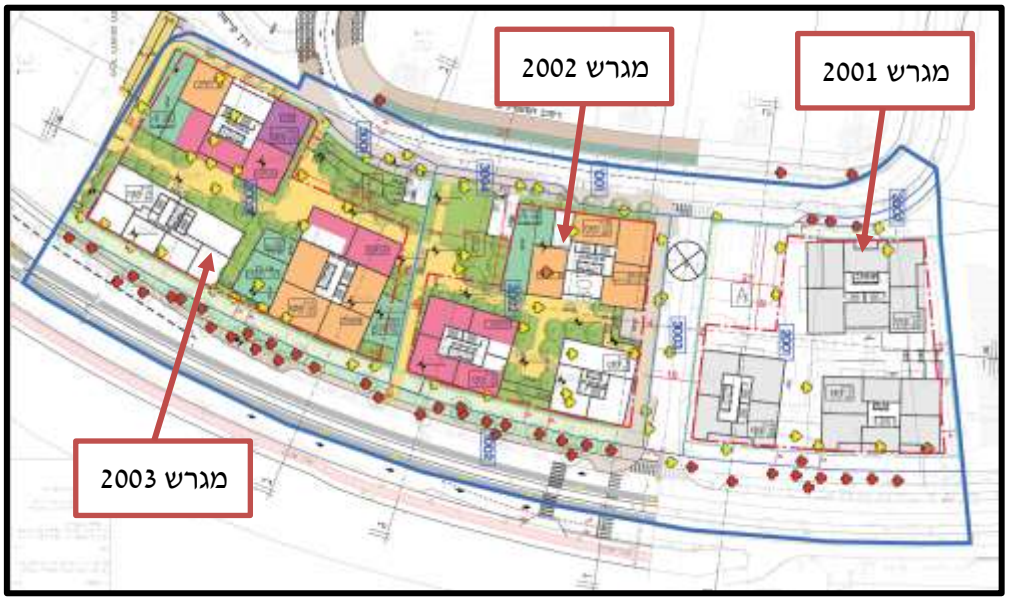
ה. גובה קומה טיפוסית לכל השימושים שאינם מגורים עד 5 מ' (ברוטו).

ו. חניה בתחום המגרשים הפרטיים כולל חניה תפעולית ע"פ התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

ז. לשטחים הציבוריים יוצמדו מספר חניות ע"פ התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

בין מסמכי התכנית טבלת הקצאה ואיזון המהווה נספח מחייב.

קטע מנספח הבינוי של התכנית וסימון המגרשים



6.2 רישוי

להלן היתרי בניה המפורטים בשומות הצדדים:

היתר	1709-55	55-1709-10	
תאריך	1957	2014	17/12/2024
מהות	הקמת בניינים בחלקות 34-35	תוספת משטח ריצוף גנני	הריסה חפירה ודיפון
שטחים	ק"ק - 262.69 מ"ר קומה טיפוסית - 374.4 מ"ר x 3 ק'		

להלן סיכום שטחים של הדירות הקיימות בהתאם לתשריטי מדידה שנערכו ע"י מודדת מוסמכת נועה דובמן מ.ר. 1381 (מאפרו מהנדסים בע"מ) מיום 30/10/2023, שהוצגו בפני:

חלקה	סה"כ שטח לפי תשריט בית משותף / נסח	סה"כ שטח לפי מדידה ע"פ חוק המכר
34	1,257.00 מ"ר	1,510.88 מ"ר
35	1,257.00 מ"ר	1,510.80 מ"ר
36	1,257.00 מ"ר	1,510.92 מ"ר
37	1,257.00 מ"ר	1,510.92 מ"ר

38	1,257.00 מ"ר	1,537.79 מ"ר
39	1,257.00 מ"ר	1,510.88 מ"ר
40	1,257.00 מ"ר	1,512.68 מ"ר
סה"כ	**8,799 מ"ר**	**10,604.87 מ"ר**

<u>בקשות להיתר בניה (המימוש מושא חוות הדעת)</u>:

מגרש 2001 (מתחם A) -

בקשה להיתר בניה מספר **2023/0031/03** ל: "הקמת שלושה בניינים מגורים:

- בניין בן 22 קומות (122 יח"ד).
- בניין בן 16 קומות (73 יח"ד).
- בניין בן 8 קומות (30 יח"ד).

בקומת הקרקע משולבים שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. סה"כ 225 יח"ד, הקמת חדר טרפו' וצובר גז תוך הריסת שני בנינים קיימים 48 יח"ד".

הבקשה כוללת הקלות כמפורט להלן:

- שינוי מקומי בקו חניון תת"ק מעבר למאושר בתכנית תוך כדי שמירה על שטחי חלחול, כולל התרחקות מעצים קיימים לשימור.
- בליטת מרפסות זיזיות עד 40% מהמרווח הקדמי, 10% מהמרווח הצדדי.
- לכל השימושים שאינם מגורים בק"ק גובה הקומה יהיה עד 6 מ' ברוטו (במקום 5 מ') לאור הפרשי טופוגרפיה.
- בליטת קירות (אלמנט "מסגרת") לקו בניין צדדי המשאירה מרחק של 2.7 מ' מהגבול הצידי.
- ניתן להעביר שטחי תעסוקה ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל כך שסך שטח הבניה המותר ישמר.

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים:

בנין 1 - חניונים							
קומה	**עיקרי**	**שירות**					**סה"כ**
		מעלית	**מבואות וח. מדרגות**	**מע' טכ' ושירות**	**חניה**	**אחסנה**	
חניון 4	0.00	37.27	102.05	112.54	3,279.21	252.89	**3,783.96**
חניון 3	0.00		125.12	16.27	3,270.63	215.01	**3,627.03**
חניון 2	0.00	3.90	125.13	16.27	3,250.93	315.43	**3,711.66**
חניון 1	0.00		189.04	298.98	2,353.04	266.61	**3,107.67**
סה"כ	**0.00**	**41.17**	**541.34**	**444.06**	**12,153.81**	**1,049.94**	**14,230.32**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

בנין 2 - מסחר						
קומה	עיקרי	שירות				סה"כ
	מסחר והסעדה	ממ"ק	מעברים לכלל הציבור	מע' טכ' ושירות	ח. שירות משותפים	
ק"ק	279.51	13.21	60.82	23.08	14.93	**391.55**

בנין 3 - תעסוקה							
קומה	עיקרי	שירות					סה"כ
	משרדים	ממ"ק	מבואות וח. מדרגות	מע' טכ' ושירות	ח. שירות משותפים	בליטות	
חניון 1	139.48	12.33	10.04	1.83	39.25		**202.93**
ק"ק	260.15	13.08	4.53	5.69		59.30	**342.75**
סה"כ	**399.63**	**25.41**	**14.57**	**7.52**	**39.25**	**59.30**	**545.68**

בנין 4 - ציבורי			
קומה	עיקרי	שירות	סה"כ
	מוסדות חינוך	ממ"ק	
ק"ק	112.1	18.14	**130.24**

בנין 5 - מגורים A1										
קומה	עיקרי			שירות						סה"כ
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד		מבואות וח. מדרגות	מע' טכ' ושירות	אחסנה	בליטות	
					רצפה	קירות					
ק"ק	204.66			204.66			165.65	13.97	113.10		**497.38**
קומות 1-20	11,049.67	1,709.84	14.60	12,774.11	1,080.00	412.80	2,189.80	238.60	83.20		**16,778.51**
קומה 21	340.60	8.82	0.26	349.68	18.00	6.58	85.76	11.92	14.90		**486.84**
גג טכני							21.49	81.02		10.57	**113.08**
סה"כ	**11,594.93**	**1,718.66**	**14.86**	**13,328.45**	**1,098.00**	**419.38**	**2,462.70**	**345.51**	**211.20**	**10.57**	**17,875.81**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

בנין 6 - מגורים A2

קומה	עיקרי				שירות					סה"כ
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד		מבואות וח. מדרגות	מע' טכ' ושירות	אחסנה	בליטות	
					רצפה	קירות					
ק"ק							163.09	26.40	50.86		**240.35**
קומות 1-14	6,773.20	1,006.19	11.76	7,791.15	630.00	303.60	1,147.29	131.62	102.34	7.05	**10,113.05**
קומה 15	390.83		0.52	391.35	27.00	13.04	82.81	8.30	7.31		**529.81**
גג טכני							14.81	57.57		13.22	**85.60**
סה"כ	**7,164.03**	**1,006.19**	**12.28**	**8,182.50**	**657.00**	**316.64**	**1,408.00**	**223.89**	**160.51**	**20.27**	**10,968.81**

בנין 7 - מגורים A3

קומה	עיקרי				שירות					סה"כ
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד		מבואות וח. מדרגות	מע' טכ' ושירות	אחסנה	בליטות	
					רצפה	קירות					
ק"ק							111.43	10.05			**121.48**
קומות 1-5	1,824.50	304.70	5.70	2,134.90	225.00	85.85	329.30	25.85			**2,800.90**
קומה 6	373.54	41.20	1.13	415.87	36.00	14.14	65.86	5.16			**537.03**
קומה 7	159.79		0.10	159.89	9.00	3.69	22.48	2.13			**197.19**
סה"כ	**2,357.83**	**345.90**	**6.93**	**2,710.66**	**270.00**	**103.68**	**529.07**	**43.19**	**0.00**	**0.00**	**3,656.60**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

מגרש 2002 (מתחם B) -

בקשה להיתר בניה מספר **2023/0013/02** ל: "הקמת שלושה בניינים מגורים:

- בניין בן 22 קומות (122 יח"ד).
- בניין בן 16 קומות (58 יח"ד).
- בניין בן 7 קומות (25 יח"ד).

בקומת הקרקע משולבים שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. סה"כ 205 יח"ד, הקמת חדר טרפו' וצובר גז תוך הריסת שני בנינים קיימים 48 יח"ד".

הבקשה כוללת הקלות כמפורט להלן:

א. שינוי מקומי בקו חניון תת"ק מעבר למאושר בתכנית תוך כדי שמירה על שטחי חלחול, כולל התרחקות מעצים קיימים לשימור, לצורך מתן פתרון הנדסי לתכנון החניונים במסגרת העמדת המבנים.
ב. בליטת מרפסות זיזיות עד 40% מהמרווח הקדמי, 10% מהמרווח הצדדי.
ג. בליטות למרווח צדדי לכיוון מגרש 2003 ע"י הבניין (10% מהמרווח).
ד. גובה ק"ק מעל המותר לכל השימושים שאינם מגורים (בניגוד לתכנית חפ/מק/2370/2).
ה. בליטת קירות (אלמנט "מסגרת") לקו בניין צדדי המשאירה מרחק של 2.7 מ' מהגבול הצידי.
ו. צמצום המרווח בין הבניינים (במקום 10 מ' מוצע 9 מ') ע"פ תכנית חפ/מק/2370/2.

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים:

בנין 1 - חניונים							
קומה	**עיקרי**	**שירות**					**סה"כ**
		מעלית	**מבואות וח. מדרגות**	**מע' טכ' ושירות**	**חניה**	**אחסנה**	
חניון 4	0.00	35.91	151.82	107.47	2,832.65	364.34	**3,492.19**
חניון 3	0.00		145.39	107.47	2,812.92	331.72	**3,397.50**
חניון 2	0.00		150.95	13.20	2,842.78	380.78	**3,387.71**
חניון 1	0.00	8.58	205.19	314.36	1,774.33	85.42	**2,387.88**
סה"כ	**0.00**	**44.49**	**653.35**	**542.50**	**10,262.68**	**1,162.26**	**12,665.28**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

בנין 2 - מסחר						
קומה	עיקרי	שירות				סה"כ
	מסחר והסעדה	ממ"ק	מעברים לכלל הציבור	מע' טכ' ושירות	ח. שירות משותפים	
חניון 1	280.34	37.74	33.69	13.63	27.39	**392.79**

בנין 3 - תעסוקה							
קומה	עיקרי	שירות					סה"כ
	משרדים	ממ"ק	מעברים לכלל הציבור	מע' טכ' ושירות	ח. שירות משותפים	בליטות	
ק"ק	355.93	26.40	44.17	29.91	47.84	6.50	**510.75**

בנין 4 - ציבורי						
קומה	עיקרי	שירות				סה"כ
	מוסדות חינוך	ממ"ק	מבואות וח. מדרגות	מע' טכ' ושירות	אחסנה	
ק"ק	294.75		11.18	2.56	12.24	**320.73**
ק"ק	114.59	15.57				**130.16**
סה"כ	**409.34**	**15.57**	**11.18**	**2.56**	**12.24**	**450.89**

בנין 5 - מגורים B1									
קומה	עיקרי				שירות				סה"כ
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד		מבואות וח. מדרגות	מע' טכ' ושירות	אחסנה	בליטות	
					רצפה	קירות					
ק"ק	61.31			61.31			167.29	197.72			**426.32**
קומות 1-20	10,934.91	1,651.42	14.60	12,600.93	1,080.00	412.80	2,162.40	238.60	110.40		**16,605.13**
קומה 21	340.64	8.87	0.26	349.77	18.00	6.58	85.75	11.92	14.93		**486.95**
גג טכני								103.13		21.59	**124.72**
סה"כ	**11,336.86**	**1,660.29**	**14.86**	**13,012.01**	**1,098.00**	**419.38**	**2,415.44**	**551.37**	**125.33**	**21.59**	**17,643.12**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

בנין 6 - מגורים B2

קומה	עיקרי				שירות					סה"כ
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד		מבואות וח. מדרגות	מע' טכ' ושירות	אחסנה	בליטות	
					רצפה	קירות					
ק"ק							107.54	25.94			**133.48**
קומות 1-14	5,485.46	895.58	12.37	6,393.41	504.00	240.93	1,110.54	135.52	43.80		**8,428.20**
קומה 15	321.34		0.66	322.00	18.00	8.82	84.17	10.36			**443.35**
גג טכני							16.88	60.95		41.63	**119.46**
סה"כ	**5,806.80**	**895.58**	**13.03**	**6,715.41**	**522.00**	**249.75**	**1,319.13**	**232.77**	**43.80**	**41.63**	**9,124.49**

בנין 7 - מגורים B3

קומה	עיקרי				שירות					סה"כ
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד		מבואות וח. מדרגות	מע' טכ' ושירות	אחסנה	בליטות	
					רצפה	קירות					
ק"ק							134.96	11.35			**146.31**
קומות 1-4	1,405.80	244.12	0.88	1,650.80	180.00	64.44	257.84	20.68			**2,173.76**
קומה 5	355.17	34.90	0.22	390.29	36.00	13.75	64.69	5.17			**509.90**
קומה 6	160.11		0.10	160.21	9.00	3.37	28.38	2.13		10.78	**213.87**
סה"כ	**1,921.08**	**279.02**	**1.20**	**2,201.30**	**225.00**	**81.56**	**485.87**	**39.33**	**0.00**	**10.78**	**3,043.84**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

מגרש 2003 (מתחם C) -

בקשה להיתר בניה מספר **2023/0012/03** ל: "הקמת שלושה בניינים מגורים:

- בניין בן 27 קומות (158 יח"ד).
- בניין בן 27 קומות (152 יח"ד).
- בניין בן 8 קומות (20 יח"ד).

בקומת הקרקע משולבים שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. סה"כ 330 יח"ד, הקמת חדר טרפו' וצובר גז תוך הריסת שני בנינים קיימים 72 יח"ד".

הבקשה כוללת הקלות כמפורט להלן:

- שינוי מקומי בקו חניון תת"ק מעבר למאושר בתכנית תוך כדי שמירה על שטחי חלחול, כולל התרחקות מעצים קיימים לשימור.
- בליטת מרפסות זיזיות עד 40% מהמרווח הקדמי, 10% מהמרווח הצדדי.
- לכל השימושים שאינם מגורים (בק"ק) גובה הקומה יהיה עד 6 מ' ברוטו (במקום 5 מ') לאור הפרשי טופוגרפיה.
- הוספת 5 קומות נוספות למגורים מעל ל- 22 קומות מותרות, סה"כ מספר קומות מבוקש 27 כולל ק"ק.
- בליטת קירות (אלמנט "מסגרת") לקו בניין צדדי המשאירה מרחק של 2.7 מ' מהגבול הצידי.

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים:

בנין 1 - חניונים								
קומה	**עיקרי**	**שירות**						**סה"כ**
		מעלית	**מבואות וח. מדרגות**	**מע' טכ' ושירות**	**חניה**	**אחסנה**	**אחר**	
חניון 5	0.00		86.54	135.61	3,387.30	346.58		**3,956.03**
חניון 4	0.00	38.48	85.51	138.92	3,419.20	347.92		**4,030.03**
חניון 3	0.00		51.43	15.40	3,388.65	457.43		**3,912.91**
חניון 2	0.00		112.50	16.83	3,384.94	439.83		**3,954.10**
חניון 1	0.00		141.04	262.13	2,791.15	339.80	64.98	**3,599.10**
סה"כ	**0.00**	**38.48**	**477.02**	**568.89**	**16,371.24**	**1,931.56**	**64.98**	**19,452.17**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

בנין 2 - מסחר							
קומה	עיקרי	שירות					סה"כ
	מסחר והסעדה	ממ"ק	מעברים לכלל הציבור	מע' טכ' ושירות	ח. שירות משותפים	אחסנה	
ק"ק	101.60		2.04	1.10	6.23	5.57	**116.54**
ק"ק	159.01	13.59	44.30		18.33	12.98	**248.21**
סה"כ	**260.61**	**13.59**	**46.34**	**1.10**	**24.56**	**18.55**	**364.75**

בנין 3 - תעסוקה							
קומה	עיקרי	שירות					סה"כ
	משרדים	ממ"ק	מעברים לכלל הציבור	מע' טכ' ושירות	ח. שירות משותפים	בליטות	
ק"ק	68.88	14.08		25.44	6.79		**115.19**
ק"ק	420.89	48.20		9.48	45.53	16.78	**540.88**
סה"כ	**489.77**	**62.28**	**0.00**	**34.92**	**52.32**	**16.78**	**656.07**

בנין 4 - ציבורי					
קומה	עיקרי	שירות			סה"כ
	מוסדות חינוך	ממ"ק	מבואות וח. מדרגות	מע' טכ' ושירות	
ק"ק	103.50	18.62	5.83	1.79	**129.74**
ק"ק	389.97	50.19			**440.16**
סה"כ	**493.47**	**68.81**	**5.83**	**1.79**	**569.90**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

בנין 5 - מגורים C1

קומה	עיקרי				שירות								סה"כ
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד		ממ"ק	מבואות וח. מדרגות	מעברים	מע' טכ' ושירות	מרפסת	אחסנה	בליטות	
					רצפה	קירות								
ק"ק	278.04			278.04			11.92	215.09	27.60	34.44			52.38	619.47
קומה 1				0.00				120.79		16.99		273.15	43.67	454.60
קומות 2-7	3,984.84	615.48	5.70	4,606.02	432.00	160.86		913.62		154.08	33.66			6,300.24
קומות 8-15	4,358.88	676.16	5.76	5,040.80	432.00	161.76		820.29		153.68	44.88			6,653.41
קומות 16-25	5,563.90	844.20	7.20	6,415.30	540.00	202.20		1,018.40		192.10	56.10			8,424.10
קומה 26	340.31	6.83	0.26	347.40	18.00	6.76		86.64		13.86		15.12		487.78
גג טכני								18.13		86.33			28.84	133.30
סה"כ	14,525.97	2,142.67	18.92	16,687.56	1,422.00	531.58	11.92	3,192.96	27.60	651.48	134.64	288.27	124.89	23,072.90

בנין 6 - מגורים C2

קומה	עיקרי				שירות						סה"כ
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד		מבואות וח. מדרגות	מע' טכ' ושירות	אחסנה	בליטות	
					רצפה	קירות					
ק"ק							121.26	29.98		101.01	252.25
קומות 1-7	3,702.79	566.98	5.24	4,275.01	378.00	145.89	702.31	132.23			5,633.44
קומות 8-14	3,885.86	610.88	5.18	4,501.92	378.00	145.95	704.11	132.23			5,862.21
קומות 15-25	6,229.52	964.59	8.14	7,202.25	594.00	229.35	1,095.60	207.79			9,328.99
קומה 26	333.98	40.84	0.26	375.08	18.00	7.18	88.34	12.13	14.48		515.21
גג טכני							18.13	86.03		28.95	133.11
סה"כ	14,152.15	2,183.29	18.82	16,354.26	1,368.00	528.37	2,729.75	600.39	14.48	129.96	21,725.21

בנין 7 - מגורים C3

קומה	עיקרי				שירות						סה"כ
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד		מבואות ומדרגות	מע' טכ'	אחסנה	בליטות	
					רצפה	קירות					
ק"ק							95.07	2.96		12.12	110.15
קומות 1-6	1,461.96	216.84	3.12	1,681.92	162.00	63.60	226.02	12.06			2,145.60
קומה 7	192.92	13.93	0.26	207.11	18.00	7.37	30.70	2.01			265.19
סה"כ	1,654.88	216.84	3.38	1,889.03	180.00	70.97	351.79	17.03	0.00	12.12	2,520.94

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

סה"כ שטחים עיקריים מבוקשים -

	מבוקש	מותר
מגורים	72,083.10 מ"ר	72,287.0 מ"ר
מסחר	820.13 מ"ר	1,070.0 מ"ר
תעסוקה	1,285.29 מ"ר	1,060 מ"ר
ציבורי	1,014.42 מ"ר	1,150.0 מ"ר
הריסה	4,536.00 מ"ר	-

ועדת משנה של הועדה המקומית בישיבה מספר 22 מיום 04/11/2024, דנה ואישרה את הבקשות.

7. מצב משפטי

לא צורפו נסחי רישום ו/או הסכמים ביחס למצב הקנייני בחטיבת הקרקע.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון הינו חטיבת קרקע בשטח של כ- 14 דונם, בצפון העיר חיפה.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו בגין מימוש זכויות בניה בהיתר.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

ה. מיקום הנכס בשכונת קרית אליעזר, חיפה.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	חלקה	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
חפ/מק/2/2370 *	03/12/2022	34-35-36 (מגרש 2003)	₪ 78,343,003	₪ 10,235,604
		37-38 (מגרש 2002)	₪ 45,801,159	₪ 6,326,839
		39-40-41 (מגרש 2001)	₪ 56,961,001	₪ 14,424,319
הקלות **	04/11/2024	ניוד והגבהת שטחי תעסוקה ומסחר (מגרשים 2001-2003)	₪ 718,426	אין תחשיב. לשיקול דעת השמאי המכריע
		תוספת 5 קומות מגורים (מגרש 2003)	₪ 4,328,290	₪ 106,977

* היטל השבחה לשטחי המגורים הינו בשיעור של 25%. היטל השבחה לשטחי המסחר הינו בשיעור של 50%.

** הוצגו תחשיבים במסגרת מסמכי תגובה (לא נכללו בשומות המקוריות).

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.
להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 עמדת המשיבה

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה בבחינת ההשבחה עקב אישורה של תכנית חפ/מק/2/2370 עקב מימוש בדרך של היתרי בניה המהווים מימוש חלקי:

א. בחינת ההשבחה עקב אישורה של תכנית חפ/מק/2/2370 נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בעמ"נ 18674-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נועה לב לפיו במימוש בדרך של היתר בניה תבחן ההשבחה כדלקמן:

- מצב קודם - יובאו בחשבון המקרקעין במצבם ערב אישור תכנית. הובא בחשבון כי השכונה כוללת פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית, למעט אזורים מסוימים. לצורך דיוק שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, הובאו בחשבון עסקאות לדירות יד שנייה, הנטולות השפעת פוטנציאל להתחדשות עירונית.
- מצב חדש - חישוב שווי כלל המתחם בהתאם לזכויות מכח התכנית המשביחה.

- ההשבחה - ההפרש ביו שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם מוכפל במקדם דחיה.
ביחס לתקופת הדחייה הראויה, מציין שמאי המשיבה כי מאחר ואין תלות בין מגרשי התכנית, סביר כי הבניה תתבצע במקביל - עובדה המקצרת את תקופת הדחייה.

ב. בהתחשב במימוש הנדון (היתרי בניה), לא הובאו בחשבון שטח הממ"דים.

ג. שיעורי היטל ההשבחה לייעודים השונים הינם כדלקמן:
✓ למגורים בשיעור 25%.
✓ למסחר/משרדים בשיעור 50%.

ד. הוחרג מתחשיב ההשבחה חלקה היחסי של תת חלקה 10825/37/17 המתנהל בהליך אחר בפני שמאית מכריעה בגין מימוש זכויות במכר.

ה. ערכי שווי בהתאם לנתונים הבאים:

1) מגורים -
מצב קודם - הובאו בחשבון עסקאות השוואה ממתחמים אשר אינם מושפעים מפוטנציאל להתחדשות עירונית:

מתחם המגנים 139-133, גו"ח 10825/98-101 (ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית):							
תאריך	**גו"ח**	**שטח מדווח**	**שטח ברוטו מדוד**	**תמורה**	**תמורה למ"ר ברוטו**	**מקדם זמן**	**שווי למ"ר מתואם**
30/12/2022	10825/98/3	57.00	61.00	₪ 500,000	₪ 8,197	1	₪ 8,197
19/09/2022	10825/101/39	77.00	82.50	₪ 1,420,000	₪ 17,212	1.02	₪ 17,556
11/07/2022	10825/98/45	73.00	78.00	₪ 1,350,000	₪ 17,308	1.04	₪ 18,000
14/06/2022	10825/99/29	65.00	69.55	₪ 900,901	₪ 12,953	1.05	₪ 13,601
12/05/2022	10825/98/16	70.00	70.00	₪ 980,000	₪ 14,000	1.05	₪ 14,700
16/03/2022	10825/101/10	73.00	78.50	₪ 960,000	₪ 12,229	1.06	₪ 13,940
02/02/2022	10825/98/43	60.00	60.00	₪ 450,000	₪ 15,000	1.07	₪ 16,050
ממוצע					₪ 13,843		**₪ 14,578**
בהתאמה לחדש-ישן בהתאמה לבינוי הקיים						0.85	**₪ 12,391**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

מתחם צה"ל 4-2, גו"ח 10916/54-55 (בינוי מודרני הכולל מעלית, לובי מחסנים וחניות. ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית)							
תאריך	**גו"ח**	**שטח מדווח**	**שטח ברוטו מדוד**	**תמורה**	**תמורה למ"ר ברוטו**	**מקדם זמן**	**שווי למ"ר מתואם**
07/02/2022	10916/54/15	80.00	88.00	₪ 1,360,000	₪ 15,455	1.07	₪ 16,536
02/02/2022	10916/55/37	92.00	104.00	₪ 1,390,000	₪ 13,365	1.07	₪ 14,301
12/01/2022	10916/55/22	92.00	104.00	₪ 1,360,000	₪ 13,077	1.07	₪ 13,992
10/10/2021	10916/54/17	92.00	104.00	₪ 632,500	₪ 12,163	1.09	₪ 13,258
ממוצע							**₪ 14,522**
בהתאמה לבינוי הקיים						0.85	**₪ 12,344**

הערה:

מחד, הבינוי במתחם ההשוואה לעיל, כולל קומות גבוהות יותר הגוררות בעטיין תוספת שווי, ומאידך, כולל צפיפות גבוהה יותר, ניתן ליחס קיזוז הדדי בין האלמנטים הללו במרכיב השווי. ההתאמה לבינוי הקיים הינה על הצד הזהיר.

<u>מצב חדש</u>:

- עסקה מיום 17/12/2018 בגו"ח 10915/38 -

מכר של קרקע בשטח של 297 מ"ר נטו ביעוד מגורים ב' תמורת 1,500,000 ₪ (בחלקה בנוי מבנה בשטח 75 מ"ר שאינו תורם לשווי).

להלן ניתוח העסקה:

		שטח	**מקדם**	
שטח מגרש		297.00		
צפיפות	3			
עיקרי	85%	252.45	1	252.45
ממ"דים	12.5	37.50	0.9	33.75
מחסנים	8	24.00	0.3	7.20
מרפסות		20.00	0.25	5.00
חצר		120.00	0.5	60.00
סה"כ				358.40
תמורה				₪ 1,500,000
תמורה למ"ר מבונה				₪ 4,185
בהתאמה לצפיפות מצב מוצע			0.95	**₪ 3,976**
בהתאמה למועד			1.3	**₪ 5,169**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

הערה:
מחד, ניתוח העסקה לעיל מביא לידי ביטוי צפיפות נמוכה יותר, ומאידך הבינוי אינו כולל קומות גבוהות בעטיין נגררת תוספת שווי, הבאתן בחשבון של שני האלמנטים לעיל מובילה לקיזוז בין מרכיבי השווי לעיל, על הצד הזהיר ביותר הובאה התאמה של 0.95 לבינוי המוצע בתכנית המשביחה.
בתחשיב השווי נלקח משקל של 10% לעסקה זו.

- עסקת פרשקובסקי (דיווח הרשות לניירות ערך) -

עסקה מיום 26/07/2021, גו"ח 12721/28-29,32 (מגרשים 101-102,105 בתכנית חפ/מק/919/ד'), חטיבת קרקע הכוללת זכות ל- 352 יח"ד נמכרה תמורת 215 מיליון ₪ (כ- 611,000 ₪/יח"ד). הממכר כולל זכויות בניה לא מנוצלות במקרקעין סמוכים.

להלן ניתוח העסקה:

	שטח	מקדם	
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	125.00	1	125.00
שווי קרקע ליח"ד			610,795 ₪
תמורה למ"ר מבונה			4,886 ₪
בהתאמה למועד הקובע		1.07	**5,228** ₪

- ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים -

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר	מקדם מיקום/ צפיפות	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון
בועז קוט	11750/14	עפרון 9, בת גלים	20/03/2019	9,000 ₪	0.7	1.25	7,875 ₪
חיים מסילתי	10919/39/3	העלייה השנייה 9, בת גלים	02/12/2022	8,350 ₪	0.75	1	6,263 ₪
לילך בן פורת	10817/10-11	הרחף 3-1, בת גלים	24/12/2022	9,600 ₪	0.65	1	6,240 ₪
אלי כהן	10818/36	רציף מרגולין 43, בת גלים	24/12/2022	12,500 ₪	0.5	1	6,250 ₪
משה נדם	10825/7	המעפילים 6, קרית אליעזר	11/03/2019	4,000 ₪	0.95	1.25	4,750 ₪
אוולין דודזון שמאמה	10888/29	הנמל 39, עיר תחתית	20/07/2019	4,500 ₪	0.95	1.27	5,429 ₪
לילך בן פורת	10743/11	שאול המלך 11, נווה דוד	05/10/2020	3,500 ₪	1	1.2	4,200 ₪
ממוצע							**5,858** ₪

- חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות בפרויקטים חדשים:

פרויקט "שלמה המלך", גו"ח 10756/146 (חברת אזורים) -

שמאי המשיבה מציין 30 עסקאות במתחם פרויקט "שלמה המלך" משנת 2022, לדירות בשטח הנע בין 67 מ"ר ל- 158 מ"ר, מהן מתקבל ממוצע שווי מ"ר בנוי של 22,269 ₪.

פרויקט "אמציהו המלך", גו"ח 10756/146 (חברת אלמוג פינוי ובינוי בע"מ) - שמאי המשיבה מציין 52 עסקאות במתחם פרויקט "אמציהו המלך" משנת 2022, לדירות בשטח הנע בין 83 מ"ר ל- 122 מ"ר, מהן מתקבל ממוצע שווי מ"ר בנוי של 20,180 ₪.

		מתחם "המלך שלמה"	מתחם "אמציהו שלמה"
שווי מ"ר בנוי		22,269 ₪	20,180 ₪
בניכוי מע"מ	1.17	19,034 ₪	17,248 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.17	16,268 ₪	14,742 ₪
בניכוי ע.ב. (מגלם חניה תת"ק)		9,000 ₪ -	9,000 ₪ -
שווי מ"ר מבונה		**7,268** ₪	**5,742** ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל	50%	**6,505** ₪	

- ממוצע משוקלל - שווי מ"ר מבונה במצב החדש

	שווי	משקל	
גישת החילוץ	6,505 ₪	30%	1,952 ₪
גישת ההשוואה הישירה	5,214 ₪	40%	2,086 ₪
הכרעות שמאים מכריעים	5,858 ₪	30%	1,757 ₪
סה"כ			5,795 ₪
שווי מ"ר מבונה לתחשיב (על הצד הזהיר)			**4,900** ₪

2) מסחר -

- עסקאות מכר של שטחי מסחר / חנויות:

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח	תמורה	מקדם זמן	מקדם רמת גמר	תמורה למ"ר מתואם
07/06/2020	10819/8	רחוב כספי	88.00	1,473,695 ₪	1.10	1.00	18,421 ₪
21/07/2020	10917/31	דרך יפו 137	73.00	1,200,000 ₪	1.08	1.10	19,529 ₪
						ממוצע	**18,975** ₪

- נתוני שכירות במרכז מסחרי מאירהוף (בשכונה הנדונה):

מועד תחילת שכירות	תקופת השכירות	שטח	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר
15/07/2018	שנה+שנה	16.81	₪ 2,500	₪ 149
21/10/2018	שנה+ שנתיים	42.73	₪ 11,000	₪ 257
15/10/2018	שנה+ שנתיים	60.95	₪ 8,740	₪ 143
ממוצע (ללא עסקה 2)				₪ 146
שיעור היוון				7.5%
שווי מ"ר בנוי למסחר (במעוגל)				**₪ 22,400**

שווי מ"ר בנוי מסחר בהתאמה לנכס הנדון	**₪ 19,000**
בניכוי רווח יזמי (1.18)	₪ 15,833
עלות הקמה (מגלם חניה תת"ק)	- ₪ 7,000
שווי מ"ר מבונה מסחר	₪ 8,833
שווי מ"ר מבונה מסחר שהובא בחשבון על הצד הזהיר	**₪ 8,000**

3) משרדים / תעסוקה -

עסקאות מכר של שטחי תעסוקה:

תאריך	גו"ח	קומה	שטח	תמורה	תרומת חניה	שווי מ"ר בנוי בנטרול חניה
מתחם "מת"מ 2" -						
15/08/2022	11658/30	1	109.00	₪ 1,650,000	₪ 120,000	₪ 14,037
01/08/2022	11658/34	1	122.00	₪ 1,736,000	₪ 120,000	₪ 13,246
01/08/2022	11658/34	1	82.00	₪ 1,216,000	₪ 120,000	₪ 13,366
ממוצע						**₪ 13,549**
מתחם "חלונות הסיטי" -						
16/08/2022	10839/2	2	146.00	₪ 1,611,912	-	₪ 11,040
25/07/2022	10839/2	2	250.00	₪ 2,650,000	-	₪ 10,600
ממוצע						**₪ 10,820**
מתחם "לינק" טירה הכרמל -						
15/02/2023	10569/10	4	235.00	₪ 2,750,000	₪ 240,000	₪ 10,681

14/02/2023	10569/10	5	129.00	₪ 1,579,500	-	₪ 12,244
16/01/2023	10569/10	5	135.00	₪ 1,417,500	-	₪ 10,500
ממוצע						**₪ 11,142**

שווי מ״ר בנוי תעסוקה בהתאמה לנכס הנדון	**₪ 11,000**
בניכוי רווח יזמי (1.18)	₪ 9,167
עלות הקמה (מגלם חניה תת״ק)	- ₪ 6,500
שווי מ״ר מבונה תעסוקה	₪ 2,667
שווי מ״ר מבונה תעסוקה שהובא בחשבון על הצד הזהיר	**₪ 2,300**

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

חפ/מק/2/2370 - מימוש חלקי		**מועד קובע**			**02/12/2022**
מצב קודם					
מגרש	**יח״ד**	**שטח בנוי ***	**שווי מ״ר בנוי**		
2001	48	2,769.62	₪ 13,000	A	₪ 36,005,060
2002	48	2,723.81		B	₪ 35,409,530
2003	72	4,154.43		C	₪ 54,007,590
מצב חדש					
מגרש 2001 - מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור					
	יח״ד	**שטח עיקרי**	**שווי מ״ר מבונה**	**מקדם**	
מגורים עיקרי **	225	21,150.00	₪ 4,900	0.98	₪ 101,562,300
מסחר	ברוטו	391.65	₪ 8,000	1	₪ 3,133,200
משרדים	עיקרי	399.63	₪ 2,300	1	₪ 919,149
סה״כ שווי מצב חדש גולמי		21,941.28			₪ 105,614,649
עלות הריסה ופינוי כולל ש״ש ***		3,044.80	-₪ 350		- ₪ 1,065,680
הפחתת מטלות ציבוריות כולל ש״ש		130.14	-₪ 7,500		-₪ 976,050
סה״כ שווי מצב חדש				D	₪ 103,572,919
השבחה גולמית				D-A	**₪ 67,567,859**
מקדם דחייה			3	6%	0.84
השבחה נטו					**₪ 56,961,001**
מגרש 2002 - מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור					
מגורים עיקרי	205	19,093.09	₪ 4,900	0.98	₪ 91,685,018

מסחר	ברוטו	392.79	₪ 8,000	1	₪ 3,142,320
משרדים	עיקרי	355.93	₪ 2,300	1	₪ 818,639
סה"כ שווי מצב חדש גולמי					₪ 95,645,977
עלות הריסה ופינוי כולל ש"ש ***		3,044.80	-₪ 350		-₪ 1,065,680
הפחתת מטלות ציבוריות כולל ש"ש		450.89	-₪ 7,500		- ₪ 3,381,675
קיזוז מימוש קודם במכר ללא תרומת רכיב הממ"ד, 10825/37/17					- ₪ 1,459,178
סה"כ שווי מצב חדש				D	₪ 89,739,444
השבחה גולמית				D-B	₪ **54,329,914**
מקדם דחייה					0.843
השבחה נטו					₪ **45,801,159**
מגרש 2003 - מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור					
	יח"ד	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	
מגורים עיקרי **	330	30,980.00	₪ 4,900	0.98	₪ 148,765,960
מסחר	ברוטו	364.75	₪ 8,000	1	₪ 2,918,000
משרדים	עיקרי	490.70	₪ 2,300	1	₪ 1,128,610
סה"כ שווי מצב חדש גולמי					₪ 152,812,570
עלות הריסה ופינוי כולל ש"ש ***		4,567.20	-₪ 350		- ₪ 1,598,520
הפחתת מטלות ציבוריות כולל ש"ש		570.00	- ₪ 7,500		- ₪ 4,275,000
סה"כ שווי מצב חדש				D	₪ 146,939,050
השבחה גולמית				D-C	₪ **92,931,460**
מקדם דחייה			3	6%	0.843
השבחה נטו					₪ **78,343,003**

* לא כולל שטח דירה 10825/37/17 שנמכרה.
** הובא בחשבון מקדם מגורים מעל קומת מסחר / שב"צ. החל מקומה 7 השפעת המסחר והתעסוקה אינה ניכרת.
*** מתוך נספח עקרונות לטבלת ההקצאה והאיזון.

סיכום ההשבחה בהתאם לבקשות להיתרי בניה:				
מגרש 2001				
ההשבחה				₪ 56,961,001
	חלק הייעוד	**ההשבחה המתקבלת**	**שיעור ההיטל**	**היטל השבחה**
מגורים	96.16%	₪ 54,775,453	25%	₪ 13,693,863
שאר המרכיבים	3.84%	₪ 2,185,548	50%	₪ 1,092,774
סה"כ היטל השבחה לתא שטח 2001 בהתאם למבוקש בפועל				**14,786,637** ₪
מגרש 2002				
ההשבחה				₪ 45,801,159
	חלק הייעוד	**ההשבחה המתקבלת**	**שיעור ההיטל**	**היטל השבחה**
מגורים	95.86%	₪ 43,904,409	25%	₪ 10,976,102
שאר המרכיבים	4.14%	₪ 1,896,750	50%	₪ 948,375
סה"כ היטל השבחה לתא שטח 2002 בהתאם למבוקש בפועל				₪ 11,924,477
מגרש 2003				
ההשבחה				₪ 78,343,003
	חלק הייעוד	**ההשבחה המתקבלת**	**שיעור ההיטל**	**היטל השבחה**
מגורים	97.35%	₪ 76,268,412	25%	₪ 19,067,103
שאר המרכיבים	2.65%	₪ 2,074,591	50%	₪ 1,037,295
סה"כ היטל השבחה לתא שטח 2003 בהתאם למבוקש בפועל				**20,104,398** ₪

9.2 <u>עמדת המבקשת</u>

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשת:

א. מיקום הנכס בשכונת קרית אליעזר בחיפה.

ב. מאפייני הבינוי של מתחם התכנית במצב המאושר - בכל חלקה בניין הכולל 24 יח״ד.

ג. הוראות הפסיקה לעניין אופן קביעת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם בכלל ובהתייחס למתחמי פינוי בינוי בפרט.

ד. מאפייני אזור המקרקעין בהקשר עם פוטנציאל התחדשות עירונית במסגרת המצב התכנוני הקודם המאושר.

ה. הוראות הפסיקה בהקשר עם בחינת ההשבחה במתחמי התחדשות עירונית בכלל ומתחמי פינוי בינוי בפרט.

ו. מצב קודם -

- <u>שטח דירות במצב הקודם</u>:

שווי המצב הקודם בשומת המשיבה נערך בהתבסס על מצב הרישוי (כ- 1,384 מ״ר/בנין ובסה״כ כ- 9,648 מ״ר), חרף הטענה כי התחשיב יערך לשטח דירתי ברוטו.

בהתאם לנתוני מדידה שנערכה ע״י מודדת מוסמכת נועה דובמן, עולה כי השטח הממוצע של כל דירה קיימת הינו כ- 63.12 מ״ר ובסה״כ 10,605 מ״ר (ללא חריגות בניה).

בהתאם לתוכניות המאושרות קודם לאישורה של תכנית 304-0624213 (חפ/מק/2/2370), כלל הדירות נהנו מאפשרות הרחבה לשטח של 120 מ״ר, בנוסף הדירות העליונות נהנות מאפשרות תוספת חדרי יציאה לגג.

- <u>פוטנציאל במצב הקודם</u>:

במועד הקובע ובהתעלם מהוראותיה של תכנית 304-0624213, לכלל הדירות במתחם קיים פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית בהתבסס על:

- תכנית החיזוק תמ"א/ 38.
- הוראות תכנית המתאר הכוללנית המאושרת משנת 2019 המסמנת את אזור המקרקעין כאזור להתחדשות עירונית.
- הוראות תכנית אב כוללת להתחדשות עירונית בקרית אליעזר וקרית אליהו אשר אושרה במליאת הוועדה המקומית בשנת 2020 המסמנת את אזור המקרקעין להתחדשות עירונית.

שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בשומת המשיבה נקבע בנטרול / בהתעלם מרכיב הפוטנציאל להתחדשות עירונית.

ההכרה בשווי מרכיב הפוטנציאל להתחדשות עירונית כחלק משווי הדירות במצב הקודם, ניתן בשורה ארוכה של פסיקות, כאשר האחרונה והמחייבת שבהן הינה פסיקתו של בית המשפט העליון בעניין לויתן (בר"מ 1975/24, בר"מ 25226/04-25 מיום 16/10/2025).

לאור האמור לעיל, קביעת שמאי המשיבה אינה עומדת בהלימה להחלטת בית המשפט בעניין לויתן, המחייבת להתייחס לנתוני השוק לרבות רכיב פוטנציאל כללי בכלל ופוטנציאל באשר לנושא התחדשות עירונית בפרט בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם.

- <u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u>:

שמאית המבקשת מציינת כי בנתוני ההשוואה במתחם "המגנים" בשומת המשיבה קיימים אי דיוקים שיש בהם בכדי להשפיע על הממוצע המתקבל.
לאחר עדכון הפרטים הרלוונטיים בנתוני המשיבה במתחם "המגנים", קובעת כי מתקבל ממוצע שווי מ"ר בנוי (מתואם) של 15,648 ₪.

ביחס לנתוני ההשוואה המוצגים ממתחם "צה"ל", מציינת שמאית המבקשת כי לעמדתה ראוי לבחון עסקאות משנת 2022 בלבד (ללא עסקה משנת 2021) המביאות לממוצע שווי מ"ר בנוי (מתואם) של 14,497 ₪.

כמו כן, שמאית המשיבה מפנה לעסקאות השוואה של דירות בסביבת הנכס הנדון (ללא הליכי תכנון להתחדשות עירונית) כדלקמן:

תאריך	גו"ח	רחוב	קומה	חדרים	שטח מדווח	שטח ע"פ מדידה	תמורה	תמורה למ"ר	מקדם מועד	שווי מתואם
03/10/2022	10825/50/6	רוטשילד 65	4	2	52.00	60.00	₪ 795,000	₪ 13,250	1	₪ 13,250
22/02/2023	10816/54	אבנר 11	2	2	51.00	61.00	₪ 1,000,000	₪ 16,393	0.97	₪ 15,902
14/12/2023	10915/32	דרור 24	1	3	57.00	67.00	₪ 1,025,000	₪ 15,299	1	₪ 15,299
29/12/2022	10825/69/9	שדה יצחק 34	1	3	61.00	71.00	₪ 950,000	₪ 13,380	1	₪ 13,380
12/03/2023	10825/69/29	שדה יצחק 34	3	3	61.00	71.00	₪ 1,050,000	₪ 14,789	0.97	₪ 14,345
ממוצע										**₪ 14,435**

בהחלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת לנכסים בתחום תכנית 304-0638478 (חלקות שונות בגושים 10756, 10738, 10743), נקבע שווי ממוצע למ"ר בנוי בדירות הקיימות, לחודש אוקטובר 2020, ללא גילום פוטנציאל להתחדשות עירונית בסך של 13,500 ₪, כאשר שווי זה מגלם הפחתה בגין קירבה לבית קברות.

בהתאם לאמור לעיל, להלן ממוצע משוקלל לשווי מ"ר מבונה מגורים לעמדת שמאית המבקשת:

	ממוצע שווי	מקדם	שווי משוקלל
עסקאות מתחם המגנים	₪ 15,648	30%	₪ 4,694
עסקאות מתחם צה"ל	₪ 14,497	30%	₪ 4,349
עסקאות בסביבה	₪ 14,435	30%	₪ 4,331
שווי מתואם מהחלטת לילך בן פורת	₪ 16,095	10%	₪ 1,610
ממוצע משוקלל			**₪ 14,984**

ז. מצב חדש -

- <u>מתודולוגיית תחשיב ההשבחה</u>:

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 18674-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נועה לב, קרי שווי המצב החדש בהתייחס לגישה הכלכלית, הבוחנת את שווי המקרקעין על רקע הזכויות המוקנות מתוקף הוראותיה של התכנית החדשה בלבד.
לעמדת המשיבה מאחר וכל מתחם הינו מתחם עצמאי, מימוש התכנית צפוי להתנהל במקביל בכל שלושת המתחמים והמשמעות הינה קיצור תקופת

הדחייה המופעלת על רכיב ההשבחה הגולמית בהתאם להחלטת השופט גלעד הס בעניין נועה לב ולא על שווי המצב החדש.

- <u>שווי מ"ר מבונה במצב החדש</u>:

בבחינת שווי מ"ר מבונה במצב החדש, הובאה בחשבון בשומת המשיבה, בין היתר, עסקת קרקע בגו"ח 10915/38.
לעמדת שמאית המבקשת עסקה זו אינה מהווה עסקת השוואה ראויה הן מבחינת מועד העסקה והן ביחס למאפייני הנכס הנמכר המהווה קרקע ל- 3 יח"ד בבינוי גן/גג.

כמו כן, ביחס לעסקת פרשקובסקי (מחודש יולי 2021) מציינת שמאית המבקשת כי המדובר בפרויקט בשכונה חדשה (שכונת רמת הנשיא), העדיפה על מיקום הנכס הנדון.
בנוסף, מצב ריבית המשק במועד העסקה (0%) ביחס לריבית הפריים במועד הקובע בענייננו (4.75%) השפיע על העסקה - עסקה מחודש 12/2019 בה נמכרו 50% מהזכויות תמורת סך של 70 מיליון ₪ המשקפים בהתאמה 140 מיליון ₪ עבור כלל הזכויות.
בהתאם לעסקה מחודש דצמבר 2019, בהפרש של כשנתיים, חלה עליית שווי של כ- 50%, כך שמגמה דומה רק הפוכה יכולה להיות גם בין מועד עסקת פרשקובסקי בחודש יולי 2021 לחודש 12/2022.

מפנה להתייחסות השמאית המכריעה לילך בן פורת לעסקאות הנ"ל לפיה:
"שכונת רמת הנשיא עדיפה על מיקום הפרויקט הנישום וזאת הן בשל התכנון המרווח של רמת הנשיא, והן בשל שטחי הציבור הנרחבים במקום ולכן בהתאמה למיקום ולמועד הקובע מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם של 3,700 ₪/מ"ר".
(נערך ממוצע משוקלל לפי מקדם יחסיות של 40% לעסקאות הנ"ל ושווי סופי למ"ר מבונה פלדלת של 3,500 ₪).

בשומת המשיבה בחינה של ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים של נכסים בסביבת הנכס הנדון והפעלת מקדמי התאמה בגין מיקום, צפיפות וזמן.
לעמדת שמאית המבקשת שימוש במקדמי התאמה רבים ממחיש את חוסר היכולת לראות בנתונים אלו מסד השוואה ראוי בקביעת השווי בנכס הנדון.
כמו כן, הנכסים מושא ההחלטות השמאים המכריעים שונים במאפייניהם מהנכס הנדון (צפיפות נמוכה, קו ראשון לים וכו').

בשומת המשיבה נתוני מכירה (55 עסקאות) מהחודשים נובמבר-דצמבר 2022 בפרויקטים "שלמה המלך" ו"אמציהו המלך", מהן מסיק שמאי המשיבה ממוצע שווי מ"ר בנוי של 22,224 ₪ ובהתחשב בקיזוז יזמות (17%) ועלויות בניה (9,000 ₪) - 6,505 ₪/מ"ר מבונה.
שמאית המבקשת סוקרת נתוני מכירה בפרויקטים הנ"ל בתקופה שבין חצי שנה לפני ואחרי המועד הקובע בעניינו (אוגוסט 2022 - מאי 2023) מהן מסיקה ממוצע שווי מ"ר בנוי של 21,000 ₪ (במעוגל).

בשקלול כל נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, נקבע שווי מ"ר מבונה 4,900 ₪, הנמוך בכ- 20% משווי מ"ר מבונה אליו הגיע מחילוץ שווי מ"ר מבונה בפרויקטים "שלמה המלך" ו"אמציהו המלך".
שמאית המבקשת טוענת כי עובדה זו לבדה מעידה על חוסר הסבירות של מסד הנתונים ששימש את המשיבה בקביעת השווי.
לעמדת שמאית המבקשת ערכי השווי למ"ר מבונה אליהם הגיע שמאי המשיבה גבוהים בצורה ניכרת מסבירות ערכי השוק הן בשל ערכי המכירה הגבוהים והן בשל עלות הבניה הכוללת שנקבעה על ידו (ללא כל הסבר) הנמוך ביחס לעלויות בניה ראליות (בהחלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת, גו"ח 10743/73, נקבעו עלויות בניה 9,703 ₪ למועד הקובע 05/10/2020 המגלמת 25% הוצאות עקיפות, 10% הפחתה לגודל, ו- 10% למיקום - 2,300 ₪/מ"ר מבונה).
שמאית המבקשת מציגה ניתוח עלות בניה למ"ר פלדלת במגרשים הנדונים וקובעת עלות של 8,510 ₪ ובתוספת הוצאות כלליות (30%) והוצאות מימון (7%) - 11,837 ₪.

לאור האמור לעיל, קובעת שמאית המבקשת שווי מ"ר מבונה בסך של 3,500 ₪. כתימוכין וכסבירות התוצאה אליה הגיעה, מפנה לשווי מ"ר מבונה פלדלת שנקבע בחוות דעת נספח עקרונות לטבלאות איחוד וחלוקה לתכנית הנדונה – 3,000 ₪ (במעוגל).

- <u>עלויות הריסה ופינוי</u>:

בשומת המשיבה נקבעו עלויות ההריסה לפי 350 ₪/מ"ר ובתוספת 10% לשטח דירות קיימות.
לעמדת שמאית המבקשת יש להביא בחשבון את השטח הבנוי בהתאם למדידות ובתוספת מינימלית של 15% לשטחי שירות ועלות הריסה <u>ופינוי</u> בסך של 400 ₪, לא כולל העמסת הוצאות תקורה בשיעור מינימאלי של 10%.

- <u>עלויות הקמה של מבני הציבור</u>:
שמאית המבקשת מקבלת את קביעת שמאי המשיבה כי יש להפחית משווי המקרקעין במצב החדש את כלל עלויות ההקמה של שטחי הציבור המבונים, אלא שיש לקצוב להם שטחי ברוטו הכוללים העמסת בניה של 30% (לכל הפחות) ובנוסף יש להוסיף את שטחי מקומות החניה הנדרשים לשטחי ציבור אלה.
בנוסף יש להביא בחשבון כי מרכיב המע"מ אינו ניתן לקיזוז.

- <u>מקדם דחייה / גודל / מושע / מורכבות</u>:
בשומת המשיבה נקבע מקדם דחייה בשיעור של 0.84 והוא הופעל על ההשבחה הגולמית.
שמאית המבקשת חולקת על מקדם הדחייה שנקבע בשומת המשיבה מהטעמים הבאים:
  - המקדם משקף דחייה של כ- 3.5 שנים, שאינו עומד בהלימה לסבירות שוק נכון למועד הקובע.
  - שיעור ההיוון של 6% בלבד אינו מגלם כל סיכון ואינו רלוונטי לשיעור הריבית בתקופה הנדונה.
  - תקופת הדחייה הכוללת אינה משקפת הפחתה לגודל.

במקרה הנדון המדובר בתכנית הכוללת 3 מתחמים, שאומנם תכנונית כל אחד מהם עצמאי, אולם בפועל מדובר בתכנית אחת, הכוללת אישור מצטבר להקמת 760 יח"ד, לפיכך מרכיב הדחייה הטומן בחובו לגישת שמאי המשיבה גם את מרכיב הגודל וכו', צריך להביא בחשבון את ההיקף האמור.
כל יזם בעת בחינת שווי מקרקעין מביא בחשבון את היקף מרחב התחרות הכולל מאות יח"ד.

בהחלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת, גו"ח 10743/73 נקבע מקדם דחייה וגודל של 57.49%.
לעמדת המבקשת ביחס לנושא הדחייה בלבד כנגזרת ממאפייני הפרויקט במועד הקובע ובראיית סבירות שוק, יש לקצוב תקופה בסיסית שבין 5-6 שנים לפחות.
כמו כן, מאחר ומסד נתוני ההשוואה הוא של דירות בודדות, קיים הכרח בגילום הפחתה לגודל, זאת ללא קשר להיות המתחם פינוי בינוי.

- <u>קול קורא לקבלת מענק ממשלתי במגרש 2002 ונושא היטל ההשבחה</u>:
מתחם B (מגרש 2002) הינו מתחם התחדשות עירונית אשר זכה במכרז לקבלת מענק ממשלתי במסגרת קול קורא משנת 2019.

במכתב פנייה לקבלת אישור מועצת העיר להגשת הצעה ל"קול קורא" צוין כי בבדיקה שנערכה ע"י אגף נכסים ושמאות בעירייה נמצא כי ללא קבלת המענק הממשלתי בקול קורא, אין כדאיות כלכלית לפרויקט.
הבדיקה העדכנית האחרונה שנעשתה למתחם הינה מחודש יוני 2020, ממנה עולה כי במתחם B לאחר גילום קבלת המענק בסך של 16 מ' ₪ (13.675 מ' ₪ לאחר הפחתת מע"מ ו- 6% תקציב חברתי) והנחת קבלת פטור מלא מהיטל השבחה, מתקבל שיעור רווח מינימלי של 14.8% ובהתאמה ללא גילום המענק ותחת הנחת קבלת פטור מלא, שיעור רווח של 8.9% בלבד.
בהתאם לתנאי המכרז וכעולה מהנתונים שהוצגו, כתנאי לקבלת המענק החברה נדרשת להקצות במתחם 19 יח"ד להשכרה לצמיתות.
די בנתון זה בכדי להבין כי ההשבחה המתקבלת בשומת המשיבה בתחשיב כלכלי למתחם B בסך כולל של כ- 44 מ' אינה סבירה ואינה יכולה לעמוד בהלימה לעובדה כי בשנת 2019 ובשנת 2020, כשנתיים לפני המועד הקובע, נקבע כי המתחם אינו בעל היתכנות כלכלית ללא קבלת מענק ופטור מלא מהיטל השבחה.

לעניין זה אבקש לציין כי לעמדת יועציה המשפטיים של החברה היזמית, שתידרש לשאת בתשלום היטל ההשבחה חלף הדיירים, מתחם B זכאי לקבלת פטור מלא מהיטל השבחה זאת נוכח החלטת מועצת העיר חיפה מיום 03/09/2019.

ח. הקלות -
מאמצת את קביעת שמאי המשיבה כי אין בהקלות כפי שאושרו ביחס לכל אחד מהמגרשים משום השבחה מעבר לזו שגולמה במסגרת בחינת ההשבחה עקב אישורה של התכנית.

ט. מימושים קודמים -
המשיבה הפיקה במתחם התכנית שתי דרישות תשלום היטל השבחה:
דרישה במגרש 2002 עקב מכר דירה, בה נקבע לדירה חלק יחסי בשיעור של 1.6% מהמגרש.
דרישה במגרש 2003 עקב בקשה למידע מוקדם, בה נקבע לדירה חלק יחסי בשיעור של 1.5% במגרש.
ביחס לשתי הדרישות הוגשה ע"י שמאית המבקשת "שומה אחרת" ומתנהל הליך בפני השמאית המכריעה הגב' נתלי הוכטייל.
בשומת המשיבה התייחסות רק למימוש במגרש 2002 ולא לדרישה הנוספת שהתקבלה במגרש 2003.

כמו כן, שמאית המבקשת חולקת על דרך התייחסות המשיבה לקיזוז המימוש במגרש 2002 (במצב הקודם הופחת שטח הדירה הקיימת ובמצב החדש הופחת השווי שיוחס לדירה מושא המכר). לעמדת שמאית המבקשת יש להפחית את החלק היחסי של הדירה בהתאם לחלק היחסי בטבלת ההקצאה והאיזון מסך ההשבחה הכוללת.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

חפ/מק/2370/2		**מועד קובע**			**02/12/2022**
מגרש 2001	**יח"ד**	**שטח עיקרי**	**שווי**	**מקדם**	
מגורים	225	21,150.00	₪ 3,500	0.98	₪ 72,544,500
מסחר		392.00	₪ 8,000	1	₪ 3,136,000
משרדים		400.00	₪ 2,300	1	₪ 920,000
סה"כ					₪ 76,600,500
מקדם הפחתה לגודל					0.9
סה"כ שווי כזמין (בהתעלם מפינוי בינוי)					₪ 68,940,450
עלויות הריסה ופינוי (שטח דירות בתוספת 15%)		3,477.00	-₪ 440		-₪ 1,529,880
עלות מטלה ציבורית (בהתאם למחירון דקל גני ילדים)		130.00	-₪ 8,250		-₪ 1,072,500
מקומות חניה ציבורי - בהתאם ליחסיות דרישה במגרש 2002+מע"מ			-₪ 182,863	3.8	-₪ 803,501
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 65,534,569
שווי מצב קודם		3,024.00	₪ 14,984		₪ 45,303,716
השבחה גולמית					**₪ 20,230,853**
מקדם דחייה			5	7%	0.713
השבחה נטו					**₪ 14,424,319**
מגרש 2002	**יח"ד**	**שטח עיקרי**	**שווי**	**מקדם**	
מגורים	205	19,093.00	₪ 3,500	0.98	₪ 65,489,299
מסחר		392.00	₪ 8,000	1	₪ 3,136,000
משרדים		400.00	₪ 2,300	1	₪ 920,000
סה"כ					₪ 69,545,299
מקדם הפחתה לגודל					0.9
סה"כ שווי כזמין (בהתעלם מפינוי בינוי)					₪ 62,590,769
עלויות הריסה ופינוי (שטח דירות בתוספת 15%)		3,506.00	-₪ 440		-₪ 1,542,647
עלות מטלה ציבורית (בהתאם למחירון דקל גני ילדים)		450.00	-₪ 8,250		-₪ 3,712,500
מקומות חניה ציבורי - בהתאם ליחסיות דרישה במגרש 2002+מע"מ			-₪ 182,863	13	-₪ 2,781,350
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 54,554,272

שווי מצב קודם		3,049.00	14,984 ₪		45,680,553 ₪
השבחה גולמית					**8,873,719 ₪**
מקדם דחייה			5	7%	0.713
השבחה נטו					**6,326,839 ₪**
מגרש 2003	**יח"ד**	**שטח עיקרי**	**שווי**	**מקדם**	
מגורים	330	30,980.00	3,500 ₪	0.98	106,261,400 ₪
מסחר		364.00	8,000 ₪	1	2,912,000 ₪
משרדים		510.00	2,300 ₪	1	1,173,000 ₪
סה"כ					110,346,400 ₪
מקדם הפחתה לגודל					0.85
סה"כ שווי כזמין (בהתעלם מפינוי בינוי)					93,794,440 ₪
עלויות הריסה ופינוי (שטח דירות בתוספת 15%)		5,212.00	440 ₪-		2,293,496 ₪-
עלות מטלה ציבורית (בהתאם למחירון דקל גני ילדים)		570.00	8,250 ₪-		4,702,500 ₪-
מקומות חניה ציבורי - בהתאם ליחסיות דרישה במגרש 2002+מע"מ			182,863 ₪-	16.5	3,523,043 ₪-
סה"כ שווי מצב חדש					83,275,401 ₪
שווי מצב קודם		4,533.00	14,984 ₪		67,914,519 ₪
השבחה גולמית					**15,360,882 ₪**
מקדם דחייה			6	7%	0.666
השבחה נטו					**10,235,604 ₪**

מגרש 2001				
ההשבחה				14,424,319 ₪
	חלק הייעוד	**ההשבחה המתקבלת**	**שיעור ההיטל**	**היטל השבחה**
מגורים	94.70%	13,660,550 ₪	25%	3,415,138 ₪
שאר המרכיבים	5.30%	763,768 ₪	50%	381,884 ₪
סה"כ היטל השבחה לתא שטח 2001 בהתאם למבוקש בפועל				**3,797,022 ₪**
מגרש 2002				
ההשבחה				6,326,839 ₪
	חלק הייעוד	**ההשבחה המתקבלת**	**שיעור ההיטל**	**היטל השבחה**
מגורים	94.17%	5,957,847 ₪	25%	1,489,462 ₪
שאר המרכיבים	5.83%	368,992 ₪	50%	184,496 ₪
סה"כ היטל השבחה לתא שטח 2001 בהתאם למבוקש בפועל				**1,673,958 ₪**
מגרש 2003				
ההשבחה				10,235,604 ₪

	חלק הייעוד	ההשבחה המתקבלת	שיעור ההיטל	היטל השבחה
מגורים	96.30%	₪ 9,856,684	25%	₪ 2,464,171
שאר המרכיבים	3.70%	₪ 378,920	50%	₪ 189,460
סה"כ היטל השבחה לתא שטח 2001 בהתאם למבוקש בפועל				**₪ 2,653,631**

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות המשיבה לנושאים השנויים במחלוקת:

א. שווי מצב קודם -

שמאית המבקשת טוענת לשווי מ"ר בנוי במצב הקודם בגבולות של 15,000 ₪/מ"ר, הטענה אינה סבירה מהטעמים הבאים:

- שטח בנוי קיים - לא הוצגו תשריטי מדידה ולפיכך שווי המצב הקודם הינו בהתאם להיתרי בניה מאושרים.
- הוראות תכנית חפ/1795 החלות על המתחם במצב הקיים, מתירה שטח בניה עיקרי המותר בדירות הכלולות באזור שלא יעלה על 120 מ"ר ליח"ד, וזאת בכפוף למגבלת קווי בניין המסומנות בתשריט התכנית ומגבלות תכסית (מבחינה פרקטית השטח שניתן לניצול עומד על כ - 40 מ"ר כולל ממ"ד ובקומת הקרקע, ובהתאם למגבלות תכנוניות שונות). הדברים אמורים גם לחדרי יציאה לגג, במתחם הנדון לא הוגשו בקשות להיתר לחדרי יציאה לגג, מה שמצביע על יישום אפסי של הזכויות הללו, במועד הקובע לשומה.

תוספת זכויות מכח תמ"א/38, בכל רחבי המתחם לא קודמה ולו בקשה אחת מכח תכנית המתאר הארצית.

תכנית כוללנית חפ/2000 - הינה תכנית מנחה בלבד שאין אפשרות מכוחה להוציא היתרי בניה.

תכנית אב להתחדשות עירונית בקריית אליעזר, הינה תכנית מנחה בלבד.

- שווי מ"ר בנוי שנקבע בשומת המבקשת אינו תואם את השווי שנקבע על ידה בשומות אחרות שהוגשו על ידה במתחם הנדון ואינו תואם את טענתה לשוליות.
- שמאי המשיבה מציין כי שווי מ"ר בנוי במתחם פינוי בינוי הכולל הערת אזהרה לטובת יזם נמצאו גבוה ממתחם סמוך בו טרם החל יזם בקידום תכנית לפינוי בינוי (מתוך שומת ההשגה של שמאית המבקשת בהליך מקביל בשכונת בת גלים).

מהאמור לעיל מסיק שמאי המשיבה כי שאיבת נתונים ממתחמי התחדשות עירונית בכל שלב שהם, מובילה לתוצאות שגויות ואינן נכונות.

בבחינת היטל השבחה המדויק והראוי ביותר, יש לבחון מתחמים הנקיים מכל רבב של התחדשות עירונית. מלאכת איתור מתחמים שאינם נגועים בפוטנציאל קונקרטי היא קשה עד בלתי אפשרית, בפרט בשכונת קריית אליעזר שכולה ניזונה מרוח גבית חזקה של התחדשות עירונית, ובעקבות כך המחירים נסקו כלפי מעלה.
המדויק ביותר הינו לאתר פרויקטים שאינם מצויים בתהליך של התחדשות עירונית.

- נתוני ההשוואה המוצגים בשומת המבקשת כעסקאות שאינן מושפעות מפוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית. מבירור שערך שמאי המשיבה חלק מהעסקות כלולות במתחמים הנמצאים בשלבי הצעות תכנוניות ע"י חברות יזמיות וחלקן הן של בינוי חדשני יותר מהבינוי במתחם הנדון וראוי להביא בחשבון מקדם התאמה של 0.8.
- שמאי המשיבה חולק על טענת שמאית המבקשת לאי דיוקים בנתוני ההשוואה שבשומת המשיבה. כמו כן, חולק על טענות כגון שוליות, יתרת זכויות בניה בהתאם לתכנית חפ/1795 וכו'.
- החלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת בתחום תכנית חפ/מק/2455/א' - על החלטות השמאית המכריעה התנהלו עררים ולצורכי פשרה בלבד אומצו חלק מהערכים בהשגתה.

בהחלטות השמאית המכריעה התייחסות לנתוני השוואה ממתחמי פינוי בינוי בנווה דוד. יצוין כי רק מתחם אחד סמוך לבית עלמין ומגולם בשווי.
התמורות נכון לשנת 2024, בשכונת קריית אליעזר הנדונה הגובלת בשכונת בת גלים האיכותית נמצאו עדיפות על פני שכונת נווה דוד לשנה זו, הדבר נכון גם במועד הקובע בכ- 5% בפרט באזורים הצפויים להיחסם באופן די וודאי ע"י שורות של מתחמים להתחדשות עירונית.
השווי שהתקבל על ידי שמאית המבקשת כ- 16,000 ₪/מ"ר, בהתאמה מהחלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת בנווה דוד אינו סביר לחלוטין, שעה ששלושה שמאים מכריעים (שלומי יפה, ברק שוורצברד, וחיים מסילתי לתכניות חפ/1/2400 ו-חפ/1/2404), קבעו שווי ממוצע של 16,600 מ"ר ברוטו בשכונת בת גלים העדיפה על שכונת קריית אליעזר ולאותו מועד קובע, די בכך בכדי להוכיח כי מסד הנתונים שהובא על ידה שגוי ואינו מותאם למתחם הנדון.

- טענת שמאית המבקשת לסבירות לתוספת קומות מכח תמ"א/38 במבנים הקיימים אינה נכונה.

הוכח כי במתחם הנדון הכדאיות להרחבות הדירות הקיימות אפסית, גם במסגרת תכנית מפורטת החלה על המתחם. מה גם שאין במתחם התכניות ניסיון לקידום פרויקט במסגרת תמ"א/38.

- בהחלטות שמאים מכריעים בשכונת בת גלים, נקבע שווי מ״ר בנוי בטווח שבין 16,500 ₪ ל- 16,752 ₪ ובהתאמה למיקום הנכס הנדון בשכונת קריית אליעזר לפי מקדם 0.8 (המשקף את הפער היחסי בין השווי בהגשתה הנוכחית לבין השווי בהשגותיה בבת גלים), מתקבל שווי מ״ר בנוי של כ- 13,000 ₪, ללא פוטנציאל ממשי לפינוי בינוי.

ב. שווי מצב חדש -

חולק על טענת שמאית המבקשת כי עסקת הקרקע בגו״ח 10915/38 המוזכרת בשומת המשיבה, אינה רלוונטית כנתון השוואה.
מקדמי ההתאמה אינם עולים על השיעור הקבוע בתקינה השמאית.
כמו כן, קיים מחסור בעסקאות קרקע בשכונה ומכאן כי קיים הכרח להביא בחשבון עסקה זו בקביעת השווי. עסקה זו אף מובאת בחשבון בנספח העקרונות לטבלת הקצאה ואיזון של התכנית הנדונה.

ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בשכונת בת גלים, חלקם אף למועד קובע זהה כבענייננו, המוזכרים בשומת המשיבה, מהווים נתון השוואה בהתחשב במקדם התאמה למיקום.

כתימוכין נוסף לשווי במצב החדש, מפנה שמאי המשיבה לעסקאות של דירות חדשות בקריית אליעזר (מתחם ״אברהם לסין״, גו״ח 10916/84,98) משנת 2024 מהן מתקבל ממוצע שווי מ״ר בנוי 22,818 ₪ ומציין כדלקמן:

- הדירות שווקו במסגרת ״מחיר למשתכן״ במחירים נמוכים דרמטית מהצפי במתחם הנדון.
- רמת הגמר בסיסית ונמוכה ביחס למתחם הנדון.
- המדובר בדירות המאוכלסות מספר שנים, קרי יש להביא בחשבון פחת.

שמאית המבקשת טוענת כי קצב גידול הריבית משפיע על התמורות המשולמות בשוק הנדל״ן, אך אינה תומכת את טענתה.
ביחס להפניית שמאית המבקשת לעסקה בסמוך לנכס מושא עסקת פרשקובסקי שנערכה כשנתיים לפני מועד עסקת פרשקובסקי ומצביעה על עליית מחירים של 50% לכאורה, מציין שמאי המשיבה כי מדובר בעסקת מניות ולפיכך אינה מהווה עסקת מקרקעין. כמו כן פרטי העסקה כגון ערך המניה, מצב חובות וזכויות החברה, דיבידנדים, הליכים משפטיים וכו׳ אינם ידועים ויש בהם בכדי להשפיע על העסקה.

שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומת המבקשת (3,500 ₪) אינו סביר ומהווה כ- 16% משווי מ״ר בנוי חדש ובהתאם לתקינה השמאית, כאשר נוקטים בגישת החילוץ

ומתקבלת יתרה לקרקע הנמוכה מ- 20% משווי מ"ר בנוי חדש, אזי גישה זו תקבל תוקף נמוך ולא תובא בחשבון הערכת השווי.

ג. עלויות הקמה/בניה (מגורים) -

לעמדת שמאית המבקשת עלויות הבניה במתחם הנדון הן בגבולות של כ- 12,000 ₪.
לאחר סקירה נרחבת של עלויות הקמה, המדובר בעלות חריגה וקיצונית.
עלות הביצוע למ"ר בחיפה נמוכה מזו הנקובה במחירון הארצי בדקל בשיעור של כ- 10%. עמדה זו אומצה בהחלטות שונות במתחמי "פינוי בינוי" ובפרויקט בניה חדשה בשכונת "רמת אלמוגי" המבוקשת בכרמל.

להלן עלויות בניה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים ברכס הכרמל:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	עלות בניה למ"ר	הערות
אורית גלן	12725/8-10	20/07/2020	7,883 ₪	כולל תוספת שווי בגין טופוגרפיה תלולה
דוד טיגרמן	12510/7	28/10/2019	8,000 ₪	
ערן ירקוני	11682/7	28/07/2020	8,500 ₪	מגלם חניה ת"ק
אוולין דודזון שמאמה	10783/114	28/10/2019	8,000 ₪	
אפרת שלז	10774/76	15/11/2020	8,500 ₪	
שלומי יפה	10910/92	22/06/2020	8,500 ₪	
אפרת שלז	12598/11	27/11/2019	7,700 ₪	
עומר סרחאן	10770/60	19/09/2022	8,500 ₪	
חיים מסילתי	10919/39/3	02/12/2022	9,183 ₪	
אלי כהן	10818/30	24/12/2022	9,500 ₪	מגלם חניה במכפילים, מרתף, עלויות קו ראשון לים (קורוזיה) ורמת גמר גבוהה מאוד
לילך בן פורת	10818/30	24/12/2022	9,000 ₪	מגלם בורות חניה במרתף, רמת גמר גבוהה וללא הפחתות לגודל ולמיקום

ד. הפחתה לגודל בהיקף עלויות הפרויקט -

בשומת המבקשת הפחתה לגודל משווי השטחים הסחירים בלבד (קרי משווי המתחם לפני הפחתות להריסה ופינוי וקיזוז עלות המטלה הציבורית) ומבלי להביא בחשבון כי השטחים הסחירים אינם עומדים לבדם ולצידם שטחי שירות, הרי שגם עלות ההקמה הגבוהה הכוללת את כלל שטחי הפרויקט טעונים הפחתה לגודל ולהיקף העלויות בשיעור 10%.

כתימוכין מפנה להחלטות השמאים המכריעים לילך בן פורת בנווה דוד, בהכרעת שושי שרביט שפירא (גו"ח 6133/467/4) והכרעת אלי כהן בנווה דוד (גו"ח 10751/19,51, מגרש 2000).

ה. עלויות הריסה ופינוי -
חולק על עלויות הריסה ופינוי שנקבעו בשומת המבקשת (400 ₪/מ"ר).
בדו"חות לפי תקן 21 וכן בהחלטות שמאים מכריעים הוצאות הריסה ופינוי הינן בטווח שבין 200 ₪ ל- 300 ₪.

ו. עלות הקמה של מבני ציבור -
חולק על עלות הקמת מבני ציבור שנקבע בשומת המבקשת (8,250 ₪/מ"ר עילי, 182,863 ₪/חניה).
בהחלטת השמאי המכריע חיים מסילתי, מתחם פינוי בינוי בבת גלים ולמועד קובע דומה כבענייננו, נקבעה עלות של 6,600 ₪/מ"ר.
בפניה למחלקת תכנון ותנועה בעיריית חיפה נמסר כי היקף החניות הנדרש במתחם הנדון לשטחי הציבור הינו כדלקמן:
מתחם A מגרש 2001 - 2 חניות לגן ילדים (היזם מציע יותר חניות).
מתחם B מגרש 2002 - 2 חניות לגן ילדים (היזם מציע יותר חניות).
מתחם C מגרש 2003 - 8 חניות למעון ולגן ילדים (היזם מציע יותר חניות).

בהתאם לבקשות להיתר בניה, היזם מציע לשטחי הציבור מספר חניות גבוה מהנדרש, מה שמוכיח כי שווי חניה במתחם ותרומתה לשווי עולה על עלות הקמתה.

יש להוסיף לתקבולי היזם את תרומת החניות מעבר לנדרש (תוספת של כ- 32 חניות לשיווק מעבר לנדרש).
בהתאם למחירון דקל עלות ביצוע למ"ר חניה כולל עקיפות (25%) הינה כ- 3,000 ₪/מ"ר ובמכפלת שטח מקום חניה ממוצע של כ- 40 מ"ר ברוטו, מתקבלת עלות הקמה למקום חניה שלא תעלה על 135,000 ₪/מ"ר, מותאם למועד הקובע.

ז. שיעור הדחייה -
בהתאם להוראות התכנית תתאפשר בניה במקביל בשלושת המגרשים וללא תלות האחד בשני. לראייה הוגשו 3 בקשות להיתר בעת ובעונה אחת.
בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל המגלם גודל, מורכבות, זמן התארגנות ודחיה התואם הלכה למעשה את המציאות בשטח.
אין לקבל את עמדת המבקשת למקדם הפחתה נוסף לגודל לצד מקדם דחייה לא פרופורציונלי למתחם הנדון.

כמו כן, שמאי המשיבה מפנה להליכי הרישוי במתחמי פינוי בינוי מהן הוא מסיק כי תקופת הדחייה שנקבעה בשומת המשיבה הינה סבירה:

- תכנית חפ/2188/א' חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ (אושרה ב- 10/2017) - התכנית מומשה במלואה תוך פחות מ- 7 שנים (הופקו 3 היתרי בניה. כיום הבניין ה-2 מתוך 3 בניינים בשלבי בניה מתקדמים) מיום כניסתה לתוקף.
- תכנית חפ/2455/א', מתחם אזורים / "שלמה המלך" (אושרה ב- 05/2020) - היתר ראשון במתחם אושר כ- 3 שנים מיום כניסתה לתוקף ומתבצעות עבודות תשתית להקמת3 הבניינים הראשונים בפרויקט.

ח. "קול קורא" לקבלת מענק ממשלתי במגרש 2002 -

שמאית המבקשת מנסה לבצע היקש בין בדיקות כלכליות לעניין תקן 21 לבין תחשיב היטל השבחה, הטענה בטעות יסודה מהטעמים הבאים:

- היטל השבחה מתייחס לערכי הקרקע נכון למועד הקובע.
- הוראות התכנית גרידא הן שקובעות את שווי מצב התכנון החדש, אין בנתונים חיצוניים לתכנית בכדי להשפיע על שווי המצב החדש, קיימות פסיקות למכביר בסוגיה.
- דו"ח כלכלי כולל פרמטרים רבים ומשתנים שיש לבחון אותם (לפחות) אחת לחצי שנה, מאידך גיסא היטל השבחה אינו משתנה והינו פרמטר קבוע תואם מועד קובע, לאחר כניסת התכנית למתן תוקף.
- ככל שסבורה שמאית המבקשת כי יש לבצע התאמות, לדוגמא לעניין יחידות הדיור וחוסר הכלכליות של המתחם הגם שאינן חלק מהוראות התכנית, הרי שבאופן סימטרי לחלוטין, יש להוסיף את סך המענק לתקבולי המתחם בצד החיובי, לצד התאמה למועד הקובע.
- שמאית המבקשת מעלה טענות ביחס לפטור מהיטל השבחה אך במועד הקובע טרם יצאו צווים המעידים כי המתחם זכאי לפטור מהיטל השבחה, הדבר נבחן משפטית מצד הוועדה המקומית והמסקנה החד משמעית היא שהמתחם אינו בעל מעמד מיוחד בתכנית, לו דין שווה לעניין היטל השבחה בדיוק כמו יתרת המתחמים.

ט. דרישות תשלום קודמות במתחם -

מבירור עם מחלקת תקבולים בעיריית חיפה עולה כי השומות שהופקו מצד הוועדה במתחם טרם שולמו ו/או התקבלה החלטה אחרת בעניינן מצד הליך שמאי מכריע שמתנהל בגינן.

במועד הפקת השומות מצד הוועדה במקרים האחרים טרם הגיחו לעולם ההחלטות והפסיקות החדשות בעניין עמית גל בערר 8036/0724 בו נקבע כי ניתן לראות במימוש דירה בודדת במתחם, כמימוש חלקי בלבד, כמו כן הפסיקה הקובעת בעניין

נועה לב בעמ"נ 18674-09-24 לעניין שיטת חישוב מכר/בקשה להיתר במסגרת תכנית "פינוי - בינוי".
בכדי להעמיד את הנתונים על אמת מידה אחידה בוצע התחשיב בצורה הזו כדי ליישר קו עם דרך התחשיב החדשה, ברי כי לאחר שתתקבלנה כל החלטות השמאי המכריע, הוועדה תיבחן אותם ותפעל בכדי לגבות מס אמת ולא ביתר/בחסר.

י. הקלות -
לאחר בחינה נוספת, סבורה המשיבה כי יש לחייב את המבקשת בהיטל השבחה בגין חלק מההקלות שהתקבלו במסגרת תכניות ההגשה שהוגשו בכל שלושת המתחמים (עדכון השומה לשיקול השמאי המכריע):

- הקלה בגובה קומת הקרקע מעל למותר לכל השימושים שאינם מגורים.
- ניוד שטחים עיקרי/שירות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל.

תחשיב המשיבה:

הקלות		**מועד קובע**			**04/11/2024**
ניוד שטח תעסוקה מתת הקרקע אל מעל הכניסה הקובעת והגבהת שטחי מסחר ותעסוקה מ- 5 מ' ל- 5.95 מ':					
מגרש 2001 - מתחם A	**שטח**	**מקדם גובה**	**מקדם ניוד**	**שווי ***	
מסחר	392.00	0.071	-	₪ 8,500	₪ 237,405
תעסוקה	363.00	-	0.15	₪ 2,400	₪ 179,415
	285.00	0.071	-		
ההשבחה					**₪ 416,820**
היטל השבחה					**₪ 208,410**
הגבהת שטחי מסחר ותעסוקה מ- 5 מ' ל- 5.95 מ':					
מגרש 2002 - מתחם B	**שטח**	**מקדם גובה**	**מקדם ניוד**	**שווי**	
תעסוקה	355.00	0.071	-	₪ 2,400	₪ 60,705
היטל השבחה					**₪ 30,353**
מגרש 2003 - מתחם C					
מסחר	260.61	0.109	-	₪ 8,500	₪ 240,901
היטל השבחה					**₪ 120,451**

* תוספת של 1.06 לשווי שנקבע למועד אישורה של תכנית חפ/מק/2370/2, 3% לשנה.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

להלן עיקר טענות הצדדים כפי שהוצגו בדיון שהתקיים ביום 27/01/2026 :

9.4.1 טענות המבקשת -

שמאית המבקשת מעלה טענות ביחס להליך המימוש והרישוי ומציינת כי תכניות ההגשה אינן סופיות (שינויים בשטחים ויתכן ולא כל ההקלות ימומשו).

כמו כן, ביחס למגרש 2002, קיים ספק למימוש הזכויות במגרש מאחר ואין התכנות כלכלית למימוש הפרויקט למרות המענק שהתקבל במכרז "קול קורא".
לעמדת שמאית המבקשת ערכי השווי בשומת המשיבה בחישוב ההשבחה מנותקות מערכי השוק ומביאה לתוצאה לא סבירה.

קיימים עשרות פרויקטים של התחדשות עירונית בעיר חיפה עם היצע דירות גדול, מעט עסקאות ועלייה מינורית של מחירים.

חוזרת על הטענה כי שווי בנוי במצב הקודם שנקבע בשומת המשיבה הינו שגוי ונמוך מהסביר. בשומת המבקשת נתוני השוואה של דירות ותיקות בסמיכות לנכס הנדון, ללא פוטנציאל לתכנית במועד הקובע, במחיר ממוצע למ"ר של 14,435 ₪. הוצגו טעויות סופר בניתוח העסקאות בשומת המשיבה אשר לאחר תיקונם מתקבלים ערכים של 14,500 ₪ - 15,000 ₪/מ"ר.

בהתאם לפסיקה, יש להתעלם מהשפעה קונקרטית של תכנית אך יש להתייחס לפוטנציאל כללי להתחדשות עירונית לפי תמ"א/38, תכנית ההרחבות, התכנית הכוללנית ותכנית האב.

טוענת שמאית המבקשת כי במצב החדש בשומת המשיבה נתוני השוואה משכונת נווה דוד. בשומות היטל השבחה של המשיבה בשכונת נווה דוד נקבע שווי מ"ר בנוי בדירה ותיקה למועד הקובע אוקטובר 2020 לסך 13,500 ₪ וכי פער המחירים לגישת שמאי המשיבה, בין השנים 2020 לשנת 2022, הוא כ-20%. מדוע אם כך נקבע בשומת המשיבה במקרה הנדון שווי מ"ר בנוי של 13,000 ₪?.

ביחס לטענת המשיבה כי בשומות אחרות שהוגשו במתחם ע"י שמאית המבקשת, בגין מימוש בדרך של מכר נקבעו ערכי שווי שונים, מציינת שמאית המבקשת כי ערכי השווי שנקבעו על ידה בכל שומה הם בהתאם לשטח הדירה-

לדירה בשטח 51 מ״ר נקבע שווי מ״ר בנוי של כ- 15,200 ₪ ולדירה בשטח של 66 מ״ר נקבע שווי מ״ר בנוי של 14,776 ₪ ובהליך הנדון לדירה בשטח ממוצע של 63 מ״ר - 14,984 ₪.

ביחס לשטח הדירות במתחם הנדון, תשלח את תשריטי המדידה שנערכו. לא ניתן להתבסס על שטחים בהתאם להיתרים שאינם כוללים את שטח המרפסות המהוות חלק אינטגרלי מהדירות.

ביחס לשווי במצב החדש, חוזרת על הטענות ביחס לעסקאות הקרקע המוזכרות בשומת המשיבה, לפערי השווי בהחלטות שמאים מכריעים המוזכרים על ידה וכן לנתוני ההשוואה שנותחו בגישת החילוץ.

עלות הקמת שטחי הציבור – יש להוסיף מע״מ ומקומות חניה.

עלויות הריסה – יש לחשב לפי השטח ברוטו ולא לפי שטח לרישוי.

הפחתה לגודל - שווי מ״ר נקבע בהתבסס על עסקאות של דירות בודדות. במתחם הנדון 760 יח״ד ולגישת שמאי המשיבה קיימים עשרות פרויקטים של התחדשות עירונית וכולם במרחב התחרות ולפיכך יש להביא בחשבון הפחתה לגודל ללא קשר לדחייה בגין מורכבות הפרויקט.

חוזרת על הטענות ביחס למקדם הדחייה - בשומת המשיבה נקבעה דחייה של 3.5 שנים בשיעור היוון של 5% בעוד שבשכונת נווה דוד מאמצת את מקדם הדחייה והגודל (משוקלל) שנקבע בהחלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת – 57%.
לעמדת שמאית המבקשת קונה סביר היה מביא בחשבון במקרה הנדון דחייה של 5-6 שנים בשיעור היוון של 7%.

חוזרת על הטענות ביחס למגרש 2002 ועל חוסר הסבירות בדרישה להיטל של 12 מיליון ₪ כאשר בהתאם לחוות דעת כלכליות שהראו שעם פטור מלא מהיטל השבחה ומענק של 16 מ׳ ₪, מתקבל רווח מינימלי של 8.9.

הקלות – בשומת המשיבה לא פורטו ההקלות ואילו במסמך התגובה הוצג לראשונה תחשיב להקלות. מאחר וסכום ההיטל לא גבוה, שמאית המבקשת אינה מתייחסת לנושא.

9.4.2 טענות המשיבה -

ביחס לטענת שמאית המבקשת כי תכניות ההגשה אינן סופיות, מציין שמאי המשיבה כי פרוטוקול הועדה פורסם ב- 09/2024 ולפיו נערכו שומות המשיבה.

שטח בנוי קיים במתחם - שומת היטל השבחה צריכה להתבסס על היתרי בניה ולא על מדידות בשטח. יש היתרי בניה ומדידה שבוצעה בטבלת ההקצאות, אם יחס השטח הוא הומוגני, לא סביר שהיחס לתקן 21 יהיה אחד, להקצאה ואיזון יהיה שונה ולהיטל השבחה יהיה אחר.

ביחס לשונות בין המתחמים, במועד הקובע במתחם B ניתן מענק שמטרתו לקדם את המימוש במתחם. לעמדת שמאי המשיבה מתחם B הינו הכי מתקדם מבין המתחמים וככל ואכן אין כדאיות כלכלית למימוש הזכויות, מדוע לא מעכבים את הביצוע?.
לעמדת שמאי המשיבה ערכי השווי זהים בכל המתחמים וקונה סביר היה מביא בחשבון השבחה ניכרת. כמו כן, דו"ח כלכלי אינו מהווה אינדיקציה להיטל השבחה - הדו"ח נתון לשינויים בעוד שהיטל ההשבחה מהווה נתון קבוע עם אישורה של תכנית.

ביחס לפסיקת בית המשפט העליון, מצין שמאי המשיבה כי הפסיקה עוסקת במימוש זכויות של תמ"א/38 ולא בהתחדשות עירונית המהווים שני מקרים שונים. יש לבחון האם במקרה הנדון קיימת היתכנות לתמ"א/38 ולא לטעון כי הפוטנציאל הובא בחשבון באופן גורף.

חוזר על הטענות ביחס לערכי השווי בשני מצבי התכנון.

על שומת לילך בן פורת יש החלטה של וועדת ערר שהיא מנותקת מההכרעה, הגשנו ערר על נקודות המחלוקת שאינן שמאיות. אחרי החלטת וועדת הערר יש לנו מעטפת להיטל השבחה לכל התכניות.

עלות בניית שטחי הציבור - הנושא הוכרע בהחלטת השמאי המכריע חיים מסילתי (מפורט במסמך התגובה).

עלויות הריסה ופינוי - נכון לשנת 2026 לא נתקל באף פרויקט בו הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי של למעלה מ- 450 ₪/מ"ר. עלויות ההריסה והפינוי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה מהוות את הרף הגבוה.

דחייה - חוזר על הטענות לפיהן אין תלות בין המתחמים וגם אם יש היצע שוק גדול, המתחם הנדון נהנה מביקוש גדול.
לעמדת המשיבה שיעור הדחייה צריך להיות אחיד בין המתחמים למרות ששני מתחמים קרובים לביצוע ומתחם אחד יהיה במועד קצת מאוחר יותר.
קיים הבדל של כ- 100 יח"ד למתחם אבל האינדיקציה לשיעור הדחיה הוא מועד הביצוע בקרקע וזה מה שקובע. אם מתחם C היה קרוב יותר לביצוע, היו מתחילים ממנו כי הוא גדול יותר.

"קול קורא" - ה"קול קורא" פורסם לפני כניסת התכנית לתוקף וכלל דיונים על פטור מהיטל השבחה. במאי 2022 פורסמה החלטת מועצת העיר לעניין שיעור היטלי השבחה במתחמי התחדשות עירוני ברחבי העיר והוחלט שהמתחם הנדון יחויב בהיטל השבחה בשיעור 25%.
המדובר בהחלטה רוחבית לכל המתחמים ברחבי העיר ולפיכך ערכי הקרקע לא שונים בין המתחמים.
בהיטל השבחה יש להתייחס להוראות התכנית ולא לגורמים חיצוניים לתכנית.

הקלות - סבורים שההקלות השביחו ומשאירים לשמאי המכריע להכריע לגבי ההשבחה שנוצרה מהן.

9.5 <u>התייחסות הצדדים לאחר מועד הדיון</u> -

בבחינת ההשבחה עקב אישורה של תכנית חפ/מק/2370/2 ומימוש הזכויות בהליך של בקשות להיתרי בניה, הובא לתשומת לב הצדדים כי בשומות הצדדים ובמסמכי התגובה, אין התייחסות להקלה לתוספת 5 קומות ל- 2 בנייני מגורים במגרש 2003 (27 קומות במקום 22 קומות).

ביום 18/03/2026 נשלח דיוור אלקטרוני לצדדים בבקשה להציג התייחסות להשבחה הנובעת מאישור ההקלות שלא נכללו בשומות ההשבחה המקוריות.

להלן התייחסות הצדדים:

- **התייחסות המשיבה (מסמך מיום 19/03/2026) -**

להלן תחשיב ההשבחה המוצג במסמך המשיבה:

הקלה לתוספת קומות	**מועד קובע**		**04/11/2024**
	בניין 5 - 27 קומות	**בניין 6 - 27 קומות**	
שטח קומתי בבניין הכולל 27 קומות **(1)**	544.80	566.30	
מספר קומות בהקלה	5	5	
שטח עיקרי כולל בהקלה	2,724.00	2,831.50	
מקדם הקלה **(2)**	0.15	0.15	
סה"כ שטח אקו'	408.60	424.73	
שווי מ"ר מבונה **(3)**	₪ 5,194	₪ 5,194	
השבחה	**₪ 2,122,268**	**₪ 2,206,022**	
היטל השבחה	**₪ 1,061,134**	**₪ 1,103,011**	
סה"כ:			
סה"כ השבחה			**₪ 4,328,290**
סה"כ היטל השבחה			**₪ 2,164,145**

(1) בגישה מקילה ביותר נלקח שטחן של הקומות בעלות היקף השטח הנמוך ביותר בכל בניין.

(2) כתימוכין למקדם מפנה להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**מקדם השבחה לתוספת קומה**	
תמיר שדה	10766/69	0.2	מבנה בן 7 קומות
עומר סרחאן	11194/141-142	0.2	מבנה בן 7.5 קומות
שלומי יפה	6175/62/6	0.2	
עומר סרחאן	10770/60	0.2	מבנה בן 7 קומות
דוד דדון	11359/81	0.1	מבנה בן 8 קומות במקום 7 קומות

(3) הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בשומת הוועדה בסך 4,900 ₪/מ"ר ממועד 12/22 ובהתאמה למועד הקובע 11/24 לפי מקדם 1.06 בהתחשב בעליית מחירים ריאלית בשוק הנדל"ן של 3% לשנה.

- **התייחסות המבקשת (מסמך מיום 31/03/2026) -**

<u>כללי</u>

שמאית המבקשת מציינת כי ההליך בפני השמאי המכריע נעשה תחת אילוץ מאחר ושומות המשיבה שנערכו בגין מימוש זכויות בדרך של היתרי בניה, הופקו למרות שהמבקשת לא ביקשה את הפקת שומות היטל ההשבחה.

ביחס למגרש 2003, מאז הדיון בוועדה המקומית וכפי שפורט בהרחבה בדיון בפני השמאי המכריע, לא קודם כל הליך רישוי, בין היתר נוכח העובדה שקיימים מתנגדים, הליך שנכון לכתיבת התייחסות המבקשת טרם הסתיים.

<u>התייחסות המבקשת לתחשיב ההקלה המוצג במסמך המשיבה</u>

בהוראות תכנית 304-0624213 נקבעו ביחס לכל אחד משלושת המגרשים הוראות בינוי מפורטות.

ביחס למגרש 2003 נקבע כי בתחום המגרש מותרים 2 מבנים בגובה 22 קומות ומבנה אחד בגובה של 16 קומות מעל הכניסה הקובעת.
התכנית אינה קובעת את אופן חלוקת השטחים בין המבנים, אולם קובעת מגבלת מספר קומות בכל מבנה.

בבקשה להיתר בניה התבקשו במגרש 2003 שלושה מבנים כדלקמן: מבנה 1C הכולל 27 קומות, מבנה 2C הכולל 27 קומות ומבנה 3C הכולל 7 קומות (מעל הכניסה הקובעת).
קרי, בבניינים 1-2C התבקשו 5 קומות נוספות ובבניין 3C התבקשו 9 קומות פחות מהמותר בהוראות התכנית.

בבחינת ההשבחה עקב אישור ההקלה לתוספת 5 קומות, יש להביא בחשבון את שלושת הבניינים ולא רק את שני המגדלים (מציגה תחשיב בהתאם לערכים ולמקדמים בשומת המשיבה ובקיזוז ההשבחה השלילית המתקבלת בבניין 3C).

שמאית המבקשת חולקת על מקדם הקומה שנקבע בשומת המשיבה ומציינת כי החלטות השמאים המכריעים המוזכרים כתימוכין למקדם, אינן רלוונטיות למקרה הנדון.
בקביעת מקדם קומה בתחשיב המבקשת, הובאו בחשבון נתוני מכירות של דירות מגורים בשכונת נווה דוד מהן מסיקה שמאית המבקשת כי מקדם הקומה הראוי הינו 0.5%.

עוד מציינת שמאית המבקשת כי תוספת שווי זו הינה קודם לגילום הפחתת עלויות עודפות הנובעות ישירות מהתוספת, שהינה לכל הפחות הוספת שטחי שירות קומתיים משותפים לכל קומה נוספת, שעלותה המינימלית הינה כ- 750,000 ₪ לקומה (100 מ״ר x 6,000 ₪ ע.ב. ישירה x 25% כלליות).

ערכי השווי שנקבעו בשומות הצדדים התבססו על פרויקטים למגדלים הכוללים 22-36 קומות.
שמאית המבקשת חולקת על ערכי השווי שנקבעו בתחשיב המשיבה המתעלמים מהצפיפות הגבוהה במגרש 2003 ביחס למגרשים 2001-2002.

להלן תחשיב המבקשת להקלות לתוספת קומות:

הקלה לתוספת קומות			**מועד קובע**	**04/11/2024**
	בניין C1	**בניין C2**	**בניין C3**	**סה״כ**
שטח קומה **(1)**	544.80	566.30	243.06	
מספר קומות בהקלה	5	5	-9	
שטח עיקרי כולל בהקלה	2,724.00	2,831.50	-2,187.54	
מקדם הקלה **(2)**	0.025	0.025	-0.045	
סה״כ שטח אקו׳	68.10	70.79	-98.44	
שווי מ״ר מבונה **(3)**	3,150 ₪	3,150 ₪	3,150 ₪	
השבחה	214,515 ₪	222,981 ₪	-310,084 ₪	
היטל השבחה	107,258 ₪	111,490 ₪	-155,042 ₪	
סה״כ:				
סה״כ השבחה				**127,412** ₪
השבחה בהתחשב בדחייה (4)	3 שנים	6%	0.84	**106,977** ₪
סה״כ היטל השבחה				**53,489** ₪

10. הכרעה

10.1 תכנית חפ/מק/2/2370

תכנית חפ/מק/2/2370 חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 14 דונם.
מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית - פינוי של 168 יחידות ובינוי של 760 יח"ד בבניה רוויה לצד שטחי משרדים, מסחר ומוסדות ציבור.

להלן הכרעתי ביחס לעיקרי טענות הצדדים:

10.1.1 מצב חדש

א. שטחים לחישוב -

שומות הצדדים נערכו ללא שטחי הממ"דים.
בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מימוש הזכויות הינו בדרך של היתר בניה.
לעמדת המבקשת הבקשות להיתר בניה אינן מהוות בקשות סופיות.

שווי המצב החדש בשומות הצדדים נערך בהתייחס לשטחים כדלקמן:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מגורים	71,223.09 מ"ר	71,223.00 מ"ר
מסחר	1,149.19 מ"ר	1,148.00 מ"ר
תעסוקה	1,246.26 מ"ר	1,310.00 מ"ר
מבני ציבור	1,151.03 מ"ר	1,150.00 מ"ר
חניות מבני ציבור	0	33

הכרעה:

להלן סיכום שטחי הבניה בתחשיבי הצדדים, בבקשות להיתר והוראות התכנית:

		חפ/מק/2370/2	בקשות להיתר	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מגורים	עיקרי	72,287.00	70,745.66		
	ממ"ד עיקרי	-			
	מרפסות	9,120.00	9,120.00		
	מרפסות עיקרי	-	1,337.44		
	סה"כ מגורים	**72,287.00**	**72,083.10**	**71,223.09**	**71,223.00**
מסחר	עיקרי	1,070.00	820.13		
	שירות	428.00	327.13		
	סה"כ מסחרי	**1,498.00**	**1,147.26**	**1,149.19**	**1,148.00**
תעסוקה	עיקרי	1,060.00	1,285.29		
	שירות	424.00	454.65		
	סה"כ תעסוקה	**1,484.00**	**1,739.94**	**1,246.26**	**1,310.00**
מבני ציבור	עיקרי	1,150.00	1,014.42		
	שירות	כלול בעיקרי	135.61		
	סה"כ מבני ציבור	**1,150.00**	**1,150.03**	**1,151.03**	**1,150.00**
	חניות	12 *	15	0	33.3

* בהתאם למנהלת מח' תכנון תנועה בעיריית חיפה.

הוצגו בפני 3 תשריטי בקשה להיתר בניה וכן החלטות ועדת משנה מספר 22 מיום 04/11/2024 המאשרות את הבקשות להיתר במגרשים 2001-2003.

תחשיב ההשבחה יערך בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשות להיתרי בניה המפורסמות באתר הועדה המקומית, המהווים מימוש חלקי של זכויות הבניה ובהתחשב בגורמים ושיקולים הבאים:

- מגורים - הובאו בחשבון שטחים עיקריים וכן שטח עיקרי מרפסות במקדם שווי של 50%.
  לא הובאו בחשבון שטחי ממ"דים לאור המימוש הנדון בדרך של בקשות להיתרי בניה.

כמו כן הובא בחשבון מקדם מגורים מעל קומות מסחר, משרדים ושטחי ציבור בשיעור של 98% המשקף השפעה מינורית על הקומות העליונות והשפעה גבוהה יותר על הקומות התחתונות ובהתייחס לעובדה כי קיימת הפרדת משאבים לשימושים השונים.

- מסחר ומשרדים - הובאו בחשבון שטחים עיקריים ובתוספת העמסת שטחי שירות במקדם 1.2 לשטחי המשרדים ו- 1.4 לשטחי המסחר, מאחר ושטחים אלו נסחרים כשטחים ברוטו.

ב. מטלות ציבוריות -

בשומות הצדדים הובאו בחשבון שטחי ציבור בהיקף שטח של כ- 1,150 מ״ר אשר ייבנו ע״ח היזם.
כמו כן, בשומת המבקשת הובא בחשבון בנוסף קיזוז עלות בנייה של כ- 33 מקומות חניה תת קרקעיות לפי עלות של 182,863 ₪/מקום חניה.

הצדדים חלוקים ביחס לעלויות הבנייה - 7,500 ₪ לעמדת המשיבה ו- 8,250 ₪ לעמדת המבקשת.
שמאית המבקשת טוענת כי יש לחשב עלויות בניית שטחי ציבור כשהן כוללות את רכיב המע״מ מאחר והוצאות אלו אינן בנות קיזוז ולכן עלותן המלאה הכוללת מע״מ מושתת על היזם.

<u>הכרעה</u>:
בסעיף 4.1.2 להוראות התכנית נקבע כדלקמן:
״בתחום המבנים יבנה שטח לצרכי ציבור עם כניסה נפרדה מהכניסה לשימושים האחרים ובתוספת שטחים נלווים כגון חצרות מרפסות וחניות לפי התקן כדלקמן:
בתא שטח 2001 - 130 מ״ר בנוי לגן ילדים + 200 מ״ר חצר.
בתא שטח 2002 - 130 מ״ר בנוי לגן ילדים + 200 מ״ר חצר, 320 מ״ר בנוי למועדון רב תכליתי.
בתא שטח 2003 - 440 מ״ר בנוי למעונות יום + 45 מ״ר מרפסות ו- 305 מ״ר חצר, 130 מ״ר בנוי לגן ילדים + 200 מ״ר חצר.
השטחים הציבוריים הבנויים יהוו חלף הפקעה ויהיו ***בגמר מלא.***
השטחים הבנויים, החצרות והחניות יירשמו ע״ש עיריית חיפה״.
(הדגשה שלי ע.י.).

כמו כן, בהערות לטבלת השטחים צוין כי שטחי השירות כלולים בשטחים העיקריים.

בקיזוז עלויות הבניה של שטחי הציבור יובאו בחשבון שטחים וחניות המבוקשים בבקשה להיתר בניה.
עלות בניה למ"ר הינה בהתאם למחירון "דקל" נובמבר 2022 ובהתחשב ברמת גמר מלא של השטחים הבנויים.

ביחס לנושא המע"מ, אני מפנה להחלטת ועדת הערר מיום 27/07/2025, (ת"א) 86007-02-23 מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב בת-ים בה נקבע כדלקמן:

"לאור האמור, אנו סבורים שדין טענת הועדה המקומית כנגד קביעת השמאית המכריעה בעניין אומדן המטלה הציבורית להידחות.

כמו כן ולעניין המע"מ עולה, כי השמאית המכריעה כללה בחישוב עלות המטרה הציבורית גם את המע"מ.

אנו סבורים כי גם בכך לא נפלה כל טעות בשומות המכריעות, נוכח הפסיקה בעניין לפיה מטלות ציבוריות מסוג זה מחויבות במע"מ ומשכך, לטעמנו צדקה השמאית המכריעה עת הביאה אותן בחשבון. *(הדגשה שלי ע.י.).*

כתמיכה לקביעתנו נתכבד להפנות לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין ***עמ (ת"א) 62970-03-22 אאורה השקעות בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף תל אביב מרכז*** *(נבו 13.2.2025) מפי כב' השופטת ירדנה סרוסי שם קבע בית המשפט הנכבד כי עבודות שונות שבצעה המערערת עבור העירייה מהוות "עסקה" לפי חוק מס ערך מוסף ועל כך חייבות בתשלום מס עסקאות.*

כן ר' החלטת ביניים בערר ***בב/85039/0324 טובה הבר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק*** *[נבו] (13.3.25) מפי כב' היו"ר רויטל אפלבוים שם נקבע בין היתר על בסיס הפסיקה כי אכן הקמת מבנה ציבור עבור רשות מקומית מהווה עסקה החייבת במע"מ ובנוסף שליזם אין אפשרות קיזוז בגינו וכדלקמן:*

"עלות הקמת שטחי ציבור - נוכח העבודה כי בפסיקה קיימת נקבע כי הקמת מבנה ציבור עבור רשות מקומית מהווה עסקה החייבת מע"מ, אשר ליזם אין אפשרות קיזוז בגינו, אנו סבורים כי עלות הקמת מבנה ציבור בתחשיב ההשבחה צריכה לכלול מע"מ".

לסיכום האמור, השמאית המכריעה פעלה כנדרש ובהתאם לדין כשהעריכה את עלות הבניה הציבורית נכון למועד הקובע (ולא בהתאם לאירועים עתידיים שיתרחשו לאחר המועד הקובע) וגם צדקה עת כללה את המע"מ שלא ניתן כאמור להתקזז בגינו. נוכח האמור נראה כי הועדה המקומית לא הצביעה על פגם או טעות בהכרעה בנושאים אלה, לפיכך דין הטענה בעניין עלות המטלה הציבורית והמע"מ להידחות".

לאור האמור יובאו בחשבון עלויות בניה המיוחסות לשטחי הציבור בתוספת מע"מ.

ג. עלויות הריסה ופינוי -

בשומות הצדדים הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי המבנים הקיימים בחטיבת הקרקע.
הצדדים חלוקים ביחס להיקף שטח להריסה וכן בעלות הריסה למ"ר.
סה"כ עלויות הריסה ופינוי בשומת המשיבה הינם 3,729,880 ₪ ובשומת המבקשת 5,366,023 ₪.

<u>הכרעה</u>:
בנושא זה עמדתי שונה מגישת הצדדים.
לעמדתי אין להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי המבנים הקיימים, בהנחה לפיה עלות ההריסה מתקזזת עם שימוש הביניים והחסכון באגרות ככל וקיים.

ד. מקדם גודל ומקדם דחייה -

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל המגלם גודל, מורכבות, זמן התארגנות ודחיה התואם את המציאות בשטח (דחייה של ההשבחה, 3 שנים בשיעור היוון של 6%).
שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקשת למקדם הפחתה נוסף לגודל ועל קיזוזו משווי המתחם לפני הפחתות הריסה ועלות המטלה הציבורית.

שמאית המבקשת חולקת על מקדם הדחייה שנקבע בשומת המשיבה מהטעמים הבאים:

- המקדם משקף תקופת דחייה שאינה עומדת בהלימה לסבירות שוק נכון למועד הקובע.
- שיעור ההיוון של 6% בלבד אינו מגלם כל סיכון ואינו רלוונטי לשיעור הריבית בתקופה הנדונה.
- תקופת הדחייה הכוללת אינה משקפת הפחתה לגודל.

התכנית כוללת 3 מתחמים עצמאיים, אולם בפועל מדובר בתכנית אחת להקמת 760 יח"ד ולפיכך יש להביא בחשבון בנוסף גם מקדם גודל המבטא את היקף מרחב התחרות הכולל מאות יח"ד וכן את העובדה שמסד נתוני ההשוואה הוא של דירות בודדות ומכאן ההכרח בגילום הפחתה לגודל.

הכרעה:
אני מקבל את עמדת שמאית המבקשת לפיה בבחינת ההשבחה לכלל המתחם יש להביא בחשבון מקדם גודל מהטעמים שפורטו על ידה.
בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 5% משווי המצב החדש.

בהתחשב במאפייני חטיבת הקרקע הנדונה וההפחתה בגין גודל, בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6.5% אשר תחושב על רכיב ההשבחה.

10.1.2 מצב קודם

שווי המצב הקודם בשומות הצדדים נערך בהתאם להיקף השטחים הבנויים במתחם:

שומת המשיבה - 9,647.86 מ"ר (בהתבסס על חלק מהיתרי הבניה)
שומת המבקשת - 10,606 מ"ר בנוי (בהתאם לנתוני מדידה)

לעמדת שמאית המבקשת בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את מרכיב הפוטנציאל להתחדשות עירונית כחלק משווי הדירות כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט העליון בעניין לויתן (בר"מ 1975/24, בר"מ 25226/04-25 מיום 16/10/2025).
לעמדת שמאי המשיבה בבחינת היטל השבחה המדויק והראוי ביותר, יש לבחון עסקאות בנכסים שאינם נמצאים בהליך של התחדשות עירונית, קרי ללא פוטנציאל קונקרטי.

הכרעה:
בחנתי את היקף השטחים המפורטים בשומות הצדדים.
מאחר ולא אותרו כל היתרי הבניה במתחם הנדון, בבחינת שווי המצב הקודם יובאו בחשבון שטחים בנויים בהתאם לשטחים המיועדים להריסה בבקשות להיתרי בניה.

ביחס לטענות בגין רכיב הפוטנציאל להתחדשות עירונית, אפרט בהמשך בהתייחסותי לערכי שווי במתחם.

10.1.3 <u>מימושים קודמים</u>

בהתאם למידע שנמסר ממסמכי הצדדים, במתחם הנדון מתנהל במקביל הליך בפני השמאית המכריעה נתלי הוכטייל בגין מימוש זכויות במכר של שתי דירות ותיקות במתחם.

שמאית המבקשת חולקת על דרך התייחסות המשיבה לקיזוז המימוש (במצב הקודם הופחת שטח הדירה הקיימת ובמצב החדש הופחת השווי שיוחס לדירה מושא המכר). לעמדת שמאית המבקשת יש להפחית את החלק היחסי של הדירה בהתאם לחלק היחסי בטבלת ההקצאה והאיזון מסך ההשבחה הכוללת.

<u>הכרעה</u>:
בהתאם למידע שנמסר לי דירות הידועות כתתי חלקות 10825/37/17 ו-10825/36/6 נמכרו ובגין המימוש במכר מתנהל הליך שמאות מכרעת.

בהתאם לטבלת ההקצאות והאיזון של תכנית חפ/מק/2370/2 חלקם היחסי של הדירות הנ"ל, במצב הנכנס ובמצב היוצא הינו:

תת"ח	חלק יחסי	מגרש הקצאה
10825/36/6	1.5%	2003
10825/37/17	1.6%	2002

חלקן היחסי של תתי החלקות הנ"ל יופחת מההשבחה של מגרשי ההקצאה 2002 ו- 2003.

10.2 <u>הקלות</u>

בשומות הצדדים אין התייחסות להקלות שאושרו בכל אחד מהמגרשים.

במסמכי תגובות הצדדים (לפני ולאחר הדיון), סבורה המשיבה כי יש לחייב את המבקשת בהיטל השבחה בגין חלק מההקלות שהתקבלו במסגרת תכניות ההגשה שהוגשו בכל שלושת המתחמים:

- הקלה בגובה קומת הקרקע מעל למותר לכל השימושים שאינם מגורים.
- ניוד שטחים עיקרי/שירות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל.
- תוספת 5 קומות מגורים בשני בניינים במגרש 2003.

לעמדת המבקשת, מאחר וסכום ההיטל שנקבע ע"י המשיבה להקלות בגובה ק"ק וניוד שטחים אינו סכום גבוה, שמאית המבקשת אינה מתייחסת לנושא ההקלות הנ"ל ומשאירה את ההחלטה בעניין לשיקול דעת השמאי המכריע. ביחס להקלה לתוספת 5 קומות בשני בניינים במגרש 2003 מציגה תחשיב לפיו יש לקזז את גריעת הקומות בבניין השלישי מההשבחה לתוספת הקומות בשני הבניינים ולהביא בחשבון דחייה מאחר ובמגרש 2003 לא מקודם הליך רישוי בעיקר נוכח נושא הימצאותם של דיירים סרבנים.

<u>הכרעה</u>:
בחנתי את תכניות הבקשה להיתר בניה במתחמים השונים.

ביחס להקלות בגין גובה קומת הקרקע וניוד שטחי תעסוקה אל מעל הכניסה הקובעת, בחנתי את תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה ומצאתיו סביר ועל כן אאמצו.

ביחס להקלה לתוספת 5 קומות מגורים בשני בניינים במגרש 2003, אותרה על ידי החלטה בעררים חי/1123/1224, חי/1124/1224 ו- חי/1125/1224 מיום 08/06/2025 המתייחסים לפרויקט הנדון ולמגרש 2003 בפרט לפיו:

"במתחם חלה תכנית 304-0624213 הקובעת הוראות לפינוי והריסה של 7 בניינים בני 168 יח"ד והקמת מתחם מגורים חדש בן 9 מבנים הכוללים 760 יח"ד ושטחים נוספים שיוקצו עבור שימושים ציבוריים, שטחי מסחר ושטחי משרדים. התכנית מציעה חלוקה של השטח ל- 3 תתי מתחמים עצמאיים A, B ו- C, שבכל אחד מהם ניתן לממש את הבניה בנפרד.
הבקשה שבפנינו עוסקת במתחם C – מגרש 2003.
בתאריך 10/06/2024 אישרה הוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחמים בתכנית, וזאת בהתאם להוראות התכנית המתנות הוצאת היתר בניה ראשון באישור תכנית בינוי ופיתוח. במסגרת תכנית הבינוי, הוצעו שינויים במתחם C שעיקרם שינוי מנספח הבינוי המנחה בפריסת המבנים, ושינויים מהוראות התכנית בגובה של שניים מהמבנים במתחם.

הבקשה נערכה בהתאמה לתכנית הבינוי, והיא מציעה הריסה ופינוי של 3 מבני מגורים הכוללים יחד 72 יח"ד, ובניה של 3 מבני מגורים הכוללים סה"כ 330 יח"ד.

במסגרת הבקשה פורסמו מספר הקלות. ההקלה העיקרית היא תוספת של 5 קומות בשני מבנים כך שמספר הקומות יהיה 27 במקום 22. כמו כן, פורסמה הקלה להגבהת קומת הקרקע לשימושים שאינם מגורים והקלות בקווי הבניין - בקו הבניין התת קרקעי עבור החניון ובקו הבניין הקדמי והצידי עבור הבלטת מרפסות.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

העוררות הן בעלים של שתי דירות מגורים במתחם, אשר הגישו התנגדות להקלה. המשיבה 2 היא יזמת הפרויקט ומבקשת ההיתר.

המשיבה התקשרה בהסכמי פינוי-בינוי עם כל בעלי הזכויות במתחם למעט העוררות, והפרויקט זוכה לרוב של 96% מבעלי הדירות במתחם. כנגד העוררות מתנהלת תביעת דייר סרבן בת"א 15161-03-24.

הוועדה המקומית דחתה את התנגדות העוררות ואישרה את ההקלות, ומכאן הערר.

לאחר ששמענו את הצדדים ובחנו את הטענות, החלטנו לדחות את הערר. לא מצאנו יסוד לטענותיהן של העוררות, לא במישור ההליכי ולא במישור המהותי-תכנוני. אנו סבורים שהבקשה אושרה כדין ובהליך תקין, ושנכון היה לאשר את ההקלות אשר מיטיבות עם תכנון הפרויקט".

לאור האמור לעיל, איני מקבל את טענת המבקשת לדחייה של ההשבחה עקב אישור ההקלה הנ"ל.

כמו כן, איני מקבל את מתודולוגיית בחינת ההשבחה בשומות הצדדים.

תוספת קומות בבניין מגורים משפרת בין היתר את הצפיפות הקומתית, כיווני האויר של הדירות, נוף וגובה הדירות.
בבחינת ההשבחה יובאו בחשבון במצב החדש שטחים המבוקשים בבניינים C1 ו- C2 בבינוי הכולל 26 קומות מעל ק"ק ובמצב הקודם היקף שטחים וצפיפות זהים למצב החדש אך בבינוי הכולל 22 קומות בלבד.

כמו כן בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון מקדמים כדלקמן:

מקדם קומה -	0.5% בהתאם לנתונים המוצגים במסמך המבקשת.
מקדם צפיפות קומתית -	2 דירות בקומה במקדם 104%
	6 דירות בקומה (2 אגפים) במקדם 100%
	7 דירות בקומה (2 אגפים) במקדם 99%
	8 דירות בקומה (2 אגפים) במקדם 98%
	9 דירות בקומה (2 אגפים) במקדם 97%
	10 דירות בקומה (2 אגפים) במקדם 96%
מקדם דירות מיוחדות -	דירה רגילה 100%
	דירת פנטהאוז 120% (מגלם מרפסת גג)

10.3 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי במועדים הקובעים השונים כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	שימוש	שמאי המשיבה	שמאית המבקשת
חפ/מק/2/2370	02/12/2022	מגורים בנוי	13,000 ₪	14,984 ₪
		מגורים מבונה	4,900 ₪	3,500 ₪
		מסחר מבונה	8,000 ₪	8,000 ₪
		משרדים מבונה	2,300 ₪	2,300 ₪
הקלות *	04/11/2024	מגורים מבונה	5,194 ₪	3,150 ₪
		מסחר מבונה	8,500 ₪	אין התייחסות
		משרדים מבונה	2,400 ₪	

* ערכי השווי מתבססים על הערכים למועד אישורה של תכנית חפ/מק/2/2370 ובהתאמה למועד הקובע לפי 3% לשנה. בתחשיב המבקשת הובא בחשבון בנוסף מקדם התאמה לצפיפות.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון ערכי שווי בהתאם לנתוני מכר של דירות בבניה חדשה וותיקה, עסקאות קרקע, עסקאות מכר ושכירויות של חנויות, עסקאות מכר של שטחי תעסוקה וערכים שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים.

שמאית המבקשת מאמצת את שווי מסחר ותעסוקה בשומת המשיבה. ביחס לשווי מ"ר בנוי ומ"ר מבונה מגורים, מתבססת על נתונים משומת המשיבה וכן נתונים נוספים מסביבת הנכס.

<u>הכרעה</u>:
בהתבסס על נתוני ההשוואה המוצגים בשומות הצדדים קביעתי הינה:

א. <u>ערכי שווי למועד אישורה של תכנית חפ/מק/2/2370</u>

<u>מגורים</u>

מצב קודם:

הצדדים מציגים נתוני מכירה של דירות ותיקות במתחם המגנים ובמתחם צה"ל.
להלן נתוני ההשוואה שנמצאו רלוונטיים על ידי (ללא עסקאות מכר של חלקים מדירות וללא עסקאות חריגות):

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך	גו"ח	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר ארנונה	התאמה למועד	תמורה מתואמת
19/09/2022	10825/101/39	77.00	77.00	4	8/10	1980	₪ 1,420,000	₪ 18,442	1	₪ 18,442
11/07/2022	10825/98/45	73.00	73.00	3	9/9	1970	₪ 1,350,000	₪ 18,493	1	₪ 18,493
07/02/2022	10916/54/15	80.00	80.00	4	3/8	1960	₪ 1,360,000	₪ 17,000	1.05	₪ 17,850
02/02/2022	10916/55/37	92.00	92.00	4	9/9	1980	₪ 1,390,000	₪ 15,109	1.05	₪ 15,864
12/01/2022	10916/55/22	92.00	92.00	4	5/8	1970	₪ 1,360,000	₪ 14,783	1.05	₪ 15,522
30/01/2023	10916/55/8	80	80	4	1/8	1970	₪ 1,380,000	₪ 17,250	1	₪ 17,250
ממוצע (במעוגל)										**₪ 14,700**

לאור האמור לעיל ולאחר התאמה למועד הקובע והתאמה לחדש-ישן במקדם המוסכם על הצדדים, בבחינת שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הובא בחשבון שווי של ₪ 14,700.

מצב חדש:

בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים. להלן ניתוח נתונים רלוונטיים:

גישת החילוץ -

פרויקט "אמציהו המלך", גו"ח 10756/146 ופרויקט "שלמה המלך", גו"ח 10756/146	
ממוצע שווי מ"ר בנוי בשומות הצדדים	₪ 21,000
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 17,949
בניכוי רווח יזמי (17%)	₪ 15,341
בניכוי ע.ב. (מחירון דקל) *	₪ - 10,000
שווי מ"ר מבונה**	**₪ 5,300**

* עלויות בניה בהתאם למחירון דקל:

עיקרי	100.00	₪ 5,460	1.25	₪ 682,500
מרפסת	12.00	₪ 1,430	1	₪ 17,160
חניה תת"ק	35.00	₪ 2,470	1	₪ 86,450
פיתוח	4.00	₪ 385	1	₪ 1,540
סה"כ				₪ 787,650
נלוות			1.25	₪ 984,563
עלות בנייה למ"ר פלדלת (במעוגל)				**₪ 10,000**

** הובא בחשבון כי ההתאמות למיקום ולמועד הקובע מקזזות אחת את השנייה.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

גישת ההשוואה הישירה -

עסקה מיום 26/07/2021, גו"ח 12721/28-29,32 (מגרשים 101-102,105 בתכנית חפ/מק/919/ד'), חטיבת קרקע הכוללת זכות ל- 352 יח"ד נמכרה תמורת 215 מיליון ₪ (כ- 611,000 ₪/יח"ד):

שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	**120.42**
שווי קרקע ליח"ד	610,795 ₪
תמורה למ"ר מבונה *	**5,072** ₪

* הובא בחשבון כי ההתאמות למיקום ולמועד הקובע מקזזות אחת את השנייה.

ממוצע משוקלל -

	שווי	**משקל**	
גישת החילוץ	5,300 ₪	50%	2,650 ₪
גישת ההשוואה הישירה	5,072 ₪	50%	2,536 ₪
סה"כ			5,186 ₪
שווי מ"ר מבונה לתחשיב *			**4,900** ₪

* לשם שמרנות ומאחר ושווי מ"ר מבונה שהתקבל הינו בסביבות השווי שנקבע בשומת המשיבה.

לאור האמור לעיל, החלטתי לאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה - **4,900** ₪.

<u>משרדים מסחר</u>

בחנתי את הנתונים בשומות הצדדים ומצאתי כי הם סבירים.

בהתחשב בהסכמות הצדדים, אני מקבל את הערכים אשר שימשו בשומות הצדדים:

מסחר - 8,000 ₪/מ"ר מבונה

תעסוקה - 2,300 ₪/מ"ר מבונה

ב. ערכי שווי למועד אישור ההקלות

במסמכי הצדדים הובא בחשבון מקדם התאמה למועד אישור ההקלות בשיעור של 6% ממועד אישור תכנית חפ/מק/2/2370.

בהתחשב בהסכמת הצדדים, מקדם זה מקובל גם עלי.

ערכי השווי שישמשו בתחשיב ההשבחה להקלות הינם:

מגורים - 5,200 ₪/מ"ר מבונה

מסחר - 8,500 ₪/מ"ר מבונה

תעסוקה - 2,400 ₪/מ"ר מבונה

10.4 תחשיב

חפ/מק/2370/2 - מימוש חלקי (בקשות להיתר)					מועד קובע	03/12/2022
מגרש 2001	**יח"ד**		**שטח**	**שווי**	**מקדם שווי / העמסת ש"ש**	
מגורים - עיקרי + ממ"ד עיקרי	225	96.03%	21,150.86	₪ 4,900	0.98	₪ 101,566,430
מגורים - מרפסות כשטח עיקרי			370.75	₪ 4,900	0.5	₪ 908,338
מסחר	391.31	3.97%	279.51	₪ 8,000	1.4	₪ 3,130,512
משרדים			399.63	₪ 2,300	1.2	₪ 1,102,979
סה"כ		100.00%	22,200.75			₪ 106,708,258
מקדם הפחתה לגודל						0.95
סה"כ שווי כזמין						₪ 101,372,845
עלות מטלה ציבורית		בנוי	130.24	-₪ 7,600		-₪ 989,824
(בהתאם למחירון דקל גני ילדים)		חניות	44.00	-₪ 2,890	2	-₪ 254,311
סה"כ שווי מצב חדש						₪ 100,128,710
שווי מצב קודם (בהתאם לשטח להריסה בבקשה להיתר)			3,024.00	₪ 14,700		₪ 44,452,800
השבחה גולמית						**₪ 55,675,910**
מקדם דחייה				4	6.5%	0.777
השבחה נטו						**₪ 43,278,170**
מגרש 2002						
מגורים - עיקרי + ממ"ד עיקרי	205	95.66%	19,220.68	₪ 4,900	0.98	₪ 92,297,705
מגורים - מרפסות כשטח עיקרי			369.96	₪ 4,900	0.5	₪ 906,402
מסחר	392.014	4.34%	280.01	₪ 8,000	1.4	₪ 3,136,112
משרדים			395.89	₪ 2,300	1.2	₪ 1,092,656
סה"כ		100.00%	20,266.54			₪ 97,432,876
מקדם הפחתה לגודל						0.95
סה"כ שווי כזמין						₪ 92,561,232
עלות מטלה ציבורית		בנוי	449.89	-₪ 7,600		-₪ 3,419,164
(בהתאם למחירון דקל גני ילדים)		חניות	44.00	-₪ 2,890	5	-₪ 635,778
סה"כ שווי מצב חדש						₪ 88,506,290
שווי מצב קודם (בהתאם לשטח להריסה בבקשה להיתר)			3,024.00	₪ 14,700		₪ 44,452,800
השבחה גולמית						**₪ 44,053,490**
מקדם דחייה				4	6.5%	0.777
השבחה נטו						**₪ 34,243,795**
השבחה נטו בקיזוז חלק המיוחס לתת חלקה 10825/37/17		1.60%		₪ 547,901		**₪ 33,695,894**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

מגרש 2003	יח"ד		שטח עיקרי	שווי	מקדם שווי / העמסת ש"ש	
מגורים - עיקרי + ממ"ד עיקרי	330	97.18%	30,374.12	₪ 4,900	0.98	₪ 145,856,524
מגורים - מרפסות כשטח עיקרי			596.73	₪ 4,900	0.5	₪ 1,461,989
מסחר	364.854	2.82%	260.61	₪ 8,000	1.4	₪ 2,918,832
משרדים			489.77	₪ 2,300	1.2	₪ 1,351,765
סה"כ		100.00%	31,721.23			₪ 151,589,110
מקדם הפחתה לגודל						0.95
סה"כ שווי כזמין						₪ 144,009,654
עלות מטלה ציבורית		בנוי	569.90	-₪ 7,600		-₪ 4,331,240
(בהתאם למחירון דקל גני ילדים)		חניות	44.00	-₪ 2,890	8	-₪ 1,017,245
סה"כ שווי מצב חדש						₪ 138,661,170
שווי מצב קודם (בהתאם לשטח להריסה בבקשה להיתר)			4,536.00	₪ 14,700		₪ 66,679,200
השבחה גולמית						**₪ 71,981,970**
מקדם דחייה				4	6.5%	0.777
השבחה נטו						**₪ 55,953,247**
השבחה נטו בקיזוז חלק המיוחס לתת חלקה 10825/36/6			1.50%	₪ 839,299		**₪ 55,113,948**

מגרש	יעוד	חלק יחסי	השבחה	שיעור ההיטל	היטל השבחה
2001	מגורים	96.03%	₪ 41,561,174	25%	₪ 10,390,293
	מסחר ותעסוקה	3.97%	₪ 1,716,997	50%	₪ 858,498
	סה"כ				**₪ 11,248,792**
2002	מגורים	95.66%	₪ 32,233,430	25%	₪ 8,058,357
בקיזוז מימוש בתת"ח 10825/37/17	מסחר ותעסוקה	4.34%	₪ 1,462,465	50%	₪ 731,232
	סה"כ				**₪ 8,789,590**
2003	מגורים	97.18%	₪ 53,561,268	25%	₪ 13,390,317
בקיזוז מימוש בתת"ח 10825/36/6	מסחר ותעסוקה	2.82%	₪ 1,552,681	50%	₪ 776,340
	סה"כ				**₪ 14,166,657**

<u>הערות</u>:

1. מקדם מגורים מגלם מגורים מעל מסחר ותעסוקה (ובהתחשב כי ההשפעה הינה בעיקר בקומות המגורים התחתונות).
2. שטחים (מצב חדש) בהתאם לבקשות להיתרי בניה וללא ממ"דים:

מגורים - שטחים עיקריים בלבד (שווי מגלם ש"ש ומרפסות) ובתוספת שטח עיקרי לממ"ד ושטח עיקרי מרפסות.

מסחר - שטחים עיקריים בהעמסת 20% ש"ש.

תעסוקה - שטחים עיקריים בהעמסת 20% ש"ש.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

שטחי ציבור - בהתאם להוראות התכנית שטחי השירות כלולים בשטח העיקרי.

3. היקף חניות לשטחי הציבור בהתאם למספר חניות מבוקש בבקשות להיתרי בניה.
4. עלות בניה של שטחי הציבור בהתאם למחירון דקל, נובמבר 2022 ובתוספת מע"מ.
5. עלות ההריסה מתקזזת עם שימוש הביניים והחסכון באגרות ככל וקיים.
6. תתי חלקות 10825/36/6 ו- 10825/37/17 מומשו בדרך של מכר ומתנהל הליך שמאות מכרעת בפני השמאית המכריעה נתלי הוכטייל:

גו"ח	תת"ח	שטח רשום	שטח מדוד	חלק ברכוש המשותף	מגרש הקצאה	שווי יחסי במצב הנכס והיוצא
10825/36	6	56.90	66.64	19/420	2003	1.50%
10825/37	17	38.8	47.25	13/420	2002	1.60%

הקלות					**מועד קובע**	**04/11/2024**
ניוד שטח תעסוקה ממתחת אל מעל הכניסה הקובעת והגבהת שטחי מסחר ותעסוקה מ- 5 מ' ל- 5.95 מ':						
מגרש 2001 - מתחם A	**שטח**	**מקדם גובה**	**מקדם ניוד**	**שווי**		
מסחר	392.00	0.071	-	₪ 8,500	₪ 236,572	
תעסוקה	363.00	-	0.15	₪ 2,400	₪ 130,680	
	285.00	0.071	-		₪ 48,564	
ההשבחה						**₪ 415,816**
היטל השבחה						**₪ 207,908**
הגבהת שטחי מסחר ותעסוקה מ- 5 מ' ל- 5.95 מ':						
מגרש 2002 - מתחם B	**שטח**	**מקדם גובה**	**מקדם ניוד**	**שווי**		
תעסוקה	355.00	0.071	-	₪ 2,400		**₪ 60,492**
היטל השבחה						**₪ 30,246**
מגרש 2003 - מתחם C	**שטח**	**מקדם גובה**	**מקדם ניוד**	**שווי**		
מסחר	260.61	0.109	-	₪ 8,500		**₪ 241,455**
היטל השבחה						**₪ 120,728**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

הקלה לתוספת 5 קומות מגורים:			מועד קובע		04/11/2024
מגרש 2003 - מתחם C					
בניין C1			0.50%		
מצב חדש - בקשה להיתר בניה	יח"ד	שטח עיקרי + ממ"ד	מקדם קומה	מקדם צפיפות	מקדם דירה	סה"כ
ק"ק	-	278.04	94.00%	-	-	261.36
קומה 1 (מחסנים)	-	0	94.50%	-	-	0.00
קומה 2	8	866.48	95.00%	0.98	1	806.69
קומה 3	8	866.48	95.50%	0.98	1	810.94
קומה 4	8	866.48	96.00%	0.98	1	815.18
קומה 5	8	866.48	96.50%	0.98	1	819.43
קומה 6	8	866.48	97.00%	0.98	1	823.68
קומה 7	8	866.48	97.50%	0.98	1	827.92
קומה 8	6	704.32	98.00%	1	1	690.23
קומה 9	6	704.32	98.50%	1	1	693.76
קומה 10	6	704.32	99.00%	1	1	697.28
קומה 11	6	704.32	99.50%	1	1	700.80
קומה 12	6	704.32	1	1	1	704.32
קומה 13	6	704.32	100.50%	1	1	707.84
קומה 14	6	704.32	101.00%	1	1	711.36
קומה 15	6	704.32	101.50%	1	1	714.88
קומה 16	6	715.75	102.00%	1	1	730.07
קומה 17	6	715.75	102.50%	1	1	733.64
קומה 18	6	715.75	103.00%	1	1	737.22
קומה 19	6	715.75	103.50%	1	1	740.80
קומה 20	6	715.75	104.00%	1	1	744.38
קומה 21	6	715.75	104.50%	1	1	747.96
קומה 22	6	715.75	105.00%	1	1	751.54
קומה 23	6	715.75	105.50%	1	1	755.12
קומה 24	6	715.75	106.00%	1	1	758.69
קומה 25	6	715.75	106.50%	1	1	762.27
קומה 26	2	372.16	107.00%	1.04	1.2	496.97
סה"כ	158	18,641.14				18744.34
מצב קודם						
ק"ק	-	278.04	94.00%	-	-	261.36

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

קומה 1 (מחסנים)	-	0	94.50%	-	-	0.00
קומה 2	10	1086.04	95.00%	0.96	1	990.47
קומה 3	10	1086.04	95.50%	0.96	1	995.68
קומה 4	9	1086.04	96.00%	0.97	1	1011.32
קומה 5	9	1086.04	96.50%	0.97	1	1016.58
קומה 6	9	1086.04	97.00%	0.97	1	1021.85
קומה 7	9	1086.04	97.50%	0.97	1	1027.12
קומה 8	9	1086.04	98.00%	0.97	1	1032.39
קומה 9	9	1086.04	98.50%	0.97	1	1037.65
קומה 10	8	866.48	99.00%	0.98	1	840.66
קומה 11	8	866.48	99.50%	0.98	1	844.90
קומה 12	8	866.48	1	0.98	1	849.15
קומה 13	8	866.48	100.50%	0.98	1	853.40
קומה 14	8	866.48	101.00%	0.98	1	857.64
קומה 15	6	710.035	101.50%	1	1	720.69
קומה 16	6	710.035	102.00%	1	1	724.24
קומה 17	6	710.035	102.50%	1	1	727.79
קומה 18	6	710.035	103.00%	1	1	731.34
קומה 19	6	710.035	103.50%	1	1	734.89
קומה 20	6	710.035	104.00%	1	1	738.44
קומה 21	6	710.035	104.50%	1	1	741.99
קומה 22	2	372.16	105.00%	1.04	1.2	487.68
סה"כ	158	18,641.14				18247.20
ההשבחה במ"ר אקו'						**497.14**
בניין C2						
מצב חדש - בקשה להיתר בניה						
ק"ק		0				0.00
קומה 1	6	686.08	94.50%	1	1	648.35
קומה 2	6	686.08	95.00%	1	1	651.78
קומה 3	6	686.08	95.50%	1	1	655.21
קומה 4	6	686.08	96.00%	1	1	658.64
קומה 5	6	686.08	96.50%	1	1	662.07
קומה 6	6	686.08	97.00%	1	1	665.50
קומה 7	6	682.42	97.50%	1	1	665.36
קומה 8	6	717.99	98.00%	1	1	703.63

קומה 9	6	717.98	98.50%	1	1	707.21
קומה 10	6	717.98	99.00%	1	1	710.80
קומה 11	6	717.98	99.50%	1	1	714.39
קומה 12	6	717.98	1	1	1	717.98
קומה 13	6	717.98	100.50%	1	1	721.57
קומה 14	6	717.98	101.00%	1	1	725.16
קומה 15	6	729.60	101.50%	1	1	740.54
קומה 16	6	729.60	102.00%	1	1	744.19
קומה 17	6	729.60	102.50%	1	1	747.84
קומה 18	6	729.60	103.00%	1	1	751.49
קומה 19	6	729.60	103.50%	1	1	755.14
קומה 20	6	729.60	104.00%	1	1	758.78
קומה 21	6	729.60	104.50%	1	1	762.43
קומה 22	6	729.60	105.00%	1	1	766.08
קומה 23	6	729.60	105.50%	1	1	769.73
קומה 24	6	729.60	106.00%	1	1	773.38
קומה 25	6	729.60	106.50%	1	1	777.02
קומה 26	2	400.26	107.00%	1.04	1.2	534.49
סה"כ	152	18250.63				18488.74
מצב קודם						
ק"ק		0.00				0.00
קומה 1	8	850.02	94.50%	0.98	1	787.20
קומה 2	8	850.02	95.00%	0.98	1	791.37
קומה 3	8	850.02	95.50%	0.98	1	795.53
קומה 4	8	850.02	96.00%	0.98	1	799.70
קומה 5	8	850.02	96.50%	0.98	1	803.86
קומה 6	8	850.02	97.00%	0.98	1	808.03
קומה 7	8	850.02	97.50%	0.98	1	812.19
קומה 8	8	850.02	98.00%	0.98	1	816.36
קומה 9	8	850.02	98.50%	0.98	1	820.52
קומה 10	7	850.02	99.00%	0.99	1	833.10
קומה 11	7	850.02	99.50%	0.99	1	837.31
קומה 12	7	850.02	1	0.99	1	841.52
קומה 13	7	850.02	100.50%	0.99	1	845.73
קומה 14	7	850.02	101.00%	0.99	1	849.93

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

קומה 15	7	850.02	101.50%	0.99	1	854.14
קומה 16	6	850.02	102.00%	1	1	867.02
קומה 17	6	850.02	102.50%	1	1	871.27
קומה 18	6	850.02	103.00%	1	1	875.52
קומה 19	6	850.02	103.50%	1	1	879.77
קומה 20	6	850.02	104.00%	1	1	884.02
קומה 21	6	850.02	104.50%	1	1	888.27
קומה 22	2	400.26	105.00%	1.04	1.2	524.50
סה"כ	152	18250.63				18086.84
ההשבחה במ"ר אקו'						**401.90**
סה"כ ההשבחה במ"ר אקו' (2 בניינים)						**899.04**
שווי מ"ר מבונה						₪ 5,200
השבחה בש"ח (במעוגל)						**₪ 4,675,000**
היטל השבחה						**₪ 2,337,500**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחלקות 34-40 בגוש 10825 הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	מגרש	יעוד	ההשבחה	היטל השבחה
חפ/מק/2/2370 *	03/12/2022	2001	מגורים	₪ 41,561,174	₪ 10,390,293
			מסחר/תעסוקה	₪ 1,716,997	₪ 858,498
			סה"כ		₪ **11,248,792**
		2002	מגורים	₪ 32,233,430	₪ 8,058,357
			מסחר/תעסוקה	₪ 1,462,465	₪ 731,232
			סה"כ		₪ **8,789,590**
		2003	מגורים	₪ 53,561,268	₪ 13,390,317
			מסחר/תעסוקה	₪ 1,552,681	₪ 776,340
			סה"כ		₪ **14,166,657**
הקלות	04/11/2024			₪ 5,392,763	₪ **2,696,382**

* ללא תתי חלקות 10825/37/17 ו- 10825/36/6.

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה