חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

"יגזוני בבוענלי צדק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

מאור שמואל
B.A בנדל"ן ושמאות מקרקעין
MAOR SHMUEL
B.A. social sciences
Real estate appraisals

פרח גולדווסר
כלכלנית
PERAH GOLDWASER
Economist

לי עדי
כלכלנית
LEE ADI
Economist

אמיר אבו אלעזב
כלכלן
AMIR ABU ALAZAB
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	ז' בכסלו תשפ"ה
תאריך לועזי	:	08/12/2024
מס' מינוי	:	2887-2023
מספרנו	:	20240005
תאריך שליחה	:	29/01/2025

לצדדים

לכבוד,
הגב' קמחי נופר
המיוצגת ע"י מר דותן דרעי וחן לביא, שמאי מקרקעין
במייל: dn99@netvision.net.il
להלן: "המבקשת"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה
המיוצגת ע"י רז דידי, שמאי מקרקעין
במייל: razdi@haifa.muni.il
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 10919, חלקה 39 תת חלקה 3

העלייה השנייה 9,

פינוי בינוי במתחם חיל הים

שכונת בת גלים, חיפה

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין ועדת המשנה לתכנון ובניה חיפה (להלן: "המשיבה"), לבין קמחי נופר (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלוא הזכויות זאת בדרך של מכר, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 14/11/2023, שנערכה ע"י רז דידי - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובות שמאי המשיבה מיום 16/06/2024, 17/07/2024 ו- 24/09/2024 לשומת המבקשת מיום 27/03/2024 ולתגובותיו.

מבקשת

2.3. עמדת שמאית המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 27/03/2024, שנערכה ע"י מר דותן דרעי - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.4. תגובות שמאי המבקשת מיום 31/07/2024 ומיום 15/10/2024, על צרופותיהם.

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

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע
304-0540567 (חפ/מק/1/2400)	02/12/2022

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	דירת מגורים.
גוש	:	10919.
חלקה	:	39.
תת חלקה	:	3.
שטח רשום של החלקה[1]	:	1,041 מ"ר.
שטח רשום של תת החלקה[2]	:	58 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.
כתובת הנכס	:	רחוב העלייה השנייה 9, שכונת בת גלים, חיפה.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 22/02/2024, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי

בתאריך 02/07/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בפינת הרחובות העלייה השנייה וחיל הים, בשכונת בת גלים, בצפון - מערב העיר חיפה.

שכונת בת גלים משתרעת על פני שטח קרקע כמובלעת עם שלושה כיוונים לים התיכון (צפון מזרח, צפון ומערב), גובלת ממזרח עם נמל חיפה ומדרום עם שכונת קריית אליעזר (כביש 4).

רחוב העלייה השנייה נפרש ממזרח למערב ומתמזג עם דרך אלנבי במערב ועם רחוב חיל הים ממזרח.

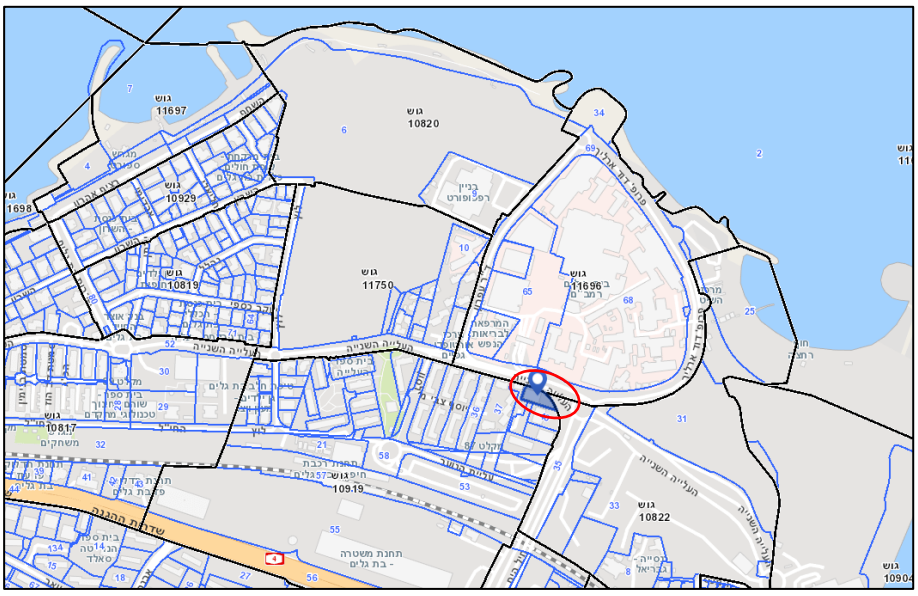
הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים, לצד מבני ציבור המשרתים את כלל הציבור כגון: בית חולים רמב"ם, תחנת משטרה, תחנת רכבת, גני ילדים, בתי ספר וכיו"ב.

במתחם פינוי בינוי חיל הים אושרה תכנית 304-0540567 (חפ/מק/1/2400) המציעה הריסה של 7 מבני מגורים בני 4 קומות (119 יח"ד קיימות סה"כ), והקמת מתחם מגורים בן 5 מבנים בהיקף של 467 יח"ד.

התכנית כוללת בניה מרקמית וחזית מסחרית לאורך הרחובות חיל הים והעלייה השנייה, בשני מבנים גבוהים בחזית הרחוב ומבנה נוסף בעומק המתחם. בחזית המתחם מתוכנן שטח ציבורי פתוח.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "Govmap":



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.2. <u>תיאור החלקה/המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 39 הוא 1,041 מ"ר.

צורתה של החלקה אי רגולרית חזיתה הצפונית מעוגלת ופינתה המזרחית קטומה. החזית הצפונית פונה לרח' העלייה השנייה ורחוב חיל הים ואורכה הכולל כ- 64 מ'.

- מתחם חיל הים ממוקם בכניסה לשכונת בת גלים בסמיכות לתחנת הרכבת, בית חולים רמב"ם ובית הספר לרפואה. ממערב ובסמיכות למתחם נמצא מתחם פינוי בינוי "העלייה השנייה", מצפון לחלקה ממוקם בית חולים רמב"ם וממזרח לחלקה שבנדון נמצא נמל חיפה.
- <u>להלן איתור המתחם על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה)</u>:



7.3. <u>תיאור מבנה</u>:

- המבנה המצוי בחלקה 39 בנוי בשטח ברוטו של 1,506 מ"ר[3].
- הבניין בן 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע חלקית בה בנויים יח"ד ומקלטים, יתר תכסית הקומה מהווה קומת עמודים, סה"כ בבניין 20 יח"ד.
- הדירה שבנדון בשטח רשום של 58 מ"ר נמצאת בקומה ראשונה בבניין, בחלק הדרומי מערבי של הקומה.

[3] בהתאם למצוין בנספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון שהוכן ע"י שמאי המבקשת דכאן ביום 21/09/2022 כחלק ממסמכי תכנית 304-0540567.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- להלן תמונת **הבניין** (בו מצויה ת"ח 3) נכון למועד הביקור:



8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום בבתים משותפים:

- מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 25/02/2024 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של תת חלקה 3 בחלקה 39 (מספר ישן - 213) בגוש 10919, הינו 58 מ"ר.
- שטח החלקה הנו 1,041 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 58/1094.
- זכויות הבעלות רשומות על שם: קמחי נופר, בשלמות.
- על כל הבעלים נרשמו מספר הערות לתת חלקה זו:
  - הערות אזהרה לפי סעיף 126 (נרשמה ביום 11/05/2023) לטובת טורקוב שמואל יהודה ולילי חנה.
  - הערת אזהרה לפי סעיף 126 (נרשמה ביום 06/06/2023) לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
  - הערת אזהרה לפי סעיף 126 (נרשמה ביום 18/06/2023) לטובת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ וצמח המרמן בע"מ. הערות: התחייבות מיום 21.11.22.
- הערות רשם המקרקעין: לפי שטר מס' 3168/92 מיום 21/02/1992 בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.
- נרשמה ביום 03/09/2019 הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. לבניין תקנון מצוי ובו 21 תתי חלקות.

8.2. תיק בית משותף

ממסמכי תיק הבית המשותף עולה כי תת חלקה 3 בחלקה 39 (מספר ישן- 213) בגוש 10919 מהווה דירת 2.5 חדרים בקומה א' בשטח של 58 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.3. <u>הסכם פינוי בינוי</u>:

הוצג בפניי הסכם פינוי בינוי שנערך ונחתם בשנת 2021 בין חברת צמח המרמן בע"מ ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ לבין נופר קמחי ממנו עולים, בין היתר, הנתונים כדלקמן:

- דירות הבעלים נקיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, צו מניעה, תביעה או זכויות צד ג' למעט הערות ו/או משכנתאות ו/או שעבודים ו/או התחייבויות אחרות כמפורט בנסח הרישום.
- כל אחד מיחידי הדיירים שזכויותיו בדירה הקיימת אינן רשומות על שמו, מתחייב להסדיר את רישום הזכויות .
- כל אחד מהדיירים מסכים כי לאחר 50% חתימות הבעלים מהבניין תירשם הערת אזהרה לטובת היזם, אשר ייתן הסכמתו לביצוע עסקה במקרקעין ו/או בדירה הקיימת ו/או בדירה החדשה.
- מיום חתימת ההסכם רשאי כל אחד מהדיירים להשכיר את הדירה הקיימת. הדיירים מתחייבים כי בהסכמי השכירות שייחתמו החל ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה בגין הפרויקט או בהסכמי שכירות לטווח העולה על 3 שנים, יירשם סעיף לפיו ידוע לשוכר כי הבניין בו מצויה הדירה מיועד לפרויקט פינוי בינוי, וכי במקרה שהדבר יידרש במסגרת ביצוע הפרויקט מתחייב השוכר לפנות את המושכר (דהיינו את הדירה הקיימת) בתוך 90 ימים מיום שיקבל על כך הודעה בכתב.
- כי אין כל איסור או הגבלה או מניעה כלשהי ולא ידוע לו על כל מניעה מכל סוג שהוא, בין על פי דין ובין מכח חוזה או התחייבות אחרת או נוספת האוסרת או מגבילה או מונעת ממנו לחתום על הסכם זה ולקיים התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- כי הוא לא התחייב למכור את זכויותיו ליזם אחר ולא חתם על כל הסכם למכירת זכויותיו ליזם אחר מלבד היזם.

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ולקיום מלוא התחייבויות היזם על פי הסכם זה, מוכרים הדיירים בזאת ליזם והיזם רוכש בזאת מהדיירים את מלוא זכויותיהם בממכר ליזם בהתאם להוראות הסכם זה, הדיירים מוותרים ומעבירים את זכויותיהם במקרקעין לרבות זכויות קיימות ו/או עתידיות במקרקעין לרבות אלו שינבעו מהתב"ע ו/או מהתב"ע החדשה ו/או מהכרזת הפרויקט כפרויקט פינוי בינוי, להלן התנאים המתלים:

1. חתימת הדיירים על הסכם זה.
2. הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי.
3. הסכם מימון בין היזם לבנק המלווה.
4. כדאיות הפרויקט ע"י דו"ח אפס של שמאי הבנק המלווה.

כמו כן עולה מההסכם (ס' 3.18) כי **היזם** יישא בין היתר בתשלום כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שידרשו לשם קידום תכנית חדשה, הוצאת היתר בניה ובניית הבניינים החדשים, לרבות תשלומים בגין היטלי פיתוח, היטלי השבחה, כבישים, מדרכות, תיעול וכד'...

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.4. <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם בחיפה ביום 07/05/2023 בין קמחי נופר לבין טורקוב שמואל יהודה ולילי חנה, ממנו עולה כי המוכרת הינה בעלים של דירת מגורים בקומה ראשונה בשטח רשום של 58 מ"ר, הידועה כתת חלקה 3 בחלקה 39 בגוש 10919.

התמורה: 1,750,000 ₪.

המוכר ישלם כל היטל, לרבות היטל השבחה שעילתו נוצרה קודם לחתימת חוזה זה ובפרט כל היטל השבחה או היטל אחר אשר מקורו בתב"ע שהוגשה בקשר עם הסכם פינוי בינוי.

9. <u>מצב תכנוני[4]:</u>

9.1. <u>תכנית חפ/229</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 422 מיום 15/02/1934.

תכנית מנדטורית לפיה הנכס הנדון אותר ב"אזור מגורים B".

הוראות בינוי:

שטח מגרש: 600 מ"ר.

אחוז בניה: 25%.

גובה בניין: במקום בו שיפוע המגרש עולה על אחד לעשר לא יותר משלוש קומות לרבות מרתפים במקום בו השיפוע הממוצע אינו עולה על אחד לעשרה לא יותר משתי קומות.

<u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית</u>:



[4] פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.2. <u>תכנית חפ/229/ה'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3021 מיום 02/02/1984.

התכנית קבעה אחוזי בניה מותרים באזורים המאושרים לבניה למגורים במרחב התכנון המקומי של העיר חיפה.

"מגרש בין דרכים" - מגרש הגובל לאורך שתיים או יותר מצלעותיו עם דרכים מאושרות ועומד בתנאים הבאים:

- במקרה שהדרכים הגובלות נפגשות בגבול המגרש הזווית בין שתי הדרכים הגובלות אינה גדולה מ- 150 מעלות.
- המרחק בין קווי הבניין של אותו מגרש מקו הבניין של המגרש מעברה השני של הדרך לא יקטן מ 11 מ' ורוחב כל אחת מן הדרכים הגובלות לא יקטן מ- 3 מ'.
- במגרשים הגובלים ב- 3 דרכים או יותר יידרשו התנאים שלהלן לפחות בשתיים מהדרכים הגובלות.

תוספת שטח בניה - במגרשים בין דרכים הנמצאים באחד מאזורי המגורים והמיועדים לביתי דירות מגורים או לבניין ציבורי, יהיה שטח הבניה העיקרי המותר גדול בעשירית משטח הבניה העיקרי הנקוב בתכנית המאושרת החלה במקום בכפוף לאמור להלן.

תוספת זו לא תינתן למגרשים:

א. אשר חלות עליהם תכניות בהן נקבע שטח הבניה במטרים רבועים.

ב. אשר חלות עליהם תכניות בהן נכללה תוספת שטח בניה בגין הימצאות המגרש בין דרכים.

ג. אשר חלות עליהם תכניות בהן נקבע בפירוש כי לא תינתן תוספת שטח בניה למגרשים בין דרכים.

ד. הכלולים בשכונת דניה בתחום תכניות חפ/1135, חפ/1141, חפ/1156, חפ/1557.

9.3. <u>תכנית חפ/229/י'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3484 מיום 17/09/1987.

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

<u>חישוב שטח הבניה:</u>

בחישוב אחוזי הבניה ייכלל כל השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים להלן:

א. השטח הפנוי של קומת העמודים בתנאים:

- היא שייכת לכל הדירות בבניין ותרשם כך בלשכת רשם המקרקעין.
- לפחות מחצית משטחה פתוח משלוש עברים.
- לכל דיירי הבניין או דיירי האגף יש גישה לכל שטחה.
- היא מותרת במפורש עפ"י תכנית בניין עיר החלה על המקום או ע"י הקלה.
- היא נמצאת בקומת קרקע או בקומת כניסה עיקרי לבניין.
- גובהה אינו עולה על 2.2 מ' מרצפה ועד תקרה.
- היא בחלל רצוף אחד.

ב. מקלט מינימלי אחד לבניין, או לחילופין מקלט זעיר לכל דירה, בקומה תחתונה בבניין שרוב דירותיו צמודות לקרקע הכל לפי דרישות הג"א.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. שירותי בית כלליים המשותפים לכל הדירות בבתים רבי קומות:
- חדר הסקה ששטחו לפי מס' הדירות בבניין: 16 דירות שטח חדר הסקה של 17 מ"ר, 30 דירות שטח חדר הסקה של 18 מ"ר, 40 דירות שטח חדר הסקה של 21 מ"ר.
- חדר מכונות מעלית.

ד. מחסן כלים לגינה ולאחזקת הבית אחד לבניין משותף לכל הדירות ששטחו: 10 דירות שטח מחסן 6 מ"ר, 25 דירות שטח מחסן 10 מ"ר, 40 דירות שטח מחסן 15 מ"ר.

ה. מחסן אחד לדירה שיתקיימו בו כל אחד מהתנאים הבאים:
- יהיה צמוד לדירה מבחינת רישום.
- יהיה בקומת קרקע או בקומת עמודים או בקומת מסד או מבנה חוץ במקום שהתכנית החלה על המקום מתירה זאת. אולם לא יהיה בקיר משותף עם דירה.
- גובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה.
- שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

ו. חניה מקורה שיתקיימו בה התנאים הבאים:
- השטח הפטור לא יעלה על שטח מינימלי הדרוש למקום חניה אחד, מוכפל במספר מקומות החניה
- הנדרש לפי שיעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ובכל מקרה לא יותר מ- 25 מ"ר למקום חניה.

ז. חלל צנרת עד גובה של 2 מ' מרצפה לתקרה.

ח. ארובה או פיר בתנאי שהם פתוחים מהגג.

ט. מרפסות גג בלתי מקורות שמתחתן מצויים דירה או שירותי דירה בבניינים מדורגים בהתאם לתנאים הנקובים בתקנון התכנית.

י. שטח גג בלתי מקורה הצמוד לדירת גג או שטחי גג בלתי מקורים במבנה המורכב ממספר גופי בניין שגגותיהם אינם במפלס אחד.

יא. 12 מ"ר מתוך שטח חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר.

יב. שטח חדר מדרגות יציאה לגג במקרים שהוועדה המקומית תתיר.

יג. שטח מדרגות חוץ בלתי מקורות.

יד. שטח גג.

טו. פיר מעלית.

טז. שטח מגדל בטחון מינימלי נדרש לפי תקנות הג"א.

יז. שטח חדר מדרגות מחוזק הנדרש לפי תקנות הג"א.

יח. שטח עליית גג או חלק ממנה בהתאם לתנאים המופיעים בתקנון התכנית.

יט. שטח חצר פנימית בלתי מקורה הנמצאת מעל הקרקע.

כ. בליטות דקורטיביות או פונקציונאליות עד 60 ס"מ.

כא. גזוזטראות פתוחות מ 3 עברים.

כב. חדר במרתף שאינו כלול במניין הקומות ובהתאם להוראות בתקנון התכנית.

כג. סטווין במקום שנקבע בהוראות התכנית החלה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.4. <u>תכנית חפ/מק/1400גב'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4896 מיום 26/06/2000.

מטרת התכנית קביעת גובה של בניינים בעיר, במסגרת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי, בלי לשנות את מס' הקומות המותר וזאת עפ"י סעיף 62(א)(5) לחוק התו"ב תשכ"ה 1965.

9.5. <u>תכנית חפ/מק/2182</u>

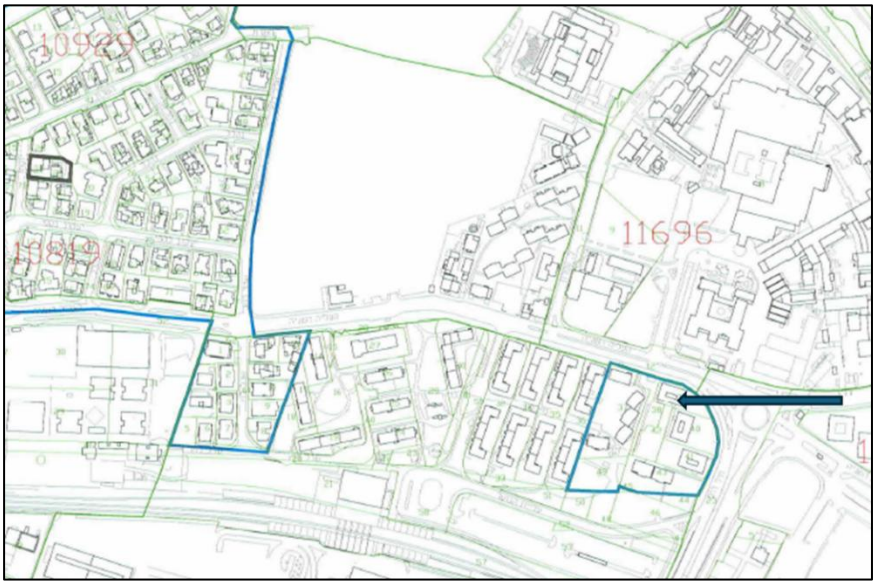
דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5481 מיום 17/01/2006.

התכנית מסמנת את החלקה שבנדון כמגרש 39, ומוסיפה קומות מגורים וקומת עמודים, או 2 קומות מגורים.

כמו כן היא מורה על שמירת עיצוב המרווחים.

הגובה המותר לבניין במגרש לא יעלה על 4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים.

<u>להלן איתור הנכס על גבי תשריט התכנית</u>:



9.6. <u>תכנית חפ/229/י/5</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 6404 מיום 24/04/2012.

מטרת התכנית בין היתר:

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

בנוסף לשטחים המוצעים בתכנית זו לשטח שירות ולשטח עיקרי הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר בהקלה (אם התכנית המאושרת שחלה בשטח הופקדה עד יום כ"ט בתמוז התשמ"ט (1 באוגוסט 1989)), תוספת שטח עיקרי של עד 6% משטח המגרש, 2.5% נוספים עבור תוספת קומה (בנוסף על הקומות המותרות

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

על פי תכנית) ולא יותר מ- 5% בתוספת שתי קומות או יותר. הקלות אלו ניתן לאשר במידה ולא ניתנו בעבר ולא מעבר למותר בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), ובכפוף לנקיטה בהליך של הקלה בהתאם להוראות החוק בנושא זה.

<u>שטחי בניה לבניינים חדשים</u>

בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח שירות ליח"ד לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השירות הקבועים בתקנות הארציות לחישוב שטחים, וניתן יהיה להתיר גם את השטחים הבאים:

- שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות מעברים וכו'.
- שטח שירות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על קונטור מקסימלי של הבניין.
- שטח עיקרי או שירות המיועד למרתפים. שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר.
- שטח חניה מקורה על או תת קרקעית ייחשב כשטח שירות אם היא מותרת על פי תכנית.
- קומת עמודים מפולשת ייחשב כשטח שירות במידה ומותרים על פי התכנית החלה וגובהם לא יותר מ 2.4 מ' מרצפה ועד תקרה.
- שטח מבואת כניסה לבניין.
- שטח מחסן דירתי.
- שטח מחסן משותף.
- גגונים.
- גזוזטראות.
- מרתפים.
- עליות גג.

תוספות בניה לדירות קיימות: במגרשים בהם בניינים קיימי ונוצל כל שטח הבניה או נותר שטח בניה עיקרי לניצול, תוספת עליות גג לדירות קיימות ולדירות אשר נתקבלו כתוצאה של פיצול דירות.

בניינים הנמצאים בהליך בניה: לבניינים חדשים או לדירות חדשות שהוצא להם היתר בניה על פי חפ/229י' על שינוייה.

9.7. <u>תכנית 304-0540567 (חפ/מק/1/2400)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 10897 מיום 13/11/2022.

התחדשות עירונית והקמת מתחם למגורים ושצ"פ במסלול פינוי בינוי לפי סעיף 62אא(2)(1).

<u>דברי הסבר</u>: המתחם ממוקם בכניסה לשכונת בת גלים בסמיכות לתחנת רכבת בת גלים, בי"ח רמב"ם וקרבה לבית ספר לרפואה.

התכנית מציעה הריסה של 7 מבני מגורים בני 4 קומות במצב פיזי ירוד, בהיקף של 119 יח"ד והקמת מתחם מגורים בן 5 מבנים בהיקף של 467 יח"ד במסגרת הליך התחדשות עירונית.

התכנית כוללת בניה מרקמית הכוללת חזית מסחרית לאורך החזית רחובות חיל הים והעלייה השנייה, שני מבנים גבוהים המתוכננים בנסיגה מחזית הרחוב ומבנה גבוה נוסף בעומק המתחם.

בחזית המתחם מתוכנן שטח ציבורי פתוח המשמר את עצי הפיקוס המיוחדים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

פינוי בנייני מגורים קיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית תוך איחוד וחלוקה של מגרשים. קביעת זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח השטחים הכלולים בתכנית, ביטול דרכים קיימות והתוויית דרך חדשה, קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית.

שימושים: מגורים ושירותים נלווים לרווחת הדייר כגון: מועדון דיירים, חניה, חללים טכניים ומחסנים, חדרי טרפו, שימושים ציבוריים כגון: גני ילדים, שיטור קהילתי, מקלט ציבורי לשימוש רב תכליתי, צרכי חינוך, תרבות, קהילה ספורט וכד'. מסחר, מרפאות ומשרדים, שירותים עסקיים ושירותים אישיים.

הוראות בינוי ופיתוח:

1. מס' יח"ד כמפורט בטבלת הזכויות. מס' יח"ד קטנות יהיה 20% מכלל יח"ד המופיע בטבלה בסעיף 5. בנוסף ליח"ד הקטנות 54 יח"ד יהיו בשטח של 50-60 מ"ר עיקרי. תהיה עדיפות למיקום הדירות בבניה מרקמית לכיוון בית החולים רמב"ם. דירות אלו יהיו פטורות מחניה.
2. בקומת הקרקע יותר שימוש ללובי, חניה, חדרים למע' טכניות, מחסנים, מועדון דיירים.
3. בתחום קומת הכניסה יותר שימוש למועדון לרווחת הדיירים אשר יירשם כחלק מהרכוש המשותף. הכניסה למועדון הדיירים תהיה משטח הלובי המשותף בלבד.
4. בקומה שמעל קומת הקרקע יותרו: מגורים, מרפאות ומשרדים, שירותים עסקיים ושירותים אישיים.
5. בתוך קווי הבנים למגדל עבור בניין מס' 2 תותר הקמת מבנה אחד.
6. גובה קומת המגורים לא יעלה על 3.2 מ'.
7. גובה מבואה נטו בין רצפה לתקרה לא יפחת מ 4.5 מ'.
8. תותר חניה על קרקעית על פי סימון החניה בנספח הבינוי.

פיתוח גג החניה לטובת דיירי המבנים במגרש יבוצע בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר.

9. שימושים ציבוריים:
   א. בבניין 2 בקומת הכניסה יותר שימוש לשתי כיתות גן ילדים. הכניסה לגנים תהיה נפרדת מהכניסה לבניין המגורים. יוקצה שטח לגינה או מרפסת בצמוד לגן הילדים בשטח של 200 מ"ר. יותר לאפשר את השימושים הציבוריים בכל השטח ומיקום סופי ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
   ב. בבניין 1 יותר שימוש ציבורי בתחום קומת הכניסה למגדל המגורים למרכז שיטור קהילתי ולמקלט ציבורי (רב תכליתי). הכניסה אליהם תהיה מכיוון השצ"פ מערבית למבנה המגורים. מיקום סופי של מבני הציבור ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
   ג. המקלט הציבורי יהיה על קרקעי או תת קרקעי בשטח של כ- 120 מ"ר יבנה ע"ח מבקשת ההיתר ויימסר לעיריית חיפה. הגישה למקלט תהיה פתוחה ונגישה לציבור ותיקבע זיקת הנאה בתחום המגרש.

תא שטח 4 המסומן לטיפול נופי ישמש לשטחים מגוננים, שהייה, מעבר להולכי רגל וכו'.

<u>חניון עילי</u>: ייקבע בתכנית הבינוי שתוגש כתנאי להיתר

תנאי למתן היתר בניה למבנה ראשון יהיה תכנון תא שטח 4.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

חזית מסחרית: בניינים 1 ו- 3, קטע קומת כניסה הפונה לרחובות חיל הים והעלייה השנייה יכלול שטחי מסחר ויותרו" מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים, שירותי בריאות. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 4.5 מ' בהתאם לתקנות חוק התו"ב.

לאורך חזית בניינים 1 ו- 3 הפונה לרחובות חיל הים והעליה השניה יוקם סטיו רציף שתחילתו בגבול תא שטח 401 גובה הסטיו לא יפחת מ 4.5 מק ועומקו לא יפחת מ- 4 מ'.

בבניין 3 יתאפשר מסחר בקומת הקרקע בחזית הדרומית בשטח של עד 5% מסך שטחי הבניה העיקריים.

<u>שטח ציבורי</u>: ישמש לשטחים מגוננים, שהייה, למעבר הולכי רגל ולמערכות תשתית. בשטח זה יותרו: ריהוט חוצות, מתקני ספורט משחק ונופש. בתא שטח 401 יותרו יח' מסחריות בהיקף של 100 מ"ר עבור בתי קפה, הסעדה, קיוסקים, מזנון וכו'.

<u>להלן טבלת הוראות וזכויות הבניה</u>:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה										
מגורים ד'	מגורים	1	מרקמי								(1) 28	(2) 8							
מגורים ד'	מגורים	1	רב קומות								(1) 89	(2) 27							
מגורים ד'	<סך הכל>	1	מגורים		15418	6580				163									(3) 1956
מגורים ד'	מסחר	1			480	(4) 120													
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	שיטור קהילתי		(5) 90	(5) 10													
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	מקלט		(5) 120														
מגורים ד'	חניון	1	חניון עילי			(6) 1000						1							
מגורים ד'	<סך הכל>	1	כללי	3085	16108	7710		12900	36718				3	(7)	(7)	(7)	(7)		
מגורים ד'	מגורים	2			14378	5940				141	(1) 108	33							(3) 1692
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2	גני ילדים		(5) 270	(5) 30													
מגורים ד'	חניון	2	חניון עילי			(6) 900						1							
מגורים ד'	<סך הכל>	2	כללי	2557	14648	6870		10100	31618				3	(7)	(7)	(7)	(7)		
מגורים ד'	מגורים	3	מרקמי								(1) 28	(2) 8							
מגורים ד'	מגורים	3	רב קומות								(1) 89	(2) 27							
מגורים ד'	<סך הכל>	3	מגורים		15418 (8)	6580				163									(3) 1956
מגורים ד'	מסחר	3			480	(4) 120													
מגורים ד'	חניון	3	חניון עילי			(6) 900						1							
מגורים ד'	<סך הכל>	3	כללי	2714	15898	7600		11500	34998				3	(7)	(7)	(7)	(7)		
מגורים ד'	חניון	4	טיפול נופי	1797		(6) 1700		5400	7100			1	3						

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה										
שטח לתפעול מסילה		512	לתכנון עתידי	3579	7500	2500		6300	16300		26	6	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
שטח ציבורי פתוח	מסחר	401		1277	100							1		(10)	(10)	(10)	(10)		

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הערות לטבלה :

הערה ברמת הטבלה:
תותר העברת שטחי בנייה למגורים מ"מתחת לכניסה הקובעת" ל"מעל הכניסה הקובעת" בשיעור של עד 10%, מ"מעל הכניסה הקובעת" ל"מתחת לכניסה הקובעת" תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים באישור מה"ע.
בין תאי השטח למגורים 1-3 יותר לנייד עד 54 יח"ד בגודל שלא יעלה על 60 מ"ר עיקרי ליחידה, תוך העברת שטחי שירות ושטחי מרפסות בהתאמה, המיועדים לדירות אלה בלבד.
תותר העברת שטחי בנייה ממגורים למסחר בשיעור של עד 20%.
שטחי השירות למגורים הינם בהתאם לתכנית חפ/5/ע/229.
תותר בניית מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקו בניין עילי בחזיתות לא מסחריות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
(1) גובה התכנית המאושר ע"י משרד הביטחון מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
(2) כולל קומת מסחר.
(3) יותרו 12 מ"ר למרפסות זיזיות עבור כל יח"ד.
(4) שטחי השרות שלא למגורים יחושבו לפי תכנית חפ/1400 שש/1 על תיקוניה.
(5) ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לכל תאי השטח ביעוד מגורים בתכנית זו.
(6) שטחי הבניה לחניון העילי יקבעו לאחר האיתור הסופי של החניון שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
(7) כמסומן בנספח הבינוי.
(8) ניתן יהיה לנייד עד 5% מסך השטחים העיקריים למסחר בחזית הדרומית בלבד.
(9) לתכנון עתידי.

טבלאות הקצאה ואיזון תכנית 304-0540567 :

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון חלקת 39 בגוש 10919 ששטחה הרשום 1,041 מ"ר ושטחה הכלול בחלוקה החדשה 973 מ"ר. שוויה היחסי בתכנית כולל תרומת המחוברים הינו 13.5%.

שלביות הביצוע תיקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.

מימוש התכנית תוך 10 שנים.

במידה והתכנית לא תמומש, יחולו על המבנים בתחום התכנית כל ההוראות מכח תכניות מאושרות התקפות טרם אישורה של התכנית הנדונה.

להלן תשריט מתחם פינוי בינוי חיל הים מתוך תכנית 304-0540567 :



תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב חיפה ובהשוואה אל מול המסמכים שפורטו ע"י הצדדים, נמצאו מסמכי רישוי שונים במתחם הנדון.

להלן היתרי הבניה כפי שפורסמו בנספח טבלאות הקצאה ואיזון שנערך ביום 21/09/2022 ומהווה חלק ממסמכי תכנית 304-0540567 :

מספר סידורי	מספר היתר	כתובת	תאריך היתר	מהות	שטח לרישוי
1	2526/58	חיל הים 2	4.9.1959	הקמת בנין מגורים מס' 2 בקומה א,ב,ג,ד גדר ומקלט	966.00
2	2526/58/א	חיל הים 2	30.6.1960	תכנית שינויים	1,117.35
3	2528/58	חיל הים 2	12.5.1964	סגירת מרפסת מטבח	
4	53/821	חיל הים 4	4.9.1959	הקמת בנין מגורים מס' 1 בקומה א',ב',ג',ד' ומקלט	966.00
5	53/821'א	חיל הים 4	30.6.1960	שינויים לבנין מגורים מס' 1	1,117.35
6	103/70	חיל הים 6	23.4.1960	הקמת בנין מגורים בקומה א,ב,ג,ד גדר ומקלט	1,149.20
7	2527/58	העליה השניה 9	4.9.1959	הקמת בנין מגורים מס' 3 בקומה א,ב,ג,ד גדר ומקלט	966.00
8	2527/58א	העליה השניה 9	30.6.1960	תכנית שינויים	1,117.35
9	2527/58	העליה השניה 9	5.7.1965	סגירת מרפסת	
10	2527/58	העליה השניה 9	23.7.1968	החלפת פריקסטים	
11	2527/58	העליה השניה 9	8.8.1968	לגליזציה להחלפת פריקסטים	
12	3610/50ב	העליה השניה 11-13	16.5.1952	מגורים הכולל מקלט, קומת עמודים,קומה א', קומה ב', קומה ג'	2,630.00
13	3610/50א	העליה השניה 11-13	16.5.1951	מגורים	
14	3610/50ה	העליה השניה 11-13	10.3.1953	הקמת קיוסק	7.00
		העליה השניה 11-11א-11ב	21.9.1953	הקמת הגוש הדרומי של בנין 2 המכיל קומת קרקע, א',ב',ג'	1,289.10
		העליה השניה 13	21.9.1953	הקמת הגוש הדרומי של בנין 2 המכיל קומת קרקע, א',ב',ג'	540.26
15	3610/50ו	העליה השניה 13א'	21.9.1953	הקמת הגוש הדרומי של בנין 2 המכיל קומת קרקע, א',ב',ג'	466.35

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות השבחה	המשיבה		המבקשת	
	מגורים	מסחר	מגורים	מסחר
תכנית 304-0540567 (חפ/מק/1/2400)	₪ 1,375,680	₪ 23,807	₪ 287,561	₪ 4,973

יוער כי לצורך חישוב היטל ההשבחה הובא בחשבון בשומות הצדדים שיעור היטל המוסכם על הצדדים; 25% למגורים ו- 50% למסחר.

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

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

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר רז דידי:

שווי מצב קודם: חלק יחסי משווי המתחם כבנוי

- ערכי השווי: במצב הקודם לפי 16,500 ₪/מ"ר בנוי **למגורים** בהתבסס על עסקאות מכר של דירות בבניינים שלא חלה עליהם תכנית פינוי בינוי (לצורך נטרול הפוטנציאל), ובבינוי חדיש יותר מהבניין שבנדון ובהתאמה לבינוי ישן.

להלן ניתוח נתוני השוואה למגורים לדירות שלא חלה עליהן תכנית פינוי בינוי:

גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח ברוטו	שווי מ"ר בנוי	מקדם זמן	שווי למ"ר מתואם
010817-0029-000-00	14/03/2023	₪ 1,830,000	105	₪ 17,429	0.97	₪ 16,906
010817-0029-016-00	13/12/2022	₪ 1,303,226	83	₪ 15,702	1.00	₪ 15,702
010817-0030-029-00	15/11/2022	₪ 1,390,000	83	₪ 16,747	1.00	₪ 16,747
010817-0031-000-00	10/11/2022	₪ 1,480,000	83	₪ 17,831	1.00	₪ 17,831
010817-0029-000-00	02/11/2022	₪ 1,630,000	105	₪ 15,524	1.00	₪ 15,524
010817-0029-000-00	09/09/2022	₪ 1,810,000	110	₪ 16,455	1.02	₪ 16,784
010817-0029-000-00	19/07/2022	₪ 1,200,000	85	₪ 14,118	1.03	₪ 14,541
010817-0029-000-00	06/05/2022	₪ 1,350,000	83	₪ 16,265	1.04	₪ 16,916
010817-0029-027-00	04/05/2022	₪ 1,851,853	105	₪ 17,637	1.04	₪ 18,342
010817-0029-000-00	07/02/2022	₪ 1,800,000	105	₪ 17,143	1.05	₪ 18,000
010817-0029-000-00	24/01/2022	₪ 1,365,000	83	₪ 16,446	1.05	₪ 17,268
010817-0029-007-00	12/11/2021	₪ 1,601,601	105	₪ 15,253	1.10	₪ 16,779
010817-0029-000-00	27/10/2021	₪ 1,400,000	83	₪ 16,867	1.09	₪ 18,386
010817-0029-000-00	26/08/2021	₪ 1,210,000	83	₪ 14,578	1.10	₪ 16,036
010817-0029-000-00	11/08/2021	₪ 1,100,000	83	₪ 13,253	1.10	₪ 14,578
010817-0029-000-00	09/08/2021	₪ 1,360,000	83	₪ 16,386	1.10	₪ 18,024
010817-0029-000-00	06/08/2021	₪ 1,200,000	83	₪ 14,458	1.10	₪ 15,904
010817-0029-000-00	03/08/2021	₪ 1,230,000	80	₪ 15,375	1.10	₪ 16,913
ממוצע						₪ 16,569
התאמה לבינוי חדש- ישן					0.9	₪ 14,912

שווי הדירה נקבע לפי שטח ברוטו של כ- 70 מ"ר בהתבסס על מדידה פיזית.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ערכי שווי **למסחר** נקבעו לפי שווי של 20,000 ₪/ מ"ר בנוי, שטח מסחר נקבע לפי 32 מ"ר בהתאם לקבוע בנספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון, ובהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. בתאריך 07/06/2020 נמכרה חנות בשטח של 88 מ"ר בגו"ח 10819/8 בתמורה של 1,475,695 ₪ המשקפת תמורה של 16,746 ₪/ מ"ר בנוי ובהתאמה למועד (+10%) שווי של 18,420 ₪/מ"ר בנוי.
2. בתאריך 21/07/2020 נמכרה חנות בשטח של 73 מ"ר בגו"ח 10917/31 בתמורה של 1,200,000 ₪ המשקפת תמורה של 16,438 ₪/מ"ר בנוי ובהתאמה למועד (+8%) ולמיקום (+5%) מתקבל שווי של 18,640 ₪/מ"ר בנוי.
3. במרכז מסחרי כיכר מאירהוף (שכונת קריית אליעזר) מושכרת חנות מתאריך 15/07/2018 למשך שנה + אופציה לשנתיים, בשטח של 60.95 מ"ר, דמ"ש חודשי 8,740 ₪ המשקפים דמ"ש 257 ₪/מ"ר לחודש.
4. ברח' הנמל מושכרות יחידות מסחריות בקומת קרקע כמפורט:

יחידה הכוללת שטח עיקרי של 42 מ"ר + 60 מ"ר מרתף, משמשת למסעדה ומושכרת בדמ"ש חודשי של 6,500 ₪ המשקפים דמ"ש של 90 ₪/מ"ר לחודש.

יחידה הכוללת שטח עיקרי של 38 מ"ר + 13 מ"ר גלריה ו- 40 מ"ר מרתף משמשת למסעדה ומושכרת בדמ"ש חודשי של 5,250 ₪ המשקפים דמ"ש של 83 ₪/ מ"ר לחודש.

מניתוח נתוני ההשוואה מתקבל דמ"ש מסחר לפי 140 ₪/ מ"ר, ובשיעור היוון 7.5% מתקבל שווי של 22,400 ₪/מ"ר.

בשקלול כלל נתוני ההשוואה קבע שמאי המשיבה שווי של 20,000 ₪/מ"ר בנוי מסחר.

- <u>תחשיב שווי מצב קודם ומציאת חלק יחסי במתחם</u>:

מצב קודם		
פרמטר	שטח/שווי מ"ר	הערות
שטח בנוי סחיר למגורים לכלל המתחם	7,319	מתוך נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון
שווי מ"ר בנוי למגורים	16,500 ₪	ללא השפעת מרכיב פוטנציאל להתחדשות עירונית
שטח למסחר	32	מתוך נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון
שווי מ"ר בנוי מסחר	20,000 ₪	
שווי המתחם במצב קודם	121,403,500 ₪	
שווי הדירה ללא פוטנציאל(לפי 70 מ"ר)	1,155,000 ₪	בכפוף למדידה פיזית
חלק יחסי של הדירה מכלל המתחם	0.63%	חלק יחסי ברכוש המשותף לתת חלקה בהכפלת חלקה היחסי של החלקה בטבלת ההקצאות

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שווי מצב חדש: חלק יחסי משווי המתחם כמבונה.

- ערכי שווי: נקבע שווי **למגורים** לפי 10,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס הנתונים הבאים:
- עסקאות מכר של דירות חדשות בבניינים חדשים במסגרת תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש בסביבת הנכס הנדון:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	שטח ברוטו	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מ"ר בנוי	מקדם זמן	מקדם מיקום	שווי למ"ר מתואם
10818/56	אלישע 2	28/02/2022	90	₪ 2,800,000	₪ 31,111	1.05	0.85	₪ 27,767
10819/26	השרון 27	22/03/2022	76	₪ 2,700,000	₪ 35,526	1.04	0.90	₪ 33,253
		09/11/2021	104	₪ 3,000,000	₪ 28,846	1.07	0.90	₪ 27,779
		29/07/2021	71	₪ 1,815,000	₪ 25,563	1.08	0.90	₪ 24,848
10819/32	נהלל 12	30/10/2022	90	₪ 3,930,000	₪ 43,667	1.01	0.90	₪ 39,693
		06/04/2022	73	₪ 2,100,000	₪ 28,767	1.04	0.90	₪ 26,926
		28/03/2022	73	₪ 2,050,000	₪ 28,082	1.05	0.90	₪ 26,538
		23/12/2021	96	₪ 2,800,000	₪ 29,167	1.07	0.90	₪ 28,088
		14/12/2021	97	₪ 2,650,000	₪ 27,320	1.07	0.90	₪ 26,309
10818/7	השרון 45	27/12/2022	74	₪ 2,650,000	₪ 35,811	1.00	0.90	₪ 32,230
		11/01/2022	87	₪ 2,650,000	₪ 30,460	1.04	0.90	₪ 28,510
10818/4	העלייה השנייה 62	24/06/2021	135	₪ 3,400,000	₪ 25,185	1.10	1.00	₪ 27,704
10819/64	כספי יעקב 3	08/12/2022	66	₪ 2,200,000	₪ 33,333	1.00	0.90	₪ 30,000
		03/01/2022	151	₪ 4,500,000	₪ 29,801	1.04	0.93	₪ 28,824
		03/01/2022	146	₪ 3,400,000	₪ 23,288	1.04	0.93	₪ 22,524
		21/03/2022	75	₪ 2,250,000	₪ 30,000	1.04	0.93	₪ 29,016
ממוצע								₪ 28,701

להלן ניתוח נתוני ההשוואה בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי	₪ 28,701
התאמה לצפיפות מוגברת במצב מוצע ואופי בינוי ביחס לעסקאות ההשוואה	0.93
שווי מ"ר בנוי ממוצע בנכס הנדון	₪ 26,692
בניכוי מע"מ 17%	₪ 22,814
בניכוי רווח יזמי 17%	₪ 19,499
בניכוי עלות הקמה מגלמת חניה תת קרקעית	₪ 8,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,999

- עסקה מתאריך 3/2020, מכר בית מגורים בשטח ברוטו של 113 מ"ר על מגרש בשטח 395 מ"ר בגו"ח 10817/11 בתמורה של 3,700,000 ₪.

תרומת המחוברים הוערכה בכ- 500,000 ₪ ולהלן ניתוח העסקה כפי שהוצג בשומת המשיבה:

מועד העסקה	12/03/2020
גוש	10817
חלקה	11
שטח חלקה רשום	395
התמורה	₪3,700,000
תרומת מחוברים	₪ 500,000
יתרה לקרקע	₪3,200,000
מס' יח"ד	5

זכויות בניה				
	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ אקוו'
שטח עיקרי	80.50%	384	1.00	309.12
ממ"דים		62.5	0.90	56.25
סה"כ				365.37
שווי מ"ר מבונה "פלדלת"				₪ 8,758
התאמה למועד			1.2	₪ 10,510

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- החלטת השמאי המכריע בועז קוט ברח' עפרון 9 בגו"ח 11750/14 נכון למועד קובע 20/03/2019 נקבע שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה. בהתאמה למיקום (5%-) ולמועד (25%+) התקבל שווי של 10,687 ₪/מ"ר מבונה.
- שווי **למסחר** נקבע לפי 9,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על ניתוח נתונים למסחר שנותחו במצב קודם, ובגישת החילוץ התקבל שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	20,000	₪
הפחתת רווח יזמי 18%	16,667	₪
עלות הקמה כולל חניה תת קרקעית	7,000	₪
שווי מ"ר מבונה	9,667	₪
שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון	9,000	₪

- <u>תחשיב שווי מצב חדש</u>:

	תא שטח	שימוש	מס' יח"ד	שטח במ"ר/ שטח "פלדלת" במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה/ עלות למ"ר		מקדם אקוו'	סה"כ	
מגורים ד'	1	מגורים עיקרי+ ממ"דים	163	17,374	10,000	₪	0.97	168,527,800	₪
מגורים ד'	1	מסחר		480	9,000	₪	1.00	4,320,000	₪
סה"כ שווי תא שטח 1								172,847,800	₪
מגורים ד'	2	מגורים עיקרי+ ממ"דים	141	16,140.50	10,000	₪	1.00	161,405,000	₪
סה"כ שווי תא שטח 2								161,405,000	₪
מגורים ד'	3	מגורים עיקרי+ ממ"דים	163	17,456	10,000	₪	0.97	169,318,350	₪
מגורים ד'	3	מסחר		480	9,000	₪	1.00	4,320,000	₪
סה"כ שווי תא שטח 3								173,638,350	₪
סה"כ שווי מצב יוצא למגורים לפני התאמות משתתף בהקצאות (או"ח)				50,970				499,251,150	₪
סה"כ שווי מצב יוצא למסחר לפני התאמות								8,640,000	₪
שווי חדש גולמי								507,891,150	₪
עלות הריסה ופינוי				9,036	250	₪		-2,259,000	
הפחתת מטלה ציבורית בתוך הבניינים (כולל שטחי שירות)				520	5,500	₪		-2,860,000	
מצב חדש בניכוי מטלות ציבוריות ועלויות הריסה								502,772,150	₪
מקדם הפחתה משוקלל הכולל הפחתה לגודל מתחם, דחיה לזמן התארגנות ומורכבות הפרויקט							0.64	323,874,427	₪
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחיה (הובא בחשבון 4.5 שנים, שיעור היוון 7%, דמ"ש ממוצע 3,800ש"ח 116 יח"ד)								19,354,461	₪
סה"כ שווי לכלל המתחם								343,228,888	₪

- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

תחשיב ההשבחה		
שווי מצב חדש לכלל המתחם	343,228,888	₪
שווי מצב קודם לכלל המתחם	121,403,500	₪
השבחה מלאה	221,825,388	₪
מגורים		
שיעור השבחה מיוחס למגורים	0.983	
גובה ההשבחה למגורים	218,051,801	₪
חלק יחסי מכלל המתחם המיוחס לדירה הנדונה	0.00630	
השבחה מתקבלת למגורים	1,375,680	₪
היטל השבחה (25%)	343,920	₪
מסחר		
שיעור השבחה המיוחס למסחר	0.0170	
גובה ההשבחה למסחר	3,773,587	₪
חלק יחסי מכלל המתחם המיוחס לדירה הנדונה	0.0063	
השבחה מתקבלת למסחר	23,807	₪
היטל השבחה (50%)	11,904	₪
סה"כ היטל השבחה לכלל היעודים המיוחסים לתת"ח	355,824	₪

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקשת</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר דותן דרעי</u>:

- גישת השומה לבחינת ההשבחה: הגישה המובילה בהתאם לתקינה השמאית היא "גישת ההשוואה הישירה" בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין "מתחם דפנה" בתל אביב (ערר 18-07-8199).

גישת ההשוואה בה נקט שמאי הוועדה רוויה בהנחות עבודה שאינן ברורות וידועות במועד הקובע קרי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים ודחיה, השפעת ריבוי בעלויות וכו'.

בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 6163/156 נקבע כי יש לבחון את ההשבחה בהתבסס על נתוני ההשוואה בשני מצבי התכנון במצב בו קיימים מספיק נתוני השוואה רלוונטיים לבחינת ההשבחה.

בהחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 7050/196 נקבע כי גישת ההשוואה הישירה של עסקאות מכר דירות מגורים במתחם פינוי בינוי הינה גישה מספקת בכדי לקבוע את השווי במצב חדש.

בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6163/73 נקבע כי גם גישת ההשוואה רלוונטית לבחינת ההשבחה.

לסיכום קבע כי במתחם הנדון ובמתחמי פינוי בינוי בעלי מאפיינים דומים, קיימות עסקאות מכר לדירות מגורים לאחר אישור תכניות פינוי בינוי, שאף נחתמו בפרק זמן סביר לאחר אישור התכנית ומגלמות את כל היתרונות והחסרונות שיש בתב"ע.

כמו כן ככל וקיימת עסקה בנכס עצמו, יש לתת לה משקל גבוה[5].

- שטח דירה נקבע לפי 73 מ"ר ברוטו בהתאם למדידה שבוצעה ע"י מודד מוסמך והוגשה כנספח בחוו"ד המבקשת.
- מטלות ציבוריות: במגרשים סחירים עומדות בפני בעל הקרקע שתי אופציות, האחת להמתין עד שהרשות המקומית תמצא תקציבים ותבצע את בניית המטלות הציבוריות (גישה לא טובה כלכלית ליזם), והשנייה לבצע ולהקים על חשבון היזם את שטחי הציבור על מנת שלא לעכב את הפרויקט כולו. בשורה ארוכה של שומות מכריעות נקבע כי יש להביא בחשבון את עלות המטלה הציבורית בתוך הבניינים.

במקרה הנדון הדברים פשוטים מאחר ובהתאם להוראות התב"ע כתנאי להיתר בניה שטח המקלט הציבורי ייבנה על ידי מבקשת ההיתר ועל חשבונו על פי מפרט טכני שמוסכם עם העירייה.

[5] רמי לוי ערר 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן חישוב עלות המטלות הציבוריות להפחתה:

מגרש	השימוש	שטח ברוטו (מ"ר)	עלות ישירה	סה"כ	הערה
1	מקלט/שיטור קהילתי	220	₪ 6,000	₪ 1,320,000	
2	גני ילדים	300	₪ 6,000	₪ 1,800,000	הונחה רמת גמר מעטפת. ככל וייקבע אחרת וכי מדובר ברמת גמר מלאה, יש להגדיל את העלות באופן מהותי
2	חצר גני ילדים	300	₪ 500	₪ 150,000	הונחה חצר של כ- 150 מ"ר לכל גן ילדים
1+2	חניות	3	₪ 130,500	₪ 391,500	הונחה חניה לכל גן ילדים וחניה לשיטור קהילתי
סה"כ עלות ישירה				₪ 3,661,500	
תוספת עקיפות (תכנון, פיקוח, בצ"מ וכו')				1.3	עלויות עקיפות חלקיות (ללא שיווק, פרסום וכו')
עלות מטלה ציבורית				₪ 4,759,950	

- התכנית מגדירה את מגרש מס' 4 לטיפול נופי המיועד לשמש כשטח מגונן, שהייה, מעבר הולכי רגל, מערכות תשתית, תחנות טרנספורמציה, חניה תת קרקעית ועילית למגרשים.
התכנון יכלול שבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינון ונטיעות, מעבר תשתיות, תאורה וכל מתקנים נוספים שיידרשו. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה תכנון תא שטח 4.

להלן חישוב עלות פיתוח השטח הנופי:

מגרש	השימוש	שטח ברוטו (מ"ר)	עלות ישירה	סה"כ	הערה
4	טיפול נופי	1797	₪ 600	₪ 1,078,200	שטח המגרש על טבלה 5. העלות מבוססת על עלות מקובלת לפיתוח חצר תוך שקלול העובדה כי מדובר בפיתוח אינטנסיבי יותר
תוספת עקיפות (תכנון, פיקוח, בצ"מ וכו')				1.3	עלויות עקיפות חלקיות (ללא שיווק, פרסום וכו')
סה"כ עלות הפיתוח הנופי				₪ 1,401,660	

- לצורך מימוש התכנית נדרש הריסת הבינוי הקיים ופינוי פסולת.

להלן חישוב עלויות הריסה ופינוי:

שטח קיים נטו	תוספת שטחי שירות	שטח ברוטו (	עלות ישירה	סה"כ	הערה
9,092	1.15	10,455.80	₪ 350	₪ 3,659,357	עלות ותוספת שטח ציבורי (מדרגות, עמודים וכו') לפי קביעת לילך בן פורת בגו"ח 10743/73
תוספת עקיפות (תכנון, פיקוח, בצ"מ וכו')				1.3	עלויות עקיפות חלקיות (ללא שיווק, פרסום וכו')
סה"כ עלות הריסה ופינוי לאתר פסולת מורשה				₪ 4,757,164	

- פינוי אשפה פניאומטי: בהתבסס על בדיקה הנדסית שנערכה ע"י משרד תום מהנדסים ויועצים בע"מ ביום 21/02/2024 עולה כי בנסיבות התכנוניות של המתחם הספציפי, שינוע הפסולת יהיה תוך מתחמי מכל בניין אל רחבת התפעול. פתרון אשפה במקרה כזה מתבסס על הולכה פנאומטית היוצאת מחדר מגופים אל הטרמינל המשותף הקולט את האשפה לדחסנית ייעודית.
לפי הצעת מחיר מחברת "ALONTECH" מתאריך 03/2024 עלות מתקן פנאומטי לפרויקט הנדון כ- 5 מיליון ₪. הובאה בחשבון עלות של 10,000 ₪ ליח"ד בעבור מתקן פנאומטי:

מס' יח"ד	עלות מינימלית ליח"ד	סה"כ
467	₪ 10,000	₪ 4,670,000

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- מי תהום: בבדיקה שנערכה ע"י חברת גילגל הנדסה - המרכז לתכנון הידרולוגי מתאריך 02/2024, ובהתאם לתכנית החפירה המשוערת, צפויה השפלת מי תהום.

<u>להלן אומדן עלויות בהתאם לחוו"ד הנדסית</u>:

עלות שאיבת מים	עלות אגרות מים	סה"כ	הערה
₪8,346,240	₪ 4,760,000	₪ 13,106,240	העלות עבור המים הנשאבים מהווה את העלות הצפויה על פי ניסיון הנצבר של מבצע הבדיקה

לעניין זה יוער כי בנוסף לטיפול מי התהום נדרשות עבודות הנדסיות בשלד וחפירת המרתף. עלויות אלו הובאו בחשבון בחוו"ד של הקונסטרוקטור אינג' רפי וענונו מיום 20/03/2024 ונקבעה תוספת של 1,500 ₪/מ"ר לעלות בניה תת קרקעית ותוספת של 500 ₪/ מ"ר עבור מבנה עילי.

- חדרי טרפו/קו ניקוז קיים/בניה ירוקה: לעניין החשמל בשטח התכנית קיימים שני חדרי טרפו, האחד תחנת המתנדבים שנמצאת בשטח המעבר הציבורי ומזינה את יח"ד הנמצאות בפרויקט ותחנה שניה נמצאת בתוך זכות הדרך למטרונית ויש להעתיקה לצורך ביצוע הדרך שהיא תנאי לביצוע תשתיות לתב"ע. תחנה זו מזינה את יח"ד במתחם הסמוך ובפועל לא ניתן לבטלה ללא מציאת פתרון חלופי להזנת החשמל, דבר העלות להשפיע על לוח הזמנים של הפרויקט.

לעניין הניקוז, בתוך גבול המגרש עובר קו ניקוז עירוני ראשי שנדרש להעתיקו. קו זה טרם תוכנן וכמובן שטרם בוצע. לעניין אקוסטיקה ובניה ירוקה בעת הבקשה להיתר יחויבו היזמים בהוספת הערת אזהרה בטאבו על כך שבוצע מיגון מפני רעשי הרכבת, וכמו כן הבניין יעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של כוכב אחד לפחות.

לסיכום, על כלל רכיבים אלו יש לתת ביטוי לעלות עודפת/דחיה בזמן, יחד עם זאת טרם התבררה העלות הכספית של ביצוע הרכיבים וכן לוחות הזמנים.

- דמי שכירות לתקופת הביניים: בהחלטת ביהמ"ש בעמ"נ 55750-12-21 (הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבנצ'ניק אבריל) נקבע כי אין להביא בחשבון ב"מצב חדש" תרומה של שימוש ביניים. כך נקבע גם בהחלטת שמאי מכריע בגו"ח 10743/73 בשכונת נווה דוד בחיפה.

יחד עם זאת ככל שיוחלט להביא בחשבון תרומה של מרכיב זה לשווי מצב חדש להלן סקר דמי שכירות רלוונטיים:

סידורי	מקור הנתון	רחוב	מועד ההסכם	שטח הדירה	מס' חדרים	קומה	דמי שכירות חודשיים
1	הסכם שכירות	הזית, ק. אליעזר	ינואר2023	62	2.5	4	₪ 2,600
2	הסכם שכירות	חיל הים, בת גלים	יוני 2020	107	3	4	₪ 2,700
3	הסכם שכירות	עמל, ק. אליעזר	מרץ 2020	61	3	3	₪ 2,800
4	הסכם שכירות	צהל, ק. אליעזר	אוגוסט 2021	61	2.5	2	₪ 2,800
5	"יד 2"- מחיר היצע	העליה השניה 13, בת גלים	מרץ 2024	80	3	2	₪ 3,000
6	"יד 2"- מחיר היצע	העליה השניה 17, בת גלים	מרץ 2024	60	3	2	₪ 3,200
בעת קביעת דמי השכירות הובאו בחשבון, בין היתר, התאמות מיקום ותקופה וכן התאמה בין מחיר מבוקש לעומת מחיר "סגירה"							

לפנים משורת הדין להלן חישוב תרומת דמי השכירות בתקופת הדחיה, ככל וייקבע כי יש להוסיף רכיב זה:

דמ"ש ראויים לדירה	תקופת חישוב	שיעור היוון שנתי	מס' דירות	תרומת הבנוי הקיים בתקופת הדחיה
₪ 3,000	4.5	7%	116	₪ 15,658,888

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- השתתפות בדמי ניהול דיירים קיימים ("קרן תחזוקה"): בהוראות התב"ע נקבע כי השתתפות מימון התחזוקה של הדיירים הקיימים בעלויות התחזוקה תהיה בהתאם לחוק ביום הוצאת היתר בניה.

<u>להלן הוראות החוק</u>:

(ב) על אף האמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו כל אלה:

(1) במועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה הוא הגיע לגיל פרישה;

(2) דירת תמורה היא דירתו היחידה;

(3) הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980.

להלן חישוב קרן תחזוקה שהיזם יחויב בה בהתאם לחוק, מאחר ואין נתונים מדויקים אודות הדיירים הובא בחשבון אומדן שיעור בעלי הדירות העומד בקריטריונים של סעיף 19ב' לחוק:

דירות קיימות	אומדן כמות דירות לפי סעיף 19ב' לחוק	סה"כ דירות שמחוייב לתת להן קרן תחזוקה
116	25%	29
אומדן דמי ניהול לדירת תמורה		₪ 500
פרק זמן לתשלום דמי ניהול		5
קרן תחזוקה מחויבת ע"פ תב"ע		₪ 870,000

- מקדם דחיה למורכבות הפרויקט: בפרויקט הנדון קיימים מס' גורמים אובייקטיביים לפיהם ניתן להסיק כי מקדם הדחיה בזמן ומורכבות משמעותי יותר משנקבע בשומת הוועדה:

1. שיתוף ומורכבות גדולים יותר (או העדר הקצאה פרטנית): בניגוד לתכניות רבות להתחדשות עירונית ולהוראות תקן 15, לפיהם מומלץ להקצות מגרשים למספר קטן של בעלים ככל שניתן, במקרה הנדון היו קיימים אילוצים תכנוניים שלא אפשרו לחלק את התכנית למתחמי משנה או להקצאות קטנות יותר ולכן 116 יח"ד קיבלו הקצאה משותפת בכלל המגרשים הסחירים 1-4 המיועדים להקמת כמעט 500 יח"ד.
2. פינוי קיוסק: בתחום "הקו הכחול" קיים קיוסק ברחוב העלייה השנייה בחלקה 38. קיוסק זה בבעלות העירייה ומוחזק ע"י צד ג', ולצורך מימוש הפרויקט יש לפנותו.
3. שיתוף עם העירייה: קיימות בתחום התכנית במצב נכנס רצועות קרקע בייעוד למגורים (חלק מחלקות 38 ו- 42), מדובר בשותף נוסף (העירייה) המגדיל את מורכבות הפרויקט ואת זמן הביצוע וכך גם את הדחיה. זכויות בניה השייכות לעירייה יש לנטרל מהשווי במצב החדש המיוחס לבעלי הדירות. הוצגו החלטות שמאים מכריעים בהם נקבע מקדם הפחתה לזמן, מורכבות, התארגנות, גודל הפרויקט ושיתוף:

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	**מקדם הפחתה**	הערה
לילך בן פורת	שאול המלך חיפה	10743	73	**57.49%**	
אורית גלן	דוד ברוך 2 לוד	4024	557	**58.80%**	בנוסף ניתן מקדם 0.8 למורכבות
עומר סרחאן	הנורית 24 ירושלים	30439	65	**59.00%**	
דוד טיגרמן	פרי מגדים ת"א	7093	49	**60.00%**	

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לצורך בקרה: בשומות מכריעות בתכנית הרובעים בתל אביב, נקבעו מקדמי דחיה בזמן המגלמים פרק זמן של 15-10 שנים למימוש.

לסיכום, המקדם שנקבע בשומת הוועדה מוסכם על ידי שמאי המבקשת ומגלם דחיה בזמן, התארגנות, שיתוף וכו'. בנוסף יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 5% לגודל ולאור ייחודיות מקרה ספציפי (קיוסק, שיתוף עם העירייה, העדר מתחמי משנה).

- נתוני ההשוואה לקביעת השווי ב"מצב חדש":

נבחנו ע"י שמאי המשיבה נתוני השוואה מפרויקטים של דירות חדשות שאינם רלוונטיים לנכס הנדון מהסיבות הבאות:

1. סגנון הפרויקטים: מדובר בפרויקטים בהיקפים קטנים, ברובם פרויקטים בוטיק במסגרת תמ"א/38.
2. היקף הפרויקטים: נדרשת התאמה משמעותית בין פרויקטים עם מספר יח"ד בודדות לבין הפרויקט הנדון הכולל מאות יח"ד.
3. שונות בפרויקטים: בשל מיעוט עסקאות בכל בניין קיימת שונות גבוה בין הנתונים.
לדוג': עסקה ברח' נהלל המשקפת מחיר של 43,000 ₪/ מ"ר בנוי ונתון ברח' כספי המשקף 23,000 ₪/מ"ר בנוי.
4. מיקום הפרויקטים בתוך השכונה: כל הפרויקטים ממוקמים באזור הוותיק של השכונה שנבנה בשנות ה- 20-30 של המאה הקודמת. הנכס הנדון מרוחק מהאזור ההיסטורי ונבנה שנים לאחר מכן.
5. מיקום הפרויקט ביחס לטיילת חוף הים: נתונים הוצגו מפרויקטים הנמצאים בסמיכות מיידית לים ונהנים מקרבה לחוף ולטיילת.

- עסקת מכר למגרש קטן בשטח של פחות מ- 400 מ"ר לבניית 5 יח"ד אינה רלוונטית, בנוסף הוגשה תכנית להגדלת זכויות הבניה (304-0830760) שפורסמה בשנת 2022 ולכן, ככל וימצא כי עסקת מכר זו רלוונטית יש לנטרל את הפוטנציאל המגולם בעסקה.
- שומה מכרעת ברח' העפרון 9 אינה רלוונטית שכן מתייחסת למרכיב הקרקע של בית מלון תוך חילוץ שווי מרכיב המגורים הנובע מבינוי בצפיפות נמוכה ומדירות וותיקות בסביבה.

לסיכום, יש להביא בחשבון נתוני השוואה מפרויקטים בעלי מאפיינים תכנוניים דומים (בצפיפות ובהיקף), בשכונת רמת הנשיא ובאזורים המאופיינים כיום בשיכונים בשכונת נווה דוד.

<u>להלן נתוני מכר דירות מגורים וותיקות לאחר אישור תב"ע</u>:

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	שטח מדוד בית משותף	מחיר מוצהר	התאמת מיקום ותקופה	מחיר למ"ר לאחר התאמות	מקדם מובהקות	ביאור למקדם מובהקות
010919-0026-011-00	03/01/2024	לוץ שרל 36	76 מ"ר	₪ 1,780,000	0.90	₪ 21,015	25%	דירה בעלת מאפיינים דומים אבל במתחם אחר (חברת הכשרת הישוב)
010919-0024-007-00	11/06/2023	לוץ שרל 32	76 מ"ר	₪ 1,900,000	0.90	₪ 22,619	25%	דירה בעלת מאפיינים דומים אבל במתחם אחר (חברת הכשרת הישוב)
010919-0039-003-00	07/05/2023	העלייה השניה 9	73 מ"ר	₪ 1,750,000	0.95	₪ 22,774	40%	עסקה בנכס
010919-0037-000-00	20/04/2023	העלייה השניה 11	74 מ"ר	₪ 1,200,000	0.95	₪ 15,485	0%	עסקת קיצון (באופן שמרני לא הובאה בחשבון)
010919-0040-015-00	02/12/2022	חיל הים 2	55 מ"ר	₪ 1,650,000	1.00	₪ 29,891	10%	עסקה לדירה קטנה משמעותית וביום אישור התב"ע
סה"כ שווי למ"ר בנוי (דירה וותיקה) "מצב חדש"						**₪ 23,007**	100%	

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שמאי המבקשת התבסס בנוסף על עסקאות מכר דירות יד ראשונה במתחמים בעלי אותה צפיפות, קרי:

- פרויקט פינוי בינוי "אלמוג" בשכונת נווה דוד בגו"ח 10751/17.
- פרויקט פינוי בינוי "אזורים" בשכונת נווה דוד בגו"ח 10756/146.
- פרויקט "פרשקובסקי" בשכונת רמת הנשיא המודרנית בגו"ח 12721/29.
- עסקאות מכר דירות מגורים יד ראשונה בפרויקטים בסגנון בוטיק בשכונה שבנדון: העלייה השנייה 62, השרון 45, שד' בת גלים 11, רציף פנחס מרגולין 51 (אלישע 1), השרון 27, נהלל 12, רציף אהרון רוזנפלד 9, יעקב כספי 3.

בממוצע משוכלל מתקבל שווי של 21,260 ₪/מ"ר בנוי "פלדלת" במצב חדש.

לאור הקרבה המיידית לתחנת רכבת ובהתחשב בתמהיל הדירות הכולל גם דירות קטנות וכן אפשרות למיתוג פרויקט חיובי והתפתחות שכונתית יש להביא בחשבון שווי של 24,000 ₪/מ"ר "פלדלת" בנכס הנדון.

- בחינת עלויות בניה לביצוע מ"ר פלדלת לצורך חישוב בגישת החילוץ במצב חדש:

מהות	שטח	עלות ישירה לפי דקל 12/2022	סה"כ	הערה
עיקרי	45,214	₪ 5,460	₪246,868,440	לפי תקנון
ממ"ד	5,604	₪ 5,460	₪ 30,597,840	מ"ר לדירה 12
שירות כללי למגורים	13,496	₪ 5,460	₪ 73,688,160	יתרת ש"ש על קרקעיים בתקנון מגלם 28 מ"ר ליח"ד
מרפסות	5,604	₪ 1,430	₪ 8,013,720	לפי תקנון
חניון למגורים	18,585	₪ 2,470	₪ 45,904,950	הונח שטח מקובל של 45 מ"ר למקום חניה ביחס ל 413 דירות בפרויטק (לא כולל 54 דירות ללא חניה) מגלם חניות דו גלגלי מעברים וכו')
חניות נכים	495	₪ 2,470	₪ 1,222,650	לפי אומדן של 11 חניות נכים
מחסנים	2,802	₪ 2,470	₪ 6,920,940	הונח 6 מ"ר מחסן בחניונים
חצר	4,178	₪ 385	₪ 1,608,530	מחצית משטח מגרשים 3-1
עלות ביצוע ישירה			₪414,825,230	
התאמה למיקום ביחס למחירון ארצי			1	
תוספת עלויות עקיפות			1.35	
עלות ביצוע ישירה ועקיפה			₪560,014,061	
עלות למ"ר פלדלת			₪ 11,000	

לצורך בקרה: בשומה מכרעת של לילך בן פורת בשכונת נווה דוד נקבעה עלות של 9,700 ₪/מ"ר "פלדלת" נכון לשנת 2020.

בגישת החילוץ ובהתחשב במע"מ 17%, רווח יזמי 17% ועלות בניה של 11,000 ₪ מתקבל שווי של 6,600 ₪/מ"ר מבונה.

כבקרה למסקנת השווי הוצגו שני נתונים:

1. עסקת מכר בשומה מכרעת בגו"ח 10743/73 שנותחה ע"י השמאית המכריעה לפי הסכם מכר מחודש 07/2021 למגרשי בניה רוויה בשכונת רמת הנשיא (עסקת פרשקובסקי), משתקף שווי של 4,886 ₪/מ"ר מבונה דירתי.
2. שומה מכרעת בגו"ח 10743/73 נקבע שווי של 3,500 ₪/ מ"ר מבונה דירתי במועד קובע 10/2020.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- נתוני השוואה לקביעת מצב קודם: שמאי הוועדה קבע שווי במצב קודם בהתבסס על נתון השוואה אחד בבת גלים ברח' החי"ל 4-8.

מדובר בפרויקט בסגנון שונה במהותו מבנייני שיכון ונדרשות התאמות.

לצורך קביעת שווי מצב קודם הובאו בחשבון נתוני השוואה מהפרויקטים הבאים:

- שיכוני רח' מילסון גו"ח 10919/32,34,35,36.
- שיכוני הבריגדה גו"ח 10817/18-26.
- רח' החי"ל 4-8 גו"ח 10817/29.

מסיכום נתוני ההשוואה מתקבל שווי של 19,000 ₪/מ"ר בנוי לדירה במצב קודם, בהתאמה לנכס הנדון.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם		
שטח דירה	73	
שווי מ"ר בנוי דירתי וותיק	19,000	₪
שווי מצב קודם	1,387,000	₪

מצב חדש חלופה א' - לפי עסקאות מכר לדירות במתחם הנדון/ מתחם סמוך		
שווי מ"ר דירתי וותיק	23,007	₪
שווי מצב חדש חלופה א'	1,679,534	₪

מצב חדש חלופה ב' - לפי חלק יחסי של הדירה בשווי המגרש					
שימוש	שטח פלדלת/ עיקרי	שווי מ"ר מבונה		מקדם עירוב שימושים	סה"כ
מגורים	17374	6,600	₪	0.97	111,228,348 ₪
מסחר	480	9,000	₪	1.00	4,320,000 ₪
מגורים	16070	6,600	₪	1.00	106,062,000 ₪
מגורים	17374	6,600	₪	0.97	111,228,348 ₪
מסחר	480	9,000	₪	1.00	4,320,000 ₪
סה"כ					337,158,696 ₪
מקדם הפחתה לגודל				0.95	320,300,761 ₪
עלויות הריסה ופינוי					-4,757,164 ₪
הפחתת מטלה ציבורית בבניינים					-4,759,950 ₪
הפחתת פיתוח נופי במגרש 4					-1,401,660 ₪
הפחתת עלות פינוי אשפה פנאומטי					-4,670,000 ₪
קרן תחזוקה					-870,000 ₪
הפחתת עלות טיפול מי תהום					-13,106,240 ₪
שווי מצב חדש בניכוי עלויות					290,735,747 ₪
מקדם הפחתה לדחיה בזמן והתארגנות ומורכבות					0.644
הפחתה למורכבות ושיתוף מוגבר(עירייה, קיוסק)					0.95
שווי מצב חדש					177,872,130 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף					0.63%
שווי מצב חדש מיוחס לתת חלקה 3					1,122,188 ₪

השבחה		
שווי מצב קודם	1,387,000	₪
שווי מצב חדש לפי חלופה א'	1,679,534	₪
השבחה	292,534	₪

- הערה: שמאי הוועדה קבע השבחה ביחס לתת חלקה שבנדון 1.4 מ'₪.

במצב קודם העריך את הדירה בשווי של 1.15 מ'₪, יחדיו שווי מצב חדש כ- 2.5 מ'₪.

כחצי שנה לאחר המועד הקובע נמכרה הדירה בשווי של 1.75 מ'₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>:

<u>שווי מצב חדש</u>

- מתודולוגיה ודרך תחשיב: בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים יש לגזור את החלק היחסי מתוך סך השווי במתחם.

בנוסף קיימות מס' נקודות שניתנות להתייחסות רק בגישת החלק היחסי מתוך שווי המתחם:

1. שיעורי היטל שונים בין הייעודים השונים: שיעור היטל ההשבחה בשימוש המסחרי אינו כשל מרכיב המגורים ובגישת ההשוואה לא ניתן להביא לידי ביטוי את חלק המסחר מנתוני מכר מגורים.
2. הסכמי מכר בפינוי בינוי: הסכמים אלו כוללים רכיבים שונים ומשתנים וככל שמתקרבים לפוטנציאל התחדשות עירונית קשה לכמת את הנפח שתופס פוטנציאל זה. לכן יש לפנות לנתונים הנקיים מכל אפשרות לפוטנציאל.

כך לדוגמא בגו"ח 10743/73 ברח' שאול המלך 11-13 כחלק ממתחם התחדשות עירונית של חברת "אזורים".

החלטת הוועדה המקומית על אישור תכנית חפ/2455א ניתנה ביום 03/09/2018.

להלן נתוני מכר שהתקבלו בבניין:

במועד 09/10/2016 נמכרה לראשונה ת"ח 16 בסך של 600,000 ₪.

במועד 05/12/2018 נמכרה הדירה שנית בסך 850,000 ₪.

בין העסקאות קיימת עלייה בשיעור של 30% בפער שלפני אישור הוועדה המקומית ולאחריה.

לעומת זאת בעסקה נוספת באותו בניה ת"ח 5 במועד 10/2021 הממוקמת בקומה נמוכה יותר ונמכרה בתמורה של 730,000 ₪ . בת"ח 5 התקבלה תמורה נמוכה משמעותית.

מחד ניתן לראות עסקאות המייצגות מרכיב פוטנציאל הולך וגדל ככל שמתקרבים למועד אישור התכנית, ומאידך ניתן לראות כי קיימת חוסר מגמתיות בין העסקאות, מה שממחיש שלא ניתן להתבסס על עסקאות מהסוג הזה.

- בשומה מכרעת של לילך בן פורת בגו"ח 10743/73 תמורה בהסכם המכר בגינו הופקה השומה עמדה על 730,000 ₪ בעוד המצב החדש שנקבע על ידה של השמאית המכריעה בסך 1,092,000 ₪.

מדובר בפער של 34% בין הסכם המכר לקביעה של השמאית המכריעה.

לאור האמור, גישת ההשוואה (גם לפי הסכם המכר בנשוא השומה) אינה יכולה לשמש כבקרה.

- הוצגו החלטות שמאים מכריעים בהם נקבע כי יש להביא בחשבון שווי יחסי מכלל שווי המתחם בהתאם לפסיקה בעניין אשדר[6].

עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- עסקאות לדירות וותיקות לבחינת השווי במצב חדש: שמאי המבקשת טוען כי קיימת יתרה לקרקע בסך של 6,600 ₪/מ"ר מבונה בחילוץ משווי מ"ר בנוי של 23,000 ₪.

מתקבל כי היתרה לקרקע מהווה 28% מהשווי בעוד שבקביעת המבקשת במצב קודם היתרה לקרקע מהווה 34%.

בשכונה בעלת ביקושים מהגבוהים בעיר חיפה נוצר חוסר פרופורציה בין המוצר הסופי ליתרה לקרקע.

- בהחלטת השמאי המכריעה בועז קוט בסמיכות למתחם הנדון ברח' העפרון 9 במועד קובע 2019 נקבע שווי מ"ר בנוי וותיק הכולל פוטנציאל פינוי בינוי בגבולות 16,328 ₪/מ"ר ויתרה לקרקע של כ- 9,000 ₪/מ"ר. היתרה בשומת קוט מהווה 55% מהמוצר הבנוי.
- תרומת שימוש ביניים (בנוי) כחלק ממצב חדש: הוצגה תגובה (כחלק מתגובת המשיבה לשומת המבקשת) ביום 16/06/2024 בה פורטו החלטות שמאים מכריעים בהן הובא בחשבון שימוש ביניים כחלק ממצב תכנוני חדש בהם מוכח כי קיימת תרומה כלכלית למקרקעין עד להריסתם[7].
- שימוש בתקן 21.1: בסעיף 5.15.3 נקבע כי כאשר קיימת דחיה יש להביא בחשבון שימוש זמני לתקופה שתהיה לא פחות מחצי שנה מתום תקופת הדחיה שחושבה.

עמדת המשיבה שיש להביא את תרומת הבינוי הקיים כחלק בלתי נפרד מהמצב החדש הכולל את כלל הזכויות וההנאות הכלכליות שהקנתה התכנית המשביחה.

מההיבט המשפטי בהתאם לפסיקה בעמ"נ 5238/3-10-20 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ, לגישת הוועדה המקומית יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה, כאשר יש להביא בחשבון את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לתקופת הבניה.

פס"ד אשדר לא נקט בדרך ספציפית לעניין חישוב ההשבחה בשומות פינוי בינוי אלא נתן מעטפת קווים מנחים ליצירת אחידות.

ככל ויש לפעול לפי תקן 21.1 יש להביא בחשבון את תרומת הבינוי הקיים וככל שלא תובא בחשבון תרומה זו הולכת לכיסם של הבעלים בין אם מדובר במשקיע/ שוכר או בעלים. חוסר ההסדרה המשפטית הוא שמביא אותנו לתוצאה הלקויה שפוגעת בקופה הציבורית שלא מן הצדק.

<u>שווי מצב קודם</u>

- שטח דירה במצב קודם: הוצגה מדידה של בודקת תכניות מטעם מחלקת תכנון עיר אגף הנדסה לפיה נמדד שטח דירה ברוטו של 70.21 מ"ר.
- התגבשות פוטנציאל להתחדשות עירונית: שמאי המשיבה הציג השתלשלות אירועים החל בכנס שנערך ביום 25/12/2014 בו הוכרז המתחם כמתחם התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי וכלה

[7] החלטות שמאים מכריעים: אורית גלן בגו"ח 7098/7, רמה מאור בגו"ח 7098/10, דוד דדון בגו"ח 6110/229, דנה שיחור בגו"ח 7122/74, ברק שוורצברד בגו"ח 6133/467, לילך בן פורת בגו"ח 10575/373, רינת וויס רביב בגו"ח 6110/231, יעקב פז בגו"ח 6133/458, עומר סרחאן בגו"ח 6163/45, יהודה פלד בגו"ח 6163/154, בועז קוט בגו"ח 7098/19, מרדכי דדון בגו"ח 7050/196, יגאל יוסף בגו"ח 7122/93, ארז כהן בגו"ח בבת ים, יעל הרון בגו"ח 7145/11, דוד בריל בגו"ח 6204/61, רמה מאור 6108/231, בועז קוט בגו"ח 6628/814.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בכניסתה לתוקף של התכנית המשביחה במועד 18/11/2022. מרכיב הפוטנציאל משתנה בין העסקאות וקשה לכימות ולכן יש להביא במצב קודם נתוני עסקאות ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית. לעניין נתוני ההשוואה קיימת הסכמה לעניין רלוונטיות הנתונים ממתחם הזהב.
שני המתחמים הנוספים שהוצגו בשומת המבקשת כוללים מרכיב התחדשות עירונית ואין להביא אותם בחשבון, ולהלן הפירוט:

1. שיכוני מילסון ברח' העלייה השנייה 15-23 (אי זוגי) ורחוב עליית הנוער 15-21 (אי זוגי) גו"ח 10919/32-36. במועד 10/11/2020 הופק דו"ח כלכלי של חברת "שפיר מגורים ובניין בע"מ". הדו"ח הכלכלי הוכן בשלב מתקדם בהתגבשות המתחם שקדמו לו חתימות דיירים, כנסים, הכנת מסמכי תכנית וכיו"ב. לאור האמור נכון למועד הקובע ערכי השווי במתחם מושפעים מפוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית ולכן לא ניתן להביאו בחשבון במצב קודם.
2. מתחם הבריגדה בגו"ח 10817/18-26, מקודם ע"י חברה קבלנית לצורך קידום התחדשות עירונית בתחומו ומפרסומים שונים במרשתת נראה כי המתחם משווק כמתחם התחדשות עירונית, ולכן אין להביא את הנתונים במתחם הזה בחשבון.

בנוסף בניתוח נתונים ע"י שמאי המבקשת מרח' מילסון ובריגדה קיימים מספר אי דיוקים:

1. היעדר התאמה לשטח נטו- ברוטו: מוצג שטח רשום ולא שטח ברוטו התואם את היתרי הבניה. שטח זה אינו מביא לידי ביטוי את שטח המרפסות הסגורות מה שעשוי להביא לשטח דירה גדול באופן ניכר מהשטח הרשום עד לכדי 40%.
2. נטרול פוטנציאל התחדשות עירונית: מתחמים אלו מושפעים בצורה ממשית מפוטנציאל לפינוי בינוי ולכן אין להביאם בחשבון. תימוכין לכך ניתן לראות ממתחם הזהב (רח' החי"ל) מתקבל שווי בנוי בגבולות 14,000 ₪/מ"ר לעומת שני המתחים בהם מתקבל 19,500 ₪/מ"ר.
3. ריבוי מקדמים מוביל לתוצאות פחות מדויקות, מתחם הזהב מוכר כנקי מפוטנציאל ותוצאת הניתוח מובילה לתוצאת אמת במצב הקודם וללא צורך בהסתייעות במקדמים מיותרים.
4. מקדם התאמה לחדש/ישן: מתחם הזהב נבנה לפני כ- 27 שנים וכולל ממ"דים, חניות, מרפסות, קומות גבוהות ביחס למבני השיכון בנכס הנדון, נדרש מקדם 0.90 המשקף נאמנה את מצבה הפיזי של הדירה ולעניין זה אין מחלוקת בין הצדדים.

לסיכום, שמאי המשיבה מאמץ את קביעת שמאי המבקשת כי מתחם הזהב כולל תרומת שטחים נוספת שלא הובאה בחשבון בשומת הוועדה ובתחשיב חדש שהוצג מתקבל שווי בגבולות 14,000 ₪/מ"ר ללא פוטנציאל התחדשות עירונית וללא מקדמי התאמה מיותרים.

- מקדם בינוי נוסף שניתן ע"י שמאי המבקשת אינו רלוונטי שכן ניתן מקדם לבניה וותיקה בשיעור 90% המשקף את ההתאמה בין מבנה שיכון למבנה חדיש.
- לעניין מקדם מיקום ביחס למתחם הזהב הממוקם במיקום שקט ונוח יותר מאשר הבניין שבנדון ולכן אין להביא בחשבון תוספת בגין מיקום.
- שטח ממ"ד: יש להביא בחשבון שטח ממ"ד ברוטו לפי 12.5 מ"ר. כתימוכין לקביעה זו נבחנה תכנית בקשה להיתר במתחם הנשיא, נסתכמו שטחי הממ"ד ובחלוקה ל- 12.5 מ"ר מתקבל מס' יח"ד

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

(מספר שלם ולא חלקי).

- סקירת תמורת דירות חדשות בשכונת בת גלים: הוצג סקר נוסף המכיל עסקאות וכלל השכונה ליח"ד חדשות ממנו עולה כי מדובר בעסקאות המכר הגבוהות בעיר חיפה.
- התאמה לבינוי במתחם הנדון: בתב"ע צוין כי תותר בניה מרקמית של עד 8 קומות. בשכונה שבנדון באזור הסמוך יותר לקו החוף בפרויקטים של תמ"א 38 גובה הבניה לא יותר מעל 7 קומות מגורים ולכן ביחס לנתונים אחרים בשכונה אין להביא בחשבון התאמה לבינוי.
- צפיפות ובניה בגובה: הפחתה בגין תוספת צפיפות מתאיינת ככל שעולים בגובה הבינוי.

בהחלטת שמאי מכריע אלי כהן 11194/418 נקבע כי על אף הגידול בצפיפות נוספות מס' קומות בגובה במצב

חדש, בבינוי מדורג קוזזה תוספת צפיפות יח"ד עם היתרון של דירות גבוהות עם נוף פתוח.

במתחם הנדון לא צפוי בינוי מדורג אך תוספת הקומות מהווה תוספת לשווי בגין חשיפה לנוף.

- התייחסות לנתוני תמ"א 38 במרחק אווירי קרוב לים: המרחק מחוף הים אמנם משמעותי וחשוב בעיני קונה סביר אך לא פחות חשוב היא היעדר הסבירות לחסימה עתידית בפרויקט קדמי יותר. מעבר לכך, בכמחצית מהפרויקטים של תמ"א 38 קיימת תוספת בניה על הקיים ויש לתת משקל גבוה יותר לפרויקטים החדשים כדי להימנע מהתאמות מיותרות.
- התייחסות לנתוני פרויקטים תמ"א 38 תוספת בניה על הקיים: לעניין שוליות, בשכונה קיימים ביקושים לדירות קטנות וגדולות ולכן אין מובהקות לסוגיית השוליות. הבינוי המוצע בתכנית המשביחה כולל אף הוא תמהיל של דירות קטנות מכח התב"ע ולכן אין מקום למקדם שוליות.
- לעניין מקדם מיקום קבע שמאי המשיבה שאין הבדל בין מיקומי הפרויקטים. לעניין חסימת הנוף קיימת ודאות גבוהה לחסימת נוף בעתיד שלא כמו במתחם הנדון.

התאמה למועד במועד הקובע קיימת עליית מחירים בשיעור 15% שנתי.

- התייחסות לנתונים בשד' בת גלים 11 בגו"ח 10819/8 - מיקום המתחם מעברו הצפוני של הכביש ומועדף ביחס לנכס הנדון בשיעור של 5% בלבד. בעניין חסימת נוף עתידית נוף הפרויקט צפוי להיחסם באופן וודאי על ידי פרויקטים עתידיים קדמיים יותר, שלא כמו במתחם הנדון.

יש להביא בחשבון התאמה למועד בתקופה שבין 02/2020-12/2022 לפי שיעור של 20%.

לאחר ביצוע ההתאמות הנ"ל מתקבל שווי גבוה ביחס לנקוב בשומת המבקשת.

- בהתייחס לנתונים ברח' רציף פנחס מרגולין בגו"ח 10818/43: הפרויקט נמצא בקו ראשון לים ובמיקום עדיף על הפרויקט הנדון ויש להביא בחשבון התאמה למועד בתקופה שבין 10/2020 -08/2022 בשיעור של 15%.
- לאחר ההתאמות הנ"ל מתקבל שווי גבוה ביחס לנקוב בשומת המבקשת.

יחד עם זאת לאור ריבוי ההתאמות והעובדה שלא מדובר בבינוי חדש אלא בתוספת על הקיים קיימת זיקה נמוכה לפרויקט הנדון.

- בהתייחס לנתונים במסגרת תמ"א 38 הריסה ובניה:

1. רח' השרון 45 העלייה השנייה 68 גו"ח 10818/7: מיקום הפרויקט במקום די זהה לנכס הנדון אם כי בעדיפות קלה. נוף מהפרויקט צפוי להיחסם בעתיד באופן וודאי ויש להביא בחשבון התאמה למועד בתקופה שבין 01/2022-12/2022 בשיעור 10%. הוצגו עסקאות מהן מתקבלת

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תוצאת שווי לדירת מגורים מהגבוהות שקיימת בעיר חיפה ולאחר ההתאמות הנדרשות מתקבל שווי גבוה משמעותית מהקבוע בשומת המבקשת.

2. רח' השרון 27 רח' יונתן 1 בגו"ח 10819/26: מיקום הפרויקט עדיף על מיקומו של הנכס הנדון ויש להביא בחשבון התאמה של כ- 10%, נוף הפרויקט צפוי להיחסם באופן וודאי בעתיד ויש להביא בחשבון עליית מחירים בתקופה שבין 09/2020-12/2022 בשיעור של 20%.
3. רח' נהלל 12 בגו"ח 10819/32: מיקום הפרויקט עדיף על המתחם הנדון ויש להביא בחשבון התאמה למיקום בתוספת 10%, נוף מהפרויקט צפוי להיחסם באופן וודאי בעתיד שלא כמו במתחם הנדון ויש להביא בחשבון עליית מחירים לדירות חדשות בין המועדים 08/2021-12/2022 בשיעור 12%.
4. רח' יעקב כספי 3 בגו"ח 10819/64: מיקום הנכס הנדון עדיף בהתייחס לקרבה לקו החוף, הפרויקט צפוי להיחסם באופן וודאי שלא כמו בנכס הנדון ויש להביא בחשבון התאמה למועד בתקופה שבין 01/2021-12/2022 בשיעור 20%.
5. רח' אהרון רוזנפלד בגו"ח 10929/25: הפרויקט נמצא בקו ראשון לים ובמיקום עדיף כך שבהתייחס לבינוי ולמיקום מתקבלת תוצאה לא סבירה של הפחתה בהיקף של 40%. יש להביא בחשבון התאמה למועד לתקופה שבין 6/2022-12/2022 בשיעור 5-7%.

לסיכום ההתייחסות לעסקאות ההשוואה בדירות חדשות שהוצגו בשומת המבקשת, יש לבחון את מיקום הקרקע בהתייחס חסימת נוף עתידית (כלל הפרויקטים שהוצגו בשומת המבקשת למעט קו ראשון לחוף עתידים להיחסם) וכן להביא בחשבון שיעור עליית משנת 2020 למועד הקובע 12/2022 בשיעור של למעלה מ 20%. כמו כן פרויקטים מסוג תמ"א 38 בניה חדשה על קיים אינם מותאמים לבניה חדשה והרלוונטיות שלהם נמוכה ביחס למתחם הנדון.

לאור האמור, ובכפוף להתאמות הנדרשות במתחם הנדון שווי לא יפחת מגבולות 27,000 ₪/מ"ר בנוי.

- מכפילי שווי ושטח ביחס לשכונת נווה דוד: קיימת הסכמה בין הצדדים כי שכונת בת גלים עדיפה על שכונת נווה דוד בה קיימים נכון למועד הקובע 2 תכניות התחדשות עירונית מאושרות.

בשכונת בת גלים מתקבל מכפיל ממוצע של 3.995 לפרויקט פינוי בינוי ביחס לשכונת נווה דוד שם מתקבל מכפיל של 5.745 בפרויקטים של פינוי בינוי, עובדה זו מצביעה על תמורות שונות לבעלים שכן אצלנו התמורה מסתכמת בתוספת 25 מ"ר "פלדלת" בלבד.

לאור הנתונים הללו עולה שאין כל זיקה בין שתי השכונות כאשר מסתכלים על נתוני השוואה לעניין גילום פוטנציאל שכן הפוטנציאל שונה בצורה ניכרת.

- עסקת "פרשקובסקי" בשכונת רמת הנשיא: מאחר ומדובר בעסקה המגלמת מרכיב נוסף של מניות והתאמות נוספות אינה רלוונטית לנכס הנדון.
- בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן ברח' רציף פנחס מרגולין 43 בגו"ח 10818/36 נקבע במועד קובע 24/12/2022 שווי של 12,500 ₪/ מ"ר מבונה למגורים ובפרויקטים של תמ"א 38 בקו ראשון לים נקבע שווי של 15,700 ₪/ מ"ר מבונה.

מדובר במועד קובע סמוך למועד הקובע בנכס הנדון ולכן יש לנתון זה רלוונטיות גבוהה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט נקבע שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה במועד קובע 2019 (שווי בנוי נקבע לפי 16,300 ₪/ מ"ר) במבנים המיועדים לפינוי בינוי. לפי ההכרעה מרכיב שווי הקרקע 55% מהשווי הבנוי. בעניינו לפי שווי בנוי של 19,000 ₪/מ"ר מתקבל שווי קרקע לפי 55% של 10,450 ₪ שמאי המבקשת קבע שווי של 6,600 ₪/מ"ר מבונה שאינו עולה בקנה אחד עם הכרעת בועז קוט.
- בהחלטת שמאי מכריע עאלם עאטף ברחוב הנדון בגו"ח 10818/4 נקבע שווי של 5,800 ₪/מ"ר מבונה. שווי מ"ר מבונה בשומת המבקשת מבוסס על גישת החילוץ גרידא, לה תוקף נמוך. בהתבסס על השומות המכריעות יש להביא בחשבון שווי של 10,000 ₪/ מ"ר מבונה.

<u>עלות הקמה למגורים</u>: עלות ההקמה בעיר חיפה נמוכה בכ- 10% מהמצוין במחירו דקל.

עמדה זו ננקטה בהחלטות שמאים מכריעים בפרויקטים אחרים בעיר חיפה:

בהחלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת במועד קובע 05/2020 ברח' שאול המלך 11 בגו"ח 10743/73/5, ובהחלטת השמאית המכריעה אורית גלן במועד קובע 07/2020 ברח' יקינתון חיפה בגו"ח 12725/8-10.

עקרון זה מגובה גם בדו"חות כלכליים לפי תקן 21 לרבות בשכונה שבנדון. הוועדה לא אישרה ולו פרויקט אחד עם עלויות הקמה מעבר למחירון הארצי.

- הפחתה לגודל בעלויות המתחם: חלק ממרכיב הדחיה מגלם הפחתה לגודל מתחם לשטחים הסחירים בלבד . לעניין הקמת הפרויקט יש להביא בחשבון הקמת שטחי שירות בבינוי המוצע באופן סימטרי שהרי גם לעלויות ההקמה נדרשת הפחתה בשיעור 10%.

להלן תחשיב עלות ההקמה בהתאם למחירון דקל עלות הקמה למ"ר פלדלת 5,460 ₪/מ"ר כולל שטח עיקרי+ ממ"ד+ חד"מ + מחסן. בהינתן העמסת עלויות עקיפות בשיעור 25% ושטחי שירות כ- 30% מתקבלת עלות הקמה של 8,872 ₪/מ"ר. בהפחתה למיקום 10%- ולהיקף בינוי 10%- מתקבלת עלות הקמה של 7,186 ₪/מ"ר.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון על הצד הזהיר עלות הקמה בסך 8,500 ₪/מ"ר המגלמת בתוכה כל תוספת ככל שקיימת.

הוצגו החלטות שמאים מכריעים בהם נקבעה עלות הקמה במועדים שבין 2017-2020 בטווח שבין 7,500 - 8,500 ₪. בשומה מכרעת של אלי כהן במועד קובע 19/09/2022 בגו"ח 10818/30 נקבעה עלות הקמה של 9,500 ₪/מ"ר.

מדובר בעלות הקמה גבוהה המיוחסת לקו ראשון לים וכוללת התאמה בגין קורוזיה גבוהה האופיינית למיקום הנכס בנוסף על רמת הגמר הגבוהה בפרויקט בוטיק.

- <u>דו"ח קונסטרוקטור</u>: הוצגה התייחסות מומחה מטעם הוועדה המקומית מר יוסי שולץ מיום 16/06/2024 לפיה העלות העודפת של העבודה התת קרקעי לרבות עלויות השאיבה וכל המשתמע מכך ולרבות תוספת מסוימת עבור איטום יותר יקר, עשויה להגיע לכל היותר ל 600 ₪/מ"ר עבור החלק התת קרקעי של המבנים.
- <u>הפחתות בתחשיב המבקשת</u>: לא קיים פרויקט בתחומי העיר בו ניתנו הפחתות חריגות ואינן שכיחות כפי שהופחתו בשומת המבקשת.
- <u>עלויות הריסה</u>: היקף השטח להריסה נלקח מהקבוע בנספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון שאושר ונחתם ע"י מהנדס העיר חיפה לפיו סה"כ שטח דירות קיימות 7,319 מ"ר + 32 מ"ר מסחר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לצורך תחשיב עלויות ההריסה יש להביא בחשבון תוספת 10% שטחי שירות ומתקבל שטח ברוטו של 8,500 מ"ר.

הוצאות ההריסה כוללות כל עלות נוספת ככל שקיימת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

עלות הקמת מטלה ציבורית: בשומת המבקשת הובאו מרכיבים שאינם לצורך. לדוגמא, שטח חצר המגולם בשווי ואין להביאו בחשבון, וכמו כן בתקנון התכנית אין הנחיה קונקרטית להקמת חניות לשטחי הציבור בתכנית וסביר כי היזם ימצא פתרון יצירתי באם יידרש לכך.

בנוסף העלות בשומת המבקשת אינה מביאה בחשבון את ההפחתה לגודל העלויות כמו גם את עלויות ההקמה הנמוכות המיוחסות למתחם בחיפה ביחס לממוצע הארצי המסתכם בהפחתה משוכללת של 20%.

- פיתוח שטחים ירוקים: מדובר בשטחי שצ"פ שאינם מטלה של היזם ובוודאי שאין קונה סביר יביא אותם בחשבון.
- הפחתת פינוי אשפה פניאומטי: בתקנון התכנית לא קיימת הנחיה מחייבת מצד היזם להקמת מערכת זו.
- תשלום קרן תחזוקה: מדובר על תשלום חובה החל על היזם בלבד ולא על הבעלים כמו גם יתר הוצאות הפרויקט שאינן נוגעות למקרקעין עצמם ואין להביאם בחשבון בתחשיב ההשבחה.

מדובר בחוזה אינהרנטי בין בעלי הזכויות בבניין לבין החברה היזמית השמור עימן בלבד.

מבירור שערך שמאי המשיבה עלה כי חברת התחזוקה והניהול המקושרת על דיירי מתחם "ברל כצנלסון" (חברת "פרשקובסקי") עולה כי תשלום התחזוקה עבור דירה בודדת מסתכמת בכ- 3 ₪ חודשיים בלבד, כך שמדובר בסכום מינורי.

- השפלת מי תהום ודו"ח קרקע שהופק ע"י חברת גילגל: מדובר בדו"ח ראשוני ערב עלייה לקרקע ויש לבצע קידוח בכדי לבחון את מצבה סמוך למתן ההיתר.

בנספח בינוי הפרויקט קיימת הקמת קומת חניה תת קרקעית אחת בעומק חפירה של כ- 4 מ' כולל יסודות.

בהתאם לסקר הידרולוגי נמצאו מי תהום בעומקים של 3.5-4 מ' מתחת לפני הים במקרה הקיצוני ביותר קיים גובה מי תהום של 50 ס"מ.

בהינתן שיפור תכנוני כדוגמת הגבהת הבניין ב- 50 ס"מ בלבד יימנע היזם מלעסוק בסוגיה זו.

מאחר ואין בקשה להיתר, המתכנן חזה הדבר טרם מעשה וככל שתצוץ סוגיה כזו בעתיד יבוצעו ההתאמות הנדרשות בכדי להימנע ממנה.

נספח הבינוי בתכנית מנחה ולא מחייב מאחר ומדובר במימוש תיאורטי מנקודת מבטו של קונה סביר במועד הקובע, קיימת סבירות גבוהה שיימצא פתרון לסוגיה זו, או לחילופין התקבלו ממצאים חדשים בקידוחי האמת שיציגו פתרון חניה ללא התעסקות בסוגיית מי התהום.

בעיקרי דו"ח של חברת "במפ הנדסה בע"מ" שסקרה את הדו"ח הראשוני שהוצג ע"י גילגל הנדסה בע"מ נכתב בין היתר: "יש להדגיש כי בהינתן רום מי התהום קיימת סבירות גבוהה שכלל לא תידרש השפלת מי תהום בפרויקט".

בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 10818/36 במועד קובע 12/2022 לא הובאה בחשבון עלות עודפת בגין מי תהום, בפרויקט קו ראשון לים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מתחם התכנית מרוחק מקו הים וביחס להכרעתו של אלי כהן בסוגיית השפלת מים סביר כי לא תובא בחשבון סוגיה זו בעיניי קונה סביר.

- <u>תרומת הבנוי בתקופת הדחיה</u>: תרומת הבנוי הינה חלק בלתי נפרד מהמצב החדש ומן ההכרח להביאה בחשבון.

ברוב הכרעות שמאים מכריעים הובא בחשבון תקופת שימוש ביניים חופפת לתקופת הדחיה ומשכך אאמץ גישה זו כתיקון לשומת הוועדה בסוגיה זו לרבות הפסיקה האחרונה שהובאה בנושא.

- תרומת הבנוי לשטח מסחרי במצב חדש: במצב קודם קיים שטח מסחרי (המשתתף בהקצאה) כחלק מתרומת הבנוי עד להריסת המבנה, היקף השטח המסחרי 32 מ"ר. בשומת הוועדה הושמט בשוגג תרומת הבנוי לשטח המסחרי בתקופת הביניים, לפיכך מן ההכרח להביאה בחשבון.

<u>להלן תחשיב תרומת הבנוי למסחר בתקופת הביניים</u>:

		שטח מ"ר	דמ"ש שנתי	תקופה בשנים	שיעור היוון	סה"כ
מסחר	170	32	65280	6.5	7%	₪ 331,830

בהתייחסות נפרדת מיום 16/06/2024 הוסיף שמאי המשיבה החלטות שמאים מכריעים התומכות בהוספת מרכיב שימוש הביניים כחלק מהמצב החדש[8].

12.4. <u>התייחסות שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה מיום 16/06/2024</u>:

- גישת החישוב גם במקרה של היתר וגם במקרה של מכר הינה גישת ההשוואה הישירה בה קיים מיעוט יחסי של הנחות עבודה.
- שיעור ההשבחה במגורים ובמסחר: מדובר בחלק זניח למסחר שמגולם בשווי בדירה במצב חדש.
- גישת החילוץ והפעלת מקדמים שרירותיים רוויית הנחות עבודה ומעוותת את השווי ואין תחליף לעסקאות מכר לדירות מגורים כדי לקבוע את השווי בשני מצבי התכנון.
- שווי מצב חדש נקבע בהתבסס על נתוני מכר דירות במתחמים רלוונטיים בשכונת בת גלים שבהן יש התכנסות מחירים.
- בהסתכלות על מבחן הקונה הסביר נמכרה הדירה בסכום של 1.75 מ' ₪ ובשומת המשיבה נקבע שווי של 2.5 מ' ₪.
- <u>שטח דירה</u>: מדובר בפער קטן שאינו מצביע על חריגת בניה ולכן יש לקבל את המדידה שבוצעה ע"י מודד מוסמך.
- <u>מתחם שיכוני מליסון</u>: בחוו"ד המבקשת נכתב שקיימת פעילות של חברה יזמית אך לא ניתן לטעון להליך מתקדם של פינוי בינוי. בשומת המבקשת בוצע נטרול השפעת השווי בהתאם למתודולוגיה שקבעה השמאית המכריעה לילך בן פורת בשכונת נווה דוד.

[8] החלטות שמאים מכריעים: אורית גלן בגו"ח 7098/7, רמה מאור לה גווארדיה 41, מרדכי דדון בגו"ח 6110/229, דנה שיחור בגו"ח 7122/74, ברק שוורצברד בגו"ח 6133/467, לילך בן פורת בגו"ח 10575/373, רינת וויס רביב בגו"ח 6110/231, יעקב פז. בגו"ח 6133/458, עומר סרחאן בגו"ח 6163/45, יהודה פלד בגו"ח 6163/157, בועז קוט בגו"ח 7098/19, מרדכי דדון בגו"ח 7050/196.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- מתחם הבריגדה: הנתונים שהובאו בשומת המבקשת טרם מועד בחירת החברה היזמית שחל בשנת 2023, כך שאין מקום לנטרל השפעת פוטנציאל מעסקאות שבוצעו בשנים 2020-2022.
- מקדם נטרול פוטנציאל התחדשות עירונית: הוכרע בשומה המכרעת של השמאית לילך פורת בשכונת נווה דוד.
- נתוני השוואה ממתחם קחטן: מצורף צילום של התראה על מבנה מסוכן, קיימת נשירת טיח ופסיפס מהקירות, בחלוף 27 שנים טרם בוצע רישום בתים משותפים המקום נחות על מסילת רכבת ולכן יש לבצע התאמה מעבר לחדש - ישן בשימוש בנתונים אלו.
- שטח הממ"ד בין אם 12-12.5 מ"ר ברוטו (שטח נטו 9 מ"ר) לשיקולו של השמאי המכריע.
- תיאור הסביבה ההיסטורית מהותי בכדי להבין את הפערים שלא ניתנים לגישור בין האזור ההיסטורי הוותיק הממוקם בסמיכות מיידית לחוף הים לבין הנכס הנדון שנמצא בשולי השכונה ובצמידות למטרדים סביבתיים משמעותיים כגון בי"ח רמב"ם, בסיסים צבאיים, נמל חיפה, תחנה מרכזית נטושה וכיו"ב. כך הפרויקט הנדון דומה יותר לפרויקטים משכונת רמת הנשיא ונווה דוד ופחות לפרויקטים של בנייני בוטיק על קו המים באזור ההיסטורי. גם שימוש בנתונים מהקו השני והשלישי מהים אינם רלוונטיים שכן אין בהם מטרדים סביבתיים והם נדרשים להתאמות דרסטיות של מיקום וצפיפות.
- בניה מרקמית בפרויקט הנדון תכלול חלק של 15% מסך הפרויקט לכן מדובר בסוגיה שולית.
- התאמה למועד בנתוני ההשוואה - בשומת הוועדה הובאה בחשבון התאמה למועד שונה מזו שנטענה בתגובת המשיבה וזאת ללא כל שינוי בעובדות.
- מכפיל יח"ד בפרויקטים השונים: תכניות בנווה דוד אושרו בשנת 2017 ו- 2020 לעומת התכנית שבנדון שאושרה בשנת 2022 מדובר על פער של 2-5 שנים וייתכן כי השיקולים התכנוניים/עירוניים השתנו.

ייתכן אף כי בנווה דוד הפרויקט יותר כלכלי ולראיה התמורות הגבוהות שקיבלו הדיירים.

- עסקת "פרשקובסקי": בהליך אחר בנווה דוד בגוש 10756 טען שמאי המשיבה בפני השמאית המכרעת כי קיימת רלוונטיות לעסקת "פרשקובסקי" וכעת נטען על ידו כי אינה רלוונטית.

עסקה זו נותחה ע"י השמאית המכריעה ולכל הפחות יכולה לתת פרופורציה ואינדיקציה.

- מתקן פנאומטי: צורפה חוו"ד הנדסית לפיה בנסיבות צורת המגרשים, פתרון האשפה הנדרש הינו פניאומטי. לא הוצגה כל עמדה הנדסית אחרת. כל תכנון אשפה אחר, גורר בהכרח לחוסר יכולת לנצל את תכסית הבניה.
- השפלת מי תהום: לפי נספח בינוי מנחה קיימת קומת מרתף אחת לחניות ונדרש היקף משמעותי של חניות שיגדיל את עלות הביצוע ויקטין משמעותית את השווי.

בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן ברח' מרגולין 43 אין קומת חניה תת קרקעית ופתרון החניה ניתן על המגרש. כל עלות שיש בתת הקרקע מעבר לעלות רגילה לחניה הינה בבחינת עלות עודפת.

- לפי פס"ד בעניין טבנצ'ניק אין להביא בחשבון דמ"ש בתקופת הדחיה. בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה מגולמת גם תרומת שימוש הביניים לשווי השוק.
- מושע עם העירייה וקיוסק לפינוי: שני אלו מייצרים מורכבות מוגברת. עד עצם היום הזה טרם נפתרה בעיית המחזיק בקיוסק.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.5. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון</u>:

<u>שמאי המבקשת</u>

- ✓ גישת השומה המובהקת היא גישת ההשוואה, במיוחד כשמדובר בפינוי בינוי כאשר במצב חדש הכל מגולם בשווי הדירה, היתרונות והחסרונות. בגישת השווי היחסי מהמתחם יש מקום גדול יותר לטעויות.

לפי תקן 21.1 הומלצה שיטת חישוב היטל השבחה עת הכנת התב"ע, מתוך הבנה שבעת הכנת התב"ע אין עסקאות השוואה במתחם עליו מכינים תכנית. לכן כאשר אין עסקאות השוואה ישירות להערכת נכס מסוים פונים לשיטות בעלות תוקף מובהק פחות (כגון גישת היוון הכנסות או גישת העלויות) ואולם כאשר קיימות עסקאות אחרי אישור תכנית לדירות מגורים לכל הפחות נדרשת בחינתן ומובהקותן לצורך אומדן השווי.

הוצגו החלטות שמאים מכריעים[9] בהם נקבע כי נכון להביא בחשבון שווי דירות מגורים במתחם לפני ואחרי אישור התכנית ובכך להימנע מעיוותים בתוצאת השווי או לכל הפחות לבחון את סבירות תוצאת השווי בגישת כלל המתחם באמצעות גישת ההשוואה הישירה.

יש לקבוע את השווי במצב חדש לפי גישת ההשוואה למכר נכסי דומים לרבות מתן משקל גבוה לעסקה בנכס הנדון.

לכל הפחות יוחלט לבצע מיצוע בין גישות השומה ועל רקע המובהקות של נתוני ההשוואה בגישת ההשוואה הישירה במתחם הנדון, יש לקבוע משקל של 90% בקביעת השווי.

- ✓ <u>מצב תכנוני קודם</u>: בכדי לנטרל פוטנציאל תכנוני יש לבחון כל מקרה לגופו.
בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן, ניטרל שמאי הוועדה את הפוטנציאל במצב קודם בהפחתה של 7% מהשווי בגין אותו רכיב.
- ✓ נתוני ההשוואה עליהם התבסס שמאי המשיבה אינם רלוונטיים מאחר ומדובר בפרויקט ששנים רבות קיים וטרם נרשם בבתים משותפים בגלל שהיזם פשט רגל ולא תמיד ניתן לקבל הלוואות במבנה הזה. בנוסף למבנה יש דימוי לא טוב וכן הערה על מבנה מסוכן.
- ✓ <u>שטח דירות קיימות</u>: קיים שטח ברוטו של 9,036 מ"ר, קיימת מדידה מסודרת. שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח פלדלת לדירות הקיימות.
- ✓ <u>מצב תכנוני חדש</u>: גישת ההשוואה מבטאת את כל הפרמטרים.
- ✓ <u>עלויות בניה</u>: יש להביא בחשבון את הפרטים הקונקרטיים של הפרויקט מעבר לעלות הכללית.
- ✓ מקדם דחיה למורכבות: מעבר למקדם שנקבע בשומת המשיבה (0.644) יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מורכבות ומושע קניינית לפחות 5% הפחתה. מדובר בתכנית חלוצית בשכונת בת גלים ולכן יש חוסר וודאות ביחס אליה. דוח כלכלי לפי תקן 21 שבוצע על ידי כלל הנחה משפטית לפיה לא יהיה היטל השבחה במתחם. בשכלול היטל ההשבחה וגם אם יופחת ממנו 50-60% עדיין לא מתקבל רווח נדרש סביר בתחשיבים הכלכליים שהוכנו עת הכנת התב"ע.

[9] שלומי יפה בגו"ח 10919/6, דוד דדון בגו"ח 10123/425-426.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- ✓ מטלה ציבורית: חושבה לפי רמת גמר מעטפת, ככל והוועדה דורשת לפי גמר מלא יש ליתן לכך ביטוי.
- ✓ עלויות הריסה ופינוי: הובאה בחשבון עלות מינימלית של 350 ₪/מ"ר.
- ✓ פינוי אשפה פנאומטי: מדובר בעלות משמעותית ולא זניחה.
- ✓ דמי שכירות בתקופת הביניים: בהתאם לפסיקה בעניין טבצ'ניק והכרעת אלי כהן אין להביא חשבון רכיב זה. לפעמים הקרקע כריקה ופנויה ששוויה הוא המיטבי ולא שאר המרכיבים כמו דמי שכירות. אם ישנה רלוונטיות לתקופת ההמתנה שהיא אובייקטיבית אז יש להוסיף דמי שכירות.
- ✓ מי תהום: כשמאים של בית חולים רמב"ם ידוע לנו שהייתה בעיה עם מי תהום במתחם שם נעצר הפרויקט בשל כך. המקרה הנדון דומה מאוד ולכן מדובר בעלות יקרה יותר מעלות מחירון דקל.
- ✓ ברחבי העיר חיפה בוצעו עד היום 4 החלטות שמאים מכריעים העוסקות במתחמי פינוי בינוי כאשר ההפחתה הממוצעת ע"י השמאים המכריעים בגבולות 57%.

במקרה הנדון קיימת שגיאה עובדתית במצב קודם בהיקף השטח הבנוי לזיכוי (שטח מוסכם עדכני 9,036 מ"ר כאשר בשומת הוועדה המקורית הובא בחשבון 7,300 מ"ר בלבד. רכיב זה לבדו מקטין את ההשבחה בכ- 13%.

כלומר באם ההשבחה הממוצעת על פי השמאים המכריעים במתחמי פינוי בינוי בעיר חיפה נמוכה בכ- 57% בממוצע משומות הוועדה, במקרה הנדון קיים צפי להפחתה של כ- 70%.

שמאי המשיבה

- ✓ עסקת המכר בתת חלקה שבנדון עמדה על תמורה של 1.75 מ' ₪ כאשר עסקה בשטח זהה נמכרה ב- 1.2 מ' ₪. קיים חוסר קוהרנטיות.
- ✓ גישת תחשיב החלק היחסי משווי התכנית מגלמת בתוכה את כל התועלות הנצמחות מהתכנית ואי אפשר להתעלם מהן, הוצגו שומות מכריעות התומכות בגישה זו. במכר ההשבחה תהיה **X** ובהיתר ללא ממ"דים ההשבחה תהיה **Y** אופי המימוש משנה את גובה ההשבחה והגישה הזו מקנה דרך אחת להשבחה.
- ✓ קרבה לחוף הים: המתחם הנדון נמצא במרחק 5 דק' הליכה מחוף הים, ישנו שביל גישה מרח' עפרון עד לרצועת הים.
- ✓ מצפון לנכס הנדון ובכיוון הים קיים מבנה לשימור בן 2 קומות ולאחריו מתחם בית החולים כאשר הקומה הגבוה בו הינה קומה 7. מדובר ביתרון וכך גם שווק ע"י היזם, שהמתחם נהנה מהיעדר חסימת נוף ויש לכך ביטוי במרכיב הקרקע. מהקומה השישית/ שביעית יהיה קו פתוח לנוף.
- ✓ מתחם הזהב: נטענה טענה לגבי מבנים מסוכנים. קיים דו"ח מהנדס לעניין נשירת בטון בלבד, ואין קונקרטיות למבנה מסוכן. הוצגה אסמכתא לעניין זה בתגובת המשיבה מיום 24/09/2024 שכן לא נפתח תיק מבנה מסוכן.
- ✓ במצב חדש כאשר היזם נכנס בנעלי הקונה הוא ייקח את חלקה היחסי של הדירה במתחם.

המוכר לא יודע לבחון את חלקו היחסי ולכן יש פער בין היזם למוכר. יש לבחון את ראייתו הסבירה של הקונה בראייתו של הנכס נכון למועד רכישתו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- ✓ לא ניתן להשוות לשכונות נווה דוד ורמת הנשיא התמורות שם מדובר בכ- 21-22 אלף ₪/מ״ר. אנו נמצאים במיקום בו התמורות גבוהות יותר.
- ✓ <u>מטלה ציבורית</u>: מדיניות הוועדה לבקש גמר מלא ולא מעטפת. נכון למועד הקובע לא הייתה הנחיה לעניין זה, גם לא בתכנית ולכן יש להביא בחשבון רמת מעטפת.
- ✓ בהחלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת שפורסמה בעת האחרונה בגו״ח 10817/10+11 נקבע שווי של 9,600 ₪/מ״ר מבונה ועלות הקמה של 9,000 ₪/מ״ר המגלמים פתרון מכפיל חניה, רמת גמר גבוהה, ללא הפחתה לגודל ולמיקום. כמו כן הובא בחשבון רווח יזמי 18%. קיימת צפיפות נמוכה בנכס נשוא ההכרעה אך גם קיימת וודאות שהנוף בו ייחסם ואין יתרון לקומות הגבוהות. הוצגה סקירה של תכניות מאושרות/בהכנה לחידוד מיקומו של הנכס הנדון ושל נתוני ההשוואה ביחס לנוף העתידי לים.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים חלוקים, בין היתר, לגבי אופן חישוב היטל ההשבחה, ערכי השווי במצבי התכנון, נתוני ההשוואה עליהם יש להתבסס, הפחתות רלוונטיות במצב תכנוני חדש הן בעלויות הנדרשות להפחתה והן במקדמים האקווי', מורכבות, שיתוף וגודל.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודות במחלוקת	טענות שמאי המשיבה	טענות שמאי המבקשת
מצב קודם		
שטח דירה	**70 מ"ר** לפי מדידה חתומה ע"י בודקת תכניות מטעם מחלקת תכנון עיר באגף ההנדסה.	**73 מ"ר** בהתאם למדידה פיזית.
ערכי שווי למגורים	**16,500** ₪/ **מ"ר בנוי** בהתבסס על עסקאות מכר מנוטרלים פוטנציאל התחדשות עירונית.	**19,000** ₪/ **מ"ר בנוי** בהתבסס על נתוני השוואה מפרויקטים הדומים לפרויקט הנדון.
מצב חדש		
גישת התחשיב	חלק יחסי משווי כלל המתחם לפינוי בינוי לפי תכנית 304-0540567.	גישת ההשוואה לדירת המגורים כבנויה לחילופין הוצג תחשיב לשווי חלרקי משווי כלל המתחם.
דמי שכירות לתקופת הביניים	**19,354,461** ₪, תקופת שימוש הביניים חופפת לתקופת הדחיה. הובאו בחשבון דמ"ש חודשי 3,800 ₪, בשיעור היוון 7% לתקופה של 4.5 שנים.	אין להביא בחשבון דמי שכירות לתקופת ביניים בהתאם להחלטת ביהמ"ש בעמ"נ 55750-12-21 הועדה לתו"ב גבעתיים נ' טבנצ'ניק אבריל. לחילופין יש להביא דמ"ש חודשי 3,000 ₪, בשיעור היוון 7% לתקופה של 4.5 שנים.
מקדם דחיה	**0.644**, תקופה של 6.5 שנים בשיעור היוון 7% משקף את גודל מתחם, דחיה לזמן התארגנות ומורכבות הפרויקט.	**0.644**, תקופה של 6.5 שנים בשיעור היוון 7% (במשומת המשיבה).
הפחתה למורכבות ושיתוף	היעדר הקצאה פרטנית אינה מפריעה לקידום הרישוי במציאות בה הפרויקט יוקם בהינף אחד ומשתקף במקדם הדחיה. לעניין הקיוסק שבבעלות העירייה קיימת הרשות למכור את זכויותיה ככל שתחפוץ, לאור בקשת החברות היזמיות לא עשתה כך.	**0.95** בהיעדר הקצאה פרטנית לחלקות עקב אילוצים תכנוניים קיים שיתוף של כלל החלקות במתחם, ולאור העובדה שקיים קיוסק במתחם התכנית השייך לעירייה ומוחזק ע"י צד ג'.
הפחתה לגודל	מגולמת במקדם הדחיה. בפרויקטים אחרים גדולים יותר בעיר לא ניתן מקדם נמוך מהקבוע בשומת המשיבה.	**0.95.**
ערכי שווי למגורים	**10,000** ₪/**מ"ר מבונה** בהתבסס על עסקאות מכר במבנים חדישים במסגרת פרויקט תמ"א 38, עסקה לקרקע והחלטת שמאי מכריע בועז קוט בגו"ח 11750/14.	**23,007** ₪/**מ"ר** בנוי בהתבסס על נתוני מכר דירות וותיקות לאחר אישור התב"ע או לחילופין **6,600** ₪/ **מ"ר מבונה** בהתבסס על נתוני השוואה מפרויקטים בעלי מאפייני תכנון דומים בצפיפות ובהיקף בשכונת רמת הנשיא ונווה דוד.
עלויות הקמה למגורים	8,500 ₪/ מ"ר מגלם חניה תת קרקעית	11,000 ₪/ מ"ר מגלם את כלל מרכיבי הפרויקט.
עלויות הריסה לבינוי הקיים	לפי **250** ₪/**מ"ר** לשטח של **8,500 מ"ר** (בהתאם למסמך עקרונות להכנת טבלת הקצאה ואיזון 7,319 מ"ר מגורים+ 32 מ"ר שירות בתוספת 10% לשטחי שירות).	לפי **350** ₪/**מ"ר בתוספת עלויות עקיפות 30%** לשטח של **9,092 מ"ר** (שטח ברוטו למגורים במתחם לפי מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון) בתוספת 10%.
עלות מטלות ציבוריות	**2.86 מ'** ₪. לפי 5,500 ₪ לשטח של 520 מ"ר (שטחים עיקריים של: שיטור קהילתי/ מקלט 220 מ"ר, גני ילדים 300 מ"ר).	**4,759,950** ₪ הובאו בחשבון שטחים עיקריים של: שיטור קהילתי/ מקלט 220 מ"ר, גני ילדים 300 מ"ר בעלות הקמה של 6,000 ₪. חצר גני ילדים בשטח 300 מ"ר בעלות הקמה של 500 מ"ר ו- 3 מקומות חניה בעלות הקמה למקום חניה של 130,500.
עלות פיתוח שטחים ירוקים	ככל שמדובר בשטח חצר הרי שהובא בחשבון בעלות ההקמה וככלשמדובר בשצ"פ המטלה אינה על היזם	**1,401,660** ₪, תנאי להיתר ראשון בתכנית יהיה תכנון תא שטח 4.
עלות פינוי אשפה פנאומטי	אין הנחיה מחייבת להקמת מערכת פינוי אשפה מסוג זה.	**4,670,000** ₪ לפי 10,000 ₪ ליח"ד.
עלות השפלת מי תהום	סביר שהיזם לא יידרש לסוגיה זו וככל שיידרש הרי שעלותה מגולמת בשווי הקרקע.	**13,106,420** ₪ עבור שאיבת מים אגרות.
תשלום קרן תחזוקה	אינה נוגעת לבעלים וחלה על היזם בלבד.	**870,000** ₪ לפי סעיף 58 בחוק המקרקעין קיימת עלות ביום הוצאת ההיתר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>:

14.1. מיקום הנכס ברחוב העלייה השנייה 9, שכונת בת גלים, חיפה.

14.2. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.3. רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.4. עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ.

14.5. עמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.

14.6. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.7. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות.

14.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. <u>דיון והכרעה</u>:

טרם התייחסותי למחלוקת בין הצדדים אציין כי אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין קביעת היטל השבחה עם אישור תכנית 304-0540567 (חפ/מק/1/2400).

קיימת מחלוקת באשר לגישת תחשיב השומה הרלוונטית במתחמי פינוי בינוי, בין יתר המחלוקות השונות כפי שפורטו בטבלה בסעיף 13.

משום שלא אותרה התייחסות הוועדה המקומית חיפה לעניין השיעור בפרויקטים של פינוי בינוי (זאת על אף שצוין באתר הרשות להתחדשות עירונית כי קיימת החלטה), ולא קיימת מחלוקת בעניין זה אימצתי את השיעורים שנקבעו בשומות הצדדים שיעור של 25% לחלק המגורים בפרויקט, ושיעור של 50% לחלק המסחר.

להלן דיון והכרעה בנקודות שבמחלוקת:

<u>מצב קודם</u>

א. שטח הדירה הקיימת - קיים פער זניח בין השטחים שנקבעו בשומות הצדדים. שמאי המשיבה הציג מדידה שנערכה ע"ג תשריט במחלקת ההנדסה של הוועדה (בוצעה ע"י בודקת תכניות) ואילו שמאי המבקשת הציג מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך לכלל הדירות במתחם לפי תקן 9.

לעניין זה קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת המבוססת על מדידה עדכנית שבוצעה ע"י מודד מוסמך ולפיכך שטח הדירה שיש להביא בחשבון 73 מ"ר.

ב. <u>ערכי שווי מצב קודם</u>

שמאי המשיבה קבע את השווי בהתאם לניתוח עסקאות מכר דירות מגורים שאינן מושפעות מפוטנציאל התחדשות עירונית במבנה חדיש (נבנה לפני כ- 27 שנים) ביחס לנכס הנדון ובהתאמה לבינוי (10%-) קיבל ממוצע שווי בנוי של 14,912 ₪/מ"ר. בהתאמה לנכס הנדון קבע 16,500 ₪/מ"ר. שמאי המבקשת ניתח שווי במצב קודם לפי נתוני מכר מפרויקטים דומים וקיבל שווי של 19,000 ₪/מ"ר בנוי.

<u>החלטה</u>

שמאי הצדדים התבססו בשומותיהם על נתוני השוואה מפרויקטים שונים כאשר המגמה היא נטרול פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית.

עיינתי בנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים ולהלן קביעתי:

- שיכוני רח' מילסון בגוש 10919 חלקות 32, 34, 35, 36 - מעיון באתר מבא"ת צוין כי תכנית להתחדשות עירונית התקבלה לראשונה ביום 18/09/2023 ובדיקות תנאי סף בוצעו ביום 26/12/2023. כבר ביום 15/03/2020 נרשמה הערת אזהרה בתתי החלקות מתחם הנדון לטובת שפיר מגורים ובניין בע"מ. בשומת המבקשת הובאו נתוני השוואה בין השנים 2020-2022 ונכתב שמדובר בעסקאות הרחוקות כשנתיים וחצי ממועד הגשת התב"ע ולאור כך לא קיים פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת מאחר וכאמור לעיל הערת אזהרה לפי סעיף 126 רשומה כבר בשנת 2020.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לאור האמור, עמדתי שבמועד העסקאות שצוינו בשומת המבקשת קיים פוטנציאל מסוים להתחדשות עירונית וככל שקיימים נתונים נוספים בסביבת הנכס יש להביאם בחשבון ולא להתבסס על נתונים שסביר ומגלמים פוטנציאל.

- התאמה למועד קובע - התאמה למועד תבוצע בהתאם ללוח 2.3 המפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומסכם "מדד מחירי דירות לפי מחוזות[10], לפי מדד דצמבר 2022 (553.6) ובהתאם למועדי נתוני ההשוואה השונים.
- שיכוני הבריגדה גוש 10817 חלקות 18-26 - ראשית אציין כי חלקות אלו אינן מסומנות כמתחם להתחדשות עירונית באתר המפות GOVMAP.

מעיון בנסחי הטאבו שהונפקו על ידי ביום 03/11/2024 לא עלה כי רשומות הערות אזהרה בחלקות מתחם הבריגדה. כמו כן מבדיקה באתר המבא"ת נראה שטרם הוגשה תכנית לאחר דרישות הסף. ככל וקיימים פרסומי מתווכים או פרסום באתר קבוצת "מבנים" על פרויקט "הבריגדה" כיום אין הדבר מעיד על היתכנות תכנונית כלשהי בתקופה שקדמה למועדי פרסום אלה.

ככל ולא הוגשה ואושרה בתנאי סף תכנית התחדשות עירונית או לחילופין טרם ביצוע הערה משפטית/קניינית אין לצאת מנקודת הנחה כי קיים פוטנציאל התחדשות עירונית.

בבחינת נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת ובהתאם למדידה שבוצעה על גבי תשריט בית משותף מתקבלת סטיה של בין 10-15% בשטחים שנמדדו ביחס לשטחים שדווחו, מדובר בפער שולי ולכן בחישוב שווי מ"ר בנוי יובאו בחשבון השטחים המדווחים.

<u>להלן ניתוח נתוני ההשוואה במתחם הבריגדה</u>:

מבדיקת נתוני המכר במתחם הבריגדה קיימת שוליות גבוהה יחסית בשיעור של 27% בדירות בשטח 70-80 מ"ר ביחס לדירות שנמכרו בשטח של עד 60 מ"ר.

לאור האמור, יש להביא בחשבון בקביעת השווי שטח דירות בין 70-83 מ"ר:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח רשום (מ"ר)	הצמדה למדד מחירי הדירות (למ"ס לוח 2.3)	מחיר למ"ר בנוי מוצמד למדד
010817-0012-004-00	07/06/2020	₪ 1,000,000	70	1.31	₪ 18,785
010817-0013-004-00	22/12/2020	₪ 1,050,000	71	1.30	₪ 19,178
010817-0005-006-00	06/01/2021	₪ 1,250,000	75	1.29	₪ 21,482
010817-0014-007-00	22/06/2021	₪ 1,130,000	79	1.25	₪ 17,875
010817-0014-006-00	22/06/2021	₪ 1,320,000	79	1.25	₪ 20,880
010817-0029-000-00	11/08/2021	₪ 1,100,000	83	1.23	₪ 16,282
010817-0029-000-00	06/08/2021	₪ 1,200,000	83	1.23	₪ 17,763
010817-0029-000-00	09/08/2021	₪ 1,360,000	83	1.23	₪ 20,131
010817-0029-000-00	26/08/2021	₪ 1,210,000	83	1.23	₪ 17,911
010817-0029-000-00	03/08/2021	₪ 1,230,000	80	1.23	₪ 18,889
010817-0029-000-00	27/10/2021	₪ 1,400,000	83	1.20	₪ 20,234
ממוצע ללא חריגים					₪ 19,313

בהתעלם מנתונים חריגים ובהתאמה למיקום הנכס הנדון (-5%) מתקבל שווי של <u>18,300 ₪/מ"ר בנוי מתואם</u>.

[10] מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- רחוב החי"ל 4-8 (פרויקט היזם קחטן משנות ה- 90) - שמאי הצדדים סבורים כי נתוני ההשוואה בפרויקט הנ"ל רלוונטיים לבחינת השווי בנכס הנדון.

שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטחי הברוטו המדווחים וקבע הפחתה בגין בינוי בשיעור של 10% ביחס לנכס הנדון.

שמאי המבקשת ביצע מדידה ע"ג תשריטים וקבע כי בפרויקט ישנם שני טיפוסי דירות בגדלים שונים והתאים את השטחים שמצא.

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה של 10% בגין בינוי חדיש ומקדם הפחתה נוסף בגין העובדה שהפרויקט טרם נרשם בבתים משותפים והוצג לגביו מסמך מהיחידה למבנים מסוכנים לפיו קיימת נשירת אריח פסיפס וטיח מקירות המבנה החיצוניים.

בהתעלם מנתוני ההשוואה בהם קבע שמאי המבקשת שטחים של מעל 100 מ"ר שאינם משקפים את השטח בנכס הנדון, מתקבל כי הפער בין המדידה אותה ביצע שמאי המבקשת לבין השטח המדווח המתמצה בשיעור של 5-8% ומהווה פער זניח.

לאור האמור בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון השטח המדווח.

לעניין התאמה לחסר ברישום בית משותף עמדתי שהפחתה זו מגולמת בשווי העסקאות כפי שמדווחות ברשות המיסים, שכן קונה סביר מביא בחשבון את החסר הרישומי וכן לעיתים את הסיכון בלקיחת הלוואה מגורמי מימון קרי הבנקים.

כמו כן, קיבלתי את קביעת הצדדים בגין הפחתה לבינוי חדיש יחסית לנכס הנדון.

להלן ניתוח נתוני ההשוואה בפרויקט:

גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח רשום (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	הצמדה למדד מחירי הדירות (למ"ס לוח 2.3)	מחיר למ"ר בנוי מוצמד למדד
29-016-00	13/12/2022	₪1,303,226	83	₪ 15,702	1.00	₪ 15,702
30-029-00	15/11/2022	₪1,390,000	83	₪ 16,747	0.99	₪ 16,562
31-000-00	10/11/2022	₪1,480,000	83	₪ 17,831	0.99	₪ 17,634
29-000-00	19/07/2022	₪1,200,000	85	₪ 14,118	1.03	₪ 14,570
29-000-00	06/05/2022	₪1,350,000	83	₪ 16,265	1.08	₪ 17,532
29-000-00	24/01/2022	₪1,365,000	83	₪ 16,446	1.14	₪ 18,772
29-000-00	27/10/2021	₪1,400,000	83	₪ 16,867	1.20	₪ 20,234
29-000-00	26/08/2021	₪1,210,000	83	₪ 14,578	1.23	₪ 17,911
29-000-00	11/08/2021	₪1,100,000	83	₪ 13,253	1.23	₪ 16,282
29-000-00	09/08/2021	₪1,360,000	83	₪ 16,386	1.23	₪ 20,131
29-000-00	06/08/2021	₪1,200,000	83	₪ 14,458	1.23	₪ 17,763
29-000-00	03/08/2021	₪1,230,000	80	₪ 15,375	1.23	₪ 18,889
ממוצע ללא חריגים						₪ 17,668
התאמה לבינוי חדש- ישן					0.9	₪ 15,901

משקלול נתוני ההשוואה קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה ליתן שווי של 16,500 ₪/מ"ר בנוי.

יוער כי לא ניתנה על ידי התייחסות לשווי מסחר בקביעת שווי במצב קודם וזאת לאור העובדה כי גישת השומה מתייחסת לשווי כבנוי.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

ג. אופן חישוב השבחה במתחמי פינוי בינוי:

קיימת טענת סף של שמאי המבקשת כי יש לקבוע את השווי במצב החדש בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה לפי נתוני מכר שבוצעו לאחר אישור תכנית פינוי בינוי המגלמים את כל החסרונות והיתרונות בתב"ע שאושרה.

שמאי המשיבה קבע כי גישת החישוב לפי חלק יחסי משווי כלל מתחם פינוי בינוי לפי התכנית שאושרה.

החלטה

התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מטילה היטל על ההשבחה החלה במקרקעין. ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חלוקתי וחברתי, הגשמת ערך זה מתבטא בכך שבעל המקרקעין התעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית ומן הראוי שבעל המקרקעין יתחלק בעושר שצמח לו.

השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, מסביר היטב את האמור לעיל:

"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבנייה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר. ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות - בחצייה."

גישת חישוב השווי במצב חדש בפרויקט פינוי בינוי שנויה במחלוקת בקרב שמאים מכריעים על אף פסיקת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ בה נקבע בין היתר כדלקמן:

"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב חדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".

בהתאם לפסיקה יש לבחון את שווי מלוא הזכויות במצב חדש לעומת מלוא הזכויות במצב קודם, ולהביא בחשבון ניכוי הוצאות בהתאם להלכת אברמוביץ[11] לפיה נקבע כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות" שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי ולפיכך לא ניתן לנכותן מההשבחה.

אציין למעלה מן הצורך כי העסקה הנעשתה בנכס הנדון נכון ליום 07/03/2023 מגלמת שווי מ"ר בנוי של 30,172 ₪.

בהתאם לבדיקת החי"מ ובהתאם לשומת המשיבה שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו 16,500 ₪.

משכך, עולה כי העסקה שנעשתה בנכס הנדון הינה חריגה ולא נכון שתילקח בחשבון.

[11] רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב- יפו נ' אברמוביץ (פורסם בנבו בתאריך 31.12.2014).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהחלטת ועדת ערר כאמור ישנה התייחסות לפס"ד אשדר, בין היתר, כדלקמן:

"בית המשפט לא שלל בפסק הדין את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות".

אני מסכים עם האמור.

פס"ד לא שולל את גישת ההשוואה, אך גם לא שולל את הגישה הכלכלית אותה אימץ בחום.

לעניין זה אציין את ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל (להלן: "פס"ד קיכל"), אליו מפנה ועדת ערר בהחלטתה.
ועדת ערר למדה מפס"ד קיכל כי פס"ד אשדר לא קבע ששיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרויקט פינוי בנוי, אולם ראוי יהיה להוסיף בעניין זה כי מפרשנות ההחלטה בעניין קיכל זו לא המסקנה היחידה והעיקרית העולה, אלא כי ניתן להעריך את השווי "המצב החדש" בתכנית פינוי בינוי במספר גישות כדלקמן:

"את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

א. *שומה בדרך של **השוואה ישירה**, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*

ב. ***שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע**, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 **בעניין אשדר**). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*

ג. ***שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין** - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים.*

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

*אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו **שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות**. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב" (הדגשה אינה במקור).*

משכך, מפס"ד אנו למדים כי לא ניתן לפסול כליל את הגישה הכלכלית וכך גם לא את גישת ההשוואה אשר הינן גישות שמאיות ראויות ולגיטימיות. וכפי שמצוין בהחלטת ועדת ערר:

*"..בניגוד לעמדת הוועדה המקומית אין בו כל קביעה כי לא ניתן לעשות שימוש **בכל גישה אחרת**, מלבד הגישה המוצגת בפסק הדין" (הדגשה אינה במקור).*

זאת ועוד, ועדת ערר מציינת את מגבלות השימוש בגישה הכלכלית, בין היתר, כיוון ושיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור היוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד') באופן הפוגע ברמת התוקף שלה.

אני מסכים כי גישת ההשוואה אמנם גישה מובילה אך חסרונות קיימים גם לה.

לדוגמה, הגישה "יונקת" מבסיס הנתונים של שלטונות המס, שם לא פעם שטחי הדירות והקומה לא מדווחים כהלכה. כך גם רמת המפרט בדירות ההשוואה לא ידועים לשמאי, דבר המצריך הנחת הנחות לצורך ביצוע ההשוואה. זאת ועוד, לא אחת קיים קושי מהנתונים לדעת את גיל הבניין בצורה מדויקת ואת אופן קביעתו על ידי הגורם המדווח. בנוסף קיים לא פעם צורך ליתן מקדם מיקום, מקדם קומה, כיווני אוויר ועוד.

מעבר לאמור, לא אחת כוללות הדירות המדווחות זכויות בנייה **בלתי מנוצלות** הנובעות מתכניות החלות על הנכס, ממספר השותפים במגרש עליו חלה התכנית וממנו מיוחס החלק היחסי לדירה וכד'.

אי בחינה מדויקת של האמור יכולה גם היא להביא לעיוות כזה או אחר בגישת ההשוואה.

האמור מעיד על רגישות לטעות הקיימת גם בשיטת ההשוואה.

תקן מס' 2 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" מגדיר כי חלק מדרישות המינימום בנתוני השוואה יהיה שסך ערכן המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%. דבר המוכיח כי אף כותבי התקן מודעים היו לרגישות שבשיטה ומצאו לנכון לתחם את **הערך המוחלט** של סך הסטיות המותר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מהאמור דלעיל, אנו למדים כי גם בשימוש בגישת ההשוואה ישנן הנחות בסיס אשר מנחות את השמאי על מנת להשתמש בהן , **אולם <u>אין הדבר מעיד על ביטול השיטה השמאית</u>**.
זאת ועוד, מציע התקן כי במקרה בו ישנו צורך בהנחות רבות, ניתן לעשות שימוש ביותר מגישת שומה אחת ובדרך זו יחושב השווי באמצעות שקלול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות.
המשקל לכל תוצאת שומה ישקף את מידת התוקף של הגיש ואת איכותם ומהימנותם של נתוני הבסיס על פי **שיקול דעת שמאי**.
בהחלטת ועדת ערר צוין כי הבעלים הפרטיים לא נהנים ישירות מזכויות הבנייה במישרין.
סבורני כי הדיירים לעיתים אכן נהנים ישירות מזכויות הבנייה בפרויקט. קבלת סיוע מאנשי מקצוע יביא את הדיירים לקבלת תמורה מקסימלית באופן שפרויקט רווחי יותר יביא לתמורה גדולה יותר **גם עבור בעלי הדירות הקיימות.** ולא רק, לא אחת חולקים האחרונים בהסכמה עם היזם את הרווח בפרויקט מעבר לתקרת רווח מסוימת.

לפיכך סבורני כי התמורה לדיירים בפרויקט בלי מסחר אל מול פרויקט עם מסחר- סביר שתהא **שונה**.

תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי שאושר בחודש יוני 2022, מבהיר כדלקמן:

"תמורה תהיה דירה חדשה הכוללת מרפסת, מחסן וחניה. ככלל, בתוספת שבין 12 מ"ר לבין 25 מ"ר, וזאת בהתאם למגבלות התכנוניות במיזם, בהתאם למדיניות העירונית והמחוזית ועל פי מו"מ בין היזם לדיירים. ככל שהתכנון מאפשר רווחיות מעבר לנקבע בתקן זה, ניתן להביא בחשבון בתחשיב תמורה לדיירים גבוהה יותר".

כלומר, גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודים, כפי שבענייננו.
ככזה המורכב משווי פרויקט הכולל הן את רכיב המסחר והן את רכיב המגורים בו, יכולים הדיירים לקבל תמורה גבוהה יותר מאשר זה המגולם בנתוני ההשוואה אשר יכול שחלקם נלקחו מפרויקט דומה אשר חסר את אלמנט המסחר, ולדברי ועדת ערר:

*"מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית **הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין**..... משעה שהשמאי המכריע צעד בדרכה של התקינה השמאית, הרי שהנטייה שלא להתערב בשיקול דעתו, תתחזק אף יותר" (הדגשה אינה במקור).*

משכך, ככל והשמאי המכריע פועל בהתאם לתקינה השמאית נכון שוועדת ערר לא תתערב בהחלטתו.
על השמאי לבחון כל מקרה לגופו ובהתאם לשיקול דעתו המקצועית לקבוע מה תהיה הגישה הנכונה ביותר.

בעניין הפניית ועדת ערר לאופן חישוב סעיף 197, הרי שלא פעם שמאי הוועדה מחשבים את הפגיעה בנכס על ידי שקלול בין עסקאות ההשוואה לבין תחשיב כלכלי הבוחן פרמטרים כגון דחיה במכירת הנכס בעקבות המפגע שנולד עם אישורה של התכנית הפוגעת.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצאתי לנכון להתייחס לאמירה נוספת של ועדת ערר:

"ודאי שלא ניתן לקבוע, באופן גורף, נוכח פס"ד ברנדייס, כי מינוי שמאי חדש במקרקעין של פלוני, מהווה עילה לאימוץ מידי של קביעת השמאי הקודם שדן במקרקעין של אלמוני הסמוכים להם. הדבר אינו משתקף מהוראות החוק והתוספת השלישית המאפשרות מינוי שמאי במסגרת כל הליך, וודאי שאינו עולה בקנה אחד עם קביעותיו של בית המשפט ואף אינו עולה בקנה אחד עם עיקרון העצמאות השמאית."

משכך, גם במידה והשמאי המכריע מר יגאל יוסף קבע כי יש להשתמש בגישת ההשוואה לבדה וגם במקרה שוועדת ערר אינה סתרה את החלטתו, אין הדבר אומר כי כל השמאים המכריעים מחויבים לעשות כך.
עוד יודגש כי דרך המלך בתחשיב ההשבחה לפרויקט פינוי בינוי הינו שילוב בין גישות או לכל הפחות בחינה בשתי גישות שונות.

יפה כתבה ועדת הערר בעניין כדלקמן:

"..בעניינו טוב היה עושה השמאי המכריע אילו היה נדרש לבחינה נוספת בדרך אחרת".

מסכים אני עם האמור, הגישה הכלכלית ראויה לבחינה. מדובר בהחלטה שמאית שצריכה להבחן בשים לב לכלל המרכיבים ומאפיינים של הנכס וכפי שקבעה ועדת ערר:

"סוגיות אלה מצויות בליבת המומחיות של השמאי המכריע".

מהאמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי יש לבחון את ההשבחה בשתי גישות, הן באמצעות גישת ההשוואה הישירה והן באמצעות הגישה הכלכלית.

<u>להלן סקירת עסקאות השוואה לאחר מועד הפקדת התכנית[12] ועד למועד הקובע מתוך "אתר רשות המיסים- מידע נדל"ן" לדירות מגורים עליהן חלה תכנית 304-0540567</u>:

תאריך	גו"ח	שטח רשום (מ"ר)	תמורה מוצהרת	מחיר מ"ר בנוי
16/01/2020	010919-0037-000-00	58	₪ 860,000	₪ 14,828
25/06/2020	010919-0043-016-00	72	₪ 1,150,000	₪ 15,972
02/07/2020	010919-0037-000-00	57	₪ 1,120,000	₪ 19,649
01/11/2020	010919-0043-015-00	56	₪ 1,200,000	₪ 21,429
17/10/2021	010919-0037-000-00	58	₪ 1,400,000	₪ 24,138
06/06/2021	010919-0037-000-00	68	₪ 1,100,000	₪ 16,176
16/11/2021	010919-0040-007-00	58	₪ 1,250,000	₪ 21,552

[12] 30/07/2019.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לאחר בחינת נתוני ההשוואה במצב הקודם **טרם** פרסום התכנית להפקדה (30/07/2019), זאת למול עסקאות השוואה **לאחר** הפקדת התכנית, עולה כי ישנה כמות מספקת של נתוני השוואה אשר יהיו מחד קרובים דיו למועד הקובע ומאידך בעלי אותם מאפיינים הקיימים לנכס הנדון שכן בוצעו בתחום התכנית שבנדון.

מעיון בהחלטת ועדת ערר שקדמה לפסיקה בעניין "אשדר" (דנו בעררים במתחם פינוי בינוי ברחוב רקנאטי בתל אביב - בתחום תכנית תא/3850/מח), נקבע בין היתר כי במקרה של פינוי בינוי יש לבצע הערכה באמצעות כימות התועלת שתכנית פינוי בינוי מקנה לבעלי הדירות הישנות באמצעות כימות **תועלת זו בלבד** המהווה השבחת המקרקעין במובן התכליתי ונקבע:

"פועל יוצא מכך, כפי שיפורט להלן בהרחבה, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות, בעלם של המקרקעין. דינן, כדין "עלויות עודפות" שכן נקודת האיזון שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל".

בהחלטת ועדת ערר כאמור ישנה התייחסות לפס"ד אשדר, בין היתר, כדלקמן:

"בית המשפט לא שלל בפסק הדין את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות".

אני מסכים עם האמור.
פס"ד לא שולל את גישת ההשוואה, אך גם לא שולל את הגישה הכלכלית אותה אימץ בחום.

מעיון בתכנית תא/3850/מח החלה על מתחם רקנאטי עולה כי מתוכננות 198 יח"ד בבניין בן 17 קומות מעל קומת עמודים וללא שטחי מסחר בקומת הקרקע.
בענייננו ובהתייחס לפרויקט שבנדון, בכימות התועלת שתכנית פינוי בינוי מקנה לבעלי הדירות, יש להביא בחשבון בתחשיב החלק היחסי את כלל מרכיבי השווי במתחם פינוי בינוי שבדרך כזו או אחרת מהווים תועלת לבעלי הדירות שבאה לידי ביטוי בדירות התמורה שיקבלו בפרויקט (שטח עיקרי, מחסנים, חניות וכיו"ב).

בהתייחס לפרויקט שבנדון בו קיימות מספיק עסקאות לאחר הפקדת התכנית ובסמוך למועד הקובע ולפיכך יש לבחון את ההשבחה הן בגישת ההשוואה והן בגישה הכלכלית.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ד. <u>דמי שימוש בתקופת הביניים</u>:

שמאי המשיבה קבע כי קיימת תקופת שימוש ביניים של 4.5 שנים, ובשיעור היוון של 7% ודמ"ש חודשי ממוצע של 3,800 ₪ ליח"ד הביא בחשבון תוספת שווי למצב החדש של 19,354,461 ₪ הכוללים דמ"ש ל- 116 יח"ד.

שמאי המבקשת קבע כי לפי הפסיקה (טבצ'ניק) אין להביא בחשבון דמי שכירות לתקופת הביניים.

לחילופין קבע כי ככל וימצא שיש להביא בחשבון דמי שכירות בתקופת הביניים, יחושבו לתקופה של 4.5 שנים בשיעור היוון שנתי של 7% לפי 3,000 ₪/חודש ליח"ד.

<u>החלטה</u>

לאחר הפסיקה בעניין "אשדר", התקבלה החלטת ועדת ערר רמה/8219/0819 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק שדנה בהחלטתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6551/468 ודחתה את ערעור הוועדה המקומית.

בין היתר פרסה ועדת הערר בעיניה את מספר השיטות המאפשרות שומת שווי מצב חדש בתכנית פינוי בינוי, שלעמדתה בחלק מהשיטות יש להביא בחשבון שימוש ביניים וחישובי דחיה במצב חדש, בחלק מהן אין מקום להביא שימוש ביניים ודחיה במצב חדש ובחלק תהיה זו אף טעות להביאם בחשבון.

להלן שלושת השיטות הנטענות ע"י ועדת ערר:

"המשותף לכל השיטות הוא שבמסגרת כל אחת מהן נאמדות סך כל ההנאות לבעלים מן התכנית החדשה, זאת עד לנקודת הזמן שבו (באופן תיאורטי ולצורך ביצוע השומה) ימכור הבעלים את זכותו במקרקעין. והוא "ייצא מן התמונה.". נקודת הזמן (התיאורטית – לצורך שומת המצב החדש) בו נמכרות הזכויות במקרקעין, יכולה להיות אחת משלוש אלו, ובהתאם לה גם תעוצב השומה:

ה. מכירת הדירה הישנה מיד לאחר שנכנסה התכנית לתוקף, דהיינו, ללא כל דחיה.

ו. מכירת מלוא זכויות הבעלים במועד העתידי בו ניתן יהיה להוציא את הבניה על פי התכנית החדשה אל הפועל, אך טרם תחילת הבניה החדשה. שיטה זו היא השיטה בה נקט השמאי המכריע.

ז. מכירת הדירה החדשה לאחר שתסתיים בנייתה. שיטה זו ננקטה על ידי שמאי הוועדה המקומית ועל ידי שמאית המשיבה. נעיר, כי שיטה זו נפסלה מאוחר יותר בהחלטה בעמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אשדר, והיא מצוינת לשם פריסת התמונה המלאה".

ועדת הערר פרסמה טבלה המסכמת את השיטות להערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שימושי והנאות הביניים ועניין הדחיה כמפורט:

	שיטה א' ע"פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	שיטה ב' ע"פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית	שיטה ג' על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
גורם השווי העיקרי בשומה, ואופן שומתו	הדירה הקיימת. השיטה מבוססת על הערכת מחירי השוק לדירות הקיימות לאחר כניסת התכנית לתוקף. הערכה בשיטת ההשוואה הישירה.	שווי הזכויות בקרקע (זכויות הבניה). השיטה מבוססת על הערכת הזכויות בקרקע במצב החדש. אלו יוערכו בשיטת ההשוואה הישירה על פי מחירי קרקעות דומות, או בשיטת החילוץ (שווי שיורי לקרקע על בסיס מחירי דירות חדשות).	שווי הדירה החדשה. השיטה מבוססת על הערכת שוויה העתידי של הדירה החדשה לכשתיבנה ותימסר לדיירים הקיימים. שווי הדירה החדשה יוערך על פי מחירי שוק של דירות חדשות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

	שיטה א' ע"פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	שיטה ב' ע"פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית	שיטה ג' על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
חישובי דחיה לגורם השווי העיקרי	אין צורך - לא יובאו בחשבון.	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה. (עד שתהא הקרקע זמינה לבניה).	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד גמר הבניה החדשה.
שווי שימוש והנאות ביניים / תשלומי שכ"ד - בתקופה שעד להריסת הקיים (מגורים עצמיים או דמי שכירות)	אין מקום וצורך להעריכם - לא יובאו בחשבון.	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי.	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי.
הנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם)	לא יובאו בחשבון.	לא יובאו בחשבון.	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי.

בהתאם להחלטת ועדת הערר יש לחשב את שווי הקרקע לפי שיטה ב'[13].

הפסיקה בעניין טבצ'ניק אבריל[14] הקובעת בין היתר כי אין לכלול בקביעת שווי מצב חדש את דמי השכירות/ דמי השימוש המתקבלים בתקופת הביניים (ממועד אישור התכנית ועד למועד הריסת המבנים):

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

על אף הפסיקה ומהפן השמאי, בהתייחס לחיים כלכליים של נכס מסוים, כאשר קיימת דחיה בקביעת אומדן השווי יש לתת את הדעת ביחס לתקופת הדחיה וזאת בכדי להשלים את סה"כ תרומתו הכלכלית של הנכס לבעליו.

[13] כך גם בהכרעתי בגו"ח 11580/72.
[14] ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לעניין זה נרשמה דעת מיעוט של חבר הוועדה השמאי אור לוי בערר (תא) 82112/0621 נעה לב נ' ועדה לתו"ב תל אביב:

"מסכים אני לתוצאה לפיה יש לדחות את הטענה, בשל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין אבריל, ובהתאם לעקרון כיבוד הערכאות. אולם, בראייתי המקצועית ומן ההיבט הכלכלי שמאי, סבורני כי מדובר בפסיקה אשר ראוי לבחנה מחדש. על כן, ככל שהנושא יובא בפני בית המשפט המחוזי בשנית אני סבור כי ראוי שהעמדה המקצועית שאפרט להלן תהייה בפניו לעת שקילת הסוגייה.... שומת המצב החדש אמורה לשקף ולגלם את כלל הנאות הבעלים לא רק מן הזכויות שהתווספו ונוצרו מכח התכנית החדשה, אלא את כלל ההנאות וכלל השווי הנובע ממכלול הגורמים התורמים לשווי המצב החדש".

לסיכום, בפסיקה בעניין טבנצ'יק מדובר <u>בבינוי</u> פינוי וקיימת אפשרות למגורים בדירה כחלק מהמצב התכנוני הקודם, משכך לא הובאו בחשבון דמי שכירות בתקופת הביניים.
למעלה מן הצורך אציין שבמצב חדש מדובר במבנה שהשימוש המיטבי בו הוא להריסה ולכן ככל וקיימת תרומה כלכלית לדירה הבנויה הרי שהיא שייכת למצב קודם.
במקרה הנדון מדובר במתחם בו לצורך התחלת הבניה נדרש פינוי של הדיירים והריסת המבנה הקיים ורק אז הקרקע תהיה זמינה לבניה.
במצב הדברים ככל הנראה בתקופת הביניים (השייכת למצב חדש) על היזם לשלם דמי שכירות לתקופת הביניים כחלק מהוצאות היזם עד לתקופה בה הקרקע זמינה לבניה.
בהתאם לקבוע בתקן 21.1 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 01/06/2022 בסעיף 5.15.3:

"שימוש ביניים: כאשר קיימת דחיה 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 תהיה לא יותר מ- 3.5 שנים)".

מעיון בנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת ונתנו השוואה נוספים מתקבל דמ"ש מתואם, כמפורט:

כתובת	קומה	חד'	שטח	דמ"ש		דמ"ש למ"ר	
רחף 10	3		35	2,600	₪	74	₪
הקלעים 8	2	4	85	5,000	₪	59	₪
שרל לוץ 37	4	4	90	4,200	₪	47	₪
העלייה השנייה 15	4	3	60	3,400	₪	57	₪
העלייה השנייה 21	4	2.5	60	3,000	₪	50	₪
העלייה השנייה 22	2	2.5	42	3,500	₪	83	₪
העלייה השנייה 23	4	2	60	2,700	₪	45	₪
ממוצע						59	₪

בהתאמה למיקום ולשטח המושכר בנכס הנדון וכן בהפחתת מו"מ (10%-) מתקבל דמ"ש של 50 ₪/מ"ר בנכס הנדון, היינו דמ"ש חודשי לדירה שבנדון: 73 מ"ר X 50 ₪/מ"ר = 3,650 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ח. <u>מקדם דחיה</u>

שמאי המשיבה קבע את מקדם דחיה המגלם דחיה לתקופה של 6.5 שנים בשיעור היוון 7% המשקף גודל מתחם, דחיה למזמן התארגנות ומורכבות הפרויקט.

שמאי המבקשת אימץ את מקדם הדחיה שנקבע בשומת המשיבה וקבע שתי הפחתות נוספות, האחת במקדם 0.95 בגין מורכבות ושיתוף בהיעדר הקצאה פרטנית לחלקות (בטבלאות ההקצאה והאיזון) עקב אילוצים תכנוניים במתחם, וכן בגין העובדה שקיים קיוסק המוחזק ע"י צד ג' במתחם, והשנייה במקדם 0.95 בגין הפחתה לגודל.

<u>החלטה</u>:

המחלוקת בין שמאי הצדדים בעיקרה בקביעת הפרמטרים הגלומים במקדם הדחיה.

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' יובל קיכל שדנה בקביעת מקדם הדחיה, נסקרו בין היתר הפרמטרים הרלוונטיים לחישוב מקדם הדחיה:

ד. "הדחיה - היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחיה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחיה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחיה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).

ה. שער ההיוון - מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע.... בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר".

ועדת הערר בהחלטתה בעניין קיכל קבעה כי אין לקבל את קביעת השמאי המכריע שקבע דחיה לתקופה של 12 שנים ואין לקבל את הדחיה שנקבעה בשומת המשיבה לתקופה של 4 שנים, ועדת הערר החזירה את השומה לשמאי המכריע כדי שייבחן את קביעתו. ככל הנראה טרם פורסמה החלטת שמאי מכריע מתוקנת בעניין זה.

לפי תקן 21.1 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 01/06/2022 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי" נקבעו בסעיף 5.15.3 פרמטרים שונים לדחייה:

- מצב תכנוני - ישנם מקרים בהם המימוש מחייב פעולות תכנוניות נוספות כגון, תכנית איחוד וחלוקה, מגבלה תכנונית על פי התכנית שקובעת שלביות ביצוע וכד'.
- מס' בעלי זכויות בנכס, ריבוי שותפים- מושע גדולה יותר
- מצב משפטי/ קנייני - יש לקחת בחשבון הסכמים קיימים במוקע הקובע ככל שקיימים יותר הסכמים חתומים מגבלת המושע קטנה יותר.
- גודל המתחם (כמות הדירות המתוכננות ורמת הביקוש, מגבלות בשטח ועוד).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצאתי לנכון לבחון מספר פרויקטים לפינוי בינוי בהם נקבע מקדם דחיה, כמפורט:

- השמאית המכריעה לילך בן פורת קבעה בגו"ח 10743/73 בפרויקט פינוי בינוי הכולל 219 יח"ד במצב קודם ו- 1,212 יח"ד במצב חדש כי יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של כ- 9.5 שנים.
- השמאית המכריעה דנה שיחור קבעה בגו"ח 30415/177 בפרויקט פינוי בינוי הכולל 56 יח"ד במצב קודם ו- 180 יח"ד במצב חדש כי יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של כ- 6 שנים.
- השמאית המכריעה יעל הרון קבעה בגו"ח 30200/13 בפרויקט פינוי בינוי הכולל 196 יח"ד במצב קודם ו- 998 יח"ד במצב חדש כי יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של כ- 7.5 שנים.
- השמאית המכריעה אורית גלן קבעה בגו"ח 6110/221 בפרויקט פינוי בינוי להקמת 1,434 יח"ד, ו- 391 יח"ד, נקבעה דחיה למגרש 501 להקמת 391 יח"ד, לתקופה של כ- 8 שנים.

במקרקעין שבנדון הוקצו זכויות להקמת 467 יח"ד במתחם, במקום 119 יח"ד קיימות.

לאור האמור, בהתאם להיקף הפרויקט ובהתחשב בעובדה שבהוראות התכנית לא קיימת מגבלת שלביות וכי הקצאת התכנית בוצעה לפי חלקות בשלמות ולא לבעלי זכויות בתתי החלקות, אימצתי את הסכמת הצדדים למקדם הדחיה שנקבע בשומת המשיבה בדחיה לתקופה של 6.5 שנים בשיעור היוון שנתי של 7% במקדם דחיה 0.644 המשקף את גודל ומורכבות הפרויקט.

לא קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת למקדמי התאמה נוספים המשקפים גודל פרויקט, מורכבות ושיתוף.

ככל וקיימת מגבלה בגין הקיוסק הקיים והמוחזק ע"י צד ג' הרי שהיא מתקזזת עם הקצאת מגרשים לחלקות בשלמות ולא לבעלי תתי החלקות.

ט. <u>ערכי שווי מצב חדש</u>:

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה **למגורים** הנו 10,000 ₪/מ"ר בהתבסס על נתוני דירות חדשות בפרויקטים במסגרת תמ"א 38 ובהתבסס על עסקת מכר קרקע לבניית 5 יח"ד והחלטת שמאי מכריע בועז קוט בגו"ח 11750/14.

שמאי המבקשת קבע שווי של 6,600 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות מכר "יד ראשונה בפרויקט פינוי בינוי "אלמוג" בשכונת נווה דוד, בפרויקט "אזורים" בשכונת נווה דוד ובפרויקט "פרשקובסקי" בשכונת רמת הנשיא.

שווי מ"ר מבונה **למסחר** נקבע לפי 9,000 ₪/מ"ר בשומות הצדדים.

<u>החלטה</u>:

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים הנובעת מבחירת נתוני ההשוואה הרלוונטיים לקביעת השווי בנכס הנדון.

קיימת הבחנה בשומות הצדדים בין פרויקטים של תמ"א 38 בשכונת בת גלים לבין פרויקטים במסלול פינוי בינוי בעיר חיפה (רמת הנשיא פרשקובסקי, נווה דוד אזורים ואלמוג) הן בהיקף הפרויקט והן בסגנון הבינוי.

קיבלתי את הטענה כי פרויקטים קטנים בבינוי לפי תמ"א 38 לעיתים איכותיים יותר מבחינת הרווחה והפרטיות שהיזם יכול להשיג בהם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

נבדקה על ידי צפיפות יח"ד בפרויקטים השונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

	שכונה	סוג פרויקט	גו"ח	שטח קרקע (מ"ר)	כמות יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם
פרשקובסקי	רמת הנשיא	פינוי בינוי	12721/29	9,046	204	23
אזורים	נווה דוד	פינוי בינוי	10756/146	15,400	1212	79
אלמוג	נווה דוד	פינוי בינוי	10751/17	4,559	271	59
העליה השניה 62	בת גלים	תוספת בניה	10818/4	826	18	22
רציף פנחס מרגולי	בת גלים	תמא 38 תוספת	10818/43	869	12	14
שד' בת גלים 11	בת גלים	תמא 38 תוספת	10819/8	738	15	20
השרון 45	בת גלים	תמ"א 38 הריסה	10818/7	842	21	25
השרון 27	בת גלים	תמ"א 38 הריסה	10819/26	501	14	28
נהלל 12	בת גלים	תמ"א 38 הריסה	10819/32	627	16	26
יעקב כספי 3	בת גלים	תמ"א 38 הריסה	10819/64	542	14	26
רציף אהרון רוזנפ	בת גלים	תמ"א 38 הריסה	10929/25	938	16	17

בפרויקט הנדון קיימת צפיפות של 56 יח"ד בבינוי של 27 קומות וסך של שלושה בניינים.

אין ספק כי מאפייני הפרויקט הנדון דומים לפרויקטים האחרים של פינוי בינוי בחיפה.

יחד עם זאת קיימים פרויקטים שנבנו לפי תמ"א 38 עם צפיפות גבוהה ביחס לשטח הקרקע ולבינוי והיות ומאפיינים את סביבת הנכס, הרי שקיימת רלוונטיות להביאם בחשבון בהתאמות הנדרשות למושא החלטתי זו.

<u>להלן נתוני השוואה למגורים שנמצאו רלוונטיים על ידי לבחינת אומדן השווי למועד הקובע 02/12/2022</u>:

- נתוני מכר לדירות חדשות בפרויקט פינוי בינוי "אלמוג" בשכונת נווה דוד.

מדובר בפרויקט המשתרע על שטח של כ- 4.5 דונם ומתוכנן לבניית 271 יח"ד בשני בניינים בני 27 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	הצמדה למדד מחירי הדירות (למ"ס לוח 2.3)	מחיר למ"ר בנוי מוצמד למדד
010751-0017-015-00	27/12/2022	₪ 1,830,000	93	4	1.000	₪ 19,677
010751-0017-158-00	29/12/2022	₪ 2,808,000	122	5	1.000	₪ 23,016
010751-0017-001-00	15/11/2022	₪ 1,630,000	83	4	0.989	₪ 19,421
010751-0017-002-00	15/11/2022	₪ 1,740,000	83	4	0.989	₪ 20,732
010751-0017-004-00	15/11/2022	₪ 1,690,000	83	4	0.989	₪ 20,136
010751-0017-005-00	15/11/2022	₪ 1,770,000	83	4	0.989	₪ 21,089
010751-0017-007-00	15/11/2022	₪ 1,620,000	83	4	0.989	₪ 19,302
010751-0017-008-00	15/11/2022	₪ 1,770,000	83	4	0.989	₪ 21,089
010751-0017-009-00	15/11/2022	₪ 1,650,000	83	4	0.989	₪ 19,659
010751-0017-010-00	15/11/2022	₪ 1,780,000	83	4	0.989	₪ 21,208
ממוצע ללא חריגים						₪ 20,376

צפיפות יח"ד בפרויקט פינוי בינוי "אזורים" זהה לצפיפות בפרויקט הנדון (56 יח"ד לדונם). בהתאמה למיקום (10%+) מתקבל שווי של כ- 22,400 ₪/מ"ר בנוי.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- נתוני מכר לדירות חדשות בפרויקט "פרשקובסקי" בשכונת רמת הנשיא.

מדובר בפרויקט המשתרע על שטח של כ- 9 דונם ומתוכנן לבניית 204 יח"ד בשלושה בניינים בני 12-14 קומות מעל קומת קרקע ו- 3 מרתפי חניה (הפרויקט שווק בשנת 2023 לאחר המועד הקובע ולכן הובאו בחשבון עסקאות מכר מהחצי הראשון של שנת 2023 :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח		שטח	חדרים	הצמדה למדד מחיר הדירות (למ"ס ל'ח 2.3)	מחיר למ"ר מבוי מוצמד למדד	
0127 21-0029-058-00	07/02/2023	2,790,000	₪	135	5	0.991	20,482	₪
0127 21-0029-054-00	08/02/2023	2,770,000	₪	135	5	0.991	20,335	₪
0127 21-0029-047-00	08/02/2023	2,270,000	₪	109	4	0.991	20,639	₪
0127 21-0029-043-00	10/02/2023	2,250,000	₪	109	4	0.991	20,457	₪
0127 21-0029-048-00	12/02/2023	2,750,000	₪	135	5	0.991	20,188	₪
0127 21-0029-036-00	12/02/2023	2,200,000	₪	109	4	0.991	20,003	₪
0127 21-0029-061-00	14/02/2023	2,850,000	₪	135	5	0.991	20,922	₪
0127 21-0029-027-00	16/02/2023	2,190,000	₪	109	4	0.991	19,912	₪
0127 21-0029-061-00	16/02/2023	2,320,000	₪	109	4	0.991	21,094	₪
0127 21-0029-056-00	27/02/2023	2,280,000	₪	109	4	0.991	20,730	₪
0127 21-0029-038-00	27/02/2023	2,730,000	₪	135	5	0.991	20,041	₪
0127 21-0029-039-00	27/02/2023	2,730,000	₪	135	5	0.991	20,041	₪
0127 21-0029-039-00	27/02/2023	1,790,000	₪	85	3	0.991	20,870	₪
0127 21-0029-042-00	28/02/2023	1,770,000	₪	85	3	0.991	20,637	₪
0127 21-0029-025-00	01/03/2023	2,160,000	₪	109	4	0.992	19,660	₪
0127 21-0029-026-00	01/03/2023	2,160,000	₪	109	4	0.992	19,660	₪
0127 21-0029-053-00	07/02/2023	2,770,000	₪	135	5	0.991	20,335	₪
0127 21-0029-059-00	07/02/2023	2,790,000	₪	136	5	0.991	20,331	₪
0127 21-0029-046-00	07/03/2023	2,250,000	₪	109	4	0.992	20,479	₪
0127 21-0029-027-00	16/03/2023	1,710,000	₪	85	3	0.992	19,959	₪
0127 21-0029-023-00	16/03/2023	1,710,000	₪	85	3	0.992	19,959	₪
0127 21-0029-034-00	07/02/2023	2,690,000	₪	135	5	0.991	19,748	₪
0127 21-0029-066-00	28/02/2023	4,850,000	₪	202	6	0.991	23,795	₪
0127 21-0029-062-00	21/03/2023	2,330,000	₪	109	4	0.992	21,208	₪
0127 21-0029-025-00	21/03/2023	2,690,000	₪	135	5	0.992	19,769	₪
0127 21-0029-059-00	17/03/2023	2,840,000	₪	135	5	0.992	20,871	₪
0127 21-0029-054-00	17/03/2023	1,850,000	₪	85	3	0.992	21,593	₪
0127 21-0029-032-00	22/03/2023	1,740,000	₪	85	3	0.992	20,309	₪
0127 21-0029-032-00	23/03/2023	2,230,000	₪	109	4	0.992	20,297	₪
0127 21-0029-041-00	28/03/2023	2,230,000	₪	109	4	0.992	20,297	₪
0127 21-0029-051-00	28/03/2023	2,270,000	₪	109	4	0.992	20,661	₪
0127 21-0029-045-00	27/03/2023	2,250,000	₪	109	4	0.992	20,479	₪
0127 21-0029-019-00	29/03/2023	1,720,000	₪	85	3	0.992	20,076	₪
0127 21-0029-060-00	24/04/2023	2,860,000	₪	135	5	1.003	21,250	₪
0127 21-0029-064-00	24/04/2023	1,900,000	₪	85	3	1.003	22,422	₪
0127 21-0029-026-00	24/04/2023	2,720,000	₪	135	5	1.003	20,210	₪
0127 21-0029-031-00	27/04/2023	2,230,000	₪	109	4	1.003	20,522	₪
0127 21-0029-060-00	27/04/2023	2,880,000	₪	135	5	1.003	21,399	₪
0127 21-0029-042-00	30/04/2023	2,310,000	₪	109	4	1.003	21,258	₪
0127 21-0029-018-00	30/04/2023	1,690,000	₪	85	3	1.003	19,944	₪
0127 21-0029-049-00	01/05/2023	2,800,000	₪	135	5	1.00	20,782	₪
0127 21-0029-020-00	17/05/2023	2,044,800	₪	109	4	1.00	18,797	₪
0127 21-0029-029-00	17/05/2023	1,680,000	₪	85	3	1.00	19,804	₪
0127 21-0029-043-00	17/05/2023	2,770,000	₪	135	5	1.00	20,559	₪
0127 21-0029-060-00	17/05/2023	2,350,000	₪	109	4	1.00	21,603	₪
0127 21-0029-034-00	18/05/2023	1,800,000	₪	85	3	1.00	21,219	₪
0127 21-0029-056-00	21/05/2023	2,880,000	₪	135	5	1.00	21,376	₪
0127 21-0029-055-00	23/05/2023	2,880,000	₪	135	5	1.00	21,376	₪
0127 21-0029-059-00	23/05/2023	1,930,000	₪	85	3	1.00	22,751	₪
0127 21-0029-028-00	24/05/2023	1,760,000	₪	85	3	1.00	20,747	₪
0127 21-0029-020-00	28/05/2023	2,720,000	₪	135	5	1.00	20,188	₪
0127 21-0029-021-00	28/05/2023	2,740,000	₪	135	5	1.00	20,337	₪
0127 21-0029-055-00	31/05/2023	2,900,000	₪	135	5	1.00	21,524	₪
0127 21-0029-044-00	06/06/2023	1,845,000	₪	85	3	0.99	21,492	₪
0127 21-0029-022-00	22/06/2023	2,260,000	₪	109	4	0.99	20,530	₪
ממוצע							20,653	₪

צפיפות יח"ד בפרויקט פינוי בינוי "פרשקובסקי" (23 יח"ד לדונם) נמוכה מהצפיפות בפרויקט הנדון (56 יח"ד לדונם) ככל וקיימת התאמה למיקום הרי שהיא מתקזזת עם ההתאמה לצפיפות.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- נתוני מכר לדירות חדשות בפרויקט פינוי בינוי "אזורים" בשכונת נווה דוד.

מדובר בפרויקט המשתרע על שטח של כ- 15.4 דונם ומתוכנן לבניית 1,212 יח"ד בשניים עשר בניינים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה:

גוש חלקה	יום טכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	הצמדה לנדד נתוני הדירות (לנ"ש לוח 2.3)	נחיר לנ"ר מנוי מוצמד לנדד
010756-0146-007-00	30/08/2022	₪ 1,631,891	80	3	1.025	₪ 20,905
010756-0146-048-00	05/09/2022	₪ 1,742,000	89	4	1.015	₪ 19,860
010756-0146-108-00	06/09/2022	₪ 1,791,403	81	3	1.015	₪ 22,440
010756-0146-074-00	07/09/2022	₪ 1,662,111	79	3	1.015	₪ 21,348
010756-0146-056-00	07/09/2022	₪ 1,506,120	75	3	1.015	₪ 20,376
010756-0146-054-00	07/09/2022	₪ 1,699,520	89	4	1.015	₪ 19,376
010756-0146-113-00	11/09/2022	₪ 2,548,570	131	5	1.015	₪ 19,740
010756-0146-086-00	08/09/2022	₪ 1,734,286	79	3	1.015	₪ 22,275
010756-0146-096-00	11/09/2022	₪ 1,838,136	80	3	1.015	₪ 23,314
010756-0146-071-00	11/09/2022	₪ 1,728,860	89	4	1.015	₪ 19,710
010756-0146-072-00	13/09/2022	₪ 1,742,699	80	3	1.015	₪ 22,103
010756-0146-002-00	14/09/2022	₪ 2,700,087	131	5	1.015	₪ 20,914
010756-0146-114-00	14/09/2022	₪ 1,869,291	80	3	1.015	₪ 23,709
010756-0146-098-00	15/09/2022	₪ 1,755,056	79	3	1.015	₪ 22,542
010756-0146-036-00	19/09/2022	₪ 1,734,286	80	3	1.015	₪ 21,996
010756-0146-048-00	12/09/2022	₪ 1,755,056	80	3	1.015	₪ 22,260
010756-0146-024-00	14/09/2022	₪ 1,713,517	80	3	1.015	₪ 21,733
010756-0146-113-00	15/09/2022	₪ 1,775,826	81	3	1.015	₪ 22,245
010756-0146-119-00	15/09/2022	₪ 1,786,211	81	3	1.015	₪ 22,375
010756-0146-054-00	20/09/2022	₪ 1,712,478	80	3	1.015	₪ 21,720
010756-0146-107-00	20/09/2022	₪ 1,765,441	81	3	1.015	₪ 22,115
010756-0146-015-00	21/09/2022	₪ 2,367,768	126	5	1.015	₪ 19,067
010756-0146-101-00	21/09/2022	₪ 1,755,056	81	3	1.015	₪ 21,985
010756-0146-080-00	20/09/2022	₪ 1,723,901	79	3	1.015	₪ 22,141
010756-0146-099-00	20/09/2022	₪ 1,862,130	79	3	1.015	₪ 23,917
010756-0146-093-00	20/09/2022	₪ 1,852,130	79	3	1.015	₪ 23,788
010756-0146-105-00	21/09/2022	₪ 1,820,043	79	3	1.015	₪ 23,376
010756-0146-051-00	21/09/2022	₪ 2,357,176	126	5	1.015	₪ 18,982
010756-0146-035-00	22/09/2022	₪ 2,492,388	131	5	1.015	₪ 19,305
010756-0146-047-00	22/09/2022	₪ 2,513,158	131	5	1.015	₪ 19,466
010756-0146-029-00	22/09/2022	₪ 2,482,003	131	5	1.015	₪ 19,224
010756-0146-023-00	22/09/2022	₪ 2,471,618	131	5	1.015	₪ 19,144
010756-0146-081-00	28/09/2022	₪ 1,723,901	79	3	1.015	₪ 22,141
010756-0146-059-00	29/09/2022	₪ 2,600,000	131	5	1.015	₪ 20,138
010756-0146-061-00	03/10/2022	₪ 2,211,994	110	4	0.999	₪ 20,084
010756-0146-060-00	06/10/2022	₪ 1,722,551	80	3	0.999	₪ 21,505
010756-0146-104-00	07/10/2022	₪ 1,820,043	79	3	0.999	₪ 23,009
010756-0146-071-00	20/10/2022	₪ 2,634,709	131	5	0.999	₪ 20,087
010756-0146-108-00	04/09/2022	₪ 1,803,139	80	3	1.015	₪ 22,870
010756-0146-111-00	21/10/2022	₪ 1,849,056	79	3	0.999	₪ 23,376
010756-0146-088-00	27/10/2022	₪ 2,280,406	112	4	0.999	₪ 20,335
010756-0146-092-00	19/09/2022	₪ 1,692,331	79	3	1.015	₪ 21,736
010756-0146-095-00	31/10/2022	₪ 2,596,237	131	5	0.999	₪ 19,794
010756-0146-087-00	03/11/2022	₪ 1,682,258	79	3	0.989	₪ 21,059

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

010756-0146-008-00	03/11/2022	2,020,000 ₪	67	3	0.989	29,815 ₪
010756-0146-053-00	22/09/2022	2,523,542 ₪	131	3	1.015	19,546 ₪
010756-0146-009-00	07/11/2022	2,450,000 ₪	90	4	0.989	26,921 ₪
010756-0146-003-00	10/11/2022	2,200,000 ₪	89	4	0.989	24,445 ₪
010756-0146-110-00	16/11/2022	1,850,000 ₪	79	3	0.989	23,158 ₪
010756-0146-102-00	19/09/2022	1,848,521 ₪	80	3	1.015	23,445 ₪
010756-0146-003-00	17/11/2022	1,790,000 ₪	80	3	0.989	22,127 ₪
010756-0146-039-00	20/11/2022	1,408,320 ₪	67	3	0.989	20,787 ₪
010756-0146-123-00	06/11/2022	3,842,430 ₪	155	5	0.989	24,515 ₪
010756-0146-124-00	21/11/2022	3,842,431 ₪	155	5	0.989	24,515 ₪
010756-0146-031-00	21/11/2022	2,470,000 ₪	122	5	0.989	20,022 ₪
010756-0146-119-00	21/11/2022	4,180,461 ₪	189	6	0.989	21,874 ₪
010756-0146-123-00	28/11/2022	3,693,582 ₪	158	5	0.989	23,118 ₪
010756-0146-120-00	30/11/2022	1,870,000 ₪	81	3	0.989	22,831 ₪
010756-0146-037-00	04/12/2022	2,270,000 ₪	110	4	1.000	20,636 ₪
010756-0146-112-00	29/11/2022	2,385,000 ₪	112	4	0.989	21,059 ₪
010756-0146-065-00	19/12/2022	2,660,000 ₪	131	5	1.000	20,305 ₪
010756-0146-097-00	14/12/2022	2,660,000 ₪	122	5	1.000	21,803 ₪
010756-0146-114-00	19/12/2022	1,860,000 ₪	81	3	1.000	22,963 ₪
010756-0146-101-00	22/12/2022	2,720,000 ₪	131	5	1.000	20,763 ₪
010756-0146-103-00	25/12/2022	2,630,000 ₪	122	5	1.000	21,557 ₪
010756-0146-091-00	25/12/2022	2,610,000 ₪	122	5	1.000	21,393 ₪
010756-0146-061-00	25/12/2022	2,545,000 ₪	122	5	1.000	20,861 ₪
010756-0146-031-00	25/12/2022	2,205,000 ₪	110	4	1.000	20,045 ₪
010756-0146-079-00	25/12/2022	2,590,000 ₪	122	5	1.000	21,230 ₪
010756-0146-052-00	26/12/2022	2,542,000 ₪	126	5	1.000	20,175 ₪
010756-0146-111-00	28/12/2022	2,651,000 ₪	126	5	1.000	21,040 ₪
010756-0146-088-00	02/11/2022	2,719,358 ₪	136	5	0.989	19,774 ₪
010756-0146-085-00	30/12/2022	2,407,543 ₪	122	5	1.000	19,734 ₪
010756-0146-075-00	23/12/2022	2,590,000 ₪	126	5	1.000	20,556 ₪
010756-0146-018-00	12/09/2022	1,652,038 ₪	80	3	1.015	20,953 ₪
010756-0146-017-00	21/09/2022	2,537,353 ₪	131	5	1.015	19,653 ₪
ממוצע ללא חריגים						21,451 ₪

צפיפות יח"ד בפרויקט פינוי בינוי "אזורים" (79 יח"ד לדונם) גבוהה מהצפיפות בפרויקט הנדון (56 יח"ד לדונם).

בהתאמה לצפיפות (10%+) ולמיקום (10%+) מתקבל שווי של כ- 25,950 ₪/מ"ר בנוי.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- פרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובניה בשכונת בת גלים.

בהתאמה לצפיפות יח"ד בפרויקטים שהוצגו בשומות הצדדים נמצאו על ידי ארבעה פרויקטים רלוונטיים לבחינת השווי בסביבת הנכס הנדון בהתאם להתאמות הנדרשות:

כתובת	גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	הצמדה למדד מחירי הדירות (למ"ס לוח 2.3)	מחיר למ"ר בנוי מוצמד למדד
השרון 45	10818/7	11/01/2022	3,005,850 ₪	87	4	1.14	39,437 ₪
		27/12/2022	2,270,850 ₪	74	3	1.00	30,687 ₪
השרון 27	10819/26	22/03/2022	2,700,000	76	3	1.12	39,676 ₪
נהלל 12	10819/32	28/03/2022	2,050,000	73	3	1.12	31,362 ₪
		06/04/2022	2,100,000	73	3	1.10	31,718 ₪
		30/10/2022	3,930,000	90	4	0.999	43,612 ₪
יעקב כספי	10819/64	08/12/2022	2,200,000	66	3	1.00	33,333 ₪
		21/06/2022	2,250,000	75	3	1.05	31,610 ₪
ממוצע							33,975 ₪

צפיפות יח"ד בפרויקטים הנ"ל בממוצע 26 יח"ד לדונם, נמוך משמעות מהצפיפות בפרויקט הנדון (56 יח"ד לדונם).

מעבר לנושא הצפיפות המדובר בפרויקטים ברמת גמר ותכנון טובים יותר מפרויקטים במסלול פינוי בינוי, בהתאמה למיקום (15%-) ולאופי הבינוי המגלם גם את רמת הגמר והרווחה (10%-), מתקבל שווי של כ- 25,900 ₪/מ"ר בנוי.

- בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 11750/14 נקבע במועד קובע 20/03/2019 שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה.

בהתאמה למועד קובע (27%+)[15] מתקבל שווי בגבולות 11,500 ₪/מ"ר מבונה.

לסיכום, מניתוח נתוני ההשוואה למגורים ובהתאמות הנדרשות לנכס הנדון, מיקומו, מאפייני הבינוי, צפיפות יח"ד ומועד קובע מתקבל שווי בגבולות 24,000 ש"ח/מ"ר בנוי.

- נתוני שווי למסחר - אין מחלוקת לעניין זה.

בבחינת נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה אימצתי את השווי שנקבע בשומות הצדדים.

[15] ראה סעיף 15ב' סקר מחירי נדל"ן בעיר חיפה לפי לוח 2.2 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

עלויות הקמה למגורים

שמאי המשיבה קבע הפחתה של 8,500 ₪/מ"ר בגילום חניה תת קרקעית בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים[16].

שמאי המבקשת בחן את עלות הביצוע למ"ר "פלדלת" לפרויקט כולו בתוספת עלויות עקיפות 35% וקבע 11,000 ₪/מ"ר בגילום כלל מרכיבי הפרויקט.

החלטה

בחנתי את תחשיב עלויות הבניה שהוצג בשומת המבקשת וקיבלתי את הקבוע בו מבחינת השטחים וההנחות שהונחו לגביהם, מה שמוביל לעלות ביצוע ישירה של הפרויקט בסך של 414,825,230 ₪.

כן קיבלתי את ההפחתה שנקבעה לעלות הבניה ביחס למחירון הארצי (כך בשומה מכרעת של השמאית לילך בן פורת בגו"ח 10743/73) ולעמדתי שביחס לעיר חיפה יש להביא בחשבון הפחתה של 10%.

לעניין עלויות עקיפות ובהתאם לקווים המנחים בפרק יח' יש להביא בחשבון, בין היתר, פרמטרים המאפיינים את הפרויקט ומורכבותו.

אין המדובר במיקום סבוך שכן מאחר והמתחם פינתי הגישה נוחה משני כבישים.

לעמדתי יש להביא בחשבון עלות בניה עקיפה בשיעור של 25%.

להלן תחשיב עלות בניה למ"ר "פלדלת":

עלות כוללת (לפי שומת המבקשת)	414,825,230 ₪
הפחתה לבינוי בעיר חיפה ביחס למחירון הארצי	0.9
עלויות עקיפות	1.25
עלות בניה ישירה+ עקיפה	466,678,384 ₪
שטח פלדלת	50,818
עלות בניה למ"ר "פלדלת"	9,183 ₪

סוגיית המע"מ

בתגובת שמאי המבקשת ניתנה התייחסות לסוגיית המע"מ ועמדתו היא שככל ונוקטים בגישת החלק היחסי הרי שמדובר בשוק של עוסקים ולפיכך בהגדרה בקביעת שווי מצב חדש יש להפחית את המע"מ.

לעניין זה אין מחלוקת עם שמאי המשיבה.

מסעיף 3 (א) בתקן 11 א' עולה, בין היתר, כי שומת זכויות בנכסים ששוק הרוכשים אותם מורכב בדרך כלל מפרטיים תבטא את השווי בעסקה בין קונה פרטי ומוכר פרטי שאינם חייבים במע"מ, השווי מגלם את מרכיב המע"מ (דירות מגורים בבנייה רוויה וצמודת קרקע, מגרשים המיועדים לבנייה של יחידת דיור אחת צמודת קרקע וכיוב').

מאחר וגישת החישוב שנבחרה למציאת השווי במצב החדש כוללת את המתחם כולו (467 יח"ד) יש להפחית את המע"מ.

16 החלטות שמאים מכריעים: לילך בן פורת בגו"ח 10743/73 במועד קובע 05/2020, שומת אורית גלן בגו"ח 12725/8 במועד קובע 07/2020, דוד טיגרמן בגו"ח 12510/7 במועד קובע 10/2019, יעקב פז בגו"ח 12510/3 במועד קובע 05/2017, אוולין דוידזון בגו"ח 10783/114 במועד קובע 10/2019, אפרת שלז בגו"ח 10774/76 במועד קובע 11/2020, שלומי יפה בגו"ח 10910 במועד קובע 06/2020.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לאור האמור לעיל שווי מ"ר מבונה במתחם הנדון כמפורט:

שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון	24,000	₪
מע"מ	17%	
רווח יזמי (כמוסכם בשומות הצדדים)	17%	
עלות בניה	9,183	₪
יתרה לקרקע	8,349	₪

לסיכום, שווי מ"ר מבונה במצב חדש ייקבע לפי 8,350 ₪/מ"ר מבונה "פלדלת".

י. <u>עלויות הריסה ופינוי:</u>

קיימת מחלוקת על עלות ההריסה והשטח המיועד להריסה.

שמאי המשיבה קבע את השטח להריסה מתוך נספח עקרונות לטבלת ההקצאה והאיזון לפי שטח בנוי בפועל של 7,319 מ"ר (119 יח"ד) + 32 מ"ר מסחר לפי עלות הריסה של 250 ₪/מ"ר.

שמאי המבקשת קבע כי יש להביא בחשבון שטח קיים לפי נספח עקרונות לטבלת ההקצאה והאיזון לפי סיכום שטח המבנים הקיימים, סה"כ שטח נטו של 9,092 מ"ר למגורים ובתוספת 15% לשטחי שירות ובסה"כ 10,455 מ"ר לפי עלות הריסה של 350 ₪/מ"ר.

<u>החלטה</u>

מעיון בנספח עקרונות לטבלת ההקצאה והאיזון בתיאור המבנים הקיימים נמדד ע"י שמאי המבקשת (עורך נספח העקרונות לטבלאות ההקצאה והאיזון) שטח ברוטו למגורים של 9,036 מ"ר.

זאת ועוד בהמשך המסמך אף נכתב כי קיים אישור חתום ע"י מהנדס העיר לשטח דירות קיימות של 7,319 מ"ר שטח בנוי בפועל+ 32 מ"ר מסחר.

לאור חוסר הבהירות של המונח "שטח בנוי בפועל" נערכה בדיקה ע"י עורך המסמך ממנה עלה כי השטח הבנוי שצוין הינו במונחי "פלדלת" וכי שטח ברוטו על פי מדידות גראפיות מתשריטים לצרכי הדוח בלבד הינו 9,036 מ"ר.

מהאמור במסמך העקרונות וביחס לרמת המבנים הקיימים מתקבל פער של 20% בין השטח של הדירות הקיימות שהסתבר כשטח "פלדלת" (7,319 מ"ר) לבין שטח ברוטו של 9,036 מ"ר שלהבנתי מהווה את השטח הכולל (חדרי מדרגות, מתחם כניסה לבניין וכיו"ב).

כמו כן, קיים פער זניח בקביעת עלויות ההריסה בשומות הצדדים.

קיבלתי את עלות ההריסה של 350 ₪/מ"ר שנקבעה בשומת המבקשת, כסבירה להפחתה במקרה הנדון.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יא. <u>עלות מטלה ציבורית</u>:

אין מחלוקת לעניין הפחתת עלות המטלה הציבורית.

המחלוקת מתמקדת בהיקף השטח ובסך העלויות להפחתה.

שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח של 520 מ"ר עיקרי, חצר בשטח 300 מ"ר ו- 3 מקומות חניה בעלות ישירה של 6,000 ₪/מ"ר וסה"כ 3,661,500 ₪, בתוספת 30% עלויות עקיפות מתקבלת עלות של 4,759,950 ₪.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח עיקרי של 520 מ"ר בעלות ישירה של 5,500 ₪, ובסה"כ 2,860,000 ₪ להפחתה.

<u>החלטה</u>

מתקנון תכנית 304-0540567 בטבלת השטחים נקבעו שטחי הציבור הבאים:

- שיטור קהילתי - 90 מ"ר עיקרי ו- 10 מ"ר שירות.
- מקלט ציבורי - 120 מ"ר עיקרי.
- גני ילדים - 270 מ"ר עיקרי ו- 30 מ"ר שירות.

סה"כ קיים שטח של <u>520 מ"ר לצרכי ציבור.</u>

אין מחלוקת כי קיימת מטלה ציבורית בתחום הבניינים וכי יש להפחיתה מהשווי במצב החדש, מעיון בתקנון התכנית לא נמצאו על ידי הוראות נוספות לבניית שטחי ציבור נוספים ולעניין זה קיבלתי את השטחים שנקבעו בשומת המשיבה. כך גם לא ניתן לייחס לעלות העודפת בניה בגמר מלא (אלא ברמת מעטפת ככל ולא נקבע אחרת) וכן הנחות לפיהן יפותחו שטחים נלווים למטרות הציבוריות על ידי היזם.

שמאי המבקשת קבע עלויות בניה עקיפות בתוספת של 30% לעלות הישירה וציין כי מדובר בעלויות חלקיות ללא שיווק, פרסום, וכיו"ב.

ראשית אציין כי קיבלתי את עלויות הבניה למבני ציבור שנקבעו בשומת המבקשת כעלויות סבירות לבינוי ברמת מעטפת.

בהתאם לקביעתי בסעיף י' לעניין עלויות הקמה למגורים נקבעה **כאן** עלות עקיפה בתוספת של 25% לעלות הישירה. לצורך קביעת העלות העקיפה למבני הציבור יש להפחית הוצאות שיווק, פרסום, עו"ד, אגרות והיטלים, עלויות קרקע, מע"מ וכיו"ב. לעמדתי יש להוסיף עלות עקיפה בשיעור של 10%.

לאור האמור, יש להביא בחשבון עלות של 6,600 ₪/ מ"ר לביצוע מטלות ציבוריות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יב. <u>פיתוח שטחים ירוקים/ פינוי אשפה פנאומטי/ השפלת מי תהום</u>:

שמאי המבקשת קבע הפחתה כוללת של 19,177,900 ₪ בגין סעיפים אלו.

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון בתחשיבו הוצאות בגין הסעיפים הללו.

<u>החלטה:</u>

ראשית אציין כי בבואנו לבחון שווי קרקע תאורטי בשומת השבחה עקב מכר, יש להביא בחשבון את הפעולות הנובעות מהוראותיה של התכנית בלבד. ידוע שבכל פרויקט יזמי קטן כגדול קיימת עלות ביצוע לא צפויה שיכולה להתברר עם תחילת הבניה/ החפירה, והרי שזו ככל שקיימת מגולמת ברווח הסופי ליזם ובעלויות הבניה הכוללות בדוח אפס. ככל שקיימת חוסר וודאות במועד הקובע ולא מדובר בהוראות סטטוטוריות אין להביא בגינן הפחתה.

להלן התייחסותי לעלויות שהוצגו בשומת המבקשת:

פיתוח שטחים ירוקים - בתקנון התכנית נקבעו הוראות לבינוי ו/או פיתוח באזורים מיוחדים ובין היתר, נקבע טיפול נופי בתא שטח 4 שישמש לשטחים מגוננים, שהייה, מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית, תחנות טרנספורמציה ולחניה תת קרקעית ועילית למגרשים, לרבות מבני יציאה ומילוט מהחניה. התכנון יכלול שבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינון ונטיעות, מעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים הנוספים שיידרשו.

מקריאת מאפייני השטחים הירוקים עמדתי שאין המדובר במטלה ציבורית, שכן שימושים כגון מבני יציאה מחניון, חניה עילית, מעברי הולכי רגל וכיו"ב, ישמשו את דרי הפרויקט ולא נדרשת בגינם רישום הערת אזהרה לטובת העירייה ועל כן אינם מהווים מטלה ציבורית. למעלה מן הצורך אציין כי בשומת המבקשת באומדן עלויות בניה לפרויקט, הופחתו עלויות מסוימות בגין פיתוח חצר ולכן מגולמות כבר בשווי הקרקע.

פינוי אשפה פנאומטי - הוצגה ע"י שמאי המבקשת חוו"ד ממשרד אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ מיום 21/02/2024 המציגה תכנון אפשרי למתחם הנדון וכן מסמך מחברת ALONTECH מתאריך 03/2024 להקמת מערכת שינוע אשפה פנאומטית לפרויקט. ככל ויחליט היזם להשתמש במערכת הפנאומטית כפתרון לאגירת האשפה במתחם מדובר בהחלטה סובייקטיבית, שכן במועד הקובע אין הוראה המחייבת את היזם לשימוש במערכת כזו. ככל שתקום דרישה כזו מטעם הוועדה לתו"ב בעתיד יהיה על השמאי לשקול אפשרות קיזוז העלות בעת הוצאת היתר בניה או אם בכלל.

השפלת מי תהום - הוצגה על ידי שמאי המבקשת התייחסות <u>ראשונית לשאיבת מי תהום</u> ממועד 02/2024 שהוכנה ע"י חברת גילגל הנדסה. חוו"ד מבוססת על תכנון משוער שיתעדכן בהמשך על פי תכנית אדריכלית ולכן במועד הקובע ובהתאם להוראות התכנית אין להפחית עלויות אלו שכן לא קיימת וודאות לקיומן.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יג. <u>תשלום קרן תחזוקה</u>

שמאי המבקשת קבע כי יש להפחית סכום של 870,000 ₪ בגין קרן תחזוקה לפי חוק המקרקעין סעיף 58.

<u>החלטה</u>:

חוק המקרקעין מחייב השתתפות בהוצאות הדרושות "להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי נוהג.

בבתים משותפים הוצאה זו חלה על בעל הדירה.

בהודעת דוברות שפורסמה בתאריך 06/09/2023[17] מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית נכתב: "מאחר והדיירים הם האחראיים לתקינות הבניין, ובהעדר חקיקה המסדירה את אופן המימון של עלויות התחזוקה בכלל ובמקרים של תחזוקה ארוכת טווח בפרט, מינהל התכנון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמים הסדר, שיסייע לדיירים במימון התחזוקה ארוכת הטווח בבניינים רבי קומות. הסדר זה, אשר עוגן בחוות דעת מטעמה של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, עו"ד כרמית יוליס, מבוסס על תוספת זכויות ליזמים, שתותנה בהקמתה של קרן נאמנות למימון התחזוקה ארוכת הטווח של הבניינים שיקים במסגרת פרויקט פינוי בינוי. בהתאם להסדר, היקפן של הזכויות המותנות שיוקנו ליזם ייקבע להתאם לעלויות התחזוקה המשוערות של הבניין לטווח הארוך. על מנת לקבל היתר בניה לבניית תוספת הזכויות, יידרש היזם להציג הסכם נאמנות ובהמשך להמציא ראיה בדבר הפקדת הכספים הנדרשים מימון התחזוקה...".

בהתאם לאמור לעיל, ליזם ככל הנראה תהיה קיימת תמורה בדמות תמריץ זכויות בניה בגין הקמת קרן התחזוקה ואין זו חובה עבורו להקימה.

עמדתי היא שאין להביא בחשבון הפחתה זו בשומת השבחה.

[17] קישור לאתר התחדשות עירונית: https://www.gov.il/he/pages/spokesman-06092023-renewal

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. סיכום החלטות הח"מ:

נקודות במחלוקת	טענות שמאי המשיבה	טענות שמאי המבקשת
מצב קודם		
שטח דירה	**70 מ"ר** לפי מדידה חתומה ע"י בודקת תכניות מטעם מחלקת תכנון עיר באגף ההנדסה.	**73 מ"ר** בהתאם למדידה פיזית.
ערכי שווי למגורים	**16,500** ₪/ **מ"ר בנוי** בהתבסס על עסקאות מכר מנוטרלים פוטנציאל התחדשות עירונית.	**19,000** ₪/ **מ"ר בנוי** בהתבסס על נתוני השוואה מפרויקטים הדומים לפרויקט הנדון.
מצב חדש		
גישת התחשיב	חלק יחסי משווי כלל המתחם לפינוי בינוי לפי תכנית 304-0540567.	גישת ההשוואה לדירת המגורים כבנויה לחילופין הוצג תחשיב לשווי חלרקי משווי כלל המתחם.
דמי שכירות לתקופת הביניים	**19,354,461** ₪, תקופת שימוש הביניים חופפת לתקופת הדחיה. הובאו בחשבון דמ"ש חודשי 3,800 ₪, בשיעור היוון 7% לתקופה של 4.5 שנים.	אין להביא בחשבון דמי שכירות לתקופת ביניים בהתאם להחלטת ביהמ"ש בעמ"נ 55750-12-21 הועדה לתו"ב גבעתיים נ' טבנצ'ניק אבריל. לחילופין יש להביא דמ"ש חודשי 3,000 ₪, בשיעור היוון 7% לתקופה של 4.5 שנים.
מקדם דחיה	**0.644**, תקופה של 6.5 שנים בשיעור היוון 7% משקף את גודל מתחם, דחיה לזמן התארגנות ומורכבות הפרויקט.	**0.644**, תקופה של 6.5 שנים בשיעור היוון 7% (במשומת המשיבה).
הפחתה למורכבות ושיתוף	היעדר הקצאה פרטנית אינה מפריעה לקידום הרישוי במציאות בה הפרויקט יוקם בהינף אחד ומשתקף במקדם הדחיה. לעניין הקיוסק שבבעלות העירייה קיימת הרשות למכור את זכויותיה ככל שתחפוץ , לאור בקשת החברות היזמיות לא עשתה כך.	**0.95** בהיעדר הקצאה פרטנית לחלקות עקב אילוצים תכנוניים קיים שיתוף של כלל החלקות במתחם , ולאור העובדה שקיים קיוסק במתחם התכנית השייך לעירייה ומוחזק ע"י צד ג'.
הפחתה לגודל	מגולמת במקדם הדחיה. בפרויקטים אחרים גדולים יותר בעיר לא ניתן מקדם נמוך מהקבוע בשומת המשיבה.	**0.95.**
ערכי שווי למגורים	**10,000** ₪/**מ"ר מבונה** בהתבסס על עסקאות מכר במבנים חדישים במסגרת פרויקט תמ"א 38, עסקה לקרקע והחלטת שמאי מכריע בועז קוט בגו"ח 11750/14.	**23,007** ₪/**מ"ר** בנוי בהתבסס על נתוני מכר דירות וותיקות לאחר אישור התב"ע או לחילופין **6,600** ₪/ **מ"ר מבונה** בהתבסס על נתוני השוואה מפרויקטים בעלי מאפייני תכנון דומים בצפיסות ובהיקף בשכונת רמת הנשיא ונווה דוד.
עלויות הקמה למגורים	8,500 ₪/ מ"ר מגלם חניה תת קרקעית	11,000 ₪/ מ"ר מגלם את כלל מרכיבי הפרויקט.
עלויות הריסה לבינוי הקיים	לפי **250** ₪/**מ"ר** לשטח של **8,500 מ"ר** (בהתאם למסמך עקרונות להכנת טבלת הקצאה ואיזון 7,319 מ"ר מגורים+ 32 מ"ר שירות בתוספת 10% לשטחי שירות).	לפי **350** ₪/**מ"ר בתוספת עלויות עקיפות 30%** לשטח של **9,092 מ"ר** (שטח ברוטו למגורים במתחם לפי מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון) בתוספת 10%.
עלות מטלות ציבוריות	**2.86 מ'** ₪. לפי 5,500 ₪ לשטח של 520 מ"ר (שטחים עיקריים של : שיטור קהילתי/ מקלט 220 מ"ר, גני ילדים 300 מ"ר).	**4,759,950** ₪ הובאו בחשבון שטחים עיקריים של : שיטור קהילתי/ מקלט 220 מ"ר, גני ילדים 300 מ"ר בעלות הקמה של 6,000 ₪. חצר גני ילדים בשטח 300 מ"ר בעלות הקמה של 500 מ"ר ו- 3 מקומות חניה בעלות הקמה למקום חניה של 130,500.
עלות פיתוח שטחים ירוקים	ככל שמדובר בשטח חצר הרי שהובא בחשבון בעלות ההקמה וככלשמדובר בשצ"פ המטלה אינה על היזם	**1,401,660** ₪, תנאי להיתר ראשון בתכנית יהיה תכנון תא שטח 4.
עלות פינוי אשפה פנאומטי	אין הנחיה מחייבת להקמת מערכת פינוי אשפה מסוג זה.	**4,670,000** ₪ לפי 10,000 ₪ ליח"ד.
עלות השפלת מי תהום	סביר שהיזם לא יידרש לסוגיה זו וככל שיידרש הרי שעלותה מגולמת בשווי הקרקע.	**13,106,420** ₪ עבור שאיבת מים אגרות.
תשלום קרן תחזוקה	אינה נוגעת לבעלים וחלה על היזם בלבד.	**870,000** ₪ לפי סעיף 58 בחוק המקרקעין קיימת עלות ביום הוצאת ההיתר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

שווי מצב קודם		
שווי מ"ר בנוי בנכס במצבו	₪	16,500
שטח הדירה (מ"ר)		73
שווי מצב קודם	₪	1,204,500

מצב חדש- חלק יחסי משווי המתחם					
שימוש	שטח פלדלת/ עיקרי		שווי מ"ר מבונה		סה"כ
מגורים	45,214	₪	8,350	₪	377,536,900
ממ"ד	5,604	₪	8,350	₪	46,793,400
מסחר	960	₪	9,000	₪	8,640,000
סה"כ					432,970,300
עלויות הריסה ופינוי	350	₪	9,036	₪	-3,162,600
הפחתת מטלה ציבורית בבניינים				₪	-3,432,000
מקדם הפחתה לדחיה בזמן והתארגנות ומורכבות					0.644
דמי שכירות בפינוי הדיירים לתקופה של 6 שנים (תקן 21.1)				₪	24,844,158
שווי מצב חדש					299,505,723
חלק יחסי ברכוש המשותף					0.63%
שווי מצב חדש מיוחס לתת חלקה 3				₪	1,886,886

מצב חדש גישת ההשוואה הישירה		
שווי מ"ר בנוי בנכס לאחר הפקדת התכנית כולל פוטנציאל	₪	19,100
שטח הדירה (מ"ר)		73
שווי מצב חדש	₪	1,394,300

תחשיב ההשבחה			
שווי מצב חדש (ממוצע בין גישת ההשוואה הישירה וגישת השווי היחסי)			₪ 1,640,593
שווי מצב קודם			₪ 1,204,500
השבחה מלאה			₪ 436,093
שיעור השבחה בגין מרכיב המגורים	98.15%		₪ 428,008
שיעור השבחה בגין מרכיב המסחר	1.85%		₪ 8,085

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

18. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון בגוש 10919 חלקה 39 תת חלקה 3, בגין מימוש במכר, כדלקמן:

מרכיב	השבחה	שיעור היטל ההשבחה	היטל השבחה
השבחה בגין רכיב המגורים	₪ 428,008	25%	₪ 107,002
השבחה בגין רכיב המסחר	₪ 8,085	50%	₪ 4,043
סה"כ	₪ 436,093		₪ 111,045

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

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

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב

חיים מסילתי שמאי מקרקעין רשיון מס' 845

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com