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

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

עו"ד מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

נועם בן חמו
כלכלנית
NOAM BEN HEMO
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	י"ז בסיוון תשפ"ו
תאריך לועזי	:	02/06/2026
מס' מינוי	:	2835-2025
מספרנו	:	20250147

תאריך שליחה

לצדדים : 30/06/2026

לכבוד,
חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ
ע"י מר שמעון יניב ביליה - שמאי מקרקעין
דוא"ל : yanivbl08@gmail.com
להלן : "המבקשים"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה "ערד"
ע"י מר אסף יונה - שמאי מקרקעין
דוא"ל : ariel.shamaut@gmail.com
להלן : "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 38217, חלקה 9

רחוב בן יאיר אלעזר 33

ערד

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:

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 הועדה מקומית לתכנון ובנייה ערד (להלן: "המשיבה"), לבין חברת העובדים השיתופית (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש תכנית 610-0780262, זאת בהתאם לדרישת המבקשים להכנת שומה מוקדמת לפי סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 13/11/2025 שנערכה ע"י מר אסף יונה - שמאי מקרקעין על צרופותיה.

2.2. תגובת המשיבה מיום 26/02/2026 לשומת המבקשים מיום 18/01/2026.

מבקשים

2.3. עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 18/01/2026, שנערכה ע"י מר שמעון יניב ביליה - שמאי מקרקעין על צרופותיה.

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

3. המועדים הקובעים לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום פרסום התכנית + 15 יום)
תכנית 610-0780262	27/05/2024

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

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מבנה מסחר ומשרדים.
כתובת הנכס	:	אלעזר בן יאיר מס' 33, ערד.
גוש	:	38217.
חלקה	:	9.
מגרש[1]	:	709A.
שטח החלקה הרשום[2]	:	1,982 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות החכירה.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי"מ בתאריך 16/03/2026, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 19/03/2026 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים באמצעות מערכת "Teams".
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 ברחוב אלעזר בן יאיר בערד.
המרכז המסחרי תחום על ידי הרחובות ירושלים ממזרח, חברון ממערב, יהודה מדרום ואלעזר בן יאיר מצפון.
סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בשימושים מסחריים ושימושי משרדים.
בסביבת הנכס מצויים בין היתר מרכזי מסחר, חנויות, בית המלון "ענבר", מרכז מבקרים, קניון, הספרייה העירונית, מרפאות ושירותים עירוניים נוספים.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

[1] בהתאם לתוכנית 610-0780262.

[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 31/12/2025.

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 איתור סביבת הנכס על גבי מפת "Govmap":



7.2. תיאור החלקה/המגרש:

- שטחה הרשום[3] של חלקה 9 בגוש 38217 הינו 1,982 מ"ר.
- חלקה לא רגולרית בצורת דמוית ריבוע המעוגלת בחלקה הצפון מזרחית.
- על החלקה בנוי מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת אתר "SIMPLEX":



[3] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט) מיום 31/12/2025.

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 מיום הביקור בנכס:



VSC
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. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

- על פי העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 31/12/2025, עולים, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 9 בגוש 38217, הינו 1,982 מ"ר.
- המספרים הישנים של החלקה - ספר ערד, מצדה ערב אלגהלין 1 דף 11.
- הבעלות רשומה על מדינת ישראל, בשלמות.

8.2. מצב אישור על רישום זכויות מאת רשות מקרקעי ישראל:

הוצג בפניי אישור על רישום זכות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל מיום 29/06/2025 וממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- כתובת הנכס: ערד, גוש: 38217, חלקות: 9, 17.
- שטח עסקה: 2,062 מ"ר.
- הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם: חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ ח.פ. 570000174, בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה[4] לא מהוון, שתוקפו פג בתאריך: 03/06/2021.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.

על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

- נכון למועד אישור זה, אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).
- החוזה נמצא בהליך שינוי ייעוד וחידוש חוזה חכירה לתקופה נוספת שטרם אושרו ע"י הגורמים המוסמכים ברמ"י וכי לא יינתן כל שירות בנכס טרם סיום הליכים אלו וחתימה על חוזה חכירה.
- על הנכס קיים חוב מסוג: דמי חכירה שנתיים.
- נכון למועד אישור זה, לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

[4] לא הוצג.

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 מכר מניות</u>:

הוצג בפניי הסכם מכר מניות שנערך ונחתם ברמת גן ביום 19/01/2023 בין אלטר יהודה אריה ת.ז. 28035244 וארנון חוטר ישי ת.ז. 028916179 (שניהם יחד וכל אחד לחוד יכונו להלן: "המוכר" או "המוכרים") לבין מנחם קיין ת.ז. 336364286 (להלן: "הקונה"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- המוכרים הינם בעלי מניות של חברת בית ההסתדרות בערד בע"מ ח.פ. 513246199 (להלן: "החברה"), וכל אחד מהמוכרים מחזיק ב- 19,750 מניות רגילות של חברה בנות 1 ₪ כל אחת (מניות המוכרים יקראו להלן "המניות" לפי העניין).
- מכח הסכם הפשרה[5] ובכפוף לו החברה הינה בעלת זכויות ביחס לזכויות חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ ביחס למבנה שנבנה על ידה למטרת בית הסתדרות וזאת על פי חוזה חכירה שנחתם ביום 6-9-1973 ואשר הסתיים ביום 3-6-2021 במגרש מספר 904 על פי תכנית א/4/16/5 והרשום כחלקות 17+9 בגוש 38217 והרשום בתיק מינהל מספר 9-6002677 א (להלן "הנכס").
- החברה חתמה על הסכם גישור עם חברת העובדים מ-12.08.2018 ביחס לנכס גוש 38217 חלקה 9 וחלקה 17 ובמסגרת ההסכם נקבע כי הזכויות בנכס של חברת העובדים בספרי רמ"י ירשמו על שם החברה כפוף לקיום חיובי החברה על פי ההסכם (לעיל ולהלן "הסכם פשרה") והקונה מתחייב לבצע את כל הדרוש ולשאת בכל התשלומים לצורך השלמת הרישום על שם חברת העובדים ומשם חברת העובדים על שם החברה ועל חשבונו.
- הצדדים מאשרים כי המדובר בעסקת "נטו" בה התמורה בניכוי כל המיסים והתשלומים הקשורים בעסקה ו/או בנכס ו/או החלים על המוכרים ו/או על החברה יגולמו במסגרת הסכם זה ויחולו על הקונה וישולמו על ידי הקונה במלואם.
- תמורת מכירת מלוא המניות בחברה מתחייב הקונה לשלם למוכרים סך של 8,000,000 ₪ "נטו" (להלן: "התמורה").
  לצרכי הסכם זה "נטו" פרושו התמורה שיקבלו המוכרים לידם בגין מכירת המניות <u>לאחר</u> ביצוע כל התשלומים והמיסים המפורטים בהסכם זה על ידי הקונה.
- כל היטל השבחה שנדרש ו/או שיידרש בגין הממכר בגין תוכניות בניין עיר ו/או הקלה ו/או שימוש חורג שאושרו עד ליום חתימת הסכם זה יחולו על <u>הקונה</u> וישולמו על ידו וזאת כחלק מהתחייבות הקונה על פי הסכם זה.
- כל תשלומים בנוגע לחובות עבר בגין הנכס שחייבת החברה ככל שקיימים - חובות ותשלומים לרמ"י (מכל סוג) ולועדה מקומית (היטלים, אגרות והיטל השבחה) ולרשות המקומית - היטלים, וכן לחברת העובדים מכח הסכם הגישור וכן התחייבות להיוון ולהעברת חכירה ותשלום לרמ"י של דמי שינוי ייעוד וניצול ו/או כל תשלום אחר, ישולמו על ידי <u>הקונה</u>.

[5] לא הוצג בפניי הסכם פשרה זה.

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. מצב תכנוני[6]:

מצב קודם

9.1. תכנית 10/114/03/24

דבר אישורה של התוכנית פורסם ב.י.פ.5979 מיום 22/07/2009.

הנכס הנדון אותר כמגרש מס' 101 בייעוד "מסחר ומוסדות ציבור".

מטרת התוכנית לשנות שינוי יעוד מבנה בית ההסתדרות הישן משטח בנייני ציבור לשטח מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

קביעת הוראות בנייה:

1. קביעת היקפי הבנייה עיקרי עד 81% משטח המגרש בתנאי שהיטל הקרקע לא יעלה על 48%.
2. קביעת שטח שירות מרבי עד 30% מסך הכל שטח הבנייה המותר.
3. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.
4. קביעת גובה מרבי למבנים ל-4 קומות ועד גובה 16 מ'.
5. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת היחס בין השטח המותר למסחר לבין השטח לבניני ציבור ל-40% מסחר ו-60% בנייני ציבור מסה"כ השטח העיקרי.
7. קביעת חניה ציבורית קיימת לשטח חניה ויעודה לצורך החניה של המגרש נשוא התכנית.

שימושים

א. משרדים.
ב. חנויות.
ג. מסעדות, בתי קפה ומאפיה.
ד. זיקת הנאה לציבור.

הוראות

א. עיצוב אדריכלי - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע יוסתרו בחלל הגג.
ב. שילוט - שילוט המבנים ישולב בסגנון המבנה.
ג. מיזוג אוויר - ימוקם במבנה בצורה אחידה.
ד. הוראות פיתוח - כפי שמפורט בתכנית הבינוי המנחה.
ה. זיקת הנאה לציבור - במרווח שבין קו הבניין לבין גבולות המגרש תותר בניית מעבר מקורה/פרגולה להצללה. כמו כן יותר שימוש בספסלי ישיבה/שולחנות עם כסאות ותצוגת סחורה.
העיצוב יותאם לסגנון המבנה.

[6] פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התכנית 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

טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101	1981	643 למסחר 985 לבניני ציבור סה"כ 1608	537		152	2297	116%	48%	-	-	16	3	1	כמסומן בתשריט			

- היחס בין שטח המיועד למסחר לשטח הכולל יהיה 40% ואילו היחס בין בניני הציבור לשטח הכולל יהיה 60%.

זכויות והוראות בנייה - מצב קיים

על פי תכנית מפורטת ת/4/16/5 - "השטח הבנוי ומספר הקומות בהתאם למצוין בתכנית" ביעוד בנייני ציבור".

שטח מקסימלי לבנייה - 1,450 מ"ר בנייה מהם 130 מ"ר שטח עיקרי על פי היתר הבנייה.

גובה: 2 אגפים של המבנה בקומה אחת ואגף אחד עד 4 קומות.

קווי בניין: קדמי - 3 מ'.

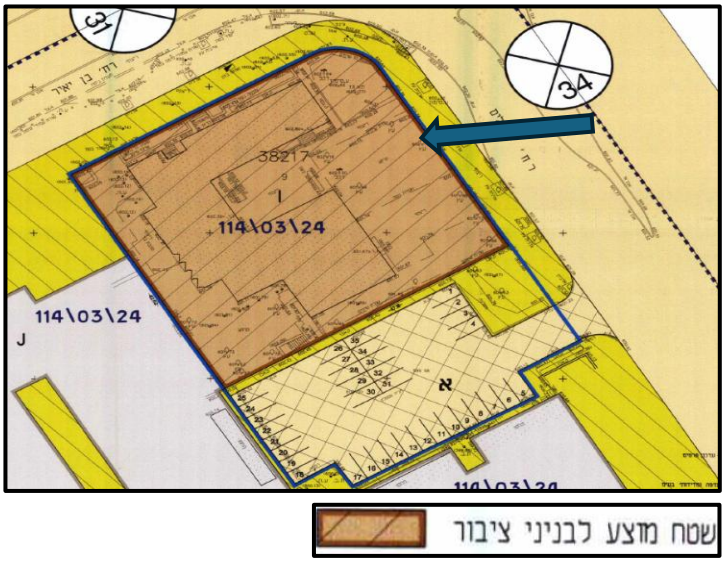
אחורי - 4 מ'.

צדדי - 5 מ'.

חניה

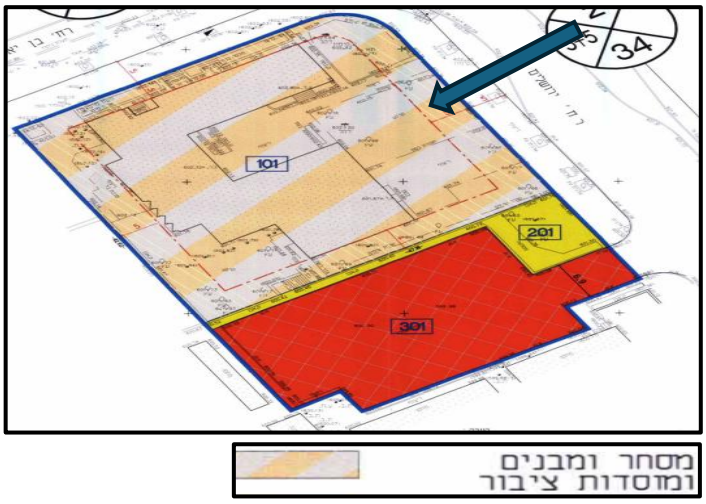
החניה תהיה בתחום החניון במגרש 301.

להלן איתור מיקום החלקה על גבי תשריט מצב מאושר בתכנית:



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 איתור מיקום החלקה על גבי תשריט מצב מוצע בתכנית:



<u>מצב חדש</u>

9.2. <u>תכנית 610-0780262</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם ב.י.פ. 12369 מיום 09/05/2024.[7]

הנכס הנדון אותר כמגרש 709A בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה".

מטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במרכז העירוני של העיר ערד.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

1. שינוי ייעודי קרקע מ: מרכז מסחרי, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניין ציבורי, דרך קיימת מאושרת, מלונאות ונופש, דרך מוצעת, דרך מוצעת וחניה.
   לייעודי קרקע: דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, חניון, דרך משולבת, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותיירות, כיכר עירונית והנחיות מיוחדות.
2. קביעת תאי שטח.
3. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בניין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבנייה, חזיתות מסחריות, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות והוראות לפיתוח תשתיות.
4. קביעת מס' יח"ד וזכויות בנייה: בתכנית 460 יח"ד מתוכן 200 יח"ד מיוחד.
5. קביעת תנאים בהליך הרישוי והאכלוס.
6. קביעת הוראות להפקעה.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולרכב.
8. קביעת הנחיות למימוש זכויות בנייה ותמריצים לעידוד המימוש של התחדשות עירונית.
9. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור וקביעת הוראות שימור.

[7] פורסמה בעיתונים ביום 12/05/2024.

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

שימושים

1. מגורים לרבות שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים לדיירים.
2. מסחר הכולל בתי קפה, מסעדות, גלריות, מסחר קמעונאי המשתלב באזורי מגורים ובלבד שלא יהווה מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב לרבות שטחי שירות כגון שטחי תפעול, פריקה וטעינה, מחסנים.
3. תעסוקה כגון משרדים כולל לבעלי מקצועות חופשיים, היי-טק, שירותים אישיים, מוסדות פיננסים, מרפאות, משרדים עירוניים, משרדי ממשלה, אולמות תרבות, כנסים ואירועים, שימושים לטובת הקהילה וכיו"ב.
4. חניה עילית ותת-קרקעית - שטחי שירות לתפעול, אחסון, חדרי אשפה, חדרי מכונות, חשמל, גז, מים, חדר משאבות, מאגר מים, מערכות טכניות וכו'.
5. מתקני תשתיות חשמל, מים, גז ותקשורת בתת הקרקע בלבד.
6. בתא שטח מס' 715A-C יותר שימוש עבור מעון יום.

הוראות בינוי ו/או פיתוח

הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי תהיינה כמפורט בסעיפים 6.3 ו- 6.4 להלן.
מעונות יום בשטח התכנית ייבנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לרבות חצר פעילות צמודה.

הוראות חניה

1. החניה בתאי שטח בייעוד "חניון" יכולה שתהא עילית פתוחה או מקורה ו/או תת קרקעית בחלקה או במלואה ובלבד שנשמרו הוראות תכנית זו בדבר שטחים והיקפי בנייה, שטחים מגוניים, בתי גידול לנטיעות, אמצעי השהיית מי נגר וכיוב'.
2. הכניסה לחניה תהיה במקום המצוין לכך בנספח בינוי ופיתוח ובנספח תנועה או כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח למתחם אשר תוגש לצורך היתר בנייה.
3. תחויב התקנת מקומות חניה לאופניים לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית, כאשר מיקום אותן חניות ייקבע בתכנית הפיתוח של הרחוב, כך שיישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברחוב, שלא יפחת מ- 2 מ'.
4. כל המבנים בתכנית יחויבו בהסדרת חניה לאופניים במסגרת היתר בנייה. בהתאם לתקן החניה התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.
5. יותר חיבור חניונים תת קרקעיים בין תאי שטח צמודים לרבות זיקת הנאה ביניהם לצורך מעבר רכבים לכניסה ויציאה מהחניון המשותף המשמש את כלל המתחם כמפורט להלן:
   א. תתאפשר זכות מעבר הדדית לרכב בין תאי שטח מס' 802, 801, 706C, 705A-B, 705A- E, 512, 403 לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 512.
   ב. תתאפשר זכות מעבר הדדית לרכב בין תאי שטח מס' 405, 513, 703, 702, 701A-B לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 513.

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. תתאפשר זכות מעבר הדדית לרכב בין תאי שטח מס' 509, 722A-D, 713A-B, 707, 804A-B, 803 לצורך גישה לחניות.
הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 509.

ד. תתאפשר זכות מעבר הדדית לרכב בין תאי שטח מס' 511, 803, 712, 709A-B, 708A-B לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 511.

ה. תתאפשר זכות מעבר הדדית לרכב בין תאי שטח מס' 203, 412, 510, 721, 720, 718A-B לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 510.

6. בתאי שטח 413, 714, 715 יוקמו חניונים תת קרקעיים עם חיבור ביניהם ותובטח זכות המעבר בין החניונים. חניון זה ישמש כ"בנק" חניה עבור תאי השטח, 715A-C, 714A-B, 202A-C, 721, 720, 203, 718A-B, 716A-D, (לרבות מגרשי השלמה) הממוקמים בחלק הצפוני של מע"ר.

7. בתא שטח 516 יוקם מבנה חניה, על או תת קרקעי, להשלמת דרישות החניה עבור תאי השטח 802, 801, 709A-B, 708A-B, 707, 706A-B-C, 705A- B, 704A-B-C-D-E, 703' 702, 701A- B, 201, 722A- B-C-D, 713A- B, 712, 804A- B, 803 באזור הדרומי של המע"ר. קיבולת חניון זה תקבע על פי תקן החניה שיהיה תקף בזמן הקמתו לצורך השלמת מלא חניה עבור תאי השטח המצוינים לעיל.

8. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.

9. החניה למגורים תופרד באמצעים פיזיים מהחניה למסחר ומשרדים.

10. בקומת המרתף תותר הקמת שטחי חניה, אחסנה ומערכות טכניות בלבד. פתחי יציאת האוויר ממערכת המפוחים לאוורור מרתפי החניה יהיו במרחק 10 מטרים ומעלה מפתחים וחלונות בדירות מגורים וכניסות לחנויות.

11. מרתפי חניה יתוכננו עם כניסת אוויר צח לפחות עבור הקומה הראשונה (-1). פתחי כניסת אוויר צח לא יהיו מכיוון מקורות פליטת זיהום אוויר מתחבורה.

12. הוראות בנושא החניונים התת קרקעיים מתחת לשטח הציבורי:
בשטח השצ"פים שצוינו לעיל יותר שימוש לחניה תת קרקעית בהתאם לאמור לעיל ובהתאם להוראות תכנית זו, כמפורט להלן:

א. יראו במגרשים הנסמכים על חניה מתחת לשטח הציבורי ובשטח הציבורי עליו הם נסמכים כמתחם חניה בהתאם לסעיף 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 בכפוף לתנאים המפורטים להלן.

ב. תובטח זכות מעבר הדדית בין תאי שטח כמפורט לעיל לצורך מעבר רכבים בחניון התת-קרקעי.

ג. לתכנית הבינוי יצורף נספח תנועה וחניה שיראה את שיוך ושלביות ביצוע החניונים התת קרקעיים של כל מבנה מגורים כנדרש על פי תקן החניה.

ד. כל היתר בנייה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה.

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

ה. תנאי למתן היתר בנייה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה הרלוונטי שאותו החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תפעולו, הבטחת זכות המעבר בין החלקים הפרטיים לציבוריים, והאחריות על כל ההיבטים לנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבנייה של החניון, או בעת הפעלתו והכל בהתאם להוראות כל דין.

מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשת לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.

טבלת זכויות והוראות בנייה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	709A	1982	900	850			1750	100				(1)	(1)	(1)	(1)	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	709A	1982	800	400			1200	100		4		(1)	(1)	(1)	(1)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	709A	1982	1275	525		3900	5700	100	15	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)	180

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת הינם לטובת שטחי חניה בכפוף להנחיות בסעיף 6.6. זכויות הבניה מיועדות עבור חניה תת קרקעית לכלל השימושים..

(3) זכויות הבניה מוגדרות עבור מבנה חניה בלבד, על קרקעי או תת קרקעי בהתאם לסעיף 6.6.

(4) ניתן לנייד את כל קומות החניה העל קרקעיות אל מתחת לקרקע..

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. מבנים קיימים המאושרים כדין ערב אישורה של תכנית זו, החורגים מקוי הבנין שנקבעו בתכנית זו יכשיכו להתקיים. תוספת בניה למבנים קיימים או בניה חדשה תהיה בהתאם לקוי הבנין שנקבעו בתכנית זו.

ב. זכויות הבניה עבור מיסחר אינן כוללות שטחי גלריות המותרים בהיקף של עד 50% משטח עיקרי של קומת המיסחר באותו תא שטח.

ג. גובה הקומות מעל הכניסה הקובעת אינו כולל קומה טכנית על הגג.

ד. בתא שטח 716 מפלס הכניסה הקובעתיהיה כמפלס הכבר בתא שטח 413.

ה. בתא שטח 716 ניתן להמיר שטחי דיור מיוחד עד % 50 לטובת שימוש תעסוקה או עד 100% לטובת שימוש תיירות.

ו. במקרה של איחוד מגרשים, גובה הקומות במגרש מאוחד יהיה לפי הגבוה מביניהם.

ז. תוספת קומה אחת מעל או מתחת לכניסה הקובעת, לא תחשב כסטייה ניכרת.

ח. בתאי שטח בהם מוגדר שימוש מגורים - ניתן להוסיף עד 10% יח"ד מעבר ליח"ד המוגדרות באותו תא שטח, ללא תוספת זכויות בניה.

ט. יותר גידול של עד 10% משטחי שרות על קרקעיים, לשטחים עיקריים והיפך.

י. שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת, המצוינים בשורת הסה"כ של תא שטח, מיועדים עבור כלל השימושים באותו תא שטח, לטובת שטחי חניה ומחסנים.

יא. תאי שטח המסומנים באותיות B,C,D,E בתשריט יעודי קרקע, מהווים מגרשי השלמה לתא שטח ראשי המסומן באות A באותו סיי תא השטח. ככל ויצורפו לתא שטח הראשי כל תאי השטח המשלימים, יתווספו לתא השטח זכויות בניה מלאות כדלקמן (מתוכן עד 20% יוקצו עבור שטח שירות) :

תא שטח 701B (שטח מגרש ההשלמה 68 מ"ר) : מסחר - 100 מ"ר.

תא שטח 704B-C-D-E (שטח מגרשי ההשלמה 1656 מ"ר) : מסחר - 1000 מ"ר, מגורים (עד 14 יח"ד) = סה"כ 1540 מ"ר +12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, תיירות - 2000 מ"ר, וכן 3000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.

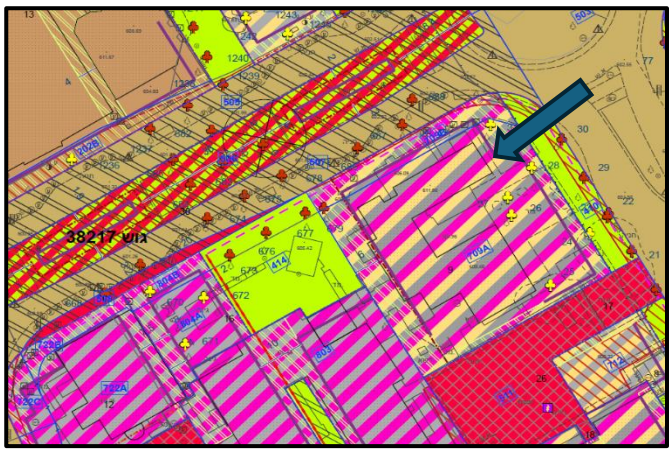
בתא שטח 704 תותר הטרת שטחים ביעוד מגורים ליעוד תיירות.

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

תא שטח 705B (שטח טגרש ההשלמה 111 מ"ר) : מסחר - 110 מ"ר , מגורים (עד 5 יח"ד) - סה"כ 525 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד וכן 220 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
תא שטח 706B-C (שטח טגרש ההשלמה 191 מ"ר) : מסחר - 140 מ"ר , מגורים (עד 5 יח"ד) - סה"כ 525 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד וכן 370 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
תא שטח 708B (שטח טגרש ההשלמה 92 מ"ר) : מסחר - 90 מ"ר , מגורים (עד 4 יח"ד) - סה"כ 440 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, תעסוקה - 250 מ"ר וכן 180 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
תא שטח 709B (שטח טגרש ההשלמה 256 מ"ר) : מסחר - 180 מ"ר , מגורים (עד 7 יח"ד) - סה"כ 840 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, תעסוקה - 180 מ"ר וכן 500 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
תא שטח 713B (שטח טגרש ההשלמה 159 מ"ר) : מסחר - 150 מ"ר , מגורים (עד 5 יח"ד) - סה"כ 525 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד וכן 300 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
תא שטח 714B (שטח טגרש ההשלמה 182 מ"ר) : מגורים (עד 6 יח"ד) - סה"כ 690 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד וכן 180 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
תא שטח 715B-C (שטח טגרש ההשלמה 482 מ"ר) : מסחר - 100 מ"ר , מגורים (עד 9 יח"ד) - סה"כ 1125 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, תעסוקה - 700 מ"ר וכן 400 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
תא שטח 716B-C-D (שטח טגרש ההשלמה 810 מ"ר) : מסחר - 800 מ"ר , מגורים (עד 9 יח"ד) - סה"כ 1125 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, מגורים מיוחד (עד 50 יח"ד) - 5000 מ"ר וכן 2400 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
תא שטח 718B (שטח טגרש ההשלמה 350 מ"ר) : מסחר - 330 מ"ר , מגורים (עד 8 יח"ד) - סה"כ 960 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד,וכן 700 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
תא שטח 722B-C-D (שטח טגרש ההשלמה 319 מ"ר) : מסחר - 280 מ"ר, תעסוקה - 1400 מ"ר וכן 600 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
תא שטח 804B (שטח טגרש ההשלמה 86 מ"ר) : מסחר - 70 מ"ר, תעסוקה - 310 מ"ר.
תא שטח 202B-C (שטח טגרש ההשלמה 441 מ"ר) : מבנים ומוסדות ציבור - 2000 מ"ר, וכן 800 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
מימוש הזכויות לעיל יותנה בצירוף כל תאי השטח המשלימים לתא השטח הראשי.

יב. זכויות הבניה המצוינות בשורת סה"כ של כל תא שטח הינן עבור מבואת כניסה, חדרי מדרגות, מעברים מקורים של כלל השימושים שבאותו תא שטח.
יג. בתא שטח 715, זכויות הבניה בשימוש תעסוקה, כוללות 650 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור.
יד. ככל והבניה תהיה רק בתחום תאי השטח הראשיים המסומנים באות A, יותר קו בניין 0 בכל היקף תא שטח.
טו. דירות קטנות- ביעודים בהם מישולבים מגורים כ-25% ביחידות הדיור ייקבעו כדירות קטנות בהתאם להגדרתן בחוק.
טז. לכל יעודי הקרקע שבתחום התכנית, למעט דרכים, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות

להלן איתור מיקום החלקה על גבי תשריט התכנית :



מגורים, מסחר ותעסוקה

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

10. <u>תיק בניין</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של המשיבה המקומית לתכנון ובנייה ערד נמצאו, בין היתר, המסמכים כדלקמן:

- גרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 20020120 מיום 09/10/2005 ממנה עולה בין היתר כדלקמן:
  תיאור הבקשה: תוספת + שינויים בבניין.
  שטח המגרש/החלקה: 1,382 מ"ר.
  התכנית/יות החלה/ות המקום: 114/03/24.
  סה"כ השטח: 1,256.08 מ"ר.
- היתר בנייה מס' 20050105 מיום 01/07/2007 למבנה ציבור - בקשה בדיעבד, הטמנת צובר גז 500 ק"ג.
- היתר בנייה מס' 20060192 מיום 25/02/2008 למבנה ציבור - בקשה בדיעבד, סילו קמח + שינוי פתחים בחזית + סגירת חצר בקיר בלוקים בגובה 2.0 מ"א עם שער הזזה.
- היתר בנייה מס' 20120284 מיום 13/01/2014 להצבת סוכך עונתי (סגירת חורף מ-1 בנובמבר עד 30 באפריל).
  ההיתר ניתן ל- 3 שנים.

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 ההשבחה	המשיבה	המבקשים
תכנית 610-0780262	₪ 1,508,000	אין השבחה

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 החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אסף יונה:

- על הנכס שולם בעבר היטל השבחה בגין מגרש מס' 101 ע"פ תכנית 10/114/03/24.
  השומה נערכה בגין מדרגת תכנית 610-0780262, מגרש 709A.
- ע"פ נספח העקרונות מס' 13 ללוח ההקצאות של תכנית מס' 610-0780262 להתחדשות של מרכז העיר ערד עולה שלא מדובר על איחוד וחלוקה בתכנית אלא מדובר על הקצאות.
- הובאו בחשבון מקדמי התאמה מקובלים ע"פ סקר דלפי ושמאי מכריע.
- התייחסות והשוואה למחירי נכסים בסביבה הקרובה לרבות ניתוח של דמי שכירות.
- לא מדובר על חלק של נכס ו/או על רישום במושעא, הנכס כולו בבעלות אחת.

בסיס נתונים

אופן שוויי ע"פ ניתוח של עסקאות מדווחות ודמי שכירות:

מס'	גוש/חלקה	תאריך	תמורה	ישוב	שטח	הצמדות	שטח אקוי	התאמה לגודל	התאמה לזמן	התאמה למיקום	התאמה למצב	שווי מותאם
1	038217-0002-013-00	02/01/2024	240,000	ערד	20.300	0.000	20	1.000	1.004	1.000	1.000	11,871
2	038217-0003-013-00	31/12/2024	700,000	ערד	29.900	5.500	33	1.000	0.994	1.000	1.000	21,314
3	038217-0003-027-00	01/05/2024	3,276,000	ערד	417.300	0.000	417	1.000	1.001	1.000	1.000	7,857
4	038217-0006-003-00	27/02/2025	1,000,000	ערד	40.100	7.400	44	1.000	0.993	1.000	1.000	22,661
5	038217-0003-010-00	13/09/2022	600,000	ערד	29.900	5.500	33	1.000	1.017	1.000	1.000	18,692
6	038217-0009-000-00	2020-2029	6,064	ערד	94.000	0.000	94	1.000	1.000	1.000	1.000	10,321
7	038217-0003-028-00	02/01/2020	600,000	ערד	78.100	0.000	78	1.000	1.044	1.000	1.000	8,022
8	038217-0007-025-00	22/10/2020	700,000	ערד	40.200	6.500	43	1.000	1.036	1.000	1.000	16,692

מתחם צים אורבן הסמוך נמצא בגוש 38204, חלקות 4, 18 בשטח קרקע כולל של 39,366 מ"ר.		מסחר
סה"כ שטח בימי לשיווק למסחר הנו כ - 11,600 מ"ר. המתחם נהנה משיעור תפוסה של למעלה מ-95%.		
המתחם בנוי כ"פאוור סנטר" וכולל 5 מבנים חד קומתיים: A, B, C,D, M עם רחבה מרכזית לחניה.		
דמי שכירות ממוצעים לכל מתחם צים אורבן (ללא חנות נוחות בתחנת תדלוק)	55	₪/מ"ר. לא כולל מע"מ וללא דמי ניהול
במהלך שנת 2022 נחתמו 5 הסכמים חדשים בשטח כולל של 420 מ"ר עם דמי שכירות ממוצעים	77	₪/מ"ר. לא כולל מע"מ וללא דמי ניהול
אומדן דמי שכירות ראויים בהתאמה לגודל ומיקום	75	₪/מ"ר. לא כולל מע"מ וללא דמי ניהול
שיעור היוון	8.00%	
שווי למ"ר בנוי	11,250	
שווי למ"ר בנוי ללא יזמות בשיעור 25%	9,000	
אומדן עלויות בניה מעטפת + גמר פנים בסטנדרט גבוה	6,500	
יתרת שווי לקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	2,500	

משרדים		
שווי למ"ר בנוי	8,000	
שווי למ"ר בנוי ללא יזמות בשיעור 10%	7,273	
אומדן עלויות בניה מעטפת + גמר פנים בסטנדרט גבוה	6,000	
יתרת שווי לקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	1,273	

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

עסקה במקרקעין במגרש 216 מיום 06.06.2022:			
חברת אלוני ידע בע"מ מכרה את המקרקעין המהווה מגרש 2016ב' בגוש/חלקה 58/4			
להקמת 60 יח"ד, מגרשים 2030, 2031 בגוש/חלקה 38257/2,3 להקמת 48 יח"ד/			
מגרש 2016B	כמות ייח"ד	60	
זכויות בניה עיקרי	5,500	1	5,500
ממ"דים	750	1	770
סה"כ למגרש			6,270
מגרשים 2030,2031	כמות ייח"ד	48	
זכויות בניה עיקרי	4,800	1	4,800
ממ"דים	600	1	600
סה"כ למגרש			5,400
תמורה בעסקה מיום 06.06.2022			₪ 21,000,000
בניכוי תכנון, ורישוי ע"פ אומדן 1 מיליון			₪ 20,000,000
שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)			11,650
תמורה למ"ר מבונה במעוגל			₪ 1,700
עסקה במקרקעין מיום 03.10.2021:			
מגרשים 2020-2022 בתכנית 3/113/03/24 ו-24/במ/216 ברחוב אחז המלך/אסא המלך			
שטח המגרשים 10,714 מ"ר.			
מגרשים 2020-2022	כמות ייח"ד	88	
זכויות בניה עיקרי	7,957	1	7,957
ממ"דים	1,100	1	1,100
סה"כ למגרש			9,057
תמורה בעסקה מיום 03.10.2021			₪ 16,988,400
תמורה למ"ר מבונה במעוגל			₪ 1,875
להיום ובהתאמה למיקום נקבע על הצד הנמוך			₪ 1,750

תחשיב השבחה

מצב קודם ע"פ תב"ע 10/114/03/24:					
סוג	שטח	מקדם שווי	שטח אקוי	מ"ר מבונה	שווי
עיקרי למסחר בקומת קרקע	643	100%	643	2,500	1,607,500
שירות למסחר בקומת קרקע	308	60%	185	2,200	407,035
עיקרי לבנייני ציבור	965	100%	965	1,275	1,230,375
שירות עילי	229	60%	137	1,275	174,910
שירות תת קרקעי	152	40%	61	1,275	77,520
	2,297		1,991		3,497,340
מצב חדש ע"פ תב"ע 610-0780262:					
עיקרי למסחר	900	100%	900	2,500	2,250,000
שירות למסחר	850	50%	425	2,200	935,000
עיקרי לתעסוקה	800	100%	800	1,275	1,020,000
שירות לתעסוקה	400	60%	240	1,275	306,000
עיקרי למגורים	1,275	100%	1,275	1,750	2,231,250
שירות למגורים	525	50%	263	1,750	459,375
מרפסות למגורים	180	20%	36	1,750	63,000
	4,930		3,939		7,264,625
ההשבחה:					3,770,000
ההשבחה במקדם דחיה למימוש של התכנית					1,508,000
היטל השבחה					754,000

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין B.S.R CITY - Y, 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 המבקשים</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר שמעון יניב בילה</u>:

<u>אומדן ההשבחה</u>

- מרכיב חניה תת קרקעית בעיר ערד אינה בעלת ערך ואינה תורמת למרכיב שווי הקרקע אלא גורעת משווי הקרקע.
- קיימת חובה לבנות מרתף חניה במידה ולא ייבנה חניון תת קרקעי אשר האמור לשמש מספר מגרשים המצויים בתחום התוכנית לרבות בנק החניה המוזכר בהוראות התוכנית, לא ניתן לנצל זכויות הבנייה מתוקף הוראות התוכנית.
- השטחים בשומה מבוססים במצב קיים על מדידה שנערכה בנכס הנדון המתארת את הבנוי בפועל, 1,409 מ״ר.
- השומה מאמצת את שווי המצב החדש של שמאי המשיבה ואין מחלוקת בעניין ערכי השווי.

<u>שווי מצב קודם</u>

- קיים ניצול כמעט מלא של זכויות הבנייה בהתאם לתכנית קיימת (בנייה בפועל) - הדבר תורם לעובדה כי המצב הקודם אינו זכויות בנייה אלא מבנה מסחרי ״מבנה הסתדרות לשעבר״ אשר תרם למרכיב שווי הנכס מעבר לזכויות הבנייה המאושרות על המגרש, לפיכך השווי במצב הקודם כבנוי בגישת השוואה ובגישת היוון הכנסות.

בניתוח השווי בהתאם לערכי השווי למ״ר בנוי שקבע שמאי המשיבה, מתקבל כי נכון למועד הקובע השימוש היעיל והטוב בנכס הינו שימוש בהתאם לנכס הבנוי.

- להלן מספר נתונים לקביעת השווי במצב הקודם:

- <u>שווי בגישת היוון הכנסות בתוספת שווי יתרת זכויות בנייה</u>:

- דמ״ש הנגבים והצפויים להשתלם בגין הנכס הקיים הינם על הצד הנמוך בסך 120,000 ₪ לחודש בגין הנכס הבנוי הקיים.

בהיוון בשיעור שנתי של 8% מתקבל שווי לנכס הבנוי בסך של 18,000,000 ₪.

- <u>יתרת זכויות הבנייה ע״פ התכנית הקיימת</u>:

קומה	עיקרי	שירות	סה"כ
מרתף	151 מ"ר		151 מ"ר
קומת כניסה	827 מ"ר	35.9 מ"ר	862.9 מ"ר
קומה א'	211 מ"ר	11.2 מ"ר	222.2 מ"ר
קומה ב'	220 מ"ר		220 מ"ר
סה"כ	**1,409 מ"ר**	**47.1 מ"ר**	**1,456.1 מ"ר.**
סה"כ זכויות בניה ע"פ תב"ע קיימת	**1,608 מ"ר**	**689 מ"ר**	**2,297 מ"ר**
יתרת זכויות בניה			
בקומת הכניסה בהתאם ל 48% תכסית מ 1,982 מ"ר מגרש (1982*48% -862.9)	88.46 מ"ר		
עקרי לבנייני ציבור – יתרת זכויות מסה"כ זכויות שטח עיקרי	110.54 מ"ר		
שירות מתחת לקרקע		152 מ"ר	
שירות מעל לקרקע		489.9 מ"ר	
סה"כ יתרת זכויות ע"פ תב"ע מצב קודם	**200 מ"ר**	**641.9 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

➢ שווי זכויות הבנייה הנוספות:

88.46 מ"ר * 2,500 ₪ + (110.54 מ"ר + 152 מ"ר + 489.9 מ"ר)* 1,275 ₪ = 1,180,511 ₪.

סה"כ שווי המקרקעין מצב קודם: 18,000,000 ₪ + 1,180,511 ₪ = 19,180,511 ₪.

בהפחתה עד להסדרת החזקה בחברה ומקסום התשואה נבצע דחיה של 5% לשנה ונקבל שווי מצב קודם בסך של 18,267,153 ₪.

סה"כ שווי מצב קודם במעוגל: 18,270,000 ₪.

➢ תחשיב שווי מצב קודם, נכס בנוי, בהתאם לערכי שווי מ"ר בנוי בחוות דעתו של שמאי המשיבה (שווי על הצד הנמוך - הגישה הפחות עדיפה):

- שווי החלק הבנוי:

קומה	סה"כ
מרתף	151 מ"ר
קומת כניסה	862.9 מ"ר
קומה א'	222.2 מ"ר
קומה ב'	220 מ"ר
סה"כ	**1,456.1 מ"ר**

שווי שטח מרתף, וקומות עליונות: 593.2* 8,000 ₪ = 4,745,600 ₪.

שווי שטח קומת הכניסה: 862.9 מ"ר * 11,500[8] ₪ = 9,923,350 ₪.

סה"כ שווי החלק הבנוי: 4,745,600 ₪ + 9,923,350 ₪ = 14,668,950 ₪.

שווי יתרת זכויות הבנייה במצב הקודם כפי שחושב לעיל: 1,180,511 ₪.

סה"כ שווי בדרך תחשיב זו: 14,668,950 ₪ + 1,180,511 ₪ = 15,849,461 ₪.

סה"כ שווי במעוגל במצב הקודם: 15,850,000 ₪.

➢ סיכום השווי במצב הקודם:

בהתאם לממוצע משוקלל לפי 80% לגישת היוון הכנסות ו-20% לגישת שווי מ"ר בנוי מתקבל שווי הנכס הנדון במצב הקודם בסך של: 18,270,000 ₪ * 80% + 15,850,000 ₪ * 20% = 17,786,000 ₪.

מתקבל שווי מצב קודם במעוגל בסך של 17,800,000 ₪.

➢ תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם - 17,800,000 ₪.

שווי זכויות בתכנית 610-0780262 - 7,264,625 ₪.

מסקנה, לא חלה השבחה מתוכנית 610-0780262.

[8] במסגרת הדיון תיקן ל- 11,250 ₪ בדומה לשמאי המשיבה (נטען כי נעשתה טעות סופר).

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 המבקשים</u>:

- מאז שעברו הזכויות במסגרת הסכם לרכישת מניות החברה למר מנחם קיין, נעשו ניסיונות למלא את הנכס, אולם פעולות אלה אינן כלכליות לחלוטין וכוללים הפעלה של בית מדרש בקומת המרתף ובית כנסת ומשרדי עמותה חרדית בחלק של הקומות העליונות.
- לא התקבל את ההסכם לרכישת מניות בחברה. כמו כן לא התקבלו הסכמי השכירות ככל שקיימים בקומת המרתף ובקומות עליונות לבית מדרש ובית כנסת. כפי שנמסר בע"פ ע"י מנחם קיין עצמו, אשר נמנה גם כן על בני ישיבת "גור", דמי שכירות אלה או התשלומים שמקבל לידיו הם סמליים בלבד ובאים בראש ובראשונה ולפני כל דבר אחר לתת מענה לקהילה החרדית הגדולה והמתפתחת של ישיבת "גור".
- הבינוי על המגרש כולל מבנה ישן (גילו המשוער הנו כ- 60 שנים) ומיושן שאינו פונקציונאלי, אוטנטי לחלוטין (ברובו המוחלט) פרט לשיפוצים חלקיים ונקודתיים מאוד. הנכס מאז ומעולם היה בתפוסה חלקית ומוגבלת מאוד כאשר גם היום השטחים שמושכרים בנכס הם חלקיים מאוד ורובם אינם לשוכרים כלכליים. חלק גדול מהנכס מאוכלס ומשמש את בני ישיבת "גור" לבית כנסת ולבית מדרש כאשר שוכרים אלה אינם ו/או שלא יכולים לשמש לקביעת שווי שוק במסגרת של שימוש טוב ויעיל. חלקים אחרים של הנכס ריקים משוכרים.
- כל אלה מעידים שמדובר לכל היותר על שימוש זמני בלבד של מבנה ישן אשר מהווה חלק של מרכז מסחרי ישן עם בעיות דומות בחלקים רבים שלו. הבעיות של המבנה הנדון הן קצה הקרחון בלבד של בעיות גדולות הרבה יותר של כל המרכז המסחרי הוותיק של העיר ערד שזועק להתחדשות.
- אשר על כן ולאחר שנים רבות של עבודות והכנות אושרה לבסוף התכנית הנדונה להתחדשות של מרכז העיר ערד מתוך ראייה שצופה את פני העתיד והבנה שהמבנים הישנים במרכז המסחרי הנדון מיצו את עצמם ואת תפקידם ההיסטורי בהקמתה של עיר דרומית מדברית לפני שנים רבות ושכעת יש לפתח ולעבות את מרכז העסקים של העיר באופן מודרני על ידי תוספת של זכויות בנייה בהיקף גדול ומגוון רחב של שימושים לרבות תוספת יח"ד לדיור למגורים ולדיור מיוחד.
- לא ברור על מה מבוססים דמי השכירות ששימשו בתחשיב המבקשים.

דמי השכירות החלקיים כוללים בין היתר את בית המרקחת לשנים 2020-2029 בדמי שכירות של 5,500 ₪ + מע"מ, מאפיה לשנים בין 2014-2015 בדמי שכירות של 2,800$/חודש + מע"מ, חנות בגדים 2014-2015 בדמי שכירות של 1,323 $/חודש + מע"מ, חנות משקאות לשנת 2025 בדמי שכירות של 3,500 ₪/חודש + מע"מ, צ'יינג לשנים 2015-2016 בדמי שכירות של 1,300 ₪/חודש + מע"מ. כפי שנמסר בע"פ חלק מהסכמי השכירות המשיכו מעבר למועדים המצוינים על גבי הסכמי השכירות מתוך הסכם ג'נטלמני או ללא הסכם הארכת מועדים.

אשר על כן קביעת דמי שכירות בנכס ע"ס 120,000 ₪ לחודש אינה משקפת כלל את מצב השוק ואת דמי השכירות הראויים בנכס.

- לפי שמאי המבקשים שטחי המבנה הקיימים הם 1,456.1 מ"ר (כולל מרתף), מתקבלים דמ"ש ממוצעים בגובה של 82.5 ₪ למ"ר. מדובר במחירים שרחוקים מלבטא נכונה את שוק השכירות בנכס ובעיר, בוודאי שלא בייעוד בניני ציבור.

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

- מדובר במבנה ותיק. שמאי המבקשים אומד את שווי המבנה בגישת היוון הכנסות לצמיתות כאשר מובן לכל כי מדובר במבנה הטעון התחדשות בקרוב ולא ניתן לייחס לו הכנסות לצמיתות.
- יתרת זכויות הבנייה בשומת המבקשים אינה כוללת דחיה.
- שווי הנכס הבנוי אינו מייחס את המשקל הראוי למצבו הפיזי של הנכס לסטנדרט הבנייה ולמצב תחזוקתו. שווי למ"ר בנוי בשומת המשיבה ע"ס 11,250 ₪/מ"ר מבוסס על מתחם צים אורבן סנטר המהווה מתחם "power center" חדש ומודרני אשר היווה אך ורק מקור לחילוץ יתרת שווי הקרקע בבניין הנדון. אין כל קשר בין ערך זה לשווי הנכס הנדון כבנוי.

<u>ייעוד המקרקעין במצב הקודם</u>:

- תכנית 10/114/03/24 תוכננה לצורך מסחרי בעיר ערד ולמעשה הוסיפה שימושי מסחר במקרקעין בשילוב עם בנייני ציבור כאשר מודגש כי המסחר יהיה לרוב בקומת הקרקע ובנייני ציבור בקומות העליונות. במצב האמור, יש לקבוע מקדמים תועלת במצב הקודם בהתאם לייעוד לבנייני ציבור תוך התחשבות באי סחירות ואינטנסיביות השימוש. בפועל, חלקי הנכס המאוכלסים כוללים בית מדרש ובית כנסת ומרבית הנכס פנוי ללא פעילות משרדים משמעותית.
לפיכך, עם פתיחת ההליך ראוי שהשמאי המכריע יבחן גם את מקדמי התועלת לבנייני ציבור.

<u>הרישוי בנכס</u>:

- שמאי המבקשים מבסס את חוות דעתו של שווי המקרקעין הבנוי קרי מביא בחשבון במצב הקודם את שווי של המבנה ע"פ גישתו במצב הקיים, גישה לא נכונה כלל.
אולם, ככל וירצה שמאי המבקשים לבחון את שווי המבנה הקיים ראוי שתהיה התייחסות רחבה לעניין הרישוי בנכס. האם ישנו היתר בנייה מאושר למבנה כולו? האם בהיתר המאושר הותרו שימושי מסחר ומשרדים או שמא אולי רק בנייני ציבור? ככל ואין התרי בנייה כדין אין כל מקום לקבוע שווי למבנה הקיים.
מעבר לכך הרי שבנכס מקיימים חריגות בנייה, חלק משטחי המסחר הקיימים בנויים בחריגה באמצעות שטחים מחומרים קלים מאולתרים אשר פולשים אל המרחב הציבורי ואל שטחי מעבר של הולכי רגל.

<u>מצב השוק בערד</u>:

- אחד המרכיבים העיקריים של תכנית 610-0780262 הוא תוספת זכויות בנייה למגורים.
עם שינויי הריבית, שוק המקרקעין המסחריים כיום וסביב המועד הקובע בערד בפרט ובארץ בכלל סובל מביקושים נמוכים, מקשיי מימון, קושי באכלוס שכירויות ומיעוט עסקאות באופן כללי. להבדיל, שוק המגורים בערד נהנה במהלך השנים האחרונות מביקושים ערים, פריון וצמיחה כללית. כך למעשה, תוספת ייעודי מגורים במגרש כדוגמת הנדון מהווה תוספת משמעותית ומכריעה המקנה לרוב כדאיות כלכלית. שטחי המגורים סחירים וייהנו מביקושים ערים.
ניתן להבחין בשומת המשיבה כי שווי מגורים בערד גבוה יותר משווי לתעסוקה וזאת לא בכדי.

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

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

<u>שמאי המבקשים, מר שמעון יניב ביליה</u>:

לא חלוקים על ערכי השווי שנקבעו בשומות המשיבה, למרות שבוצע ניתוח שונה לעניין דמי השכירות.
ניתן להוסיף את ערך המבנה ובזה "לסגור" את סוגיית ההיטל השבחה.
עם זאת, קיימת מחלוקת לעניין ערך המבנה.
היות והחוק אומר להתייחס למקרקעין, במקרה שלנו על אף גילו וצורתו של הנכס והשימוש שנעשה בו, יש למבנה ערך כלכלי לא מבוטל בשוק. רוב המבנה ברמת גמר מלאה.
מספיק שנביא את הערך הריאלי של המבנה כדי שנסיק כי המבנה תורם לשווי במצב הקודם ואף גובר על שווי הזכויות, שממילא יש עליהן מגבלות (דחיה, הסדרי חניה, וכו').

<u>לעניין המבנה</u>:
המבקשים קיבלו את המבנה רק בחודשיים האחרונים.
זאת הסיבה שצוינו הסכמי שכירות מאחר והמבקשים צירף אליו לנכס 2 שוכרים חדשים.
הדבר מעיד כי הערך הכלכלי של המבנה הבנוי "בידיים הנכונות" יכול להניב תשואה גבוהה שנותנת לו ערך כלכלי גבוה יותר מאשר זכויות הבנייה.
בשביל לנצל את הזכויות הבנייה במצב החדש צריך להרוס את המבנה הקיים.
לא ניתן לקבל מבנה קונבנציונלי וראוי על תוספת של מגורים על מבנה שכזה, לכן יש צורך להרוס כדי לקבל את מלוא הזכויות במצב החדש. המבנה לא תורם במצב החדש.

<u>נציגת המבקשים, גב' מוריה בן שימול</u>:

הקונה רכש את הנכס בשנת 2023 לפני בכלל שהתכנית הייתה קיימת, התוכנית שלו הייתה רכישה של ציבורי עם מסחר.
קיבלנו כאן אישור עירייה ללא חיוב בהיטל השבחה, לא הועברו זכויות ואין צורך לשלם את התכנית הזו. אין כוונה ליזם להשתמש בתכנית הזו.
מול לוח הזמנים, לא קיימת חבות בהיטל השבחה.

<u>שמאי המשיבה, מר אסף יונה</u>:

המרכז המסחרי בערד מיצה את עצמו, יש להפוך אותו למודרני ואת כל המבנים.
אם שמאי המבקשים הולך בגישה של שווי במקרקעין אז היה צריך להתבסס על רישוי והיתרים.
יש להוכיח כי הנכס בנוי בהיתר.
הנכס במקור הוא מבנה ציבור, יש לו היתר למבנה ציבור.
המבקשים הציגו תשריט מדידה שהוא עדכני המשקף את הנכס במצבו הקיים, שמאי המבקשים מתייחס לנתונים אלו כאילו זה היתר הבנייה.

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>שמאי מכריע, חיים מסילתי</u>:
מדוע לועדה המקומית אין את ההיתרים?

<u>שמאי המשיבה, מר אסף יונה</u>:
מאחר שהשווי של הנכס "בטל בשישים" לעומת הזכויות בנייה העצומות שיש פה, לא ניתן לטעון שהזכויות הבנייה שהתכנית נותנת שווה פחות מהמבנה הקיים.
תשריט המדידה מעיד על גודל המבנה אך לא מעיד על הייעוד המותר בו.
יתרה מזאת, חלקים מהנכס בנויים ללא היתר.
כל מי שמתבונן בצדדים האחוריים של הנכס, רואה ששטחי המסחר חרגו עם תוספות בנייה מאולתרות לתוך שבילי המעבר הציבוריים, ישנם חלקים הבנויים ללא היתר בנייה עם חריגות, אשר גובים על חריגות אלו דמי שכירות.

<u>בעניין הסכמי השכירות</u>:
חלק המשטחים בנכס פנויים ולא מושכרים וחלק מהנכסים מושכרים בסוג של תרומה לקהילת גור.
הם לא דמי שכירות כלכלים ולא ניתן לבסס עליהם חוות דעת שמאית ואת "השימוש הטוב והיעיל".
ניתן מקדם דחיה למימוש התוכנית של 0.5 שהוא אגרסיבי מאוד. לא נכנסתי לדקויות של התכנית וגם לא חייבתי על כך.
למשל, כל זכויות הבנייה למסחר כוללות גם גלריות בהיקף של 50%, ובכל תאי השטח בהם מותר מגורים ניתן להוסיף עוד 10% מעבר ליח"ד המוגדרות.
לעשות מגורים במתחם הזה ספציפית מוסיף מאוד במיוחד ליזם.
בשביל להוציא מהבניין הזה את המיטב הוא צריך לעבור שיפוץ אגרסיבי במיוחד, או להגדיר אותו כמבנה שמשמש כמעבר, אבל לא ניתן להישאר עם המבנה הנ"ל לפרק זמן ארוך.
לכן התב"ע החדשה גוברת לאין שיעור על המבנה הקיים שכל נושא הרישוי שלו לוטה בערפל.

<u>שמאי מכריע, חיים מסילתי</u>:
על בסיס מה קבעת את עלויות הבנייה בחישוב שווי מ"ר מבונה?

<u>שמאי המשיבה, מר אסף יונה</u>:
קומבינציה של מחשבון "דקל" ומקורות נוספים.
מחשב את זה מהמתחם של צים אורבן באזור התעשיה, שכולל את כל חוות הדעת, חישובים.

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 המבקשים, מר שמעון יניב ביליה:

למבנה במהלך השנים הוגשו בקשות, שינויים, תוספות וכו' והוא עבר שדרוגים.

אין כדאיות כלכלית להתחדשות עירונית מאזור אילת עד בת ים.

המוצא האחרון שילכו אליו הוא התחדשות עירונית. היוזם של התכנית היא העירייה.

גם אם ניתן ערך מינימלי למבנה, אנו נגיע שהשווי הזכויות במצב הקודם גבוה יותר מהזכויות במצב החדש, ורק כאשר ישתנה המצב ויהיה מצב חדש ששווה פי שלוש ממצב קודם, רק אז אנשים יהרסו את הבניינים כדי לקבל את הזכויות שלהם.

נציגת המבקשים, גב' מוריה בן שימול:

יש תוכנית לשינויים ושימוש חורג שבוקש בשנת 2005 ושולם היטל השבחה בגינו.

לעניין חריגות הבנייה- המדידה נעשתה בשביל הקונה.

לגבי שכירויות, ישנן פלישות וישנם חוזים חדשים בהתניה על השכירות הזו.

היזם מפנה את החוזים הישנים ומקבל חוזים חדשים לידו, הנכס נמצא אלו חודש.

שמאי המבקשים, מר שמעון יניב ביליה:

גם היום מכוח התוכנית החדשה ניתן להסדיר את העניין של הייעוד למסחר בעלות מינימלית לאדריכל /מהנדס/קונסטרוקטור.

12.5. טענות משלימות של שמאי המבקשים לאחר הדיון:

1. המבנה נבנה במקור כבית ההסתדרות הכולל שימושים ציבוריים וכן שימושי מסחר.
2. הנכס מזה שנים רבות מנוהל באופן לא יעיל ולא כלכלי ונרכש במטרה לקדם בו שימושים ציבוריים לצד שימושים מסחריים המופנים לכלל הציבור וכן מותאמים לאוכלוסיית חסידי גור המהווה כוח קניה גדול מאוד.
3. לא ברור מה המידע הקיים בידי שמאי המשיבה, טווח הזמן הקצר שעבר מאז קבלת המקרקעין ליידי הרוכש בתאריך 01/2026 (הנכס נרכש בשנת 2023 אבל הליכי הרכישה מול החברה המוכרת התנהלו במשך תקופה ארוכה).

   מצב הדברים שונה לחלוטין. מאז רכישת הנכס פועל היזם לפינוי שוכרים, לחידוש הסכמי השכירות בערכים המשקפים את השוק, וליצירת הסכמים חדשים לשטחים הפנויים.

   נכון למועד זה קיימים הסכמים חדשים שנחתמו בסך כולל של כ- 50,000 ₪ דמי שכירות חודשיים לשטח של כ- 400 מ"ר מסחרי.

   היוון דמ"ש זה אלה (7.5%) משקף שווי של 8,000,000 ₪ וזאת עוד לפני ניצול הפוטנציאל המלא של הנכס הנדון ובמצבו AS IS.
4. מניות החברה המחזיקה בנכס הנדון בלבד נרכשו בסך של 8,000,000 ₪ נטו - רכישה לפני אישור התכנית החדשה. רכישה המשקפת את הזכויות בתכנית מצב קודם, עסקה שנערכה במטרה להחיות את הנכס הקיים כאמור לעיל.

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. פעולות היזם הרוכש שבוצעו מאז רכישת הנכס ועד להיום - חתימה עם שוכרים חדשים, הליכי מו"מ עם שוכרים קיימים וחדשים והליכים משפטיים עם שוכרים קיימים מעידים על כוונת היזם לקיים את השימוש בנכס בהתאם לתכנית הקיימת.
6. במסגרת הסכמי השכירות עד כה לנכסים במצבם **כפי שהם** המשקפים ערך נוכחי הגבוה מהשווי במצב החדש אותו קבע שמאי המשיבה יכול שמאי סביר לקבוע כי יש עדיפות לביצוע הזכויות בהתאם לתכנית החדשה המשקפים ערך נוכחי של כ-7,000,000 ₪ הרי ברור הוא שכל יזם סביר גם אם יקבל בהתאם לזכויות בתכנית החדשה ערך נוכחי זהה לא יכניס עצמו לייזום של בנייה והפסד תשואה למשך מס' שנים כאשר רק התשואה החלקית המושגת כיום כבר לא מותירה שווי כלכלי סביר לזכויות במצב החדש.
7. בהתאם לעיקרון השימוש היעיל והטוב בנכס על שמאי המשיבה לבחון שימוש כלכלי ומיטבי ולא לשימוש הספציפי הלא יעיל.
8. לאור הסכמי השכירות בגין חלק הנכס, במצבו AS IS, שנסגרו עד כה, המשקפים ערך נוכחי גדול יותר מהערך הנוכחי של הזכויות בהתאם לתכנית החדשה, השימוש היעיל והטוב הוא המשך ניהול יעיל של המבנה הקיים תוך ביצוע שיפורים במבנה והשלמת אכלוסו בשוכרים בדמ"ש ראויים ולא השקעה רבה בבינוי והקמה של הזכויות החדשות תוך עצירת זרם ההכנסות הנוכחי.
9. התכנון היזמי הינו פשוט - סגירת הסכמים בדמ"ש ראויים לחלק מהנכס (שלב בו מצוי היזם היום) המהווים עיגון זרם הכנסה שוטף לאחר מכן שיפור והשקעה של המבנה (עלות נמוכה באופן משמעותי מהריסה והקמה של הזכויות בהתאם לתכנית החדשה) בכדי להשיא את היכולות לדרוש דמ"ש גבוהים יותר ולבסוף אכלוסו המלא של הנכס.
תכנון זה הוא השימוש היעיל והטוב בנכס ואשר מביא לערך נוכחי של ההנאות הכלכליות הגבוה ביותר.
10. לגבי דמי השכירות, כלל ההסכמים המוצגים נחתמו לפני שנים רבות משנת 2010 ועד שנת 2015 כשחלק מההסכמים הוארכו ע"י המוכרים תחת ניהול כושל של המקרקעין.
חלק מהשוכרים פלשו לשטחים נוספים שלא כלולים בחוזה השכירות.
במידה ונבחן את ההסכמים שנחתמו המוצגים ע"י שמאי המשיבה נקבל כדלקמן:

<u>בית המרקחת</u>

מושכר בסך של 6,880 ₪, שטח של 94 מ"ר, דמ"ש למ"ר 73 ₪.
מדובר בחוזה שנחתם לפני שנים רבות והנתון המוצג כאן הינו תוצאה של הארכת ההסכם ללא התדיינות לעניין גובה השכירות.

<u>מאפיה</u>

חוזה משנת 2014 בדמ"ש בסך של 2,800$ לחודש לשטח של 170 מ"ר.
בהתאם לשער הדולר 3.9 ₪, מתקבל סך של 10,920 ₪ לחודש וסך של 64 ₪ למ"ר.
לעניין חוזה המאפיה יש לציין כי החוזה נחתם על ידי בעלי המניות הקודמים עבור שטח של 170 מ"ר כאשר במשך השנים השוכר פלש לשטחים נוספים וכרגע מתקיים מולו הליך משפטי.

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>חנות בגדים</u>

חוזה משנת 2014 בדמ"ש בסך של $1,323 לחודש לשטח של 96 מ"ר.
בהתאם לשער הדולר, 3.9 ₪, מתקבל סך של 5,160 ₪ לחודש וסך של 54 ₪ למ"ר.

<u>חנות המשקאות</u>

מדובר בהארכת חוזה שכירות באופן לא יעיל ע"י מוכר הנכס. החוזה המקורי נחתם לפני שנים רבות. התמורה 3,500 ₪ לשטח של 56 מ"ר מתקבל דמ"ש למ"ר בסך של 62.5 ₪.

<u>צ'יינג</u>

חוזה משנת 2015 לשטח של 10 מ"ר בסך של 1,300 ₪ מתקבל סך של 130 ₪ למ"ר לחודש.
כפי שניתן לראות מכלל ההסכמים שמרביתם נחתמו בשנים 2014-2015 ונוהלו באופן לא יעיל מתקבל ממוצע דמ"ש למ"ר בסך של 65 ₪ לחודש.
בנוסף ניתן לראות בחלק מהחוזים נקבע מנגנון של תוספת דמ"ש בשיעור 5% לכל שנתיים במידה ולחוזים משנת 2015 נייחס לשנת 2024 תוספת של 10%, על הצד הזהיר, נקבל דמ"ש לחודש בסך של 72 ₪ ובהתייחס לשטח המסחרי כפי שחושב בחוות דעת שמאי המשיבה 828 מ"ר במצב הקודם נקבל סה"כ דמ"ש לשנה: 828 מ"ר * 72 ₪ = 715,395 ₪.
במידה ולצורך הזהירות נייחס הפחתה של 5% כפי שנלקח בחוות דעת שמאי המשיבה נקבל ערך נוכחי סך של 8,500,000 ₪ - גבוה משמעותית מהערך הנוכחי המתקבל במצב החדש.

שמאי המשיבה מציג חוזים שנחתמו לפני עשור ולמרות זאת כשאנו לוקחים את נתוני חוזים אלו ומתאימים אותם למועד הקובע 2024, וזאת על הצד הזהיר מתקבל ערך גבוה משמעותית מהשווי שנקבע במצב החדש על ידי שמאי המשיבה.
החוזים החדשים שנחתמו ע"י היזם הרוכש הינם עומדים על סך ממוצע 91 ₪ למ"ר לשטחים של 100 מ"ר עד 256 מ"ר.
לאור האמור לעיל, דמ"ש למ"ר זה ברור שישיא את הערך הנוכחי בהתאם לזכויות במצב הקודם הרבה מעבר לתחשיב השמרני לעיל.
כל האמור לעיל חושב רק על החלק המסחרי ובמידה ונצרף את התשואה הנובעת מהשטחים הציבוריים, אף שהיא נמוכה יותר לכל מ"ר, נקבל ערך נוכחי של כלל המקרקעין גבוה באופן משמעותי מהערך שהתקבל במצב החדש.

11. התכנית החדשה נערכה ביוזמת המשיבה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון וחלה על מרכז העיר ערד והשכונות הוותיקות יעלים, טלליפ, לבאות ואבישור. מימוש התכנית הינו 20 שנה.
התכנון לא בוצע בהתייעצות עם היזם ולא הייתה לו יכולת להתנגד לתכנון המוצע מאחר ובזמן שניתן להתנגד המקרקעין לא היו בחזקתו.

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. בהתאם להסכם המכר מיום 19/01/2023 נרכשו מניות החברה המחזיקה את הנכס הנדון במצבו ליום המכירה כשהוא בניהול מסחרי לקוי וברמת תחזוקה סבירה. מדובר בעסקת מכר של הנכס במצבו כשנה וחצי לפני אישור התכנית החדשה (שכאמור כלל לא הייתה ביוזמת המוכר ו/או הרוכש), עסקה המשקפת את השווי במצב הקודם של הנכס הבנוי במצבו.
סך העסקה עמד על 8,000,000 ש"ח נטו.
מצב זה כשלעצמו מעיד כי התכנית החדשה לא מהווה גורם משביח לנכס הנדון.
13. צורף תחשיב בגיליון EXEL המבצע מספר חלופות תחשיב נוספות בהתאם לשימוש היעיל והטוב בנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכדי לעמוד על רמת המובהקות בכך שהתכנית החדשה לא מהווה השבחה לנכס הנדון.
כפי שניתן לראות בגיליון חישוב הזכויות ע"פ תכנית מצב קיים ותכנית מצב חדש סה"כ זכויות בנייה שטח עילי ללא המגורים ע"י התכנית החדשה הינו 2,950 מ"ר.
ע"פ תכנית מצב קודם סה"כ זכויות בנייה שטח העילי 2,145 מ"ר.
בכדי לבחון את השימוש היעיל והטוב ע"פ התכנית החדשה באפשרות על פיה הבניין הקיים לא ייהרס ולכן לא יקבע שווי לזכויות למגורים שלא ניתנות לניצול ללא הריסת הבניין הקיים.
ניתן לראות כי שטחי השירות למסחר בקומת הקרקע מאוד גדולים ולכן בניית כלל שטחי השירות למסחר (850 מ"ר שטחי שירות למסחר על 900 מ"ר שטח עיקרי למסחר) לא כלכלית ולכן במידה ונייחס בינוי שטחי שירות בשיעור של 20% נקבל סה"כ זכויות בנייה למסחר ותעסוקה בשטח עילי 2,270 מ"ר (900 מ"ר + 850 מ"ר * 0.2 + 800 מ"ר + 400 מ"ר) מתקבל סה"כ שטח מסחרי ותעסוקה לניצול מאוד דומה לזה הקיים בתכנית שבמצב הקיים ולכן בהתאם לקביעת שמאי המשיבה כי שווי הבסיס של השטחים לתעסוקה זהה לזה של השטחים למבנה ציבור אין פער בשווי בשימוש היעיל והטוב ע"פ התכנית במצב הקיים הכוללת את הבניין הקיים לבין התכנית במצב החדש בניצול זכויות הניתנות לניצול בבניין הקיים ללא הריסתו. ומכאן שהתכנית החדשה לא משביחה את הנכס הנדון.
14. כלל החוזים שנחתמו בשנים 2014-2015 ונוהלו באופן לא יעיל מתקבל ממוצע דמ"ש למ"ר בסך של 65 ₪ לחודש בחישוב לפי שטחים (27,760/426) וממוצע 77 ₪/מ"ר בחישוב ממוצע לפי חוזים.
(לעניין חוזה המאפיה יש לציין כי החוזה נחתם על ידי בעלי המניות הקודמים עבור שטח של 170 מ"ר כאשר במשך השנים השוכר פלש לשטחים נוספים וכרגע מתקיים מולו הליך משפטי).
15. מרבית החוזים החדשים שנחתמו הינם לתקופות שבין שנתיים +2 ל-5 שנים + אופציה.
מתקבל ממוצע דמ"ש למ"ר בסך של 91 ₪ בחישוב לפי שטחים (81,000/884) וממוצע של 93 ₪ למ"ר בחישוב לפי חוזים.
16. שווי הנכס שמתקבל במצב הקיים הינו עבור דמי השכירות בגין החוזים שנחתמו בשנים 2014-2015 וכן בגין חוזים חדשים וזאת בתקופת הסדרת שכירויות בנכס שעדיין לא הסתיימה. לכן שווי זה לא מהווה את כלל הפוטנציאל הגלום בנכס ובאפשרויות ההשכרה שלו. מתקבל כי ההנחה כפי שנלקחה בחוות דעת שמאי המבקשים, להכנסה חודשית ממוצעת בסך של 120,000 ₪ מהנכס הנדון במצבו ע"פ התכנית הקיימת הינה סבירה ואף על הצד הזהיר.

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

12.6. <u>טענות משלימות של שמאי המשיבה לאחר הדיון</u>:

<u>התייחסות מאת מהנדסת העיר</u>

1. בתאריך 22/05/2025 הוגשה הבקשה מטעם מנחם קיין בפעם הראשונה במערכת המקוונת של העירייה עבור אישור לטאבו.
בתאריך 26/05/2025 נדרש המבקש להשלים מסמכים כגון אישור זכויות, הסכם מכר והסכם מכירה.
2. באותו היום, 26/05/2026 הוחזרה הפניה למשיבה עם המסמכים המצורפים:
   א. הסכם חכירה מול רמ"י משנת 1972 בין רמ"י לחברת העובדים העבריים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ.
   ב. הסכם גישור בין חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ לבין בית ההסתדרות בערד בע"מ.
   ג. אישור זכויות מיום 09/09/2024 בשם חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ.
3. עד לשליחת מכתב זה לא הוצג בפניי המשיבה חוזה המכירה משנת 2023.

<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>

1. עד לרגע זה טרם הרימו את נטל הראיה הבסיסי בכל הקשור לרישוי הנכס.
טענת המבקשים היא כי שווי המקרקעין הקיים למראת גילו הרב ומצבו הפיזי המעורער גבוה משווי הקרקע בתכנית החדשה.
2. אשר על כן ולפני הכל כאשר בחרו בדרך זו עליהם להוכיח באותות ובמופתים כי הנכס הקיים כולו עליו מגינים בנוי בהיתר שניתן כחוק ע"פ היתרים שנתנו מהמשיבה המקומית האמורה.
כאן המקום להזכיר כי המבנה עצמו מיושן ונבנה במקור לשמש **<u>כמבנה ציבור</u>**. יתכבדו ויעבירו היתרי בנייה מתאימים או שימושים חורגים לשימושים המסחריים אותם מהוונים לצמיתות בשיעור ריבית של 8%.
3. לגבי הסכם מכר מניות משנת 2023 (עסקת נטו) - ההתנהלות שקדמה לשומת המשיבה ולדרישת תשלום היטל השבחה התקיימה במשך שבועות רבים. למראת פניות חזיות חוזרות ונשנות מאדון מנחם קיין לא הועבר המסמך של מכירת מניות. מסמך זה צץ בפעם הראשונה כעת ומשכך לא יכול להיבנות על הסתרה. זאת ועוד, לא אותר דיווח על מכירה כאמור במיסוי מקרקעין.

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

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי קיימת מחלוקת באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודות המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשים
השימוש היעיל והטוב בחישוב הזכויות במצב הקודם	הריסת המבנה וחישוב שווי זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית מצב קודם.	שימוש כנכס בנוי, שקלול שתי גישות: גישת היוון הכנסות ושווי הנכס כבנוי עם תוספת יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס ברחוב בן יאיר אלעזר 33 בגו"ח 38217/9 בערד.

14.2. מאפייני המקרקעין ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

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

14.4. פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו 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.

14.5. ערכי השווי רלוונטיים, שומות מכריעות ועסקאות השוואה, בסמוך למועד הקובע.

14.6. 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>:

מעיון בשומות הצדדים עולה כי קיימת הסכמה באשר לשווי מ"ר בנוי אשר נקבע בשומת המשיבה, ובפרט לעניין תחשיב השווי במצב החדש.

א. <u>השימוש היעיל והטוב בחישוב הזכויות במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה חישב את המצב הקודם בהתאם לשימוש היעיל והטוב כקרקע ריקה ופנויה, תוך הבאה בחשבון של זכויות הבנייה מכוח תכנית 10/114/03/24 במצב הקודם.
לטענת שמאי המשיבה, ככל שהמצב הקודם מוערך בהתאם למצב הבנוי בפועל, יש להתבסס על הרישוי והיתרי הבנייה הקיימים בלבד.
עוד טוען שמאי המשיבה כי לנכס קיים היתר בנייה למבנה ציבור, וכי תשריט המדידה שהוצג על ידי שמאי המבקשים אינו מהווה היתר בנייה שניתן להסתמך עליו לצורך חישוב השטח הבנוי.
בנוסף טוען, כי תשריט המדידה מעיד על היקף המבנה בלבד ואינו מעיד על הייעוד <u>המותר</u> בנכס.
עוד מציין כי מדובר במבנה ותיק, בן כ-60 שנה וכי חלקים ממנו נבנו ללא היתר בנייה.

שמאי המבקשים חישב את המצב הקודם בהתאם לשימוש היעיל והטוב לשיטתו, היינו שווי הנכס במצבו <u>כבנוי</u>, תוך שקלול שתי גישות שומה: גישת היוון ההכנסות וגישת שווי הנכס כבנוי בתוספת שווי יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות (מבונה), תוך הבאה בחשבון של דחיה לתקופה של שנה.
עוד טוען שמאי המבקשים כי המבנה הקיים תורם לשווי הנכס במצב הקודם, ומשכך אין הצדקה כלכלית להריסתו.
עוד ציין כי הסכם המכר נחתם טרם אישור התכנית המשביחה.

במסגרת תגובתו לאחר הדיון, הוסיף שמאי המשיבה כי הסכם המכר לא הומצא לידיו עד למועד זה וזאת חרף פניות חוזרות מטעם המשיבה לקבלת המסמכים האמורים.

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>החלטה</u>

מתוך סעיף 196א לחוק התכנון והבנייה:

"ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה".

מתוך סעיף 1(א) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה:

""השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
"מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה:
(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבנייה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;
*(2) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, **בתמורה או ללא תמורה**, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו או העברה על פי פסק דין שנקבעה בו, בין השאר, העברה של זכויות במקרקעין בין בני זוג אגב פירוד, בין שהיא בין בני הזוג ובין שהיא מהם לילדיהם;..." **(דגש לא במקור).***

מתוך סעיף 2(א) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה:

"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל) היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד."

מתוך סעיף 4 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה:

"(7) השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי;"

מתוך סעיף 7 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה:

"(א) ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל, ורשאי החייב לשלם מקדמות על חשבונו עוד לפני קביעת שומת ההשבחה".

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

מתוך סעיף 6 (א) לחוק מיסוי המקרקעין:

*"מס שבח מקרקעין (להלן - המס) יוטל על השבח **<u>במכירת</u>** זכות במקרקעין **(דגש לא במקור)**.*

מתוך סעיף 7 לחוק מיסוי המקרקעין:

"המס יוטל על פעולה באיגוד מקרקעין".

מתוך הסכם מכר חתום מתאריך 19/01/2023:

"כל היטל השבחה שנדרש ו/או שיידרש בגין הממכר בגין תוכניות בניין עיר ו/או הקלה ו/או שימוש חורג שאושרו עד ליום חתימת הסכם זה יחולו על הקונה וישולמו על ידו וזאת כחלק מהתחייבות הקונה על פי הסכם זה".

מעיון בהסכם המכר עולה כי מדובר בהעברת זכויות במקרקעין כאשר התמורה בגין העסקה כוללת, בין היתר, רכיב כספי וכן הקצאת מניות בעלות ערך כלכלי.
בהתאם לסעיפים 6(א) ו-7 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג-1963, מס מוטל הן על מכירת זכות במקרקעין והן על פעולה באיגוד מקרקעין, תוך בחינת מהותה הכלכלית של העסקה ולא רק אופן התמורה שנקבע בין הצדדים.
בנסיבות המקרה דנן, מדובר בהעברת זכויות במקרקעין בתמורה, העולה כדי מימוש זכויות הגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לאחר עיוני בבקשת המבקשים שהוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ערד, עולה כי המבקש עתר לקבלת <u>שומה מוקדמת</u> בגין תכנית 610-0780262, בהתאם להוראות סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
משכך, המועד הקובע לבחינת החיוב הינו מועד **אישורה של התכנית המשביחה**.

באתר הוועדה לא אותר היתר הבניה הראשוני לנכס.
היתר הבניה גם לא הוצג בפני על ידי שמאי הצדדים.

עם זאת, במסגרת הביקור בנכס ובהתאם להסכמת הצדדים, התרשמתי כי מדובר בנכס שגילו כ-60 שנה. חרף גילו, מצבו הפיזי של הנכס טוב.

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 בחינת שני מצבי התכנון, נדרש תחילה לקבוע את השימוש היעיל והטוב לנכס הנדון.
במסגרת בחינה זו נותחו מספר חלופות אפשריות בכל אחד ממצבי התכנון, ובכלל זה חלופת הריסה ובנייה מחדש לעומת חלופה הכוללת השארת הבניין הקיים בתוספת יתרת זכויות בלתי מנוצלת.
לאחר בחינת כלל החלופות, הגעתי למסקנה כי השימוש היעיל והטוב **בשני מצבי התכנון**, היינו הותרת הנכס במצבו כבנוי, בתוספת שווי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.
במסגרת תחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן ומקדם דחיה למימוש זכויות הבנייה בהתייחס לכל מצב **בנפרד**, תוך התחשבות בהיקף הזכויות הבלתי מנוצלות.
בשל האופן התחשיבי לפיו הבניין הקיים נותר בשני מצבי התכנון, מובא כאן התחשיב תוך התייחסות לשוני בהיקף הזכויות המתווספות בכל אחד ממצבי התכנון.

סיכום החלטות הח"מ:

נקודות המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשים	החלטת הח"מ
השימוש היעיל והטוב בחישוב הזכויות במצב הקודם	הריסת המבנה וחישוב שווי זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית מצב קודם.	שימוש כנכס בנוי, שקלול שתי גישות: גישת היוון הכנסות ושווי הנכס כבנוי עם תוספת יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.	השימוש היעיל והטוב הינו הנכס במצבו הבנוי, בתוספת שווי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.

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. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

מצב קודם

מהות	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
יתרת זכויות שטח שירות בקומת כניסה	88.1	0.5	₪ 2,500	₪ 110,125
יתרת זכויות שטח עיקרי לבנייני ציבור	534	1	₪ 1,275	₪ 680,850
יתרת זכויות שטח שירות מתחת לקרקע	1	0.5	₪ 1,275	₪ 638
יתרת זכויות שטח שירות מעל הקרקע	217.8	0.6	₪ 1,275	₪ 166,617
שווי מצב קודם כזמין				**₪ 958,230**
מקדם בינוי חדש על ישן (תוספת זכויות קטנה יחסית)				0.9
מקדם דחיה למימוש זכויות הבנייה (תוספת זכויות קטנה יותר בהשוואה למצב חדש)				0.70
שווי מצב קודם **כדחוי**				**₪ 607,963**

מצב חדש

מהות	שטח	מקדם	שטח אקווי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי למסחר שנוסף	73	1	73	₪ 2,500	₪ 182,500
שטח שירות למסחר שנוסף	814.1	0.5	407.05	₪ 2,500	₪ 1,017,625
שטח עיקרי לתעסוקה שנוסף	369	1	369	₪ 1,275	₪ 470,475
שטח שירות לתעסוקה שנוסף	388.8	0.6	233.28	₪ 1,275	₪ 297,432
שטח עיקרי למגורים	1,275	1	1275	₪ 1,750	₪ 2,231,250
שטח שירות למגורים	525	0.5	262.5	₪ 1,750	₪ 459,375
שווי מצב חדש **כזמין**					₪ 4,658,657
מקדם בינוי חדש על ישן					0.8
מקדם דחיה למימוש זכויות הבנייה					0.79
שווי מצב חדש **כדחוי**					₪ 2,952,074

השבחה

השבחה	₪ 2,344,111
היטל השבחה	**₪ 1,172,055.5**

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. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון בגו"ח 38217/9, בגין מימוש תכנית 610-0780262, זאת בהתאם לדרישת המבקש להכנת שומה מוקדמת לפי סעיף 4 (4), כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 610-0780262	27/05/2024	₪ 2,344,111	₪ 1,172,055.5

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



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