בס"ד


# יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין


תאריך עברי : ל סיון תשפ"ו

תאריך לועזי : 15/06/2026

מס' מינוי : 287.26

לכבוד,

חב' ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל

ע"י מר שאול רוזנברג - שמאי מקרקעין. דוא"ל: r-shamay@rosenberg.co.il

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה

ע"י גב' מלכה דור - שמאית מקרקעין. דוא"ל: malka.dor@gmail.com

להלן "המשיבה"

## החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

**גוש 3637,**

**חלקות 770,771,780,783,785**

**רחוב העצמאות 17,19,21,23,25**

**שכונת נווה הדר**

**נס ציונה**

**1. <u>מטרת ההחלטה</u>:**

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית פתח תקווה (להלן: "המשיבה"), לבין חברת ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תוכנית בנין עיר, בדרך של מכר ובקשה להיתר.

**2. <u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים</u>:**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 22/07/2025, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' מלכה דור, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 26/02/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שאול רוזנברג וחזקי גרוס, על צרופותיה.

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

**3. <u>המועד הקובע לשומה</u>:**

| <u>מהות/תוכנית</u> | <u>מועד קובע</u> |
|---|---|
| תב"ע מס' 407-0850719 | 16/02/2025 |

**4. <u>פרטי המקרקעין</u>:**

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | 5 מגרשים המיועדים להתחדשות עירונית במתכונת של פינוי - בינוי. במצב הקודם, על החלקות בנויים 5 מבני מגורים ותיקים (מבני "רכבת") בני 3 - 2 קומות הכוללים יחד 44 יחידות דיור המיועדות להריסה. |
| גוש | : | 3637 |
| חלקה | : | 770,771,780,783,785 |
| שטח החלקות | : | 6,473 מ"ר |
| כתובת | : | רח' העצמאות 17,19,21,23,25, שכונת נווה הדר נס ציונה. |
| הזכויות בנכס | : | בעלות |

**5. <u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 10/04/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

**6. <u>דיון מקצועי</u>:**

בתאריך 13/04/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

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



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

## 7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

המתחם ממוקם בחלק "מרכז מזרחי" של נס ציונה, בשכונת "נווה הדר". האזור מאופיין בבנייה ותיקה של בתים צמודי קרקע בני 3 - 1 קומות ומבני "רכבת" משנות ה - 50, לצד מבני ציבור. הפיתוח בסביבה מלא וכולל כבישים, מדרגות, תאורה ותשתיות עירוניות.

רחוב העצמאות ברובו חד - סטרי, המקביל לכביש הכניסה לעיר מצפון (רחוב ויצמן/כביש 412), כאשר רצועה ירוקה ושטחים פתוחים מפרידים ביניהם, מתוכנן לעבור קו המטרו M1 ממערב למתחם ברחוב ויצמן, והתחנה הקרובה אליו תהיה "נס ציונה מרכז" מצפון, גובל הפרויקט בשטחים פתוחים המהווים את פארק הספורט של העיר.

7.2. תיאור החלקה:

המתחם ממוקם בחלקו הצפוני של רחוב העצמאות (בקטע שמצפון לרחוב מקווה ישראל), והוא גובל בכיוונים הבאים:

גבולות החלקה:

מזרח - רחוב העצמאות, ומעברו מבני מגורים ותיקים.

צפון - פארק ספורטנס (פארק הספורט של נס ציונה).

דרום - חלקה מס' 472, שעליה בנוי מבנה מגורים ותיק.

מערב - פארק ספורטנס' ורחוב ויצמן.

7.3. תיאור הנכס:

המתחם כולל 5 חלקות המיועדות להתחדשות עירונית, שעליהן קיימים כיום 44 יחידות דיור ב - 5 מבני מגורים המיועדים להריסה.

בהעצמאות 17, 19, 21 ו - 23 (חלקות 780, 783, 785 ו - 770 בהתאמה) מצויים 4 מבני מגורים טוריים (מבני "רכבת") בני שתי קומות. בכל מבנה ישנן 8 יחידות דיור, ובחלקן בוצעו הרחבות בנייה.

בהעצמאות 25 (חלקה 771) מצוי מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 12 יחידות דיור (4 יח"ד בכל קומה).

בנוסף, בתחום חלקה 773 קיים מבנה ציבורי חד-קומתי המשמש כמקווה טהרה.

## 8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח טאבו:

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 15/02/2026, עולים הפרטים כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 3737. |
| חלקות | : | 770, 771, 780, 783, 785 |
| שטח החלקות | : | חלקה 770 - שטח רשום 1,244 מ"ר, 8 תתי חלקות, תקנון מוסכם<br>חלקה 771- שטח רשום 1,498 מ"ר, 13 תתי חלקות, תקנון מצוי.<br>חלקה 780- שטח רשום 1,072 מ"ר, 9 תתי חלקות, תקנון מצוי<br>חלקה 783- שטח רשום 1,234 מ"ר, 9 תתי חלקות, תקנון מצוי<br>חלקה 785- - שטח רשום 1,425 מ"ר, 9 תתי חלקות, תקנון מוסכם |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | |
|---|---|---|
| הזכויות בנכס | : | בעלות. |
| משכנתאות | : | קיימות משכנתאות לחלק מבעלי הדירות. |
| הערות | : | על כל החלקות הנ"ל רשומה הערה על הפקדת תכנית (סעיף 123 לחוק התכנון והבניה) בגין התכנית המפורטת 407-0850719 מיום 25.12.23. בחלקה 780 ובחלקה 783 קיימת גם הערה על הפקעה (סעיפים 5 ו-7) על חלק מהחלקה (מיום 19.01.1962/19.01.1967). |

## 9. מצב תכנוני[1]:

9.1. תוכנית נס 1/1 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1847 מיום 2/11/1972, התוכנית הגדירה את החלקות כאזור מגורים ב'. התירה הקמת מבני מגורים בני 3קומות, עם זכויות בנייה בשיעור כולל של 60% מהשטח והקמת מרפסות פתוחות בשטח של עד 30%.
שטח המגרש המינימלי נקבע ל-700 מ"ר, וצפיפות המגורים המותרת נקבעה ל 8-יח"ד.

9.2. תוכנית נס/2/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3978 מיום 27/02/1992, התכנית אפשרה הוספת קומת מרתף באזור מגורים ב' במסגרת קווי הבניין המותרים. השימושים שהותרו במרתף כללו מחסנים דירתיים, חדרי משחק (עד 3 מ"ר ליחידת דיור, אשר יירשמו כרכוש משותף), ושטחי חניה. גובה המרתף המקסימלי הוגבל ל - 2.20 מטרים.

9.3. תוכנית נס/1/2/ב', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5231 מיום 20/10/2003, התכנית עדכנה את ההוראות הנוגעות לבניית מרתפים. קבעה כי גובה המרתף עד 2.4 מטרים במדידה מתחתית קורות הקונסטרוקציה ועד פני הריצוף. כמו כן, הותרה הקמת חלונות למרתף עד 80 ס"מ מתחת לפני תקרת המרתף.

9.4. תוכנית נס/1/2/ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 9417 מיום 10/02/2021, התכנית שינתה והרחיבה את ההוראות והשימושים הנוגעים לבניית מרתפים במבני מגורים.
בין היתר, התכנית קבעה אפשרות לכניסה נפרדת למרתף בייעודי מגורים צמודי קרקע, והוסיפה אפשרויות שימוש במרתפים הן בבנייה צמודת קרקע והן בדירות גן (כגון ממ"ד, מתקנים סניטריים, חדרי משחק ופנאי, וחניה), התכנית קבעה הוראות שנועדו למנוע פיצול יחידות דיור במרתפים (השכרה או שימוש היוצרים, יחידת דיור נוספת נחשבים לסטייה ניכרת)

9.5. תוכנית תת"ל/101, שאושרה בדיון ממשלה/ועדת שרים מיום 03/07/1988, תכנית לאומית להתוויית רצועת קו המטרו M1 הדרומי במטרופולין תל אביב. התכנית קובעת תוואי תת - קרקעי למנהרות ולמסילות המטרו, וכן מיקומי תחנות ומתקנים תפעוליים.
המתחם הנדון ממוקם בסמוך לתוואי קו המטרו ולתחנת "נס ציונה מרכז "העתידית. התכנית קובעת מגבלות בנייה והוראות תיאום מול משרד התחבורה לכל עבודה בקרבת רצועת המתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים), ומאפשרת גישה ישירה של הולכי רגל וכלי רכב מהפרויקט אל

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

התחנה.

9.6. תוכנית מפורטת 407-0850719, פינוי בינוי נס ציונה רח' העצמאות 25 - 17, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 12921 מיום 16/01/2025, התכנית מציעה פינוי והריסה של 5 מבני המגורים הוותיקים הקיימים בחלקות (הכוללים יחד 44 יחידות דיור ישנות), ובמקומם בניית 5 מבני מגורים חדישים בני 8 עד 9 קומות, שיכללו סך הכל 148 יחידות דיור חדשות.

התכנית משנה את ייעודי הקרקע ההיסטוריים במתחם כדי לאפשר את הפרויקט, ובכלל זה:

שינוי משטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ומגורים לייעוד דרך.

שינוי ממגורים לשצ"פ (כדי ליצור חיבור שטח ציבורי רציף מפארק הספורט הגובל מצפון ועד לרחוב).

הקצאת שטחים בנויים לצורכי ציבור.

חלוקת זכויות הבנייה והשימושים (על פי תאי שטח):

תאי שטח 1 ו - 2 (מגורים ד'): מיועדים למגורים. תא שטח 1 יכלול עד 117 יח"ד, ותא שטח 2 יכלול עד 31 יח"ד. בנוסף למגורים, יותרו בהם שימושים למבני ציבור בקומת הקרקע או בקומה הראשונה.

תא שטח 30 (מבנים ומוסדות ציבור): מיועד להקמת מבני ציבור (חינוך, תרבות, דת, בריאות ורווחה) עד גובה של 3 קומות. קומת הקרקע במבנה זה תותר גם לשימוש מסחרי הנלווה לשימוש הציבורי.

הוראות בינוי וזכויות נלוות:

גודל דירות ממוצע - שטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד).

מרפסות - מותרת בניית מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ועד למקסימום של 20 מ"ר ליחידת דיור (על חשבון השטחים העיקריים ובכפוף לקווי הבניין).

מחסנים - יותרו מחסנים בקומת הקרקע או במרתף בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת דיור.

שטחים משותפים - יוקצו עד 20 מ"ר בכל בניין לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, ללא אפשרות המרה לשימושים אחרים (כגון מועדון דיירים).

מרחקים ונסיגות - המרחק המינימלי בין המבנים יעמוד על 10 מטרים (כולל מרפסות). הקומה העליונה (קומה 9) תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מטרים כלפי רחוב העצמאות וכלפי השצ"פ.

הסדרי תנועה, חניה וזיקות הנאה:

חניה - כלל החניות למגורים יהיו בחניון תת - קרקעי בלבד. התכנית מחייבת הקצאת 10% מסך החניות עבור חניות אורחים שלא יוצמדו לדירות ויישארו בחניון התת - קרקעי.

זיקת הנאה למעבר רגלי - התכנית קובעת שטח ברוחב של 4 מטרים לפחות המיועד למעבר חופשי של הציבור מרחוב העצמאות אל פארק הספורט. בשטח זה תיאסר בנייה או גידור.

זיקת הנאה למעבר רכב - מעבר המאפשר לכל רכבי מגרשי המגורים לגשת לחניון התת - קרקעי המשותף.

תנאים להוצאת היתרי בנייה - כדי לממש את התכנית ולהוציא היתר בנייה, קבעה הוועדה מספר תנאי סף משמעותיים:

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי - נדרשת הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכלל



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

המתחם, שתאושר על ידי הרשות. תכנית זו צריכה להציג את צורת הגגות, מפלסי הפיתוח, גידור, אשפה, ואת חיבור מפלסי הקרקע לפארק.

תיאום קו המטרו - M1 מכיוון שהתכנית גובלת בתוואי המטרו המתוכנן (תת"ל 101/א), כל בקשה להיתר בנייה בחלקות הסמוכות לתוואי מחייבת תיאום ואישור מראש מול משרד התחבורה (או מי מטעמו), לרבות בחינת פתרונות להשפלת מי תהום.

ניהול מי נגר - חובה להציג פתרונות מפורטים לאיגום, השהייה וחלחול של מי נגר במרחב הציבורי והפרטי.

הריסה תחילה - תנאי לתחילת העבודות במגרש החדש הוא הריסת המבנים הישנים שבאותו תא שטח.

שלביות ומימוש - התכנית קובעת כי ניתן לבצע אותה בשלבים, אך כל שלב מותנה בביצוע מערכות התשתית ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו שלב. היתר בנייה לבניין השלישי מותנה בהריסת המבנה המצוי על תוואי הדרך המוצעת. הזמן שהוקצב למימוש התכנית במלואה הוא תוך 10 שנים מיום אישורה.

## 10. <u>רישוי</u>:

10.1. מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב נס ציונה נמצאו בין היתר המסמכים הבאים:

- היתר בניה מס' 339 מתאריך 08/02/1961, עבור חלקה 783 רחוב העצמאות 19, הקמת בניין מגורים בן 2 קומות. בכל קומה אושרו 4 דירות בנות 3 חדרים כל אחת, ובסך הכל 8 דירות בבניין.
- היתר בניה מס' 370 מתאריך 01/06/1961, עבור חלקות 780 ו 770 רחוב העצמאות 17 ו 23, הקמת בנייני מגורים בני 2 קומות. בכל קומה אושרו 4 דירות בנות 3 חדרים. סך הכל 8 דירות בכל אחד משני הבניינים הללו.
- היתר בניה מס' 10/82 מתאריך 01/03/1982, עבור חלקה 771 רחוב העצמאות 25, הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים. סך הכל אושרו בבניין זה 12 יחידות דיור.
- היתר בניה מס' 76/84 מתאריך 29/08/1984, עבור חלקה 780 רחוב העצמאות 17, תוספת של 2 חדרים ומקלחת לכל יחידת דיור קיימת בבניין.
- היתר בניה מס' 90/90 מתאריך 02/10/1990, עבור חלקה 785 רחוב העצמאות 21, תוספת בנייה לדירה הממוקמת בקומה ב' בבית המשותף.
- היתר בניה מס' 950039 מתאריך 06/10/1990, עבור חלקה 780 רחוב העצמאות 17, תוספת בנייה על הגג עבור יחידת דיור הממוקמת בקומה א', בבית משותף הכולל 8 יח"ד
- היתר בניה מס' 2007004 מתאריך 10/01/2007, עבור חלקה 785 רחוב העצמאות 21, תוספת בנייה לדירה הממוקמת בקומת הקרקע, לרבות תוספת מרתף.
- היתר בניה מס' 2007159 מתאריך 09/10/2007, עבור חלקה 785 רחוב העצמאות 21, הוספת גדר בנויה בחזית הדרומית והמערבית של הבניין.
- טבלת סיכום שטחים בנויים:



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

| גוש | חלקה | כתובת | שטח חלקה רשום | יח"ד | שטח בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 3637 | 770 | העצמאות 23 | 1,244 | 8 | 463 |
| 3637 | 771 | העצמאות 25 | 1,498 | 12 | 846 |
| 3637 | 780 | העצמאות 17 | 1,072 | 8 | 760 |
| 3637 | 783 | העצמאות 19 | 1,234 | 8 | 528 |
| 3637 | 785 | העצמאות 21 | 1,425 | 8 | 768 |
| **סה"כ בנוי (מ"ר)** | | | | **44** | **3,365** |

10.2. <u>הסכם פינוי בינוי</u> - (משומת המבקשת), הסכם פינוי בינוי בין כלל בעלי הזכויות של כ - 44 דירות ליזמית - ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (העצמאות נס ציונה) בע"מ.
מדובר בפרויקט פינוי - בינוי במסגרתו הבעלים יפנו את הדירות והבניינים הקיימים, והחברה תהרוס אותם ותבנה במקומם בניינים חדשים על פי היתרי בנייה ותב"ע חדשה. הדירות החדשות שיוקצו לבעלים מוגדרות כ"דירות הבעלים", ואילו יתר היחידות בפרויקט שייבנו ולא יוקצו לבעלים יוגדרו כ"יחידות החברה. על פי ההסכם, התב"ע החדשה תאפשר הקמה של 155 יחידות דיור למגורים בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר לדירה (כולל שטח הממ"ד)
התמורות שנקבעו לדיירים - דירה חדשה (ממוצע 120 מ"ר כולל ממ"ד), קומה אחת גבוהה יותר, חניה אחת, מחסן (4-6 מ"ר), ומרפסת (10-12 מ"ר). כמו כן, היזם יישא בדמי שכירות חלופיים והובלה (2,000 ₪) במהלך תקופת הבניה המוערכת ב - 36 חודשים.

## 11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | המשיבה מימוש במכר | המבקשת מימוש במכר | המשיבה מימוש בהיתר בניה | המבקשת מימוש בהיתר בניה |
|---|---|---|---|---|---|
| 407-0850719 | 16/02/2025 | 85,315,343 ₪ | 30,950,228 ₪ | 67,421,377 ₪ | 17,586,024 ₪ |

## 12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

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

### 12.1. <u>עמדת המשיבה - הוועדה המקומית</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה, דב' מלכה דור</u>:

- הובא בחשבון כי תוכניות המרתפים (תכנית נס/1/2, נס/1/2/ב' ו-נס/1/2/ג') המאפשרות הוראות ושימושים לבניית מרתפים, אינן משביחות במקרה הנדון.
- תכנית מס' 407-0850719 - פינוי בינוי רחוב העצמאות 25 - 17, נס ציונה. התכנית מציעה פינוי והריסה של 5 מבנים קיימים בני 3 - 2 קומות (44 יח"ד), ובנייה של 5 מבני מגורים חדשים בני 9 - 8 קומות הכוללים יחד 148 יח"ד.

<u>מצב קודם</u>:

שטח הדירות ויתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הינם בהתאם ללוח הקצאות ואיזון של התכנית. הובא בחשבון כי מדובר בקביעת שווי מ"ר בנוי בבנייני רכבת ותיקים שאינם כוללים



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מעלית, חניה ומרפסות. לזכויות הבניה הנוספות (הבלתי מנוצלות) הובא בחשבון מקדם 0.5 משווי מ״ר מבונה בהתחשב בעלויות התאמה לבנוי.

טבלת שטח בנוי וזכויות בנייה לא מנוצלות במצב קודם:

| חלקה | כתובת | שטח החלקה מ״ר | שטח בנוי | ז.ב לא מנוצלות |
|---|---|---|---|---|
| 770 | העצמאות 23 | 1,244 | 463.52 | 282.96 |
| 771 | העצמאות 25 | 1,498 | 846.12 | 52.68 |
| 780 | העצמאות 17 | 1,072 | 760.31 | 0 |
| 783 | העצמאות 19 | 1,234 | 528 | 212.4 |
| 785 | העצמאות 21 | 1,425 | 768.24 | 86.76 |
| **סה״כ** | | | **3,366.19** | **634.8** |

➢ <u>ערכי שווי מצב קודם</u>:

בתחשיב השווי הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בהתאם המכרעת למתחם הטייסים (26,000 ₪/למ״ר בנוי במצב הקודם, כמו כן, הובא בחשבון מקדם לזכויות לא ממומשות בהתאם לשמאי המכריע.

טבלת עסקאות לדירות ישנות בנס ציונה:

| כתובת | תאריך מכירה | גוש וחלקה | שנת בניה | שטח ארנונה | שטח רשום | קומה | התמורה | שווי למ״ר ארנונה | שווי למ״ר רשום | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ביל״ו 20 | 01/04/2022 | 3845/251/8 | 1981 | 109 | 87 | 2 | ₪ 2,300,000 | ₪ 21,101 | ₪ 26,437 | חניה צמודה |
| ביל״ו 13/ב | 14/01/2022 | 3845/282/6 | 1990 | 102 | 89 | 3 | ₪ 1,950,000 | ₪ 19,118 | ₪ 21,910 | חניה צמודה |
| ביל״ו 13/א | 18/04/2023 | 3844/61/3 | 1984 | 113 | 113 | 2 | ₪ 2,450,000 | ₪ 21,681 | ₪ 21,681 | חניה צמודה |
| סוקולוב 1 | 06/01/2022 | 3637/32/12 | 1970 | 90 | 89 | 2 | ₪ 2,150,000 | ₪ 23,889 | ₪ 24,157 | חניה צמודה |
| סוקולוב 1 | 21/07/2022 | 3637/32/10 | 1970 | 95 | 65 | 2 | ₪ 2,120,000 | ₪ 22,316 | ₪ 32,615 | חניה צמודה |
| ביאליק 5 | 26/07/2022 | 3637/733/10 | 1970 | 70 | 65 | 3 | ₪ 1,930,000 | ₪ 27,571 | ₪ 29,692 | חניה צמודה |
| הרצל 29 | 19/06/2022 | 3845/149/8 | 1960 | 86 | 72 | 3 | ₪ 1,650,000 | ₪ 19,186 | ₪ 22,917 | |
| הרצל 30 | 26/11/2023 | 3845/130/9 | 1960 | 83 | 76 | 3 | ₪ 1,807,000 | ₪ 21,771 | ₪ 23,776 | |
| גבעתי 8 | 07/08/2024 | 3637/102/7 | 1980 | 109 | 104 | 4 | ₪ 2,525,000 | ₪ 23,165 | ₪ 24,279 | חניה צמודה |
| נגבה 32 | 13/06/2023 | 3637/738/2 | 1970 | 89 | 84 | 6 | ₪ 1,800,000 | ₪ 20,225 | ₪ 21,429 | |
| ביאליק 7 | 01/05/2023 | 3637/97/4 | 1960 | 115 | 69 | 2 | ₪ 1,900,000 | ₪ 16,522 | ₪ 27,536 | |
| **ממוצע** | | | | | | | | **₪ 21,504** | **₪ 25,130** | |

➢ <u>מצב חדש</u>:

שווי מגרש מס׳ 1 המיועד ל - 117 יח״ד ושווי מגרש מס׳ 2 המיועד ל - 31 יח״ד.

בחלופה של מכר - הובא בחשבון כי ייבנו ממ״דים לדירות הפטורים מהיטל השבחה.

בחלופה של היתר - הובא בחשבון כי הממ״דים אינם פטורים.

הובאו בחשבון מטלות ציבוריות הכוללות בניית 400 מ״ר ברוטו ברמת גמר מלא (העלות כוללת מע״מ). הובאו בחשבון עלויות הריסה. הובא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה מגלם דירות גן ודירות גג. בקביעת תקופת הדחיה הובא בחשבון כי חלק מהתנאים להיתר הינו הכנת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המתחם. כמו כן במועד הקובע קיים הסכם פינוי בינוי החתום על ידי דיירים במתחם. לפיכך, ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון דחיה ל - 3 שנים (מקדם היוון 0.840).



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי נכסי מקרקעין דומים בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

- <u>ערכי שווי מצב חדש</u>:

תוצאות מכרז רמ"י נס ציונה - צפון מזרח (פורסם ב-12/2021). שווי הזכיה מגלם דחיה של לפחות 3 שנים לפיתוח האזור, טרם נחתם הסכם גג עם רמ"י .טבלת תוצאות מכרז רמ"י (קרקע ריקה).

| מגרש | יח"ד | שטח לשיווק כולל ממ"ד | הצעה זוכה | הוצאות פיתוח | סה"כ | מ"ר מבונה לשיווק כדחוי | מ"ר מבונה לשיווק כזמין |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 101 | 113 | 11,590 | ₪ 95,400,018 | ₪ 12,275,851 | ₪ 107,675,869 | ₪ 9,290 | ₪ 11,381 |
| 104 | 194 | 19,900 | ₪ 177,510,332 | ₪ 21,469,384 | ₪ 198,979,716 | ₪ 9,999 | ₪ 12,249 |
| 107 | 208 | 21,320 | ₪ 172,950,180 | ₪ 15,168,678 | ₪ 188,118,858 | ₪ 8,824 | ₪ 10,809 |
| 108 | 145 | 14,870 | ₪ 120,123,087 | ₪ 10,546,969 | ₪ 130,670,056 | ₪ 8,787 | ₪ 10,765 |
| 110 | 212 | 21,730 | ₪ 203,333,333 | ₪ 15,407,943 | ₪ 218,741,276 | ₪ 10,066 | ₪ 12,332 |
| 117 | 165 | 16,920 | ₪ 167,000,770 | ₪ 15,349,968 | ₪ 182,350,738 | ₪ 10,777 | ₪ 13,203 |
| **ממוצע** | | | | | | **₪ 9,624** | **₪ 11,790** |

דירות בנויות - פרוייקט חדש למגורים "סביון ואירוס" בצפון מזרח נס ציונה (חב' אפריקה ישראל מגורים) - טבלת עסקאות לדירות חדשות בנויות בנס ציונה:

| יום מכירה | גוש וחלקה | שנת בניה | שטח ארנונה | חדרים | קומה | מחיר ב ₪ | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01/08/2024 | 3642/84/35 | 2022 | 150 | 5 | 9 מ 9 | ₪ 5,799,999 | ₪ 38,667 |
| 02/05/2024 | 3642/85/2 | 2022 | 94 | 4 | 1 מ 9 | ₪ 3,950,000 | ₪ 42,021 |
| 09/04/2024 | 3642/84/2 | 2022 | 94 | 4 | 1 מ 9 | ₪ 3,650,000 | ₪ 38,830 |
| 04/03/2024 | 3642/85/35 | 2022 | 150 | 5 | 9 מ 9 | ₪ 5,799,999 | ₪ 38,667 |
| 01/02/2024 | 3642/85/35 | 2022 | 150 | 5 | 9 מ 9 | ₪ 5,850,000 | ₪ 39,000 |
| 25/01/2024 | 3642/85/2 | 2022 | 94 | 4 | 1 מ 9 | ₪ 3,900,000 | ₪ 41,489 |
| 31/12/2023 | 3642/84/36 | 2022 | 160 | 5 | 9 מ 9 | ₪ 5,199,999 | ₪ 32,500 |
| 28/12/2023 | 3642/86/1 | 2022 | 97 | 4 | 1 מ 9 | ₪ 3,780,000 | ₪ 38,969 |
| 21/12/2023 | 3642/86/1 | 2022 | 97 | 4 | 1 מ 9 | ₪ 3,890,000 | ₪ 40,103 |
| 19/12/2023 | 3642/85/36 | 2022 | 140 | 5 | 9 מ 9 | ₪ 5,299,998 | ₪ 37,857 |
| 16/11/2023 | 3642/86/2 | 2022 | 108 | 4.5 | 5 מ 9 | ₪ 3,349,997 | ₪ 31,018 |
| **ממוצע** | | | | | | | **38,102 ₪** |

- עסקאות לדירות בנויות חדשות בנס ציונה:

| כתובת | תאריך מכירה | גוש וחלקה | שנת בניה | שטח ארנונה | חדרים | קומה | התמורה | שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| משה לרר 55 | 05/05/2024 | 3846/471/7 | 2020 | 121 | 3 | 3 מ 5 | ₪ 3,170,000 | ₪ 26,198 |
| משה לרר 54 | 17/04/2024 | 3846/473/7 | 2022 | 122 | 3 | 3 מ 4 | ₪ 4,350,000 | ₪ 35,656 |
| משה לרר 55 | 02/01/2024 | 3846/476/2 | 2020 | 134 | 1 | 1 מ 5 | ₪ 3,700,000 | ₪ 27,612 |
| ביאליק 55 | 08/02/2024 | 3637/118/10 | 2024 | 148 | 4 | 4 מ 5 | ₪ 5,000,000 | ₪ 33,784 |
| זרובבל 55 | 01/09/2024 | 3637/706/9 | 2022 | 129 | 3 | 3 מ 5 | ₪ 3,500,000 | ₪ 27,132 |
| זרובבל 55 | 18/08/2024 | 3637/706/8 | 2022 | 130 | 3 | 3 מ 5 | ₪ 3,500,000 | ₪ 26,923 |
| האמהות 58 | 22/02/2024 | 4722/82/6 | 2023 | 124 | 2 | 2 מ 8 | ₪ 4,170,000 | ₪ 33,629 |
| האמהות 58 | 22/02/2024 | 4722/82 | 2023 | 124 | 3 | 3 מ 8 | ₪ 3,840,000 | ₪ 30,968 |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| האמהות 48 | 17/01/2024 | 4722/82/9 | 2023 | 98 | 4 | 3 מ 8 | ₪ 3,000,000 | ₪ 30,612 |
| האמהות 58 | 31/12/2023 | 4722/82/13 | 2023 | 124 | 4 | 4 מ 8 | ₪ 3,850,000 | ₪ 31,048 |
| האמהות 58 | 31/12/2023 | 4722/82/12 | 2023 | 124 | 5 | 3 מ 8 | ₪ 3,790,000 | ₪ 30,565 |
| האמהות 58 | 26/12/2023 | 4722/82/18 | 2023 | 124 | 5 | 4 מ 8 | ₪ 3,810,000 | ₪ 30,726 |
| האמהות 48 | 08/12/2023 | 4722/82/4 | 2023 | 98 | 4 | 2 מ 8 | ₪ 3,881,000 | ₪ 39,602 |
| **שווי מ"ר בנוי ממוצע** | | | | | | | | **₪ 31,112** |

- תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, ובהתבסס על החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בשומה מכרעת למתחם הטייסים (גוש וחלקה 3637/770) אשר קבע 11,000 ₪/למ"ר מבונה, ובהתחשב במיקום הנכס הנדון במרכז העיר ובסמוך לתחנת מטרו, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה במצב חדש בסך של 12,000 ₪/למ"ר.
- הלכת "נועה לב" - על סכום ההשבחה הסופי - ההשבחה הכוללת (הפער בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם) הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.84 המשקף דחייה של 3 שנים.
- <u>תחשיב ההשבחה בגין מימוש מלא בדרך של מכר</u>:

| **מימוש מלא בדרך של מכר** | | | |
|---|---|---|---|
| | **שטח מ"ר** | **שווי מ"ר** | **סה"כ שווי** |
| **<u>מצב קודם</u>** | | | |
| סה"כ השטח הבנוי | 3,366.19 | ₪ 26,000 | ₪ 87,520,940 |
| יתרת זכויות בניה - 634.8 מ"ר במקדם 0.5 | 317 | ₪ 12,000 | ₪ 3,808,800 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | **₪ 91,329,740** |
| **<u>מצב חדש</u>** | | | |
| מגורים עיקרי עפ"י התב"ע - מגרש 1 | 11,653 | ₪ 12,000 | ₪ 139,836,000 |
| בתוספת שטחי ממ"דים ל - 117 יח"ד | 1,404 | ₪ 12,000 | ₪ 16,848,000 |
| מגורים עיקרי עפ"י התב"ע - מגרש 2 | 3,088 | ₪ 12,000 | ₪ 37,056,000 |
| בתוספת שטחי ממ"דים ל - 31 יח"ד | 372 | ₪ 12,000 | ₪ 4,464,000 |
| **סה"כ שווי לפני התאמות והפחתות** | | | **₪ 198,204,000** |
| עלות בנית מבני ציבור | 400 | ₪ 10,000 | - ₪ 4,000,000 |
| עלויות הריסה ופינוי | 3,366 | ₪ 375 | - ₪ 1,262,321 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | **₪ 192,941,679** |
| **תחשיב ההשבחה** | | | |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | ₪ 192,941,679 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | ₪ 91,329,740 |
| ההשבחה | | | **₪ 101,611,939** |
| **ההשבחה בדחיה (מקדם 0.840)** | | | **₪ 85,315,343** |
| **היטל ההשבחה (מחצית)** | | | **₪ 42,657,672** |

- <u>תחשיב ההשבחה בגין מימוש מלא בדרך של היתר בניה</u>:

| **מימוש מלא בדרך של היתר** | | | |
|---|---|---|---|
| | **שטח מ"ר** | **שווי מ"ר** | **סה"כ שווי** |
| **<u>מצב קודם</u>** | | | |
| סה"כ השטח הבנוי | 3,366.19 | ₪ 26,000 | ₪ 87,520,940 |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | | |
|---|---|---|---|
| יתרת זכויות בניה - 634.8 מ״ר במקדם 0.5 | 317 | ₪ 12,000 | ₪ 3,808,800 |
| **סה״כ שווי מצב קודם** | | | ₪ 91,329,740 |
| **<u>מצב חדש</u>** | | | |
| מגורים עיקרי עפ״י התב״ע - מגרש 1 | 11,653 | ₪ 12,000 | ₪ 139,836,000 |
| מגורים עיקרי עפ״י התב״ע - מגרש 2 | 3,088 | ₪ 12,000 | ₪ 37,056,000 |
| **סה״כ שווי לפני התאמות והפחתות** | | | ₪ 176,892,000 |
| עלות בנית מבני ציבור | 400 | ₪ 10,000 | - ₪ 4,000,000 |
| עלויות הריסה ופינוי | 3,366 | ₪ 375 | - ₪ 1,262,321 |
| **סה״כ שווי מצב חדש** | | | ₪ **171,629,679** |
| **תחשיב ההשבחה** | | | |
| סה״כ שווי מצב חדש | | | ₪ 171,629,679 |
| סה״כ שווי מצב קודם | | | ₪ 91,329,740 |
| ההשבחה | | | ₪ **80,299,939** |
| **ההשבחה בדחיה (מקדם 0.840)** | | | ₪ **67,421,377** |
| **היטל ההשבחה (מחצית)** | | | ₪ **33,710,689** |

**12.2. <u>עמדת המבקשת – חב׳ ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר שאול רוזנברג וחזקי גרוס</u>:

- הלכת ״נועה לב״ - נטען כי הפעלת מקדם דחייה זהה על שני מצבי התכנון (הקודם והחדש) מייצרת עיוות כלכלי ומנוגדת לתוספת השלישית. המצב הקודם כולל דירות קיימות המניבות הכנסה שוטפת (דמי שכירות או שימוש עצמי ברמת סיכון נמוכה), בעוד המצב החדש הוא קרקע לפרויקט יזמי הכולל סיכונים אדירים, חוסר ודאות והשקעות הון. גם אם מפעילים דחייה על שני המצבים, חובה להשתמש בשיעורי היוון שונים (לדוגמה: 2.5% למצב הקיים לעומת 6% ומעלה למצב החדש). ככל שבוחרים לדחות רק את המצב החדש (שיטת החישוב יש להוסיף לשווי החדש את ״שווי שימוש הביניים״ ההנאה הכלכלית מהדירות הקיימות לאורך שנות ההמתנה להיתר.
- מימוש במכר מול מימוש בהיתר - הישענות על ערר זילונקה, לפיו בניית ממ״דים אינה משביחה (לא בהיתר ולא במכר). עם זאת, הוצגו שתי החלופות כדלקמן:
  חלופה א׳ (דחיית המצב החדש בלבד + שימוש ביניים).
  חלופה ב׳ (דחיית שני המצבים לפי ׳נועה לב׳ עם שיעורי היוון שונים).
- ערכי שווי מצב חדש, המבקשת העריכה שווי מ״ר מבונה בסך של 10,000 ₪/למ״ר. שווי זה נקבע לאחר חילוץ, שבו נלקח שווי ממוצע למ״ר דירה בנויה חדשה באזור (כ - 31,000 ₪/למ״ר), וממנו נוכו המע״מ, רווח יזמי בשיעור של 17%, ועלויות בנייה שהוערכו לצורך התחשיב ב-12,500 ₪/למ״ר. סכום זה של 10,000 ₪ שימש להערכת כלל השטחים העיקריים, הממ״דים ומבני הציבור במצב החדש.

הובאו בחשבון עסקאות לדירות חדשות בסביבה כדלקמן:

| יום מכירה | כתובת | גוש | חלקה | חדרים | קומה | שטח נטו | שווי מכירה ב ₪ | מחיר למ״ר פלדלת |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25/11/2025 | זרובבל 17 | 3637 | 706 | 5 | 1 | 130 | ₪ 3,500,000 | ₪ 26,923 |
| 19/11/2025 | ביאליק 12 | 3637 | 118 | 5 | 2 | 128 | ₪ 3,950,000 | ₪ 30,859 |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10/11/2025 | הרצל 26 | 3843 | 97 | 6 | 5 | 184 | ₪ 6,100,000 | ₪ 33,152 |
| 20/01/2025 | זרובבל 17 | 3637 | 706 | 5 | 2 | 130 | ₪ 3,500,000 | ₪ 26,923 |
| 05/01/2025 | תל אביב 25 | 3843 | 23 | 5 | 7 | 116 | ₪ 3,898,810 | ₪ 33,610 |
| 26/12/2024 | זרובבל 17 | 3637 | 706 | 5 | 1 | 129 | ₪ 3,000,000 | ₪ 23,256 |
| 04/12/2024 | ביאליק 12 | 3637 | 118 | 5 | 2 | 131 | ₪ 3,860,000 | ₪ 29,466 |
| 12/11/2024 | ביאליק 12 | 3637 | 118 | 5 | 1 | 128 | ₪ 3,450,000 | ₪ 26,953 |
| 05/11/2024 | דגל ישראל 3 | 3843 | 22 | 4 | 2 | 100 | ₪ 3,500,000 | ₪ 35,000 |
| 28/10/2024 | דגל ישראל 3 | 3843 | 22 | 4 | 2 | 100 | ₪ 3,450,000 | ₪ 34,500 |
| 28/10/2024 | דגל ישראל 3 | 3843 | 22 | 4 | 2 | 100 | ₪ 3,450,000 | ₪ 34,500 |
| 13/10/2024 | זרובבל 17 | 3637 | 706 | 5 | 5 | 148 | ₪ 5,500,000 | ₪ 37,162 |
| 01/09/2024 | זרובבל 17 | 3637 | 706 | 5 | 3 | 129 | ₪ 3,500,000 | ₪ 27,132 |
| 22/08/2024 | תל אביב 25 | 3843 | 23 | 5 | 3 | 119 | ₪ 3,776,523 | ₪ 31,735 |
| 18/08/2024 | זרובבל 17 | 3637 | 706 | 5 | 3 | 130 | ₪ 3,500,000 | ₪ 26,923 |
| 24/07/2024 | תל אביב 25 | 3843 | 23 | 5 | 7 | 116 | ₪ 2,868,111 | ₪ 24,725 |
| 30/05/2024 | נגבה 7 | 3637 | 749 | 3 | 4 | 78 | ₪ 2,350,000 | ₪ 30,128 |
| 15/04/2024 | נגבה 7 | 3637 | 749 | 4 | 0 | 77 | ₪ 2,375,000 | ₪ 30,844 |
| 15/04/2024 | נגבה 7 | 3637 | 749 | 3.5 | 4 | 77 | ₪ 2,375,000 | ₪ 30,844 |
| 07/04/2024 | תל אביב 22 | 3843 | 91 | 3 | 4 | 74 | ₪ 2,130,000 | ₪ 28,784 |
| 21/03/2024 | תל אביב 25 | 3843 | 23 | 5 | 2 | 122 | ₪ 3,732,137 | ₪ 30,591 |
| 28/02/2024 | תל אביב 25 | 3843 | 23 | 5 | 5 | 114 | ₪ 3,455,555 | ₪ 30,312 |
| 20/02/2024 | תל אביב 999 | 3843 | 23 | 5 | 9 | 152 | ₪ 5,299,145 | ₪ 34,863 |
| 08/02/2024 | ביאליק 12 | 3637 | 118 | 5 | 4 | 148 | ₪ 5,000,000 | ₪ 33,784 |
| **ממוצע שווי למ״ר פלדלת, במעוגל** | | | | | | | | **₪ 31,000** |

הובאו בחשבון החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

| כתובת | גוש וחלקה | שמאי מכריע | מועד קובע | שווי מ״ר מבונה למגורים |
|---|---|---|---|---|
| ההגנה 21 | 3637/344 | דוד דדון | 30/10/2024 | ₪ 11,000 |
| הטייסים 32 | 4546/22 | בועז קוט | 17/02/2024 | ₪ 11,000 |
| קיבוץ גלויות 3 | 3637/591 | חיים מסילתי | 30/08/2023 | ₪ 10,200 |
| ההדרים 21 | 3851/81 | חיים מסילתי | 26/07/2023 | ₪ 10,000 |
| ראובן לרר 11 | 3842/64 | ברק שוורצברד | 19/04/2023 | ₪ 8,925 |
| **ממוצע למ״ר מבונה מגורים** | | | | **₪ 10,225** |

- ערכי שווי מצב קודם, השטח הבנוי הקיים הוערך לפי שווי של 26,000 ₪/למ״ר. זכויות בנייה בלתי מנוצלות - הוערכו לפי שווי של 10,000₪/למ״ר מבונה (כאשר על שטח זה הופעל מקדם התאמה של 0.5 המגלם את עלויות ההתאמה והמורכבות בבנייה על גבי מבנים קיימים).
- חילוץ שווי מ״ר מבונה - הובא בחשבון שווי עלויות בנייה בסך של 12,500 ₪/למ״ר על הצד הזהיר כדלקמן:

| עלויות הקמה | | | |
|---|---|---|---|
| **סוג העלות** | **שטח בנוי** | **עלות ל-1 מ״ר (לא כולל)** | **סה״כ עלות (לא כולל)** |
| מרתפים | 6,660 | ₪ 3,500 | ₪ 23,310,000 |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח שרות עילי לא כולל ממ"ד | 3,385 | ₪ 6,400 | ₪ 21,664,000 |
| מרפסות | 2,220 | ₪ 2,800 | ₪ 6,216,000 |
| שטח מגורים עיליים כולל ממ"ד וגמר מלא | 16,517 | ₪ 6,400 | ₪ 105,708,800 |
| **סה"כ עלויות בניה ישירה** | **28,782** | | **₪ 156,898,800** |

| **עלויות כלליות (עקיפות)** | | |
|---|---|---|
| **סוג העלות** | **תעריף / בסיס לחישוב** | **סה"כ** |
| אגרות בניה והיטלי פיתוח | 400 ₪ ל-1 מ"ר בנוי | ₪ 11,512,800 |
| חיבור חשמל | ד"ל-1 יח ₪ 4,000 | ₪ 592,000 |
| הוצאות תכנון ויועצים | מעלות הקמה ישירה 2.0% | ₪ 3,137,976 |
| ניהול פרויקט ופיקוח הנדסי | מעלות הקמה ישירה 2.0% | ₪ 3,137,976 |
| תקורת אתר וחברה | מעלות הקמה ישירה 2.0% | ₪ 3,137,976 |
| בלתי נצפה מראש (בנט"מ) | מעלות הקמה ישירה 5.0% | ₪ 7,844,940 |
| פרסום ושיווק | (מ"לא כולל מע) מהתקבולים הצפויים 2.00% | ₪ 12,900,781 |
| משפטיות | (מ"כולל מע) מהתקבולים הצפויים 0.75% | ₪ 6,715,995 |
| ערבויות חוק מכר | (מ"לא כולל מע) מהתקבולים הצפויים 1.00% | ₪ 6,450,391 |
| ליווי פיננסי כולל עמלת ליווי לגוף המלווה | מעלות הקמה ישירות 0.75% | ₪ 1,176,741 |
| **סה"כ עלויות בניה עקיפות** | | **₪ 56,607,576** |

| **ריכוז עלויות הקמת הפרויקט בשלמות** | |
|---|---|
| **ריכוז עלויות** | **סה"כ עלות** |
| הקמה/בניה ישירה | ₪ 156,898,800 |
| הקמה כלליות/עקיפות (לא כולל עלות מימון) | ₪ 56,607,576 |
| מימון (6.00%) | ₪ 12,810,383 |
| סה"כ עלות בניה כוללת | ₪ 226,316,759 |
| עלות בנייה ל - 1 יח"ד | ₪ 1,529,167 |
| **עלות בנייה ל - 1 מ"ר פלדלת** | **₪ 13,700** |

- תחשיב ההשבחה:
- חלופה א' - מקדם דחייה על מלוא המצב החדש

<u>מימוש בהיתר פטור ממ"דים</u>.

| **מימוש מלא בדרך של היתר** | | | |
|---|---|---|---|
| **סעיף** | **שטח במ"ר/מקדם** | **שווי מ"ר/מקדם** | **סה"כ שווי** |
| **<u>מצב קודם</u>** | | | |
| שטח בנוי | 3,366.19 | ₪ 26,000 | ₪ 87,520,940 |
| זכויות בניה מקדם 0.5 | 317 | ₪ 10,000 | ₪ 3,170,000 |
| **סה"כ שווי קודם** | | | **₪ 90,690,940** |
| **<u>מצב חדש</u>** | | | |
| עיקרי מגרש 1 | 11,653 | ₪ 10,000 | ₪ 116,530,000 |
| עיקרי מגרש 2 | 3,088 | ₪ 10,000 | ₪ 30,880,000 |
| **סה"כ גולמי** | | | **₪ 147,410,000** |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | | |
|---|---|---|---|
| מבני ציבור | -400 | 10,000 ₪ | - 4,000,000 ₪ |
| עלויות הריסה | -3,366 | 375 ₪ | - 1,262,250 ₪ |
| עלות עודפת לחניות אורחים | -44.4 | 180,000 ₪ | - 7,992,000 ₪ |
| סה"כ שווי | | | 134,155,750 ₪ |
| לאחר הפחתה למורכבות | 0.95 | | 127,447,963 ₪ |
| מצב חדש דחוי | 0.79 | | 100,950,723 ₪ |
| שימוש ביניים | | | 7,326,240 ₪ |
| **סה"כ שווי חדש** | | | **108,276,964** ₪ |
| **השבחה** | | | **17,586,024** ₪ |
| **היטל השבחה** | | | **8,793,012** ₪ |

<u>מימוש במכר</u>

| **מימוש מלא בדרך של מכר** | | | |
|---|---|---|---|
| **סעיף** | **שטח במ"ר/מקדם** | **שווי מ"ר/מקדם** | **סה"כ שווי** |
| **<u>מצב קודם</u>** | | | |
| שטח בנוי | 3,366.19 | 26,000 ₪ | 87,520,940 ₪ |
| זכויות בניה מקדם 0.5 | 317 | 10,000 ₪ | 3,170,000 ₪ |
| **סה"כ שווי קודם** | | | **90,690,940** ₪ |
| **<u>מצב חדש</u>** | | | |
| עיקרי מגרש 1 | 11,653 | 10,000 ₪ | 116,530,000 ₪ |
| עיקרי מגרש 2 | 3,088 | 10,000 ₪ | 30,880,000 ₪ |
| תוספת שטחי ממ"דים | 1,776 | 10,000 | 17,760,000 ₪ |
| **סה"כ גולמי** | | | **165,170,000** ₪ |
| מבני ציבור | -400 | 10,000 ₪ | - 4,000,000 ₪ |
| עלויות הריסה | -3,366 | 375 ₪ | - 1,262,250 ₪ |
| עלות עודפת לחניות אורחים | -44.4 | 180,000 ₪ | - 7,992,000 ₪ |
| סה"כ שווי | | | 151,915,750 ₪ |
| לאחר הפחתה למורכבות | 0.95 | | 144,319,963 ₪ |
| מצב חדש דחוי | 0.79 | | 114,314,928 ₪ |
| שימוש ביניים | | | 7,326,240 ₪ |
| **סה"כ שווי חדש** | | | **121,641,168** ₪ |
| **השבחה** | | | **30,950,228** ₪ |
| **היטל השבחה** | | | **15,475,114** ₪ |

- חלופה ב' - דחייה לפי שיטת ה'דלתא' בהתאם להלכת נועה לב

<u>מימוש בהיתר - פטור ממ"דים</u>:

| **מימוש מלא בדרך של היתר** | | | |
|---|---|---|---|
| **סעיף** | **שטח במ"ר/מקדם** | **שווי מ"ר/מקדם** | **סה"כ שווי** |
| **<u>מצב קודם</u>** | | | |
| שטח בנוי | 3,366.19 | 26,000 ₪ | 87,520,940 ₪ |
| זכויות בניה מקדם 0.5 | 317 | 10,000 ₪ | 3,170,000 ₪ |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | | |
|---|---|---|---|
| **סה"כ שווי קודם** | | | **90,690,940** ₪ |
| **מצב חדש** | | | |
| עיקרי מגרש 1 | 11,653 | 10,000 ₪ | 116,530,000 ₪ |
| עיקרי מגרש 2 | 3,088 | 10,000 ₪ | 30,880,000 ₪ |
| **סה"כ גולמי** | | | **147,410,000** ₪ |
| מבני ציבור | -400 | 10,000 ₪ | - 4,000,000 ₪ |
| עלויות הריסה | -3,366 | 375 ₪ | - 1,262,250 ₪ |
| עלות עודפת לחניות אורחים | -44.4 | 180,000 ₪ | - 7,992,000 ₪ |
| סה"כ שווי | | | 134,155,750 ₪ |
| לאחר הפחתה למורכבות | 0.95 | | 127,447,962.50 ₪ |
| מצב חדש דחוי | 0.79 | | 100,950,723 ₪ |
| שימוש ביניים | | | 7,326,240 ₪ |
| **סה"כ שווי חדש** | | | **108,276,963** ₪ |
| **השבחה** | | | **17,586,024** ₪ |
| **היטל השבחה** | | | **8,793,012** ₪ |

מימוש במכר:

| **מימוש מלא בדרך של מכר** | | | |
|---|---|---|---|
| **סעיף** | **שטח במ"ר/מקדם** | **שווי מ"ר/מקדם** | **סה"כ שווי** |
| **מצב קודם** | | | |
| שטח בנוי | 3,366.19 | 26,000 ₪ | 87,520,940 ₪ |
| זכויות בניה מקדם 0.5 | 317 | 10,000 ₪ | 3,170,000 ₪ |
| **סה"כ שווי קודם** | | | **90,690,940** ₪ |
| **מצב חדש** | | | |
| עיקרי מגרש 1 | 11,653 | 10,000 ₪ | 116,530,000 ₪ |
| עיקרי מגרש 2 | 3,088 | 10,000 ₪ | 30,880,000 ₪ |
| תוספת שטחי ממ"דים | 1,776 | 10,000 ₪ | 17,760,000 ₪ |
| **סה"כ גולמי** | | | **165,170,000** ₪ |
| מבני ציבור | -400 | 10,000 ₪ | - 4,000,000 ₪ |
| עלויות הריסה | -3,366 | 375 ₪ | - 1,262,250 ₪ |
| עלות עודפת לחניות אורחים | -44.4 | 180,000 ₪ | - 7,992,000 ₪ |
| סה"כ שווי | | | 151,915,750 ₪ |
| לאחר הפחתה למורכבות | 0.95 | | 144,319,962.50 ₪ |
| מצב חדש דחוי | 0.79 | | 114,314,928 ₪ |
| שימוש ביניים | | | 7,326,240 ₪ |
| **סה"כ שווי חדש** | | | **121,641,168** ₪ |
| **השבחה** | | | **30,950,228** ₪ |
| **היטל השבחה** | | | **15,475,114** ₪ |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

**<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':</u>**

- הלכת "נועה לב" (השבחה בדחייה) - המשיבה דוחה את טענת המבקשת (שהסתמכה על פסק דין "טבצ'ניק") כי יש לדחות רק את שווי המצב החדש ולהוסיף פיצוי בגין "שימוש ביניים". שמאית המשיבה מבהירה כי פסק דין טבצ'ניק הוא שגוי וישן. הלכת "נועה לב" היא הלכה מאוחרת יותר, אשר מנתחת במפורש את עניין טבצ'ניק, מעדכנת אותו ומכריעה נגדו. לאור הכלל המשפטי לפיו "הלכה מאוחרת גוברת על קודמתה", המשיבה עומדת על כך שיש לאמץ את עקרונות "נועה לב" ולדחות את ההשבחה עצמה ללא התחשבות בשווי שימוש בתקופת הביניים.
- מקדם דחייה לעומת מורכבות פרויקט - המשיבה מתנגדת להפחתה משווי המצב החדש של "מקדם דחייה לביצוע" וגם הפחתה נפרדת בגין "מורכבות פרויקט". טענתה, מדובר בכפל הפחתות על אותו משתנה. מתבססת על החלטת השמאית המכריעה הגב' רינת וייס בעניין חברת "אשדר" בגוש וחלקה 2212/052-051-002. המשיבה טוענת כי מקדם הדחייה שקבעה בשומתה המקורית (3 שנים) הינו שמרני ומחמיר מספיק, שכן היזמים חתמו עם הדיירים עוד בטרם אושרה התב"ע, הוכנו טבלאות הקצאה ואיזון, התכנית לעיצוב אדריכלי כבר הוגשה לוועדה, ואפילו תעלת הניקוז בשטח כבר הועתקה. המבקשת הסתמכה על פרויקט "הטייסים" בסביבה כדי להצדיק את הדחייה שלה, אך המשיבה סבורה כי אין להשוות ביניהם, פרויקט הטייסים עצום וכולל הריסת 102 יח"ד ובניית 381 יח"ד חדשות, לעומת הפרויקט הנדון שבו נהרסות 44 ונבנות 148 יח"ד בלבד.
- שווי מ"ר מבונה מצב חדש - המשיבה מציינת כי בחנה מגוון רחב של עסקאות (קרקע, פרויקטים חדשים, מרכז העיר), בעוד המבקשת התבססה על נתון אחד סלקטיבי והתעלמה ממכלול העסקאות. השווי הנמוך של המבקשת משקף רף תחתון של פרויקטים מסוג תמ"א 38 (תוספת בנייה על בניין בודד) באזורים פחות מבוקשים. מדגישה שהנכס הנדון הוא מתחם שלם, בלב השכונה ומרכז העיר, צופה לפארק פתוח, וסמוך לתחנת המטרו המתוכננת, ולכן שוויו הכלכלי גבוה משמעותית.

כמו כן, שומות מכריעות שהציגה המבקשת כלל אינן רלוונטיות מאחר שהן עוסקות בבתים צמודי קרקע.

ערכי שווי מהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט ברחק הטייסים 32 נס ציונה, גוש וחלקה 4546/22:

| מספר מגרש | יעוד | שווי מ"ר מבונה | זכויות שטח פלדלת מ"ר | שווי סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | מגורים | 13,100 ₪ | 13,057 ₪ | 171,046,700 ₪ |
| 2 | מגורים | 13,100 ₪ | 3,460 ₪ | 45,326,000 ₪ |
| **שווי קרקע במצב היוצא** | | | | **2,163,727 ₪** |

- עלויות עודפות - חניות אורחים - עלות חניות האורחים כבר מגולמת כחלק מהעמסת ההוצאות על שטחי השירות שהיזם ממילא נדרש לבנות (מרתפים, רמפות, חדרי מדרגות ולובי) גם אם מחליטים להפחית עלות זו, יש להביא בחשבון את התרומה לשווי הפרויקט שכן מתחם עם חניות אורחים שווה ונסחר במחיר גבוה יותר ממתחם ללא חניות אורחים.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בפועל, רק 15 מתוך חניות האורחים ממוקמות בחניון התת - קרקעי (היתר לבנייה), בעוד 30 מתוכן יוקמו על פני הקרקע. לביסוס טענתה הפנתה להחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט ברחק הטייסים 32 נס ציונה, גוש וחלקה 4546/22.

**<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון:</u>**

**שמאי המבקשת:**

- הלכת "נועה לב" ופטור ממ"דים - מבקשת טוענת כי הפטור לשטחי ממ"ד גם בעת מימוש של "מכר" נועד למקרים בהם תהיה בעתיד מכירה של דירה בודדת. ביחס להלכת נועה לב, נטען כי נטרול שימוש הביניים (כפי שעשתה המשיבה) מהווה טעות שמאית ואין לפעול לפיה.
- ערכי שווי- השמאי המכריע מר בועז קוט קבע לפרויקט ברחוב צה"ל שווי של כ - 11,000 ₪/למ"ר מבונה (לצמודי קרקע ודירות). השמאים המכריעים מר דוד דדון ומר חיים מסילתי קבעו כ - 11,500 ₪/למ"ר מבונה לצמודי קרקע. השמאי המכריע מר ברק שוורצברד קבע 8,900 ₪/למ"ר מבונה לדירות (ובהמשך הדיון צוין כי השמאי המכריע מר ברק שוורצברד הסיק 10,600 ₪/למ"ר מבונה מדירות חדשות בלבד). מכרזי רמ"י נסגרו בפחות מ - 12,000 ₪/למ"ר מבונה, כאשר ההתאמות לפיתוח הן אלו שגרמו לשווי להיראות גבוה יותר. נטען כי קרקע ריקה של רמ"י אינה זהה לקרקע תפוסה יש לה יתרון של קרקע ריקה אך חיסרון הקשור בפיתוח. שני הצדדים, וכן השמאי מר משה ספיר (טבלאות איחוד וחלוקה לתוכנית הנידונה), הגיעו לממוצע עסקאות של 31,000 ₪/למ"ר בנוי. עם זאת, המבקשת טוענת שבטבלת המשיבה (לפרויקט סביון) נכללו דירות מיוחדות (גן/גג), למעט עסקה אחת של 31,000 ₪. כיוון ששווי דירות מיוחדות מגלם גם מרפסות (כמו מרפסות גג), בשיטת החילוץ חובה להפחית עלויות בנייה גבוהות יותר בגין השטחים הנלווים הללו. מציין כי השמאי מר משה ספיר קבע בטבלאות איחוד וחלוקה שווי של 13,100 ₪/למ"ר בנוי, אך עשה טעות מתמטית בחילוץ הפחית מע"מ של 17% במקום 18%,לצד הפחתת 17% יזמות ועלויות הקמה למ"ר של 9,000 ₪. לאור כל זאת, סבורה המבקשת כי שווי מ"ר מבונה צריך לעמוד על 10,000 ₪/למ"ר.
- חניות אורחים - בפרויקט מתוכננות 45 חניות אורחים. עלות ההקמה מחושבת לפי "כלל אצבע" 3,400 ₪ עלות ישירה בתוספת 20%. מתוך ה - 45, יש להפחית 10 חניות אורחים שיוקמו על פני הרחוב, ולכן יש להחשיב עלויות עודפות רק עבור 34.4 חניות אורחים תת - קרקעיות.
- נכון למועד הקובע (ינואר 2025), היו רק 87% חתימות של הדיירים. ישנו צורך לאשר תכנית עיצוב ואין רפרנטית מטעם העירייה המלווה זאת. כמו כן, מודגש כי לפי "שומת תקן 21", היטל ההשבחה עמד על 12.88 מיליון ₪ בלבד ולא 33 מיליון כפי שקבעה הוועדה.

**שמאי המשיבה:**

- הלכת "נועה לב" - פסק דין נועה לב הוא פסק הדין האחרון והמחייב, אשר הביא בחשבון פסקי דין קודמים. הרציונל העומד מאחוריו הוא שההשבחה מתרחשת בפועל רק בעתיד,



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

ולכן "הרווח העתידי" (ההשבחה עצמה) המהוון להיום הוא ההשבחה האפקטיבית. לטענתה, החלטת הערר בעניין "אאורה" שגויה משום שאינה משקפת נכונה מבחינת השוק את ההתעשרות שנוצרת כתוצאה מאישור ההליך התכנוני.

- דחיה ומורכבות הפרויקט - ישנו סנכרון מלא בין רכיב המורכבות לדחייה. מורכבות התכנית אינה גדולה, ובמועד הקובע כבר קיים הסכם חתום מול דיירי המתחם. לכן, אין הצדקה להעניק מקדם הפחתה נפרד ונוסף בגין "מורכבות", שכן כל המורכבויות (שנפתרו ברובן) כבר מגולמות ממילא בתוך מקדם הדחייה.
- מועדי אישור וזמן מימוש - הפרויקט נחשב לחשוב למימוש בעיר ולכן יקודם מהר יותר מהערכות המבקשת. התכנית לעיצוב אדריכלי צפויה להיות מאושרת ברבעון הראשון של 2027 (תוך כשנה וחצי). במועד הקובע כבר היה ידוע בשוק שהעירייה מקדמת במרץ מתחמי פינוי - בינוי (הראשון בהם אושר ב - 2023, ויש כ - 7 - 6 תכניות פעילות), ולכן זמן המימוש הצפוי הוא כ - 2 שנים. בעיית מי הנגר במתחם טופלה ונפתרה על ידי העירייה.
- ערכי שווי - אין להשוות את הפרויקט לצמודי קרקע אלא לבנייה רוויה בלבד. ההחלטה שהזכירה המבקשת מרחוב לרר, למשל, עסקה בכלל בסגירת מרפסות בבנייה ישנה (השמאי המכריע מר ברק שוורצברד). בנוגע למכרזי רמ"י, נדרשת התאמה לדחייה מכיוון ששם אין פיתוח קיים והוא תלוי ב"הסכמי גג", בניגוד למתחם הנדון שבו הפיתוח קיים. המתחם מתאפיין בצפיפות נמוכה, גובל מצפון לפארק "ספורטנס", לכל הדירות יש נוף, מרווחים גדולים בין הבניינים וגישה נוחה לכביש המרכזי. הדירות במתחם מקבלות מרפסות גדולות של 16 מ"ר. לאור כל אלו, השווי הממוצע שנקבע בשומתה נכון ומגלם בצדק גם דירות גג וגן בהשוואות.
- מתוך פרוטוקול "פורום התחדשות עירונית - מיום 24/03/26, בהשתתפות בכירי העירייה ראש העיר, מנכ"ל העירייה, מהנדס העיר וגורמי המקצוע. מסמך זה נועד לגבות את הטענה כי העירייה דוחפת במרץ את הפרויקטים וכי זמני המימוש הצפויים קצרים מכפי שטוענת המבקשת. מטרת הפורום, שיתכנס מדי 3 חודשים, היא לזרז הליכים, לפתור חסמים ולעקוב אחר התקדמות הפרויקטים. עד כה אושרו בעיר 2,500 יחידות דיור בהתחדשות עירונית, וישנן עוד 2,500 שיאושרו בקרוב.

מתחם "הטייסים" הפרויקט נמצא בשלב בקשה להיתר. ראש העיר הנחה להקדים את הדיון בוועדה המקומית להיתר מחודש יוני לחודש מאי. נתון זה מוכיח את הרצון העירוני לקצר זמנים.

מתחם "ההסתדרות" (הסמוך לפרויקט הנדון) התב"ע אושרה באוגוסט 2025 וכעת הפרויקט בשלב תוכנית עיצוב ובינוי. ראש העיר הדגיש את חשיבות ודחיפות הפרויקט, דרש עדכון מיידי על כל עיכוב, והציב יעד לאישור תוכנית העיצוב כבר לחודש יולי(2026) כיוון שתוכנית העיצוב של מתחם ההסתדרות זהה לזו של מתחם "הטייסים" (שכבר אושרה), ניתן יהיה "להקיש מהנחיות אלו" ולהאיץ את אישורה. בנוסף, נכתב כי גאנט סופי של תוכניות "העצמאות וההסתדרות" ייקבע לאחר שיחות של ראש העיר מול היזמים.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- שלילת פטור ממ"ד ב"מימוש במכר:

<u>החלטת ועדת הערר בעניין חשדר (417/11)</u> החלטה מנחה שקבעה כי הפטור מיועד למצב של בנייה בפועל ולא למכר. ועדת הערר נימקה זאת בכך שיש לפרש פטור ממס בצמצום, וכי התכלית של המחוקק (בתיקון 79 לחוק התכנון והבנייה) הייתה תפיסת ביטחון לעודד ולתמרץ כלכלית אזרחים להקים מרחבים מוגנים בפועל ובזמן קצר. מתן הפטור במקרה של מכר בלבד מעקר את התמריץ הזה ואינו מגשים את מטרת החוק.

<u>פסק דין "סלונימסקי" (עמ"נ 11812-12-19)</u> פסק דין של בית המשפט המחוזי שאימץ את עמדת ועדת הערר הנ"ל. בית המשפט ביסס את קביעתו על לשון החוק הברורה הקובעת פטור "בשל בניית מרחב מוגן", ומכאן שהפטור חל רק במימוש בדרך של היתר בנייה, ולא חל על מכר.

<u>פסק דין "סרוגו" (עמ"נ 98987-12-21)</u> החלטה נוספת של בית המשפט המחוזי, אשר ביטלה במפורש החלטה של ועדת ערר שנתנה פטור לשטחי ממ"דים שנמכרו במסגרת עסקת קומבינציה טרם הוצאת היתר.

<u>דברי ההסבר לתיקון 117 לחוק</u> בדברי ההסבר לתיקון החוק נכתב במפורש כי סעיף הפטור (19(ב)(9)) חל רק במימוש בדרך של היתר בנייה (או הקמת מרחב מוגן בפטור מהיתר בנייה) ולא במימוש בדרך של מכר.

## 13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- יישום הלכת "נועה לב" (דחייה) ושווי שימוש בתקופת הביניים.
- מקדם דחייה מול מורכבות פרויקט.
- אומדן שווי מ"ר מבונה במצב החדש.
- פטור מהיטל השבחה לממ"דים במימוש בדרך של מכר.
- הפחתת עלות עודפת של חניות אורחים.
- זמני מימוש (אורך תקופת הדחייה).

## 14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>יישום הלכת "נועה לב" (דחייה) ושווי שימוש בתקופת הביניים</u>.

אופן חישוב ההשבחה במצב של דחייה האם מנכים את שימוש הביניים או מחשבים שיעורי היוון שונים לכל מצב תכנוני.

במקרים בהם יש פער זמנים בין אישור התכנית למימושה, הלכת "נועה לב" קובעת כי יש לדחות את ההשבחה עצמה (הפער בין המצב החדש לקודם). המחלוקת היא האם דחייה זהה של שני המצבים מתעלמת מפערי הסיכון ביניהם, והאם כתוצאה מכך יש לפצות על "שימוש ביניים" (שכר דירה או מגורים בתקופת ההמתנה) או להשתמש בשיעורי היוון שונים.

המבקשת טוענת כי יישום עיוור של פסק דין נועה לב מהווה טעות שמאית. לטענתה, קיימת אסימטריה מובהקת בין שני המצבים - המצב הקודם הוא דירה בנויה בסיכון נמוך, ולכן שיעור ההיוון שלה צריך להיות כ - 2.5%, בעוד שהמצב החדש הוא קרקע לפרויקט יזמי מסוכן הדורש היוון של כ - 6%. דחיית שווי המצב הקודם באותו מקדם מקטינה את ערכו באופן מלאכותי ויוצרת "השבחה רעיונית" גם כשאין השבחה כלכלית. המבקשת מסתמכת על החלטת ועדת הערר



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בעניין "אאורה", לפיה אם מחילים דחייה על ההפרש (כדי לקזז את שימוש הביניים), חובה מוחלטת להשתמש בשני שיעורי היוון שונים לכל מצב תכנוני. בנוסף, נשענת על פסק דין טבצ'ניק, הגורס כי יש לדחות רק את שווי המצב החדש ולהוסיף לו שימוש ביניים.

מנגד המשיבה טוענת כי הלכת "נועה לב" היא פסק הדין המאוחר והמחייב ביותר, אשר ניתח במפורש את פסק דין טבצ'ניק וביטל את גישתו. על פי רציונל זה, ההשבחה מתרחשת בפועל רק בעתיד, ולכן יש להוון להיום את התעשרות העתידית (ההשבחה) בשלמותה. המשיבה דוחה את יישום ערר "אאורה", בטענה שהוא שגוי ואינו משקף נכונה את התעשרות הבעלים כתוצאה מאישור ההליך התכנוני מבחינת השוק. לכן, לשיטתה, דחיית ההשבחה כולה מנטרלת בצדק את רכיב "שימוש הביניים" ואין להוסיפו או לפצל את מקדמי ההיוון.

**החלטה:**

אני מאמץ את קביעותיו המפורשות של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין *נועה לב* (עמ"נ 12221-07-25, מפי השופט גלעד הס), אשר אימץ וביסס את הלכת *טבצ'ניק* (עמ"נ 55750-12-21) בפסק הדין המנחה בעניין נועה לב.

בית המשפט קבע באופן חד - משמעי כי אין התעשרות ואין השבחה בגין הבניין הקיים והשימוש בו בתקופת הביניים, מאחר שמדובר בשימוש שהיה קיים ומותר בשני מצבי התכנון (הן במצב הקודם והן במצב החדש. חוק התכנון והבנייה מורה על מיסוי התעשרות הנובעת מתוספת זכויות תכנוניות בלבד, ואין להטיל מס על שימוש קנייני היסטורי שהיה מותר ערב אישור התוכנית המשביחה.

כדי לתרגם קביעה משפטית זו לכלי אחיד המונע עיוותי "השבחה שלילית", נקבע מנגנון תלת - שלבי מובנה המיושם בהחלטה:

אמידת שווי המקרקעין במצב טרם אישור התוכנית (המצב הקודם).

אמידת שווי המקרקעין במצב החדש מכוח התוכנית המשביחה, כשהם מדומים לזמינים ובנויים.

קביעת מקדם דחייה מתאים לזמינות והפעלתו אך ורק על ההפרש שבין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם, במקום להחיל את הדחייה על מלוא שווי המצב החדש.

שיטה זו מנטרלת את הצורך בחישובים ספקולטיביים של דמי שכירות עתידיים, ומכירה בכך שהנכס במצבו הקודם זמין מיידית לבעלים, ולכן אין להחיל עליו דחייה מחד, ומאידך אין להוסיף אותו כרכיב שימוש חיצוני.

לאור האמור חישוב ההשבחה יבוצע בהתאם להלכת "נועה לב", תוך החלת מקדם הדחייה על תוספת השווי (ההשבחה) בלבד, וללא התחשבות בגין שימוש ביניים.

הרציונל הוא שבמסגרת השווי הכולל במצב החדש כבר גלום שווי הדירה הקיימת, ושווי זה זמין באופן מיידי גם לאחר אישור תכנית הפינוי - בינוי ואינו סובל מדחייה. מאחר שהדחייה מופעלת רק על ההתעשרות החדשה, אין כל מקום להוסיף באופן מלאכותי את "שווי שימוש הביניים".

על פי פסק הדין המנחה בעניין "נועה לב" והפסיקה המאוחרת (לרבות עניין אבריל ואאורה), דרך המלך לחישוב השבחה בפרויקטי פינוי - בינוי מחייבת השוואה בין שווי המצב הקודם ללא התכנית המשביחה, לשווי המצב החדש, תוך החלת מקדם דחייה המשקף את העדר הזמינות.

היות והשני מצבי התכנון צריכים להבחן בנקודת זמן אחת פעלתי בהחלטה זו ליישם את החלטת ערר גב/81090/0924 אאורה מחדשים את ישראל בה נקבע בין היתר:



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

**יחד עם זאת, לאור העובדה כי מבחינה שמאית קיים שוני בין מקדמי ההיוון בין המצב הקודם למצב החדש יש לטעמנו להגיע לתוצאה מתמטית זהה לנוסחה שקבועה בפסק הדין, ואולם בעת היישום יש להציב מקדמי היוון שונים. באופן כזה תימנע הכפלת / או שילוש ההיטל עליה הצביעו הצדדים בטיעוניהם.**

ובכך הפעלתי את מקדם הדחייה רק על ההשבחה אולם בשני שיעורי היוון שונים במצבי התכנון.

14.2. <u>מקדם דחייה מול מורכבות פרויקט</u>:

האם יש לבצע הפחתה נפרדת בגין מורכבות הפרויקט בנוסף למקדם הדחייה. הפרויקט הינו פרויקט פינוי - בינוי המגלם מורכבויות תכנוניות וקנייניות. המבקשת ביצעה משווי המצב החדש שתי הפחתות נפרדות (דחייה ומורכבות), בעוד המשיבה טוענת כי רכיבים אלו חופפים ויש כאן כפל הפחתות. המבקשת החילה תחילה מקדם דחייה של 4 שנים (המהווה מקדם של 0.79 בשיעור 6%). בנוסף לכך, הפעילה מקדם הפחתה נפרד של 0.95 בגין מורכבות פרויקט. לטענתה, בהסתמך על שומתו המכרעת של השמאי המכריע מר אלי כהן בחולון, חובה להבחין ולהפריד בין מקדם הדחייה (המשקף את הזמן עד למימוש) לבין מקדם ההפחתה על המורכבות (המשקף סיכונים תכנוניים וקנייניים ייחודיים לפרויקט), ואין לאחדם למקדם אחד.

מנגד המשיבה טוענת כי מדובר במרכיבים חופפים שאין להביא את שניהם בחשבון בנפרד. מסתמכת על החלטת השמאית המכריעה הגב' רינת וייס (בפרויקט אשדר) שקבעה מפורשות כי "מורכבות פרויקט מתבטאת בתקופת דחיה למימושו" ולכן הפחתה נפרדת פסולה. יתרה מכך, מדגישה כי במועד הקובע כבר היה קיים הסכם פינוי - בינוי חתום עם הדיירים, הוכנו טבלאות איזון ותעלת הניקוז הועתקה, כך שהמורכבות ממילא קטנה ופתורה ברובה ומגולמת היטב במקדם הדחייה.

**החלטה:**

הבחנה מתודית: דחייה בזמן מול מורכבות ביצועית יש לבצע אבחנה ברורה בין מקדם הדחייה (המשקף את ציר הזמן להפוך זכויות לזמינות) לבין מקדם המורכבות (המשקף סיכוני ביצוע ואי-ודאות המשקף זכויות זמינות ואתגרי הביצוע).הכללת שני המקדמים במקרה דנן אינה מהווה "כפל הפחתות", שכן כל מקדם בוחן ומנטרל רכיב סיכון שונה לחלוטין הרובץ על הפרויקט.

מקדם הדחייה - שיקוף של לוחות זמנים בלבד תרגום הקשיים הבירוקרטיים, הסכמות הדיירים, הסדרות קנייניות, אישור תוכניות העיצוב מתורגמים ישירות על ציר הזמן ומגולמים במלואם בתוך תקופת הדחייה שנבחרה. יתרה מכך, במועד הקובע לגבי המתחם הנדון, מרבית המורכבויות הקנייניות (חתימות דיירים) כבר נפתרו ברובן בפועל. משכך, מקדם הדחייה נשען על נתונים עובדתיים קיימים, והוא מגלם את הסיכון אך ורק עד לרגע אישור התוכנית וזמינותה. מקדם מורכבות - שיקוף של היקף הפרויקט וסיכוני ביצוע קפיצת מדרגה בהיקפי הזכויות, במצב הקודם כלל המתחם זכויות בניה של כ - 4,000 מ"ר בלבד, ואילו במצב החדש סה"כ זכויות הבניה לכ-17,000 מ"ר. סיכונים שאינם תלויי זמן, מורכבות פרויקט בסדר גודל כזה אינה תלויה בהסכמות דיירים או בהסדרה קניינית. היא נובעת מאי-ודאות הנדסית, אתגרים לוגיסטיים מורכבים בלב אזור בנוי, עלויות הקמה משתנות, וסיכוני שוק הרובצים על מימוש זכויות בהיקף כה נרחב.

הנדון המצב הקודם כולל כ - 4,000 מ"ר לעומת המצב החדש כ - 17,000 מ"ר.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

אלמנטים אלו של מורכבות ואי-ודאות אינם מקבלים ביטוי במקדם הדחייה (הבוחן מתי יהיו הזכויות זמינות למימוש) ויכולים לקבל ביטוי נכון אך ורק באמצעות מקדם מורכבות נפרד.
לאור השוני המהותי בין המרכיבים (זמן מול סיכוני ביצוע והיקף), יישום מקדם מורכבות בגובה 5% בנוסף למקדם הדחייה הינו הדרך היחידה לשקף את ערך השוק הריאלי של המקרקעין במצב החדש.

14.3. <u>אומדן שווי מ"ר מבונה במצב החדש</u>:

השווי הראוי למ"ר מבונה - במגרשים הריקים המיועדים למגורים. פער מהותי בין הצדדים באומדן השווי למ"ר מבונה המהווה את בסיס תחשיב המצב החדש (10,000 ₪/למ"ר לעומת 12,000 ₪/למ"ר)
המבקשת טוענת לשווי של 10,000 ₪/למ"ר מבונה. מבססת זאת שומות מכריעות בסביבה שנעו סביב 11,500 ₪ - 8,900 ₪/למ"ר מבונה. מכרזי רמ"י שנסגרו בפחות מ - 12,000 ₪/למ"ר מבונה, וגם שם המחיר משקף התאמות פיתוח, ושיטת החילוץ מתבסס על שווי ממוצע של 31,000 ₪/למ"ר בנוי, וממנו מפחיתה 18% מע"מ, 17% רווח יזמי, ועלויות בנייה גבוהות של 12,500 ₪/למ"ר. המבקשת מסייגת את עסקאות ההשוואה של המשיבה בפרויקט "סביון", בטענה שהן כללו דירות מיוחדות (גג/גן) המעוותות את השווי כלפי מעלה בשל מרפסות ושטחים הנלווים.
מנגד המשיבה קבעה שווי של 12,000 ₪/למ"ר מבונה. דוחה את השוואות המבקשת - השומות המכריעות שהוצגו היו על צמודי קרקע או הרחבות בניה ישנות (כמו ברחוב לרר) ולא על בנייה רוויה. לגבי מכרזי רמ"י, הם אינם רלוונטיים כי אין בהם פיתוח קיים כפי שיש במתחם הנדון.
מדגישה כי פרויקט "סביון" הוא ההשוואה הנכונה. הנכס הנדון הוא פרימיום - בעל צפיפות נמוכה, חזית לפארק, נוף פתוח, מרפסות גדולות של 16 מ"ר לכל דירה, וקרבה לתחנת מטרו מתוכננת. בנוסף, המשיבה מציגה את שומתו המכרעת של השמאי המכריע מר בועז קוט בפרויקט "הטייסים" בעיר, שבו נקבע שווי גבוה אף יותר של 13,100 ₪/למ"ר מבונה.

**החלטה:**
ממסמך טבלת ההקצאה והאיזון שהכין שמאי המקרקעין מר משה ספיר עבור פרויקט "העצמאות" בנס ציונה (המועד הקובע: אוקטובר 2024), אנו למדים רבות על נתוני השווי בסביבה, וכן על הדרך שבה חולץ "שווי מ"ר מבונה" (שווי הקרקע ליחידת שטח בנוי) עבור הפרויקט עצמו.
להלן סיכום מורחב של הממצאים העולים מהטבלאות:
שווי מ"ר בנוי לדירות גמורות בסביבה (נתוני רשות המיסים) - בשלב הראשון, השמאי ספיר בחן עשרות עסקאות של דירות חדשות בנס ציונה מתוך מאגר רשות המיסים (בשנים 2022-2023).
מתוך נתונים אלו הסיק השמאי את מסקנות הבסיס הבאות:
דירות חדשות - שווי מ"ר מגורים בנוי חדש בסביבה עומד על כ - 31,000 ₪/למ"ר.
דירות ישנות - שווי מ"ר מגורים בנוי ישן נאמד בהפחתה של 20% ביחס לחדש, כלומר כ - 25,000 ₪/למ"ר.
חילוץ שווי מ"ר מבונה - מצב יוצא ומצב נכנס
לאחר קביעת שווי דירה גמורה, ביצע השמאי תחשיב ב"שיטת החילוץ" (הפחתת עלויות, רווח יזמי ומע"מ משווי המכירה הכולל) כדי להגיע לשווי הקרקע בלבד עבור כל מ"ר מבונה.


השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

השמאי פיצל את התחשיב לשני המצבים התכנוניים, והציג אותם בטבלאות הבאות:

תחשיב שווי מ"ר מבונה - מצב יוצא (המצב החדש) - במצב זה, המייצג את הפרויקט שייבנה, השמאי לקח בחשבון עלויות בנייה מלאות של פרויקט חדש ורווח יזמי מקובל. כדלקמן: שווי מ"ר בנוי 31,000 ₪, ניכוי מע"מ (17%) רווח יזמי (20%) עלות בנייה 9,000 ₪/למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 13,100 ₪/למ"ר.

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה יש לשקף את מאפייני הפרויקט הספציפי. המבקשת נסמכה על שומות מכריעות שעסקו בצמודי קרקע או בהרחבות בניה ישנות, אשר אינן משקפות את השווי של בנייה רוויה חדשה בפרויקט פרימיום הכולל חזית לפארק, מרווחים גדולים וסמיכות למטרו. בהקשר זה נקבע בהכרעתו של השמאי המכריע מר בועז קוט לפרויקט "הטייסים" (גוש 4546 חלקה 22), המהווה את קבוצת ההשוואה הטובה ביותר לנכס הנדון בנס ציונה. באותה הכרעה קבע כי שווי מ"ר מבונה למגורים במצב החדש (מצב יוצא) עומד על 11,000 ₪/ למ"ר, בהתבסס על דירות מגורים חדשות בנס ציונה לפי שווי ממוצע של כ-31,000 ₪/למ"ר בנוי, בחילוץ מע"מ 17%, רווח יזמי 18%, ועלויות בנייה כ- 11,000 ₪/למ"ר, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 11,450 ₪/ למ"ר. בניתוח מכרזי רמ"י, צפון-מזרח נס ציונה - יוני 2024 בחן את תוצאות מכרזי מנהל מקרקעי ישראל בסביבה הקרובה לאחר התאמה לזמינות הבנייה ולעיכובי הפיתוח, שיקפו שווי מבונה בטווח של כ 9,800 ₪ עד 10,900 ₪/למ"ר.

נבחנו עסקאות הצדדים, דירות חדשות בנס ציונה, החלטות שמאים מכריעים ותוצאות מכרזי רמ"י במתחם "צפון מזרח נס ציונה" הסמוך. מכרזי רמ"י שיקפו שווי זכייה המגלם דחייה לפיתוח ונעו סביב ערכים של כ - 10,000 ₪ עד 12,200 ₪/למ"ר מבונה ממוצע. בנוסף, הכרעות של שמאים מכריעים בסביבה הקרובה (מר חיים מסילתי, ומר דוד דדון) קבעו ערכים הנעים בין 11,000 ₪ ל - 11,500 ₪/למ"ר. תוך שקלול מאפייני המיקום של מתחם העצמאות, המיצוב, ועלויות התאמה, אני קובע את שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי במצב החדש על סך של 11,500 ₪/למ"ר. מחד השווי כ 11,000 ₪ מאידך יש חניות אורחים ב 15% יותר אשר תרמו לשווי וקרבה למטרו ולכן השווי למ"ר מבונה יעמוד על 11,500 ₪.

14.4. <u>פטור מהיטל השבחה לממ"דים במימוש בדרך של מכר</u>:

האם יש לחשב את ההשבחה בגין הממ"דים גם כאשר מימוש הזכויות נעשה באמצעות מכירה ולא באמצעות הוצאת היתר בנייה .החוק מעניק פטור מהיטל השבחה על בניית ממ"דים. המחלוקת המשפטית היא האם פטור זה חל אוטומטית גם כשהיזם בוחר במסלול תיאורטי של "מימוש במכר" (לפני בנייה בפועל) .

המבקשת טוענת כי אין לחשב השבחה בגין ממ"דים בשום מקרה, בין אם בהיתר ובין אם במכר. מסתמכת על החלטת ועדת הערר בעניין זילונקה (רל/8001/0125), הקובעת כי שטחי הממ"דים נתונים ליזם מכוח החוק (ולא מכוח הפעולה התכנונית הנדונה) ולכן אינם מהווים "מרכיב משביח" שיש לשלם עליו. בנוסף, טוענת כי הפטור נועד למקרים בהם תהיה בעתיד מכירה של דירה בודדת.

מנגד המשיבה שוללת לחלוטין את הפטור במקרה של מימוש במכר, ומציגה מסמך משפטי לגיבויה .לטענתה, תכלית הפטור היא "תפיסת ביטחון" לעודד אזרחים לבנות מרחבים מוגנים



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בפועל ובמהירות . מתן פטור על מכר רעיוני ללא בנייה מעקר את כוונת המחוקק. היא מפנה לדברי ההסבר לתיקון 117 לחוק ,להחלטת הערר בתיק "חשדר ,"ולפסקי הדין המחוזיים "סלונימסקי" ו"סרוגו" שפסלו במפורש מתן פטור לממ"דים בעסקאות קומבינציה טרם קבלת היתר. לגבי החלטת זילונקה שעליה נשענת המבקשת, מציינת המשיבה כי עיריית ראשל"צ הגישה עליה ערעור ולכן אינה מהווה הלכה חלוטה.

**החלטה:**

קיימת פסיקה ענפה (כגון עניין חשדר, סלונימסקי וסרוגו) הגורסת כי הפטור לממ"ד נועד לתמרץ בנייה בפועל ולכן אינו חל ב"מכר" תיאורט.י עם זאת, כאשר מדובר בפרויקט פינוי-בינוי המומש דרך עסקת קומבינציה (מכר זכויות ליזם), מהות העסקה היא בדיוק זו שמבטיחה את בניית הממ"דים בפועל עבור הדיירים .

ועדת הערר מחוז תל אביב ערר (ת"א) 81015-02-22 ,דנה במקרה של 85 הסכמי מכר שהיו מותנים ומותלים בקבלת היתר בנייה כולל לפרויקט של 230 יחידות דיור במבנה אחד. הוועדה קבעה כי עסקת מכר או קומבינציה המותנית בקבלת היתר בנייה הכולל ממ"דים, מצדיקה מתן פטור מהיטל השבחה בגין רכיב הממ"ד גם אם העסקה נחתמה לפני קבלת ההיתר בפועל, לשון החוק "בשל בניית" רחבה מספיק כדי לכלול עסקאות מותנות אלו.

תכלית הפטור היא לעודד הקמת מרחבים מוגנים לטובת ביטחון הציבור, ולא להקל בנטל המס על סוחרי קרקעות. מאחר שהעסקה מותנית באופן כזה שבלעדי היתר הבנייה היא תתבטל ("אם אין היתר, אין דירה, ואין ממ"ד"), הוודאות שהממ"ד ייבנה בפועל מוגשמת במלואה וההסכם המותנה הוא זה שמניע ומממן את הבנייה הפיזית. ועדת הערר מצאה חיזוקים לגישה זו בפסקי דין קודמים:

פסק דין בעניין תמ"א 38 (עמ"נ 46044-03-21 מותג עירוני צהל 14 בע"מ)- נקבע כי עסקת קומבינציה בתמ"א 38 שקדמה להוצאת ההיתר לא תשלול את הפטור, שכן שלילתו תסכל את פרויקט החיזוק והמיגון.

פסק דין בעניין פטור עד 140 מ"ר (עמ"נ 39438-09-19 טל לוי) נקבע כי חתימה על הסכם ייחוד דירות ערב הוצאת ההיתר אינה שוללת מהבעלים את זכות הפטור, למרות שסווגה טכנית כמימוש במכר.

חיזוק לגישה זו ניתן בהחלטת ועדת הערר מחוז מרכז (בראשות עו"ד עמית אופק) בתיק רל/8001/0125 זילונקה נ' הוועדה המקומית ראשון לציון. הוועדה קבעה כי שטחי הממ"ד אינם נחשבים כרכיב משביח מלכתחילה, ולכן אין צורך לבחון את שאלת המימוש.

ניתוק זה נשען על סעיף 151(ג)(1) לחוק התכנון והבנייה, הקובע כי תוספת שטחי שירות לממ"דים אינה נחשבת לסטייה מתוכנית. זכויות הממ"ד מוקנות לנישום "מכוח החוק" והוראות פיקוד העורף הסטטוטוריות, ולא מכוח פעולתה המשביחה של תוכנית מפורטת ספציפית. מאחר שאין מדובר בהשבחה שמקורה בתוכנית, אין בסיס חוקי לגביית היטל השבחה על רכיב זה בשום שלב.

הוועדה אף ציינה כהערת אגב כי ראוי לבחון מחדש את המבחנים הנוקשים שנקבעו בעניין חשדר לפני למעלה מ-13 שנים, כדי לוודא שאינם מרוקנים מתוכן את תכלית העידוד הלאומית למיגון דירתי.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לאור זאת, אני קובע כי זו שטח הממ"ד מנוטרל במלואו מתחשיב ההשבחה במצב החדש, ואין לחייב בגינו בהיטל כלל.
בהחלטתי בהערת שוליים אעשה תחשיב כולל שטחי ממ"ד.

14.5. <u>הפחתת עלות עודפת של חניות אורחים</u>:

האם יש להפחית מתחשיב השווי את עלויות ההקמה של חניות האורחים, הנדרשות בתב"ע ואינן נמכרות. התכנית מחייבת הקמת חניות אורחים בהיקף של 30% מכלל הדירות. המבקשת דורשת לקזז את עלות הקמתן מתחשיב המצב החדש, בעוד המשיבה טוענת כי העלות מגולמת וכי החניות תורמות לשווי.
עמדת המבקשת כי על פי התכנית יש להקצות 45 חניות לאורחים שלא יוצמדו לדירות. המבקשת מפחיתה 10 חניות שיוקמו במפלס הרחוב, ודורשת הפחתה על עלות בניית 34.4 חניות תת קרקעיות. העלות העודפת חושבה לפי "כלל אצבע" של 180,000 ₪/לחניה, או 3,400 ₪ עלות ישירה פלוס 20%. סך הכל דורשת המבקשת להפחית כ - 8 מיליון ₪ משווי המצב החדש, משום שמדובר במטלה יקרה שהיזם אינו גוזר ממנה הכנסה ישירה.
מנגד המשיבה דוחה את ההפחתה, בשל העובדה כי העלות כבר מגולמת בתוך העמסת שטחי השירות (רמפות, חניונים, לובי) שמופחתים בשיטת החילוץ, גם אם יש עלות, מתקזזת כי מתחם המספק חניות אורחים הוא איכותי יותר, נסחר במחיר גבוה יותר, והחניות משרתות בפועל גם את דיירי הבניין ותורמות לשווי הפרויקט. מציינת שרק 15 חניות מתוכננות להיות תת - קרקעיות (ולא כפי שטענה המבקשת), ומפנה להחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בפרויקט הטייסים שדחתה דרישה זהה לחלוטין.

**החלטה:**
החלטה על פי הוראות תקנון התכנית (סעיף 6.2 העוסק בחניה), אלו הן ההנחיות הנוגעות לחניות אורחים בפרויקט יש להקצות חניות אורחים בהיקף של 30% ממספר יחידות הדיור הכולל בתכנית קרי כ- 45 יח"ד. חניות האורחים יהיו כלליות וחל איסור להצמיד אותן לדירות ספציפיות. את חניות האורחים ניתן למקם לאורך הרחוב, וככל שהן מוקמות בתחום המגרש עצמו חובה למקמן בחניון התת - קרקעי בלבד. חניות האורחים מיועדות לשמש את כלל דיירי המתחם.
בפועל אין במסמכים מספר ברור של חניות אורחים עיליות, ועל כן מתעוררת מחלוקת היזם טוען שהתשריט והנספחים מורים על כ - 10 חניות אורחים ברחוב והשאר בבניין התת - קרקעי, בעוד הוועדה המקומית טוענת שמדובר בכ - 30 חניות ברחוב וכ - 15 בבניין התת - קרקעי.
המשיבה הסתמכה על החלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט ברחוב הטייסים. השמאי המכריע במתחם הטייסים נימק את החלטתו. שהנספח מחייב חלקית ולא ברור האם הוא מחייב לגבי החניות לאורחים. שנית סבר שחוק התכנון והבניה אינו מחייב חניות אורחים ולכן לא ברור האם חובה לתת חניות אורחים. שלישית בתוכנית נקבע שכלל הדיירים יוכלו להשתמש בחניות האורחים כולל בעלי הדירות במתחם עצמו. רביעית בחן האם קיים צורך לבנות קומת מרתף נוספת לצורך חניות האורחים ומצא שלא. חמישית הוא סבור שחניות האורחים תורמים לשווי הנכס. שישית הוא סבור שבהתחשב בשטח החניה סביר כי שטח החניה קטן משטח חניה סטנדרטי בבנייה רוויה . ולכן קבע ונימק שהיות ויש חיסכון בעלות נמוכה מחניה סטנדרטית שאין לתת עלות עודפת.


השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בשונה ממתחמים אחרים, כדוגמת מתחם הטייסים בנס ציונה (תוכנית שנדונה בפני השמאי המכריע מר בועז קוט, גוש 4546 חלקה 22), שבהם נקבע מנגנון מפורש לפיו תקן החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה (סעיף 6.2.1 שם), הרי שבתוכנית החלה על המקרקעין דנן אין כל הוראה מעין זו. התוכנית במקרה דנן כוללת הוראה מיוחדת, קשיחה ועצמאית להוספת חניות אורחים, אשר אינה סותרת את תקן החניה הכללי אלא מתווספת אליו באופן מוחלט, ומכאן שהוראה זו מחייבת בצורה קטגורית ויוצרת נטל.

העמסת יתר במקרה דנן לעומת מתחם הטייסים השוואה כמותית ותכנונית בין שני המתחמים

מעלה תמונה ברורה של העמסת יתר במקרה דנן: במתחם הטייסים (נס ציונה): על שטח מגרשים של כ-11,022 מ״ר נקבע צורך ב-538 חניות, כאשר חובת התקן הרגיל עמדה על 387 חניות, והתוספת עבור חניות אורחים עמדה על 15% בלבד (כ-58 חניות אורחים). במקרה דנן: מתוך חובת ביצוע של 148 חניות בסך הכל, נקבע מפתח חניות אורחים בשיעור חריג של 30% (כ-45 חניות אורחים). מן הנתונים עולה כי שיעור העמסת חניות האורחים במקרה דנן כפול בגובהו מזה שנקבע במתחם הטייסים (30% לעומת 15%).

במקרה הנדון אין כל סעיף בה תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר (במתחם הטייסים סעיף 6.2.1 קיים הוראה כאמור). לכן במקרה הנדון יש הוראה מיוחדת על הוספת חניות אורחים ללא הוראה שתקן החניה המחייה יהיה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

יתירה מכך אים בהוראה זו לסתור את תקן החניה אלא להוסיף עליו ולכן הוראה זו מחייבת.

במתחם הטייסים שטח מגרשים 2+1 כ 11,022 מ״ר ל 538 חניות. חובה לפי התקן 387 חניות והוספת חניות אורחים לפי 15% סה״כ חניות אורחים 58.

במקרה דנן חובה לבצע 148 חניות והמפתח חניות אורחים לפי 30%. כ 45 חניות אורחים.

מכל האמור לעיל עולה שהעמסה של חניות אורחים במקרה דנן כפול ממתחם הטייסים.

עלויות הבניה הממוצעות שנקבעו לא כוללים העמסת שטחי חניה באחוז של 30%. ומכאן שעל הפרש האחוזי בין שני המתחמים כ 15% בהפחתת עלויות של 10 חניות על הרחוב. דהיינו 45/2 = 22.5 חניות - 10 חניות על הרחוב בהתאם לנספח התנועה = 12.5 חניות.

| **תחשיב עלות עודפת לחניות אורחים** | | |
|---|---|---|
| מ״ר ממוצע לחניה | | 40 |
| עלות ישירה לשכת השמאים | | ₪ 3,500 |
| עלות למ״ר לפי מחשבון דקל | | ₪ 3,192 |
| עלות ממוצעת | | ₪ 3,346 |
| בממוצע במעוגל עלות למ״ר מרתף | | ₪ 3,350 |
| סה״כ עלות בניה ישירה | | ₪ 134,000 |
| הוספת עלויות עקיפות | 30% | ₪ 174,200 |
| במעוגל | | ₪ 175,000 |
| מספר חניות לצורך העלות העודפת | | 12.5 |
| **סה״כ עלות עודפת** | | **₪ 2,187,500 -** |

היטל השבחה מחושב כהפרש שבין ערך המצב החדש לערך המצב הקודם. על פי הפסיקה, יש להביא בחשבון בהשבחה עלויות שנדרשו לביצוע המימוש התכנוני שעליהן היזם נדרש לשאת.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

לדוגמה, פסקי דין ציון כי עלויות כמו התשלום לקרן החניה מוכרות לצורכי היטל השבחה. בית המשפט העליון אף קבע כי גם עלויות הקמת חניונים תת-קרקעיים ניתן להביא בחשבון אם הן נחוצות למימוש התכנית (אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית, 2018). כמו כן, ועדות הערר הכתירו עקרון שלפיו חישוב ההשבחה מביא בחשבון עלויות הנדרשות לקיום התכנית, כלומר, בהלכה המקובלת מותר לקזז עלות שנובעת מחובת חניה על פי התכנית.
במקרה דנן מדובר בסעיף 6.2.1+2 בהוראות התוכנית ולכן יש לקזז עלויות עודפות.

14.6. <u>תקופת הדחייה</u>:

כמה שנים ייקח עד למימוש הפרויקט בהיתר ועד כמה הרשות המקומית פועלת ביעילות לקידומו . המחלוקת היא על מספר השנים שיש להציב ב"מקדם הדחייה". המבקשת מעריכה את זמן ההמתנה ב-4 שנים עקב בירוקרטיה, והמשיבה מעריכה זמן קצר משמעותית .
המבקשת דורשת להציב דחייה של 4 שנים לביצוע .מנמקת זאת בכך שבמועד הקובע (ינואר 2025) חתמו רק 87% מהדיירים, והפרויקט נדרש לעבור תהליך ארוך של תכנית עיצוב אדריכלית, כאשר לטענתה אין אפילו רפרנטית ייעודית מטעם העירייה לקידום הנושא. כמו כן, מדגישה שבתחשיב שמאי "תקן 21" צוין היטל השבחה של כ-12 מיליון ₪ בלבד, מה שמעיד על עומס העלויות והזמן.
מנגד המשיבה טוענת כי קבעה דחייה שמרנית ביותר ומבהירה שהפרויקט ימומש מהר מאודתוך כשנתיים העירייה רואה בפרויקטים אלו חשיבות עליונה ודוחפת אותם באגרסיביות. המשיבה הציגה פרוטוקול של "פורום התחדשות עירונית" בראשות ראש העיר (ממרץ 2026), המוכיח כי העירייה עוקבת צמוד ומזרזת חסמים. כך למשל, תכנית העיצוב צפויה להיות מאושרת תוך פחות משנה וחצי (רבעון ראשון 2027), ומאחר שהתכנית זהה למתחם "הטייסים" שכבר אושר, ניתן יהיה להקיש ממנו ולהאיץ את ההליכים. לאור התנהלות מהירה זו, דרישת המבקשת ל-4 שנות דחייה אינה תואמת את המציאות בשטח.

**החלטה:**

פרק הזמן הסביר שיש להניח לצורך דחיית שווי המצב החדש (המועד האפשרי למימוש הזכויות בפועל). המשיבה הציגה הנחה של 3 שנים בלבד, המניחה קבלת היתר בנייה וביצוע מהירים.
מנגד, המבקשת טוענת כי מורכבותו של פרויקט פינוי-בינוי רב-דיירים, הכולל הליכי החתמה ממושכים, פינוי דיירים בפועל והליכי רישוי מורכבים במוסדות התכנון, מחייבים קביעת תקופת דחייה ממושכת של 7 שנים לפחות (מורכבות + דחיה).
אני סבור כי אורך תקופת הדחייה הראויה והכלכלית לפרויקט זה יעמוד על 4 שנים מהמועד הקובע. קביעה זו מבוססת על ניתוח מעשי של שלבי המימוש בפרויקט התחדשות עירונית בכלל ובחינה של הפרויקט הנדון.
שלב הרישוי והתכנון המפורט - תקופה זו נדרשת לשם הכנת בקשה מפורטת להיתר בנייה, קבלת אישורי הג"א ופיקוד העורף להקמת הממ"דים, עמידה בתנאים המוקדמים של הוועדה המקומית, הבטחת ליווי בנקאי סגור וקבלת היתר בנייה מלא בפועל.
יש לציין במועד הקובע יש מעל ל 87% חתימות דיירים (בהתאם למבקשים ולא נסתרה ע"י המשיבים).


השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שלב ההקמה והבנייה - תקופה זו משקפת את הזמן הנדרש, להריסת המבנים הקיימים, חפירה ודיפון של מרתפי חניה עמוקים (הכוללים את חניות האורחים), הקמת השלד, עבודות הגמר, ביצוע פיתוח סביבתי וקבלת טופס 4 ואכלוס.

דחייה של 3 שנים אינה תואמת את מציאות הרישוי המורכבת בארץ, בעוד שדחייה של מעל ל 4 שנים מתעלמת מהעובדה שהפרויקט הנדון כבר נמצא בשלבים מתקדמים למימוש לאחר אישור התוכנית, וכי ליזם קיים תמריץ כלכלי לקדם את הבנייה במהירות האפשרית על מנת לצמצם את עלויות המימון ודמי השכירות המשולמים לדיירים המפונים.

מעיון בחומרי הרקע שהגישה המשיבה (ובכללם פרוטוקול "פורום התחדשות עירונית" של עיריית נס ציונה ממרץ 2026), עולה תמונה של רשות מקומית שמקדמת בפועל מתחמי פינוי - בינוי בעיר. הוכח כי תכנית העיצוב האדריכלי צפויה לאישור מהיר וכי רובם המוחלט של הדיירים (מעל 87%) חתומים על הסכמים. עם זאת, אין להתעלם מזמן ההתארגנות, הוצאת היתרי הבנייה ופינוי הדיירים בפועל שעדיין עומד לפנינו. הפחתת תקופת הדחייה לטווח של 4 שנים (לפי שיעור היוון של 6%) מאזנת נכונה בין התקדמותו המהירה והמוכחת של הפרויקט לבין משוכות הבירוקרטיה הגעה ל 100% החתמה שעוד נותרו.

יוער, ברחוב הטייסים 32, נס ציונה טענה המשיבה לדחייה של 4 שנים ובין היתר נטען שהיות ויש 100% חתימות אין לדחות יותר מ 4 שנים. כאמור במקרה דנן אין 100% חתימות ולכן בין יתר הסיבות אני מאמץ דחייה של 4 שנים.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

**תחשיב[2]:**

| | שטח מ"ר | שווי מ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | |
| סה"כ השטח הבנוי | 3,366.19 | ₪ 26,000 | ₪ 87,520,940 |
| יתרת זכויות בניה - 634.8 מ"ר במקדם 0.5 | 317 | ₪ 11,500 | ₪ 3,645,500 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | ₪ 91,166,440 |
| **דחייה** | 4 שנים | 3.00% | 0.89 |
| **שווי מצב קודם לאחר מקדם הדחייה** | | | **₪ 81,000,201** |
| **מצב חדש** | | | |
| מגורים עיקרי עפ"י התב"ע - מגרש 1 | 11,653 | ₪ 11,500 | ₪ 134,009,500 |
| מגורים עיקרי עפ"י התב"ע - מגרש 2 | 3,088 | ₪ 11,500 | ₪ 35,512,000 |
| שטחי ממ"דים (פטור מלא) | 1,776 | | ₪ 0 |
| **סה"כ שווי לפני התאמות והפחתות** | | | ₪ 169,521,500 |
| עלות בנית מבני ציבור | -400 | ₪ 10,000 | ₪ 4,000,000- |
| עלויות הריסה ופינוי | -3,366 | ₪ 375 | ₪ 1,262,321- |
| הפחתה למורכבות וגודל | | 0.95 | **₪ 156,046,220** |
| עלות עודפת לחניות | | | ₪ 2,187,500 - |
| מקדם דחייה | 4 שנים | 6% | 0.792 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | **₪ 121,870,517** |
| **תחשיב ההשבחה** | | | |
| **ההשבחה בדחיה** | | | **₪ 40,870,316** |
| **היטל ההשבחה** | | | **₪ 20,435,158** |

**2. תחשיב כולל שטחי ממ"ד:**

| | שטח מ"ר | שווי מ"ר | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | |
| סה"כ השטח הבנוי | 3,366.19 | ₪ 26,000 | ₪ 87,520,940 |
| יתרת זכויות בניה - 634.8 מ"ר במקדם 0.5 | 317 | ₪ 11,500 | ₪ 3,645,500 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | ₪ 91,166,440 |
| **דחייה** | 4 שנים | 3.00% | 0.89 |
| **שווי מצב קודם לאחר מקדם הדחייה** | | | **₪ 81,000,201** |
| **מצב חדש** | | | |
| מגורים עיקרי עפ"י התב"ע - מגרש 1 | 11,653 | ₪ 11,500 | ₪ 134,009,500 |
| מגורים עיקרי עפ"י התב"ע - מגרש 2 | 3,088 | ₪ 11,500 | ₪ 35,512,000 |
| שטחי ממ"דים (פטור מלא) | 1,776 | ₪ 11,500 | ₪ 20,424,000 |
| **סה"כ שווי לפני התאמות והפחתות** | | | ₪ 189,945,500 |
| עלות בנית מבני ציבור | 400 | ₪ 10,000 | ₪ 4,000,000- |
| עלויות הריסה ופינוי | 3,366 | ₪ 375 | ₪ 1,262,321- |
| הפחתה למורכבות וגודל | | 0.95 | **₪ 175,449,020** |
| עלות עודפת לחניות | | | ₪ 2,187,500 - |
| מקדם דחייה | 4 שנים | 6% | 0.792 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | **₪ 137,239,352** |
| **תחשיב ההשבחה** | | | |
| **השבחה בדחייה** | | | **₪ 56,239,151** |
| **היטל ההשבחה (מחצית)** | | | **₪ 28,119,575** |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

**15. <u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 3637, חלקות 770,771,780,783,785 , בגין מימוש לתוכניות בניין עיר, בדרך של בקשה להיתר ובדרך של מימוש במכר, כדלקמן:

| מהות ההשבחה | מועד קובע | השבחה במכר/היתר בניה | היטל השבחה במכר/היתר בניה |
|---|---|---|---|
| 407-0850719 | 16/02/2025 | ₪ 40,870,316 | ₪ 20,435,158 |

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה 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 הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com