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

יחזקאל במעגלי צדיק (החלים)

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

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

אמיר אבו אלעזב
כלכלן
AMIR ABU ALAZAB
Economist

לי בן זקן
כלכלנית
LEE BEN ZAKEN
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	כ"א בחשוון תשפ"ו
תאריך לועזי	:	12/11/2025
מס' מינוי	:	814-2025
מספרנו	:	20250045
תאריך שליחה	:	04/12/2025

לצדדים

לכבוד,
י.נ.ו.ב בנייה ופיתוח בע"מ
המיוצגת ע"י יצחק שפיגל, שמאי מקרקעין
מאיר נדלר, שמאי מקרקעין
במייל: ZS@estate.co.il
להלן: "המבקשת"

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא
המיוצגת ע"י יעקב צפריר, שמאי מקרקעין
ארווין אריה אייכנר, שמאי מקרקעין
במייל: y@tsafrir.com
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6426, חלקה 574

מגרש מס' 109 בתכנית 405-08440011

מתחם התחדשות עירונית

שכונת מרכז

כפר סבא

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 הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא (להלן: "המשיבה"), לבין י.נ.ו.ב בנייה ופיתוח בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלוא הזכויות בתכנית 405-0844001 הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 17/02/2025 שנערכה ע"י מר יעקב צפריר וארווין אריה אייכנר - שמאי מקרקעין על צרופותיה.

2.2. תגובת המשיבה מיום 25/08/2025 לשומת המבקשת מיום 25/05/2025.

מבקשת

2.3. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 25/05/2025, שנערכה ע"י מר יצחק שפיגלר ומאיר נדלר - שמאי מקרקעין.

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. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום פרסום התכנית + 15 יום)
תכנית 405-08440011	10/01/2023

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש ועליו 6 בנייני מגורים דו קומתיים, 8 יח"ד בכל בניין וסה"כ 48 יח"ד.
כתובת הנכס	:	שד' ששת הימים 21, 19, 17, 15 ורח' גאולה 20 ו- 22, רח' הפרדס 13 ו- 11 ורח' גורדון 21 ו- 23, כפר סבא.
גוש	:	6426.
חלקה	:	574.
שטח החלקה הרשום	:	6,690 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.

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

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החו"מ בתאריך 27/04/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 10/09/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

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

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

מתחם הנכס הנדון ממוקם בין הרחובות שד' ששת הימים, גאולה, הפרדס וגורדון[1], בשכונת מרכז בחלק הדרומי של העיר כפר סבא.

רחוב ששת הימים מהווה ציר תנועה ראשי בדרום העיר, ממערב למזרח, במפגש במערב עם רח' טשרניחובסקי (כביש 554) המהווה את הכניסה הדרומית לעיר ורח' סוקולוב במזרח.

שכונת מרכז ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר מדרום לשכונת פועלים ב' וקריית ספר, ממזרח לשכונת הפרחים ומצפון לשכונת פועלים א' ופועלים ד' וממערב לשכונת הראשונים.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד בניינים חדשים, שימושי מסחר, מבני ציבור ושצ"פים.

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

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "Govmap":



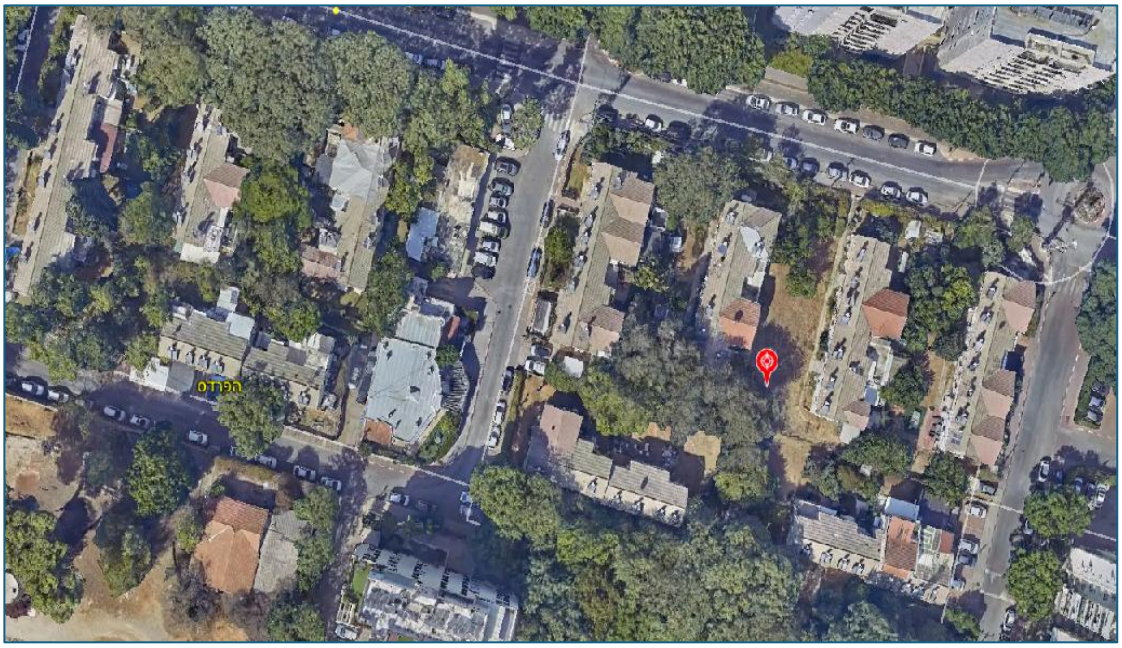
[1] שד' ששת הימים 15, 17, 19, 21, רח' גאולה 20 ו- 22, רח' הפרדס 13 ו- 11 ורח' גורדון 21 ו- 23.

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

7.2. <u>תיאור החלקה/המגרש</u>:

- שטחה הרשום[2] של חלקה 574 בגוש 6426 הינו 6,690 מ"ר.
- לחלקה צורה רגולרית ו- 3 חזיתות שונות הפונות לדרכים: חזית צפונית באורך של כ- 94 מ' הפונה לשד' ששת הימים, חזית מזרחית באורך של כ- 70 מ' הפונה לרח' גאולה וחזית מערבית באורך של כ- 70 מ' הפונה לרח' גורדון.
- עורף החלקה פונה לשביל הולכי רגל.
- על החלקה בנויים 6 בנייני מגורים ותיקים, בבנייה דו קומתית עם גג רעפים.
  בכל בניין 2 כניסות עם 4 יח"ד בכל כניסה ו- 8 יח"ד בבניין ובסה"כ 48 יח"ד.
- החלקה מהווה חלק ממתחם התחדשות עירונית בתחום תכנית 405-0844001 המציעה הריסה של 15 מבנים ובהם 120 יח"ד והקמה של מבנים חדשים בהיקף של 387 יח"ד בשלושה מתחמי משנה עצמאיים הכוללים מגורים, שטחים פתוחים, מבני ציבור ושימושים ציבוריים ומסחריים.

<u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת אתר "SIMPLEX"</u>:



[2] עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים (פלט אינטרנט).

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

להלן תמונה של הבניינים מיום הביקור בנכס:



8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 02/12/2024, בגוש 6426 חלקה 574 עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- שטח רשום: 6,690 מ"ר.
- הבעלות רשומה על שם בעלים שונים.
- נרשמה הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת יזום ניהול וביצוע י.נ.ו.ב בנייה ופיתוח בע"מ ובסט ייזום בע"מ.
- לבית המשותף תקנון מצוי ובו 49 תתי חלקות.

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

8.2. <u>הסכם בין היזם לבעלי הדירות:</u>

מעיון בהסכם שנחתם בין הדיירים לחברת נוה גד בניין ופיתוח בע"מ וניסים אסייג התחדשות ובניין בע"מ עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- דירות בשטח של עד 54 מ"ר (טיפוס A) זכאיות לדירה בשטח של 100 מ"ר.
- דירות בשטח שבין 70 - 55 מ"ר (טיפוס B) זכאיות לדירה בשטח של 120 מ"ר.
- דירות בשטח שבין 88 - 70[3] מ"ר (טיפוס C) זכאיות לדירה בשטח של 132 מ"ר.

לכל הדירות תתווסף מרפסת מקורה בשטח שלא יפחת מ- 14 מ"ר, 2 מקומות חניה רגילים מקורים ומחסן 6 מ"ר.

תנאי מתלה להסכם לפי סעיף 4, הינו בין היתר: כל בעלי הזכויות במתחם נתנו הסכמתם לביצוע הפרויקט וחתמו על הסכם פינוי בינוי עם היזם עד לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד אישור התכנית.

על אף האמור לעיל אם עד המועד הקובע המפורט לעיל חתמו לפחות 50% מבעלי הזכויות במתחם אזי יוארך המועד הקובע ב 12 חודשים נוספים בכדי לאפשר ליזם להמשיך ולהחתים את בעלי הזכויות במתחם.

בחיבור 2 התקופות חתמו פחות מ 80% מבעלי הזכויות יהיו רשאים בעלי הקרקע להודיע ליזם בהודעה בכתב על ביטול ההסכם. תנאי נוסף יהיה אישור התכנית תוך 60 חודשים ממועד חתימה של לפחות 50% מבעלי הזכויות במתחם.

[3] נראה שהכוונה ל - 71 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

9. מצב תכנוני[4]:

מצב קודם

9.1. תכנית כס/99

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 649 ביום 12/02/1959.

התכנית חילקה את השטח שבתחומה למגרשי בניין וחנויות, החלקה שבנדון מהווה את מגרש מס׳ 10.

מגרשים 1-8:

שטח מגרש מינימלי: 725 מ״ר.

שטח מקסימלי לבנייה: 150 מ״ר+ 40 מ״ר נספח.

גובה: 2 קומות.

מס׳ דירות מקסימלי: 4.

מגרש 9:

שטח מגרש מינימלי: 2,928 מ״ר

שטח מקסימלי לבנייה: 20%+ 5% לנספח

גובה: 2 קומות

מס׳ דירות מקסימלי: 24

מגרש 10:

שטח מגרש מינימלי: 6,587 מ״ר.

שטח מקסימלי לבנייה: 20% + 5% לנספח.

גובה: 2 קומות.

מס׳ דירות מקסימלי: 48.

חנויות:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ״ר.

שטח מקסימלי לבנייה: 20%+ 5% לנספח.

גובה: 2 קומות.

להלן איתור מיקום החלקה על גבי תשריט התכנית:



[4] **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

9.2. <u>תכנית כס/2/99</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1358 ביום 11/05/1967.

מטרת התכנית שינוי אזור מגורים עם חזית חנויות (בחלק) למגרש לבניין ציבורי.

<u>הוראות באזור מגורים עם חזית חנויות</u> :

שטח מקסימלי לבנייה : 28%.

גובה מקסימלי לבנייה : 2 קומות.

מרווחים : חזית - בהתאם לתשריט ; צד - 4 מ'.

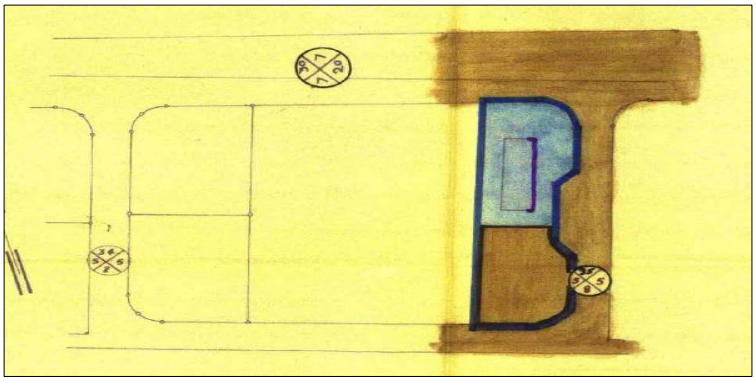
הוראות באזור בניין ציבורי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

<u>תכליות באזורים</u> :

חזית חנויות : חנויות עפ"י החלטת הוועדה המקומית, משרדים למקצועות חופשיים.

אזור לבניין ציבורי : בית כנסת.

<u>להלן תשריט התכנית</u> :



9.3. <u>תכנית מתאר כס/1/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1636 מיום 18/06/1970.

החלקה אותרה בייעוד "אזור מגורים ג".

שטח מגרש מינימלי : 750 מ"ר.

זכויות בנייה בקומה : 30% לא כולל מרפסות (פחות מ 30%), חדרי מדרגות ושטח למעליות.

זכויות בנייה לנספחים : 5% עד 40 מ"ר מקסימום.

גובה מקסימלי : 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

רוחב חזית מינימלי : 18 מ'.

מרווחים : צדדי - 4 מ' ; אחורי - 6מ'.

תותר תוספת מגורים לכל קומה אם גובה הבניין לא יותר מ- 2 קומות במרווח צדדי של 3 מ'.

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

להלן איתור מיקום החלקה על גבי תשריט התכנית:



9.4. <u>תכנית כס/1/1/א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1668 מיום 29/10/1970.

התכנית קבעה הוראות בדבר מרווחים צדדיים ואחוזי בנייה למגרשים צרים באזור מגורים ג' ובאזור מסחרי ומגורים.

<u>באזור מגורים ג':</u>

במגרשים בעלי חזית של 16 מ' או פחות תותר בנייה בשלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשיעור של 35% בכל קומה עם מרווחים צדדיים של 3 מ'.

במגרשים בעלי חזית של בין 16 מ' ל- 19 מ' תותר בנייה בשלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשיעור של 35% בכל קומה עם מרווחים צדדיים של 3 מ'.

במגרשים בהם אורך החזית פחות מ- 19 מ' רשאית הוועדה להגדיל את אחוזי הבנייה המותרים בשיעור של 10% בתנאי שמירה על מרווחים צדדיים של 4 מ'.

9.5. <u>תכנית כס/1/1/ה'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3282 מיום 19/12/1985.

התכנית שינתה את הוראות הבנייה באזור מגורים ג' בתחום תכנית כס/1/1.

באזור מגורים ג' ניתן יהיה לבנות על פי הוראות אזור מגורים ב' בתכנית כס/1/1/ד' בתנאי שלא תהיה פגיעה מבחינת עיצובית ארכיטקטונית ותנאי למתן היתר יהיה ביצוע הפקעה לצרכי ציבור על פי תכנית המתאר.

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

9.6. <u>תכנית כס/1/1/גג</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3347 מיום 17/06/1986.

התכנית קובעת הוראות בדבר בנייה ועיצוב הגגות באזור מגורים ג' ואזור מסחרי עם מגורים.

בבניינים בעלי גג שטוח:

היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין.

שטח בנוי של חדר יציאה לגג כולל מדרגות פנימיות וגגוני יציאה מהחדר לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד.

גובה החדר נטו 2.5 מ'.

לא תותר הקמת חדרי גג בקומת גג חלקית.

בבניינים חדשים שבנייתם תאושר אחרי תוקף תכנית זו ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבנייה המותרות.

בבניינים בעלי גג שטוח - בנויים חלקית (פנטהאוז, קוטג'):

לא יינתנו היתרים ליציאה לגג על קומת גג חלקית. ניתן להקים פרגולות או גגונים בשטח מרבי של 23 מ"ר.

בבניינים בעלי גג רעפים - עליות גג:

בכל בניין מעל גג רעפים יהיה חלק מהשטח גג אופקי לגישה נוחה מחדר המדרגות הכללי אל מערכות הבית המשותף. גג הרעפים יהיה בשיפועים של 40%-50% עם גמלונים והשטח בתוך חלל הגג שנוצר עקב השיפועים (עליית גג) יימדד החל מגובה 2 מ'.

9.7. <u>תכנית כס/1/1/מ'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3755 מיום 30/03/1990.

התכנית קבעה הוראות בדבר בניית מרתפים גלריות ומחסנים בתחום תכנית המתאר כפר סבא.

באזור מגורים ג' נקבעו ההוראות הבאות:

מחסנים - מחסן דירתי עד 6 מ"ר שיוצמד לדירה, לכל יח"ד מחסן אחד. שטח המחסן יהיה בנוסף לאחוזי הבנייה. גובה - גובה מחסן עד 2 מ'.

מיקום - המחסנים ימוקמו במרתף או לחילופין בקומת העמודים.

שטח - במיקום המחסן בקומת המרתף או קומת המסד שטח המחסן לא יעלה על 6 מ', במיקום המחסן בקומת העמודים שטח המחסן לא יעלה על 3 מ"ר.

באזור מגורים ב' ו- ג' בבניינים ללא קומת עמודים של 4 יח"ד ומעלה מתן היתר כמחסנים דירתיים ומקלטים יותנה בפתרון תכנוני לשביעות מהנדס העיר, לכל יח"ד יוקם מחסן בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובמקרים מיוחדים תותר הקמת מחסן בקו בניין 0.

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

9.8. <u>תכנית כס/1/1/גג/א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4127 מיום 08/07/1993.

התכנית שינתה את הוראות תכנית כס/1/1/גג וקבעה כי שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים שנוצר עקב השיפועים יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגבוה מ- 1.8 מ'.

השטח יחושב כמטרה עיקרית ויהיה בנוסף לזכויות הבנייה המוקנות.

שטח נמוך מ- 1.8 מ' יחשב כשטח שירות.

9.9. <u>תכנית כס/1/1/גג/ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4451 מיום 24/10/1996.

התכנית קובעת הוראות בדבר עיצוב גגות, שימושים וחישובי שטחים וכן הוראות לבניית פרגולות.

באזור מגורים ג' תותר בניית גגות רעפים באופן מלא או חלקי, תוך יצירת חללים לעליית גג.

שטח עליית הגג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של חלקי הגג הגבוהים מ- 1.8 מ'.

השטח יחושב כעיקרי ויהיה בנוסף לזכויות המוקנות.

שטחי המרפסות יתווספו למניין שטחי המרפסות הלא מקורות בבניין כולו.

<u>הוראות לבניית פרגולות</u>:

בדירות צמודות קרקע ניתן להקים פרגולות בטח של עד 15 מ"ר, במרפסות דירות הגג ניתן יהיה להקים פרגולות בשטח של עד 23 מ"ר ובמבנים קיימים ניתן להקים פרגולות במרפסות לא מקורות ובדירות הגן לפי תכנון אחיד לכל הבניין.

9.10. <u>תכנית כס/1/1/גז'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4471 מיום 26/12/1996.

התכנית קובעת הוראות בינוי לכניסה לדירה משטח המרפסת וקובעת הוראות לחישוב שטח גזוזטרא מקורה.

9.11. <u>תכנית כס/1/1/מ/ב'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4475 מיום 09/01/1997.

התכנית קובעת הוראות בדבר מחסנים דירתיים.

תותר בניית מחסנים דירתיים במרתף החניה עד גבול החלקה, גובה המחסן יהיה כגובה מרתפי חניה ועד 3 מ'.

9.12. <u>תכנית כס/1/1/דג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4477 מיום 12/01/1997.

התכנית התירה הקמת דירות גן באזור מגורים ג' והצמדת שטח הגינה בתנאים.

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

9.13. <u>מסמך מדיניות התחדשות עירונית</u>

בישיבת ועדת המשנה המקומית מס׳ 20210018 מיום 24/11/2021 הוחלט לאמץ את מסמך המדיניות ואת עדכונו למועד 11/2021, כמפורט:

- עקרונות חישוב שטחים ומס׳ יח״ד לצורך חישוב כלל נפחי בפרויקט והגדרת יחס שטחי הבנייה הקיימים תחושב הוספה של 12 מ״ר לשטח לכל יח״ד קיימת בהיתר או הרשומות על פי דין + מרפסת בשטח של עד 12 מ״ר לכל יח״ד - קיימות ונוספות.
השטחים כוללים ממ״ד. ביח״ד קטנות במיוחד תוגדל התמורה ובתנאי ששטח יח״ד לא יעלה על 65 מ״ר שטח פנים דירתי (עיקרי+ שירות).
- חישוב שטחים מתכנית הרחבות מאושרת ככל שמומשו זכויות מתכנית הרחבה אחידה, תינתן זכות ל- 100% ההרחבות בתוספת 12 מ״ר לשטח דירה קיימת.
ככל שלא מומשו זכויות מתכנית ההרחבה תינתן זכות לעד 30% משטחי ההרחבה לשטח דירה קיימת בתוספת 12 מ״ר, סה״כ עד 25 מ״ר תוספת לכל יח״ד קיימת, השטחים כוללים ממ״ד.
- חישוב מס׳ יח״ד - מכפיל יח״ד ייקבע על פי ערכי הקרקע ובהתאם להמלצת דו״ח כלכלי על פי תקן 21.
בממוצע עומד המכפיל על 1:3 (נכון לשנת 2020) בהתאם לבדיקות כלכליות שעורכת הוועדה מעת לעת.
- גובה המבנים במתחמי פינוי בינוי לא יעלה על 22 קומות ברוטו (קרקע+20+גג) בכפוף למסמכי מדיניות אזוריים, תכנית המתאר הכוללנית המעודכנת ואישור הוועדה המקומית.
- תקן חניה - יהיה חניה אחת לכל יח״ד עד 120 מ״ר עיקרי, עד שתי חניות ליח״ד מעל 120 מ״ר.
- תכניות פינוי בינוי יכללו הפרשות לצרכי ציבור ובין היתר, שטחים לבנייני ציבור, שטחים פתוחים, הרחבת דרכים, שטח ציבורי מבונה (עירוב שימושים) והכל בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור ומסמכי מדיניות אזוריים, תכנית מתאר כוללנית המעודכנת ואישור הוועדה המקומית.

9.14. <u>תכנית כס/1/1/גג/ד (405-0675363)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 10345 מיום 30/03/2022.

התכנית קבעה הוראות לבנייה על גג בבנייה רוויה.

שטח קומת הגג יהיה עד 70% מקונטור הקומה העליונה לרבות הבנייה המשותפת, חדרי גרעין, מדרגות, מדרגות הדירה הפנימיות, מעליות ובנייה לצרכים טכניים ולא כולל גזוזטראות ומרפסות מדורגות.

תוספת חדר הגג לא תעלה על 60 מ״ר ליח״ד, במגבלת קווי בניין ותצורת הגג.

שטח הקומה העליונה לא יפחת מ-80% משטח קומה טיפוסית לא כולל מרפסות.

תבוטל חובת בניית גג רעפים, הוראה זו חלה גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש.

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

מצב חדש

9.15. תכנית 405-0844001 התחדשות עירונית שדרת ששת הימים

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 10999 מיום 26/12/2022.

החלקה אותרה כחלק ממגרש 108 בייעוד מגורים ד' עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ומגרש 401 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית קבעה הוראות להקמת שלושה מתחמי התחדשות עירונית הכוללים הריסת מבנים קיימים והקמת מבני מגורים ומבני ציבור.

שימושים:

מגורים, מסחר בתאי שטח 108-109, שימושים ציבוריים בתא שטח 107, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתאי שטח 108-109 ומועדון דיירים.

הוראות בינוי:

- לפחות 24% ממס' יח"ד בכל מגרש או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד יהיו יחידות קטנות. בכל תא שטח יהיו לכל הפחות 6 יח"ד קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של 15 מ"ר.
- לא יותרו דירות בקומת הקרקע. ניתן לשלב שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדרי אופניים, מחסנים פרטיים ומשותפים וחדרים טכניים.
- מסחר, שימושים ציבוריים, מועדון דיירים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע בלבד.

  בתא שטח 108 שטחי מסחר יותרו במקומות המסומנים בחזית מסחרית בלבד בהיקף שלא יפחת מ- 70% מהחזית המסומנת.
- בתא שטח 109 שטחי מסחר יותרו במקומות המסומנים בחזית מסחרית בלבד ובהיקף שלא יפחת מ70% מהחזית המסומנת.
- בתא שטח 109 שטחי מסחר ומשרדים יפנו לרחובות ששת הימים וגאולה, לא יותרו שימושי תעסוקה ו/או מסחר המהווים מטרד או הפרעה למגורים שמעליהם ולסביבתם כגון: מלאכה, שימושים המאחסנים חומרים מסוכנים המחייבים היתרי רעלים וכיו"ב.
- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וככל הניתן מניעת מטרדים סביבתיים בין השימושים השונים.
- שטחי מסחר ימוקמו בקומת הקרקע בדופן הפונה לשטחים ציבוריים.
- חריגה מקווי בניין המסומנים בתשריט בקומת הקרקע יהוו סטייה ניכרת.
- מספר קומות יהיה עפ"י המצוין בנספח הבינוי לא כולל מתקנים טכניים.
- קומת המגורים האחרונה בכל מבנה תהיה בנסיגה של מינימום 3 מ' מהקומה שמתחתיה.
- קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. בתחומים המסומנים לפיתוח יחויב מילוי גנני בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' מעל קומת המרתף לצורך גינון ונטיעות.

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

- בתחום סימון "זיקת הנאה למעבר רגלי" מותרים השימושים הבאים, נטיעות, גינון, תאורה, שבילים וריהוט רחוב.
- ניתן לשלב בתת הקרקע חניות, מחסנים, מתקנים הנדסיים ומאגרי איגום מים.
- במגרשים בעלי זכויות לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע יותרו שימושי חינוך ורווחה.
- יותר שימוש למתקנים לאנרגיה מתחדשת במבנים.

להלן טבלת זכויות והוראות בנייה:

תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	שטחי בניה (מ"ר)						תכסית ב- %	מס' יח"ד	גובה מבנה (מ')	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
109	4,335	מגורים	13,853	4,872		10,016	28,741		50%	151	54			2,265
		מסחר ומשרדים	475	175		385	1,035							

הערות לטבלה:

- נספח הבינוי מחייב לעניין מס' קומות.
- 24% מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות, סה"כ 92 יח"ד.
- תכסית מקסימלית בתת הקרקע תהיה 80%.
- מתוך השטחים העיקריים למגורים 150 מ"ר יהיו בשימוש מועדון דיירים (50 מ"ר בכל תא שטח 107-109), לא תותר המרה של שטחים אלו לשטח עיקרי לדירות.
- קווי הבניין בהתאם לתשריט התכנית.
- מתוך שטחי הבנייה לשימוש "מסחר ומשרדים" בתאי השטח 108-109 50% מהזכויות יהיו למסחר ו- 50% מהזכויות למשרדים, תתאפשר גמישות של עד 15% בהמרה בין השימושים.

הוראות בינוי:

- כניסות למבנים - מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים, בשטחי המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים יהיה בגובה המדרכה והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו מבנה, תוצג הפרדה ככל הניתן בתכנית הבינוי לכניסות בשימושים השונים.
  כניסות ראשיות ללובאי המגורים ימוקמו לכיוון הרחובות הסובבים. תתאפשר כניסת דיירים ללובאי המגורים מהרחוב ומכניסות משניות מהשטחים הפתוחים ומזיקות ההנאה.
- מרפסות - בהגשת היתר בנייה תיבחן אפשרות להבלטת מרפסות בקומה א' מעל שטחים ציבוריים ביחס לאפשרות לגינון, ריהוט רחוב ותשתיות לרבות עמודי תאורה ושתילת עצים.
  הבלטת המרפסות תעשה באופן שישמור על מינימום של 10 מ' לפחות בין המרפסות.
- מסחר ומשרדים - השטחים המיועדים למסחר ומשרדים ייבנו בקומת הקרקע במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי המסומן "זיקת הנאה" או "הנחיות מיוחדות" וללא מכשול או גידור ביניהם ובין המדרכה.
  אין להפנות כניסות תפעוליות לכיוון הרחוב או לשטח ציבורי אלא לחזיתות הצדדיות ואחוריות בלבד.

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

- גגות - קומת המסד תוכל לשמש כחצרות פרטיות או מרפסות עבור דירות המגורים או כחצרות לשימוש הציבורי או התעסוקתי הצמוד לגג, ויתוכננו כחלק ממערך ניהול מי הנגר העילי במגרש.
- סגירות עונתיות - בתאי שטח הגובלים בחזית מסחרית תתאפשר סגירה עונתית בתיאום עם הוועדה המקומית.
- מרחק בין חזיתות המבנים - יימדד מקו קיר חיצוני ו/או קו מרפסת לפי הבולט, ולא יהיה קטן מ- 10 מ'.

<u>חניה</u>:

- מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן חניה ארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה.
- לא תותר חניה עילית בתחום המגרשים למעט פריקה וטעינה.
- תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.
- כל פתרונות החניה הקבועים לבנייני המגורים, תעסוקה וציבור יהיו בתת הקרקע.
- חניות עיליות זמניות יאושרו ע"י הוועדה המקומית בכפוף להצגת תכנית שלביות לפתרון סופי.
- לא ניתן להצמיד חניות אורחים תת קרקעיות.
- בחניות למסחר תותר הצמדת חניה לכל יחידת מסחר, יתר החניות ישמשו לטובת הציבור.
- יש להבטיח גישה בטוחה ומותאמת לאופניים מהרחוב אל החניות בחניון התת קרקעי.

<u>שלביות התכנית</u>:

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

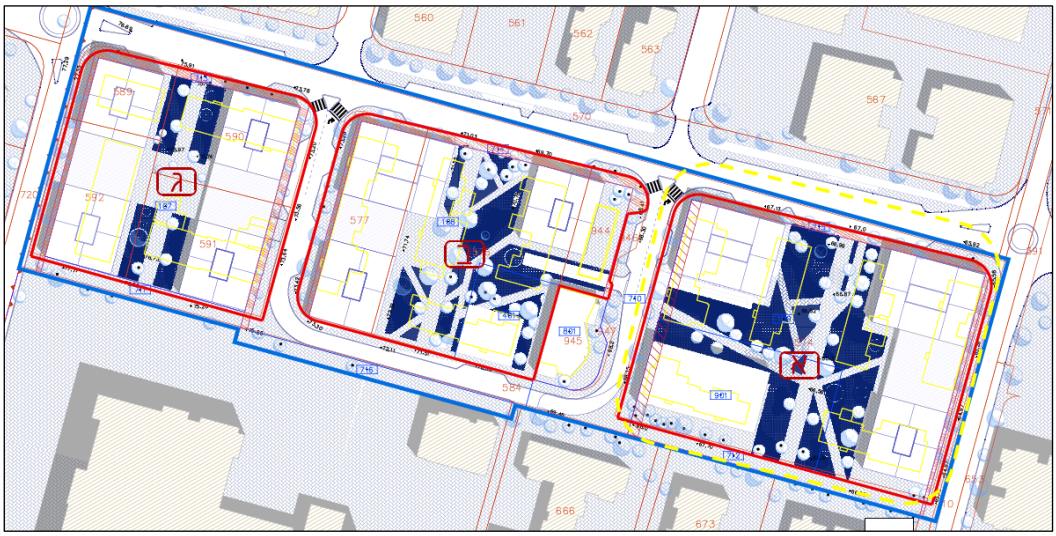
תותר גישה זמנים למגרשים דרך השטחים הפנויים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המובילות בתב"ע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

<u>להלן איתור מיקום הנכס הנדון מתוך תשריט התכנית</u>:



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

נספח מתחמי תכנון הנכס הנדון מהווה את מתחם א' :



10. תיק בניין

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא נמצאו, בין היתר, היתרי הבנייה כדלקמן :

מס' היתר	מועד נתינת ההיתר	מהות
3897	07/02/1966	תכנית שינויים תוספת חדר
4364	25/06/1967	תוספת חדר מרפסת ושינויים
4403	01/10/1968	תוספת מרפסת
6713	05/11/1967	הגדלת שטח חלון
7557	04/01/1980	תוספת מרפסת קומה א'
7293	28/03/1979	הגדלת חדר מגורים (מרפסת)
7435	02/09/1979	תוספת חדר מגורים ומרפסת
7440	02/09/1979	תוספת חדר מגורים ומרפסת
7876	31/12/1980	תוספת בניה אחידה לכל הדירות
8047	29/12/1981	תוספת מגורים ל- 6 דירות
8417	20/05/1983	תוספת שטח לקומה ב'
10038	28/04/1987	תוספת לבניין קיים
10343	30/11/1987	תוספת לבניין קיים
10928	27/06/1989	תוספת לבניין קיים
10879	10/07/1989	תוספת לבניין קיים ועליית גג
13714	18/12/1990	שינוי גג לגג שטוח
14376	03/12/1992	פתיחת חלון ודלת
15517	15/06/1994	תוספת מרפסת
20030189	14/02/2003	תוספת מחסן בבית משותף קיים
20030190	07/12/2003	תוספת מחסן בבית משותף קיים
20060163	15/05/2007	תוספת שטח ליח"ד בקומת קרקע, כולל פרגולה וממ"ד
20070290	15/04/2008	תוספת שטח, שינוי חזיתות ופרגולה לא מקורה
20090259	24/03/2010	תוספת לדירה קיימת

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	משיבה	מבקשת
תכנית 405-0844001	99,854,091 ₪*	13,000,000 ₪

* בתגובת המשיבה הוצג תחשיב מתוקן ממנו מתקבלת השבחה של 89,473,192 ₪ / הוצג תחשיב לפי פס"ד נועה לב ואח' ממנו מתקבלת השבחה דחויה של 95,677,916 ₪

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 יעקב צפריר וארווין אייכנר, שמאי מקרקעין:

- מהות ההשבחה - אישור תכנית הכוללת זכויות בנייה בחלופה של הריסה ובנייה מחדש, זכויות הבנייה ניתנות למימוש לאחר שורה של תנאים.
בהתאם לפסיקה בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב ואח' נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ מיום 26/08/2021, יש לאמוד את ההשבחה בהתאם לחוק ולהביא בחשבון בשווי מצב חדש את כלל הזכויות שמקנה התכנית לדיירים טרם העברת הזכויות ליזם.
- מצב קודם - לפי הבנוי בפועל ובהתאם לנתוני היתרי הבנייה לשטח של 2,861 מ"ר (פלדלת).
על פי מדידה שבוצעה על ידי היזם וכמפורט בחלק מהסכמי הפינוי נמדד שטח של 3,250 מ"ר.
הובא בחשבון שטח לפי היתרי בנייה בלבד.
- יתרת זכויות בנייה למימוש במצב קודם - משנת 2013 ובהתאם להוראות תקן 413, כל תוספת בנייה בבניין מגורים העולה על 2% ממכסת השטחים בבניין, מחויבת בחיזוק המבנה, ולכן לא קיימת כלכליות בבניית זכויות אלה ביחס לגובה עלויות הבנייה.
בנוסף, יתרת שטחים זו מגולמת בנתוני ההשוואה.
- חדר יציאה לגג - במסמכי הבית המשותף אין הצמדות קנייניות של הגגות לדירות במתחם.
נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון נלקחו מדירות בבניינים בעלי מאפיינים דומים, הכוללים דירות הממוקמות בקומה עליונה/ אחרונה וסביר ששווי זה מגלם היתכנות חדר יציאה לגג.
- ערכי השווי מנתוני השוואה בבניינים בעלי מאפיינים דומים הכוללים היתכנות למימוש זכויות לפי תמ"א 38 במצב קודם ומגלמים פוטנציאל זה.
- שטחי ממ"ד במצב קודם - זכויות אלו מגולמות בנתוני ההשוואה שכן מדובר בנתונים בעלי מאפיינים דומים, מבנים ישנים ללא ממ"ד ולכן, אין להביא בחשבון שטח נוסף.
לסיכום, במצב קודם אין מקום לתוספת זכויות שלא נוצלו/זכויות תמ"א/חדרי יציאה לגג, שכן שווי הבנוי מגלם זכויות אלו ככל וקיימות.

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

- ערכי שווי במצב קודם - 30,000 ₪/מ"ר בנוי בדירות ותיקות בבניינים שנבנו לפני 1981:

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך עסקה	כתובת	מחיר מוערך	שטח מדווח (מ"ר)	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	שנת בניה	מדד מחירי דיור בתל אביב	מחיר מ"ר בנוי מתואם
6427	481	2	12/02/2023	הכלנית 15	₪2,400,000	73	3	1	6	1990	1.00	₪ 32,877
6428	428	2	04/12/2022	פיארברג 9	₪2,510,000	75	3	1	3	1970	1.00	₪ 33,467
6426	295	1	01/09/2022	סוקולוב 31	₪2,200,000	65	3	1	3	1970	0.99	₪ 33,508
6426	593	6	30/06/2022	אימבר 22	₪2,035,000	76	2.5	1	3	1970	1.02	₪ 27,312
6426	513	3	09/06/2022	טרומן 8	₪1,900,000	70	3	1	2	1970	1.02	₪ 27,686
6426	322	7	12/04/2022	ויצמן 62	₪1,900,000	75	3	1	3	1960	1.04	₪ 26,347
6426	623	8	06/04/2022	פרנק אנה 18	₪2,275,000	77	3	2	8	1970	1.04	₪ 30,727
6426	467	7	07/02/2022	אימבר 21	₪2,075,000	79	4	2	6	1970	1.09	₪ 28,630
6426	417	48	28/01/2022	ויצמן 50	₪1,920,000	75	3	4	5	1970	1.10	₪ 28,160
6426	517	4	04/01/2022	בלום לאון 2	₪2,650,000	75	4	1	2	1960	1.10	₪ 38,867
6426	605	6	28/12/2021	סוקולוב 5	₪2,194,000	88	4	3	5	1970	1.12	₪ 27,924
6427	483	12	21/12/2021	הכלנית 24	₪1,950,000	75	4	3	4	1980	1.12	₪ 29,120

הוצגו נתוני השוואה מבניינים ותיקים שנבנו לאחר 1981 בכדי להמחיש את הפער המתקבל בגין פוטנציאל תמ"א/38, מניתוח הנתונים מתקבל שווי בגבולות 20,000 ₪/מ"ר בנוי:

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך עסקה	כתובת	מחיר מוערך	שטח מדווח (מ"ר)	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	שנת בניה	מחיר מ"ר בנוי מתואם
6427	525	14	01/06/2023	ששת הימים 34	₪2,510,000	110	4	1	7	1981	₪ 22,818
6426	757	6	12/05/2023	אוסטשינסקי 18	₪2,050,000	126	4	3	4	1981	₪ 16,270
6427	527	8	27/03/2023	הכלנית 4	₪2,600,000	105	4	1	8	1990	₪ 24,762
6440	181	24	25/12/2022	המייסדים 41	₪2,650,000	131	4	3	4	1987	₪ 20,229
6438	274	13	20/07/2000	המייסדים 25	₪2,500,000	127	4	4	6	1982	₪ 19,685
6435	195	14	09/06/2022	ויצמן	₪2,450,000	142	4	5	8	1991	₪ 17,254
6433	595	32	01/06/2022	האשל 3	₪1,750,000	83	3	5	5	1993	₪ 21,084
6438	288	8	22/05/2022	הרצל 69	2450000	123	4	4	5	1992	₪ 19,919
6435	84	8	02/04/2022	אח"י אילת 8	1120000	44	3	2	4	1982	₪ 25,455
6426	640	6	06/07/2021	אהרונוביץ 17	1950000	110	4	2	4	1990	₪ 17,727
6433	601	29	27/06/2021	הגליל 47	2045000	105	4	8	8	1981	₪ 19,476

- מצב חדש - במימוש זכויות בדרך של מכר לא הובא בחשבון פטור בגין שטחי הממ"ד. מימוש זכויות בדרך של היתר ייערך בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.
- שטחי מרפסות (עיקרי) - מותרת בניית 2,265 מ"ר מרפסות בתא שטח 109.

עפ"י התקנות מותרת הקמת מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד ובסה"כ שטח של 1,812 מ"ר בתא השטח הנ"ל לפי 151 יח"ד.

שטח עודף שאינו כלול בשטח המוקנה בתקנות יש להביאו בחשבון במקדם 0.50 למרפסת.

- מושעא - בהתאם לפרקטיקה הנהוגה בפינוי בינוי בעלי הקרקע אינם היזמים ואינם נדרשים לבצע את הפרויקט בשותפות.

מקדם הדחיה מגלם את העיכוב (ככל שקיים) בהוצאת ההיתר.

לא ניתן להוסיף הפחתה נוסף למושעא.

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

- דחיה - הובאה בחשבון דחיה לתקופה של שנתיים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.
- תרומת הבנוי הקיים בתקופת הביניים - לבעלי הזכויות יתרון כלכלי בתקופת הביניים בין אם יגורו בדירות המגורים או ישכירו אותן.
  קיימת תרומה של הבנוי עד להריסתו ויש לאמוד את דמי השכירות בתקופת הדחיה ובניכוי 3 חודשי התארגנות.
- עלויות הריסה - עלויות הריסה מקוזזות כנגד אגרות הבנייה ויש לאמוד אותן בסכום של 300 ₪/מ"ר.
- שטח מסחר ומשרדים - בהתאם להוראות התכנית קיימת חלוקה שווה בין שטחי המסחר למשרדים וכן תתאפשר גמישות של עד 15% המרה בין השימושים.
  הובא בחשבון היקף של 65% שטח מסחר ו- 35% שטח משרדים. העמסת שטחי שירות לפי 50%.
- ערכי שווי מגורים - נקבע שווי של 12,500 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על נתוני מכר דירות חדשות, החלטות שמאים מכריעים ועסקאות לקרקע:

להלן עסקאות לקרקע:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	תב"ע	זכויות בניה שטח עיקרי (מ"ר)	ממ"ד	מס' יח"ד	מחיר מ"ר מבונה "פלדלתי"
1	05/01/2021	6441/85	עמרמי 5	9,700,000 ₪	כס/37/3/א	792	84	7	11,073 ₪
2	10/08/2021	6426/189	אגרון 6	8,600,000 ₪	כס/22/5	790	84	7	9,840 ₪
3	10/02/2022	7598/185	הנשר	18,200,000 ₪		1150	120	10	14,331 ₪

נתון 2: בסמוך לתחנת דלק.

נתון 3: מכרז רמ"י 425/2021.

להלן נתוני החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מגורים	שווי מ"ר בנוי בניין ותיק
יעקב פז	ירושלים 6	6441/179	23/04/2022	11,400 ₪	
			23/10/2023	10,500 ₪	20,000 ₪
יעקב פז	גאולה 19/ ששת הימים 21	6426/617	23/04/2022	12,000 ₪	
			26/10/2022	12,000 ₪	
גיא צדיק	בן גוריון 37	6441/161	22/06/2022	11,000 ₪	
שלומי יפה	הגר"א 4	6426/170	23/03/2022	11,000 ₪	
אלדד חיימי	השלום 6	6433/395	23/04/2022	10,000 ₪	
דוד דדון	המפלס 4	6433/547	23/04/2022	11,000 ₪	
רינת וייס	תל חי 17	6439/148	09/02/2022	10,900 ₪	17,500 ₪

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 נתוני מכר דירות חדשות 3, 4, 5 חד':

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח מדווח (מ"ר)	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר מ"ר בנוי מתואם
6426	613	44	26/12/2022	₪ 2,803,000	72	3	2027	₪ 38,931
6426	613	32	22/11/2022	₪ 2,833,000	72	3	2027	₪ 39,347
6426	613	14	25/10/2022	₪ 2,680,000	72	3	2027	₪ 37,222
6426	1088	0	18/10/2022	₪ 3,150,000	82	3	2020	₪ 38,415
6426	236	23	11/10/2022	₪ 3,400,000	90	3	2023	₪ 37,778
6426	613	50	29/09/2022	₪ 3,088,000	72	3	2027	₪ 42,889
6428	287	1	01/09/2022	₪ 2,950,000	89	3	2022	₪ 33,146
6426	236	9	30/08/2022	₪ 2,300,000	76	3	2023	₪ 30,263
6428	348	10	18/08/2022	₪ 2,320,000	74	3	2026	₪ 31,351
ממוצע שווי מ"ר בנוי בדירות 3 חדרים								**₪ 36,594**
6426	170	10	16/01/2023	₪ 2,880,000	83	4	2027	₪ 34,699
6433	60	6	06/12/2022	₪ 3,350,000	103	4	2023	₪ 32,524
6441	70	19	01/12/2022	₪ 3,300,000	95	4	2021	₪ 34,737
6441	402	4	27/11/2022	₪ 3,100,000	110	4	2021	₪ 28,182
6426	613	9	23/10/2022	₪ 2,955,000	90	4	2027	₪ 32,833
6441	144	39	19/10/2022	₪ 3,380,000	95	4	2021	₪ 35,579
6433	550	18	19/10/2022	₪ 2,850,000	95	4	2018	₪ 30,000
6426	613	35	28/09/2022	₪ 3,494,000	92	4	2027	₪ 37,978
6427	426	16	19/09/2022	₪ 3,110,000	92	4	2022	₪ 33,804
6439	34	7	18/09/2022	₪ 2,800,000	89	4	2025	₪ 31,461
6426	613	46	15/09/2022	₪ 3,582,000	94	4	2027	₪ 38,106
6426	236	21	08/09/2022	₪ 2,855,000	98	4	2023	₪ 29,133
6426	137	20	21/08/2022	₪ 3,345,000	116	4	2021	₪ 28,836
6438	182	12	13/06/2022	₪ 4,041,000	116	4	2022	₪ 34,836
ממוצע שווי מ"ר בנוי בדירות 4 חדרים								**₪ 33,051**
6435	280	59	23/01/2023	₪ 3,400,000	117	5	2026	₪ 29,060
6428	739	0	14/12/2022	₪ 3,290,000	120	5	2022	₪ 27,417
6428	739	16	08/12/2022	₪ 3,350,000	121	5	2022	₪ 27,686
6441	105	18	19/09/2022	₪ 4,060,000	116	5	2026	₪ 35,000
6439	158	15	15/09/2022	₪ 3,600,000	132	5	2022	₪ 27,273
6438	189	5	03/08/2022	₪ 3,300,000	111	5	2022	₪ 29,730
6441	6	38	28/07/2022	₪ 5,215,000	134	5	2025	₪ 38,918
6439	158	18	27/07/2022	₪ 3,600,000	132	5	2021	₪ 27,273
6426	483	17	25/07/2022	₪ 3,300,000	131	5	2022	₪ 25,191
6441	144	12	13/07/2022	₪ 3,770,000	125	5	2021	₪ 30,160
6426	1091	7	12/07/2022	₪ 4,000,000	135	5	2018	₪ 29,630
6441	144	40	23/06/2022	₪ 3,725,000	125	5	2021	₪ 29,800
ממוצע שווי מ"ר בנוי בדירות 5 חדרים								**₪ 29,761**

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

- ערכי שווי למסחר - נקבע שווי של 12,300 ₪/מ״ר מבונה למסחר בהתבסס על נתוני מכר חנויות, דמי שכירות למסחר ונתוני היצע.

להלן נתוני מכר חנויות:

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך עסקה	כתובת	מחיר מוערך	שטח מדווח (מ״ר)	מס׳ קומות	שנת בניה	מחיר מ״ר בנוי מתואם
6428	543	2	11/09/2019	ויצמן 43	₪ 875,000	35	3	1988	₪ 25,000
6427	546	69	15/03/2019	טשרניחובסקי 24	₪ 567,450	50	7	1990	₪ 11,349
6428	318	3	15/06/2018	שפרינצק 9	₪ 580,000	19	2	1950	₪ 30,526
6426	717	42	07/05/2018	ויצמן 42	₪ 360,000	22	3	1993	₪ 16,364
6427	528	2	07/02/2018	ששת הימים 45	₪ 749,999	50	2	1981	₪ 15,000
6427	548	4	04/04/2017	טשרניחובסקי 16	₪ 475,000	30	4	2000	₪ 15,833
6427	548	5	04/041/2017	טשרניחובסקי 16	₪ 475,001	30	4	2000	₪ 15,833
6427	621	13	23/02/2017	משעול גיל 1	₪1,050,000	52	5	1998	₪ 20,192

*בגישת החילוץ ובהפחתת רווח יזמי 18%, עלות בנייה 5,500 ₪/מ״ר.

להלן נתוני דמי שכירות למסחר ברח׳ ששת הימים 53:

שימוש	שטח (מ״ר)	דמ״ש	דמ״ש למ״ר
חנות	93	₪ 12,564	₪ 135
חנות	56	₪ 5,400	₪ 96
חנות	68	₪ 4,850	₪ 71
חנות	59	₪ 3,940	₪ 67
מחסן	33	₪ 2,800	₪ 85

להלן נתוני היצע למסחר:

כתובת	מהות	שטח	קומה	דמ״ש מבוקשים	דמ״ש למ״ר
טשרניחובסקי	חנות	100	קרקע	₪ 12,000	₪ 120
ששת הימים 26	חנות	25	קרקע	₪ 3,000	₪ 120
רוטשילד 82	חנות	38	קרקע	₪ 3,500	₪ 92
ויצמן 130	חנות	42	קרקע	₪ 4,200	₪ 100
רוטשילד 45	חנות	85	קרקע	₪ 8,500	₪ 100
רוטשילד 49	חנות	35	קרקע	₪ 4,500	₪ 129
ויצמן 49	חנות	21	קרקע	₪ 2,900	₪ 138
ממוצע דמ״ש למ״ר					₪ 114

*הובא בחשבון שיעור היוון 7% ושווי בנוי בגבולות 19,562 ₪/ מ״ר בנוי.

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

- ערכי שווי למשרדים - נקבע שווי של 4,200 ₪/מ"ר מבונה משרדים בהתבסס על נתוני מכר, החלטות שמאים מכריעים ונתוני היצע.

להלן נתוני מכר משרדים:

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך עסקה	כתובת	מחיר מוערך	שטח רשום (מ"ר)	מחיר מ"ר בנוי מתואם
6426	717	41	10/01/2019	ויצמן 42	₪ 500,000	45	₪ 11,111
6427	546	47	08/01/2019	טשרניחובסקי 24	₪ 340,000	21	₪ 16,190
6427	546	49	02/05/2018	טשרניחובסקי 24	₪ 313,000	21	₪ 14,905
6427	546	59	02/05/2018	טשרניחובסקי 24	₪ 313,000	21	₪ 14,905
6428	543	22	15/04/2018	ויצמן 43	₪ 350,000	28	₪ 12,500
6427	546	18	08/03/2018	טשרניחובסקי 24	₪ 221,130	21	₪ 10,530
6427	546	30	13/11/2017	טשרניחובסקי 24	₪1,200,000	70	₪ 17,143
6426	325	16	08/02/2017	ויצמן 54	₪ 494,000	36	₪ 13,722
6427	45	0	02/02/2017	דרך השרון 5	₪2,800,000	290	₪ 9,655
6438	319	19	09/06/2017	ויצמן 125	₪ 980,000	77	₪ 12,727
6439	333	29	19/06/2016	ויצמן 134	₪ 530,000	35	₪ 15,143
6426	325	22	17/12/2018	ויצמן 54	₪ 675,000	78	₪ 8,654
6427	546	3	25/05/2017	טשרניחובסקי 24	₪ 750,000	63	₪ 11,905
6427	546	69	15/03/2019	טשרניחובסקי 24	₪ 567,450	50	₪ 11,349
6431	672	0	05/06/2018	ירושלים 65	₪ 479,700	82	₪ 5,850
6441	665	5	28/07/2016	רוטשילד 37	₪1,300,000	110	₪ 11,818
6441	324	9	07/06/2017	רוטשילד 45	₪ 260,000	23	₪ 11,304
6440	224	26	06/06/2017	רוטשילד 57	₪2,000,000	125	₪ 16,000
שווי מ"ר בנוי ממוצע							₪ 12,523

*בגישת החילוץ ובהפחתת רווח יזמי 18%, עלות בנייה 5,500 ₪/ מ"ר

להלן החלטות שמאים מכריעים:

שמאי	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט	רוטשילד 59	6440/55	26/08/2016	₪ 3,580
אלי כהן	עתיר ידע	7615/17	09/10/2018	₪ 3,000
דנה שיחור	מרכז העיר	7618/173	18/05/2018	₪ 4,765

להלן נתוני היצע למשרדים:

כתובת	מהות	שטח	קומה	דמי"ש מבוקשים	דמי"ש למ"ר
טשרניחובסקי 24	משרד	32	4	₪ 2,000	₪ 63
ויצמן 106	משרד	60	2	₪ 3,510	₪ 59
טשרניחובסקי 24	משרד	23	4	₪ 1,800	₪ 78
ויצמן 108	משרד	48	2	₪ 2,900	₪ 60
ששת הימים 42	משרד	35	1	₪ 1,800	₪ 51
טשרניחובסקי	משרד	177	2	₪ 9,912	₪ 56
טשרניחובסקי 24	משרד	80	5	₪ 6,600	₪ 83
טשרניחובסקי	משרד	124	2	₪ 6,944	₪ 56
ממוצע דמי"ש למ"ר					₪ 63

*בהפחתת מו"מ במקדם 95% ובשיעור היוון 7% מתקבל שווי בנוי בגבולות 10,293 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

- דמי שכירות בדירות ותיקות - נקבע דמי שכירות חודשיים של 5,000 ₪/ליח"ד בפרויקט בהתחשב בשטח ממוצע של כ- 68 מ"ר ליח"ד וגישה לגינה בחלק מהדירות.

להלן דמי שכירות בדירות ותיקות:

כתובת	מס' חדרים	שטח במ"ר	קומה	דמי שכירות חודשיים
הנגב 3	4	108	3	₪ 6,500
הרצל 51	3	99	1	₪ 6,000
אהרונוביץ 10	3	87	4	₪ 4,950
אנה פרנק 12	3	70	3	₪ 4,900
הגר"א 6	3	85	2	₪ 6,000
המייסדים	3	68	2	₪ 5,746
ירושלים 6	3	80	2	₪ 4,000
עמרמי 8	3	60	1	₪ 5,300
עמרמי 10	3	59	1	₪ 4,000
אימבר 4	3	72	1	₪ 4,500
עמרמי 10	3	59	2	₪ 5,000

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם- שווי מגורים בנוי			
	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח על פי היתר בניה	2,861	₪ 30,000	₪ 85,820,100
מצב חדש- זכויות בניה לפי תכנית 405-08440011			
שווי מגורים	15,615	₪ 12,500	₪ 195,187,500
שווי יתרת שטח מרפסות עיקרי (מקדם 50%)	453	₪ 12,500	₪ 2,831,250
שווי מסחר	366	₪ 12,300	₪ 4,497,188
שווי משרדים	197	₪ 4,200	₪ 826,875
סה"כ שווי במצב חדש			₪ 203,342,813
דחיה לתקופה של שנתיים בשיעור היוון 6%			0.89
דמי שכירות מהוונים לתקופה של 21 חודשים	₪ 5,040,000	₪ 0.93	₪ 4,699,812
סה"כ שווי המתחם במצב חדש			₪ 185,674,192

השבחה	₪ 99,854,092

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

12.2. <u>עמדת המבקשת</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר איציק שפיגל ומאיר נדלר שמאי מקרקעין:</u>

- מצב קודם - הובא בחשבון שטח בנוי לפי היתרי בנייה לפי 3,220 מ"ר:

בנין	כתובת	תת חלקה	בעלים / חוכרים	קומה	שטח בנוי במ"ר	הערות
1	ששת הימים 15	1	ארביב אדם	א	67.85	מוחרחבת
		2	שלום שרה	א	54	לא מוחרחבת
		3	וייס ברנרד וזקי יעקב	א	67.85	מוחרחבת
		4	פינשטיין אריאלה וגל הרצל	א	67.85	מוחרחבת, לא כולל 2 מחסנים בהיתר
		5	בלום אוליביה, ברזילי סוזית ודבי חנה	ב	67.85	מוחרחבת
		6	רהט לב מרים	ב	54	לא מוחרחבת
		7	עיברין רוני ומירי	ב	67.85	מוחרחבת
		8	גרינברג יונה	ב	67.85	מוחרחבת
2	ששת הימים 17	9	רביע יוחנן ואילת	א	54	לא מוחרחבת
		10	ביטרן אסטרגה	א	54	לא מוחרחבת
		11	אקובס רויטל	א	71.5	מוחרחבת
		12	סקינוס אנה	א	67.8	מוחרחבת חלקית, לא כולל מרפסת
		13	ברבירו מלכיה ודן	ב	54	לא מוחרחבת
		14	הייטי נעמי ומנשה	ב	80.5	מוחרחבת
		15	זינגר הלנה	ב	54	לא מוחרחבת
		16	לפידות שמעון	ב	67.8	מוחרחבת חלקית, לא כולל מרפסת
3	ששת הימים 19	17	רביעי עזיזולה ואקדס	א	75.89	מוחרחבת
		18	ניסן סיגלית, עסייה אוריה וגוילי פולט	א	81.67	מוחרחבת, שטח ע"פ היתר מצב קיים 20090259
		19	פרידמן דוד ונעמי	א	81.67	מוחרחבת, שטח ע"פ היתר מצב קיים 20090259
		20	מנור דינה וחיים	א	54	לא מוחרחבת
		21	איציק יצחק פרידה, אמבר בתיה ויצחקי הרצל	ב	75.89	מוחרחבת
		22	מנור אסתר והרי	ב	54	לא מוחרחבת
		23	רביע אורן	ב	81.67	מוחרחבת
		24	שניידר חווה	ב	54	לא מוחרחבת
4	ששת הימים 21	25	בן אדרת חנית וניר משה	א	84.06	מוחרחבת
		26	אוסמן משה והדס	א	84.06	מוחרחבת
		27	גולדהירש אליעזר	א	54	לא מוחרחבת (יש היתר שלא מומש)
		28	נסיך זאדה ברוך ודליה	א	84.06	מוחרחבת
		29	כהן גרשטנהבר רינת וכהן נתנאל	ב	84.06	מוחרחבת
		30	אביטל רונית	ב	84.06	מוחרחבת
		31	אבישיד נדב ורות	ב	54	לא מוחרחבת (יש היתר שלא מומש)
		32	גוילי דוד	ב	84.06	מוחרחבת
5	הפרדס 11 פינת גורדון	33	הראל יוחנן	א	54	לא מוחרחבת
		34	כהן ירון אביחי והראל יוחנן זאן	א	54	לא מוחרחבת
		35	קק"ל - בר קולומבה יונית	א	54	לא מוחרחבת
		36	קק"ל - סמיטניאקוב ישראל	א	54	לא מוחרחבת
		37	פרלמוטר אברהם ועדינה	ב	83	מוחרחבת
		38	וייס כהן סילביה וויס משה	ב	54	לא מוחרחבת
		39	אפריאט איריית וזיק	ב	54	לא מוחרחבת (יש היתר שלא מומש)
		40	דנחי רבקה ודוד	ב	54	לא מוחרחבת
6	הפרדס 13 פינת גאולה	41	סלוצקי מנדל	א	69	מוחרחבת חלקית
		42	אלוני ליאור, יובל, עדי אורן ובר	א	54	לא מוחרחבת
		43	קנדל עופרה	א	85.02	מוחרחבת
		44	שמיאן רובי רויית	א	83.7	מוחרחבת
		45	אקהאוס ניר ראובן ושחר אליהו	ב	54	לא מוחרחבת
		46	קלונר יצחק ויוסף	ב	54	לא מוחרחבת
		47	רגב שושנה ויעקב אליהו	ב	106.79	מוחרחבת, כולל עליית גג
		48	שרגאי אבישי ורפואה יפעת	ב	62.25	מוחרחבת חלקית, לא כולל מרפסת
סה"כ					3,220	

- זכויות בנייה לא מנוצלות במצב קודם - קיימות זכויות לא מנוצלות במצב קודם בהתחשב בשטחים שבהיתרי ההרחבה.

תכנית כס/1/1 הקנתה זכויות בנייה בהיקף של 120% (8,028 מ"ר) לא כולל עליות גג ושטחים נוספים. מאחר שמדובר במבנים נמוכים ביצוע ההרחבות פשוט ואינו דורש עלויות משמעותיות. בחישוב זכויות הבנייה, על הצד הזהיר יש להתחשב בכך שלפי תכנית ההרחבות קיימת בבניינים 2-6 אפשרות הרחבת דירה עד לשטח של 84 מ"ר לדירה ובבניין 1 (ששת הימים 15) אפשרות הרחבת דירות עד לשטח של 67.85 מ"ר לדירה, ומתקבל סה"כ שטח של 3,903 מ"ר זכויות בנייה.

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

בהתחשב בשטח בנוי של 3,220 מ"ר יתרת זכויות הבנייה הינה 683 מ"ר.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות הובאו בחשבון במקדם 0.30, תואם מדיניות התחדשות עירונית.
כמו כן בעסקאות ההשוואה אין אפשרות הרחבה כבנכס בנדון ולכן זכויות אלו לא מגולמות בנתוני העסקאות.

- שווי זכויות בנייה בלתי מנוצלות - נקבע שווי של 9,500 ₪/מ"ר מבונה, לפי מקדם שווי בשיעור 90% משווי מבונה במצב חדש, מקדם התואם את שווי הזכויות "נטו" שאינן מצריכות בניית חדרים רטבים, מטבחים, שטחים משותפים וכד'.
- שטחי ממ"ד במצב קודם - על הצד הזהיר לא הובאו בחשבון זכויות בנייה לשטחי ממ"ד.

<u>חלופה 1 - שווי מצב קודם לפי עסקאות בסביבה</u>

- ערכי שווי במצב קודם - נקבע שווי של 30,000 ₪/מ"ר בנוי.

הובאו בחשבון עסקאות השוואה שאינן משקפות אפשרות להרחבת דירות לפי כס/1/1 ומקדם התאמה לזמן לפי מדד מחירי דירות מרכז:

גוש	חלקה	מועד עסקה	כתובת	מחיר	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	מדד מחירי דירות מרכז	מקדם מיקום	מחיר מ"ר בנוי מתואם
6427	481	12/02/2023	הכלנית 15	₪2,400,000	73	3	1	1990	1.00	1.00	₪ 32,877
6428	428	04/12/2022	פיארברג 9	₪2,510,000	75	3	1	1970	1.00	1.00	₪ 33,467
6426	295	01/09/2022	סוקולוב 31	₪2,200,000	65	3	1	1970	1.06	1.05	₪ 37,671
6426	593	30/06/2022	אימבר 22	₪2,035,000	76	2.5	1	1970	1.09	1.00	₪ 29,186
6426	623	06/04/2022	אנה פרנק 18	₪2,275,000	77	3	2	1970	1.15	1.00	₪ 33,977
6426	467	07/02/2022	אימבר 21	₪2,075,000	79	4	2	1970	1.21	1.00	₪ 31,782
6427	483	21/12/2021	הכלנית 24	₪1,950,000	75	4	3	1980	1.22	1.05	₪ 33,306
6426	322	12/04/2022	ויצמן 62	₪1,900,000	75	3	1	1960	1.15	1.10	₪ 32,047
6426	417	28/01/2022	ויצמן 50	₪1,920,000	75	3	4	1970	1.21	1.10	₪ 34,074
6426	605	29/12/2021	סוקולוב 5	₪2,194,000	88	4	3	1970	1.22	1.10	₪ 33,459

- <u>תחשיב שווי מצב קודם:</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי/ מבונה	סה"כ שווי
שטח עפ"י היתר	3,220	₪ 30,000	₪ 96,588,000
זכויות בניה להרחבת הדירות	683	₪ 9,500	₪ 6,487,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 103,075,000

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

<u>חלופה 2 - שווי מצב קודם לפי עסקאות היסטוריות במתחם הנדון</u>

- עסקאות השוואה - בין השנים 2011-2012 החלו החתמות על חוזי פינוי בינוי בין בעלי הדירות במתחם והיזמים.

<u>חלופה זו מתבססת על נתוני מכר במתחם מהשנים 2006-2009 ובהתאמה למועד לפי מדד מחירי הדירות בפרסומי הלמ"ס:</u>

גוש	חלקה	מועד עסקה	כתובת	מחיר	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	מדד מחירי דירות מרכז	מחיר מ"ר בנוי מתואם
6426	589	21/06/2006	ששת הימים 33	₪ 723,330	58	3	1	1990	2.97	₪ 37,039
6426	589	21/06/2006	ששת הימים 33	₪ 660,820	58	3	2	1990	2.97	₪ 33,839
6426	576	05/11/2006	אגרון 19	₪ 557,700	41	3	2	1960	3.04	₪ 41,351
6426	574	24/09/2007	גורדון 21	₪ 443,850	56	2.5	1	1959	2.97	₪ 23,540
6426	576	24/02/2008	הפרדס 7	₪ 610,000	41	3	0	1960	3.08	₪ 45,824
6426	576	08/01/2009	אגרון 19	₪ 790,000	41	3	0	1963	2.78	₪ 53,566
6426	574	24/06/2009	גורדון 21	₪ 750,000	41	3	2	1950	2.69	₪ 49,207
6426	591	02/11/2009	אגרון 26	₪ 960,000	58	3	2	1964	2.51	₪ 41,545

- <u>תחשיב שווי מצב קודם:</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי/ מבונה	סה"כ שווי
שטח עפ"י היתרים של דירות שהורחבו	2,086	₪ 30,000	₪ 62,568,000
שטח עפ"י היתרים של דירות שלא הורחבו	1,134	₪ 41,000	₪ 46,494,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 109,062,000

ממוצע חלופות שווי מצב קודם מתקבל הינו <u>106,100,000 ₪</u>.

- מצב חדש - הוצגה החלטת ועדת ערר מס' 81077-07-21 אברהם כספי ז"ל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, מצטטת את הפסיקה בעניין אשדר בעמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ:

> *"אעיר כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי..... אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השניה...".*

החלטת ועדת ערר 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' קיכל:

> *"... נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחת רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבנייה, אומדני סיכונים, ואומדני דחיה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב".*

כמו כן הוצגו החלטת ועדת ערר תא-8082-0522 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' זבדצקי אסף התומכת גם היא בהערכת שווי מצב חדש בגישת ההשוואה על בסיס עסקאות מכר שנערכו במתחם.

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 המתחם בגישת ההשוואה - הובאו בחשבון עסקאות השוואה במתחם לאחר הפקדת התכנית המשביחה:

גוש	חלקה	מועד עסקה	מחיר	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	שנת בניה	התאמה לזמן	התאמה למיקום	מחיר מ"ר בנוי מתואם
6426	592	19/10/2021	₪2,325,000	102	3	1960	1.24	1.10	₪ 31,091
6426	589	16/11/2021	₪2,200,000	58	3	1960	1.22	1.00	₪ 46,276
6426	574	20/06/2022	₪1,825,000	56	3	1960	1.09	1.00	₪ 35,522
6426	592	01/08/2022	₪1,125,000	47	3	1960	1.00	1.10	₪ 26,330
6426	591	28/03/2024	₪2,243,000	83	3	1960	1.00	1.10	₪ 29,727
6426	576	19/08/2024	₪2,200,000	50	3	1970	0.97	1.00	₪ 42,680
6426	574	19/03/2025	₪2,700,000	54	3	1970	0.95	1.00	₪ 47,379

עסקאות ההשוואה מגלמות את מלוא הזכויות בפרויקט כולל שטחי הממ"ד, שווי המתחם במצב חדש לפי חלופה זאת הינו 119,100,000 ₪.

<u>שווי המתחם בגישה הכלכלית - גישה זו מוצגת לצורך בקרה לשווי מצב חדש</u>

- שטחי הבנייה - שטחי המגורים כבשומת המשיבה, שטחי מסחר לפי שטח עיקרי (ללא העמסה), בהתאמה לעסקאות ההשוואה, שטחי מרפסות עודפות מעבר ל 12 מ"ר יובאו במקדם שוליות 30%, יש להביא בחשבון את שטחי הממ"ד לאור מטרת השומה לצורך מידע מוקדם. הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשל היקף השטחים במצב חדש (מקדם 90%).
- דחיה למימוש זכויות - הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.84) התכנית חלה על חטיבת קרקע הכוללת מס' רב של מבנים ונכון למועד הקובע טרם התקבלה הסכמת כל הבעלים בחלקה לפרויקט הנ"ל.

  בתכנית שבנדון מס' תנאים למתן היתר בנייה וביניהם:
  - אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 או מפורט יותר לשטח התכנית או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
  - הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה- עד היום, כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע תכנית הבינוי והאיחוד והחלוקה טרם עברה את תנאי הסף לדיון להפקדה.
- קרבה למבני ציבור ובנייה מעל מסחר ומשרדים - הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 90% לשווי מגורים בגין סמיכות למגרש מבני ציבור (מגרש 901) ובנייה מעל מסחר ומשרדים (עירוב שימושים).

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

- שימוש ביניים - על אף המחלוקת המשפטית בנושא, הובא בחשבון על הצד הזהיר שווי שימוש ביניים.

להלן נתוני דמי שכירות שהובאו בחשבון:

כתובת	חדרים	שטח במ"ר	קומה	מס' קומות	דמי שכירות חודשיים מבוקשים
אנה פרנק 12	3	70	3	3	4,900 ₪
ירושלים 6	3	80	2	4	4,000 ₪
עמרמי 8	3	60	1	2	5,300 ₪
עמרמי 10	3	59	1	2	4,000 ₪
אימבר 4	3	72	1	3	4,500 ₪
עמרמי 10	3	59	2	2	5,000 ₪
ממוצע דמי שכירות במעוגל בנכסים דומים					**4,600** ₪

הובאו בחשבון דמי שכירות של 4,500 ₪ ליח"ד המשקפים הפחתה למו"מ והשכרה לטווח קצר תחת פינוי מוקדם.

- ערכי שווי למגורים - כבשומת המשיבה, 33,000 ₪/מ"ר בנוי.

עלויות בנייה - הובאה בחשבון עלות של כ- 12,900 ₪/מ"ר פלדלת על בסיסת ניתוח אומדן עלויות בנייה לשני פרויקטים בסביבת הנכס.

פרויקט ברח' אנה פרנק 12 בגו"ח 6426/613 וויצמן 90 בגו"ח 6441/144.

בגישת החילוץ מתקבל שווי של 10,600 ₪/מ"ר מבונה מגורים:

שווי מ"ר בנוי		33,000 ₪
בניכוי מע"מ	1.17	28,205 ₪
בניכוי יזמות	1.2	23,504 ₪
עלויות בניה		12,900 ₪
שווי למ"ר מבונה במעוגל		**10,600** ₪

- עסקאות לקרקע - בשומת המשיבה הוצגו עסקאות שאינן רלוונטיות מאחר ובוצעו לפני עליית הריבית באפריל 2022, לאחר עליית הריבית ירידות מחירי הקרקע וכמו כן מדובר בעסקאות למגרשים קטנים המאפשרים שיווק וביצוע מהיר יותר. עסקאות אלו משקפות גם זכויות נוספות ופוטנציאל הקלות.

במחצית השניה של שנת 2022 החלו שינויים משמעותיים בשוק הנדל"ן למגורים על רקע עליית הריבית שהחלה באפריל 2022 ועל רקע שינוי חוק המכר שהגביל את הצמדת מחיר הדירה לעד 40% מהתמורה, שהובילו לירידות דרמטיות במס' העסקאות ובמחירי הקרקעות במכרזי רמ"י. מהסקירות החודשיות של ענף הנדל"ן למגורים במהלך שנת 2022 ותחילת 2023 שנערכו ע"י הכלכלנית הראשית במשרד האוצר עולה כי בין השנים 2021-2022 חלה ירידה ניכרת בכלל עסקאות הנדל"ן למגורים, ומתחילת הרבעון השני של שנת 2022 שוק הנדל"ן במגמת ירידה של רכישת דירות וירידה במחירי הקרקע.

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

מנתוני הלמ"ס עולה כי החל מהרבעון השלישי של שנת 2021 חלה ירידה עקבית במכירת דירות חדשות וזאת על רקע עליות הריבית החדות שהחלו באפריל 2022. גורם נוסף הוא תיקון לחוק המכר שנכנס לתוקף ב 7/7/2022 ומגביל את הצמדת הדירה עד ל 40% מהתמורה מה שמוביל את היזם לספוג 60% מהתייקרות הבנייה וכפועל יוצא יהיה מוכן לשלם פחות על רכיב הקרקע. הוצגו נתונים ממצגת של רשות מקרקעי ישראל וכן כתבות בעיתונות המשקפות את ירידת מחירי הקרקעות.

- ערכי שווי מסחר ומשרדים - נקבע שווי למסחר בגבולות 8,500 ₪/מ"ר מבונה עיקרי (נטו) בהתבסס על נתוני מכר חנויות:

גוש	חלקה	מועד עסקה	כתובת	מחיר	שטח (מ"ר)	מחיר מ"ר בנוי
6426	602	28/01/2021	ויצמן 58	₪ 650,000	39	₪ 16,667
6426	627	11/02/2021	סוקולוב 3	₪ 1,650,000	61	₪ 27,049
6426	717	31/08/2021	ויצמן 42 בית יתיר	₪ 1,015,000	60	₪ 16,917
6426	210	26/02/2023	ויצמן 34	₪ 1,696,970	69	₪ 24,594
6426	717	27/03/2023	ויצמן 42 בית יתיר	₪ 1,005,000	61	₪ 16,475
6426	717	29/03/2023	ויצמן 42 בית יתיר	₪ 455,000	34	₪ 13,382
6426	717	20/04/2023	ויצמן 42 בית יתיר	₪ 735,000	43	₪ 17,093
6426	717	23/05/2023	ויצמן 42 בית יתיר	₪ 1,100,000	68	₪ 16,176

נתוני ההשוואה מרחובות ראשיים ביחס לנכס הנדון ויש להביא בחשבון מקדם התאמה 90% ובגישת החילוץ מתקבל שווי מבונה כמפורט:

שווי למ"ר בנוי מסחר	₪ 18,000
מקדם התאמה למיקום	0.9
שווי למ"ר בנוי לאחר התאמה למיקום	₪ 16,200
רווח יזמי	1.18
עלויות בניה	₪ 5,500
יתרת שווי למ"ר מבונה עיקרי למסחר	**₪ 8,229**

בין היתר הובאה בחשבון החלטת שמאי מכריע יעקב פז ברח' ירושלים 6 בגו"ח 6441/179 שם נקבע שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה במועד קובע 27/12/2023.

נקבע שווי למשרדים כבשומת הוועדה 4,200 ₪/מ"ר מבונה עבור 197 מ"ר לאחר המרת 15% למסחר בהתאם לאפשרות הקיימת 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

- תחשיב שווי מצב חדש בגישה הכלכלית:

רכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר	מקדם	סה"כ
שווי זכויות למגורים - פלדלת	15,615	₪10,600	1.00	₪ 165,519,000
שווי יתרת שטח מרפסות	453	₪10,600	0.30	₪ 1,440,540
סה"כ שווי למגורים				₪ 166,959,540
מקדם קרבה לשטחי ציבור ועירוב שימושים				0.9
שווי מגורים במתחם				₪ 150,263,586
שווי זכויות למסחר- עיקרי	309	₪ 8,500		₪ 2,624,375
שווי זכויות למשרדים	197	₪ 4,200		₪ 827,400
עלויות הריסה	3,220	₪ 400		₪ -1,287,844
שווי מצב חדש כזמין				₪ 152,427,517
הפחתה לגודל				0.9
מקדם דחיה		3	6%	0.84
שווי מצב חדש כדחוי				₪ 115,183,000
שימוש ביניים (בניכוי 3 חודשי התארגנות)	₪ 4,500	6%	33	
היוון דמי שכירות לכלל התקופה	₪2,592,000		2.75	₪ 6,396,204
שווי מצב חדש				₪ 121,600,000

ההפרש בין שווי בגישה הכלכלית לבין שווי בגישת ההשוואה זניח ומהווה כ- 2% בלבד.

- תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪119,100,000
שווי מצב קודם	₪106,100,000
השבחה	₪ 13,000,000

- התייחסות לסבירות בשומת המשיבה - היטל ההשבחה בסך 49,927,000 ₪ משקף היטל בסכום של 1,040,000 ₪ לדירה והמשמעות היא שכל דירה הושבחה ב- 2,080,000 ₪.

נתון זה לא מתיישב עם העובדה שנמכרו במתחם דירות המשקפות שווי של 2,088,000 ₪ במצב חדש.

כמו כן בשומה לפי תקן 21.1 שהוכנה לתכנית על ידי שמאי המשיבה נקבע היטל השבחה של מחצית מההיטל הנכחי, בסך של 25,728,840 ₪ כולל היטל בגין תכנית איחוד וחלוקה.

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

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

- שומה לתקן 21 - במסגרת הכנת התכנית נערכה על ידי שמאי המשיבה חוו"ד כלכלית לפי תקן 21 בשנת 2019 ועודכנה בשנת 2022.

מטרת תקן 21.1 נועדה לתחום גבולות רווח יזמי מינימלי בפרויקט פינוי בינוי בהתבסס על מדיניות הוועדה ובהתאם לפרויקטים אחרים בעיר.

במהלך השנים והחל משנת 2020 חלו שינויים רבים בשוק החל משנת 2020 עם תחילת משבר הקורונה ועד אמצע שנת 2023 שבהמשך עליית הריבית שהחלה כבר ב- 4/2022 להלן מס' הבדלים בין שומת ההשבחה לבין השומה שנערכה לתקן 21.1 :

מועד קובע: בשומת תקן 21.1 המועד הקובע הינו 20/02/2022 ואילו בשומת המשיבה המועד הקובע הינו 10/01/2023. העסקאות שהובאו בחשבון בשומת התקן משנת 2021.

שטח מגורים במצב קודם: בשומת תקן 21.1 השטח למגורים הינו 4,078 מ"ר בהתבסס על תחשיב ארנונה, בין אם נבנה בהיתר ובין אם לא, ומשמש כבסיס לקבלת התמורות של היזם ולא כמצב קודם בשומת השבחה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון של עיקרי 2,861 מ"ר המשקף את השטח הבנוי בלבד.

לאור האמור, קיימת שונות בשווי מצב קודם של כ- 11.5 מ' ₪.

שווי מ"ר בנוי בדירות ותיקות: בשומת תקן 21.1 נקבע שווי של 18,231 ₪ המגלם התייחסות סמלית לתוספת זכויות להרחבת דירות במקדם 30% בקיבולת של 100 מ"ר ליח"ד וזאת על מנת לתת משקל גבוה יותר למצב קודם בהתאם לתמורות היזם.

בשומת המשיבה נקבע שווי של 30,000 ₪ המגלם פוטנציאל הרחבה בדירות ותיקות.

שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות: בשומת תקן 21.1 נקבע שווי של 25,000 ₪/מ"ר ובשומת המשיבה נקבע שווי של כ- 33,000 ₪/מ"ר.

השוני נובע בעיקר לאור העלייה הגבוהה יחסית שהתרחשה מחודש 08/2021 ועד 01/2023 בשוק.

עלויות בנייה למגורים "ברוטו" כולל מרתף: בשומת תקן 21.1 נקבעה עלות בנייה של 8,100 ₪ ובשומת ועדה 11,000 ₪, לאור עליה בעלות הבנייה בתקופה שבין שני מועדי השומות.

שווי מ"ר מבונה בדירות חדשות: בשומת תקן 21.1 נקבע שווי של 10,000 ₪/ מ"ר מבונה ובשומת המשיבה נקבע שווי של 12,500 ₪/ מ"ר מבונה.

שטח פלדלת ממוצע: בשתי השומות הובא בחשבון שטח של 103 מ"ר

יתרת שטח מרפסת: בשומת תקן 21.1 לא הובא בחשבון שטח יתרת מרפסת ובשומת המשיבה הובא בחשון בהתאם לזכויות הבנייה בתכנית שטח של 453 מ"ר.

תוספת שווי למרפסת גג: בשומה לתקן 21.1 הובא בחשבון שטח מרפסת גג במקדם 40%, ובשומת המשיבה לא הובא בחשבון.

שווי מ"ר מבונה מסחר: בשומת תקן 21 הובא בחשבון שווי של 7,500 ₪ ובשומת ועדה 12,300 ₪.

שווי מ"ר מבונה משרדים: בשומת תקן 21.1 לא הובא בחשבון שטח משרדים ובשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 4,200 ₪/מ"ר מבונה.

דמי שכירות ראויים לדירה: בשומה לתקן 21.1 הובא בחשבון דמי שכירות של 4,500 ₪ ובשומת המשיבה 5,000 ₪.

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

זכויות בנייה נוספות: בשומה לתקן 21.1 לא הובאו בחשבון זכויות בנייה נוספות ובשומת ועדה הובא בחשבון מקדם 30% לזכויות הבנייה הנוספות ובסה"כ 216.6 מ"ר.

שטח ממ"ד: לא חושב בשומה לתקן 21.1 והובא בחשבון בשומת המשיבה שכן מדובר במטרת מימוש טרום בנייה.

דחיה: בשומה לתקן 21.1 הובא בחשבון 4 שנות דחיה ובשומת המשיבה שנתיים בלבד.

- שטח בנוי במצב קודם - שטח בנוי בהתאם להיתרי הבנייה המפורטים הינו 3,207 מ"ר (ולא כפי שנכתב בשומת המשיבה).
- שווי מצב קודם - יתרת הזכויות מגולמת בשווי מ"ר בנוי.

שווי מ"ר בנוי של 30,000 ₪/מ"ר מגלם את זכויות ההרחבה.

בקביעת שווי מבונה של 9,000 ₪ (כבשומת המבקשת) ובתוספת תרומת מחוברים 5,000 ₪, רווח יזמי ומע"מ שחוקים מתקבל שווי בסך 18,000 ₪/מ"ר בנוי שאינו סביר ביחס לנתוני ההשוואה.

- שימוש ביניים - פס"ד נועה לב בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ' לב ואח', נקבע בין היתר כי כאשר עורכים שומה למתחם שלם, הגישה הרווחת היא הגישה הכלכלית ולא גישת ההשוואה.

עפ"י הפסיקה שווי הזכויות במצב חדש מחושב ליום אישור התכנית כך שאין מקום לכלול שווי בגין שימוש ביניים. למיטב הבנתנו התכנית זמינה, יש הסכמה מלאה של הבעלים וקיימת התקשרות עם הקבלן. במקרה הנדון מדובר בחוו"ד עבור "מידע מוקדם" וההתייחסות הינה לכלל הפרויקט בדומה למימוש מלא בדרך של היתר בנייה אין להתייחס לגישת ההשוואה אלא לגישה הכלכלית.

- <u>הוצג תחשיב השבחה מתוקן המבוסס על פסק דין נועה לב, לרבות תיקון שטחי הבנייה במצב קודם:</u>

מצב קודם- שווי מגורים בנוי			
	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח על פי היתר בניה	3,207	₪ 30,000	₪ 96,201,000
מצב חדש- זכויות בניה לפי תכנית 405-08440011			
שווי מגורים	15,615	₪ 12,500	₪ 195,187,500
שווי יתרת שטח מרפסות עיקרי (מקדם 50%)	453	₪ 12,500	₪ 2,831,250
שווי מסחר	366	₪ 12,300	₪ 4,497,188
שווי משרדים	197	₪ 4,200	₪ 826,875
סה"כ שווי במצב חדש			₪ 203,342,813

השבחה	₪ 107,141,813

דחיה לתקופה של שנתיים בשיעור היוון 6%	0.89
השבחה דחויה	₪ 95,355,832

- שווי במצב חדש - הוצגו עלויות בנייה לפי מחשבון "דקל" ועולה כי עלות בנייה ממוצעת ליח"ד 900,000 ₪. לעומת זאת בשומת המשיבה נקבעה עלות בנייה ליח"ד בסך של 1,137,500 ₪.

בפרויקט מסוג זה שלא כולל עלויות מימון לרכישת הקרקע, עלויות הבנייה הכלליות אינן בשיעור של כ- 26.4% (היחס בין 900א'₪/ 1,137 א'₪), אלא בשיעור נמוך יותר.

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

- קומה מסחרית - הקומות המסחריות והקרבה למבני ציבורי מיטיבים עם הפרויקט.

מבדיקה שנערכה ע"י שמאי המשיבה קומה מסחרית לא פוגעת בשווי הדירות העליונות ואין לקחת בחשבון הפחתה בגין עירוב שימושים. הוצגו נתוני השוואה מפרויקטים עם עירוב שימושים כאשר בחלק מהמבנים בפרויקט קיים עירוב שימושים ובחלק לא, ולא נמצא פער בערכי השווי ביחס לפרויקטים ללא קומה מסחרית.

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

<u>שמאי המבקשת, איציק שפיגל ומאיר נדלר:</u>

- שומת תקן 21 - בין היטל ההשבחה בשומת תקן 21 שעל בסיסו הוכנה התכנית לבין דרישת הוועדה קיים פער שאינו סביר.

בין המועד הקובע לשומת תקן 21 לבין שומת המשיבה שווי במצב חדש לשיטת שמאי המשיבה עלה ב 32% וזאת בתקופה שבה שווי הקרקע ירד ובשוק הייתה ירידה בכמות העסקאות.

- ערכי שווי למסחר - קיים פער של 64% בין שומת תקן 21 לשומת המשיבה. בתקופה שבין שני המועדים הקובעים לא סיר כי שוק המסחר עלה בפער מחירים כזה.
- שטח בנוי במצב קודם - גם לאחר תיקון שומת המשיבה עדיין קיים פער הנובע משטח 2 תתי חלקות.

תת חלקה 41 בקומת הקרקע בצד מערב הובאה בשטח של 65 מ"ר בשומת המבקשת לעומת דירה בשטח של 54 מ"ר כפי שהובאה בשומת המשיבה.

תת חלקה 47 הממוקמת בקומה א' וגג הובאה בשומת המשיבה בשטח של 54 מ"ר לעומת דירה בשטח של 106.79 מ"ר.

מדובר בדירות שהורחבו וניתן לאתרם בהיתר בנייה 20060163.

גם אם היתר בנייה הלך לאיבוד קיימות זכויות בנייה שיש לקחת בחשבון.

מאחר והיה קיים היתר תמ"א 38 שבוטל סביר ששווי מצב קודם היה צריך להיות לפי תמ"א 38 בפטור מהיטל השבחה.

- זכויות בנייה בלתי מנוצלות - מדובר בזכויות נטו ללא שטחים משותפים ולכן השווי המתקבל גבוה.

עסקאות ההשוואה בדירות שלא ניתן להרחיבן לא מגלמות זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

- מתודולוגיה - לא הייתה מחלוקת בשומות הצדדים לגבי אופן חישוב בגישה הכלכלית.

בפס"ד נועה לב קיימת שגיאה מכמה סיבות.

לשיטת השופט במקרה של מכר דירה הגישה הנכונה היא גישת ההשוואה.

כשבוחנים את השווי בשלמותו ולא מכר דירה יחידה אין הסבר למה בדרך כזאת הגישה הכלכלית כן מתאימה ולא ברור מהו ההבדל.

נניח שבעלי הדירות ימכרו את הזכויות האם יחויבו שוב בהיטל השבחה? לכן הטענה שיש עוד מימוש או עוד חיוב אינה נכונה.

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

עסקה שמגלמת הסכם שנחתם בין הדיירים ליזם מגלמת את כלל הסיכונים או הסיכויים ויש מקרים שבהם נחתמו הסכמים בין השנים 2017-2020 עם תמורות מסוימות ומי שקנה דירות כאלו קיבל בפועל תמורות פחותות מאחר והשוק השתנה וחוסר בכלכליות גרמו לחוזה להיפתח ולשנות את התמורות.

פינוי בינוי לא יכול להתממש אלא במתווה שבו בא יזם ומממש את כל הזכויות.

כאשר יש מכר של דירה ידוע שזה מה שהיא שווה כולל התמורה שתתקבל בגינה.

במגרש ריק שווי המגרש הריק והזכויות שבו זהו שווי השוק בפינוי בינוי שווי השוק הוא אותו השווי שמכרו הדיירים את הדירה שמגלם את כל מה שיקבל הדייר, מדובר בשוק משוקלל שמביא בחשבון את כלל המרכיבים.

בפס"ד נועה לב השופט קבע שעל אף שבשיטת ההשוואה קיימים עיוותים גדולים היא עדיפה על פני השיטה הכלכלית שכרוכה בשימוש בפרמטרים רבים.

בפס"ד נועה לב נקבע מקדם דחיה שיחול על ההשבחה במקום על המצב החדש, דבר שאינו קביל שמאית ומשפטית, מאחר והשווי במצב קודם יורד.

פס"ד משנה את כל הגישה הבסיסית בין חדש פחות קודם כי יש הרבה תכניות שיש בהן דחיה ולא רק בתכנית פינוי בינוי.

- שיטת הדלתא - בפס"ד טוען השופט ששיטת הדלתא נכונה כשיש בינוי על הקיים ולא נוגעים בקיים. בפינוי בינוי יש שינוי של הבינוי הקיים, איחוד וחלוקה, הפרשות וכו' בשונה מתמ"א וחיזוקים ולכן הטכניקה השמאית שקבע השופט היא בעייתית.

  לסיכום, בפס"ד נועה לב יש בעיה מתודית וגם טעות סופר.

- שווי מצב חדש - קיימת ירידה בשווי הקרקע וירידה ריאלית בשווי בין המועדים הקובעים בשתי השומות (תקן 21 ושומת ההשבחה), יכול להיות שקיימות עסקאות באותו שווי אך יש ירידה במספר עסקאות שמשפיעה על שווי הקרקע מבחינת היזם.

  יש להבדיל בין שווי בנוי ושווי הקרקע ובין שווי נומינלי לשווי ריאלי.

  נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה קבעו שלא הייתה עליית מחירים לאורך השנים וזאת בניגוד לתוספת השווי למ"ר בנוי שנקבעה בין שתי השומות שערך שמאי המשיבה.

- עלויות בנייה - בבחינת עלות הבנייה בשומת המשיבה נפלה טעות בשטח המרתף וקיים שטח נוסף של 3,816 מ"ר שיש לבנות במרתף ומתקבלת עלות בנייה של 995,116 ₪/יח"ד בשטח 103 מ"ר פלדלת, כלומר 9,661 ₪/מ"ר עלות ישירה.

  בשומת המבקשת נקבעה עלות ישירה + עקיפה 12,900 ₪ כאשר עלות עקיפה בשיעור של 33%, דהיינו 9,700 ₪ עלות ישירה.

  עלות עקיפה בשיעור 33% מהווה עלות סבירה מאחר ומדובר בפרויקט עם עלויות דיירים יקרות וליווי מלא הכולל יועצים שונים, שכ"ט, הובלות, ערבויות גבוהות שמחייבים פריסה מהיום הראשון.

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

- עירוב שימושים - בבניין שבו עירוב שימושים השווי נמוך יותר למגורים. בהתייחס לעסקאות שהוצגו בשומת המשיבה מדובר בשטחי מסחר זניחים אם בכלל ולא ניתן להוכיח מנתונים אלו שווי נמוך בעירוב שימושים.
  רחובות סוקולוב ורוטשילד מהווים רחובות מסחריים מובהקים ורואים שהממוצע נמוך מבניינים אחרים.
- קבלנים לוקחים פרויקטים לפינוי בינוי לא בגלל שהקרקע זולה אלא כי אין מכרזים לדיור רגיל או לפרויקט אחר, חברה יזמית צריכה להתקדם והיא תלך לאיפה שהשוק נמצא.
- שטח מרתף - אין פרויקט עם שטח נמוך מ- 50-60 מ"ר מאחר וגם דרישות כיבוי אש וגם חניות אופניים וכו'.
  לא נכון לחלק את שטח המרתף ל- 151 מקומות חניה מאחר ויש יותר ממקום חניה אחד לדירה גם לפי נספח התנועה. יש להביא בחשבון את מלוא שטח המרתף.
- מכר דירות לאחר אישור התכנית - מימוש דירות אחרי אישור תכנית מהוות שווי שוק טהור, בפס"ד קלי טופז נקבע שעסקאות אלה הן העסקאות הכי נכונות ולא מוכרים בחסר.

<u>שמאי המשיבה, מר יעקב צפריר:</u>

- תקן 21 הקל בשנת 2019 ועבר הרבה טלטלות וועדות. הרבה מההבדלים בין תקן 21 לשומת המשיבה מוסברים קרי: שטח במצב קודם, ממ"דים, שטחים פטורים וכו'.
  ישנם היבטים שאינם ברי השוואה בין תקן 21 לבין שומת היטל השבחה.
  ההשבחה שנקבעה בתקן 21 אינה מהווה סכום לתשלום מאחר וסביר כי רוב הדיירים יקבלו פטור לדירה עד 140 מ"ר ושטחי הממ"דים יהיו פטורים.
- מצב חדש - ההנחה שיש לבחון את העסקאות במתחם ושהן מגלמות שווי שוק שגויה, ברוב המקרים יימכרו דירות רק באילוץ.
  דירה שנמכרת בפרויקט פינוי בינוי, התמורה בה מכוונת לתמורה מלאה של דירה חדשה בפרויקט וכך גם הרווח מהמכירה מה שמלמד שמכירות כאלה נעשות באילוץ שלא מלמד על שווי שוק.
- חלופה ב' בשומת המבקשת - יש להתייחס לאופן ניתוח העסקאות מדובר בדיווחים לא מהימנים שאינם משקפים ברוב המקרים את השטח בפועל.
- שטחים במצב קודם - לעניין תתי חלקות 41 ו- 47 לא מדובר בפער מהותי.
- עליית הריבית - צורפו עסקאות מתחילת 2022 ועד יוני 2023 כדי להראות שלא היה שינוי ברמת המחירים בגלל עליית הריבית, כלומר עליית הריבית הייתה הדרגתית ועדיין לא השפיעה על הכסף במועד הקובע.
- עסקאות השוואה במצב קודם - לא נכון לקחת עסקאות מהמתחם עצמו שכן בשנים 2009-2010 החתימו את בעלי הדירות על תמ"א 38 והתקבל היתר שהתבטל במליאת הוועדה.
  הוועדה דרשה שיהיה פרויקט התחדשות עירונית ושתוכן תכנית בהנחייתה.
- זכויות בנייה במרתף - שטח המרתף חושב לפי 35 מ"ר למקום חניה בהתאם לנהוג עבור שטח חניה.

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

- מסחר - שטחי המסחר, בהתאם לתכנית הבינוי, ממוקמים בדופן החיצונית של שני הבניינים שפונים לרח' ששת הימים.
  הכניסה ללובי המגורים מופרדת מתוך מבואה מרכזית של הפרויקט וקיימת הפרדה מוחלטת בין המסחר למגורים. שווי למסחר חושב בשומת התקן בטעות בחסר, לפי 7,500 ₪.
- נתוני השוואה - בתקן 21 עסקאות ההשוואה ממועד 2021 ובהכרח מדובר על שווי גבוהה יותר, ניתן לראות שעוד בדצמבר 2022 היו מחירי שיא ומאז מיעוט במכירות.
- עלויות בנייה - בוצע ממוצע בין סטנדרט רגיל וגבוהה.

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	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מצב קודם	שווי בנוי הנגזר משווי דירות בנויות המגלמות פוטנציאל התחדשות עירונית, ככל שקיים שווי ליתרת השטחים הרי שהוא מגולם בנתוני ההשוואה. הובא בחשבון שטח של 2,861 מ"ר שתוקן בתגובת המשיבה ל- 3,207 מ"ר.	בוצע תחשיב בשתי חלופות שונות: חלופה 1 - לפי עסקאות בסביבה ללא אפשרות להרחבה ובתחשיב הובאו בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות לפי שטח של 683 מ"ר במקדם אקווי 30% ושטח בנוי של 3,220 מ"ר. חלופה 2 - שווי לפי עסקאות היסטוריות במתחם לפי נתוני עסקאות לדירות שהורחבו/לא הורחבו במתחם.
ערכי שווי בנוי	**30,000** ₪ בהתבסס על נתוני מכר דירות ותיקות בבניינים שנבנו לפני 1981.	**30,000** ₪/**מ"ר בנוי** בהתבסס על נתוני מכר דירות ותיקות בסביבה, בחלופה נוספת נותחו נתוני עסקאות במתחם לדירות שהורחבו לפי שווי של 30,000 ₪/מ"ר בנוי ולדירות שלא הורחבו לפי **41,000** ₪/**מ"ר בנוי**.
גישת חישוב שווי מצב חדש במתחמי פינוי בינוי	בהתאם ל**פס"ד נועה לב בעמ"נ 18341-09-24** הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' נועה לב ואח' כאשר עורכים שומה למתחם שלם הגישה הרווחת היא הגישה הכלכלית ולא גישת ההשוואה. שווי הזכויות ליום אישור התכנית ולכן אין מקום לשימוש ביניים.	יש להביא בחשבון שווי בגישת ההשוואה לפי עסקאות במתחם לאחר הפקדת התכנית בהתבסס על הפסיקה. הוצג שווי לפי הגישה הכלכלית לצורך בקרה בלבד.
שטחי בניה למסחר	בהתאם להוראות התכנית הובא בחשבון שטח של 65% מסחר ו- 35% משרדים, העמסת שטחי שירות לפי 50%.	יש להביא בחשבון שטח מסחר עיקרי (ללא העמסה) בהתאמה לעסקאות ההשוואה.
שטחי מרפסות עודפות	יש להביא בחשבון שטח מרפסות מעל 12 מ"ר במקדם שוליות 50%.	יש להביא בחשבון שטח מרפסות מעל 12 מ"ר במקדם שוליות 30%.
הפחתה לגודל		הפחתה לגודל במקדם 90% בשל היקף השטחים במצב החדש.
מקדם דחיה	מקדם דחיה 89% הובאה בחשבון דחיית ההשבחה (ולא מצב חדש/ קודם) לתקופה של שנתיים בשיעור היוון 6%.	מקדם דחיה 84% לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון 6% בשל מס' רב של מבנים במתחם התכנית והסכמת כלל הבעלים, אישור תכנית בינוי ופיתוח, הכנת תכנית או"ח כוי"ב.
קרבה למבני ציבור ובניה בעירוב שימושים	קרבה למבני ציבור ולעירוב שימושים תורמת לפרויקט. כמו כן הסביבה המסחרית לא פוגעת במקרה הנדון בשווי הדירות העליונות. הוצגו נתוני השוואה של דירות עם פרויקטים הכוללים/לא כוללים עירוב שימושים ולא ניתן ללמוד מהם על פער.	מקדם הפחתה 90% בגין בניה בפרויקט עם עירוב שימושים וכן קרבה למבני ציבור. מנתוני ההשוואה בשומת המשיבה ניכר כי ברחובות מסחריים יותר כמו רוטשילד וסוקולוב קיים שווי ממוצע נמוך יותר.
דמי שימוש בתקופת הביניים	יש להביא בחשבון יתרון כלכלי לתקופת הביניים בדמי שכירות של 5,000 ₪ בניכוי 3 חודשי התארגנות (21 חודי) בשיעור היוון 6%. בתגובת המשיבה תוקן התחשיב לפי פס"ד נועה לב ולא הובא בחשבון שימוש ביניים.	דמי שכירות של 4,500 ₪/חודש המשקפים הפחתה בגין מו"מ והשכרה לטווח קצר תחת פינוי מוקדם.
ערכי שווי למגורים	12,500 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות לקרקע, החלטות שמאים מכריעים, ונתוני מכר דירות חדשות.	בגישת החילוץ מתקבל שווי של 10,600 ₪/מ"ר מבונה.
ערכי שווי למסחר	12,300 ₪/מ"ר בהתבסס על נתוני מכר חנויות ונתוני היצע .	שווי מסחר של 8,500 ₪/מ"ר מבונה עיקרי, בהתבסס על נתוני מכר והחלטת שמאי מכריע בגו"ח 6441/179.
עלויות הריסה	עלויות הריסה מקוזזות כנגד אגרות בניה וככל יש לאמוד אותן יש להביא בחשבון 300 ₪/מ"ר.	הובא בחשבון הפחתה של עלות הריסה לפי 400 ₪/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

14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

14.1. מיקום הנכס הנדון כחלק ממתחם התחדשות עירונית הממוקם בין הרחובות גאולה, ששת הימים, זאב גלר והפרדס, במרכז הוותיק של העיר כפר סבא.

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.

15. <u>דיון והכרעה</u>:

א. <u>כללי</u>

המקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 574 בגוש 6426 ומהווים את מגרש מס' 109 בייעוד מגורים ד' ומגרש 901 בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בתכנית 405-0844001, כחלק ממתחם התחדשות עירונית "שד' ששת הימים", כפר סבא.

התכנית מהווה את אחד המתחמים לפינוי בינוי במסגרת פיתוח והתחדשות עירונית של העיר הוותיקה בכפר סבא שתוכנן בין היתר, כמענה תכנוני כולל התחדשות הסביבה המרכזית בעיר.

בתחום התכנית כ- 15 מבנים בייעוד מגורים ג' שמאכלסים כ- 120 יח"ד.

התכנית מציעה הריסה והקמת מבני מגורים בהיקף של 387 יח"ד בחלוקה לשלושה מתחמים עצמאיים.

חלקה 6426/574 מהווה את חלקו המזרחי של המתחם ועליה בנויים 6 מבנים, 8 יח"ד בכל מבנה ובסה"כ 48 יח"ד המיועדות להריסה ובמקומן מתוכננת הקמת 151 יח"ד בשלושה בניינים בני 8-15 קומות מעל חזית מסחרית ומבנה ציבור בן 4 קומות.

לא הוצגו בפניי חוזי רכישה היסטוריים.

החלטתי זו בחנה את השבחה בגין תכנית 405-0844001 <u>בלבד</u>.

ככל וקיימת השבחה בגין תכניות עבר, הרי <u>שאין בהחלטתי</u> זו משום בחינת השבחה בגינן כאמור.

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

ב. <u>ערכי שווי למשרדים</u>

שמאי הצדדים קבעו שווי של 4,200 ₪/מ"ר מבונה משרדים, בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה.

בחנתי את נתוני ההשוואה בשומת המשיבה וכן החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון ובהתאמה למאפייני הפרויקט, מיקומו ביחס לעיר ולמרכז העסקים שלה, היקף שטח המשרדים, ולעמדתי מדובר בקביעה סבירה ולכן אימצתי את השווי המוסכם ע"י הצדדים שהינו 4,200 ₪/מ"ר מבונה.

ג. <u>תחשיב שווי מצב קודם</u>

שמאי הצדדים תמימי דעים כי קיימת יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלת במצב תכנוני קודם.

עיקר המחלוקת מתמקדת בהכללת זכויות הבנייה בשווי מצב קודם.

שמאי המבקשת הביא בחשבון זכויות בנייה בהתאם להרחבות קיימות לדירות בשטח של 84 מ"ר ו- 67.85 מ"ר ובסה"כ שטח דירתי של 3,903 מ"ר אפשרי לניצול.

בהתחשב בשטח בנוי לפי היתרי בנייה של 3,220 מ"ר נותרו זכויות בנייה שאינן מנוצלות בהיקף של 683 מ"ר.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח בנוי וקבע כי בניצול זכויות בנייה נוספות על הבנוי הקיים, קיימות עלויות חיזוק שמותירות את זכויות הבנייה כחסרות כדאיות כלכלית לבנייתן ולכן לא ניתן להביאן בחשבון במצב קודם.

<u>החלטה</u>

מעיון מסמכים הסרוקים בארכיב הוועדה אותרו על ידי מס' היתרי בנייה (כמפורט בסעיף 10).

לא אותרו על ידי היתרי הבנייה המקוריים של המבנים השונים בחלקה.

מהיתרי הבנייה שאותרו על ידי מתמצה שטח הדירות הבנוי בשטח של כ- 3,220 מ"ר.

החל משנת 1967 ניתנו היתרי בנייה לתוספת על בניין קיים כשרוב רובם של ההיתרים ניתנו בין השנים 1980-1990, היתר בנייה אחרון ניתן בשנת 2010.

מאחר ומדובר במבנים שנבנו בשנות ה- 50 המאוחרות (אומדן) ובמועד הקובע, בשנת 2023, סיימו את חייהם הכלכליים ובייחוד לאור העובדה שבמצב קודם קיים פוטנציאל מכח תמ"א/38 שיש להביאו בחשבון, קיימת סבירות נמוכה להרחבת המבנה הקיים במועד הקובע.

לפיכך לעמדתי ככל וקיימות זכויות בנייה שניתנות לניצול הרי שהן מגולמות בשווי הבנוי ובפוטנציאל הגלום בהתחדשות עירונית במתחם.

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

ד. <u>ערכי שווי במצב קודם</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים בקביעת שווי מ"ר בנוי לפי 30,000 ₪/מ"ר בנוי.

שמאי המשיבה הציג נתוני מכר מבניינים שנבנו לפני שנת 1981 ומבניינים שנבנו אחרי 1981 לצורך המחשת הפער הגלום בפוטנציאל התחדשות עירונית.

שמאי המבקשת הציג נתוני מכר מבניינים שנבנו לפני שנת 1981 מהם מתקבל שווי של 33,000 ₪/מ"ר בנוי וקבע על הצד הזהיר שווי של 30,000 ₪/מ"ר בנוי כבשומת המשיבה.

<u>החלטה</u>

ראשית אציין כי לא קיבלתי את השימוש של שמאי המבקשת בנתוני ההשוואה מהמתחם מהשנים 2006-2009 שכן מדובר במועדים רחוקים מהמועד הקובע, אשר אינם משקפים את מחירי השוק בשנת 2023 ובשנים שקדמו למועד הקובע.

שמאי המבקשת התבסס על נתוני ההשוואה משומת המשיבה פרט לשני נתונים אותם גרע מאחר ולעמדתו מדובר בעסקאות שמשקפות אפשרות להרחבת הדירות.

מבדיקת נתונים אלו (בגו"ח 5426/513 ו- 6426/517) והיות ומדובר בבניינים ותיקים שנבנו בשנות ה- 50, עמדתי שיש להתחשב בנתונים אלו כנתונים בהם מגולם פוטנציאל התחדשות עירונית במועד הקובע, מאחר וסיימו את חייהם הכלכליים והסבירות לתוספת על הבנוי הקיים והרחבת הדירות בהם נמוכה.

לאור האמור, שווי הבנוי של 30,000 ₪/מ"ר בהתאם לקביעת שמאי הצדדים, הנו סביר במקרה כאן.

ה. <u>גישת חישוב שווי מצב חדש במתחמי פינוי בינוי</u>

שמאי המשיבה הציג תחשיב לפי הגישה הכלכלית ובתגובה לשומת המשיבה תיקן את תחשיבו בהתאם לפסיקה בעניין נועה לב ואח' בעמ"נ 18341-09-24.

שמאי המבקשת קבע כי יש לבצע תחשיב לפי גישת ההשוואה הישירה וכבקרה הציג תחשיב בגישה הכלכלית.

<u>החלטה</u>

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

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

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

בהתאם לפסיקה יש לבחון את שווי מלוא הזכויות במצב חדש לעומת מלוא הזכויות במצב קודם, ולהביא בחשבון ניכוי הוצאות בהתאם להלכת אברמוביץ[5] לפיה נקבע כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות" שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי ולפיכך לא ניתן לנכותן מההשבחה.

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

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

מעיון בתכנית תא/3850/מח החלה על מתחם רקנאטי עולה כי מתוכננות 198 יח"ד בבניין בן 17 קומות מעל קומת עמודים וללא שטחי מסחר בקומת הקרקע.

בענייננו, ובהתייחס לפרויקט שבנדון, בכימות התועלת שתכנית פינוי בינוי מקנה לבעלי הדירות, יש להביא בחשבון בתחשיב החלק היחסי את כלל מרכיבי השווי במתחם פינוי בינוי שבדרך כזו או אחרת מהווים תועלת לבעלי הדירות שבאה לידי ביטוי בדירות התמורה שיקבלו בפרויקט (שטח עיקרי, מחסנים, חניות וכיו"ב).

בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' לב ואח' נדונה שיטת חישוב היטל ההשבחה במכר:

*"במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, **דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה** " (הדגשות לא בוצעו במקור).*

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

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

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

ו. <u>שטחי בנייה למסחר וליתרת מרפסות</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס לשטחי הבנייה שנקבעו למגורים, משרדים ומרפסות ועיקר המחלוקת בהעמסת שטחי שירות למסחר וכן מקדם שווי ליתרת שטחי המרפסות שמעל 12 מ״ר למרפסת.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מסחר הכולל העמסת ש״ש ביחס של 1:18 ומקדם שוליות לשטח מרפסות עודפת מעל 12 מ״ר בשיעור 50%.

שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח שירות עיקרי ללא העמסה וזאת בהתחשב בנתוני ההשוואה עליהם התבסס.

מקדם שוליות לשטח מרפסות עודפות מעל 12 מ״ר בשיעור 30%.

<u>החלטה</u>

שאלת העמסת שטחי שירות לשימושי המסחר לצורך קביעת השווי למסחר בפרויקט הנדון תיבחן ביחס לנתוני ההשוואה ולשטחים המדווחים בהם.

לעניין קביעת מקדם שוליות לשטחי המרפסות שמעל 12 מ״ר, ראשית אציין כי לא קיבלתי את קביעת הצדדים בקביעת יתרת שטח המרפסות השולי.

מהוראות הבינוי בהוראות התכנית עולה כי לפחות 24% ממספר יח״ד בכל מגרש יהיו יח״ד קטנות בשטח כולל של עד 65 מ״ר עם מרפסת של 15 מ״ר.

בטבלת הזכויות שטח מרפסות הינו 2,265 מ״ר, מתוך שטח זה 540 מ״ר[6] עבור מרפסות ליח״ד קטנות ו- 1,380 מ״ר ליח״ד סטנדרטיות, לפיכך מתקבלת יתרת שטח המרפסות של 345 מ״ר.

לעניין קביעת מקדם השוליות, ככל וקיים, עיינתי בהוראות התכנית ממנו עולה כי קיימת מגבלת שטח למרפסת ביח״ד הקטנות לשטח שלא יפחת מ- 15 מ״ר ולדעתי סביר שביח״ד סטנדרטיות בפרויקט ייבנו מרפסות גדולות יותר מ- 15 מ״ר או לפחות בשטח של 15 מ״ר.

יתרת השטח של 345 מ״ר מהווה תוספת שטח של מרפסת של כ- 3 מ״ר (עבור 115 יח״ד סטנדרטיות) ולעמדתי לא קיימת שוליות בתוספת השטח.

לסיכום, את יתרת שטח המרפסות שאינו מגולם בשווי מ״ר מבונה בהתאם לעסקאות ההשוואה, יש לחשב במקדם שווי מלא למרפסת 30%.

[6] מס׳ יח״ד קטנות: 151 יח״ד במגרש 109*24%= מינימום כ- 36 יח״ד, כ- 115 יח״ד סטנדרטיות.

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

ז. **<u>הפחתה לגודל</u>**

שמאי המבקשת קבע כי יש להביא בחשבון בשווי מצב חדש הפחתה לגודל במקדם 90%.
שמאי המשיבה לא התייחס לקביעה זו.

<u>החלטה</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת בבחינת הפרויקט במלואו ובהתייחס לנתוני ההשוואה בבסיס אומדן השווי יש להביא בחשבון הפחתה מסוימת לגודל.
הפחתה זו תגולם בשווי למ"ר מבונה.

ח. **<u>מקדם דחיה</u>**

שמאי המשיבה קבע מקדם דחיה של 89% לרכיב ההשבחה בלבד בהתאם לפסיקה בעניין נועה לב, המשקף תקופה של שנתיים בשיעור היוון 6%.
שמאי המבקשת קבע מקדם דחיה של 84% המשקף תקופה של 3 שנים לאור ריבוי המבנים במתחם התכנית והסכמת כלל הבעלים, אישור תכנית בינוי ופיתוח, תכניות איחוד וחלוקה וכיו"ב בשיעור היוון שנתי של 6%.

<u>החלטה</u>

בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' לב ואח' נדונה שיטת חישוב היטל ההשבחה במכר כדלקמן:

> *"**במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה לכלל הפרויקט**, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:*
> *בשלב הראשון, **יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית**. בשלב השני, יחושב **שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות**. יובהר, **כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים**.*
> *בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחיה וזאת בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.*
> *בשלב הרביעי, **תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחיה**. כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים" (הדגשות לא בוצעו במקור).*

לפי המתודה אשר הוצעה במסגרת פסד הדין יערך אומדן שווי הזכויות במצב החדש, אשר יחושב ליום אישור התכנית <u>כזמין</u> (כך שאין מקום בדרך חישוב <u>זו</u> לכלול בשווי חדש זה שווי שימוש בתקופת הביניים) ולפיכך מקדם הדחיה יוכפל בהשבחה מכוח התכנית (<u>ההפרש</u> בין שווי במצב החדש לשווי במצב הקודם) <u>ולא</u> בשווי המצב החדש כולו.

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

כב' השופט מציין בסעיף 83 להחלטתו כדלקמן:

*"..את מקדם הדחיה הנובע מתקופת הדחיה הצפויה, יש להפעיל רק על **תוספת השווי** הנובעת מזכויות הבנייה במצב החדש, **ולא** על כלל שווי הזכויות במצב החדש. במילים אחרות, הזכויות לבניין החדש כבר טומנות בחובן את אותן הזכויות הקיימות במקרקעין עוד טרם אישור התכנית, זכויות אלו **אינן** זכויות נדחות אשר ממתינות לאישור תכנית נוספת, או גורם דחיה אחר, אלא, מדובר בזכויות אשר קיימות וזמינות מיד עם אישור התכנית. לפיכך, אין מקום להפעיל מקדם דחיה על זכויות קיימות אלו..ביצוע הפחתה של שווי **כלל** הזכויות במצב החדש לאור הדחיה הצפויה, גורם בהכרח לתחשיב **חסר** של שווי המצב החדש, ומכאן גם לתחשיב **חסר** של ההשבחה הנובעת מהתכנית ושל התעשרות הבעלים".*

הצדדים לעתירה הנ"ל לא היו חלוקים על שווי הדירה במצב הקודם והמחלוקת התמקדה בשיטות המרכזיות לאמוד את שווי המצב החדש.
לעמדתי, הכפלה של מקדם הדחיה בהשבחה (שווי המצב החדש בניכוי שווי המצב הקודם כאמור), כמוה מבחינת התוצאה המתמטית, כהכפלת שני המצבים (הקודם והחדש - כל אחד בנפרד) במקדם הדחיה[7].
משכך יוצא שגם אם לא במתכוון, "נוגעים" בפועל גם בשווי המצב הקודם.
"נגיעה" זו מביאה לתחשיב **בחסר** של שווי המצב הקודם, ולא רק:
חישוב המצב החדש על פי האמור, באופן לפיו יעשה שימוש במקדם דחיה רק על הזכויות הנוספות (תוך אי נגיעה ברכיבים הקיימים במצב החדש אשר לקוחים מהמצב הקודם) תביא למצב חדש גבוה יותר (תחשיב **ביתר**) מאשר מצב בו מפעילים את מקדם הדחיה על המצב החדש כולו.
יוצא שההשבחה גדלה הן בשל הקטנת המצב הקודם והן בשל הגדלת המצב החדש.

לפיכך מצאתי לנכון להתייחס **לפס"ד בעמ"נ 55750-12-21 הוועדה מקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל** (פס"ד בערכאה זהה שפורסם בנבו ביום 18.01.2023), (להלן: "טבנציק"):

*"..בתוך חישוב השווי במצב החדש, עשוי להתעורר צורך להפעיל מקדם דחיה כלשהו, מן הטעם כי מימוש הפוטנציאל הכלכלי הגלום בתוכנית המשביחה עלול להימשך זמן רב. אולם אין מוסכמה לפיה ניתן להוון את **סכום ההשבחה עצמו** ודומה כי הדבר איננו עולה בקנה אחד עם הגדרת "השבחה" שבסעיף 1(א) לתוספת השלישית. הרי "ההשבחה" עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס)".*

[7] לדוגמא: מצב חדש שווה 120 ₪ פחות מצב קודם ששווה 100 ₪ = השבחה 20 ₪.
הפעלת מקדם דחיה (0.84 לשם הדוגמא) על השבחה בלבד יביא להשבחה של 16.8.
הדבר דומה להפעלת מקדם הדחיה (0.84) על שווי המצב הקודם (100*0.84 = 84) והמצב החדש (120 * 0.84) = 100.8.
לפיכך בהפעלת המקדם על ההשבחה, קיימת השפעה הן על שווי המצב החדש והן על שווי המצב הקודם.

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

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

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

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

ועדת הערר בהחלטתה מיום 06/09/2020 בעניין קיכל קבעה כי אין לקבל את קביעת השמאי המכריע שקבע דחיה לתקופה של 12 שנים ואין לקבל את הדחיה שנקבעה בשומת המשיבה לתקופה של 4 שנים[8].

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

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

במקרקעין שבנדון הוקצו זכויות במגרש מס' 109 המיועד להקמת 151 יח"ד במתחם שבו מתוכנן בינוי של 387 יח"ד.

לאור האמור, בהתאם להיקף הפרויקט ובהתחשב בעובדה שבמתחם הנדון קיימת חלוקה לשלושה מתחמי משנה עצמאיים ובלתי תלויים לאיחוד וחלוקה כך שכל מתחם יוכל להתממש בפני עצמו ללא תלות במתחמים סמוכים, מצאתי לנכון ליתן דחיה סבירה לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

[8] לא אותרה שומה החלטה מתוקנת של השמאי המכריע לעניין 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

ט. <u>קרבה למבני ציבור ובנייה בעירוב שימושים</u>

שמאי המשיבה קבע כי אין הפחתה בגין עירוב שימושים וטען אף כי קיימת תרומה לפרויקט.
הוצגו נתוני השוואה מפרויקטים שונים עם/ללא עירוב שימושים מהם לא מתקבלת מסקנת שווי נמוך יותר בשימושים מעורבים.
שמאי המבקשת קבע מקדם הפחתה במקדם 90% בגין פרויקט עם עירוב שימושים וקרבה למבני ציבור ובבחינת נתוני ההשוואה שהוצגו בתגובת המשיבה טען כי ניתן לראות שברחובות מסחריים קרי סוקולוב ורוטשילד קיים שווי ממוצע נמוך יותר במכר דירות.

<u>החלטה</u>

ראשית אציין שלעמדתי יש להביא בחשבון התאמה לעניין הימצאות דירות מגורים בסמוך למבני ציבור, שימושי מסחר ומשרדים.
בהוראות התכנית צוין כי שטחי המסחר ייבנו בקומת הקרקע שבה לא ניתן לבנות דירות מגורים.
בנוסף ובהתאם להוראות התכנית, מיקום החזית המסחרית הינו לכיוון רח' ששת הימים וגאולה, ממוקם באופן כזה שיימצא פתרון בינוי שמחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים ולמניעת מטרדים בין השימושים.
מעיון בהוראות התכנית ניכרת ההבנה כי עירוב השימושים מביא איתו מטרד כלשהו שקיימת חוסר וודאות לגבי חסימתו בעת בניית הפרויקט.
עמדתי היא שככל שרכיב זה לא יגולם בנתוני ההשוואה, יש להתחשב בו בדרך של הפחתה במקדם 0.9.

י. <u>דמי שימוש בתקופת הביניים:</u>

שמאי המשיבה קבע בשומתו כי יש להביא בחשבון דמי שכירות ראויים של 5,000 ₪ לחודש לתקופה של שנתיים ובניכוי 3 חודשי התארגנות, דהיינו 21 חודשים, בשיעור היוון 6%.

בתגובת המשיבה הוצג תחשיב מתוקן ביישום עקרונות התחשיב לפי פס"ד בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' לב ואח', לפיו לא הובא בחשבון יתרון כלכלי לתקופת הביניים.
שמאי המבקשת קבע כי יש להביא בחשבון דמי שכירות ראויים של 4,500 ₪ לחודש המשקפים הפחתה בגין מו"מ והשכרה לטווח קצר תחת פינוי בינוי לתקופה של 21 חודשים בשיעור היוון 6%.

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>

לאור החלטתי בסעיפים קודמים לגישת חישוב שווי מצב חדש וכן אפשרות דחיה בפרויקט הנדון על מרכיביו והיקפו, מצאתי לנכון להתייחס לפסקי דין של בית המשפט בערכאה זהה וביניהם **עמ"נ 55750-12-21 הוועדה מקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל** (פורסם בנבו ביום 18.01.2023), (להלן: "טבנציק"):

*"..בתוך חישוב השווי במצב החדש, עשוי להתעורר צורך להפעיל מקדם דחיה כלשהו, מן הטעם כי מימוש הפוטנציאל הכלכלי הגלום בתוכנית המשביחה עלול להימשך זמן רב. אולם אין מוסכמה לפיה ניתן להוון את **סכום ההשבחה עצמו** ודומה כי הדבר איננו עולה בקנה אחד עם הגדרת "השבחה" שבסעיף 1(א) לתוספת השלישית. הרי "ההשבחה" עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס)".*

עוד אציין כי בעניין טבנציק, ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה **שלא** עלתה בערר - עניינם של דיירים **שכן מתפנים** בתחילתו של מיזם פינוי - בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים.

לפיכך, היות וקיימת הסכמה לדחיה עד למימוש הזכויות ומאפייני הפרויקט שהינו פרויקט הריסה ובנייה מחדש, אני סבור כי יש מקום להביא בחשבון תשלומי שכר דירה בתקופה שעד לקבלת היתר בנייה והריסת המבנה הקיים המהווה שימוש ביניים, זאת בהתאם לדמי השכירות הראויים בשוק.

לפיכך, מצאתי לנכון ליתן שימוש הביניים לתקופה אשר חופפת את תקופת הדחיה עד לקבלת היתר בנייה.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים והבאתי אותם בחשבון בשיקולי ולאור התייחסותי לעיל, הנני סבור כי דמי שכירות בסך 5,000 ₪ הנם ראויים זאת נכון למועד הקובע ובהתאם למאפייני הנכס כאן, לפי שיעור היוון שנתי של 3.5%.

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

יא. <u>ערכי שווי למגורים</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני מכר דירות 3, 4, ו- 5 חד', החלטות שמאים מכריעים ו-3 עסקאות לקרקע וקבע שווי של 33,000 ₪/מ"ר בנוי.

בגישת החילוץ ובהפחתת מע"מ 17%, רווח יזמי 18% ועלות בנייה של כ- 11,000 ₪/מ"ר כולל מרתף, קבע שווי של 12,500 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המבקשת הציג נתוני מכר מהמתחם הנדון וקבע שווי של 33,000 ₪/מ"ר בנוי.

בגישת החילוץ ובהפחתת מע"מ 17%, רווח יזמי 20% ועלות בנייה של 12,900 ₪ המבוססת על ניתוח פרויקטים דומים לפי מחשבון "דקל", קבע שווי של 10,600 ₪/מ"ר מבונה.

<u>החלטה</u>

ראשית אציין שבמקומות בהם ישנן עסקאות השוואה ישירות לקרקע קיימת עדיפות לבסס עליהן את השווי שכן לא נדרשת הנחת הנחות שונות שעלולות לעוות את תוצאת השווי האמיתי.

להלן נתוני ההשוואה הרלוונטיים לקביעת שווי מגורים בנכס הנדון:

- עסקה לקרקע שדווחה באתר רשות המיסים ביום 30/11/2023 בגו"ח 6426/500 ממנה עולה כי נמכר מגרש בשטח של 570 מ"ר ועליו מבנה ותיק בתמורה של 12,500,000 ₪.

מניתוח העסקה עולה כי במגרש הנדון אושרה תכנית 405-1000884 ומתוכננת הריסת הבנייה במגרש והקמת בניין בן 7 קומות מעל קומת מרתף לחניה וסה"כ 15 יח"ד.

<u>מעיון בטבלת הזכויות והוראות הבנייה עולה, כמפורט</u>:

שטח עיקרי - 1,024 מ"ר

שטח שירות - 402 מ"ר

שטח שירות תת קרקעי - 1,140 מ"ר

מס' יח"ד - 15 יח"ד

להלן ניתוח העסקה לשטח "פלדלת":

עסקה לקרקע בגו"ח 6426/500 מיום 30/11/2023			
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	סה"כ
שטח עיקרי	1,024	1.00	1,024
ממ"דים	180	1.00	180
סה"כ שטח פלדלת			1,204
תמורה בעסקה			₪ 12,500,000
תמורה למ"ר מבונה פלדלת			₪ 10,382

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

- מכרז רמ"י 425/2021 מיום 20/02/2022 בו הוצע מגרש מס' 68/4 בשטח של 1,000 מ"ר בתכנית כס/ב/1/ב, בייעוד מגורים ב' לבניית 10 יח"ד ב- 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג וזכויות בנייה כמפורט:

עיקרי ממוצע ליח"ד - 115 מ"ר

מחסן דירתי - 5 מ"ר

שטח מרחב מוגן[9] - 12 מ"ר

להלן ניתוח המכרז לשטח "פלדלת":

מכרז רמ"י 425/2021 בגו"ח 7598/185 מיום 20/02/2022			
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	סה"כ
שטח עיקרי	1,150	1.00	1,150
ממ"דים	120	1.00	120
סה"כ שטח פלדלת			1,270
סכום זכיה			₪ 18,200,000
תמורה למ"ר מבונה פלדלת			₪ 14,331

יוער כי מדובר במכרז בשכונת כפר סבא הצעירה, בפרויקט שבו קיימת צפיפות של 10 יח"ד לדונם. יש לבצע התאמה למיקום הנכס הנדון ולצפיפות של 35 יח"ד לדונם.

- עסקה לקרקע שדווחה באתר רשות המיסים ביום 31/10/2021 בגו"ח 6426/189 ממנה עולה כי נמכר מגרש בשטח של 807 מ"ר בתמורה של 8,600,000 ₪.

מניתוח העסקה עולה כי במגרש הנדון אושרה תכנית 405-1130590 **לאחר המועד הקובע** ומתוכננת הריסת הבניין הקיים במגרש והקמת בניין בן 7 קומות מעל קומת קרקע ומרתף לחניה וסה"כ 15 יח"ד.

תכנית זו אושרה במטרה לבצע תיקון טכני שנבע מפערי מדידה בין הקבוע בתכנית כס/5/22 משנת 1985 לבין המצב בפועל ובכך לאפשר ניצול זכויות מיטבי בחלקה.

לעמדתי, מאחר ותכנית זו אושרה כ- 4 שנים לאחר המועד הקובע, ועל אף שבמועד הרכישה ככל הנראה ידע הרוכש שקיימת היתכנות לפוטנציאל התכנוני לפי התכנית החדשה, מאחר ובמועד הרכישה הייתה חוסר וודאות לעניין זה אין להביא בחשבון שסכום התמורה בעסקה מגלם פוטנציאל מתכנית זו.

לאור אמור ניתוח העסקה לפי תכנית כס/5/22 החלה על הנכס במועד הרכישה.

[9] יוער כי בתקנון תכנית כס/ב/1/ב שאושרה בשנת 2004 נקבע בתקנון התכנית שטח ממ"ד של 7 מ"ר בהתאם לקובץ תקנות 5422. מעיון בקובץ התקנות מדובר על שטח שלא יפחת מ- 8 מ"ר נטו (לא כולל קירות). במועד הזכייה במכרז בשנת 2022 שטח ממ"ד תקני 9 מ"ר נטו (ללא קירות) טרם אישור חישובי השטחים בבקשה להיתר באמצעות רכיב חישוב השטחים, הנהוג בוועדות התכנון והבנייה לכלול שטח של 12 מ"ר ממ"ד.

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

<u>מעיון בטבלת הזכויות והוראות הבנייה עולה, כמפורט</u>:

שטח בנייה ברוטו - 790 מ"ר

מס' יח"ד - 7 יח"ד

להלן ניתוח העסקה לשטח "פלדלת":

עסקה לקרקע בגו"ח 6426/189 מיום 31/10/2021			
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	סה"כ
שטח עיקרי	790	1.00	790
ממ"דים	84	1.00	84
סה"כ שטח פלדלת			874
תמורה בעסקה			₪ 8,600,000
תמורה למ"ר מבונה פלדלת			₪ 9,840

- עסקה לקרקע שדווחה באתר רשות המיסים ביום 05/01/2021 בגו"ח 6441/85 ממנה עולה כי נמכר מגרש בשטח של 859 מ"ר בתמורה של 9,700,000 ₪.

עד היום לא אושרה תכנית חדשה בחלקה הנ"ל זכויות הבנייה לפי תכנית כס/37/3/א'.

<u>מעיון בטבלת הזכויות והוראות הבנייה עולה, כמפורט</u>:

שטח בנייה ברוטו - 792 מ"ר

מס' יח"ד - 7 יח"ד

להלן ניתוח העסקה לשטח "פלדלת":

עסקה לקרקע בגו"ח 6441/85 מיום 05/01/2021			
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	סה"כ
שטח עיקרי	792	1.00	792
ממ"דים	84	1.00	84
סה"כ שטח פלדלת			876
תמורה בעסקה			₪ 9,700,000
תמורה למ"ר מבונה פלדלת			₪ 11,073

מבדיקה שערכתי באתר הוועדה לתכנון ובנייה כפר סבא עולה כי נכון להיום הנכס הנדון מסומן כחלק ממתחם התחדשות עירונית ויצמן- הרצל לגביו טרם ניתן אישור עקרוני בוועדה לתכנון ובנייה ומקודמת תכנית 405-0972422 להתחדשות בניינית בכפר סבא שתחול גם עליו.

- להלן החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	6441/179	ירושלים 6	27/12/2023	₪ 10,500
יעקב פז	6426/617	גאולה 19/ ששת הימים 12	26/10/2022	₪ 12,000
גיא צדיק	6441/161	בן גוריון 37	22/06/2022	₪ 11,000
שלומי יפה	6426/170	הגר"א 4	23/03/2022	₪ 11,000
רינת וויס	6439/148	תל חי 17	09/02/2022	₪ 10,900

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים בנכסים השונים קיימת צפיפות יח"ד שנעה בין 46-27 יח"ד לדונם נטו.

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

- נתוני מכר דירות חדשות המדווחים ברשות המיסים בשלושה פרויקטים חדשים בסביבת הנכס:

פרויקט	מועד עסקה	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	תמורה בעסקה	תמורה למ"ר בנוי
גאולה 19/ששת הימים 12 גו"ח **6426/617** מגורים	31/05/2023	120	5	₪ 3,470,000	₪ 28,917
	13/06/2023	121	5	₪ 3,780,000	₪ 31,240
	17/07/2023	54	2	₪ 2,080,000	₪ 38,519
	14/09/2023	120	5	₪ 3,500,000	₪ 29,167
	26/12/2023	95	4	₪ 3,350,000	₪ 35,263
	ממוצע שווי מ"ר בנוי ללא חריגים				₪ **31,147**
אנה פרנק 12 בגו"ח **6426/613 (מס' חלקה חדש 1135)** מגורים	15/09/2022	94	4	₪ 3,582,000	₪ 38,106
	28/09/2022	92	4	₪ 3,494,000	₪ 37,978
	29/09/2022	72	3	₪ 3,088,000	₪ 42,889
	23/10/2022	90	4	₪ 2,955,000	₪ 32,833
	25/10/2022	72	3	₪ 2,680,000	₪ 37,222
	22/11/2022	72	3	₪ 2,833,000	₪ 39,347
	26/12/2022	72	3	₪ 2,803,000	₪ 38,931
	12/03/2023	72	3	₪ 2,535,000	₪ 35,208
	13/03/2023	90	4	₪ 3,280,000	₪ 36,444
	13/03/2023	90	4	₪ 3,320,000	₪ 36,889
	30/03/2023	72	3	₪ 2,763,000	₪ 38,375
	03/04/2023	92	4	₪ 3,380,000	₪ 36,739
	04/06/2023	80	3	₪ 2,841,000	₪ 35,513
	26/06/2023	94	4	₪ 3,467,000	₪ 36,883
	31/10/2023	107	4	₪ 4,730,000	₪ 44,206
	ממוצע שווי מ"ר בנוי ללא חריגים				₪ **37,303**

פרויקט	מועד עסקה	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	תמורה בעסקה	תמורה למ"ר בנוי
הגר"א 4 בגו"ח **6426/170 (מס' חלקה חדש 1140)** מגורים	04/08/2022	68	3	₪ 2,773,000	₪ 40,779
	31/07/2022	67	3	₪ 2,560,000	₪ 38,209
	16/08/2022	67	3	₪ 2,880,000	₪ 42,985
	15/09/2022	67	3	₪ 2,600,000	₪ 38,806
	06/09/2022	68	3	₪ 2,550,000	₪ 37,500
	16/01/2023	83	4	₪ 2,880,000	₪ 34,699
	31/08/2023	67	3	₪ 2,446,000	₪ 36,507
	28/12/2023	67	3	₪ 2,708,000	₪ 40,418
	ממוצע שווי מ"ר בנוי ללא חריגים				₪ **38,703**
ויצמן 90 בגו"ח **6441/144** (מס' חלקה חדש 405) מגורים משולב מסחר	02/01/2022	95	4	₪ 2,918,000	₪ 30,716
	19/01/2022	81	3	₪ 2,310,000	₪ 28,519
	24/01/2022	95	4	₪ 2,818,000	₪ 29,663
	24/02/2022	82	3	₪ 2,455,000	₪ 29,939
	15/03/2022	125	5	₪ 3,680,000	₪ 29,440
	27/03/2022	102	4	₪ 2,900,000	₪ 28,431
	29/05/2022	102	4	₪ 2,980,000	₪ 29,216
	20/06/2022	84	3	₪ 2,600,000	₪ 30,952
	23/06/2022	125	5	₪ 3,725,000	₪ 29,800
	13/07/2022	125	5	₪ 3,770,000	₪ 30,160
	19/10/2022	95	4	₪ 3,380,000	₪ 35,579
	ממוצע שווי מ"ר בנוי ללא חריגים				₪ **29,684**

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

- עיינתי בניתוח עלויות הבנייה שהוצגו בשומת המבקשת לפרויקטים ברח' אנה פרנק 12 ווייצמן 90 ולהלן התייחסותי:

- עלות הבנייה המוצגת לפי מהדורת 2024 עליה ביסס שמאי המבקשת את אומדן עלויות הבנייה גבוהה בכ- 17%-30% מעלויות הבנייה במחירון דקל 1/2023.
- מחשבון דקל עליו ביסס שמאי המבקשת את אומדן עלויות הבנייה גבוה בכ- 7% ממחירון לשכת השמאים שפורסם ביוני 2025 (במועד מאוחר יותר מהמועד הקובע בעניינו).
- שמאי המבקשת כלל בעלויות הפרויקט עלות הריסה שאינה רלוונטית לאומדן עלות בנייה לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה, אלא רלוונטית לאומדן עלויות כללי בפרויקט לצורך בדיקת רווחיותו.
- שמאי המבקשת כלל את עלויות בניית שטחי המסחר אשר אינן רלוונטיות לקביעת שווי מ"ר מבונה למגורים ורלוונטיות לבדיקת כדאיות כלכלית בפרויקט.
- בבחינת נספחי עלויות הבנייה שהוצגו בשומת המבקשת ובהפחתת רכיבי עלויות שאינם רלוונטיים לקביעת עלות בנייה למגורים מתקבלת עלות ישירה של כ- 8,700 ₪/מ"ר, בתוספת עלויות עקיפות של 30% מתקבלת עלות כוללת של כ- 11,300 ₪/מ"ר.

לסיכום, ממכלול הנתונים שהוצגו עמדתי שיש לקבוע בנכס בנדון בהתאמה למאפייניו, למועד הקובע, להיקפו ולמיקומו **שווי בגבולות 11,500 ₪/מ"ר מבונה בפרויקט ובו שימושי מגורים בלבד.**

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

יב. ערכי שווי למסחר

שמאי המשיבה קבע שווי של 12,300 ₪/מ"ר מבונה ברוטו למסחר בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ונתוני היצע.

שמאי המבקשת קבע שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר בהתבסס על נתוני מכר והחלטת שמאי מכריע.

החלטה

בקביעת אומדן שווי מבונה למסחר אתבסס על נתוני מכר שדווחו ברשות המיסים ממרכז מסחרי בית יתיר בגו"ח 6426/717 בין השנים 2022-2023 :

גוש	חלקה	תת חלקה	מועד עסקה	כתובת	מחיר	שטח נטו (מ"ר)	מחיר מ"ר בנוי
6426	717	17	31/08/2021	ויצמן 42 בית יתיר	1,015,000 ₪	60	16,917 ₪
6426	717	11	27/03/2023	ויצמן 42 בית יתיר	1,005,000 ₪	61	16,475 ₪
6426	717	18	29/03/2023	ויצמן 42 בית יתיר	455,000 ₪	34	13,382 ₪
6426	717	21	20/04/2023	ויצמן 42 בית יתיר	735,000 ₪	43	17,093 ₪
6426	717	8	23/05/2023	ויצמן 42 בית יתיר	1,100,000 ₪	68	16,176 ₪

נתוני ההשוואה מתייחסים לשטח נטו לפיכך יש להביא בחשבון התאמה למיקום הנכס הנדון המהווה סביבה פחות מסחרית מנתוני ההשוואה, מועד קובע וכמו כן התאמה למאפייני הנכס הנדון קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת לשווי מסחר בנוי בגבולות 18,000 ₪/מ"ר ובגישת החילוץ[10] מתקבל שווי של **כ- 10,000 ₪/מ"ר מבונה נטו מסחר.**

יג. עלויות הריסה

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון בשומתו הפחתת עלויות הריסה וציין בשומתו כי מדובר בעלויות שנאמדות בכ- 300 ₪/מ"ר ומקוזזות כנגד אגרות הבנייה.

שמאי המבקש, קבע עלויות הריסה לפי 400 ₪/מ"ר.

החלטה

כדי לבחון את ההשבחה בשווי הנכס ובהתאם לפסיקה בעניין אשדר ולאופן החישוב לקביעת מצב תכנוני חדש יש להביא בחשבון את סך המרכיבים המשפיעים על אומדן זכויות הבנייה במתחם הנדון שממנו ייגזר השווי היחסי של הנישום.

בין היתר יש להביא בחשבון קרקע ריקה פנויה וזמינה לבנייה, ובמידה וישנם מבנים להריסה יש גם לנכות את עלות הריסתם.

[10] רווח יזמי 18% עלות בנייה 5,500 ₪/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

ביום 08/07/2018 נתקיים דיון בלשכת השמאי הממשלתי[11] בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, בו נקבעו עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי). במסגרת הדיון נדונו, בין היתר, הסוגיות בדבר עלויות הריסה ואגרות והיטלים ונקבע:

"עלות הריסה: מאחר ובמועד הקובע קיימים מבנים על הקרקע יש לקחת בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים. עם זאת ככל ותינתן דחיה יש להביא בחשבון את עלות ההריסה בדחיה".

"אגרות והיטלים: יש לקחת בחשבון זיכוי בגין השטחים הבנויים ושטח הקרקע, בהתאם לחוקי העזר העירוניים".

תשלום אגרות והיטלי פיתוח מהווה לרוב תנאי לקבלת היתר בנייה, כאשר התשלום מחושב בין היתר בהתאם לשטח הבנייה המבוקש[12]. התשלום כאמור נגבה פעם אחת, כך שבמקרה של בנייה והריסה מחדש כפי שבענייננו, ניתן יהיה לקבל להחזר בגין השטחים הבנויים שבגינם שולמו אגרות והיטלים בעבר.

בהתייחס לאמור לעיל, לאור מאפייני הנכס הנדון והחלטותיי הקודמות הובאו בחשבון עלויות הריסה בסך 500 ₪ למ"ר.
כמו כן סבורני כי במקרה דנן, יהיה נכון לבחון זיכוי אגרות והיטלים בגין השטחים הבנויים. לשם כך פניתי למחלקת אגרות בנייה והיטלי פיתוח, מהם עולה כי תעריפי האגרות בנייה והיטלי הפיתוח למ"ר למועד הקובע הינם בסך 287.5 ₪[13].
משכך יופחתו עלויות הריסה לאחר קיזוז החסכון באגרות בנייה והיטלי פיתוח בסך 212.5 ₪ למ"ר.

[11] ראה מסמך "סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי".
[12] בהתאם לאתר האינטרנט של הוועדה המקומית בבקשות להיתר בנייה למגורים החיוב יחושב בהתאם לשטח הבנייה המבוקש, בבקשה להיתרי בנייה שאינם למגורים החיוב יעשה בהתאם לנפח הבנייה המבוקש וכאשר ישנם שימושים מעורבים החיוב יעשה בהתאם לכל שימוש בנפרד.
[13] היטלי כביש 118.7 ₪, היטלי מדרכה 77.9 ₪, היטלי תיעול 54.3 ₪, אגרות בנייה 36.5 ₪. ההיטלים והאגרות חושבו לפי תעריפים עדכניים למועד 15/10/2025 ובהצמדה למדד תשומות הסלילה והגישור במועד הקובע.

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

סיכום החלטות הח"מ:

נקודות המחלוקת	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת	החלטה
שווי מצב קודם	שווי בנוי הנגזר משווי דירות בנויות המגלמות פוטנציאל התחדשות עירונית, ככל שקיים שווי ליתרת השטחים הרי שהוא מגולם בנתוני ההשוואה. הובא בחשבון שטח של 2,861 מ"ר שתוקן בתגובת המשיבה ל- 3,207 מ"ר.	בוצע תחשיב בשתי חלופות שונות: חלופה 1 - לפי עסקאות בסביבה ללא אפשרות להרחבה ובתחשיב הובאו בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות לפי שטח של 683 מ"ר במקדם אקווי 30% ושטח בנוי של 3,220 מ"ר. חלופה 2 - שווי לפי עסקאות היסטוריות במתחם לפי נתוני עסקאות לדירות שהורחבו/לא הורחבו במתחם.	שווי בנוי המגלם פוטנציאל זכויות בניה נוספות והתחדשות עירונית. מהיתרי הבניה שאותרו על ידי נמצא שטח בנוי של 3,220 מ"ר.
ערכי שווי בנוי	**30,000** ₪ בהתבסס על נתוני מכר דירות ותיקות בבניינים שנבנו לפני 1981.	**30,000** ₪/**מ"ר בנוי** בהתבסס על נתוני מכר דירות ותיקות בסביבה, בחלופה נוספת נותחו נתוני עסקאות במתחם לדירות שהורחבו לפי שווי של 30,000 ₪/מ"ר בנוי ולדירות שלא הורחבו לפי **41,000** ₪/**מ"ר בנוי**.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
גישת חישוב שווי מצב חדש במתחמי פינוי בינוי	בהתאם ל**פס"ד נועה לב בע"מ 18341-09-24** הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' נועה לב ואח' כאשר עורכים שומה למתחם שלם הגישה הרווחת היא הגישה הכלכלית ולא גישת ההשוואה. שווי הזכויות ליום אישור התכנית ולכן אין מקום לשימוש ביניים.	יש להביא בחשבון שווי בגישת ההשוואה לפי עסקאות במתחם לאחר הפקדת התכנית בהתבסס על הפסיקה. הוצג שווי לפי הגישה הכלכלית לצורך בקרה בלבד.	יש לבחון את השווי בשתי הגישות, **ככל הניתן** (השוואה ישירה וגישה כלכלית).
שטחי בניה למסחר	בהתאם להוראות התכנית הובא בחשבון שטח של 65% מסחר/ י- 35% משרדים, העמסת שטחי שירות לפי 50%.	יש להביא בחשבון שטח מסחר עיקרי (ללא העמסה) בהתאמה לעסקאות ההשוואה.	בהתאם לנתוני ההשוואה הובא בחשבון שטח נטו למסחר.
שטחי מרפסות עודפות	יש להביא בחשבון שטח מרפסות מעל 12 מ"ר במקדם שוליות 50%.	יש להביא בחשבון שטח מרפסות מעל 12 מ"ר במקדם שוליות 30%.	בהתחשב במגבלות התכנית לשטח מרפסות של 15 מ"ר בדירות הקטנות קיים שטח עודף של 345 מ"ר שיחושב במקדם מרפסת 30%.
הפחתה לגודל		הפחתה לגודל במקדם 90% בשל היקף השטחים במצב החדש.	בבחינת שווי למתחם יש להביא בחשבון הפחתה שתגולם בנתוני ההשוואה.
מקדם דחיה	מקדם דחיה 89% הובאה בחשבון דחיית ההשבחה (ולא מצב חדש/ קודם) לתקופה של שנתיים בשיעור היוון 6%.	מקדם דחיה 84% לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון 6% בשל מס' רב של מבנים במתחם התכנית והסכמת כלל הבעלים, אישור תכנית בינית ופיתוח, הכנת תכנית או"ח כדו"ב.	דחיה לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון 6%.
קרבה למבני ציבור ובניה בעירוב שימושים	קרבה למבני ציבור ולעירוב שימושים תורמת לפרוייקט. כמו כן הסביבה המסחרית לא פוגעת במקרה הנדון בשווי הדירות העליונות. הוצגו נתוני השוואה של דירות עם פרויקטים הכוללים/לא כוללים עירוב שימושים ולא ניתן ללמוד מהם על פער.	מקדם הפחתה 90% בגין בניה בפרויקט עם עירוב שימושים וכן קרבה למבני ציבור. מנתוני ההשוואה בשומת המשיבה ניכר כי ברחובות מסחריים יותר כמו רוטשילד וסוקולוב קיים שווי ממוצע נמוך יותר.	יש להביא בחשבון התאמה בגין קרבה למבני ציבור, ככל שלא תגולם בנתוני ההשוואה.
דמי שימוש בתקופת הביניים	יש להביא בחשבון יתרון כלכלי לתקופת הביניים בדמי שכירות של 5,000 ₪ בניכוי 3 חודשי התארגנות (21 חודי) בשיעור היוון 6%. בתגובת המשיבה תוקן התחשיב לפי פס"ד נועה לב ולא הובא בחשבון שימוש ביניים.	דמי שכירות של 4,500 ₪/חודש המשקפים הפחתה בגין מו"מ והשכרה לטווח קצר תחת פינוי מוקדם.	יש להביא בחשבון דמי שימוש לפי 5,000 ₪ לחודש ליח"ד לתקופה של 4 שנים (חופפת לתקופת הדחיה) בשיעור היוון 3.5%.
ערכי שווי למגורים	12,500 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות לקרקע, החלטות שמאים מכריעים, ונתוני מכר דירות חדשות.	בגישת החילוץ מתקבל שווי של 10,600 ₪/מ"ר מבונה.	11,500 ₪/מ"ר מבונה פלדלת.
ערכי שווי למסחר	12,300 ₪/מ"ר בהתבסס על נתוני מכר חנויות ונתוני היצע.	שווי מסחר של 8,500 ₪/מ"ר מבונה עיקרי, בהתבסס על נתוני מכר והחלטת שמאי מכריע בוו"ח 6441/179.	10,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.
עלויות הריסה	עלויות הריסה מקוזזות כנגד אגרות בניה וככל יש לאמוד אותן יש להביא בחשבון 300 ₪/מ"ר.	הובא בחשבון הפחתה של עלות הריסה לפי 400 ₪/מ"ר.	יש להביא בחשבון עלויות הריסה בקיזוז היטלי פיתוח ואגרות על הבנוי הקיים.

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. <u>תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ</u>:

שווי מצב קודם					
שטח בנוי (מ"ר) לפי היתרי בניה					3,220
שווי מ"ר בנוי					₪ 30,000
שווי מצב קודם					**₪ 96,600,000**

שווי מצב חדש					
רכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר	מקדם	סה"כ	
שווי זכויות למגורים - פלדלת	15,615	₪ 11,500	1.00	₪	179,572,500
שווי יתרת שטח מרפסות	345	₪ 11,500	0.30	₪	1,190,250
סה"כ שווי למגורים				₪	180,762,750
מקדם קרבה לשטחי ציבור ועירוב שימושים					0.9
שווי מגורים במתחם				₪	162,686,475
שווי זכויות למסחר- עיקרי	309	₪ 10,000		₪	3,090,000
שווי זכויות למשרדים	197	₪ 4,200		₪	827,400
עלויות הריסה (בקיזוז אגרות בניה והיטלי פיתוח)*	3,542	₪ 212.5		₪	-752,555
שווי מצב חדש כזמין				₪	165,851,320
מקדם דחיה		4	6%		₪ 0.79
שווי מצב חדש כדחוי				₪	131,369,780
דמי שכירות בתקופת הביניים	₪ 240,000	3.5%	4	₪	10,578,468
שווי מצב חדש				₪	**141,948,248**
* שטח להריסה לפי 3,220 מ"ר בהיתרי הבניה, בתוספת 10% שטחי שירות משותפים					

השבחה	₪ **45,348,248**

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 שבנדון, גוש 6426 חלקה 574 בגין מימוש מלא, כדלקמן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 405-08440011	10/01/2023	₪ 45,348,248	₪ 22,674,124

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