תאריך: 19/09/2023
מספר מינוי: 3176-2022
מספרנו: 11-3176-2022

לכבוד

המבקשת, הכשרת חנקין שותפות מוגבלת
באמצעות השמאי מר שאול רוזנברג
r-shamay@rosenberg.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות השמאית גב' גלית אציל לדור
Galit@atsil.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 283 בגוש 6021
מתחם בנוי ברחובות ההסתדרות, דגניה וחנקין, חולון- פינוי בינוי

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את גובה היטל ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/מק/215 (מספר תכנית 505-0544395), וכן בגין מימוש מכוח בקשה להיתר מספר 20220576.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

מספר תוכנית/ היתר	מועד קובע
ח/מק/215 (505-0544395)	02/02/2022

2.2 סיור עצמאי בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 02/02/2023 וביום 20/05/2023.

2.3 ביום 03/05/2023 התקיים דיון במשרדי, בהשתתפות נציגי הצדדים: גב' גלית אציל מר משה כהן ומר זוהר רטנר שמאי מקרקעין נציגי המשיבה, מר שאול רוזנברג מר דניאל הראל שמאי מקרקעין נציגי המבקשת. מר ישראל דוד ומר קובי דן מהנדסים, באמצעות תוכנת הזום. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב ולהשלים מסמכים.

3. <u>מסמכים שהועברו על ידי הצדדים:</u>

3.1 <u>מסמכי המבקשים</u>

- שובר תשלום.
- נספח תנועה להיתר.
- נסח רישום מקרקעין.
- נספח חוות דעת המהנדס ישראל דוד.
- נספח חוות דעת דן מהנדסים.
- נספח שומה מכרעת דוד דדון – פרויקט פיכמן.
- כתב תביעה ונספחים.
- ייפוי כוח.
- חוזה שכירות בזק.
- הסכם שדרוג חתום: אחים טרב, בכור, יורשי רקח פרלה, סטלה יוסף.
- הסכם פינוי בנוי חתום.
- החלטת ועדת משנה 05/02/2023.
- בקשה להיתר מספר 202200576.
- שומת שמאי המבקשים.
- מסמך היתכנות כלכלית – דו"ח אפס.
- תשריט ותקנון בית משותף.

<u>מסמכים שהועברו לאחר הדיון:</u>

- חוות דעת הנדסית "דוד מהנדסים" – רחוב המרי, גבעתיים.
- חוות דעת הנדסית "דוד מהנדסים" – רחוב פיכמן, חולון.
- גיליון אקסל הכולל פירוט של תוצאות מכרז גב ים 7 קבלנים.

3.2 <u>מסמכי המשיבה</u>

- שומת שמאית המשיבה.
- שומת השבחה בקשה להיתר מימוש חלקי.
- מכתב תגובה לשומת המבקשים.
- היתרי בניה מספר: 20170259 , 2757 , 5771 , 5360 , התראה מספר 1647.

<u>מסמכים שהועברו לאחר הדיון:</u>

- חוזי שכירות: רפאל עזט, סטלה יוסף, תת חלקה 6, 9, 16, 17, 20, 21.
- החלטת בית משפט מיום 01/05/2023, ומיום 06/03/2023.
- התייחסות לפרוטוקול.
- לוחות הלמ"ס – לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות.
- תחשיב עליית מחירים על פי לוחות הלמ"ס.
- תחשיב שימוש ביניים.

4. פרטי הנכס

מהות	מתחם התחדשות עירונית- מקרקעין הכולל, מבנה מגורים רווי ותיק בן 3 קומות מגורים – 30 יח״ד מגורים מעל קומה מסחרית הכוללת כ- 20 חנויות.
גוש	6021
חלקה	283
שטח רשום של החלקה	1,983 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	מפגש רחובות ההסתדרות- דגניה וההסתדרות-חנקין
כתובת	ההסתדרות 80, חנקין 96-98, דגניה 3, חולון

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ההסתדרות 80 פינת רחוב דגניה, פינת רחוב חנקין, בשכונת קריית פנחס איילון (ח/300), במרכזה של העיר חולון.
שכונת ח/300 הינה שכונה המאופיינת ברובה בבניה רוויה לצד צמודת קרקע, כאשר בסביבת הנכס, הבניה הינה ותיקה, ממזרח לנכס, ממוקמת שכונת נאות שושנים, ממערבה שכונת ח-501 שדרת המגדלים, שכונה חדשה הבנויה בבניה רוויה חדשה ומצפון שכונת קריית העבודה.
רחוב ההסתדרות, הינו ציר רוחב בעיר, בכיוונים מזרח ומערב, המתחיל ברחוב אילת ממערב, ומסתיים ברחוב משה שרת במזרח. רחוב ההסתדרות מאופיין במבני מגורים בבניה רוויה וכן בשימושי מסחר לאורכו לסירוגין.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 283 בגוש 6021 בשטח רשום של 1,983 מ״ר, בעלת צורה בלתי רגולרית מלבנית, וקטומה בצידה המערבי. לחלקה קיימת חזית צפונית לרחוב ההסתדרות, חזית מזרחית לרחוב חנקין וחזית מערבית לרחוב דגניה. על החלקה קיים מבנה מגורים ותיק בבניה רוויה. במבנה קיימים כ- 30 יח״ד בשלוש קומות מגורים מעל קומה מסחרית ומעל מקלט חלקי בתת הקרקע.

5.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו מבנה בבניה רוויה בן 3 קומות מעל קומת מסחר, במבנה קיימים 30 יח״ד ו-23 יחידות מסחר ואחסנה. במרכז החלקה קיימת מדשאה ציבורית.
צורת המבנה דמוי ״L״ הפוכה.
המבנה בנוי מבטון ובלוקים, גג שטוח מבטון.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>ח/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 596 מיום 23/04/1958.

מטרת התוכנית: מתאר חולון.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "מגורים ב' 1" וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

להלן התכליות: בתי מגורים, ביתנים, בתים נפרדים למחצה, בתים בודדים, בתים טוריים, בנינים צבורים, בנינים למטרת השכלה, בנינים למוסדות שלטון, הנינים למוסדות צדקה, מרפאות, בתי ספר, בתי הבראה, אולמות התעמלות, בתי חולים (פרט למחלות מדבקות ולחולי רוח), בתי מלון והבראה עד 10 מיטות לכל היותר, אולמות להרצאות, ספריות, בתי מרחץ צבורים, מעבדות (שאינן גורמות מטרד לצבור), גרזיים פרטיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בתי מרקחת, חייטים ותופרות, שענים, נספחים, מלאכות בית מאושרות, המעסיקים בני משפחה אחת, ובתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש ולכל הפרעה אחרת כגון: ריח רע או לכלוך.

קיימות תכליות נוספות בהסכמה מיוחדת.

- גודל מגרש מינימלי: 500 מ"ר
- שטח בניה מקסימלי: 25%.
- קומות: 2 קומות.
- מרווחים:
  - צדדי- 3 מ'.
  - אחורי- 5 מ'.
  - קדמי- 5 מטר לפחות או כמסומן בתוכנית מפורטת או בתשריט תכנית זו.
- רוחב מינימלי של חזית המגרש: 17 מ'
- מספר דירות לדונם נטו: 8
- מספר בניינים למגרש: 1.

6.1.2 <u>ח/2/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1252 מיום 06/01/1966.

מטרת התוכנית:

לתקן תכנית מתאר חולון על תיקוניה, שהודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 592 מיום 23.4.1958 (להלן "התוכנית הראשית").

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור מסחרי, וקובעת הוראות בניה כדלקמן:

- גובה הבניין יהיה 3 קומות מעל קומת חנויות.
- השטח המותר לבניה לקומה הוא 33% משטח המגרש.
- גובה קומת החנויות לא יפחת מ-3.2 מ' בנקודה הנמוכה ולא יעלה על 3.6 מ' בנקודה הגבוה ביותר.
- תכליות: דירות מגורים מעל קומת החנויות, חנויות כמו באזור חנויות וכדומה.

6.1.3 <u>ח/3/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2434 מיום 07/05/1978.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד מרכז עסקים ראשי, וקובעת הוראות בניה כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי: לפי תכנית מפורטת.
- צפיפות מגורים: בתחום האזור תותר בניית 740 יחידות דיור.
- שטח יח' דיור: 35% מהדירות לפי 72 מ"ר לא כולל מרפסות, 50% מהדירות לפי 100 מ"ר לא כולל מרפסות, 15% מהדירות לפי 130 מ"ר לא כולל מרפסות.
- גובה הבניין ומרווחים: לפי תשריט בינוי מצורף לתוכנית מפורטת.
- שטח למסחר ושירותים במתחמי מגורים:
  - הקצאות למרכי ציבור תהיינה לא פחות מ-50% מהשטח ברוטו, עפ"י תכנית מפורטת.
  - ניצול בכל הרצפות 300% מהשטח נטו.
  - מסחר משרדים ושירותים, לפי רשימת תכליות, ייבנו 30,000 מ"ר בקומת הקרקע ו-70,000 מ"ר בקומה מסחרית עליונה ובקומות נוספות עליה. השטח הנ"ל אינו כולל מעברים ופרוזדורים, חדרי מדרגות ופירי מעליות, שירותים ומחסנים. אין השטח כולל, מרתפים, קומות טכניות.

6.1.4 ח/4/1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2829 מיום 24/06/1982.

מטרות התוכנית: קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלא אינה משמשת למגורים.

התוכנית מאפשרת בניית חדר על הגג של 23 מ"ר לכל דירה עליונה, בתנאים הבאים:

- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות, ולא מחדר מדרגות המשותף של הבית.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד, מרצפת המבנה ועד תקרתן. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאות לגג לא יפחת מ- 3 מ' מחזית הבניין ו-1.4 מ' מצד הבניין.
- בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי האחוזה בתנאי מלוי דרישות חוקיות לגבי החתימות הדרושות לקבל היתר בניה.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח - כל אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.
- חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

6.1.5 ח/15/1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4644 מיום 17/05/1989.

מטרות התוכנית:

הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים וזאת כמפורט להלן:

- לאפשר הקמת מרתפים בכל ייעודי הקרקע לבניה עד קוו בנין "0".
- לאפשר נטיעות וחלחול מים למי תהום.
- לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה בקומות המרתפים.
- לקבוע שימושים מותרים במרתפים.
- לבטל את כל הסעיפים בתוכנית המתאר על תיקוניה שקבעו הוראות ביחס למרתפים.

להלן הוראות התוכנית בדבר מרתפים:

- שימושים: שטחי שרות בלבד, שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שבמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחניונים ציבוריים.
- סך השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.

- ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה בתנאים הבאים:
  - למסחר- בקומת מרתף עליונה בלבד ובמתווה היחידה המסחרית שמעליה.
  - למגורים- בבתים משותפים בכל הקומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ״ר ליח״ד.
  - לתעסוקה- (משרדים, תעשיה ומלאכה) עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.
- מספר קומות המרתף: בכל היעודים 2 קומות מרתף, הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספת אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.
- קווי בניין: תותר בנית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין 0).
- גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ׳ נטו.
- גובה קומת המרתף התחתונה לא יעלה על 3 מ׳.

6.1.6 <u>ח/1/8</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3683 מיום 30/07/1989.

מטרות התוכנית:

- לאפשר בנית מרתפים בבתים באזורי מגורים.
- לאפשר בנית פרגולות באזור מגורים א׳ ובדירות גג.
- להתיר לוועדה המקומית לאשר כהקלה, הגדלת אחוזי הבניה ב-5% עבור התקנת מעלית בבניינים בני 3-4 קומות.
- להתיר לוועדה המקומית לאשר הקמת מבנה בשטח ציבורי פתוח מוגדר שיכלול שירותים ציבוריים, תא טלפון ציבורי, מזנון לממכר עיתונים, סיגריות, גלידה, משקאות קלים, לשכת מודיעין עירונית, מחסן עירוני לגינון.
- לאשר הקמת מקלטים עיליים באזורי מגורים שונים.

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות לייעודים ב, ב/1, ג, ג/1, ג/2, ד ומיוחד:

- מותר יהיה לבנות בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים באחת מ-2 האפשרויות, כדלקמן:
- אופציה 1: מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן עד 6 מ״ר.
- אופציה 2: מרתף משותף לדיירי הבית במכפלת מספר הדירות ב-6.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ׳.

6.1.7 ח/1/23

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5824 מיום 26/06/2008.

מטרות התוכנית:

לעדכן את הוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות מבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.

עיקרי הוראות התוכנית:

- הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד לשטח מותר כולל של 40 מ"ר ליח"ד.
- קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גג שטוח.
- קביעת גובה רום הגג בגג משופע.
- עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
- עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על הגג.

להלן הוראות התוכנית בדבר חדרי גג ופרגולות:

חלופה א, בנייה בגגות שטוחים:

- 40 מ"ר ליח"ד.
- בגובה 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.
- קווי נסיגה: קדמי פינתי- 2 מ', צידי ימין- 1.4 מ', צידי שמאלי- 1.4 מ', אחורי- 1.4 מ'.

חלופה ב, בנייה בעליות גג:

- ע"פ השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע.
- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

פרגולות:

- בדירות עד 120 מ"ר, עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
- בדירות מעל 120 מ"ר, עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
- בדירות מדורגות, עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
- עד 2.5 מגובה פני רצפת הגג.
- קווי נסיגה: קדמי פינתי- 1.2 מ', צידי ימין- 1.2 מ', צידי שמאלי- 1.2 מ', אחורי- 1.2 מ'.

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

6.2 <u>מצב חדש</u>

6.2.1 <u>תוכנית 505-0544395</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 10138 מיום 18/01/2022.

מטרת התוכנית:

תכנית מפורטת נקודתית למקרקעין הנישום, להתחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנה קיים, המשמש למגורים ומסחר והקמת מבנה מגורים, מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור. הגדלת זכויות בניה, קביעת מספר קומות, מס' יח"ד, הוראות בינוי וקביעת זיקות הנאה להולכי רגל להרחבת המרחב הציבורי ולכלי רכב.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" וקובעת את ההוראות הבאות:

- **תכליות:**
  - מגורים: דירות, מבואות מתקני עזר לשימוש הדיירים, כגון חלל פעילות משותף, חדרי אופניים ועגלות, חללים טכניים כגון: פירי תקשורת ותשתיות. קומת הכניסה קובעת: מסחר, תעסוקה ושטחי שירות הנלווים, מבואת כניסה וחללים למגורים, חדרי אופניים ועגלות.
  - מסחר: לרבות מסחר קמעונאי, בתי כלבו, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית חולון.
  - רצפות לצרכי ציבור: פנאי, רווחה, חינוך, משרדי עירייה לשרות התושבים, תרבות וקהילה.
  - מרתפים: חניה, חדרים טכניים, חדר שנאים, חדרי אשפה ואחסנה. תותר אחסנה בכל קומות המרתף.
- **להלן הזכויות למגורים:**
  - שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 10,060 מ"ר.
  - שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 4,730 מ"ר.
  - סה"כ שטחי בניה: 14,790 מ"ר.
  - מספר יח"ד: 130.
  - מספר קומות מירבי: 28 קומות ובנוסף 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
  - קווי הבניין: צדדי שמאלי- 5 מ' (לכיוון דרום). קדמי- 5 מ'.
- **להלן הזכויות למסחר:**
  - שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 425 מ"ר.
  - שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 65 מ"ר.
  - סה"כ שטחי בניה: 490 מ"ר.
- **להלן הזכויות למבנים ומוסדות ציבור:**
  - שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 1,005 מ"ר.
  - שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 315 מ"ר.
  - סה"כ שטחי בניה: 1,320 מ"ר.

6.3 <u>רישוי</u>

<u>היתרים שנמצאו בתיק הבניין:</u>

מעיון בתיק הבניין באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, נמצאו ההיתרים הבאים:

<u>מצב קודם:</u>

- היתר בניה מספר **5360** מיום 02/10/1958 להקמת בית של 3 קומות, 25 חנויות ו- 20 דירות (מזה 12 דירות בנות 3 חדרים ו- 8 דירות בנות 2.5 חדרים).
- היתר בניה מספר **5771** מיום 20/07/1959 הוספת קומה ד' לבית קיים ובה 5 דירות בנות 3 חדרים ו- 5 דירות בנות 2.5 חדרים, הול ונוחיות.
- היתר בניה מס' **20170259**, מיום 27/7/2017, המתיר שילוט לעסק.

<u>מצב חדש:</u>

- בקשה להיתר בניה מס' **202200576** מיום 17.8.2022.
הריסת מבנה מגורים קיים הכולל קומת קרקע מסחרית, ובניית בניין מגורים בן 27 קומות הכולל 130 יח"ד ומבנה ציבור בן 4 קומות מעל קומת קרקע הכוללת לובי מגורים ושטחי מסחר וציבור. סומנו 4 קומות חניון תת קרקעי.

- פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2023007, ביום 5/2/2023.
דיון חוזר בבקשה עקב שינוי בתכנון בחניה והוספת 1.5 קומות מרתף מעבר למאושר:
ביטול מתקני חניה והסדרת קומה חמישית הכוללת 36 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, חללים טכניים לתפקוד המבנה כגון: חדר משאבות, מאגר מים ועוד.
הקמת קומת מרתף שישית חלקית עבור בור מעליות בלבד.
כל יתר פרטי התכנון והמבנה ללא שינוי. ההחלטה לאשר הבקשה בתנאים.

7. <u>המצב המשפטי</u>

7.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 08/01/2023, רשומות הזכויות בחלקה 283 , בגוש 6021 , כדלקמן:

גוש:	6021
חלקה:	283
תתי חלקה:	1-22 חנויות בקומת קרקע 23- מחסן (אליו מוצמדת גינה בחצר החזיתית בשטח 622 מ״ר) 24-53 דירות מגורים בקומות 1-3.
סה״כ:	30 תתי חלקות דירות בקומות א׳ -ג׳, יחידת אחסנה בקומת ביניים ו- 22 חנויות בקומת קרקע[1].
שטח במ״ר:	כמפורט בנספחים.
בעלויות:	פרטיות שונות.
הערות:	קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת הכשרת חנקין שותפות מוגבלת.

7.2 <u>**צו בית משותף**</u>

הוצג בפניי צו בית משותף, מיום 23/9/1959.
הבית הוא בן 5 קומות. קומת קרקע מכילה 22 חנויות (להלן דירות), קומת ביניים מכילה מחסן (להלן דירה), קומה א, ב ו-ג׳ מכילות 10 דירות כל אחת. בסה״כ 53 דירות (108 חדרים).

7.3 <u>**תשריט בית משותף**</u>

הוצג בפניי תשריט בית משותף, מיום 18/8/1959.

[1] בתשריט ובתקנון הבית המשותף אין אזכור לשטח המקלט.

7.4 **<u>הסכם פינוי בינוי</u>**

הובא לידי הסכם פינוי בינוי מיום 8/1/2018, ועיקריו כדלקמן:

הצדדים להסכם:

בין: הכשרת חנקין שותפות מוגבלת מס' 550276919 מרחוב ששת הימים 30 בני ברק. ע"י המוסמכים לחתום ולהתחייב בשמה ה"ה: שמשון מרפוגל ושמואל רופא (להלן: "היזם").

לבין: כל בעלי הזכויות בבניין. ברח' חנקין 96 פינת ההסתדרות 80, חולון. גוש 6021 חלקה 283 (להלן: "הבעלים").

הממכר:

כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות שתידרשנה לצורך מימוש הסכם זה. זכויות אלה יועברו על שם היזם ו/או מי מטעמו כאמור בהתאם להוראות הסכם זה, כשהן נקיות וחופשיות, ובתמורה להן, יבנה היזם את היחידות החדשות על גבי המקרקעין. יובהר כי ביחס לתתי חלקות 15 , 12 ו- 19 הממכר הינו מלוא זכויות הבעלים ביחידות אלה ובחלקן היחסי בזכויות הבניה, וביחס לתתי חלקות 14 , 10 ו – 18 הממכר הינו מלוא זכויות המוכרים, בהפחתת הזכויות הדרושות לצורך בניית יחידות התמורה שלהם (עסקת קומבינציה).

היחידות החדשות:

דירה חדשה בתוספת 25 מ"ר כולל ממ"ד + מקום חניה + מרפסת שמש 10 מ"ר לפחות + מחסן 3-4 מ"ר.

ליחידות המסחריות: יחידה מסחרית חדשה בתוספת שטח של 25% (למעט תת חלקה 23).

עבור היחידות המסחריות, תתקבל יחידה מסחרית חדשה בתוספת 25% לשטחה של היחידה המסחרית הנוכחית.

בחירת דירות המגורים והיחידות המסחריות החדשות:

30 דירות המגורים החדשות, ימוקמו בשליש התחתון של הבניין החדש, החל מקומת המגורים הטיפוסית ה-2.

היחידות המסחריות החדשות ימוקמו באזור המסחרי שיהיה בקומת הקרקע, של הבניין החדש.

7.5 **<u>תוספת להסכם- שינוי שטחים ותנאים לדירות התמורה</u>**

הובא לידי טיוטת הסכם פינוי בינוי מיום 8/1/2018 שנחתמה ביום 7/11/2021, ועיקריו כדלקמן:

בסעיף 2.7 להסכם בהגדרה "דירה חדשה", במקום המילים "בתוספת של 25 מ"ר כולל ממ"ד, יבואו המילים "בתוספת של 12 מ"ר כולל ממ"ד.

כל דירת מגורים חדשה תהיה בעלת 2 כיווני אוויר לפחות.

7.6 **<u>נספחי שדרוג</u>**

הוצג בפני נספחים חתומים, להלן, נספחי שדרוג[2] שונים בין הכשרת היישוב חנקין שותפות מוגבלת מספר 550276919 לבין בעלים שונים:

א. טרב יעקב וטרב גמליאל בתת חלקה 13, החלפת היחידה המסחרית ב-2 דירות מגורים.

ב. איילה בכור וורד בכור כהן, בתת חלקה 2, החלפת היחידה המסחרית בדירת מגורים.

ג. אלברטו רקח, גיני רקח, סילביה לאה רביד, דניאל רקח, בתתי חלקות 18 ו-19, החלפת 2 היחידות המסחריות ב-2 דירות מגורים.

ד. יוסף אסתר סטלה, בתת חלקה 4, החלפת היחידה המסחרית בדירת מגורים.

7.7 **<u>חוזה שכירות חברת "בזק":</u>**

הוצג בפניי תוספת מס' 2 לחוזה שכירות בין חברת "בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ" ח.צ 52-003193-1 (להלן "השוכרת"), לבין אורן דותן, ת.ז 016585556 (להלן "המשכיר").

"המושכר" כהגדרתו בחוזה השכירות ביום 30/5/2011.

- תקופת השכירות: מוארכת ב-5 שנים נוספות, שתחל ביום 30/5/2021.
  קיימת אופציה לתקופה נוספת בת 5 שנים שתחל בתום התקופה המוארכת.
  דמי שכירות: 1,800 ₪ בתוספת מע"מ כל חודש שכירות.

המשכיר יהיה רשאי להביא את השכירות לידי סיום מיום 29/5/2024 וזאת בהודעה בכתב שתמסור המשכירה 360 יום לפחות קודם לכן, וזאת בתנאי והמשכיר יציג מסמך על התחלת ביצוע תוכנית פינוי בינוי, המחייבת את פינוי המושכר ובמקרה האמור. לא תהיה לשוכרת כל טענה ו/או דרישה או תביעה כלפי המשכיר בגין כך והשוכרת תפנה את המושכר בהתאם להוראות התוכנית.

על אף הוראה אחרת בחוזה זה, מוסכם בזאת, כי השוכרת תהיה רשאית להביא את השכירות נשוא חוזה זה, לידי סיום בכל עת במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה וזאת בהודעה בכתב שתימסר למשכיר 180 יום לפחות קודם לכן.

[2] בהתאם להסכמים החתומים, בתמורה ליחידה המסחרית, בעלי הזכויות, מוסיפים סכומי כסף שונים, בתמורה לקבלת דירה תחליפית, לחנויות.

8. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

8.1 אופציה א' תחשיב היטל השבחה בגין מימוש חלקי:

מימוש <u>חלקי</u> בגין בקשה להיתר 202200576				
תוכנית	**עמדת המבקש**		**עמדת המשיבה**	
	השבחה	**היטל השבחה**	**השבחה**	**היטל השבחה**
ח/מק/215 (505-0544395)- **מימוש <u>חלקי</u> בגין בקשה להיתר 202200576**	₪ 3,490,000	₪ 1,745,000	₪ 44,200,000	₪ 22,100,000

8.2 אופציה ב' תחשיב היטל השבחה בגין מימוש מלא:

מימוש <u>מלא</u> לתוכנית ח/מק/215 (505-0544395)				
תוכנית	**עמדת המבקש**		**עמדת המשיבה**	
	השבחה	**היטל השבחה**	**השבחה**	**היטל השבחה**
ח/מק/215 (505-0544395)	אין השבחה	אין השבחה	₪ 48,780,000	₪ 24,390,000

9. הנקודות השנויות במחלוקות

מצבים	מחלוקת	משיבה	מבקשים	הערה
מצב קודם	שטחים לדירות מגורים (במ"ר)	1,913	2,063	תוספת 5 מ"ר מרפסת לכל דירה
	שווי בנוי מגורים	21,200 ₪	24,000 ₪	
	שווי בנוי מסחר	22,500 ₪	23,500 ₪	
	שווי בנוי אחסנה	15,750 ₪	16,450 ₪	
	אחסנה במפלס ביניים בחלל קומת המרתף העליונה- סעיף 4.1.2 ב' לתקנון התוכנית	7,000 ₪	לא קיים	לפי שטח של 425 מ"ר
מצב חדש	שטחים	11,620	11,607.45	
	שווי מבונה דירות קטנות	שווי מבונה 11,500₪/למ"ר. רווח יזמי 17%.	שווי מבונה 9,600 ₪/למ"ר. רווח יזמי 18%.	בנוסף מחלוקת בעניין ניתוח עסקת קרקע (גו"ח 6872/22) ובניתוח שומות מכריעות
	שווי מבונה דירות גדולות	שווי מבונה 10,500₪/למ"ר. רווח יזמי 17%.	שווי מבונה 8,800 ₪/למ"ר. רווח יזמי 18%.	
	שווי מבונה מסחר	שווי מבונה 14,000₪/למ"ר. רווח יזמי 15%. עלויות בניה 7,500 ₪	שווי מבונה 10,800₪/למ"ר. רווח יזמי 25%. עלויות בניה 8,000 ₪	
	פטור ממ"ד	ללא פטור	פטור מלא לממ"דים בגין 130 יח"ד	
	עלויות הריסה	-1,134,769 ₪	-1,134,769 ₪	
	עלות קונסטרוקציה עודפות	ללא	-7,360,000 ₪	
	עלות העתקת תשתיות	ללא	-1,150,000 ₪	
	זיכוי היטלי פיתוח ואגרות בניה	992,923 ₪	ללא	שמאית המשיבה לא כללה בתחשיב
	קיזוז עלויות עבור הקמת מבני ציבור	-6,486,480 ₪	-6,486,480 ₪	
	עלות/תרומה עודפת חניה למסחר	תרומה כ- 680,000 ₪	-640,000 ₪	שמאית המשיבה לא כללה בתחשיב
	קיזוז עלות חניה למבני ציבור	-1,293,600 ₪	-1,478,400 ₪	משיבה: לפי 2,800 ₪ למ"ר. מבקש: לפי 3,200 ₪ למ"ר.
	הפחתה למורכבות פרויקט	6%	8%	
	שווי שימוש ביניים	4,200,000 ₪	ללא	
	דחיה	N=3, I=6%	N=3, I=6%	
	התאמה לקומה מסחרית גבוה	1.05	ללא	
	מקדם עירוב שימושים	0.95	0.9	

טבלת מחלוקות <u>נוספות</u> למימוש בדרך של היתר 202200576:

מצבים	מחלוקת	משיבה	מבקשים	הערה
מצב חדש	שטחים	11,617	11,607.45	
	פטור ממ"ד	פטור בגין 30 יחידות דיור	פטור בגין 36 יחידות דיור (30 יח"ד מקוריות + 6 יחידות מסחר שהומרו למגורים.)	
	זיכוי היטלי פיתוח	992,923 ₪	ללא	שמאית המשיבה לא כללה בתחשיב המקורי
	עלות/תרומה עודפת חניה למסחר	תרומה כ- 680,000 ₪	-640,000 ₪	שמאית המשיבה לא כללה בתחשיב המקורי

הערות ל-שני המימושים:

- **שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון תוספת שווי בגין מקלט בקומת מרתף.**
- **שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון תוספת שווי בגין חצר הצמודה לתת חלקה 23.**
- **שמאית המשיבה סבורה כי המחסן בקומת הביניים, אינו קיים בפועל (כך גם צוין בשומת המבקשים) אולם חישבה שטחים אלו, במצב הקודם.**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

10. כללי

10.1 הסכמות הצדדים

א. מאפייני המקרקעין, המצב התכנוני והמצב המשפטי.

ב. עלות ההקמה של שטחי הציבור עבור הרשות המקומית בבניין החדש בסך של כ-6.4 מלש"ח. עלויות ההריסה בהיקף של 1.1 מלש"ח, ומשך הדחיה למימוש.

ג. המימוש המבוקש למלוא הזכויות בתוכנית ח/ מק/ 215 ובהתאם לבקשה להיתר מספר 202200576 שאושרה ביום 05/02/2023.

ד. בהתאם לסיכום הדיון, הצדדים מסכימים כי תחשיב ההשבחה ייעשה למימוש לבקשה להיתר, בנוסח כפי שאושר, בהתאם להחלטה ועדה מקומית, מיום 5.2/2/2023[3] ההחלטה מתייחסת להגשה מיום 17/08/2022 המבטלת את הצורך במכפילי חניה והוספת 1.5 מרתפי חניה והסדרת קומה חמישית הכוללת 36 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, והקמת קומת מרתף שישית, חלקית, עבור בור מעלית בלבד. כל יתר פרטי התכנון ללא שינוי. החלטת הוועדה המקומית כפי שצורפה, היא, לאשר את הבקשה כשינוי להחלטה של רשות רישוי מיום 1/1/2023.

10.2 מינוי מומחה

א. לאחר הדיון שהתקיים בתיק, החלטתי ביום 18/5/2023 למנות מומחה קונסטרוקטור, אשר ייבחן את המחלוקת בנושא העלויות העודפות. בכתב המינוי, התבקש המומחה, לבחון האם קיימות עלויות עודפות כנטען על ידי המבקשים. ככל שכן, נדרש להעריך את גובה העלויות. זאת בהתאם לסמכותי בסעיף 16 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008.

ב. עלות העסקת המומחה הושתה באופן שווה על הצדדים. הצדדים הסכימו למינוי המומחה, מר גבריאל טרכטנברג מהנדס אזרחי. בעל משרד לתכנון קונסטרוקציות בניין. ביום 13/6/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת היוועצות חיצונית עם הצדדים. לאחר הדיון הועבר למומחה כתב כמויות ונתונים רלוונטיים נלווים, לצורך מתן חוו"ד המקצועית.

ג. ביום 28/7/2023 העביר המומחה את חוו"ד שהועברה ביום 30/7/2023 לצדדים כמתבקש.

ד. חוו"ד קובעת כי נכון למועד הקובע ובהתחשב בפרויקט הנדון, של הקמת מגורים ותעסוקה מעורב, על מגרש יחסית קטן, העלויות של ביצוע השלד, מתייקרות ביחס לפרויקט, שאינו כולל עירוב שימושים, זאת בהתחשב בגודל המגרש.

[3] נוסח קובץ התוכנית המתוקן, כפי שהועבר, הנושא תאריך מיום 1/3/2023.

ה. חוו"ד קובעת כי, במועד הקובע נכון לחודש 2/2022 עלות בניית שלד, למ"ר בפרויקט של מגדל מגורים, עמדה על 2,750 ₪ / מ"ר. על פי ניסיונו שנצבר במשרד אותו הוא מנהל, במקרה של הקמה של מספר פונקציות, במבנה באופן מעורב, השלד מתייקר ב 7.5%.

ו. סך שטחי הבניה המוצעים בפרויקט, הינם כ- 26,000 מ"ר.

ז. סך העלויות העודפות שנקבעו על ידו: 26,000*2,750 ₪ למ"ר*7.5% = 5,360,000 ₪.

10.3 <u>המתודה להערכת גובה היטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי</u>

10.3.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאית המשיבה טוענת כי עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה יש לערוך את שומת ההשבחה ביחס לשווי מלוא הזכויות הבעלים/ חוכרים.
לפיכך, קבעה, שיש לבחון את ההשבחה עפ"י הערכת שווי מלוא הזכויות בשני מצבי התכנון. בהתאם לאמור, שמאית המשיבה ערכה תחשיב השבחה נוסף, עפ"י גישה מס' 1 עבור שטחי מסחר.

שמאית המשיבה, הציגה עסקת מכר של חנות, המהווה את תת חלקה 5 בחלקה נידונה, מיום 13/4/2022, בשטח רשום של 20.4 מ"ר, שנמכרה בסכום של 900,000 ₪.
שווי החנות במצב קודם, נקבע עפ"י ממוצע ערכי השווי, למ"ר מסחר, אשר קבעו הצדדים. כתוצאה מכך, עולה, כי היקף ההשבחה הממוצעת לחנות, הינו בסך 431,000 ₪, ובהתאמה עבור השטחים המסחריים בלבד – כ- 9,482,000 ₪. כאשר הביאה בחשבון 22 חנויות.
השמאית הוסיפה וציינה כי תוצאה זו, תואמת את ההשבחה אשר הוצגה בכתב התביעה שהוגש על ידי בעלי הזכויות עצמם, בתיק 20737-04-22, בכור נ' מרכז חולון א בע"מ, בתביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב. שם נאמד ע"י שמאי מטעמם, כי גובה השבחה לכל חנות הינו בגובה של 400,000 ₪ והשבחה כוללת בסך של 99,300,000 ₪.

יש לפעול בהתאם לפס"ד אשדר בעמ"נ 52383-10-20:
שמאית המשיבה מציינת כי בית המשפט קבע: "ועדת הערר העריכה רק את שוויין של דירות הדיירים, שכן למדידה של זכויות הבנייה העודפות שמקבל היזם, הן כשלעצמן, מהוות את "נקודת האיזון, שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל".

בסעיף 46 לפסק הדין נקבע כי במצב החדש, יש להביא בחשבון את "מלוא הזכויות" וכך נקבע:

"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בפינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תוכנית משיבה אחרת.

כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב חדש".

משאלו הם פני הדבר, בית המשפט פסל את תחשיבה של ועדת הערר:

"אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העיניים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגייה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין". סעיף 66 לפס"ד.

שמאית המשיבה סבורה, כי בפס"ד אשדר, נדחתה טענת ועדת הערר, כי יש לשום את שווי דירות הדיירים, שכן זכויות הבניה העודפות, שמקבל היזם מהוות נקודת איזון שבלעדיהן לא יצא הפרויקט לפועל. לכן, בית המשפט פסק, כי יש להחזיר את התיק לשמאי המכריע אשר ייחשב את הפרויקט במתודה שמאית מקובלת.

שמאית המשיבה, הפנתה לערר ת"א 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' יובל קיכל, והפנתה לתחשיב בערר זה שבוצע בשלוש גישות להערכת ההשבחה:

גישה מס' 1: השוואה ישירה על פי מחירי הדירות החדשות לאחר אישורן.

גישה מס' 2: שווי מגרש עתידי כריק וגישה זו ננקטה ע"י שומות הצדדים.

גישה מס' 3: שווי דירות התמורה מתואם ומהוון למועד הקובע - שיטה זו נפסלה ע"י בית המשפט המחוזי בעמ"נ 52383-10-20.

10.3.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים הפנה לפסק דין בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 אשדר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב – יפו, אשר התווה את המתודולוגיה לאומדן היטל ההשבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית וזאת בהתאם להכרעה בפס"ד.

10.3.3 **<u>הכרעה- לעניין המתודה לקביעת גובה היטל השבחה לפרויקט פינוי בינוי</u>**

בהתאם לעקרונות פס"ד, בבית המשפט המחוזי תל אביב, מפי כבוד השופטת גב' ירדנה סרוסי, כפי שנקבעו בעניין אשדר[4] יש להתייחס, לאופן עריכת שומת השבחה, לפרויקט פינוי בינוי. ביהמ"ש קיבל את הערר של הוועדה המקומית תל אביב וקבע כי בהתאם לסעיף 7 (4) לתוספת השלישית:

> "השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי".

עוד נקבע, כי, "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית המשביחה ("המצב הקודם") 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 בנקודת הזמן הנתונה"[5].

בעניין בורשטיין[4], הרחיב ופירש ביהמ"ש העליון, את עניין החיובים החיצוניים, מול החיובים הפנימיים, הכרוכים במימוש התוכנית וקבע כדלקמן:

> "סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה, ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתוכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת".
> פיסקה 16-18.

להבדיל ממקרה זה, בעניין אברמוביץ[6] קבע בימ"ש העליון, כי כתב שיפוי אינו מהווה הוצאה פנימית הזכאית לקיזוז מהיטל ההשבחה. לעניין זה, נקבע בעניין בורשטיין, כי אין נפקות אם החיוב קבוע בהוראות התוכנית או אם לאו. מאחר ובהתאם לתקנות החניה יש הכרח לשלם כופר. אזי סוגיה זו, משפיעה על שווי המקרקעין ולפיכך יש להתחשב בה באומדן היטל ההשבחה.

---

[4] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' פורסם ביום 26/8/2021.
[5] בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין"))
[6] רעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח' פורסם ביום 31/12/2014.

יחד עם האמירה הבהירה, נוספה בפסקה 53 בפס"ד אשדר, אמירת אגב, כי לא תמיד ברור, האם ההוצאה, (רווח יזמי סביר) היא "חיצונית" או "פנימית" כפי שנקבע ע"י בימ"ש העליון. אך לשיטת כבוד בימ"ש, יש ליישמה. לפיכך, פס"ד אשדר הכיר בעובדה כי ישנן הוצאות חיצוניות שהיזם לוקח על עצמו ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן. לאור כך, אין להתחשב בהן. צידוק לכך ניתן, בהתאם לסיכום דיון מיום 8/7/2018 אצל השמאי הממשלתי הראשי, בנושא זה המתייחס לתחשיב היטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית.

ההבחנה בין הוצאה פנימית להוצאה חיצונית, פורטה גם בפס"ד שניתן לאחרונה, על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב, מפי כב' השופט גלעד הס[7]. להבנתו את הפרשנות שנתן ביהמ"ש העליון בפס"ד אברמוביץ, אין הכרח שתנאי יוכר כ"פנימי" רק אם הוא מוגדר בהוראות התוכנית עצמה, וניתן להביא לצורך קביעת היטל השבחה, גם "תנאי חיצוני", ובלבד "שבלעדיו התוכנית לא הייתה יכולה לבוא לעולם" – פסקה 19 . לשיטתו יש להביא בחשבון את התנאים הכללים והן את התנאים הפנימיים ולעומת זאת לנטרל את התנאים החיצוניים, ראה פיסקה 67.

במקרה הנדון, כמו במקרה אשדר, היזמת לוקחת על עצמה מכוח הסכם, את תשלום היטל ההשבחה וניהול ההליך הנלווה לו, למרות שאין מחלוקת כי הנישומים, הינם בעלי הזכויות הרשומים והם החייבים בהיטל השבחה מבחינת הדין. לפיכך, קיימות גישות שומה שונות, להערכת השבחה בפרויקט פינוי בינוי.

בהתאם לעקרונות לעיל, אקבע את שווי המצב הקודם, כשווי השוק של כלל הדירות והמקרקעין הנלווים לרבות זכויות בניה קיימות ככל שקיימות וככל שתורמות לשווי השוק של המקרקעין. לצורך כך אביא את הגדרת השווי, מפי המלומד השמאי המכריע בדימוס, מר מנחם מלוכנא, שקבע כי השווי הוא:

> "הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל, בתאריך נתון, במונחי מזומן או שווה ערך למזומן, עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה בשוק פתוח ותחרותי, ובעסקה הוגנת, תוך ידיעה רחבה מצד הצדדים על פרטי המקרקעין ותנאיו וכאשר הצדדים מונעים על ידי אינטרס אישי וללא לחץ"[8].

[7] עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ועוד שלושה נוספים. פורסם ביום 16/5/2023.

[8] מנחם מלוכנא, מתוך הספר מבוא לשמאות מקרקעין מהדורה רביעית , הוצאת ל.מ תקשורת 2013.עמוד 250.

שווי המצב הקודם, ייעשה על ידי בחינה של עסקאות לדירות יד שניה, קרובות ככל הניתן לנכס נשוא השומה, המתחשבות, בקיומה של חזית מסחרית בקומת הקרקע, גיל המבנה, גודל הדירה, קומה וכו', ערב אישור התוכנית המשביחה. שווי המצב הקודם, ייקח בחשבון עסקאות אשר אינן מגלמות ציפיות פרטניות, למימוש זכויות מכוח תמא/ 38 על השווי. לפיכך, ייבחן לכל מקרקעין נשוא השוואה שבנדון, האם הוגשה בגינו תוכנית בקשה להיתר לניצול זכויות נוספות כאמור, הן בדרך של עיבוי והן בדרך של הריסה ובניה תחתיו. ביקשתי לבחון את תוספת השווי לחדרי היציאה לגג בדירות הרלוונטיות. תשובת שמאית המשיבה בדיון, הייתה, כי בניית חדרים על הגג אינה תורמת לשווי, בעיקר מפני שעשויה לסכל את פרויקט הפינוי בינוי ולדחות אותו. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לעניין זה. נתוני השווי במצב הקודם, אמורים לגלם את סך הזכויות לחדרי גג ולהרחבה ככל שניתן לבצעם. נתוני ההשוואה שנלקחו מגלמים בינוי דומה, של בתים על גבי חזית מסחרית הצמודה לציר תנועה ראשי. לעניין המקלט הקיים במקרקעין באופן חלקי, הביעו הצדדים בדיון, כי הוא אינו תורם לשווי המצב הקודם, למעט הזיכוי בעלויות אגרות בניה ופיתוח, שאמורים להתקבל לעת עריכת תחשיב אגרות והיטלים טרם הוצאת היתר הבניה לפרויקט החדש. לאור כך קיבלתי את עמדת הצדדים בעניין.

שווי המצב החדש, הוערך, כאמור בהגדרה לעיל, כאשר השוק, ייקח בחשבון, בסמיכות למועד אישורה של התוכנית המשביחה, המגדירה את "סל הזכויות" וסל המטלות הישירות, הפנימיות, הנדרשות לביצוע, לצורך הוצאה, מן הכוח אל הפועל של התוכנית המאושרת הכוללת את כלל סל הזכויות לתחשיב.

מימוש חלקי בהיתר- שמאית המשיבה ערכה את שומתה למלוא הזכויות בתוכנית, נכון לחוו"ד מיום 07/06/2022 והכינה חוו"ד משלימה, למימוש חלקי בהתאם לבקשה להיתר מספר 202200576 שאושרה ביום 5/2/2023. לאור הלכת זעירא[9] כפי שהתקבלה בבימ"ש העליון, יש לקבוע את היטל ההשבחה בהתאם למימוש הזכויות בפועל, דהיינו בהתאם למימוש בהיתר הבניה ולא בהתאם למימוש המלא לתוכנית. התחשיב ייקח בחשבון, בהתאם להסכמות הצדדים את התוכנית מיום 1/3/2023 בנוסחה שהועבר אלי, כפי שהוחלט לאשרה בוועדה המקומית חולון ביום 5/2/2023.

[9] בר"מ 6589/15 הוועדה המקומית ירושלים נ' דוד זעירא, פורסם ביום 23/12/2019 .

10.4 התייחסות לתקן 21

10.4.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה סבורה, כי דו"ח האפס ששמאי המבקשים ערך, למועד קובע 2021 כולל עסקאות משנים 2018-2019, וכידוע מחירי הדיור עלו מאז, למעלה מ-20% למועד קובע לשנת 2022.
יתרה מזו, לדעתה, התיאום מול שמאי הוועדה המקומית, לעניין גובה היטל השבחה בדו"ח הכלכלי, ערב אישור התוכנית, אינו מחייב, ואינו מהווה אומדן היטל השבחה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

השמאית ציינה, כי על פי תקן 21, קיימת הבחנה בין שומת היטל השבחה לפני הפקדת תכנית, לשומת היטל השבחה שנעשתה לאחר אישור התוכנית, וזאת על פי חוק התכנון והבניה.

עוד טענה, כי בוועדת ערר (חי') 9053/11 עמוס אושרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, נקבע, כי טבלאות הקצאה ואיזון, אינן מחייבת לצורך קביעת אומדן היטל השבחה. ערעור שהוגש על החלטה זו נדחה ע"י כבוד השופט רון סוקול בבית המשפט המחוזי[10] ובעמ"נ (נצ') 31328-10-14 עודתאללה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעת אלונים.

לפיכך, היא מסיקה כי דברים אלו נכונים גם לעניין דוחות כלכליים שנערכו במקרקעין נשוא חוו"ד.

10.4.2 עמדת המבקשים

במסגרת הליך גיבושה ואישורה של התוכנית, בוועדה המקומית חולון, נבחן גובה היטל ההשבחה, על יד שמאי הבעלים, בתיאום עם שמאי הועדה המקומית, מר זוהר רטנר. במסגרת הכנת הדו"ח הכלכלי, שהוכן על ידי שמאי המבקשת, ובעקבות הדיונים, סוכם, כי היטל ההשבחה, אשר יובא בחשבון בדו"ח, יהיה, על פי תחשיבי הועדה המקומית, סך של 8,113,597 ₪ וזאת נכון למועד, 4.4.2021 כ- 10 חודשים בלבד טרם המועד הקובע לתוכנית שבנדון.

[10] עמ"נ 41505-10-13. פורסם בתאריך 28/1/2015 .

10.4.3 **<u>הכרעה – התייחסות לתקן 21</u>**

תקן 21.1 השמאי, פורסם ביוני 2022, ונועד לקבוע רמת פירוט מזערית והנחיות מקצועיות בשומות מקרקעין, המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פינוי בינוי.

בתקן פורטו אילו נושאים, השמאי צריך לבדוק על מנת לאמוד כדאיות כלכלית, חישוב שיעור רווח ליזם, טבלת רגישות לשינויים ומסקנות בדיקת התמורה הראויה לבעלי הדירות בפרויקט.

התקן כולל פירוט תחשיב המיסוי הנדרש לבדיקה, לרבות, מס שבח, מס רכישה, תשלומים לרשות מקרקעי ישראל וכן תשלומי היטל השבחה.

דו"ח אפס, הינו דו"ח כלכלי האומד בין היתר, את שיעור רווחיות היזם וההיתכנות כלכלית לפרויקט, לצורך אישורו בין היתר בוועדה המקומית ובמוסד בנקאי מתאים.

ככלל, שומת השבחה של שמאי מכריע, אינה כבולה לעמדות הצדדים, לרבות לא לדו"ח אפס. על השמאי המכריע להתייחס לטענות הצדדים, אך בסופו של יום עליו להכין שומה המשקפת את ההשבחה הראויה, לאחר מיצוי הדיון בטענות והכרעה בעמדות הצדדים[11].

לעניין זה ראה גם ההכרעה בעמ"נ (מרכז) 48410-01-14 מנחם מנדל אוברקוביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה ואף את החלטות ועדת ערר שקדמו לפסיקה זו[12].

לאור כך, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה, וקובע כי סכום היטל ההשבחה שנקבע בדו"ח האפס, המקדמי, של שמאי המבקשים, **אינו מוחלט וסופי** וכי התיאום עם שמאי המשיבה מר רטנר, היה לצורך **בחינה ראשונית מקדמית**, שאינה מחייבת כאמור בתוספת השלישית וכך אף נטען בדיון, על ידי מר רטנר, במהלך הדיונים עם שמאי המבקש, כי חוו"ד המקדמית, אינה מחייבת.

[11] ראה פס"ד דנ"א 00/1165 עזבון המנוח חיים היימן נ' הוועדה המקומית הדרים , פורסם ביום 25/5/2000.
[12] למשל בערר 85157/10 שם טוב דרור (ע"י עו"ד ערן לס) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

10.5 סוגיית הפטור לשטחי הממ"דים

10.5.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה סבורה, כי אין להעניק פטור לממ"דים, למעט לדירות הדיירים.
השמאית הפנתה לעמדת היועץ המשפטי, של הועדה המקומית חולון, הטוען כי יש להביא בחשבון, פטור לממ"דים, **רק** לדירות הדיירים.

סעיף הפטור בגין ממ"דים, נדון בערר (ים) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.
בערר נקבע, כי סעיף הפטור חל, כאשר מדובר במימוש בדרך של קבלת היתר בניה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר.

השמאית התייחסה להחלטת השמאי המכריע, מר ארז כהן בבת ים, והדגישה, כי בגין הכרעה זו, הוגש ערר אשר עומד ותלוי וטרם ניתנה לגביו הכרעה.

בנוסף, הובא בחשבון על ידה כהנמקה, לעניין, שומה מכרעת של השמאית גב' יעל הרון שנערכה בחלקות 11, 148 ו-149 בגוש 7145 אשר שם, נקבע פטור לממ"דים בגין דירות הבעלים בלבד, כמו כן התבססה על השומה המכרעת, של מר דוד דדון בחלקה 163 בגוש 7174 שבה נקבע, פטור מלא לממ"דים.

ושומה מכרעת של השמאית גב' רינת וויס רביב שנערכה בחלקות 229, 250, 251 בגוש 6649 בתל אביב. בשומתה נקבע חיוב בהיטל השבחה עבור הממ"דים הכלולים בדירות היזם בלבד.

להלן סיכום התייחסות השמאים המכריעים לסוגיה זו:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	סוג פרויקט	דירות דיירים	דירות יזם	הערה
רינת וייס רביב	6649/251	16/11/2012	פינוי בינוי	פטור	לא פטור	תחשיב חלופי לפטור לכל הדירות
יעל הרון	7145/149,148, 11	08/02/2017	פינוי בינוי	פטור	לא פטור	תחשיב חלופי ללא פטור **במכר**
דוד דדון	7174/163	27/01/2020	פינוי בינוי	פטור	לא פטור	תחשיב חלופי לפטור לכל הדירות
ארז כהן	7141/78, 80	29/06/2017	פינוי בינוי	פטור	פטור	נמצא בהליכי ערר

<u>סוגיית פטור לממ"דים עבור מכר תת חלקה 5</u>:

שמאית המשיבה סבורה, כי תת חלקה 5 נמכרה, ולפי הלכת חשדר, אין להביא בחשבון פטור בגין ממ"ד.

יש לחייב היטל השבחה בגין החלק היחסי של יחידה זו. בהתאם לתחשיב שערכה, החלק היחסי הינו 4.33 יח"ד.

לפיכך, יש לחשב השבחה בגין שטחי ממ"ד עבור 4.33 מ"ר.

<u>סוגיית פטור לממ"דים עבור היחידות המסחריות</u>:

שמאית המשיבה סבורה, כי אין להעניק פטור עבור ממ"דים לדירות אשר נרכשו ע"י בעלי החנויות, וזאת בשל הנימוקים הבאים:

- רכישת הדירות הינה מימוש בדרך של מכר זכויות.
- הפטור לא ניתן כהטבה כלכלית, והוא ניתן לדירות ולא לחנויות (ממ"ד= מרחב מוגן דירתי)
- העדר נימוק של שמאי המבקשים, מדוע יש ליתן פטור, עבור היחידות המסחריות.

בדיון שנערך עם הצדדים, שמאית המשיבה מפנה לחוו"ד משפטית[13], שסבורה שיש לתת **<u>פטור רק לדירות הבעלים</u>** ללא שטחי המסחר וללא היחידה המסחרית שנמכרה לחברת הכשרת היישוב .

[13] חוו"ד המשפטית לא הוצגה לח"מ.

10.5.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים סבור כי יש להעניק פטור בגין מלוא שטחי הממ"דים בפרויקט פינוי בינוי וזאת לאור העובדה כי עסקת קומבינציה, היא אופציה שמתממשת רק בעת הוצאת היתר בניה.

השמאי צירף את נימוקיו של מר ארז כהן, בהכרעתו בעניין פטור לממ"דים בתיק בבת-ים בגוש 7141 חלקות 78, 80 :

> **"אני סבור שעסקת קומבינציה, היא אופציה שמתממשת רק בהיתר, ללא קשר למועד כניסתו לתוקף של ההסכם (ביום חתימתו או ביום אישור התוכנית). עסקת קומבינציה מהווה הצהרת כוונות למימוש בהיתר. בהתאם לסעיף 10.1 להסכם, פינוי הדירות מותנה בקבלת היתר. כלומר, כל עוד לא יינתן היתר לא ימומש ההסכם. לכן, לצורך חישוב היטל השבחה, יש לראות בעסקת קומבינציה כמימוש בהיתר ולא כמימוש בשני שלבים: מכר חלקי ואחריו מימוש בהיתר. מהות ומטרת חישוב היטל ההשבחה והפטורים, שונים מחישוב מס שבח ולכן אין להשליך מחוק מיסוי מקרקעין לעניין היטל השבחה. בהתאם לכך, אני סבור שיש לראות את עסקת הקומבינציה כמימוש בהיתר לכל הדירות ולהעניק פטורים לכל הממ"דים"**

בנוסף, צירף שומה מכרעת, של מר דוד דדון, בגוש 6160, חלקות 256, 257, 308, 318, 330- 332,שבה קבע השמאי המכריע, פטור, בגין מלוא שטחי ממ"דים בפרויקט פינוי בינוי.

<u>סוגיית פטור לממ"דים עבור היחידות המסחריות</u> :

השמאי סבור כי, וככל ולא תתקבל עמדתו בדבר פטור ממ"דים מלא, הרי שיש לצרף לדירות הפטור (דירות הדיירים המפונים) גם את הדירות שניתנו כתמורה חלופית ל- 6 היחידות המסחריות הקיימות (תתי חלקות 3, 4, 6, 8, 13 ו-21).

10.5.3 **<u>הכרעה – פטור בגין שטחי ממ"ד</u>**

בשומה המשיבה, הובא בחשבון פטור עבור שטחי הממ"דים לדירות הדיירים בלבד ללא התחשבות בבעלי הזכויות, שהמירו זכותם, לקבל שטח מסחרי בדירת מגורים, לאחר שרכשו זכויות נוספות, בתמורה, בטרם אישור התוכנית ולפני המועד הקובע. בעלי הזכויות הנ"ל, בהתאם לחוזי הרכישה, שהועברו לעיוני, לאחר הדיון, הציגו, הסכמות עם היזם, כי לאחר תשלום תמורה נוספת, זכויותיהם העתידיות הומרו משטחי מסחר ביחס להסכם הראשוני שנחתם עם היזם, לתמורה של דירות מגורים.

שמאי המבקשים הביא בחשבון, מתן פטור עבור מלוא שטחי הממ"דים וכתחשיב חלופי, הביא פטור עבור שטחי הממ"דים לדירות הדיירים הקיימים בתוספת שש דירות שרכשו בעלי החנויות, בתמורה ובתוספת כסף ששולמה ליזם, בטרם המועד הקובע.
לטענת שמאית המשיבה, הוראות הפטור נדונו בערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

בהחלטה בעניין חשדר מגדלי שליטה נקבע, כי לפי לשונו של סעיף 19 (ב) (9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ולפי תכליתו הוא חל, רק כאשר מדובר במימוש בדרך של קבלת היתר בניה, כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן. ואילו הסדר הפטור אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר. בהחלטה נקבע כי "קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תאורטיות לבניית ממ"ד". עוד צוין בהחלטה, כי תכלית החקיקה ברורה ונהירה והיא עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות ולא מתן הטבה כלכלית. בעת"מ עמ"נ (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי אשר פורסם ביום 17/8/2018 נקבע כי הפטור לפי סעיף 19 (ב) (9) חל על כל בניית ממ"ד ואין הבחנה בין תוספת בניה לבניה חדשה. ערר שהוגש לעליון על החלטת בימ"ש המחוזי נדחה ביום 21/11/2018 , בבר"מ/ 6938/18.
קודם לכן, ועדת הערר בעניין סלונימסקי[14] נדרשה לסוגיה, האם ניתן לראות בעסקאות קומבינציה, אשר נחתמו לפני אישורה של תכנית, כמימוש בדרך מכר, של חלק מהזכויות שהקנתה או שיש לראות ביזמים, שרכשו את הזכויות בהסכם הקומבינציה, כגורם החייב בהיטל השבחה וכפועל יוצא מכך, כגורם הזכאי ליהנות מהפטור לבניית ממ"דים בעת המימוש בדרך של היתר בניה.
ועדת הערר קבעה, כי מועד מימוש הזכויות בעסקת קומבינציה הוא מועד תחילת התוכנית. ועדת הערר, לא בחנה ולכן לא פסלה, את האפשרות לראות במועד קבלת ההיתר את מועד מימוש עסקת הקומבינציה. ועדת הערר הפנתה לפסיקות המנחות לחשב את היטל ההשבחה עפ"י המהות הכלכלית של העסקה, בהתאם "למועד שבו מתקיים, הלכה למעשה, מימוש הזכויות שהושבחו, וההתעשרות קורמת עור וגידים". עוד קבעה כי בעסקת קומבינציה יינתן הפטור לבעלים, רק במימוש בדרך של היתר בניה, וזאת על החלק שלא נמכר ליזמים.

מטרת הפטור לפי סעיף 19 (ב) (9) לתוספת השלישית היא כאמור עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות ולא מתן הטבה כלכלית. בפסיקה נקבע מפורשות, כי הפטור אינו חל בעת מכר. עוד נקבע כי התכלית העומדת בבסיס דיני היטל ההשבחה מצדיקה לראות בהסכמי קומבינציה מימוש במכר של זכויות שהוקנו בתוכנית עם כניסתה לתוקף ושכל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו, כבכל תכנית משביחה אחרת.
עוד אציין, כי פטור לשטח ממ"דים בפרויקטים מכוח תמ"א 38 מעוגן בסעיף 19 (ב) (10) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור שיש להביא בחשבון, פטור על הממ"דים לדירות התמורה של בעלי הזכויות, בלבד, כאשר ההתייחסות לדירות היזם, היא, כי לא יחול הפטור לממ"דים, בדירות אלו.
לעניין, הפטור לממ"דים עבור בעלי היחידות המסחריות, אשר שילמו ליזם תמורה ובגינה, המירו זכויותיהם לדירות מגורים, אני סבור כי יש לתת פטור גם עבור דירות אלו מהטעם הפשוט, שטרם המועד הקובע, זכויות הדיירים, הומרו למגורים בתמורה לתשלום נוסף, שהועבר ליזם.
לפיכך, אני סבור כי מימוש שטח הממ"דים, בדירות היזם, מסתכמת בשטח בהיקף של כ- 1,128[15] מ"ר שבגינן, לא מתקבל הפטור ובגין היתרה יש לתת פטור[16].

[14] ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת. פורסם ביום 26/10/2017.
[15] (30 יחידות דיור קיימות+ 6 יחידות דיור נרכשות)- 130 יחידות דיור מוצעות = 94 יחידות דיור במכפלת 12= 1,128 מ"ר שטחי ממ"דים לחיוב.
[16] הפטור יינתן על סמך שווי דירות גדולות וזאת על סמך שומות הצדדים.

10.6 <u>מתקני חניה</u>

10.6.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאית המשיבה סבורה, כי ביום 5/2/2023 נידונה בקשה לביטול מתקני החניה.
כחלק מהדיון החוזר, התווספו בתוכנית ההגשה להיתר, 1.5 קומות מרתף מעבר למאושר.
סה"כ מקומות חניה כ-146 מקומות (כולל תקן עבור שטחי המסחר), מספר חניות ציבוריות ומספר חניות נכים.

10.6.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים סבור, כי קיים אילוץ לצורך הקמת מתקני חניה בקומה מינוס 4. נוצר אילוץ להתקנת 37 מתקני חניה בקומת המרתף וזאת על מנת לספק פתרונות חניה לכלל יחידות הדיור בפרויקט. דהיינו, 74 מתוך 130 יח"ד בפרויקט יקבלו חניה במתקן חניה. אולם לאור הגשת התוכנית המתוקנת לא יזדקקו למתקני חניה ולפיכך הטענה הזו מתייתרת.

10.6.3 **<u>הכרעה – פתרונות חניה</u>**

קבלתי את עמדת שמאית המשיבה. ביום 5/2/2023, נידונה בקשה מתוקנת להיתר בניה בישיבה מספר 2023007. בהחלטת הוועדה, הוחלט על תוספת של 1.5 קומות מרתף מעבר למאושר, ביטול מתקני חניה והסדרת קומת מרתף חמישית הכוללת 36 מקומות חניה.
הקמת קומת מרתף שישית חלקית עבור בור מעלית בלבד.
מעיון בתוכנית המתוקנת מיום 31/1/2023, עולה כי, היא מציעה 5 קומות חניה ובסה"כ 149 מקומות חניה, בתוספת 5 מקומות חניה לנכים ועומדת בדרישות המלאות של תקן החניה. משכך, בבקשה המתוקנת הוסר האילוץ הנדון ולפיכך הטענה מתייתרת.

10.7 קיומה של תביעה- כתב תביעה בתיק 20737-04-22 בעלי הזכויות נגד בעלי הזכויות בתת חלקה 23

10.7.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה, סבורה כי כתב התביעה, חושף כי הפרויקט הנדון, מהווה השבחה לבעלי הזכויות, השמאית הפנתה לסעיף 31 ו-35 לכתב התביעה. כמו כן השמאית הפנתה לסעיפים 76, 77 ו-81 לכתב התביעה, לפיו היקף הנזק לכל דירת מגורים, מסתכם ב- 850 אלף ₪ ונזק של 400 אלף ₪ לכל חנות.

בתוספת נזק בגין פוטנציאל היעדר השבחה ליזם של 65 מלש"ח. סה"כ נזק בגין אי ביצוע הפרויקט מסתכם בכ- 99.3 מיליון ₪.

באשר לתביעה כנגד בעלי הזכויות של תת חלקה 23, שמאית המשיבה סבורה, כי אין לבצע הפחתה בשווי הפרויקט מהסיבות המפורטות להלן:

- עלות התביעה הינה סובייקטיבית ולא אובייקטיבית.
- טרם נקבע בפס"ד מחייב, תשלום לתת חלקה 23 בהתאם למבוקש.
- מדובר בהוצאה חיצונית אשר אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין[17].
- שווי במצב הקודם של תת חלקה 23 חושב בשומות הצדדים.
- במצב החדש הובא על ידה הפחתה בגין דחייה עקב הרכב הבעלויות.
- בהסכם פינוי הבינוי, הייתה ידוע קיומה של התביעה, יתרה מכך, על ההסכם חתמו 95% מבעלי הזכויות המהווים רוב מיוחס כמשמעותו בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006.

10.7.2 עמדת המבקשים (סעיף 10.5.1)

שמאי המבקשים סבור, כי בכתב ההגנה שהוגש, בעלי הזכויות בתת חלקה 23, דורשים פיצוי בסך של כ- 9,435,000 ₪ אשר יש לקחת אותו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

עוד ציין, כי תרחיש מורכב זה, מהווה מטרד המעיב על התקדמות הפרויקט, ולכן יש להביאו בחשבון, הן בעת קביעת מקדם הדחיה לביצוע הפרויקט והן בעת קביעת מקדם ההפחתה למורכבות.

[17] לעניין זה השמאית הפנתה לפס"ד רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ.

10.7.3 **<u>הכרעה – כתב תביעה בתיק 20737-04-22 ופיצוי נזקי בגין דרישת תת חלקה 23</u>**

שמאית המשיבה סבורה כי אין לבצע הפחתה בגין התביעה המשפטית ואילו שמאי המבקשים סבור כי יש להתייחס לתביעה ולקחת בחשבון כי תת חלקה 23 תובעת פיצוי כספי בהיקף של 9,435,000 ₪.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים באופן חלקי, וזאת מהנימוקים הבאים:

א. הובא בחשבון מקדם דחייה למימוש הפרויקט, כאמור מקדם זה לוקח בחשבון דחייה בשל קשיים משפטיים, תכנוניים וכדומה.

ב. קיים מקדם הפחתה נוסף בשל מורכבות הפרויקט אשר נקבע **<u>בין היתר</u>** בשל התביעה המשפטית- ראה סעיף 14.3 להלן.

ג. להבנתי, התביעה אינה מהווה תנאי מתלה למימוש הפרויקט, אולם יש לקחת סוגיה משפטית זו בחשבון, בתחשיב היטל ההשבחה, כחלק ממגבלות פנימיות היוצרת חלק מהדחיה הנטענת, לצורך יישום הפרויקט.

10.8 <u>שימושים מעורבים</u>

10.8.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאית המשיבה סבורה, כי יש לבצע הפחתה, בגובה של 0.95 בגין עסקאות ההשוואה בשל העובדה שבנכס נשוא השומה, קיימים שימושים מעורבים של מגורים מעל מסחר, לשם כך הביאה הכרעות של שומות מכריעות:

מועד שומה	שמאי מכריע	גוש	חלקה	מקדם עירוב שימושים	הערות
03/02/2019	משה נדם	6916	75	0.95	
06/05/2021	מוטי דדון	7016	155	0.95	
22/01/2020	עומר סרחאן	7407	2	0.98	
25/03/2020	דוד דדון	6914	34	0.92	מתייחס להפחתה לגודל ועירוב שימושים
11/08/2020	בועז קוט	6962	118	0.95	

עוד צוין כי חלק מנתוני ההשוואה, מגלמים עירוב שימושים. לדוגמא הנכס ברח' ברטונוב הכולל עירוב שימושים וממוקם בצמוד למבני ציבור.

10.8.2 <u>עמדת המבקשים (סעיף 11.2.1)</u>

שמאי המבקשים, סבור כי בבניין כלולה קומת קרקע מסחרית ושב"צ בהיקף גדול ולאור עירוב השימושים האינטנסיבי, ראוי להביא בחשבון מקדם עירוב שימושים בשיעור 0.9 לכל הפחות לעסקאות בגישת החילוץ למעט פרויקט ברחוב פיכמן.
השמאי הביא בחשבון מקדם עירוב שימוש של 0.95 גם בניתוח העסקה ברחוב ברטונוב.
שמאי המבקשים מוסיף, כי שטחי המסחר במצב החדש יהיו בבעלות פרטית נפרדת והינן יחידות תמורה לשטחי המסחר במצב הקודם. מצב בעלויות זה הוא בעל השפעה מכרעת על התנהלות השימושים והאופי המסחרי של החנויות וכפועל יוצא מכך, חלק מן החנויות עשויות להוות מטרד משמעותי למגורים, מבלי שתהיה שליטה על שימושי המסחר ובכך לפגוע בשווי המגורים בפרויקט.

10.8.3 <u>**הכרעה – שימושים מעורבים**</u>

בחנתי את השומות המכריעות שהציגה שמאית המשיבה וכן את טיעוניו של שמאי המבקשים, בדבר שימוש מעורב הכולל שב"צ מלבד שטח המסחר.

באשר לשומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאית המשיבה, ההפחתה הינה בין 5%-8%, כאשר בשומה המכרעת של מר דוד דדון בגו"ח 6914/34 הופחת 8% בגין שימוש מעורב **אולם גם בגין גודל**, לכן אני מוצא כי הפחתה זו כוללת רכיב נוסף[18]. יתר השומות מצביעות על הפחתה של 5% המגלם שימוש מסחרי ומלונאות לצד המגורים, אני סבור כי השימוש למלונאות, משקף נאמנה את אינטנסיביות השימוש הכרוכה בייעוד שב"צ הנמצא בפרויקט הנדון.

לעניין טענת שמאי המבקשים, כי המסחר יהיה בבעלות הפרטיים ולא תהיה שליטה על השימוש המסחרי- לא קבלתי עמדה זו.
שטחי מסחר יכולים להוות מטרד למגורים, ככל שהתפעול שלהם לא נעשה בהתאם לנורמות תפעוליות נכונות. לא ניתן להניח כי אם תהיינה בבעלות הבעלים הקיימים אז המטרד לדירות יהיה גבוה יותר.
בנוסף בחנתי שומות מכריעות נוספות:

- שומה מכרעת של מר בועז קוט, בגו"ח 6872/22, ברחוב נעמי שמר 22 חולון, שם ניתן מקדם עירוב שימושים (מגורים ומסחר) 5%[19].
- שומה מכרעת של מר שלומי יפה, בגו"ח 7146/306, ברחוב הים 3, בת ים, שם נקבע מקדם עירוב שימושים (מגורים ומסחר) 2%.

לאור כך, אני סבור כי הפחתה של 5% הינה בגדר הסביר ואני מאמצה.

[18] בשומות של מרדכי דדון בגו"ח 7016/155 ו-עומר סרחאן בגו"ח 7404/2 העסקאות מגלמות שימוש מעורב.
[19] מגרש שב"צ בהיקף בניה של 5,000 מ"ר עיקרי צמוד.

11. שטחים, ערכי שווי במצב קודם ויתרת זכויות בניה

11.1 שטחים במצב הקודם

11.1.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה ערכה טבלה ובה פירטה את שטחי כל תתי החלקות, ע"פ תשריט הבית המשותף וצו הבית המשותף. להלן סיכום השטחים, אשר חישבה שמאית המשיבה:

נתוני שמאית המשיבה:	
תיאור	**סה"כ שטח במ"ר**
מסחר	553
אחסנה	4
דירות מגורים	1,913
סה"כ שטח	2,470

במענה לטענות שמאי המבקשים, אשר סבר כי שטחי הדירות לא כוללים מרפסות. טענה, שמאית המשיבה, כי שטחי הדירות המוצגות בבית המשותף **כוללות את המרפסות הסגורות.** לשם כך, הציגה מדידה לדוגמא של תתי חלקות 52 ו-53. בהתאם למדידה גראפית, שערכה מתשריט הבית המשותף תתי חלקות 52 ו-53 בשטח של 58.1 מ"ר ו-58.15 מ"ר בהתאמה. השטח הרשום של תתי חלקות אלו הינו 60.9 מ"ר ו-58 מ"ר בהתאמה. כמו כן, סברה כי שמאי המבקשים, לא הציג תחשיב אשר מוכיח כי לכל דירה יש תוספת של 5 מ"ר. לפי היתר הבניה, שטח ברוטו של קומה טיפוסית הינו 635.08 מ"ר * 3 קומות ובסה"כ 1,905.24 מ"ר המהווה שטח ברוטו כולל חדר מדרגות, שטחי שירות ומעברים. לפיכך, שטח הדירות במצב הקודם, אשר שמאי המבקשים חישב, כולל 5 מ"ר מרפסות הינו 2,062.5 מ"ר **ואינו סביר**. לבסוף סברה, כי עסקאות ההשוואה, אשר נלקחו ע"י המבקש מבוססות על השטח הרשום- שאינו כולל מרפסות סגורות. ולכן יש להוסיף גם לעסקאות אלו, את שטחי המרפסות ובכך השווי למ"ר ירד בהתאמה.

בדיון שנערך בין הצדדים, שמאית המשיבה סברה, שצריך להיות עקביים והביאה בחשבון שטח רשום כמו בעסקאות ההשוואה.

לאחר הדיון, הציגה נתוני ארנונה שהתקבלו ממחלקת ארנונה בעירית חולון, שטח המקרקעין בהתאם לנתוני מחלקת הארנונה הינה בסך של 2,086 מ"ר הנמוך מהשטח הרשום.

11.1.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים סבור, כי ע"פ מדידה גראפית מתשריט היתר הבניה ותשריט הבית המשותף, שטחי הדירות הרשומים, אינם כוללים את המרפסות הסגורות ששטחן הינו כ-5 מ"ר בכל אחת מהדירות. השמאי הציג טבלת שטחים מפורטת, לגבי כל אחת מתתי החלקות הרשומות בבית המשותף:

נתוני שמאי המבקשים:	
תיאור	**סה"כ שטח במ"ר**
מסחר	553.4
אחסנה	4
דירות מגורים	2,062.5
סה"כ שטח	2,619.9

בדיון שנערך בין הצדדים, שמאי המבקשים הציג תשריט, שבו מדד מדגמית שתי יחידות דיור וקבע שיש להוסיף לשטחן, 5 מ"ר בגין מרפסות.

לאחר הדיון, הציג מסמך מדידה אשר בוצע על ידי מודד מטעם היזמים, שבו נרשם כי שטח דירות מגורים לקומה, הינו בסך של 683.81 מ"ר ושטח קומה כולל של 743.37 מ"ר.

11.1.3 **<u>הכרעה – שטחים במצב קודם[20]</u>**

בחנתי את השטחים הרשומים בתשריט הבית המשותף, וכן את טענת שמאי המבקשים כי השטחים בצו רישום הבית המשותף, בדירות המגורים, אינם כוללים שטחי מרפסות. לפיכך, לשיטתו, הוא הוסיף כ- 5 מ״ר, את שטחי המרפסות לסך השטחים, ביחס לרשום בצו הבית משותף. מדדתי גראפית את שטחי המרפסות, לכל אחת, מתתי החלקות בבית המשותף, ולהלן טבלה מסכמת של השטחים, אשר נמדדו בשומות הצדדים ובהתאם לבדיקתי הגראפית מהתשריטים שהוצגו בפני. שטחים במ״ר.

תיאור	צו ותשריט בית משותף	ועדה	בעלים	מדידה בעלים[21]	מדידה גראפית שמאי מכריע	ארנונה
מסחר	553.40	553.40	553.40	586.82	521.12	507.85
אחסנה	4.00	4.00	4.00	-	4.00 לא קיים במציאות[22]	-
מגורים	1,912.50	1,912.50	2062.50	2,051.43	1,915.86	1578.16
סה״כ	**2,469.90**	**2,469.90**	**2,619.90**	**2,638.25**	**2,440.98**	**2,086.01**

- הערה לטבלה:

- בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל״ד -1974 הסטיות המקסימליות המותרות, הן בשיעור של 2% בין המידות המופיעות בתוכנית היתר הבניה ובין המידות למעשה. בוצעה מדידה באמצעות תוכנה ממוחשבת באופן גראפי. ראה תוצר בחינה, **נספח מספר 1**.
- שטח דירה ממוצעת כ-64 מ״ר בטווח שטחים הנע בין 58 מ״ר ל- 71 מ״ר.

<u>שטח מגורים:</u>

סה״כ שטח למגורים נמדד מתוך תשריט הבית המשותף, הינו 1,916 מ״ר כולל המרפסות. (על פי תשריט רישום הבית המשותף, נמדד שטח של 1912.5 מ״ר - סטייה של פחות מ-2%).

בחנתי את השטחים מהיתר הבניה ובהצלבה עם מסמכי המדידה שהציג שמאי המבקשים ביחס למדידה פוטוגרמטרית מתוך היתר הבניה החדש, **ומסקנתי היא, שקיימת אי התאמה, בין השטח הרשום לבין השטח הבנוי בפועל.**

<u>לאור כך, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה, אשר חישבה את השטחים במצב הקודם, לפי השטח בהתאם לתשריט הבית המשותף הכולל את שטחי המרפסות.</u>

[20] ראה בנספח מספר 1 -חישוב שטח יחידות מגורים ומסחר.
[21] תשריט מודד ״חן גרינברג שירותי מדידה״ מיום 27/1/2022.
[22] השטח הנדון לא הובא בתחשיב השומה המכרעת, במצב הקודם אולם הובא בחשבון שטח החצר המוצמדת.

שטח מסחר:

סה"כ שטח למסחר **נמדד** מתוך תשריט הבית המשותף, הינו בשטח של 553.4 מ"ר. לא נתון למחלוקת.

שטח אחסנה:

סה"כ שטח לאחסנה **נמדד** מתוך תשריט הבית המשותף, הינו 4 מ"ר. לא נתון במחלוקת. **מאחר ויחידת מחסן זו אינה קיימת בפועל, זאת על פי התייחסות שני הצדדים בדיון ולאחר ביצוע סיור שלי בשטח וניסיון איתור היחידה שלא צלח**, אני סבור כי אין לחשב שטח זה, במניין השווי במצב הקודם. יחד עם זאת שטח החצר המוצמד, ייכלל במניין השווי, כשטח חצר לשימוש הציבור עם מגבלות בשל קיום תשתיות.

11.2 סוגיית יתרת זכויות בניה במצב הקודם:

11.2.1 זכויות מכוח תכנית ח/1/15:

שמאית המשיבה סבורה, כי במימוש מלא, מכוח תוכנית 505-0544395, ניתן לבצע בניה של שטחי אחסנה בקומת מרתף עליונה. לאור כך, הביאה החשבון, בתחשיב השווי, במצב היוצא, זכויות במרתף, בהיקף של 425 מ"ר לאחסנה, ובשווי של 2,975,000 ₪.

אני סבור כי שטחים אלו ניתנים למימוש ובניה מכוח תוכניות קודמות, ואסביר:

תוכנית ח/מק/215 מאפשרת שימוש לאחסנה בקומת המרתף וזאת על פי סעיף 4.1.1, אשר בו נקבע, בין היתר, כי תותר אחסנה במרתפים.

עוד נרשם, בסעיף 4.1.2 (ב), כי גובה המרתף העליונה תהיה עד 6 מ' נטו.

תוכנית ח/1/15, שאושרה למתן תוקף ביום 17/5/1989, ומטרתה הגדרת קומות ושימושים במרתפים לבניינים קיימים וחדשים, קבעה את ההוראות הבאות:

- התוכנית מאפשרת תוספת 2 קומות מרתף.
- **גובה קומת המרתף העליונה עד 3.5 מ' נטו.**
- **בייעוד מסחרי, התוכנית מאפשרת לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה, בתנאי שייבנה בקומת מרתף עליונה בלבד ובמתווה היחידה המסחרית שמעליה.**
- בייעוד מגורים, התוכנית מאפשרת, הקמת שטחים לאחסנה בכל קומות המרתפים ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

בהשוואה בין סך הזכויות שהוענקו מכוח תוכנית ח/1/15 המאפשרות הקמת שטחי אחסנה במרתף, אני סבור, שזכויות אלו, אשר הוקנו בתוכנית ח/מק/215, במצב החדש, מהוות שיפור תכנון[23] וזאת בשל מתן פוטנציאל להגבהת קומת המרתף העליונה ב-2.5 מטר, ועל כן, יש לחשב זכויות אלו במצב החדש, תוך מתן מקדם שיפור תכנון של 50%.

תחשיב ההשבחה שייערך הינו: 425 מ"ר * 14,000 ₪* 50% שווי אקוי' לאחסנה[24]* 50% מקדם שיפור תכנון= 1,487,500 ₪.

יודגש, כי חישוב זה, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה בתרחיש של מימוש מלא בלבד.

11.2.2 <u>זכויות מכוח תכנית ח/1/23:</u>

התוכנית מאפשרת בניה, של חדר גג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד, בכפוף לנסיגות של 2 מ' לקו בניין קדמי או פינתי ו-1.4 מ' לקו בניין אחורי.

שטח גג הבניין, 635.08 מ"ר לפי היתר בניה[25]. בכפוף לנסיגות לעיל, סה"כ שטח לחדרי גג מסתכם ב- 347.54 מ"ר (כ-34.7 מ"ר ליח"ד, קיימות 10 דירות עליונות).

בבחינה של תצלומי אוויר של הסביבה הקרובה לנכס נשוא ההכרעה, בהם קיימים בעלי זכויות, רבים, ניכר כי לא מנוצלות זכויות הבניה להקמת חדר על הגג, למעט מקרים בודדים.

הנ"ל נובע, ככל הנראה בשל מורכבות בניית התוספת במבנים אלו אשר דורשת את הסכמת יתר בעלי הזכויות, עלויות ביצוע בגג הבטון, מורכבות הביצוע בפועל ומאפיינים ייחודיים נוספים.

ככל שהיה לחדרי יציאה לגג אלו תרומה גבוהה, לשווי הדירות, ניכר כי אלו היו מנוצלות באופן ניכר, בסביבה הקרובה במצב הקודם.

בפועל, בהתחשב באפשרות בינוי של עשרה חדרי גג, קיימים אילוצים תכנוניים משמעותיים, לניצול השטחים, במקביל למורכבות תכנונית, ומורכבות משפטית, לעניין שיוך הזכויות, כך שבפועל, לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת הדירות האמורות.

לפיכך, אני מאמץ את עמדתה של שמאית המשיבה במקרה כאן.

[23] הזכויות כפופות לדחייה ושוליות בשני מצבי התכנון.
[24] בהתאם לשומת המשיבה.
[25] קומה ד' נבנתה על גבי יתר הקומות במלואה .

11.3 שווי מגורים בבניה ותיקה

11.3.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה סבורה, כי שווי מ״ר בנוי למגורים בבניה ותיקה בסכום של 21,200 ₪.
לשם כך, הציגה השמאית פירוט עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות, הממוקמות בסביבת הנכס:

גו״ח	יום מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מכירה בש״ח	מחיר למ״ר
6021/1013	13/03/2022	1	1970	95	5	₪ 2,030,000	₪ 21,368
6021/884	20/02/2022	0.5	1960	77	3	₪ 790,000	₪ 20,519
6021/166	18/02/2022	1	1970	92	4	₪ 1,850,000	₪ 20,109
6021/882	14/02/2022	1	1960	78	3	₪ 1,600,000	₪ 20,513
6021/938	13/02/2022	0.5	1960	79	3	₪ 830,000	₪ 21,013
6021/937	02/02/2022	1	1960	73	3	₪ 1,625,000	₪ 22,260
6021/882	26/01/2022	1	1960	78	3	₪ 1,730,000	₪ 22,179
6021/945	09/01/2022	1	1970	95	4	₪ 2,150,000	₪ 22,632
6021/851	06/01/2022	0.5	1960	78	3	₪ 795,000	₪ 20,385

בדיון שנערך בין הצדדים, שמאית המשיבה סברה, שיש לקבוע את השווי בהתאם לשווי היחידות הקיימות, ללא פוטנציאל. לשם כך מפנה להחלטת ועדת ערר בראשון לציון בשכונת רמת אליהו, ולשומה מכרעת של מר אבישי זיו בגוש 7728 חלקות 99 – 89 תוכנית פינוי בינוי ברמת אליהו. עוד טענה שהשווי שנקבע על ידי שמאי המבקשים איננו סביר. הרווח היזמי נשחק בהתחשב ב- 20% ותרומת המחוברים בהיקף של 4,000 ₪ למ״ר בנוי בהתחשב במבנים ״שמטים ליפול״. לפיכך מקבלים 16,000 ₪ למ״ר.

מכתב תגובה

שמאית המשיבה, במענה לשומת שמאי המבקשים, סברה כי העסקאות, עליהם הסתמך שמאי המבקשים, שגויות וזאת מהטעמים הבאים:

- השמאי הביא עסקאות לדירות מגורים ותיקות המגלמות פוטנציאל לתמ״א 38 ופינוי בינוי. לדוגמא, השמאי השתמש ב-4 עסקאות השוואה ברחוב ההסתדרות 116 (גוש 6021, חלקה 934) ושם מדובר בעסקאות בפרויקט תמ״א 38.
- השמאי הביא עסקאות מפרויקט תמ״א 38, ולמעשה הביא בחשבון שווי לדירות חדשות.
- בכתב תביעה 20737-04-22 שהוגש ע״י בעלי הזכויות, צוין כי הבניינים ״המטים לנפול״- כלומר הנכס במצב הקודם, במצב תחזוקתי ירוד.

11.3.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים סבור כי שווי מ״ר בנוי למגורים בבניה ותיקה הינו בסכום של 24,000 ₪.
לצורך הנמקה, הביא השמאי פירוט עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות הממוקמות בסביבת הנכס,
העסקאות מתוך מערכת מידע נדל״ן באתר רשות המיסים:

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך העסקה	כתובת	קומה	מספר קומות	מספר חדרים	שטח ארנונה במ״ר	מחיר העסקה	מחיר למ״ר ארנונה
6021	851	50	17/05/2022	ראש פנה 3	3	4	3	65	₪ 1,500,000	₪ 23,077
6021	934	48	09/05/2022	ההסתדרות 116	4	4	3	63	₪ 1,585,000	₪ 25,159
6021	934	5	13/04/2022	ההסתדרות 116	1	4	3	61	₪ 1,500,000	₪ 24,590
7170	177	15	17/03/2022	חנקין 67	1	3	3	59	₪ 1,670,000	₪ 28,305
6021	934	15	23/02/2022	ההסתדרות 116	2	4	3	58	₪ 1,400,000	₪ 24,138
6021	290	16	14/02/2022	דגניה 17	1	2	2	73	₪ 2,000,000	₪ 27,397
6021	937	6	02/02/2022	ההסתדרות 122	1	4	3	73	₪ 1,625,000	₪ 22,260
6021	851	11	13/01/2022	ראש פנה 1	1	4	3	71	₪ 1,735,000	₪ 24,437
6021	326	3	26/12/2021	השיטה 24	1	2	3	57	₪ 1,400,000	₪ 24,561
6021	934	44	06/12/2021	ההסתדרות 116	4	4	3	61	₪ 1,465,000	₪ 24,016
שווי מ״ר ממוצע									₪ 1,588,000	₪ 24,794

טיעונים נוספים:

- שמאי המבקשים סבור ששמאית הועדה השתמשה בעסקאות לדירות מגורים גדולות, ואשר אינן מייצגות את הדירות הקיימות בפרויקט הנדון[26].
כאמור דירות גדולות יותר, מייצגות שוליות גבוה ובכך מביאות לשווי נמוך במצב הקודם.
- השמאית קובעת שווי על סמך שטח ארנונה אולם כופלת את השווי בשטח הרשום.
יש לכפול את השווי שנקבע בהתאם ל״ארנונה״ בשטח הארנונה של הדירות.
- מבחינת סבירות התוצאה, השווי אותו קבעה שמאית הועדה אינו סביר ומשקף 1,350,000 ₪ בעוד שכמעט ולא בוצעו עסקאות בשווי של 1,500,000 ₪.

[26] למעט עסקה אחת.

11.3.3 **<u>הכרעה – שווי מגורים בבניה ותיקה</u>**

הצדדים הציגו עסקאות שונות, כאשר מסקנתם לגבי השווי המתקבל בהתאמה לעסקאות אלו, הינה שונה. שמאית המשיבה קובעת שווי של 21,200 ₪ למ״ר ואילו שמאי המבקשים קובע שווי של 24,000 ₪ למ״ר.

בהתאם לאמור בסעיף 8.2.3 שטח דירה ממוצעת בפרויקט הנדון הינו כ-64 מ״ר, בטווח שטחים הנע בין 58 מ״ר ל- 71 מ״ר, ומספר החדרים הינו: 2.5-3 חדרים לדירה טיפוסית במצב הקיים.

שמאית המשיבה, ביצעה ניתוח עסקאות הכוללת דירות הכוללות 3-5 חדרים, בשטח ממוצע של כ-83 מ״ר ובטווח שטחים בין 73 מ״ר ל- 95 מ״ר. אני סבור כי עסקאות לדירות בשטח העולה על 80 מ״ר, לא משקפות את הדירות הקיימות בפרויקט הנדון. בנוסף אני סבור, כי יש להשתמש בעסקאות למבני מגורים, עם חזית מסחרית הממוקמת על כביש ראשי, הדומה במאפייניו, ברוחבו ובנפח התנועה לרחוב ההסתדרות. בנוסף, ככל שנלקחו עסקאות ללא מסחר בקומת הקרקע, יש לשקלל העסקאות למגורים ללא מסחר, בקומת קרקע ולתת הפחתה בשל הימצאות מגורים מעל מסחר. לפיכך, איתרתי עסקאות נוספות באתר רשות המיסים:

רצ״ב עסקאות לדירות 3 חדרים, בשטח ממוצע של 70 מ״ר, במבני מגורים עם חזית מסחרית ולרחובות ראשיים בחולון למועד הקובע:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש״ח	שטח ארנונה	חדרים	קומה	מחיר לדירה בשלמות	שווי למ״ר
6021-851-49	07/04/2022	ראש פינה 3	₪ 533,333	72	3	3	₪ 1,600,000	₪ 22,222
7170-177-15	17/03/2022	חנקין 67	₪ 1,670,000	59	3	1	₪ 1,670,000	₪ 28,305
6021-938-31	13/02/2022	גאולים 48	₪ 830,000	79	3	2	₪ 1,660,000	₪ 21,013
6021-851-11	13/01/2022	ראש פינה 3	₪ 1,735,000	71	3	1	₪ 1,735,000	₪ 24,437
6021-851-64	06/01/2022	ראש פינה 3	₪ 795,000	78	3	3	₪ 1,590,000	₪ 20,385
7173-208-9	19/11/2021	חנקין 88	₪ 1,450,000	58	3	2	₪ 1,450,000	₪ 25,000
7173-209-4	14/06/2022	חנקין 90	₪ 1,470,000	70	3	1	₪ 1,470,000	₪ 21,000
שווי מ״ר בממוצע								₪ 23,194

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רצ"ב עסקאות לדירות 3-4 חדרים, בשטח ממוצע של 69 מ"ר, במבני מגורים ללא חזית מסחרית ולאחר הפחתה בשל קומת קרקע מסחרית בחולון:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שטח ארנונה	חדרים	קומה	מחיר לדירה בשלמות	שווי למ"ר
7173-221-2	04/10/2021	ההסתדרות 87	₪ 1,570,000	74	4	1	₪ 1,570,000	₪ 21,216
7173-144-2	30/11/2021	נס ציונה 5	₪ 1,680,000	75	3	1	₪ 1,680,000	₪ 22,400
7173-165-18	20/01/2022	בילו 23	₪ 1,480,000	61	3	3	₪ 1,480,000	₪ 24,262
7173-187-17	14/04/2022	בילו 26	₪ 1,550,000	67	3	4	₪ 1,550,000	₪ 23,134
7173-165-6	21/06/2022	בילו 25	₪ 1,600,000	68	3	1	₪ 1,600,000	₪ 23,529
7173-225-10	19/11/2021	ההסתדרות 79	₪ 1,500,000	70	3	4	₪ 1,500,000	₪ 21,429
שווי מ"ר בממוצע								₪ 22,662
הפחתה בשל מגורים מעל מסחר 5%								₪ 21,529

הערה: מקדם המגורים מעל מסחר נקבע, על סמך שומה מכרעת של מר בועז קוט, בגו"ח 6872/22, ברחוב נעמי שמר 22 חולון, נקבע במקדם 0.95 ועל סמך שומה מכרעת של מר שלומי יפה, בגו"ח 7146/306, ברחוב הים 3 בת ים, שבה נקבע מקדם 0.98 בשל עירוב שימושים כאמור.

להלן שקלול העסקאות:

שקלול עסקאות			
סוג עסקה	שווי למ"ר	מקדם	שווי משוקלל
עסקאות מגורים מעל מסחר	₪ 23,194	0.5	₪ 11,597
עסקאות מגורים ללא מסחר	₪ 21,529	0.5	₪ 10,764
שווי מ"ר משוקלל			₪ 22,362
במעוגל			₪ 22,400

לאור האמור, אני קובע שווי של 22,400 ₪ למ"ר בנוי.

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

11.4 שווי מסחר בבניה ותיקה ואחסנה

11.4.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה סבורה, כי שווי מ״ר בנוי למסחר בבניה ותיקה בסכום של 22,500 ₪.
לשם כך, הציגה השמאית שומה מכרעת של מר דוד דדון בפרויקט סמוך לנכס הנדון, בגו״ח 7174/163, למועד הקובע 27/01/2020, וציינה שווי מ״ר בנוי למסחר בסך 20,000 ₪. בנוסף, הציגה השמאית, פירוט של 5 עסקאות מכר לחנויות ותיקות הממוקמות בסביבת הנכס, שמהן מתקבל, ממוצע שווי מ״ר בנוי למסחר, בסך 25,000 ₪:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ״ר
15/02/2022	7168	2	שנקר 2[27]	1	15	₪ 300,000	₪ 20,000
07/02/2022	6018	367	פרופסור שור 16	1	58	₪ 1,700,000	₪ 29,310
27/02/2022	7172	213	ככר ויצמן	1	47	₪ 904,000	₪ 19,234
08/03/2022	6018	197	שד ירושלים	קרקע	42	₪ 1,000,000	₪ 26,190
06/02/2022	7171	200	סוקולוב 1	קרקע	13	₪ 400,000	₪ 30,769

בדיון שנערך עם הצדדים, שמאית המשיבה סברה שהשווי במצב קודם, לא שקול לשווי במצב חדש, הגובה של השטח המסחרי הקיים אינו 6 מטר וזה לא אותו מוצר. חוזי השכירות מהנכס נשוא השומה, מהווים נתוני שוק מנוטרלים פוטנציאל. נתוני ההשוואה מרחוב סוקולוב, אינם משקפים משום ששם החשיפה גבוהה יותר ויש לבצע התאמות נוספות.

תחשיב שמאית המשיבה:

תיאור	משקל	שווי מ״ר בנוי	סה״כ
עסקאות - מס שבח	50%	₪ 25,000	₪ 12,500
שומה מכרעת	50%	₪ 20,000	₪ 10,000
סה״כ			₪ **22,500**

מכתב תגובה

כמענה לשומת המבקשים, סברה השמאית, כי שמאי המבקשים הסתמך על עסקאות מרחוב סוקולוב שהינו רחוב מסחרי מובהק ובו רמת חשיפה גבוהה במיוחד בשונה מהנכס הנדון.
בנוסף, יש להביא בחשבון כי שטחי המסחר בנויים בנסיגה של כ-21 מ׳ מרחוב ההסתדרות וכ-40 מ׳ מרחוב דגניה וכוללים 2 חזיתות בלבד עם חזית חלקית.

[27] על פי אתר המפות הממשלתי ״GOVMAP״ מדובר בכתובת שנקר 27.

השמאית צירפה, לאחר הדיון, חוזי שכירות הכוללים פרטים על דמי שכירות חוזיים בחנויות בנכס נשוא חוו"ד:

תת חלקה	שם בעלים	תאריך חוזה	תחילת תק' השכירות	שטח רשום	דמי שכירות		דמ"ש למ"ר	
8	רפאל עזט	11/12/2018	16/12/2018	20	₪	2,300	₪	115
4	סטלה יוסף	27/12/2021	01/01/2022	23.3	₪	2,600	₪	112
6	סימה ודוד שמיר	27/04/2021	01/05/2021	23.4	₪	3,400	₪	145
9	נאוה בלבול	02/09/2018	01/10/2018	20.8	₪	2,550	₪	123
16, 17	רחל נגרין	25/11/2020	01/02/2021	60.2	₪	5,850	₪	97
20	שוורץ כרמלה	01/01/2020	01/01/2020	19.2	₪	2,400	₪	125
21	ברנע אהרון וחיים שמואל	29/12/2019	01/01/2020	19.8	₪	2,200	₪	111
דמי שכירות ממוצעים למ"ר							₪	117
דמי שיכורת ממוצעים לשנה למ"ר							₪	1,402
שיעור היוון								0.067
אומדן שווי מר בנוי							₪	20,925
במעוגל							₪	20,900

לאור כך קבעה, על הצד הזהיר, שווי מ"ר בנוי, של 22,500 ₪.

<u>שווי אחסנה:</u>

שמאית הועדה, טענה כי שמאי המבקשים ציין בשומתו כי שטח תת חלקה 23 המהווה מחסן בקומת הביניים, **אינה קיימת בפועל** ומשמשת לצורך הצמדת הגינה. חרף זאת השמאי הכפיל את שטחי הרשום בשווי למ"ר בנוי.

11.4.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים טוען כי שווי מ״ר בנוי למסחר, בבניה ותיקה הינו בסכום של 23,500 ₪. לשם כך, הציג השמאי, שומה מכרעת של מר דוד דדון בפרויקט WIN TOWERS וציין שווי מ״ר בנוי למסחר בשווי 22,000 ₪ אשר מגלם מסחר בגובה 6 מ׳. בנוסף, הציג השמאי פירוט של 10 עסקאות מכר לחנויות ותיקות הממוקמות בסביבת הנכס, מהן מתקבל ממוצע שווי מ״ר בנוי למסחר בסך 25,000 ₪:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח במ״ר	מחיר העסקה		שווי למ״ר	
15/02/2022	7168	2	שנקר 27	1	1930	15	₪	300,000	₪	20,000
01/02/2022	7172	213	ככר ויצמן 11	1	1960	47	₪	904,000	₪	19,234
10/01/2022	7171	186	שד׳ דב הוז 5	1	1960	67	₪	1,450,000	₪	21,642
14/09/2021	7170	112	סוקולוב 98	קרקע	1960	18	₪	650,000	₪	36,111
18/08/2021	7166	232	סוקולוב 47	1	1960	58	₪	1,625,000	₪	28,017
14/05/2021	7173	109	שנקר 63	קרקע	1960	42	₪	800,000	₪	19,048
01/02/2021	7172	100	ויצמן 2	קרקע	1950	136	₪	3,300,000	₪	24,265
29/11/2020	7166	232	סוקולוב 51	1	1960	76	₪	1,800,000	₪	23,684
17/05/2020	7170	98	חומה ומגדל 43	קרקע	1960	17	₪	450,000	₪	26,471
15/01/2020	7174	199	ההסתדרות 60	קרקע	1960	24	₪	750,000	₪	31,250

השמאי הוסיף כי קיימת טעות סופר אצל שמאית הועדה, אשר הסתמכה על שומה מכרעת של מר דוד דדון, בה נקבע שווי מ״ר בנוי על סך של 22,000 ₪ למ״ר בעוד שהיא כתבה 20,000 ₪ למ״ר בנוי.

<u>שווי אחסנה:</u>

השמאי העריך שווי מ״ר אחסנה בגובה של 70% משווי מסחר, והגיע ל- 16,450 ₪ למ״ר בנוי.

11.4.3 **<u>הכרעה – שווי מסחר בבניה ותיקה ואחסנה</u>**

הצדדים הציגו עסקאות שונות למעט שתי עסקאות זהות[28]. כאשר מסקנתם לגבי השווי המתקבל, **מעסקאות ההשוואה <u>בלבד</u>**, הינה זהה, בסך 25,000 ₪ אולם בשקלול עם הכרעות של שמאים מכריעים, קבעו ערכי שווי שונים.

בחרתי להשתמש בעסקאות השוואה לחנויות הממוקמות במבני מגורים, עם חזית מסחרית, ובשטחים נמוכים כמו בנכס נשוא ההכרעה, סמוך לנכס הנדון. בבחינת הנתונים, החלטתי לקבל את עמדת הצדדים כי השווי המתקבל מעסקאות ההשוואה, הינו כ- 25,000 ₪. להלן העסקאות שנבחנו:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר העסקה	שווי למ"ר
14/05/2021	7173	109	שנקר 63	קרקע	1960	42	₪ 800,000	₪ 19,048
25/07/2022	7166	135	סוקולוב 20	1	1950	25	₪ 600,000	₪ 24,000
22/03/2022	6021	326	שכטר 1 /השיטה 24	קרקע	1950	41	₪ 1,000,000	₪ 24,390
17/05/2020	7170	98	חומה ומגדל 43	קרקע	1960	17	₪ 450,000	₪ 26,471
10/03/2022	7163	145	שד' דב הוז 7	קרקע	1970	24	₪ 685,000	₪ 28,542
25/08/2022	7173	171	חנקין 76	1	1960	32	₪ 1,100,000	₪ 34,375
10/04/2022	7168	151	שנקר 45	1	1970	30	₪ 600,000	₪ 20,000
							שווי מ"ר בנוי בממוצע	₪ **25,261**

לעניין השומה המכרעת, אשר הצדדים הביאו בחשבון וציינו כי נקבע, שם, שווי מ"ר בנוי למסחר שונה, נראה כי מדובר בטעות סופר של שמאית הועדה והשווי אשר נקבע בשומה המכרעת, הינו 22,000 ₪ למ"ר בנוי[29].

לכן, בשקלול הנתונים, הגעתי לכלל מסקנה, כי השווי המתקבל למ"ר בנוי למסחר, הינו 23,500 ₪[30].

<u>רחוב סוקולוב ונסיגות קומת המסחר ביחס לרחובות ראשיים:</u>

שמאית המשיבה טענה כי רחוב סוקולוב בעסקאות ההשוואה, הינו מסחרי מובהק ויש לקחת זאת בחשבון.

ראשית אציין כי הרחוב הנדון, הינו ציר מרכזי בעיר ובעל תנועה כלי רכב ערה.

בחנתי מספר עסקאות אשר כוללות בין היתר עסקה אחת, ברחוב סוקולוב הממחישה התאמה לשווי למ"ר[31] שקבעתי. כמו כן, שמאי המבקשים ניתח עסקאות מרחוב סוקולוב ולמעט העסקה ברחוב סוקולוב 98 שהינה גבוה, יתר העסקאות בגבול הסביר.

יחד עם זאת אני מסכים שאין להתחשב בעסקת קיצון זו. אציין כי גם שמאית המשיבה השתמשה בעסקה ברחוב סוקולוב.

[28] עסקה ברחוב שנקר 27, בגו"ח 7168/2 ועסקה ברחוב ברחוב ויצמן בגו"ח 7172/213.
[29] שומה מכרעת של מר דוד דדון בגו"ח 7174/163.
[30] בשקלול 50% לעסקאות המכריעות ו-50% לשומה המכרעת.
[31] העסקה ברחוב סוקלוב 20 מהווה שווי של 24,000 ₪ למ"ר.

לפיכך, לא ניתן לקבוע, באופן חד משמעי כי עסקאות ברחוב סוקולוב אינן מהוות השוואה ראויה, לנכס נשוא השומה. הרחוב הינו מהארוכים בעיר וחוצה את חולון ממערב למזרח.
לכן לא קבלתי את עמדת שמאית המשיבה, לעניין אופן השימוש בעסקאות שהוצגו, למעט העסקה ברחוב סוקולוב 98, אשר אני מסכים עם המשיבה שיש ל"נכותה" מהתחשיב.

שמאית המשיבה סבורה שיש לקחת בחשבון את העובדה כי המסחר הקיים ממוקם בנסיגות מרחוב ההסתדרות מצפון ורחוב דגניה ממערב.
הקומה המסחרית בנכס הנדון נמצאת בפינת הרחובות "דגניה" ממערב, "ההסתדרות" מצפון ו-"חנקין" ממזרח. ונהנית מחשיפה מקסימלית של 3 חזיתות.
ישנה שונות בחשיפה בין החנויות במתחם, לדוגמא תתי חלקה 1, 2, 11, 13, 15, 17, 21 ו-22 נהנות מחשיפה מקסימלית של 2 חזיתות שונות.
תתי חלקות אחרות נהנות מחשיפה של חזית אחת בלבד.
יחד עם זאת גם תתי החלקות אשר ממוקמות בריחוק מהחזית, הן לדעתי, בעלות חשיפה סבירה לרחוב. הגינון בחזית הנכס, מהווה ריאה ירוקה נחוצה לסביבה, אשר אינו פוגע מהותית, בתפקוד יחידות המסחר, ואינו מסתיר את השלטים.
לפיכך, אני סבור שאין לבצע הפחתה לשווי של היחידות המסחריות בנכס נשוא השומה.

<u>התייחסות דמי שכירות למסחר בהתאם להצעות השכרה- מקור יד 2 :</u>

א. בחנתי דמי שכירות מוצעים בחולון, עבור חנויות בשטח ממוצע של כ-35 מ"ר, ובהתאמה למשא ומתן של 5% :

דמי שכירות למסחר- הצעות							
כתובת	שטח	מחיר		מקדם מו"מ	מחיר מתואם		מחיר למ"ר
שכונת קריית עבודה	23	2,500	₪	0.95	2,375	₪	103 ₪
סוקולוב 35	44	4,500	₪	0.95	4,275	₪	97 ₪
שדרות דב הוז	25	3,000	₪	0.95	2,850	₪	114 ₪
כיכר סטרומה	50	8,500	₪	0.95	8,075	₪	162 ₪
אריה שנקר	55	9,200	₪	0.95	8,740	₪	160 ₪
סוקולוב	20	3,500	₪	0.95	3,325	₪	166 ₪
דמי שכירות ממוצעים למסחר							134 ₪

ב. שמאית המשיבה הציגה, לאחר הדיון, חוזי שכירות ל-7 תתי חלקות מהנכס הנישום.
אני מוצא כי חוזי השכירות שהתקבלו ע"י שמאית המשיבה מעט נמוכים מהשוק וזאת כי חלקם בתקופה של לפני המועד הקובע.
לדוגמא, חוזה השכירות של מר רפאל עזט (המשכיר), אשר מתייחס לתקופה של 16/12/2019- 15/12/2020 (תקופת האופציה).

שווי אחסנה (תת חלקה 23)

תת חלקה 23 בשטח רשום של 4 מ״ר, מסומנת על פי תשריט הבית המשותף בקומת ביניים ומשמשת כמחסן. בהתאם להיתר הבניה שאיכותו ירודה לא ניתן לאתר את שטח האחסנה האמור. לתת חלקה זו קיימת ההצמדה של חצר רשומה בשטח של 622 מ״ר בחזית הצפונית של המקרקעין.

קבלתי את עמדת שמאית המשיבה, אשר גרסה כי שטח האחסנה, לא קיים בפועל, אולם קיים באופן פורמלי לצרכי רישום בלבד[32].

לכן, בתחשיב לא לקחתי בחשבון שטח של 4 מ״ר למחסן, יחד עם זאת, אני סבור כי יש לקבוע שווי בגין החצר הצמודה, בשטח 622 מ״ר.

לשם כך, אפנה לשומה מכרעת של גב׳ שושי שרביט שפירא, מיום 25/4/2016 בגו״ח 3715/47 מזכרת בתיה, בו קבעה מקדם שווי לחצר בבנייה רוויה בשיעור של 0.1.

ולשומה מכרעת של גב׳ אורית גלן, מיום 15/6/2021, בגו״ח 30340/10 ירושלים, אשר קבעה מקדם שצ״פ בגובה של 15% משווי מגורים בסביבה.

בהתאם לטיוטת קו מנחה פרק כד׳ התייחס שומות לחצרות, מדצמבר 2010: עולה כי מקדם התועלת למ״ר חצר, ביחס לתועלת מ״ר בנוי בבנייה צמודת קרקע, הינו 10%-30%. כאמור, במקרה דנן, מדובר בחצר בבנייה רוויה ולכן נכתב שם, שמקדם תועלת של 10% מתאים יותר לחצר.

בהתאם לתוצאות מחקר דלפי של לשכת שמאי מקרקעין- משנת 2017, עולה כי בתשובה לשאלה, ״מה המקדם באחוזים לשווי מ״ר חצר משותפת המהווה רכוש משותף בבניין (מגלם את מרכיב המושעא בנטרול זכויות בנייה ופוטנציאל עתידי). התשובה הממוצעת, החציונית והשכיחה הייתה 10%.

במקרה נשוא השומה, לא קיימת מושעא, אולם מאחר והחצר מהווה שטח פתוח לכלל הציבור הרחב, שבו קיימת בחלקה, תשתיות תקשורת, אני סבור כי מקדם שווי של 4% ביחס למגורים ותיק, הינו המתאים ביותר.

תחשיב שווי:

תחשיב חצר	שטח/שווי
חצר	622
שווי מגורים	₪ 22,400
שווי מ״ר אקוי׳ 4% ממגורים	4%
שווי חצר לצמודה לתת״ח 23	₪ 557,312

[32] אציין כי גם בשומתו של שמאי המבקשים בסעיף 8.2 נרשם כי שטח האחסנה אינו קיים בפועל.

11.5 סיכום שטחים וערכי שווי במצב קודם

11.5.1 עמדת המשיבה

תיאור	סה"כ שטח	שווי מ"ר בנוי		סה"כ שווי	
מסחר	553.4	22,500	₪	12,451,500	₪
אחסנה	4	15,750	₪	63,000	₪
דירות מגורים	1912.5	21,200	₪	40,545,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם	2470			53,059,500	₪
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				**53,600,000**	₪

11.5.2 עמדת המבקשים

תיאור	סה"כ שטח	שווי מ"ר בנוי		סה"כ שווי	
מסחר	553.4	23,500	₪	13,004,900	₪
אחסנה	4	16,450	₪	65,800	₪
דירות מגורים	2062.5	24,000	₪	49,500,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם	2619.9			62,570,700	₪
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				**62,570,000**	₪

11.5.3 **הכרעה – סיכום שטחים וערכי שווי במצב קודם**

תיאור	סה"כ שטח	שווי מ"ר בנוי/קרקע		סה"כ שווי	
מסחר	553.4	23,500	₪	13,004,900	₪
חצר המוצמדת ליחידת אחסנה (תת"ח 23)	622.0	896	₪	557,312	₪
דירות מגורים	1,912.5	22,400	₪	42,840,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם				56,402,212	₪
שווי מצב קודם במעוגל				**56,402,200**	₪

12. ערכי שווי במצב חדש

12.1 שווי מבונה למגורים במצב חדש

12.1.1 עמדת המשיבה

עסקאות השוואה של קרקעות:

השמאית ניתחה הסכם מכר מיום 15/12/2021, ובו נמכרו 17243/34650 חלקים מחלקה 22 בגוש 6872, ברחוב דבורה ברטונוב 6, חולון.

התמורה שהתקבלה הינה בסך של 44,538,196 ₪+ מע"מ. התמורה משקפת 89,500,000 ₪ + מע"מ לחלקה בשלמות.

לאחר ניתוח זכויות הבניה, עבור שטח פלדלת של 7,725 מ"ר, הגיעה לכדי שווי למ"ר מבונה בסך 10,500 ₪ ובהתייחס לדירה ממוצעת של כ-103 מ"ר.

בנוסף, השמאית ניתחה שומות מכריעות כדלקמן:

שמאים מכריעים וועדת השגות				
שמאי מכריע	גוש	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למגורים
שרון שומר[33]	7175/87	ארלוזורוב 82, 84	08/01/2020	8,125 ₪
אלי כהן	7161/136	עמק איילון 12	13/01/2021	8,500 ₪
דוד דדון	7174/163	ההסתדרות 62	12/01/2020	6,900 ₪
יעקב פז	7164/189	קפאח 40	15/06/2021	8,000 ₪
שווי מ"ר בממוצע				7,881 ₪
התאמה לזמן				10,300 ₪

השמאית צירפה עסקאות לדירות קטנות וגדולות:

דירות קטנות- מגורים חדש									
תאריך	גוש	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ארנונה	קומה	מחיר	מחיר למ"ר רשום
29/05/2022	7174	7174	163	פיכמן 4	83	83	17	2,625,984 ₪	31,638 ₪
31/01/2022	6021	6021	969	גאולים 52	75	75	1	2,020,000 ₪	26,933 ₪
17/11/2021	6021	6021	969	גאולים 52	75	75	1	1,950,000 ₪	26,000 ₪
31/10/2021	6020	6020	318	אלעזר דוד 7	62	62	1	1,500,000 ₪	24,194 ₪
24/02/2022	7168	7168	185	חנקין 37	75	75	7	2,475,000 ₪	33,000 ₪
14/02/2022	7168	7168	187	חנקין 35	61	75	1	2,010,000 ₪	32,951 ₪
23/01/2022	7168	7168	184	חנקין 39	50	50	1	1,620,000 ₪	32,400 ₪
16/11/2021	7168	7168	184	חנקין 39	67	68	2	1,800,000 ₪	26,866 ₪
ממוצע					**69**	**70**	**4**		**29,200** ₪
התאמה לקומה								**1.05**	**30,660** ₪

[33] שומה מייעצת ע"פ נוהלי רשות מקרקעי ישראל.

דירות גדולות - מגורים חדש								
תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ארנונה	קומה	מחיר	מחיר למ״ר רשום
17/05/2022	7174	163	פיכמן 4	105	105	24	₪ 2,955,984	₪ 28,152
28/04/2022	7174	163	פיכמן 1	105	105	23	₪ 3,000,000	₪ 28,571
12/04/2022	7174	163	פיכמן 4	140	140	18	₪ 3,545,984	₪ 25,328
02/04/2022	7174	163	פיכמן 4	140	140	12	₪ 3,383,849	₪ 24,170
03/04/2022	7174	163	פיכמן 7	105	105	23	₪ 2,835,984	₪ 27,009
09/03/2022	7174	163	פיכמן 4	134	134	9	₪ 3,215,894	₪ 23,999
17/02/2022	7174	163	ההסתדרות 4	140	140	20	₪ 3,513,849	₪ 25,099
17/02/2022	7174	163	ההסתדרות 4	134	134	8	₪ 3,172,849	₪ 23,678
09/01/2022	7174	163	ההסתדרות 4	105	105	23	₪ 2,795,849	₪ 26,627
09/01/2022	7174	163	ההסתדרות 4	120	120	23	₪ 3,455,849	₪ 28,799
02/12/2021	6049	376	ההסתדרות 5	85	85	5	₪ 2,090,000	₪ 24,588
24/03/2022	6867	44	דגניה 6	105	122	5	₪ 3,320,000	₪ 31,619
22/02/2022	7173	304	דגניה 4	130	130	17	₪ 3,430,000	₪ 26,385
17/02/2022	7173	304	דגניה 4	130	130	4	₪ 3,070,000	₪ 23,615
09/02/2022	7173	304	דגניה 4	130	130	5	₪ 3,100,000	₪ 23,846
27/01/2022	7173	303	דגניה 2	153	143	24	₪ 3,965,000	₪ 27,727
29/12/2021	7173	304	דגניה 4	130	130	9	₪ 3,260,000	₪ 25,077
01/03/2022	6021	969	גאולים 52	91	91	5	₪ 2,310,000	₪ 25,385
19/01/2022	6872	128	נעמי שמר 1	115	121	6	₪ 3,280,000	₪ 28,522
11/10/2021	6872	128	נעמי שמר 1	118	118	2	₪ 3,060,000	₪ 25,932
ממוצע				**120**	**122**	**13**		₪ **26,207**
התאמה לגודל דירה							**1.10**	₪ **28,827**

לאחר הפחתת מע״מ 17%, רווח יזמי 17% ועלויות בניה בגובה של 10,000 ₪ למ״ר, שווי מ״ר מבונה לדירה בשטח של עד 65 מ״ר, נקבע על ידה, בסך של 11,800 ₪ ולדירה בשטח ממוצע של 95 מ״ר בסך של 10,500 ₪.

<u>בשקלול נתונים ממקורות:</u>

עסקאות מס שבח 80% ושומות מכריעות והכרעות בהשגות 20%, **קבעה שווי מ״ר מבונה לדירות קטנות 11,500 ₪.**

בשקלול, עסקה בקרקע 30%, עסקאות מס שבח 50% ושומות מכריעות והכרעות בהשגות 20%, קבעה, שווי מ״ר **מבונה לדירות גדולות 10,500 ₪.**

<u>מכתב תגובה</u>

בכתב התגובה לשומת המבקשים, ציינה, כי השמאי שגה מאחר וחישב את השווי במצב החדש ע״פ שטח דירות בסך של 11,607.5 מ״ר אולם בסעיף 7.2.1 בשומתו הגיע לכדי 11,615 מ״ר.

כמו כן השמאית ציינה את העובדות הבאות:

- יש להביא בחשבון את גובה הדירות בקומות הגבוהות (קומה ממוצעת 14).
- הובאו הכרעות של שמאים מכריעים מהשנים 2020-2021 ללא מקדם זמן, ועל אף עליית המחירים.
- השומה של מר בועט קוט בגו״ח 6872/22, הינה למגורים מעל מסחר ובצמוד לשב״צ, בה נקבע שווי מ״ר מבונה 8,800 ₪ למועד קובע 09/2021 ובהתאמה לעליית המחירים למועד קובע 2/2022 של 12.5% על פי נתוני הלמ״ס, המחירים גבוהים יותר, וכאשר יורדים לערכי הקרקע העלייה אף גבוה יותר.
- רווח יזמי: השמאית טוענת לרווח יזמי 15%-18% בהתאם לקווים המנחים בפרק י״ח.
- בהתאם למסמך של השמאי הממשלתי מיום 13/6/2022, רווח יזמי הנדרש בפרויקט של פינוי בינוי, נקבע שיעור רווח יזמי בשיעור 16% בלבד.
- בדיון שנערך בין הצדדים, שמאית המשיבה מציינת ששווי במצב החדש, צריך להיקבע, על פי השימוש הטוב והיעיל באופן אובייקטיבי ולא סובייקטיבי. השווי שנקבע מגלם את השטחים הנוספים כדוגמת מועדון דיירים, גלריה ושטחי רווחה אחרים. צריך לשים לב לתמהיל שיש פה שטח דירות של 65 מ״ר בקומה ממוצעת. הקומה הממוצעת בפרויקט היא קומה 14. אם ההשוואה היא לקומה ממוצעת 10 נדרש לעשות התאמה. יש הפרדה לשימושים השונים ושימושי מסחר לא יהוו מטרד. 6 קומות של מבני ציבור מצדיקים מתן הפחתה. אם יורדים לקרקע זה כמעט כפול משפיע מנתוני הלמ״ס.

12.1.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים סבור, כי הפרויקט שבנדון בעל מאפיינים ייחודיים המפחיתים באופן ניכר את שוויו ביחס לבנייני מגורים אחרים בסביבה:

- מיקומו של הפרויקט בצומת הרחובות הראשיים חנקין/ההסתדרות.
- ריבוי טיפוסי דירות נחותים: דירות כלואות (5 דירות בקומה) דירות הבנויות בקומות מרקמיות.
- עירוב שימושים בבניין הכולל קרקע מסחרית ושב"צ בהיקף גדול.
- דירות לשיווק הכוללות חניה אחת בעוד שהפרויקטים שהוצגו ע"י שמאי הועדה כוללים יותר ממקום חניה אחד, בממוצע לדירה.
- כ-79% ממסך הדירות לשיווק בפרויקט, כוללות פתרון חניה במתקני חניה בקומת המרתף התחתונה.
- שטחי המסחר ניתנו בתמורה לבעלי היחידות המסחריות הקיימות ולפיכך כל יחידה מסחרית, תהיה בבעלות פרטית נפרדת. עובדה זו בעלת השפעה מכרעת על התנהלות השימושים והאופי המסחרי של החנויות.
- אופי הפרויקט המשלב אוכלוסייה קיימת עם אוכלוסייה חדשה.

<u>גישת ההשוואה:</u>

השמאי הביא ניתוח של עסקת קומבינציה שבוצעה בקרקע ריקה ביעוד למגורים ומסחר בגו"ח 6872/22, בשכונת ח/300.

לדעתו מחיר העסקה משקף קונה מיוחד, שהיה מוכן לשלם פרמיה נוספת, בגין העובדה שהיו לו זכויות נוספות במתחם, ולכן השמאי מר בועז קוט ביצע הפחתה של 5%.

בוצעה הפחתה של 5% נוספים, בגין העובדה, כי עסקת הקומבינציה כוללת מגרש משולב מסחר ואילו הפרויקט הנדון, כולל מסחר ושב"צ בהיקף גבוה.

הובא בחשבון כי עסקת הקומבינציה, הינה במיקום עדיף ולכן בוצעה הפחתה של 5% נוספים.

מחיר רכישה	89,500,000	₪	
הפחתה בגין קונה מיוחד	85,000,000	₪	0.95
נטרול מסחר	-8,729,000	₪	
יתרת שווי מגורים	76,271,000	₪	
שטח פלדלת	7725		
שווי מ"ר מבונה מגורים	9,873.27	₪	
התאמה למיקום	9,379.61	₪	0.95
התאמה לעירוב שימוש כולל ציבורי	8,910.62	₪	0.95
התאמה לגודל דירה ממוצעת	9,177.94	₪	1.03
במעוגל	9,200.00	₪	

<u>השמאי צירף החלטות של שמאים מכריעים הבאים:</u>

- שומה מכרעת של מר בועט קוט, לפיו נקבע שווי מ״ר מבונה 8,800 ₪ למועד קובע 9/9/2021, בהתאמה למגורים מעל מסחר ושב״צ 5%, מיקום 5%, קונה מיוחד 5% וגודל דירה 3%, נקבע שווי מ״ר מבונה בסכום 8,200 ₪.
- שומה מכרעת של מר דוד דדון, לפיו נקבע שווי מ״ר מבונה 6,900 ₪ למועד קובע 27/1/2020, בהתאמה לזמן 15% ולגודל דירה 3%, נקבע שווי מ״ר מבונה, בסכום של 8,200 ₪.
- שומה מכרעת של מר יהודה פלד, לפיו נקבע שווי מ״ר מבונה 8,300 ₪ למועד קובע 20/4/2021, בהתאמות, נקבע בשווי מ״ר מבונה, בסכום 9,130 ₪.

<u>התייחסות לשומות מכריעות והקביעה בהשגה מטעם שמאית הועדה:</u>

שמאי המבקשים סבור כי שמאית הועדה השתמשה במקדם זמן מוגזם בשיעור 130% על פני שנה וחצי.

עוד מציין כי 2 מתוך 3 השומות המכריעות רחוקות מהנכס הנדון וכי השומה של מר אלי כהן הינה לנכס צמוד קרקע.

השמאי הציג תחשיב תיאורטי, במידה ויישם מקדם הזמן של שמאית הועדה, על שומתו של מר דוד דדון, אשר קבעה שווי מ״ר מבונה של 6,900 ₪, תתקבל תוצאה של 9,000 ₪ למ״ר מבונה.

<u>גישת החילוץ:</u>

השמאי ניתח עסקאות בגישת החילוץ מפרויקטים בסביבה מהם חילץ עלויות בניה ורווח יזמי בתוספת הפחתה בגין שימוש מעורב. בנוסף, ניתח עסקאות מפרויקט ברחוב פיכמן הסמוך, הכולל שימושים מעורבים של מסחר לצד מגורים.

להלן עסקאות מפרויקטים ״ללא פיכמן״:

גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	קומה	מספר קומות	מחיר העסקה	שווי למ״ר
7174	201	פיכמן 6	2022	56	1	9	1,530,000 ₪	27,321 ₪
7174	201	פיכמן 6	2022	56	5	9	1,615,000 ₪	28,839 ₪
7174	201	פיכמן 6	2022	56	2	9	1,540,000 ₪	27,500 ₪
7174	201	פיכמן 6	2022	56	4	9	1,680,000 ₪	30,000 ₪
7168	184	חנקין 39	2018	50	1		1,620,000 ₪	32,400 ₪
6049	71	ליסין 13	2021	67	3	5	1,930,000 ₪	28,806 ₪
7173	304	דגניה 4	2024	79	2	24	1,950,000 ₪	24,684 ₪
6021	969	גאולים 52	2021	75	1	8	1,950,000 ₪	26,000 ₪
6021	969	גאולים 52	2021	75	1	8	2,020,000 ₪	26,933 ₪
6021	969	גאולים 52	2021	77	5	8	1,890,000 ₪	24,545 ₪
6021	997	הרב רינס 20	2012	71	1	6	1,680,000 ₪	23,662 ₪
6049	376	ההסתדרות 5	2021	85	5	7	2,090,000 ₪	24,588 ₪
6021	969	גאולים 52	2021	85	5	8	1,970,000 ₪	23,176 ₪

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	קומה	מספר קומות	מחיר העסקה	שווי למ״ר
6021	969	גאולים 52	2021	88	5	8	₪ 2,090,000	₪ 23,750
6021	969	גאולים 52	2021	88	6	8	₪ 2,310,000	₪ 26,250
6021	969	גאולים 52	2021	89	6	8	₪ 2,220,000	₪ 24,944
6021	969	גאולים 52	2021	89	5	8	₪ 2,180,000	₪ 24,494
6021	969	גאולים 52	2021	91	5	8	₪ 2,310,000	₪ 25,385
6021	195	ההסתדרות 113	2017	91	3	7	₪ 2,230,000	₪ 24,505
6021	969	גאולים 52	2021	92	6	8	₪ 2,490,000	₪ 27,065
6021	752	ראש פנה 8	2014	93	2	6	₪ 2,130,000	₪ 22,903
6866	9	יגאל ידין 4	2013	94	11	12	₪ 2,560,000	₪ 27,234
7173	304	דגניה 4	2024	130	16	24	₪ 3,200,000	₪ 24,615
7173	303	דגניה 2	2017	122	18	28	₪ 3,370,000	₪ 27,623
7173	304	דגניה 4	2024	130	16	24	₪ 3,300,000	₪ 25,385
7173	304	דגניה 4	2024	130	21	24	₪ 3,550,000	₪ 27,308
7173	304	דגניה 4	2024	130	7	24	₪ 3,130,000	₪ 24,077
7173	304	דגניה 4	2024	130	7	24	₪ 3,250,000	₪ 25,000
7173	304	דגניה 4	2024	130	19	24	₪ 3,420,000	₪ 26,308
7173	304	דגניה 4	2024	130	9	24	₪ 3,260,000	₪ 25,077
7173	304	דגניה 4	2024	130	12	24	₪ 3,320,000	₪ 25,538
7173	304	דגניה 4	2024	130	13	24	₪ 3,340,000	₪ 25,692
7173	304	דגניה 4	2024	130	11	24	₪ 3,300,000	₪ 25,385
7173	304	דגניה 4	2024	130	9	24	₪ 3,160,000	₪ 24,308
7173	304	דגניה 4	2024	130	5	24	₪ 3,100,000	₪ 23,846
7173	304	דגניה 4	2024	130	4	24	₪ 3,070,000	₪ 23,615
7173	304	דגניה 4	2024	130	17	24	₪ 3,430,000	₪ 26,385
7173	304	דגניה 4	2024	130	10	24	₪ 3,240,000	₪ 24,923
7173	304	דגניה 4	2024	130	1	24	₪ 3,050,000	₪ 23,462
7173	304	דגניה 4	2024	130	3	24	₪ 3,150,000	₪ 24,231
7173	304	דגניה 4	2024	130	6	24	₪ 3,150,000	₪ 24,231
6869	132	החרצית 12	2015	147	11	11	₪ 4,900,000	₪ 33,333
7173	280	חנקין 94	2010	160	21	21	₪ 4,750,000	₪ 29,688
7173	303	דגניה 2	2013	161	28	28	₪ 5,200,000	₪ 32,298

מניתוח נתוני ההשוואה וביצוע התאמות לפרויקט שבנדון מתקבל שווי למ״ר בנוי בממוצע משוקלל :

סוג	שטח ממוצע	שווי מ״ר
דירות קטנות	56	₪ 28,500
דירות גדולות	97	₪ 26,800

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא״ל office@d-brill.co.il

להלן עסקאות מפרויקט "פיכמן" (מגלם עירוב שימושים):

גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	קומה	מספר חדרים	מחיר העסקה	שווי למ"ר
7174	163	פיכמן 7	105	23	4	₪ 2,835,984	₪ 27,009
7174	163	פיכמן 4	140	12	5	₪ 3,383,849	₪ 24,170
7174	163	פיכמן 4	134	9	5	₪ 3,215,894	₪ 23,999
7174	163	פיכמן 1	140	22	5	₪ 3,530,000	₪ 25,214
7174	163	ההסתדרות 4	134	8	5	₪ 3,172,849	₪ 23,678
7174	163	ההסתדרות 4	140	20	5	₪ 3,513,849	₪ 25,099
7174	163	ההסתדרות 4	105	23	4	₪ 2,795,849	₪ 26,627
7174	163	ההסתדרות 4	120	23	5	₪ 3,455,948	₪ 28,800
7174	163	ההסתדרות 4	140	6	5	₪ 3,155,849	₪ 22,542
7174	163	ההסתדרות 62	102	7	5	₪ 3,055,849	₪ 29,959
7174	163	ההסתדרות 4	139	2	5	₪ 3,155,849	₪ 22,704
7174	163	ההסתדרות 4	139	3	5	₪ 3,055,849	₪ 21,985
7174	163	ההסתדרות 4	105	14	4	₪ 2,600,849	₪ 24,770
7174	163	ההסתדרות 4	140	24	5	₪ 3,405,849	₪ 24,327

מניתוח נתוני ההשוואה וביצוע התאמות לפרויקט שבנדון, מתקבל שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 25,800 ₪.

להלן תחשיב החילוץ:

תיאור	דירות קטנות	דירות בשטח ממוצע של 97 מ"ר	
		שוק - ללא פיכמן	פיכמן בלבד
שווי למ"ר בנוי	₪ 28,500	₪ 26,800	₪ 25,800
בניכוי מע"מ - 17%	₪ 24,359	₪ 22,906	₪ 22,051
בניכוי רווח יזמי - 18%	₪ 20,643	₪ 19,412	₪ 18,688
עלויות בניה	₪ 10,000	₪ 10,000	₪ 10,000
שווי למ"ר מבונה	₪ 10,643	₪ 9,412	₪ 8,688
התאמה לעירוב שימושים	0.9	0.9	1
שווי למ"ר מבונה מתואם, במעוגל	₪ 9,600	₪ 8,500	₪ 8,700
ממוצע דירות גדולות	₪ 8,600		

שקלול שווי מ״ר מבונה:

דירות קטנות				
תיאור	**משקל**	**שווי מ״ר מבונה**		**סה״כ משוקלל**
עסקאות השוואה	80%	9,600	₪	7,680 ₪
שומות מכריעות	20%	8,500	₪	1,700 ₪
סה״כ, במעוגל				9,400 ₪

דירות גדולות				
תיאור	**משקל**	**שווי מ״ר מבונה**		**סה״כ משוקלל**
עסקה בקרקע	30%	9,200	₪	2,760 ₪
עסקאות השוואה (ממוצע)	50%	8,600	₪	4,300 ₪
שומות מכריעות	20%	8,500	₪	1,700 ₪
סה״כ, במעוגל				8,800 ₪

התייחסות לעסקאות הועדה:

השמאי סבור כי חלק מהעסקאות לדירות קטנות, עליהם התבססה, שמאית הועדה, הינן דירות גן ופנטהאוז.

בנוסף העיר, כי אין צורך במתן מקדם קומה לדירות הקטנות, מאחר והן נמצאות בקומות הנמוכות.

התייחסות לרכב היזמי:

שמאי המבקשים סבור כי ראוי להביא בחשבון רווח יזמי בגבולות שבין 18%-25%.

ולביסוס קביעתו הציג את הרווח היזמי אשר נקבע בשומות מכריעות, במתחמי פינוי בינוי:

שמאי מכריע	מועד קובע	פרויקט	סוג בינוי	שיעור הרווח היזמי
דוד דדון	27.1.20	פיכמן - ההסתדרות, חולון	235 יח״ד ב-2 בניני מגורים, מעורב שימושים.	18%
יעל הרון	8.2.17	מתחם ״ירושלים - סוקולוב, בת ים	220 יח״ד ב-2 בניני מגורים, קומת קרקע + 30 קומות, וגן ילדים + מסחר	22.5% בממוצע
בועז קוט	14.4.16	מתחם הררי, רמת גן	240 יח״ד ב-3 בניני מגורים בני 24 קומות	18%
דוד דדון	2.8.17	רחוב המבדיל, רמת גן	180 יח״ד בבנין בן 34 קומות עם חזית מסחרית	18%

12.1.3 **<u>הכרעה – שווי מ״ר מבונה למגורים במצב חדש</u>**

<u>גישת ההשוואה:</u>

הצדדים ניתחו את עסקת הקומבינציה, בגו״ח 6872/22, ברחוב דבורה ברטונוב פינת נעמי שמר בחולון. כאמור, זו עסקה שהגיע לדיון וניתוח אצל השמאי המכריע מר בועז קוט אשר ניתח אותה, לצורך תחשיב היטל ההשבחה במקרקעין הנדון שם. אני סבור שיש להשתמש בנתון זה, אולם לאחר ביצוע התאמות מתבקשות.

- קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי התמורה משקפת קונה מיוחד, אשר שואף להגדיל את חלקו במקרקעין ולצמצם חיכוך, לפיכך מקדם הפחתה של 5% נמצא בגדר הסביר.
- קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי המגרש, הינו במיקום עדיף, פנימי ושקט, לפיכך מקדם הפחתה, של 5% נמצא בגדר הסביר.
- לא קבלתי את עמדת המבקש לפיה, יש להפחית 5% בשל עירוב שימושים אינטנסיבי לקרקע הנדונה, וזאת מהנימוקים הבאים:

- על המגרש בגו״ח 6872/22 קיימת תכנית בניין עיר ח/638 (תכנית מס 505-0648873) אשר מייעדת את המגרש בייעוד מגורים, בתוספת חזית מסחרית **<u>ובנוסף קיים מגרש בייעוד שב״צ, נפרד ובצמוד למגרש המגורים</u>**.
- ב-2 המגרשים קיים מגורים לצד מסחר, כאשר בנכס נשוא ההכרעה אחוז המסחר מהווה כ-3.7% מסל הזכויות בעוד שבנכס ההשוואה, אחוז המסחר מהווה 9.24%.
- בנכס נשוא ההכרעה, קיימות זכויות לשב״צ כחלק מהמגרש המהוות כ-8.75% מסל הזכויות ומסתכם בסך שטח של כ-1,005 מ״ר מבונים עיקריים. בעוד שבנכס ההשוואה השב״צ אינו מהווה חלק מהמגרש, אולם הזכויות מסתכמות ב-5,000 מ״ר עיקריים, פי 5 יותר מנכס נשוא ההכרעה, ולכן עובדה זו, מקזזת חיסרון בשב״צ שהינו חלק אינטגרלי מהמגרש הנדון.

מגרש 6872/22 ברטונוב פינת נעמי שמר			**נכס נשוא ההכרעה**		
ייעוד	**שטח עיקרי**	**אחוז מסה״כ**	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**אחוז מסה״כ**
מגורים	6,825	90.70%	מגורים	10,060	87.55%
מסחר	700	9.30%	מסחר	425	3.70%
			שב״צ	1,005	8.75%
סה״כ	**7,525**	**100%**	**סה״כ**	**11,490**	**100.00%**
שב״צ כמגרש סמוך	5,000				

- קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר הוסיף לשווי המבונה, בשל שטח דירה ממוצעת, אולם אני סבור שיש להוסיף רק מקדם של 5%. שטח דירה ממוצעת בעסקת ההשוואה הינו 103 מ״ר בעוד שבנכס נשוא ההכרעה, שטח דירה ממוצעת הינו כ-90 מ״ר.
- בנוסף, כחלק מניתוח עסקת ברטונוב, אני סבור שיש להוסיף מקדם זמן, לשווים שנמצאו שם, בהתאם לנתוני הלמ״ס- השתנות המחירים הממוצעים של כלל הדירות בעיר חולון[34].

להלן תחשיב שווי מ״ר מבונה:

ניתוח העסקה		
מחיר רכישה	₪ 89,500,000	
הפחתה בגין קונה מיוחד	₪ 85,000,000	0.95
נטרול מסחר	₪ -9,800,000	
יתרת שווי מגורים	₪ 75,200,000	
שטח פלדלת	7,725	
שווי מ״ר מבונה מגורים	₪ 9,735	
התאמה למיקום	₪ 9,248	0.95
התאמה לגודל דירה ממוצעת	₪ 9,710	1.05
התאמה לזמן	₪ 10,238	1.05

<u>שומות מכריעות</u>

שמאית המשיבה צירפה 3 שומות מכריעות בתוספת הכרעה ראשונה, בוועדת השגות.

לא קבלתי את השומה המכרעת של מר אלי כהן בגו״ח 7161/136, זאת מאחר ומדובר במאפיינים שונים שבו הפרויקט כולל הריסה ובניה של בית מגורים עם 2 דירות בלבד, דירת גג וגן עם מרתף. להבנתי, שומה מכרעת זו אינה משקפת נאמנה את הנכס הנדון בשל תמהיל הדירות המוצעות בשומה נשוא חוו״ד כאן.

להלן שומות מכריעות שהבאתי בחשבון תוך התאמות לזמן בהתאם למחירי הדיור של הלמ״ס[35]:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה למגורים	שווי מ״ר מבונה מתואם
דוד דדון	7174/163	פיכמן פינת ההסתדרות	27/01/2020	₪ 6,900	₪ 7,883
יעקב פז	7164/189	קפאח 40	12/01/2020	₪ 8,000	₪ 9,140
יהודה פלד	6049/36	זמנהוף 10	20/04/2021	₪ 8,300	₪ 9,631
ממוצע שמאים מכריעים					₪ 8,885

[34] מקדם זמן חושב בהתאם למדד מחירי הדירות (לוח 2.2) של הלמ״ס לחולון לדירות 3.5-4 חדרים, תוך חילוץ עלויות בניה למועדים הרלוונטיים ובהתחשבות שמדובר בעסקה שבוצעה, כחודש וחצי לפני המועד הקובע.
[35] מקדם זמן חושב בהתאם למדד מחירי הדירות (לוח 2.2) של הלמ״ס לחולון לכלל הדירות, תוך חילוץ עלויות בניה ורווח יזמי למועדים הרלוונטיים.

<u>שימוש בגישת החילוץ:</u>

- רווח יזמי:

שמאית הועדה הפחיתה 17% ואילו שמאי המבקשים הפחית 18%.

בהתאם לקו מנחה פרק י"ח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי", עולה כי שיעור הרווח היזמי למגורים, בבניה רוויה, נע בגבולות 15%-18%.

שיעור הרווח היזמי למבני משרדים, תעשיה או מלאכה, **חנויות בחזית מסחרית קיימת נע בגבולות 15%-20%.**

בהתאם למסמך מאת השמאי הממשלתי הראשי[36], מיום 13/6/2022 נאמד הרווח יזמי בפרויקט פינוי בינוי, באזור "גוש דן" בגבולות של -16%.

עוד נרשם כי מותר לשמאי "לסטות" מהגדרת רווח יזמי זה[37], וזאת בכפוף לפרמטרים הבאים:

א. היטל השבחה.

ב. גודל מיזם.

ג. שיעור הסכמות בעלים.

ד. סוג המיזם.

ה. מגבלות.

ו. דחייה.

ז. פינוי בעלי הדירות.

ח. צורך בקרקע משלימה.

הפרויקט נשוא ההכרעה, כולל פינוי של 22 יחידות מסחריות ו-30 יחידות למגורים, בתוספת תת חלקה 23 המהווה מחסן שלא אותר, שלו צמודה חצר גדולה בחזית הצפונית של המקרקעין, אשר נמצאת תחת תביעה משפטית, בשל סירובם של בעלי הזכויות הרשומים, לחתום על התוכניות. התכנון המאושר, מציע במצב החדש פרויקט הכולל עירוב שימושים, שבו מאושרת הקמתן של 130 יח"ד וקומה מסחרית הכוללת, יחידות מסחריות בחזית המבנה, עם שימושים לכלל הציבור בבניה אנכית.

לפיכך, בשל קיומה של הסכמה יחסית רחבה ושיעור חתימות גבוה ובשל העובדה שהאזור עובר תהליך של התחדשות עירונית, אני סבור כי בפרויקט הנדון, קיים "סיכון" מסוים נוסף, ולכן אקבע תוספת של 1% ביחס לקביעת שיעור הרווח היזמי, שנקבע ע"י השמאי הממשלתי, כלומר אקבע, רווח יזמי של 17%.

[36] הרווח היזמי המזערי בתוכנית פינוי בינוי, מסמך נלווה לתקן 21.1 , משרד המשפטים 13/06/2022.

[37] בהיקף של עד 2% למטה ו-3% למעלה.

- עלויות בניה:

הצדדים אינם חלוקים בדבר עלויות בניה של 10,000 ₪ למ"ר, אני מוצא כי עלויות אלו סבירות.

- מתודולוגיה לניתוח בגישת החילוץ:

לשם בחינת השווים אנתח עסקאות מפרויקטים של בניה חדשה **ללא** שימוש מעורב, וניתוח פרויקט WIN TOWERS ברחוב פיכמן פינת ההסתדרות הכולל שימוש מעורב.

<u>שלב ראשון:</u> לכל אחד מסוגי הפרויקטים אנתח עסקאות לדירות הבאות:

1. דירות 2-3 חדרים- "דירות קטנות".
2. דירות 3.5-4 חדרים- "דירות ממוצעות".
3. דירות 5 חדרים- "דירות גדולות".
4. "דירות פנטהאוז" – דירות מיוחדות -המגלמות מרפסות גדולות.

<u>שלב שני:</u> לכל אחד מטיפוסי הדירות אבצע חילוץ רווח יזמי ועלויות בניה.

<u>שלב השלישי:</u> אבצע מיצוע לכל אחד מטיפוסי הדירות ביחד עם שומות מכריעות וניתוח העסקה בגישת ההשוואה הישירה (רחוב ברטונוב, גו"ח 6872/22) לאחר נטרול עסקאות קיצון.

עסקאות השוואה בפרויקטים שאינם מגלמים בנייה בשימוש מעורב (מקור: אתר רשות המיסים):

דירות 2 -3 חדרים- 50-67 מ"ר								
גוש	חלקה	תאריך	כתובת	שטח רשום	קומה	מחיר העסקה	שווי למ"ר	מקדם זמן	שווי למ"ר מתואם
6049	71	03/05/2022	ליסין 13	67	3	₪ 1,930,000	₪ 28,806	0.95	₪ 27,366
7174	201	16/03/2022	פיכמן 6	56	4	₪ 1,680,000	₪ 30,000	1	₪ 30,000
7168	184	23/01/2022	חנקין 39	50	1	₪ 1,620,000	₪ 32,400	1	₪ 32,400
7174	201	03/01/2022	פיכמן 6	56	2	₪ 1,540,000	₪ 27,500	1	₪ 27,500
7174	201	14/11/2021	פיכמן 6	56	5	₪ 1,615,000	₪ 28,839	1.07	₪ 30,858
7174	201	08/11/2021	פיכמן 6	56	1	₪ 1,530,000	₪ 27,321	1.07	₪ 29,234
				ממוצע	**57**			**ממוצע שווי למ"ר**	**₪ 29,560**
				חציון	**56**			**חציון**	**₪ 29,617**
				מקסימום	**67**			**מקסימום**	**₪ 32,400**
				מינימום	**50**			**מינימום**	**₪ 27,366**

דירות 3.5 - 4 חדרים- 85-100 מ"ר								
גוש	חלקה	תאריך	כתובת	שטח רשום	קומה	מחיר העסקה	שווי למ"ר	מקדם תאריך	שווי למ"ר מתואם
6021	195	15/03/2022	ההסתדרות 113	91	3	₪ 2,230,000	₪ 24,505	1	₪ 24,505
6867	33-1	09/12/2021	אביבים 6	96	11	₪ 2,680,000	₪ 27,917	1.05	₪ 29,313
6049	376	02/12/2021	ההסתדרות 5	85	5	₪ 2,090,000	₪ 24,588	1.05	₪ 25,818
6867	33-0	21/11/2021	אביבים 6	92	10	₪ 2,660,000	₪ 28,913	1.05	₪ 30,359
6867	25-0	04/11/2021	פיכמן 15	100	14	₪ 2,680,000	₪ 26,800	1.05	₪ 28,140
6866	9	24/10/2021	יגאל ידין 4	94	11	₪ 2,560,000	₪ 27,234	1.05	₪ 28,596
6867	33-0	25/08/2021	אביבים 6	93	7	₪ 2,560,000	₪ 27,527	1.08	₪ 29,729
6867	21-101	01/08/2021	צבי תדמור 3	94	8	₪ 2,280,000	₪ 24,255	1.08	₪ 26,196
6867	25-0	06/04/2021	פיכמן 15	95	6	₪ 2,650,000	₪ 27,895	1.09	₪ 30,405
6867	21-28	02/03/2021	פיכמן 23	94	7	₪ 2,415,000	₪ 25,691	1.13	₪ 29,031
6867	25-0	16/09/2020	פיכמן 15	95	6	₪ 2,590,000	₪ 27,263	1.1	₪ 29,989
				ממוצע	**94**			**ממוצע שווי למ"ר**	**₪ 28,371**
				חציון	**94**			**חציון**	**₪ 29,031**
				מקסימום	**100**			**מקסימום**	**₪ 30,405**
				מינימום	**85**			**מינימום**	**₪ 24,505**

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

דירות 5 חדרים , 130-115 מ״ר									
גוש	חלקה	תאריך	כתובת	שטח רשום	קומה	מחיר העסקה	שווי למ״ר	מקדם תאריך	שווי למ״ר מתואם
7173	304	06/04/2022	דגניה 4	130	6	₪ 3,150,000	₪ 24,231	0.95	₪ 23,019
7173	304	31/03/2022	דגניה 4	130	3	₪ 3,150,000	₪ 24,231	1	₪ 24,231
7173	304	28/03/2022	דגניה 4	130	1	₪ 3,050,000	₪ 23,462	1	₪ 23,462
7173	304	24/03/2022	דגניה 4	130	10	₪ 3,240,000	₪ 24,923	1	₪ 24,923
7173	304	17/02/2022	דגניה 4	130	4	₪ 3,070,000	₪ 23,615	1	₪ 23,615
7173	304	09/02/2022	דגניה 4	130	5	₪ 3,100,000	₪ 23,846	1	₪ 23,846
6867	52-46	09/02/2022	צבי תדמור 10	129	10	₪ 3,160,000	₪ 24,496	1	₪ 24,496
6872	128	19/01/2022	נעמי שמר 1	121	6	₪ 3,280,000	₪ 27,107	1	₪ 27,107
7173	304	18/01/2022	דגניה 4	130	9	₪ 3,160,000	₪ 24,308	1	₪ 24,308
7173	304	29/12/2021	דגניה 4	130	9	₪ 3,260,000	₪ 25,077	1.07	₪ 26,832
7173	304	29/12/2021	דגניה 4	130	12	₪ 3,320,000	₪ 25,538	1.07	₪ 27,326
7173	304	29/12/2021	דגניה 4	130	13	₪ 3,340,000	₪ 25,692	1.07	₪ 27,491
7173	304	29/12/2021	דגניה 4	130	11	₪ 3,300,000	₪ 25,385	1.07	₪ 27,162
7173	304	07/12/2021	דגניה 4	130	7	₪ 3,250,000	₪ 25,000	1.07	₪ 26,750
6867	21-117	28/11/2021	צבי תדמור 3	116	12	₪ 2,990,000	₪ 25,776	1.07	₪ 27,580
7173	304	26/11/2021	דגניה 4	130	7	₪ 3,130,000	₪ 24,077	1.07	₪ 25,762
6872	128	11/10/2021	נעמי שמר 1	118	2	₪ 3,060,000	₪ 25,932	1.07	₪ 27,747
6867	46-14	25/04/2021	דגניה 10	119	4	₪ 2,700,000	₪ 22,689	1.08	₪ 24,504
6867	23-0	25/03/2021	פיכמן 17	125	5	₪ 2,843,000	₪ 22,744	1.13	₪ 25,701
6867	45-38	27/11/2020	דגניה 8	115	10	₪ 2,730,000	₪ 23,739	0.95	₪ 22,552
6867	51-0	08/11/2020	צבי תדמור 8	120	10	₪ 2,820,000	₪ 23,500	0.95	₪ 22,325
6867	22-35	01/07/2020	פיכמן 21	118	9	₪ 2,750,000	₪ 23,305	1.02	₪ 23,771
6867	23-26	30/06/2020	פיכמן 19	126	7	₪ 2,850,000	₪ 22,619	1.06	₪ 23,976
			ממוצע	**126**				**ממוצע שווי למ״ר**	**₪ 25,152**
			חציון	**130**				**חציון**	**₪ 24,504**
			מקסימום	**130**				**מקסימום**	**₪ 27,747**
			מינימום	**115**				**מינימום**	**₪ 22,325**

דירות פנטהאוז שטח של 159-164 מ״ר בנוי לא כולל מרפסות								
גוש	חלקה	תאריך	שטח ארנונה	קומה	מחיר העסקה	שווי למ״ר	מקדם זמן	שווי למ״ר מתואם
7173	303	06/04/2022	161	28	₪ 5,200,000	₪ 32,298	0.95	₪ 30,683
6869	132	24/03/2022	159	11	₪ 4,900,000	₪ 30,729	1	₪ 30,729
6869	11-39	10/11/2021	164	10	₪ 5,550,000	₪ 33,841	1.07	₪ 36,210
			161				**ממוצע שווי למ״ר**	**₪ 32,541**
							חציון	**₪ 30,729**
							מקסימום	**₪ 36,210**
							מינימום	**₪ 30,683**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא״ל office@d-brill.co.il

סקר מחירים פרויקט WIN TOWERS ברחוב פיכמן- משקף בנייה למגורים מעל

מסחר ושימושים ציבוריים:

דירות 3 - בשטח של 84-79 מ"ר								
גוש	חלקה	תאריך	שטח רשום	קומה	מחיר העסקה	שווי למ"ר	מקדם זמן	שווי למ"ר מתואם
7174	163-30	08/07/2021	83	5	2,020,000 ₪	24,337 ₪	1.09	26,528 ₪
7174	163-0	13/06/2021	79	4	1,973,000 ₪	24,975 ₪	1.09	27,222 ₪
7174	163-0	13/06/2021	79	5	1,973,000 ₪	24,975 ₪	1.09	27,222 ₪
7174	163-0	13/06/2021	79	3	1,973,000 ₪	24,975 ₪	1.09	27,222 ₪
7174	163-5	13/06/2021	79	2	1,973,000 ₪	24,975 ₪	1.09	27,222 ₪
7174	163-0	13/06/2021	82	4	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-0	13/06/2021	82	5	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-0	13/06/2021	82	5	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-33	13/06/2021	82	5	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-0	13/06/2021	82	4	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-0	13/06/2021	82	4	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-0	13/06/2021	82	3	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-0	13/06/2021	82	3	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-0	13/06/2021	82	3	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-0	13/06/2021	82	2	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-0	13/06/2021	82	2	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-6	13/06/2021	82	2	1,973,000 ₪	24,061 ₪	1.09	26,226 ₪
7174	163-0	13/06/2021	83	13	1,973,000 ₪	23,771 ₪	1.09	25,910 ₪
7174	163-0	13/06/2021	83	11	1,973,000 ₪	23,771 ₪	1.09	25,910 ₪
7174	163-0	13/06/2021	83	10	1,973,000 ₪	23,771 ₪	1.09	25,910 ₪
7174	163-0	13/06/2021	83	9	1,973,000 ₪	23,771 ₪	1.09	25,910 ₪
7174	163-0	13/06/2021	83	2	1,973,000 ₪	23,771 ₪	1.09	25,910 ₪
7174	163-0	13/06/2021	83	1	1,973,000 ₪	23,771 ₪	1.09	25,910 ₪
7174	163-0	13/06/2021	84	5	1,973,000 ₪	23,488 ₪	1.09	25,602 ₪
7174	163-0	13/06/2021	84	4	1,973,000 ₪	23,488 ₪	1.09	25,602 ₪
7174	163-0	13/06/2021	84	3	1,973,000 ₪	23,488 ₪	1.09	25,602 ₪
7174	163-0	13/06/2021	84	2	1,973,000 ₪	23,488 ₪	1.09	25,602 ₪
7174	163-0	13/06/2021	83	12	1,972,999 ₪	23,771 ₪	1.09	25,910 ₪
7174	163-0	13/06/2021	83	2	1,972,999 ₪	23,771 ₪	1.09	25,910 ₪
7174	163-0	08/06/2021	83	8	1,944,705 ₪	23,430 ₪	1.09	25,539 ₪
7174	163-0	08/06/2021	83	7	1,929,705 ₪	23,249 ₪	1.09	25,342 ₪
7174	163-25	08/06/2021	83	5	1,899,705 ₪	22,888 ₪	1.09	24,948 ₪
7174	163-25	08/06/2021	83	3	1,899,705 ₪	22,888 ₪	1.09	24,948 ₪

ממוצע שווי למ"ר	**82**
חציון	**83**
מקסימום	**84**
מינימום	**79**

ממוצע שווי למ"ר	**26,079 ₪**
חציון	**26,226 ₪**
מקסימום	**27,222 ₪**
מינימום	**24,948 ₪**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

דירות 4 חדרים- בשטח 89-110 מ״ר								
גוש	חלקה	תאריך	שטח רשום	קומה	מחיר העסקה	שווי למ״ר	מקדם זמן	שווי למ״ר מתואם
7174	163-0	14/11/2021	105	14	₪ 2,600,849	₪ 24,770	1.05	₪ 26,008
7174	163-0	29/06/2021	89	5	₪ 2,280,000	₪ 25,618	1.09	₪ 27,924
7174	163-0	13/06/2021	98	2	₪ 2,365,527	₪ 24,138	1.09	₪ 26,310
7174	163-0	13/06/2021	98	5	₪ 2,365,527	₪ 24,138	1.09	₪ 26,310
7174	163-0	13/06/2021	98	4	₪ 2,365,527	₪ 24,138	1.09	₪ 26,310
7174	163-0	13/06/2021	100	3	₪ 2,365,527	₪ 23,655	1.09	₪ 25,784
7174	163-0	13/06/2021	105	1	₪ 2,365,527	₪ 22,529	1.09	₪ 24,556
7174	163-0	13/06/2021	105	5	₪ 2,365,527	₪ 22,529	1.09	₪ 24,556
7174	163-0	13/06/2021	105	5	₪ 2,365,527	₪ 22,529	1.09	₪ 24,556
7174	163-0	13/06/2021	105	4	₪ 2,365,527	₪ 22,529	1.09	₪ 24,556
7174	163-0	13/06/2021	105	3	₪ 2,365,527	₪ 22,529	1.09	₪ 24,556
7174	163-0	13/06/2021	105	3	₪ 2,365,527	₪ 22,529	1.09	₪ 24,556
7174	163-0	13/06/2021	105	2	₪ 2,365,527	₪ 22,529	1.09	₪ 24,556
7174	163-0	13/06/2021	105	2	₪ 2,365,527	₪ 22,529	1.09	₪ 24,556
7174	163-4	13/06/2021	105	1	₪ 2,365,527	₪ 22,529	1.09	₪ 24,556
7174	163-0	13/06/2021	109	1	₪ 2,365,527	₪ 21,702	1.09	₪ 23,655
7174	163-0	13/06/2021	109	2	₪ 2,365,527	₪ 21,702	1.09	₪ 23,655
7174	163-0	13/06/2021	109	2	₪ 2,365,527	₪ 21,702	1.09	₪ 23,655
7174	163-0	13/06/2021	109	4	₪ 2,365,527	₪ 21,702	1.09	₪ 23,655
7174	163-0	13/06/2021	109	3	₪ 2,365,527	₪ 21,702	1.09	₪ 23,655
7174	163-0	13/06/2021	110	3	₪ 2,365,527	₪ 21,505	1.09	₪ 23,440
7174	163-28	23/05/2021	109	5	₪ 2,289,599	₪ 21,005	1.09	₪ 22,896
7174	163-0	10/05/2021	106	4	₪ 2,290,000	₪ 21,604	1.09	₪ 23,548
7174	163-0	09/05/2021	110	4	₪ 2,349,000	₪ 21,355	1.09	₪ 23,276

ממוצע שווי למ״ר	**105**	**ממוצע שווי למ״ר**	**₪ 24,629**
חציון	**105**	**חציון**	**₪ 24,556**
מקסימום	**110**	**מקסימום**	**₪ 27,924**
מינימום	**89**	**מינימום**	**₪ 22,896**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא״ל office@d-brill.co.il

דירות 5 חדרים-בשטח 134-140 מ״ר								
גוש	חלקה	תאריך	שטח רשום	קומה	מחיר העסקה	שווי למ״ר	מקדם זמן	שווי למ״ר מתואם
7174	163-20	25/12/2022	139	4	₪ 3,442,784	₪ 24,768	0.95	₪ 23,530
7174	163-49	20/12/2022	140	9	₪ 3,605,984	₪ 25,757	0.95	₪ 24,469
7174	163-39	19/09/2022	134	6	₪ 4,005,984	₪ 29,895	0.95	₪ 28,401
7174	163-45	08/09/2022	140	8	₪ 3,555,984	₪ 25,400	0.95	₪ 24,130
7174	163-65	14/06/2022	140	13	₪ 3,550,984	₪ 25,364	0.95	₪ 24,096
7174	163-0	03/04/2022	140	12	₪ 3,383,849	₪ 24,170	0.95	₪ 22,962
7174	163-46	17/02/2022	134	8	₪ 3,172,849	₪ 23,678	1	₪ 23,678
7174	163-0	08/12/2021	139	3	₪ 3,055,849	₪ 21,985	1.07	₪ 23,523
7174	163-0	29/08/2021	140	7	₪ 3,153,000	₪ 22,521	1.1	₪ 24,774

ממוצע שווי למ״ר	**138**
חציון	**140**
מקסימום	**140**
מינימום	**134**

ממוצע שווי למ״ר	**₪ 24,396**
חציון	**₪ 24,096**
מקסימום	**₪ 28,401**
מינימום	**₪ 22,962**

דירות פנטהאוז בשטח של 172-200 מ״ר בנוי לא כולל מרפסות								
גוש	חלקה	תאריך	שטח רשום	קומה	מחיר העסקה	שווי למ״ר	מקדם זמן	שווי למ״ר מתואם
7174	163-0	09/08/2021	193	25	4,944,000	₪ 25,617	1.1	₪ 28,178
7174	163-0	23/06/2021	200	25	4,900,000	₪ 24,500	1.08	₪ 26,460
7174	163-0	03/06/2021	172	25	4,285,849	₪ 24,918	1.08	₪ 26,911

ממוצע	**188**
חציון	**193**
מקסימום	**200**
מינימום	**172**

ממוצע שווי למ״ר	**₪ 27,183**
חציון	**₪ 26,911**
מקסימום	**₪ 28,178**
מינימום	**₪ 26,460**

<u>הערה:</u>

מקדם זמן חושב בהתאם למדד מחירי הדירות (לוח 2.2) של הלמ״ס לעיר חולון.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

סיכום:

סיכום שלב ראשון: שווי מ״ר דירות חדשות - **ללא** פרויקט WIN TOWERS- פיכמן							
סוג דירה	**חדרים**	**שטח דירה ממוצע**	**כמות עסקאות**	**שווי למ״ר**	**הפחתה בגין עירוב שימושים**	**מקדם לגודל דירה**	**שווי מתואם**
דירות קטנות	2-3	57	6	₪ 29,560	0.95	1	₪ 28,082
דירות ממוצעות	3.5-4	94	11	₪ 28,371	0.95	1.05	₪ 28,300
דירות גדולות	5	126	23	₪ 25,152	0.95	1	₪ 23,894
פנטהאוז		161	3	₪ 32,541	0.95	1	₪ 30,914

סיכום שלב ראשון: שווי מ״ר דירות חדשות - פרויקט WIN TOWERS- פיכמן						
סוג דירה	**חדרים**	**שטח דירה**	**כמות עסקאות**	**שווי למ״ר**	**התאמה לגודל דירה**	**שווי מתואם**
דירות קטנות	3	82	33	₪ 26,079	1.10	₪ 28,687
דירות ממוצעות	4	105	24	₪ 24,629	1.05	₪ 25,860
דירות גדולות	5	138	9	₪ 24,396	1.05	₪ 25,616
פנטהאוז		188	3	₪ 27,183	1.05	₪ 28,542

שלב שני: ממוצע בין עסקאות מפרויקט WIN TOWERS (פיכמן) ועסקאות בפרויקטים אחרים						
סוג דירה	**שווי למ״ר ממוצע**	**בהפחתת מע״מ**	**רווח יזמי 17%**	**ע. בנייה**	**שווי מ״ר מבונה**	
דירות קטנות	₪ 28,384	₪ 24,260	₪ 20,735	₪ 10,000	₪ 10,735	
דירות ממוצעות	₪ 27,080	₪ 23,145	₪ 19,782	₪ 10,000	₪ 9,782	
דירות גדולות	₪ 24,755	₪ 21,158	₪ 18,084	₪ 10,000	₪ 8,084	
פנטהאוז	₪ 29,728	₪ 25,409	₪ 21,717	₪ 10,000	₪ 11,717	

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא״ל office@d-brill.co.il

שלב שלישי- שקלול נתונים:

דירות קטנות, 2-3 חדרים בשטח כ-59 מ"ר				
תיאור	**שווי מ"ר מבונה**		**משקלל**	**סה"כ משוקלל**
עסקאות השוואה	₪ 10,735		0.8	₪ 8,588
שומות מכריעות	₪ 8,885		0.2	₪ 1,777
שווי מ"ר משוקלל				₪ 10,365
במעוגל				₪ 10,400

דירות ממוצעות, 3.5-4 חדרים בשטח כ-84 מ"ר				
תיאור	**שווי מ"ר מבונה**		**משקלל**	**סה"כ משוקלל**
עסקת קרקע	₪ 10,245		0.3	₪ 3,073
עסקת השוואה	₪ 9,782		0.5	₪ 4,891
שומות מכריעות	₪ 8,885		0.2	₪ 1,777
שווי מ"ר משוקלל				₪ 9,742
במעוגל				₪ 9,700

דירות גדולות 5 חדרים בשטח כ- 125 מ"ר				
תיאור	**שווי מ"ר מבונה**		**משקלל**	**סה"כ משוקלל**
עסקת קרקע	₪ 10,245		0.3	₪ 3,073
עסקת השוואה	₪ 8,084		0.5	₪ 4,042
שומות מכריעות	₪ 8,885		0.2	₪ 1,777
שווי מ"ר משוקלל				₪ 8,892
במעוגל				₪ 8,900

דירות פנטהאוז כ-155 מ"ר				
תיאור	**שווי מ"ר מבונה**		**משקלל**	**סה"כ משוקלל**
עסקת השוואה	₪ 11,717		0.8	₪ 9,373
שומות מכריעות	₪ 8,885		0.2	₪ 1,777
שווי מ"ר משוקלל				₪ 11,150
במעוגל				₪ 11,200

- העסקאות במקרקעין בפרויקט פיכמן, מגלמות חניה אחת לכל דירה בהתאם לתקן.
- באשר לטענת שמאי המבקשים שהפרויקט הנדון, משלב אוכלוסייה קיימת עם אוכלוסייה חדשה.

הניתוח לוקח בחשבון עסקאות מהסביבה, עם חתך אוכלוסייה הדומה ככל האפשר לחתך האוכלוסייה בפרויקט הנדון.

מקדם קומה:

שמאית הועדה, בתחשיב, לא הביאה בחשבון תוספת שווי בגין דירות מקומה 14 ומעלה. יחד עם זאת, בדיון טענה, כי יש לקחת בחשבון את גובה הדירות בקומות הגבוהות (קומה ממוצעת 14). שמאי הבעלים לא הביא סוגייה זו בחשבון.

מעיון בבקשה להיתר, מוצע מבנה בעל 27 קומות מעל קומת גלריה, קומת קרקע ו-5 קומות מרתף.

ראיתי לנכון, לקבל טענה זו: דירות בקומות הגבוהות מהוות בדר"כ, דירות עם נוף פתוח, אשר קונה סביר, יהיה מוכן לשלם בגינן, פרמיה נוספת, המגלמת את גובה הקומה.

עוד אוסיף, כי עסקאות ההשוואה שניתחתי, מגלמות דירות הממוקמות בממוצע, בגובה קומות נמוך יותר. יחד עם זאת, לעסקאות הפנטהאוזים, לא אוסיף תוספת זו, היות והעסקאות מגלמות, את מיקומן בקומות הגבוהות.

הכרעתי נשענת בין היתר, על שומות מכריעות נוספות בסביבה:

מקדם קומת מגורים גבוה					
מועד השומה	**שמאי מכריע**	**גו"ח**	**כתובת**	**מועד קובע**	**מקדם לקומה**
14/06/2018	משה נדם	7121/29	יוחנן הסנדלר 2 בת ים	19/10/2015	2%
22/12/2021	ארז כהן	7141/78	הרצל 66 בת ים	29/03/2020	1%
18/01/2023	רמה מאור	7154/176-177	גבעתי 5 ו-7 בת ים	15/06/2020	2.5%
24/01/2021	דנה שיחור	7155/148	החשמונאים 56, בת ים	11/06/2019	2.5%
31/03/2021	מרדכי דדון	7130/289	ישראל בן ציון 5	21/01/2018	2.5%

הערות:

בשומותיהם של גב' רמה מאור, גב' דנה שיחור ומר מרדכי דדון, תוספת השווי לקומות הינה במבנים בגובה של עד -8 קומות, ולכן אני סבור כי מקדם 2.5% אינו מביא בחשבון שוליות לגובה במבנים גבוהים, כמו במבנה נשוא הדיון.

לאור כך, אני סבור כי לדירות עד קומה 14 יינתן מקדם קומתי 1, ולכל דירה בקומה מעליה תחושב תוספת של 1% לקומה- ראה בנספח 2 תחשיב תוספת שטחים אקוי' לאחר התאמה לקומה[38].

יובהר כי בעסקאות ההשוואה, לא נותחו עסקאות לדירות מעל קומה 14.

[38] לא בוצע הפחתה לקומה (עבור הקומות שמתחת ל-14) בשל העובדה כי קומות המגורים הראשונה מתחילה במפלס 6.6 מ'+ מעל פני הקרקע.

12.2 שווי מבונה למסחר במצב חדש

12.2.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה חישבה שווי מ״ר מבונה, בהתאם לגישת החילוץ ובשקלול עם שומה מכרעת.

גישת החילוץ:

תחשיב החילוץ התבצע על פי שווי מ״ר בנוי, שהתקבל מניתוח העסקאות ונאמד בסך של 25,000 ₪.

השמאית ביצעה הפחתה של 15% רווח יזמי, בתוספת עלויות בניה של 7,500 ₪, לפיכך קבעה, שווי מ״ר מבונה של 14,239 ₪.

על שווי זה הוסיפה 5% בגין התאמת גובה קומת קרקע (מסחרית) גבוהה, של 6 מ׳. כך הגיעה לשווי מ״ר מבונה של 15,000 ₪.

להלן סיכום התחשיב:

שווי מ״ר בנוי מעסקאות ההשוואה	₪	25,000
חילוץ רווח יזמי 15%	₪	21,739.13
עלויות בניה	₪	7,500
שווי מ״ר מבונה	₪	14,239.13
תוספת בגין מסחר בגובה 6 מ׳		1.05
שווי מ״ר מבונה מסחר במצב החדש	₪	14,951.09
במעוגל	₪	15,000.00

שומות מכריעות:

השמאית צירפה החלטות של שמאים מכריעים והחלטה בהשגה על שומות רמ״י:

שמאים מכריעים וועדת השגות				
שמאי מכריע	**גוש**	**כתובת**	**מועד קובע**	**שווי מ״ר מבונה למסחר**
שרון שומר	7175/87	ארלוזורוב 82, 84	08/01/2020	₪ 12,188
דוד דדון	7174/163	ההסתדרות 62	12/01/2020	₪ 9,500
שווי מ״ר בממוצע				₪ 10,844
עיגול או התאמה לזמן				₪ 11,000.00
התאמה לגובה 5%				₪ 11,550.00

לאחר שקלול 70% לעסקאות ו-30% לשומות המכריעות והכרעה בהשגות, סברה כי שווי מ״ר מבונה, הינו בסך של 14,000 ₪ למ״ר מסחרי.

מכתב תגובה

בכתב התגובה, הוסיפה השמאית, כי יש לקחת בחשבון עפ״י תכנית ההגשה, שטחי המסחר הכוללים חזית מסחרית ל-3 רחובות בעוד שבמצב הקודם, שטחי המסחר בנויים בנסיגה וכוללים 2 חזיתות.

12.2.2 עמדת המבקשים

שמאי המבקשים ערך תחשיב בהתבסס על מיצוע שווי מ״ר בנוי, מעסקאות ההשוואה והסתמכות על שומתו של מר דוד דדון בפרויקט פיכמן, ונאמד על ידו בסך של 23,500 ₪ למ״ר בנוי (שווי מצב קודם).

הנימוק לכך נובע מכך, כי במצב החדש נוצר אילוץ לתכנן יחידת מסחריות לא פונקציונאליות (צרות ועמוקות). זאת לעומת היחידות המסחריות הקיימות בנכס במצבו הקודם, המהוות יחידות רגולריות בצורתן ופונקציונאליות.

השמאי הוסיף כי בשומתו של מר דוד דדון בפיכמן, כבר מגולם גובה של 6 מ׳ ולכן אין זה נכון להפעיל מקדם גובה של 5%. בחילוץ רווח יזמי של 25% ועלויות בניה של 8,000 ₪, נאמד שווי מ״ר מבונה למסחר 10,800 ₪.

שווי מ״ר בנוי מעסקאות ההשוואה	23,500	₪
חילוץ רווח יזמי 15%	18,800	₪
עלויות בניה	8,000	₪
שווי מ״ר מבונה	10,800	₪

בדיון שנערך בין הצדדים, שמאי המבקשים סבור, כי צריך לקבל את השווי שנקבע לפרויקט בפיכמן למסחר. זאת משום שבחוו״ד של פיכמן נבנתה הקומה המסחרית בגובה של 6.5 מטר גובה שהוא עדיף מאחר והוא צמוד לתחנת המטרו. שם נקבע שווי של 10,700 ₪ למ״ר. לעניין התכנון של החנויות, במצב המוצע, רוב החנויות צרות וארוכות עם חזית צרה ועומק משתנה, כאשר לחלק מהחנויות הפרופורציות והתכנון שלהם, בעייתי.

12.2.3 **<u>הכרעה – שווי מ״ר מבונה למסחר במצב חדש</u>**

<u>כללי:</u>

קבלתי את מתודולוגיית העבודה של שמאי הצדדים, אשר קבעו שווי מ״ר מבונה במצב החדש, על בסיס חילוץ, משווי בנוי של שטח מסחרי במצב הקודם.
קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר סבר כי התכנון של היחידות המסחריות פגומות חלקית, מבחינה פונקציונלית. תכנון זה נובע בשל הצורך לפצות את הבעלים המקוריים בשטחי מסחר ולהתאים שטחי התמורה לשטחים המוחזקים על ידי הבעלים השונים במצב הנכנס.
כמו כן, תכנית 505-0544395 מאפשרת בניה של 65%, בהתאם לבקשה להיתר 202200576, כך שהתכסית מהווה 43.28% משטח המגרש המהווה אילוץ, לגבי גודל תאי השטח ואופן תכנונם של השטחים המסחריים, בקומת הקרקע שהינו, לא רגולרי.
אוסיף כי בקומת הקרקע בוצעה בניה של לובי, מבואות, חדרי מדרגות למבנה וכן הוצע שטח ציבורי נוסף בהיקף של כ-56 מ״ר.

<u>גישת החילוץ:</u>

- שיעור רווח היזמי:

שמאית המשיבה סברה כי יש לחלץ רווח יזמי של 15% ואילו שמאי המבקשים סבור כי יש לחלץ רווח יזמי של 25%.
קבלתי את עמדת שמאית הועדה, אשר קבעה שיעור רווח יזמי של 15% וזאת מהנימוקים הבאים:
בהתאם לפרק י״ח בקווים השמאים המנחים, שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״, עדכון מס׳ 1. נקבע בעמוד 14 גובה שיעור הרווח ליזם באופן הבא:

קטגוריה	סוג פרויקט	שיעור רווח יזמי
1	בניה עצמית צמודת קרקע	0%-5%
2	בניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה)	15%-18%
3	בניה למשרדים, תעשיה או מלאכה, חנויות בחזית מסחרית קיימת	15%-20%
4	מרכז מסחרי או קניון חדש	20%-30%

עוד נרשם כי בבניה יזמית למגורים- בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר.
מן הטבלה, אני מסיק כי למבנים בשימוש מעורב של מגורים מעל חזית מסחרית, יש לקבוע שיעור רווח יזמי **בהתאם לקטגוריה השנייה, עם תוספת פרמיה בגין חזית מסחרית או לכל היותר בהתאם לקטגוריה השלישית**.

מעיון בעסקאות אשר הובאו ע"י שמאי המבקשים עולים הנתונים הבאים:

1. הובאו עסקאות למבני מגורים עם חזית מסחרית.
2. העסקאות הינם למבנים **ותיקים** משנות ה-30 עד שנות ה-60 למאה הקודמת, ומגלמות שחיקה ברווח היזמי- **גורם אשר מפחית את הרווח היזמי**.

להלן טבלה מסכמת אשר מציגה לכל עסקה, את שנת הבניה וסוג המבנה[39]:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	סוג מבנה[40]
15/02/2022	7168	2	שנקר 27	1930	מגורים מעל מסחר
01/02/2022	7172	213	ככר ויצמן 11	1960	מגורים מעל מסחר
10/01/2022	7171	186	שד' דב הוז 5	1960	מגורים מעל מסחר
14/09/2021	7170	112	סוקולוב 98	1960	מגורים מעל מסחר
18/08/2021	7166	232	סוקולוב 47	1960	מגורים מעל מסחר
14/05/2021	7173	109	שנקר 63	1960	מגורים מעל מסחר
01/02/2021	7172	100	ויצמן 2	1950	מגורים מעל מסחר
29/11/2020	7166	232	סוקולוב 51	1960	מגורים מעל מסחר
17/05/2020	7170	98	חומה ומגדל 43	1960	מגורים מעל מסחר
15/01/2020	7174	199	ההסתדרות 60	1960	מגורים מעל מסחר

לאור העובדה, שמצד אחד הנכסים הינם למגורים על גבי מסחר ומצד שני היותם בבניה ותיקה, אני סבור כי חילוץ רווח יזמי מתאים, הינו בגבולות 15%. להלן טבלה מסכמת לאופן החישוב:

סוג פרויקט	שיעור רווח יזמי
מגורים עם חזית מסחרית	15%
תוספת פרמיית סיכון	5%
הפחתה בגין מבנים ותיקים[41]	-5%
סה"כ רווח יזמי לחילוץ	15%

- עלויות בניה:

שמאית המשיבה סבורה כי יש לחלץ עלויות בניה של 7,500 ₪ למ"ר ואילו שמאי המבקשים סבור שיש לחלץ עלויות בניה של 8,000 ₪ למ"ר.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, וזאת בהמשך להחלטת השמאי מר דוד דדון בגו"ח 7174/163, אשר חילץ עלויות בניה של 8,000 ₪ למ"ר.

אוסיף כי לשם תפקוד עסק מסחרי, נדרש לבצע תחזוקה שוטפת ושיפוצים לעיתים תכופות אשר מאריכים את אורך החיים הכלכליים של הנכס.

[39] גם העסקאות אשר הובאו על ידי, מהוות מקרקעין בנוי של מגורים מעל מסחר, בבניה ותיקה משנות ה-60 וה-70 של המאה הקודמת.

[40] לא נמצא היתר בניה לעסקה בגו"ח 7168/2 ו- 7172/100.

[41] הפחתה בגין מבנים ותיקים הינה על הצד הנמוך בשל הצורך בתחזוקה שוטפת של המבנים אשר מאריכים את אורך החיים הכלכליים ומקזזים את השחיקה ברווח היזמי.

- תוספת בגין גובה חנות של 6 מ׳:

שמאית המשיבה סברה שיש לבצע תוספת שווי של 5% בגין תקרה גבוה של 6 מ׳ ליחידות המסחריות בקומת הקרקע.

שמאי המבקשים, סבר כי השווי מגלם אלמנט של תקרה בגובה 6 מ׳.

קבלתי באופן חלקי את עמדת שמאית המשיבה, לאור העובדה כי בעסקאות ההשוואה אשר **נלקחו ע״י 2 הצדדים ובעסקאות אשר נלקחו על ידי, גובה התקרה הממוצעת נמוך מהמוצע ועומד על כ- 4 מ׳ גובה בלבד**[42].

להלן טבלה מסכמת של העסקאות אשר הובאו על ידי וחלק מהעסקאות אשר הובאו ע״י שמאי הצדדים לאחר בדיקה של גובה התקרה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	גובה תקרה נטו
01/02/2022	7172	213	ככר ויצמן 11	4.89
10/01/2022	7171	186	שד׳ דב הוז 5	4
14/09/2021	7170	112	סוקולוב 98	5.03
18/08/2021	7166	232	סוקולוב 47	4.06
14/05/2021	7173	109	שנקר 63	3.6
29/11/2020	7166	232	סוקולוב 51	4.06
17/05/2020	7170	98	חומה ומגדל 43	3.25
15/01/2020	7174	199	ההסתדרות 60	4.2
08/03/2022	6018	197	שד ירושלים	2.8
25/07/2022	7166	135	סוקולוב 20	4.9
22/03/2022	6021	326	שכטר 1/השיטה 24	3
גובה תקרה ממוצע				3.98
במעוגל				4

להערכתי, מדובר בתוספת גובה ניכרת של כ-2 מטר, אשר משפרת באופן ניכר, את תכנון היחידה המסחרית, תוספת גובה אשר לעיתים נחוצה גם לאור הצורך במתן פתרונות של התקנת מיזוג אוויר מרכזי, שפור אוורור, פינוי ריחות, אשר גורע חלק מגובה תקרת המבנה.

הגבהת גובה התקרות, משפרת את תכנון השטחים העיקריים ואת הרווחה בהם ומשפרת את הפונקציונליות המסחרית.

[42] באשר לשומה המכרעת של מר דוד דדון מגו״ח 7174/163 בפרויקט WIN TOWERS, גובה המסחר שנקבע בתקנון תכנית 505-0548057, הינו שהוא לא יפחת מ-6 מ׳ בבניין A , ולא יפחת מ-5.5 מ׳ בבניין B. לאור כך, בשומה המכרעת מגולם גובה קומה של 6 מ׳ הדומה לפרויקט הנדון.

לצורך בחינת גובה התוספת, אפנה לסקירת שומות מכריעות בסביבה, אשר הכריעו באשר לתוספת גובה, בגין הגבהת תקרה לשימוש מסחרי. אבצע תחשיב לפי השבחה בס״מ:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שיעור תוספת	הערה	תוספת ל-1 ס״מ
משה נדם	7084/281	נחלת בנימין 139 תל אביב	10.00%	תוספת של 10% בגין הגבהה של 1.15 מ׳	0.09%
רמה מאור	6615/298	וילנסקי משה 11-17 תל אביב	2.50%	תוספת של 2.5% בגין הגבהה של 1.22-0.82 מ׳	0.02%-0.03%
משה נדם	6802/9	הכשיר א.ת חולון	5.00%	תוספת של 5% בגין הגבהה של 1.2 מ׳	0.04%
				שיעור השבחה ל-1 ס״מ בממוצע	0.04%
				הפחתה בגין ע לויות עודפות (40%) ושוליות	60.00%
				תוספת גובה **בס״מ** בנכס נשוא ההכרעה	200
				אחוז תוספת בגין הגבהה של 200 ס״מ	5.39%
				במעוגל:	5.00%

לשם הצלבה אבצע תחשיב השבחה בגין הגבהת התקרה באחוזים- בדומה לתחשיב של השמאית המכריעה גב׳ רמה מאור לעיל:

גובה מסחר מוצע	6.00
גובה מסחר עסקאות ההשוואה	4.00
שיעור הפרש הגובה	50%
שיעור השבחה מוערך	10%
שיעור השבחה לתוספת גובה	5.00%

לאור ממצאי הסקירה, אני מאמץ את קביעת שמאית המשיבה, כי נדרש לתת תוספת של 5% עבור העסקאות שנותחו, במצב הקודם בלבד[43].

- **להלן טבלה מסכמת של השווי במצב הקודם, לאחר תוספת 5% בגין גובה, חילוץ רווי יזמי 15% ועלויות בניה של 8,000 ₪ למ״ר- בהתאם לקביעתי בסעיף זה[44]:**

שווי מ״ר בנוי מצב קודם על בסיס **עסקאות בלבד**	₪ 25,261
התאמה בגין גובה	1.05
שוו מ״ר בנוי	₪ 26,524
חילוץ רווח יזמי 15%	₪ 23,064
עלויות בניה	₪ 8,000
שווי מ״ר מבונה	₪ **15,064**

[43] יחד עם האמור, מסכים עם שמאי המבקשים, כי גובה של 6 מ׳ מגולם, בהתאם לשומה המכרעת של מר דוד דדון.
[44] העסקאות במצב הקודם מגלמות שטחי שירות, בכל העסקאות בוצע בדיקה ע״פ היתר בניה של גובה החנויות, בהן נאמד גובה החנויות כ-4 מ׳ (באשר ל-3 העסקאות האחרונות, לא נמצא היתר).

שומות מכריעות:

הבאתי בחשבון את ההכרעה בשומה מכרעת של מר דוד דדון בגו״ח 7174/163 שם נקבע, **שווי מ״ר מבונה למסחר 9,500 ₪ למ״ר מגלם גובה של 6 מ׳ ואינו מגלם שטחי שירות.** לשם התאמה לשומה מכרעת זו, אבצע תוספת בגין הצורך לגילום שטחי שירות של 15%. לאור כך, ולאחר התאמתי בהתאם למצוין לעיל, שווי מ״ר מבונה הינו 10,925 ₪.

הבאתי בחשבון שומה מכרעת נוספת של מר בועז קוט, בגו״ח 6872/22, שם נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 12,470 ₪ (למסחר במצב החדש אשר מגלם מגורים מעליו), למועד קובע 19/9/2021.
ההכרעה שם מגלמת גובה 6 מ׳[45] ואינה מגלמת שטחי שירות.
לשם התאמה לשומה מכרעת זו, אבצע תוספת בגין הצורך לגילום שטחי שירות של 15%. ולאור כך שווי מ״ר מבונה מתואם הינו, 14,341 ₪.

סך ממוצע שומות מכריעות 12,633 ₪.

סיכום שווי מבונה מ״א מסחר:

סיכום התחשיב שווי מ״ר מבונה מסחר					
עסקה/שומה מכרעת	**שווי למ״ר**		**משקל**	**שווי מבונה**	
עסקאות השוואה	15,064	₪	60%	9,038.49	₪
שומות מכריעות	12,633	₪	40%	5,053.10	₪
שווי מ״ר בממוצע				14,091.59	₪
במעוגל				14,000.00	₪

לפיכך, אני סבור כי שווי מ״ר מבונה למסחר, הינו 14,000 ₪.

בדיקת סבירות התוצאה:

בהכרעה בהשגה ראשונה, אשר הובאה ע״י שמאית המשיבה, ברחוב ההסתדרות 38, **התקבל יחס של 1.5 בין מסחר למגורים**.
בהתאם להכרעתי בסעיף 11.2.8, נקבע ממוצע שווי למגורים לדירות קטנות, ממוצעות וגדולות (ללא דירות פנטהאוז) 9,733 ₪ למ״ר. במכפלת 1.5, מתקבלת שווי מסחר של כ-14,600 ₪.

[45] בהתאם לתקנון תכנית 505-0648873, נקבע כי קומת המסחר תהיה בגובה של עד 7 מ׳ ברוטו.

12.3 שטחים במצב חדש

12.3.1 עמדת המשיבה

- שטחים עפ"י תכנית ח/מק/215:

שמאית המשיבה ערכה תחשיב שטחים, הכולל 1,690 מ"ר לדירות קטנות עד 65 מ"ר ו-9,930 מ"ר לדירות גדולות (סה"כ מגורים מסתכם ב- 11,620 מ"ר), 425 מ"ר מסחר עיקרי מגלם ש"ש ו-425 מ"ר[46] נוספים לאחסנה למסחר בקומת מרתף עליונה -כולל מפלס ביניים.

- שטחים עפ"י בקשה להיתר 202200576[47]:

שמאית המשיבה, ערכה תחשיב שטחים הכולל 1,690 מ"ר לדירות קטנות עד 65 מ"ר ו-9,927 מ"ר לדירות גדולות (סה"כ שטח מגורים מסתכם ב- 11,617 מ"ר), 425 מ"ר מסחר עיקרי מגלם ש"ש.

12.3.2 עמדת המבקשים

- שטחים עפ"י תכנית ח/מק/215 ובקשה להיתר 202200576[48]:

שמאי המבקשים ערך תחשיב שטחים הכולל 1,469.75 מ"ר לדירות קטנות עד 65 מ"ר ו-10,137.7 מ"ר לדירות גדולות (סה"כ שטח מגורים מסתכם ב-11,607.45 מ"ר) ו-425.22 מ"ר למסחר עיקרי מגלם ש"ש.

12.3.3 **הכרעה – שטחים במצב חדש**

להלן סיכום המחלוקת בדבר השטחים בין הצדדים:

השבחה בגין מימוש מלא- תכנית ח/מק/215			
שמאי	**מגורים**	**מסחר**	**אחסנה למסחר בקומת מרתף**
שמאית המשיבה	11,620.00	425.00	425.00
שמאי המבקשים	11,607.45	425.22	-

השבחה בגין מימוש בבקשה להיתר 202200576			
שמאי	**מגורים**	**מסחר**	**אחסנה למסחר בקומת מרתף**
שמאית המשיבה	11,617.00	425.00	-
שמאי המבקשים	11,607.45	425.22	-

[46] למימוש על פי תכנית בלבד.
[47] השטחים לפני הפחתה של ממ"דים.
[48] השטחים לפני הפחתה של ממ"דים.

<u>השבחה בגין מימוש מלא- תכנית ח/מק/215</u>

שטחי מסחר: הצדדים אינם חלוקים באשר לסך השטח המסחרי[49].
קיימת מחלוקת לעניין ניצול שטחי אחסנה בקומת מרתף עליונה, ראה בהרחבה הכרעתי בסעיף 11.1.3.3.
שטחי מגורים: קבלתי את עמדת שמאית המשיבה. בהתאם להוראות התוכנית, בסעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה, **סה"כ שטחים עיקריים על קרקעיים הינם 10,060 מ"ר,** בתוספת של 1,560 מ"ר ממ"דים (לפי 12 מ"ר במכפלת 130 יח"ד), סה"כ זכויות סחירות למגורים מסתכמות ב- 11,620 מ"ר.
בהוראות תוכנית ח/מק/215, נקבע כי 20% מסה"כ יח"ד, יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 65 מ"ר (26 יח"ד קטנות), לפיכך אתחשב בהנחיה תכנונית זו.
לאור כך, אביא בחשבון שטח דירות קטנות של 1,690 מ"ר בשווי של 10,400 ₪ למ"ר.
יתרת השטחים 9,930 מ"ר (1,690 מ"ר דירות קטנות-11,620 מ"ר שטחי הדירות), יחושבו כדירות ממוצעות, דירות גדולות ודירות פנטהאוז.
שטחי דירות אלו יבואו בשווי של 9,490 ₪ למ"ר[50] .

<u>השבחה בגין מימוש חלקי- בקשה להיתר 202200576 אי התאמה בין שטחים:</u>

מעיון בממסכי הבקשה להיתר בניה, נמצא על ידי, כי קיימת אי התאמה בשטחים, בין הטבלה בלוח 1 ובין, נספח דירות ושטחים המפרטת את תמהיל שטחי הדירות, ביחס לקומות בפועל ולמיקומם בבניין.
חישוב הפער מעלה, כי בחישוב שטחי תמהיל הדירות, קיים עודף שטחים, בסך של 32.16 מ"ר בהשוואה ללוח 1 . מאחר ולוח 1 הוא הנתון המחייב, ולא תחשיב העזר של האדריכל שעליו התבססו, שמאי הצדדים, בתחשיב השטחים שלהם, במצב החדש. החלטתי לבצע תחשיב עדכון, לסך השטחים במצב החדש, שיהווה סך שטח מקוזז. להלן "הקיזוז".
לפיכך, ביצעתי תחשיב עזר, על מנת לקזז שטח זה ולזכות בגין הפער האמור.
מודגש, כי שמאי הצדדים, ביצעו את תחשיבם על בסיס **טבלת הנספח ללוח 1.** להבנתי, חישוב השטחים לתחשיב היטל ההשבחה, חייב להיות תואם לכתוב בלוח 1 בגרמושקה **שהוא המחייב**, לעניין סך השטחים בהיתר הבניה.

[49] שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח של 425 מ"ר בהתאם לכתוב בהוראות התוכנית, אני מסכים כי סך השטחים העיקריים למסחר הינו 425 מ"ר.
[50] **ממוצע משוקלל של 71 דירות ממוצעות בשווי של 9,700 ₪ למ"ר, 31 דירות גדולות בשווי של 8,900 ₪ למ"ר ו-2 דירות פנטהאוז בשווי של 11,200 ₪ למ"ר.**

חישוב השטחים, ייעשה עפ"י הטבלה בטופס 1 בבקשה להיתר, להלן סיכום השטחים:

ייעוד	שטח	
מגורים לפי טופס 1	9,995.10	
עיקרי ממ"ד תוספתי לפי טופס 1	60.85	
שירות ממ"ד לפי טופס 1	1,170.00	
שירות ממ"ד קירות לפי טופס 1	349.34	
סה"כ שטחי פלדלת לפי טופס 1	**11,575.29**	
שטח לפי טבלת דירות – נספח הבקשה להיתר	**11,607.45**	
יתרת שטח לתחשיב לזיכוי- מ"ר	32.16	
שווי ממוצע לדירות קטנות ממוצעות וגדולות	9,667.667	₪
סה"כ לזיכוי	**310,880**	₪

- שטחי אחסנה בתת הקרקע למסחר : לא התבקשו בבקשה להיתר.
- שווי מ"ר מבונה חושב לפי ממוצע של 10,400 ₪ למ"ר (דירות קטנות), 9,700 ₪ למ"ר (דירות ממוצעות), 8,900 ₪ למ"ר (דירות גדולות).

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

13. <u>ניכויים ועלויות עודפות</u>

13.1 <u>מהן ההוצאות המותרות בניכוי לצורך תחשיב היטל השבחה?</u>

פס"ד בורשטין נ' הוועדה המקומית תל אביב, בבר"מ 7255/17 אשר פורסם ביום 22/3/2021 ניתח את סוגיית תשלום כופר החניה, בתחום הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וקבע:

> **"אשר להוצאות אותן יש להביא בחשבון במסגרת חישוב שווי ההשבחה כתוצאה מהפעולה התכנונית, כבר נפסק כי מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה, ניתן, לפי נסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת החיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת.**
>
> **אשר לשאלה האם תשלום עבור קרן חניה היא חיוב "חיצוני" אותו מוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את "המצב החדש" ואינו מהווה חלק משווי השוק של המקרקעין, או שמא מדובר בחיוב "פנימי", שמוטל על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התוכנית המשביחה, בימ"ש פסק כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש ולכן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. (ההדגשה שלי ד.ב.)** החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. לכן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס. ודוק, ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע במפורש בתוכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התוכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בעניינו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתוכנית המשביחה, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימוש התוכנית המשביחה ולכן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה. בנוסף, בתוכנית המשביחה צוין במפורש כי הסדר החניה בתוכנית יתנהל בהתאם לתקנים המקובלים בעירית תל אביב בזמן הוצאת ההיתר. לכן קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכונות התכנוניות הגלומות בתוכנית המשביחה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי. (למעלה מהצורך צוין ש"קיזוז" תשלום קרן החניה מהיטל ההשבחה או לקיחתו בחשבון כהוצאה "פנימית" הנדרשת למימוש התוכנית המשביחה אינן הדרכים הבלעדיות לשקלול התשלום לקרן החניה במסגרת קביעת סכום היטל ההשבחה)."

בפס"ד אברמוביץ רע"א 147/14, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברמוביץ אשר פורסם ביום 31/12/2014 נקבע, כי כתב שיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 שאותו נדרש יזם להעביר, מהווה עלות חיצונית לתוכנית ושאין בה, כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, ובלשון ביהמ"ש:

> "סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה, ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת" (שם, פסקאות 16-18).

לאור האמור מעלה, הרשימה אינה סגורה ונתונה לפרשנותו של בית המשפט כאמור בפירוט בסעיף 10.3.

13.2 <u>עלויות הריסה וזיכוי עלויות פיתוח</u>

13.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאית המשיבה גורסת, כי יש להביא בחשבון זיכוי אגרות והיטלים בגין השטחים הבנויים. השמאית מנמקת את הקיזוז, בכך שאגרות והיטלים שולמו בעבר, וכעת מוסיפים לשווי הקרקע, במצב חדש. לחיזוק טענותיה הציגה השמאית הכרעה של השמאי מר משה נדם בגוש 6649 בחלקות 250, 251 ו-2249, והכרעה של השמאית גב' דנה שיחור בגוש 7122 חלקה 74. לסיכום דבריה, סבורה, כי עלויות ההריסה מתקזזת עם זיכוי היטלי הפיתוח.

13.2.2 <u>עמדת המבקש</u>

שמאי המבקשים סבור, כי תשלום אגרות והיטלים ששולמו בעבר, הינם חלק מן המצב התכנוני הקודם ומגולם בשווי המצב הקודם, ואילו עלויות ההריסה הן עלויות הכרוכות במצב החדש.

13.2.3 **<u>הכרעה – עלויות הריסה וזיכוי עלויות פיתוח</u>**

קבלתי את עמדת שמאית המשיבה, כי יש להביא בחשבון זיכוי אגרות והיטלים בגין השטחים הבנויים.

להלן תחשיב זיכוי היטלים ואגרות[51]:

תיאור	תעריף בסיסי	תעריף לאחר הפחתה למדד	שטח	סכום
ביוב				
ביוב לשטח מגרש	21.58 ₪	20.52 ₪	1,983	40,684 ₪
ביוב לכל מ״ר בניה (למעט בניה במרתף המיועד לחניה)	80.25 ₪	76.30 ₪	2619.765	199,875 ₪
תיעול				
תיעול לשטח מגרש	32.49 ₪	30.89 ₪	1,983	61,252 ₪
תיעול לשטח בניה	64.75 ₪	61.56 ₪	2619.765	161,270 ₪
סלילת רחוב				
סלילת רחוב לשטח מגרש	61.56 ₪	58.53 ₪	1,983	116,057 ₪
סלילת רחוב לשטח בניה למעט מרתף החניה	122.78 ₪	116.73 ₪	2619.765	305,803 ₪
היטל ש.צ.פ				
היטל ש.צ.פ לכל מ״ר משטח הקרקע	14.74 ₪	14.01 ₪	1,983	27,789 ₪
היטל ש.צ.פ לכל מ״ר משטח הבנין	31.70 ₪	30.14 ₪	2619.765	78,954 ₪
דמי הקמה מי שקמה לשנת 2022		**82.91** ₪	**2,619.765**	217,205 ₪
סה״כ היטלים				**1,208,889** ₪
סה״כ אגרות- מתוך מחשבון אגרות של מנהל התכנון				90,420 ₪
סה״כ				1,299,309.473 ₪

כאמור, הוצאות אלה מתקזזות בתחשיב השבחה מלא ותחשיב השבחה למימוש חלקי, בהתאם לשטחים בבקשה להיתר בניה.

באשר לעלויות ההריסה והפינוי, אני מקבל את תחשיב הצדדים, אשר נאמד על ידם בעלויות של: 400 ₪ למ״ר הריסה, אולם השטח הקיים, על פי הבקשה להיתר בניה, הינו 2,619.77 מ״ר, ולכן אני מעריך את גובה הוצאות הריסה, בסך של 1,050,000 ₪.

[51] מקור סכומי הקיזוז, אתר מנהל התכנון, אגף הגזברות של עירית חולון, וספר תעריפי המים והביוב לשנת 2022 של תאגיד המים העירוני.

13.3 <u>עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת</u>

13.3.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאית המשיבה ערכה תחשיב עלויות הקמת מבני ציבור, בשטח של 1,320 מ״ר בתעריף של 4,914 ₪ למ״ר. ובסה״כ עלות כוללת של 6,486,480 ₪.

13.3.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים אינו חולק על תחשיב הועדה, ואומד את עלויות הבניה למבני ציבור בסכום של 6,486,480 ₪.

13.3.3 **<u>הכרעה – עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת</u>**

לאור היעדר מחלוקת בין הצדדים, בדבר עלויות בניית מבנה הציבור ברמת מעטפת, ולאחר שבחנתי סבירותן, אני אאמץ הסכום שנקבע בשומות הצדדים.

13.4 <u>עלויות קונסטרוקציה עודפות</u>

13.4.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאית המשיבה סבורה, כי העלויות מגולמות בשווי מ״ר מבונה.
בקביעת השווי בגישת החילוץ עלויות הבניה, מגלמות את שטחי השירות ושטחי המרתפים.
שמאי המבקשים לא הוכיח כי במגרש הנדון קיימת עלויות מיוחדות, ביחס לנתוני ההשוואה.

בדיון שנערך בין הצדדים, שמאית המשיבה טענה, שנתוני ההשוואה שהביאה בחשבון, מגלמים את כל העלויות, לרבות התוספתיות ולכל פרויקט יש עלויות התאמה שונות.

13.4.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים סבור כי לפרויקט ההתחדשות העירונית שבנדון, קיימים אילוצים לא שגרתיים, המביאים ליצירת עלויות קונסטרוקציה עודפת.

כנספח לשומה צורפה חוות דעת של המהנדס מר ישראל דוד, אשר טען כי בפרויקט הנדון, קיימות עלויות עודפות בשל צורך בהתקנת תקרות טרנספורמציה, קירות דגל, חפירה ודיפון מאולצים, הנובעים מתכנון במגרש קטן של זכויות מרובות ומעורבות.

המהנדס הציג תשריטים תחשיב וכתב כמויות לתקרות טרנספורמציה בקומת הקרקע ובקומה 1 וקירות דגל במפלס הקרקע ובמפלס קומה 1, בסך עודף כולל של 4,200,000 ₪.

באשר לחפירה, המהנדס גרס, כי הורדת מערך פינוי האשפה למרתף העמיק את החפירה משמעותית וזה דורש את החלפת שיטת הדיפון לכלונסאות בנטונייט במקום כלונסאות CFA, המהנדס הציג תחשיב עלות עודפת בסך 3,160,000 ₪.

סה"כ עלויות עודפות אשר הציג בדו"ח הראשוני המצורף לשומה האחרת, 7,360,000 ₪.

13.4.3 **<u>הכרעה – עלויות קונסטרוקציה עודפות</u>**

בחנתי את חוות הדעת של המהנדס ישראל דוד מחברת "דוד מהנדסים" אשר צירף שמאי המבקשים.

מחוות הדעת עולה, כי בשל אופי הפרויקט נוצרו אילוצים לא שגרתיים. עירוב שימושים אשר משפיעים על האדריכלות של כל קומה. כמו כן בשל הצפיפות הבניה העילית במגרש ביחס לתכסית המגרש, מערכת הקונסטרוקטיבית של המבנה העילי אינה מאפשרת הורדה של מרכיבי הקונסטרוקציה של המבנה העילי באופן רציף ליסודות.

לכן, ישנו צורך בהתאמה פונקציונלית של העמודים למקומות המתאימים לתפעול חניה. התאמה זו, יוצרת עלויות בניה עודפות ומשפיעות בין היתר, על לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.

לאור האמור, הפניתי הסוגייה, להכרעתו של מומחה קונסטרוקטור, מר גבריאל טרכטנברג. ביום 13/6/2023 קיים דיון עם הצדדים ובו הוצגו נתונים, ונשמעה דעתם.

בהתאם לחוו"ד המקצועית, מיום 23/7/2023, נקבעה עלות עודפת, להקמת שלד הבניין, הנובעת מעירוב שימושים, תוספת זכויות משמעותית, ובשל הממדים המצומצמים של המקרקעין המיועד לבינוי.

סך העלות העודפת שנקבעה על ידו הינה בגובה של : 2,750*26,000 ₪ למ"ר*7.5% = 5,360,000 ₪.

לאור האמור, אני סבור כי יש להביא בחשבון, עלויות בניית קונסטרוקציה, עודפות, בסך 5,360,000 ₪.

לפיכך, החלטתי לאמץ את חוו"ד של המומחה בעניין זה.

13.5 <u>עלויות נוספות - עודפות לפרויקט</u>

13.5.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאית המשיבה סבורה, כי העלויות מגולמות, בשווי מ״ר מבונה.
בקביעת השווי בגישת החילוץ עלויות הבניה, מגלמות את שטחי השירות ושטחי המרתפים.
שמאי המבקשים לא הוכיח כי במגרש הנדון קיימת עלויות מיוחדות ביחס לנתוני ההשוואה.

13.5.2 <u>עמדת המבקשים</u>

בנספח נוסף שצורף לשומה, צורפה חוות דעת של המהנדס קובי דן, מחברת דן מהנדסים ויועצים בע״מ.

המהנדס טען, לקיומן של עלויות עודפות בשל הצורך הנובע מהנחיות הוועדה המקומית וכתנאי למימוש הפרויקט:

- **בנייה בחניון, מוביל להטמנת קווי החשמל של המתח הגבוה והנמוך מתחת לפני הקרקע וכן בניית חדר לשנאים בהתאמה-** על פי דרישת עיריית חולון, בעלות כוללת של 600,000 ₪.
- **העתקת ארון סעף של חברת בזק הממוקם במקרקעין**- על פי דרישת עיריית חולון, בעלות כוללת של 450,000 ₪.
- **העתקת מרכזיית רמזורים**- על פי דרישת עיריית חולון, בעלות כוללת של 100,000 ₪.
- **סה״כ עלויות עודפות בגין העתקת תשתיות נדרשת, על פי תחשיבו, הינה 1,150,000 ₪.**

13.5.3 **<u>הכרעה – עלויות עודפות לפרויקט</u>**

בחנתי את חוות הדעת של המהנדס קובי דן מחברת ״דן מהנדסים״ אשר צירף שמאי המבקשים.

שאלת עצם הקיזוז של עלויות העתקת התשתית, היא סוגיה משפטית. אני סבור, כי הסוגייה צריכה להיטען בוועדת הערר, בהליך שם, כקבוע בחוק. משהובאה הסוגייה לפתחי, אני סבור כי עלי להכריע בסוגיה השמאית. אין בהכרעתי זו בכדי למנוע מהצדדים לשוב ולטעון בעניין, בערכאות המתאימות.

לאור העובדה כי נוצרו עלויות עודפות, עקב דרישות העירייה, והוועדה המקומית, כתנאי למימוש הפרויקט. להבנתי תנאים אלה, הינם פנימיים לצורך המימוש של הפרויקט, וכי בלעדיהם הפרויקט לא ייצא מהכוח אל הפועל, החלטתי לקבל את העלויות העודפות לפרויקט, בהתאם לחוו״ד המהנדס דן ובהתאם להסבריו בדיון.

13.6 תרומה/עלות עודפת למקום חניה למסחר

13.6.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה סבורה כי קיימת הכנסה עודפת למקומות חניה למסחר תת קרקעית.
השמאית ערכה סקר שוק למכר של חניות והגיעה למסקנה ששווי של מקום חניה הינו 173,000 ₪.
בהצלבה בגישת היוון הכנסות, קבעה סך של 450 ₪ דמ"ש לחודש, בהתאם לשומת שמאי המבקשים, בשיעור היוון של 3%, הגיעה לכדי שווי חניה 180,000 ₪.
עלויות בניה בגובה של 2,800 ₪ למ"ר במכפלת 40 מ"ר שטח חניה ברוטו, והגיעה לכדי סך עלות כוללת של 112,000 ₪ להקמת מקום חניה תת קרקעי ברוטו.
השמאית ציינה כי לא הביאה זאת בחשבון בתחשיב שלה אולם מבקשת לקחת זאת בחשבון.
להלן סיכום התחשיב:

תיאור	גישת היוון הכנסות	גישת ההשוואה
שווי חניה	180,000 ₪	173,000 ₪
עלויות בניה	112,000 ₪	
תרומה עודפת	68,000 ₪	61,000 ₪

להבנתה קיימת תרומה עודפת כ-60-70 אלף ₪ למקום חניה.
בדיון שנערך בין הצדדים, שמאית המשיבה ציינה, שלא הביאה בתחשיב עלות עודפת לחניה. שווי חניה גבוה משווי ההקמה ולכן לא צריך לתת הפחתה לעלות עודפת.

13.6.2 עמדת המבקש

שמאי המבקשים טוען, כי קיימת עלות עודפת להקמת מקום חניה למסחר.
בתחשיב שערך הגיע לכדי עלות עודפת של 64,000 ₪ למקום חניה, להלן התחשיב:

תחשיב עלות עודפת לחניות עבור מסחר	
עלות בניה למ"ר חניה	3,200 ₪
שטח מקום חניה	45
סה"כ עלות למקום חניה	144,000 ₪
שווי מקום חניה במעוגל	80,000 ₪
עלות עודפת	-64,000 ₪
מס מקומות חניה	10
סה"כ עלות עודפת	-640,000 ₪

13.6.3 **<u>הכרעה – תרומה/עלות עודפת למקום חניה למסחר</u>**

בחנתי את עמדות הצדדים אשר הציגו תחשיבים שונים, לעלויות הקמת החניות והתקבולים מהשכרת החניות.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר סבר כי קיימת עלות עודפת בגין החניות, אולם אני סבור כי העלות הינה שונה ואפרט כדלקמן:

<u>דמי שכירות לחניות ושיעור היוון:</u>

א. אני סבור כי עסקאות המכר לחניות, אינן מייצגות נאמנה את דמי השכירות המתאימים לחניות המוצעות בפרויקט, בין היתר בשל מקדם היוון של 3% אשר נקבע ע"י שמאית המשיבה ואשר אינו תואם לתקינה השמאית[52].

ב. אני סבור כי דמי שכירות ראויים למקום חניה, הינם בגבולות של 500 ₪ למ"ר בהסתמך על הנתונים הבאים:

1. בהתאם לשומה מכרעת של מר דוד דדון, בפרויקט "WIN TOWERS", בגו"ח 7174/163, למועד קובע 27/1/20. נאמד דמ"ש למקום חניה בסכום של 600 ₪ ושווי מקום חניה נאמד ב-100 אלף ₪. אני סבור כי אין שינוי בדמי השכירות בהתאמה למועד הקובע.
2. בהתאם לשומה מקיפה של השמאי מר יוסף רייטן, למרכז מסחרי ברחוב גולדה מאיר פינת חנקין בחולון, למועד קובע 30/6/2022, מושכרים 6 חניות במנוי חודשי, בסכום של 600 ₪ למקום חניה[53].
3. בהתאם לנתוני יד 2, דמי שכירות לחניות תת קרקעיות הינם בגבולות 475 ₪, בהתאמה למשא ומתן 5% ובהתאמה לשנת 2022, 5% נוספים, נאמד דמי שכירות גבולות 430 ₪ למקום חניה.

ג. בשקלול הנתונים, דמי שכירות ממוצעים הינם בגבולות 550 ₪ למקום חניה, **ומטעמי זהירות אני סבור כי דמי שכירות ראויים, לחודש, למקום חניה תת"ק הינם בגובה של 500 ₪ למקום חניה והינם בגדר הסביר.**

ד. קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר סבר לשיעור היוון של 6.7% וזאת בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לאותה עת.

[52] בהתאם לקו מנחה י' "עריכת שומות לחניונים" נקבע כי שיעור ההיוון יחושב לפי המקובל בנכסים עסקיים מניבים אחרים. בהתאם לסקירת שיעור תשואות של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה לשנת 2022, שיעור ההיוון למשרדים/מסחר נקבע בשיעור של 6.7%.

[53] בשומה שם, נלקח בחשבון דמי שכירות של 300 ₪ למקום חניה בשל העובדה כי נתוני הפעלת החניון הינם ראשוניים ולשם הזהירות.

<u>עלויות הקמה ושטחים:</u>

א. קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר סבר כי שטח מקום חניה במרתף הינו 45 מ״ר וזאת בהתאם למדידת שטח החניון בתוכנית ההגשה ומספר החניות המתוכנן[54].

ב. עלויות בניה למ״ר חניה הינם 2,370 ₪ ע״פ מחשבון דקל, בתוספת 25% עלויות עקיפות, מסתכם בסך של-3,000 ₪ למ״ר.

<u>סיכום עלות עודפת לחניות:</u>

פירוט	הכרעה
דמ״ש	500 ₪
שיעור היוון	6.70%
שווי חניה	89,552.23881 ₪
שטח חניה	45
עלות בניה	3,000 ₪
עלות כוללת	135,000 ₪
תרומה לשווי	-45,447.76119 ₪
מספר מקומות חניה	10
סה״כ הפחתה	-454,477.61194 ₪

לפיכך, אני סבור כי יש להפחית עלויות עודפות לחניה בתחשיב מימוש מלא ובתחשיב במימוש חלקי בהתאם לבקשה להיתר.

[54] בהתאם לגרמושקה המוצעת, שטח החניה בקומה מינוס 2 (חניות מסחר) 1,627.95 מ״ר (ללא שטחי האחסנה) ומספר החניות הינו 36 (כולל חניות נכים), שטח ברוטו למקום חניה 45.2 מ״ר. שטח כלל החניות בכל הקומות (למעט קומה מינוס 1 בשל מיעוט חניות רכבים, וריבוי חניות לאופנועים, אופניים ושטחי פריקה למשאיות) הינו 6,509 מ״ר (ללא שטח אחסנה בקומות), מספר החניות בקומות אלה הינו 148 (6 חניות נוספות בקומה מינוס 1 ואינן חלק מהתחשיב), סה״כ שטח ממוצע לחניה 44 מ״ר.

13.7 <u>ניכוי שטחי חניה עבור המטלה הציבורית של הקמת שטח מבונה למבני ציבור</u>

13.7.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאית המשיבה ערכה תחשיב ניכויי שטחי חניה עבור מבני ציבור, ע"פ שטח של 462 מ"ר (ע"פ 11 מקומות חניה), במכפלת 2,800 ₪ למ"ר.

13.7.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים ערך תחשיב ניכויי שטחי חניה עבור מבני ציבור, ע"פ שטח של 462 מ"ר במכפלת 3,200 ₪ למ"ר.

13.7.3 **<u>הכרעה – ניכוי שטחי חניה עבור הקמת שטח מבונה למבני ציבור</u>**

<u>עלויות הקמת שטחי חניה:</u>

אני סבור כי עלויות בניה למ"ר חניה תת קרקעית, הינה בגבולות של 3,000 ₪ למ"ר- ראה הכרעתי בסעיף 12.6.3 "עלויות הקמה ושטחים".

<u>שטח חניות:</u>

הצדדים מסכימים, כי השטח לשטחי החניות לצרכי ציבור הינו 462 מ"ר.

אני סבור כי שטח מקום חניה הינו 45 מ"ר- ראה הכרעתי בסעיף 12.6.3 "עלויות הקמה ושטחים".

אני מסכים כי מספר החניות למבני ציבור הינו 11, אולם השטח המחושב, צריך להיות 495 מ"ר[55].

<u>סה"כ ניכוי עלות הקמת שטחי חניה עבור שטחי ציבור מסתכמת בסך של 1,485,000 ₪,</u>

<u>להלן התחשיב:</u>

מקומות חניה לשב"צ	11	
שטח חניה ממוצע	45	
סה"כ שטח שב"צ	495	
עלות מקום חניה	3,000	₪
סה"כ עלות	1,485,000	₪

[55] לפי 11 מקומות חניה במכפלת 45 מ"ר למקום חניה.

14. <u>הפחתה למורכבות פרויקט ודחיה</u>

14.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה של כ-6% בגין מורכבות פרויקט והפחתה נוספת של כ-16% בגין דחיה ל-3 שנים.
כנימוק לכך, הפנתה לפס"ד אשדר ולשומה מכרעת של גב' רינת וייס רביב בחלקות 229, 250 ו-251 בגוש 6649, אשר סברה כי מורכבות פרויקט מגולמת בתקופת הדחיה, ואין מקום להביא בחשבון הפחתה נפרדת בגינה.

בדיון שנערך בין הצדדים, שמאית המשיבה, ציינה שההפחתה משקפת דחיה של למעלה מחמש שנים.

14.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים העריך הפחתה בגין מורכבות של 8% ובנוסף הפחתה של 16% בגין דחיה ל-3 שנים.
לשם כך הביא את הנימוקים אשר לטענתו הם, ייחודיים ומשפיעים על מועד תחילת ביצוע הפרויקט:

א. תת חלקה 12, מהווה יחידה בקומה המסחרית, מושכרת לטובת מרכזיית בזק. על פי חוזה שכירות, המרכזייה לא תפונה עד ליום 29/5/2025, לאור זאת נדרש פתרון העתקה.
ב. תביעת פיצויים, תת חלקה 23.
ג. צורך בהטמנת קו מתח נמוך.

בדיון שנערך בין הצדדים, שמאי המבקשים טען שהדחיה צריכה להיות מצרפית. כלומר, שתי ישויות שונות וודאי הן לא מתלכדות. זה לא רק דחיה בגין מימוש הנובע מלו"ז. עצם קיום הפרויקט מצדיק דחיה. פוטנציאל המורכבות למימוש של פרויקט התחדשות עירונית, גבוה מכל פרויקט אחר. לכן, צריך להגדיל הפחתה למורכבות פרויקט מ 6% ל- 8%.

14.3 **<u>הכרעה – הפחתה למורכבות פרויקט ודחיה</u>**

<u>מקדם דחיה:</u>

קיימת תמימות דעים, באשר לשנות הדחייה לביצוע הפרויקט, כאמור 3 שנים בריבית 6%.
אני מוצא כי דחייה זו הינה סבירה, בנסיבות העניין ומסכים עם קביעת שמאי הצדדים[56].
מקדם זה לוקח בחשבון את כתב התביעה נגד בעל הזכויות בתת חלקה 23 במקרקעין ומשולב בדחיה הכללית האמורה.

[56] שמאי המבקשים טען כי תת חלקה 12 מושכרת לחברת "בזק", המרכזייה לא תפונה עד ליום 29/5/2025. אולם על פי חוזה השכירות ניתן לפנות את המשכיר וזאת בהודעה 360 יום לפחות- ראה סעיף 6.5.

<u>מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט:</u>

שמאית המשיבה הביאה החשבון הפחתה בגין מורכבות של 6% בעוד ששמאי המבקשים הביא בחשבון הפחתה של 8%.

הפרויקט הנדון מציע הריסה של מבני מגורים בעל 22 יחידות מסחריות, 30 יח״ד למגורים ויחידת אחסנה.

במצב החדש, הפרויקט מציע פרויקט מגורים מעורב הכולל, בניין מגורים בעל 27 קומות מעל קומת קרקע, קומת גלריה ו-5 קומות מרתף.

עוד מציע הפרויקט הקמת 130 יח״ד, הקמת קומה מסחרית והקמת שטחי ציבור נלווים.

בחנתי שומות מכריעות, אשר לקחו בחשבון הפחתה בגין מורכבות/מושעא/סיכון וכדומה. בכל פרויקט בחנתי את מספר יח״ד המוצעות במצב החדש ומספר יח״ד במצב הקודם.

לצורך בחינת ההפחתה בגין מורכבות פרויקט בחנתי, קביעות, של שמאים מכריעים:

מקדמי הפחתה בגין מורכבות ודחיה						
מועד השומה	**שמאי מכריע**	**גו״ח**	**כתובת**	**הפחתה בגין מורכבות/אי וודאות/מושעא/סיכון התכלות**	**דחיה**	**סוג פרויקט**
05/02/2021	דוד דדון	6160/256	המרי-ניצנה גבעתיים	0.85	דחיה 4.5 שנים. מקדם 0.75	פינוי בינוי: מצב קודם: 42 יח״ד, מצב חדש 105 יח״ד
24/01/2019	ארז כהן	6404/141-145	דוד וולפסון 41-39	0.9	דחיה 4 שנים. מקדם 0.75	פינוי בינוי מצב קודם 24 יח״ד, מצב חדש 132 יח״ד.
13/03/2022	בועז קוט	8272/178-180	הרצוג 12-8 נתניה	אין	דחיה 3 שנים. מקדם 0.84	פינוי בינוי: מצב קודם: 48 יח״ד, מצב חדש 150 יחד
21/06/2018	אריה אריאל	7105/93-94	ערבי הנחל 5 ו-7 גבעתיים	0.9	דחיה 7 שנים. מקדם 0.665.	פינוי בינוי: מצב קודם: 36 יח״ד, מצב חדש 119 יח״ד
25/11/2021	**דוד דדון**	**7174/163**	**ההסתדרות 62, חולון**	**0.92**	**דחיה 2 שנים. מקדם 0.89 (מוערך)**	**פינוי בינוי: מצב קודם: 58 יח״ד, מצב חדש 235 יח״ד**

בשומתו של מר דוד דדון, בפרויקט WIN TOWERS, ברחוב ההסתדרות 62, בחולון, הסמוך למקרקעין, נשוא השומה, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 8% בגין מורכבות וזאת בנוסף להפחתה בגין דחיה.

אציין, שבפרויקט WIN TOWERS, מוצעות 235 יח״ד, העולה על ההיקף, בפרויקט כאן.

מאחר, ובשומות אחרות, נלקחו מקדמי הפחתה גבוהים יותר ובשל הצורך לבצע העתקת תשתיות ובשל קיומה של תביעה המשפטית, אני מקבל את טענת שמאי המבקש וסבור כי הפחתה של 8% בגין מורכבות, סבירה בפרויקט זה.

15. שווי שימוש ביניים

15.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה סבורה כי יש להביא בחשבון שווי בשימוש ביניים בזמן הדחיה. השמאית מתייחסת לפס"ד מפי כב' השופט קירש, בעמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי[57]. לטענתה, פס"ד זה, אינו רלוונטי היות ומדובר **בפרויקט בינוי פינוי** וכי בערר נמנעו מלדון בסוגייה אחרת של פינוי בינוי. עוד צוין כי הערר מתייחס למימוש במכר ביום 15/1/2018, אשר בוצע, טרם פס"ד אשדר, אשר התווה את המתודולוגיה לחישוב היטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי. באותו עניין, השמאי המכריע הביא בחשבון שווי לשימוש ביניים בתקופת הדחייה. בשולי דבריה, ציינה כי פס"ד זה אינו חלוט ולהבנתה יש לפעול על פי פס"ד אשדר ולהביא בחשבון במצב החדש שימוש ביניים. השמאית הביאה בחשבון שווי בשימוש בתקופת הדחייה של 4.2 מיליון ₪.

בדיון שנערך בין הצדדים, שמאית הועדה טענה שפס"ד האמור חריג ולא תואם לפרויקט הריסה ובניה. כמו כן יש מחוברים שתורמים לשווי בתקופת הדחייה.

שמאית המשיבה לא פירטה את תחשיבה אולם בגיליון האקסל שצורף לאחר הדיון, במסגרת ההשלמות, הציגה התחשיב כדלקמן:

שווי לשימוש ביניים			
תיאור	**מגורים**		**מסחר**
דמ"ש למ"ר לחודש	60		131 ₪
שטח	1,913		553
דמ"ש חודשיים	114,750	₪	72,634 ₪
דמ"ש שנתיים	1,377,000	₪	871,605 ₪
שיעור היוון	3.5%		7%
שווי בשימוש	2,615,879	₪	1,575,878 ₪

[57] וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל, פורסם ביום 18/1/2023.

15.2 עמדת המבקש

שמאי המבקשים סבור כי אין להביא בחשבון שווי בשימוש ביניים במצב החדש. השמאי הפנה לפס"ד שהתקבל בבית המשפט המחוזי, בעמ"נ 55750-12-21 הנדון. בפס"ד הוכרע, כי לאור העובדה, שניתן להישאר בדירה במהלך מימוש הפרויקט, או להשכירה, עובדה זו אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש. זאת מאחר והדירה הוקמה מכוח המצב התכנוני, שקדם לאישור התוכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התוכנית החדשה.
לפיכך נשאלת השאלה, "מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראות של התוכנית שאושרה ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות, הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה[58]? בדיון שנערך בין הצדדים, שמאי המבקשים הפנה לפס"ד של כב' השופט קירש. הוא טען כי צריך להבחין בין תרחיש שבו הועדה החליטה להשאיר את המבנה על כנו לבין אירוע רגיל של התחדשות עירונית. הדייר גר בתחום התוכנית, עד קבלת היתר הבניה למימוש הפרויקט. עוד העלה, כי בפרויקט בראשון לציון בשכונת רמת אליהו, כל זמן שהדייר גר בדירתו, הוא גר שם ולכן הוא לא חלק מהמצב החדש. הוראות התוכנית לא קבעו מה ייעשה בתקופה זו ולכן שווי זה לא צריך להילקח בחשבון. הוא ציין כי התקופה הרלוונטית המקבילה, לתקופת האירוע, המקביל בגבעתיים.

15.3 **<u>הכרעה – שווי שימוש ביניים- מצב חדש</u>**

שמאית המשיבה סבורה כי יש לקחת בחשבון במצב החדש שווי שימוש ביניים, בעוד ששמאי המבקשים סבור שאין לקחת נתון זה בחשבון.

עמדתי היא, כי יש לקחת בחשבון את שווי שימוש הביניים.

לחיזוק עמדתי אפנה להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8199-07-18, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל, במתחם דפנה, שם התייחסה ועדת הערר לסוגיה זו בחלופה ב' - אמידת שוויו העתידי של המקרקעין כפנוי וריק:

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

[58] לעניין זה השמאי הפנה לפס"ד רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ.

שפורט לעיל, **ובגישה זו צריך היה להוסיף לשווי העתידי של הדירה החדשה, הן את דמי השכירות שיתקבלו מן הדירה הקיימת עד להריסתה והן את חלף דמי השכירות או דמי השכירות לדירה החליפית לתקופת הבניה**."(ההדגשה שלי ד.ב.)

בנוסף אתייחס לסיכום דיון של השמאי הממשלתי הראשי מיום 15/8/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי[59]:

"כאשר קיימת דחייה למימוש, יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי (הנכסים הקיימים - דירות, חנויות וכו'). במקרים כאלה, תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה. לדוגמא: אם השמאי קבע שתקופת הדחיה היא 4 שנים, תקופת השימוש הזמני בקיים לא תהיה יותר מ 3.5 שנים."

לפיכך, אני סבור כי יש לקחת בחשבון את השווי בשימוש לתקופת הביניים. השווי בשימוש ביניים, יהיה לתקופת זמן הכוללת את זמן המימוש, עד קבלת היתר הבניה לביצוע הפרויקט.

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי קיימת דחייה של 3 שנים לביצוע הפרויקט. בנוסף, קביעתי מבוססת על הדחיה, שנקבעה בשומות מכריעות נוספות במתחמי פינוי בינוי:

מועד שומה	שמאי מכריע	גוש	חלקה	תקופת שימוש ביניים	כתובת
09/07/2020	יעל הרון	7145	148-149, 11	18 חודשים	ירושלים 3 וסוקולוב 12-14, בת ים
05/02/2021	דוד דדון	6160	256	3 שנים	המרי 54, 56, שכונת ארלוזורוב גבעתיים
13/03/2022	בועז קוט	8272	178-180	3 שנים	הרצוג 8-12
22/12/2021	ארז כהן	7141	78	3 שנים	הרצל 66 בת ים

להלן חישוב דמי השכירות לתקופת הדחיה, בריבית בהתאם לייעודים השונים:

דמי שכירות						
ייעוד	דמ"ש למ"ר	שטח	סה"כ דמ"ש	לשנה	זרם תקבולים לתקופת הדחיה	הערה
מגורים	₪ 60	1,913	₪ 114,750	₪ 1,377,000	₪ 3,857,854	לפי שיעור היוון 3.5%
מסחר	₪ 134	553	₪ 74,156	₪ 889,867	₪ 2,335,293	לפי שיעור היוון 7%
סה"כ דמ"ש					₪ 6,193,147	

[59] סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי.

16. <u>תחשיבי הכרעה:</u>

16.1 תחשיב שמאי המבקשים:

- <u>תחשיב - עפ"י תכנית ח/מק/215- שמאי מבקשים</u>

מצב קודם			
תיאור	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
מגורים בנוי- לפי שטח ארנונה	2062.5	₪ 24,000	₪ 49,500,000
מסחר	553.4	₪ 23,500	₪ 13,004,900
אחסנה	4	₪ 16,450	₪ 65,800
סה"כ	2619.9		₪ 62,570,700
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			₪ 62,570,000

מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים דירות קטנות עד 65 מ"ר	1,469.75	₪ 9,400	₪ 13,815,650
מגורים דירות גדולות	10,137.70	₪ 8,800	₪ 89,211,760
קיזוז ממ"ד לכל הדירות	-1,560	₪ 8,800	₪ -13,728,000
מסחר עיקרי מגלם ש"ש- בגובה 6 מ'	425.22	₪ 10,800	₪ 4,592,376
סה"כ			₪ 93,891,786
ניכויי הוצאות הריסה	2,837	₪ -400	₪ -1,134,800
ניכוי עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת	1,320	₪ -4,914	₪ -6,486,480
ניכוי עלויות קונסטרוקציה עודפות- ישראל דוד			₪ -7,360,000
ניכוי עלויות עודפות לפרויקט- קובי דן מהנדסים			₪ -1,150,000
ניכוי עלות עודפת למקומות חניה עבור שטחי המסחר			₪ -640,000
ניכוי שטח חניה עבור מבני ציבור	462	₪ -3,200	₪ -1,478,400
שווי קרקע בניכוי הוצאות			₪ 75,642,106
הפחתה למורכבות פרויקט, היקף וארגון דיירים	0.08		₪ 69,590,738
דחייה לביצוע (3 שנים, 6%)	0.84	3	₪ 58,429,725
סה"כ מצב חדש במעוגל			₪ 58,430,000

שווי מצב חדש	₪ 58,430,000
שווי מצב קודם	₪ 62,570,000
השבחה	₪ -
היטל השבחה	₪ -

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- תחשיב - בקשה להיתר 20220576- שמאי מבקשים:

מצב קודם				
תיאור	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**	
מגורים בנוי- לפי שטח ארנונה	2062.5	₪ 24,000	₪ 49,500,000	
מסחר	553.4	₪ 23,500	₪ 13,004,900	
אחסנה	4	₪ 16,450	₪ 65,800	
סה"כ	2619.9		₪ 62,570,700	
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			₪ 62,570,000	

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**	
מגורים דירות קטנות עד 65 מ"ר	1,469.75	₪ 9,400	₪ 13,815,650	
מגורים דירות גדולות	10,137.70	₪ 8,800	₪ 89,211,760	
קיזוז ממ"ד דירות תמורה קטנות ליחידות המסחר	-72	₪ 9,400	₪ -676,800	
קיזוז ממ"ד דירות תמורה גדולות	-360	₪ 8,800	₪ -3,168,000	
מבחר עיקרי מגלם ש"ש- בגובה 6 מ'	425.22	₪ 10,800	₪ 4,592,376	
סה"כ			₪ 103,774,986	
ניכויי הוצאות הריסה	2,837	₪ -400	₪ -1,134,800	
ניכוי עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת	1,320	₪ -4,914	₪ -6,486,480	
ניכוי עלויות קונסטרוקציה עודפות- ישראל דוד			₪ -7,360,000	
ניכוי עלויות עודפות לפרויקט- קובי דן מהנדסים			₪ -1,150,000	
ניכוי עלות עודפת למקומות חניה עבור שטחי המסחר			₪ -640,000	
ניכוי שטח חניה עבור מבני ציבור	462	₪ -3,200	₪ -1,478,400	
שווי קרקע בניכוי הוצאות			₪ 85,525,306	
הפחתה למורכבות פרויקט, היקף וארגון דיירים	0.08		₪ 78,683,282	
דחייה לביצוע (3 שנים, 6%)	0.84	3	₪ 66,064,000	
סה"כ מצב חדש במעוגל			₪ 66,060,000	

שווי מצב חדש	₪	66,060,000
שווי מצב קודם	₪	62,570,000
השבחה	₪	**3,490,000**
היטל השבחה	₪	**1,745,000**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

16.2 תחשיב שמאית המשיבה:

- <u>תחשיב - עפ"י תכנית ח/מק/215- שמאית המשיבה</u>

מצב קודם			
תיאור	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
דירות מגורים	1,913	₪ 21,200	₪ 40,555,600
מסחר	553	₪ 22,500	₪ 12,442,500
אחסנה	4	₪ 15,750	₪ 63,000
סה"כ	2,470		₪ 53,061,100
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			₪ 53,060,000

מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים דירות קטנות עד 65 מ"ר	1,690	₪ 11,500	₪ 19,435,000
מגורים דירות גדולות	9,930	₪ 10,500	₪ 104,265,000
מסחר עיקרי מגלם ש"ש- בגובה 6 מ'	425.00	₪ 14,000	₪ 5,950,000
אחסנה למסחר בקומת מרתף	425.00	₪ 7,000	₪ 2,975,000
סה"כ			₪ 132,625,000
אחסנה למגורים	מגולם		
ארקדה בשטח זיקת ההנאה	מגולם		
מועדון דיירים	מגולם		
גג ירוק משותף לרווחת הדיירים	מגולם		
ניכויי הוצאות הריסה	2,837	-400 ₪	-1,134,769 ₪
ניכוי עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת	1,320	-4,914 ₪	-6,486,480 ₪
ניכוי שטח חניה עבור מבני ציבור	462	-2,800 ₪	-1,293,600 ₪
שווי קרקע בניכוי הוצאות			₪ 123,710,151
הפחתה למורכבות פרויקט, היקף וארגון דיירים	0.06		₪ 116,287,542
דחייה לביצוע (3 שנים, 6%)	0.84	3	₪ 97,637,263
שווי בשימוש בתקופת הדחייה			₪ 4,200,000
סה"כ מצב חדש			₪ 101,837,263
סה"כ מצב חדש במעוגל			₪ 101,840,000

שווי מצב חדש		₪ 101,840,000
שווי מצב קודם		₪ 53,060,000
השבחה		₪ **48,780,000**
היטל השבחה		₪ **24,390,000**

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- תחשיב - בקשה להיתר 20220576- שמאית משיבה

מצב קודם			
תיאור	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
דירות מגורים	1,913	₪ 21,200	₪ 40,555,600
מסחר	553	₪ 22,500	₪ 12,442,500
אחסנה	4	₪ 15,750	₪ 63,000
סה"כ	2,470		₪ 53,061,100
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			₪ 53,060,000

מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים דירות קטנות עד 65 מ"ר	1,690	₪ 11,500	₪ 19,435,000
מגורים דירות גדולות	9,927	₪ 10,500	₪ 104,228,775
זיכוי בגין ממ"דים של דירות הבעלים	-360.00	₪ 10,500	₪ -3,780,000
מבחר עיקרי מגלם ש"ש- בגובה 6 מ'	425.22	₪ 14,000	₪ 5,953,080
אחסנה למסחר בקומת מרתף	-	7,000	₪ -
אחסנה למגורים	מגולם		
ארקדה בשטח זיקת ההנאה	מגולם		
מועדון דיירים	מגולם		
גג ירוק משותף לרווחת הדיירים	מגולם		
סה"כ			₪ 125,836,855
ניכויי הוצאות הריסה	2,837	₪ -400	₪ -1,134,769
ניכוי עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת	1,320	₪ -4,914	₪ -6,486,480
זיכוי בגין היטלי פיתוח	2,837	₪ 350	₪ 992,923
ניכוי שטח חניה עבור מבני ציבור	462	₪ -2,800	₪ -1,293,600
שווי קרקע בניכוי הוצאות			₪ 117,914,929
הפחתה למורכבות פרויקט, היקף וארגון דיירים	0.06		₪ 110,840,033
דחייה לביצוע (3 שנים, 6%)	0.84	3	₪ 93,063,429
שווי בשימוש בתקופת הדחייה			₪ 4,200,000
סה"כ מצב חדש			₪ 97,263,429
סה"כ מצב חדש במעוגל:			₪ 97,260,000

שווי מצב חדש	₪ 97,260,000
שווי מצב קודם	₪ 53,060,000
השבחה	₪ **44,200,000**
היטל השבחה	₪ **22,100,000**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

16.3 תחשיב הכרעה

- **הכרעה - במימוש מלא**

מצב קודם				
תיאור	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר בנוי**		**סה"כ שווי**
מסחר	553.4	23,500	₪	13,004,900 ₪
חצר המוצמדת ליחידה אחסנה	622	896	₪	557,312 ₪
דירות מגורים	1,913	22,400	₪	42,840,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				**56,402,212** ₪

מצב חדש				
תיאור	**שטח/מספר**	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**
מגורים דירות קטנות עד 65 מ"ר (לפי 20% מ-130 יח"ד)	1,690	10,400	₪	17,576,000 ₪
מגורים דירות ממוצעות גדולות ופנטהאוזים	9,930	9,490	₪	94,235,700 ₪
תוספת בגין דירות גבוהות (עבור דירות מעל קומה 14)				3,318,585 ₪
קיזוז ממ"ד לדירות הדיירים בתוספת 6 דירות עבור החנויות (12 מ"ר*(30 יח"ד+6 יחידות מסחר))	432	8,900	₪	-3,844,800 ₪
מסחר עיקרי מגלם ש"ש בגובה 6 מ'	425	14,000	₪	5,950,000 ₪
אחסנה למסחר בקומת מרתף	425.00	3,500	₪	1,487,500 ₪
סה"כ				**118,722,985** ₪
ניכויי הוצאות הריסה	2,619.765	-400	₪	-1,047,906 ₪
זיכוי אגרות והיטלים				1,299,309.473 ₪
ניכויי עלויות הקמת מבני ציבור	1,320	-4,914	₪	-6,486,480 ₪
ניכויי שטחי חניה עבור מבני ציבור (11 חניות)	495	-3,000	₪	-1,485,000 ₪
ניכוי עלויות קונסטרוקציה עודפת				-5,360,000 ₪
ניכויי עלויות עודפות לתשתיות בפרויקט				-1,150,000 ₪
ניכויי עלויות עודפות לחניות עבור שטחי מסחר- לפי 10 חניות	10	-45,447.76119	₪	-454,477.61194 ₪
שווי קרקע בניכוי הוצאות				**104,038,431** ₪
הפחתה בגין מורכבות				0.92
דחיה לביצוע (3 שנים בריבית 6%)				0.83961928
סה"כ שווי בדחיה				80,364,459 ₪
שווי בשימוש בתקופת הדחיה עד לקבלת היתר				6,193,147 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**86,557,606** ₪

סה"כ שווי מצב קודם	56,402,212 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	86,557,606 ₪
ההשבחה	**30,155,394** ₪
היטל השבחה	**15,077,697** ₪

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- **<u>הכרעה - בקשה להיתר 20220576</u>**

מצב קודם				
תיאור	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר בנוי/קרקע**		**סה"כ שווי**
מסחר	553.4	23,500	₪	13,004,900 ₪
חצר המוצמדת ליחידה אחסנה	622.0	896	₪	557,312 ₪
דירות מגורים	1,912.5	22,400	₪	42,840,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				**56,402,212** ₪

מצב חדש				
תיאור	**שטח/מספר**	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**
מגורים דירות קטנות עד 65 מ"ר לפי נספח דירות היזם	1469.75	10,400	₪	15,285,400 ₪
מגורים דירות ממוצעות לפי נספח דירות היזם	5940.63	9,700	₪	57,624,111 ₪
מגורים דירות גדולות לפי נספח דירות היזם	3885.73	8,900	₪	34,582,997 ₪
מגורים פנטהאוזים לפי נספח דירות היזם	311.34	11,200	₪	3,487,008 ₪
תוספת בגין דירות גבוהות (עבור מעל קומה 14)				3,318,585 ₪
קיזוז ממ"ד לדירות הדיירים בתוספת 6 דירות עבור החנויות (12 מ"ר*(30 יח"ד+6 יחידות מסחר))	432	8,900	₪	-3,844,800 ₪
פער בשטח של כ- 32 מ"ר בין טופס 1 לבין תחשיב שטחים של טבלת טיפוסי הדירות- זיכוי בגין אי התאמת שטחים בין טופס 1 לבין טבלת שטחי הדירות. ראה סעיף 12.3.3.2				-310,880 ₪
מסחר עיקרי מגלם ש"ש בגובה 6 מ'	424.16	14,000	₪	5,938,240 ₪
סה"כ				**116,080,661** ₪
ניכויי הוצאות הריסה	2,619.765	-400	₪	-1,047,906 ₪
זיכוי אגרות והיטלים				1,299,309.473 ₪
ניכויי עלויות הקמת מבני ציבור	1,320	-4,914	₪	-6,486,480 ₪
ניכויי שטחי חניה עבור מבני ציבור (11 חניות)	495	-3,000	₪	-1,485,000 ₪
ניכוי עלויות קונסטרוקציה עודפת				-5,360,000 ₪
ניכויי עלויות עודפות לתשתיות בפרויקט				-1,150,000 ₪
ניכויי עלויות עודפות לחניות עבור שטחי מסחר- לפי 10 חניות	10	-45,447.76119	₪	-454,477.61194 ₪
שווי קרקע בניכוי הוצאות				**101,396,107** ₪
הפחתה בגין מורכבות				0.92
דחיה לביצוע (3 שנים בריבית 6%)				0.83961928
סה"כ שווי בדחיה				78,323,396 ₪
שווי בשימוש בתקופת הדחיה עד לקבלת היתר				6,193,147 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**84,516,543** ₪

סה"כ שווי מצב קודם	56,402,212 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	84,516,543 ₪
ההשבחה	**28,114,331** ₪
היטל השבחה	**14,057,166** ₪

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

17. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית ח/מק/215 (505-0544395) שלהלן, ומימוש הזכויות בהיתר בניה, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ח/מק/215 (505-0544395) **מימוש מלא**	02/02/2022	₪ 30,155,394	₪ 15,077,697
בקשה להיתר 202200576 **מימוש חלקי**	02/02/2022	₪ 28,114,331	₪ 14,057,166

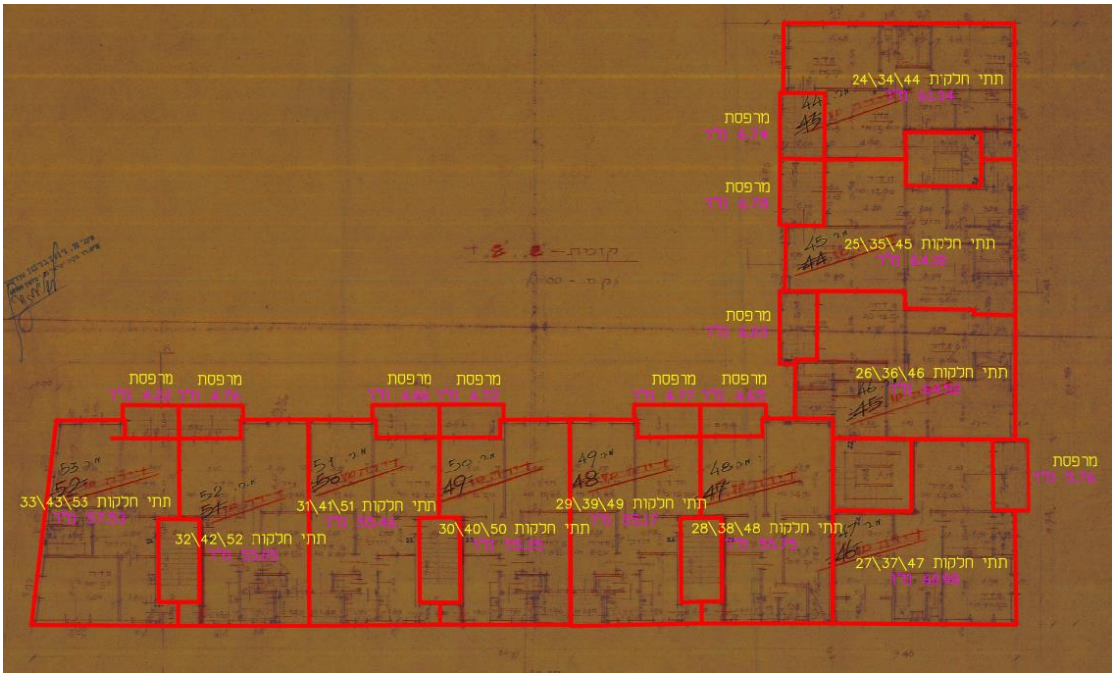
היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח מספר 1: מדידת שטחים גראפית מתוך תשריט בית משותף:

מדידת קומה טיפוסית ב'-ד' מתשריט הבית המשותף.



מצב קודם- שטחים					
קומה	תת חלקה	צו בית משותף (רשום)	ועדה	בעלים	מדידה לפי תשריט
קרקע	1	26.40	26.40	26.40	25.70
	2	23.30	23.30	23.30	23.36
	3	23.40	23.40	23.40	22.39
	4	23.30	23.30	23.30	22.32
	5	20.40	20.40	20.40	19.45
	6	23.40	23.40	23.40	22.19
	7	20.00	20.00	20.00	19.48
	8	20.00	20.00	20.00	21.04
	9	20.80	20.80	20.80	20.26
	10	17.00	17.00	17.00	11.80
	11	24.40	24.40	24.40	22.36
	12	19.00	19.00	19.00	20.24
	13	62.30	62.30	62.30	52.93
	14	19.00	19.00	19.00	18.24
	15	44.40	44.40	44.40	41.63
	16	19.30	19.30	19.30	19.30
	17	40.90	40.90	40.90	35.68
	18	19.50	19.50	19.50	18.65
	19	20.30	20.30	20.30	18.41
	20	19.20	19.20	19.20	18.57
	21	19.80	19.80	19.80	19.55
	22	27.30	27.30	27.30	27.57

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

מצב קודם- שטחים					
קומה	**תת חלקה**	**צו בית משותף (רשום)**	**ועדה**	**בעלים**	**מדידה לפי תשריט**
ביניים	23	4.00	4.00	4.00	4.00
קומה א	24	65.60	65.60	70.60	68.08
	25	71.20	71.20	76.20	70.96
	26	68.30	68.30	73.30	70.55
	27	69.60	69.60	74.60	66.74
	28	61.20	61.20	66.20	60.4
	29	60.90	60.90	65.90	59.94
	30	60.90	60.90	65.90	60.07
	31	60.90	60.90	65.90	60.32
	32	60.90	60.90	65.90	59.81
	33	58.00	58.00	63.00	61.75
קומה ב	34	65.60	65.60	70.60	68.08
	35	71.20	71.20	76.20	70.96
	36	68.30	68.30	73.30	70.55
	37	69.60	69.60	74.60	66.74
	38	61.20	61.20	66.20	60.4
	39	60.90	60.90	65.90	59.94
	40	60.90	60.90	65.90	60.07
	41	60.90	60.90	65.90	60.32
	42	60.90	60.90	65.90	59.81
	43	58.00	58.00	63.00	61.75
קומה ג	44	65.60	65.60	70.60	68.08
	45	71.20	71.20	76.20	70.96
	46	68.30	68.30	73.30	70.55
	47	69.60	69.60	74.60	66.74
	48	61.20	61.20	66.20	60.4
	49	60.90	60.90	65.90	59.94
	50	60.90	60.90	65.90	60.07
	51	60.90	60.90	65.90	60.32
	52	60.90	60.90	65.90	59.81
	53	58.00	58.00	63.00	61.75
מגורים		1912.50	1912.50	2062.50	1915.86
מסחר		553.40	553.40	553.40	521.12
אחסנה		4.00	4.00	4.00	-4.00 לא קיים במציאות
סה"כ		2469.90	2469.90	2619.90	2440.98

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח 2 שווי מצב חדש למגורים בהתאמה לקומה:

קומה	סוג דירה	שטח במ"ר	שטח אקוי' בתוספת של 1% לקומה	תוספת שטח אקוי'
15	דירות קטנות	54.52	55.07	0.55
15	דירות ממוצעות	249.93	252.43	2.50
15	דירות גדולות	123.87	125.11	1.24
16	דירות קטנות	54.52	55.62	1.10
16	דירות ממוצעות	249.93	254.95	5.02
16	דירות גדולות	123.87	126.36	2.49
17	דירות קטנות	54.52	56.17	1.65
17	דירות ממוצעות	255.94	263.70	7.76
17	דירות גדולות	123.87	127.62	3.75
18	דירות קטנות	54.52	56.73	2.21
18	דירות ממוצעות	255.94	266.33	10.39
18	דירות גדולות	123.87	128.90	5.03
19	דירות קטנות	54.52	57.30	2.78
19	דירות ממוצעות	255.94	269.00	13.06
19	דירות גדולות	123.87	130.19	6.32
20	דירות קטנות	54.52	57.87	3.35
20	דירות ממוצעות	255.94	271.69	15.75
20	דירות גדולות	123.87	131.49	7.62
21	דירות קטנות	54.52	58.45	3.93
21	דירות ממוצעות	255.94	274.40	18.46
21	דירות גדולות	123.87	132.81	8.94
22	דירות ממוצעות	184.37	199.65	15.28
22	דירות גדולות	256.95	278.24	21.29
23	דירות ממוצעות	184.37	201.64	17.27
23	דירות גדולות	256.95	281.02	24.07
24	דירות ממוצעות	184.37	203.66	19.29
24	דירות גדולות	256.95	283.83	26.88
25	דירות ממוצעות	184.37	205.70	21.33
25	דירות גדולות	256.95	286.67	29.72
26	דירות ממוצעות	184.37	207.75	23.38
26	דירות גדולות	256.95	289.54	32.59

טבלה מרכזת- תוספת שטח אקוי' לאחר התאמה לדירות גבוהות	
דירות קטנות	15.5748
דירות ממוצעות	169.4804
דירות גדולות	169.9398

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

תוספת גובה				
תוספת בגין גובה דירות קטנות	15.57	10,400 ₪	161,977	₪
תוספת בגין גובה דירות ממוצעות וגדולות	339.42	9,300 ₪	3,156,607	₪
סה״כ תוספת גובה במימוש מלא			3,318,585	₪

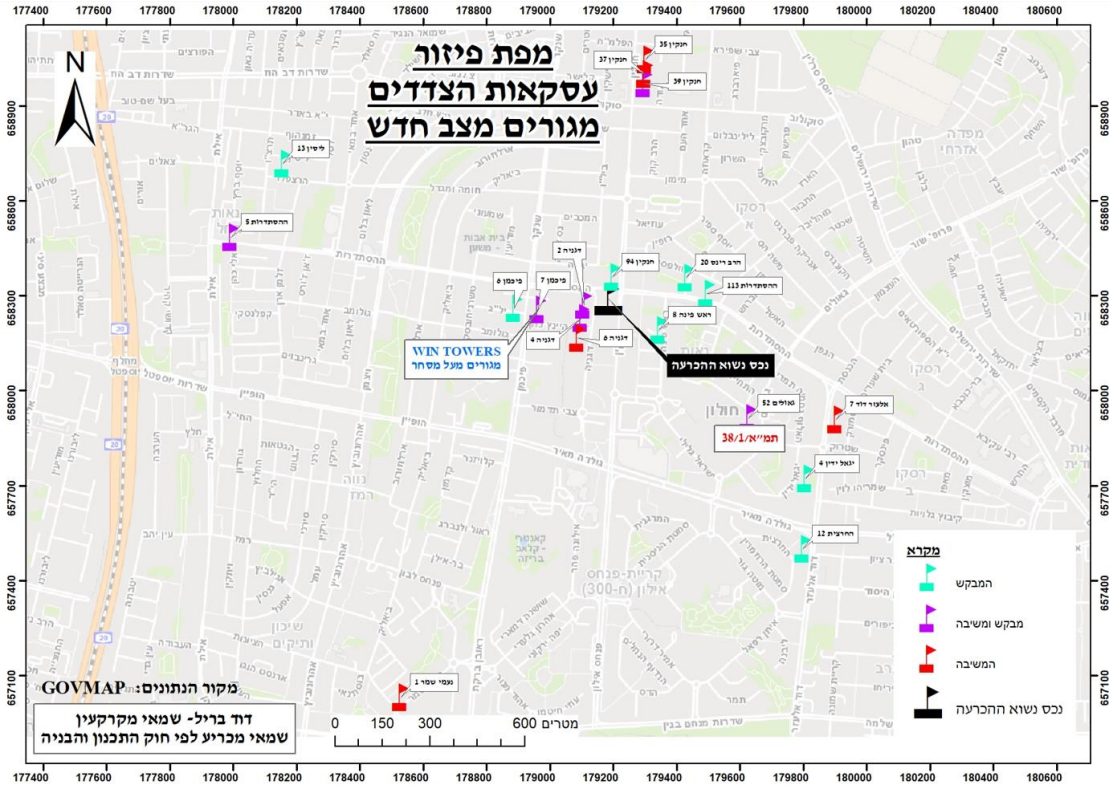
הערות:

- לכל הדירות בוצע תחשיב הלוקח בחשבון, תוספת של 1% לקומה, מקומה 15.
- שווי מ״ר מבונה בגין תוספת לדירות הממוקמות בקומות מעל 14, הינו ממוצע של שווי דירות ממוצעות 9,700 ₪ ודירות גדולות 8,900 ₪ למ״ר.

נספח מספר 3 מיפוי עסקאות ההשוואה למגורים במצב הקודם:



נספח מספר 4 מיפוי עסקאות למגורים מצב חדש:



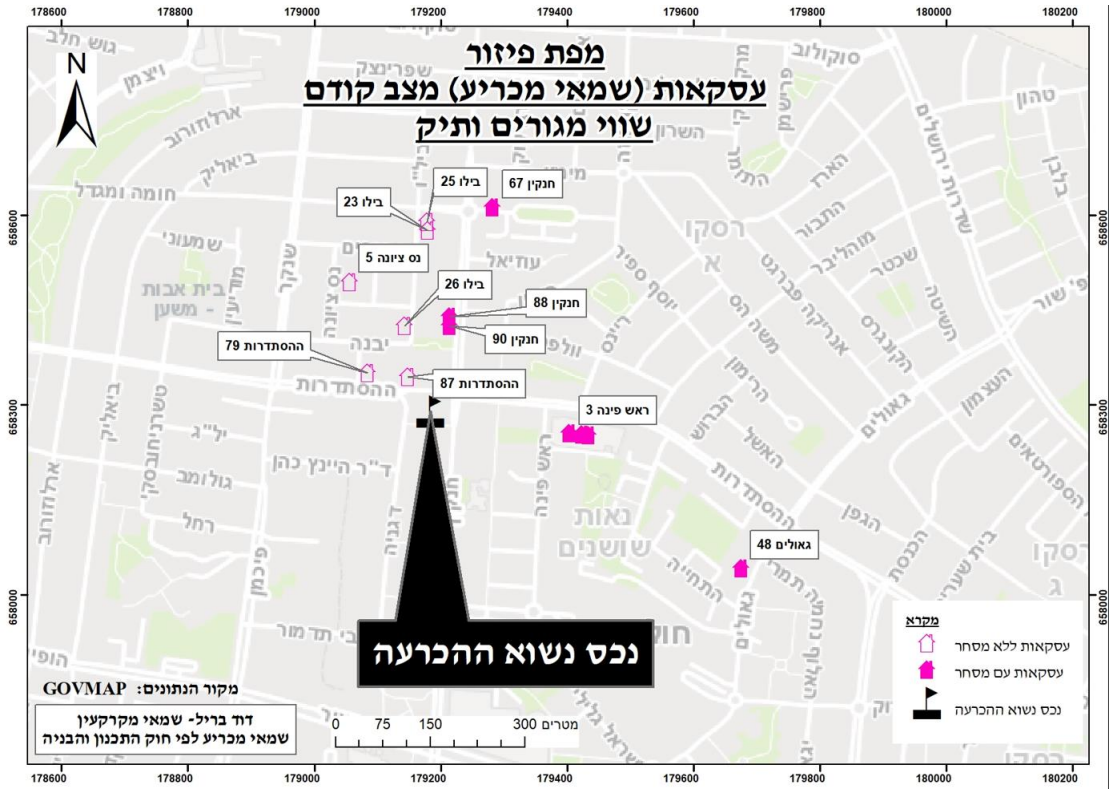
אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח מספר 5 מיפוי שומות מכריעות:



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח מספר 6 מיפוי עסקאות השוואה:





אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 פקס דוא"ל office@d-brill.co.il