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

"נחוני במעגלי צדק" (תהילים)

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

אודליה אמנו
שמאית מקרקעין
ODELIA AMANO
Real estate appraisals

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	:	ד' בכסלו תשפ"ו
תאריך לועזי	:	24/11/2025
מס' מינוי	:	815-2025
מספרנו	:	20250046
תאריך שליחה	:	09/04/2026

לצדדים

לכבוד,
סהר שהמרם ואור קנר
המיוצגים ע"י שחר פרנק, שמאי מקרקעין

במייל: shamaut88@gmail.com
להלן: "המבקשים"

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה 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 576, תת חלקה 14

מתחם התחדשות עירונית

מגרש מס' 108 עפ"י תכנית 405-08440011

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 סהר שהמרם ואור קנר (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש במכר בהתאם להסכם מכר מיום 19/08/2024, והכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 20/02/2025 שנערכה ע"י מר יעקב צפריר ומר ארווין אריה אייכנר - שמאי מקרקעין על צרופותיה.

2.2. תגובת המשיבה מיום 02/09/2025 לשומת המבקשים מיום 20/07/2025.

מבקשים

2.3. עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 20/07/2025, שנערכה ע"י מר שחר פרנק - 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	:	דירת מגורים בקומה שניה בבניין דו קומתי ותיק.
כתובת הנכס	:	שד' ששת הימים 27א', דירה מס' 4, כפר סבא.
גוש	:	6426.
חלקה	:	576.
תת חלקה	:	14.
שטח תת חלקה[1]	:	41.10 מ"ר.
שטח החלקה[2]	:	3,084 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.

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

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"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, גורדון ובני ברית[3], בשכונת מרכז בחלק הדרומי של העיר כפר סבא.

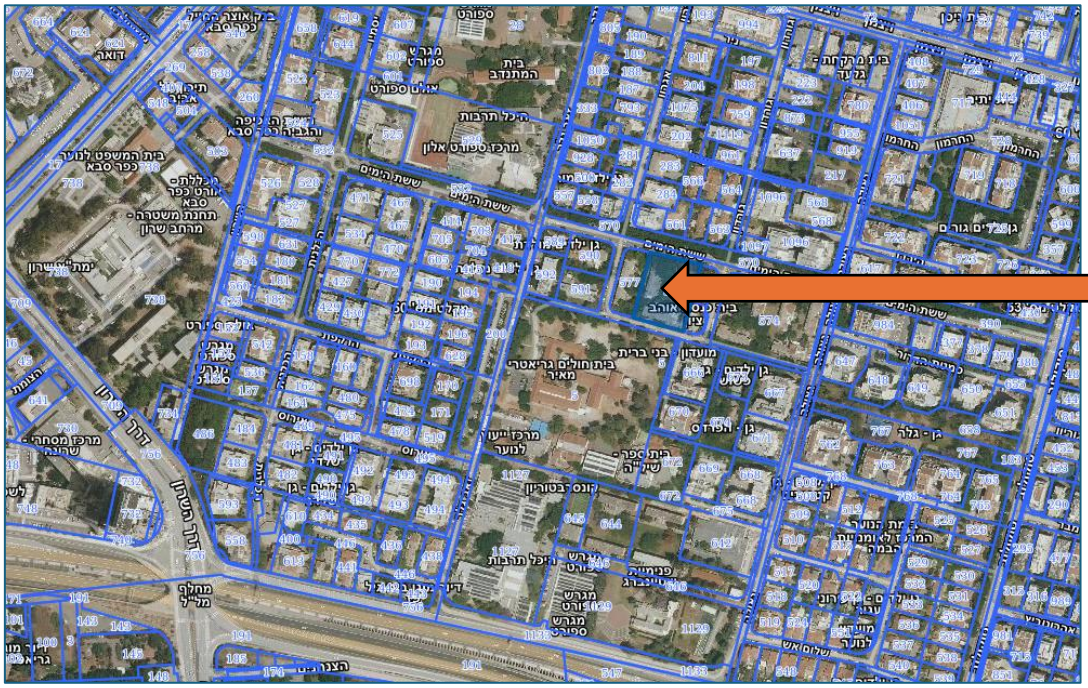
רחוב ששת הימים מהווה ציר תנועה ראשי בדרום העיר, ממערב למזרח, במפגש במערב עם רח' טשרניחובסקי (כביש 554) המהווה את הכניסה הדרומית לעיר ורח' סוקולוב במזרח.

שכונת מרכז ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר מדרום לשכונת פועלים ב' וקריית ספר, ממזרח לשכונת הפרחים, מצפון 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":



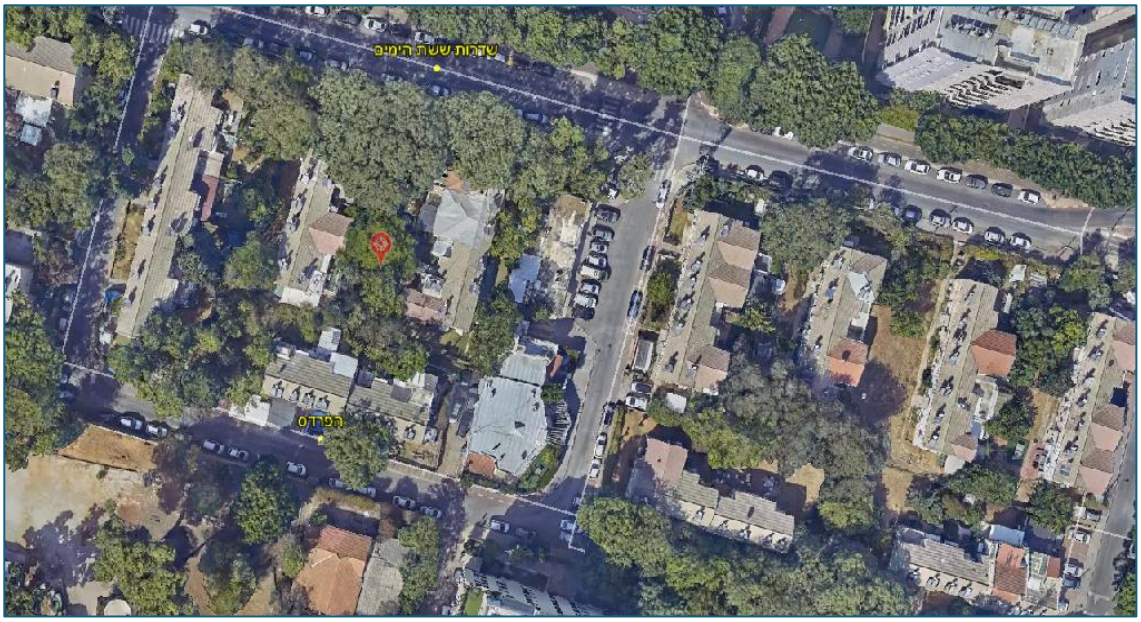
[3] שד' ששת הימים 23, 25, 27 ו- 29 רח' גורדון 23, רח' בני ברית 19, 21 ו- 23.

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[4] של חלקה 576 בגוש 6426 הינו 3,084 מ״ר.
- לחלקה צורה רגולרית ולה חזית צפונית באורך של כ- 48 מ׳ הפונה לשד׳ ששת הימים, ועורף החלקה לכיוון דרום באורך של כ- 48 מ׳ הפונה לרח׳ הפרדס.
- ממזרח וממערב קיימות חלקות נוספות.
- על החלקה בנויים שלושה 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 24 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>:



[4] 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:

- מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 07/11/2024, עולה בין היתר כי שטחה הרשום של תת חלקה 14 בחלקה 576 בגוש 6426, הינו 41.10 מ״ר.
- הדירה ממוקמת בקומה ב׳ במבנה ב׳ ולה חלק ברכוש משותף של 2/48.
- הבעלות רשומה על שם שהמרם סהר וקנר אור.
- נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת סנדור אורי, צורף עדי וצורף בר ולטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ.
- נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
- לבית המשותף תקנון מצוי ובו 25 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

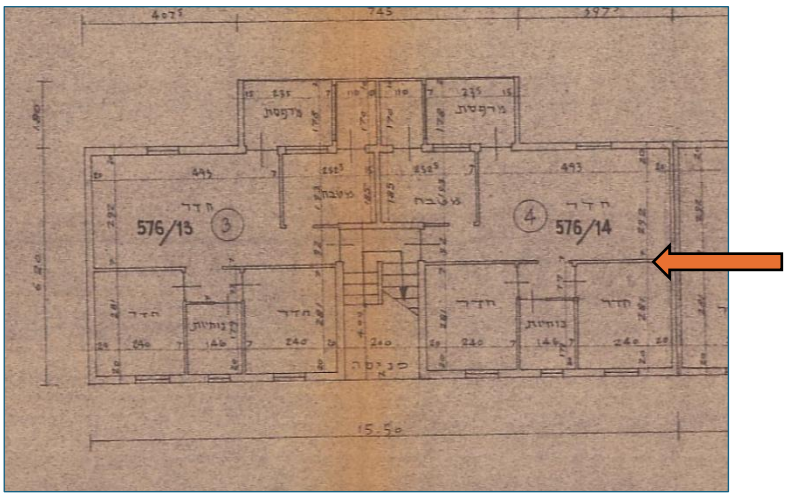
8.2. <u>תיק בית משותף:</u>

הוצג בפניי תיק בית משותף הכולל צו ותשריט.

מעיון בצו רישום בית בפנקס בתים משותפים עולה, בין היתר, כי הבית הוא בן 2 קומות המכילות 8 יח"ד.

הנכס מושא החלטתי זו מהווה דירה בקומה ב' המסומנת בתשריט במס' 14 ושטח רצפתה 41.1 מ"ר.

<u>להלן תשריט תת החלקה מתוך תשריט הבית המשותף</u>:



8.3. <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם בכפר סבא ביום 19/08/2024 ממנו עולה כי הנכס מהווה, בין היתר, דירת מגורים בקומה השנייה בשטח רשום של 41.1 מ"ר ברח' ששת הימים 27/4א' בכפר סבא, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים כתת חלקה 14 בחלקה 576 בגוש 6426 והיא נמכרה בתמורה ל- 2,200,000 ₪.

היטל השבחה אם וככל שחל בגין תכנית בניין שאושרה יחול על המוכר וישולם על ידו.

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[5]:

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' 9.

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:



[5] 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'.

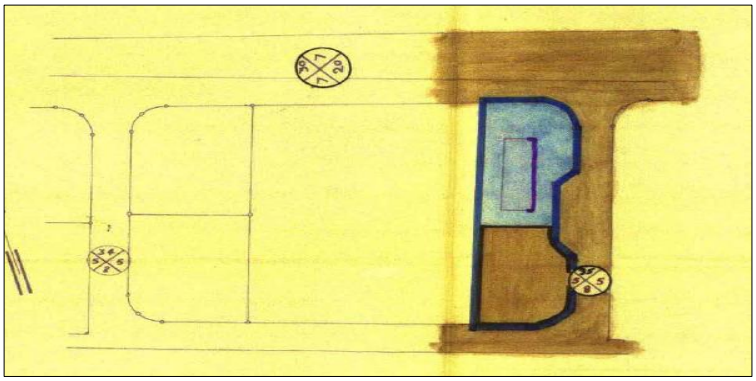
הוראות באזור בניין ציבורי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

<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 - 6 מ'.

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.

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 יהיה בנוסף לזכויות הבנייה המוקנות.

שטח נמוך מ- 1.8 מ' יחשב כשטח שירות.

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

9.9. <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.

הוראות לבניית פרגולות:

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 3 :1 (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 מגרש 108 בייעוד מגורים ד' עם זיקת הנאה להולכי רגל ומגרש 401 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

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					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
108	3,893	מגורים	10,418	3,670		8,188	50%	114	54	16	3	1,710
		מסחר ומשרדים	590	215		1,155						
						1,960						

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 ללובי המגורים ימוקמו לכיוון הרחובות הסובבים. תתאפשר כניסת דיירים ללובי 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.

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 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.
- 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>

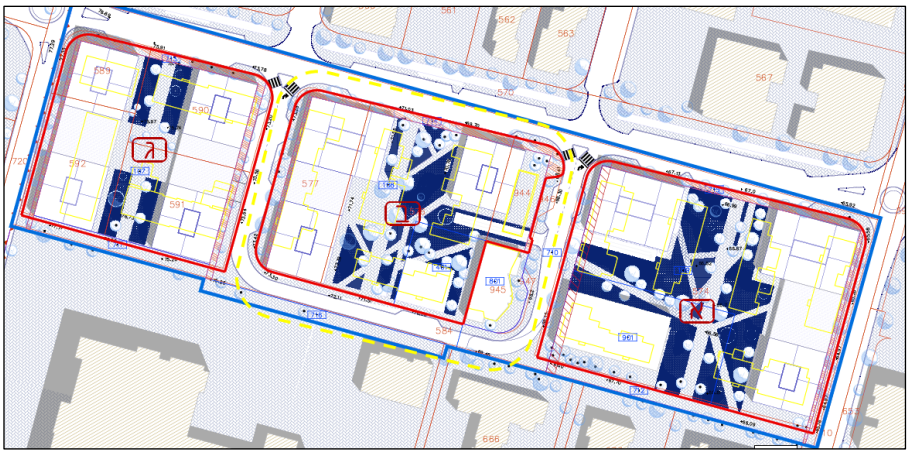
המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
תותר גישה זמנית למגרשים דרך השטחים הפנויים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המובילות בתב"ע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

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 הנכס הנדון מתוך תשריט התכנית:



נספח מתחמי התכנון הנכס הנדון בחלק ממתחם תכנון ב':



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

10. תיק בניין

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא נמצאו בחלקה 576, בין היתר, היתרי הבנייה כדלקמן:

מס' היתר	מועד נתינת ההיתר	מהות
580021	11/05/1905	בניית בניינים בחלקה 576
4680	15/07/1970	הוספת חדר, 2 מרפסות ושינויים
4788	16/08/1970	הוספת מרפסת למטבח
5010	12/07/1971	הוספת מרפסת
6960	04/01/1980	הוספת מרפסת לבניין קיים
5054	28/03/1979	הוספת מרפסת
5297	02/09/1979	הוספת חדר ומרפסת לדירה קיימת
6031	02/09/1979	הגדלת מטבח ו- 2 מרפסות
9021	31/12/1980	תוספת מגורים ושינויים
7073	29/12/1981	הוספת חדר ומרפסת לדירה קיימת
9213	20/05/1983	תוספת מגורים לבניין קיים
15994	28/04/1987	תוספת מחסן וסככה לבית קיים+ תוספת 2 חניות לא מקורות
20010376	30/11/1987	תוספת שטח בקומה א' בבניין בן 4 יח"ד
20050242	27/06/1989	תוספת לבית קיים בקומה א', עפ"י תכנית הרחבה אחידה, הבקשה כולל ת תוספת חדר, מרפסת ופרגולה
20110223	10/07/1989	תוספת שטח לבניין קיים בקומה א', עפ"י תכנית הרחבה אחידה הבקשה כוללת תוספת חדר, מרפסת ופרגולה
20120134	18/12/1990	תוספת חדר בקומת קרקע בדירה מס' 2 בבניין בן 2 קומות, 2 כניסות ו- 8 יח"ד בכל כניסה

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

מעיון בתיק הבניין של חלקות 577 ו- 944 המצויות בתחום מתחם התכנון שבנדון נמצאו היתרי הבנייה כדלקמן:

חלקה 577

מס' היתר	מועד נתינת ההיתר	מהות
9747	21/05/1976	תוספת מגורים
9463	14/05/1985	תוספת שטח
9448	08/07/1985	הוספת מגורים
9487	01/09/1985	הוספת מגורים

חלקה 944

מס' היתר	מועד נתינת ההיתר	מהות
2651	08/09/1959	היתר להקמת 5 חנויות

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	מבקשים
תכנית 405-0844001	₪ 1,860,778	₪ 130,000

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 ומר ארווין 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 2,242 מ"ר (פלדלת) + כ- 125 מ"ר מסחר.
- שטחים בנויים שלא נמצא לגביהם היתר בנייה לא הובאו בחשבון.
- 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, למעט היתר בנייה אחד שנוצל בשטח הגג בשנת 1989. 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 1,710 מ"ר מרפסות בתא שטח 108.

עפ"י התקנות מותרת הקמת מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד ובסה"כ שטח של 1,368 מ"ר בתא השטח הנ"ל לפי 114 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/5/22	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 בגבולות 19,562 ₪/ מ"ר בנוי למסחר.

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	דמ״ש מבוקשים	דמ״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 דמ״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 מגורים על פי היתר בניה	2,242	₪ 30,000	₪ 67,263,000
שטח מסחר על פי היתר בניה	125	₪ 18,900	₪ 2,358,720
מצב חדש- זכויות בניה לפי תכנית 405-08440011			
שווי מגורים	11,736	₪ 12,500	₪ 146,700,000
שווי יתרת שטח מרפסות עיקרי (מקדם 50%)	342	₪ 12,500	₪ 2,137,500
שווי מסחר	453	₪ 12,300	₪ 5,576,513
שווי משרדים	244	₪ 4,200	₪ 1,025,325
סה"כ שווי במצב חדש			₪ 155,439,338
דחיה לתקופה של שנתיים בשיעור היוון 6%			0.89
דמי שכירות מהוונים לתקופה של 21 חודשים	₪ 3,780,000	0.93	₪ 3,524,859
סה"כ שווי המתחם במצב חדש			₪ 141,865,316

השבחה	₪ 72,243,596

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 המבקשים</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר שחר פרנק שמאי מקרקעין:</u>

- מצב קודם - הובא בחשבון שטח בנוי לפי היתרי בנייה לפי 2,242 מ״ר ומסחר בשטח 126.5 מ״ר.
- זכויות בנייה לא מנוצלות במצב קודם - קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלת להרחבת יח״ד בשיעור של מעל 50%.
- מבחן השוק - ערכי ההשבחה שנקבעו בשומת המשיבה אינם סבירים ואינם עומדים במבחן השוק. הסכם מכר נחתם בנכס הנדון ביום 19/08/2024 בתמורה של 2,200,000 ₪.
- שומת המשיבה קבעה שווי גבוה בכ- 61% מהמחיר בהסכם המכר והשבחה של כ- 85% ממחיר הנכס.

דירת המגורים שנמכרה, במקרה הטוב תוכל לקבל מהיזם דירה חדשה בשטח של 90 מ״ר + מרפסת + חניה + מחסן.

שומת ההשבחה של המשיבה יצרה מצב שלפיו קיימת היתכנות לקבלת 3 קרקעות ליח״ד בפרויקט. במתחם קיימות עסקאות נוספות המצביעות על כך שהסכם המכר בנכס הנדון משקף ערכי שוק ואת המצב החדש המגלם פוטנציאל ודחיה הטמונים בתכנית המשביחה.

- שווי למגורים במצב קודם - נקבע שווי של 38,500 ₪/מ״ר בנוי.

עסקאות מהמתחם הנדון טרם הפקדת התכנית בהתאמה למועד קובע:

מועד עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום (מ״ר)	שטח בנוי	קומה	תמורה	מקדם מיקום	מקדם זמן	מחיר מ״ר בנוי מתואם
06/07/2021	6426	576	15	41	52	2	1,700,000	1.00	1.08	₪ 35,308
20/05/2020	6426	592	3	47	52	1	1,725,000	1.05	1.13	₪ 39,360
04/03/2020	6426	576	11	41	52	1	1,750,000	1.00	1.13	₪ 38,029
07/02/2018	6426	576	2	41	52	2	1,800,000	1.00	1.22	₪ 42,231
18/10/2017	6426	577	7	41	52	2	1,399,999	1.00	1.23	₪ 33,115
02/07/2017	6426	576	9	41	52	1	1,800,000	1.00	1.24	₪ 42,923

בנכס הנדון קיימות זכויות בנייה להרחבת דירה במפלס בקומה השנייה + זכויות בנייה בגג בשטח של 23 מ״ר ומרפסת גג ביתרת השטח. עסקאות ההשוואה לדירות שלא הורחבו במתחם מגלמות את יתרת הזכויות שלא נוצלה.

- אופן חישוב השבחה במתחמי פינוי בינוי - בהתאם להחלטת ביהמ״ש המחוזי עמ״נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ׳ נועה לב ואח׳ מיום 26/06/2025 נקבע בין היתר כי עדיפה שיטת ההשוואה הישירה והשווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה יהיה שווי השוק בו יכול היה הנישום למכור את יח״ד מבחינה אובייקטיבית ולא שווי תאורטי המחושב באופן כלכלי שאינו משתקף מעסקאות ההשוואה במתחם.
- בהחלטה נוספת בעמ״נ 24406-11-24 הוועדה המקומית לתו״ב תל אביב- יפו נ׳ אברהם כספי ז״ל שניתנה ביום 18/05/2025 נקבע כי במצב קודם יש להביא בחשבון עסקאות מהמתחם טרם הפקדת התכנית ולאומדן מצב חדש עסקאות לאחר הפקדת התכנית ואישורה, שכן עסקאות אלו מגלמות את כלל רכיבי התכנית אותם צופה קונה סביר לרבות היקף זכויות בנייה, ייעודי הקרקע השונים, שימושי ביניים, דחיה לזמינות וכו׳.

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 למגורים במצב חדש לאחר אישור התכנית - נקבע שווי של 41,000 ₪/מ״ר בנוי, בעסקאות בהן לא הורחבו הדירות ומדובר על דירות מקור:

	מועד עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח (מ״ר)	שטח בנוי	קומה	תמורה	התאמה למיקום	התאמה לזמן	מחיר מ״ר בנוי מתואם
לאחר אישור התכנית	19/08/2024	6426	576	14	41	52	2	₪2,200,000	1.00	0.95	₪ 40,192
לאחר הפקדת התכנית	01/08/2022	6426	592	11	47	47	3	₪2,250,000	1.05	1.04	₪ 52,051
	20/06/2022	6426	574	9	41	56	1	₪1,825,000	1.00	1.04	₪ 34,046
	30/12/2021	6426	579	19	41	61	1	₪1,850,000	1.00	1.11	₪ 33,764
	16/11/2021	6426	589	2	58	58	1	₪2,200,000	1.05	1.13	₪ 44,869

בעסקאות נוספות במתחם מדירות שהורחבו מתקבל שווי של 27,000 ₪/מ״ר בנוי:

מועד עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח (מ״ר)	שטח בנוי	קומה	תמורה	התאמה למיקום	התאמה לזמן	מחיר מ״ר בנוי מתואם
28/03/2024	6426	591	5	58	83	1	₪2,243,000	1.05	0.96	₪ 27,342
19/10/2021	6426	592	6	60	102	3	₪2,325,000	1.05	1.14	₪ 27,165

- שימוש ביניים - בהתבסס על הפסיקה בעניין נועה לב ואח׳ בגישת ההשוואה הישירה אין להביא בחשבון שווי נוסף לתקופת הביניים.
- קרבה למבני ציבור - הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 5% לדירות הממוקמות בסמוך לשטח בנייני ציבור.
- מקדם דחיה - מאחר ומדובר במתחם בו דירות מגורים ומרכז מסחרי המהווה מעל 10% משטח הקרקע במתחם, יש להביא בחשבון תקופת הסדרה ארוכה יותר משנתיים.

להלן החלטות שמאים מכריעים שבהם נקבע מקדם דחיה במתחמי פינוי בינוי:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מתחם	שנים	ש.היוון	מקדם דחיה
אורית גלן	30413	86	גולומב 23, ירושלים	101,102	10	6%	0.56
חיים מסילתי	6154	188	שכונת גבעת רמב״ם גבעתיים	601	10	6%	0.56
חיים מסילתי	6692	39	הרצל 2, יהוד	101-104	8	6%	0.63
אורית גלן	7098	7	לה גוארדיה 47 תל אביב	113	12	7%	0.44
מוטי דיאמנט	6110	237	דרך נמיר 5	506	8	7%	0.58
נורית גירבי	6110	224	דפנה 41	501	6	6%	0.70
מוטי דיאמנט	6110	238	דפנה 14	506	8	7%	0.58
מוטי דיאמנט	6110	221	ארלוזורוב 194	501	12	7%	0.44
אלדד חיימי	6110	222	ארלוזורוב 196	501	8	6%	0.63
דורית פריאל	6110	236	דפנה 18	505	5	7%	0.71
מוטי דיאמנט	6110	233	דפנה 24	504	8	7%	0.58
מוטי דיאמנט	6110	223	ארלוזורוב 198	501	12	7%	0.44
שושי שרביט שפירא	6110	226	דפנה 38	502	7	6%	0.67
אלי כהן	6110	236	דפנה 18	505	7	6%	0.67
בועז קוט	6110	235	דפנה 20	505	7	6%	0.67
דוד דדון	6110	229	דפנה 32	503	7	6%	0.67
אורית גלן	6110	221	ארלוזורוב 194	501	8	6%	0.63

לאור האמור, יש להביא בחשבון מקדם דחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון 6% למימוש הפרויקט.

- עלויות הריסה ופינוי - יש להביא בחשבון עלויות הריסה בגבולות 350 ₪/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

- עלויות כריתה, העתקה ושימור עצים - בנספח שמירה על העצים קיימים 136 עצים בוגרים שמיועדים לכריתה, 4 עצים מיועדים להעתקה ו- 66 עצים מיועדים לשימור. בנספח מפורטת טבלה בה צוין שווי הנופי במתחם המרכזי שנאמר בכ- 363,000 ₪ .
בנוסף מסומנים 18 עצים לשימור, שימור לעץ בודד 20,000 ₪ ובסה"כ 360,000 ₪ לכלל העצים.
לסיכום כלל עלויות הכריתה, השימור וההעתקה בסך 723,000 ₪ שיש להפחיתם.
- ערכי שווי למגורים - נקבע שווי של 9,700 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למגורים	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם למגורים
יעקב הלוי	6426/325	ויצמן 54	23/04/2022	9,200 ₪	1.05	9,660 ₪
ארנון גולדברג	6427/190, 191	חבצלת השרון 7, 9, 11	26/06/2024	11,900 ₪	0.9	10,710 ₪
חיים מסילתי	6427/467	חבצלת השרון 2	23/04/2022	9,700 ₪	1	9,700 ₪
גיא צדיק	6427/171	זאב גלר 28	10/11/2021	9,500 ₪	1	9,500 ₪
גיא צדיק	6441/161	בן גוריון 37	22/06/2022	11,000 ₪	0.9	9,900 ₪
גיא צדיק	6441/164	משה שרת 3	25/05/2022	11,000 ₪	0.9	9,900 ₪
יעקב פז	6441/179	ירושלים 6	27/12/2023	10,500 ₪	0.9	9,450 ₪

- ערכי שווי למסחר - נקבע שווי של 8,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות מכר למסחר במיקום עדיף וכן החלטות שמאים מכריעים.
להלן נתוני מכר מסחר:

מועד עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח (מ"ר)	תמורה	מחיר מ"ר בנוי
21/05/2023	6441	298	12	32	700,000 ₪	21,875 ₪
20/04/2023	6426	717	21	43	735,000 ₪	17,093 ₪
23/05/2023	6426	717	8	68	1,100,000 ₪	16,176 ₪
27/03/2023	6426	717	11	61	1,005,000 ₪	16,475 ₪
29/03/2023	6426	717	18	34	455,000 ₪	13,382 ₪
15/08/2023	6439	362	9	43	800,000 ₪	18,605 ₪
13/11/2023	6439	333	12	51	630,000 ₪	12,353 ₪
שווי בנוי ממוצע						16,566 ₪
שווי לאחר התאמה למיקום						14,909 ₪
בהפחתת יזמות						12,964 ₪
עלות בניה כולל פחתים						5,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר						8,000 ₪

בהחלטת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6441/80 נקבע שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה.
באתר יד 2 ביום 17/7/2024 הוצעה להשכרה חנות בשטח 45 מ"ר בתמורה ל- 3,300 ₪, דמ"ש של 73 ₪/מ"ר לפני הפחתה למו"מ. הנ"ל משקף שווי בגבולות 13,000 ₪/מ"ר בנוי ובהפחתת יזמות שחוקה ועלויות בנייה מתקבל שווי של 6,000 ₪/מ"ר מבונה.

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 3,500 ₪/מ"ר מבונה משרדים בהתבסס על דמי שכירות המשולמים בפועל ברח' עתיר ידע 1 כפי שפורסמו בהחלטה בהשגה ראשונה מיום 22/07/2024 במועד קובע 28/02/2023 :

מס"ד	כתובת	שטח מושכר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות למ"ר
1	עתיר ידע 1	30,000	₪ 1,666,667	₪ 56
2		2,900	₪ 174,000	₪ 60
3		5,485	₪ 285,220	₪ 52
4		1,861	₪ 96,772	₪ 52
5		202	₪ 11,110	₪ 55
6		300	₪ 16,500	₪ 55
ממוצע דמי"ש חודשיים למ"ר				₪ 55
שווי מ"ר בנוי לפי ש.היוון 6.8%				₪ 9,693
בהפחתת יזמות				₪ 8,429
עלות בניה כולל פחתים				₪ 5,634
ומתקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים במעוגל				**₪ 2,800**

- תחשיב ההשבחה שהוצג לפי גישת ההשוואה :

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי/ מבונה	סה"כ שווי
שווי דירה במצב חדש	52	₪ 41,000	₪ 2,132,000
שווי דירה במצב קודם	52	₪ 38,500	₪ 2,002,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 130,000

- תחשיב שמוצג כבקרה לפי פס"ד נועה לב :

רכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר	מקדם	סה"כ
שווי זכויות למגורים - פלדלת	11,736	₪ 9,700	1.00	₪ 113,839,200
שווי יתרת שטח מרפסות	342	₪ 9,700	0.30	₪ 995,220
שווי זכויות למסחר- עיקרי	339	₪ 8,000	1.00	₪ 2,714,000
שווי זכויות למשרדים	244	₪ 3,500	1.00	₪ 854,000
עלויות הריסה	2,369	₪ 350		₪ -829,038
עלות עצים ושימור נופי				₪ -723,000
שווי מצב חדש כזמין				₪ 116,850,382
חלק יחסי של חלקה 576 במתחם				60.07%
חלק יחסי של תת חלקה 14 בחלקה 576				4.17%
שווי מצב חדש של תת חלקה 14				₪ 2,924,668
השבחה לפני דחיה				₪ 922,668
מקדם דחיה		7	6%	0.6651
השבחה אחרי דחיה				₪ 613,627

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

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

- סבירות ערכי השווי - שומת המשיבה מבוססת על עסקאות מדווחות, שומות מכריעות בעיר כפר סבא ועסקאות במגרשים פנויים.
  הסכם המכר ממועד 8/2024 כ- 10 חוד' אחרי תחילת מלחמת חרבות ברזל נחתם בתקופה של חוסר וודאות כך שאינה בהכרח מייצגת שווי שוק.
- אופן חישוב השבחה במתחמי פינוי בינוי - שומת המשיבה הופקה בתאריך 2/2025 טרם מתן פס"ד בעמ"נ 18341-09-24 נועה לב ואח' שניתן ביום 26/06/2025.
  באומדן שווי למתחם הגישה הרווחת היא הגישה הכלכלית ולא גישת ההשוואה.
  על פי הפסיקה שווי הזכויות במצב חדש מחושב ליום אישור התכנית ואין מקום לכלול שווי בגין שימוש ביניים.
- גישת ההשוואה - פס"ד נועה לב עסק באומדן השבחה בתכנית פינוי בינוי "קלאסית".
  בהינתן קו כחול מצומצם לתחום התכנית אין מניעה לקבוע את שווי המצב הקודם בהתבסס על עסקאות השוואה מחוץ למתחם.
  בניגוד לפס"ד בעניין לוסטרניק, שמאי המבקשים מתבסס על ערכי שווי מתום התכנית המשביחה.
- עסקאות השוואה - מעיון בעסקאות השוואה שהוצגו בשומת המבקשים עולה כי התמורה ששולמה בחודש 7/2017 ובחודש 2/2018 גבוהה/זהה לתמורה מחודש 5/2020 ו- 7/2021 כאשר כבר בחודש 12/2019 פורסמו סעיפים 77 ו- 78.
- שווי במצב קודם - בשנת 2019 התקבלה החלטה בוועדת המשנה 20190006 מיום 24/06/2019 שלא לאפשר התחדשות עירונית בפרויקטים בודדים וסמוכים של תמ"א 38 אלא במתחמי פינוי בינוי, בנוסף לתקן 413 משנת 2013 ששולל את הפוטנציאל של התחדשות במסגרת תמ"א 38 או הרחבת דירה שווי מצב קודם ללא פוטנציאל בגבולות 20,000 ₪/ מ"ר בנוי.
- שווי מצב חדש - הנכס הנדון נמכר בתמורה של 2.2 מ'₪ בתאריך 8/2024.
  ברח' גלר 19 נמכרה דירה בתאריך 8/2022 בשטח בנוי של 65 מ"ר בתמורה של 2.25 מ' ₪ ובהסכם למסירת הדירה שנתיים אחרי החתימה, דהיינו תוספת דמי שכירות ל- 28 חודשים.
  מתקבלת תמורה של 2.376 מ'₪.
  ברח' גורדון 23 נמכרו מחצית מזכויות דירת מגורים שהתקבלה בירושה בגו"ח 6426/574.
  העסקה מגלמת שווי של 2.7 מ' ₪ לדירה בשטח 54 מ"ר לא כולל היטל השבחה בגין התכנית המשביחה.
  המשמעות היא שעסקת המכר ברח' גורדון נמוכה ממחירי השוק ולא ניתן לבסס עליה את השווי.
- מקדם דחיה - מדובר בתכנית קטנה יחסית שמחולקת ל- 3 מתחמי תכנון עצמאיים. במתחם המזרחי הוגשו טבלאות איזון כשנה וחצי לאחר המועד הקובע ולכן פרק זמן של שנתיים ראוי.
  באשר לטענה ביחס לשטחי המסחר שעלולים לעכב את מימוש התכנית, בדו"ח הכלכלי לתכנית ניתנו זכויות נוספות בשל המסחר בהנחה עסקית שכל בעל חנות יקבל דירה במצב החדש וזאת בכדי לצמצם את החיכוך עם בעלי שטח המסחר.

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

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

<u>שמאי המבקשים, שחר פרנק:</u>

- יש להבחין בין המתחם המזרחי למתחם המרכזי, המזרחי מקדים מבחינת התקדמות הפרויקט ביחס למרכזי. במתחם המרכזי קיימים חסמים תכנוניים משמעותיים במועד הקובע. בעלי חנויות המסחר מסרבים לחתום על ההסכמים דבר המקשה על קידום הפרויקט. בנוסף קיים יזם נוסף שנרשם ונוצרו חיכוכים בין שני היזמים.
- שווי מצב חדש - צפויה להתקבל דירה בשטח של 90 מ״ר עם חניה ומפרט מלא, שוויה הזמין של דירה כזאת 3 מיליון ₪, מאחר ומועד המימוש אינו מיידי וצפוי להתרחש רק בעוד כחמש שש שנים מהמועד הקובע, מתכנס ערך זה לכ- 2.1-2.2 מיליון ₪.
- אופן חישוב היטל השבחה במתחמי פינוי בינוי - שומת המשיבה מתעלמת מהפסיקה שהייתה ידועה במועד הכנת השומה.
- עסקאות השוואה - הפסיקה קובעת שיש לתת קדימות לעסקאות שבוצעו במתחם עצמו ורק בהיעדרן ניתן להידרש לעסקאות חיצוניות וגם אז רק לעסקאות בנכסים דומים ולא דירות רגילות נטולות זכויות הרחבה.

  יש לקבוע את ההתעשרות באמצעות עסקאות השוואה במתחם. עסקאות שהוצגו בשנים 2017-2018 במחיר של כ- 1.8 מיליון ₪, גם אם הן זהות לעסקאות שבוצעו בשנים 2020-2021 אין להטיל בהן דופי ומאחר והן משקפות את השוק ויכולות להיות השפעות שונות בתקופות אלו קרי מגפת הקורונה וכיו״ב, השפעות חיצוניות למתחם.
- מדיניות העירייה- משנת 2019 החליטה הוועדה שלא לאפשר פרויקטים בודדים של תמ״א 38 ולעבור למתחמי פינוי בינוי, אין הדבר אומר שלא ניתן היה להרחיב את הדירות הקיימות במתחם במועד הקובע.
- שווי מצב קודם - בנכס הנדון קיימת אפשרות להרחבת הדירה בכ- 40 מ״ר נוספים וחדר גג בשטח של כ- 23 מ״ר.

  נתוני ההשוואה בשומת המשיבה אינם מגלמים אפשרות הרחבה.

  בשומת המשיבה הובאה עסקה אחת ברח׳ ליאון בלום 2 נמכרה דירה במחיר של 38,800 ₪ למ״ר בנוי המשקף את האפשרות להרחבה ואת מאפייני הבינוי הדומים.

  עסקאות אחרות בשומת המשיבה מתייחסות לדירות גדולות בשטח של 100 מ״ר וללא אפשרות הרחבה.

  בעסקאות ההשוואה יש להביא בחשבון את אופי הבינוי בנכס הנדון ואת הפרטיות הנובעת ממנו.
- שווי מצב חדש - לעניין העסקה ברח׳ גלר ככל ובוצעה מול המוכר יש לקבל אותה כפי שהיא ואם מול הרוכש יש לבצע דחיה והוספת דמי שימוש כך שמתקבל 2.25מ׳ ₪ (מתוך סכום העסקה של 2.376 מיליון ₪).

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 ברח' גורדון במתחם המזרחי בתמורה של 2.7מ' ₪ יש להביא הפחתה מאחר ומתחם התכנון המזרחי מתקדם במועד העסקה באופן משמעותי לעומת המתחם המרכזי, בדחיה לתקופה של 3.5 שנים מתקבל מחיר של 2.2 מיליון ₪, בעסקה ובהפחתה למועד קובע 5% מתקבל סך של 2.145 מיליון ₪, התאמות אלו מובילים לקביעת שווי סביר של 2.1 מיליון ₪.

- הגישה הכלכלית - נכון להיום חלפו כבר שלוש שנים מהמועד הקובע ובמתחם המרכזי לא נרשמה כל התקדמות תכנונית.

ככל ויושג רוב חתימות הכנת תכנית מפורטת לוקחת תקופה של שלוש ארבע שנים, זאת בתוספת לחסמים מהותיים שנובעים מסירוב של בעלי החנויות. עיכוב של שנתיים אינו סביר.

<u>שמאי המשיבה, מר יעקב צפריר:</u>

- פס"ד נועה לב - לפי הקבוע בפסיקה עסקאות בודדות בדירות שנעשו בתקופה שבין אישור התכנית לבין מימוש הזכויות אינן משקפות את החלק היחסי של הנכס בפרויקט אלא את החלק של הדירה כיחידה עצמאית ואין להביא אותם בחשבון.

בעסקאות מהמתחם בחלק מהחוזים שנבדקו התמורה שרשומה אינה משקפת בהכרח את מלוא התמורה שהתקבלה מאחר ובחוזים נכללות לעיתים עלויות שהמוכר לוקח על עצמו כגון מיסים, מתן דחיות בפינוי או ויתור על תשלומים נוספים והשווי לא משקף שוק אמיתי.

גם אם יימכרו הדירות כולן כבודדות לא ניתן להסיק לגבי שווי המקרקעין אלא רק לגבי שווי היחידות הבודדות שנמכרו תחת אילוצים.

- דחיה - מדובר בתכנית שמקודמת ע"י הוועדה המקומית ומהירה מתכניות אחרות, והציפייה הייתה שתמומש כבר ב 2023. התהליכים התעכבו ולכן ביחס למתחם המזרחי שבו יש 48 יח"ד ניתן אותו מקדם דחיה במתחם הנ"ל שבו 36 יח"ד ו-5 חנויות.
- מטלות ציבוריות - עלויות הכרוכות בכריתת עצים ובמטלות ציבוריות אחרות נלקחו בחשבון במסגרת התמורות בפרויקט וניתנו זכויות נוספות בגינן.
- זכויות בנייה בגג - הזכויות בגג אינן מוצמדות לתת חלקה 14 ולכן אינן חלק מזכויותיה הקנייניות. בהתאם לתיקון 126 ניתן אמנם לחייב את תת חלקה 14 בגין תכנית הגגות אך מימוש הזכויות בפועל מחייב רכישתן מבעלי הזכויות האחרים במתחם.

מעבר לכך תקן 413 משנת 2013 קבע כי בבניינים ותיקים לא ניתן לממש תוספת בנייה העולה על 2% ללא חיזוק של הבניין כולו, עלויות החיזוק מתקזזות ולכן אין להביא בחשבון את שווי הזכויות הנוספות במצב קודם.

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 המבקשים
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 2,242 מ"ר פלדלת מגורים ו- 125 מ"ר למסחר.	בוצע תחשיב מצב קודם לפי עסקאות במתחם המשקפות אפשרות להרחבה (מגלם את יתרת הזכויות שלא נוצלה).
ערכי שווי בנוי	**30,000** ₪ בהתבסס על נתוני מכר דירות ותיקות בבניינים שנבנו לפני 1981.	**38,500** ₪/**מ"ר בנוי במצב קודם** בהתבסס על נתוני מכר דירות וותיקות במתחם המגלם זכויות בניה להרחבה. 41,000 ₪/מ"ר בנוי במצב חדש בהתבסס על עסקאות לאחר מועד הפקדה/ אישור התכנית.
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. הוצג תחשיב בהתאם לפסיקה בתגובה לשומת המבקשים.	יש להביא בחשבון גישת ההשוואה לפי עסקאות במתחם לאחר הפקדת התכנית בהתבסס על הפסיקה. הוצג שווי לפי הגישה הכלכלית לצורך בקרה בלבד.
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%.
מקדם דחיה	מקדם דחיה 89% הובאה בחשבון דחיית ההשבחה (ולא מצב חדש/ קודם) לתקופה של שנתיים בשיעור היוון 6%.	מקדם דחיה 66.5% לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון 6% בשל העובדה שקיים סירוב של בעלי חנויות המסחר ונדרשת תקופת הסדרה ארוכה
מטלות ציבוריות עלויות כריתת עצים העתקה ושימור	עלויות הכרוכות במטלות ציבוריות נלקחו בחשבון במסגרת הפרויקט וניתנו זכויות נוספות בגינן.	הופחת סך של 723,000 ₪ בגין שימור העתקה וכריתה של עצים.
קרבה למבני ציבור ובניה בעירוב שימושים		מקדם הפחתה 95% בגין קרבה למבני ציבור.
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%. בתגובתו ציין כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים.	בהתבסס על הפסיקה בעניין נועה לב, בגישת ההשוואה הישירה אין להביא בחשבון שווי נוסף לתקופת הביניים.
ערכי שווי למגורים	12,500 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות לקרקע, החלטות שמאים מכריעים, ונתוני מכר דירות חדשות.	9,700 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.
ערכי שווי למסחר	12,300 ₪/מ"ר בהתבסס על נתוני מכר חנויות ונתוני היצע.	8,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על נתוני מכר, החלטת שמאי מכריע ונתוני היצע.
ערכי שווי למשרדים	4,200 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ונתוני היצע.	3,500 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על חוזי שכירות שפורסמו בהחלטה בהשגה ראשונה.
עלויות הריסה	עלויות הריסה מקוזזות כנגד אגרות בניה וככל יש לאמוד אותן יש להביא בחשבון 300 ₪/מ"ר.	יש להביא בחשבון עלויות הריסה בגבולות 350 ₪.

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.

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

15. <u>דיון והכרעה</u>:

א. <u>כללי</u>

המקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 576 בגוש 6426 ומהווים את מגרש מס' 108 בייעוד מגורים ד' ומגרש 401 בייעוד מבנים 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.

חלקות 576, 577 ו- 944 מהוות את החלק המרכזי של המתחם ועליהם בנויים סה"כ 36 יח"ד המיועדות להריסה, על חלקה 944 מבנה מסחרי חד קומתי ובו 5 חנויות מסחר. במתחם זה מתוכננת הקמת 114 יח"ד בשלושה בניינים בני 6-15 קומות מעל חזית מסחרית ומבנה ציבור בן 3 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 ההשבחה בגינן כאמור.

ב. <u>תחשיב שווי מצב קודם</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי בהתאם להיתרי הבנייה במתחם קיים שטח מגורים של 2,242 מ"ר ושטח מסחר של כ- 125 מ"ר.

שמאי המבקשים ביצע תחשיב בגישת ההשוואה לדירה בשטח 52 מ"ר בהתחשב בעסקאות שבוצעו במתחם טרם הפקדת התכנית, כעסקאות שמשקפות את אפשרות הרחבת הדירה ותוספת בנייה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי דירות בנויות המגלמות פוטנציאל התחדשות עירונית וקבע כי ככל שקיים שווי ליתרת השטחים הבלתי מנוצלים הרי שהוא מגולם בנתוני ההשוואה.

<u>החלטה</u>

מעיון מסמכים הסרוקים בארכיב הוועדה אותרו על ידי מס' היתרי בנייה (כמפורט בסעיף 10) מהם עולה כי הדירות הינן בשטח כולל של כ- 2,242 מ"ר ומסחר בשטח של כ- 125 מ"ר.

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

ג. <u>ערכי שווי במצב קודם</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני מכר מבניינים שנבנו לפני שנת 1981 ומבניינים שנבנו אחרי 1981 לצורך המחשת הפער הגלום בפוטנציאל התחדשות עירונית וקבע שווי בנוי של 30,000 ₪/מ"ר בנוי בהתבסס על מבנים שנבנו לפני 1981. שווי מסחר נקבע לפי 18,900 ₪/מ"ר בהתבסס על נתוני מכר, שכירות והיצע של חנויות.

שמאי המבקשים הציג נתוני מכר מהמתחם הנדון טרם הפקדת התכנית המשביחה מהם מתקבל שווי של 38,500 ₪/מ"ר בנוי המגלם שווי בדירות שלא הורחבו, שלעמדתו זכויות הבנייה מגולמות בשווי זה.

<u>החלטה</u>

<u>שווי מגורים</u>

שמאי המבקשים התבסס על נתוני השוואה מהמתחם הנדון בין השנים 2017-2021 ובהתאמה למיקום ולמועד קבע שווי בגבולות 38,500 ₪/מ"ר במתחם.

מעיון בנתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה נראה כי קיימים נתונים במרחק של 5.5 שנים מהמועד הקובע ושהניסיון בביצוע התאמתם למועד הקובע מוביל למצב אבסורדי שבו מתקבל שווי נמוך מנתוני מכר עדכניים יותר, במרחק של שנה/שנתיים מהמועד הקובע.

המשמעות היא שההתאמה למועד אותה ביצע שמאי המבקשים מעוותת את תוצאת השווי ובכך מעלה את השווי האמיתי המתקבל במתחם.

הגם ששמאי המבקשים הביא בחשבון נתונים ממועד מוקדם למועד הפקדת התכנית לא ניתן לומר בוודאות כי מנוטרלת גם הציפייה לאישור תכנית במתחם שכן ממועד 10/2020, בעת בדיקת קיום תנאי הסף במנהל התכנון, יש להביא בחשבון פוטנציאל כלשהו שידוע לקונה הסביר באופן רשמי כבר ממועד זה.

לעניין זה קיבלתי את הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ממבנים שנבנו לפני 1981 ללא פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית.

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

<u>שווי מסחר</u>

שמאי המשיבה קבע שווי בנוי למסחר בגבולות 18,900 ₪/מ"ר נטו.

מעיון בנתוני ההשוואה עליהם התבסס שמאי המשיבה לא ברור אם מדובר בשטחים נטו ובחלק מהנתונים מדובר בשטחי ברוטו.

בתחשיב ההשבחה הכפיל השמאי את השווי שקיבל בניתוח נתוני ההשוואה בשטח העיקרי, דהיינו שטח נטו.

לעניין זה אפנה להחלטה שלי במתחם הסמוך בגו"ח 6426/574 שם קבעתי שווי בנוי בגבולות 18,000 ₪/מ"ר 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

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

שמאי המשיבה הציג תחשיב לפי הפסיקה בעניין נועה לב ואח' בעמ"נ 18341-09-24 בגישה הכלכלית וללא תוספת שווי לשימוש ביניים.

שמאי המבקשים קבע כי יש לבצע תחשיב לפי גישת ההשוואה הישירה לפני/טרם הפקדת התכנית המשביחה 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".

בהתאם לפסיקה יש לבחון את שווי מלוא הזכויות במצב חדש לעומת מלוא הזכויות במצב קודם, ולהביא בחשבון ניכוי הוצאות בהתאם להלכת אברמוביץ[6] 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 רקאנטי 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 רקאנטי עולה כי מתוכננות 198 יח"ד בבניין בן 17 קומות מעל קומת עמודים וללא שטחי מסחר בקומת הקרקע.

[6] 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

בעניינו, 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.

ה. <u>יתרת שטח מרפסות עיקרי</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 מקדם לשטח מרפסות עודפת מעל 12 מ"ר בשיעור 50%.

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם שוליות לשטח מרפסות עודפות מעל 12 מ"ר בשיעור 30%.

<u>החלטה</u>

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

מהוראות הבינוי בתכנית 405-0844001 עולה כי קיימת מגבלת שטח מרפסות של 15 מ"ר מינ', ביח"ד הקטנות בפרויקט (המהווה 24% מסך יח"ד במגרש).

לדעתי סביר שביח"ד סטנדרטיות בפרויקט ייבנו מרפסות גדולות יותר מ- 15 מ"ר או לפחות בשטח של 15 מ"ר ולכן לא קיימת כל שוליות לשטח זה.

בטבלת הזכויות שטח מרפסות הינו 1,710 מ"ר, מתוך שטח זה 405 מ"ר[7] עבור מרפסות ליח"ד קטנות ו- 1,305 מ"ר ליח"ד סטנדרטיות (15 מ"ר מרפסת ליח"ד).

מאחר ונתוני ההשוואה מגלמים דירות עם מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר מתקבלת יתרת שטח מרפסות של 261 מ"ר מהווה תוספת שטח של מרפסת של כ- 3 מ"ר (עבור 87 יח"ד סטנדרטיות).

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

[7] מס' יח"ד קטנות: 114 יח"ד במגרש *24%= מינימום כ- 27 יח"ד קטנות (שטח מרפסות: 27 יח"ד*15 מ"ר= 405 מ"ר), כ- 87 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

1. **<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 המבקשים קבע מקדם שחיה של 66.5% המשקף תקופה של 7 שנים בשיעור היוון 6% לאור העובדה כי כבר היום קיימת סרבנות של בעלי החנויות לחתימה על הסכם.

<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.

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 <u>החדש</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

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[8].
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)".*

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".*

[8] 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

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[9].

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' 108 המיועד להקמת 114 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 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% לאור העובדה שקיימים במתחם בעלי עסקים ולא רק דיירים.

[9] 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

ז. **<u>מטלות ציבוריות</u>**

שמאי המבקשים קבע הפחתה בסכום של 723,000 ₪ בגין שימור, כריתה והעתקה של עצים כחלק ממטלות ציבוריות בפרויקט.

שמאי המשיבה טען כי עלויות הכרוכות במטלות ציבוריות נלקחו בחשבון במסגרת הפרויקט וניתנו בגינן זכויות נוספות.

<u>החלטה</u>

בסעיף 6.7 בהוראות התכנית נקבעו הוראות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים בין מבני המגורים, בין יתר ההוראות נקבע כי בשטחים אלה יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף שלא יפחת מ- 25% מהשטח, בתי גידול מעל תקרת החניון, עצי צל לאורך הרחובות, שתילה בכניסות לחניות, בשבילים ולאורך שבילי האופניים.

לעמדתי המדובר בגינון המהווה חלק מפיתוח המגרש וככל וקיימת עלות לגביו הרי שהיא מופחתת בעלות הבנייה הישירה + העקיפה בחילוץ שווי מ"ר מבונה, ולא ניתן לבצע הפחתה נוספת.

ח. **<u>קרבה למבני ציבור ועירוב שימושים</u>**

שמאי המשיבה קבע כי אין הפחתה בגין קרבה למבני ציבור.

שמאי המבקשים קבע מקדם הפחתה במקדם 95% בגין קרבה למבני ציבור.

<u>החלטה</u>

ראשית אציין שלעמדתי יש להביא בחשבון התאמה לעניין הימצאות דירות מגורים בסמוך למבני ציבור. מגרש 401 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מיועד, בין היתר, לצרכי דת, חינוך, תרבות, קהילה, ספורט, בריאות, רווחה, מעון לבעלי מוגבלויות, משרדי רשות מקומית, לשכות ציבוריות מתרנים הנדסיים, חניה ומחסנים.

מעיון בנספח הבינוי (מחייב חלקית) ניכר כי המבנה העתידי למבני ציבור ממוקם בחלק נפרד של המתחם ובמרחק סביר מבנייני המגורים, באופן כזה שההפרעה ככל וקיימת אינה חלק ממבנה המגורים ואף לא מחצר המגורים הצמודה. בין היתר קיימת חזית מסחרית ושימושי משרדים בבנייני המגורים בקומת הקרקע. מהוראות 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.

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>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%.
בתגובתו עת התייחסותו לפס"ד נעה לב, ציין כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים.

שמאי המבקשים קבע כי לפי פס"ד בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' לב ואח' ומאחר ובוצע תחשיב בגישת ההשוואה הישירה, אין להביא בחשבון יתרון כלכלי לתקופת הביניים.

<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

י. ערכי שווי למגורים

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 המבקשים קבע שווי של 9,700 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

החלטה

במקומות 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 לקבעית 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[10] - 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.

10 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**

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

יא. <u>ערכי שווי למסחר</u>

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

שמאי המבקשים קבע שווי של 8,000 ₪/מ"ר מבונה <u>ברוטו</u> למסחר בהתבסס על נתוני מכר, החלטת שמאי מכריע ונתוני היצע.

<u>החלטה</u>

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 המבקשים לשווי מסחר בנוי בגבולות 18,000 ₪/מ"ר ובגישת החילוץ[11] מתקבל שווי של **כ- 10,000 ₪/מ"ר מבונה נטו מסחר.**

יב. <u>ערכי שווי למשרדים</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 4,200 ₪/מ"ר מבונה משרדים, בהתבסס על נתוני מכר והחלטות שמאים מכריעים.

שמאי המבקשים קבע שווי בגבולות 3,500 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על חוזי שכירות שהוצגו בהחלטה בהשגה ראשונה במבנה משרדים ברח' עתיר ידע 1.

<u>החלטה</u>

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 שנקבע בשומת המשיבה בגבולות 4,200 ₪/מ"ר מבונה.

[11] 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

יג. <u>עלויות הריסה</u>

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון בשומתו הפחתת עלויות הריסה וציין בשומתו כי מדובר בעלויות שנאמדות בכ- 300 ₪/מ"ר ומקווזות כנגד אגרות הבנייה.
שמאי המבקש, קבע עלויות הריסה לפי 400 ₪/מ"ר.

<u>החלטה</u>

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.

ביום 08/07/2018 נתקיים דיון בלשכת השמאי הממשלתי[12] 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[13]. 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 ₪[14].

משכך יופחתו עלויות הריסה לאחר קיזוז החסכון באגרות בנייה והיטלי פיתוח בסך 212.5 ₪ למ"ר.

[12] ראה מסמך "סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי".
[13] 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.
[14] 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

יד. <u>חלק יחסי במגרש</u>

שמאי הצדדים חישבו את החלק היחסי של חלקה 576 כתוצאת חילוק של שטח חלקה 576 בשלמות בשטח שלושת החלקות המרכיבות את המתחם בשלמות.

החלק היחסי של תת חלקה 14 מהווה 4.17% משטח חלקה 576.

<u>החלטה</u>

המתחם המרכזי בתכנית 405-0844001 מורכב ממגרש 108 לשימושי מגורים, מסחר ומשרדים ומגרש 401 לשימוש מבני ציבור.

בתחשיב ההשבחה נבחן אומדן השווי של מגרש 108 המרכיב את חלקות 944 ו- 577 בשלמות וחלק מחלקה 576 (יתרת חלקה 576 מהווה חלק ממגרש 401 למבני ציבור).

<u>להלן חישוב החלק היחסי של חלקה 576 במגרש 108:</u>

מגרש 108 בשטח של 3,893 מ"ר, מורכב מ:

שטח חלקה 944	-	531 מ"ר.
שטח חלקה 577	-	1,519 מ"ר.
יתרת השטח (חלקה 576)	-	1,843 מ"ר.

לפיכך חלקה היחסי של חלקה 576 מתוך מגרש 108 הינו 47.34%.

חלקה היחסי של תת חלקה 14 משטח חלקה 576 מהווה 4.17% בהתאם לחלקו בהעתק 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

סיכום החלטות הח"מ:

נקודות המחלוקת	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים	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 2,242 מ"ר פלדלת מגורים ו- 125 מ"ר למסחר.	בוצע תחשיב מצב קודם לפי עסקאות במתחם המשקפות אפשרות להרחבה (מגלם את יתרת הזכויות שלא נוצלה).	שווי בנוי המגלם פוטנציאל זכויות בניה נוספות והתחדשות עירונית. מהיתרי הבניה שאותרו על ידי נמצא שטח בנוי של 2,242 מ"ר מגורים וכ- 125 מ"ר מסחר, כבשומות הצדדים.
ערכי שווי בנוי	**30,000** ₪ בהתבסס על נתוני מכר דירות ותיקות בבניינים שנבנו לפני 1981.	**38,500** ₪/**מ"ר בנוי במצב קודם** בהתבסס על נתוני מכר דירות וותיקות במתחם המגלם זכויות בניה להרחבה. 41,000 ₪/מ"ר בנוי במצב חדש בהתבסס על עסקאות לאחר מועד הפקדה/ אישור התכנית.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
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. הוצג תחשיב בהתאם לפסיקה בתגובה לשומת המבקשים.	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 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 261 מ"ר שיחושב במקדם מרפסת 30%.
מקדם דחיה	מקדם דחיה 89% הובאה בחשבון דחיית ההשבחה (ולא מצב חדש/ קודם) לתקופה של שנתיים בשיעור היוון 6%.	מקדם דחיה 66.5% לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון 6% בשל העובדה שקיים סירוב של בעלי חנויות המסחר ונדרשת תקופת הסדרה ארוכה	דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.
מטלות ציבוריות עלויות כריתת עצים העתקה ושימור	עלויות הכרוכות במטלות ציבוריות נלקחו בחשבון במסגרת הפרויקט וניתנו זכויות נוספות בגינן.	הופחת סך של 723,000 ₪ בגין שימור העתקה וכריתה של עצים.	גינון מהווה חלק מפיתוח החצר ומופחת בעלויות הבניה במציאת אומדן שווי מ"ר מבונה.
קרבה למבני ציבור ובניה בעירוב שימושים		מקדם הפחתה 95% בגין קרבה למבני ציבור.	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 חוד') בשיעור היוון 6%. בתגובתו ציין כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים.	בהתבסס על הפסיקה בעניין נועה לב, בגישת ההשוואה הישירה אין להביא בחשבון שווי נוסף לתקופת הביניים.	יש להביא בחשבון דמי שימוש לפי 5,000 ₪ לחודש ליח"ד לתקופה של 5 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.	9,700 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.	11,500 ₪/מ"ר מבונה פלדלת.
ערכי שווי למסחר	12,300 ₪/מ"ר בהתבסס על נתוני מכר חנויות ונתוני היצע.	8,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על נתוני מכר, החלטת שמאי מכריע ונתוני היצע.	10,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.
ערכי שווי למשרדים	4,200 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ונתוני היצע.	3,500 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על חוזי שכירות שפורסמו בהחלטה בהשגה ראשונה.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
עלויות הריסה	עלויות הריסה מקוזזות כנגד אגרות בניה וככל יש לאמוד אותן יש להביא בחשבון 300 ₪/מ"ר.	יש להביא בחשבון עלויות הריסה בגבולות 350 ₪.	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. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

שווי מצב קודם					
רכיב	שטח (מ"ר)		שווי מ"ר	מקדם	סה"כ
שטח בנוי מגורים (מ"ר) לפי היתרי בניה	2,242	₪	30,000	1.00	67,260,000
שטח בנוי למסחר	125	₪	18,000	1.00	2,250,000
שווי מצב קודם					₪ **69,510,000**
שווי מצב חדש					
רכיב	שטח (מ"ר)		שווי מ"ר	מקדם	סה"כ
שווי זכויות למגורים - פלדלת	11,736	₪	11,500	1.00	₪ 134,964,000
שווי יתרת שטח מרפסות	261	₪	11,500	0.30	₪ 900,450
סה"כ שווי למגורים					₪ 135,864,450
מקדם קרבה לשטחי ציבור ועירוב שימושים					0.9
שווי מגורים במתחם					₪ 122,278,005
שווי זכויות למסחר- עיקרי	453	₪	10,000		₪ 4,530,000
שווי זכויות למשרדים	244	₪	4,200		₪ 1,024,800
עלויות הריסה (בקיזוז אגרות בניה והיטלי פיתוח)*	2,604	₪	212		₪ -553,198
שווי מצב חדש כזמין					₪ 127,279,607
מקדם דחיה			5	6%	₪ 0.75
שווי מצב חדש כדחוי					₪ 95,110,727
דמי שכירות בתקופת הביניים	180,000	₪	3.5%	5	₪ 9,752,513
שווי מצב חדש					₪ **104,863,240**
* שטח להריסה לפי 2,242 מ"ר בהיתרי הבניה ושטח מסחר של 125 מ"ר, בתוספת 10% שטחי שירות משותפים					

השבחה	₪ **35,353,240**
חלק יחסי של חלקה 576 במתחם	47.34%
חלק יחסי של חתת חלקה 14 בחלקה 576	4.17%
השבחה לנכס הנישום	₪ **697,363**

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 576 תת חלקה 14 בגין מימוש מלא, כדלקמן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 405-08440011	10/01/2023	₪ 697,363	₪ 348,681.5

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

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

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב



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