לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

לכבוד:

אזורים בניין (1965) בע"מ
באמצעות השמאים מיכל שמקוביץ ואיתי חן
דוא"ל: Michal@bfks.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה
באמצעות השמאי רזיאל רז דידי
דוא"ל: razdi@haifa.muni.il

שומה מכרעת

מגרשים מס' 103-101, ו- 901
תוכנית פינוי בינוי מס' 304-0638478 (חפ/מק/2455/א')
חלקות שונות בגושים 10756, 10738, 10743

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תוכנית וזאת בגין מימוש מלא בדרך של היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

05/10/2020 - 15 יום ממועד אישור תוכנית 304-0638478 (חד/חפ/2455/א)

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 16/02/2023 בנוכחות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 12/03/2023 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/5/2023

מס תיק-פניה : 210-1967-2022

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ שומת היטל השבחה מטעם המשיבה לגבי גו"ח 10756/55,65,73,74, 10738/143-146,148,149, רחוב שלמה המלך 8-14, חיפה מיום 12/6/2022.
- ✓ תגובת שמאי המשיבה לשומה אחרת מיום 24/01/2023.
- ✓ תגובה לפרוטוקול הדיון מיום 28/2/2023.
- ✓ טבלת ההקצאה והאיזון תוכנית 304-0638478 (חפ/מק/2455א') "פינוי בינוי המלך שלמה" מיום 11/4/2019.
- ✓ מצגת "פינוי בינוי נווה דוד", מתחמים N1, N2, N3 מיום 15/2/2023 בוני התיכון.
- ✓ מצגת "נווה דוד חיפה, התחדשות עירונית", מתחמים A, B, D - י.ח. דמרי והכשרת הישוב.
- ✓ פס"ד מחוזי עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה.
- ✓ תקן 3 – יישום גישות השומה בשומה מקרקעין לנכסים לא בנויים.
- ✓ דוח לרשות ניירות ערך בדבר התקשרות לרכישת מקרקעין בשכונת רמת הנשיא, פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ.
- ✓ שומות מכריעות :
  - אורית גלן –גוש 12725, חלקות 8-10, רח' יקינתון, חיפה.
  - משה נדם – גוש 10825 חלקה 7, רח' המעפילים 6, חיפה.
  - רינת וויס רביב – גוש 10861 חלקה 212, רח' פבזנר 16, שכ' הדר כרמל, חיפה.
  - שושי שרביט שפירא – גוש 6133 חלקה 467 תת חלקה 4, רח' לה גוארדיה 69, תל אביב.
  - תמיר שדה – גוש 10786 חלקות 4-5, רח' חורב 12-14, חיפה.
  - שלומה יפה – גוש 10910 חלקה 92, לוטוס 4, חיפה.
  - אוולין דודזון שמאמה – גוש 10783 חלקה 114, חורב 19א חיפה.
  - דוד טיגרמן - גוש 11195 חלקה 62 הסחלב 8 חיפה.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מאת המבקשת שנערכה ע"י השמאים איתי חן ומיכל שמקוביץ מיום 15/12/2022.
- ✓ נספח א - דרישה לתשלום מאת הוועדה מקומית חיפה מיום 23/06/2022 + שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 12/06/2021 שנערכה ע"י שמאי הוועדה המקומית מר דידי רז.
- ✓ נספח ב – החלטת ועדה מקומית מיום 28/4/2022 – תיק בניין 2020/0051 בקשה מס' 2020/0051/01 + תוכני בקשה להיתר בניה.
- ✓ נספח ג - נסחי טאבו מרוכזים של כל המתחם.
- ✓ נספח ד – הסכם קרן תחזוקה מיום 10/9/2020 בין חברת אזורים בניין (1965) בע"מ לבין בעלי הזכויות בדירות בבניינים.
- ✓ נספח ה - הסכם פינוי בינוי מיום 5/3/2017 בין חברת אזורים בניין (1965) בע"מ לבין בעלי הזכויות בדירות בבניינים.
- ✓ התייחסות המבקשת מיום 12/2/2023 לתגובת המשיבה מיום 24/1/2023.
- ✓ התייחסות המבקשת מיום 8/3/2023 לתגובת המשיבה לפרוטוקול מיום 28/2/2023.
- ✓ דו"ח לרשות ניירות ערך בדבר השלמת עסקה למכירת מניות רמת הנשיא גב-ים רסקו בע"מ מיום 31/12/2019.
- ✓ פרטים אודות עסקת גב ים פרשקובסקי.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/5/2023

מס תיק-פניה : 210-1967-2022

4. פרטי המקרקעין

מתחם	1	2		3
גו"ח	גוש : 10738 חלקות : 143-146, 148-149 גוש : 10756 חלקות 55, 65, 73 גוש : 10757 חלקה : 2	גוש : 10743 חלקות : 73, 74, 135, 136, 137		גוש : 10751 חלקות : 58, 71 גוש : 10756 חלקה : 2
מס' מגרש לפי תוכנית חפ/מק/2455/א'	101	102	103	901
שטח המגרשים במ"ר (בשלמות)	15,400 מ"ר	4,104 מ"ר	3,278 מ"ר	5,438 מ"ר
יעוד	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים, מסחר ותעסוקה
תיאור הבינוי הקיים	17 בנייני מגורים ותיקים בבינוי בן 2-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים סה"כ 219 יח"ד.			
תיאור הפרויקט 2,55,65, 73-74	מתחם פינוי בינוי המתוכנן להיבנות בשלושה שלבים, כדלהלן : מתחם 1 – כולל את מגרש מס' 101 מושא ההליך דכאן. במסגרת הבקשה הנדונה להיתר בניה עתידים להיבנות 3 בנייני מגורים, בניינים C4, C3, D1 מתוך 5 בנייני מגורים מתוכננים במגרש. הבינוי המתוכנן כולל מבנים בני 21-22 קומות מעל קומת קרקע ו- 4 קומות מרתפי חניה משותפים. סה"כ 368 יח"ד נכללות בבקשה הנדונה להיתר, מתוך 616 יח"ד סה"כ המתוכננות במגרש. מתחם 2 – כולל את מגרשים מס' 102 ו- 103. במסגרת התוכנית עתידים להיבנות 5 בנייני מגורים בני 21 קומות מעל קומת קרקע - סה"כ 390 יח"ד. מתחם 3 - כולל את מגרש מס' 901. במסגרת התוכנית עתידים להיבנות 2 בנייני מגורים בני 22 קומות מעל קומת קרקע למסחר תעסוקה - סה"כ 206 יח"ד.			
כתובת עירונית	הצטלבות הרחובות שלמה המלך ושאול המלך, דרום שכונת נווה דוד, חיפה.			

סוג המימוש : היתר בניה

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת "נווה דוד" בעיר חיפה.

נווה דוד היא שכונת מגורים במערב חיפה הממוקמת במבואות הדרומיים של העיר.

בצדה הצפוני גובלת שכ' נווה דוד בשכונה הוותיקה שער העלייה, בצדה המזרחי נמצאת שכונת רמת הנשיא החדשה, מצדה הדרומי היא גובלת במתחם בתי הקברות של חיפה ובצדה המערבי כביש 4 פסי הרכבת ומעבר להם הים. מרבית הרחובות בנווה דוד נקראים על שם מלכי יהודה וישראל. הבניה באזור ברובה שיכוני רכבת בני 2-4 קומות שנבנו בשנות ה-60-70.

במקום קיים פיתוח סביבתי מלא.

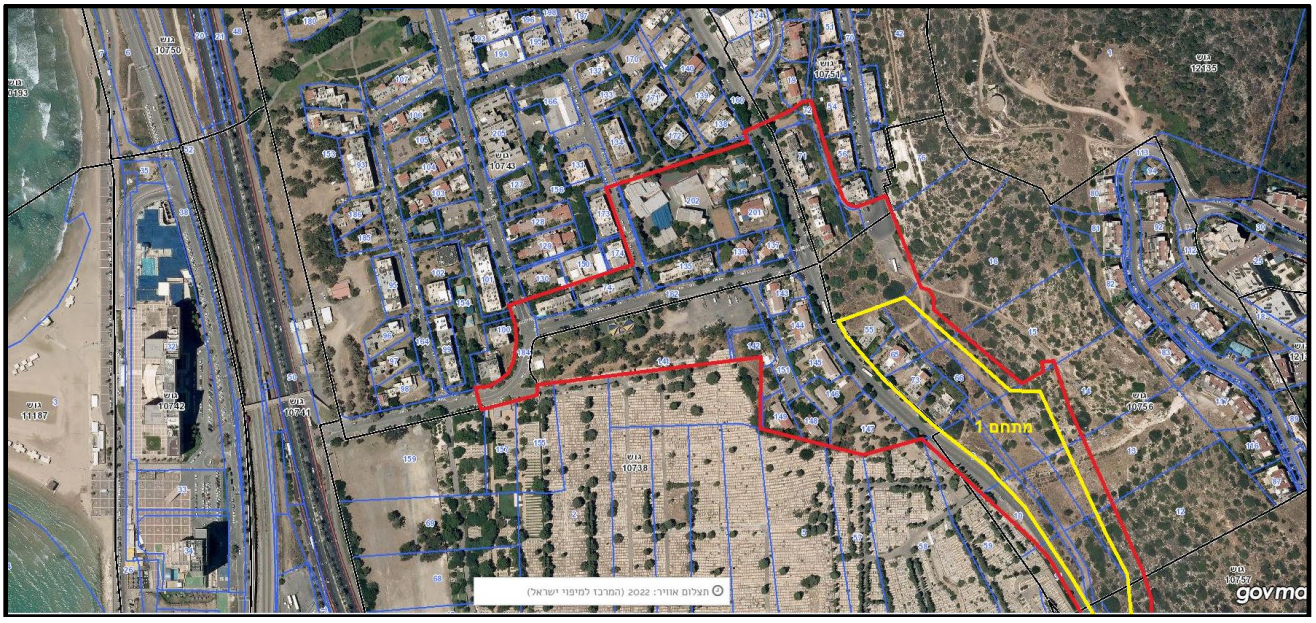
הפרויקט הנדון כולל 17 חלקות שונות בגושים מס' 10738, 10756, 10743, המהווה חלק מתוכנית מס' חפ/מק/2455/א', תוכנית פינוי בינוי אשר חלה על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 100 ד'. החלקות ממוקמות משני עבריהם של הרחובות שלמה המלך והמלך שאול ועליהן בנויים 17 בנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללים בסה"כ 219 יח"ד.

התוכנית כוללת חלקות נוספות בייעודי קרקע שונים וביניהם, מבנים ומוסדות ציבור עליהן בנויים ביה"ס "נירים", גן ילדים "נעמת נווה דוד" ומרכז קהילתי "ליפשיץ" וחלקות נוספות בייעוד שצ"פ/דרך מאושרת/שמורת טבע/בית קברות.

במסגרת טבלת הקצאה ואיזון שנערכה לתוכנית מס' חפ/מק//2455א', הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות הנדונות זכויות במגרש הקצאה מס' 101 שייעודו "מגורים ד".

יצוין, כי במסגרת המצב המוצע בתוכנית סומנו בנייני המגורים ומוסדות הציבור להריסה.

מושא חוות הדעת מהווה חלק משלב א' (מתחם 1) בפרויקט הנדון, בקשה להיתר בניה מס' 0051/2020 במגרש 101: "מבוקשת הקמתם של 3 בנייני מגורים D1,C3,C4 בבינוי בן 21-22 קומות ובסה"כ 368 יח"ד (מתוך 5 בניינים הכוללים 616 יח"ד במגרש 101).



<u>גבול התוכנית (באדום) גבול המתחם 1 (בצהוב) ע"ג תצלום אויר מתוך אתר גוב מאפ</u>

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

6. מצב משפטי

6.1 נסחי טאבו

הוצגו בפני נסחי רישום מקרקעין מרוכזים של כל החלקות המשתתפות בתוכנית:

מתחם	גוש	חלקה	שטח רשום	מספר תתי חלקות[1]	שימוש	בעלויות	מס' הערת אזהרה לטובת אזורים
1	10738	149	962 מ"ר	8	מבנה מגורים	בעלים שונים	6 מתוך 8
1	10738	148	1,094 מ"ר	8	מבנה מגורים	בעלים שונים	3 מתוך 8
1	10738	147	2,682 מ"ר	אין	מבנה מגורים	עירית חיפה	-
1	10738	146	1,344 מ"ר	10	קרקע	בעלים שונים	7 מתוך 10
1	10738	145	1,417 מ"ר	8	מבנה מגורים	בעלים שונים	7 מתוך 8
1	10738	144	1,358 מ"ר	11[2]	מבנה מגורים	בעלים שונים	8 מתוך 11
1	10738	143	1,051 מ"ר	8	מבנה מגורים	בעלים שונים	5 מתוך 8
2	10743	137	787 מ"ר	4	מבנה מגורים	בעלים שוני ם	-
2	10743	136	1,044 מ"ר	8	מבנה מגורים	בעלים שונים	4 מתוך 8
2	10743	135	1,615 מ"ר	18	מבנה מגורים	בעלים שונים	8 מתוך 18
2	10743	74	1,542 מ"ר	24	מבנה מגורים	בעלים שונים	12 מתוך 24
2	10743	73	900 מ"ר	16	בית מגורים	בעלים שונים	12 מתוך 16
3	10751	71	1,995 מ"ר	19	בית מגורים	בעלים שונים	12 מתוך 19
3	10751	58	2,104 מ"ר	19	בית מגורים	בעלים שונים	13 מתוך 19
1	10756	74	1,112 מ"ר	14	בית מגורים	בעלים שונים	7 מתוך 14
1	10756	73	1,281 מ"ר	14	בית מגורים	בעלים שונים	10 מתוך 14
1	10756	65	1,118 מ"ר	15	בית מגורים	בעלים שונים	12 מתוך 15
1	10756	55	1,464 מ"ר	15	בית מגורים	בעלים שונים	7 מתוך 15
3	10756	2	10,640 מ"ר	אין	קרקע	בעלים שונים	-
1	10757	18	3,796 מ"ר	אין	קרקע	בעלים יחיד	אין
	סה"כ			219 יחידות			

6.2 תשריט בית משותף

הוצגו בפני תשריטי הבית המשותף של כל החלקות המשתתפות בתוכנית על כל תיקוניהם.

[1] לא כולל תת חלקה של הרכוש המשותף

[2] 10 דירות ומחסן

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

6.3 <u>הסכם פינוי בינוי</u>

בהתאם להסכם פינוי בינוי לחלק ממתחם תוכנית חפ/2455/א', בין אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן: "היזם") לבין בעלי הזכויות בדירות (להלן: "הדיירים") ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

<u>המתחם ו/או המקרקעין</u>: חלקות 148-149, 143-146, בגוש 10738, וחלקות 55, 65, 73, 74 בגוש 10756 המהווים את מגרש 101 ע"פ טבלאות הקצאה ואיזון המצורפות לתוכנית זו.

<u>הבניינים הקיימים</u>: כל הבנוי ברח' שלמה המלך מס' 8, 8ב', 10, 10ב' 11-15, 17 ו- 19 וברחוב ציקלג מס' 2, 7, 7ב', 9, 9א', בעיר חיפה. הבניינים הקיימים מהווים 10 בנייני מגורים ובהם 111 דירות מגורים.

<u>התב"ע החדשה</u>: תוכנית מתאר מפורטת לאיחוד וחלוקה של החלקה ו/או חלקות נוספות, בהתאם לשיקול דעת היזם וכפי שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות, להגדלת זכויות הבניה בהן, לשם בניה של מבנה או מבנים על החלקות, אשר קובעות זכויות בניה בגין החלקה, שעיקר ייעודן למגורים, ובסה"כ שטח עיקרי למגורים 83,030 מ"ר כולל הדירות החדשות ודירות היזם.

<u>הפרויקט</u>: פרויקט בנייה מסוג פינוי בינוי שאותו יבצע היזם על פי הסכם זה לרבות התב"ע החדשה, במסגרתו יפנו הדיירים את כל הדירות הנוכחיות, היזם יהרוס את הבניינים הקיימים, ובמקומם יבנה היזם בניין או בניינים בהתאם לתב"ע החדשה והיתרי הבנייה כדין.

<u>דירות אזורים</u>: הדירות שייבנו על החלקה ע"פ התב"ע החדשה, למעט הדירות שייבנו לדיירים. לדירות היזם יוצמדו חניות, מחסנים, חצרות, גגות, מרפסות וחלקים מהרכוש המשותף.

<u>אפיון דירות התמורה - כל אחד מדיירי הדירות הנוכחיות ששטחן כדלקמן:</u>

- ✓ דירה בשטח בין 22 מ"ר ל- 28 מ"ר (כולל) = דירה חדשה בת שלושה חדרים, ששטחה 67 מ"ר.
- ✓ דירה בשטח בין 28.1 מ"ר ל- 48 מ"ר (כולל) = דירה חדשה בת ארבעה חדרים, ששטחה 87 מ"ר.
- ✓ דירה בשטח בין 48.1 מ"ר ל- 90 מ"ר (כולל) = דירה חדשה בשטח 35 מ"ר מעל שטח הדירה הנוכחית.
- ✓ דירה בשטח שעולה על 90 מ"ר = דירה חדשה ששטחה הסופי ייקבע ע"י שמאי מקרקעין שימונה בהסכמת היזם ונציגות הדיירים.

בשל אילוצי תכנון יהיה רשאי היזם ליתן למי מהדיירים דירה חדשה גדולה מהקבוע לעיל, וזאת מבלי שלמי מהדיירים תהיה טענה בשל כך. לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד וכן מרפסת שמש. ככל שהתב"ע החדשה והיתר הבנייה יאפשרו בניית מחסנים, שלא על חשבון שטחים עיקריים, באופן שניתן יהיה להצמיד מחסן לכל הדירות בפרויקט אזי לכל דירה חדשה תינתן ותירשם הצמדה של מחסן אחד.

<u>מיסים ותשלומים שונים</u>: היזם יישא בכל ההוצאות, במיסים, באגרות ובהיטלים בגין תכנון הפרויקט. ביצוע ההסכם ובניית הפרויקט עד להשלמתו כדלקמן: תכנון הפרויקט, ייזום ואישור התב"ע, קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לבניית הפרויקט, מס רכישה בקשר עם רכישת הזכויות מהדיירים, תשלומים שיידרשו כדין לצורך ביצוע תשתיות ופיתוח לצורך מתן היתרי בנייה, כל מס ו/או היטל ו/או תשלום הכרוך באיחוד וחלוקה של החלקה, ורישום הבית המשותף.

כל אחד מיחידי הדיירים מתחייב כי כל זכות ו/או יתרה ו/או פטור אשר יעמוד לרשותו מאת וכלפי כל רשות, ובכלל זה עירייה, שאם יזקוף אותם לטובת היזם יוכל הוא להביא לחסכון בעלויות היזם, הוא מתחייב לשתף פעולה עם היזם על מנת להמחות את זכותו לקיזוז או לפטור מהתשלומים באופן שייזקפו תשלומיו או זכויותיו לטובת היזם.

תנאים מתלים רלוונטיים: הסכם זה יכנס לתוקף בכפוף לקיומם של כל התנאים המצטברים:

- ✓ כל בעלי הדירות חתמו על הסכם זה, עד למועד פרסום התב"ע החדשה להפקדה בוועדה המחוזית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

- ✓ הפרויקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק ה4 לחוק מיסוי מקרקעין, וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49 כח' לחוק הנ"ל בתוך שלוש שנים מהמועד שבו התקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין.
- ✓ תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף בהתאם לאבני הדרך המפורטים בחוזה.
- ✓ לא ייגבה היטל השבחה בגין ביצוע הפרויקט. היזם יפנה לוועדה המקומית ו/או לעירייה ויפעל כמיטב יכולתו לשם קבלת פטור מהיטל השבחה.
- ✓ הפרויקט אושר כפרויקט "התחדשות עירונית" כהגדרתו בהחלטת רמ"י מס' 998 מיום 4/3/2004 או החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכן רמ"י לא תגבה דמי היתר ו/או דמי היוון ו/או דמי פיצול ו/או דמי הסכמה ו/או דמי שינוי ניצול ו/או כל תשלום אחר בגין ביצוע הפרויקט.

<u>הובלה והעברה</u>: היזם יממן לכל אחד מיחידי הדיירים שהתגוררו בפועל בדירות הנוכחיות במועד הפינוי, הובלת תכולת הדירה הנוכחית אל הדירה הזמנית, והובלת תכולת הדירה הזמנית אל הדירה החדשה.

6.4 <u>הסכם קרן תחזוקה</u>

מעיון בהסכם קרן התחזוקה המהווה חלק ממסמכי התוכנית הנדונה אשר נערך ונחתם ביום 10.09.2020בין בעלי הזכויות בדירות בבניינים (להלן: "הדיירים") לבין אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן "היזם"), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- ✓ בין בעלי הזכויות בדירות בבניינים הבנויים בחלקות 146-143, 149-148 בגוש 10738 ובחלקות 55, 65, 73, 74 בגוש 10765 ברח' שלמה המלך מס' 8 ,8ב', 10 ,10ב' 15-11, 17 ו- 19 וברחוב ציקלג מס' 2, 7, 7ב', 9, 9א', בעיר חיפה, לבין חברת אזורים בניין (1965) בע"מ נחתם הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין.
- ✓ בהתאם להוראות סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו 2016 מחויב היזם בתשלום תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירת התמורה שמתקיימים בבעליה התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 19 (ב) לחוק.
- ✓ בהתאם להוראות סעיף 6.1 לתוכנית מס' 304-06038478 התחדשות עירונית פינוי בינוי ייקבעו עקרונות קרן תחזוקה בהתאם להחלטת מיסוי 9093/18 בנושא "הקמת קרן תחזוקה הונית במסגרת הסכם לפינוי בינוי".

בהתאם להוראות החוק, היזם מתחייב לשלם עבור דייר ממשיך סך השווה להפרש בין הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף לבין הוצאות ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף של הבניין החדש בהתאם לחלקו ברכוש המשותף, וזאת לתקופה של חמש שנים שתחל מהמועד בו קיבל הדייר הממשיך לחזקתו את הדירה החדשה וכל עוד הוא מתגורר בה, ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו כל אלה:

1. במועד שבו קיבל לחזקתו את הדירה החדשה הוא הגיע לגיל פרישה.
2. הדירה החדשה היא דירתו היחידה.
3. הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה.

בנוסף לאמור לעיל, מתחייב היזם כי דייר ממשיך שאינו כלול בהוראות סעיף 19 לחוק יהיה זכאי להנחה של 50% מתשלום דמי הניהול החודשיים ממועד מסירת הדירה החדשה לדייר ולתקופה של שנה בלבד.

בסמוך ולאחר קבלת אישור אכלוס לפרויקט (או לכל שלב ביצוע בו) ובסמוך לפני מסירת הדירות החדשות לבעלי הדירות החדשות תוקם קרן התחזוקה בה יופקד על ידי היזם כלל הסכום המגיע לבעלי הזכויות המפורטים לעיל כולל מע"מ.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 רשימת תוכניות החלות על הקרקע הנדונה

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
תמא/1	תוכנית מתאר ארצית	12/2/2020	8688
חפ/2000	תוכנית מתאר כוללנית חיפה	5/3/2019	8137
תממ/6	תוכנית מחוזית חיפה	13/5/2013	6591
חפ/229/י/5	שטחי שירות עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות.	7/3/2012	
חפ/מק/1400/פמ	פרגולות משולב	28/2/2006	5507
חפ/מק/1400/יב/4	גגונים	29/4/2004	5293
חפ/מק/229/י/2	גזוזטראות	27/10/2003	
חפ/מק/1400/גב	גובה בניינים	26/6/2000	4896
חפ/מק/1400/יב/1	בניה במרווחים תיקון 1	8/3/1998	4626
חפ/מק/1400/תט	תחנת טרנספורמציה	26/6/1997	4536
חפ/1400/יב	מבנים במרווחים	21/4/1996	4402
חפ/229/י/ו	חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	14/3/1994	
חפ/229/י	אופן חישוב שטח הבניה למגורים	17/9/1987	
חפ/1820	שיקום שכונת נווה דוד	14/10/1976	
חפ/1151	בינוי חדש מעברת דוד שינוי לתב"ע חפ/949	11/1/1968	
חפ/1151/ש"צ	תוכנית שיכון ציבורי נווה דוד, חיפה	1/2/1967	
חפ/229	התוכנית המקוצרת של חיפה	15/2/1934	442
תמא/38	חיזוק רעידות אדמה	18/5/2005	5397

7.1.2 חפ/1820 "שיקום שכונות נווה דוד" (מתן תוקף 15/9/1985)

התוכנית חלה על שכונת נווה דוד בשלמות, מטרת התוכנית הינה הגדלת שטח יחידות הדיור בבניינים קיים.

בהתאם לתשריט סומנו החלקות הנדונות בייעוד "אזור מגורים מיוחד" עליו חלים התנאים התכנוניים הבאים:

א. הנחיות מפורטות לטיפוסי הבניינים

1) בניינים מטיפוס 1 ו- 1/א

בבניינים בני 2 קומות תותר הקמת קומה שלמה נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות.

בבניינים בני 3 קומות תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות אשר לא תעלה בשטחה על 35 מ"ר לדירה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

2) <u>בניינים מטיפוס 2</u>

בבניינים בני 2 קומות תותר הקמת קומה שלמה נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות.

בבניינים בני 3 קומות תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות אשר לא תעלה בשטחה על 30 מ״ר לדירה.

יותר השימוש בקומת המסד לשם הרחבת הדירה מעליה.

3) <u>בניינים מטיפוס 3</u>

בבניינים בני 3 קומות תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות אשר לא תעלה בשטחה על 35 מ״ר לדירה.

4) <u>בניינים מטיפוס 4</u>

בבניינים בני 2 קומות תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות.

בבניינים בני 3 קומות תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות אשר לא תעלה בשטחה על 30 מ״ר לדירה.

5) <u>בניינים מטיפוס 5 (בניינים מרובעים)</u>

גובה הבניינים המכסימלי המותר יהיה הגובה הקיים בלבד.

בקומת עמודים תותר הקמת מחסנים.

יותר השימוש בקומת הקרקע לחנויות לאורך חזית החנויות הקיימת כמסומן בתשריט.

6) <u>בניינים מטיפוס 7, 10, 12, 16, 17</u>

בקומת עמודים תותר הקמת מחסנים.

7) <u>בניינים מטיפוס 8 ו- 9 (בניינים מרובעים)</u>

יותר השימוש בקומת עמודים למחסנים דירתיים ו/או לחניה.

8) <u>בניינים מטיפוס 13</u>

תותר הקמת קומה חלקית נוספת על הגג לשם הרחבת הדירות העליונות אשר לא תעלה בשטחה על 30 מ״ר לדירה.

יותר השימוש בקומת המסד לשם הרחבת הדירה מעליה ו/או למחסנים דירתיים.

9) <u>בניינים מטיפוס 14 (בניינים מרובעים) ו- 15</u>

יותר השימוש בקומת עמודים למחסנים דירתיים ו/או לחניה.

ב. <u>הרחבת דירות לקומות מסד, גובה הבניינים וקומות עמודים</u>

בבניינים הבנויים במדרון, והמצוינים בהוראות המפורטות לתוכנית זו, תותר הרחבת דירה אל קומת המסד תחתיה בתנאי שההרחבה לא תחרוג מגבולות שטח הדירה הקיימת וגובה הקומה יהיה בהתאם לחוקי הבניה.

יותר השימוש בקומות מסד וקומות עמודים לשם הקמת מחסנים דירתיים, בתנאי שגובה הקומה לא יפחת מ-2.20 מ׳ וגודל כל מחסן לא יעלה על 6 מ״ר.

בבניינים המצוינים בהוראות המפורטות בתוכנית זו, תותר הרחבת הדירות העליונות על גג הבניין, כקומה שלמה או חלקית, בתנאי שההרחבה לא תחרוג מגבולות שטח הדירה הקיימת או המורחבת (כפוף לסעיפים: ״תנאים להיתרי בניה״ ו״גג רעפים״), וכן בתנאי שהגישה לתוספת על הגג תהיה במישרין מתוך הדירה הקיימת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

לא יותר שימוש בקומות מסד או גגות הבניינים לשם תוספת יח״ד חדשות.

ג. <u>שטח הבניה המותר בדירה קיימת</u> – 120 מ״ר.

7.1.3 <u>שטחי שירות (ע״פ חפ/229/י)</u>

אופן חישוב שטח הבניה ושטחי שירות למטרות מגורים יהיו עפ״י התוכניות המאושרות חפ/229/י, חפ/229/י/1, חפ/מק/229/י/2, חפ/229/י/5 כפוף להוראות התוכניות והחלטות הוועדה המקומית בישיבתה מס׳ 13 מיום 13/7/94 וישיבתה מס׳ 44 מיום 05/09/95.

7.2 <u>מצב החדש</u>

7.2.1 <u>תוכנית מאושרת במצב חדש:</u>

להלן התוכנית הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
חפ/מק/2455/א (304-0638478)	התחדשות עירונית פינוי בינוי המלך שלמה	30/9/2020	9123

7.2.2 <u>חפ/מק/2455/א (304-0638478) פורסמה למתן תוקף ביום 30/9/2020 2014 בי.פ. 9123</u>

<u>דברי הסבר לתוכנית</u>

הפרויקט ממוקם בכניסה הדרומית לחיפה בשכונת נווה דוד במפגש הרחובות שלמה המלך ושאול המלך.
התוכנית המוצעת כחלק מתוכנית רחבה שהכינה העירייה להתחדשות עירונית בשכונות החוף. התוכנית מציעה הריסת 219 יח״ד ב- 17 מבנים קיימים בני 2-4 קומות והקמת 1212 יח״ד ב- 12 בניינים בני 22 קומות, בשילוב בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר, תעסוקה וכיכר עירונית. במסגרת התוכנית ישופרו תנאי המגורים של דיירי המתחם ע״י הגדלת שטח דירתם המקורית, יוגדל מלאי המגורים לאוכלוסיות חדשות, יובטחו מרפסות, חניות תת קרקעיות ומחסנים ויינתן מענה להיעדר עמידת המבנים הקיימים בתקן רעידות אדמה, מיגון הג״א ועמידה בתקני בטיחות עכשוויים. כמו כן מציעה התוכנית יצירת מוקד עירוני תוסס של מסחר, שירותים ותעסוקה בכניסה הדרומית החשובה של העיר והשכונה. פיתוח מוקד זה ברחוב המלך שלמה משתלב בעקרון שגם הוא נגזר מהתוכנית הכוללת של גיבוש ציר עירוני משמעותי לאורך הרחוב וכחלק מרצף הבינוי בהמשך רחוב המלך שלמה לכיוון צפון.

<u>מטרת התוכנית:</u>

קביעת הוראות שיאפשרו התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי תוך הוספת יחידות הדיור, הגדלת שטחי ציבור ושטחים פתוחים, שינוי תוואי דרכים ומתן הוראות לעירוב שימושים.

<u>עיקרי הוראות:</u>

פינוי והריסת בנייני מגורים קיימים במטרה לאפשר הקמת מתחם מגורים חדש במסגרת התחדשות עירונית תוך קביעת הוראות בנייה הקשורות למתחם פינוי בינוי לפי סעיף 62 א (א2) (1):

א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ללא הסכמת בעלים בייעוד מגורים, אב״צ, שטח לבית קברות דרך ושצ״פים.

ב. שינוי ייעודי קרקע כולל ביטול ושינוי תוואי דרך והרחבות דרכים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

ג. תוספת שטחים למוסדות ציבור ומגוון שטחים פתוחים.

ד. קביעת שלביות למימוש הפרויקט.

ה. קביעת זכויות והוראות הבניה למגרשי המגורים.

ו. קביעת הוראות בנייה , פיתוח , תנועה וחנייה לכל המגרשים.

ז. קביעת הנחיות להריסת מבנים וקביעת הוראות סביבה ושיקום.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה מעל הקובעת עיקרי	שטחי בניה הכניסה שירות	שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה שירות	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מעל כניסה קובעת	מספר קומות מתחת כניסה קובעת	קווי בניין	מרפסות בנוסף לשטח עיקרי (מ"ר)
מבנים מוסדות ציבור	חניון	402				24,974				2	(1)	
מבנים מוסדות ציבור	מבנים מוסדות ציבור	402	12,487	20,000	3,750				4		(1)	
מגורים ד'	חניון	101	15,400		55,440		616			5	(1)	
	מגורים			64,680	39,960			(2) 79.5	22			8,624
מגורים ד'	חניון	102	4,104			21,060	234			4	(1)	
	מגורים			24,570	14,040	1,872		(2) 79.5	22			3,276
מגורים ד'	חניון	103	3,278			14,040	156			4	(1)	
	מגורים			16,380	9,360	1,248		(2) 79.5	22			2,184
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	901	5,438		23,040					4	(1)	
	מגורים			21,360	12,360		206	(3) 80.5	(4) 22			2,884
	מסחר			1,500	600							
	תעסוקה			1,500	600							
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	403			3,820					2	(1)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403	1,910	3,056	573				2		(1)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	601				3,058				2	(1)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	601	1,529	917	459				2		(1)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	701				7,018				2	(1)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	701	3,509	2,105	1,052				2		(1)	

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

א. מספר הקומות בתאי השטח למגורים בטבלה אינו כולל קומה טכנית של מערכות על הגג.

ב. קווי הבניין הינם ע"פ נספח בינוי תוכניות שהינו מחייב לנושא קווי הבניין.

ג. הגובה המקסימלי בבנייני המגורים נקבע במטרים מעל פני הקרקע וכולל בתוכו קומת לובי עד 6 מ', קומות מסחר במידה ויש עד 6 מ', קומת תעסוקה עד 4.5 מ' וקומות מגורים עד 3.5 מ' לקומה.

ד. ניתן יהיה להעביר שטחים של עד 10% בין תאי השטח ובין השימושים, השטח יחושב משטח הבניה המותר במגרש המקבל.

ה. תותר העברת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למעל לכניסה הקובעת בשיעור של עד 10% משטח השירות העל קרקעי.

ו. 20% לפחות מסה"כ יח"ד יהיו קטנות.

ז. שטחי השירות העיליים הינם בהתאם לתוכנית חפ/מק/228/ו/5.

ח. שטחי שירות למסחר ומוסדות ציבור חדשים יחושבו לפי חפ/1400/שש/1. למוסדות ציבוריים קיימים לפי חפ/1400/שש.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע</u>

(1) קווי הבניין הינם לפי נספח בינוי תוכניות שהינו מחייב לנושא קווי הבניין.

(2) מעל גובה זה יותרו מתקני גג, מעקות טכניים לפי חפ/1400 גב. הקומה הטכנית תהיה בהתאם למפרט מקובל.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

(3) גובה זה כולל גם את קומות המסחר והתעסוקה. מעל גובה זה יותרו מתקני גג, מעקות ומתקנים טכניים לפי תוכנית חפ/1400/גב. הקומה הטכנית תהיה בהתאם למפרט מקובל.

(4) כולל את קומות המסחר והתעסוקה.

שלביות ביצוע – (מתוך נספח לטבלאות הקצאה ואיזון):

מספר שלב	תיאור השלב
1	<u>מתחם 1 -</u> במתחם זה יפונו המבנים ברחובות הבאים: רח' שלמה המלך בניינים מס': 8,10-15,17,19 רח' ציקלג בניינים מס': 7,9 סה"כ יפונו 111 יח"ד ובמקומן ייבנו 616 יח"ד חדשות ב- 5 מגדלים בני 22 קומות לאורך רחוב שלמה המלך. מתחם זה ייבנה כולו על פי עקרון של בינוי ופינוי, ללא צורך במעבר לדיור זמני.
2	<u>מתחם 2 -</u> במתחם זה יפונו המבנים ברח' הבאים: רח' שאול המלך בניינים מס' 11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31 סה"כ יפונו 70 יח"ד ובמקומן ייבנו 390 יח"ד חדשות ב- 5 מגדלים בני 21 קומות לאורך רח' שאול המלך
3	<u>מתחם 3 -</u> במתחם זה יפונו המבנים ברח' הבאים: רח' שלמה המלך בניינים מס' 20,22,24,26,28,30 סה"כ יפונו 38 יח"ד ובמקומן ייבנו 206 יח"ד חדשות (מחצית מהן על פי עיקרון בינוי ופינוי) ב- 2 מגדלים בני 22 קומות על בסיס קומת מסחר לאורך רח' שלמה המלך.

<u>מימוש התוכנית</u>

1. התוכנית מחולקת לשלושה שלבים, כאשר כל שלב מתייחס למתחם בשלמותו. שלבים אלה בלתי תלויים אחד בשני. כל אחד מהם יכול להתבצע ללא כל קשר ותלות בשלב (מתחם האחר). גם מספריהם (1, 2 ו- 3) אינם מצביעים על סדר ביצוע.
2. מימוש כל שלב יבוצע בתנאי שיש תשובה מספקת לצורכי ציבור.
3. במידה ולא תבוצע התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת. בסמכות הוועדה המקומית להאריך תקופה זו לאחר שהוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התוכנית. עם ביטול התוכנית יחזרו כל התוכניות הקודמות החלות על השטח לתקפן.

<u>טבלת הקצאות ואיזון</u>

לתוכנית מצורפת טבלת איזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית ומחולקת ל- 3 מתחמים נפרדים.

טבלאות האיזון מקצות את מגרשי התמורה לחלקות המקור בהתאם לפירוט הבא:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/5/2023

מס תיק-פניה : 210-1967-2022

מתחם	חלקות מקור – מצב נכנס		מגרשים תמורה – מצב יוצא
	גוש	חלקות	
1	10738	143, 144, 145, 146, 148, 149	101
	10756	55, 65, 73, 74	
	10757	18	
2	10743	73, 74, 135, 136, 137	102, 103
3	10751	58, 71	901
	10756	2	

להלן סיכום שטחי הבניה הקיימים בתחום התוכנית בהתאם למופיע בטבלת האיזון

מתחם	מגרשים	גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	מס תתי חלקות	כתובת	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח בנוי כולל מ"ר
1	101	10738	143	1,051	8	ציקלג 2	2	8	716
			144	1,358	11	שלמה המלך 15-17	2	11	651
			145	1,417	8	שלמה המלך 11-13	2	8	661
			146	1,344	10	ציקלג 7א -9 א	2	10	444
			148	1,094	8	ציקלג 7,9	2	8	384
			149	962	8	ציקלג 7ב,9 ב	2	8	384
		10756	55	1,646	15	שאול המלך 14	4	15	654
			65	1,118	15	שאול המלך 12	4	15	935
			73	1,281	14	שאול המלך 10	4	14	737
			74	1,112	14	שאול המלך 8	4	14	698
2	102 103	10743	73	900	16	שלמה המלך 11-13	4	16	832
			74	1,542	24	שלמה המלך 15-19	4	24	1,248
			135	1,615	18	שלמה המלך 21-25	3	1	1,182
			136	1,044	8	שלמה המלך 27-29	2	8	594
			137	787	4	שאול המלך 31	2	4	220
3	901	10751	58	2,104	19	שאול המלך 20-24	3	19	1,128
			71	1,995	19	שאול המלך 26-30	3	19	1,071
סה"כ				118,040	219			219	12,539

נשוא השומה מגרש 101 מצוי במתחם 1.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

7.3 <u>רישוי:</u>

7.3.1 <u>להלן פירוט היתרי הבניה במתחם של המבנים הקיימים כפי שמצויים באתר העירייה:</u>

7.3.1.1 <u>גוש 10738</u>

חלקה	מס' היתר/רישיון בניה	תאריך	מהות
143-146, 148-149	1598/55	3/10/1957	הקמת קומות קרקע א' בארבעה בניינים נפרדים (מסומנים בתוכנית במס' 22,24,28,29)
	1598/55 א	3/10/1957	הקמת קומות קרקע א' ב' בשני בניינים נפרדים (מסומנים במס' 23,25)
	1598/55 ב	21/1/1979	תוספת בניה בקומת הקרקע
	1598/55 ח	11/11/1983	תוספת שני חדרים בקומה א' על עמודים
	1598/55 ד	28/6/1984	תוספת 2 חדרי מגורים חדר שירותים וביצוע שינויים בדירה שבקומת הקרקע
	1598/55 ו	30/1/1987	תוספת בניה בקומת הקרקע
	1598/55 ז	27/3/1988	תוספת בניה של 31.9 מ"ר
	1598/55 יא	25/8/1992	לגליזציה לתוספת שטח בניה ותוספת שטח בניה לדירה בקומת המרתף
	1598/55 יב	26/3/1993	תוספת שטח בניה ל 2 יח"ד תוך כדי ביצוע שינויים
	1598/55/13	3/8/1994	תוספת שטח בניה לדירה שבקומה העליונה תוך כדי ביצוע שינויים
	1598/55/15	25/12/1996	תוספת שטח בניה לדירה שבקומה א' תוך כדי ביצוע שינויים
	1589/55/016	12/1/1998	תוספת בנייה ולגליזציה לתוספת בניה תוך כדי ביצוע שינויים .

7.3.1.2 <u>גוש 10743</u>

חלקה	מס' היתר/רישיון בניה	תאריך	מהות
73-74, 135-137	3961/63	31/3/64	הקמת בניין הכולל קומת מרתף, קרקע, קומות א –ג
	1598/55	3/10/57	הקמת קומות קרקע + א' בארבעה בניינים נפרדים
	55/1598 ב	21/1/79	תוספת בניה בקומת הקרקע
	55/1598 ח	11/11/83	תוספת שני חדרים בקומה א' על עמודים
	55/1598 ד	28/6/84	תוספת 2 חדרי מגורים וחדר שירותים בקומת קרקע
	55/1598 ו	30/1/87	תוספת בניה בקומת הקרקע
	55/1598 ז	27/3/88	תוספת שטח בניה של 31.9 מ"ר
	2572/59/006	29/6/97	תוספת שטח לדירה שבקומה א'

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

7.3.1.3 גוש 10756

חלקה	מס' היתר/רישיון בניה	תאריך	מהות
55,65,73	2501/58	12/2/1959	הקמת קומות מרתף, קרקע, א', ב' בשני בניינים נפרדים
	2501/58 א	25/9/1983	תוספת בניה תוך ביצוע שינויים
	58/2501 ג	11/5/1987	תוספת דיור בקומת קרקע
	521/592	17/12/1987	תוספת בניה בקומה ב
	58/2501 ח	15/1/1990	תוספת שטח בניה לדירה על הגג
	521/592 ב	25/6/1990	תוספת שטח בניה לדירה על הגג

7.3.1.4 גוש 10751

חלקה	מס' היתר/רישיון בניה	תאריך	מהות
58,71	1820/56	3/10/1957	הקמת קומת מרתף, קרקע, א', ב'
	1021/56 ג	11/4/1988	תוספת שטח לדירה בקומה ב
	1821/56	28/8/1991	תוספת שטח לדירה בקומה א' תוך כדי ביצוע שינויים
	1821/56 ח	25/12/1993	תוספת שטח בניה ל- 3 יח"ד בשלוש קומות תוך כדי ביצוע שינויים
	980262	22/9/1997	תוספת שטח בניה לדירה קיימת בקומת הקרקע

7.3.2 בקשה להיתר בניה מס' 20020/051/01

בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2020/0051/01 אשר נידונה ואושרה ביום 28/4/2022 בכפוף לתנאים כפי שפורטו ונידונו בהחלטת רשות רישוי מקומית בישיבתה מס' 564.

מהות הבקשה: הקמת 3 בנייני מגורים במסגרת פינוי בינוי מתוך 5 בניינים.

בניינים מס' 3 + 4 בבינוי בן 22 קומות מגורים, בניין מס' 5 בבינוי בן 21 קומות מגורים מעל 4 קומות חניון משותפות + קומת מרתף חניה + 2 תחנות טרנספורמציה + צוברי גז בכפוף לתוכנית חפ/245א'.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/5/2023

מס תיק-פניה : 210-1967-2022

להלן טבלת שטחי בניה מבוקשים לבניין C3 - סה"כ 125 יח"ד :

מפלס	שטח למטרות עיקריות (מ"ר)			שטח למטרות שירות במ"ר						סה"כ שטח בניה (מ"ר)
	מגורים	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	דרישת רשות מוסמכת	סה"כ שירות
-1					17.73		3,008.83	14.12		3,040.68	3,040.68
0.00					98.70		4,396.39	28.36		4,523.45	4,523.45
1							3,772.31	27.03		3,799.34	3,799.34
2							3,793.21	10.80		3,804.01	3,804.01
3							3,659,34			3,659.34	3,659.34
4							1,815.62			1,815.63	1,815.62
-1					172.37	99.39		155.58	80.27	507.61	507.61
0.00					155.61	225.97		296.22		677.80	677.80
0.5					6.41	289.56		134.59		430.56	430.56
1	351.94	57.10	409.04	52.98	4.62	141.69		123.46		322.75	731.79
2	354.25	57.10	411.35	52.98	4.66	196.88		123.50		378.02	789.37
3	522.86	57.10	579.96	66.50	4.62	4.42		118.72	20.09	214.35	794.31
4	546.10	124.93	671.03	80.05	4.66	4.42		101.98		191.11	862.14
5	546.10	124.93	671.03	80.05	4.66	4.42		101.98		191.11	862.14
6	546.10	124.93	671.03	80.05	4.66	4.42		101.98		191.11	862.14
7	546.10	124.93	671.03	80.05	4.66	4.42		101.98		191.11	862.14
8	546.10	124.93	671.03	80.05	4.66	4.42		101.98		191.11	862.14
9	546.10	124.93	671.03	80.05	4.66	4.42		101.98		191.11	862.14
10	551.23	124.93	676.16	80.17	4.66			101.98		186.82	862.98
11	551.23	124.93	676.16	80.17	4.66			101.98		186.82	862.98
12	551.23	124.93	676.16	80.17	4.66			101.98		186.82	862.98
13	551.23	124.93	676.16	80.17	4.66			101.98		186.82	862.98
14	555.48	124.56	680.04	80.32	4.66			101.98		186.96	867.00
15	555.48	124.56	680.04	80.32	4.66			101.98		186.96	867.00
16	555.48	124.56	680.04	80.32	4.66			101.98		186.96	867.00
17	555.48	124.56	680.04	80.32	4.66			101.98		186.96	867.00
18	557.67	124.56	682.23	80.32	4.66			102.07		187.05	869.28
19	557.67	124.56	682.23	80.32	4.66			102.07		187.05	869.28
20	557.67	124.56	682.23	80.32	4.66			102.07		187.05	869.28
21	557.67	124.56	682.23	80.32	4.66			102.07		187.05	869.28
22	481.54	171.56	653.10	53.34	4.62			101.98		159.94	813.04

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/5/2023

מס תיק-פניה : 210-1967-2022

מפלס	שטח למטרות עיקריות (מ"ר)			שטח למטרות שירות במ"ר						סה"כ שטח בניה (מ"ר)
	מגורים	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	דרישת רשות מוסמכת	סה"כ שירות	
23					59.43			86.82		146.25	146.25
מעל קרקע	11,644.71	2,588.64	14,233.35	1,669.34	323.85	885.04		2,821.33	20.09	5,719.65	19,953.00
מתחת לקרקע					288.80	99.39	20,445.70	235.89	80.27	21,150.05	21,150.05
סה"כ	11,644.71	2,588.64	14,233.35	1,669.34	612.65	984.43	20,445.70	3,057.22	100.36	26,869.70	41,103.05

להלן טבלת שטחי בניה מבוקשים לבניין 4C - סה"כ 124 יח"ד :

מפלס	שטח למטרות עיקריות (מ"ר)			שטח למטרות שירות במ"ר						סה"כ שטח בניה (מ"ר)
	מגורים	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	דרישת רשות מוסמכת	סה"כ שירות	
-1					185.91	99.01		151.36	117.54	553.82	553.82
0.00					92.91	284.99		296.22		674.12	674.12
0.5					5.73	316.91		144.29		466.93	466.93
1	298.38	45.10	343.48	40.10	4.64	205.78		125.17		375.60	719.08
2	355.08	57.10	412.18	40.19	4.54	155.05		146.84	30.60	377.22	789.40
3	545.97	57.10	603.17	80.12	4.62	4.42		101.98		191.14	794.21
4	546.03	124.93	670.96	80.12	4.66	4.42		101.98		191.18	862.14
5	546.03	124.93	670.96	80.12	4.66	4.42		101.98		191.18	862.14
6	546.03	124.93	670.96	80.12	4.66	4.42		101.98		191.18	862.14
7	546.03	124.93	670.96	80.12	4.66	4.42		101.98		191.18	862.14
8	551.31	124.93	676.26	80.12	4.62			101.98		186.72	862.98
9	551.31	124.93	676.26	80.12	4.62			101.98		186.72	862.98
10	551.31	124.93	676.26	80.12	4.62			101.98		186.72	862.98
11	551.31	124.93	676.26	80.12	4.62			101.98		186.72	862.98
12	551.31	124.93	676.26	80.12	4.62			101.98		186.72	862.98
13	557.77	124.56	682.33	80.32	4.61			102.2		186.95	862.98
14	557.77	124.56	682.33	80.32	4.61			102.2		186.95	862.98
15	557.77	124.56	682.33	80.32	4.61			102.2		186.95	862.98
16	557.77	124.56	682.33	80.32	4.61			102.2		186.95	862.98
17	557.77	124.56	682.33	80.32	4.61			102.2		186.95	862.98
18	555.48	124.56	680.04	80.32	4.66			101.98		186.96	867.00
19	555.48	124.56	680.04	80.32	4.66			101.98		186.96	867.00

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/5/2023

מס תיק-פניה : 210-1967-2022

מפלס	שטח למטרות עיקריות (מ"ר)			שטח למטרות שירות במ"ר						סה"כ שטח בניה (מ"ר)
	מגורים	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	דרישת רשות מוסמכת	סה"כ שירות	
20	555.48	124.56	680.04	80.32	4.66			101.98		186.96	867.00
21	555.48	124.56	680.04	80.32	4.66			101.98		186.96	867.00
22	481.68	171.02	652.7	53.34	4.62			102.10		160.06	812.76
23					59.43			86.58		146.01	146.01
מעל קרקע	11,632.65	2,575.73	14,208.38	1,657.62	259.92	984.83		2,839.02	30.60	5,771.99	19,980.37
מתחת לקרקע					185.91	99.01		151.36	117.54	553.82	553.82
סה"כ	11,632.65	2,575.73	14,208.38	1,657.62	445.83	1,083.84		2,990.38	148.14	6,325.81	20,534.19

להלן טבלת שטחי בניה מבוקשים לבניין 1D - סה"כ 119 יח"ד :

מפלס	שטח למטרות עיקריות (מ"ר)			שטח למטרות שירות במ"ר						סה"כ שטח בניה (מ"ר)
	מגורים	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	דרישת רשות מוסמכת	סה"כ שירות	
-1					317.96	74.82		62.54	50.11	505.43	505.43
0.00						326.95		217.59		544.54	544.54
0.5	129.28		129.28	13.51		398.37		101.55		513.43	642.71
1	280.50	58.92	339.42	339.42	6.06	196.29		157.41	52.75	400.39	739.81
2	466.80	93.77	560.57	560.57	6.06	0.57		121.22		248.17	808.74
3	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
4	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
5	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
6	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
7	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
8	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
9	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
10	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
11	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
12	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
13	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
14	526.51	106.48	632.99	632.99	6.06	0.57		100.02		187.88	820.87
15	526.49	106.48	632.97	632.97	6.06	0.57		100.02		187.88	820.85
16	526.49	106.48	632.97	632.97	6.06	0.57		100.02		187.88	820.85

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/5/2023

מס תיק-פניה : 210-1967-2022

מפלס	שטח למטרות עיקריות (מ"ר)			שטח למטרות שירות במ"ר						סה"כ שטח בניה (מ"ר)
	מגורים	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	דרישת רשות מוסמכת	סה"כ שירות
17	526.49	106.48	632.97	632.97	6.06	0.57		100.02		187.88	820.85
18	526.49	106.48	632.97	632.97	6.06	0.57		100.02		187.88	820.85
19	526.49	106.48	632.97	632.97	6.06	0.57		100.02		187.88	820.85
20	526.49	106.48	632.97	632.97	6.06	0.57		100.02		187.88	820.85
21	371.60	80.45	452.05	452.05	6.13	0.57		80.97		120.50	572.55
22					65.03	6.69		60.87		125.90	125.90
מעל קרקע	10,725.24	2,149.78	12,875.02	1,610.56	192.36	939.13		2,539.97	52.75	5,334.77	18,209.79
מתחת לקרקע					317.96	74.82		62.54	50.11	505.43	505.43
סה"כ	10,725.24	2,149.78	12,875.02	1,610.56	510.32	1,013.95		2,602.51	102.86	5,840.20	18,715.22

8. <u>שומות הצדדים</u>

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורה של תוכנית לצורך היתר בניה - מימוש חלקי :

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקשת
השבחה כוללת לכל התוכנית	15/10/2020		100% - 18,333,000 ₪
השבחה כוללת לתא שטח 101	15/10/2020	68,725,080 ₪	48.72% - 8,931,837 ₪
חלקיות הבקשה - מימוש ע"פ היתר בניה	15/10/2020	53%	52.57%
סה"כ השבחה למימוש חלקי ע"פ היתר	15/10/2020	36,424,292 ₪	4,700,000 ₪
היטל השבחה 25%	15/10/2020	9,106,073 ₪	1,175,000 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מתודולוגית השומה

9.1.1 שמאי המשיבה

- בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". במקרה הנדון מדובר בהשבחה עקב אישור תוכנית, לפיכך העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו מהי תרומת אישור תוכנית חפ/2455א' לשווי הכולל של המקרקעין.
- השומה נערכה ע"פ עיקרון השימוש המיטבי בנכס הנישום בשני מצבי התכנון (חדש וקודם).
- מגורים - את שווי הנכס אאמוד בגישת ההשוואה המבוססת על אומדן שווי שוק בהתייחס לעסקאות שנערכו במקרקעין בעלי מאפיינים דומים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- לבחינת **המצב הקודם למגורים** נלקח בחשבון שווי דירות "יד 2" בשטח ברוטו מסביבת הנכס הנדון ללא פוטנציאל ממשי לפינוי בינוי, לצורך התחשיב נלקח בחשבון שטח הדירות ברוטו.
- לבחינת **המצב החדש למגורים** נעזרתי בסקר מכירות לדירות בבניה חדשה ממתחמים בסביבת הנכס הנדון: מתחם רמת הנשיא, מתחם "אמציהו המלך" (פרויקט אלמוג) ופרויקט "מגדל אירופה", משווי מוצר חדש חילצתי את מרכיבי הנכס: מע"מ, יזמות וע' בניה לצורך קבלת שווי מ"ר מבונה.
- נלקח בחשבון כי תוכנית הבקשה הנדונה בתא שטח 101 כוללת ייעודי מגורים.
- ההשבחה בגין אישור תוכנית חפ//2455א' למגורים.

תחשיב ההשבחה הינה בהתאם לחלקיות המימוש בתוכנית הבקשה:

במצב **קודם**:

- נלקח בחשבון כי כלל סביבת הנכס הנדון כוללת פוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית.
- נלקח בחשבון משקלם של המבנים הקיימים המיוחסים לתא שטח 101, השטחים הקיימים בפרויקט.
- נלקחה בחשבון חלקיות הביצוע בהתאם לשטחים המבוקשים בתוכנית הבקשה. נוטרל הפוטנציאל לפינוי בינוי, על הצד הזהיר נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור 10%.

במצב **החדש**:

- הערכת שווי זכויות כקרקע ריקה בניכוי הוצאות הריסה, נלקח בחשבון מקדם דחיה המשקלל הפחתה לגודל המתחם הנדון, דחיה עד למימוש הזכויות וזמן התארגנות.
- נלקחה בחשבון מצבת הזכויות המיוחסת לתא שטח 101, כמו גם חלקיות המימוש בהתאם לתוכנית הבקשה הנדונה.
- שטחי ממ"דים הזכאים לפטור מהיטל השבחה [חוק התכנון והבניה – התוספת השלישית ס' 19 (ב)(9)].

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.2 <u>שמאי המבקשת</u>

ביום 26/8/2021 ניתן פס"ד בעמ"נ 5238-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח' אשר קבע כי יש לשום את היטל ההשבחה בהתאם ל- "שיטה הקלאסית". קרי, שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם, אל מול שווי זכויות הבניה במצב החדש תוך שימוש במקדמים מקובלים.

ויוטעם זה עתה, כי שומת המשיבה נערכה בניגוד לאמור בפס"ד של השופטת סרוסי, כאשר הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש לא הובאו בחשבון כלל שטחי ומאפייני הפרויקט וכתוצאה מכך תחשיבם מביא בהכרח לעיוות בגביית מס אמת וחיוב ביתר של המבקשת.

מתודולוגיית התחשיב בה נקט שמאי המשיבה אינה עולה בקנה אחד עם פס"ד של השופטת סרוסי ומביאה בהכרח לעיוות בגביית מס אמת. דרך המלך לבחינת ההשבחה הינה באמצעות תחשיב המביא בחשבון את כלל מאפייני הפרויקט, במסגרת שווי המצב הקודם את כלל השטחים הבנויים במתחם התוכנית (17 חלקות המגורים), ובמסגרת שווי המצב החדש את מלוא זכויות הבניה בהתאם לתוכנית חפ/מק//2455א' במגרשים מס' 103-101 ו- 901, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני המגרשים, שלביות התוכנית, מורכבות, דחיה וכיוצ"ב. את תוצאת ההשבחה, יש לכפול בשיעור המימוש המבוקש.

יצוין, כי בהתאם למדידות מיום 20/7/2020 שנערכו על ידי "גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ" עולה, כי היקף השטחים הבנויים במתחם התוכנית בשלמות הינו 11,090 מ"ר בנוי דירתי אותם יש להביא בחשבון בתחשיב שווי המצב הקודם.

בהתאם לזאת, תחשיב כפי שערך שמאי המשיבה המביא בחשבון שטחי בניה בהיקף של 6,191 מ"ר בלבד במצב הקודם המיוחסים אך ורק לחלקות להן הוקצו זכויות במגרש מס 101 מוביל בהכרח לעיוות בגביית מס אמת.

כמו כן את תחשיב שווי המצב החדש יש לערוך בהתבסס על מלוא שטחי הבניה במסגרת התוכנית הנידונה, תוך ביצוע הפרדה למגרשי הבניה השונים, בהתחשב בשלביות התוכנית, עלויות ההריסה, תקופת הדחיה הנדרשת וכיוצ"ב.

יובהר, כי חלקו היחסי של מגרש מס 101 מסך היקף הזכויות למגרשי הבניה הנדונים במצב החדש הינו בשיעור של 48.47%[3].

כמו כן, מעיון בבקשה להיתר בניה עולה, כי התבקשו ניצולם של 34,002.6 מ"ר עיקרי בשלב זה של הפרויקט, מתוך 64,880 מ"ר עיקרי המוקנים למגרש 101 בתוכנית חפ/מק/2455/א'.

לפיכך, יש להביא בחשבון בנוסף לחלקו היחסי של מגרש מס' 101 את החלק המיוחס למימוש הנדון בשיעור של 52.57%[4].

[3] הובא בחשבון מקדם אקו' לשטחי מסחר של 3.375 (2,000 ₪ למ"ר מגורים 6,750 ₪ למ"ר מסחר), ומקדם אקו' לשטחי תעסוקה של 0.7475 (2,000 ₪ למ"ר מגורים 1,495 ₪ למ"ר תעסוקה). מכאן מתקבל, כי חלקו היחסי של מגרש מס' 101 הינו בשיעור של 48.47% .

[4] 34,002.6 מ"ר עיקרי לניצול בבקשה להיתר מתוך 64,680 מ"ר עיקרי בתוכנית למגרש 101 = 52.57%.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.3 <u>מענה לשומה הנגדית</u>

באשר לטענה בדבר פס"ד של השופטת סרוסי, להלן קטע רלוונטי מפסק הדין הנוגע לעניינו:

" כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויו של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית המשביחה (מצב קודם) ולאחריה המצב החדש. ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנק' הזמן הנתונה (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורנשטיין, פס' 13 (22/3/21) (להלן ברושטיין). "

הנ"ל מעיד כי שומת הוועדה נערכה במדויק לנאמר לעיל ללא סטייה כלל, תוך אבחנה בין שני מצבי התכנון ובהתאם לחלקיות המימוש בדיוק כפי שהוסבר בשומת הוועדה. כמו גם, 53/100 שווה ל- 53% (מתוך שלב א') בצורה עקבית ובהסתמך על טבלת האיזון שערך שמאי המבקש.

9.1.4 <u>הכרעה</u>

ביום 26/08/2021 ניתן פס"ד בעמ"נ 5238/10/20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח' אשר קבע, כי יש לשום את היטל ההשבחה בהתאם ל- "שיטה הקלאסית". קרי, שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם (ללא פוטנציאל בגין התוכנית המשביחה), אל מול החלק היחסי של זכויות בעלי הדירה בכלל התוכנית, תוך התחשבות בגורמים המשפיעים על השווי כגון (דחייה במימוש, מטלות ציבוריות, שכ"ד, עלויות הריסה, וכו').

בהתאם לתקן 21 סעיף 5.15 עקרונות תחשיב ההשבחה במיזמי פינוי בינוי:

"בהערכת גובה ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין למועד קובע אחד, בהתייחס לשני מצבי תכנון:

מצב קודם – המצב התכנוני ערב אישור התוכנית המשביחה, בהתעלם מקיומה וההליכים לאישורה של התכונית המשביחה.

מצב חדש – המצב התכנוני לאחר אישור התכנית המשביחה."

פס"ד אשדר דן בין היתר בשאלת ההשבחה של הדירה הבודדת ביחס להשבחה של כלל הפרויקט וקובע כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה לכלל הפרויקט, דהיינו מלוא שווי הנכסים במצב הקודם לעומת מלוא זכויות הבניה במצב החדש. בפס"ד זה לא עלתה שאלת מתחמי איזון נפרדים כפי שקיים במקרה הנדון שכן במקרה של פס"ד אין טבלת איזון והבקשה להיתר מתייחסת להריסת כל המבנים בתחום התוכנית ובניה מחדש.

בתוכנית הנדונה נערכו 3 טבלאות איזון נפרדות ל - 3 מתחמי תכנון כאשר כל אחד ממתחמי התכנון מהווה מתחם איחוד וחלוקה עצמאי.

להלן חלוקת מתחמי התכנון כפי שמופיעה בטבלת האיזון:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

מתחם 1									
מצב נכנס							מצב יוצא		
גוש	חלקה	כתובת עירונית	מס' יח"ד קיימות	שטח רשום[5]	שטח בנוי ברוטו[6]	מגרשי תמורה	שטח במ"ר	חלק יחסי בהקצאה[7]	זכויות בניה
10756	55	שלמה המלך 14	15	590	654	101	15,382	13.19%	מגורים ד
10756	65	שלמה המלך 12	15	828	935			13.14%	5 מגדלים
10756	73	שלמה המלך 10	14	624	737			12.97%	22 קומות
10756	74	שלמה המלך 8	14	624	698			12.40%	616 יח"ד
10738	143	ציקליג 9, שלמה המלך 19	8	619	716			7.63%	
10738	144	שלמה המלך 15,17	11	592	651.1			9.97%	
10738	145	שלמה המלך 13,11	8	484	661			7.54%	
10738	146	ציקלג 7א, 9א'	10	357	444			8.76%	
10738	148	ציקלג 7,9	8	310	384			7.04%	
10738	149	ציקלג 7ב, 9ב	8	306	384			7.04%	
10575	18	מגרש ריק (חלק)		149[8]				0.15%	תשלום איזון
סה"כ מתחם 1			111	5,334	6,264		15,382	100%	616

מתחם 2									
מצב נכנס							מצב יוצא		
גוש	חלקה	כתובת עירונית	מס' יח"ד קיימות	שטח רשום[9]	שטח בנוי ברוטו[10]	מגרשי תמורה	שטח במ"ר	חלק יחסי בהקצאה[11]	זכויות בניה
10743	73	שאול המלך 13,11	16	867	832	102	4,104	22.56%	מגורים ד
10743	74	שאול המלך 15,17,19	24	1,238	1,248	103	3,279	33.84%	5 מגדלים
10743	135	שאול המלך 21,23,25	18	1,015	1,182			26.11%	21 קומות
10743	136	שאול המלך 27,29	8	522	594			11.79%	390 יח"ד
10743	137	שאול המלך 31	4	173	220			5.68%	
סה"כ מתחם 2			70	3,815	4,076		7,383	100%	390

[5] סיכום שטח רשום של כל תתי החלקות בחלקה.

[6] סיכום שטחי הבניה בהתאם לטבלת האיזון.

[7] בהתאם לסיכום חלק יחסי של כל תתי החלקות כפי שמופיע בטבלת האיזון.

[8] מתייחס לשטח רשום של הקרקע המשתתף בטבלת האיזון.

[9] סיכום שטח רשום של כל תתי החלקות בחלקה.

[10] סיכום שטחי הבניה בהתאם לטבלת האיזון.

[11] בהתאם לסיכום חלק יחסי של כל תתי החלקות כפי שמופיע בטבלת האיזון.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

מתחם 3								
גוש	חלקה	כתובת עירונית	מס' יח"ד קיימות	שטח רשום[12]	שטח בנוי ברוטו[13]	מגרשי תמורה	שטח במ"ר	חלק יחסי בהקצאה[14]	זכויות בניה
מצב נכנס					מצב יוצא				
10751	58	שלמה המלך 20,22,24	19	974	1,128	901	5,438	45.39%	מגורים, מסחר ותעסוקה 2 מגדלים 22 קומות 206 יח"ד
10751	71	שלמה המלך 26,28,30	19	967	1,071			45.06%	
10756	2	חלקה ריקה	אין	[15]5,454	---			9.58%	
סה"כ מתחם 3			38	1,941	2,199		5,438	100%	206

סה"כ שלושת המתחמים		219	11,089	12,539				1,212

להלן שלבי הביצוע ע"פ התקנון:

מס' שלב	תיאור שלב
1	מתחם 1 – במתחם זה יפונו המבנים ברחובות הבאים: רח' שלמה המלך בניינים מס' 8,10,11-15,17,19 רח' ציקלג בניינים מס' – 7,9 סה"כ יפונו 111 יח"ד ובמקומן ייבנו 616 יח"ד חדשות ב – 5 מגדלים בני 22 קומות לאורך רחוב שלמה המלך. מתחם זה ייבנה כולו על פי עקרון בינוי ופינוי ללא צורך במעבר לדיור זמני.
2	מתחם 2- במתחם זה יפונו המבנים ברחובות הבאים: רח' שאול המלך בניינים מס' 11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31 סה"כ יפונו 70 יח"ד ובמקומן ייבנו 390 יח"ד חדשות ב- 5 מגדלים בני 21 קומות לאורך רח' שאול המלך.
3	מתחם 3 – במתחם זה יפונו המבנים ברחובות הבאים: רח' שלמה המלך בניינים מס' 20,22,24,26,28,30 סה"כ יפונו 38 יח"ד ובמקומן ייבנו 206 יח"ד חדשות (מחצית מהן על פי עיקרון בינוי ופינוי) ב- 2 מגדלים בני 22 קומות על בסיס קומת מסחר לאורך רח' שלמה המלך.

[12] סיכום שטח רשום של כל תתי החלקות בחלקה.

[13] סיכום שטחי הבניה בהתאם לטבלת האיזון.

[14] בהתאם לסיכום חלק יחסי של כל תתי החלקות כפי שמופיע בטבלת האיזון.

[15] מתייחס לשטח הרשום של הקרקע המשתתף בטבלת האיזון.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

התוכנית מחולקת לשלושה שלבים, כאשר כל שלב מתייחס למתחם בשלמותו. שלבים אלה בלתי תלויים אחד בשני. כל אחד מהם יכול להתבצע ללא כל קשר ותלות בשלב (מתחם האחר). גם מספריהם (1, 2 ו- 3) אינם מצביעים על סדר ביצוע.

מכיוון שלא קיימת תלות בין המתחמים, לא מבחינת שלבי הביצוע, לא מבחינת קצב הבניה ולא מבחינת חלוקת הזכויות, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש לערוך את שומת ההשבחה עבור כל מתחם ומתחם בנפרד גם אם ההשבחה הנובעת במתחם אחד גבוהה מההשבחה שנובעת ממתחם שני[16]. יש לציין כי לפי הפסיקה אין חובה כי יהיה איזון במתחמי האיחוד והחלוקה.
מכיוון שחלוקת המתחמים נקבעה בטבלת האיזון אשר מגדירה את ההקצאות, וטבלת האיזון מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית, הרי שיש לערוך את ההשבחה על פיה.
הבקשה להיתר נשוא חוות דעת זו מתייחסת למגרש המצוי במתחם 1 וע"כ את השווי במצב החדש יש לגזור מתוך סה"כ שווי הזכויות במתחם בכפוף למימוש החלקי.
את ההשבחה הכוללת של כל אחד מהמתחמים יש לחלק בין בעלי הזכויות לפי שיעור ההקצאה בטבלת האיזון.
כמו כן בחישוב ההשבחה נלקח בחשבון כי במתחם 1 כלולה חלקה 18 בגוש 10757 אשר מקבלת תשלומי איזון בסך 215,000 ₪. כהערת אגב אציין כי במתחם 3 יש לקחת בחשבון את חלקה 2 בגוש 10756 אשר מקבלת 9.58% מהזכויות במתחם (לא רלוונטי לשומה זו).

<u>לסיכום</u>
<u>שווי מצב קודם</u> - סה"כ שווי הדירות הקיימות במתחם ע"פ שטחן המדוד ברוטו כולל זכויות בניה.
<u>שווי מצב החדש</u> - סה"כ שווי מגרשי התמורה במתחם (לאחר ההפחתות הנדרשות) בכפוף למימוש החלקי ע"פ ההיתר.

9.2 <u>עלויות הריסה ופינוי</u>

9.2.1 <u>שמאי המשיבה</u>

עלויות הריסה כפי שהובאו בשומת הוועדה נקבעו על ידי שמאי התוכנית[17] בדו"ח לפי תקן 21 קרי 200 ₪/מ"ר
לפיכך אין מקום להתערבות בנתון זה, יתרה מכך, כאן המקום להזכיר כי מדובר בהיקף הריסה ניכר מאוד[18], בהכרח נדרשת הפחתה לגודל בשיעור 10% לכל הפחות.
הנ"ל מקבל תימוכין, מהכרעתה של שושי שרביט 6133/467/4, רח' לה גוארדיה 69 תל אביב, שם הובאה בחשבון הפחתה לגודל לעלויות בשיעור 10%.
יש לציין כי לאחר שנתיים לערך ממועד דו"ח תקן 21 טוענים שמאי המבקשת כפי מחיר עלות ההריסה הוכפל ועומד על 400 ₪/מ"ר.

[16] בבדיקה שערכתי נמצא כי אין אחידות בהשבחה בין המתחמים.

[17] דו"ח לפי תקן 21 שהוצג בפניי, עמ' 31, אימצתי את עלויות ההריסה מהדו"ח קרי 200 ₪/מ"ר.

[18] 17 בנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות בהם מס' כניסות, סה"כ 219 יח"ד+ 2 חלקות עליהן ניצבים מוסדות ציבור.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.2.2 <u>שמאי המבקשת</u>

תחשיב שמאי המשיבה כולל הפחתה בגין עלויות הריסה ופינוי בסך של 11,409,059 ₪ בהתבסס על עלות הריסה בסך של 200 ₪/מ״ר בנוי, במכפלת היקף השטח הבנוי במגרש מס 101 המסתכם לכדי 7,045 מ״ר בנוי ברוטו.
שמאי המשיבה טוען לעלויות הריסה בסך של 200 ₪/מ״ר בנוי, וזאת בהתאם לאמור בתקן 21 שנערך לפרויקט.
כמו כן, לגישתו יש להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 10% לאור היקף השטחים הנדרשים להריסה וכתימוכין הפנה לשומתה המכרעת של הגב׳ שושי שרביט בגו״ח 6133/467.
תחילה יצוין, כי עלות ההריסה בה נקט שמאי המשיבה אינה בתחום הסבירות.
יובהר, כי שומת המקרקעין שנערכה לפי תקן 21 הינה למועד הקובע יולי 2017, זאת כאשר המועד הקובע בעניינו מאוחר בלמעלה מ- 3 שנים (15.10.2020). ברי לכל, כי עלויות הריסה ופינוי השתנו בחלוף המועדים הנ״ל.
זאת ועוד, שלא כפי שטוען שמאי המשיבה, הגב׳ שושי שרביט שפירא לא הביאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 10% לעלויות ההריסה, אלא התבססה על שומות מכריעות וקבעה עלות הריסה בסך של 300 ₪/מ״ר (עבור שטח בהיקף של 8,729 מ״ר), למועד הקובע 30.12.2016. מועד המוקדם בכ- 4 שנים מהמועד הקובע בעניינו.
הפחתה לגודל בשיעור של 10% נקבעה על ידי הגב׳ שרביט ביחס לעלות ההקמה הכוללת של הפרויקט.
כתימוכין נוספים נבקש להפנות לשומתו המכרעת של מר ארז כהן, לנכס הממוקם גו״ח 7141/78,80 בבת ים, במסגרתה קבע השמאי המכריע עלות הריסה ופינוי בסך של 400 ₪/מ״ר, למועד הקובע 29.06.2017.
בהתאם למוצג לעיל סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך של 400 ₪/מ״ר, במכפלת שטח בנוי בהיקף של 11,038 מ״ר.

9.2.3 <u>הכרעה</u>

בבירור שערכתי עם קבלני הריסה ופינוי נמצא כי עלות הריסת בניין כולל פינוי הפסולת והכשרת השטח לבניה מחודשת נעה בין 200 – 450 ₪/מ״ר.
עלות הריסת בינוי קיים הינה פונ׳ של סוג המבנה, גילו, מס׳ הקומות. מכיוון שמדובר במבנים ישנים אשר נבנו בשנות ה- 60, בהם כמות הברזל מועטה ועובי הקירות דק ביחס לבינוי כיום, ניכר כי עבודת ההריסה קלה ביחס למבנים אחרים.
טענת ההפחתה בגין גודל אינה מתאימה למקרה זה, לא מדובר במבנה אחד גדול להריסה, אלא ב- 17 מבנים נפרדים אשר יהרסו במספר פעימות על פני שנים.
לאור זאת הנני מעריכה את עלות ההריסה למבנים הנישומים לפי 350 ₪/מ״ר.
את השטח הבנוי במתחם הנני קובעת בהתאם לשטח המדוד של המבנים כפי שמופיע בטבלת האיזון בתוספת 15% בגין שטחי שירות.
סה״כ שטח מדוד של מתחם 1 הינו כדלקמן:

מתחם	מס יח״ד	שטח רשום	שטח מדוד ברוטו	שטח כולל שטחי שירות
מתחם 1	111	4,420 מ״ר	6,264 מ״ר	7,204 מ״ר

= > לאור האמור לעיל את עלויות ההריסה יש לחשב לפי 7,204 מ״ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.3 סמיכות לבית קברות ומבני ציבור

9.3.1 שמאי המשיבה

מתן הפחתה גורפת לכלל המתחם, משמעותה פגיעה ישירה בתקבולי היזם בשיעור של 5%. פגיעה זו הינה בלתי סבירה ואינה מתקבלת על הדעת, מה גם שבמתחמים הסמוכים (רמת הנשיא ו"אמציה המלך" (אלמוג) לא ניתנה הפחתה בתקבולים בגין סמיכות לבתי קברות.

בהשאלה לטבלאות איזון בהתאם לתקן 15 (או"ח) של התקינה השמאית, מוענקת הפחתה לחלקות נחותות רק במידה והחלקות גובלות בבתי הקברות ואילו בחלקות סמוכות לא "מוענקת" הפחתה כלל, לפיכך אין מקום להפחתה במצב החדש.

יתר על כן, מיקום בית הקברות בדרום התוכנית יבטיח חשיפה מלאה לכיוון הנוף לים לטווח רחוק מאוד, עובדה זו בוודאי מעלה את ערך הקרקע ביחס לפרויקטים השכנים.

בקרה – בדו"ח לפי תקן 21 בנכס הנדון לא הובאה בחשבון ההפחתה הנ"ל, ועל כן אימצתי זאת בשומתי, משמעותה הפשוטה של אי הכנסת ההפחתה לדו"ח היא, שהחברה לא צופה איזושהי הפחתה בגין מיקומו של הנכס, נהפוך הוא, החשיפה המלאה לנוף תגדיל את האטרקטיביות של הנכס ותשביח אותו.

9.3.2 שמאי המבקשת

בשומת המשיבה אין התייחסות לעובדה, כי במצב החדש המתחמים ממוקמים בצמוד לבית הקברות הקיים ובצמוד למגרש מס 902 המהווה את המשכו של בית הקברות.

לצורך קביעת שווי המצב החדש הובאו בחשבון פרויקטים הממוקמים צפונית לפרויקט הנדון ולכן אינם מגלמים את השפעת בית הקברות. יוער, כי במסגרת המצב הקודם בוצעה התאמה לעסקאות המכר אשר אינן בסמיכות לבית הקברות הקיים.

נבקש להפנות למס' החלטות שמאים מכריעים לעניין הפחתה בגין קרבה לבתי קברות:

- שומתה המייעצת של הגב' נאוה סירקיס בערר מס 8-405/17 גו"ח 30278/15 בירושלים, במסגרתה הביאה בחשבון הגב' סירקיס הפחתה בגין סמיכות לבית קברות בשיעור של 5% לדירות המגורים.
- שומתו המכרעת של מר' בועז קוט לנכס ברח' אל כורמא, ירושלים (גו"ח 30919/2) במסגרתה נקט כב' השמאי המכריע במקדם הפחתה בשיעור של 15%, זאת בגין קרבה לבית קברות וקרבה למסגד.
- שומתו המכרעת של מר גיל הרצברג לנכס באליכין (גו"ח 10039/12), במסגרתה נקט כב' השמאי המכריע במקדם הפחתה בשיעור של 10%, זאת בגין קרבה לבית קברות וקרבה לבניה סמי רוויה.

זאת ועוד, מגרש מס' 103 ממוקם הן בסמיכות לבית הקברות והן בצמוד ומדרום למגרש מס' 402 שייעודו "מבנים ומוסדות ציבור" ברי לכל, כי למיקום המגרש הנדון בסמוך למגרש מס' 402 ששטחו 12,487 מ"ר, עליו מתוכננת הקמת מבנה למוסדות ציבור בבינוי בן 4 קומות בשטח עיקרי של 20,000 מ"ר השפעה מהותית על ערכי השווי למגורים.

לראיה, נבקש להפנות למס' החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם ההתאמה הראוי לסמיכות למבני ציבור:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	הפחתה לסמיכות למבני ציבור
יגאל יוסף	6203/199	רח' סמדר 26, רמת גן	15%
דורית פריאל	6579/133	רח' מגדל 28, רעננה	15%

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	הפחתה לסמיכות למבני ציבור
גיל הרצברג	6400/247	רח' חיים לנדאו 19, פתח תקווה	10%
לבנה אשד	3843/25	רח' תל אביב 23, נס ציונה	10%
יעקב פז	37004/359	רח' הבעש"ט 30, רחובות	10%
משה נדם	7045/113	רח' עבודת ישראל 5, תל אביב	10%
גיא צדיק	6960/61	רח' בן יהודה 191א, תל אביב	10%
חגית רבינסון	6558/493	רח' מורדי הגטאות 52, הרצליה	10%
יהודה פלד	6193/149	רח' מזא"ה 32, פתח תקווה	10%
אוולין דודזון שמאמה	34281/302	רח' תלמוד בבלי, בית שמש	10%

בהתאם למקובץ לעיל, ולאור העובדה כי נתוני ההשוואה במצב החדש אינם מגלמים צמידות לבית הקברות ו/או למבני ציבור יש הכרח בהפחתה בשיעור של 5%, וזאת על הצד הזהיר לכלל המגרשים. ביחס למגרש מס' 103 נדרשת הפחתה כוללת בשיעור של 10% המגלמת את הקרבה לבית הקברות והשב"צ.

<u>תוספת למענה של שמאי המשיבה</u>

הפרויקטים אותם מציין שמאי המשיבה ("רמת הנשיא" וב- "אמציה המלך") רחוקים ואינם "סובלים" מאותה הגיבנת בדומה לפרויקט הנדון הממוקם ממש בצמוד לבית הקברות. מדובר בבית קברות רחב היקף הצמוד לפרויקט הנדון ולו השפעה על התמורה העתידה להתקבל.

ברי לכל, כי הפרויקטים אותם בחר לציין שמאי המשיבה אינם גובלים בבית הקברות וביניהם ממוקמים עשרות בנייני מגורים המהווים חוצץ בין בית הקברות לפרויקטים אלו. זאת ועוד, הפרויקטים הנ"ל ממוקמים על מדרונותיו של הכרמל, במפלס גובה שונה מהותית מזה של הנכס הנידון.

הסתמכותו של שמאי המשיבה על העובדה שטבלאות האיזון בתוכנית הנדונה לא כללו הפחתה בגין סמיכות לבית הקברות שגויה. ברי לכל, כי בעת עריכת טבלאות הקצאה ואיזון ככל וקיים גורם המשפיע על כלל החלקות במצב הנכנס לא קיימת חובה להביאו בחשבון. לאור העובדה, כי כלל החלקות במצב הנכס גובלות בבית הקברות, ההשפעה הינה זהה ולפיכך עיקרון היחסיות נשמר בהתאם לתקינה.

ביחס לתקן 21 יוער, כי העובדה שבחוות הדעת דשם לא הובאה הפחתה בגין סמיכות לבית הקברות אינה גורעת ו/או שוללת את ההפחתה המחויבת בגין ההשקה הפיזית לבית הקברות. ככל ושמאי המשיבה סבור, כי לא קיימת כל הפחתה אזי חזקה עליו להוכיח זאת.

יובהר, כי התוכנית הנדונה אף מרחיבה את שטח בית הקברות לכיוון צפון בסמוך לבנייני הפרויקט.

ההפחתה אשר הובאה בחשבון בחוות דעתנו הינה על הצד הזהיר ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים שנערכו לפרויקטים דומים בסמיכות לבית קברות.

זאת ועוד, מגרש מס' 103 ממוקם הן בסמיכות לבית הקברות והן בצמוד ומדרום למגרש מס' 402 שייעודו "מבנים ומוסדות ציבור". ברי לכל, כי למיקום המגרש הנדון בסמוך למגרש מס' 402 ששטחו 12,487 מ"ר, עליו מתוכננת הקמת מבנה למוסדות ציבור בבינוי בן 4 קומות בשטח עיקרי של 20,000 מ"ר השפעה מהותית על ערכי השווי למגורים.

בהתאם למקובץ לעיל, ולאור העובדה כי נתוני ההשוואה במצב החדש אינם מגלמים צמידות לבית הקברות ו/או למבני ציבור יש הכרח בהפחתה בשיעור של 5%, וזאת על הצד הזהיר לכלל המגרשים. ביחס למגרש מס' 103 נדרשת הפחתה כוללת בשיעור של 10% המגלמת את הקרבה לבית הקברות והשב"צ.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.3.3 <u>הכרעה</u>

התוכנית גובלת בבית קברות ענק בשטח של כ- 600 דונם כאשר כל המבנים בתוכנית חשופים אליו. מיקומו של בניין בצמוד לבית קברות משפיעה על השווי בשל 3 אלמנטים:

א. נוף - חשיפה לנוף מהווה אלמנט חשוב בשווי דירות מגורים. נוף לבית קברות הינו נוף "עצוב" אשר גורם להרגשה שלילית גם אם מעברו באופק מצוי נוף ים.

ב. אקוסטיקה – בעת הלוויות ואזכרות חשיפה לקולות של תפילות עצובות ובכי בעת קבורה או ביקורים.

ג. ג. תנועה ונגישות – בעת אירוע הלוויה או אזכרה התנועה במקום גוברת ומהווה קושי בהתניידות.

לאור זאת אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי סמיכות הדירות לבית קברות פוגע בשווין בשל ביקוש נמוך יחסית לדירות אלה ומבססת את עמדתי על הממצאים הבאים:

9.3.3.1 <u>עסקאות השוואה</u>

א. <u>מנרב על הים - עכו</u>

בפרויקט של "מנרב על הים" בעכו בו נבנו 6 מבנים זהים כאשר המבנה האחרון (מבנה מס' 11) מצוי מול בית הקברות ושווק אחרון.

לצורך השוואה בחרתי עסקאות של דירות 5 חדרים זהות, בקומות עליונות בלבד במבנה הסמוך לבית הקברות ובמבנים האחרים ולהלן הממצאים:

עסקאות **מהמבנה הסמוך** לבית הקברות							
גו"ח	מועד העסקה	מיקום	מחיר	שטח	חדרים	קומה	שווי למ"ר
18034/94	21/11/2021	מבנה מס' 11	₪ 1,680,000	117	5	11	₪ 14,359
18034/94	21/11/2021	מבנה מס' 11	₪ 1,690,000	117	5	12	₪ 14,444
18034/94	21/11/2021	מבנה מס' 11	₪ 1,650,000	117	5	10	₪ 14,103
18034/94	17/11/2021	מבנה מס' 11	₪ 1,690,000	117	5	12	₪ 14,444
18034/94	5/11/2021	מבנה מס' 11	₪ 1,660,000	117	5	11	₪ 14,188
ממוצע			₪ 1,674,000				₪ 14,186

עסקאות **ממבנים רחוקים** מבית הקברות							
גו"ח	מועד העסקה	מיקום	מחיר	שטח	חדרים	קומה	שווי למ"ר
18034/94	24/11/2021	מבנה מס' 3	₪ 1,800,000	117	5	10	₪ 15,385
18034/94	23/11/2021	מבנה מס 9	₪ 1,780,000	117	5	12	₪ 15,214
18034/94	5/10/2021	מבנה מס' 1	₪ 1,650,000	117	5	9	₪ 13,750
18034/94	15/7/2021	מבנה מס' 7	₪ 1,800,000	117	5	10	₪ 15,385
ממוצע			₪ 1,757,500				₪ 15,021

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

← דירות המצויות במבנה הקרוב לבית הקברות שווין נמוך בכ- 6% מדירות המצויות במבנים הרחוקים מבית הקברות[19].

ב. <u>נאות אפק – קריית ביאליק</u>

מגמה דומה ניתן לראות בשכונת נאות אפק בקרית ביאליק.

במסגרת פרויקט מחיר למשתכן, שווקו ע"י היזם גיא ודורון לוי 10 מבני מגורים בשנת 2017 בחלקם גובלים בבית הקברות ובחלקם רחוקים. מתוקף היותי שמאית מטעם בנק טפחות המלווה את מתן משכנתאות למשתכנים בפרויקט נוכחתי לראות את סדר בחירת הדירות ע"י המשתכנים אשר הייתה קודם בחירת הדירות הרחוקות מבית הקברות ואח"כ הדירות הקרובות. יתרה מכך, נותרו דירות רבות שלא שווקו במסגרת מחיר למשתכן במבנים הסמוכים לבית הקברות ושווקו אח"כ לציבור הרחב במחירי "מחיר למשתכן".

את הבדל השווי ניתן אף לראות בעסקאות מכר בין פרטיים[20] של 2 דירות זהות בשכונה לפי הפירוט:

גו"ח	מועד העסקה	מיקום	מחיר	שטח	קומה	שווי למ"ר
10160/102	20/10/2021	רחוק מבית הקברות	1,620,000 ₪	126 מ"ר	2	12,857 ₪
10160/109	22/06/2020	גובל בבית הקברות	1,276,000 ₪	126 מ"ר	12	10,127 ₪

← מתקבל הפרש של 26% בין 2 הדירות.

9.3.3.2 <u>שומות מכריעות</u>

שם השמאי	גו"ח	מיום	מיקום	שיעור ההפחתה
נאווה סירקיס	30278/15	31/07/2019	בית צפאפא	5%
בועז קוט	30919/2/2	15/05/2020	ירושלים	15%
שאול רוזנברג	30919	13/9/2017	ירושלים	10%

✓ לגבי עיסקאות ההשוואה - באשר למענה של שמאי המשיבה כי במתחמים סמוכים לא ניתנה הפחתה בגין סמיכות לבתי קברות, הרי במתחמי ההשוואה של "אמציה מלך" והמתחם של "רמת הנשיא" אין בית קברות סמוך ולכן לא ברור מדוע היה צריך לתת הפחתה.

✓ לגבי טבלת האיזון – מכיוון שכל המגרשים סמוכים לבית הקברות אין משמעות למתן הפחתה זהה לכל המגרשים, מקדם אחיד לכל הטבלה לא משפיע על האיזון.

✓ באשר לטענת החלקה הגובלת - אין קשר בין העדר הזכאות לירידת הערך בחלקות שאינן גובלות (טענה משפטית) לבין ירידת הערך (טענה שמאית).

✓ לגבי תקן 21 מציין עורך התחשיב כי ניתנה התאמה למיקום ביחס לנכסי ההשוואה.

← לאור הממצאים הנ"ל הנני בדעה כי יש לתת מקדם הפחתה למיקום הפרויקט בסמוך לבית הקברות של כ- 10% ביחס לעסקאות ההשוואה.

[19] יש לציין כי בפרויקט זה רק חלונות חדרי השינה פונים לבית הקברות וסלון הדירה פונה לים, בעוד שבפרויקט הנדון הסלון הוא זה אשר פונה לבית הקברות ומעברו ניתן לראות את הים.

[20] דירות מחיר למשתכן אשר קיבלו היתר מיוחד למכירה לפני תום 5 שנים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.4 <u>הפחתה לעירוב שימושים</u>

9.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

תא השטח 101 אינו כולל עירוב שימושים אלא שימושי מגורים גרידא וכך הובא בשומתי.

למעלה מן הצורך, להלן התייחסותי לעירוב השימושים בפרויקט:

בבחינת עירוב השימושים בפרויקטים להתחדשות עירונית הולכת וגוברת התודעה כי המודל המועדף ביותר הינו התכנסות של כלל שירותי הקהילה קרי, תעסוקה - משרדים, גני ילדים ובתי ספר, מוסדות ציבור נוספים ומסחר תחת קורת גג אחת, הנ"ל מעלה את שווי המקרקעין, על אחת כמה וכמה במקומות בהם קיימת צפיפות מוגברת קרי, חטיבות קרקע בייעוד להתחדשות עירונית. העובדה כי כלל שירותי הקהילה שאוזכרו לעיל נמצאים בקומפלקס משותף, משפרת את הנגישות, מקטינה את העומס על התשתיות בעיקר בשעות העומס, מעלה משמעותית את רווחת בעלי הדירות וכתוצאה מאלו הופכת את המתחם לאטרקטיבי ומבוקש אלמלא שירותים אלו לא היו זמינים במתכונתם הנוכחית.

לחלופין, סך שירותי המסחר והתעסוקה מסך הפרויקט הינו כאחוז בודד מכלל שטחי הבניה בפרויקט, על כן, שומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר ביותר.

<u>בהתייחס לשומות המכריעות שהובאו בשומת המבקשת:</u>

- ✓ <u>שומת גבע בלטר (8268/61)</u> - אינה רלוונטית לענייננו, מדובר באזור מסחרי מובהק ער ופעיל ברוב שעות היום (עמ' 52 לשומתה), הנכס בעל אופי שונה לחלוטין מהנכס נשוא חוות הדעת, בנוסף נלקחה בשומתה תוספת שווי ככל שעולים בקומות, המאיינת לחלוטין את השפעת המסחר ככל שחלה, בהשאלה לנכס הנדון האזור בעל אופי מגורים מובהק כך שמקדם המסחר זניח.
- ✓ <u>שומת עומר סרחאן (30614/312)</u> - בפרק תיאור הנכס בשומתו ציין השמאי המכריע כי מדובר בנכס המקורב לעורק תנועה ראשי, צפיפות שונה ובמיקום בעל אופי של בניה וותיקה, הנ"ל מתנקז לכך שאין אנלוגיה בין שומת סרחאן לענייננו.
- ✓ <u>שומת מוטי דיאמנט (8264/6)</u> – להלן קטע רלוונטי משומתו (פרק תיאור הנכס עמ' 5) –

"הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושים מעורבים ובבניה רוויה, ברובה וותיקה, בניינים בני 3-5 קומות חלקם מעל קומת מסחר. "

מדובר באזור הכולל שימושים מעורבים, במיקום מרכזי וסואן ובעל אופי בינוי שונה מהמקרה הנדון.

- ✓ <u>שומת יעקב פז (3703-526-527)</u> –

" יותר ובבניינים בני 2-8 קומות. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומבני ציבור. "

שומה זו מקיימת חוסר קוהרנטית לענייננו, אזור שונה, ומובהקות של עירוב שימושים, בסביבה.

<u>עירוב שימושים בעיר חיפה:</u>

כלל ההכרעות שהובאו לעיל מייצגות עירוב שימושים מחוץ לגבולות העיר חיפה, הנ"ל מהווה מעטפת חזקה לחוסר הרלוונטיות בעסקאות הללו לענייננו. על מנת לשפוך אור על נושא עירוב השימושים, בחנתי 2 פרויקטים חדשים מהשנים האחרונות המייצגים שילוב של מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות, בעיר חיפה.

א. פרויקט דישראלי 2 (10782/2), קומת קרקע מסחרית ומעליה 5 קומות מגורים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

מס״ד	תאריך	שטח במ״ר	קומה	תמורה	שווי למ״ר
1	27/6/2016	83.4	4	₪ 2,325,000	₪ 27,878
2	18/10/2016	83.4	1	₪ 2,160,000	₪ 25,899
3	4/4/2019	83.4	2	₪ 1,911,700	₪ 22,922
4	7/12/2017	115	3	₪ 2,805,850	₪ 24,399
5	15/1/2018	83.4	3	₪ 2,333,775	₪ 27,983
ממוצע					₪ 25,816

השווי המתקבל הינו מהגבוהים בסביבה, חרף קומץ הקרקע המסחרית.

ב. פרויקט חורב 12-14 (10786,4,5) , פרויקט מגורים הכולל קומת קרקע מסחרית ומגורים בקומות

להלן עסקאות אחרונות שהתקבלו בפרויקט:

מס״ד	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח	חדרים
1	15/12/2021	₪ 2,025,000	86	₪ 23,547
2	22/3/2021	₪ 1,825,000	85	₪ 21,471
3	15/8/2019	₪ 3,825,000	137	₪ 27,920
4	11/12/2014	₪ 1,730,090	120	₪ 28,835
5	11/12/2014	₪ 1,730,090	120	₪ 28,835
6	24/7/2014	₪ 1,653,762	153	₪ 21,618
ממוצע				₪ 25,371

מדובר בעסקאות מכר מהגבוהות בעיר, הנ״ל מקבל תימוכין מהכרעתו של תמיר שדה בנכס הנדון (מיום 25/6/2014), מיקום הפרויקט ניצב בלב האזור המסחרי מהמובהקים בעיר, מה שיעיד יותר מאלף עדים שבעיר חיפה השפעת המסחר תורמת לשווי קומות המגורים ואף משביחה אותם.

להלן הקטע הרלוונטי משומתו (עמ׳ 15): ״מחירי המכירה בפרוייקט משקפים רמת מחירים גבוהה מאוד יחסית לעיר״

9.4.2 <u>שמאי המבקשת</u>

מגרש מס׳ 901 בתוכנית הנדונה עתיד לכלול שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה. מעיון בנספח הבינוי עולה, כי הבינוי המוצע כולל קומת קרקע וקומה נוספת (בשלמות) לטובת שימושי מסחר ותעסוקה, כניסות ויציאות נפרדות, לובי נפרד לכל שימוש, שטחים לפריקה וטעינה, יחד עם שטחים בקומות המרתף לטובת חניה למסחר, תעסוקה ואחסנה. ברי לכל, כי עירוב השימושים הנ״ל גורם להפרעה אקוטית ביחס ליחידות הדיור המתוכננות. זאת עוד, ניתן למנות את השפעתו של גורם ההפרעה, גם ביחס לשטחי החצר בפרויקט, תנועת רכבים ערה בעל הקרקע, השפעה על תנועת הרכבים בתת הקרקע, ועוד.

כתימוכין, להלן מס׳ שומות מכריעות בהן נקבע שיעור הפחתה בגין עירוב שימושים:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

- במסגרת שומה מכרעת של כב' השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר, לנכס הממוקם ברח' הרצל פינת דיזנגוף (גו"ח 8268/61,70,73,95) נתניה, קבעה השמאית המכריעה כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 17/11/2017.
- במסגרת שומה מכרעת של כב' השמאי המכריע מר עומר סרחאן, לנכס הממוקם בדרך בית חנינא (30614/312) ירושלים, קבע השמאי המכריע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 19/4/2017.
- במסגרת שומה מכרעת של כב' השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט, לנכס הממוקם ברחוב דיזנגוף 32 (גו"ח 8264/6), נתניה קבע השמאי המכריע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 21/12/2015.
- במסגרת שומתו המכרעת של כב' השמאי יעקב פז, לנכס הממוקם ברחוב לוין אפשטיין 16-18 (גו"ח 3703/526-527) רחובות, קבע השמאי המכריע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 27/5/2014.

משכך סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% ביחס לכלל שטחי המגורים במגרש מס' 901, וזאת על הצד הזהיר.

יודגש, כי מקדם עירוב השימושים אשר הובא בחשבון בשומת המבקשת בשיעור של 95% הינו שמרני ביותר ויש לבחון להביא בחשבון מקדם חזק יותר לאור עוצמת עירוב השימושים במגרש זה.

לצורך הוכחת טענתנו כי עירוב שימושים משפיע בהכרח כלפי מטה על ערכי השווי, נבקש להפנות לסקירה מקיפה שערכנו למכירת מגרשים ודירות מגורים בנויות בערים שונות כדוג': בת ים, רמת גן, גבעת שמואל ואשקלון, ממנה עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי קיים פער בין פרויקטים הכוללים עירוב שימושים לבין פרויקטים שלא כוללים עירוב שימושים:

1) <u>עסקאות מכר לקרקעות בעיר בת ים:</u>

לצורך הוכחת טענתנו נבחנו עסקאות מכר למגרשים בעיר בת ים, אשר חלקן כוללות עירוב שימושים וחלקן ללא עירוב שימושים.

<u>להלן ניתוח עסקאות מכר למגרשים בייעוד מגורים בבניה רוויה **ללא מסחר** בתוכנית בי/450:</u>

תאריך	חלקה	גוש	מגרש	תב"ע	שטח מגרש	סך יח"ד	מס' קומות	זכויות בניה				מחיר מכירה ללא מע"מ ב ₪	
								עיקרי	ממ"ד	מרפסת זיז	סה"כ	סה"כ ב ₪	תמורה למ"ר ב ₪
08/02/2015	33	7121	164	4/450	2,662	164	38	15,620	2,050	2,296	18,588	78,762,640	4,237
07/09/2016	35	7121	142	4/450	3,301	142	38	13,164	1,775	1,988	15,734	96,560,000	6,137
10/10/2016	33	7121	164	4/450	2,662	164	38	15,620	2,050	2,296	18,588	114,612,000	6,166
ממוצע													5,513

<u>להלן ניתוח עסקאות מכר למגרשים בייעוד מגורים בבניה רוויה, **מעל קומת מסחר ותעסוקה** בתוכנית בי/450:</u>

תאריך	חלקה	גוש	מגרש	שטח מגרש	סך קומות עיליות	מס' קומות	סך יח"ד	זכויות בניה				ממ"ד	מרפסת זיז	סה"כ משוקלל	מחיר מכירה ללא מע"מ ב ₪	
								מגורים	מסחר	תעסוקה	סה"כ				סה"כ ב ₪	תמורה למ"ר ב ₪
15/04/2015	29	7121	750	2,855	21	18	83	7,920	800	2,000	10,720	1,038	1,162	10,663	57,181,818	5,363

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

תאריך	חלקה	גוש	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות	סך קומות עיליות	סך יח"ד	זכויות בניה				ממ"ד	מרפסת זיז	סה"כ משוקלל	מחיר מכירה מע"מ ב ₪	
								מגורים	מסחר	תעסוקה	סה"כ				סה"כ ב ₪	תמורה למ"ר ב ₪
15/04/2015	29,12	7121	761	2,777	25	28	116	11,000	800	2,000	13,800	1,450	1,624	14,340	74,567,382	5,200
15/04/2015	29	7121	176	3,814	38	41	176	16,720	1,100	2,000	19,820	2,200	2,464	21,386	103,069,382	4,820
ממוצע																5,127

מהמקובץ לעיל עולה, כי התמורה בגין מגרשי בניה הכוללים עירוב שימושים נמוכה **בשיעור של כ- 7%** מהתמורה שהתקבלת בגין מגרשי בניה ללא עירוב שימושים.

2) <u>עסקאות מכר לקרקעות בעיר אשקלון</u>

- <u>להלן ניתוח עסקאות מכר למגרשים בייעוד מגורים בבניה רוויה **ללא מסחר** בתוכנית תמ"ל/1006 בעיר אשקלון</u>:

מכרז מס' ים/ 397/2021 בניה רוויה			
תאריך	21/3/2022		
שם הזוכה	גוהרי יוסי השקעות בע"מ		
שכונה	עיר היין		
גוש	1199		
חלקה	67,79,81		
מגרש	138		
מס' יח"ד	116		
שטח המגרש	6281		
תוכנית	תמ"ל/1006		
יעוד	מגורים ד'		
תמורה בש"ח – ממוצע 3 הצעות	₪ 52,662,188		
הוצאות פיתוח	₪ 16,739,454		
סה"כ תמורה ב ₪	₪ 69,401,642		
תמורה ליח"ד	₪ 598,290		
פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי במ"ר	11,210	100%	11,210
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	1,508	100%	1,508
מרפסת 12 מ"ר/יח"ד	1,392	40%	557
סה"כ מ"ר אקוו'			13,275
תמורה בש"ח			₪ 69,401,642
שווי מר"מ פלדלת			₪ 5,228

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

מכרז מס' ים/ 397/2021 בניה רוויה	
תאריך	21/3/2022
שם הזוכה	אמלוני לבניין ופיתוח בע"מ
שכונה	עיר היין
גוש	1200
חלקה	72-73
מגרש	127
מס' יח"ד	164
שטח המגרש	4,854
תוכנית	תמ"ל/1006
יעוד	מגורים ד'
תמורה בש"ח – ממוצע 3 הצעות	₪ 69,385,942
הוצאות פיתוח	₪ 20,668,355
סה"כ תמורה ב ₪	₪ 90,054,297
תמורה ליח"ד	₪ 549,112

פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי במ"ר	12,445	100%	12,445
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	2,132	100%	2,132
מרפסת 12 מ"ר/יח"ד	1,968	40%	787
סה"כ מ"ר אקו'			15,364
תמורה בש"ח			₪ 90,054,297
שווי מר"מ פלדלת			₪ 5,861

- להלן ניתוח עסקאות מכר למגרשים בייעוד מגורים בבניה רוויה **הכוללים קומת מסחר** בתוכנית תמ"ל/1006:

מכרז מס' ים/ 397/2021 בניה רוויה	
תאריך	21/3/2022
שם הזוכה	אפי קפיטל
שכונה	עיר היין
גוש	371 ו- 1198
חלקה	66,71 ו- 74, 58-59
מגרש	143
מס' יח"ד	130
שטח המגרש	5,400
תוכנית	תמ"ל/1006
יעוד	מגורים ד'
תמורה בש"ח – ממוצע 3 הצעות	₪ 59,975,394

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/5/2023

מס תיק-פניה : 210-1967-2022

מכרז מס' ים/ 397/2021 בניה רוויה			
הוצאות פיתוח			₪ 16,739,454
סה"כ תמורה ב ₪			₪ 76,714,848
תמורה ליח"ד			₪ 590,114
פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי במ"ר	12,350	100%	12,350
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	1,690	100%	1,690
מרפסת 12 מ"ר/יח"ד	1,560	40%	624
שטח ברוטו למסחר במ"ר	270	385%	1,038
סה"כ מ"ר אקו'			15,702
תמורה בש"ח			₪ 76,714,848
שווי מר"מ פלדלת			₪ 4,886

מכרז מס' ים/ 397/2021 בניה רוויה			
תאריך			21/3/2022
שם הזוכה			פורט נדל"ן
שכונה			עיר היין
גוש			370
חלקה			42-43,46-48
מגרש			309
מס' יח"ד			126
שטח המגרש			7,867
תוכנית			תמ"ל/1006
יעוד			מגורים ד'
תמורה בש"ח – ממוצע 3 הצעות			₪ 72,647,596
הוצאות פיתוח			₪ 16,739,454
סה"כ תמורה ב ₪			₪ 89,387,050
תמורה ליח"ד			₪ 709,421
פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי במ"ר	11,970	100%	11,970
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	1,638	100%	1,638
מרפסת 12 מ"ר/יח"ד	1,512	40%	605
שטח ברוטו למסחר במ"ר	1,573	385%	6,050
סה"כ מ"ר אקו'			20,263
תמורה בש"ח			₪ 89,387,050
שווי מר"מ פלדלת			₪ 4,411

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

מהמקובץ לעיל עולה, כי התמורה בגין מגרשי בניה הכוללים עירוב שימושים נמוכה בשיעור של כ- 16.1% מהתמורה התקבלת בגין מגרשי בניה ללא עירוב שימושים.

3) <u>עסקאות מכר לקרקעות בעיר גבעת שמואל:</u>

אותרו על ידנו נתוני מכר לדירות מגורים בנויות ממערכת מידע נדל"ן (רשות המיסים), כאשר דירות המגורים הממוקמות בגו"ח 6368/334 נבנו מעל קומת קרקע מסחרית, בעוד דירות המגורים בגו"ח 6392/300,95,97 נבנו בבניין מגורים ללא כל עירוב שימושים.

<u>להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בבניין **הכולל** עירוב שימושים:</u>

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חד'	קומה	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר ב ₪
16/01/22	6368	334	הנשיא 73, גבעת שמואל	120	5	14	2,920,000	24,333
10/01/22	6368	334	הנשיא 73, גבעת שמואל	140	6	15	3,035,000	21,679
10/01/22	6368	334	הנשיא 73, גבעת שמואל	125	5	2	3,100,000	24,800
ממוצע								23,604

<u>להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בבניין **ללא** עירוב שימושים:</u>

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חד'	קומה	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר ב ₪
23/01/22	6392	300	מנחם בגין 25 גבעת שמואל	130	6	11	3,270,000	25,154
09/02/22	6392	300	מנחם בגין 25 גבעת שמואל	101	4	1	2,480,000	24,554
10/08/21	6392	95	מנחם בגין 17 גבעת שמואל	113	5	7	2,860,000	25,310
19/07/21	6392	97	מנחם בגין 13 גבעת שמואל	114	5	10	2,870,000	25,175
26/12/21	6392	171	פיקסלר 8 גבעת שמואל	114	5	7	2,930,000	25,702
ממוצע								25,179

מהמקובץ לעיל עולה, כי התמורה בגין דירות המגורים הכוללות עירוב שימושים נמכרו בתמורה הנמוכה בשיעור של כ- 7% מהתמורה המתקבלת לדירות המגורים אשר לא כוללות עירוב שימושים.

4) <u>עסקאות מכר לקרקעות בעיר רמת גן:</u>

בדומה לכך, נבחנו על ידינו גם נתוני מכר לדירות מגורים בעיר רמת גן, מהם עולה כדלהלן:

- <u>להלן נתוני המכר לדירות מגורים בבניין **הכולל** עירוב שימושים:</u>

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חד'	קומה	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר ב ₪
8/7/21	6158	1626	עציון 24 רמת גן	126	4	5	2,900,000	23,016

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חד'	קומה	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר ב ₪
6/1/21	6158	1626	עציון 24 רמת גן	100	4	1	2,100,000	21,000
6/10/20	6158	1626	עציון 24 רמת גן	83	3	1	2,140,000	25,783
29/6/20	6145	1601	נגבה 8 רמת גן	105	4	6	2,550,000	24,286
ממוצע								23,521

<u>להלן נתוני המכר לדירות מגורים בבניין **ללא** עירוב שימושים</u>:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חד'	קומה	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר ב ₪
05/08/21	6157	768	אלרואי 51 רמת גן	94	5	7	2,330,000	24,787
02/12/20	6157	768	אלרואי 51 רמת גן	102	4	2	2,360,000	23,137
23/07/20	6157	768	אלרואי 51 רמת גן	92	4	2	2,300,000	25,000
15/01/20	6157	768	אלרואי 51 רמת גן	102	4	7	2,399,999	23,529
ממוצע								24,113

מהמקובץ לעיל עולה, כי דירות אשר נבנו בבניין הכולל עירוב שימושים נמכרו בתמורה המופחתת בכ- 3.5% לעומת דירות אשר לא כוללות עירוב שימושים.

זאת ועוד, נבקש להפנות להכרעתו של מר משה נדם לנכס הממוקם ברח' הירקון 23 (בגו"ח 6916/73) בתל אביב, נקבע ביחס לסוגיית עירוב השימושים כדלהלן:

> "קיימת הבנה שמאית, כי בבינוי של בניין מעורב למגורים ולתעסוקה קיימת מגבלה של עירוב שימושים, <u>לפיה שווי של דירות בבניין עם עירוב שימושים נמוך מדירות בבניין ללא עירוב זה</u>. כאמור, במתחם הנכס הנדון זכויות למבנה אחד הכולל שימושים למגורים, מלונאות ומסחר. גם אילו המבנה יתוכנן בהפרדת אגפים למלון ולמגורים בנפרד, עדיין קיימת מגבלה של עירוב שימושים המשפיעה על שטחי המגורים, וזאת מהטעמים הבאים:
>
> מבחינה משפטית, כל עוד מדובר במגרש אחד שצפוי להירשם בחלקה נפרדת ובה שימושים מעורבים למסחר מלונאות ומגורים, הרי שסביר והזכויות לשטחי המגורים, המסחר והמלונאות, יירשמו כבית משותף אחד.
>
> הפרעה משטחי המסחר והמלון במקרה של עירוב שימושים, שימושי המסחר והמלון צפויים לגרום להפרעה כלשהי לשטחי המגורים (תנועת כלי רכב והולכי רגל, רעש, פינוי אשפה, פריקה וטעינה, ריחות וכד'), הנכונה גם בבינוי נפרד של שני אגפים מעל קומת קרקע מסחרית חלקית.
>
> בבניין רגיל עם עירוב שימושים קימת מגבלה, למרות שבחלקם בונים חדרי מדרגות נפרדים.
>
> לפיכך, למגבלת עירוב השימושים שבמצב החדש ניתן מקדם הפחתה של 0.95 למגורים מעל/לצד שטחי מסחר ומלונאות, ללא תלות במיקום שטחי המלונאות..."
>
> (הדגשה לא במקור)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

בהתאם למקובץ לעיל, יש לדחות את טענות שמאי המשיבה ביחס לגורם עירוב השימושים ולאמץ את המקדם כפי שנקבע בשומת המבקשת ביחס למגרש מס' 901.

את גורם עירוב השימושים יש לבחון תוך השוואת שני פרויקטים ו/או מגרשים האחד עם עירוב שימושים והשני ללא. כפי שהוכח מן הנתונים המוצגים לעיל, לגורם עירוב השימושים השפעה הן ביחס לרכיב הקרקע והן ביחס לשווי דירות מגורים בנויות.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין עירוב שימושים בשיעור של 2% בלבד. לגישתו, מתמהיל הקומות עולה כי החל מהקומה ה- 7 השפעת המסחר והתעסוקה על המגורים אינה ניכרת כלל. לפיכך, המקדם מייצג את ההשפעה המשוקללת על קומות 1-7 בלבד במתחם זה.

בהתאם לנספח הבינוי הכולל קומת קרקע וקומה נוספת (בשלמות) בשימושים שאינם למגורים, כניסות ויציאות נפרדות ולובי נפרד לכל שימוש, שטחים לפריקה וטעינה, יחד עם שטחים בקומות המרתף לטובת חניה למסחר, תעסוקה ואחסנה גורם ההפרעה הנוצר כתוצאה מעירוב השימושים בא לידי ביטוי לא רק ביחס לחלק מדירות המגורים, אלא ביחס לכלל שטחי הפרויקט. ניתן למנות גם השפעתו של גורם ההפרעה, גם ביחס לשטחי החצר בפרויקט, תנועת רכבים ערה בעל הקרקע, השפעה על תנועת הרכבים בתת הקרקע, ועוד.

משכך סבור המבקש, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%, ביחס לכלל שטחי המגורים בפרויקט, וזאת על הצד הזהיר.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי לאור החלוקה למתחמים הרי שבמתחם הנדון מגרשי התמורה הינם ללא עירוב שימושים וע"כ הסוגייה אינה רלוונטית.

9.5 <u>קרן תחזוקה</u>

9.5.1 <u>שמאי המשיבה</u>

קרן תחזוקה הינו תשלום חובה החל על היזם בלבד כמו גם יתר הוצאות הפרויקט שאינן נוגעות למקרקעין עצמם, ואין בהן כדי לפגוע בקופה הציבורית בכלל ובמצב החדש החל על המקרקעין בפרט, לפיכך אין להביאן בחשבון בתחשיב ההשבחה, מדובר בחוזה אינהרנטי בין בעלי הזכויות בבניין לבין החברה היזמית.

מפסיקה שהובאה ע"י שמאי המבקשת[21], עולה כי עניינה עוסק בקרן חניה שהינה חלק אינהרנטי ואינטגרלי מהתוכנית המשביחה המשפיע על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי, מה שאינו נכון בענייננו שכן מדובר בתשלום סובייקטיבי החל על היזם ואינו משפיע על השוק בכלל ועל שיקול הדעת של הקונה הסביר בפרט בבואו לקנות דירה בפרויקט.

לעניין זה יפים הדברים שהובאו ע"י ביהמ"ש העליון בפסיקה להלן:

> "צוין באופן מפורש בסעיף 15.1 (ג) העוסק בתנאים להיתר בניה לתוספת בניה, כי הסדר החניה בתוכנית יתנהל בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית תל אביב בזמן הוצאת ההיתר. על כן קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנות התכנונית הגלומות בתכנית

[21] בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורנשטיין.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

המשביחה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי (לעמדה שונה בספרות), שדומה כי אבד עליה הכלח ברבות השנים ראו הנריק ... "

לחלופין, מתוך החוזה בין בעלי הזכויות לבין אזורים עולה כי קיימת הסתייגות לגבי הזכאות למתן הקרן, להלן קטע רלוונטי מתוך החוזה:

" בהתאם להוראות החוק, היזם מתחייב לשלם עבור דייר ממשיך סך השווה להפרש בין הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף לבין הוצאות ניהול תחזוקת הרכוש המשותף של הבניין החדש בהתאם לחלקו ברכוש המשותף וזאת לתקופה של חמש שנים שתחל מהמועד בו קיבל הדיי הממשיך לחזקתו את הדירה החדשה כל עוד הוא מתגורר בה, ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו על אלה:

2.1.1 במועד שבו קיבל לחזקתו את הדירה החדשה הוא הגיע לגיל פרישה.

2.1.2 הדירה החדשה היא דירתו היחידה.

2.1.3 הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א – 1980.

דייר ממשיך הזכאי על פי הוראות סעיף 19 לחוק על תיקוניו הקוגנטיים ככל ויהיו עד למועד הקמת קרן התחזוקה יקרא להלן גם "דייר ממשיך הזכאי על פי החוק."

מהנ"ל כל בר דעת יסיק כי מס' בעלי הדירות העונים על שלושת הקריטריונים גם יחד (מסומן לעיל, הסימון אינו במקור) נע בגבולות של בין 10 ל- 20 בעלי דירות מכלל דיירי הפרויקט לכל היותר, מס' המהווה קמצוץ זעיר מכלל בעלי הדירות בפרויקט (219), וזאת בניגוד לשיטת שמאי המבקש שבחר באופן ערטילאי לחלוטין לכנס את כלל בעלי הדירות בפרויקט תחת כנפי הזכאות לתחזוקה וניהול רכושם המשותף.

ובאנלוגיה למימוש חלקי הרי שמדובר במספר בודד של בעלי דירות אם בכלל הזכאים לפטור זה.

הערה: מבירור בחברת התחזוקה והניהול המקושרת על דיירי מתחם "ברל כצנלסון" (חברת "פרשקובסקי"), עולה כי תשלום התחזוקה עבור דירה בודדת מסתכמת בכ- 3 ₪/ חודש בלבד.

הפסיקה שהוצגה ע"י שמאי המבקשת אינה עוסקת בקרן תחזוקה, ואינה מטלה תב"עית כפי שצוין בדיון לפיכך אין להביאה בחשבון בחישוב ההשבחה.

9.5.2 <u>שמאי המבקשת</u>

לגישת שמאי המשיבה מדובר בתשלום חובה החל על היזם בלבד, בדומה ליתר הוצאות הפרויקט שאינן נוגעות למקרקעין עצמם, ואין בהן כדי לפגוע בקופה הציבורית בכלל ובמצב החדש החל על המקרקעין בפרט, לפיכך אין להביאן בחשבון. כמו כן, לגישתו, בהתאם להסכם התחזוקה שנחתם מול הדיירים בפרויקט נדרשת עמידה ב- 3 תנאים ולפיכך מדובר במספר בודד של בעלי דירות בגינם תישא המבקשת בעלויות קרן תחזוקה.

טענתו עומדת בניגוד לפסיקתו של ביהמ"ש העליון בברמ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, שם נקבע, כי הקריטריון לפיו יש להכיר בהוצאה מסוימת כבת ניכוי לצורך חישוב ההשבחה הינו:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

"האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם."

בהתאם לסעיף 6.1 להוראות התוכנית הנדונה, נכתב באותיות "רחל ביתך הקטנה", כי:

"1. על היזם תחול חובת תשלום הפרש הוצאות התחזוקה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 19(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירוני, תשע"ו-2016 לגבי בעלי דירות תמורה העונים לתנאים הקבועים בסעיף 19(ב) הנ"ל, וזכאים להשתתפות האמורה של היזם בהוצאות התחזוקה.

2. ייקבעו עקרונות קרן התחזוקה בהתאם להחלטת מיסוי 9093/18 בנושא "הקמת קרן תחזוקה הונית במסגרת הסכם לפינוי ובינוי – החלטת מיסוי בהסכם". העקרונות ייקבעו בתיאום עם אגף נכסים בעיריית חיפה ויהוו חלק מנספחי התכנית". (סעיף 6.1 להוראות התכנית).

לא רק שהנ"ל מהווה תנאי בהוראות התוכנית, אלא החברה התחייבה להחתים את כלל דיירי הפרויקט על הסכם קרן תחזוקה המהווה נספח לתוכנית הנדונה. זאת ועוד, בהתאם להוראות התוכנית ההסכם בין המבקשת לבין הדיירים מהווה נספח מחייב.

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התוכנית
הנחיות מיוחדת לתאי שטח	מחייב	1:500	4	10/9/2020	סופיה אלדור	10/9/2020 15:19	הסכם בין היזם לבין הדיירים לנושא קרן תחזוקה	לא

בהתאם למקובץ לעיל, שמאי המשיבה טוען בעלמא וללא כל תימוכין ובוחר להתעלם מהסכם המהווה נספח מחייב לתוכנית הנדונה.

יובהר, כי נספח התחזוקה התווסף כנספח מחייב לתוכנית לאור דרישתה של לא אחרת מאשר הוועדה המקומית לתו"ב.

להלן קטע רלוונטי מתצהיר שינוי גרסאות התוכנית מיום 15.09.2020:

להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך שינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התוכנית	מסמכי התוכנית	התווסף נספח תחזוקה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית

בנוסף, בהתאם לנספח לתוכנית הנדונה - הסכם ביחס לקרן התחזוקה, שנערך ונחתם ביום 10/9/2020 בין בעלי הזכויות בדירות בבניינים לבין חב' אזורים בניין (1965) בע"מ, עולים הפרטים הבאים:

- ✓ בהתאם להוראות סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו (2016) (להלן: "החוק") מחויב היזם בתשלום תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירת התמורה.
- ✓ בהתאם להוראות סעיף 6.1 לתוכנית מס 304-0638478 התחדשות עירונית פינוי בינוי המלך שלמה חפ/מק/2455א' (להלן: "התוכנית)" ייקבעו עקרונות קרן תחזוקה בהתאם להחלטת מיסוי 9093/18 בנושא "הקמת קרן תחזוקה הונית במסגרת הסכם לפינוי בינוי – החלטת מיסוי בהסכם" וזאת בתיאום עם אגף הנכסים בעיריית חיפה באופן שיהוו חלק מנספחי התוכנית (סעיף 2.6.1. לתוכנית).
- ✓ בהתאם להוראות החוק, היזם מתחייב לשלם עבור דייר ממשיך סך השווה להפרש בין הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף לבין הוצאות ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

של הבניין החדש בהתאם לחלקו ברכוש המשותף וזאת לתקופה של חמש שנים שתחל מהמועד בו קיבל הדייר הממשיך לחזקתו את הדירה החדשה וכל עוד הוא מתגורר בה.

מכאן, כי טענת שמאי המשיבה לפיה אין להביא בחשבון את קרן התחזוקה אינה עולה בקנה אחד עם דרישתה של אותה הוועדה המקומית להשית על היזם את העלויות הנ"ל.

בהתאם למוצג לעיל, הוצאות קרן התחזוקה הינן הוצאות המחויבות מכוח הוראות התוכנית הנדונה (דרישה אשר קמה לראשונה ע"י הוועדה המקומית). לפיכך סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון הפחתת תשלום קרן תחזוקה בעבור 218 יח"ד ולתקופה בת 5 שנים.

כמו כן, הונח כי תשלום קרן התחזוקה עבור הדירות הקיימות במצבן הינו 2 ₪/מ"ר בנוי ובמצב החדש תשלום קרן התחזוקה הינו בסך של 6 ₪/מ"ר בנוי – הפרש בסך של 4 ₪/מ"ר לחודש – סה"כ 6,084,000 ₪ בגין קרן תחזוקה לתקופה בת 5 שנים.

9.5.3 <u>הכרעה</u>

בעוד ששמאי המבקשת מפחית את עלות קרן התחזוקה משווי הקרקע, שמאי המשיבה מציין כי מדובר בהוצאה של היזם ולא של בעל הקרקע ולכן אין להוצאה זו שום קשר לשווי זכויות הבעלים.

השאלה הנשאלת היא מהו הנכס המוערך במצב החדש. האם מדובר בדירת מגורים בנויה חדשה ודחויה? או בקרקע ריקה ופנויה לפי הזכויות החדשות.

גישתו של שמאי המשיבה כי אין להפחית את עלות קרן התחזוקה אלא להיפך, להוסיף לשווי במצב החדש נכונה באם במצב החדש מעריכים את כל התמורות של בעל הדירה דהיינו שווי הדירה הדחויה + דמי השכירות + קרן תחזוקה.

גישתו של שמאי המבקשת כי יש להפחית מהשווי במצב החדש את עלות קרן התחזוקה נכונה באם במצב החדש מעריכים את השווי היחסי של בעל הנכס מכלל שווי זכויות הבניה במתחם במצב החדש, ואז מנקודת מבטו של היזם אכן קיימת הוצאה נוספת של קרן תחזוקה ביחס לעסקאות ההשוואה.

בהתאם לפס"ד אשדר, קבע בית המשפט כי מקובלת עליו עמדת הוועדה המקומית כי יש לשום את <u>ערך הקרקע</u> על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התוכנית המשביחה, וכי שיטה זו מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת <u>קרן תחזוקה לדיירים למשך 5 שנים.</u>

מכיוון שבהתאם למתודולוגיה זו במצב החדש אנו מעריכים את השווי היחסי של הנכס מכלל שווי זכויות הבניה במתחם במצב החדש ולא כדירת מגורים בנויה חדשה דחויה, אזי אני מסכימה עם שמאי המבקשת כי קרן התחזוקה מהווה נטל נוסף על היזם ולכן יש לקזז הוצאה זו.

אולם אני דוחה את התחשיב שהציגו שמאי המבקשת אשר לא לוקח בחשבון את שלושת התנאים המצטברים בחוזה קרן התחזוקה אשר מהווה חלק ממסמכי התוכנית, וקובעת כי בשל התנאים הנ"ל יינתן מקדם של 50% בשל ההסתברות למימוש התשלום.

במתחם הנישום הובאה בחשבון קרן התחזוקה בסך 1,292,000 ₪ הנ"ל חושב לפי 4 ₪/מ"ר (תוספת העלות עבור השטח המקורי) + 6 ₪/מ"ר (עלות לתוספת הבניה) למשך 5 שנים ובהסתברות של 50% עבור שטח בנוי של 6,264 מ"ר (מקורי) + 3,885 מ"ר (35 מ"ר בממוצע תוספת בניה לדירה).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.6 דמי שכירות

9.6.1 שמאי המשיבה

חישוב תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה נערך לפי 5 שנים, 4%, 3,000 ₪/חודש, 111 יחידות דיור.

להלן לנתוני היצע דירות להשכרה (ע"פ אתר יד 2):

- ✓ בתאריך 2/22 פורסמה דירה להשכרה, ברח' שלמה המלך (קומה 1), בשטח 40 מ"ר, דמ"ש המבוקשים הינם 2,500 ₪/חודש.
- ✓ בתאריך 2/22 פורסמה דירה להשכרה ברח' המלך שלמה בשטח 55 מ"ר (קומה 1), דמ"ש המבוקשים הינם 2,700 ₪/חודש.
- ✓ בתאריך2/22 פורסמה דירה להשכרה בשטח 40 מ"ר (קומה 1), דמ"ש המבוקשים הינם 2,600 ₪/חודש.

בהתאמה לשטח דירה ממוצעת, מתקבל כי דמי השכירות הראויים הינם 3,000 ₪/חודש לדירה.

בקרה לדמ"ש השכירות - בדו"ח לפי תקן 21 נכס הנדון, נקבעו דמ"ש לחודש, בסך 2,500 ₪, מדובר ב- 3 שנים לפני המועד הקובע להערכה, לפיכך התאמה לזמן מובילה לדמ"ש שנקבעו בשומת הוועדה.

בחינת שיעור תשואות מתוך דירות קיימות -

באשר לטענת שמאי המבקשת בדבר שיעור תשואה מתוך דירות מגורים בנויות, הנני מביא את הדברים מתוך התקינה השמאית, להלן קטע רלוונטי:

להלן טבלה לאפיון תוקף הגישות והתחשיבים לשומות על סוגי הנכסים:

סוג נכס	גישות בעלות תוקף גבוה	גישות בעלות תוקף בינוני	גישות בעלות תוקף נמוך
קרקע בייעוד חקלאי או קרקע בלתי מתוכננת אחרת	גישת השוואה	תחשיב הוון לשווי עתידי צפוי	
קרקע לבניה למגורים	גישת השוואה	גישת העלויות (חילוץ משווי בנוי שחושב בגישת ההשוואה)	

התקינה מורה כי גישת היוון הכנסות הינה בעלת תוקף נמוך למגורים, בהינתן עסקאות השוואה באזור הרי שמתייתר לחלוטין השימוש בה.

יתרה מכך, מהיכרותנו את העיר, בהחלט ייתכנו דירות עם שיעור תשואה גבוה מהממוצע במיוחד בדירות בעלות שטח קטן המייצגות את אופי הבינוי בפרויקט הנדון. בהתאם לתקינה הגישה המקובלת במגורים היא גישת ההשוואה הישירה ולא גישת היוון הכנסות המייצרת תוצאה שאינה נכונה, כפי שעינינו רואות לעיל.

9.6.2 שמאי המבקשת

תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה נערכה לפי 5 שנים, 4%, 2,200 ₪/חודש, 218 יחידות דיור.

לגישת שמאי הוועדה דמי השכירות הראויים לנכס מושא חוות הדעת הינם 3,000 ₪ לחודש ליח"ד.

לצורך חישוב דמי השכירות הראויים למועד הקובע נעזרתי בתוכנת "בטאבו" אשר מציגה פרסומים של נכסים בתקופות שונות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

להלן טבלת סיכום למחירי היצע לשכירות בסמוך למועד הקובע:

עדכון	סוג נכס	עיר	רחוב	חד'	קומה	מ"ר	מחיר ₪
19/8/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 1	3.5	2	80	2,400
16/8/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 7	4	3	100	2,800
11/7/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 25	3	1	80	2,100
7/7/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 7	4.5	3	100	2,900
3/6/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 13	3	4	65	2,400
25/5/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 25	3	1	80	2,300
22/3/2020	דירה	חיפה	המלך שאול 13	3	4	60	2,400
5/10/2019	דירה	חיפה	המלך שאול 31	2.5	2	45	2,000
28/8/2019	דירה	חיפה	המלך שאול 21	3	3	60	2,600
15/8/2019	דירה	חיפה	המלך שאול 21	3	3	56	2,200

בהתאם לטבלה הנ"ל, ניתן לראות "בנקל" כי דמי שכירות בסך של 3,000 ₪ אינם ראויים לנכס נשוא חוות הדעת. עפ"י נתוני הטבלה, סביר לאמוד את דמי השכירות לדירה בקומה שלישית בגבולות של 2,200 ₪/לחודש.

<u>מענה המבקשת להתייחסות המשיבה</u>

נתוני ההשוואה לדמי השכירות המפורטים בחוות דעתנו מתייחסות לנתוני היצע מהשנים הרלוונטיות למועד הקובע.

שמאי המשיבה מציג 3 נתוני היצע מאתר יד 2 למועד המאוחר בשנתיים מהמועד הקובע בעניינו המובילים לדמי שכירות ממוצעים בסך של 2,600 ₪/לחודש לדירה בשטח ממוצע של 45 מ"ר (נמוך מהדירות מושא חוות הדעת), ובסופו של דבר קובע דמי שכירות של 3,000 ₪/לחודש.

ברי לכל, כי נדרשת התאמה למועד הקובע בעניינו, הפחתה למו"מ (בשיעור של 5% על הצד הזהיר) והתאמה לשוליות בעבור שטח דירות הבעלים בפרויקט.

בחוות דעתנו, במסגרתה מוצגים נתוני היצע לדמי שכירות אשר פורסמו בסמוך למועד הקובע בעניינו ומסתכמים לסך של 2,200 ₪/חודש, על הצד הזהיר.

יודגש, כי דמי שכירות לפי שמאי המשיבה בסך של 3,000 ₪/מ"ר אינם מתיישבים עם שווי יח"ד ותיקה אותה קבע בחוות דעתו בסך של כ- 530,000 אש"ח, תשואה שנתית בשיעור של כ- 6.8% אינה משקפת את המציאות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.6.3 <u>הכרעה</u>

סוגית דמי השכירות נחלקת ל- 2:

א. מה גובה דמי השכירות הראויים.

ב. תרומת הבינוי הקיים לשווי במצב החדש.

9.6.3.1 <u>גובה דמי השכירות</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים האם שכ"ד החודשי הראוי הינו 3,000 ₪/דירה או 2,200 ₪/דירה.

לצורך כך בחנתי 5 חוזי שכירויות מהתקופה הנישומה ולהלן הממצאים:

- ✓ בהתאם לחוזה שכירות מיום 5/5/2017 הושכרה דירת 3 חדרים ברחוב המלך יהואש 5א בשטח 53 מ"ר ברוטו בקומה שלישית לפי 2,500 ₪/חודש.
- ✓ בהתאם להארכת הסכם שכירות מיום 15/3/2018 הושכרה דירה בת 2.5 ברחוב המלך שאול 51 חיפה בשטח של 50 מ"ר ברוטו (41.50 מ"ר רשום) בקומה ראשונה לפי 2,800 ₪/מ"ר.
- ✓ בהתאם לחוזה שכירות מיום 19/2/2019 הושכרה דירה בת 2.5 חדרים ברחוב המלך אמציהו 10 נווה דוד חיפה בשטח של 47 מ"ר ברוטו (43 מ"ר רשום) בקומה שניה לפי 1,900 ₪/חודש.
- ✓ בהתאם לחוזה שכירות מיום 2/11/2021 הושכרה דירה בת 2 חדרים ברחוב דוד המלך 13 חיפה בשטח של 42 מ"ר ברוטו (34.5 מ"ר רשום) + מרפסת פתוחה על גג תוספת בניה מהקומה שמתחתיה, בקומה שניה לפי 2,600 ₪/חודש.
- ✓ בהתאם לחוזה שכירות מיום 4/9/2022 הושכרה דירה בת 4 חדרים ברחוב המלך עוזיהו 8 חיפה, בשטח ברוטו 83 מ"ר + 24 מ"ר פרגולות (שטח רשום 31.50 מ"ר) בקומה ראשונה לפי 4,200 ₪/חודש.

כתובת	תאריך החוזה	שטח	מרפסת	שטח אקו'	קומה	שכ"ד	שכ"ד למ"ר	מקדם זמן	בהתאמה לזמן
המלך יהואש 5	5/5/2017	53		53	3	2,500	47	1.1	52 ₪/מ"ר
המלך שלמה 51	15/3/2018	50		50	1	2,800	56	1.05	59 ₪/מ"ר
המלך אמציהו 10	19/2/2019	47		47	2	1,900	40	1	40 ₪/מ"ר
דוד המלך 13	2/11/2021	42	40	52	2	2,600	50	0.95	48 ₪/מ"ר
המלך עוזיהו 8	4/9/2022	83	24	90.2	1	4,200	47	0.9	42 ₪/מ"ר
ממוצע									48 ₪/מ"ר

← על בסיס נתונים אלו ובהתאמה למועד הקובע מתקבלים דמי שכירות ראויים לפי 48 ₪/מ"ר ברוטו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.6.3.2 <u>תרומת הבינוי הקיים לשווי הנכס במצב החדש</u>

שני הצדדים הוסיפו לשווי הנכס במצב החדש את תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה.

השאלה הנשאלת היא מהו השימוש המיטבי במצב החדש. מכיוון שהשימוש המיטבי במצב החדש הינו קרקע ריקה ופנויה הרי שאין משמעות לבינוי הקיים ולשכירות שצפויה להתקבל בגינו, להיפך, דמי השכירות הן מטלה של היזם.

כאשר מעריכים את הזכויות במצב החדש מנקודת המבט של בעל הדירה הרי שיש לשום את הדירה החדשה הבנויה דחויה בתוספת דמי השכירות לשימוש הדירה הנוכחית עד למועד קבלת המפתח.

אולם, קבע בית המשפט בפס"ד אשדר כי יש לשום את <u>ערך הקרקע</u> כריקה ופנויה על פי התוכנית החדשה בשוק החופשי (כי זה השימוש המיטבי), ולכן המצב החדש הינו הריסת הבינוי הקיים ובניית המגדלים החדשים, מכאן כי אין מקום להוסיף לשווי הנכס במצב החדש את דמי השכירות בשימוש תקופת הביניים מכיוון שע"פ התוכנית במצב החדש המבנה הקיים הוא להריסה.

חיזוק לכך ניתן לאחרונה בפס"ד מחוזי עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה – גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי לפיו נקבע כי ועדה מקומית לא תוכל לגבות היטל השבחה על האפשרות לגור בדירה שלא נהרסה ובעליה המשיכו לגור בה עד למעבר לדירה החדשה.

> "21. לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף (2א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית," כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.
>
> למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.
>
> 22. לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה."

נהפוך הוא, מכיוון שבתוכנית הנידונה במצב החדש ביחס לעסקאות ההשוואה קיימת מטלה של דמי שכירות, הרי שיש להפחית את עלות המטלה מהשווי שמתקבל, אולם בשל היות מתחם 1 (111 יח"ד) מתחם של <u>בינוי פינוי</u> ולא <u>פינוי בינוי</u>, מטלה זו נחסכת ליזם ולכן במקרה הנדון אין מקום להפחית את דמי השכירות מהשווי.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.7 מקדם הדחייה / שלביות הפרויקט

9.7.1 שמאי המשיבה

שומת הוועדה מקפלת בתוכה את כלל גורמי הסיכון אי הוודאות וכיו"ב, לפיכך כל הפחתה נוספת כפי שהובא בשומה הנגדית תהווה נטל נוסף, תעוות את ההשבחה ותייצר הפחתה כפולה.

שמאי המבקשת אימץ את המקדם שנקבע בשומת הוועדה, כאן המקום לציין כי המקדם שנבחר בשומת הוועדה הינו מהנמוכים שניתן למצוא בפרויקטים של התחדשות עירונית בכלל ובשומות מכריעות בפרט, המקדם הנבחר מקפל בתוכו תוספת אי וודאות וסיכון משמעותיים, מתוך ראיה ביקורתית קפדנית לכלל גורמי הפרויקט הקיימים והעתידיים ככל שאלו יחולו, כאמור קיימת קונקרטיזציה בינו לבין ההשבחה החלה על הנכס. יתר על כן, ראוי לציין כי מדובר בחברה יזמית מנוסה ומהטובות בשוק בתחום התחדשות עירונית, ולכן צפוי להניח שכל שלב וצעד בפרויקט ייבחן בקפידה ברמת המדוקדקת ביותר, כדי למנוע הוצאות מיותרות, עד כדי מניעתן לחלוטין.

עקב הנ"ל, כל הפחתה נוספת בהינתן המקדם שנבחר בשומת הוועדה תהווה הפחתה כפולה ומכופלת. בפועל, הליך הרישוי בעיצומו וצובר תאוצה, משמע החברה אצה וממהרת לבנות את הפרויקט, הדבר יוצר תשתית חזקה לכך שהמקדם שנבחר בשומת הוועדה הינו על הצד הנמוך ביותר ומאפשר בנקל לכב' השמאית המכרעת בשומתה לבחון מקדם בשיעור גבוה יותר.

לצורך הבאת הנושא לאשורו, להלן מס' הכרעות בפרויקטים להתחדשות עירונית בעלי אופי זהה בהם ננקטו מקדמים גבוהים מהנכס הנדון:

- ✓ הכרעת שושי שרביט (6133/467/7), רח' לה גוארדיה 69, תל אביב – הובא בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6.
- ✓ הכרעת דוד טיגרמן (7093/49/15), רח' פרי מגדים 6, תל אביב יפו – הובא בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6.
- ✓ הכרעת דורית פריאל (6100/236/21), רח' דפנה 18, תל אביב יפו – הובא בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.713 .
- ✓ הכרעת אורית גלן (7093/44), רח' יגאל אלון, תל אביב הובא בחשבון מקדם דחיה כולל בשיעור 0.6247 (משקף 8 שנים בריבית 6%).

סיכום: המקדם שנבחר בשומת הוועדה הינו על הצד הזהיר ביותר ומקפל בתוכו את כלל הגורמים והסיכונים ככל שקיימים, לפיכך הפחתת פריטים נוספים מההשבחה תהווה הפחתה כפולה ותגרור אחריה עיוות בשווי המצב החדש החל על מקרקעין.

להלן אופן חישוב מקדם הדחייה

מקדם הדחיה בפרויקט	
שיעור היוון	6%
מס שנים	9.5
מתקבל מקדם ביניים	0.57
דחייה ב-3 שנים מאישור התוכנית עד להתחלת הבניה (שיעור היוון 6%, 3 שנים), מתקבל מקדם משוקלל	0.4827

באשר לטענה שמאי המבקשת כדלקמן:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

" זאת עוד עסקת מכר מגלמת מאפיינים השונים לחלוטין ממאפייני הפרויקט שבנדון, מושא העסקה הינה חטיבת קרקע ריקה ופנוי זמינה לבניה מיידית, שונה מבחינת היקף, מושעא, זמינות, עירוב שימושים, מורכבות, שלביות, דחיה\ מיקום, גובה אבסולטי המשפיע על הנוף הנשקף, מטלות ועוד. "

להלן מספר יתרונות בפרויקט בינוי פינוי קרי, בניה ולאחריה הריסה ופינוי המשקף את הבקשה להיתר הנדונה:

א. חסכון בעלויות הקמה בין היתר: עלויות ישירות, עלויות עקיפות לרבות: שכירות לדיירים, עלויות העברה, הוצאות מימון ועוד...

ב. צמצום שנות הדחיה, זמן ההתארגנות, זמינות, ומורכבות הפרויקט.

ג. מלאי דירות ראשוני לשיווק גדול יותר ללא צורך להתחשב בדירות המפונים, מגדיל את ההכנסות ומקטין את ההוצאות בשלב הראשוני לרבות עלויות מימון, מה שנותן חופש שיווקי ליזם למכור את הדירות הטובות בפרויקט הכוללות חשיפה ישירה לים, בפרט בדירות החל מקומה 4 לערך ומעלה להן חשיפה ישירה לנוף.

אבקש לבחון מחדש את מקדם השלביות, ולקבוע מקדם שלביות גבוה יותר, הסיבות שצוינו לעיל, יוצרות בסיס איתן לטענה זו עקב החיסכון האדיר בעלויות בכפוף לבקשה להיתר, נזכיר כי מדובר במימוש המקיים כ- 25% מכלל שטחי הפרויקט המוצעים, וזאת בשטח שאינו מיועד להריסה וזמין לבניה מידית.

9.7.2 <u>שמאי המבקשת</u>

כפי שפורט בסעיף 7 להוראות התוכנית, התוכנית כוללת שלביות ביצוע. יצוין, כי מגרש מס' 101 מהווה את מתחם מס' 1 – שלב ביצוע מס' 1. בהתחשב בשלביות הנקובה בהוראות התוכנית, ברי לכל, כי יזם הפרויקט יפעל להוצאת היתרי בניה, כמפורט בשלביות הפרויקט ולא בהינף אחד.

משכך, סבורה המבקשת כי יש להביא בחשבון במסגרת המצב החדש מקדם המגלם את הדחיה לשלביות הפרויקט. יחד עם זאת, סבורה המבקשת כי המקדם בו נקט שמאי המשיבה הינו בטווח הסבירות ומגלם, בין היתר, את שלביות הפרויקט, גודל המתחם, דחיה, זמן התארגנות, מורכבות הפרויקט וכד'.

<u>מענה לתגובת שמאי המשיבה</u>

לגישת שמאי המשיבה, המקדם בו נקט בתחשיבו בשיעור של 48.27% אשר אומץ על ידי המבקשת דכאן, הינו מקדם נמוך בהשוואה להחלטות שמאים מכריעים. לגישתו, המקדם הנבחר מקפל בתוכו תוספת אי וודאות וסיכון משמעותיים. לפיכך, כל הפחתה נוספת בהינתן המקדם הנבחר בשומת הוועדה תהווה הפחתה כפולה ומכופלת. כתימוכין מפנה שמאי המשיבה למס' החלטות שמאים מכריעים בהם נקבע מקדם בשיעור של כ- 60%.

נבקש להבהיר שהמבקשת מצאה את המקדם בשומת המשיבה כמקדם סביר המתכתב עם שומות מכריעות רבות ומשכך בחרה שלא לטעון לגביו ולאמצו. פרט למקדם זה לא הובא בחשבון בשומת המבקשת כל מקדם הפחתה נוסף לדחייה, אי וודאות, גודל, מורכבות פרויקט, היצף דירות וכיוצ"ב. יתר המקדמים בשומת המבקשת הינם אך ורק לצורך התאמת נתוני ההשוואה למאפייני הפרויקט הנדון וביניהם: עירוב שימושים, סמיכות לבית קברות ולמבני ציבור. לפיכך, טענת שמאי המשיבה מתייתרת לחלוטין.

יובהר, כי הסתמכות על מקדם אי וודאות וסיכון ביחס לשומות מכריעות לפרויקטים בעלי מאפיינים שונים בעיר ת"א הינה שגויה ולכל היותר מהווה את הרף העליון למקדם הנדרש טרם ביצוע התאמות. המקדם

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

המשוקלל הן בשומת המבקשת והן בשומת המשיבה מגלם, בין היתר, את הסיכון ואי הוודאות בפרויקט הנדון הממוקם בעיר חיפה על יתר מאפייניו.

כמו כן, התוכנית כוללת שלביות ביצוע וזאת בשונה מההחלטות אליהן הפנה שמאי המשיבה. לפיכך, יש לבחון את כלל הגורמים בפרויקט הנדון להם קיימת השפעה על גובה המקדם הנדרש ואין לאמץ מקדם כזה או אחר ללא התאמה פרטנית למאפייני הפרויקט הנדון.

9.7.3 <u>הכרעה</u>

מקדם הדחייה לפרויקט פינוי בינוי הוא פונ' של היקף הפרויקט מספר המבנים להריסה ורמת הפיתוח הקיימת במקום.

התוכנית מחולקת לשלושה שלבים, כאשר כל שלב מתייחס למתחם בשלמותו. שלבים אלה בלתי תלויים אחד בשני. כל אחד מהם יכול להתבצע ללא כל קשר ותלות בשלב (מתחם) האחר. גם מספריהם (1, 2 ו- 3) אינם מצביעים על סדר ביצוע.

התוכנית בכללותה מתייחסת לפינוי של 219 יח"ד ב- 17 מבנים קיימים בני 2-4 קומות והקמת 1,212 יח"ד ב- 12 בניינים בני 22 קומות.

שמאי המשיבה דחה את מימוש התוכנית ב- 12.5 שנים: 9.5 עד לקבלת ההיתר + 3 שנים קבלת היתר הבניה ועד לאכלוס עוד 3 שנים.

בשל היקף הבניה הכולל (12 בניינים בני 22 קומות) ואי וודאות באשר לקדימות שלב זה או אחר, אני מקבלת את תקופת הדחייה שקבע שמאי המשיבה עד לקבלת היתר בניה של 9.5 שנים כממוצע עבור כל אחד מהמתחמים.

שמאי המשיבה דחה את שווי המצב החדש בעוד 3 שנים – משך תקופת הבניה, אולם מכיוון שהנכס המוערך במצב החדש הינו הקרקע כריקה ופנויה ולא הדירה החדשה הבנויה, הרי שאין מקום לדחות בנוסף גם את תקופת הבניה.

באשר למקדמי הפחתה נוספים כגון גודל, סיכון ו/או אי וודאות, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי מקדם דחייה אשר נקבע ל- 9.5 שנים זה מגלם בתוכו גם את שאר מקדמי ההפחתה בגין סיכון גודל ואי וודאות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.8 פוטנציאל התחדשות עירונית בעסקאות ההשוואה

9.8.1 שמאי המשיבה

9.8.1.1 פוטנציאל בגין תמ"א 38

אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם וזאת בהתאם להחלטת בימ"ש המחוזי בנושא עמ"נ 33949-09-20[22] להלן קטע רלוונטי מקביעתו של ס. נשיא בימ"ש המחוזי בחיפה רון סוקול:

> "בשים לב לכל האמור, הגעתי למסקנה כי בהערכת שווי החלקה במצב הקודם אין לכלול את שווי פוטנציאל הזכויות על פי תוכנית חיזוק, ועל כן דיר הערעור להידחות."

ס. נשיא בימ"ש המחוזי מר רון סוקול, אימץ את הכרעת ועדת הערר[23] בהליך המוקדם, אשר קבעה כי אין להביא את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם.

9.8.1.2 פוטנציאל בגין פינוי בינוי

בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10% לשווי מוצר בנוי יד 2, מקדם הפחתה זה הינו על הצד הזהיר ומהווה נטרול לזכויות התוכנית המשביחה גרידא, בנקל תיתכנה הבאת מקדם הפחתה בשיעור גבוה יותר במנעד של 15-20%.

בשומת המבקשת נכתב כי דירות המגורים שהובאו בשומה מטעמה אינן כוללות פוטנציאל לפינוי בינוי, מבירור מעמיק עם מחלקת התחדשות עירונית בעיריית חיפה, עולה כי כלל החלקות שהובאו בסקר המחירים מרושתות במגעים קונקרטיים לקידום תוכנית ממשית להתחדשות עירונית בכלל בחלקות הנדונות כדלקמן קיימים:

- 10743/114 (רח' עוזיהו המלך), ו- 10743/197 (רחובות יהושפט פינת חבקוק) מקודמות תוכניות ע"י חברות דמרי והכשרת היישוב.
- 10743/95 רח' יהואש המלך קו ראשון לים, מקודמת תוכנית ע"י חברת בוני התיכון.
- 10743/100 (רח' שאול המלך 9-7), מקודמת תוכנית ע"י חברת בוני התיכון.

מכאן שיש לנכות את הפוטנציאל לפינוי בינוי מכל העסקאות שהובאו על ידי שמאי המבקשת. העסקאות הללו מגלמות פוטנציאל קונקרטי וממשי להתחדשות עירונית הגם שהן במיקום טוב משמעותית מהנכס נשוא חוות הדעת המקיים **קו ראשון לים**, שהינו הרבה יותר אטרקטיבי וכולל ערכי קרקע גבוהים וטובים יותר.

---

[22] עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה, עמ' 12 ס"ח 43+42 (פורסם בנבו 12/7/2021)

[23] ערר: חי82006/0220, הוועדה המקומית לתו"ב מ' חיפה נ' אהוד לביא ואח', (פורסם בנבו 20/7/2020)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.8.1.3 <u>עסקאות השוואה ללא פוטנציאל</u>

דוגמא לעסקאות ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית – ניתן למצוא בשכונת הדר, על קצה המזלג להלן מס' עסקאות השוואה נכון למועד הקובע מרח' מסדה בשכונה (פורסמו ברשות המיסים):

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	התאמה לברוטו נטו	קומה	מחיר ב- ₪	מחיר למ"ר בנוי ברוטו
12/1/2020	12249/17	מסדה 9	70	77	2	₪ 825,000	₪ 10,714
25/11/2019	12248/9	מסדה 20	95	105	1	₪ 1,000,000	₪ 9,569
25/11/2019	12249/40	מסדה 15	86	95	2	₪ 900,000	₪ 9,514
18/7/2019	12249/20	מסדה 7	76	84	2	₪ 1,080,000	₪ 12,919
ממוצע							₪ 10,679

מדובר במיקום נחות מעט מהנכס הנדון, אך סביר שחלק מהדירות ברמת גמר טובה יותר.

9.8.2 <u>שמאי המבקשת</u>

לגישת שמאי המשיבה יש לבצע הפחתה בשיעור של 10% מהשווי המתקבל בעסקאות ההשוואה וזאת לצורך נטרול פוטנציאל לתוכנית פינוי בינוי.

9.8.2.1 <u>פוטנציאל בגין תמ"א 38</u>

ביחס לטענתו של שמאי המשיבה, אבקש להפנות לשומתו המכרעת של מר ארז כהן לנכס הממוקם בגוש 7141 חלקות 70,80 בבת- ים, במסגרתה נדונה סוגיית קביעת שווי המצב הקודם בתוכנית פינוי בינוי.

להלן קטע רלוונטי משומתו המכרעת:

> "במצב הקודם יש להביא בחשבון כל גורם המשפיע על השווי, למעט את השפעת התכנית המשביחה עצמה כיוון שהפרויקט הנדון מקודם בהתאם לתכנית ב/548 ולא לפי תמ"א 38, אזי במצב הקודם יש להביא בחשבון גם את השפעת תמ"א 38 על השווי. במצב הקודם לפני אישור תוכנית ב/548 קיימת ברקע תמ"א 38, המשפיעה על שווי המקרקעין. כפי שתכנית מחוזית או ארצית המייעדת קרקע לפיתוח עירוני, משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה, כך תמ"א 38 משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה.... את השווי במצב קודם יש לבחון ללא נטרול השפעת תמ"א 38 ולכן הובאו בחשבון מחירי דירות ישנות בסביבה הקרובה (גושים 7140, 7141, 7144,7136), בסמוך למועד הקובע, שנת 2017. מהנתונים נוטרלו עסקאות בדירות נמצאות בחלקות הכלולות בתכניות פינוי בינוי נקודתיות."

ובהתאם לדבריו, אין לנטרל את השפעת תוכנית תמ"א 38 במצב הקודם, ומשכך בחר מר כהן לקבוע את שווי המצב הקודם בהתבסס על עסקאות מכר מסביבת הנכס מושא הכרעותיו המגלמות פוטנציאל לתמ"א 38 ואינן נכללות בתוכנית פינוי בינוי נקודתית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

למעלה מן הצורך נבקש להביא מדבריה של עו"ד כרמית יוליוס המשנה ליועצת המשפטית לממשלה במכתבה מיום 01.12.2022 לעניין התייחסות לשווי הנובע מתמ"א/38 בחישוב שווי המצב הקודם בהיטל השבחה לפיהם:

"מרכיב שווי שמקורו בשווי שוק כללי שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם."

מאחר ושמאי המשיבה לא הוכיח כי קיים פוטנציאל כלשהו, הרי שאין לערוך כל התאמות ביחס לנתוני ההשוואה במצב הקודם.

9.8.2.2 <u>פוטנציאל בגין פינוי בינוי</u>

שמאי המשיבה מציין כי באותן עסקאות שהצגנו מתנהל מו"מ עם חברת בוני התיכון ולכן עסקאות ההשוואה מגלמות פוטנציאל לפינוי בינוי אבל העסקאות בוצעו קודם להכנת התוכנית ולכן במועד העסקה אין כל השפעה של פוטנציאל. מצגות של יזמים יש כמעט לכל בניין בארץ, אם מבטלים את הפוטנציאל על בסיס מצגות של יזמים צריך לבטל בכל המבנים במדינת ישראל.

9.8.2.3 <u>עסקאות השוואה ללא פוטנציאל</u>

עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומתנו מתייחסות לדירות מגורים ללא תוכנית פינוי בינוי בשכונת נווה דוד אשר להן זכויות בניה נוספות להרחבתן עד ל- 120 מ"ר.

עסקאות ההשוואה שניתנו מרחוב מסדה אינן ברות השוואה לאזור הנישום כי יש שוני מהותי במאפייני השכונות ונדרשות התאמות.

9.8.2.4 <u>לסיכום</u>

בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי אין לבצע הפחתה מלאכותית כפי שערך שמאי המשיבה לשווי המצב הקודם.

9.8.3 <u>הכרעה</u>

9.8.3.1 <u>פוטנציאל בגין תמ"א 38</u>

הטענה שיש לנטרל את השפעת תוכנית תמ"א 38 אינה רלוונטית לשכונה הנדונה כיוון שלתמ"א 38 אין היתכנות כלכלית בשכונה, לא בכדי הדרך להתחדשות עירונית בשכונה הינה באמצעות פינוי בינוי ולא באמצעות תמ"א 38.

מכיוון שהפוטנציאל בגין תמ"א 38 לא קיים הרי שהוא לא משפיע על השווי, ולכן אין מה לנטרל.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.8.3.2 <u>פוטנציאל בגין פינוי בינוי</u>

אני דוחה את מסד הנתונים מרחוב מסדה בשכונת הדר בחיפה. מדובר בשכונה המבוקשת ע"י קהל יעד אחד, גיל המבנים וסוג המבנים שונה מהשכונה הנדונה, מיקום השכונה בלב העיר וייחודיותו של רחוב מסדה בפרט פונים לקהל צעיר בתחילת חייהם או קהל מבוגר ולא למשפחות וילדים.

מאחר ויש מספיק עסקאות בשכונה הנדונה, הנני בדעה כי יש לדלות את עסקאות ההשוואה מתוך השכונה במבנים ללא פוטנציאל, או במבנים הכוללים פוטנציאל ולנטרלו.

בעיריית חיפה החלו לתכנן את הפרוגרמה הראשונית להכנת תוכנית אב לחידוש עירוני בשכונת נווה דוד בשנת 2016. אין מדובר בתוכניות מפורטות אלא בתוכנית אב אשר מהווה את הבסיס הרעיוני לתכנון המפורט.

כבוד השופטת ברק-ארז, קבעה בפס"ד דלי דליה כי בעת הערכת שווי מקרקעין שנפגעו על ידי תוכנית יש מקום להתחשב ברכיב של פוטנציאל תכנוני רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתוכנית מופקדת, ובהקבלה להיטל השבחה, על מנת להימנע מהשפעת תוכניות פינוי בינוי בשכונה ניפיתי את כל העסקאות הכלולות בתוכניות התחדשות עירונית קונקרטיות בשכונה שהן: 304-0477281, 304-0638478, 304-0137240, חפ/2277.

לאחר ניפוי כל העסקאות הכלולות בתוכניות קונקרטיות, בחנתי האם קיים יזם בשטח ע"י עיון בנסח טאבו מרוכז של כל המבנה, ומיינתי את כל העסקאות בשכונה בהן הייתה הערת אזהרה לטובת יזם לפחות בדירה אחת במבנה נכון למועד העסקה.

לאחר ניפוי כל העסקאות בהן קיים פוטנציאל בשל קיומה של תוכנית קונקרטית, מיינתי בנפרד של כל העסקאות בהם קיימת הערת אזהרה של יזם בלפחות בדירה אחת במבנה - להן הפחתתי אם מרכיב הפוטנציאל, ובנפרד את העסקאות בהן לא קיים פוטנציאל אשר עלול להשפיע על השווי.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.9 התייחסות לטבלת האיזון / דו"ח תקן 21

9.9.1 שמאי המשיבה

טבלת האיזון המצורפת למסמכי התוכנית נערכה ע"י משרדי השמאי ברק פרידמן קפלנר ושות' שמאי התוכנית, וכעת שמאי המבקשת.

להלן מדגם מייצג של דירות בשטח משתנה במצב הנכנס ובמצב היוצא וההשבחה המתקבלת בגינן בהתאם לטבלת האיזון שערך לתוכנית:

שטח דירה מדוד	סה"כ שווי מצב נכנס ₪	סה"כ שווי מצב יוצא ב- ₪	השבחה מתקבלת ב- ₪
48 מ"ר	360,00	1,275,572	915,572
52 מ"ר	388,461	1,374,463	986,002
71 מ"ר	417,500	1,333,072	915,572
96 מ"ר	501,591	1,499,534	997,943
124 מ"ר	586,363	1,640,659	1,054,296
135 מ"ר	577,500	1,493,072	915,572
179 מ"ר	687,500	1,603,072	915,572
ממוצע ההשבחה ליחידה בפרויקט			957,218
מס' יח"ד משתתפות בהקצאה בתא שטח 101			111
ההשבחה לכלל יח"ד המשתתפות בהקצאה			106,251,246
חלקיות מימוש בהתאם לתוכנית הבקשה			53%
השבחה מתקבלת			56,313,160
היטל השבחה 25%			14,078,290

הסבר לתחשיב לעיל: התחשיב הנ"ל הינו תמונת ראי להשבחה כפי שהובא ע"י שמאי המבקשת בטבלת האיזון המקיימת מימוש מלא, במסגרת בקשה להיתר ובכפוף לפסיקה יש לנטרל שטחי הממ"דים, מכאן הנפקות כי ההשבחה המתקבלת במסגרת הבקשה להיתר הנדונה לשיטת שמאי התוכנית קרובה ככל האפשר לשומת הוועדה ואף עולה עליה.

להלן חישוב השווי למ"ר על בסיס אומדן השווי במצב קודם מתוך טבלת האיזון:

שטח דירה מדוד מ"ר	סה"כ שווי מצב נכנס (קרקע+ מחוברים) ב ₪	שווי מ"ר בנוי ב ₪
48	360,000	7,500
52	388,461	7,470
71	417,500	5,880
96	501,591	5,225
124	586,363	4,729
135	577,500	4,278
179	687,500	3,841
ממוצע		5,560

התאריך הנקוב בטבלת האיזון הינו 11/06/2019, המועד הקובע לתוכנית המשביחה הינו 15/10/2020.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

לשיטת שמאי המבקשת נכון למועד זה שווי מצב קודם הינו 13,000 ₪ לעומת 5,560 ₪, כלומר עליית מחירים בשיעור של כ- 130% לדירות יד 2 בשכונה וזאת בחלוף שנה בלבד.

מסקנה זו מציגה חוסר קוהרנטיות בין שומת ההשבחה לטבלת האיזון.

בהתייחס לעמ"נ 41505-10-13 בעניין טבלת האיזון נדגיש כי השמאי עורך טבלת האיזון הינו גם השמאי עורך השומה הנגדית.

<u>בעניין חוות דעת שמאי המבקשת לפי תקן 21</u>

מדובר בחוות המצורפת להליך אישור התוכנית, שנכתבה על ידי שמאי המבקשת ולא אומצה ע"י הוועדה המקומית, כמו כן במועד הקובע לאישור התוכנית שיעור ההיטל עמד על 50% ועדיין עמדה ליזם רווחיות מכובדת והוא אץ לקדם את הבקשה להיתר כאשר ידוע לו כי יחול היטל השבחה בגין אישור התוכנית. מכאן אנו רואים עין בעין כי היזם קיבל את עמדת העירייה בעניין זה.

9.9.2 <u>שמאי המבקשת</u>

ביחס למדגם אותו ערך שמאי המשיבה בתגובתו תוך ליקוט נתונים חלקיים מטבלת ההקצאה והאיזון בתוכנית, נבקש להפנות לאמור בפס"ד עמ"נ 41505-10-13 אשרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, ביחס לטבלת ההקצאה ואיזון:

"שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה".

יודגש, כי לאור הזיקה השגויה אותה מנסה ליצור שמאי המשיבה בין טבלת ההקצאה וההליך הנדון, מסקנתו של שמאי המשיבה לעניין שיעור עליית המחירים גם היא שגויה.

שנית, טבלת הקצאה ואיזון אינה מהווה נתון השוואה בר תוקף לאור השוני בין שני ההליכים, ובמיוחד בהתחשב במסד הנתונים הדל בטבלת ההקצאה.

בהתאם לכך, סבורה המבקשת כי אין להתבסס על ערכי השווי בטבלאות ההקצאה והאיזון.

אף על פי שאיננו סבורים כי יש להתבסס על טבלאות ההקצאה והאיזון, נבקש להפנות למס' נקודות העולות מעיון בטבלאות:

- ✓ שווי מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים הוערך בסך של 2,000 ₪.
- ✓ שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר הוערך בסך של 4,000 ₪.
- ✓ שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה הוערך בסך של 800 ₪.

זאת ועוד, משרדנו ערך לפרויקט הנדון חוות דעת לפי תקן 21 מיום 20.07.2017 ממנה עולים הפרטים הבאים:

סעיף 14 לדו"ח מציג שיעור רווחיות הפרויקט של 17% בלבד מסך העלויות ו- 14% מסך המכירות, וזאת כאשר היטל ההשבחה אשר הובא בחשבון הינו 0 ש"ח.

בהערה המצוינת תחת התחשיב צוין, כי הרווחיות בפרויקט זה הינה נמוכה מהרווח היזמי הראוי לפרויקטים מסוג זה ומשיעור הרווח היזמי הראוי הנקוב בתקן 21 בגבולות 25%-30%. לפיכך הוצע לשקול תוספת זכויות בניה ויח"ד לצורך הגדלת הרווחיות בפרויקט.

יובהר, כי התחשיב אותו הציג שמאי המשיבה אינו כולל, את מקדם ההפחתה המשוקלל לגודל מתחם, דחיה וזמן התארגנות בשיעור של 48.27% כפי שנקטו שמאי המשיבה בחוות דעתם, ניכוי מטלות ציבוריות, התחשבות בנושא קרן התחזוקה ועוד, ובהתאם לכך נערך בניגוד לאמור בפסק הדין בעניין אשרי ואח', פס"ד בעניין אשדר, פס"ד בעניין סוניה אברמוביץ ופס"ד בעניין אורלי בורשטיין.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.9.3 <u>הכרעה</u>

בשומה מכרעת זו נתבקשתי לבחון את ההשבחה שקבעו שמאי הצדדים כהפרש אומדני השווי בשני מצבי התכנון, הן בשומת השבחה מטעם הוועדה המקומית, והן בשומה האחרת מטעם היזם.

כל טענה בדבר חוסר קוהרנטיות בין הדו"חות אינה רלוונטית לבחינת ההשבחה אשר אותה עלי לבחון על בסיס שומות ההשבחה שהוצגו בפני.

ע"פ הפסיקה אומדני השווי שנקבעו בטבלת האיזון אינם מחייבים לצורך קביעת היטל השבחה, ומכיוון שיש מספיק עסקאות ונתוני השוואה, לא מצאתי לנכון להתבסס על אומדני השווי שנקבעו בטבלת האיזון ו/או בדו"ח תקן 21 בין אם הם נכונים ובין אם לאו.

למרות האמור לעיל, אציין כי מעיון בטבלת האיזון נמצא כי צודקים שמאי המבקשת כי השווי במצב החדש אשר נקבע בטבלת האיזון אינו משקף את השווי מצב החדש לצרכי היטל השבחה בשל מקדמי הפחתה אשר לא מופיעים בטבלת האיזון, ובנוסף גם אומדן השווי במצב הקודם אינו משקף שווי שוק של הדירות שכן הוא נערך כסכום אריתמטי של קרקע + מחוברים גישה אשר מתאימה לטבלת איזון אולם לא מתאימה להיטל השבחה.

כאמור, טבלת האיזון אינה מחייבת לגבי אומדני השווי לצורך קביעת ההשבחה, אולם היא מחייבת לעניין ההקצאות. טבלת האיזון הינה מסמך סטטוטורי אשר מגדיר את שיעור הקצאות הבעלים בכל מתחם במצב החדש.

גם דו"ח תקן 21 אינו מהווה בסיס לקביעת ההשבחה שכן הוא בוחן את רווחיות הפרויקט ולא את שווי המקרקעין ב- 2 מצבי התכנון. השבחה עונה על השאלה מהו ההפרש בין שווי הנכס בין 2 מצבי התכנון, בעוד שדו"ח תקן 21 בכלל לא דן בשאלת השווי של הנכס, אלא בוחן את רווחיות הפרויקט כפונקציה של הכנסות והוצאות ללא התייחסות למרכיב הקרקע.

9.10 <u>מבחן הסבירות / כשל לוגי</u>

9.10.1 <u>שמאי המשיבה</u>

מעיון בעסקאות ההשוואה שהובאו ע"י שמאי המבקשת, עולה כי כ- 63% מהעסקאות משקפות שווי למ"ר בנוי של 14,300 ₪, הגדילו לעשות כשהביאו בחשבון עסקה המשקפת 16,609 ₪/מ"ר וכל זאת לשיטתו ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית, בעוד שהמצב החדש לשיטתו מסתכם ב- 16,000 ₪/מ"ר בלבד. מתקבל כי שווי מוצר ישן עולה על חדש – לא סביר.

בנוסף, הסקר מקיים מנעד מחירים הנע בטווח של 10,237-16,609 ₪ פער של 60% בנתוני ההשוואה מערער את כל בסיס הסקר ושומט את הקרקע תחתיו.

יתר על כן, ובמילים אחרות לשיטתם כ- 1,700 ₪/מ"ר לכל היותר, מפרידים בין דירה ישנה בבניין מט ליפול, במצב ירוד ללא חניה, ללא מחסן, ללא מרפסת וממ"ד, ללא שטחי שירות מודרניים לרבות לובי רחב ידיים הכולל מעלית, וכמובן ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית לבין מוצר חדש, מסקנה זו אינה מניחה את הדעת בשום קנה מידה, הערכים בפועל מציגים שווי מוצר חדש הגבוה בשיעור כ- 70% לכל הפחות בערכו משווי מוצר ישן (יד 2) ללא פוטנציאל.

בהתאם לתחשיב המבקשת מתקבלת השבחה כוללת של 18,800,000 ₪ עבור 219 יח"ד, דהיינו השבחה של כ- 85,844 ₪/יח"ד, בעוד שבטבלת האיזון השבחה ממוצעת ליח"ד כפי שנקבע על ידו עומדת על 957,218 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

שווי מ״ר בנוי אשר הובא בחשבון בשומת המבקשת במסגרת המצב הקודם הינו בסך של 13,000 ₪/מ״ר בנוי, בעוד שווי מ״ר בנוי במצב החדש הינו 16,000 ₪/מ״ר, כך שמתקבל פער בסך של 3,000 ₪/מ״ר.

פער זה מגלם הן את האלמנטים המשביחים כדוג׳: הרחבת דירת המגורים, מרפסת, חניה ומחסן אך לצד זה יש להביא בחשבון כי פרויקטים מסוג פינוי בינוי הינם פרויקטים מורכבים מאוד, הנמשכים זמן רב הן לאישורה של התוכנית וחתימת הדיירים והן להפקת היתר הבניה והקמת הדירה החדשה (תקופת הדחיה ארוכה הרבה יותר מהליך תכנוני סטנדרטי).

בהתאם לכך, הפער המתקבל בין שווי מ״ר בנוי במצב הקודם לשווי מ״ר בנוי במצב החדש בסך של 3,000 ₪/מ״ר משקף נאמנה את כלל האלמנטים והמורכבות בפרויקט הנדון.

9.10.3 <u>הכרעה</u>

אני דוחה את טענת שמאי המשיבה כי קיים כשל לוגי בקביעת שווי למ״ר בנוי מצב חדש לפי 16,000 ₪ ובמקביל שווי למ״ר בנוי מצב קודם לפי 13,500 ₪.

ראשית – מדובר ב- 2 מוצרים שונים שאינם ברי השוואה, הן מבחינת גיל המבנה, הן מבחינת גודל הדירה, הן מבחינת זכויות הבניה, הצפיפות ועוד, ולכן השוואה בין 2 המוצרים ללא ההתאמות הנכונות עלולה לייצר עיוותים.

שנית, גם אם אשווה בין 2 המוצרים הנ״ל הרי שבטענה זו לא נוטרלו משפיעים נוספים כגון זכויות בניה נוספות, צפיפות, סוג המבנה, ולא נלקח בחשבון גודל הדירה.

די אם ננטרל את מרכיב זכויות הבניה לפי 3,500 ₪/מ״ר (עבור 35 מ״ר בממוצע לדירה) לפי מקדם 0.7 (חדש על ישן) ונתאים לגודל הדירה 0.9 נקבל את אומדן השווי שקיבל שמאי המשיבה. (וזאת עוד מבלי להתאים לצפיפות וסוג המבנה).

56 מ״ר X 13,000 ₪/מ״ר = 728,000 ₪

בהפחתת זכויות בניה = <u>85,750 ₪</u> = 35 מ״ר X 3,500 ₪/מ״ר X 0.7

שווי הדירה ללא זכויות בניה = 642,250 ₪

בהתאמה לגודל 0.9 578,000 ₪

מתקבל שווי למ״ר - 10,300 ₪ = 56 מ״ר / 578,000 ₪ המהווה 65% משווי מצב חדש.

←מכאן כי לאחר שקלול משפיעים נוספים לא קיים כל ״כשל הלוגי״ כפי שמציג שמאי המשיבה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.11 מסד נתונים וערכי שווי

9.11.1 שמאי המשיבה

9.11.1.1 עקרונות בסיס הנתונים:

1. מגורים - את שווי הנכס אאמוד בגישת ההשוואה המבוססת על אומדן שווי שוק בהתייחס ובהתאמה לעסקאות שנערכו במקרקעין בעלי מאפיינים דומים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
2. לבחינת המצב הקודם למגורים נלקח בחשבון שווי דירות "יד 2" בשטח ברוטו מסביבת הנכס הנדון ללא פוטנציאל ממשי לפינוי בינוי, לצורך התחשיב נלקח בחשבון שטח הדירות ברוטו.
3. לבחינת המצב החדש למגורים נעזרתי בסקר מכירות לדירות בבניה חדשה ממתחמים בסביבת הנכס הנדון: מתחם רמת הנשיא, מתחם "אמציהו המלך" (פרויקט אלמוג) ופרויקט "מגדל אירופה", משווי מוצר חדש חילצתי את מרכיבי הנכס: מע"מ, יזמות וע' בניה לצורך קבלת שווי מ"ר מבונה.
4. משרדים - אותרו נתוני דוחות כספים בסביבת הנכס כמו גם נתוני שווי נוספים (שומת ifrs וועדת השגות ושומה מכרעת) מהם הוונו דמ"ש חודשיים לצמיתות (שווי מ"ר בנוי) ממנו חולצו מרכיבי השווי (בניה ויזמות) תוך התאמות לנכס הנדון (זמן ומיקום).
5. מסחר – בנספח הקצאה לטבלת איזון (כחלק מנספחי תוכנית חפ/מק/2455/א) ובחוות דעת לפי תקן 21 שבוצעה ע"י משרד שמאים ברק פרידמן קלנר ושות' התקבל דמ"ש למ"ר חודש, נכון למועד 7/2017, בסך של 105 ₪/מ"ר, נלקחה בחשבון התאמה לזמן למועד הקובע בשיעור 5%, דמ"ש החודשיים שנלקחו בחשבון לחודש בשומתי הינם 110 ₪/מ"ר.
6. נלקחו בחשבון נתוני שכירות ומכר למתחמים בסביבת הנכס הנדון מהם הוונו דמ"ש חודשיים לצמיתות (שווי מ"ר בנוי), ממנו חולצו מרכיבי השווי (בניה ויזמות) תוך התאמות לנכס הנדון (זמן ומיקום).

9.11.1.2 מגורים במצב הקודם:

להלן עסקאות מסביבת הנכס הנדון לדירות יד 2:

תאריך מכר	כתובת נכס	קומה	שטח ברוטו	תמורה ₪	שווי למ"ר ₪	מקדם זמן	שווי למ"ר מתואם ₪
3/2017	אסתר המלכה 22	2	63	730,000	11,587	1.05	12,167
1/2017	המלך יהושפט 2	3	62	650,000	10,484	1.05	11,008
8/2018	שאול המלך 9	1	59	668,000	11,322	1.03	11,662
8/2018	שאול המלך 9	2	59	680,000	11,525	1.03	11,871
8/2018	אסתר המלכה 31-35	2	70	850,000	12,143	1.03	12,507
ממוצע למ"ר							11,843
שווי למ"ר בנוי בנטרול פוטנציאל לפינוי בינוי על הצד הזהיר						0.9	10,659
שווי מ"ר בנוי שנלקח בחשבון לצורך התחשיב (במעוגל)							10,660

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.11.1.3 מגורים – מצב חדש

א) שווי מ"ר בנוי

לצורך בחינת שווי מצב חדש נבחנו עסקאות לדירות חדשות בפרויקטים במסגרת "התחדשות עירונית" מותאמים למועד הקובע וממוקמים בסמוך למתחם הנכס הנדון[24]:

1) שכונת רמת הנשיא

עסקאות מפרויקט בניה חדשה בשכונת "רמת הנשיא" (גוש 12721) הממוקם מצפון למתחם הפרויקט הנדון (בנטרול עסקאות לדירות מיוחדות):

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למר ברוטו פלדלת
10/2/2020	1,730,000	107	4	16,168
20/2/2020	1,700,000	112	4	15,179
16/3/2020	1,700,000	110	4	15,455
14/4/2020	2,045,000	121	5	16,901
15/6/2020	3,450,000	196	7	17,602
28/6/2020	2,280,000	140	5	16,286
14/7/2020	3,000,000	153	6	19,608
21/7/2020	1,740,000	107	4	16,262
3/8/2020	2,060,000	127	5	16,220
18/8/2020	1,600,000	107	4	14,953
22/10/2020	1,650,000	110	5	15,000
3/11/2020	2,000,000	110	4	18,182
10/11/2020	1,550,000	107	4	14,486
18/11/2020	2,090,000	120	4	17,417
21/12/2020	3,150,000	164	6	19,207
16/9/2020	2,060,000	127	4	16,220
ממוצע				16,572

2) פרויקט אמציהו המלך

עסקאות ממתחם פרויקט אמציהו המלך – מתחם אלמוג (גו"ח 10751/13-14), ממוקם מצפון ובשכנות למתחם הנדון (בנטרול עסקאות קיצון ועסקאות לדירות מיוחדות):

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למר ברוטו פלדלת ₪
29/1/2020	1,700,002	100	4	17,000
12/2/2020	1,440,001	84	4	17,143

[24] מקור העסקאות מתוך רשות המיסים

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למר ברוטו פלדלת ₪
13/2/2020	1,622,002	101	4	16,059
16/2/2020	1,965,002	127	5	15,472
16/2/2020	1,953,202	127	5	15,380
16/2/2020	1,612,152	101	4	15,962
27/2/2020	1,720,002	100	4	17,200
27/2/2020	2,099,002	127	5	16,528
27/2/2020	2,150,002	132	5	16,288
17/3/2020	2,140,002	132	5	16,212
17/3/2020	1,975,002	127	5	15,551
14/6/2020	2,975,003	149	5	19,966
29/6/2020	1,727,002	100	4	17,270
29/6/220	2,122,004	127	5	16,709
30/6/2020	1,950,002	127	5	15,354
30/6/2020	2,115,002	127	5	16,654
8/7/2020	2,127,002	132	5	16,114
9/7/2020	1,742,002	100	4	17,420
9/8/2020	1,415,000	84	4	16,845
20/8/2020	2,050,002	121	5	16,942
20/8/2020	2,117,002	132	5	16,038
20/8/2020	2,071,002	127	5	16,307
23/8/2020	1,735,002	101	4	17,178
26/8/2020	1,890,002	121	5	15,620
30/8/2020	2,140,002	132	5	16,212
ממוצע				16,537

3) מגדל אירופה

עסקאות ממתחם פרויקט "מגדל אירופה" (גו"ח 10751/13-14), הממוקם בשכונה "קריית שפרינצק" הסמוכה לנכס הנדון, (בנטרול עסקאות קיצון ועסקאות לדירות מיוחדות):

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למר ברוטו פלדלת ₪
26/2/2020	1,950,000	117	5	16,667
4/5/2020	1,463,000	78	3	18,756
23/11/2020	1,195,000	78	3	15,321
31/1/2019	1,550,000	78	3	19,872

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למר ברוטו פלדלת ₪
31/1/2019	2,000,000	100	4	20,000
24/3/2019	1,302,000	78	3	16,692
3/7/2019	1,670,000	100	4	16,700
8/7/2019	1,710,000	100	4	17,100
3/7/2019	1,670,000	100	4	16,700
3/7/2019	1,670,000	100	4	16,700
5/12/2019	1,650,000	85	4	19,412
18/12/2019	1,695,000	100	4	16,950
ממוצע				17,572

שווי מ"ר בנוי חדש מוצע במתחם הנדון יעמוד על 16,600 ₪/מ"ר, נכון למועד הקובע.

ב) <u>שווי מ"ר מבונה למגורים במבנים בנכס הנדון</u>

1) <u>בגישת החילוץ</u>

תחשיב שווי מ"ר מבונה:

פרויקט	מתחם הנשיא ₪	מתחם "אלמוג" (ממוקם בשכנות למתחם הנדון) ₪	פרויקט "מגדל אירופה" ₪
שווי מ"ר בנוי פלדלת	16,572	16,537	17,572
בניכוי מע"מ 17%	14,164	14,134	15,019
בניכוי רווח יזמי (18%)	12,003	11,978	12,728
עלות בניה כוללת העמסת נטל חניה תת קרקעית	8,400	8,400	8,400
שווי מ"ר מבונה	3,603	3,578	4,328
משקל	0.4	0.4	0.2
שווי מ"ר משוקלל	3,738 ₪		

2) <u>גישת ההשוואה</u>

עסקת השוואה לקרקע (מתחם רמת הנשיא השוכן בסמיכות לנכס הנדון) - מדיווח עדכני מהרשות לניירות ערך עולה כי ביום 26/07/2021 רכשה חברת "פרשקובסקי" חטיבת קרקע ברמת הנשיא – (מתחם השוכן בקרבה יתרה לפרויקט הנדון), בהתאם לתב"ע מאושרת, המקנה לה זכויות בניה לכ- 352 יח"ד. התמורה המדווחת הינה בסך 215,000,000 ₪, קרי שווי קרקע ליח"ד בממוצע הינו כ- 611,000 ₪. מדובר בפרויקט הרחוק מרחק הליכה של דק' ספורות מהמתחם הנדון.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

להלן קטע רלוונטי ממכתב הדיווח כפי שפורסם:

"החברה מתכבדת לדווח כי ביום 26/7/2021 התקשרה בהסכם עד צד' ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (המוכרת), לפיו החברה תרכוש מהמוכרת את המקרקעין, הידועים כמגרשים 101, 102 ו- 105 בחלקות 28,29 ו- 32 בגוש 12721 בשכונת רמת הנשיא בחיפה וכן זכויות בניה שלא נוצלו על ידי המוכרת במקרקעין סמוכים (המקרקעין). בהתאם לתב"ע חפ/מק/919 ד', על המקרקעין זכויות בניה מאושרות להקמתו כ- 352 יח"ד ופוטנציאל ליח"ד נוספות, בכפוף לאישור הקלות ותב"עות עתידיות בסמכות וועדות התכנון.

בתמורה למקרקעין תשלם החברה למוכרת סך של כ- 215 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין ("התמורה").

3) <u>הכרעות שמאים מכריעים</u>

הכרעות שמאים מכריעים בשכונות זהות למתחם הנכס הנדון (לצורך בקרה בלבד):

- ✓ בשומה מכרעת של השמאי מר משה נדם ברח' מעפילים 6 (גו"ח 10825/7), נכון למועד הקובע 11/3/2019 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪/מ"ר (מיקום נחות מהנכס הנדון).
- ✓ בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט ברח' עפרון 9, גו"ח 11750/14 (מיקום עדיף על הנכס הנדון), נכון למועד הקובע 20/3/2019, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 9,000 ₪/מ"ר.

9.11.2 <u>שמאי המבקשת</u>

9.11.2.1 <u>שווי מצב קודם</u>

לצורך בחינת שווי המצב הקודם הובאו בחשבון <u>עסקאות מכר מסביבתו הקרובה של הנכס</u> בסמוך למועד הקובע, לדירות מגורים אשר אינן נכללות במסגרת תוכנית פינוי בינוי וכי לבטח אין לבצע התאמה מלאכותית כפי שערך שמאי המשיבה לשווי במצב הקודם:

להלן נתוני מכר רלוונטיים לקביעת שווי המצב הקודם:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	מס' חדרים	קומה	שטח דירה מ"ר	שטח הדירה בהתאם למדידה גרפית	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר ב- ₪
5/9/2021	10743	197	28	5	2	60	94	1,090,000	11,596
17/12/2020	10743	197	36	3	4	60.5	71.01	825,000	11,618
16/7/2020	10743	95	9	3	1	56	68.38	700,000	10,237
22/11/2020	10743	95	31	3	4	54	64.53	940,000	14,567
13/3/2019	10743	95	10	3	1	56	64.13	750,000	11,695
23/11/2021	10743	114	5	2	2	45	49.07	815,000	16,609
5/12/2019	10743	114	12	1.5	1	31	38.11	565,000	14,826

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	מס' חדרים	קומה	שטח דירה מ"ר	שטח הדירה בהתאם למדידה גרפית	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר ב- ₪
12/9/2021	10743	100	7	3	2	54	64.03	870,000	13,587
ממוצע									13,000

בהתאם למקובץ לעיל, סבורה המבקשת כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם המגלם את זכויות הבניה מכוח חפ/1820 הינו בסך של 13,000 ₪.

לדעת המבקשת אין מקום להתבסס על עסקאות השוואה אשר נערכו כשלוש שנים טרם המועד הקובע בעניינו, תוך שימוש במקדם התאמה למועד בשיעור של 1% לשנה. יודגש, כי קיימות די והותר עסקאות השוואה רלוונטיות הסמוכות למועד הקובע בעניינו.

9.11.2.2 <u>שווי מ"ר בנוי מצב חדש:</u>

שווי רכיב המגורים ביחס לשווי מ"ר בנוי אשר הובא בשומת המשיבה בסך של 16,600 ₪/מ"ר.

להלן התייחסותנו לנתונים בשומת המשיבה:

- פרויקט "מגדל אירופה" חלקות 13-14 בגוש 10751: יוטעם כי הפרויקט אומנם ממוקם בסמיכות אולם ממוקם בגובה אבסולוטי הגבוה ממתחם התוכנית הנדונה, כולל מאפייני בינוי שונים ובאזור שאינו מושפע מבית הקברות נווה דוד.

זאת ועוד, בבדיקה שערכנו במערכת מידע נדל"ן (רשות המיסים) אותרו על ידנו למעלה מ - 40 עסקאות מכר שנערכו בשנת 2020 (המאוחר ממרבית נתוני ההשוואה אותם הציג שמאי המשיבה משנת 2019). ניתוח העסקאות מעלה כי עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה נבחרו בצורה סלקטיבית באופן שאינו משקף את התמורה למ"ר פלדלת בנוי בפרויקט זה.

להלן פירוט העסקאות:

גוש וחלקה	יום מכירה	תמורה ב- ₪	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	תמורה למ"ר פלדלת בנוי ₪
10751-0013-000	31/12/2020	2,092,001	132	5	15,848
10751-0013-000	27/12/2020	2,098,782	121	5	17,345
10751-0013-115	7/12/2020	1,725,002	101	4	17,079
10751-0013-069	16/11/2020	2,045,002	127	5	16,102
10751-0013-000	8/11/2020	2,080,002	132	5	15,758
10751-0013-000	29/10/2020	1,750,002	101	4	17,327
10751-0013-075	30/9/2020	2,075,002	127	5	16,339
10751-0013-000	16/9/2020	2,047,002	132	5	15,508
10751-0013-000	6/9/2020	2,070,002	132	5	15,682
10751-0013-000	30/8/2020	2,140,002	132	5	16,212
10751-0013-000	26/8/2020	1,890,002	121	5	15,620
10751-0013-000	23/8/2020	1,735,002	101	4	17,178

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/5/2023

מס תיק-פניה : 210-1967-2022

גוש וחלקה	יום מכירה	תמורה ב- ₪	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	תמורה למ"ר פלדלת בנוי ₪
10751-0013-000	20/8/2020	2,050,002	121	5	16,942
10751-0013-000	20/8/2020	2,117,002	132	5	16,307
10751-0013-000	20/8/2020	2,071,002	127	5	16,845
10751-0013-110	8/7/2020	2,127,002	132	5	16,114
10751-0013-000	30/6/2020	1,950,002	127	5	15,354
10751-0013-117	30/6/2020	2,115,002	127	5	16,654
10751-0013-000	29/6/2020	2,122,004	127	5	16,709
10751-0013-160	14/6/2020	2,975,003	149	5	19,966
10751-0013-000	22/5/2020	1,762,001	121	5	14,562
10751-0013-036	17/3/2020	2,140,002	132	5	16,212
10751-0013-036	17/3/2020	1,975,002	127	5	15,551
10751-0013-000	27/2/2020	2,002,002	132	5	15,167
10751-0013-000	27/2/2020	1,720,002	100	4	17,200
10751-0013-135	27/2/2020	2,099,002	127	5	16,528
10751-0013-000	27/2/2020	2,150,0002	132	5	16,288
10751-0013-000	19/2/2020	1,934,202	127	5	15,230
10751-0013-000	16/2/2020	1,965,002	127	5	15,472
10751-0013-000	16/2/2020	1,953,202	127	5	15,380
10751-0013-000	16/2/2020	1,612,152	101	4	15,962
10751-0013-000	13/2/2020	1,622,002	101	4	16,059
10751-0013-000	12/2/2020	1,440,001	84	4	17,143
10751-0013-000	29/1/2020	1,495,002	101	4	14,802
10751-0013-000	2/1/2020	2,075,002	132	5	15,720
10751-0013-000	2/1/2020	2,005,002	127	5	15,787
תמורה ממוצעת למ"ר פלדלת בנוי					16,200

- עסקת מכר קרקע "פרשקובסקי" – נבקש להבהיר כי עסקה זו מגלמת מאפיינים השונים לחלוטין ממאפייני הפרויקט שבנדון, חטיבת קרקע ריקה פנויה וזמינה לבניה מיידית, שונה מבחינת היקף, מושעא, זמינות, עירוב שימושים, מורכבות, שלביות, דחיה, מיקום, גובה אבסולוטי המשפיע על הנוף הנשקף, מטלות ועוד.

בנוסף, כפי שצוין ברחל ביתך הקטנה בדיווח החברה, ההסכם עליו חתמה חב' פרשקובסקי מגלם זכויות בניה שלא נוצלו ע"י המוכרת במקרקעין סמוכים ורק בשל זאת הניתוח אותו ערך שמאי המשיבה שגוי.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

בהתאם לזאת ומאחר ואין ברשותנו את כלל האינפורמציה הנדרשת לניתוח העסקה, אין להביאה בחשבון. יוער, כי גם במקרה שתהא ברשותנו האינפורמציה לעניין יתרת הזכויות הנוספת בממכר, נדרשות התאמות מהותיות אשר ודאי יובילו לערכי קרקע התואמים את האמור בחוו"ד המבקשת.

- פרויקט אמציהו המלך – מתחם אלמוג (גו"ח 10751/13-149) יודגש, כי מבדיקה שערכנו באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן) ביחס לפרויקט זה אף לאחר המועד הקובע, אותרו על ידו למעלה מ- 90 עסקאות מכר, מהן עולה כי שווי מ"ר "פלדלת" בנוי ממוצע הינו בסך של כ- 16,000 ₪. להלן חלק מנתוני רשות המיסים:

יום מכירה	חדרים	שטח	קומה	מחיר ב- ₪	מחיר למ"ר בנוי "פלדלת" ב ₪
29/6/20	4	100	22	1,727,002	17,270
14/6/20	5	149	27	2,975,003	19,966
22/5/20	5	121	7	1,762,001	14,562
17/3/20	5	132	20	2,140,002	16,212
17/3/20	5	127	19	1,975,002	15,551
27/2/20	5	132	21	2,150,002	16,288
27/2/20	4	100	26	1,720,002	17,200
27/2/20	5	132	17	2,002,002	15,167
27/2/20	5	127	23	2,099,002	16,528
25/2/20	4	100	1	1,445,002	14,450
19/2/20	5	127	15	1,934,202	15,230
16/2/20	5	127	17	1,953,202	15,380
16/2/20	5	127	18	1,965,002	15,472
16/2/20	4	101	17	1,612,152	15,962
13/2/20	4	101	18	1,622,002	16,059
29/1/20	4	101	1	1,495,002	14,802
7/1/20	4	100	21	1,655,002	16,550
2/1/20	5	132	22	2,075,002	15,720
2/1/20	5	127	22	2,005,002	15,787
ממוצע					16,000

העסקאות המוצגות לעיל מובילות לשווי מ"ר בנוי למגורים בפרויקט הנדון הינו בסך של 16,000 ₪/מ"ר.

יצוין, כי עלות ההקמה הכוללת אותה הביא בחשבון שמאי המשיבה בסך של 8,400 ₪/מ"ר פלדלת אינה סבירה ואינה עולה בקנה אחד עם עלויות נורמטיביות להקמת שטחי מגורים בעלי מאפיינים דומים.

בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2020, עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו עילי הינה בסך של 5,030 ₪/מ"ר. בהתאם לכך, עלות בניה ישירה למ"ר פלדלת הינה בסך של 5,785 ₪/מ"ר (לאחר המרה לשטח

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

פלדלת של 15%), ובתוספת 25% עלויות עקיפות מתקבלת עלות כוללת ללא גילום מרתפי חניה בסך של 7,200 ₪/מ"ר. מכאן, כי בתוספת העמסת עלות הקמת פתרון חניה תת"ק (לפי 85 אש"ח) מתקבלת עלות כוללת בגבולות של 9,500 ₪/מ"ר.

לפיכך, שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים הינו בסך של 2,250 ₪/מ"ר.

9.11.2.3 <u>ערכי שווי לתעסוקה ומסחר</u>

בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה (IFRS) שנערכה ע"י השמאי ארז כהן לנכס תע"י ומסחר – "מרכז אומגה" הממוקם ברחוב נחום חת, בא.ת. טירת הכרמל, עולה כי דמ"ש ממוצעים למשרדים המתקבלים במרכז הינם בסך 52 ₪/מ"ר לחודש, נכון למועד הקובע 4/11/2017 (מגלם גם את השטח המסחרי – בנק).

בהתאם לשומת מקרקעין לפי תקן 21 שנערכה ע"י משרדינו עבור הנכס הנדון, עולה כי דמ"ש המתקבלים עבור שטחי המסחר במתחם הינם בסך 55 ₪/מ"ר לחודש, נכון למועד יולי 2017.

בשומת המשיבה הובא בחשבון בעת תחשיב ההשבחה שווי בסך 6,750 ₪/מ"ר מבונה עבור שטחי מסחר, ו- 1,495 ₪/מ"ר מבונה עבור שטחי תעסוקה.

בהתאם לאמור, לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה, נביא בחשבון דמי שכירות בסך 57 ₪/מ"ר חודשיים:

חילוץ שווי מ"ר מבונה תעסוקה	
מהות	ערך
דמ"ש למ"ר ברוטו	57 ₪
דמ"ש שנתיים	684 ₪
שיעור היוון שנתי	8%
שווי מ"ר בנוי	8,550 ₪
רווח יזמי	1.18
שווי בניכוי רווח יזמי	7,246 ₪
עלויות בניה	6,000 ₪
שווי בניכוי עלויות בניה	1,246 ₪
יחס ברוטו נטו מקובל בסביבה	1.2
שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה	1,495 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.11.3 <u>מענה לשומה הנגדית</u>

9.11.3.1 <u>מבחן סבירות</u>

ראשית, היתרה לקרקע בשומת המבקשת מקיימת כשל לוגי ואינה עומדת במבחן הסבירות (2,250 ₪/חודש), במילים אחרות לשיטתו היתרה לקרקע מהווה 14%[25] משווי מוצר חדש, האמור אינו סביר כאשר נקודת המוצא לשיטת המבקשת הינה מוצר חדש לפי 16,000 ₪/ מ"ר.

בהתאם לתקינה השמאית –תקן 3[26], כאשר היתרה לקרקע הינה מתחת ל- 20% משווי מ"ר בנוי, אזי גישה זו תקבל תוקף נמוך ולא תובא בחשבון, להלן הקטע הרלוונטי מהתקן השמאי:

" רמת התוקף של תוצאות שווי הקרקע בגישה זו תהיה בהתאם ליחס שבין התוצאות שווי הקרקע (ללא מע"מ) ובין השווי הבנוי (ללא מע"מ) כדלקמן: הגישה תהיה בעלת תוקף נמוך שבו מרכיב הקרקע שחושב קטן מ- 20% מהשווי הבנוי. במצב זה לא תובא בחשבון בשומת שווי הקרקע (אלא אם לא נמצאו נתוני השואה מס]יקים ובכפוף לאזכור השימוש השיטה כסטייה מהתקן בפרק עקרונות, הגורמים השיקולים – ראה סעיף 9 להלן). "

שיטתו של שמאי המבקשת מציגה קרקע ליח"ד (בשטח של 100 מ"ר "פלדלת" בממוצע) בשווי של 200,000 ₪[27], בהתאם לתקינה השמאית הגישה המועדפת בעלת התוקף הגבוה ביותר הינה גישת ההשוואה הישירה לקרקע.

9.11.3.2 <u>שווי מצב קודם</u>

באשר לעסקת המכר ברחוב שאול המלך 11 בסך 730,000 ₪, מדובר בעסקת מכר המשקפת מחיר נמוך וקיצוני.

לצורך הבהרת הנושא להלן עסקת מכר בפרויקט החלוץ בשכונה של חברת אלמוג - תוכנית מק/2188/א', פרויקט פינוי בינוי בשכונת נווה דוד, מועד קובע 24/10/2017 -

יוער כי המתחם לעיל הינו נחות, בעל צפיפות גבוהה יותר וראשוני, לפיכך יש לבצע התאמה לזמן ולמיקום, כפי שיובא בהמשך, להלן עסקאות מכר לדירות קיימות שהתקבלו במתחם אשר צוין לעיל:

להלן עסקאות שהתקבלו בפרויקט ההשוואה, לאחר אישור התוכנית המשביחה (פורסמו ברשות המיסים):

- בתאריך 10/19 נמכרה דירה במתחם הנדון בקומה ראשונה (גו"ח 10751/17) בשטח 48 מ"ר ברוטו, תמורת 1,000,000 ₪, בהתאמה למיקום (1.05) לזמן (1.07) ולצפיפות (1.05) מתקבל 1,179,520 ₪.
- בתאריך 7/19 נמכרה דירה במתחם הנדון בקומה ראשונה (גו"ח 10751/16) בשטח 48 מ"ר ברוטו, תמורת 997,326 ₪, בהתאמה למיקום (1.05) לזמן (1.07) ולצפיפות (1.05), מתקבל 1,176,520 ₪.

---

[25] 14% = 2,250 ₪ (מ"ר מבונה) מתוך 16,000 ₪ מ"ר (בנוי חדש)

[26] תקן מס' 3: יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשיה מסחר ולקרקע חקלאית.

[27] לפי 2000 ₪/מ"ר מבונה * 100 (שטח ממוצע לקרקע יח"ד)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

- בתאריך 8/21 נמכרה דירה במתחם הנדון בקומה שניה (גו"ח 1916) בשטח 48 מ"ר ברוטו, תמורת 1,200,000 ₪ בהתאמה למיקום (1.05) לזמן (0.97) ולצפיפות (1.05) מתקבל 1,283,310 ₪.
- הנ"ל משקף את המחירים בסביבת הנכס בפרויקט נחות משלנו.

עסקת המכר על סך 730,000 ₪, הינה קיצונית, שעה שיש עסקאות המשקפות מה קונה מרצון ומוכר מרצון ראו לנגד עיניהם בעת המכר. שווי מ"ר בנוי בשומת המבקשת על סך 13,000 ₪ אינו סביר בעליל, באותה נשימה נזכיר כי השמאית המכרעת רינת וייס קבעה בהכרעתה בפבזנר 16 שווי מ"ר בנוי חדש על סך 13,500 ₪/מ"ר ושווי מ"ר מבונה ע"ס 3,450 ₪/מ"ר נכון למועד הקובע 25/5/2020, לשיטת שמאי המבקשת הערכים כמעט זהים לחלוטין, הנ"ל מוביל לכך שערכיו אינם סבירים בכל קנה מידה, לחלופין יש לאמץ את הערכים בשומת הוועדה.

עסקאות המכר בשומת המבקשת מגלמות שטח נטו קרי, ללא קירות חיצוניים, שטחי מרפסות סגורות ושטחי שירות דירתיים (כפי שפורסם ברשות המיסים) ומעוותות את השווי למ"ר, על מנת לקבל תוצאת אמת יש לבצע התאמה לשטח ברוטו כפי שבוצע בשומת הוועדה.

לצורך בחינת עסקאות ההשוואה בשומת המבקשת - בוצע חישוב שטח ברוטו של העסקאות שהובאו בשומתו, מתוך מדידה[28] פיזית של תוכנית ההיתר המאושרת מס' 3943/63, עולה כי שטח הדירות ברוטו הינו 70 מ"ר.

<u>להלן התייחסות לעסקאות ההשוואה של שמאי המבקשת</u>

- עסקאות בחלקה 10743/100 - קרובה לקו החוף, נדרשת הפחתה לזמן ומיקום.
- עסקאות בחלקה 10743/197 - מייצגת אופי בינוי שונה ונדרשת התאמה לזמן.
- עסקאות בחלקה 10743/95 - מייצגת קו ראשון לים, למצער, נדרשת התאמה בשיעור של כ-15% למיקום.
- 10743/114 - מדובר בעסקת קיצון שאינה פרופורציונלית הרחוקה כמטווחי קשת מהערכים בסביבה ואין להביאה כלל בחשבון.
- עסקה 10743/100 - ממוקמת בקרבה לים באופן ניכר מהמתחם הנדון, נדרשת התאמה לזמן ומיקום, אופי בינוי שונה.

מהנ"ל עולה כי כלל העסקאות אינן מותאמות לפרויקט הנדון ומגלמות פוטנציאל קונקרטי לפינוי בינוי, ומכאן שאין להן אח ורע לענייננו.

כ- 50% מהעסקאות בשווי של מעל 15,000 ₪/מ"ר, ובממוצע העולה על 16,000 ₪/מ"ר, שעה שלשיטת שמאי המבקשת זהו שווי המוצר החדש בפרויקט.

עסקאות קיצון וביזור השווי - כלל העסקאות שהובאו על ידי שמאי המבקשת משקפות עסקאות קצה תוך מנעד מחירים גבוה אשר נע בטווח של 12,875 ₪/ מ"ר – 18,419 ₪/מ"ר פער של 43%.

[28] מתוך תוכנית הבקשה להיתר 3943/63.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.11.3.3 ביזור עסקאות ההשוואה

טענותיו של שמאי המבקשת כי עסקאות ההשוואה משתרעות רק על גוש בודד לא עומדות במבחן המציאות, קיימת שונות מובהקת בערכים ובאופי הבינוי ככל שמתרחקים מקו החוף, הגוש שבנדון כולל לא פחות מ- 7 שורות של בניינים ממנין השורות מצפון, החל מהקו הראשון לים וכלה עד לעורף השכונה, לפיכך קיימת שונות בערכים ככל שמתרחקים מקו החוף.

על עסקאות ההשוואה להיות קרובות ככל שניתן לנכס ונטולות כל פוטנציאל, דבריה של היועצת המשפטית אינם נוגעים לענייננו שעה שהפוטנציאל היחידי ככל שקיים במצב הקודם ואותו יש להביא בחשבון הוא פוטנציאל לתוספת בניה, פוטנציאל זה נעלם כלא היה כאשר מבחן השימוש המיטבי מראה כי מספר ההרחבות שואף לאפס, לפיכך גם לזה יש משקל זעיר בשווי מ״ר בנוי במצב הקודם, עינינו הרואות כי מדובר בביזור רחב מאוד של עסקאות המוציא את העוקץ ומאיין אותן.

9.11.3.4 שווי מ״ר בנוי חדש

בשומת הוועדה הובאו בחשבון 3 פרויקטים המייצגים מנעד מייצג המזקק את שווי הקרקע הנכון ככל האפשר, בעוד שמאי המבקשת בחר להתמקד בפרויקט בודד בשכונה, הדבר מוביל לכך שנקודת המוצא בשיטת החילוץ אינה מדויקת לפיכך אבקש לאמץ את השווי שהתקבל בשומת הוועדה.

להלן מחירי דירות בפרויקט הנדון (מתוך נתוני רשות המיסים)

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב- ₪	שטח ב- מ״ר	ממוצע למ״ר ב- ₪
10756-146-116	25/1/2023	1,870,000	79	23,671
10756-146-083	19/1/2023	2,690,000	131	20,534
10756-146-073	15/1/2023	2,620,000	122	21,475
10756-146-117	15/1/2023	1,870,000	79	23,671
10756-146-109	11/1/20323	2,640,000	122	21,639
10756-146-111	28/12/2022	2,651,000	126	21,040
10756-146-103	25/12/2022	2,630,000	122	21,557
10756-146-091	25/12/2022	2,610,000	122	21,393
10756-146-061	25/12/2022	2,545,000	110	20,861
10756-146-031	25/12/2022	2,205,000	122	20,045
10756-146-079	25/12/2022	2,590,000	131	21,230
10756-146-101	22/12/2022	2,720,000	131	20,763
10756-146-065	19/12/2022	2,660,000	81	20,305
10756-146-114	19/12/2022	1,860,000	122	22,963
10756-146-097	14/12/2022	2,660,000	95	21,803
10756-106-15	12/12/2022	1,920,000	110	20,211
10756-146-037	4/12/2022	2,270,000	81	20,636
10756-146-120	30/11/2022	1,870,000	112	23,086

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב- ₪	שטח ב- מ״ר	ממוצע למ״ר ב- ₪
10756-146-112	29/11/2022	2,385,000	158	21,295
10756-146-123	28/11/2022	3,693,582	155	23,377
10756-146-124	21/11/2022	3,842,431	122	24,790
10756-146-031	21/11/2022	2,470,000	189	20,246
10756-146-119	21/11/2022	4,180,461	67	22,119
10756-146-039	20/11/2022	1,408,320	80	21,020
10756-146-003	17/11/2022	1,790,000	79	22,375
10756-146-110	16/11/2022	1,850,000	89	23,418
10756-146-003	10/11/2022	2,200,000	90	24,719
10756-146-009	7/11/2022	2,450,000		27,222
ממוצע				22,052

ככלל, עינינו הרואות כי מחירי הפרויקט הנדון כיום הינם מהגבוהים והמובילים בשכונה, הנ״ל סותר את טענות שמאי המבקשת להפחתות כלשהן.

עליית המחירים - במהלך הדיון נטען על ידי שמאי המבקשת כי המחירים עלו ביותר מ- 25% בשנתיים האחרונות, משכך, ובכדי לשפוך אור על טענה זו נעזרתי בסקר המחירים שערך משרד השמאים הוותיק ״דנוס, להט שמאי מקרקעין״[29] להלן ממצאי הסקר לפי יח״ד נכון למועדים הרלוונטיים:

רבעון אחרון 2022:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חד׳ Q4/2022
אילת	1,590,000 ₪
אשדוד	1,850,000 ₪
אשקלון	1,610,000 ₪
באר שבע	950,000 ₪
הרצליה	3,280,000 ₪
חולון	2,290,000 ₪
חיפה	**1,510,000 ₪**
ירושלים	2,640,000 ₪

רבעון אחרון 2020 מותאם למועד הקובע:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חד׳ Q4/2020
אילת	1,150,000 ₪
אשדוד	1,520,000 ₪
אשקלון	1,250,000 ₪
באר שבע	1,010,000 ₪

[29] https://www.dannus.co.il/index2.php?id=76&catId=6&lang=HEB

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חד׳ Q4/2020
הרצליה	2,600,000 ₪
חולון	1,880,000 ₪
חיפה	**1,360,000 ₪**
ירושלים	1,980,000 ₪

סקר המחירים לעיל, משקף עמדה אובייקטיבית המצביעה על עליית מחירים בשיעור של כ- 10% מהכלל אל הפרט, בעניינו, לאחר הפחתה בשיעור 10% מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 19,846 ₪, נכון למועד הקובע. עסקאות מכר אלה מתוך הנכס הנישום, הינן המדויקות ביותר ובעשרות מונים מתוך יתר העסקאות שהוצגו עד כה. להלן שווי מ״ר מבונה הנובע מהעסקאות הנ״ל:

מהות	ערך
שווי מר בנוי	19,847 ₪
בניכוי מע״מ 17%	16,963 ₪
בניכוי רווח יזמי 18%	14,375 ₪
בניכוי עלויות בניה	8,400 ₪
שווי מ״ר מבונה	5,975 ₪

הנ״ל מציג את שווי מ״ר מבונה המדויק והראוי ביותר לנכס הנדון. טענת הוועדה כי הפרויקט הנדון הינו המוביל בשכונה מבחינת ערכי שוק, מעוגנת כעת על ידי ההוכחה לכך. כאשר שווי מ״ר מבונה מתוך עסקאות בנכס הנדון מוביל לשווי מ״ר מבונה בסך 5,975 ₪/מ״ר.

הערה: כלל העסקאות לעיל נמכרו במסגרת מכירה מוקדמת (pre –sale) בהתאם לכך, ברי לכל כי המחירים צפויים לנסוק עוד ועוד בהמשך, מה שמוכיח כי נכון למועד כתיבת שורות אלה מדובר בפרויקט הטוב והמוביל בשכונה.

מיקום הפרויקט לצד בית הקברות - סקר המחירים לעיל מצביע על כך שלא ניכרת שום השפעה בגין קרבה לבית הקברות או כל מקדם הפחתה נוסף שאוזכר בשומת המבקשת. ההפך הוא הנכון, מדובר במחירים הגבוהים בשכונה ביחס לשכניהם ובהתאם יש להתייחס אליהם .

הפרויקט הנדון מבטיח חשיפה ישירה לים ברובן המוחלט של הדירות, ללא היתכנות לבניה גבוהה לפניו, נזכיר שגם בדו״ח לפי תקן 21, לא ניתן אזכור כלשהו בגין בתי הקברות קרי, היזם לא צפה איזושהי ירידת מחירים בגין כך.

9.11.3.5 <u>עסקת השוואה לקרקע בשוק החופשי</u>

באשר לעסקת ההשוואה לקרקע בשוק החופשי מתחם רמת הנשיא השוכן בקרבת הפרויקט הנדון:

איני מסכים עם טענת שמאי המבקשת, מדובר בעסקת הקרקע הטובה והרלוונטית ביותר לפרויקט הנדון הגם שהיא במיקום עורפי יותר העונה על דרישת התקן השמאי לעיל. מדובר בעסקת קרקע מזוקקת, אם כי אינה מפותחת ויש לצפות לערכי קרקע גבוהים אף יותר בהמשך עד להוצאת היתר הבניה. מתוך דיווח עדכני מהרשות לניירות ערך עולה כי ביום 26/7/2021 רכשה חברת ״פרשקובסקי" חטיבת קרקע ברמת הנשיא – (מתחם השוכן בקרבה יתרה לפרויקט הנדון) בהתאם לתב״ע מאושרת, המקנה לה זכויות בניה לכ- 352 יח״ד.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

התמורה המדווחת הינה בסך 215,000,000 ₪ התייחסות שמאי המבקשת אינה מנומקת.

מהיכרותנו המעמיקה עם הסביבה מיקום הנכס הנדון עדיף על מיקום הפרויקט של "פרשקובסקי".

הממוקם בעורף שכונת המגורים ורחוק מקו החוף.

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה הנובע מהעסקה הנ"ל:

מהות	ערך
תמורה מדווחת	215,000,000 ₪
מס' יח"ד	352
שווי קרקע ליח"ד	610,795 ₪
שטח יח"ד ממוצעת "פלדלת"	108.5

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה אקווויולנטי:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	108	1	108
שווי קרקע			610,795 ₪
שווי מ"ר מבונה			5,656 ₪
בהתאמה למועד הקובע		0.93	5,260 ₪

עינינו הרואות כי בפרויקט הממוקם במרחק הליכה של מספר דקות ובמקום עורפי יותר ערכי הקרקע נכון למועד הקובע גבוהים דרמטית מערכי הקרקע שנקב בם שמאי המבקשת בנכס הנדון, לפיכך יש לתת משקל עדיף לערכים בהם נקב שמאי הוועדה.

זכויות בניה שלא נוצלו - זכויות אלה יותרו למימוש רק בכפוף להכנת תוכנית מפורטת הכפופה לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, שעה שטרם נראים ניצני הבניה באזור, עולה כי מדובר בזכויות העטופות בחוסר וודאות מוחלט ומונחות אי שם בחלל הרחוק, לפיכך אין להביאן בחשבון כלל במניין השטחים.

למען הנוחות להלן קטע רלוונטי ממכתב הדיווח כפי שדווח לבורסה:

"החברה מתכבדת לדווח כי ביום 26/7/2021 התקשרה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (המוכרת), לפיו החברה תרכוש מהמוכרת את המקרקעין, הידועים כמגרשים 101,102 ו- 105 בחלקות 28, 29 ו- 32 בגוש 12721 בשכונת רמת הנשיא בחיפה וכן זכויות בניה שלא נוצלו על ידי המוכרת במקרקעין הסמוכים (המקרקעין). בהתאם לתב"ע חפ/מק/919 ד', על המקרקעין זכויות בניה מאושרות להקמת כ- 352 יח"ד פוטנציאל ליח"ד נוספת, בכפוף לאישור הקלות ותב"עות עתידיות בסמכות וועדות התכנון.

בתמורה למקרקעין תשלם החברה למוכרת סך של כ- 215 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין (התמורה)."

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.11.3.6 <u>בהתייחס לעסקת מניות במקרקעין הנ"ל בין חברת גב ים לרסקו</u>

קיימת סתירה בהתייחסות שמאי המבקשת ל"עסקת פרשקובסקי":

" ביחס לעסקת הקרקע אותה מציין שמאי המשיבה, רב הנסתר על הגלוי אולם תמוהה העובדה שביחס לעסקה זו טוען שמאי המשיבה כי שוויין של זכויות הבניה הנוספות בעסקה הינו 0!! כמו כן, טענת שמאי המשיבה לאפשרות ניצול הזכויות הנוספות ואי הוודאות הינה שגויה. אלו זמינות לבניה מיידית ואינן טעונות אישור הומ"ק .יודגש, כי מעבר לזכויות הבניה המאושרות להקמת 352 יח"ד, העסקה כוללת פוטנציאל להגדלת מס' יח"ד בכפוף לאישור הקלות ו/או תב"עות חדשות עתידיות בסמכות הועדה המקומית. (כפי שצוין בדיווח החברה)"

בהתייחס לאמור, אין מחלוקת בינינו כי העסקה כוללת הקמת 352 יח"ד חדשות, וכי ניצול זכויות נוספות מחייב שיקול של הוועדה המקומית בגין הקלות או/ תב"ע ומשכך, קיימת עמימות מוחלטת בעניין תוקפן של זכויות אלה. נכון למועד הקובע להערכה אין שום ראיה או אסמכתא למימושן ומכאן שערכן אפסי. כעת כשיש עסקת קרקע ועסקאות בנכס הנדון הינן הרלוונטיות ביותר להערכה בענייננו. בהתייחס למסמכים שהוצגו על ידי שמאי המבקשת במייל מיום 16/2/2023, בעסקה המדוברת רב הנסתר על הגלוי, מדובר בעסקת מניות "מעל ראשה של החברה", שאינה משקפת כלל את השווי המזוקק של המקרקעין. להלן מס' סיבות לעמימותה של עסקת המניות:

א. ערך המניה במועד המכירה אינו ידוע.

ב. מדובר בחברה פרטית. משכך החובות והזכויות שלה חסויים ואינם נגישים לציבור, לדוגמא: אם ערך המקרקעין בחברה מסתכם ב – 100 /₪ והחובות מסתכמים ב 60 ₪ הרי שערך החברה הוא 40 ₪ בעוד ערך המקרקעין הינו ללא שינוי קרי, 100 ₪ טענה זו לבד מותירה את העסקה כרחוקה מאוד מלדעת את פרטיה.

ג. היעדר מידע בגין דיבידנדים, פיצויי פרישה וזכויות נוספות של החברה.

ד. היעדר מידע בגין תיקים משפטיים, לרבות תיקי הוצאה לפועל, הליכי כינוס נכסים כו...

ה. היעדר מידע בגין רכישות של דיירים בפרויקטים של החברה.

ו. היעדר מידע בגין חובות/חובות לספקים, לרבות חובות לגופים פרטיים וגופים שלטוניים.

<u>לסיכום</u>: לאור האמור לעיל, לא ניתן לבצע אנלוגיה בין עסקת המניות לשווי המקרקעין המזוקק.

להלן קטעים רלוונטיים מתוך הסכם המכר בין חברת רמת הנשיא גב – ים לבין חברת פרשקובסקי, ממצאים אלו ישפכו אור על התנהגות הצדדים ועל שיקול דעתם בעת כריתת ההסכם ועל אופן תפיסתם את עניין ערכי המקרקעין שבנדון:

" כי בפרויקט 1063 יח"ד על פי התב"ע, כאשר החברה בנתה, עובר למועד החתימה על הסכם זה, 711 יחידות ולפיכך נותרו 352 יחידות דיור לבנייה במגרשים 101, 102 ו- 105 יחד. כמו כן סך יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות במגרשים 101, 102 ו- 105 יחד, אינן פחותות מ- 39,776 מ"ר עיקרי. המוכרת אינה מכירה מניעה להוציא היתרי בניה לניצול הזויות הנזכרות לעיל. "

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

הנ"ל משקף את הזכויות הבלעדיות לעסקת המכר.

וכן:

"תוספת התמורה

ידוע לקונה כי נכון למועד חתימת הסכם זה קיימות במקרקעין, ביתרת הזכויות במגרש 106 ובזכות הניוד במרכז המסחרי זכויות בניה העולות על 39,776 מ"ר עיקרי (סך מ"ר עיקרי המבטא את התוצאה מהמכפלה של 352 יח"ד ב 113 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד). לפיכך, מוסכם כי בגין הוצאות היתרי בנייה על ידי הקונה במגרשים 101, 102 ו- 105 בשטח עיקרי לבנייה של עד 39,776 מ"ר לא תשולם על ידי הקונה למוכרת כל תוספת תמורה לרבות בדרך של ניצול חלק מהזכויות הנ"ל, המוקצות כיום במגרש 101, 102 ובמגרש 105. "

מכאן כי התמורה עבור העסקה הנדונה, קרי, מסתכמת אך ורק בזכויות הנקובות לעיל, להוציא זכויות עתידיות כלשהן.

להלן תוספת התמורה עבור שטחים מעבר למוגדר בעסקה:

"בגין "תוספת שטח עיקרי" שבין 39,776 מ"ר לבין (כולל) 43,166 מ"ר, תשלם הקונה למוכרת תוספת תמורה על התמורה הבסיסית בסך של 5,500 ₪ בתוספת מע"מ בגין כל 1 מ"ר, כאשר מוסכם שככל שיידרש היטל השבחה שטח עיקרי כאמור, המוכרת היא זו שתישא במלוא היטל ההשבחה, ככל שיחול בגין כך. "

<u>הפסקה לעיל מצביעה על 3 נקודות מרכזיות כדלקמן:</u>

א. החל מהמ"ר הראשון מעבר לזכויות המוגדרות בעסקה המקורית (19,776 מ"ר) יישא הקונה בתוספת תשלום.

ב. צדדי העסקה מאשררים כי שווי מ"ר מסתכם ב – 5,500 + מע"מ.

ג. המוכר יישא במלוא היטל ההשבחה בגין זכויות אלה.

וכן:

" בגין "תוספת שטח עיקרי" שבין 43,167 מ"ר (כולל) 46,557 מ"ר, תשלם הקונה למוכרת (בנוסף לתוספת התמורה הנקובה בסעיף 6.16.1 לעיל) תוספת תמורה על תמורה הבסיסית בסך של 4,125 ₪ בתוספת מע"מ בגין כל 1 מ"ר כאשר מוסכם שככל שיידרש היטל השבחה בגין מימוש תוספת שטח עיקרי כאמור, המוכרת תישא רק ב- 75% מהיטל ההשבחה, ככל שיחול בגין כך והקונה תישא ביתרת תשלום היטל ההשבחה. "

<u>הפסקה לעיל מצביעה על 3 נקודות מרכזיות כדלקמן:</u>

א. הקונה יישא בתשלום הנ"ל החל מהמ"ר הראשון מעבר לזכויות המוגדרות.

ב. צדדי העסקה מאשררים כי שווי מ"ר לזכויות אלה מסתכם ב 4,125 ₪ + מע"מ.

ג. המוכר יישא רק ב 75% מהיטל ההשבחה.

וכן:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

"בגין "תוספת שטח עיקרי" שמעבר ל- 46,557 מ"ר וללא הגבלה, תשלם הקונה למוכרת (בנוסף לתוספת התמורה הנקובה בסעיפים 6.16.1 ו 6.16.2 לעיל) תוספת תמורה על התמורה הבסיסית בסך של 2,750 ₪ בתוספת מע"מ בגין כל 1 מ"ר כאשר מוסכם שככל שיידרש היטל השבחה בגין מימוש תוספת שטח עיקרי כאמור המוכרת תישא רק ב- 50% מהיטל ההשבחה, ככל שיחול בגין כך והקונה תישא ביתרת תשלום היטל השבחה."

<u>הפסקה לעיל מצביעה על 3 נקודות מרכזיות כדלקמן:</u>

א. הקונה יישא בתשלום הנ"ל החל מהמ"ר הראשון מעבר לזכויות המוגדרות.

ב. צדדי העסקה מאשררים כי שווי מ"ר לזכויות אלה מסתכם ב- 2,750 ₪/מע"מ.

ג. המוכר יישא רק 50% מהיטל ההשבחה.

וכן:

"הסכומים הנקובים בסעיפים הנ"ל (5,500 ₪, 4,125 ₪ ו- 2,750 ₪) ישאו הפרשי הצמדה למדד "

מסקנה מהנ"ל: כלל הקטעים לעיל מובילים לתוצאה אחת, העסקה כוללת אך ורק את הזכויות המוגדרות בעסקה קרי 39,776 מ"ר.

לצורך התאמת ערכי השווי במועד המכר למועד הקובע איעזר שנית בסקירה אובייקטיבית[30], כדי לבצע התאמה לזמן מדויקת ככל שניתן:

חיפה רבעון אחרון 2021 - 1,310,000 ₪

חיפה רבעון אחרון 2020 - 1,360,000 ₪

ממצאי הסקר לעיל מצביעים על כך כי חלה ירידת מחירים בטווח שבין המועד הקובע למועד המכר בשיעור של כ- 4%, להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה המיוחס לעסקת המכר ומתואם למועד הקובע, לצורך בירור שווי מ"ר מבונה בעסקת המכר:

מהות	ערך
תמורה	215,000,000 ₪
מס' יח"ד	352
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת	610,765 ₪
שטח יח"ד ממוצעת "פלדלתי" בהתאם להסכם המכר	125

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה בעסקת הקרקע:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי ליח"ד	113	1	113
שטח ממ"ד ליח"ד	12	0.9	10.8

[30] לעיל, ה"ש 1

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
סה"כ שטח אקו' ליח"ד	125		123.8
שווי קרקע ליח"ד			₪ 610,795
שווי מ"ר מבונה מתקבל			₪ 4,934
בהתאמה למועד הקובע		1.04	₪ 5,131

בנוסף יש לבצע התאמה למיקום עדיף לפרויקט הנדון (מקדם 1.05 לכל הפחות).

<u>הערה</u>: סקר המחירים לעיל מייצג שוני בין מחירי דירות (מוצר בנוי) בהתאם לממוצעים בין רבעונים. ידוע לכל כי כאשר "יורדים" לקרקע עצמת השינוי גדולה וניכרת יותר, על הצד הזהיר והשמרני ביותר הובאה על ידי תוספת בשיעור 4% בלבד, שעה שבנקל ניתן להביא מקדם התאמה לזמן גבוה יותר למועד הקובע בהתאם לעוצמת השינוי בקרקע.

9.11.3.7 <u>עלות בניה</u>

עלות בניה למ"ר שנקבעה בשומת המשיבה הכוללת העמסת נטל חניה תת קרקעית הינה – 8,400 ₪.

<u>מענה לשומה הנגדית</u>

עלות הבניה למ"ר שנקבעה בשומת המבקשת בסך 10,000 ₪ הינה גבוהה ובלתי סבירה, בפרט בעיר חיפה. לצורך בחינת עלות ההקמה בעיר להלן מס' הכרעות שמאים מכריעים בחיפה:

- הכרעתה של אורית גלן (12725/8-10) – מועד קובע 20/7/20 – ע' בניה למ"ר 7,883 ₪.
- הכרעתו עומר סרחאן (10914/71-72) – מועד קובע 16/9/2016, ע' בניה למ"ר 7,000 ₪, מגלמת חניה במרתף.
- הכרעתו של דוד טיגרמן (12510/7) – מועד קובע 28/10/19, ע' בניה למ"ר 8,000 ₪, מגלמת 2 חניות בקומת חניה.
- הכרעתו של יעקב פז (12510/3) – מועד קובע 3/5/2017, ע' בניה למ"ר 7,500 ₪, מגלמת 2 חניות בקומת חניה.
- הכרעתו של ד"ר גד נתן (10808/65) – מועד קובע 30/10/2017, ע' בניה למ"ר 7,500 ₪, מגלמת 2 חניות בקומת חניה.

ראוי לציין כי, עלויות ההקמה לעיל מייצגות מחד, רמת גמר גבוהה יותר מהנכס הנדון ושוק קונים מצומצם יותר, ומאידך, בפרויקטים בבניה גבוהה נדרשת תוספת עלויות לשטחי שירות קומתיים קרי, תוספת מעליות, חדרי מדרגות נוספים, שטחי לובי קומתיים.

בשומת המבקשת הובאו עלויות בניה ממחירון דקל המייצג ממוצע ארצי גבוה, כאשר ידוע לכל כי עלויות הבניה הישירה במרכז הארץ גבוהות מאזורי צפון/דרום הארץ, הנ"ל נתמך גם בשומתה המכרעת של אורית גלן, רח' יקינתון (גו"ח 12725/8-10), חיפה להלן קטע רלוונטי מהכרעתה:

> "כידוע מחירון "דקל" משקף ממוצע עלויות ארצי כאשר עלות הבניה הישירה במרכז גבוהה מאזורי צפון/דרום הארץ, לאור זאת אביא בחשבון עלות בניה ישירה למ"ר קרקע עילי בסך 4,000 ₪ למ"ר, עלות בניית מרתף חניה ישירה בסך 2,000 ₪, עלות בנייה מרפסות בסך 1,400 ₪ . "

הערה להכרעת אורית גלן שהוצגה לעיל:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

הטופוגרפיה במגרש בשומתה נמצאת על רכס הכרמל שהינו משופע ותלול משמעותית ביחס לנכס הנדון, ידוע לכל כי בהכרח טופוגרפיה משופעת מחייבת חציבות ועבודות תשתית נוספות, דבר המייקר את עלויות ההקמה ושאיננו קיים בחטיבת הקרקע הנדונה אשר ממוקמת בטופוגרפיה מישורית ונוחה לבניה מה שיוביל להיעדר התוספת שצוינה לעיל וחסכון בעלויות ההקמה.

בשומת גלן לעיל, נלקחה בחשבון עלות הקמה כוללת בסך 7,883 ₪/מ״ר, בשומת הוועדה הובאו על הצד הגבוה וזהיר, עלויות הקמה על סך 8,400 ₪/מ״ר - המהווה רף עליון לעלויות ההקמה בעיר, קביעתה של השמאית גלן לעיל היא לא הראשונה לעניין עלויות הבניה בעיר אשר נמוכות משמעותית מאזורי מרכז הארץ, לא אחת שמאים מכריעים ציינו בפני שמאי הוועדה בעל פה במהלך הדיון, כי עלויות ההקמה בחיפה נמוכות משמעותית מערים אחרות במרכז הארץ.

בתוספת לפרוטוקול סוקר השמאי את התייחסותו לעלויות הבניה שנקבעו ע״י השמאים המכריעים השונים ומשווה לפרויקט הנדון:

על מנת למצוא עלות בניה המתיישרת לשיטתו, נשען שמאי המבקשת על נתון בודד ויחיד והפך אותו לחזות הכל (רח׳ דוד מרכוס 3). יתרה מכך, בתגובתו הוא מבטל את כלל ההכרעות של השמאים המכריעים שהובאו על ידי הוועדה ללא הסבר מניח את הדעת, שעה שאותו פרויקט נבחן ע״י שמאי מכריע בהליך אחר, להלן ממצאים לאור אי הדיוקים שצוינו בהתייחסותו:

א. <u>הכרעת אורית גלן-יקינתון</u> - הפרויקט ממוקם באזורי הביקוש מהטובים בעיר, רמת גמר גבוהה יותר, אזור טופוגרפי הדורש חציבה ועלויות הקמה גבוהות יותר בניגוד לפרויקט שלנו בו הטופוגרפיה נוחה ומישורית, להלן קטע רלוונטי מהכרעתה הממחיש זאת:

> ״ צורת חלקות 8 ו- 10 לא רגולרית חלקה 9 דמויות מלבן. הקרקע מדרוניות מכיוון דרום לצפון. בסמוך לחלקה מס׳ 10 שהינה בחלקו המזרחי של המקרקעין, ממוקם אתר הנדסי שהינו מתקן מאגר מים. בסמוך לחלקה 8 שהינה בחלקו המערבי של המקרקעין, קיים בית ספר ע״ש איינשטיין ובנוסף צפוי להיבנות מבנה ציבורי נוסף. ״

בניגוד לטענת המבקשת העלות מגלמת מרתפי חניה, להלן קטע רלוונטי מההכרעה הממחיש בצורה חדה כי עלויות מרתפי החניה הובאו בחשבון בעלות ההקמה למ״ר:

סוג השטח	שטח מ״ר	עלות בניה ישירה	סה״כ
עיקרי כולל ע. גג	5,609.81	₪ 4,000	₪ 22,439,240
ממ״דים	749.55	₪ 4,000	₪ 2,998,200
שטחי שירות	1,790.11	₪ 4,000	₪ 7,160,440
חניה	2,604.25	₪ 2,000	₪ 5,208,500
מרפסות	539.61	₪ 1,400	₪ 755,454
סה״כ			₪ 38,561,834
תוספת בגין עלויות נוספות וטופוגרפיה 1.3			₪ 50,130,834
עלות בניה מ״ר פלדלת			₪ 7,883

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

בהתאם לנאמר לעיל, העלויות משקפות נאמנה את הצד השמרני בו נקט שמאי הוועדה. בנוסף, הטענה לפיה עלויות הבניה כפי שציינתי בצפון הארץ נמוכות ממרכז הארץ רלוונטית בהחלט לענייננו, בהמשך לנאמר לעיל להלן התייחסותה של השמאית המכרעת אורית גלן לכך:

"להלן יוצגו ניתוח עלויות הבניה ע"פ מחירון "דקל" בכפוף לשטחי בניה המבוקשים.

כיודע מחירון דקל משקף ממוצע עלויות ארצי כאשר עלות הבניה הישירה במרכז גבוהה מאזורי צפון/דרום הארץ, לאור זאת אביא בחשבון עלות בניה ישיר למ"ר קרקע עילי בסך 4,000 ₪/ למ"ר: עלות בניית מרתף חניה ישירה בסך 2,000 ₪, עלות בניית מרפסות בסך 1,400 ₪. "

נזכיר כי המועד הקובע לעיל הינו 20/07/20, מרחק של שלושה חודשים מהמועד הקובע הנדון, משכך הנ"ל מקיים הלימה מוחלטת לענייננו ומן ההכרח שיובא בחשבון.

ב. <u>הכרעת עומר סרחאן רח' דוד מרכוס 3 10914/71-72-3</u>

מדובר בהליך שקדם לנתון שהוצג על ידי שמאי המבקשת, המציג בצורה משכנעת כי השמאי המכריע לא רואה עין בעין את החלטת ועדת ההשגות אשר כבודה במקומה מונח אבל היררכית אינה עדיפה על הליך שמאי מכריע. השמאי המכריע ערך תחשיב בו חילץ את מרכיב הקרקע תוך שימוש בעלות ההקמה הנקובה ומשם הכריע את השווי בשומתו, להלן קטע רלוונטי מההכרעה.

"מנתוני העסקאות ובהתחשב באמור לעסקה מספר 2 שווי מ"ר בנוי כ- 16,140 ₪. שווי מ"ר מבונה בגישת חילוץ כ- 5,940 ש"ח (שוליות 10% לשטח מעל 110 מ"ר, התאמה לזמן 10%, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה בהתחשב במרתף חניה 7,000 ₪)

פרויקט זה רלוונטי גם לשיטת שמאי המבקשת. לפיכך ומן הצדק לחלופין לתת משקל שווה לכל אחת מההכרעות קרי 50%, מכאן כי עלות ההקמה מסתכמת בסך של 8,235 ₪/מ"ר מסקנה המקלה עם שומת הוועדה וקרובה אליה ככל שניתן.

ג. <u>הכרעת דוד טיגרמן ברח' הסחלב 8</u>

מדובר בחטיבת קרקע תלולה וקיצונית הכרוכה באילוצי תכנון ובניה גבוהים, בנוסף לרמת גמר גבוהה שאין לה אח ורע לענייננו, לפיכך עלות בניה זו, מציבה את העלות שננקבה בשומת הוועדה על הצד הגבוה והשמרני ביותר, להלן קטע רלוונטי מהכרעתן השמאי לצורך ביסוס דבריי:

"הבניניים ממוקמים בצד הצפוני של רחוב הסחלב הנמוך משמעותית מפני הרחוב.

6.2 הסביבה – אזור מגורים חדש שנבנה ב- 25 שנים האחרונות, הצופה לכיוון גבעת זמר מצפון מאופיין בבניה מדורגת של 4-6 קומות, פני הקרקע בשכונה משתפלים לכיוון צפון בניצב לרחובות בשכונה.

6.3 הבניינים ממוקמים על חלקה 62 בגוש 11195, לחלקה צורה אי רגולרית דמויות משולש קטום, עם חזית דרומית של כ- 78 מ' לרחוב הסחלב ושטחה הרשום 1,932 מ"ר, שטח המגרש נטו 1,317. "

הנ"ל מבטל את טענת שמאי המבקשת לחלופין, מחזק את עלות ההקמה בשומת הוועדה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

ד. לצורך חיזוק המעטפת בעניין עלויות ההקמה להלן הכרעות נוספות ברחבי העיר הרלוונטיות לענייננו:

- הכרעתו של שלומי יפה (10910/92) רח' לוטוס 4 - מועד קובע 22/6/20, ע' הקמה למ"ר 8,300 ₪ מגלמת נטל חניה עבור 2 חניות בקומת חניה (מיקום עדיף משמעותית, טופוגרפיה תלולה ורמת גמר גבוהה).
- הכרעתה של אוולין דודזון שמאמה (10783/114), רח' חורב 19- מועד קובע 28/10/19 ע' הקמה למ"ר 8,000 ₪, מגלמת נטל של 2 חניות בקומת חניה. (מיקום עדיף משמעותית, טופוגרפיה תלולה ורמת גמר גבוהה).

<u>סיכום</u>:

כלל ההכרעות לעיל בנוסף להכרעות שהובאו על ידי בתגובה הקודמת, מוכיחות כי שומת הוועדה נערכה על הצד השמרני.

<u>הפחתה לגודל העלויות</u>: בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית נדרשת הפחתה לגודל לעלויות. בהכרעתה של שושי שרביט 6133/474/4, רח' לה גוארדיה 69, תל אביב, הובאה בחשבון הפחתה בהיקף של 10% מעלויות הבניה למ"ר.

9.11.3.8 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

להלן ערכי קרקע שהתקבלו בשומות מכריעות באזורים שקולים או נחותים מהנכס הנדון:

- ✓ שומתה של רינת וייס נכון למועד הקובע רח' פבזנר 16 (10816/212) מיקום נחות מהנכס הנדון, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,450 ₪/מ"ר, נכון למועד הקובע 25/5/20.
- ✓ בשומתו המכרעת של השמאי מר משה נדם ברח' המעפילים 6 (10825/7), (מיקום בעל ערכים שקולים פחות או יותר לנכס הנדון), נכון למועד הקובע 11/3/2019 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪/מ"ר.
- ✓ להלן קטע רלוונטי מנספח לטבלת איזון של תוכנית חפ/2188 של חברת אלמוג קרי, מתחם ההשוואה השכן, כפי שהובא על ידי שמאי התוכנית שם שמאי המקרקעין טובי גרש[31]:

" הובאו בחשבון שווי מ"ר מבונה לקרקע ביעוד למגורים בינו 4,400 ₪ למ"ר מבונה אקוו'. "

<u>הערה על פרויקט "אמציה המלך"</u> להלן הפרויקט השכן: חברת "אלמוג": כידוע מדובר בפרויקט במסגרת התחדשות עירונית מהצפופים בעיר (כ- 160 יח"ד וכ- 30 קומות לבניין בממוצע ב- 3 בניינים). משווי הקרקע אליו הגיע שמאי התוכנית מר טובי גרש ניתן בנקל ללמוד קל וחומר לענייננו כי מדובר בעלויות בניה גבוהות מהפרויקט הנדון בשל גובה הבניינים היוצא דופן והניכר בפרויקט זה הגוררות בעקבותיהן עלויות בניה גבוהות יותר, לפיכך, בהכרח אצלנו עלויות הבניה נמוכות יותר, מה שמוביל לכך שהשווי למ"ר מבונה שהתקבל בשומת המבקשת שגוי ולא ניתן לבצע קורלציה בינו לבין הנכס הנדון. לחלופין, השווי שהתקבל בשומת הוועדה היינו 3,738 ₪/מ"ר, הינו על הצד הזהיר והאובייקטיבי נכון למועד הקובע.

[31] עמ' 61 לנספח הקצאה לתוכנית מאושרת חפ/2188/א

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.11.4 <u>תגובת המבקשת למענה המשיבה</u>

9.11.4.1 <u>שווי מ"ר בנוי מצב קודם</u>

בהתייחס להתאמה למועד, ביזור עסקאות והתייחסות לעסקאות -

- ✓ עסקאות ההשוואה בשומת המבקשת נערכו במועדים הסמוכים למועד הקובע בענייננו ביום 15.10.2020 ומשכך לא נדרשת כל התאמה למועד.
- ✓ המבקשת דוחה את טענת שמאי המשיבה ביחס לביזור עסקאות. נתוני המכר בשומת המבקשת כוללים עסקאות שבוצעו אך ורק בתחומי גוש מס' 10743 המשתרע על פני חטיבת קרקע שאורכה מצפון לדרום הינו 450 מ' אווירי בלבד.
- ✓ בהתייחס לטענת המשיבה כי העסקאות מגלמות פוטנציאל להתחדשות עירונית – יובהר כי הן באתר האינטרנט של הומ"ק לתו"ב חיפה והן באתרי האינטרנט של מנהל התכנון ורמ"י לא אותר מאום ביחס לתוכניות להן טוען שמאי המשיבה. כידוע, קידום תוכנית פינוי בינוי והחתמת הדיירים על הסכם פינוי בינוי אלו תהליכים הנמשכים שנים ארוכות. ברי לכל, כי רוכש סביר הרוכש דירות במתחמים אלו יערוך בדיקה וחיפושים נרחבים באתרי התכנון דלעיל מהם לא ניתן להיווכח ביחס לקידום תוכנית כלשהי. זאת ועוד, ככל וקידום התוכניות החל לאחר מועד ביצוע העסקאות המוצגות בשומת המבקשת (כאמור לא אותרה על ידינו כל תוכנית הנמצאת בשלבי הכנה ו/או הפקדה), הרי שזה אינו רלוונטי שכן הן אינן מגלמות אותו נכון למועד ביצוע העסקה.
- ✓ ביחס לטענת שמאי המשיבה לאטרקטיביות עסקאות ההשוואה בשומת המבקשת ולמיקומן בקו ראשון לים – נבהיר, כי שומת המבקשת אינה כוללת עסקאות השוואה הממוקמות בקו ראשון לים וכי העסקאות משקפות מאפיינים הדומים לגמרי למאפייני הפרויקט הנדון.
- ✓ באשר להשפעת תמ"א 38 - מאחר ושמאי המשיבה לא הוכיח כי קיים פוטנציאל כלשהו, הרי שאין לערוך כל התאמות ביחס לנתוני ההשוואה במצב הקודם.
- ✓ ביחס לעסקאות אותן הציג שמאי המשיבה בתגובתו משכונת הדר יודגש, כי אין מקום לערוך השוואה בין מיקום הנכס הנדון לדירות מגורים ותיקות בשכונת הדר הנחותה משמעותית וכוללת שונות מהותית במאפיינים.

מאחר ושמאי המשיבה הציג מס' עסקאות התומכות (לגישתו) בערכי שווי המצב הקודם בחוות דעתו, נערכה על ידינו בחינת נתונים ברח' מסדה כפי שהציג שמאי המשיבה וממנה עולה מסקנה אחת ברורה לפיה, הנתונים בשומת המשיבה הוצגו בצורה מגמתית שאינה משקפת נאמנה את ערכי השווי.

כך למשל (ר' דיווחי רשות המיסים):

- גו"ח 12249/17 רח' מסדה 9 – עסקת מכר מיום 09.08.2020 לדירת מגורים ותיקה בשטח של 80 מ"ר בתמורה ל- 1,030,0000 ₪ המשקפת שווי מ"ר בנוי בסך של 12,875 ₪/מ"ר.
- גו"ח 10810/395 רח' מסדה 31 - עסקת מכר מיום 02.08.2020 לדירת מגורים ותיקה בשטח של 40 מ"ר בתמורה ל- 580,000 ₪ המשקפת שווי מ"ר בנוי בסך של 14,500 ₪/מ"ר.
- גו"ח 10810/429 רח' מסדה 6 - עסקת מכר מיום 05.06.2020 לדירת מגורים ותיקה בשטח של 31 מ"ר בתמורה ל- 571,000 ₪ המשקפת שווי מ"ר בנוי בסך של 18,419 ₪/מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

- גו"ח 10810/269 רח' מסדה 44 - עסקת מכר מיום 20.04.2020 לדירת מגורים ותיקה בשטח של 66 מ"ר בתמורה ל- 890,000 ₪ המשקפת שווי מ"ר בנוי בסך של 13,484 ₪/מ"ר.
- גו"ח 12248/13 רח' מסדה 16 - עסקת מכר מיום 03.03.2020 לדירת מגורים ותיקה בשטח של 46 מ"ר בתמורה ל- 715,000 ₪ המשקפת שווי מ"ר בנוי בסך של 15,543 ₪/מ"ר.
- גו"ח 10810/268 רח' מסדה 46 - עסקת מכר מיום 28.01.2020 לדירת מגורים ותיקה בשטח של 47 מ"ר בתמורה ל- 660,000 ₪ המשקפת שווי מ"ר בנוי בסך של 14,042 ₪/מ"ר.
- גו"ח 12248/19 רח' מסדה 12 – עסקת מכר מיום 22.12.2019 לדירת מגורים ותיקה בשטח של 30 מ"ר בתמורה ל- 460,000 ₪ המשקפת שווי מ"ר בנוי בסך של 15,333 ₪/מ"ר.
- גו"ח 12248/9 רח' מסדה 20 – עסקת מכר מיום 25.11.2019 לדירת מגורים ותיקה בשטח של 76 מ"ר בתמורה ל- 1,000,000 ₪ המשקפת שווי מ"ר בנוי בסך של 13,157 ₪/מ"ר.

✓ הרשימה עוד ארוכה אולם ניתן בנקל להיווכח כי גם רח' מסדה אשר לגישת שמאי המשיבה אינו מגלם פוטנציאל כלשהו מתאפיין בערכי קרקע הגבוהים לאין שיעור מהשווי לו טוען שמאי המשיבה.

✓ נבקש להפנות לעסקת מכר דירת מגורים ותיקה – מיום 12.10.2021 בה נמכרה תת חלקה מס' 5 בגו"ח 10743/73 ששטחה המדוד הינו 52 מ"ר הממוקמת ברח' שאול המלך 11 בתמורה ל- 730,000 ₪. כידוע, רוכש סביר אשר רוכש דירת מגורים לה תוכנית פינוי בינוי מאושרת מגלם בתמורתו את כלל האלמנטים כדוג': תקופת דחיה ושיהוי עד לקבלת הדירה החדשה, הגדלת שטח הדירה, תוספת של מרפסת חניה ומחסן ועוד. התמורה המתקבלת הינה בהתאם לדירת התמורה העתידה להתקבל במסגרת הסכם פינוי בינוי. אנו סבורים כי עסקת מכר זו שנערכה לאחר המועד הקובע בעניינו ומגלמת את מאפייני הפרויקט יש בה בכדי לשפוך אור על אי הסבירות בשומת המשיבה.

בהתאם למקובץ לעיל וכפי שהוצג בשומת המבקשת, לצורך בחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון עסקאות מכר מסביבתו הקרובה של הנכס בסמוך למועד הקובע, לדירות מגורים אשר אינן נכללות במסגרת תוכנית פינוי בינוי, וכי לבטח אין לבצע התאמה מלאכותית כפי שערך שמאי המשיבה לשווי המצב הקודם.

כפי שעולה מנתוני ההשוואה המוצגים בחוות דעתנו, שווי מ"ר בנוי הינו בסך 13,000 ₪/מ"ר.

9.11.4.2 <u>מבחן הסבירות</u>

לגישת שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה בחוות דעת המבקשת אשר התקבל מגישת החילוץ, מהווה 14% משווי מ"ר בנוי (16,000 ₪ מ"ר בנוי / 2,250 ₪ מ"ר מבונה).

שמאי המשיבה עורך תחשיב שגוי לפיו מביא בחשבון שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ ביחס לשווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וזאת בשונה מהאמור בתקן. לפיכך, ככל ונביא שווי מ"ר מבונה בסך של 2,250 ₪/מ"ר ביחס לשווי מ"ר בנוי ללא מע"מ בסך של 13,675 ₪/מ"ר בנוי (16,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ), יתקבל כי היתרה לקרקע מהווה 16.5% ולא 14% כפי שטוען שמאי המשיבה.

כמו כן, בחילוץ היתרה לקרקע הובאה בחשבון עלות הקמת חניה תת"ק. לפיכך, שווי מ"ר מבונה בחוות דעתנו מגלם את עלות הקמת מקומות חניה תת"ק. ברור, כי הקמת 4 קומות מרתפי חניה

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

(בשונה מנתוני ההשוואה), מגלמת בחובה עלויות נוספות יחד עם אי הוודאות להימצאות מי תהום בקומת מרתף מס' 4.

9.11.4.3 <u>עסקת פרשקובסקי</u>

ביחס לעסקת הקרקע אותה מציין שמאי המשיבה, רב הנסתר על הגלוי.

בעסקה זו ישנן זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות הבניה המאושרות להקמת 352 יח"ד, העסקה כוללת פוטנציאל להגדלת מס' יח"ד בכפוף לאישור הקלות ו/או תב"עות חדשות עתידיות בסמכות הוועדה המקומית (כפי שצוין בדיווח החברה).

זאת ועוד, עסקת המכר מגלמת מאפיינים השונים לחלוטין ממאפייני הפרויקט שבנדון, מושא העסקה הינה חטיבת קרקע ריקה פנויה וזמינה לבניה מיידית, שונה מבחינת היקף, מושעא, זמינות, עירוב שימושים, מורכבות, שלביות, דחיה, מיקום, גובה אבסולוטי המשפיע על הנוף הנשקף, מטלות ועוד.

לצורך הוכחת חוסר הסבירות בעסקת המכר הנ"ל, נבקש להפנות לכך שעד לסוף שנת 2019 הייתה חברת גב ים שותפה בפרויקט זה יחד עם חברת רסקו מגורים בחלקים שווים. בדיווח לבורסה של חברת ישרס חברה להשקעות בע"מ (בעלת המניות בחברת רסקו) מיום 31.12.2019 פורסם, כי חברת גב ים רכשה מחב' רסקו את מלוא אחזקותיה בפרויקט "רמת הנשיא" המהווים 50% מזכויות הבניה במקרקעין, בתמורה בסך של 70,000,000 ₪. התמורה ששולמה בעסקה זו שיקפה שווי מלא בסך של 140,000,000 ₪ לאותן הזכויות שנמכרו לחברת פרשקובסקי. בלתי סביר כי אותן הזכויות יימכרו בתמורה המשקפת פער העולה על 150% בין שתי העסקאות!!!

זאת ועוד, נציין כי התמורה בעסקה משנת 2019 הייתה מושפעת מהיות חב' גב-ים רוכש מיוחד וכי נכון למועד העסקה, בבעלות חברת גב-ים 50% מזכויות הבניה בפרויקט, קרי, העסקה הנ"ל מהווה עסקה משלימה בה חברת גב ים רכשה את מלוא הזכויות בפרויקט ברמת הנשיא. ברי לכל, כי זו מהווה רוכש מיוחד המוכן לשלם תמורה העולה על התמורה אותה יהא מוכן לשלם רוכש סביר ומשכך גם התמורה אותה שילמה גב ים בשנת 2019 מגלמת רוכש מיוחד. בנוסף, נכון למועד העסקה בשנת 2019 (קל וחומר בעסקה משנת 2021) הפרויקט המשותף של ישרס וגבים רקם משכבר עור וגידים ועסקת פרשקובסקי מהווה את המשכו הישיר של אותו הפרויקט.

בנוסף, בהתאם לכתבה שאותרה על ידנו במרשתת והן מאותו הדיווח שצרף שמאי המשיבה עולה, כי לאחר רכישת החברה קיימת תב"ע חדשה להקמת 300 יח"ד נוספות במקרקעין, כך שמספר יח"ד בפרויקט צפוי לגדול. כמו כן, צוין כי הפרויקט ממותג כפרויקט המשווק לעובדי ההיי-טק המתגוררים בסמיכות.

לאור כל האמור לעיל ומאחר ואין בפנינו את מלוא מערכת ההסכמים בין החברות, אין להביא בחשבון עסקה זו.

9.11.4.4 <u>שווי מ"ר בנוי</u>

שומתנו מתבססת על 40 נתוני מכר מפרויקט "מגדל אירופה" (גו"ח 10751/13-14), יחד עם עסקאות מכר מפרויקט "אמציהו המלך – מתחם אלמוג", מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי הינו בסך של 16,000 ₪, טרם ביצוע ההתאמה לסמיכות לבית קברות ו/או מבני ציבור, עירוב שימושים וכיוצ"ב.

שמאי המשיבה ציין בחוות דעתו פרויקטים אלו, אולם ניתן להיווכח בנקל כי "ליקט" באופן סלקטיבי את העסקאות הגבוהות והקיצוניות בלבד, ולפיכך הגיע לשווי למ"ר בנוי שאינו בתחום הסבירות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.11.4.5 <u>עלות הקמה למ"ר</u>

שמאי המשיבה חולק על עלות ההקמה למ"ר/פלדלת כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקשת.

יובהר, כי בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2020, עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו עילי הינה בסך של 5,030 ₪. בהתאם לכך, עלות בניה ישירה למ"ר פלדלת הינה בסך של 5,785 ₪ (לאחר המרה לשטח פלדלת של 15%), ובתוספת 25% עלויות עקיפות מתקבלת עלות כוללת ללא גילום מרתפי חניה בסך של 7,200 ₪/מ"ר. מכאן, כי בתוספת העמסת עלות הקמת פתרון חניה תת"ק (לפי 85 אש"ח) מתקבלת עלות הקמה כוללת בגבולות של 9,500 ₪/מ"ר.

נבקש להדגיש, כי עלות ההקמה בשומת המבקשת נערכה על הצד השמרני. יחד עם זאת, בהתחשב בבינוי המוצע בפרויקט הנדון – 22 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, היקף הפרויקט ומורכבותו, יח"ד הקטנות אשר נדרשת הקמתן (20% מיחידות הדיור המובילות לעלויות נוספות להקמת חדרים רטובים, מערכות ותשתיות ועוד), יש להביא בחשבון המרה לשטח פלדלת בשיעור של 20% לכל הפחות לאור גובה הבניה הדורש העמסת שטחי שירות גבוהה יותר (לטובת פירים, מעליות, חדרי מדרגות, לובים וכד'), יחד עם העמסת עלויות עקיפות בשיעור של 30% לכל הפחות לאור מורכבותו, עלויות השיווק, עלויות המימון ומשך השיווק.

כתימוכין לעניין זה, נבקש להפנות את כב' השמאית המכריעה להחלטת ועדת ההשגות על שומות רמ"י מיום 08.09.2020 אשר נערכה לנכס הממוקם ברח' דוד מרכוס 3 בחיפה (גו"ח 10914/71-72) אזור בעל שיפוע מתון אשר אינו טומן בחובו עלויות הקמה חריגות לאור מפלסי קרקע. בהחלטתה קיבלה ועדת ההשגות (כללה את השמאית המכריעה בדימוס הגב' שושי שרביט שפירא), את עלות ההקמה אשר חושבה לשטחי המגורים במסגרת ההכרעה בהשגה ראשונה בסך של 9,870 ₪/מ"ר דירתי (המגלם שטחי שירות וחניות תת"ק). יודגש, כי עלות זו מגלמת הקמת שני מרתפי חניה בלבד בשונה מהפרויקט שבנדון הכולל הקמת 4 מרתפי חניה תת"ק.

להלן קטע רלוונטי:

> " הוועדה מקבלת את עלות הבנייה שחושבה בהכרעה בהשגה ראשונה המגלמת כ- 9,870 ₪/למ"ר דירתי (המגלם שטחי שירות וחניות תת"ק). עלות זו מגלמת בנייה של שני מרתפים ודרישה גבוהה יחסית של 82 חניות עבור 44 יח"ד (לא כולל 6 חניות ציבוריות) וכן שני גרמי מדרגות. כתימוכין לסבירות עלות הבנייה שנקבעה, מעיון במחירון דקל מיולי 2019, עלות בניה ישירה בבניה רוויה בגובה 8-9 קומות מוערכות בטווח של 4,730-4,930 ₪ למ"ר. לעלות זו יש להוסיף שטחי שירות (בשיעור מינימאלי של 25% במקרה הנדון) ולהעמיס עלויות עקיפות (בשיעור מינימאלי של 25%). "

ביחס לשומות המכריעות אותן ציין שמאי המשיבה:

<u>שומת אורית גלן גו"ח 12725/8</u> – הבינוי בכל אחד מן המגרשים (סה"כ שלושה) כולל 15 יח"ד בבינוי בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף בודדת, בינוי השונה באופן מהותי ממאפייני הבינוי בפרויקט הנדון. עלות ההקמה הכוללת אותה הביאה בחשבון הסתכמה לכדי 7,833 ₪ למ"ר ללא גילום מרתפי חניה. יודגש, כי העלות אותה קבעה נקבעה לאחר הפחתה בעלויות הבניה הישירות (כמו כן, שיעור הרווח היזמי בחילוץ היתרה לקרקע אותו ערכה הינו בשיעור של 20%).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

יצוין, כי בהכרעתה הביאה בחשבון הפחתה בשיעור של 8% ביחס לכלל יחידות הדיור הפונות למבני הציבור הממוקמים במרחק של 100 מ' מהפרויקט מושא הכרעתה (כתימוכין, ציינה כב' השמאית המכריעה את מחקר דלפי לשנת 2020 בו צוין מקדם ההפחתה הממוצע לשווי דירה בבניין בבניה רוויה הפונה למבני ציבור הינו בשיעור של 8%).

בהתאמה להליך שבנידון, סבורה המבקשת כי יש לאמץ את ההפחתה בשיעור של 8% לקרבה למבני ציבור ביחס למגרש מס' 901, זאת בנוסף למקדם ההפחתה לקרבה לבית הקברות כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

<u>שומת עומר סרחאן גו"ח 10914/71-72</u> - בשונה מטענת שמאי המשיבה, כב' השמאי המכריע כלל לא דן והכריע ביחס לעלות ההקמה, אלא הגיע למסקנה בהתבסס על ההשבחה שצוינה בשומת הוועדה המקומית וקבע שזו מתאיינת אל מול העלויות העודפות להקמת פתרון חניה תת קרקעי והגדלת עלויות הבניה. כמו כן, המגרש כולל 44 יח"ד בבינוי בן 9 קומות מעל 2 קומות מרתף, בינוי השונה באופן מהותי ממאפייני הבינוי בפרויקט הנדון.

<u>שומת דוד טיגרמן גו"ח 12510/7</u> – פרויקט במסגרת תמ"א/38 כאשר הבינוי כולל 17 יח"ד בבינוי בן 9 קומות מעל קומת חניה עליונה וקומת מרתף בודדת, בינוי השונה באופן מהותי ממאפייני הבינוי בפרויקט הנדון. עלות ההקמה הכוללת אותה הביא בחשבון הסתכמה לכדי 8,000 ₪ למ"ר בבינוי הכולל מרתף חניה בודד. כמו כן, שיעור הרווח היזמי בחילוץ היתרה לקרקע היה בשיעור של 20%.

<u>שומת דוד טיגרמן בגו"ח 11195/62</u> ברח' הסחלב 8 במסגרתה נקט מר טיגרמן בעלות הקמה כוללת בסך של 8,600 ₪/מ"ר מגלמת מרתף חניה בודד ובעת חילוץ היתרה לקרקע הביא בחשבון יזמות בשיעור של 25%.

יתר ההחלטות אותן ציין שמאי המשיבה נערכו למועדים המוקדמים בשלוש שנים מהמועד הקובע בענייננו ורק בשל כך אין להתייחס אליהן. יחד עם זאת, בהחלטות שנערכו לשנת 2017 נקבעה עלות הקמה בסך של 7,500 ₪/מ"ר ומכאן, ברי כי בהתאמה למועד הקובע בענייננו ולמאפייני הפרויקט תתקבל עלות הקמה הדומה לזו המופיעה בשומת המבקשת.

ביחס לטענת שמאי המשיבה לכך שעלויות ההקמה דלעיל מייצגות רמת גמר גבוהה יותר מאשר בנכס הנדון, זו נטענה בעלמה וללא כל תימוכין ורק בשל זאת יש לדחותה. רמת הגמר במתחם הנדון לא תהא נחותה מכל פרויקט אחר המשווק בשוק החופשי (למעט פרויקטים הממותגים פרטנית ככאלה). נציין, כי טענת שמאי המשיבה ביחס לעלויות נמוכות יותר בצפון הארץ ביחס לעלויות דקל, זו נחלת העבר ואינה רלוונטית למועד הקובע בענייננו ובהתחשב במאפייני הפרויקט על מורכבותו.

לעניין זה ר' החלטת ועדת ההשגות המוזכרת לעיל, השומטת את הקרקע תחת טיעון זה.

יודגש, כי טענת שמאי המשיבה ביחס לעלות הקמה גבוהה יותר ברכס הכרמל ביחס לפרויקט הנדון משוללת כל תימוכין ובכל מקרה אינה רלוונטית שכן הפרויקטים אותם הציג אינם ממוקמים במדרונות הכרמל אלא באזורים בעלי טופוגרפיה מתונה. כמו כן, הנכס הנדון כולל 4 מרתפי חניה תת"ק ובסבירות גבוהה התמודדות עם סוגיית מי תהום, לרבות איטומים, השפלה וכד'. נבקש להדגיש כי המבקשת דוחה את טענת שמאי המשיבה לעניין "הנחה לגודל" בהתחשב במאפייני הפרויקט. תחילה טוען שמאי המשיבה לעלות נמוכה שאינה מתיישבת עם המציאות ואם זה לא מספיק טוען הוא להנחה נוספת לגודל הפרויקט.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

מאחר ואין הדבר בנמצא ולאור החלטת ועדת ההשגות בגו"ח 10914/71-72 המפורטת לעיל בה נקבעה עלות הקמה כוללת למ"ר פלדלת בסך של 9,870 ₪/מ"ר דירתי ובהתחשב במאפייני הפרויקט הנדון לרבות היקפו, מס' הקומות, צפיפות, יח"ד קטנות, מיקומו, מס' מרתפי החניה והחשיפה למי תהום, יש לדחות את כלל טענות המשיבה ולאמץ את עלות ההקמה בשומת המבקשת.

9.11.4.6 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה מפנה למס' שומות מכריעות בהן נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים.

להלן התייחסותנו לשומות המכריעות אותן ציין שמאי המשיבה:

- <u>שומתה המכרעת של הגב' רינת וייס רביב גו"ח 10816/212</u> במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 3,450 ₪, למועד הקובע 25.05.2020.

ביחס לשומה זו נבקש להפנות לעמ' 22 לשומתה המכרעת ממנה עולה, כי שטחן הממוצע של הדירות הינו 62 מ"ר בלבד, לעומת הנכס מושא חוות הדעת. כמו כן, מדובר על הקלה לתוספת 2 קומות ובכל אחת מהן 2 יח"ד בלבד.

הפרויקט הנדון עתיד לכלול 1,212 יח"ד, לצד שטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, לפיכך כל ניסיון להקיש ביחס לפרויקט הנדון משומה מכרעת זו הינו שגוי ולא רלוונטי כלל.

ככל ובוחר להפנות להחלטה זו, נבקש להפנות לסעיף 7.3 הכולל את הסכמי השכירות בנכס, מהם עולה כי דמי שכירות ממוצעים נעים בטווח שבין 1,800 ₪/לחודש לבין 2,700 ₪/לחודש.

אלו תומכים בקביעתנו לדמי שכירות ממוצעים בסך של 2,200 ₪/לחודש.

- <u>שומתו המכרעת של מר משה נדם גו"ח 10825/7</u> במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,000 ₪, למועד הקובע 11.03.2019.

יודגש, כי אין כל רלוונטיות להכרעתו של מר נדם ביחס לנכס הנדון. הנכס מושא הכרעתו מהווה מגרש בייעוד מגורים ב' מיוחד עליו בנוי מבנה מגורים דו-קומתי, הכולל סה"כ 4 יח"ד, דירות גן/גג. במסגרת הבקשה להיתר התבקשה תוספת קומה בה יוקמו 2 יח"ד נוספות.

- <u>נספח העקרונות של טבלת ההקצאה והאיזון בתוכנית חפ/2188/א'</u> שנערך על ידי שמאי המקרקעין, מר טובי גרש, במסגרתו נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 4,400 ₪/מ"ר.

כפי שצוין לעיל בהתאם ל- עמ"נ 41505-10-13 אשרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון: "שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה".

שנית, טבלת הקצאה ואיזון אינה מהווה נתון השוואה בר תוקף לאור השוני בין שני ההליכים, מאחר ואין בטבלת האיזון מסד נתונים, לא ניתן לבחון אומדן זה.

בהתאם לכך, יש לדחות את כלל הנתונים אותם הציג שמאי המשיבה בסעיף זה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.11.5 <u>הכרעה</u>

9.11.5.1 <u>סיכום המחלוקות באומדני השווי</u>

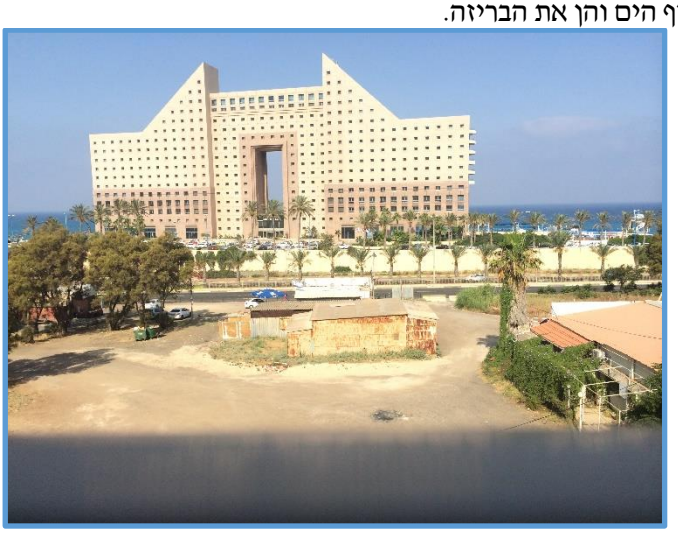
מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מ"ר בנוי מצב קודם	₪ 10,660	₪ 13,000
שווי מ"ר בנוי מצב חדש	₪ 16,600	₪ 16,000
עלות בניה	₪ 8,400/מ"ר	₪ 10,000/מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים	₪ 3,738/מ"ר	₪ 2,250/מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר	-	₪ 6,750/מ"ר
שטח המסחר	-	1,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה משרדים	-	₪ 1,495/מ"ר
שטח המשרדים	-	₪ 1,500/מ"ר

9.11.5.2 <u>שווי מ"ר בנוי מצב קודם</u>

בטרם אציג את מסד הנתונים עליו התבססתי בשומה, אציין כי אני דוחה את טענות שמאי המשיבה בדבר ביזור העסקאות בשכונת נווה דוד. כל העסקאות בשכונה ברות השוואה ואין מקום לערוך התאמה למיקום ביחס לנכס הנישום.

בשכונה נווה דוד האוכלוסייה הומוגנית, המבנים ישנים משנות ה- 60-70 בעיקר ב- 3 טיפוסים – מבני רכבת בני 2-4 קומות, מבני שיכון בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים, ומבני רכבת עם הטיה קלה בין הכניסות. בחלק מהמבנים נעשו הרחבות ותוספת בניה במהלך השנים בהתאם לצרכי הדיירים.

את הטענה לגבי עסקאות ב"קו ראשון לים" אני דוחה, שכן היא מתעלמת מהעובדה כי בין השכונה לים חוצצים כביש ראשי בן 3 מסלולים בכל כיוון, ומסילת פסי רכבת אשר להם השפעה שלילית על השווי, ונוסף מעבר לכביש לכיוון הים 'תקוע' מלון בגובה של 14 קומות המהווה כחומה המסתירה לדירות הן את נוף הים והן את הבריזה.



מבט אל "הים" מתוך דירה הממוקמת בקומה שלישית בחלקה 95[32]

[32] אשר הוגדרה ע"י שמאי המשיבה כ"קו ראשון לים".

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

בחנתי את כל העסקאות בגוש 10743 בנווה דוד בשנים 2020-2021. ביקרתי בסביבת נתוני ההשוואה.
עיינתי בכל תשריטי הבית המשותף בחלקות אלה, בדקתי את השטח הרשום ואת השטח הדירתי.
עיינתי בכל תוכניות הבקשה להיתר בניה אשר מופיעות באתר של עיריית חיפה, וניפיתי את כל העסקאות המתייחסות לדירות מורחבות.

ניפיתי את כל העסקאות הכלולות בתוכניות התחדשות עירונית קונקרטיות: 304-0477281
304-0638478
304-0137240
חפ/2277

ביתרת החלקות אשר לא כלולות בתוכניות הנ"ל, בדקתי בכל נסחי הטאבו המרוכזים אם יש הערות אזהרה לטובת יזם וממתי על מנת למיין דירות בעלות פוטנציאל (אם בכלל).
ריכזתי את הנתונים ב- 2 טבלאות נפרדות כדלקמן:

א) <u>עסקאות עם פוטנציאל פינוי בינוי (בהן קיימת הערת אזהרה לטובת יזם)</u>

להלן העסקאות אשר עדיין לא החלו בתכנון מפורט אולם יזמים פועלים בשטח להחתמת הדיירים, לאור זאת הפחתתי 10% בגין פוטנציאל:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר ב- ₪	שטח רשום	שטח ברוטו	יזם	מס חתימות מתוך	משנת	שווי[33] למ"ר בנוי ב- ₪
10743/106/13	14/1/2020	740,000	34.50	42	יוסי אברהמי	9/16	2020	17,619
10743/193/32	2/9/2020	865,000	67.75	69	י.ח. דמרי	12/16	2020	12,536
10743/197/36	17/12/2020	825,000	60.50	66	י.ח. דמרי	12/26	2020	12,500
10743/116/6	11/2/2021	780,000	45.50	49	י.ח. דמרי	3/14	2021	15,918
10743/116/4	4/3/2021	815,000	45.50	49	י.ח. דמרי	314	2021	16,633
10743/90/25	25/3/2021	865,000	41.00	45	י.ח. דמרי	9/32	2019	19,222
10743/121/4	9/6/2021	777,000	39.00	46	י.ח. דמרי	3/18	2021	16,891
10743/106/3	14/10/2021	800,000	34.50	מורחבת[34]	יוסי אברהמי	9/16	2020	
10743/120/2	15/11/2021	900,000	39.00	46	י.ח. דמרי	2/16	2021	19,565
10743/114/5	23/11/2021	815,000	45.50	51	י.ח. דמרי	2/16	2021	15,980
10743/116/13	28/11/2021	900,000	45.50	49	י.ח. דמרי	3/14	2021	18,367
ממוצע								16,523
לאחר הפחתה 10% בגין פוטנציאל								14,900

[33] יש לציין כי למרות שקיים טווח מחירים רחב בין השווי הנמוך לשווי הגבוה, לנ"ל אין השפעה על הממוצע שכן מדובר במסד נתונים רחב.

[34] לא נכלל בממוצע בשל היות הדירה מורחבת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

ב) עסקאות השוואה ללא פוטנציאל:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר ב- ₪	שטח רשום	שטח ברוטו	יזם	מס חתימות מתוך	משנת	שווי[35] למ"ר בנוי ב ₪
10743/195/3	16/3/2020	900,000[36]	67.75	73	אין הערות אזהרה לטובת יזם			12,329
10743/101/41	30/6/202	890,000	56.00	66	אין הערות אזהרה לטובת יזם			13,485
10743/171/8	30/6/2020	950,000	51.50	61	אפי נתיב[37]	9/16	2023	15,574
10743/95/9	16/7/2020	700,000	56.00	65	אין הערות אזהרה לטובת יזם			10,769
10743/129/6	29/7/2020	600,000	34.50	41				14,634
10743/171/14	19/10/2020	740,000	51.50	61	אפי נתיב[38]	9/16	2023	12,131
10743/95/31	22/11/2020	940,000	56.00	65	אין הערות אזהרה לטובת יזם			14,462
10743/101/38	7/11/2020	820,000	56.00	66	אין הערות אזהרה לטובת יזם			12,424
10743/172/12	12/1/2021	830,000	51.50	61	אפי נתיב[39]	7/16	2022	13,607
10743/102/6	7/5/2021	920,000	66.00	70	אין הערות אזהרה לטובת יזם			13,143
10743/138/4	14/6/2021	850,000	46.60	50	אפי נתיב[40]	8/16	2022	17,000
10743/99/23	18/6/2021	870,000	56.00	52	אין הערות אזהרה לטובת יזם			16,731
10743/128/10	8/7/2021	830,000	34.50	42	אין הערות אזהרה לטובת יזם			19,762
10743/129/8	22/7/2021	700,000	34.50	41	אין הערות אזהרה לטובת יזם			17,073
10743/102/19	13/9/2021	600,000[41]	66.00		אין הערות אזהרה לטובת יזם			
10743/195/7	13/10/2021	960,000	67.75	73	אין הערות אזהרה לטובת יזם			13,151
10743/134/16	16/11/2021	930,000	52.00	60	אין הערות אזהרה לטובת יזם			15,500
ממוצע								14,500

ג) לסיכום

לאור הנתונים הנ"ל ובהתאמה לשטח הדירות הממוצע במתחם ולאחר הפחתה בגין קירבה לבית קברות הנני בדעה כי שווי מ"ר בנוי במצב קודם המגלם זכויות בניה הינו 13,500 ₪.

[35] יש לציין כי למרות שקיים טווח מחירים רחב בין השווי הנמוך לשווי הגבוה, לנ"ל אין השפעה על הממוצע שכן מדובר במסד נתונים רחב.

[36] על בסיס רכישת 2/3 מהדירה במחיר של 600,000 ₪.

[37] רישום הערת אזהרה לטובת יזם נעשה 3 שנים לאחר העסקה ולכן העסקה לא כוללת פוטנציאל.

[38] רישום הערת אזהרה לטובת יזם נעשה 3 שנים לאחר העסקה ולכן העסקה לא כוללת פוטנציאל.

[39] רישום הערת אזהרה לטובת יזם נעשה שנתיים לאחר העסקה ולכן העסקה לא כוללת פוטנציאל.

[40] רישום הערת אזהרה לטובת יזם נעשה כשנה לאחר העסקה ולכן העסקה לא כוללת פוטנציאל.

[41] בהתאם לנסח טאבו היסטורי מדובר ברכישה פנים משפחתית, לכן לא נלקח בחשבון בממוצע.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.11.5.3 <u>שווי מ"ר בנוי מצב חדש</u>

בחנתי את הנתונים שהציגו שמאי הצדדים, ולאחר בחינתם הנני מקבלת את אומדן השווי שקבע שמאי המשיבה לפי 16,600 ₪/מ"ר פלדלת וזאת על בסיס הממצאים הבאים:

א) <u>רמת הנשיא:</u>

שמאי המשיבה הגיע לממוצע של 16,573 ₪/מ"ר בנוי.

מעיון בנתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה נמצאו 4 עסקאות של דירות מיוחדות אשר היה מקום להסירן מהממוצע, ועסקה אחת שלא נמצאה בדיווחי מס שבח.

להלן הדירות שהוסרו מהממוצע:

יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שטח	חדרים	שווי למר ברוטו פלדלת
15/6/2020	3,450,000	196	7	17,602
28/6/2020	2,280,000	140	5	16,286
14/7/2020	3,000,000	153	6	19,608
21/12/2020	3,150,000	164	6	19,207
22/10/2020	1,650,000	110	5	15,000[42]

לאחר הסרתן מתקבל ממוצע של 16,131 ₪/מ"ר.

שמאי המשיבה טען כי קצב עליית המחיר בחיפה בין השנים 2020 ל- 2022 הינו 10% על בסיס סקר שערך משרד השמאים דנוס בכל חיפה, אולם התבססות על סקר כללי לכל חיפה אינה מדויקת, מכיוון שיש מספיק נתונים בשכונה עצמה וניתן לבחון את קצב עליית המחירים בכל פרויקט בנפרד ולא להתבסס על סקר כללי של כל חיפה.

להלן קצב עליית המחירים בשכונה בשנים 2019 עד 2023:

שנה	ממוצע	מס עסקאות
2019	15,500 ₪	24
2020	16,100 ₪	14
2021	18,400 ₪	16
2022	20,300 ₪	12
2023	21,300 ₪	4

[42] לא מצויה בדיווח העסקאות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

ב) <u>יציאת אירופה</u>

שמאי המשיבה בחר לכלול בממוצע את העסקאות משנים 2019 ו- 2020 והגיע לממוצע של 17,572 ₪/מ״ר. המועד הקובע הינו 10/2020.

להלן השווי הממוצע של כל שנה בנפרד בפרויקט בשנים 2019 עד 2022:

שנה	ממוצע	מס עסקאות
2019	₪ 17,800	9
2020	₪ 16,900	3
2021	₪ 16,500	46
2022	₪ 20,800	1

המועד הקובע הינו 10/2020, שיא תקופת הקורונה. בפרויקט זה היו רק 3 עסקאות בשנת 2020, ואילו בשנת 2021 בוצעו 46 עסקאות.

ממוצע העסקאות 2019, 2020, 2021 מביא ל- 16,700 ₪.

ג) <u>פרויקט אמציהו</u>

עיינתי בעסקאות משנת 2020 בגו״ח 10751/13, נראה כי לא נלקחו בחשבון כל העסקאות[43]. כאשר בוחרים את כל העסקאות בחלקה זו נכון לשנת 2020 מקבלים שווי מ״ר בנוי ממוצע של 16,254 ₪ (62 עסקאות).

בנוסף בדקתי את קצב עליית המחירים בפרויקט בשנים 2019 עד 2022 ולהלן הממצאים:

שנה	ממוצע	מס עסקאות
2019	₪ 16,300	11
2020	₪ 16,000	62
2021	₪ 21,500	76
2022	₪ 21,000	39

[43] בבדיקה שערכתי נמצא כי העסקאות שנופו אינן רק של דירות מיוחדות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ד) <u>מחירי מכירה מהנכס הנישום</u>

שמאי המשיבה הציג את מחירי המכירה מהפרויקט הנישום נכון לשנת 2020 ומצא כי הדירות נמכרו במחיר ממוצע של 22,000 ₪/מ"ר, ולאחר הפחתה של 10% בגין עליית מחירים על בסיס סקר של אוהד דנוס קבע כי נכון למועד הקובע מתקבל שווי של 19,847 ₪/מ"ר.

כפי שניתן לראות ב- 3 הפרויקטים הקודמים, שיעור עליית השווי של דירות חדשות משנת 2020 ל- 2019 גבוה מ- 10%:

שכונה	שנת 2020	שנת 2022	שיעור עליית המחירים
רמת הנשיא	16,100 ₪	20,300 ₪	26%
יציאת אירופה	16,900 ₪	20,800 ₪	23%
פרויקט אמציהו	16,000 ₪	21,000 ₪	31%
ממוצע			26.5%

מכאן כי המחיר הממוצע לשנת 2020 בהתבסס על נתוני העסקאות של שנת 2022 הינו הינו 17,400 ₪.

ה) <u>לסיכום</u>

לאור הממצאים הנ"ל הנני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת וקובעת שווי מ"ר בנוי של כ- 16,600 ₪.

ממוצע עסקאות רמת הנשיא -	16,100 ₪/מ"ר
ממוצע עסקאות יציאת אירופה -	16,900 ₪/מ"ר
ממוצע עסקאות אמציהו -	16,000 ₪/מ"ר
ממוצע עסקאות מתואמות לפרויקט הנדון -	<u>17,400 ₪/מ"ר</u>
ממוצע -	16,600 ₪/מ"ר

9.11.5.4 <u>עלות בניה</u>

בעוד ששמאי המשיבה קבע כי עלות למ"ר דירתי הינה 8,500 ₪, שמאי המבקשת קבע עלות למ"ר דירתי לפי 9,870 ₪/מ"ר.

במחירון דקל הנתון מתבסס על ממוצע ארצי. אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי העלות למ"ר משתנה מאזור לאזור, ועלות בניה בת"א לא שווה לעלות הבניה בחיפה. כמו כן עלות הבניה משתנה מפרויקט לפרויקט בהתאם למרכיבים ומאפייני התכנון הספציפיים.

בהתאם לדו"ח "רכיבי עלויות הבניה למגורים ומשקלם במחיר הדירה" שנערך ע"י משרד השיכון, פז כלכלה ודקל בספטמבר 2015, עולה כי עלויות הבניה הישירות באזור הצפון מהוות כ- 90% מעלויות הבניה הישירות בממוצע הארצי. לאור העובדה כי מדובר בעיר חיפה המצויה בצפון, סביר להניח כי עלות הבניה תהיה נמוכה מהממוצע הארצי.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

בהתאם למחירון דקל 3/2020 ובהתייחס לשטחי הבניה בהתאם לטבלה 5 לתקנון מתקבל כי

מהות	שטח	עלות	סה"כ
עיקרי	130,260 מ"ר	5,030 ₪/מ"ר	655,207,800 ₪
שירות	73,920 מ"ר	5,030 ₪/מ"ר	371,817,600 ₪
ממ"ד	14,544 מ"ר	5,030 ₪/מ"ר	73,156,320 ₪
חניון	116,700 מ"ר	2,270 ₪/מ"ר	264,909,000 ₪
חצר	9,877 מ"ר	350 ₪/מ"ר	3,456,950 ₪
מרפסות	14,544 מ"ר	1,320 ₪/מ"ר	19,198,080 ₪
סה"כ			1,387,745,750 ₪
הפחתה לגודל		0.9	1,248,971,175 ₪
בהתאמה למיקום		0.9	1,124,074,058 ₪
בתוספת עקיפות		25%	1,405,092,572 ₪
עלות למ"ר פלדלת		144,804 מ"ר	9,703 ₪

✓ סה"כ עלויות הפרויקט מסתמכות בכ- 1,405,000 אש"ח, שהם כ- 9,700 ₪/מ"ר דירתי.

9.11.5.5 <u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>

א) <u>גישת החילוץ</u>

חילוץ שווי מ"ר מבונה מגורים	
שווי מ"ר בנוי מצב חדש	16,600 ₪
חילוץ מע"מ 17%	14,188 ₪
חילוץ רווח יזמי 18%	12,024 ₪
עלות 1 מ"ר דירתי	9,700 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים	2,300 ₪ (במעוגל)

ב) <u>גישת ההשוואה</u>

בעוד ששמאי המשיבה מצביע על "עסקת פרשקובסקי" (2021) לפיה נמצא כי שווי קרקע ליח"ד הינה 611,000 ₪, טוענים שמאי המבקשת כי אין מקום לקחת בחשבון את העסקה הנ"ל בשל העובדה כי חוזה המכר לא הוצג וכי העסקה כוללת פוטנציאל לתוספת יח"ד שיש לנטרל מהשווי. לחילופין מצביעים שמאי המבקשת על עסקה נוספת בנכס הנדון שיש לקחת בחשבון - עסקת מכירת מלוא אחזקותיה (50%) של רסקו במניות רמת הנשיא גב ים רסקו בע"מ במחיר של 70 מיליון ₪ שהם 140 מיליון למלוא הקרקע אך בשנת 2019.

למרות שלכאורה מדובר בעליית מחירים של 50% תוך שנתיים, הנ"ל אפשרי בשוק בו מחירי הדירות עלו ב- 20% ותחת ההנחה כי מדובר ב- 2 עסקאות מיוחדות.

לאור זאת אני בוחרת לכלול בשיקולי השווי את 2 העסקאות הנ"ל תוך התאמה למיקום ולזמן.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

ניתוח העסקאות

- ✓ ביום 26/7/2021 נמכרו 3 מגרשי בניה למגורים (101 + 102, 105) לבניית 352 יח"ד בהיקף בניה של 39,776 שטח עיקרי + 352X12 מ"ר ממ"ד = 44,000 מ"ר דירתי. סה"כ התמורה מסתכמת ב- 215 מיליון ₪, מחיר המשקף שווי של 4,886 ₪/מ"ר.
- ✓ בחוזה זה 2 הצדדים מסכימים כי בגין תוספת זכויות בניה עד ל- 43,166 מ"ר ישלם הקונה למוכר תוספת מחיר לפי 5,500 ₪/מ"ר + מע"מ, כאשר חובת תשלום היטל ההשבחה על המוכר.
- ✓ ביום 26/12/2019 נמכרו מלוא האחזקות (50%) של רסקו מגורים בע"מ במניות רמת הנשיא גב ים רסקו בע"מ לחברת גב ים לקרקעות בע"מ לפי תמורה של 70 מיליון ₪. מחיר המשקף שווי של 140 מיליון ₪ למלוא הזכויות במתחם רמת הנשיא אשר מהווה את שלושת המגרשים הנ"ל. מחיר המשקף שווי של 3,189 ₪/מ"ר מבונה.

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 מתואם של 3,700 ₪/מ"ר.

ג) שמאים מכריעים

שם השמאי	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר	התאמה למיקום	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	10866/10	החרמון 14	12/7/2021	₪ 2,800	1.25	0.85	₪ 2,975
אוולין דודזון	10888/29	הנמל 39	20/7/2019	₪ 4,500	1.2	1	₪ 5,400
יהודה פלד	10811/194	הפרסים	26/8/2019	₪ 3,800	1.1	1	₪ 4,180
משה נדם	10825/7	המעפילים	11/3/2019	₪ 4,000	1.15	1	₪ 4,600
ממוצע							₪ 4,300

ד) לסיכום

גישה	שווי למ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 2,300	0.3	₪ 690
שומות מכריעות	₪ 4,300	0.3	₪ 1,290
גישת ההשוואה	₪ 3,700	0.4	₪ 1,480
ממוצע (במעוגל)			₪ 3,500

לאור הממצאים הנ"ל השווי למ"ר מבונה הינו 3,500 ₪/מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.12 תחשיב ההשבחה

9.12.1 שמאי המשיבה

9.12.1.1 שווי מצב קודם

תחשיב מצב קודם:

פרמטר	שטח/שווי מ"ר	הערות
שטחים בנויים שקיבלו הקצאה בתא שטח 101	6,191 מ"ר	מדידה פיזית מתוך היתרי בניה, נסח טאבו ושטח לאחר מדידה (מתוך דוח לפי תקן 21 שהוצג ע"י החברה).
שווי למ"ר בנוי	10,660 ₪	השווי אינו מגלם פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית
סה"כ שווי מצב קודם לכלל המתחם	65,092,732 ₪	

9.12.1.2 שווי מצב חדש

מתחם	ייעוד	תא שטח	שימוש	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה / עלות למ"ר ב- ₪	מקדם	סה"כ ב - ₪
1	מגורים ד'	101	מגורים עיקרי	64,680	3,378 ₪	1	241,782,984
סה"כ שווי המגורים בתא מס' 1 במצב היוצא לפני התאמות							241,872,984
עלות הריסה ופינוי				7,045	200 ₪		1,409,059
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגודל המתחם, דחיה וזמן התארגנות						0.4827	116,028,329
שווי הקרקע בניכוי עלות הריסה ופינוי							539,150,387
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחיה (לפי 5 שנים, 4%, 3,000 ₪ דמ"ש ממוצע לחודש, 111 יחידות דיור)							17,789,482
סה"כ שווי מצב חדש לכלל המתחם							133,817,811

9.12.1.3 תחשיב ההשבחה החלה על הנכס הנדון:

מהות	שווי
שווי מצב חדש לתא שטח 101	133,817,811 ₪
שווי מצב קודם לתא שטח 101	65,092,732 ₪
סה"כ השבחה כוללת לתא שטח 101 מייעוד מגורים	68,725,080 ₪
שיעור המיוחס לחלקיות הבקשה מתא שטח 101	53%
ההשבחה המתקבלת בכפוף לחלקיות המימוש בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר	36,424,292 ₪
היטל השבחה 25%	9,106,073 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.12.2 שמאי המבקשת

9.12.2.1 שווי מצב קודם

שווי מצב קודם - שווי הבינוי הקיים	
מהות	ערכים
סה"כ שטחים בנויים בתחום התוכנית בהתאם למדידות יזם	11,090 מ"ר
בניכוי שטח תת חלקה מס' 5 בחלקה 73, מימוש קודם (52 מ"ר בנוי)	11,038 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 13,000
התאמה לסמיכות לבית קברות	95%
סה"כ שווי המצב הקודם ביחס למימוש המבוקש	₪ 136,315,225

9.12.2.2 שווי מצב חדש

מתחם מס' 1- תא שטח 101 – "מגורים ד'"		
מהות	מקדם	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש 101		616
סה"כ שטח עיקרי למגורים		64,680
בניכוי שטח עיקרי מיוחס לדירת התמורה בתת חלקה מס' 5 בגוש"ח 10743/73 (68 מ"ר עיקרי)		64,612
שווי מ"ר מבונה למגורים		₪ 2,250
סה"כ שווי רכיב המגורים		₪ 145,377,000
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות	95.0%	₪ 138,108,150
סה"כ שווי תא שטח מס' 101, במעוגל		₪ 138,108,200

שווי מצב חדש – מתחם מס' 2 תאי שטח 103+102 מגורים ד'		
מהות	מקדם אקו'	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש 102		234
סה"כ שטח עיקרי למגורים		24,570
שווי מ"ר מבונה מגורים		₪ 2,250
שווי רכיב המגורים		₪ 55,282,500
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות	95%	₪ 52,518,375
סה"כ שווי תא שטח מס' 102, במעוגל		₪ 52,518,400

שווי מצב חדש – מתחם מס' 2 תאי שטח 103+102 מגורים ד'		
מהות	מקדם אקו'	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש 103		156
סה"כ שטח עיקרי למגורים		16,380
שווי מ"ר מבונה מגורים		₪ 2,250
שווי רכיב המגורים		₪ 36,855,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

שווי מצב חדש – מתחם מס' 2 תאי שטח 102+103 מגורים ד'		
מהות	מקדם אקו'	סה"כ
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות	95%	₪ 33,169,500
סה"כ שווי תא שטח מס' 103, במעוגל		₪ 33,169,500
סה"כ שווי מתחם 2 (102+103)		₪ 85,687,900

שווי מצב חדש – מתחם מס' 3 תא שטח 901 – "מגורים מסחר ותעסוקה"		
מהות	מקדם אקו'	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש 901		206
סה"כ שטח עיקרי למגורים		21,630
שווי מ"ר מבונה מגורים		₪ 2,250
שווי רכיב המגורים		₪ 48,667,500
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות	90%	₪ 43,800,750
מקדם התאמה לעירוב שימושים	95%	₪ 41,610,713
סה"כ שווי רכיב מגורים בתא שטח 901 במעוגל		₪ 41,610,700
רכיב תעסוקה – תא שטח 901		
מהות	מקדם אקו'	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי למסחר		1,500
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר		₪ 6,750
סה"כ שווי רכיב המסחר בתא שטח מס' 901, במעוגל		₪ 10,125,000
סה"כ שטח עיקרי לתעסוקה		1,500
שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה		₪ 1,495
סה"כ שווי רכיב תעסוקה בתא שטח 901 במעוגל		₪ 2,242,500
סה"כ שווי תא שטח 901 במעוגל		₪ 53,978,200

סה"כ		
סה"כ שווי ביניים לכלל המתחמים		₪ 277,774,300
עלויות הריסה ופינוי (400 ₪/ מ"ר בנוי * 11,038 מ"ר)		- (₪ 4,415,000)
תשלום הפרש קרן תחזוקה (4 ₪/מ"ר/חודש, 5 שנים עבור 218 יח"ד)		- (₪ 6,056,000)
סה"כ שווי המתחמים בניכוי עלויות הריסה וקרן תחזוקה		₪ 267,303,300
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגודל מתחם, דחיה וזמן התארגנות	48.27%	₪ 129,027,303
תרומת הבינוי הקיים בתקופת דחייה (5 שנים, 4%, 2,200 ₪/יח"ד/חודש, 218 דירות)		₪ 25,621,000
סה"כ שווי המצב החדש לכלל המתחמים, במעוגל		₪ 154,648,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

9.12.2.3 השבחה

תחשיב	
סה"כ שווי המצב החדש	₪ 154,648,000
סה"כ שווי המצב הקודם	₪ 136,315,225
השבחה ב ₪ בשלמות	₪ 18,333,000
החלק המיוחס למגרש 101 מהתוכנית בשלמות	48.72%
המימוש המבוקש בבקשה להיתר בניה	52.57%
השבחה המיוחסת למימוש המבוקש, במעוגל	₪ 4,700,000
היטל השבחה בשיעור של 25%	₪ 1,175,000

9.12.3 הכרעה

9.12.3.1 שווי מצב קודם

מתחם	מס יח"ד	שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה	שווי למ"ר בנוי	סך השווי הבנוי
1	111	6,264 מ"ר	₪ 13,500	₪ 84,564,000
סה"כ שווי מצב קודם				₪ **84,564,000**

9.12.3.2 שווי מצב חדש

מתחם מס' 1- תא שטח 101 – "מגורים ד'"	
מהות	סה"כ
סה"כ יח"ד במגרש **101**	616
סה"כ שטח עיקרי למגורים	64,680 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"ד למגורים	-
סה"כ שטח פלדלת תא שטח 101 (ללא ממ"דים)	64,680 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 3,500
סה"כ שווי רכיב המגורים	₪ 226,380,000
מקדם התאמה לסמיכות לבית קברות	90%
סה"כ שווי תא שטח מס' 101	₪ 203,742,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

סה"כ שווי המתחם הנדון טרם ביצוע התאמות		₪ 203,742,000
עלויות הריסה ופינוי (350 ₪/מ"ר בנוי – 7,204 מ"ר)		- (2,521,260 ₪)
תשלום הפרש קרן תחזוקה (4,6 ₪/מ"ר/חודש, משך 5 שנים עבור 111 יח"ד בהסתברות של 50%)		- (1,291,901 ₪)
בהפחתת הוצ' שכ"ד לפי 48 ₪/מ"ר בנוי למשך 3 שנים - אין - מתחם 1 הינו מתחם בינוי פינוי		- (0)
סה"כ שווי המתחמים בניכוי עלויות הריסה וקרן תחזוקה		**199,928,839** ₪
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגודל המתחם, דחיה וזמן התארגנות – 9.5 שנים 6%	57.49%	**114,939,611** ₪
בהפחתת תשלום איזון לבעלי חלקה 18 בגוש 10757		- (215,000)
סה"כ שווי המתחם לאחר הפחתת תשלום איזון (במעוגל)		**114,725,000** ₪

9.12.3.3 <u>השבחה</u>

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שווי המצב החדש (במעוגל)	**114,725,000** ₪
סה"כ שווי המצב הקודם (במעוגל)	**84,564,000** ₪
סה"כ השבחה בגין מתחם 1 ב- ₪ במעוגל	**30,161,000** ₪
סה"כ השבחה עבור **מימוש חלקי ממתחם 1** (52.57%)	15,856,000 ₪
היטל השבחה 25%	3,964,000 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/5/2023

מס תיק-פניה: 210-1967-2022

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה עבור מימוש חלקי ע"פ היתר בניה במתחם 1 כדלקמן:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה מתחם 1 100%	מימש חלקי ע"פ היתר בניה 52.57%	היטל השבחה 25% - מימוש חלקי
304-0638478	5/10/2020	₪ 30,161,000	₪ 15,856,000	₪ 3,964,000

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין



רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il