רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין **אדיר הושיר, שמאי מקרקעין**

תאריך: 3 מרץ, 2022
מינוי: 1594-2020
מספרנו: מכרעת.286

לכבוד
המבקשת
אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ
ע"י גב' נעמי ספיר, שמאית מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב מורדות הכרמל
ע"י מר יהודה דיין, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גושים 11208, 11236-11237 חלקות שונות
מגרשים 201-207 (עפ"י תכנית מס' 355-0600890)
שכונת עמק הכרמל, נשר

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.
במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יהודה דיין, מיום 8 יוני 2020 ובמסמך התייחסות לטיעוניה של המבקשת, מיום 15 אוקטובר 2020.
עמדת המבקשת, אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' נעמי ספיר, מיום 27 אוגוסט 2020.
ביום 23 אוקטובר 2020 קיימתי דיון בהשתתפות גב' מיכל גור, מר מריו זוזל, מר זוהר אלטמן, עו"ד הדר טל, עו"ד טל שילה והשמאית גב' נעמי ספיר, מטעם המבקשת ובהשתתפות מר סמי מלול, מר ליאון גורודצקי, גב' אורית מרץ, גב' שרה כהן, גב' הילה תנחומא והשמאים מר יהודה דיין ומר מיכאל קונובסקי מטעם המשיבה.
סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' מכ/930 (355-0600890). שומת המשיבה נערכה בעקבות בקשה למידע מוקדם, טרום מימוש.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 25.2.2022.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 9.11.2019, מועד תחילת התכנית 15 יום ממועד פרסומה בעיתונות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גושים:	11208, 11236-11237[1]						
מגרשים[2]:	201	202	203	204	205	206	207
שטח המגרשים במ"ר:	2,114	2,210	1,987	2,083	1,901	2,035	601
כתובת:	רחוב צה"ל, רחוב ברוש ורחוב אשכולות, שכונת עמק הכרמל, נשר						
מהות הנכס:	מגרשים המיועדים להקמת בנייני מגורים בבניה רוויה						

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

נשר היא עיר הממוקמת בשיפולים המזרחיים של רכס הכרמל, כ-6 ק"מ דרום מזרחית לחיפה. העיר ממוקמת דרום מערבית ולאורך כביש מס' 75[3]. אזור המגורים ממוקם מדרום לדרך בר יהודה (כביש 752), רובו על מורדות הכרמל. אזור העסקים והמסחר ממוקם ברובו מצפון לכביש 752. אוכלוסיית העיר מונה כ-25 אלף תושבים. שכונות העיר מחולקות עפ"י המבנה הטופוגרפי שלה.

שכונת עמק הכרמל מהווה שכונה הממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר נשר, במורדות השכונה תל חנן. גבולות השכונה: דרך בר יהודה (כביש 752) ומעברו אזור התעשיה מצפון מזרח, שכונת תל חנן מדרום מזרח, שכונת רמות יצחק מדרום מערב ושכונת בן דור ואזור התעשיה ממערב.

השכונה חדשה ומצויה בהקמה. השכונה משתפלת בשיפוע יורד מדרום לצפון. מתוכננות בה 742 יח"ד בחלוקה ל-4 שלבים. שלב א' כולל 200 יח"ד בחלוקה ל-5 בניינים. שלב ב' כולל 159 יח"ד בחלוקה ל-2 בניינים. שלב ג' כולל 333 יח"ד בחלוקה ל-12 בניינים. שלב ד' כולל 50 יח"ד בבניין אחד. בחזית קומת הקרקע הפונה לרחוב בר יהודה חזית מסחרית (בשלבים א' ו-ד'). הקמת שלבים א', ב' ו-ד' הושלמה. נשוא השומה שלב ג' של הפרויקט. המגרשים נשוא השומה מצויים בצידה הדרומי של השכונה.

5.2 תיאור המגרשים נשוא השומה

המגרשים נשוא השומה, 201-207 עפ"י תכנית מס' מכ/930, בשטח קרקע כולל של 12,931 מ"ר. פני הקרקע בשיפוע תלול. להלן תיאור המגרשים-

מגרש מס' 201 בשטח קרקע של 2,114 מ"ר. למגרש חזית צפון מערבית לרחוב אשכולות וחזית צפון מערבית לשביל. המגרש גובל מדרום מזרח ברצועת שצ"פ ומעברה מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. המגרש בעל צורה טרפזית. על המגרש מותרת בנייה של 2 בנייני מגורים בחלוקה ל-60 יח"ד.

[1] בגוש 11208 חלקה 51 (חלק). בגוש 11236 חלקות 4,12-16,21,24-26,28-32,34-37,46,104. בגוש 11237 חלקות 2-5,7,9,11-34,55-56,69-70,73-74,76.

[2] עפ"י תכנית מס' מכ/930.

[3] ישנו מתחם המשמש את חברת חשמל המצוי מצפון לכביש וכלול בשטח השיפוט של העיר, בסמוך לאזור הצ'ק פוסט.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מגרש מס' 202 בשטח קרקע של 2,210 מ"ר. למגרש חזית צפון מערבית לרחוב אשכולות וחזית צפון מזרחית לשביל. המגרש גובל ממערב במגרש בייעוד שצ"פ. המגרש בעל צורה מלבנית. על המגרש מותרת בנייה של 2 בנייני מגורים בחלוקה ל-40 יח"ד.

מגרש מס' 203 בשטח קרקע של 1,987 מ"ר. למגרש חזית צפונית לרחוב אשכולות. ביתר הכיוונים גובל במגרשים בייעוד שצ"פ. המגרש בעל צורה מלבנית. על המגרש מותרת בנייה של 2 בנייני מגורים בחלוקה ל-60 יח"ד.

מגרש מס' 204 בשטח קרקע של 2,083 מ"ר. למגרש חזית מערבית לרצועת חניה פתוחה ומעברה רחוב הברוש. בצידו המזרחי רצועת קרקע בייעוד שצ"פ. מעברה, מגרש 201 ומגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. המגרש בעל צורה אי רגולרית מוארכת. על המגרש מותרת בנייה של בניין מגורים בחלוקה ל-41 יח"ד.

מגרש מס' 205 בשטח קרקע של 1,901 מ"ר. למגרש חזית צפון מזרחית לרחוב הברוש. המגרש גובל ממערב ברצועת שצ"פ ומעברה רחוב צה"ל. המגרש בעל צורה מלבנית. על המגרש מותרת בנייה של 2 בנייני מגורים בחלוקה ל-60 יח"ד.

מגרש מס' 206 בשטח קרקע של 2,035 מ"ר. למגרש חזית צפון מזרחית לרחוב הברוש. המגרש גובל ממערב ברצועת שצ"פ ומעברה רחוב צה"ל. המגרש בעל צורה דמוית טרפזית. על המגרש מותרת בנייה של 2 בנייני מגורים בחלוקה ל-60 יח"ד.

מגרש מס' 207 בשטח קרקע של 601 מ"ר. למגרש חזית צפון מזרחית לרחוב הברוש וצלע דרום מזרחית הגובלת בשביל. ממערב גובל בשצ"פ ושביל ומעברם רחוב צה"ל. המגרש בצורת מלבן. על המגרש מותרת בנייה של בניין מגורים בחלוקה ל-12 יח"ד.

מגרשים מס' 208-214 בשטח כולל של 711 מ"ר מיועדים לשמש כחניה על קרקעית למגרשים 204 ו-207.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

תכנית מס' מכ340/ ג'- גני סלע עליון מורדות תל-חנן

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6004 מיום 13.10.2009.

התכנית חלה על שטח של 33.5 דונם, מטרותיה בין היתר, איחוד וחלוקה למגרשים חדשים, תוספת יח"ד מ-47 יח"ד ל-122 יח"ד, מתן הוראות בניה לבניינים בני 4-6 קומות מגורים מדורגות מעל קומת חניה מקורה או מסד וקומה טכנית עליונה, מתן הוראות בניה לבניין ציבורי בן 2 קומות, קביעת הסדרי תנועה וחניה, קביעת קו בנין חדש (לפי תרשים).

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים.

התכנית קובעת, בין היתר, זכויות והוראות כדלקמן:

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ייעוד	מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר				מס' קומות	תכסית	מס' יח"ד
				מחסנים	ממ"ד	מעברים ולובי	חניה מקורה			
מגורים ב'	101	1,283	1,400	60	80	220	880	5+חניה	80%	10
	102	1,367	1,680	72	96	264	880	6+חניה	80%	12
	103	1,463	1,680	72	96	264	880	6+חניה	80%	12
	104	1,120	1,680	72	96	264	700	6+חניה	80%	12
	105	1,435	1,260	54	72	198		5+מסד	80%	9
	106	1,340	1,260	54	72	198		5+מסד	80%	9
	107	1,328	1,260	54	72	198		5+מסד	80%	9
	108	1,291	1,260	54	72	198		5+מסד	80%	9
	110	1,165	1,120	48	64	176	640	4+חניה	80%	8
	111	1,125	1,120	48	64	176	640	4+חניה	80%	8
	112	1,180	1,120	48	64	176	640	4+חניה	80%	8
	113	1,185	1,120	48	64	176	640	4+חניה	80%	8
	114	1,234	1,120	48	64	176	640	4+חניה	80%	8
מבנה ציבור	109	1,429	1,250					2	80%	
סה"כ		17,945	18,330	732	976	2,684	6,540			122

קווי בניין- אחורי 4 מ'. צדדי 4 מ', למעט עבור חניה מקורה 0 מ'. קדמי 5 מ', למעט במגרשים 108-105, 2 מ'. עבור חניה מקורה 1 מ'.

פיתוח - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח מפורטת לאישור מהנדס העיר נשר שתכלול כבישים, קירות תומכים, מסעות, חניות, מדרכות, מעקות בטיחות, ריהוט רחוב, שבילים, שטחי גינון, מתקני משחקים, תאורה ומתקני אשפה. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם.

תנאים למתן היתר- לא ינתן היתר בניה להקמת מבנים במגרשים 109-114 עד להריסת המבנה המיועד להריסה במגרש 109. תנאי לאיכלוס, גמר פיתוח כל השטחים הציבוריים. מתן היתר בניה מותנה בביצוע הנחיות לחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה.

חניה - בתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, או 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד וזאת בהתאם לגבוה מביניהם.
סדורי חניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה וכפוף לאישור מהנדס עיר. חניות למבני ציבור (מגרש 109) תהינה לפי תקן החניה,

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בתחום המגרש. מגרשים 105.1-108.1 מיועדים לחניה למגרשים 105-108 בהתאמה.

מקלטים- לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית מיגון בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

מימוש- מימוש התכנית יבוצע על ידי יזם אחד לאורך רחוב בשלמות לפחות.

6.2 מצב חדש

תכנית מס' 355-0600890- מכ/930- מתחם מגורים עמק הכרמל (שלב ג), נשר

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8481 מיום 24.10.2019 ובעיתונות ביום 25.10.2019.

התכנית חלה על שטח של 33.912 דונם. מטרת התכנית הקמת מתחם מגורים ייחודי בין רחוב אשכולות ורחוב צה"ל הכולל 333 יח"ד. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים. התכנית קובעת, בין היתר, זכויות והוראות כדלקמן:

יעוד	מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	שטח בניה במ"ר				מס' קומות		תכסית	מס' יח"ד	מס' מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות במ"ר. בנוסף לשטח העיקרי
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
מגורים ד'	201	2,114	5,500	2,210		3,400	7	[4]2	80%	60	2	1,200
	202	2,210	[5]4,100	1,600		2,400	7	2	80%	40	2	800
	203	1,987	5,500	2,290		3,500	7	[4]2	80%	60	2	1,200
	204	2,083	3,400	1,940	1,400	1,220	7	3	80%	41	1	800
	205	1,901	5,500	2,290		3,500	7	[4]2	80%	60	2	1,200
	206	2,035	5,500	2,290		3,500	7	[4]2	80%	60	2	1,200
	207	601	[6]1,500	700		900	6	3	80%	12	1	260
מבנה ציבור	301	1,900	3,800	760			3		80%			
סה"כ		14,831	34,800	14,080	1,400	18,420						6,660

מגורים ד'

שימושים- מגורים. במגרשים 202 ו-207 יותרו שימושים מסחריים. ביתר המגרשים ניתן יהיה להסב שטח עיקרי לשטח מסחרי בהיקף של עד 10%, בתנאים, בין היתר, בתנאי שתוספת השימוש המסחרי לא תפגע

[4] קומות אלה ישמשו לחניה, לוביים, מחסנים, אופציה למסחר או שימוש אחר לפי סעיף 4.1.1 להוראות התכנית.
[5] כולל 80 מ"ר מסחר.
[6] כולל 100 מ"ר מסחר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

	במספר יח"ד הכלולות בתכנית. מגרש 208 ביעוד מגורים ד' יהיה צמוד למגרש 207 וישמש לחניה פרטית עבור מסחר. מגרשים 209-214 ביעוד מגורים ד' יהיו צמודים לתא שטח 204 וישמשו לחניה פרטית. בכל מבנה יוקצו 100 מ"ר מהשטחים העיקריים עבור מועדון דיירים.
הוראות בינוי-	במגרש 204 מותר שימוש למגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 20% מהיקף יח"ד יהיו יח"ד קטנות. ככל שההנחיות המרחביות כוללות דרישה לדרוג הקומה העליונה, הדרישה לא תחול על תחום התכנית. שינוי במפלסי הכניסה הקובעת יותר ע"פ תכנית פיתוח מפורטת. ניתן יהיה להוסיף קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
מחסנים-	לכל יח"ד יינתן מחסן בגודל שלא יפחת מ-4 מ"ר ולא יעלה על 6 מ"ר מתוך שטחי השירות.
ניוד שטחים-	יותר ניוד שטחי בניה עיקריים ושירות וכן ניוד יח"ד ממגרש למגרש בהיקף של עד 15 יח"ד כל זאת בתנאי שלכל מגרש לא תתאפשר תוספת או גריעה של מעל 1,500 מ"ר ומעל 15 יח"ד ושלא יהיה שינוי בקווי הבניין ובגובה הבניין המקבל. לא ניתן יהיה לנייד שטחי בניה וקומות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
חניה-	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה. ניתן יהיה לאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים במגרשים הפרטיים מתחת לשצ"פים, שבילים וגרמי המדרגות.
קירות תומכים-	רשות רישוי רשאית לאשר קירות תומכים רצופים בגובה עד 6 מ' ללא דירוג, ככל שהשתכנעה כי פתרון זה עדיף ובלבד שתתוכנן רצועת גינון להסתרת הקירות התומכים.
שצ"פ ושביל-	במגרשים בייעוד שצ"פ ושביל יתאפשרו שטחים תת קרקעיים בהיקף של עד 350 מ"ר לצורך מעברים וכן שטחים על קרקעיים בהיקף של עד 450 מ"ר לטובת תחנות טרנספורמציה או מתקנים טכניים.
מבנים ומוסדות ציבור-	המגרש מיועד לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, כפי שתקבע הועדה המקומית. תותר בניה עד 3 קומות, לא כולל קומת חניה, מרתף וכד'.
תנאים למתן היתר-	לא יינתן היתר בניה להקמת מבנים בתאי שטח 201-203 ו-301 עד להריסת המבנה המיועד להריסה בתא שטח 301. תנאי לאיכלוס גמר פיתוח השטחים הציבוריים הסמוכים למגרשי המגורים המבקשים אישור איכלוס.
שלבי ביצוע-	הפיתוח למגורים יעשה בשלביות בהתאמה לפיתוח השטחים הציבוריים והמעברים בתחום התכנית.
נספח -	מסמכי התכנית כוללים בין היתר נספח בינוי מנחה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7. הזכויות בנכס

7.1 חוזה פיתוח

עפ"י חוזה פיתוח מהוון שנערך ונחתם ביום 1 ינואר 2014, בין מינהל מקרקעי ישראל לבין י. מושקוביץ חברה לבניין בע"מ, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המוחכר- שטח קרקע של 24,289 מ"ר בערך המהווה מגרשים 108-101 114-110, 105.1, 106.1, 107.1 ו-108.1 (עפ"י תכנית מפורטת מכ/340/ג) ומגרש 1001[7] (עפ"י תכנית מכ/340/א).

תקופת הפיתוח- 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 10.1.2016.

תקופת החכירה- 35 שנים, מיום אישור העסקה.

מטרת ההקצאה- מגורים.

שיעור הניצול- 248 יח"ד המסתכמים ב-44,793.4 מ"ר מבונים.

שטח עיקרי- 28,267.6 מ"ר.

שטח שירות- 16,525.8 מ"ר.

ביום 6 יוני 2016 נחתמה תוספת (מס' 2) לחוזה הפיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לבין אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ לפיה תקופת הפיתוח הוארכה עד ליום 1.1.2017.

7.2 הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 5 ינואר 2015, בין י. מושקוביץ חברה לבניין בע"מ לבין אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ, עולה כי "המתחם התחתון" המהווה את מגרש 1001[7] עפ"י תכנית מכ/340/א' ו"המתחם העליון" המהווה את מגרשים מס' 108-101, 114-110, 105.1, 106.1, 107.1, ו-108.1 עפ"י תכנית מכ/340/ג' נמכרו תמורת סך של 26,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

7.3 חוזה חכירה

עפ"י חוזה חכירה (קבלנים פרטיים) מהוון שנערך ונחתם ביום 30 ינואר 2017, בין רשות מקרקעי ישראל לבין אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, עולים בין היתר הפרטים הבאים-

המוחכר- שטח קרקע של 24,289 מ"ר בערך. מגרשים 108-101 114-110, 105.1, 106.1, 107.1 ו-108.1 (עפ"י תכנית מפורטת מכ/340/ג) ומגרש 1001[7] (עפ"י תכנית מכ/340/א).

מטרת החכירה- מגורים.

תקופת החכירה- 35 שנים מיום אישור העסקה דהיינו מ-10.1.2013 ועד 9.1.2048.

תקופת חכירה נוספת- 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

קיבולת בניה- 248 יח"ד המסתכמים ב-47,743.6 מ"ר מבונים.

7.4 הסכם פינוי

עפ"י הסכם פינוי שנערך ונחתם ביום 2 אוקטובר 2019 בין אלמוג ב.ז. בניה בע"מ (להלן: "החברה") לבין דוד בן אלול (להלן: "המחזיק") עולה, כי החברה מבקשת לפנות את בית

[7] המגרש לא נכלל במתחם נשוא השומה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

המגורים המצוי על המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 29-28 בגוש 11236 ברחוב אשכולות בנשר, להם שונה ייעוד הקרקע לבנייני ציבור. תמורת הפינוי החברה:

1. תמסור ותעביר לגב' מירי בן אלול (להלן: "הרוכשת") זכויות חכירה מהוונת וזכויות חזקה בלעדיות בדירה מס' 3 בת 4 חדרים המצויה בבניין ורד בשטח של 89.7 מ"ר + 47 מ"ר משטח מרוצף בקרקע+ 66.8 מ"ר גינה צמודה+ חניה כפולה מס' 221/222.
2. תשלם למחזיק סכום של 280,000 ₪ המהווים פיצוי סופי ומוסכם בגין הפרשי השכירות לעסק אותו ישכור השוכר חלף הנגרייה הפועלת בנכס.
3. תשלם סכום בסך של 1,100,000 ₪ כנגד פינוי הנכס.
4. תשלם סכום כספי בסך של 60,000 ש"ח שישמש את המחזיק להוצאות התאמה של הדירה לנגישות נכה.
5. תשלם סכום של 38,250 ₪ בתוספת מע"מ בגין הוצאות שכ"ט ב"כ המחזיק.
6. תשלם את כל הוצאות הרישום, האגרות והתשלומים הנוגעים לרישום והעברת הזכויות בדירת התמורה ברשויות המוסמכות השונות.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
מכ/930 (355-0600890)	9.11.2019[8]	56,855,116 ₪	1,570,000 ₪

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור תכנית מס' מכ/930 לשווי הנכס

מצב קודם

סך שטח פלדלת במ"ר	מס' יח"ד	שטח פלדלת יח"ד במ"ר		מקדם שוליות	שטח במ"ר אקו'
18,056	122	148	113	1.00	13,786
			35	0.75	3,203
סה"כ שטח אקוויולנטי					16,989
שווי מ"ר מבונה					2,730 ₪
שווי מצב קודם					46,378,605 ₪

[8] בשומות הצדדים 8.11.2019.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

<u>שווי מרכיב השטח למגורים</u>

שטח פלדלת ליח"ד:

מגרש	מס' יח"ד	סך שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי למסחר במ"ר	שטח עיקרי למגורים במ"ר	שטח פלדלת במ"ר[9]	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד במ"ר
201	60	5,500		5,500	6,220	104
202	40	4,100	80	4,020	4,500	113
203	60	5,500		5,500	6,220	104
204	41	4,800		[10]4,800	5,292	129
205	60	5,500		5,500	6,220	104
206	60	5,500		5,500	6,220	104
207	12	1,500	100	1,400	1,544	129
סה"כ	333	32,400	180	32,220	36,216	112

תחשיב שווי מצב חדש למגורים:

שטח יח"ד במ"ר	מס' יח"ד	סך שטח פלדלת במ"ר	שטח יח"ד במ"ר	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקו'
104	240	24,960	104	1.04	25,958
113	40	4,520	113	1.00	4,520
129	53	6,830	113	1.00	5,989
			16	[11]0.75	848
סה"כ	333	[12]36,310			37,315
שווי מ"ר מבונה					₪ 2,730
שווי מרכיב המגורים במצב החדש					₪ 101,852,221

<u>שווי מרכיב השטח למסחר</u>

שטח מסחר בקומת קרקע	180 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 7,675
שווי מרכיב המסחר במצב החדש	₪ 1,381,500

[9] שטח עיקרי בתוספת ממ"ד בשטח 12 מ"ר ליח"ד.

[10] כולל 1,400 מ"ר עיקרי מתחת לקומת הכניסה הקובעת.

[11] בשומת המשיבה נקבע כי יובא בחשבון מקדם 0.85. בתחשיב חושב לפי מקדם 0.75 ובפועל הוכפל במקדם שווי 1.00.

[12] בהתאם לטבלה הקודמת צ"ל 36,216 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שווי מצב חדש

שווי מרכיב שטח למגורים	101,852,221 ₪
שווי מרכיב השטח למסחר	1,381,500 ₪
שווי מצב חדש	103,233,721 ₪

סיכום

שווי מצב חדש	103,233,721 ₪
שווי מצב קודם	46,378,605 ₪
השבחה במועד הקובע	**56,855,116** ₪

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס- המבקשת

תרומת אישור תכנית מס' מכ/930 לשווי הנכס

מצב קודם

סך שטח פלדלת במ"ר	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקו'
18,056	122	148	105.4	1.00	12,859
			42.6	0.65	3,378
סה"כ שטח אקוויוולנטי					16,237
שטח אקו' ממוצע ליח"ד					133.1
ניכוי שטח ממ"ד ממוצע אקו' (8 מ"ר*0.9)					(7.2)
מקדם התאמה לצפיפות קומתית נמוכה					1.05
שטח אקו' ממוצע מתואם ליח"ד					132.2
שווי מ"ר מבונה					1,100 ₪
שווי קרקע ל-122 יח"ד בשטח ממוצע 132.2 מ"ר אקו'					17,739,998 ₪
מקדם התאמה בגין מס' גדול של דירות גן					1.05
שווי קרקע					18,626,998 ₪
הוצאות פינוי מחזיק					(2,728,250 ₪)
שווי מצב קודם					**15,898,748** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

שווי מרכיב השטח למגורים

מגרש	סך שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי למסחר במ"ר	שטח עיקרי למועדון דיירים במ"ר[13]	שטח עיקרי למגורים במ"ר
201	5,500		200	5,300
202	4,100	80	200	3,820
203	5,500		200	5,300
204	[14]4,800		100	4,700
205	5,500		200	5,300
206	5,500		200	5,300
207	1,500	100	100	1,300
סה"כ	32,400	180	1,200	31,020

שטח פלדלת ממוצע ליח"ד גדולה:

מגרש	שטח עיקרי למגורים במ"ר	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר[15]	מס' דירות קטנות[16] (20%)	שטח פלדלת לדירות קטנות במ"ר	מס' דירות גדולות	שטח פלדלת לדירות גדולות במ"ר	שטח פלדלת ממוצע לדירות גדולות במ"ר
201	5,300	60	6,020	12	960	48	5,060	105.42
202	3,820	40	4,300	8	640	32	3,660	114.38
203	5,300	60	6,020	12	960	48	5,060	105.42
204	4,700	41	5,192	8	640	33	4,552	137.94
205	5,300	60	6,020	12	960	48	5,060	105.42
206	5,300	60	6,020	12	960	48	5,060	105.42
207	1,300	12	1,444	2	160	10	1,284	128.40
סה"כ	31,020	333	35,016	66	5,280	267	29,736	111.37

[13] 100 מ"ר- מבנה אחד על המגרש. 200 מ"ר- 2 מבנים על המגרש.
[14] 4,800 מ"ר = 3,400 מ"ר עיקרי על קרקעי + 1,400 מ"ר עיקרי תת קרקעי.
[15] כולל ממ"ד בשטח 12 מ"ר ליח"ד
[16] שטח דירה קטנה- 80 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

אפיון יח"ד לצורך קביעת שטח אקוויולנטי ליח"ד:

מיקום יחסי יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	שטח פלדלת שולי מתוך שטח פלדלת במ"ר	מקדם שוליות	שטח פלדלת במ"ר אקו'	שטח ממ"ד ממוצע ליח"ד במ"ר אקו'	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר אקו'	מקדם התאמה ליח"ד מעל מסחר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר אקו' מתואם
ללא מסחר	80.0		1.20	96.0	14.4	81.6		81.6
מעל מסחר	80.0		1.20	96.0	14.4	81.6	0.98	80.0
ללא מסחר	105.4			105.4	12.0	93.4		93.4
מעל מסחר	114.4	9.0	0.85	113.0	11.9	101.2	0.98	99.2
מעל מסחר	128.4	23.0	0.75	122.7	11.5	111.2	0.98	109.0
ללא מסחר	137.9	32.5	0.65	126.5	11.0	115.5		115.5

תחשיב שווי מצב חדש למגורים:

מגרש	מס' יח"ד/מהות השטח	שטח עיקרי במ"ר אקו'[17]	סה"כ שטח עיקרי במ"ר אקו'
201	12 יח"ד בשטח דירתי 80 מ"ר ללא מסחר	81.6	979.2
	48 יח"ד בשטח דירתי 105.4 מ"ר ללא מסחר	93.4	4,484.2
	מועדון דיירים	60.0	60.0
202	8 יח"ד בשטח דירתי 80 מ"ר מעל מסחר	80.0	640.0
	32 יח"ד בשטח דירתי 114.4 מ"ר מעל מסחר	99.2	3,172.8
	מועדון דיירים	60.0	60.0
203	12 יח"ד בשטח דירתי 80 מ"ר ללא מסחר	81.6	979.2
	48 יח"ד בשטח דירתי 105.4 מ"ר ללא מסחר	93.4	4,484.2
	מועדון דיירים	60.0	60.0
204	8 יח"ד בשטח דירתי 80 מ"ר ללא מסחר	81.6	652.8
	33 יח"ד בשטח דירתי 137.9 מ"ר ללא מסחר	115.5	3,812.7
	מועדון דיירים	30.0	30.0
205	12 יח"ד בשטח דירתי 80 מ"ר ללא מסחר	81.6	979.2
	48 יח"ד בשטח דירתי 105.4 מ"ר ללא מסחר	93.4	4,484.2

[17] שטח מועדון דיירים חושב במקדם שווי 0.3.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

	מועדון דיירים	60.0	60.0
206	12 יח"ד בשטח דירתי 80 מ"ר ללא מסחר	81.6	979.2
	48 יח"ד בשטח דירתי 105.4 מ"ר ללא מסחר	93.4	4,484.2
	מועדון דיירים	60.0	60.0
207	2 יח"ד בשטח דירתי 80 מ"ר מעל מסחר	80.0	159.9
	10 יח"ד בשטח דירתי 128.4 מ"ר מעל מסחר	109.0	1,089.6
	מועדון דיירים	30.0	30.0
סה"כ שטח אקוויוולנטי			31,741
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 1,100
שווי קרקע למגורים			₪ 34,915,143
מקדם דחייה משוקלל בגין היקף			0.847
שווי קרקע למגורים לאחר דחייה			₪ 29,576,404

<u>שווי מרכיב השטח למסחר</u>

שטח מסחר בקומת קרקע	180 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
שווי מרכיב המסחר במצב החדש	₪ 720,000

<u>שווי מצב חדש</u>

שווי מרכיב שטח למגורים	₪ 29,576,404
שווי מרכיב השטח למסחר	₪ 720,000
הוצאות פינוי מחזיק	(₪ 2,728,250)
עלויות עודפות	(₪ 10,100,000)
שווי מצב חדש	₪ 17,468,154

השבחה

שווי מצב חדש	₪ 17,468,154
שווי מצב קודם	₪ 15,898,748
השבחה במועד הקובע	₪ **1,569,406**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

תרומת אישור תכנית מס' מכ/930 לשווי הנכס

תכנית מס' מכ/930 מהווה תכנית איחוד וחלוקה אשר מקנה תוספת שטח בניה, מגדילה את הצפיפות המותרת, משנה את קווי הבניין, מס' הבניינים ומספר הקומות. התכנית משנה את הוראות הבינוי והעיצוב ומוסיפה שימוש מסחרי. להלן השוואה בין שני מצבי התכנון:

תיאור	שטח בניה דירתי		שטח מסחר	מס יח"ד	מס' מגרשי מגורים	מס' בניינים	מס' קומות	תכסית
	עיקרי	ממ"דים						
מצב חדש	32,400[18]	3,996	180	333	7	12	6-7	80%
מצב קודם	17,080	976		122	13	13	4-6	
ההפרש	15,320	3,020	180	211	(6)	(1)	1-2	

9.1 בחינת ההשבחה בשומה הנערכת טרום מימוש

טיעוני המבקשת

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת נערך למתחם בכללותו, זאת תוך הנחה כי המימוש הוא בדרך של היתר בניה ובהתחשב בפטור בגין בניית ממ"ד לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

טיעוני המשיבה

שומת המשיבה נערכה בגין בקשה למידע מוקדם, טרום מימוש, והביאה בחשבון את מימוש מלוא הזכויות במגרשי בנייה מס' 207-201 עפ"י תכנית מס' מכ/930.

לעמדת המשיבה אין מקום להביא בחשבון את הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית כנעשה בשומת המבקשת. לטענת שמאי המשיבה, מבדיקה שערך בוועדה המקומית עולה כי לא הוגשה, ובוודאי שלא אושרה, תכנית בקשה להיתר על המגרשים בתחום התכנית הנדונה.

הכרעה

בהתחשב בעובדה כי שומת המשיבה נערכה בגין בקשה למידע מוקדם, טרום מימוש, השומה המכרעת תערך בשתי חלופות, האחת למימוש בדרך מכר והשנייה למימוש בדרך של בקשה להיתר. בחלופה במימוש במכר הובא בחשבון בינוי של ממ"ד לכל יח"ד במקדם שווי 1. אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון מקדם שווי נמוך יותר, שכן הממ"ד מהווה שטח פונקציונלי בלתי נפרד מהדירה.

יצוין כי ביום 15.7.2007 כשנתיים לפני אישור תכנית מכ340/ ג', פורסם ברשומות (קובץ תקנות 6602) תיקון לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) לפיו שטח המרחב המוגן

[18] מתוכו 1,400 מ"ר עיקרי תת קרקעי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הדירתי לא יפחת מ-9 מ"ר נטו אולם רשות מוסמכת רשאית לאשר מרחב מוגן דירתי בשטח קטן יותר. לאור האמור, לצורך חישוב חלופת המימוש בדרך של מכר הבאתי בחשבון במצב הקודם ממ"ד בשטח 8 מ"ר, זאת בהתאם להוראות התכנית ובמצב החדש ממ"ד בשטח 12 מ"ר, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים).
יצוין כי באתר הוועדה המקומית נמצא היתר בניה מס' 20200784 מיום 15.6.2021 למגרש מס' 201 אשר כולל הקלות. השומה המכרעת לא כוללת בחינת השבחה בגין היתר זה.

9.2 אומדן שווי מצב קודם

טיעוני המבקשת

<u>מרכיב שוליות</u>

במצב הקודם התירה תכנית מס' מכ340/ ג' הקמת 122 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של 148 מ"ר ליח"ד, כולל ממ"ד בשטח של 8 מ"ר. שמאית המבקשת הביאה בחשבון מקדם שוליות 0.65 לשטח הדירה העולה על 105.4 מ"ר.

<u>צפיפות קומתית</u>

לטענת שמאית המבקשת הגדלת הצפיפות הכללית בפרויקט במצב החדש הביאה להגדלת הצפיפות הקומתית ביחס למצב הקודם. במצב הקודם מס' יח"ד בקומה נע בין 1.8 ל-2 בעוד שבמצב החדש מס' יח"ד בקומה נע בין 2 ל-4.56. מכאן שיש להביא בחשבון במצב הקודם מקדם התאמה לצפיפות של 1.05.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי הדירות שנוספו במצב החדש יהנו מנוף פתוח, טענה שמאית המבקשת כי מדובר בנוף שכונתי. יתרה מזו, חלק מהבניינים יסתירו את הנוף לאחרים. המקרה דנן שונה מהשומה המכרעת בגו"ח 12379/31,45,48 בה מדובר בבניינים בני 25 קומות מתוכן 19 קומות הנהנות מנוף.

<u>מספר דירות גן</u>

לטענת שמאית המבקשת, במצב הקודם ל-61% מהדירות (75 יח"ד מתוך 122 יח"ד) ניתן היה להצמיד חצר וזאת בהתבסס על דירוג הבניינים כעולה מנספח הבינוי של תכנית מס' מכ/340/ג. שמאית המבקשת הביאה בחשבון תוספת בשיעור 5%, לשווי המצב הקודם, בגין מספרן הרב יחסית של דירות הגן.

טיעוני המשיבה

<u>מרכיב שוליות</u>

תכנית מס' מכ340/ ג' התירה הקמת 122 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע ליח"ד בסך 148 מ"ר.
בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות 0.75 לשטח העולה על 113 מ"ר ליח"ד.

<u>צפיפות קומתית</u>

לעמדת שמאי המשיבה אין מקום להביא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות קומתית נמוכה במצב הקודם, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת. במקביל להגדלת הצפיפות במצב החדש, נוספו קומות כך שיותר דירות יהנו מנוף פתוח. שיפוע הקרקע מאפשר נוף מכל הדירות מקומה שלוש ומעלה בשני מצבי התכנון. למעשה היה מקום להביא בחשבון תוספת שווי במצב החדש ביחס למצב הקודם ולא להיפך.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מספר דירות גן

אין מקום להביא בחשבון תוספת שווי בגין דירות הגן במצב הקודם כבשומת המבקשת, שכן הטופוגרפיה המדרונית של הקרקע זהה בשני מצבי התכנון כך שבמצב החדש ייהנו לפחות 75 יח"ד מחצרות או מרפסות גדולות. זאת ועוד, מספר דירות הגג במצב החדש הוכפל ביחס למצב הקודם וזה לא מצא ביטוי בשומת המשיבה, שכן בבחינת כלל הדירות בפרויקט בממוצע מדובר בתרומה שולית.

הכרעה

מרכיב שוליות

שמאית המבקשת הביאה בחשבון מקדם שוליות 0.65 לשטח דירתי העולה על 105.4 מ"ר. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שוליות 0.75 לשטח דירתי העולה על 113 מ"ר.

במצב הקודם התירה תכנית מס' מכ340/ ג' הקמת 122 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של 148 מ"ר. מדובר בדירות בהיקף אשר אינו תואם את מיקום הנכס ומאפייני הביקוש בו. ניתוח נתוני מכירות בפרויקט מלמד על שוליות גדולה לדירות בשטח גדול. אני סבורה כי לא הייתה קיימת כדאיות כלכלית להקמת דירות בשטח ממוצע של 148 מ"ר. סביר להניח כי במצב הקודם לא היה ממומש מלוא שטח הבניה המוקנה והייתה נותרת יתרת זכויות בלתי מנוצלת.

לצורך קביעת מקדם השווי לשטח השולי בחנתי נתוני מכר בפרויקט נשוא השומה כמפורט בסעיף 9.4.2 להלן. בחנתי נתוני מכירה של דירות גדולות בשטח של 129 מ"ר ביחס לנתוני מכירה של דירות טיפוסיות של 107 מ"ר. להלן פירוט:

תיאור	שטח שולי	שטח גרעיני
שטח במ"ר	21.1	107.9
שווי מ"ר בנוי	10,194 ₪[19]	12,362 ₪
לאחר הפחתת מע"מ (17%)	8,713 ₪	10,566 ₪
לאחר הפחתת רווח יזמי (15%)	7,577 ₪	9,188 ₪
עלות בניה[20]	(7,380 ₪)	(7,900 ₪)
יתרה לקרקע	197 ₪	1,288 ₪

לאור האמור לעיל, קבעתי מקדם שוליות של 0.2 לשטח הדירתי הממוצע במצב הקודם העולה על 107.9 מ"ר (כאמור, שטח דירה טיפוסית גדולה בפרויקט).

צפיפות קומתית

הצפיפות הקומתית במצב הקודם היא בגבולות 1.8 יח"ד לקומה ל- 2 יח"ד לקומה בממוצע.

[19] 10,194 ₪ = (106.9 מ"ר- 129 מ"ר) / ((106.9 מ"ר x 12,362 ₪)-(129 מ"רx 11,991 ₪)). נבחנו נתוני מכירה של 14 דירות בשטח של 129 מ"ר. דירות בשטח של עד 107.9 מ"ר הובאו בחשבון כשטח גרעיני ללא מרכיב שוליות.

[20] הקמת השטח השולי מצריכה תוספת 0.5 מקום חניה לפי התקן. הובאה בחשבון תוספת עלות חנייה תת קרקעית, עלות הקמת שטח שולי בדירה בהתחשב בהעדר חדרים רטובים והעדר העמסה של שטחי שירות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הצפיפות הקומתית במצב החדש הינה 2 יח"ד לקומה במגרש מס' 207, 2.9 יח"ד לקומה במגרש מס' 202, 4.3 יח"ד לקומה במגרשים 201, 203, 205-206 ו-4.6 יח"ד לקומה במגרש 204[21].
בהתחשב בצפיפות הקומתית בשני מצבי התכנון ובמיקום הנכס נשוא השומה, אני מקבלת את עמדת המבקשת בעניין זה ומקדם ההתאמה, 1.05, אותו קבעה.

<u>מספר דירות גן</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 5% לשווי המצב הקודם בגין מספרן הרב של דירות הגן ביחס למצב החדש. לטענת שמאי המשיבה בהתחשב בתנאי הטופוגרפיה הזהים בשני מצבי התכנון מספר דירות הגן נותר זהה בעוד שבעקבות הגדלת הצפיפות הקומתית מספר דירות הגג עלה.
בהתחשב בטופוגרפיה ונספח הבינוי בשני מצבי התכנון קיים קושי לאמוד באופן מדויק את מספר דירות הגן. תחת ההנחה הסבירה כי הבינוי המדורג במצב הקודם איפשר 3 קומות בהן דירות גן ותחת ההנחה כי הבינוי במצב החדש מאפשר קומת דירות גן אחת, מתקבל כי סך הדירות המיוחדות (דירות גן וגג) בשני מצבי התכנון דומה. לפיכך, לא קיבלתי את טענת המבקשת בעניין זה.

9.3 הוצאות פינוי מחזיק

בשומת המבקשת הובאו בחשבון הוצאות פינוי המחזיק במגרש מס' 301[22] בייעוד מבנה ציבור בשני מצב התכנון. לטענת המבקשת מימוש זכויות הבניה בשורת הבניינים הצפונית (מגרשים מס' 201-203 ו-301) כרוך בהריסת המבנה הקיים ופינוי המחזיק. שמאית המבקשת העריכה את הוצאות הפינוי בסך של 2,728,250 ש"ח[23].

הכרעה

קיבלתי את טענת המבקשת כי בחינת ההשבחה צריכה להביא בחשבון את הוצאות פינוי המחזיק המאפשר את מימוש הזכויות עפ"י הוראות התכנית. יצוין כי בניתוח עסקת הרכישה בנכס נשוא השומה שנעשה בתגובת המשיבה לשומת המבקשת כן בוצעה הפחתה בגין עלות פינוי המחזיק, זאת ללא מחלוקת בנוגע לאומדן עלות הפינוי. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בסכום מוחלט הרלוונטי לשני מצבי התכנון הוא מתקזז.

9.4 אומדן שווי מצב חדש

9.4.1 שטח פלדלת ממוצע ליח"ד בכל מגרש

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי תכנית מס' מכ/930 מתירה במגרשים מס' 201-207 שטח עיקרי כולל בסך 32,400 מ"ר בתמהיל המפורט להלן:

א. **מגורים**: 31,020 מ"ר עיקרי ו-35,016 מ"ר שטח פלדלת כולל ממ"ד, לטובת הקמת 333 יח"ד, מתוכן 20% דירות קטנות.

[21] בהנחה של 2 קומות תת קרקעיות לשטח עיקרי במגרש זה.
[22] מגרש מס' 109 עפ"י תכנית מס' מכ340/ ג' (מצב קודם) ומגרש מס' 301 עפ"י תכנית מס' מכ/930 (מצב חדש).
[23] ההוצאות כוללות את המרכיבים הבאים: 1,250,000 ₪ שווי דירת תמורה, 280,000 ₪ פיצוי הפרשי שכירות, 1,100,000 ₪ תשלום כספי, 60,000 ₪ הוצאות התאמה ו- 38,250 ₪ שכ"ט ב"כ המחזיק.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ב. **מועדון דיירים**: 1,200 מ"ר עיקרי לטובת מועדון דיירים, 100 מ"ר בכל בניין. הובא בחשבון מקדם שווי 0.3 ביחס לשווי למגורים זאת בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה לחלקות שונות בגושים 11237 ו-12607 בגין אישור תכנית מס' מכ/870.

ג. **מסחר:** 180 מ"ר מסחר, מתוכם 80 מ"ר במגרש 202 ו-100 מ"ר במגרש 207.

להלן תמהיל הדירות ושטחן כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת בהתחשב בהוראה ביחס לשיעור ולשטח מיוחס לדירות קטנות:

מגרש	מס' יח"ד בכל מגרש	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר
201, 203, 205-206	12	80.00
	48	105.42
202	8	80.00
	32	114.38
204	8	80.00
	33	137.94
207	2	80.00
	10	128.4

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במצב החדש תכנית מס' מכ/930 מתירה במגרשים מס' 201-207 שטח עיקרי כולל בסך 32,400 מ"ר בתמהיל המפורט להלן:

א. **מגורים**: 32,220 מ"ר עיקרי ו-36,216 מ"ר פלדלת כולל ממ"ד[24], לטובת הקמת 333 יח"ד.

ב. **מסחר:** 180 מ"ר מסחר, מתוכם 80 מ"ר במגרש 202 ו-100 מ"ר במגרש 207.

בתגובתו לשומת המבקשת, קיבל שמאי המשיבה את טענת שמאית המבקשת כי השטח העיקרי כולל שטח למועדון דיירים וכן את מקדם השווי שיוחס בשומתה לשטח האמור, 0.3. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח פלדלת ממוצע ליח"ד בכל מגרש כמפורט להלן:

מגרש	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד במ"ר
201, 203, 205-206	240	104
202	40	113
204,207	53	129

[24] בפועל חושב לפי 36,310 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

הצדדים אינם חלוקים ביחס לשטח הדירתי הממוצע במצב הקודם, 148 מ"ר מתוכו 8 מ"ר ממ"ד, אך חלוקים ביחס לשטח הדירתי הממוצע במצב החדש.

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון כי חלק מהשטח העיקרי צריך לשמש למועדון דיירים. כן לא הובאה בחשבון ההוראה בתכנית המחייבת הקמת דירות קטנות. יצוין כי במסגרת תגובתו לשומת המבקשת קיבל שמאי המשיבה את טענת המבקשת כי יש להביא בחשבון הקצאת שטח עיקרי למועדון דיירים.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הקצאת שטח עיקרי למועדון דיירים והחובה להקמת דירות קטנות. שמאית המבקשת הביאה בחשבון שטח ממוצע של 80 מ"ר לדירה קטנה. קיבלתי את הסכמת הצדדים בדבר הקצאת שטח עיקרי למועדון דיירים. מועדון דיירים אינו שטח סחיר. תרומתו מגולמת בשווי הדירות. בהתחשב בכך שנתוני ההשוואה הם משלבים א' ו-ד' של הפרויקט בהם עפ"י תכנית מכ/870 תוכנן מועדון דיירים ומשלב ב' בו עפ"י היתר בניה קיים מועדון דיירים, אין מקום להביא בחשבון תרומה נפרדת למועדון דיירים כפי שהוסכם ע"י הצדדים, שכן מדובר בכפילות.

בתכנית מס' מכ/930 אין הגדרה של דירה קטנה. לאחר שבחנתי את נתוני המכירות בשלבים הקודמים של הפרויקט וכן בחנתי את היתר הבניה אשר ניתן לאחרונה למגרש 201, מצאתי שיש מקום להביא בחשבון שטח של 70 מ"ר דירתי ליח"ד קטנה.

לאור האמור ולאחר הפחתת שטח עיקרי למועדון דיירים ושטח עיקרי למסחר להלן שטח יח"ד גדולות במצב החדש:

מס' מגרש	שטח עיקרי ליח"ד דירות גדולות במ"ר	שטח פלדלת ליח"ד דירות גדולות במ"ר
201	95.9	107.9
202	104.9	116.9
203	95.9	107.9
204	128.4	140.4
205	95.9	107.9
206	95.9	107.9
207	118.4	130.4

9.4.2 הפחתה בגין מרכיב שוליות

טיעוני המבקשת

כאמור, ביחס למצב הקודם הביאה בחשבון שמאית המבקשת מקדם שוליות 0.65 על השטח העולה על 105.4 מ"ר (42.6 מ"ר).

במצב החדש הובא בחשבון מקדם שוליות של 1.2 ביחס ליח"ד הקטנות. ביח"ד הגדולות הופעלו מקדמי שוליות שונים על השטח העולה על 105.4 מ"ר כמפורט להלן-

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח העולה על 105.4 מ"ר	מקדם שוליות	שטח פלדלת במ"ר אקו'
114.4	9	0.85	113.0
128.4	23	0.75	122.7
137.9	32.5	0.65	126.5

לטענת שמאית המבקשת, העובדה כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון קיומן של יח"ד קטנות כנדרש, הקטין את השטח השולי שהובא בחשבון בתחשיבו. זאת ועוד, מצד אחד קבע בתחשיבו מקדם שוליות לדירות בשטח 104 מ"ר (1.04) ומצד שני טען לשווי מ"ר דומה בדירות בשטח 85-125 מ"ר. זאת ועוד, המקדם האמור שהביא בחשבון אינו מתיישב עם הניתוח שעשה לנתוני ההשוואה.

בדיון שנערך בפני הפנתה שמאית המבקשת לשומה מכרעת בגו"ח 10688/75-77 (טירת הכרמל) שם נקבע מקדם שוליות 0.8 לשטח שבין 100 מ"ר עיקרי ועד 121.3 מ"ר עיקרי ומקדם שוליות 0.3, לשטח העולה על 121.3 מ"ר עיקרי.

בהתייחס לנטען על ידי שמאי המשיבה בנוגע לשטחי המסחר, טענה שמאית המבקשת כי קרקע בעלת שיפוע כבענייננו לא יכולה להכיל שטחי מסחר בהיקף של 10%. כן טענה כי בהליך אחר בטירת הכרמל טען שמאי המשיבה ההיפך מהנטען בענייננו דהיינו, כי המרת שטחים ממסחר למגורים תורמת לשווי.

טיעוני המשיבה

ביחס למצב הקודם הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם שוליות של 0.75 ביחס לשטח העולה על 113 מ"ר (35 מ"ר).

במצב החדש הובאו בחשבון מקדמי השוליות הבאים:

שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מקדם שוליות
104	1.04
113	1.00
מעל 113	0.85

יצוין כי בפועל השטח שהוכפל בשווי מ"ר מבונה הוא השטח ללא הפעלת מקדם שוליות של 0.85 דהיינו מלוא שטח הדירות ששטחן 129 מ"ר הובא בחשבון במקדם שווי 1.00.

לטענת שמאי המשיבה, אין מקום לבצע הפחתה בגין שוליות שכן השווי למ"ר בנוי המתקבל לדירות בשטח 85 מ"ר ועד 125 מ"ר כמעט זהה, דבר המעיד על היעדר שוליות. תמהיל נכון של דירות בגדלים שונים ממקסם את הרווחים ומציע מגוון רחב של דירות. מדובר בשימוש המיטבי. ככל שקיים מרכיב שוליות כטענת המבקשת באפשרותה להמיר עד 10% משטח המגורים לטובת מסחר.

מקדמי השוליות שנקבעו בשומת המבקשת אינם מבוססים ואינם סבירים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

כאמור בסעיף 9.4.1 לעיל, הובא בחשבון כי תמהיל שטח הפלדלת הממוצע של הדירות בפרויקט הנדון הוא 70 מ"ר לדירות קטנות בכל המגרשים (207-201), 107.9 מ"ר לדירות גדולות במגרשים 206-201,203,205, 116.9 מ"ר לדירות גדולות במגרש 202, 140.4 מ"ר לדירות גדולות במגרש 204 ו-130.4 מ"ר לדירות גדולות במגרש 207.

לצורך קביעת מקדם השוליות בפרויקט הנדון בחנתי נתוני מכירות של דירות מגורים משלב ג' של הפרויקט (נשוא השומה גו"ח 11237/26), כפי שפורסמו באתר רשות המיסים. להלן פירוט-

<u>דירות בשטח 65-78 מ"ר</u>

יום מכירה	תמורה	שנת בניה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה למ"ר
21/03/2021	₪ 990,000	2021	3	65	₪ 15,231
22/03/2021	₪ 980,000	2021	3	65	₪ 15,077
22/03/2021	₪ 970,000	2021	3	65	₪ 14,923
22/03/2021	₪ 970,000	2021	3	65	₪ 14,923
24/03/2021	₪ 960,000	2021	3	65	₪ 14,769
31/03/2021	₪ 1,190,000	2021	3	65	₪ 18,308
17/04/2021	₪ 1,000,000	2021	3	65	₪ 15,385
22/03/2021	₪ 980,000	2021	3	65	₪ 15,077
30/03/2021	₪ 990,000	2021	3	65	₪ 15,231
20/04/2021	₪ 960,000	2021	3	65	₪ 14,769
04/11/2021	₪ 1,200,000	2021	3	65	₪ 18,462
12/11/2021	₪ 1,262,000	2021	3	65	₪ 19,415
28/11/2021	₪ 1,210,000	2021	3	65	₪ 18,615
24/03/2021	₪ 1,080,000	2021	3	73	₪ 14,795
11/04/2021	₪ 1,100,000	2021	3	73	₪ 15,068
08/04/2021	₪ 1,100,000	2021	3	73	₪ 15,068
08/04/2021	₪ 1,100,000	2021	3	73	₪ 15,068
20/04/2021	₪ 1,150,000	2021	3	73	₪ 15,753
22/04/2021	₪ 1,150,000	2021	3	73	₪ 15,753
25/04/2021	₪ 1,120,000	2021	3	73	₪ 15,342
25/04/2021	₪ 1,180,000	2021	3	73	₪ 16,164
25/04/2021	₪ 1,235,000	2021	3	73	₪ 16,918

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

08/04/2021	₪ 1,090,000	2021	3	73	₪ 14,932
26/04/2021	₪ 1,080,000	2021	3	73	₪ 14,795
28/04/2021	₪ 1,130,000	2021	3	73	₪ 15,479
02/05/2021	₪ 1,146,000	2021	3	73	₪ 15,699
05/05/2021	₪ 1,188,000	2021	3	73	₪ 16,274
06/05/2021	₪ 1,100,000	2021	3	73	₪ 15,068
02/05/2021	₪ 1,120,000	2021	3	73	₪ 15,342
10/05/2021	₪ 1,130,000	2021	3	73	₪ 15,479
10/05/2021	₪ 1,216,000	2021	3	73	₪ 16,658
10/05/2021	₪ 1,110,000	2021	3	73	₪ 15,205
11/05/2021	₪ 1,100,000	2021	3	73	₪ 15,068
19/05/2021	₪ 1,170,000	2021	3	73	₪ 16,027
20/06/2021	₪ 1,180,000	2021	3	73	₪ 16,164
22/06/2021	₪ 1,130,000	2021	3	73	₪ 15,479
30/03/2021	₪ 1,090,000	2021	3	73	₪ 14,932
24/09/2021	₪ 1,255,000	2021	3	73	₪ 17,192
20/10/2021	₪ 1,236,000	2021	3	73	₪ 16,932
04/11/2021	₪ 1,247,000	2021	3	73	₪ 17,082
18/11/2021	₪ 1,275,000	2024	3	73	₪ 17,466
18/11/2021	₪ 1,240,000	2021	3	73	₪ 16,986
29/11/2021	₪ 1,295,184	2021	3	73	₪ 17,742
28/11/2021	₪ 1,307,000	2021	3	73	₪ 17,904
10/06/2021	₪ 1,230,000	2021	3	78	₪ 15,769
ממוצע				70.8	₪ 15,995

<u>דירות בשטח 98 מ"ר</u>

יום מכירה	תמורה	שנת בניה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה למ"ר
05/04/2021	₪ 1,290,000	2021	4	98	₪ 13,163
20/04/2021	₪ 1,280,000	2021	4	98	₪ 13,061
28/04/2021	₪ 1,332,000	2021	4	98	₪ 13,592
03/06/2021	₪ 1,422,000	2021	4	98	₪ 14,510
30/03/2021	₪ 1,280,000	2021	4	98	₪ 13,061

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

22/04/2021	₪ 1,310,000	2021	4	98	₪ 13,367
27/04/2021	₪ 1,112,821	2021	4	98	₪ 11,355
27/04/2021	₪ 1,276,923	2021	4	98	₪ 13,030
28/10/2021	₪ 1,466,000	2021	4	98	₪ 14,959
18/11/2021	₪ 1,500,000	2022	4	98	₪ 15,306
13/12/2021	₪ 1,437,065	2021	4	98	₪ 14,664
02/01/2022	₪ 1,480,405	2021	4	98	₪ 15,106
ממוצע				98	₪ 13,765

<u>דירות בשטח 107-106 מ"ר</u>

יום מכירה	תמורה	שנת בניה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה למ"ר
30/03/2021	₪ 1,340,000	2021	4	106	₪ 12,642
21/03/2021	₪ 1,270,000	2021	4	107	₪ 11,869
21/03/2021	₪ 1,250,000	2021	4	107	₪ 11,682
21/03/2021	₪ 1,260,000	2021	4	107	₪ 11,776
22/03/2021	₪ 1,280,000	2021	4	107	₪ 11,963
22/03/2021	₪ 1,290,000	2021	4	107	₪ 12,056
24/03/2021	₪ 1,310,000	2021	4	107	₪ 12,243
20/04/2021	₪ 1,340,000	2021	4	107	₪ 12,523
22/04/2021	₪ 1,300,000	2021	4	107	₪ 12,150
27/04/2021	₪ 1,260,000	2021	4	107	₪ 11,776
02/05/2021	₪ 1,425,000	2021	4	107	₪ 13,318
02/05/2021	₪ 1,390,000	2021	4	107	₪ 12,991
01/06/2021	₪ 1,310,000	2021	4	107	₪ 12,243
16/06/2021	₪ 1,320,000	2021	4	107	₪ 12,336
04/07/2021	₪ 1,422,000	2021	4	107	₪ 13,290
26/08/2021	₪ 1,244,444	2021	4	107	₪ 11,630
05/10/2021	₪ 1,462,000	2021	4	107	₪ 13,664
ממוצע				106.9	₪ 12,362

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

דירות בשטח 129 מ"ר

יום מכירה	תמורה	שנת בניה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה למ"ר
12/04/2021	₪ 1,450,000	2021	5	129	₪ 11,240
20/04/2021	₪ 1,430,000	2021	5	129	₪ 11,085
27/04/2021	₪ 1,555,000	2021	5	129	₪ 12,054
26/05/2021	₪ 1,620,000	2021	5	129	₪ 12,558
27/05/2021	₪ 1,515,000	2021	5	129	₪ 11,744
04/07/2021	₪ 1,517,000	2021	5	129	₪ 11,760
30/03/2021	₪ 1,440,000	2021	5	129	₪ 11,163
30/03/2021	₪ 1,430,000	2021	5	129	₪ 11,085
30/03/2021	₪ 1,450,000	2021	5	129	₪ 11,240
28/10/2021	₪ 1,636,000	2021	5	129	₪ 12,682
26/12/2021	₪ 1,607,000	2021	5	129	₪ 12,457
20/01/2022	₪ 1,710,000	2021	5	129	₪ 13,256
29/12/2021	₪ 1,680,000	2021	5	129	₪ 13,023
30/12/2021	₪ 1,616,000	2021	5	129	₪ 12,527
ממוצע				129	₪ 11,991

בהתחשב בנתוני ההשוואה לעיל ובעובדה כי מדובר בשווי בנוי כאשר את מקדם השוליות יש להפעיל על מרכיב הקרקע, אני קובעת שוליות לשטח דירתי מעל 107.9 מ"ר כדלקמן: 0.9 לשטח השולי של דירות בשטח ממוצע של 116.9 מ"ר ו-0.3 לשטח השולי של דירות בשטח ממוצע של 130.4 מ"ר ומעלה. כן, אני קובעת מקדם העדר שוליות 1.5[25] למלוא שטח הדירות הקטנות (זאת ביחס לשווי מ"ר בדירות בשטח 107.9 מ"ר).

אני סבורה כי קיומו של שימוש מסחרי בקומת קרקע של בניין מגורים הוא בעל השפעה שלילית על שווי דירות המגורים בבניין. לפיכך, על אף שערכי השווי של שטחי המסחר גבוהים מערכי השווי של שטחי המגורים, אין מדובר בשימוש המיטבי. לפיכך, איני סבורה כי יש מקום לבחון המרת שטח מגורים לשטח מסחר בתחום בנייני המגורים מעבר למה שמקנה התכנית.

9.4.3 השפעת קיומו של שימוש מסחרי בקומת קרקע על שווי מגורים

טיעוני המבקשת

ביח"ד במגרשים מס' 202 ו-207 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 2% בגין מיקום יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית. לחיזוק טענתה בעניין זה הפנתה השמאית למחקר דלפי

[25] בהתחשב בנתוני המכר בשלבים א' ו-ד' בפרויקט עמק הכרמל.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לפיו השפעת שטח מסחרי בקומת הקרקע של מבנה מגורים על שווי הדירות שנבנות בבניין נע בטווח של 4.9%-10.6%. לטענתה במקרה הנדון מיקום גרמי המדרגות למסחר אף יצור הפרעה לדירות שממול ולא רק לדירות הבנויות מעל השטח המסחרי.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאי המשיבה אין מקום למקדם הפחתה במגרשים מס' 202 ו-207 בגין שטח מסחר בקומת הקרקע כבשומת המבקשת, שכן מדובר בבינוי מסחרי מצומצם המסתכם ב-80 מ"ר במגרש מס' 202 וב-100 מ"ר במגרש מס' 207. ההיפך הוא הנכון היה ראוי לייחס תוספת שווי לדירות במתחם בגין זמינות שירותי מסחר. למסחר בהיקף כזה תרומה לבניין ולשכונה. הוא אינו מהווה מטרד.

הכרעה

לא קיבלתי את טענת המבקשת בעניין זה שכן כל נתוני ההשוואה עליהם התבססתי בקביעת ערכי השווי הינם משלבים א', ב' ו-ד' בהם קיים ו/או הותר מסחר.

9.4.4 הפחתה בגין היקף

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחייה 0.847 בגין התארכות תקופת השיווק במצב החדש ביחס למצב הקודם, זאת בהסתמך על קצב המכירות הצפוי וזאת לטענת המבקשת על הצד הזהיר.

פרויקט עמק הכרמל כולל 4 שלבים. המתחם נשוא השומה מהווה את שלב ג' של הפרויקט. בשלבים א', ב' ו-ד' הסתיימה הבנייה במהלך שנת 2019 בעוד שיווק יח"ד טרם הושלם. לטענתה, מדובר באזור בעל חתך סוציואקונומי נמוך ושכונה קשה לשיווק בשונה משכונת רמות יצחק (בה עסקה שומה מכרעת בגוו"ח 12379/31,45,48). השכונה מצויה בסמוך לדרך בר יהודה המהווה דרך ראשית, למוסכים ולאזור תעשייה.

אוכלוסיית היעד היא משפרי דיור עם רמת הכנסה נמוכה. לעמדת שמאית המבקשת, קצב מכירת הדירות בשלבים א', ב' ו-ד' הוא 4 יח"ד בחודש לפיכך, טענה כי שיווק 333 יח"ד בפרויקט דנן צפוי להתארך 7 שנים.

שמאית המבקשת אמדה את תקופת השיווק במצב הקודם (122 יח"ד) בכ-2.5 שנים. יתרת תקופת השיווק, כ-4.4 שנים, יוחסה למצב החדש (211 יח"ד). לצורך חישוב מקדם הדחייה הביאה בחשבון מחצית מתקופת השיווק במצב החדש ובסה"כ תקופת דחייה של 4.7 שנים (2.5 שנים + 2.2 שנים) בשיעור היוון של 6% כשמקדם הדחייה בגין תוספת יח"ד הוא 0.759 ומקדם הדחייה המשוקלל הוא 0.847 לפי התחשיב המפורט להלן-

	מס' יח"ד	מקדם דחיה	חלק יחסי	תרומה למקדם דחיה משוקלל
מצב קודם	122	1.000	0.366	0.366
תוספת מצב חדש	211	0.759	0.634	0.481
סה"כ	333		1.000	0.847

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהתייחס לטענת המשיבה, אין לבחון את קצב השיווק ביחס לכל מגרש בנפרד, כי אם לפרויקט בכללותו, שכן השיווק מתבצע במקביל בכל המגרשים.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאי המשיבה יש לבחון את מקדם הדחייה הראוי ביחס לכל מגרש בנפרד ולא לתכנית בכללותה כנעשה בשומת המבקשת. כל מגרש הוא יחידת תכנון עצמאית הניתנת לשיווק באופן נפרד ובכל מגרש היקף יח"ד שונה (60-12 יח"ד). בהתבסס על שיטת המבקשת, יש מקום להביא בחשבון תוספת לשווי ולא מקדם הפחתה בגין דחייה שכן אם מקדם דחייה עבור 122 יח"ד הוא 1 מקדם הדחייה לשיווק 60 יח"ד צריך להיות גדול מ-1 ואף גדול יותר עבור שיווק 12 יח"ד. לטענתו בשומתו הובא בחשבון מגרש מודולרי בו מותרת בניה של 12 יח"ד. למגרש בו מותרת בניה של 60 יח"ד יש להביא בחשבון דחייה של שנה עד שנה וחצי. השמאי הסכים עם קצב שיווק של 4 יח"ד בחודש.

לטענת שמאי המשיבה ככל שמביאים בחשבון הפחתה להיקף, יש להביא בחשבון כבסיס מגרש המיועד להקמת 12 יח"ד.

לטענת מהנדס העיר, בשלבים א' ו-ב' 409 יח"ד אשר שווקו בתקופה של 3-4 שנים. לא הגיוני ש-333 יח"ד ישווקו בתקופה של 7 שנים כנטען בשומת המבקשת. מדובר במיקום טוב יותר ביחס לשטח המישורי. הוא גם אינו סמוך לאזור התעשייה.

הכרעה

לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה עשיתי שימוש בגישת החילוץ. בעת החילוץ מופחת מרכיב רווח יזמי. הרווח היזמי מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נוטל על עצמו, בעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית ובעבור עמלו. מספר גורמים משפיעים על שיעור הרווח היזמי וביניהם היקף הפרוייקט ומשך הקמתו. הסיכונים העיקריים שמגלם הרווח היזמי הם שינויים בהכנסה, שינויים בתשומות הבניה ובקצב השיווק.

בחנתי וקיבלתי את עמדת המבקשת כי בהתחשב במיקום הנכס ובהיקף הפרויקט יש להביא בחשבון הפחתה להיקף במצב החדש. במקרה הנדון בהתחשב בשיעור הרווח היזמי שהובא בחשבון בעת החילוץ אני קובעת מקדם הפחתה 0.9 למלוא שטח הבניה במצב החדש.

9.4.5 עלויות פיתוח עודפות

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה של 10,100,000 ₪ בגין עלויות פיתוח עודפות.

לטענת שמאית המבקשת, המתחם נשוא השומה, שכאמור מהווה את שלב ג' של פרויקט עמק הכרמל, מצוי במדרון ביחס למתחמים בשלבים א', ב' ו-ד' הממוקמים טופוגרפית למרגלות ההר, בקרקע כמעט מישורית. לטענתה עבודות הפיתוח במצב החדש שונות מהותית ויקרות מעבודות הפיתוח במצב הקודם וכוללות בין היתר, קיר דיפון לאורך רחוב צה"ל עקב הקטנת קו בנין מ-4 מ' לאפס, חפירה וחציבה נוספת בעקבות הדרישה לחניה תת קרקעית בכל המתחם והגבהת הבניינים, יציקת וחיפוי קירות תומכים בגין

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

דרישות הפיתוח לחוויה עירונית והסדרת כיכר תנועה ברחוב צה"ל על חשבון היזם במקום הרחבת פנייה במצב הקודם. קיימת אי ודאות ביחס לעלויות בלתי צפויות.
הערך שיוחס בשומת המבקשת לעלויות העודפות מבוסס על אומדן עלויות פיתוח שנערך ע"י אינג' מריו זוזל, יו"ר דיירקטור ובעלים של חברת אלמוגים, המבקשת. מר מריו זוזל אמד את כלל עלויות הפיתוח במתחם בסך של 33.4 מיליון ₪, מתוכן סך של 10.1 מיליון ₪ מהווה לטענתו עלות עודפת ביחס למצב הקודם וביחס לשלבים האחרים בפרויקט.
להלן פירוט מרכיבי עלויות הפיתוח אותם הביא בחשבון-

תיאור העבודה	כמות	מחיר יחידה	סה"כ עלות פיתוח	שיעור מיוחס לעלות עודפת	סך עלות עודפת ביחס למצב הקודם
קיר דיפון רחוב צה"ל	2,220 מ"ר	1,050 ₪	2,331,000 ₪	100%	2,331,000 ₪
חפירה וחציבה	224,700 מ"ק	38 ₪	8,538,600 ₪	40%	3,415,440 ₪
קידוח מסמרי סלע	980 יח'	1,800 ₪	1,764,000 ₪		
יציקת קירות תומכים	5,920 מ"ק	1,400 ₪	8,288,000 ₪	30%	2,486,400 ₪
חיפוי קירות תומכים	9,750 מ"ק	380 ₪	3,705,000 ₪	30%	1,111,500 ₪
סלילת אספלט	3,003 מ"ר	170 ₪	510,510 ₪		
מצעים א' בעובי 40	6,547 מ"ק	150 ₪	982,050 ₪		
אבן משתלבת	7,030 מ"ר	110 ₪	773,300 ₪		
גינון ואדמה גננית	קומפלט. יחידה אחת	1,470,000 ₪	1,470,000 ₪		
מילוי מדרכה ושיקום רחוב צה"ל		543,600 ₪	543,600 ₪		
תשתיות ביוב וניקוז		1,570,000 ₪	1,570,000 ₪		
תשתיות חשמל		1,440,000 ₪	1,440,000 ₪		
הסדרת כיכר תנועה רחוב צה"ל		750,000 ₪	750,000 ₪	100%	750,000 ₪
ריהוט גן, פרגולות		420,000 ₪	420,000 ₪		
מסגרות שונה		276,000 ₪	276,000 ₪		
סה"כ			33,362,060 ₪		10,094,340 ₪

קיר דיפון רחוב צה"ל - לטענת המבקשת במצב החדש הבניינים במגרשים מס' 205-207 קרובים לרחוב צה"ל ביחס למגרשים מס' 101-104 במצב הקודם. השטח בתחום התכנית הגובל ברחוב צה"ל מצפון וממזרח ללא פיתוח. לאור ההתקרבות לכביש במפלס מעל נוצר צורך בהקמת קיר תמיכה לרחוב, על מנת למנוע קריסתו, מדובר בעלות עודפת במצב החדש. בהתאם לחתך הרחוב בתכנית ניתן להתרשם שמתוכננות 4 קומות מתחת לקרקע של רחוב צה"ל. זה משנה לחלוטין את התמיכה שיש לעשות לרחוב. מלוא עלות ההקמה של הקיר מהווה עלות עודפת. בדיקת הקרקע העלתה שקיימת שפוכת רבה. יש צורך לרדת נמוך בגלל הציפוף. מדובר בעבודה עדינה. יש לשמור על המדרכה. בנין

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

המגורים לא יכול להוות תמיכה כשלעצמו כטענת המשיבה ונדרש קיר תומך. במצב החדש מדובר בבניינים גבוהים יותר ולא מדורגים הדורשים תימוך והרחקת המבנה מהתימוך.

חפירה וחציבה- לטענת המבקשת במצב הקודם רק חלק מהחניה המקורה היא תת קרקעית, בינוי מדורג עם חניה בקומת המסד, בעוד שבמצב החדש כל החניה המקורה היא תת קרקעית לאורך רחוב האשכולות ורחוב הברוש. תוספת העלות להקמת חניה תת קרקעית מוערכת בכ-40% מעלות החפירה והחציבה.

קירות תומכים- לטענת המבקשת קיים הבדל מהותי בין דרישות הפיתוח, השבילים והמעברים האנכיים בשני מצבי התכנון. תכנית מס' מכ/930, כאמור בדברי ההסבר שלה, יוצרת חוויה עירונית. התכנית מורכבת לביצוע. לאור הטופוגרפיה הקשה בתחומה, הפיתוח המתוכנן מצריך יציקת קירות תומכים בנפח ובשטח גדול מאשר במצב הקודם. תוספת העלות מוערכת בשיעור של 30% מעלות היציקה והחיפוי במצב הקודם. בהתייחס לטענת המשיבה חברת "ערים" התחייבה לבצע עבודות מחוץ למתחם בלבד ולא עבודות פיתוח בתחום המתחם.

הסדרת כיכר תנועה - לטענת המבקשת כתוצאה מתוספת יח"ד יגדל העומס ביציאה מהשכונה החדשה בצומת הרחובות צה"ל וברוש. מימוש הזכויות כרוך בהסדרת כיכר תנועה ברחוב צה"ל על חשבון המבקשת. הקמת הכיכר היוותה תנאי לאישור התכנית. תנאי שלא היה קיים במצב הקודם. בהתייחס לטענת המשיבה, במצב הקודם לא נדרשה כיכר רחבה רק הרחבת הפניה ימינה. המבקשת העבירה מסמך מיום 25.5.2020 ובו התחייבות החברה להסדרת צומת מעגלי בכניסה מרחוב צה"ל לרחוב הברוש.

לטענת שמאית המבקשת עלות בנייה למ"ר כוללת עלות פיתוח נורמטיבית המגלמת חניה ושיפוע קטן היא בגבולות 8,500 ש"ח. העלות העודפת הנטענת היא בנוסף לעלות האמורה. אין כפילות.
בהתייחס לטענת המשיבה טען אדריכל המבקשת, מר אלטמן, כי התכנון החדש לא הפחית את כמות החניות הנדרשות ואת מס' המעליות. אדרבא, הגדלת מס' יח"ד וצמצום תכסית הבניה הצריכה מספר גבוה יותר של גרמי מדרגות ומעליות לאור תקנים מחמירים בבניינים גבוהים יותר.

במצב החדש היקף יח"ד גדל פי 3 בעוד שהשטח בו הן יבנו קטן בכ-3 דונם. ההפרש יועד לשצ"פ. באזור אין פיתוח נורמטיבי כטענת שמאי המשיבה. לולא הפיתוח החדשני לא היתה מאושרת תוספת בהיקף יח"ד. עלויות הפיתוח הגבוהות בהן נושא היזם שלובות ובזיקה ישירה לאפשרות שיווק הדירות במיקום הנדון.
הסכם הפיתוח עם חברת "ערים" כולל עבודות פיתוח ותשתית מחוץ למתחם ולא בתחומו כנטען על ידי המשיבה. לפיכך, כלל עלויות הפיתוח במתחם חלות על המבקשת. לביסוס טענתה בעניין זה הציגה המבקשת נספח להסכם לחוזה תשתית ותנאים מיוחדים עם חברת "ערים".

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין **אדיר הושיר, שמאי מקרקעין**

טיעוני המשיבה

המשיבה סבורה כי אין להביא בחשבון עלויות פיתוח עודפות כנטען בשומת המבקשת שכן שטח הקרקע, הטופוגרפיה ומפלס המגרשים במתחם זהים בשני מצבי התכנון. אותו פיתוח סביבתי נדרש בשני מצבי התכנון. המשיבה הפנתה בין היתר להתייחסות מהנדס העיר, אינג' ליאון גורודצקי, לעלויות הנטענות. להלן התייחסות המשיבה לעלויות העודפות הנטענות-

קיר דיפון רחוב צה"ל - ביצוע קיר הדיפון נדרש בשני מצבי התכנון שכן מיקום המגרשים דומה. במצב החדש מגרשים מס' 205 ו-206 מצויים במרחק דומה לכביש ביחס למרחק של מגרשים 101-103 מהכביש במצב הקודם. מרחק דומה מהכביש יש למגרש מס' 207 במצב החדש לעומת מגרש מס' 104 במצב הקודם. קו הבניין השתנה אמנם, אך הבניין עצמו מהווה קיר תומך.

חפירה וחציבה- הגדלת שטח החניה המקורה הינה תולדה של הגדלת הצפיפות. החניה בשני המצבים היא בהתאם לאותו תקן חניה. אדרבא במצב החדש יח"ד קטנות. לפי התקן דירה בשטח של עד 75 מ"ר מצריכה מקום חניה אחד. מכאן שיש לדחות הטענה ביחס למרכיב זה. מספר מקומות החניה ביחס למס' יח"ד קטן במצב החדש. בכל מקרה הפער בעלויות בגין מרכיב זה בין שני מצבי התכנון נאמד בגבולות 10%. בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המשיבה כי סביר להניח ששווי מקומות החניה הנוספים עולה על תוספת עלות הקמתם.

קירות תומכים- פיתוח השטח הציבורי בתחום הפרויקט אמור להתבצע אמנם ע"י החברה או חברה מפתחת מטעם היזם (חברת "ערים"). יחד עם זאת הוועדה המקומית ויתרה על היטלי פיתוח בתמורה לביצוע חלק מעלויות הפיתוח. מדובר בחלק מתנאי המכרז. לפיכך, אין לקבל הטענה ביחס למרכיב זה. בדיון שהתקיים בפני טענה מהנדסת הוועדה המקומית כי במצב הקודם הקירות התומכים היו צריכים להיות מדורגים ואילו במצב החדש הותרו קירות רצופים. בניה של קירות רצופים זולה יותר. כן נטען ע"י המשיבה כי המבקשת היא שבחרה בתכנון הנדון. כמו כן כי גם במצב הקודם נדרשו קירות תמך.

הסדרת כיכר תנועה - גם במצב הקודם התחייבה הסדרת התנועה בצומת האמורה. במצב הקודם נדרשה הסדרת הפנייה ימינה בצומת ובמצב החדש בניית כיכר מעגלית. ההבדל אינו מהותי. בדיון שהתקיים בפני טען מהנדס העיר כי העלות שנקבעה בשומת המבקשת ביחס למרכיב זה, 750,000 ₪ סבירה. במסמך שהועבר, מטעם המשיבה, לאחר הדיון, חזר מהנדס העיר על טענתו כי גם במצב הקודם נדרש שדרוג הסדרי התנועה בצומת.

ככלל אומדן העלויות ליחידה שהובאו בחשבון ע"י המבקשת גבוה בכ-10% ממחירי עבודות פיתוח דומות ברחבי העיר. זאת ועוד, בהתחשב בהיקף עבודות הפיתוח סביר שהעבודות יתומחרו במחירים נמוכים יותר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המשיבה כי צמצום תכסית הבנייה לא מעלה את עלויות הפיתוח. יתרה מזו, צומצם מספר הבניינים וכפועל יוצא צומצם מספר חדרי המדרגות והמעליות. דהיינו אף נוצר חיסכון בעלויות.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המבקשת כי על אף שהטופוגרפיה ומפלס המגרשים במתחם זהים בשני מצבי התכנון קיים שוני בפיתוח הסביבתי הנדרש בשני מצבי התכנון. יצוין כי המבקשת לא העבירה מפרט הכולל מידות ופירוט הכמויות אותן הביאה בחשבון בתחשיבה. יחד עם זאת בחנתי את הכמויות והמחירים אותם הביאה בחשבון ומצאתי אותם סבירים. לעניין קיר הדיפון, בחנתי את נספחי הבינוי של תכנית מכ340/ג' החלה במצב הקודם ואני סבורה כי גם במצב הקודם נדרש קיר דיפון כטענת המשיבה. יחד עם זאת במצב הקודם נדרש קיר אשר בחלקו נמוך יותר וכן מפוצל, חלקו בקו המגרש וחלקו בקו הבניין. מכאן שההתייקרות בסעיף זה על דרך האומדנה היא בגבולות 50% מהעלות הנטענת ביחס למרכיב זה.

יחד עם זאת, אני סבורה כי לצד ההתייקרות בעלויות הפיתוח קיימת הוזלה משמעותית בעלות הקמתו של השטח הסחיר, עד כדי התאיינות העלות העודפת הנטענת. ואבהיר- במצב הקודם מותרת הקמת 122 יח"ד בחלוקה ל-13 בניינים בני 4-6 קומות על 13 מגרשים בעוד שבמצב החדש מותרת הקמת 333 יח"ד בחלוקה ל-12 בניינים בני 6-7 קומות בחלוקה ל-7 מגרשים. הבינוי המותר במצב הקודם אינו תואם את אופי הסביבה ואינו מהווה ניצול יעיל וכלכלי של הקרקע. עלויות ההקמה אשר היו מועמסות במצב הקודם על השטח הסחיר היו גבוהות לאין שיעור ביחס למצב החדש. לכך הייתה השפעה שלילית על מרכיב הקרקע. לאור האמור, אני סבורה כי יש לדחות את טענת המבקשת להפחתת עלות עודפת במצב החדש.

למעלה מן הצורך יצוין כי על אף שלא קיימת מחלוקת שעל המבקשת לשאת בעלות הסדרת צומת הרחובות ברוש וצה"ל, בשני מצבי התכנון, מדובר בעלות שהיא חיצונית לתכנית. המסננת העיקרית בעניין זה מהווה את ההלכה שנקבעה ב**רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח'** שם דן בית המשפט בשאלה האם יש להביא בחשבון, בדרך של קיזוז מסכום ההשבחה, סכומים שיידרשו בעלי המקרקעין לשלם מכוח כתב שיפוי שבו התחייבו לשאת בעלות פיצויים שיפסקו מכוח סעיף 197 לחוק, בגין פגיעה שהיא פועל יוצא של התכנית המשביחה. בית המשפט קבע כי יש לבחון האם יש בסכומים שישולמו מכוח כתב השיפוי כדי להשפיע על שווי המקרקעין במצב החדש. הוצאות חיצוניות, כדוגמת חתימה על כתב שיפוי, שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את המצב החדש לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין ואין בהן כדי להשליך על שווי המקרקעין במצב החדש לעניין היטל השבחה. בעניין אברמוביץ הצורך בחתימה על כתב שיפוי לא הופיע בהוראות התכנית. בית המשפט קבע כי חיוב שאין לו זכר בהוראות התכנית ושהשתכלל עובר לאישורה אינו יכול לבוא לידי ביטוי בשומת ההשבחה. "מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת."

9.5 ערכי שווי

טיעוני המבקשת

לטענת שמאית המבקשת יש להביא בחשבון כי מדובר בסביבה לא מבוקשת למגורים. היא גובלת באזור תעשיה מסורתית ובבנייני שיכון. הרמה הסוציואקונומית נמוכה. שמאית המבקשת קבעה כי **שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים במועד הקובע הוא 1,100** ₪ ו**שווי מ"ר מבונה למסחר הוא 4,000** ₪. בקביעתה התבססה השמאית על נתוני ההשוואה הבאים-

<u>נתוני השוואה למגורים</u>

א. עסקאות לרכישת הזכויות בקרקע בפרויקט עמק הכרמל:

1. במכרז מס' חי/249/2013 מיום 30.3.2014 לקרקע למגורים עליה חלה תכנית מס' מכ/340 ה' (שלבים א' וד' של הפרויקט), סכום הזכייה הוא 9,381,818 ש"ח בתוספת עלויות פיתוח בסך 4,163,136 ש"ח, סה"כ 13,544,954 ₪. להלן ניתוח המכרז שערכה שמאית המבקשת-

תמורה כוללת עלויות פיתוח	13,544,954 ₪
התאמה למועד קובע	20.8%
תמורה מתואמת מועד	16,362,586 ₪
מס' יח"ד	192
שטח פלדלת במ"ר[26]	25,344
שווי קרקע ליח"ד	85,222 ₪
שווי מ"ר מבונה	646 ₪

אין מקום לקבל את טענת שמאי המשיבה. במכרז היו 6 מציעים. מספיק כדי לבסס שווי שוק. כן, אין מקום להביא בחשבון התאמה לבעלות שכן תקופת החכירה ארוכה ומאיינת את פערי הסיווג הקנייני. בשומות אחרות של המשיבה וכן בשומות מכרעות אחרות לא מביאים בחשבון התאמה מסוג זה.

2. הסכם רכישה מיום 5.1.2015, כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, לרכישת הזכויות ב"מתחם העליון" (נשוא השומה, שלב ג' של הפרויקט) עליו חלה תכנית מכ/340/ג ו"המתחם התחתון" עליו חלה תכנית מכ/340/א (שלב ב' של הפרויקט). להלן ניתוח העסקה שערכה שמאית המבקשת-

[26] 25,344 מ"ר= 23,040 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד x 192 יח"ד.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תמורה כוללת עלויות פיתוח	₪ 26,000,000		
התאמה למועד קובע	18.8%		
תמורה מתואמת מועד	₪ 30,882,237		
מתחם	עליון	תחתון	
מס' יח"ד	122	126[27]	
שטח פלדלת במ"ר	18,056[28]	13,340[29]	
שטח פלדלת כולל במ"ר	31,396		
שווי קרקע ליח"ד	₪ 124,528		
שווי מ"ר מבונה	₪ 984		

בהתייחס לטענת המשיבה אין מקום לביצוע הפחתה בגין מכירת הקרקע הנדונה בהליך של כינוס נכסים. לחיזוק טענתה, הציגה שמאית המבקשת אסמכתאות כי בוצע הליך התמחרות בו הרוכש היה רק אחד המציעים. המחיר ההתחלתי שהציעה המבקשת עמד על 19,000,000 ש"ח בעוד התמורה הסופית עמדה על 26,000,000 ש"ח.

גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה. קיימת עסקה מהמקרקעין נשוא השומה. מחיר התמחרות אינו מהווה מחיר מימוש מהיר אלא שווי שוק.

פינוי המחזיק לא לקח 5.5 שנים כנטען על ידי שמאי המשיבה, איפשרו לו להישאר עד אישור התב"ע. לחיזוק טענתה הפנתה לסיכום פגישה הכתוב בכתב יד מיום 2.3.2017 לפיו יש להודיע למחזיק על מועד הפינוי בעדיפות למועד המאוחר ביותר.

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בנשר-

1. בשומה מכרעת שנערכה בחלקות שונות בגוש 11237 ובגו"ח 12607/40 (שלבים א' ודי בפרוייקט) למועד קובע 15.2.2017 נקבע כי שווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים הוא 785 ₪ ושווי מ"ר מבונה בייעוד מסחר הוא 2,417 ₪. שמאית המבקשת קבעה כי ערכים אלו משקפים בנכס הנדון במועד אישור התכנית שבענייננו שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 816 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר בסך 2,387 ₪. זאת לאחר שהביאה בחשבון מקדם התאמה לתקופה בשיעור של כ-4% וכן מקדם הפחתה בגין מיקום בשיעור של כ-5% לשווי המסחר.
2. בשומה מכרעת שנערכה בגו"ח 12379/31,45,48 (שכונת רמות יצחק) למועד קובע 30.5.2016 נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי בייעוד מגורים המגלם מקום חניה אחד הוא 1,500 ₪ ושווי מ"ר מבונה בייעוד מסחר מגלם שטחי שירות הוא 3,900 ₪. שמאית המבקשת קבעה כי ערכים אלו משקפים בנכס הנדון במועד אישור התכנית

[27] בתכנית מכ/340/א לא נקבע מס' יח"ד מותר. בהתאם לחוזה פיתוח כמפורט בסעיף 7.1 מותרת בניית 248 יח"ד בשני המתחמים. 126= 122-248.
[28] 18,056 מ"ר= 17,080 מ"ר עיקרי+ 8 מ"ר ממ"ד x 122 יח"ד.
[29] 13,340 מ"ר= 12 מ"ד ממ"ד x 126 יח"ד + 150% x 7,885 מ"ר שטח חלקה 187 בגוש 11237.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שבעניינו שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 1,365 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר בסך 3,550 ₪, זאת לאחר שהביאה בחשבון מקדם התאמה לתקופה בשיעור של כ-7% וכן מקדם הפחתה בגין מיקום וטופוגרפיה בשיעור של כ-15%. לטענת שמאית המבקשת הנכס נשוא ההשוואה מצוי בשיפוע של כ-20% בלב שכונה עירונית ובסמוך לטכניון. המבנים הצפויים להיבנות הינם בני 25 קומות מתוכן 19 קומות נהנות מנוף. כל זאת ביחס לנכס נשוא השומה דנן המצוי בשיפוע של כ-41%, סמוך לדרך ראשית, גובל בבנייני שיכון ישנים ובבניינים המצויים בשלבי בניה. רק הדירות העליונות שממערב לרחוב הברוש ייהנו מנוף. כן, בעקבות הקירבה לשטחי מסחר רבים בדרך בר יהודה ישמשו שטחי המסחר בנכס נשוא שומה זו כשטחי מסחר שכונתיים עם אינטנסיביות שימוש נמוכה.

ג. ערכים שנקבעו בשומות קודמות של המשיבה בפרויקט עמק הכרמל-

1. בשומת המשיבה שנערכה בחלקות שונות בגוש 11237 ובגו"ח 12607/40 (שלב א' ו-ד' בפרויקט עמק הכרמל) למועד 15.2.2017 נקבע כי שווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים הוא 785 ₪ ושווי מ"ר מבונה בייעוד מסחר הוא 2,417 ₪. שמאית המבקשת קבעה כי ערכים אלו משקפים בנכס הנדון במועד אישור התכנית שבעניינו שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 816 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר בסך 2,387 ₪, זאת לאחר שהביאה בחשבון מקדם התאמה לתקופה בשיעור של כ-4% וכן מקדם הפחתה בגין מיקום בשיעור של כ-5% לשווי המסחר.
2. בשומת המשיבה שנערכה בגו"ח 11237/44,61,62,117 (שלב ב' בפרויקט עמק הכרמל) למועד 10.4.2016 נקבע כי שווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים הוא 734 ₪, זאת בהתבסס על ניתוח רכישת הזכויות בפרויקט עמק הכרמל. שמאית המבקשת קבעה כי הערך האמור משקף בעניינו שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 790 ₪, זאת לאחר שהביאה בחשבון מקדם התאמה לתקופה בשיעור של כ-7.6%.

ד. נתוני עסקאות לדירות מגורים חדשות מפרויקט עמק הכרמל וניתוחם. להלן ריכוז הנתונים שהוצג בשומת המבקשת[30] -

שלב בפרויקט	מס' עסקאות	שטח פלדלת נמכר במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד במ"ר	סה"כ תמורה מתואמת למועד	סה"כ תמורה מתואמת למועד בניכוי מע"מ[31]	שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם וללא מע"מ
א' + ד'	237	22,195.10	93.65	₪ 291,141,958	₪ 247,985,657	₪ 11,173
ב'	158	12,585.61	79.66	₪ 174,807,203	₪ 149,407,866	₪ 11,871

[30] בשומת המבקשת הוצג בנוסף נספח הכולל פירוט עסקאות המכר בפרויקט.
[31] מע"מ בהתאם למועד חתימת ההסכם. עד 30.9.2015 - 18% ומ-1.10.2015 - 17%.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להלן אומדן עלויות בניה בפרויקט[32] עפ"י נתונים שהתקבלו מהיזם, חברת אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ-

שלב בפרויקט	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר[33]	עלות בניה ישירה	עלות בניה ישירה + רווח קבלני[34]	עלויות נלוות[35]	סה"כ עלויות	עלות למ"ר פלדלת
א' + ד'	250	23,686	₪ 134,967,902	₪ 148,464,692	₪ 54,066,279	₪ 202,530,971	₪ 8,551
ב'	159	12,865	₪ 79,100,820	₪ 87,010,912	₪ 26,796,533	₪ 113,807,444	₪ 8,846
סה"כ	409	36,551	₪ 214,068,731	₪ 235,475,604	₪ 80,862,811	₪ 316,338,415	₪ 8,655

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה בהתאם לנתונים לעיל-

שלב בפרויקט	מס' יח"ד שנמכרו	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד במ"ר	שווי מ"ר בנוי מתואם וללא מע"מ	שווי מ"ר מבונה מתואם בניכוי 18% יזמות	עלויות בניה ממוצעת צמודות למ"ר פלדלת	שווי מ"ר מבונה
א' + ד'	237	93.65	₪ 11,173	₪ 9,649	₪ 8,550	₪ 919
ב'	158	79.66	₪ 11,871	₪ 10,060	₪ 8,850	₪ 1,210

לטענת שמאית המבקשת עלות הבניה שקבע שמאי המשיבה, 6,400 ש"ח, אינה סבירה. לחיזוק טענתה, הפנתה שמאית המבקשת לשומה מכרעת בגו"ח 12379/31,45,48 בה נקבעה עלות בנייה בסך 6,800 ש"ח למ"ר בטופוגרפיה מישורית למועד קובע לשנת 2016 וכן לדוחות אפס לפרויקט עמק הכרמל שלבים א', ב', ו-ד'. לטענת השמאית אומדן העלויות בדוחות אפס נערך ע"י שמאי מטעם הבנק המלווה ומהווה הנחה ראשונית זאת לעומת עלויות הבניה שנקבעו ופורטו על ידה בשומה מטעם המבקשת המתבססות על ספרי הנהלת חשבונות של היזם, על בסיס עלויות בפועל.

ה. בשומת המבקשת הוצג גרף מחירי מכירה למ"ר פלדלת, צמודים למדד מחירי הדיור ובניכוי מע"מ, של 64 דירות טיפוסיות בנות 4 חדרים בשטח 100 מ"ר עד 110 מ"ר משלבים א' ו-ד' בפרויקט עמק הכרמל, תקופת המכירה 11/2014 עד 7/2020[36]. לשיטת השמאית, מקו המגמה שהציגה עולה כי אין שינוי במחירי המכירה במתחם. לעמדתה, מאחר ולא חלה ירידה בעלויות הבניה עולה כי שווי מ"ר מבונה במתחם נשוא השומה למועד הקובע זהה לשווי מ"ר מבונה כעולה מעסקאות הרכש של הקרקע ומהשומות הנוספות שהוצגו לעיל.

ו. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בטירת הכרמל-

[32] עלויות הקמת הפרויקט מגלמות כ-1.85 מקומות חניה ליח"ד, מתוכם כ-1.2 מקומות חניה מקורים ליח"ד. בשומת המבקשת הוצג פירוט מס' החניות לשלבי הפרויקט. העלויות הותאמו למועד הקובע באמצעות הצמדה למדד תשומות הבנייה.
[33] עפ"י היתרי בניה.
[34] רווח קבלן משוער 10%, זאת מאחר וחברת אלמוג ב.ז בניה והשקעות בע"מ מהווה חברה קבלנית מבצעת.
[35] כולל: אגרות והיטלים, תכנון, ניהול, חיבור חשמל, שינויי דיירים, תקורה וכלליות, שיווק פרסום ומשפטיות ומימון.
[36] יצוין כי העסקאות הספציפיות הנ"ל לא פורטו.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לצורך בקרה נבחנו ערכים שנקבעו בטירת הכרמל. לעמדת שמאית המבקשת, העיר טירת הכרמל בעלת מאפיינים דומים למורדות התחתונים של העיר נשר ושכונת תל חנן הן מבחינת מיקום והן מבחינה סוציואקונומית, יחד עם זאת היא בעלת מאפיינים עדיפים זאת נוכח מיקומה בציר תנועה מרכזי לת"א ולחיפה, הקרבה לחוף הים וכביש החוף, הטופוגרפיה בעלת השיפוע המתון והתנאים הסביבתיים הנוחים. שמאית המבקשת הפנתה לשומות מכרעות ולשומה מייעצת וערכה התאמות בגין זמן וטופוגרפיה, כמפורט להלן-

גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה לטופוגרפיה[37]	מקדם משוקלל	שווי מ"ר מבונה מתואם
12724/27	12.7.2017	₪ 1,420	1.01	-10%	0.91	₪ 1,296
10143/118	20.12.2016	₪ 1,345	1.04	-10%	0.94	₪ 1,260
12722/17	31.5.2016	₪ 1,414	1.07	-10%	0.96	₪ 1,363

<u>נתוני השוואה למסחר</u>

נתוני עסקאות לשטחי מסחר משכונות מגורים בעיר נשר וניתוחם כמפורט להלן-

תאריך מכירה	גו"ח	שטח רשום/ ארנונה במ"ר	שנת בניה	תמורה	התאמה לגודל[38]	התאמה למיקום[39]	התאמה לגיל המבנה[40]	מקדם התאמה למועד[41]	תמורה מתואמת
31.12.2018	11269/65	49		₪ 600,000	5%	-15%	15%	1.03	₪ 637,129
25.12.2018	12573/12	25	1950	₪ 220,000		-15%	15%	1.03	₪ 222,489
28.9.2017	11236/93	26		₪ 580,000		-15%	10%	1.01	₪ 547,663
28.9.2016	11236/93	30	1990	₪ 440,000		-15%	10%	1.04	₪ 426,158
סה"כ		130							₪ 1,833,439

שמאית המבקשת חילקה את סך התמורה המתואמת של ארבעת העסקאות לסך השטח במ"ר של ארבעת העסקאות וקבעה כי שווי מ"ר בנוי למסחר הוא 14,000 ₪. בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה בסך 5,863 ₪[42] שווי מר מבונה הוא 5,800 ₪ במעוגל.

לטענת שמאית המבקשת שטחי המסחר בשלבים קודמים של פרויקט עמק הכרמל אטרקטיביים יותר נוכח מיקומם לאורך דרך ראשית עם מפרצי חניה ומדרכה מרווחת בחזית. אין מדובר בשטחי מסחר שכונתיים כבענייננו. לטענת שמאית המבקשת קיימים קשיים בשיווק שטחי המסחר ובגביית דמ"ש חודשיים בשלבים הקודמים של הפרויקט. שמאית המבקשת העבירה טבלה ובה מפורטים נתוני דמ"ש חודשיים משטחי מסחר בשלבים אחרים של הפרויקט

[37] לטענת שמאית המבקשת, השומות המכרעות נערכו לנכסים המצויים בקרקע מישורית.
[38] לחנות בשטח גדול מ-40 מ"ר- 5%.
[39] לחנות בשכונת רמות יצחק סמוך או כחלק ממבני ציבור- 15%-.
[40] חנות במבנה ותיק מאוד- 15%. חנות במבנה בן כ-30 שנים- 10%.
[41] בהתאם למדד למחירי הדיור.
[42] עלות בניה למ"ר עפ"י מחירון דקל 4,375 ₪ ובתוספת 34% עלויות נלוות בפרויקט מתקבל 5,863 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לפיה דמי השכירות המשולמים הם 93 ₪ בממוצע למ"ר ושיעור התפוסה של השטח המושכר אשר משולמים בו דמ"ש באופן רציף הוא בגבולות 31%.

<u>התייחסות לתגובת המשיבה בעניין ערכי השווי</u>

א. נתוני השוואה מהעיר קרית אתא- לטענת שמאית המבקשת העסקאות אינן רלוונטיות לענייננו שכן העסקאות מתייחסות לקרקע עם זכויות ל-6 יח"ד בלבד ולא בוצעה התאמה להיקף ולשוליות. כן, לא נערכה הפחתה נוספת בגין עלויות עודפות הנובעות משיפוע של כ-41% בנכס נשוא שומה זו. התאמה בשיעור 5% כנקבע בשומת המשיבה אינה סבירה.

ב. השוואה לערכים שנקבעו בקרקע גובלת- לטענת שמאית המבקשת, הערך שנקבע למגורים בשומת המשיבה, 2,730 ש"ח, אינו סביר וגבוה בכ-235% משווי מ"ר מבונה בשומה מכרעת לקרקע גובלת (קרקע לשלבים א' ו-ד' בפרויקט עמק הכרמל), 816 ש"ח לאחר התאמה למועד הקובע. כך טענה גם לגבי הערך שנקבע למסחר. 7,675 ש"ח בשומת המשיבה לעומת 2,387 ש"ח בשומה המכרעת לקרקע הגובלת (פער של כ-220%). מדובר בפרויקט סמוך בעל מאפיינים דומים שאינו מצריך הנחות והתאמות לרבות עלויות בנייה. עלות הבנייה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה נמוכה ומתעלמת מדרישות החניה, עלויות הפיתוח הגבוהות, הצורך בבנייה ירוקה וכדומה.

ג. התייחסות לניתוח בתגובת המשיבה- לטענת שמאית המבקשת, שווי הקרקע מהווה 8-10% ביחס לשווי מ"ר בנוי ולא 30% כנטען על ידי שמאי המשיבה. כן, בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר בנוי של 12,350 ש"ח כולל מע"מ ובתגובה הביא בחשבון 12,350 ש"ח ללא מע"מ כך שנוצר עיוות. בחישוב שערך לעסקת המכר מהנכס נשוא השומה בוצעה התאמה למועד שגוי, 30.3.2014 במקום 5.1.2015. לטענת שמאית המבקשת כל הניתוח הנוגע להתאמה בגין תקופה שערך שמאי המשיבה שגוי. התאמה למגרש מודולרי בו מותרת בניה של 12 יח"ד שגוי שכן קיים מגרש אחד כזה בתכנית. ביתר המגרשים מותרת בנייה של כ-60 יח"ד.

ד. השומה המכרעת בגו"ח 10717/73,101 (טירת הכרמל) שהוצגה בתגובת המשיבה נערכה לנכס קל יותר לשיווק המצוי באזור מבוקש ולכן מחירי המכירה גבוהים יותר. כן מדובר בקרקע מישורית ולא משופעת כבמקרה דנן. בשומת המשיבה הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% ובשומת המבקשת הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 15%. שמאית המבקשת קיבלה את שיעור הרווח היזמי שנקבע בשומת המשיבה לצורך חישוב שווי הקרקע בגישת החילוץ והפנתה לשומה המכרעת בגו"ח 12379/31,45,48 (שכונת רמות יצחק, נשר) בה נקבע רווח יזמי בשיעור 20%.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי **שווי מ"ר מבונה לדירה** בשטח 113 מ"ר במועד הקובע **הוא 2,730** ₪ **ושווי מ"ר מבונה למסחר הוא 7,675** ₪. בקביעתו התבסס השמאי על נתוני ההשוואה הבאים-

<u>נתוני השוואה למגורים</u>

א. נתוני עסקאות לדירות מגורים חדשות בבניינים הבנויים לאורך דרך בר יהודה (גו"ח 11237/179) וניתוחם כמפורט להלן-

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תאריך מכירה	תמורה	שטח פלדלת במ"ר	קומה	מס' חדרים	שווי מ"ר בנוי
22.4.2020	₪ 1,340,000	105	10/12	4	₪ 12,762
17.3.2020	₪ 1,328,000	114	2/15	4	₪ 11,649
9.2.2020	₪ 1,308,000	108	6/12	4	₪ 12,111
15.1.2020	₪ 1,365,000	108	3/12	4	₪ 12,639
2.1.2020	₪ 1,335,000	106	10/12	4	₪ 12,594
22.11.2019	₪ 1,290,000	108	4/12	4	₪ 11,944
26.8.2019	₪ 1,300,000	106	6/12	4	₪ 12,264
30.8.2019	₪ 1,290,000	106	4/12	4	₪ 12,170
ממוצע מ"ר בנוי לדירות 4 חדרים					₪ 12,267
24.9.2019	₪ 1,470,000	123	1/12	6	₪ 11,951
24.9.2019	₪ 1,460,000	124	1/12	5	₪ 11,774
18.3.2019	₪ 1,500,000	120	4/5	5	₪ 12,500
16.4.2018	₪ 1,600,000	132	3/12	5	₪ 12,121
28.11.2017	₪ 1,430,000	125	1/12	5	₪ 11,440
ממוצע מ"ר בנוי לדירות 5-6 חדרים					₪ 11,957

שמאי המשיבה סבור כי על בסיס עסקאות ההשוואה ניתן להסיק כי שווי מ"ר מבונה בדירות רגילות בנות 4-5 חדרים, בשטח פלדלת של 113 מ"ר הוא בגבולות 12,100 ₪, ובהתאמה לתמהיל הדירות בנכס הנדון הכולל דירות גן ודירות גג השווי הראוי הוא 12,350 ₪ למ"ר פלדלת (שווי המגלם תרומת חצר, חניה, שטחי שירות כלליים, מרפסת וכד'). בניכוי מע"מ (17%), יזמות (15%) ועלות בניה בסך 6,450 ₪[43] מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,729 ₪.

לעמדת שמאי המשיבה, מנתוני ההשוואה ניתן להסיק כי לא קיים מרכיב שוליות בדירות בנות 4 חדרים בשטח 105-108 מ"ר זאת לעומת דירות בנות 5-6 חדרים בשטח 120-132 מ"ר בהן קיים מרכיב שוליות.

ב. נתוני עסקאות לקרקעות למגורים מהעיר קריית אתא וניתוחם כמפורט להלן-

1. עסקה בגו"ח 11024/99 מיום 31.7.2019 לקרקע למגורים בשטח של 741 מ"ר עליה חלה תכנית כ/150/ח. תמורת העסקה 2,200,000 ₪. להלן ניתוח העסקה שערך שמאי המשיבה-

[43] עלות בניה ברמה רגילה עפ"י מחירון דקל כולל שטחים נלווים וללא מע"מ.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תמורה ללא עלויות פיתוח	₪ 2,200,000
מס' יח"ד	6
שטח פלדלת במ"ר[44]	665
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,309
שווי מ"ר מבונה מתואם מיקום (5%-)	₪ 3,144

2. עסקה בגו"ח 11024/102 מיום 29.1.2019 לקרקע למגורים בשטח של 1,033 מ"ר עליה חלה תכנית כ/150/ח. תמורת העסקה 2,079,000 ₪[45]. להלן ניתוח העסקה שערך שמאי המשיבה-

תמורה ללא עלויות פיתוח	₪ 2,079,000
מס' יח"ד	6
שטח פלדלת במ"ר[46]	840
שווי מ"ר פלדלת מבונה	₪ 2,475
שווי מ"ר פלדלת מבונה מתואם חזית (10%)	₪ 2,723
שווי מ"ר פלדלת מבונה מתואם מיקום (5%-)	₪ 2,586

לעמדת שמאי המשיבה, ערכי השווי בקרית אתא נמוכים מערכי השווי בנשר. אך קיים מחסור בנתוני השוואה לקרקע למגורים מהעיר נשר ולכן הנתונים נבחנו כבקרה. השמאי קיבל את טענת המבקשת כי ערכי הקרקע מטירת הכרמל דומים יותר לאלה שבנשר.

<u>נתוני השוואה למסחר</u>

א. נתוני עסקאות ממרכזי מסחר שכונתיים בעיר נשר וניתוחם כמפורט להלן-

תאריך מכירה	גו"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	תמורה	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לשנת בניה	מקדם התאמה לחזית מסחרית	מקדם התאמה למועד	שווי מ"ר בנוי מתואם
31.12.18	11269/65	הוורדים	49	₪ 600,000	1.0	1.10	1.15	1.01	₪ 15,645
25.12.18	12573/12	קרן היסוד	25	₪ 220,000	1.0	1.10	1.15	1.01	₪ 11,243
28.9.17	11236/93	הזית	26	₪ 580,000	0.8	1.10	0.98	1.01	₪ 19,431
ממוצע שווי מ"ר בנוי למסחר									₪ 15,440
חציון שווי מ"ר בנוי למסחר									₪ 15,645

ב. נתוני עסקאות ממרכזי מסחר שכונתיים בעיר קרית אתא וניתוחם כמפורט להלן-

[44] 665 מ"ר=6 יח"ד x (99 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד).
[45] באתר רשות המיסים- מחיר מוצהר 1,188,001 ש"ח ומחיר מוערך 1,950,000 ש"ח.
[46] 840 מ"ר=6 יח"ד x (99 מ"ר עיקרי + 39 מ"ר עיקרי שולי x 0.75 מקדם שוליות+ 12 מ"ר ממ"ד).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תאריך מכירה	גו"ח	שטח רשום במ"ר	שנת בניה	תמורה	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לשנת בניה	מקדם התאמה לחזית מסחרית	מקדם התאמה למועד	שווי מ"ר בנוי מתואם
28.5.2019	11018/84	44	2017	₪ 594,000	1.00	1.00	1.15	1.00	₪ 15,525
2.5.2019	11018/84	44	2017	₪ 669,240	1.00	1.00	1.10	1.00	₪ 16,731
1.5.2019	11018/84	35	2017	₪ 532,350	1.00	1.00	1.15	1.00	₪ 17,492
28.5.2019	11022/116	21	2000	₪ 250,000	1.00	1.10	1.15	1.00	₪ 15,060
18.3.2019	11022/116	21	1992	₪ 235,000	1.00	1.10	1.15	1.00	₪ 14,156
14.2.2019	11022/116	53	1994	₪ 625,000	1.00	1.10	1.15	1.00	₪ 14,917
1.7.2018	11022/116	48	1992	₪ 550,000	1.00	1.10	1.15	1.02	₪ 14,785
ממוצע שווי מ"ר בנוי למסחר									₪ 15,524
חציון שווי מ"ר בנוי למסחר									₪ 15,060

בהתבסס על הנתונים לעיל, קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר בנוי ברוטו למסחר הוא 15,450 ₪. בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה ברמת מעטפת בסך 5,200 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,675 ₪ מגלם תרומת חצר.

לטענת שמאי המשיבה מדובר בשטח מסחר בהיקף קטן שעתיד לשרת 333 יח"ד. הביקוש לשטח האמור עולה משמעותית על הביקוש לשטח מסחר במרכזים שכונתיים.

לטענת שמאי המשיבה על אף שניתוח נתוני ההשוואה ע"י שמאית המבקשת הצביע על שווי של 5,800 ₪ למ"ר, קבעה שווי בסך 4,000 ₪ למ"ר.

<u>התייחסות לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת</u>

1. מכרז חי/249/2013 מיום 30.3.2014- לעמדת שמאי המשיבה, הניתוח שערכה שמאית המבקשת למכרז שגוי ולא משקף את כלל תנאי המכירה: פינוי מחוברים ומטלטלין הקיימים במקרקעין במועד המכרז על ידי עיריית נשר[47], הריסת מבנים וגדרות המצויים מחוץ לשטח המוחכר וביצוע סקר גאוטכני וקידוחי ניסיון לבדיקת הקרקע. כן, לא הובא בחשבון כי מחיר הזכייה משקף סכום נמוך משווי הבעלות שהוערך על ידי רמ"י המסתכם ב-25,630,000 ש"ח כולל פיתוח. להלן ניתוח שערך השמאי לעסקה-

[47] לטענת שמאי המשיבה מבדיקה שערך נמצא כי פינוי המקרקעין בוצע כשנה לאחר מועד הרכישה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מחיר זכייה כולל פיתוח	₪ 13,544,954
התאמה לשווי בעלות (5%)	₪ 14,257,846
דחיה עד לפינוי הקרקע ע"י העירייה	0.943
תוספת עלות מטלות שחייב בהם הזוכה	₪ 350,000
התאמה למועד הקובע (1.94)(*)	₪ 30,013,562
התאמה למגרש סטנדרטי המיועד להקמת 12 יח"ד (1.25)	₪ 37,565,599
שטח פלדלת	25,344 מ"ר
מס' יח"ד	192
שווי קרקע ליח"ד	₪ 195,654
שווי מ"ר מבונה בהסתמך על מחיר הזכיה במכרז	₪ 1,482

לטענת שמאי המשיבה שווי הבעלות שהוערך ע"י רמ"י בתוספת עלויות פיתוח (25,630,000 ₪) גבוה ממחיר הזכיה בתוספת עלויות פיתוח (13,544,95 ₪). אומדן שווי הבעלות משקף סך של 2,457 ₪ למ"ר מבונה.

(*) לעמדת שמאי המשיבה, שיעור עליית המחירים כנקבע בשומת המבקשת, 20.8%, מתייחס לשווי בנוי ולא לשווי קרקע. התאמה לשווי קרקע בהתבסס על הערכים שקבע בשומתו מביאים לשיעור עליית מחירים בשיעור של 94% כמפורט להלן-

שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	₪ 12,350
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,730
יחס מרכיב הקרקע לבנוי	22.11%
שיעור העלייה במחיר הדירות	20.80%
שיעור העלייה במחיר הקרקע (20.11% / 1) * 20.8%	94%

2. הסכם רכישה מיום 5.1.2015 -

לעמדת שמאי המשיבה, הניתוח שערכה שמאית המבקשת לעסקה שגוי ולא משקף את כלל תנאי העסקה: המכירה נעשתה בהליך כינוס נכסים המשקף מחיר נמוך ממחיר השוק בשיעור של כ-15% לפחות. הקונה התחייב לשאת בעלות פינוי מחזיק בסכום מוערך של כ-2,728,250 ש"ח, הפינוי בוצע בפועל כ-5.5 שנים לאחר המועד הקובע ולכן מחיר העסקה מגלם דחיה, הסדרת חניות למקבצי דיור בתחום המקרקעין, הפקדת ערבות בסך 100,000 ש"ח לצורך הבטחת רישום הפרצלציה על ידי הרוכש. להלן ניתוח שערך השמאי לעסקה-

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מחיר עסקה	26,000,000 ₪
מכירה בהליך כינוס נכסים (1.15)	30,588,235 ₪
דחיה עד לפינוי המחזיק	0.726
תוספת עלות ביצוע רישום פרצלציה	100,000 ₪
תוספת עלות פינוי מחזיק	2,728,250 ₪
התאמה למועד הקובע (1.85)(*)	83,220,244 ₪
התאמה למגרש סטנדרטי המיועד להקמת 12 יח"ד (1.34)(**)	111,693,174 ₪
שטח פלדלת	31,396 מ"ר
מס' יח"ד	248
שווי קרקע ליח"ד	450,376 ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת	3,558 ₪

(*) לעמדת שמאי המשיבה, שיעור עליית המחירים כנקבע בשומת המבקשת, 20.8%, מתייחס לשווי בנוי ולא לשווי קרקע. התאמה לשווי קרקע בהתבסס על הערכים שקבע בשומתו מביאים לשיעור עליית מחירים בשיעור של 85% כמפורט להלן-

שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	12,350 ₪
שווי מ"ר מבונה	2,730 ₪
יחס מרכיב הקרקע לבנוי	22.11%
שיעור העלייה במחיר הדירות (בהתאמה לשומת המבקשת)	18.80%
שיעור העלייה במחיר הקרקע (1 / 20.11%) * 18.8%	85%

(**) לעמדת שמאי המשיבה, את קצב השיווק הקבוע בשומת המבקשת, 4 יח"ד לחודש, יש להתאים למגרש מודולרי להקמת 12 יח"ד כמפורט להלן-

תקופת דחיה לשיווק 12 יח"ד לפי קצב שיווק של 4 יח"ד לחודש	3 חודשים
תקופת דחיה לשיווק 248 יח"ד לפי קצב שיווק של 4 יח"ד לחודש	62 חודשים
שיעור ריבית חודשית (6% לשנה)	0.50%
ערך נוכחי לשיווק מגרש מודולרי 12 יח"ד	0.985
ערך נוכחי לשיווק המגרש בעסקה 248 יח"ד	0.734
מקדם התאמה	1.34

3. שומה מכרעת שנערכה בחלקות שונות בגוש 11237 ובגו"ח 12607/40 -

לעמדת שמאי המשיבה בשומה המכרעת לא פורטו נתוני ההשוואה על בסיסם נקבע השווי. השמאי המכריע אימץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה. לכן הערך שנקבע בשומה המכרעת אינו מהווה נתון השוואה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. שומה מכרעת שנערכה בגו"ח 12379/31,45,48-

לטענת שמאי המשיבה, לא היה מקום לביצוע התאמה בגין טופוגרפיה כבשומת המבקשת. הקרקע הנישומה מצויה בטופוגרפיה מדרונית בדומה לנכס נשוא שומה זו. אף השמאי המכריע לא ביצע התאמה ביחס לנתוני ההשוואה שבחן בעניין זה.

כן, לטענתו שמאית המבקשת לא הוכיחה כי קיימות עלויות עודפות בקרקע מדרונית. לעמדת שמאי המשיבה, שגתה השמאית בקביעתה כי במגרש מדרוני ישנן פחות דירות שנהנות מנוף שכן ניתן לנצל את השיפוע.

להלן ניתוח שערך השמאי לערך שנקבע בשומה המכרעת האמורה-

שווי מ"ר מבונה כנקבע בשומה המכרעת	1,500 ₪
התאמה למועד הקובע (1.32)(*)	1,980 ₪
התאמה למגרש המיועד ל-12 יח"ד (1.22)(**)	2,405 ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם	2,405 ₪

(*) שמאי המשיבה קבע התאמה למועד קובע על בסיס התחשיב הבא:

שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	12,350 ₪
שווי מ"ר מבונה	2,730 ₪
יחס מרכיב הקרקע לבנוי	22.11%
שיעור העלייה במחיר הדירות	7%
שיעור העלייה במחיר הקרקע	32%

(**) שמאי המשיבה קבע מקדם התאמה למגרש המיועד להקמת 12 יח"ד על בסיס התחשיב הבא:

תקופת דחיה לשיווק 12 יח"ד לפי קצב שיווק של 4 יח"ד לחודש	3 חודשים
תקופת דחיה לשיווק 170 יח"ד לפי קצב שיווק של 4 יח"ד לחודש	43 חודשים
שיעור ריבית חודשית (6% לשנה)	0.50%
ערך נוכחי לשיווק מגרש מודולרי 12 יח"ד	0.985
ערך נוכחי לשיווק המגרש בעסקה 248 יח"ד	0.809
מקדם התאמה לדחיה	1.22

5. שומת המשיבה שנערכה בחלקות שונות בגוש 11237 ובגו"ח 12607/40 (שלב א' ו-ד' בפרויקט עמק הכרמל)-

לטענת שמאי המשיבה, השומה הנדונה עמדה בפני שמאי מכריע אשר אימץ את ערכי השווי למגורים שנקבעו בה וזאת לאחר שהמבקשת באותו ההליך לא חלקה עליהם. כן, מדובר במגרשים בהיקף יח"ד שונה. שמאי המשיבה באותו ההליך לא הביא בחשבון מקדם התאמה להיקף פריסת השיווק. בעניין ערכי השווי למסחר, בשומה הנדונה היקף שטח המסחר הוא 1,010 מ"ר ולא שטח מצומצם בסך 180 מ"ר כבענייננו. לטענת שמאי המשיבה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהשוואה לשלבים הקודמים של הפרויקט, מיקום הנכס הנדון עדיף משמעותית. אין מטרדים מאזור התעשיה. מרבית הדירות ניהנות מנוף.

6. שומת המשיבה שנערכה בגו"ח 11237/44,61,62,117 (שלב ב' בפרויקט עמק הכרמל)- לטענת שמאי המשיבה, שמאי המשיבה באותו ההליך לא הביא בחשבון מקדם התאמה להיקף פריסת השיווק והתאמה למועד. השומה לא עמדה לבחינה בהליך שמאות מכרעת.

7. שומות מכרעות מהעיר טירת הכרמל-

א. שומה מכרעת בגו"ח 12724/27- מדובר במגרש המיועד לבניית 94 יח"ד וגובל בכביש בינעירוני מס' 4. להלן הניתוח שערך שמאי המשיבה-

שווי מ"ר מבונה כנקבע בשומה המכרעת	₪ 1,420
התאמה למועד הקובע (1.05)(*)	₪ 1,495
דחייה בגין היקף הדירות לשיווק (1.11)(**)	₪ 1,656
שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם	₪ 1,656

(*) שמאי המשיבה קבע התאמה למועד קובע על בסיס התחשיב הבא:

שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	₪ 12,350
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,730
יחס מרכיב הקרקע לבנוי	22.11%
שיעור העלייה במחיר הדירות	1.17%
שיעור העלייה במחיר הקרקע	5%

(**) שמאי המשיבה קבע מקדם דחייה בגין היקף הדירות לשיווק על בסיס התחשיב הבא:

תקופת דחיה לשיווק 12 יח"ד לפי קצב שיווק של 4 יח"ד לחודש	3 חודשים
תקופת דחיה לשיווק 94 יח"ד לפי קצב שיווק של 4 יח"ד לחודש	24 חודשים
שיעור ריבית חודשית (6% לשנה)	0.50%
ערך נוכחי לשיווק מגרש מודולרי 12 יח"ד	0.985
ערך נוכחי לשיווק המגרש בעסקה 248 יח"ד	0.889
מקדם התאמה לדחיה	1.11

ב. שומה מכרעת בגו"ח 10143/118- מדובר במגרש הכלול במסגרת מחיר למשתכן בו התבקשה הקלה. לטענת שמאי המשיבה, השמאי המכריע קיבל את הסכמת הצדדים לערכים שנקבעו ללא הצגת נתוני שווי ועל הצד הזהיר. ערכי שווי במסגרת מחיר למשתכן נמוכים משווי שוק.

ג. שומה מכרעת בגו"ח 12722/17- מדובר במגרש המיועד לבניית 83 יח"ד וגובל בכביש בינעירוני מס' 4. הערך שנקבע בשומה המכרעת הוא לאחר הפחתה בשיעור 10% בשל עירוב שימושים במגרש. להלן הניתוח שערך שמאי המשיבה-

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שווי מ"ר מבונה כנקבע בשומה המכרעת ללא הפחתה בגין עירוב שימושים	1,571 ₪
התאמה למועד הקובע (1.31)(*)	2,052 ₪
התאמה למגרש מודולרי (1.09)(**)	2,242 ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם	2,242 ₪

(*) שמאי המשיבה קבע התאמה למועד קובע על בסיס התחשיב הבא:

שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	12,350 ₪
שווי מ"ר מבונה	2,730 ₪
יחס מרכיב הקרקע לבנוי	22.11%
שיעור העלייה במחיר הדירות	6.77%
שיעור העלייה במחיר הקרקע	31%

(**) שמאי המשיבה קבע מקדם דחייה בגין היקף הדירות לשיווק על בסיס התחשיב הבא:

תקופת דחיה לשיווק 12 יח"ד לפי קצב שיווק של 4 יח"ד לחודש	3 חודשים
תקופת דחיה לשיווק 83 יח"ד לפי קצב שיווק של 4 יח"ד לחודש	21 חודשים
שיעור ריבית חודשית (6% לשנה)	0.50%
ערך נוכחי לשיווק מגרש מודולרי 12 יח"ד	0.985
ערך נוכחי לשיווק המגרש בעסקה 248 יח"ד	0.902
מקדם התאמה לדחיה	1.09

8. במסגרת תגובתו לשומת המבקשת, הפנה שמאי המשיבה לשתי שומות מכרעות נוספות אותן בחן על בסיס התחשיבים לעיל כדלקמן:

א. שומה מכרעת בגו"ח 10717/73,101- מגרש המיועד לבניית 155 יח"ד המצוי בצידה הדרומי של טירת הכרמל. מועד קובע 17.9.2014. להלן פירוט:

שווי מ"ר מבונה כנקבע בשומה המכרעת	2,100 ₪
התאמה למועד הקובע (1.94)	4,065 ₪
התאמה למגרש מודולרי 12 יח"ד (1.20)	4,858 ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם	4,858 ₪

בשומה המכרעת נקבע מקדם של 1.4 למסחר ביחס למגורים.

ב. שומה מכרעת בגו"ח 10688/75-77- מגרש המיועד לבניית 93 יח"ד המצוי במורדות הר הכרמל, בצידה הצפון מערבי של טירת הכרמל. מועד קובע 12.3.2015. להלן פירוט-

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שווי מ"ר מבונה כנקבע בשומה המכרעת	2,000 ₪
התאמה למועד הקובע (1.79)	3,576 ₪
דחיה בגין היקף הדירות לשיווק (1.11)	3,956 ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם	3,956 ₪

הכרעה

<u>ערכי שווי למגורים</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים. אני סבורה כי בהינתן די נתוני השוואה מסביבת הנכס אין מקום להסתמך על נתוני השוואה מיישובים אחרים, אשר מצריכים התאמה המקטינה את מהימנותם. הסתמכתי על נתוני השוואה משלבים מוקדמים של פרויקט עמק הכרמל, מדובר במכירת דירות חדשות בעלי מאפיינים סביבתיים דומים. להלן נתוני המכירה עליהם התבססתי בקביעתי:

נתוני השוואה משלבים א', ב' וד' של הפרוייקט-

גו"ח	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	חדרים	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי
11237/179	02/09/2019	1,375,000 ₪	2016	4	100	13,750 ₪
11237/179	20/09/2019	1,380,000 ₪	2017	4	104	13,269 ₪
11237/179	24/05/2019	1,250,000 ₪	2014	4	105	11,905 ₪
11237/179	31/05/2019	1,265,000 ₪	2017	4	105	12,048 ₪
11237/179	22/04/2020	1,340,000 ₪	2017	4	105	12,762 ₪
11237/179	30/08/2019	1,290,000 ₪	2017	4	106	12,170 ₪
11237/179	26/08/2019	1,300,000 ₪	2017	4	106	12,264 ₪
11237/179	02/01/2020	1,335,000 ₪	2017	4	106	12,594 ₪
11237/179	08/09/2020	1,340,000 ₪	2017	4	106	12,642 ₪
11237/179	14/05/2019	1,350,000 ₪	2017	4	106	12,736 ₪
11237/179	01/03/2019	1,250,000 ₪	2018	4	108	11,574 ₪
11237/179	30/07/2019	1,290,000 ₪	2017	4	108	11,944 ₪
11237/179	22/11/2019	1,290,000 ₪	2017	4	108	11,944 ₪
11237/179	09/02/2020	1,308,000 ₪	2017	4	108	12,111 ₪
11237/43	10/07/2019	1,310,000 ₪	2017	5	108	12,130 ₪
11237/43	10/07/2019	1,315,000 ₪	2017	5	108	12,176 ₪
11237/179	24/07/2020	1,315,000 ₪	2017	4	108	12,176 ₪
11237/43	19/06/2020	1,330,000 ₪	2017	5	108	12,315 ₪
11237/179	02/09/2020	1,330,000 ₪	2018	4	108	12,315 ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11237/43	24/02/2020	₪ 1,345,000	2017	5	108	₪ 12,454
11237/43	22/05/2019	₪ 1,350,000	2017	5	108	₪ 12,500
11237/179	15/01/2020	₪ 1,365,000	2017	4	108	₪ 12,639
ממוצע					106.6	₪ 12,383

כבקרה, בהתחשב במועד הקובע, בחנתי נתוני מכירה משלב ג', נשוא השומה, להלן פירוט-

יום מכירה	תמורה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה למ"ר בנוי
30/03/2021	₪ 1,340,000	4	106	₪ 12,642
21/03/2021	₪ 1,270,000	4	107	₪ 11,869
21/03/2021	₪ 1,250,000	4	107	₪ 11,682
21/03/2021	₪ 1,260,000	4	107	₪ 11,776
22/03/2021	₪ 1,280,000	4	107	₪ 11,963
22/03/2021	₪ 1,290,000	4	107	₪ 12,056
24/03/2021	₪ 1,310,000	4	107	₪ 12,243
20/04/2021	₪ 1,340,000	4	107	₪ 12,523
22/04/2021	₪ 1,300,000	4	107	₪ 12,150
27/04/2021	₪ 1,260,000	4	107	₪ 11,776
02/05/2021	₪ 1,425,000	4	107	₪ 13,318
02/05/2021	₪ 1,390,000	4	107	₪ 12,991
01/06/2021	₪ 1,310,000	4	107	₪ 12,243
16/06/2021	₪ 1,320,000	4	107	₪ 12,336
04/07/2021	₪ 1,422,000	4	107	₪ 13,290
26/08/2021	₪ 1,244,444	4	107	₪ 11,630
05/10/2021	₪ 1,462,000	4	107	₪ 13,664
ממוצע			106.9	₪ 12,362

לאחר הפחתת מע"מ 17%, רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בנייה בסך 7,900 ₪ בהתחשב בטופוגרפיה מדרונית וגילום 1.5 מקומות חניה תת קרקעית, מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 1,300 ש"ח.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

אני סבורה כי אין מהימנות לעסקאות שנערכו לרכישת הקרקע לפרויקט (מכרז מיום 30.3.2014 והסכם רכישה מיום 5.1.2015) זאת בהתחשב בהתאמה הנדרשת למועד המשקפת את שיעור מרכיב הקרקע משווי הבנוי[48].

לאור האמור, אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע הוא **1,300** ₪.

ערכי שווי למסחר

בשומות הצדדים נותחו אותם נתוני השוואה למעט עסקה אחת נוספת אשר הוצגה בשומת המבקשת לשנת 2016. בשומת המבקשת שווי מ"ר בנוי למסחר לאחר התאמות 14,000 ש"ח ובשומת המשיבה שווי מ"ר בנוי למסחר לאחר התאמות 15,450 ש"ח.

בהתחשב במיקום נתוני ההשוואה (שני נתוני השוואה במרכז מסחרי שכונתי בשכונת רמות יצחק ונתון השוואה אחד בקומת קרקע של בנין מגורים בשכונת תל חנן) ובהתחשב בהתאמה למועד הקובע אני מקבלת את הערך שנקבע בשומת המבקשת בהיותו סביר ותואם את דמ"ש המשולמים בשטחי המסחר בפרויקט (שלבים א' ו-ד'), 14,000 ש"ח. כאמור, דמי השכירות החודשיים הממוצעים בפרויקט הם כ-93 ש"ח למ"ר. שיעור היוון של 8% מביא לשווי מ"ר בנוי בסך 14,000 ש"ח.

לאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בנייה בסך 5,800 ש"ח, אני קובעת **שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 5,900** ₪ בנכס הנדון.

10. תחשיב ההשבחה

שווי מצב חדש

מס' מגרש	תיאור	שטח במ"ר	מקדם שוליות	שטח אקוו' ליח"ד	מס' יח"ד	סה"כ שטח אקוויוולנטי	שווי מגורים (שווי מ"ר מבונה 1,300 ש"ח ולאחר הפחתה להיקף 0.9)	שווי מסחר (שווי מ"ר מבונה 5,900 ש"ח)	חלק יחסי במצב החדש כולל ממ"דים
201	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 70 מ"ר	70.0	1.5	105.0	12	1,260.0	₪ 1,474,200		17.27%
	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 107.9 מ"ר	107.9	1.0	107.9	48	5,179.2	₪ 6,059,664		
סה"כ מגרש 201					60	6,439.2	₪ 7,533,864		
202	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 70 מ"ר	70.0	1.5	105.0	8	840.0	₪ 982,800	₪ 472,000	13.29%
	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 116.9 מ"ר	107.9	1.0	107.9	32	3,452.8	₪ 4,039,776		
	שטח שולי דירות בשטח פלדלת של 116.9 מ"ר	9.0	0.9	8.1	32	259.2	₪ 303,264		
סה"כ מגרש 202					40	4,552.0	₪ 5,325,840		
203	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 70 מ"ר	70.0	1.5	105.0	12	1,260.0	₪ 1,474,200		17.27%
	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 107.9 מ"ר	107.9	1.0	107.9	48	5,179.2	₪ 6,059,664		
סה"כ מגרש 203					60	6,439.2	₪ 7,533,864		

[48] סקירת השינויים במחירי הדירות מתייחסת לנכסים בנויים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

204	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 70 מ"ר	70.0	1.5	105.0	8	840.0	₪ 982,800		12.66%
	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 140.4 מ"ר	107.9	1.0	107.9	33	3,560.7	₪ 4,166,019		
	שטח שולי דירות בשטח פלדלת של 140.4 מ"ר	32.5	0.3	9.8	33	321.8	₪ 376,448		
סה"כ מגרש 204					41	4,722.5	₪ 5,525,267		
205	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 70 מ"ר	70.0	1.5	105.0	12	1,260.0	₪ 1,474,200		17.27%
	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 107.9 מ"ר	107.9	1.0	107.9	48	5,179.2	₪ 6,059,664		
סה"כ מגרש 205					60	6,439.2	₪ 7,533,864		
206	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 70 מ"ר	70.0	1.5	105.0	12	1,260.0	₪ 1,474,200		17.27%
	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 107.9 מ"ר	107.9	1.0	107.9	48	5,179.2	₪ 6,059,664		
סה"כ מגרש 206					60	6,439.2	₪ 7,533,864		
207	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 70 מ"ר	70.0	1.5	105.0	2	210.0	₪ 245,700	₪ 590,000	4.99%
	שטח גרעיני דירות בשטח פלדלת של 130.4 מ"ר	107.9	1.0	107.9	10	1,079.0	₪ 1,262,430		
	שטח שולי דירות בשטח פלדלת של 130.4 מ"ר	22.5	0.3	6.8	10	67.5	₪ 78,975		
סה"כ מגרש 207					12	1,356.5	₪ 1,587,105		
סה"כ					333	36,388	₪ 42,573,668	₪ 1,062,000	100%
שווי מצב חדש כולל ממ"דים							₪ 43,635,668		
שווי מצב חדש ללא ממ"דים							₪ 38,960,348[49]		

שווי מצב קודם

סך שטח פלדלת במ"ר	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקו'
18,056	122	107.9	1.0	13,164
		40.1	0.2	978
סה"כ	122	148		14,142
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,300
מקדם התאמה בגין צפיפות קומתית				1.05
שווי מצב קודם כולל ממ"דים				₪ 19,304,158
שווי מצב קודם ללא ממ"דים				₪ 17,971,918[50]

[49] ₪ 38,960,348 = (12 מ"ר ממ"ד x ₪ 1,300 x 0.9 היקף x 333 יח"ד) - ₪ 43,635,668.

[50] ₪ 17,971,918 = (8 מ"ר ממ"ד x ₪ 1,300 x 1.05 x 122 יח"ד) - ₪ 19,304,158.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מצב חדש כולל ממ"דים	₪ 43,635,668
שווי מצב קודם כולל ממ"דים	₪ 19,304,158
השבחה במועד הקובע כולל ממ"דים	₪ **24,331,510**
השבחה במועד הקובע ללא ממ"דים	₪ **20,988,430**

מס' מגרש	שווי מצב קודם מיוחס למגרש כולל ממ"דים	שווי מצב חדש כולל ממ"דים	השבחה
201	₪ 3,332,936	₪ 7,533,864	₪ 4,200,928
202	₪ 2,564,930	₪ 5,797,840	₪ 3,232,910
203	₪ 3,332,936	₪ 7,533,864	₪ 4,200,928
204	₪ 2,444,345	₪ 5,525,267	₪ 3,080,922
205	₪ 3,332,936	₪ 7,533,864	₪ 4,200,928
206	₪ 3,332,936	₪ 7,533,864	₪ 4,200,928
207	₪ 963,138	₪ 2,177,105	₪ 1,213,967
סה"כ	₪ 19,304,158	₪ 43,635,668	₪ 24,331,510

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה כולל ממ"דים במימוש בדרך מכר**		**השבחה לא כולל ממ"דים במימוש בהיתר**	
		השבחה	**היטל השבחה**	**השבחה**	**היטל השבחה**
מכ/930	9.11.2019	₪ 24,331,510	₪ 12,165,755	₪ 20,988,430	₪ 10,494,215

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com