תאריך : 12/05/2022
מספר מינוי : 2729-2020
מספרנו : 118
עדכון החלטה מיום 24/03/2022

לכבוד
וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה - מחוז מרכז
בדוא"ל hofitsht@iplan.gov.il

חברת ענב-יזום התקומה
באמצעות
עו"ד אלי וילצ'יק
בדוא"ל eli@cwlaw.co.il
ושמאי המקרקעין , מר שאול רוזנברג
בדוא"ל R-Shamay@rosenberg.co.il
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב כפר סבא
באמצעות
עו"ד בתיה בראף (מליכזון)
בדוא"ל batia@htlaw.co.il
ושמאי המקרקעין, מר אסף לוי
בדוא"ל assaf@levyap.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

חוות דעת מייעצת - היטל השבחה
גוש 6435 חלקות 96-93, 105-98, 124-122
פינוי בינוי בשכונת תקומה, כפר סבא
(עדכון[1] לאחר תיקון טעויות סופר)

1. <u>מטרת חוות הדעת</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק") ועל פי החלטת וועדת הערר מיום 11/11/2020 למינוי שמאי מייעץ, מוניתי בתאריך 08/12/2020 ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מייעצת לעניין אומדן ההשבחה בנכס הנדון.

1.2. החלטת וועדת הערר לעיל ניתנה לבקשת המבקשת לאישור הסדר דיוני במסגרת בקשה למידע מקדים בטרם מימוש הסכם פינוי בינוי בין בעלי הזכויות במתחם למבקשת (פרה רולינג).

1.3. מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור התוכניות שתפורטנה להלן.

[1] התיקונים בחוות דעת זו הינם ביחס לטעויות אריתמטיות שהתגלו בתחשיבי השומה .

2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 23/06/2020 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אסף לוי ובתגובתו מיום 17/01/2021 לשומת שמאי המבקשת.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 22/11/2020[2] שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שאול רוזנברג.

2.3. מסמכים נוספים שהוצגו ע"י הצדדים במסגרת ההליך מפורטים בנספח ג' המצורף להלן.

3. מועדים

3.1. המועדים הקובעים[3] לחישוב ההשבחה הינם כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תוכנית כס/1/1/גג	2/7/1986
תוכנית כס/1/1/דג	27/1/1997
תוכנית כס/447	8/2/2003
תוכנית כס/1/447	18/11/2017
תוכנית כס/מק/1/447/א'	6/3/2020

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ מספר פעמים במהלך חודשים ינואר ופברואר 2022 , שהאחרון מבניהם ביום 11/02/2022, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריכים 20/04/2021 ו-21/06/2021 נערכו דיונים בהשתתפות מר אפי כץ - מנכ"ל חברת ענב, עו"ד אלי וילצ'יק, מר שאול רוזנברג – שמאי מקרקעין, עו"ד אריאל פל ומר חזקי גרוס - שמאי מקרקעין, מטעם המבקשת. עו"ד בתיה בראף (מליכזון), מר אסף לוי- שמאי מקרקעין, עו"ד גילי שמואלי ומר דניאל גב - שמאי מקרקעין, מטעם המשיבה. החת"מ, וגב' חן ארביב-בוגרת התמחות ממשרדי.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכומי הדיונים הועברו לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

[2] התקבלה בתאריך 21/12/2020.

[3] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית , היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

4. <u>פרטי הנכס</u>

חלקות שונות בגוש 6435 הממוקמות בשכונת תקומה, כפר סבא, כמפורט להלן:

חלקה	שטח החלקה במ"ר	כתובת	תיאור
93	1,266	רחוב וייצמן 194	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 24 חלקות משנה.
94	842	רחוב הראשונים 2	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 14 חלקות משנה.
95	1,059	רחוב הראשונים 4	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 14 חלקות משנה.
96	1,563	רחוב יציאת אירופה 11-17	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 24 חלקות משנה.
98	1,075	רחוב נורדאו 3	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 16 חלקות משנה.
99	1,527	רחוב יציאת אירופה 2-8 פינת נורדאו 5	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 24 חלקות משנה.
100	1,484	רחוב נורדאו 7	משותף מבנה מגורים הרשום כבית הכולל 16 חלקות משנה.
101	1,391	רחוב נורדאו 9	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 16 חלקות משנה.
102	1,362	רחוב נורדאו 11	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 16 חלקות משנה.
103	1,789	רחוב נורדאו 13	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 30 חלקות משנה.
104	1,937	רחוב יציאת אירופה 22-30	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 30 חלקות משנה
105	416	רחוב יציאת אירופה 14	מבנה מסחר הרשום כבית משותף הכולל 6 חלקות משנה.
122	1,932	רחוב וייצמן 190	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 30 חלקות משנה
123	2,483	רחוב יציאת אירופה 3-9	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 24 חלקות משנה.
124	1,003	רחוב וייצמן 192	מבנה מגורים הרשום כבית משותף הכולל 16 חלקות משנה.

5. תיאור הסביבה והנכסים

5.1. תיאור הסביבה

החלקות שבנדון הינן חלק ממתחם המיועד להתחדשות עירונית בשכונת תקומה הממוקמת בדרום העיר כפר-סבא.

השכונה הוקמה בשנות ה- 60 ומרבית הבניינים הבנויים בה בני 2-4 קומות הכוללים דירות קטנות ומהווים "בנייני רכבת". כמו כן, בשכונה מבנה מסחרי קטן הבנוי על חלקה מס' 105.

השכונה גובלת מצפון ברחוב ויצמן ומדרום בבית הקברות כפר סבא נורדאו ומעברו כביש מס' 531. בסביבת הנכס פיתוח סביבתי ועירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות מים וביוב.

5.2. תיאור הנכס

המתחם כולל שלושה תתי מתחמים כדלהלן:

מתחם	גוש	חלקות	כתובת	מס' יחידות	חנויות
A	6435	99-104,105	יציאת אירופה 2-8 ו- 14, נורדאו 5-13, יציאת אירופה 22-30	132	6
B		93,96,98,123	יציאת אירופה 9-17, ויצמן 194, נורדאו 3	88	
C		94,95,122,124	הראשונים 4,2 ויצמן 190, 192	74	
סה"כ יחידות הנכללות במתחם במצב הקיים				**294**	**6**

הנכסים נשוא חוות הדעת מהווים כאמור את חלקות 96-93, 105-98, 124-122 בגוש 6435 בשטח כולל של 21,129 מ"ר.

על החלקות הנדונות ממוקמים 10 בנייני מגורים טוריים בבניה ותיקה בני 2-3 קומות, ו-4 בניינים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים. סה"כ מס' הדירות במתחם 294 יח"ד ו-6 חנויות הממוקמות בחלקה 105 במבנה המסחרי (החנויות חוברו ומשמשות כמיני מרקט שכונתי).

בנוסף קיימים בשטח המתחם בית כנסת משופץ, 2 גני ילדים במבנה אחד, מועדון נוער וכן מצויים בשטח גינות ציבוריות, חניה פתוחה בסמיכות לשטח המסחרי ושטח פתוח.

המצב הפיזי והתחזוקתי של הבניינים תואם את גילם.

להלן פירוט המבנים הממוקמים על חטיבת הקרקע [4]:

חלקה	כתובת	שטח החלקה הרשום	מס' יח"ד	תיאור
93	ויצמן 194	1,266	24	מבנה טורי מלבני בן 3 קומות, הכולל 4 כניסות וגג בטון שטוח. קיימת הרחבה באחת מדירות קומת הקרקע וכן סיפוח חצר בחלק מיח"ד בקומת הקרקע .
94	ויצמן 196, הראשונים 2	842	14	מבנה פינתי בצורת מרובע, בן 3 קומות מעל קומת עמודים. קיימת הרחבה בקומת הקרקע, סיפוח חצרות ותוספת בנייה על הגג.
95	הראשונים 4	1,059	14	מבנה בן 3 קומות בצורת מרובע מעל קומות עמודים .
96	יציאת אירופה 11,13,15,17	1,563	24	מבנה טורי מלבני בן 3 קומות, הכולל 4 כניסות וגג בטון שטוח .
98	יציאת אירופה 1 , נורדאו 3	1,075	16	מבנה פינתי בן 4 קומות בצורת מרובע .
99	יציאת אירופה 2,4,6,8 , נורדאו 5	1,527	24	מבנה טורי בן 3 קומות, הכולל 4 כניסות וגג בטון שטוח. ישנן הרחבות בקומות, סיפוח חצר בחלק מיח"ד בקומת הקרקע ותוספת בנייה על הגג.
100	נורדאו 7	1,484	16	מבנה טורי דו קומתי, הכולל 4 כניסות וגג רעפים משופע. ישנן הרחבות בחלק מהקומות וסיפוח חצרות בחלק מהיח"ד בקומת הקרקע.
101	נורדאו 9	1,391	16	מבנה טורי דו קומתי, הכולל 4 כניסות וגג רעפים משופע. ישנן הרחבות בחלק מהקומות וכן סיפוח חצרות בחלק מהיח"ד בקומת הקרקע.
102	נורדאו 11	1,362	16	מבנה טורי דו קומתי, הכולל 4 כניסות וגג רעפים משופע. ישנן הרחבות בחלק מהקומות וכן סיפוח חצרות בחלק מיח"ד בקומת הקרקע.
103	נורדאו 13	1,789	30	מבנה טורי מלבני בן 3 קומות הכולל 5 כניסות וגג בטון שטוח. ישנן הרחבות בחלק מהקומות וכן סיפוח חצרות בחלק מהדירות בקומת הקרקע
104	יציאת אירופה 22,24,26,28,30	1,937	30	מבנה טורי מלבני בן 3 קומות, הכולל 5 כניסות וגג בטון שטוח. ישנן הרחבות בחלק מהקומות .
105	יציאת אירופה 14	416	6 חנויות	שש חנויות שאוחדו לסופר שכונתי אחד. מבנה חד קומתי. בחזית מצויה רחבת חניה.
122	ויצמן 190, נורדאו 1	1,932	30	מבנה טורי מלבני בן 3 קומות, הכולל 5 כניסות וגג בטון שטוח. ישנן הרחבות בחלק מהקומות , סיפוח חצרות בחלק מהיח"ד בקומת הקרקע ותוספות בנייה על הגג.
123	יציאת אירופה 3,5,7,9	2,483	24	מבנה טורי בן 3 קומות, הכולל 4 כניסות וגג בטון שטוח. ישנה הרחבה בקומת הקרקע וסיפוח חצרות בחלק מהיח"ד בקומת הקרקע.
124	ויצמן 192	1,003	16	מבנה פינתי בצורת מרובע בן 4 קומות וכניסה אחת הכולל סיפוח חצר של אחת מהדירות בקומת הקרקע.
סה"כ		**21,129**	**294 יח"ד + 6 חנויות**	

[4] לא נערכו ביקורים פרטניים בדירות.

6. <u>הסכם פינוי בינוי</u>

הועבר לעיוני הסכם פינוי בינוי שנערך ונחתם בשנת 2012 בין ענב יזום – התקומה (להלן – "היזם") לבין דיירי הדירות בבניינים (להלן – "הדיירים"), בחלקות 124-121, 96-93, 118-98, 282-280 בגוש 6435, הרשומות בבעלות קק"ל ומוחכרות לכל אחד מהדיירים.

מההסכם עולה כי היזם הציע לדיירים להתקשר עימו בעסקה מסוג פינוי ובינוי, לפיה היזם יפעל לאישורה של תכנית מתאר מקומית שתחול על החלקות, בהתאם לשיקול דעת היזם, במסגרתה יתווספו זכויות בניה, הדיירים יפנו את היחידות הנוכחיות שיהרסו והיזם יבנה על החלקות מבני מגורים חדשים, אשר בהם ו/או במיקום אחר בתחום התוכנית תינתן לכל דייר דירה חדשה ובסה"כ 294 דירות חדשות. כמו כן הדיירים מוותרים על כל הזכויות הנובעות ו/או הקשורות ביחידות הנוכחיות, קיימות או עתידיות ככל שהן בבעלותם ו/או הם רשאים למכרן, לרבות הזכויות העתידיות שיתווספו לחלקות לאחר אישור התוכנית, זאת בכפוף לקבל הדירות החדשות ולא יתנגדו להעבירן ליזם.

<u>"הדירות החדשות" או "דירות התמורה"</u>

היזם ימסור לדיירים 294 דירות חדשות בבניינים אשר יבנה על פי התב"ע החדשה. לכל דירה חדשה ישויכו מקום חניה אחד, מחסן אחד בשטח שלא יפחת מ-5 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר וחלקים מהרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של הדירה ביחס לכלל הדירות בבית המשותף החדש, כפי שיירשם. תכנון הדירות יהיה שווה ערך לתכנון לפיו ייבנו דירות דומות של היזם באותם בניינים אשר יוצאו למכירה במסגרת אותו שלב של הפרויקט.

הדיירים יהיו רשאים לסרב לקבל דירה חדשה כאמור בבניינים שיבנה היזם עפ"י התב"ע החדשה במגרשים גובלים ברח' רופין ובלבד שהודיעו על כך ליזם בכתב תוך 30 ימים מיום שיודיע היזם לדיירים כי התב"ע החדשה אושרה ע"י הועדה המחוזית.

ככל שהתב"ע החדשה תגדיל את מס' יחידות הדיור שניתן לבנות כנגד הדירות שנוכחיות ביחס שבין 3 :1 ליחס של 3.5 :1 (דהיינו, בין 882 ל- 1,029 יח"ד), אזי דיירים בעלי דירות נוכחיות (עפ"י ארנונה) כמפורט בעמודה א' יהיו זכאים לדירות חדשות כמפורט בעמודה ב', כדלהלן:

עמודה א' - שטח דירה נוכחית	עמודה ב' - שטח דירה חדשה
עד 59 מ"ר	90 מ"ר
60-69 מ"ר	100 מ"ר
70-79 מ"ר	110 מ"ר
80-89 מ"ר	120 מ"ר
90-99 מ"ר	130 מ"ר
100-109 מ"ר	140 מ"ר
110 מ"ר ומעלה	155 מ"ר

<u>תנאים מתלים</u>

תוקפו של הסכם זה מותנה בהתקיימם של כל התנאים המתלים שלהלן:

1) כל הדיירים חתמו על חוזה זה וכן נמחקו כל ההערות הרשומות על היחידות הנוכחיות ו/או זכויות צד ג' ביחס לאותן יחידות או התקבלו הסכמות של מוטבי ההערות וכן התקבלו הסכמות של בית משפט או אפוטרופוס, אך למעט משכנתאות לטובת בנק או חברת ביטוח, ונרשמו הזכויות של הדיירים אשר זכויותיהם אינן רשומות על שמם במועד חתימת חוזה זה וזאת תוך 12 חודשים מיום חתימת הדייר הראשון על הסכם זה.

2) הפרויקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות עפ"י פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963, ע"י המנהלים כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף כח' 49 לחוק והתקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין ויינתנו הפטורים ממס עפ"י חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף. היזם בשיתוף ב"כ הדיירים, יטפל בפניה למנהלים ויפעל לקידום אישור הפרויקט ברשויות המס באופן שיאושרו הפטורים הקבועים בחוק.

3) תוך 12 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה החמישי, תאושר התב"ע החדשה. למרות האמור, אם התב"ע החדשה לא תפורסם למתן תוקף תוך 36 חודשים מן המועד הקובע, והיזם פעל בשקידה ראויה, אזי יוארך המועד הנ"ל בתקופה נוספת, בהסכמה בין ב"כ הדיירים והיזם.

4) ניתן אישור מאת העירייה והוועדה המקומית לפיו לא ייגבה היטל השבחה בגין ביצוע הפרויקט וכן לא יחול בגין החכרת שטחים מתחת לשטחים הציבוריים ו/או תשלום כלשהו בגין שיתוף חלקה נוספת כלשהי בתחום התוכנית. כמו כן, לא יחול תשלום כלשהו לממ"י (למעט תשלומי היוון אשר ישולמו ע"י הדיירים). היזם יהיה רשאי להחליט, על פי שיקול דעת, כי הסכם זה יכנס לתוקף אף אם לא התקיים התנאי המתלה.

5) תוך 6 חודשים מהמועד הקובע תוגש התב"ע החדשה לוועדה המקומית ותוך 24 חודשים מהמועד הקובע תוגש התב"ע החדשה לוועדה המחוזית.

6) כל בעלי הזכויות ביחידות המסחריות, חתמו על הסכם עם היזם לביצוע הפרויקט. מובהר ומוסכם כי ההסכמות עם בעלי החנויות תהיינה במסגרת הסכמים נפרדים שייחתמו בין בעלי החנויות לבין היזם ומבלי שההסכמות הנ"ל ישיתו כל עלות ו/או חבות על הדיירים. למרות האמור, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו, יהיה היזם רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לראות את התנאי המתלה כאילו התקיים.

עסקת הפינוי בינוי

הדיירים מתחייבים בזאת בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים למכור ליזם את יחידותיהם הנוכחיות ואת כל זכויותיהם בחלקות כשהן נקיות מכל מחזיק וחפץ וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צדדים שלישיים כלשהם.

הדיירים יוותרו על מלוא זכויותיהם הקיימות והעתידיות בחלקות הנובעות ו/או הקשורות ביחידות הנוכחיות ולא יתנגדו להעברתן ליזם ויאפשרו ליזם לבנות את הפרויקט ולמכור את דירות היזם ובכפוף לאמור לפנות את דירותיהם הנוכחיות. היזם מתחייב לרכוש מהדיירים את דירותיהם ולמסור לדיירים דירות חדשות, לרשום את הדירות על שם הדיירים וכן לשלם לכל אחד מהדיירים דמ"ש בגובה דמ"ש מקובלים באותה העת לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות ברחובות סמוכים לרחובות בהם מצויות הדירות הנוכחיות לכל אחת מהדירות הנוכחיות לתקופה שמיום הפינוי בפועל של יחידתו הנוכחית ועד למועד המסירה של הדירה החדשה ויממן עלויות הובלת תכולת היחידה הנוכחית לדירה הזמנית ובחזרה לדירה החדשה.

בסמוך לפני מועד תחילת תקופת הפינוי יקבע השמאי את גובה דמי השכירות שישלם היזם לדיירים וכן את אופן הצמדתם. קביעת השמאי תהיה מנומקת ויצורפו אליה תחשיבים ונתוני עסקאות השוואה.

לוח זמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו

בכפוף לעמידת כל הדיירים בהתחייבויותיהם בכל הנוגע לפינוי כל היחידות הנוכחיות ומסירת החזקה בהן לידי היזם עפ"י חוזה זה, מתחייב היזם להתחיל בביצוע הריסת הבניין הקיים הראשון תוך 30 ימים ממועד פינוי אחרון הדיירים, בכפוף לקבלת היתר בניה ולבצע את עבודות הקמת הפרויקט על חשבונו בהתמדה וברציפות ממועד זה. היזם מתחייב להשלים את בניית כל בניין חדש בפרויקט הכולל על 16 קומות בתוך 27 חודשים מיום תחילת בנייתו, כאשר על כל קומה נוספת מעבר ל-16 קומות יתווסף חודש נוסף. ואלם היזם יהיה ראשי להקדים מועד זה בהודעה בכתב לדיירים. בכל מקרה, הדיירים לא יראו בפיגור של עד 90 ימים מצד היזם בסיום בנית כל בניין בפרויקט כאמור או במועד התחלת בניית הבניינים.

הוצאות, מיסים ותשלומים שונים

מס רכישה בקשר עם רכישת הזכויות מהדיירים לפי חוזה זה, אם יחול, ישולם ע"י היזם.

חוזה זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים כי יינתנו לפרויקט כל הפטורים ממס הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין ולפי חוק מע"מ. הצדדים יפנו לקבלת הפטור אולם אם לא יתקבל פטור כמבוקש, יראו זאת כאילו לא התקיים התנאי המתלה השני וליזם תהא הזכות לסגת מהעסקה. יחד עם זאת, אם תדחה הבקשה למתן פטור בגין אחד או יותר מהמיסים ו/או התשלומים ולמרות זאת החליט היזם שלא לסגת מהעסקה, יחולו עליו התשלומים הנ"ל.

חוזה זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים, כי לא יחול תשלום היטל השבחה בגין התב"ע החדשה וכן כי לא יחול תשלום בגין החכרת שטחים מתחת לשטחים הציבוריים. היזם יפנה לקבלת פטור מתשלום היטל

השבחה, אולם אם לא יקבל את הפטור המבוקש, יראו זאת כאילו לא מתקיים התנאי המתלה הרביעי וליזם תהיה הזכות לסגת מהעסקה. אם למרות זאת, היזם יחליט לא לסגת מהעסקה, יחולו עליו התשלומים הנ"ל.

כל מס ו/או היטל ו/או תשלום הכרוך באיחוד וחלוקה של המקרקעין, רישום הבית המשותף ורישום זכויות הדייר בדירה החדשה, יחול על היזם וישולם על ידו.

כל אחד מיחידי הדיירים מתחייב לעשות שימוש בכל הטבת מס על מנת להביא להפחתת עלויות היזם, לרבות פריסת שבח והפחתת שיעור המס, ולנצל באופן מירבי ומיטבי את כל הפטורים אשר יינתנו לו ולעמוד בכל ההתחייבויות והתנאים הדרושים לצורך כל פטור כאמור, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ההתחייבויות במסגרת חבות בהיטל השבחה או במסגרת פטור מתשלומו. הדיירים ישתפו פעולה ככל שיידרש ע"י היזם, והיזם יהיה רשאי להשתמש בייפוי הכוח הנחתם ע"י הדיירים למטרה זו.

להסרת ספק, מובהר בזאת כי הדיירים לא יישאו בכל תשלום ו/או מס ו/או היטל אשר תשלומו לא הוטל עליהם במפורש בחוזה זה.

7. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

מצב קודם

7.1. תרש"צ 3/23/4

א. התכנית אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 17/05/1967.

ב. בהתאם לתשריט החלקות שבנדון מסווגות כדלקמן:

חלקות	ייעוד	
93-96, 98-99, 103-104, 122-124	מגורים	3-4 קומות
100-102	מגורים	2 קומות
105	מסחרי	

7.2. תכנית כס/1/1

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1636 מיום 18/06/1970.

ב. התכנית הינה תכנית המתאר לעיר כפר סבא.
התכנית מסווגת את החלקות שבנדון בייעוד מגורים ג' למעט חלקה 105 המסווגת למסחר.

ג. זכויות הבניה באזור מגורים ג' מאפשרות בינוי של 30% בקומות ב-4 קומות על עמודים.
שטח לנספחים: 5% ועד 40 מ"ר.
שטח המרפסות לא נכלל בשטח הבניה המותר אם הוא פחות מאשר 30% משטח הבניה המותר בקומה בכל האזורים.
באזור מגורים ג' רשאית הועדה להתיר בניה ב-3 קומות מעל קומה מפולשת ובשיעור של 35% בקומה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים ובתנאי שהמקלט יהיה תת קרקעי.

ד. בתקנון התוכנית לא נקבעו זכויות בנייה לייעוד מסחר.

7.3. תרש"צ 3/23/7

א. התוכנית אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 29/08/1973.

ב. התוכנית משנה את תרש"צ 3/23/4, אולם מתשריט התוכנית עולה כי לא חל שינוי מהותי בייעודי הקרקע שנקבעו בתרש"צ 3/23/4.

7.4. <u>תכנית כס/1/1/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1668 מיום 29/10/1970.

ב. התכנית קובעת הוראות בדבר מרווחים צדדיים ואחוזי בניה למגרשים צרים באזור מגורים ג' ובאזור מסחרי ומגורים.
התכנית קובעת כי עד חזית של 16 מ' תותר בנייה של 3 קומות ע"ע 35% לקומה ומרווח צדדי של 3 מ'. בחזית ברוחב שבין 16 ל- 19 מ' יהיו מרווחים של 3.5 מ'.
הועדה רשאית להגדיל ב 10% בסך הכל את זכויות הבנייה במגרשים שרוחב חזיתם פחות מ- 19 מ' ובתנאי שיקבע מרווח צדדי של 4 מ'.

<u>מצב חדש</u>

7.5. <u>תכנית כס/1/1/ג</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2199 מיום 26/02/1976.

ב. התכנית קובעת הוראות מיקום דרכים ורוחבן בכל מרחב תכנון העיר כפר סבא.

7.6. <u>תכנית כס/1/1/ה</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3282 מיום 19/12/1985.

ב. התוכנית קובעת כי באזור מגורים ג' תתאפשר בניה בהתאם לייעוד מגורים ב' בתכנית כס/1/1/ד.

7.7. <u>תכנית כס/1/1/גג</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3347 מיום 17/06/1986.

ב. הועדה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג 23 מ"ר כולל מדרגות פנימיות וגגונים צמודים.
גובה החדר נטו לא יעלה על 2.5 מ'.
בבניינים חדשים, השטח מהווה חלק מהזכויות הכוללות.
לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית.
בבניינים עם גג רעפים, תותר עליית גג (שיפוע 40%-50% עם גמלונים).

7.8. <u>תוכנית כס/1/1/מ</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3755 מיום 29/03/1990.

ב. התכנית קובעת הוראות למרתפים, גלריות ומחסנים בתחום תכנית המתאר של כפר סבא.

ג. התכנית מתירה בבניינים חדשים בייעוד מגורים ג' מחסן בשטח של 6 מ"ר במרתף או 3 מ"ר בקומת עמודים. המרתף והמחסנים יוקמו במסגרת קווי הבניין.

באזור מגורים ב' או ג' – בניינים ללא קומת עמודים של 4 יח"ד ומעלה - "שיכונים", מתן היתר למחסנים דירתיים ומקלטים יותנה בפתרון תכנוני נאות לכל הבניין לשביעות מהנדס העיר.
לכל יח"ד תותר הקמת מחסן שלא יעלה על 6 מ"ר. במקרים מיוחדים תותר הקמתם בקו 0 באישור מהנדס העיר.

7.9. <u>תכנית כס/1/1/גג/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4217 מיום 08/07/1993.

התוכנית מבטלת את סעיף ה-5 וקובעת הוראות לחישוב שטחים בעליית הגג.
בהתאם לתקנון, שטח מתחת 1.8 מ' יחושב כשטח שרות.

7.10. <u>תכנית כס/1/1/מק/גג/ג</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4451 מיום 24/10/1996.

ב. התוכנית קובעת הוראות בדבר גגות רעפים.
נקבע כי באזורי מגורים א', ב', ב' מיוחד, ג', ג' מיוחד ומבנים המשלבים מסחר ומגורים שאינם מבנים גבוהים, תותר בניית גגות רעפים באופן מלא או חלקי, תוך יצירת חללים לעליות גג.
חלק משטח הגג יהיה אופקי עם גישה נוחה מחדר המדרגות הכללי אל מערכות הבית המשותפות.
באזורי מגורים א', ב', שטח חלל הגג יחושב כחלק מהשטח העיקרי לפי תכנית קיימת .
באזורי מגורים ב' מיוחד, ג', ג' מיוחד ומבנים המשלבים מסחר ומגורים שאינם מבנים גבוהים השטח יחושב בנוסף לזכויות המוקנות לצורך שטח עיקרי בכל תכנית.
כמו כן, תותר בניית חלקי גג שטוחים המהווים מרפסות פתוחות לעליות הגג. שטח מרפסות הגג לא יעלה על 1/3 הגג כולו.
בתכנית נקבעו הוראות בדבר בניית פרגולות.

7.11. <u>תכנית כס/1/1/גז</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4471 מיום 26/12/1996.

ב. התכנית חלה על כל אזורי המגורים בתחום תכנית כס/1/1 למעט אזורי מגורים א' ו-ב'.
התכנית קובעת הוראות בינוי וחישוב שטחים לגזוזטראות.
בין היתר נקבע כי במידה וחלק מגזוזטרא מקורה, ע"מ להגן בפני שמש וגשם, באופן החופף עם גזוזטרא הנמצאת בקומה אחרת בהפרש של קומה אחת, לא יחושב השטח המקורה לצורך חישוב אחוזי הבניה בתנאי שהחפיפה שתהיה בניצב לחזית הבניין ומעל פתח היציאה מן הדירה לגזוזטרא בצמוד לה, ובתנאי רוחב החפיפה הנמצא במקביל לחזית הבניין לרבות מעקה הגזוזטרא שמעל לא יעלה על 1.3 מ' ועומקה שבניצב לחזית הבניין לא יעלה על 3.0 מ', הכל בהתאם לחתך הבינוי המפורט בתכנית.

סה"כ שטח החפיפה לא יעלה על 1/3 משטח הגזוזטרא.
הוראות חישוב השטחים לעיל יחולו על קירוי יציאה למרפסת של קומת גג ובלבד שעומקה ע"פ החתך לא יעלה על 1.2 מ'.

7.12. <u>תכנית כס/מק/1/1/מ/ב</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4475 מיום 09/01/1997.

ב. בהתאם לתוכנית נקבע כי הוראות תכנית כס/ 1/1/מ' הנוגעות למחסנים דירתיים באזור מגורים ג', יחולו גם על אזורי מגורים ב' מיוחד, ג' מיוחד ומגורים מיוחד ואזור מגורים ומסחר שבו מרתף חניה למעט בניינים בהם דירות צמודות קרקע.

ג. המחסנים הדירתיים יהיו בנוסף למחסן כללי של הבניין אשר יעמוד לשימושם של כל דיירי הבניין ויירשם כחלק מהרכוש המשותף. השימוש במחסנים יהיה לצרכי אחסנה של דיירי הבית בלבד ויירשמו כשטחים הצמודים לדירות.
בבניינים בהם מתוכננים מרתפי חניה תותר בניית מחסנים דירתיים במרתף החניה עד גבול החלקה ובתנאי שלא יגרם מטרד לחלקות השכנות.
גובה המחסנים במרתפי החניה לא יעלה 3מ' או על גובה החניה.
מרתפים מסחריים המהווים חלק ממרתפי חניה באזורים מסחריים יכולים להיות ממוקמים בכל תחומי מרתף החניה, עד גבולות החלקה, אך תוך שמירה על גישה ישירה מהשטחים אותם הם משרתים בקומות הקרקע.
גובה מירבי למרתף המסחרי - 3.0 מ'.
שאר ההנחיות החלות על מרתפים מסחריים תהיינה ע"פ תכנית כס 1/1/מ'.

7.13. <u>תכנית כס/מק/1/1/דג</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4477 מיום 12/01/1997.

ב. התכנית מאפשרת בניית דירות גן באזורי מגורים ב' מיוחד, ג' ו-ג' מיוחד בכפוף לתנאי התכנית.
גובה מפלס הגינה לא יעלה על 1.7 מ' מפני הקרקע הסופיים שמחוץ לגבולות המגרש.
לא יותר לרצף את שטח הגינה בשטח העולה על 12 מ"ר אשר ימצא בתחום קווי הבניין המותרים.

7.14. <u>תכנית כס/447</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5150 מיום 24/01/2003.

ב. התוכנית מרחיבה את זכויות הבניה במסגרת תכנית שיקום וחיזוק שכונות, ללא תוספת במספר יח"ד.
התוכנית קובעת הוראות בניה והוצאת היתרים בהתאם לס' 145 ז' לחוק.

ג. להלן תוספת השטחים בהתאם לתקנון התכנית:

חלקה	מס' יח"ד רגילות	שטח עיקרי תוספת ליח"ד רגילה (במ"ר)	שטח שירות תוספת ליח"ד (במ"ר)	מס' יחידות גג	שטח עיקרי תוספת לדירות הגג (במ"ר)
93	16	28.35	7	8	37
94	10	29.9	7	4	37
95	10	29.9	7	4	37
96	16	28.35	7	8	37
98	12	30.66		4	37
99	16	11.61	7	8	37
100	8	30.89	7	8	37
101	8	30.89	7	8	37
102	8	30.89	7	8	37
103	20	28.75	7	10	37
104	20	28.75	7	10	37
122	20	18.15		10	37
123	16	30.35		8	37
124	12	30.66		4	37

7.15. <u>כס/1/1סגח</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6431 מיום 14/06/2012.

ב. התכנית קובעת הוראות להקמת פרגוד לעונת החורף בחזיתות בתי אוכל להם היתר תקף להעמדת שולחנות וכסאות.

שטח כולל מכסימלי לבנית הפרגוד כאמור הינו 50 מ"ר.

הפרגוד יבנה בכפוף לאישור בקשה להיתר ובהתאם להוראות התכנית המפורטות.

7.16. <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>

תכנית מתאר ארצית תמ"א/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

מטרתה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק.

מימוש התכנית מותנה בהיתר בניה הנתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

לתכנית זו אושרו 4 תיקונים נוספים וכדלקמן:

תמ"א/38/1/א - פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007.

תמ"א/38/2 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010.

תמ"א/38/3 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2010.

תמ"א/38/3/א - פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 13/12/2016.

7.17. <u>תכנית כס/1/447 מס' 405-0209585 התחדשות עירונית במתחם תקומה</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7591 מיום 24/09/2017 . לתוכנית פרסום נוסף בעיתונות מיום 3/11/2017.

ב. התכנית קובעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים שנבנו בשנות ה-50 וקביעת זכויות לבניה חדשה.

התכנית משנה את ייעודי הקרקע, תוך שמירה על מאזן השטחים הציבוריים במצב המאושר, ליעודים הבאים:

1. תאי שטח למגורים הכוללים 14 מבנים בני 10-30 קומות ובהם 1,068 יח"ד.

2. שטחים למוסדות ציבור.

3. שטחים ציבוריים פתוחים.

4. ביטול והרחבת דרכים.

התכנית מותירה את תאי שטח 60-75 עליהם בנויים מבני מגורים בייעוד מגורים ג' בהתאם לזכויות המאושרות.

כמו כן, קובעת תאי שטח לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית בהם קיימים מבנים אשר יועדו לפינוי, הריסה ובנייה חדשה בייעוד מגורים ד', תוך הקצאת שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים כיוצ"ב.

בתכנית נקבעו עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית, הוראות לעריכת תכנית איחוד וחלוקה.

הכל כמפורט בתשריט, בהוראות ובטבלת הזכויות המצורפת.

ג. להלן הוראות לגבי אזור מגורים ד':

<u>שימושים מותרים:</u>

מגורים ושטחי השרות הנלווים להם, שטחים משותפים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים.

בתאי שטח A11, A12, תותר קומת קרקע מסחרית בהתאם להוראות ס' 4.1.2.ו' לתכנית.

20% מיחידות הדיור החדשות הנוספות על מס' יחידות שהיו בתחום התכנית לפני אישורה יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (עיקרי+שירות).

<u>מרתפים:</u>

יותרו מס' מרתפי חניה כנדרש לשם עמידה בתקן חניה ובכפוף לשטחים המפורטים בטבלת הזכויות.

תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. למרות האמור, תותר תכסית של למעלה מכך בכפוף לעמידה בסעיף 6.3 לתכנית.

במרתפים יותר שימוש לחניה וכן לשטחי שירות כגון מתקנים טכניים, מחסנים בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ליח"ד.

יותרו שימושים עיקריים לדיירי המבנה בקומות המרתפים, כגון חדרי כושר ומועדון דיירים

בכפוף למפורט בטבלת הזכויות. לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו.
ניתן לבנות מרתף משותף לשניים או יותר מגרשים סמוכים.
תקרת המרתף לא תבלוט מעל מפלס הרחובות והשטחים הציבוריים הגובלים בלמעלה מ-60 ס"מ.

<u>קווי בניין:</u>

יותר קו בניין אפס בקומת המרתף.
תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי ובלבד שלא יבלטו מגבול המגרש.
המרחק המינימלי בין המבנים החדשים יהיה 12 מ'
המרחק המינימלי בין המגדלים בתאי שטח 14, B13, B11, ו-15 יהיה מ-15מ'.
הוראות בינוי:
דירות גן- בתאי שטח A13 ו-B12 יותר ניצול קומות הקרקע למגורים בנוסף למבואות כניסה, מחסנים ושטחי שירות אחרים והכל במסגרת שטחי הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.
בדירות הגן יותר שימוש בשטחים תת קרקעיים למגורים. לא תותר הפניית דירות הגן לחזית הרחוב. הוראות הבנייה לדירות הגן בהתאם לתכנית כס/מק/1/1/דג.
בשאר תאי השטח לא יותרו דירות גן.

<u>מסחר:</u>

בתאי שטח A11 ו-A12 הגובלים ברח' ויצמן תותר חזית מסחרית במסגרת השטחים המפורטים בטבלת הזכויות.
בקומת המסחר יותרו בין השאר השימושים הבאים: חנויות, מסעדות, משרדים, מרפאות, בנקים, אולמות תצוגה, מכוני כושר וכדו'. סיווג העסקים יאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.
גובה קומת המסחר יהיה עד 6 מ' ותותר בה קומת גלריה במסגרת שטחי הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.
לאורך החזית המסחרית ברח' ויצמן תיבנה קולונדה בקו בניין אפס הקולונדה תהיה פתוחה למעבר הציבור ברוחב 4 מ' לפחות.
בתאי שטח A11 ו-A12 יותרו שטחי שרות במרתפים עבור שימושים מסחריים בהתאם למפורט בטבלת הזכויות.
הכניסה לשימוש המסחרי תהיה נפרדת מזו של המגורים.

ד. להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה כפי שמופיעה בתכנית:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ג'	<סך הכל>	75 - 60	26297	(1) 32660	(2)	(2)	(2)	(2) 309	(2)					
מגורים ד'	מגורים	11A	4540	16853	7585	176	11577	162	15	1.5	4	4	4	2268
מגורים ד'	מסחר	11A	4540	1500	500	0	3860	0	2	1.5	4	4	4	
מגורים ד'		11B	1765	11443	5149	180	6000	110	29	12	4 (3)	1.5	2	1540
מגורים ד'	מגורים	12A	1095	5721	2574		2791	55	15	4 (4)	4	3	4	770
מגורים ד'	מסחר	12A	1095	200	100		930		2	4	4	3	4	
מגורים ד'		12B	1110	3641	1638		2828	35	10	4	4 (4)	3	4	490
מגורים ד'		13A	3404	11235	5056	176	8680	108	10	4	1.5	4	4	1512
מגורים ד'		13B	1765	11443	5149	180	6000	110	29	4 (3)	14	1.5	2	1540
מגורים ד'		14	3714	25382	11422	360	12628	244	30	3	4	1.5	4	3640
מגורים ד'		15	3714	25382	11422	360	12628	244	30	4	3	1.5	4	3640
מגורים ד'	<סך הכל>		21107	(5) 112800	(6) 50595	1432	67922	1068						15400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		21	3134	2000	500		7992		5	4	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור		22	4625	5000	2000		11793		5	4	14	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור		23	1500	2000	500		3825		5	3	3	1.5	4	
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	23 - 22	6125	7000	2500		15618							
שטחים פתוחים		33	3919				9993			0	0	0	9	

הערה ברמת הטבלה:

20% מיחידות הדיור החדשות הנוספות על מספר היחידות שהיו בתחום התכנית לפני אישורה יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל עיקרי ושירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ככל שיש סתירה בין זכויות הבניה בתכנית זו לבין הזכויות בתכניות המאושרות, יגברו התכניות המאושרות.

(2) בהתאם למאושר בתכניות כס/279/א', כס/279/ב', כס/במ/4, כס/מק/ב/4/ה.

(3) המרחק המינימלי בין המגדלים לא יפחת מ-15 מ' בהתאם לסעיף 5.ד.4.1.2.

(4) המרחק המינימלי בין המבנים לא יפחת מ-12 מ' בהתאם לסעיף 4.ד.4.1.2.

(5) 1,700 מ"ר מתוכם עבור שטחים עיקריים למסחר.

(6) 600 מ"ר מתוכם עבור שטחי שירות למסחר.

ה. <u>שלבי ביצוע</u>:

על מנת להבטיח את מימוש הזכויות בחלקה 280 בד בבד עם פינוי השטחים הציבוריים, שלבי הביצוע בחלקה 280 יהיו כדלקמן:

תותר בניית שני בניינים בחלקה 280.

מימוש בניין שלישי בחלקה 280 מותנה בפינויו בפועל של תא שטח 22 ומסירתו לעירייה כשהוא פנוי מכל מבנה וחפץ.

מימוש בניין רביעי בחלקה 280 מותנה בפינוי תאי שטח 23 ו-30 ומסירתם לעירייה כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

ו. <u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מגרש לפי ס' 6.1 לתכנית.

התחייבות להריסת המבנים המסומנים להריסה באותו תא שטח בו מוצא ההיתר.

קביעת תנאים מפורטים להיתר הבניה ע"י היחידה הסביבתית לשם מניעת מטרדי רעש ואיכות סביבה ואי חריגה מהתקנות.

בתחום האזור לאיחוד וחלוקה נדרשת תכנית איחוד וחלוקה כדין.

התחייבות להכנת תצ"ר, רישום שטחים שיופקעו ע"ש עיריית כפר סבא, רישום זיקת הנאה בנסחי הטאבו בהתאם לס' 4 לתכנית.

תיאום עם חברת נת"ע, הצגת הסכם פינוי פסולת בניין ועודפי עפר, קבלת רשיון כריתה.

ז. תוקף התכנית הינו 10 שנים מיום כניסתה לתוקף. במידה ולא יוצא היתר ראשון בפרק זמן זה יפקע תוקפה והמצב התכנוני יהיה בהתאם למצב שקדם לכניסתה לתוקף.

7.18. <u>תכנית כס/מק/1/447א מס' 405-0602268</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8705 מיום 19/02/2020.

ב. התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לס' 6.14 לתכנית הראשית כס/1/447.

ג. בהתאם לטבלאות האיזון ותשריט התכנית, שטח התכנית חולק לשלושה מתחמי משנה כדלקמן:

<u>מתחם A</u>

כולל את מגרשים מס' 15-14 המיועדים לבניית 4 מגדלי מגורים בני 30 קומות הכוללים 488 יח"ד (122 יח"ד בכל מגדל). המגרשים ממוקמים בצידו הדרומי של המתחם על גבול בית העלמין.

<u>מתחם B</u>

כולל את מגרשים מס' A13, B13, B11, הממוקמים במרכז המתחם, על חלקות 105-99, אשר בעלי הזכויות בהן מתפנים בשלב א' למגרשים מס' 15-14.

<u>מתחם C</u>

כולל את מגרשי המגוררים והמסחר מס' A12, B12, A11 ואת מגרש 21 המיועד לשצ"פ ולשב"צ.

המגרשים ממוקמים האגף הצפוני של המתחם.

ד. בהתאם לתקנון התכנית מימוש שלבי הבניה יהיה בהתאם לתכנית הראשית, אולם בתכנית זו יתאפשרו שינויים באישור מהנדס/ת העיר.

8. רישוי

עפ"י המידע המצוי באתר ההנדסי של עיריית כפר סבא עולים הנתונים הבאים:

חלקה/ תת חלקה	מספר היתר בניה	סוג מסמך	תאריך מתן ההיתר	פרוט הבקשה	תיאור הנכס	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	ממ"ד/ שטח שירות שחיר	סה"כ בהיתר	הערות
93	20000386	תוכנית בקשה חתומה (לא נמצא דף ההיתר)	21/01/2001	תוספת אחידה לבניין רב קומות	כל הבניין	243.7	85.73	30	359.43	הבקשה הינה לכל הבניין. **ככל הנראה השטחים בבקשה לא מומשו אלא רק בהיתרים ספציפיים.**
	20000382	תוכנית בקשה חתומה	10/06/2001	צורך תוספת אחידה לבניין רב קומות	דירה בקומת קרקע מסוג B	60.7	16.81	7.5	85.01	בטבלת השטחים התבקשו שטחים נוספים בקומות קרקע- קומה ג'
		דף היתר		תוספת לבית קיים בקומת קרקע במסגרת הרחבה אחידה						
94	15669	דף היתר (לא נמצאה תוכנית בקשה להיתר)	27/04/1995	הרחבת יח"ד במסגרת פרויקט שיקום שכונות	לא מצוין		42.88	8.55	51.43	אין תוכנית בקשה להיתר, שטחי השירות כוללים ממ"ד בלבד, בנוסף התבקש שטח מדרגות בסך 8.28 מ"ר.
	20050051	תוכנית בקשה חתומה	08/05/2007	תוספת בניה בקומה ד' (דירה 14)	דירה 14, קומה ד' (דרום מערבית)	96.52	-1.45	7.5	102.57	
		דף היתר		סגירת מרפסת קיימת בקומה ד', דירה 14 ללא תוספת שטח, בבניין בן 10 יח"ד.						
	15421	תוכנית בקשה חתומה	21/12/1995	תוספת בניה קומת קרקע דירה 1	דירה מס' 1, צפון מערבית	60	29.9	7	96.9	
		דף היתר		תוספת מגורים בקומת קרקע במסגרת תכ' אחידה						
	15916	תוכנית בקשה חתומה	13/11/1996 הפקת) (היתר	בנית גדר בתחום החלקה	דירה צפון מערבית					הבקשה הינה לגדר בחצר היחידה הצפון מערבית, מצידה המערבי.
		דף היתר								
95	20070073	תוכנית בקשה חתומה	01/04/2008	רמפה לנכים	כל החלקה					
		דף היתר		הוספת רמפה לנכס בכניסה לבית משותף						
96	990102	תוכנית בקשה חתומה	23/05/2000	בקשה להקמת 2 ביתני אשפה	כל החלקה					טבלת השטחים מוסתרת בתוכנית בקשה להיתר. ביתן אחד ממוקם במזרח החלקה והשני במערב החלקה.
		דף היתר		בקשה להקמת 2 ביתני אשפה בחצר של בית משותף קיים - במסגרת שיפור שיקום שכונות.						
	20130026	תוכנית בקשה חתומה	28/10/2014	הגדלת דירה מס' 23 על חשבון הקטנת דירה מס' 22 בקומה שני בבניין קיים בו 3 קומות (מצב קיים)	דירה 22	60	-21	0	39	
					דירה 23	60	21	0	81	
		דף היתר								

חלקה/ תת חלקה	מספר היתר בניה	סוג מסמך	תאריך מתן ההיתר	פרוט הבקשה	תיאור הנכס	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	ממ"ד/ שטח שירות סחיר	סה"כ בהיתר	הערות
99/22	9468	תוכנית בקשה חתומה	02/09/1984	תוספת לבניין קיים	תת חלקה 22 - יחידה שלישית ממזרח	54	27.31	0	81.31	
		דף היתר	ללא תאריך	הגדלת מגורים						
99/24	9469	תוכנית בקשה חתומה	31/03/1985	תוספת לבניין קיים	תת חלקה 24- יחידה מזרחית	54	27.31	0	81.31	
		דף היתר		הוספת מגורים						
99/21	9470	תוכנית בקשה חתומה	31/03/1985	תוספת לבניין קיים	תת חלקה 21 - יחידה רביעית ממזרח	54	27.31	0	81.31	
		דף היתר		הגדלת מגורים						
99/18	941	תוכנית בקשה חתומה	31/03/1984	תוספת לבניין קיים	תת חלקה 18 - יחידה שניה ממערב	54	27.31	0	81.31	
		דף היתר		הגדלת מגורים						
99/7	9472	תוכנית בקשה חתומה	07/04/1985	תוספת לבניין קיים בקומת הקרקע	תת חלקה 7- יחידה שניה ממזרח	54	18.14	0	72.14	
		דף היתר		תוספת מגורים						
99/2	9476	תוכנית בקשה חתומה	31/07/1985	תוספת לבניין קיים בקומת הקרקע	תת חלקה 2 - יחידה שניה ממערב	54	18.14	0	72.14	
		דף היתר		תוספת מגורים						
99/6	9478	תוכנית בקשה חתומה	31/07/1985	תוספת לבניין קיים בקומת הקרקע	תת חלקה 6- יחידה שלישית ממזרח	54	18.14	0	72.14	
		דף היתר		תוספת מגורים						
99/4	970343	תוכנית בקשה חתומה	09/06/1998	תוספת בניה בקומת קרקע- דירה מס' 7	תת חלקה 4- דירה רביעית ממערב	50.01	11.3	7	68.31	
		דף היתר								
99/10	970360	תוכנית בקשה חתומה	16/07/1998	תוספת בניה קומה א' דירה 3	תת חלקה 10- יחידה שניה ממערב	50.01	11.99	0	62.0	
		דף היתר								
99	990398	תוכנית בקשה חתומה	22/11/2000	הטמנת צובר גז	כל החלקה					
		דף היתר								
100/2	15448	תוכנית בקשה חתומה	23/05/1995	תוספת בניה כניסה א' בקומה א' דירה מס' 2	תת חלקה 2- יחידה שניה ממערב	46.35	30.89	7	84.2	בפועל הורחבה ח"מ 1
		דף היתר		תוספת לבניין קיים עפ"י תכנון אחיד כמסגרת שיקום שכונות.						

חלקה/ תת חלקה	מספר היתר בניה	סוג מסמך	תאריך מתן ההיתר	פרוט הבקשה	תיאור הנכס	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	ממ"ד/ שטח שירות סחיר	סה"כ בהיתר	הערות
100/15	15449	תוכנית בקשה חתומה	23/05/1995	תוספת בניה כניסה ד' קומה ב' דירה מס' 16	תת חלקה 15 - יחידה שניה ממזרח	45.23	30.28	7	82.5	
		דף היתר		הרחבת יח"ד עפ"י הרחבה אחידה במסגרת שיקום שכונות						
100/16	15450	תוכנית בקשה חתומה	23/05/1995	תוספת בניה כניסה ד' קומה ב' דירה 15	תת חלקה 16 - יחידה מזרחית	46.35	30.89	7	84.2	
		דף היתר		תוספת לבניין קיים עפ"י הרחבה אחידה במסגרת שיקום שכונות.						
101/3	15297	תוכנית בקשה חתומה	29/01/1995	הרחבת יח"ד דירה מס' 3 קומה א', כניסה ב' עפ"י תכנון אחיד שיקום שכונות.	תת חלקה 3- יחידה שלישית ממערב	45.23	30.28	7	82.5	
		דף היתר								
	15513	תוכנית בקשה חתומה	10/03/1996	תוכנית שינויים לתוכנית הרחבה אחידה בקומה א' כניסה ב' דירה 6		75.51	0.5		76.0	
		דף היתר								
101/8	14138	תוכנית בקשה חתומה	11/12/1991	תוספת 2 חד' ומרפסת- הרחבת יח"ד עפ"י תכנון אחיד	תת חלקה 8 - יחידה מזרחית	46.35	31.174		77.5	מבוקשת בנוסף מרפסת בשטח 3.20 מ"ר
		דף היתר								
101/9	15268	תוכנית בקשה חתומה	20/12/1994	תוספת בניה כניסה א' קומה ב' דירה מס' 9 שיקום שכונות- הרחבת יח"ד עפ"י תוכנית אחידה.	תת חלקה 9- יחידה מערבית	46.35	30.89	7	84.2	
		דף היתר								
101/11	15296	תוכנית בקשה חתומה	29/11/1994	תוספת בניה כניסה ב' קומה ב' דירה 11. שיקום שכונות- הרחבת יח"ד עפ"י תוכנית אחידה.	תת חלקה 11 - יחידה שלישית ממערב	45.23	30.28	7	82.5	
		דף היתר								
	15512	תוכנית בקשה חתומה	07/03/1996 הפקת (היתר	תוכנית שינויים לתוכנית הרחבה אחידה בקומה ב' כניסה ב' דירה 8.		75.51	0.5		76.0	
		דף היתר								
101/16	20110141	תוכנית בקשה חתומה	02/09/2012	תוספת מרפסות פתוחות בדירה מס' 2 הממוקמת בקומה א' במבנה מגורים משותף קיים לפי הרחבה אחידה - מצב קיים.	תת חלקה 16- יחידה מזרחית	46.35	34.37		80.72	
		דף היתר								
102	13685	תוכנית בקשה חתומה (לא נמצא דף היתר)	17/10/1990	תוספת במסגרת שיקום שכונות, לבניין קיים	דירה טיפוסית	45.29	31.27		76.6	הבקשה הינה לתוספת שטח בכל הדירות בבניין, **לא מומש בפועל.**
					דירה צדדית	45.29	31.27		76.6	
102/2	20020324	תוכנית בקשה חתומה	26/08/2003	תוספת בניה בקומת קרקע בדירה מס' 2, עפ"י תוכנית הרחבה אחידה	תת חלקה 2 - דירה שניה ממערב בקומה א'	45.29	26.84	7	72.1	
		דף היתר								

חלקה/ תת חלקה	מספר היתר בניה	סוג מסמך	תאריך מתן ההיתר	פרוט הבקשה	תיאור הנכס	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	ממ"ד/ שטח שירות סחיר	סה"כ בהיתר	הערות
102/7		תוכנית בקשה חתומה	05/07/1992	תוספת לדירה קיימת חדר + מטבח	תת חלקה 7 - דירה שניה ממזרח בקומת הקרקע	46.32	31.27		77.6	
	14012	דף היתר								13.77 מ"ר מתוך השטח מהווה ממ"ד (חרג משטח הממ"ד ע"פ תב"ע)
102/9		תוכנית בקשה חתומה	14/05/1991	תוספת לדירה קיימת חדר+ מטבח	תת חלקה 9 - דירה מערבית בקומה א	46.32	33		79.32	
	13808	דף היתר								
102/14		תוכנית בקשה חתומה	06/10/2011	תוספת שטח ליי"ד בקומה א' בדירה מס' 14 בבניין קיים. בנית תוספת עפ"י הרחבה אחידה.	תת חלקה 14 - דירה שלישית ממזרח	45.29	21.84	12	79.1	
	20100328	דף היתר								
103/14		תוכנית בקשה חתומה	29/11/2007	תוספת למבנה קיים בקומה א', דירה 9	תת חלקה 14- יחידה רביעית ממערב	56.02	28.83	7	91.85	
	20060289	דף היתר								
103	20180492	טופס בקשה לעבודה מצומצמת	29/04/2019	הטמנת צובר גז 500 גלון (1000 ק"ג) תת קרקעי במבנה מגורים קיים בהיתר	בצפון- מזרח החלקה					
104/8		תוכנית בקשה חתומה	30/07/1995	תוספת לבית קיים בקומת קרקע עפ"י תוכנית הרחבה אחידה. שיקום שכונות. תוספת בניה ק. קרקע כניסה ד' דירה 19.	תת חלקה 8 - יחידה שלישית מדרום	56.02	28.83	7	91.85	
	15608	דף היתר								
104/10		תוכנית בקשה חתומה	13/08/1995	תוספת מגורים לבניין קיים בקומת הקרקע כניסה ה' דירה 25- עפ"י תכנון אחיד.	תת חלקה 10- יחידה דרומית	57.1	28.75	7	92.85	
	15530								0.0	**לא בוצעה**
104/18		תוכנית בקשה חתומה	30/01/1995	תוספת בניה קומה א' כניסה ד' דירה 21 הרחבת יח"ד בקומה א' עפ"י תוכנית הרחבה אחידה שיקום שכונות.	תת חלקה 18 - יחידה שלישית מדרום	56.02	28.83	7	91.85	
	15730	דף היתר								
104/5		תוכנית בקשה חתומה	03/06/1997	תוספת בניה ק. קרקע כניסה ג' דירה 14. תוספת בניה בקומת קרקע כניסה ג' דירה 14 עפ"י הרחבה אחידה.	תת חלקה 5 - יחידה חמישית מדרום	56.02	28.83	7	91.85	
	970027	דף היתר								
104/15		תוכנית בקשה חתומה	11/03/2012	תוספת שטח בקומה א' במסגרת הרחבה אחידה- בדירה מס' 16.	תת חלקה 15 - יחידה חמישית מדרום	56.57	23.3	12.1	91.97	
	2110140	דף היתר								
105	3707	דף היתר	ללא תאריך	אטליז בחנות קיימת	לא מצוין				0.0	
	9169	תוכנית בקשה חתומה (לא	ללא תאריך	חנות לפרוק בשר ומכירה	לא מצוין	78.68			78.68	תוכנית הבקשה חתומה אך ללא תאריך.

חלקה/ תת חלקה	מספר היתר בניה	סוג מסמך	תאריך מתן ההיתר	פרוט הבקשה	תיאור הנכס	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	ממ"ד/ שטח שירות סחיר	סה"כ בהיתר	הערות
		נמצא דף ההיתר)								
122	8313	תוכנית בקשה חתומה (לא נמצא דף ההיתר)	25/11/1974	תוספת לבית משותף קיים	קומה א'	548.61	245.96		794.57	בבקשה נרשם סה"כ 794.71 מ"ר, התוספת הינה בדרום המבנה. **לא מומש בפועל.**
					קומה ב'	548.61	245.96		794.57	
					קומה ג'	548.61	245.96		794.57	
122	10250	תוכנית בקשה חתומה	18/06/1987	הקמת ביתן אשפה					0.00	
		דף היתר								
122/1	10537	תוכנית בקשה חתומה	06/03/1988	תוספת לבניין קיים- קומת קרקע	תת חלקה 1- יחידה מזרחית	54	16.52		70.52	
		דף היתר								
122/3	990280	תוכנית בקשה חתומה	10/10/2002	תוספת בניה בקומה א' דירה 3 כניסה א' עפ"י תכנון אחיד.	תת חלקה 3 - יחידה מזרחית	54	16.52		70.52	
		דף היתר								
122/7	10081	תוכנית בקשה חתומה	11/01/1987	תוספת מגורים- קרקע	תת חלקה 7- יחידה שלישית ממזרח	54	18.15		72.15	בבקשה נרשם סה"כ 72.18 מ"ר.
		דף היתר								
122/8	10810	תוכנית בקשה חתומה	12/01/1989	תוספת מגורים - קרקע	תת חלקה 10- יחידה רביעית ממזרח	54	18.15		72.15	
		דף היתר								
122/13	15352	תוכנית בקשה חתומה	11/04/1995	הרחבת יח"ד עפ"י תכנון אחיד- קומת קרקע דירה 13 כניסה ג'	תת חלקה 13- יחידה חמישית ממזרח.	54	18.15		72.15	
		דף היתר								
122/14	9936	תוכנית בקשה חתומה	31/12/1986	תוספת בניה- קומת קרקע	תת חלקה 14- יחידה חמישית ממערב	54	18.15		72.15	**לא מומש בפועל**
		דף היתר								
122/15	20010050	תוכנית בקשה חתומה	28/08/2001	ניצול גג קיים למרפסת לא מקורה בדירה 15 קומה ב'	תת חלקה 15 - יחידה חמישית ממזרח	54			54.00	מבוקשת מרפסת בשטח 18.15 מ"ר
		דף היתר								
122/15	9929	תוכנית בקשה חתומה	02/09/1988	שינויים ותוספת מגורים	תת חלקה 15 - יחידה חמישית ממזרח	54	18.15		72.15	בבקשה נרשם סה"כ 72.18 מ"ר.
		דף היתר								
122/17	12032	תוכנית בקשה חתומה (לא נמצא דף ההיתר)	23/03/1986	תוספת	תת חלקה 17- יחידה	54	27.31		81.31	

חלקה/ תת חלקה	מספר היתר בניה	סוג מסמך	תאריך מתן ההיתר	פרוט הבקשה	תיאור הנכס	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	ממ"ד/ שטח שירות סחיר	סה"כ בהיתר	הערות
					חמישית ממזרח					
122/18	9917	תוכנית בקשה חתומה דף היתר	23/03/1986 ללא תאריך	שינויים ותוספת מגורים	תת חלקה 18 - יחידה חמישית ממערב	54	27.31		81.31	
122/19	9928	תוכנית בקשה חתומה דף היתר	31/08/1986	שינויים ותוספת מגורים- קומת קרקע	תת חלקה 19 - יחידה רביעית ממערב	54	18.14		72.14	
122/20	11919	תוכנית בקשה חתומה חשבון אגרה למתן היתר ושירותים	23/03/1986 13/08/1986	שינויים ותוספת מגורים - קומת קרקע	תת חלקה 20- יחידה שלישית ממערב	54	18.14		72.14	
122/21	20020339	תוכנית בקשה חתומה דף היתר	20/03/2003	תוספת בניה בחזית אחורית בדירה 21 קומה א' במסגרת תוכנית הרחבה אחידה.	תת חלקה 21 - יחידה רביעית ממערב	49.44	18.14		67.58	
122/22	980187	תוכנית בקשה חתומה דף היתר	13/10/1998	הרחבת יח"ד בקומה א' כניסה ד' עפ"י תוכנית הרחבה אחידה	תת חלקה 22 - יחידה שלישית ממערב	54	18.15		72.15	
122/22	9961	תוכנית בקשה חתומה דף היתר	22/09/1986	שינויים ותוספת מגורים- קומה א'	תת חלק 22 - יחידה שלישית ממערב	54	18.14		72.14	
122/23	20000255	תוכנית בקשה חתומה דף היתר	10/12/2000	תוספת בניה (גג) בקומה ב' כניסה ד' מס' 23	תת חלקה 23 - יחידה רביעית ממערב	54	28.43		82.43	מבוקשים מבואות וחדרי מדגות בשטח 6.15 ופיר אוורור 0.48 מ"ר.
122/25	14234	תוכנית בקשה חתומה דף היתר	22/06/1992	הרחבת יח"ד עפ"י תכנון אחיד- קומה א'	תת חלקה 25- יחידה שניה ממערב	54	18.15		72.15	
122/27	15457	תוכנית בקשה חתומה דף היתר	13/04/1995	הרחבת יח"ד עפ"י תכנון אחיד במסגרת שקום שכונות- קומה א' כניסה ה דירה 27	תת חלקה 27 - יחידה שניה ממערב	54	18.15		72.15	
123/6	15613	תוכנית בקשה חתומה דף היתר	13/08/1995	תוספת בניה על הגג (קומה ג') דירה 6, כניסה א' הרחבת יח"ד במסגרת פרויקט שכונות קומה ג'.	תת חלקה 6 - יחידה שניה ממערב	65.9	36.59		102.49	לא מומש בפועל

חלקה/ תת חלקה	מספר היתר בניה	סוג מסמך	תאריך מתן ההיתר	פרוט הבקשה	תיאור הנכס	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	ממ"ד/ שטח שירות סחיר	סה"כ בהיתר	הערות
		תוכנית בקשה חתומה	22/11/2000	הטמנת צובר גז	בצפון החלקה				0.00	
123	990406	דף היתר								
		תוכנית בקשה חתומה	22/06/2000	תוספת בניה בקומת קרקע עפ"י תכנון אחיד (דירה 14).	תת חלקה - 14 יחידה שלישית ממזרחי	64.1	23.35	7	94.45	
123/14	990279	דף היתר								
		תוכנית בקשה חתומה		הטמנת צובר גז	במערב החלקה				0.00	
124	990407	דף היתר	22/11/2000							

9. פירוט עמדות הצדדים, עיקרי סוגיות המחלוקת והכרעה

סיכום ההשבחה עפ"י שומות הצדדים (לכלל המתחם)

(פירוט תחשיבי הצדדים ראה נספח ב')

תאריך	מועד קובע	סכום ההשבחה עפ"י שומת שמאי המשיבה	סכום ההשבחה עפ"י שומת שמאי המבקשת
כס/1/1/גג	2/7/1986	₪986,878	₪229,110
לכס/1/1/דג	27/1/1997	₪1,470,000	₪545,776
כס/447	8/2/2003	₪6,824,938	₪1,955,898
כס/1/447	9/10/2017[5]	₪306,192,706	₪17,936,000
כס/מק/1/447/א'	5/3/2020[6]	₪104,523,558	אין חבות

הערה –

במכתב התגובה מתאריך 17/01/2021 תיקן שמאי המשיבה את תחשיבו לעניין תוכניות כס/1/447 ו- כס/מק/1/447/א' לעניין השווי במצב קודם לתוכנית כס/1/447 וטעות סופר שנפלה בחישוב נושא שכר הדירה. גובה ההשבחה המתוקן הינו 349,882,770 ₪ בגין תוכנית כס/1/447 ו- 104,310,223 ₪ בגין תוכנית כס/מק/1/447/א'.

פירוט עמדות הצדדים, עיקרי סוגיות המחלוקת והכרעה

להלן עמדות הצדדים בנוגע לכל התוכניות שלעיל.

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במכתב התגובה, בדיון שנערך ובמסמכים שהוגשו על ידם.

9.1. תכנית כס/1/1/גג (מועד קובע 02/07/1986)

א. עמדת שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לתכסית ע"פ קומה עליונה קיימת ובתוספת זכויות בניה קיימות לפי כס/ 1/1.

לשטחי הבניה הנוספים עפ"י תוכנית זו חושב מקדם התאמה לבינוי קיים של 0.5 המבטא את מרכיב המושע, עלויות ההתאמה, בניית חדש על ישן, דחייה וכל ענין אחר המונע ניצול יעיל ומהיר של זכויות הבניה.

זכויות הבניה לחלל גג חושבו לפי תכסית קומה של 80% ומקדם אקו' לחלל גג של 0.8 כאשר יתרת תכסית הקומה חושבה כמרפסת לפי מקדם אקו' של 0.2.

[5] בשומות הצדדים נפלה טעות במועד הקובע. תוכנית זו פורסמה פעם נוספת בעיתונות ביום 3/11/2017 ועל כן המועד הקובע הנכון הינו 18/11/2017.
[6] בשומות הצדדים נפלה טעות במועד הקובע. המועד הקובע הנכון הינו 06/03/2020.

בחלקות בהן קיימת אפשרות בניה של חדרי יציאה לגג – חושבה ההשבחה על בסיס אפשרות הבניה של חדרי היציאה לגג בשטח של 23 מ״ר ברוטו בניכוי 4 מ״ר עבור מדרגות לפי מקדם 1 ומקדם של 0.2 למרפסת הגג.

שמאי המשיבה מביא בחשבון בינוי בחלל גג רעפים בחלקות הבאות:

93, 96, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 122, 123.

ובינוי בחדר יציאה לגג בחלקות הבאות:

94, 95, 98, 124.

<u>ערכי שווי מ״ר מבונה</u>

שווי מ״ר מבונה נקבע ע״י שמאי המשיבה בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1985, על פיה שווי קרקע לחדר באזור בינוני בעיר כפר סבא נע בגבולות של 4,000$ - 3,500$.

שווי מ״ר מבונה אקו׳ חושב לפי 270$ ובהתאם לשע״ח 1.493 ש״ח לדולר, **מתקבל 403.11 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.**

להלן סיכום תחשיבי שמאי המשיבה:

חלקה	השבחה בש״ח
93	62,188
94	16,960
95	26,246
96	79,239
98	24,610
99	33,970
100	120,000
101	120,000
102	120,000
103	88,699
104	92,855
122	58,373
123	120,000
124	23,739
105	-
סה״כ	**986,878**
מועד קובע	**02/07/86**

ב. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון חדר יציאה לגג בכלל החלקות ולא מביא בחשבון בינוי בחלל גג רעפים. על כן, בכל החלקות מביא בחשבון את מס' הדירות בקומה העליונה שטרם הורחבו ומכפיל בתוספת 18 מ"ר[7].

לשטחים אלו נוקט במקדם אקו' 0.8 לשוליות ובינוי חדש על ישן בהתאם לשומות מכריעות. לטענתו בהתאם לשומות המכריעות, אין להביא בחשבון שווי אקוו' למרפסת הגג.

בנוסף, נוקט במקדם דחיה למימוש 0.42 (15 שנים, שיעור היוון 6%) בהתחשב ששטח הגג הינו רכוש משותף ואינו צמוד לדירות.

שמאי המבקשת מסכים לשווי מ"ר מבונה בסך 403 ₪ אותו קבע שמאי המשיבה.

להלן סיכום תחשיבי שמאי המבקשת:

חלקה	מס' דירות בקומה עליונה שטרם הורחבו	תוספת ליח"ד	שווי מ"ר מבונה בש"ח	מקדם שוליות	מקדם דחיה	סה"כ השבחה בש"ח
93	8	18	403	0.8	0.42	19,499
94	3	18	403	0.8	0.42	7,312
95	4	18	403	0.8	0.42	9,749
96	8	18	403	0.8	0.42	19,499
98	4	18	403	0.8	0.42	9,749
99	4	18	403	0.8	0.42	9,749
100	8	18	403	0.8	0.42	19,499
101	8	18	403	0.8	0.42	19,499
102	8	18	403	0.8	0.42	19,499
103	10	18	403	0.8	0.42	24,373
104	10	18	403	0.8	0.42	24,373
122	7	18	403	0.8	0.42	17,061
123	8	18	403	0.8	0.42	19,499
124	4	18	403	0.8	0.42	9,749
סה"כ השבחה לתוכנית						**229,110**

[7] 23 מ"ר בניכוי 5 מ"ר למדרגות פנימיות.

ג. <u>עיקרי המחלוקת והכרעה:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי לחלקות מסוימות הבינוי הינו בחלל גג רעפים.
לעומתו, שמאי המבקשת מביא בחשבון תוספת שווי לכלל החלקות בהתאם לתוספת חדרי יציאה לגג.

בנוסף, שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 0.5 המבטא את מרכיב המושע, עלויות ההתאמה, בניית חדש על ישן, דחייה וכל ענין אחר המונע ניצול יעיל ומהיר של זכויות הבניה.
לעומתו, שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם 0.8 לשוליות ובינוי ישן על חדש ומוסיף דחייה במקדם 0.42 (15 שנים, שיעור היוון 6%) בהתחשב ששטח הגג הינו רכוש משותף ואינו צמוד לדירות. לפיכך מגיע למקדם כולל של 0.336.

<u>הכרעה</u>

בהתאם לבדיקתי עולה כי החלקות אשר הבינוי בהן מתאים ע"פ הוראות התב"ע לבינוי בגג רעפים הינן חלקות 100, 101 ו-102.
ביתר החלקות בהן קומת הגג שטוחה (ללא תוספות בבינוי חלקי), נקבע בינוי של חדר יציאה לגג.

לשני סוגי הבינוי הובאו בחשבון העקרונות והמקדמים הבאים:
בהתחשב ביחס עלויות הבניה למ"ר מבונה במועד הקובע, נקבע מקדם התאמת בינוי חדש על ישן בשקלול מורכבות קניינית לפי 0.42[8].

בהתחשב בכך שמדובר בדירות בנויות קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין הפחתת גרם מדרגות פנימיות לשני סוגי הבינוי בשטח 4 מ"ר לדירה.

תכסית הגג לחישוב ההשבחה הובאה לפי תכסית בשטח 30% משטח המגרש או ע"פ הבנוי בפועל, לפי הגבוה מבניהם.

לחלל גג הרעפים בשטח אפקטיבי של 40% מהתכסית ניתן מקדם 0.8.
לחדרי הגג בשטח נטו של 19 מ"ר ליח"ד עליונה (בניכוי מדרגות פנימיות) ניתן מקדם 1 ולמרפסת הגג מקדם 0.3.

אינני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר בסיסי בסך של 403 ₪ למ"ר.
בהתאם לנתונים שהובאו ע"י שמאי המשיבה מתוך "מקרקעין וערכם" מתקבל שווי קרקע לחדר במיקום בינוני 3,500$ ובחלוקה ל-25 מ"ר לחדר אקו' מתקבל שווי למ"ר של 140$ המשקפים 209 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

לחלקות בסמיכות לרחוב ויצמן ניתנה הפחתה בשיעור של 10% מהשווי לעיל.

[8] מקדם התאמה לבינוי קיים 0.6 (בהתחשב ביחס שבין עלות בניה למ"ר בגובה 420 ₪ למ"ר כולל מע"מ למועד הקובע (לפי מחירון דקל 7/1986 ומע"מ 15%) מוכפל בעלות התאמה עודפת של 20% לבין חלקי שווי קרקע למ"ר מבונה מתקבלת עלות עודפת של 40%) בשילוב מקדם מורכבות קניינית 0.7.

9.2. תכנית כס/1/1/דג (מועד קובע 27/01/1997)

א. עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה לתכנית זו חושבה לפי תוספת שטח חצר ממוצעת של 40 מ״ר לכל יח״ד בקומת קרקע. שטח החצר חושב במקדם של 0.15 בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים במקרים דומים.

התחשיב להלן מציג את ההשבחה ברמת כל חלקה, כאשר עפ״י תיקון 126 יש לייחס את ההשבחה רק לדירות בקומת הקרקע.

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 2,500 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	שווי מ״ר מבונה בש״ח	הערות
אבישי זיו	6438	30	2,500	מקדם השבחה 0.15
אבישי זיו	6427	416	2,500	מקדם השבחה 0.15
עאטף עאלם	6426	64	3,000	מקדם השבחה 0.15
אבישי זיו	6441	165	2,350	מקדם דירה מצב חדש 1.3
דורית פריאל	6439	187	2,500	מקדם גינה צמודה 0.25
ארז כהן	6426	123	2,500	מקדם גינה צמודה 0.2
ממוצע			**2,558**	

להלן סיכום תחשיבי שמאי המשיבה:

חלקה	מס׳ יח״ד בקומת קרקע	שטח הצמדה (40 מ״ר ליח״ד)	מקדם השבחה	השבחה במ״ר אקו׳	השבחה בש״ח (2,500 ₪ למ״ר אקו׳)
93	8	320	0.15	48	120,000
94	2	80	0.15	12	30,000
95	2	80	0.15	12	30,000
96	8	320	0.15	48	120,000
98	4	160	0.15	24	60,000
99	8	320	0.15	48	120,000
100	8	320	0.15	48	120,000
101	8	320	0.15	48	120,000
102	8	320	0.15	48	120,000
103	10	400	0.15	60	150,000
104	10	400	0.15	60	150,000
122	10	400	0.15	60	150,000
123	8	320	0.15	48	120,000
124	4	160	0.15	24	60,000
סה״כ השבחה בש״ח	**98**	**3,920**		**588**	**1,470,000**

ב. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

ההשבחה לתוכנית חושבה לכל הדירות **<u>שלהן אפשרות הצמדת חצר</u>** על חשבון השטח הציבורי. הובא בחשבון 40 מ״ר שטח חצר או השטח הניתן להצמדה בפועל.

שווי מ״ר מבונה חצר נקבע על 375 ₪[9], כפי שקבע שמאי המשיבה (2,500 ₪ * מקדם 0.15).

בנוסף, נקבע מקדם 0.5[10] לצורך פיצוי יתר הדיירים בגין הפקעת רכוש משותף.

להלן סיכום תחשיבי שמאי המבקשת:

חלקה	מס׳ דירות בקומת הקרקע	שטח חצר	שווי מ״ר מבונה חצר בש״ח	מקדם פיצוי לשכנים	סה״כ השבחה בש״ח
93	8	40	375	0.5	60,000
94	2	40	403	0.42	13,541
95	2	40	403	0.42	13,541
96	8	30	403	0.42	40,622
98	4	40	403	0.42	27,082
99	8	40	403	0.42	54,163
100	8	40	403	0.42	54,163
101	8	40	403	0.42	54,163
102	8	40	403	0.42	54,163
103	10	25	403	0.42	42,315
104	10	15	403	0.42	25,389
122	10	15	403	0.42	25,389
123	8	40	403	0.42	54,163
124	4	40	403	0.42	27,082
סה״כ השבחה בש״ח					**545,776**

[9] על אף הכתוב בעקרונות השומה, בכלל החלקות הביא בחשבון שמאי המבקשת 403 ₪, למעט בחלקה 93.
[10] על אף הכתוב בעקרונות השומה, בכלל החלקות נקט שמאי המבקשת במקדם 0.42, למעט בחלקה 93.

ג. <u>עיקרי המחלוקת והכרעה:</u>

שמאי הצדדים מסכימים על מס׳ הדירות להן ניתן להצמיד חצר ועל שווי מ״ר מבונה לחצר בגובה 375 ₪[11] (2,500 ₪ * מקדם 0.15) אולם, חלוקים בנושאים הבאים:

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי תוספת חצר לדירה הינה בשטח 40 מ״ר בממוצע (למעט חלקה 105).

שמאי המבקשת מביא בחשבון כי תוספת החצר במרבית החלקות הינה 40 מ״ר לדירה, אולם בחלקה 96 התוספת הינה 30 מ״ר בממוצע, בחלקה 103 התוספת 25 מ״ר, ובחלקות 104, 122 התוספת הינה 15 מ״ר.

שמאי המבקשת מבצע הפחתה <u>נוספת</u> משווי החצר במקדם 0.5[12] עבור פיצוי ליתר הדיירים בגין קיזוז על ניצול רכוש המשותף.

<u>הכרעה</u>

שמאי המבקשת לא נימק מדוע לא ניתן לנצל שטח ממוצע של 40 מ״ר ליח״ד בכלל המגרשים. בהתאם לבדיקתנו השימוש בשטח קומת הקרקע הבנויה ושטח החצר אינו עולה על כ-55% משטחן הרשום של החלקות, לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

אינני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת להפחתה נוספת לשווי שמאי המשיבה במקדם 0.5.
אני סבורה כי מקדם תוספת שווי לחצר צריכה להתבטא במקדם 0.2, והתאמה למורכבות קניינית במקדם 0.7, לפיכך מצאתי את מקדם 0.15 שנקבע ע״י שמאי המשיבה כסביר.

אינני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי מ״ר מבונה בסיסי בסך של 2,500 ₪.
אני סבורה כי בהתחשב בנתוני החלטות השמאים במכריעים שפורטו ע״י שמאי המשיבה אשר מיוחסים למיקומים עדיפים, אני סבורה שיש לבצע הפחתה של כ-10% כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה בסיסי של 2,250 ₪ למ״ר ולחלקות בסמיכות לרחוב וייצמן ניתנה הפחתה בשיעור של 10% מהשווי לעיל.

[11] על אף הכתוב בעקרונות השומה, הביא בחשבון בתחשיבו 403 ₪, למעט בחלקה 93.
[12] על אף הכתוב בעקרונות השומה, הביא בחשבון בתחשיבו מקדם 0.42 למעט בחלקה 93.

9.3. <u>תכנית כס/447 (מועד קובע 08/02/2003)</u>

א. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

ההשבחה לתכנית זו חושבה ע"י סיכום שטח הבנייה הקיים והמוצע (כולל שטח שרות) בהתאם לתקנון התכנית ובניכוי שטח הבנייה הקיים בהיתר ובניכוי זכויות הבניה נוספות לפי כס/1/1 המיוחסות לחלקה.

שמאי המשיבה מביא בחשבון בתחשיבו סך של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, למעט בחלקה 94 הכוללת חזית לרחוב וייצמן בה נקבע שווי של 2,700 ₪ למ"ר מבונה (בהפחתת 10%) .

שמאי המשיבה מציין בגוף חוות הדעת, כי תוספת השטח חושבה במקדם תועלת של 0.5 המבטא את מרכיב המושע, עלויות ההתאמה, דחייה וכל ענין אחר המונע ניצול יעיל ומהיר של זכויות הבניה.

תחשיב שמאי המשיבה נערך בהתאם לנוסחה הבאה:

מ"ר עיקרי קיים ע"פ התכנית
+
מ"ר עיקרי מוצע ע"פ התכנית
-
מ"ר עיקרי ע"פ היתר בניה
=
יתרת זכויות בשטח עיקרי
+
שטחי שרות ע"פ התכנית
-
יתרת זכויות ע"פ כס/1/1
=
השבחה במ"ר אקו'
X
שווי מ"ר מבונה אקו': 3,000 ₪ או 2,700 ₪ בחזית לויצמן
X
מקדם תועלת 0.5
=
השבחה בש"ח

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה אקו׳ על 3,000 ₪ בהסתמך על ניתוח הנתונים כדלקמן:

מס״ד	גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שנת בנייה	שטח	חדרים	שווי בנוי בש״ח
1	6435/130/32	01/01/03	846,675	2003	75	3	11,289
2	7618/316/3	02/01/03	912,500	2002	100	4	9,125
3	6427/653/8	08/01/03	1,030,000	2002	100	4	10,300
4	6426/984/2	09/01/03	1,123,596	2002	100	4	11,236
5	7618/316/18	13/01/03	796,125	2003	75	3	10,615
6	6435/258/1	30/01/03	1,070,000	2003	100	4	10,700
7	6439/458/4	02/02/03	1,000,000	2003	100	4	10,000
8	7618/316/5	13/02/03	837,000	2003	75	3	11,160
9	6439/478/11	28/02/03	1,040,815	2003	100	4	10,408
10	6426/997/2	02/03/03	1,312,990	2003	100	4	13,130
11	6439/478/14	03/03/03	1,055,000	2003	100	4	10,550
12	6439/478/20	09/03/03	1,042,535	2003	100	4	10,425
13	7606/125/1	06/04/03	1,105,000	2003	100	4	11,050
14	6433/703/4	08/04/03	1,072,764	2003	100	4	10,728
15	6439/478/9	22/04/03	941,664	2003	100	4	9,417
16	7606/125/14	22/04/03	950,000	2003	87	3.5	10,920
17	6433/703/7	27/04/03	1,035,758	2003	100	4	10,358
18	6439/478/13	29/04/03	1,010,500	2003	100	4	10,105
19	6435/258/6	11/05/03	950,000	2003	100	4	9,500
20	7618/316/16	19/05/03	805,000	2003	75	3	10,733
21	6427/653/1	23/05/03	979,880	2003	100	4	9,799
22	6435/250/1	28/05/03	960,000	2003	75	3	12,800
23	6427/650/7	29/05/03	1,322,400	2003	112	4.5	11,807
24	7606/125/22	29/05/03	1,090,200	2003	112	4.5	9,734
25	6439/445/6	04/06/03	796,068	2003	75	3	10,614
26	6439/478/6	11/06/03	979,908	2003	100	4	9,799
27	7618/316/1	02/07/03	956,000	2003	100	4	9,560
28	7618/55/2/1	10/07/03	715,297	2004	100	4	7,153
29	7618/55/8/12	13/07/03	769,227	2004	75	4	10,256
30	7618/85/1	13/07/03	643,612	2004	75	3	8,581
31	6426/984/15	22/07/03	1,022,250	2004	100	4	10,223
32	6435/250/2	06/08/03	940,000	2004	75	3	12,533

מס"ד	גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בנייה	שטח	חדרים	שווי בנוי בש"ח
33	6439/478/7	10/08/03	974,820	2004	100	4	9,748
34	7606/125/19	31/08/03	861,000	2003	100	4	8,610
35	6435/273/5	09/09/03	915,000	2003	100	4	9,150
36	6435/273/6	16/09/03	803,000	2003	75	3	10,707
37	6439/461/5	24/09/03	935,000	2003	100	4	9,350
38	6426/984/21	16/11/03	1,060,000	2003	100	4	10,600
39	6426/984/6	20/11/03	1,045,000	2003	100	4	10,450
40	7606/125/2	27/11/03	1,077,000	2003	100	4	10,770
41	6435/272/14	22/12/03	901,699	2004	100	4	9,017
42	7606/125/8	31/12/03	900,000	2004	100	4	9,000

ממוצע	10,286
חילוץ מע"מ (18%)	8,717
חילוץ יזמות (20%)	7,264
הפחתת בניה	4,000
שווי מ"ר מבונה	3,264

להלן סיכום תחשיבי ההשבחה לתוכנית כס/447 ע"פ שמאי המשיבה:

חלקה	השבחה במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו' בש"ח	השבחה בש"ח
93	831.4	1,500	1,247,100
94	366.9	1,350	495,335
95	114.2	1,500	171,300
96	482.0	1,500	723,000
98	471.8	1,500	707,760
99	137.5	1,500	206,209
100	-	1,500	-
101	-	1,500	-
102	-	1,500	-
103	727.6	1,500	1,091,345
104	581.3	1,500	871,995
122	315.7	1,500	473,534
123	-	1,500	-
124	558.2	1,500	837,360
105	-	1,500	-
סה"כ השבחה	**4,586.6**		**6,824,938**

ב. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי בלבד ובהפחתת השטח הבנוי בפועל עפ"י היתרי הבניה ורישומי הארנונה ובהפחתת יתרת זכויות הבניה מתוכנית כס/1/1 כפי שערך שמאי הועדה.

שווי מ"ר מבונה בסך 1,500 ₪ "כפי שקבע שמאי הועדה"[13].

לשווי זה מבצע הפחתה לפי מקדם 0.56 (10 שנים ובשיעור היוון 6%) בגין דחיה לניצול זכויות הבניה - בניה אחידה, מקדם חדש על ישן וכו'.

תחשיב שמאי המבקשת נערך בהתאם לנוסחה הבאה:

מ"ר עיקרי קיים ע"פ התוכנית
+
מ"ר עיקרי מוצע ע"פ התוכנית
-
שטח בהיתר או ארנונה (כולל ממ"דים שנבנו בהיתר)
=
יתרת זכויות בשטח עיקרי
-
יתרת זכויות ע"פ כס/1/1
=
השבחה במ"ר
X
שווי מ"ר מבונה אקו': 1,500 ₪
X
מקדם דחייה 0.56
=
השבחה בש"ח

[13] הערת הח"מ: שמאי המשיבה התבסס על שווי של 3,000 ₪ והפחית במקדם תועלת 0.5.

להלן סיכום תחשיבי ההשבחה לתוכנית כס/447 ע"פ שמאי המבקשת:

חלקה	שטח תוספת ליח"ד רגילה (במ"ר)	מס' יח"ד רגילות	שטח תוספת לדירות הגג (במ"ר)	מס' יחידות בגג	סה"כ תוספת שטח עיקרי בתוכנית	סה"כ שטח שנוצל בהיתרי בניה בחלקה	יתרת זכויות בניה מתוכנית כס/1/1 לקיזוז	ההשבחה בש"ח לפי 1,500 ₪ למ"ר ומקדם דחייה 0.56
93	28.35	16	37.00	8	749.60	117.6	40.20	497,112
94	29.90	10	37.00	4	447.00	154.0	115.40	149,184
95	29.90	10	37.00	4	447.00	84.0	430.80	
96	28.35	16	37.00	8	749.60	92.0	435.60	186,480
98	30.66	12	37.00	4	515.92	29.0	156.08	277,906
99	11.61	16	37.00	8	481.76	265.7	428.06	
100	30.89	8	37.00	8	543.12	170.4	991.47	
101	30.89	8	37.00	8	543.12	202.0	817.40	
102	30.89	8	37.00	8	543.12	170.4	794.70	
103	28.75	20	37.00	10	945.00	120.6	430.90	330,540
104	28.75	20	37.00	10	945.00	267.0	521.85	131,166
122	18.15	20	37.00	10	733.00	324.9	381.76	22,126
123	30.35	16	37.00	8	781.60	235.2	1,387.25	
124	30.66	12	37.00	4	515.92	16.0	69.70	361,385
סה"כ השבחה לתוכנית בש"ח								**1,955,898**

ג. <u>עיקרי המחלוקת דיון והכרעה:</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי התוכנית משביחה את הדירות הקיימות שבנדון.

להלן עיקרי המחלוקת המשתקפת מתחשיביהם:

1. **<u>שווי מ"ר מבונה ומקדמי תועלת:</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון בתחשיבו סך של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, למעט בחלקה 94 הכוללת חזית לוויצמן בה נקבע שווי של 2,700 ₪ למ"ר מבונה (בהפחתת 10%).

לערכים שלעיל מבצע הפחתה במקדם תועלת של 0.5 המבטא את מרכיב המושע, עלויות ההתאמה, דחייה וכל ענין אחר המונע ניצול יעיל ומהיר של זכויות הבניה.

מכאן, מתקבל כי שמאי המשיבה נקט בשווי מ"ר אקו' בסך של 1,500 ₪ ובחלקה 94 סך של 1,350 ₪.

שמאי המבקשת מסכים עם שמאי הועדה לשווי של 1,500 ₪ ומבצע הפחתה נוספת בגין דחייה לפי מקדם 0.56 (10 שנים ובשיעור היוון 6%) בגין דחיה לניצול זכויות הבניה - בניה אחידה, מקדם חדש על ישן וכו'.

<u>הכרעה</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לשווי בסיסי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה אקו' ואת מקדם ההפחתה לקרקע בחלקות הסמוכות לרחוב ויצמן הראשי בגובה 10%.

כמו כן, קיבלתי את מקדם ההתאמה לבינוי קיים 0.5[14] אותו קבע שמאי המשיבה המשקף בין היתר דחיה בגין מרכיב המושע ותוספת לבינוי חדש על ישן.

2. **<u>שטח דירות לקיזוז במצב הקודם:</u>**

שמאי המשיבה מקזז את השטח העיקרי ע"פ היתרי הבניה ובחלקות לגביהן לא אותר היתר הבניה מביא בחשבון את שטחי הדירות הקיימים בהתאם למפורט בתוכנית שבנדון.

שמאי המשיבה מנמק, כי שטחי הדירות על פי צו הארנונה של כפר סבא כוללים את שטח הבניין המשמש למגורים כולל כל השטח שבתוך מבנה המגורים (כולל קירות פנים וחוץ) וכל שטח מקורה אחר הצמוד למבנה או שאינו צמוד לו, אולם משמש את המחזיקים במבנה, ולרבות חדרי כניסה, חדרי מדרגות, חדרי שרות ומרפסות סגורות, מחסנים ומרפסות מקורות, ממ"ד וכן מרתף שאינו משמש כמקלט.

[14] מקדם התאמה לבינוי קיים 0.823 (בהתחשב ביחס שבין עלות בניה למ"ר בגובה 2,655 ₪ למ"ר כולל מע"מ מוכפל (לפי מחירון דקל 7/2003 ומע"מ 18%) בעלות התאמה עודפת של 20% לבין חלקי שווי קרקע למ"ר מבונה מתקבלת עלות עודפת של כ-18%) בשילוב מקדם מורכבות קניינית 0.6 המשקף צורך בתיאום ההרחבות בין הדיירים.

לשטח כל דירה בבית משותף יתווסף השטח של כלל הרכוש המשותף כשהוא מחולק באופן שווה למספר יחידות הדיור בבית המשותף.

מהאמור עולה כי התייחסות לשטחי הארנונה כשטח בנוי במצב הקודם, מביאה בחשבון גם את שטח חדר המדרגות בבניין לפי החלק היחסי ושטחים נוספים שאינם עולים בקטגוריה של שטחי מגורים לגביהן מחשבים שווי.

זאת ועוד, הרי שהשטח הקיים בפועל לגביו משולמת ארנונה אינו מחויב שיהיה שטח שנבנה בהיתר בניה.

שמאי המשיבה מבהיר כי בחוות דעתו נסקרו כל היתרי הבניה שהתקבלו במתחם ותוצאת השטח במצב הקודם מגלמת שטחי בניה בהיתר בלבד וכי שיטת המדידה על פי צו הארנונה כוללת אף שטחים משותפים ולא משקפת בהכרח את השטחים בהיתר הבניה.
לטענתו, יהיה זה שגוי להתייחס לשטח המדוד על פי הארנונה מהסיבות להלן:
- שטח זה אינו בהכרח תואם את היתרי הבניה .
- התבססות על שטח שאינו בהיתר הינו שגוי שמא לא יהא חוטא נשכר.
- נתוני ההשוואה אינם מדווחים לפי שטח הארנונה ולכן אין לחשב לפי שטח זה.
- שטחי הארנונה בכפר סבא כוללים שטחי בניה אשר אינם נכללים בהערכת שווי.

לעומת זאת, שמאי המבקשת מקזז את השטח בהתאם למדידת הארנונה למעט בדירות בהן אותר היתר בניה, ננקט השטח ע"פ היתר אשר כלל במקרים מסוימים אף את שטחי הממ"ד.
כמו כן טוען, כי עסקאות ההשוואה הינן לפי שטח הארנונה ולכן ברור כי שווי המצב הקודם של הדירות הקיימות הינו השווי הממוצע למ"ר המתקבל מעסקאות ההשוואה כפול שטח הארנונה.

<u>הכרעה:</u>
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה , כפי שנומקה לעיל, כי יש להעריך את שווי הדירות הקיימות בהתאם להיתרי הבניה.
בנוסף, ומאחר והתוכנית מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1/גג לעניין זכויות הבניה לדירות הגג, מצאתי כי יש לזכות את זכויות הבניה בגג ע"פ תכנית כס/1/1/גג.

3. **<u>שטחי שרות:</u>**

בשונה משמאי המבקשת שמאי המשיבה מוסיף את שטחי השרות ע"פ התוכנית לשווי המצב החדש.

<u>הכרעה:</u>
אני מסכימה עם שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון את שטחי השרות.
מטרת התוכנית העיקרית הינה "תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות (ממ"דים וחדרי

מדרגות) ללא תוספת במספר יחידות הדיור".
בהתאם להוראות התוכנית מתאפשרת תוספת שטחי שרות של 7 מ"ר לדירה.

ככל שתוספת שטחי השרות הינה לשטחי הממ"ד, אני סבורה כי אין לחייב בגינם, זאת מאחר ונקבעו בתקנות עוד טרם אישור התוכנית שבנדון והם קיימים למעשה בשני מצבי התכנון.

9.4. <u>תכנית כס/1/447 (מועד קובע 18/11/2017)</u>

א. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

תכנית זו קבעה את מתחם תקומה לפרויקט של בינוי-פינוי-בינוי לפי מכפיל אקו' של כ-3.7 יח"ד לכל יח"ד מפונה, תמורת פינוי של 294 יח"ד ושטחי מסחר של כ-160 מ"ר ניתנו זכויות בניה ל-1,068 יח"ד ושטחי מסחר של 1,700 מ"ר עיקרי.

התוכנית קבעה כי תכנית איחוד וחלוקה תוכן בסמכות ועדה מקומית.

<u>שווי מצב קודם:</u>

ההשבחה לתוכנית זו חושבה בהתחשב בשווי המבנים הקיימים וזכויות הבניה המוקנות להם לפי תוכניות כס/1/1, כס/1/1/גג, כס/1/1/דג, כס/447 וכל תכנית אחרת רלוונטית במצב הקודם.

שמאי המשיבה, בתחשיבו המתוקן, אינו מביא בחשבון את זכויות הבניה מהתוכניות הקודמות. זאת בשונה מתחשיבו המקורי.

את תיקון זה מנמק בכך שבחוות דעתו המקורית, במצב הקודם שווי למ"ר בנוי מגלם את זכויות הבניה הנוספות ממילא וכל פוטנציאל הנובע מתמ"א 38 ובה נקבע בנוסף בשגגה גם מרכיב השווי של זכויות הבניה, שכן מרכיב השווי של זכויות הבניה **כבר כלול** באותו סך של 14,500 ₪ למ"ר.

על כן, **בתחשיבו המתוקן**, לצורך חישוב שווי המצב הקודם, שמאי המשיבה מביא בחשבון את שטחי הדירות הקיימות (שטח עיקרי בהיתר + שטח ממ"ד) וכופל אותם בשווי בנוי בסך של 14,500 ₪ למ"ר. לחלקות 93, 94, 122,124 מביא בחשבון 13,775 ₪ לאחר הפחתת 5% בגין חזית לוויצמן.

בתחשיבו המקורי הובא בחשבון לצורך חישוב זכויות הבניה שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 3,250 ₪ ובחלקות 93, 94, 122 מביא בחשבון 2,925 ₪ לאחר הפחתת 10% בגין חזית לויצמן.
בחלקה 105, הביא בחשבון שטחי מסחר בהתאם לשווי של 15,000 ₪ למ"ר רשום.

ערכי שווי מ״ר בנוי

מגורים:

שמאי המשיבה מבסס את השווי על הסקר הבא (דירות במתחם שבנדון סומנו בכחול):

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	מחיר	שטח ארנונה	מס׳ חד׳	קומה	שומה חלקים	שנת בניה	מחיר למ״ר בש״ח
23/07/18	6435/104/23	יציאת אירופה 24	660,807	60	3	3	1	1960	11,013
29/05/18	6435/70	אח״י דקר 1	1,085,000	67	3	5	1	1960	16,194
17/11/17	6435/80	גיסות השריון 1	1,200,000	74	3	3	1	1960	16,216
16/07/17	6435/100	נורדאו 7	37,500	38	2	2	0.063	1960	15,789
08/01/17	6435/68	אח״י אילת 14	1,230,000	70	3	4	1	1960	17,571
05/05/16	6437/115	תל חי 26	1,200,000	73	3	4	1	1970	16,438
24/02/16	6435/84/14	אח״י אילת 8	760,000	59	3	4	1	1966	12,881
21/02/16	6435/96/8	יציאת אירופה 17	1,145,000	64	3	1	1	1962	17,891
						ממוצע			15,499
						ממוצע לדירות במתחם הפרויקט המוצע			14,898

מסחר:

בהתבסס על הכרעת שושי שרביט שפירא בגו״ח 6440-55 בה נותחו הסכמי שכירות המשקפים שווי מ״ר בנוי בגבולות של 25,000 ש״ח ברח׳ רוטשילד במרכז העיר.

לאחר התאמה למיקום בלב שכונת מגורים ותיקה (שכונת תקומה) הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בגבולות של כ-15,000 ₪ למ״ר ברוטו .

שווי מצב חדש:

במצב החדש, חושבה ההשבחה בהתחשב לשווי הקרקע המתקבל לפרויקט ובהתחשב בדחייה לאישור תכנית איחוד וחלוקה ובשלביות הנדרשת למימוש הפרויקט.

שווי ועלות חניה תת קרקעית אחת לכל יח״ד מגולמות בשווי הקרקע.

הובאו בחשבון שטחי המחסנים לכל יח״ד.

לצורך חישוב שווי המצב החדש, הובא בחשבון שטח פלדלת (שטח עיקרי + שטח שירות דירתי של 12.5 מ״ר לכל יח״ד) עבור מס׳ יח״ד בכל מגרש.

בתחשיב השווי הובאו בחשבון נתוני השווי, מקדמי ההתאמה ועלויות ההריסה כדלקמן:

1. נתוני שווי במצב החדש

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסיסי על 6,500 ₪ לפני התאמות למיקומים ספציפיים במתחם.

שווי מ״ר מבונה למסחר על רחוב ויצמן נקבע על 10,000 ₪.
שווי מ״ר בנוי בבניה חדשה קובע על 20,000 ₪.

שמאי המשיבה תומך בשווי זה בהתבסס על ערכי השווי הבאים:
להלן סקר החלטות שמאים מכריעים לשווי מגורים שהוצגו במסגרת ההליך:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה פלדלת בש״ח	מועד קובע	הערות
ארז כהן	6428	35	ברנר 5	8,000	29/12/15	רח׳ שקט, ללא מרתף
דורית פריאל	6440	133	הכרמל 24	6,000	17/05/16	תמ״א 38 תוספת לבניין קיים
תמיר שדה	6426	254	טרומפלדור 4	7,400	21/06/16	רח׳ שקט, כולל מרתף חניה
שושי שרביט	6440	55	רוטשילד 59	6,500	26/08/16	רח׳ ראשי מאד ומעל מסחר
שלומי יפה	6437	91	העמק 11	5,500	08/11/16	תמ״א 38 תוספת לבניין קיים
אבישי זיו	6426	246	טרומפלדור 20	8,500	01/06/18	רח׳ שקט, כולל מרתף חניה
שלומי יפה	6426	333	גלר 7	8,500	12/06/18	מיקום שקט מול שב״צ גדול וכולל מרתף
עאטף עאלם	7621	439	זליוונסקי 20	6,600	17/07/18	כולל מרתף , שכונה ירוקה
אבישי זיו	6426	600	סוקולוב 6	6,000	07/08/18	תמ״א 38 הריסה ובניה, מתבסס על דו״ח 0 , רח׳ ראשי
דוד טיגרמן	6428	285	דב הוז 4	7,000	17/09/18	רח׳ ראשי בקרבת בית חולים מאיר וללא מרתף
דוד טיגרמן	6428	287	דב הוז 12	7,400	18/09/18	רח׳ ראשי ללא מרתף
אבישי זיו	6441	165	בן גוריון 39	8,000	20/05/19	רח׳ ראשי, כולל מרתף חניה
דוד טיגרמן	6428	63	ויצמן 55	6,000	10/02/16	רח׳ ראשי מאוד ומעל מסחר, כולל מרתף חניה
שלומי יפה	6435	299	הרעות 3	5,600	11/12/15	צמוד לבית עלמין, כולל מרתף חניה

ניתוח עסקה ברח׳ הראשונים כפר סבא

ביום 3.4.2017 נמכרה באמצעות מכרז, קרקע בשטח של 529 מ״ר ברח׳ הראשונים 27 בעיר כפ״ס (גו״ח 6435-236) תמורת 7,755,000 ש״ח + מע״מ.

סך יחידות הדיור במגרש לפי תב״ע נקודתית שהוכנה ע״י העירייה: 11 יח״ד.

סך השטח העיקרי לפי התב״ע: 840.6 מ״ר.

שטח פלדלת לדירות המגורים הינו 88 מ״ר לדירה ממוצעת.

בהתחשב במיקום הנכס ואופי הבניה בשני המתחמים חושב שווי מ״ר מבונה פלדלת מתואם הנובע מהעסקה הנ״ל בסך של 7,000 ש״ח למ״ר.

עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות:

הרצל 35, גו"ח 6439/352:

תאריך עסקה	תמורה בש"ח	שטח ארנונה	מס חד'	קומה	מס' קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר
22/06/17	2,270,000	100	4	3	6	2017	22,700
11/09/17	2,810,000	125	5	1	6	2017	22,480
11/01/18	2,700,001	114	5	3	6	2017	23,684
16/05/18	2,499,999	120	5	1	6	2017	20,833
30/12/18	2,085,000	105	4	1	6	2017	19,857
ממוצע ללא קיצון (מסומן בכחול)							**21,468**
מקדם התאמה למיקום (5%)							**20,394**

ביאליק 18, גו"ח 6439/187:

תאריך עסקה	תמורה בש"ח	שטח ארנונה	מס חד'	קומה	מס' קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר
15/05/17	2,459,999	107	4	2	5	2017	22,991
10/07/17	2,305,000	95	4	3	5	2017	24,263
19/11/17	2,336,000	94	4	3	5	2017	24,851
ממוצע							**24,035**
מקדם התאמה למיקום (10%)							**21,631**

טרומפלדור 4, גו"ח 6426/254:

בניין בן 9 יח"ד בן 4 ק' + ק. גג מעל קומת קרקע וקומת מרתף

תאריך עסקה	מחיר	שטח ארנונה	מס חד'	קומה	מס' קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר
01/09/16	2,846,000	120	5	4	5	2019	23,717
06/09/16	2,387,000	98	4	2	5	2019	23,847 [15]
16/11/16	2,985,000	120	5	1	5	2019	24,875
27/04/17	2,240,000	98	4	1	5	2019	22,857
17/07/17	3,426,423	162	6	5	5	2019	22,439 [16]
ממוצע							**23,547**
מקדם התאמה למיקום (10%)							**21,192**

[15] מנוטרל חניה.

[16] 100 מ"ר עיקרי + 62 מ"ר שולי במקדם 0.85.

להלן סקר החלטות שמאים מכריעים לשווי מסחר:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע	מקדם מיקום	מקדם תאריך	שווי מ"ר מבונה מתואם בש"ח
מוטי דיאמנט	6440	88	רוטשילד 55	11,500	29/01/12	0.8	1.05	9,660
שושי שרביט שפירא	6440	55	רוטשילד 59	13,500	26/08/16	0.8	1	10,800

בהתאם לנתונים לעיל הביא בחשבון שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר על רחוב ויצמן.

2. <u>התאמות לקומה:</u>

שמאי המשיבה מבצע התאמות לקומה למגרשים בהם הקומה הממוצעת הינה קומה 5 במקדם 1.02, למגרשים בהם הקומה הממוצעת הינה קומה 8 במקדם 1.05, ולמגרשים בהם הקומה הממוצעת הינה קומה 15 במקדם 1.12.

3. <u>התאמות למיקום:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון למגרשים A12, A11 מקדם הפחתה 0.9 בגין מיקום הכולל חזית לרחוב ויצמן.

כמו כן, מביא בחשבון למגרשים 14,15 מקדם הפחתה 0.9 בגין מיקום סמוך לבית העלמין.

4. <u>מקדמי זמינות לשלב:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדמי זמינות כדלקמן:

למגרשים 15-14 הובא בחשבון מקדם 100%.

למגרשים B11, A13, B13 הובא בחשבון מקדם דחיה 79.2% (4 שנים בשיעור היוון של 6%).

למגרשים A11, A12, B12 הובא בחשבון מקדם דחיה 62.7% (8שנים בשיעור היוון של 6%).

5. <u>הכנסות ביניים:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון קיזוז שימוש ביניים לדירות ושטחי המסחר הקיימים בערך נוכחי לפי שיעור היוון של 3% וכדלקמן:

עבור השנתיים וחצי הראשונות:

	דמ"ש לשנה	**מהוונים ל-2.5 שנים**
שימוש ביניים 294 יח"ד	**14,304,000**	**₪33,963,729**
294 יח"ד * 4,000 ש"ח/לחודש + 160 מ"ר למסחר * 100 ש"ח/למ"ר לחודש.		

בנוסף, עבור תקופת הבניה:

שלב	מס' יח"ד	שנים להיוון*	דמ"ש שנתיים	דמ"ש מהוונים
א**	132	4.00	₪6,528,000	₪24,265,218
ב	88	8.00	₪4,224,000	₪29,651,180
ג	74	8.00	₪3,552,000	₪24,933,947
* מס השנים להיוון משקף את תקופת הבניה (בינוי - פינוי).				**₪78,850,345**
** כולל 160 מ"ר מסחרי בדמ"ש של 100 ש"ח למ"ר.				

6. <u>עלות הריסה:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות הריסה של 200 ₪ למ"ר עבור 19,389 מ"ר ומביא בחשבון דחייה ממוצעת של כ-71% (ממוצע בין 4 שנים ל-8 שנים) בשיעור היוון של 6%.

7. <u>מקדם דחייה לאישור תכנית איחוד וחלוקה:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון דחייה לאישור תכנית איחוד וחלוקה במקדם 0.86 המשקף תקופה של שנתיים וחצי בשיעור היוון 6%.

8. <u>הפחתה למורכבות פרויקט:</u>

שמאי המשיבה מבצע הפחתה נוספת למורכבות הפרויקט במקדם 0.85.

ב. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

להלן פירוט עמדותיו של שמאי המבקשת:

1. <u>השפעת המרכיב הכלכלי על היטל ההשבחה</u>

מימושו של פרויקט התחדשות עירונית המבוצע בדרך של פינוי בינוי יתקיים רק בשילוב הנכון של המרכיב התכנוני והמרכיב הכלכלי.

המרכיב הכלכלי בפרויקט התחדשות עירונית נבחן ע"י בדיקת היתכנות הנערכת ע"י שמאי מקרקעין.

העקרונות השמאיים לבחינת פרויקטים של התחדשות עירונית נקבעו בתקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין.

האמור להלן באשר לרלוונטיות חו"ד ע"פ תקן 21 לסוגיית היטל ההשבחה אינו מיועד לאומדן הספציפי של ההיטל באשר זה יערך ויפורט להלן בהתייחס להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה והפסיקה שניתנה לאחרונה בועדות הערר בנושא, אלא להציב בפני ועדת הערר ובפני שמאי המכריע את התמונה התכנונית כלכלית שעמדה בפני מוסדות התכנון בעת שדנו בהפקדת ובאישור תכנית כס/1/447 וכס/1/447 /א'.

במסגרת הליכי הכנתה ואישורה של תוכנית כס/ 1/447, הוכנה חוות דעת שמאית לבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ע"י מספר שמאי מקרקעין בהתאם לתקן 21.

במהלך הדיון בועדה המחוזית בישיבה מס' 2016004 מיום **29/2/2016**, נאמר ע"י שמאי התוכנית:

"חוה"ד הכלכלית הוכנה על בסיס 1,100 יח"ד. חוה"ד נערכה על הצד הזהיר ביותר במטרה לשקף עלויות והכנסות. הרווחיות בפרויקט לא תואמת את תקן השמאים, התקן הגדיר רווחיות של 25-30% והגענו ל-17% לפני היטל השבחה. התווספו מיגון אקוסטי למגרשים 14-15 ועלויות בשל בניה ירוקה."

במהלך הדיון הפנימי לאור טענות המתנגדים בדבר צפיפות חריגה בתוכנית, הגיב ראש העיר:

"התוכנית נותחה ע"י 3 שמאים שונים שכולם הגיעו למסקנה כי הפרויקט נמצא על גבולות הכדאיות הכלכלית שלו. זו החלופה הכי טובה שאפשר להגיע אליה. מבחינה שמאית נאמר שיש כאן השבחה של הנכסים הסמוכים. בהחלטה צריך לחדד כי בתוכנית לא תינתן הקלת שבס, 1,100 יח"ד הן הקיבולת המירבית בפרויקט."

בתאריך 19.5.2016, לאחר הפקדת התוכנית וטרם הדיון בהתנגדויות, הוכנה על ידי שמאי המקרקעין יצחק נעים בדיקת היתכנות כלכלית לפרויקט פינוי בינוי שבנדון עבור עיריית כפר סבא ע"י "עזריאל רגב פרויקטים" החברה המנהלת להתחדשות עירונית של משרד השיכון.
חוות הדעת הוכנה על בסיס 1,100 יח"ד במצב התכנוני המוצע ובהתייחס לשתי חלופות, האחת ללא תשלום היטל השבחה והשנייה כוללת תשלום היטל השבחה בסך 33 מיליון ₪.
שיעור הרווח מן העלויות ללא תשלום היטל השבחה הגיע ל 14.8% וכולל תשלום היטל השבחה ל-12% בלבד.
יצוין כי במהלך הדיון בהתנגדויות הוקטן מס יח"ד בתוכנית מ 1,100 יח"ד ל -1,068 יח"ד וזאת מנימוקים תכנוניים בגין גובה המבנים וצפיפות הבניה.

בתאריך 28/11/2018 לאחר אישורה של תכנית כס/1/447 ולאור השינויים בהיקף זכויות הבניה והוראות הועדה המחוזית, נערכה חוות דעת כלכלית חדשה לפרויקט עפ"י תקן 21, וזאת לצורך אומדן היטל ההשבחה בתוכנית (ככל וחל) ע"י השמאית דניאלה פז.

עפ"י התחשיב (שאינו מביא בחשבון עלויות ציבוריות), שיעור הרווחיות של הפרויקט נבחן בהנחת פטור מלא מהיטל השבחה ובחלופת תשלום היטל מלא בגובה 38 מיליון ₪.
התחשיב הכלכלי המביא בחשבון כי התוכנית כוללת 1,068 יח"ד לצד שטחי מסחר, מסתכם רווח לעלות בפרויקט של 13.5% מן העלויות ו -10.5% כאשר מביאים בחשבון תשלום מלא מהיטל השבחה.
שיעור רווחיות זה נמוך מהרווח הסביר לפי תקן 21.

הנחת הבסיס בתחשיב הייתה כי לא תחול חבות בהיטל השבחה בפרויקט וכי היזם לא יישא בכל מטלות ציבוריות.

יוער כי מטבע עריכת תחשיב לפי תקן 21, לא הובאו בתחשיב גורמים נוספים כמו סעיף ההתכלות של התוכנית, שלביות הפרויקט והתנאים למתן היתרי הבניה.

שמאי המבקשת מסיק כי דרישת היטל השבחה של כ - 215,000,000 ₪ לכלל הפרויקט, תסתום את הגולל על אפשרות מימוש הפרויקט.

לעניין זה מביא את דבריו של השמאי המכריע אייל יצחקי בשומתו המכרעת בפרויקט מגדלי גפן ר"ג:

"ככלל אני סבור כי בפרויקט פינוי בינוי שבו גורמי האי וודאות רבים, יש להטיל היטל השבחה רק במקרה שבו משתכנע השמאי, שקיים בפרויקט רווח יזמי מעבר לסביר / לטבעי וכי במקרים שבהם הרווח הוא בתחום הסביר ולא מעבר לכך, יש להימנע מהטלתו".

2. <u>המתודה לעריכת שומת השבחה בפרויקטים להתחדשות עירונית</u>

סוגיות המתודה לעריכת שומת השבחה בתוכנית למתחם התחדשות עירונית עלו בשתי החלטות של ועדת הערר.
האחת בערר 52224/14, אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו **(להלן: מקרה אשדר)** והשנייה בערר ת"א 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' יובל קיכל **(להלן: מקרה דפנה).**

במקרה אשדר בחנה ועדת הערר את הגישות הראויות לאומדן ההשבחה.

<u>בגישה הראשונה</u> נבחן המגרש כולו. השווי במצב קודם הוא שווי הדירות הבנויות (המקרקעין) בתוספת זכויות לא מנוצלות ככל שישנן.
השווי במצב חדש הוא השווי של זכויות הבניה החדשות (הקרקע) הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכח אל הפועל, הכוללות את עלויות המימון, פינוי הדיירים, דיור חלוף, עלויות הריסה, רווח יזמי וכו'.

<u>בגישה השנייה</u> נבחנת אך ורק התמורה שמקבלים "בעלי המקרקעין" מתוך הנחה שאת כל העלויות שבעלי המקרקעין לא מקבלים עלינו לנטרל שכן הדירות העודפות מהוות תשלום עבור שירותי בניה. לטעמה של ועדת הערר יישום הגישה הראשונה אינו ראוי באשר היישום רצוף מרכיבים רבים שיש לשקלל ולחשב.
לעומת זאת, סבורה הועדה כי הודאות, היציבות והפשטות שיובילו לגביית מס אמת מחייבים שבחינת ההשבחה תיעשה לפי התמורה אותה מקבל בעל הדירה הישנה בפרויקט והתמורה שהוא מקבל היא המשקפת נכונה את "עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית".
בעניין זה מביאה ועדת הערר משומת השמאית נאוה סירקיס בשומה מכריעה ברחוב הנורית

12 ירושלים (גו"ח 30439/79) ***"...לכן יש לתת עדיפות למחיר המכירה של הדירה בהיותו משקף את תגובת השוק לתמורה שיקבל הדייר כתוצאה מאישור התוכנית".***

לעניין הערכת ההשבחה בפועל של הדירות, בהתאם לשווין במועד הקובע יש לדעת ועדת הערר לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי.

במקרים מסוימים ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי בינוי אחרים או ככל וישנם אזוריי יחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי .

בעניין דפנה, ראוי יהיה לציין את שאמרה ועדת הערר בעניין המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי :

"את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע.
גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם,

הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל."

ועדת הערר במקרה דפנה מציינת, על רקע קביעות ועדת ערר בעניין אשדר, כי לטעמה שלוש הגישות המפורטות למעלה הינן שיטות שמאיות לגיטימיות אך מציינת כי במקרים בהם ניתן לנקוט בשיטת ההשוואה הישירה (סעיף קטן א' למעלה) המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר.

הנימוק שמביאה לעניין זה ועדת הערר הוא כי הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחיה, השפעות ריבוי בעלויות וכיו"ב.

שמאי המבקשת מציין עסקה למכירת דירה בתחום התוכנית ובתחום הפרויקט להתחדשות עירונית, שבוצעה לאחר מועד אישורה של התוכנית לאיחוד וחלוקה.

לטענת שמאי המבקשת, עסקה זו מאפשרת לנו את בחינת סוגיית ההשבחה על פי הכללים שפורטו ע"י ועדת הערר בעניין אשדר ובעניין דפנה.

שמאי המבקשת מבהיר כי אמנם מדובר בעסקה אחת בלבד, אך יודגש כי מדובר בעסקה בהליך של כינוס נכסים שנמכרה לאחר התמחרות בין רוכשים פוטנציאלים ואף אושרה ע"י בית הדין הרבני.

שמאי המבקשת עורך תחשיב השבחה לתוכנית כס/1/447 בהתבסס על עסקת מכר זו וכדלקמן:
בתאריך 23.8.20 לאחר הליך התמחרות שאושר ע"י בית הדין הרבני האזורי נמכרה דירה תמורת 1,630,000 ₪.

הדירה בשטח 88.5 מ"ר ע"פ שטח הארנונה ובשטח של 85 מ"ר ע"פ היתר בניה מיום 23.5.1995.
דירת התמורה עפ"י הסכם הפינוי בינוי לדירות בשטח קיים שבין 80-89 מ"ר, הינה בשטח חדש של 120 מ"ר.

עסקה זו מגלמת את שווי השוק של דירת התמורה בדחיה ובהתייחס לגורם אי הודאות וכן את התועלת הכלכלית לשימוש הביניים.

לשם הזהירות נבחנה התמורה בעסקה הנ"ל ע"פ מתווה חלופה ג' במקרה דפנה, דהיינו ניתוח שוויה העתידי המתואם של הדירה כולל מרכיב שימוש הביניים.

ניתן לראות כי במסגרת ההתמחרות, הדירה נמכרה במחיר העולה על שוויה הריאלי, המביא בחשבון מקדם משוקלל המבטא דחיה ואי ודאות באשר לקבלת דירה חדשה בפרויקט.

שווי הדירה הקיימת במועד אישור תכנית כס/1/447 בשנת 2017 בטרם אישורה של התכנית לפינוי בינוי הינו,1,530,000 = 85 מ"ר * 18,000 ₪/מ"ר.

בהתייחס לשווי הדירה במצב הקודם לפי 1,530,000 ₪ ובמצב החדש בהתאם לעסקה המפורטת לעיל בסך 1,630,000 ₪, עולה כי ההשבחה הינה בסך של 100,000 ₪ לדירה בה תוספת השטח היא 35 מ"ר .
יצוין כי זוהי התוספת הממוצעת עפ"י הסכם הפינוי בינוי.

מכאן שהיטל ההשבחה לדירה ממוצעת הינו כ-50,000 ₪ ביחס לשתי התוכניות יחדיו.
לפיכך קבע בהתאם לגישה זו כי היטל ההשבחה לכלל הפרויקט הינו 50,000 ₪ כפול 294 דירות ובסה"כ 14,700,000 ₪ (לרבות תכנית איחוד וחלוקה).
ההיטל נכון למועד אישורה של תכנית כס/1/447 .

לאחר הדיון הוצגו ע"י שמאי המבקשת ניתוחים נוספים של העסקה שבנדון ועסקה נוספת שנמכרה בהליך כינוס נכסים כדלקמן:

תת חלקה 16 בחלקה 100	
שווי מצב קודם	
שטח הדירה בארנונה	88
שווי מ"ר בנוי המגלם זכויות בניה נוספות	₪18,000
שווי דירה קיימת	₪1,584,000
ניתוח העיסקה בנכס מחודש 8/2020	
שטח דירת התמורה	120 מ"ר
שווי מ"ר בנוי עפ" עסקאות ההשוואה	₪20,000
שווי דירה כבנויה	₪2,400,000
שווי הדירה בדחיה 6.5 שנים, I=6%	₪1,643,324
מקדם מורכבות ואי ודאות 0.85	₪1,396,825
דמ"ש שנתיים לדירה הקיימת	₪48,000
דמ"ש מהוונים להיום	₪252,225
סה"כ שווי להיום	₪1,649,051
הנכס נמכר בתמורה לסך של 1,630,000 ₪	

שווי מצב חדש למועד הקובע 10/2017	
שטח דירת התמורה במ״ר	120
שווי מ״ר בנוי עפ״י עסקאות ההשוואה	₪20,000
שווי דירה כבנויה	₪2,400,000
שווי הדירה בדחיה 9.5 שנים, I=6%	₪1,379,766
מקדם מורכבות ואי ודאות 0.8	₪1,103,813
דמ״ש שנתיים לדירה הקיימת	₪48,000
דמ״ש מהוונים להיום	₪373,268
סה״כ שווי למועד אישור התכנית הראשית	₪1,477,081
השבחה (אין חבות)	₪-106,919

תת חלקה 12 בחלקה 104	
שווי מצב קודם	
שטח הדירה בארנונה	61
שווי מ״ר בנוי המגלם זכויות בניה נוספות	₪20,000
שווי דירה קיימת	₪1,220,000
ניתוח העסקה מיום 4.1.2020	
שווי דירת התמורה	₪2,000,000
שווי דחוי 7 שנים	₪1,330,114
מקדם מורכבות ואי ודאות 0.85	₪1,263,609
דמי שכירות שנתיים	₪48,000
דמ״ש מהוונים להיום	₪288,099
סה״כ שווי להיום	₪1,551,707
הנכס נמכר בתמורה לסך של 1,600,000 ₪	
שווי מצב חדש למועד הקובע 10/2017	
שטח דירת התמורה	100
שווי מ״ר בנוי עפ״י עסקאות ההשוואה	₪20,000
שווי דירה כבנויה	₪2,000,000
שווי הדירה בדחיה 9.5 שנים, I=6%	₪1,149,805
מקדם מורכבות ואי ודאות 0.8	₪919,844
דמ״ש שנתיים לדירה הקיימת	₪48,000
דמ״ש מהוונים להיום	₪373,268
סה״כ שווי למועד אישור התכנית הראשית	₪1,293,113
השבחה ליח״ד	₪73,113

3. **<u>אומדן שווי המקרקעין במצב קודם</u>**

<u>שטחי הדירות הקיימות</u>

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיביו שטח כולל בדירות המגורים וביחידות המסחר (157.4 מ״ר למסחר) של 18,009 מ״ר, בעוד שטחי הארנונה כפי שהתקבלו מעיריית כפר סבא, המצוינים בתחשיבי תקן 21 שנערכו לפרויקט, ועל פיהם מעניק היזם את דירות התמורה הינם בסך של 19,373.3 מ״ר הנמוך אף הוא בחלק מהמקרים מהשטח המדוד מהיתרי הבניה.

<u>שווי מ״ר בנוי</u>

שווי למ״ר בנוי בסיסי במצב הקודם חושב ע״י שמאי המשיבה בסך של 14,500 ₪/מ״ר ושווי מ״ר מבונה זכויות עודפות בסך של 3,250 ₪/מ״ר.

תחשיב זה הינו מעוות מיסודו, שכן הוא משתמש בנתונים שגויים וחיבורם יחד מייצר תוצאה שגויה.

ההליך העדיף הוא לאתר עסקאות השוואה לשטחי מגורים בנויים בסביבה המגלמים זכויות בניה נוספות ממוצעות לפי תכנית כס/447 ולהשתמש בהם לצורך אומדן השווי במצב הקודם .

יצויין כי שווי מ״ר בנוי בסביבה המגלם זכויות בניה נוספות עפ״י נתוני השוואה מגיע ל – 19,000₪/מ״ר.

נתון זה אף נקבע בטבלת ההקצאות והאיזון בתכנית כס/מק/ 1/447 /א׳.

לכן, גם אם יערך אומדן השווי לפי שיטתו המפוצלת של שמאי המשיבה (בנוי+זכויות בניה) אזי יש להביא בחשבון ערכים נכונים כמו שווי קרקע של 6,500 ₪/מ״ר ולא 3,250 ₪/מ״ר.

השיטה המפוצלת כפי שהשתמש בה שמאי המשיבה מביאה לתוצאות אשר אינן תואמות עסקאות מכר במתחם עוד טרם הדיונים בתכנית כס/1/447 ולהלן מספר דוגמאות מן השנים 2012-2016:

תאריך עסקה	תת חלקה	מחיר מכירה	הוערך ע״י שמאי הועדה למועד קובע 24/09/2017	הערות
03/06/12	12	960,000	984,888	5 שנים לפני המועד הקובע
06/10/13	5	1,100,000	1,004,300	4 שנים לפני המועד הקובע
25/12/13	16	1,050,000	984,888	4 שנים לפני המועד הקובע
07/01/15	21	1,125,000	1,122,196	3 שנים לפני המועד הקובע
08/04/15	10	1,000,000	984,888	2.5 שנים לפני המועד הקובע
21/02/16	8	1,145,000	1,004,649	שנתיים לפני המועד הקובע
18/04/16	24	1,400,000	1,124,161	1.5 שנים לפני המועד הקובע

מן הטבלה לעיל עולה כי דירות במתחם הוערכו ע"י שמאי המשיבה לתאריך הקובע 24.9.2017 בערכים נמוכים יותר מאשר שווי המכירה של הדירה בפועל שנתיים, שלוש וארבע שנים קודם וזאת בתקופה בה עלו מחירי הנדל"ן למגורים.

שמאי המבקשת מציג ערכי שווי לדירות שנבנו בין השנים 1950-1970 בסביבת המקרקעין שבנדון ושאינן כלולות במתחם הנדון המגלם פוטנציאל ממשי לפינוי בינוי (העסקאות המודגשות בכתום כלולות במתחם):

גו"ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר	שטח ארנונה	מס' חד'	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
006437-0071-003-00	08/06/17	תל חי 20	1,470,000	65	3	2	1980	₪22,615
006435-0071-016-00	27/03/17	אחי דקר 4	1,134,999	61	3	2	1966	₪18,607
006435-0082-007-00	14/03/17	גיסות השריון 11	1,268,000	66	3	4	1966	₪19,212
006435-0083-016-00	07/03/17	אחי אילת 6	1,225,000	55	3	4	1960	₪22,273
006437-0114-009-00	19/01/17	התפוז 6	1,330,000	65	3	2	1980	₪20,462
006435-0082-004-00	10/01/17	גיסות השריון 11	1,259,999	62	3	2	1960	₪20,323
006435-0068-012-00	25/12/16	אחי אילת 12	1,200,000	63	3	2	1970	₪19,048
006437-0111-026-00	09/11/16	התפוז 7	1,219,999	58	3	4	1970	₪21,034
006437-0078-019-00	28/09/16	העמק 3	1,470,002	66	3	2	1970	₪22,273
006437-0076-007-00	15/08/16	העמק 5	1,450,000	68	3	2	1970	₪21,324
006435-0083-013-00	22/07/16	אחי"י אילת 6	1,225,002	60	3	4	1950	₪20,417
006437-0033-004-00	21/07/16	תל חי 8	1,350,000	62	3	2	1960	₪21,774
006435-0080-019-00	02/06/16	גיסות השריון 5	1,200,001	63	3	1	1950	₪19,048
006435-0096-008-00	21/02/16	יציאת אירופה 17	1,145,000	64	3	1	1962	₪17,891
006437-0112-006-00	05/02/16	העמק 19	1,319,999	67	3	2	1970	₪19,701
006437-0111-023-00	03/02/16	התפוז 5	1,140,000	58	3	3	1980	₪19,655
ממוצע עסקאות לדירות בשטח עד 70 מ"ר								**₪20,353**
006435-0071-027-00	13/09/17	אחי"י דקר 4	1,290,000	76	3	3	1960	₪16,974
006436-0091-010-00	25/07/17	העמק 31	1,549,999	82	3	3	1970	₪18,902
006437-0115-017-00	16/04/17	תל חי 28	1,425,000	79	3	3	1970	₪18,038
006435-0068-008-00	08/01/17	אחי"י אילת 14	1,230,000	70	3	4	1960	₪17,571
006437-0078-020-00	31/10/16	העמק 20	1,550,000	78	3	2	1980	₪19,872
006435-0099-018-00	11/09/16	יציאת אירופה 2	1,635,000	87	4	3	1960	₪18,793
006437-0127-034-00	17/08/16	רופין 2	1,725,000	80	3.5	5	1980	₪21,563
006437-0110-017-00	06/07/16	התפוז 1	1,345,000	77	3	3	1960	₪17,468
006435-0171-015-00	06/06/16	הדקל 12	1,650,000	88	4	1	1980	₪18,750
006437-0115-028-00	05/05/16	תל חי 26	1,200,000	73	3	4	1970	₪16,438
006437-0071-004-00	19/04/16	תל חי 20	1,410,000	81	3	2	1973	₪17,407

גו״ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר	שטח ארנונה	מס׳ חד׳	קומה	שנת בניה	מחיר למ״ר
006437-0087-002-00	02/02/16	תל חי 22	1,345,000	82	3	1	1975	₪16,402
ממוצע עסקאות לדירות בשטח של 70-90 מ״ר								**₪18,182**
006435-0101-011-00	22/08/17	נורדאו 9	1,650,001	100	3	2	1980	₪16,500
006437-0088-014-00	03/08/17	הארזים 4	1,655,000	92	3.5	4	1970	₪17,989
006437-0093-031-00	29/03/17	העמק 4	1,610,000	94	3	4	1970	₪17,128
006437-0114-015-00	20/03/17	התפוז 8	1,450,000	92	4	2	1970	₪15,761
006435-0157-016-00	23/03/16	ויצמן 180	1,660,000	98	4	1	1980	₪16,939
ממוצע עסקאות לדירות בשטח מעל 90 מ״ר								₪16,863

מן הטבלה לעיל, מסיק שמאי המבקשת כי שווי מ״ר בנוי משתנה בהתאם לשטח הדירה המגלם שוליות ויתרת זכויות בניה שטרם נוצלו.
על כן, לדירות בשטח עד 70 מ״ר שווי של 20,000 ₪ למ״ר, לדירות בשטח 70-90 מ״ר מביא בחשבון 18,000 ₪ למ״ר, לדירות בשטח שמעל 90 מ״ר מביא חשבון 17,000 ₪ למ״ר.

שמאי המבקשת קובע לשטחי המסחר שווי של 20,000 ₪ למ״ר.

4. **<u>זכויות ע״פ תמ״א 3/38</u>**

לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את זכויות הבניה הנוספות המוקנות בבניינים הקיימים מכוח תוכנית מתאר ארצית תמ״א 38 / 3, זכויות בניה אלה פטורות מתשלום היטל השבחה הן עפ״י הוראות התוכנית, הן עפ״י הפסיקה והן עפ״י החוק. תוספת זכויות הבניה אותה היה על שמאי המשיבה להביא בחשבון בהתאם לתמ״א 38 / 3 הינה לפי 2.5 קומות נוספות לכל בנין קיים + סגירת קומת עמודים מפולשת וכן הרחבת כל דירה קיימת בשטח של עד 25 מ״ר, תוך הגדלת תכסית הבניה הנוספת על הגג ובקומה המפולשת.

לעניין החובה להביא בחשבון את תרומתה של תמ״א 38 לשווי השוק במצב הקודם לעניין היטל השבחה, הוא מפנה לערר (ת״א) 85143/13 רון ציון נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן.

שמאי המבקשת סבור כי לשיטת שמאי המשיבה, העורך תחשיב מפוצל לדירה הבנויה וליתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, יש להוסיף אף את זכויות הבניה מכח תכנית תמ״א 38.

לפיכך, שמאי המבקשת סבור כי עדיף אומדן השווי במצב קודם עפ״י עסקאות השוואה לדירות במתחמים דומים ללא פוטנציאל ממשי לפינוי בינוי המגלמים תוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות ובין השאר זכויות בניה מכח תמ״א 38 על תיקוניה.

5. **<u>שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש בתכנית כס/1/447</u>**

שמאי המבקשת מציין כי שמאי המשיבה בחוות דעתו הסתמך על החלטות שמאים מכריעים למועדים קובעים שבין 11.2015- 11.2016 בהם נקבע שווי מ״ר מבונה מגורים בטווח שבין 5,500-8,000 ₪/מ״ר מבונה, ובממוצע 6,429 ₪/מ״ר.

מעיון בהחלטות מצא כי חלקם באזור אחר של העיר, חלקם לבנייני תמ״א 38, חלקם ללא מרתף חניה שעלותו גבוהה וחלקם ממוקמות על רחוב ראשי (בדומה לחלק מהבניינים נשוא חוות הדעת).

שמאי המבקשת קבע כי בהתאמה לנכס הנדון הממוקם על רחוב ויצמן מחד, ובסמיכות לבית העלמין מאידך, שווי מ״ר מבונה הינו בגבולות של 5,800 ₪.

כמו כן, מציין כי בניתוח שמאי המשיבה לעסקת המכר בגו״ח 6435/235 לא הובאו בחשבון שטחי חלל הגג בשטח 153.7 מ״ר המצורפים לדירות ע״פ היתר הבניה.

מכאן שבהתחשב בשטח פלדלת של הדירות הינו 1,126.45 (כולל ממ״ד) העסקה משקפת 6,884 ₪ למ״ר[17] בבניין ללא מרתף חניה חפור ובמיקום עדיף על הנכס שבנדון.

בנוסף טוען שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון עסקאות בגוש 6437 הסמוך.

<u>להלן עסקאות ההשוואה לדירות חדשות בגוש 6437 וניתוחן:</u>

גו״ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר	שטח	מס׳	קומה	שנת	מחיר למ״ר
6437/74/19	02/02/17	העמק 9	1,750,000	88	4	5	2017	19,886
6437/91/18	06/02/17	העמק 11	1,945,000	105	4.5	5	2017	18,524
6437/74/18	13/02/17	העמק 9	1,910,000	97	4	5	2017	19,691
6437/91/21	01/03/17	העמק 11	2,200,000	107	5	6	2017	20,561
6437/91	23/05/17	העמק 11	1,950,000	105	4.5	6	2017	18,571
6437/91/11/23	01/06/17	העמק 11	2,011,000	100	4.5	6	2017	20,110
6437/74	05/07/17	העמק 9	1,750,000	88	4	5	2017	19,886
6437/74	10/08/17	העמק 9	1,850,000	88	4	6	2017	21,023
6437/74/0/21	12/09/17	העמק 9	2,057,500	93	4	6	2017	22,124
6437/74	13/12/17	העמק 9	1,993,999	93	4	5	2017	21,441
6437/91	09/01/18	העמק 11	2,134,000	104	4.5	6	2017	20,519
6437/74	11/01/18	העמק 9	1,848,129	89	4	6	2017	20,765
6437/91/0/1	22/01/18	העמק 11	2,150,000	107	5	5	2017	20,093
6437/91	15/03/18	העמק 11	2,120,000	104	5	5	2017	20,385
6437/74	03/10/18	העמק 9	1,942,000	93	4	6	2017	20,882
שווי מ״ר פלדלת עפ״י עסקאות ההשוואה								**20,297**
שווי מ״ר ממוצע לדירות גדולות								**19,776**
בחילוץ מע״מ (17%)								**16,902**
בחילוץ רווח יזמי (18%)								**14,324**
שווי מ״ר מבונה בהפחתת עלות בניה למגדל המגלמת מרתף חניה (8,500 ₪)								**5,824**

[17] לא ביצע התאמה לחלל הגג.

6. **<u>אומדן השווי במצב חדש מנקודת ראות הבעלים או מנקודת ראות היזם</u>**

לטעת שמאי המבקשת, העולה ממקרה ערר אשדר הוא כי בעת אומדן ההשבחה בגין תכנית התחדשות עירונית יש לבחון את ההשבחה מנקודת מבט הבעלים בלבד.
אומדני שווי ההשבחה המבוססים על נקודת ראות היזם הינם שגויים לאור החלטת ועדת הערר שלעיל.
על אחת כמה וכמה, אי אפשר לערוך אומדן שווי השבחה בגישה המערבבת את נקודת ראות היזם עם נקודת ראות הבעלים. זה אשר עשה שמאי הועדה המקומית בעת עריכת אומדן השווי במצב חדש לתכנית כס/1/447.

7. **<u>השימוש בנכסים הקיימים בתקופת הבניה</u>**

שמאי המבקשת טוען כי שמאי המשיבה ערך את תחשיביו לפי מתודה שמאית הרואה את הפרויקט בעיני היזם.
דהיינו, שווי מלוא זכויות הבניה במגרשים תוך הפחתת עלות דמי השכירות שישולמו לדיירים שיפונו במסגרת פינוי בינוי (למעט הדירות שיבנו במסגרת בינוי פינוי) והתחשבות בהיקף הפרויקט ומורכבותו.

יחד עם זאת, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את כלל העלויות המוטלות על היזם (מטלות ציבוריות, הובלה לדיירים, מימון וכו') ואף שגה בתחשיביו כאשר הביא בחשבון השווי את התועלת הכלכלית שתצמח לדיירים משימוש בדירותיהם עד למועד הפינוי.

יובהר כי, כאשר עורכים תחשיב שווי זכויות בניה בעיני היזם המאגד את הפרויקט, אין כל משמעות ליתרון הכלכלי של הדיירים הנכללים במסגרת בינוי פינוי הנהנים משימוש/דמ"ש בנכס הקיים עד למועד ההריסה.

היתרון של היזם בחלופה של בינוי פינוי לעומת חלופה של פינוי בינוי הינו - היעדר הצורך לשלם דמי שכירות לבעלי הדירות בתקופת הבניה, חסכון עלויות ערבות חוק מכר.

במידה ותחשיב שמאי המשיבה היה נערך כך שדיירי המתחם הם היזמים של הפרויקט ולכן יש להביא בחשבון היתרון הכלכלי לשימוש הביניים, הרי שמשך הדחיה הנדרשת לביצוע הפרויקט והגעה להסכמות בין הדיירים הינו ארוך עד כדי כפול ממשך הזמן שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

8. **<u>היוון דמי השכירות לשימוש הביניים</u>**

לשיטת שמאי המבקשת אין להביא בחשבון בעת אומדן ההשבחה היוון דמי שכירות לשימוש ביניים בנכסים הקיימים בהישען על שומת נאוה סירקיס בפרויקט רחוב הנורית אשר התקבל וצוטט בועדות הערר, בו קבעה השמאית המכריעה כי למרות שנדרשת, הכנת תכנית איחוד וחלוקה לצורך הבניה במתחם ונקבע מקדם דחיה לזמינות 0.85 היטל ההשבחה חושב בשתי

חלופות, האחת שווי הדירה שנמכרה במתחם והשנייה שווי החלק היחסי לבעל הדירה מסך הזכויות כפי שערך שמאי המשיבה.
בתחשיב זה לא הובא בחשבון שימוש הביניים בנכס והתקבל היטל השבחה זהה לתחשיב בחלופת דירת התמורה.

9. <u>טעות סופר בחישוב שמאי המשיבה</u>

לטענת שמאי המבקשת נפלה טעות חישוב בשומת המשיבה המקומית בתחשיב דמי השכירות המהוונים. לא יתכן כי דמ"ש שנתיים בשלב ג' יהיו 3,552,000 ₪ ומהוונים ל 8 שנים הינם 31,585,578 ₪ כאשר דמ"ש שנתיים נומינליים מוכפלים במספר השנים ללא היוון הכסף, הינם 28,416,000 ₪.

10. <u>שלביות פינויי הדירות הקיימות</u>

בתקנון התוכנית בסעיף 7.1 נקבעו שלבי ביצוע למימוש הבניה בחלקה 280 (תאי שטח 14-15).
העולה מן הטבלה הוא כי בשלב א', תותר בניית 2 בניינים בלבד בחלקה 280. בשני בניינים אלה מותרת בניית 244 יח"ד.
לטענת שמאי המבקשת כתנאי לבניית הבניין השלישי והרביעי בחלקה 280, נדרש לפנות כמעט את כל המתחם הקיים למעט חלקות מקור 94, 95,98 105, 122,124 .

לטענתו, העולה מן האמור, כי כבר באמצע השלב הראשון של הפרויקט, נדרש לפנות 204 יח"ד. כאשר ניתן להניח שבכלל הפרויקט מחצית מיחידות הדיור יפונו במסגרת "פינוי-בינוי" ולא "בינוי-פינוי".

לסוגיה זו השלכה עצומה על שווי שימוש הביניים וכן על עלות שכר הדירה בתקופת הבניה ועלות ההובלה הכפולה לדיירים אלו.

כמו כן, הבניין השלישי והרביעי בחלקה 280 (לצורך הפשטות תא שטח 15) אינו זמין לבניה מיידית אלא אך ורק לאחר סיום בניית 2 הבניינים הראשונים בתא שטח 14 ופינוי הדיירים בתאי שטח 30,22,21.

11. <u>זמינות זכויות בניה</u>

שמאי המבקשת טוען כי השווי במצב החדש לתוכנית כס/1/447 (פינוי בינוי) הוערך בהתאם לשווין המלא של הזכויות כזמינות לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, את השווי שהתקבל היוון שמאי המשיבה לתקופה של 2.5 שנים עד לאישור איחוד וחלוקה.
הזכויות חושבו ללא תשלום היטל השבחה עתידי נוסף, ולכן לא ניתן לגבות היטל השבחה עבור אישורה של תכנית איחוד וחלוקה, שוב, עבור מרכיב הזמינות. המשמעות המעשית הנובעת מכך היא תשלום היטל השבחה פעמיים, על זכויות בגינן שולם כבר היטל השבחה.

צוין, כי בשומה מכרעת של השמאי אריה אריאל לפרויקט בינוי-פינוי-בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים, נקבע כי תשלום היטל ההשבחה ביחס לתוכנית הכללית הינו סופי ולא יהיה תשלום נוסף בגין זמינות עקב אישור תכנית איחוד וחלוקה (הועדה המקומית גבעתיים לא ערערה על שומה זו).

תכנית כס/1/447 קובעת במפורש ודאות תכנונית בנוגע לשימושים והוראות הבניה. בנוגע לאי הזמינות בשל הכנת תכנית איחוד וחלוקה, הרי שרכיב זה מגולם במרכיב הדחיה המגלם סיכונים ועיכובים שונים.

שמאי המבקשת מסביר כי ככל ולא תתקבל טענתו שאין לחייב היטל השבחה בגין הזמינות בתכנית לאיחוד וחלוקה, יש להביא היטל השבחה עתידי זה בעת אומדן ההשבחה לתכנית הכללית כס/1/447, שכן, היטל ההשבחה בגין תכנית איחוד וחלוקה כס/1/447/א', חושב תוך התייחסות להפרש השווי בין שווי הזכויות של תכנית כס/1/447 כדחויות לבין שווי הזכויות של תכנית כס/מק/1/447 א' כזמינות ומכאן שלא ניתן להתעלם ממרכיב עתידי זה בעת עריכת שומת השבחה לתכנית כס/1/447.

בעת חישוב שווי הזכויות החדשות בתכנית כס/1/447 טרם הפעלת מקדם דחיה, נדרש להפחית משווי הזכויות העתידי המלא את היטל ההשבחה שיידרש בעת אישור תכנית איחוד וחלוקה.

בדוגמה של שומת המשיבה במקרה הנדון, שווי הזכויות המלא למועד הקובע בתכנית כס/1/447 נקבע בשיעור של 799,292,054 ₪, ולאחר הפעלת מקדם מורכבות פרויקט (מקדם 0.85) מתקבל שווי הזכויות כזמינות בסך של 679,398,246 ₪.

קונה מרצון שהיה מניח כי יידרש תשלום היטל השבחה עתידי בגין מרכיב זמינות היה מפחית זאת משווי המצב החדש ולכן נדרש לבצע הפחתה של כ – 50 מיליון ₪ (עפ"י שומת המשיבה) משווי הזכויות, דהיינו שווי הזכויות כזמינות לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה יהיה בגבולות של 630 מיליון ₪ .
בדחיה של 2.5 שנים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה, מתקבל שווי של 544.3 מיליון ₪ ובתוספת דמ"ש לשימוש ביניים של כ - 34 מיליון ₪, שווי המצב החדש לחישוב היטל ההשבחה הינו 578 מיליון ₪ ולא 616 מיליון ₪ כפי שחישב שמאי המשיבה.

לסיכום, מהשווי במצב החדש לתכנית כס/1/447 יש להפחית את היטל ההשבחה הצפוי עקב אישור תכנית איחוד וחלוקה עתידית בגין הזמינות (ראה: שומות מכריעות אבישי זיו מיום 27.5.18 חלקה 2 בגוש 9036 ושל מר אמנון נזרי מיום 15.11.18 לגבי חלקות 3,4 בגוש 9036) .

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היטל ההשבחה שחושב לתכנית כס/1/447 כבר הביא בחשבון את מלוא השווי הסופי בתכנית בדחיה של 2.5 שנים. ההשבחה בגין הזמינות שבכל מקרה פג

תוקפה לאחר 2.5 שנים בהם המתינו הבעלים לאישור איחוד וחלוקה ובכך עוכב מימוש מלוא שווי זכויותיהם הינו תשלום "דה פקטו" על מרכיב הדחיה שכבר הובא בחשבון ובפועל מתקבל תשלום היטל השבחה מלא על כל שווי הזכויות ללא הפעלת מקדם דחיה כלל .

ככל ויש לשלם על רכיב הזמינות היטל השבחה, ההיטל צריך להיות עפ"י ערכי שווי למועד אישור התב"ע הראשית.

12.<u>מקדם מורכבות הפרויקט</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם מורכבות פרוייקט על 0.8 זאת בהתחשב בשלשת הסעיפים להלן :

<u>שיעור הדיירים שחתמו על הסכם הפינוי בינוי</u>

שמאי המבקשת טוען כי שיעור הדיירים החתומים על הסכם לפינוי בינוי מהווה גורם משמעותי ללוח הזמנים, לוודאות ביצוע הפרויקט והחסמים הבירוקרטיים שצפויים ליזמי התכנית.

בפרויקט הנדון טרם חתמו כלל הדיירים על ההסכם ושיעור החתימות במועד אישור התכנית הינו בגבולות של כ - 70% מדיירי המתחם.

התפלגות הדיירים החתומים על הסכם הפינוי בינוי הינה בעלת משמעות ללוח הזמנים של מימוש הפרויקט והתקדמות בהליכי הרישוי והמימון הבנקאי. לעניין זה חשוב לפרט ולהדגיש את סוגיית שיעור הדיירים החתומים במגרשים 15-14 המהווים את שלב א' של הפרויקט.

לאור תכנית האיחוד וחלוקה שהקצתה באופן פרטני את הבעלים שיקבלו את זכויותיהם במגרשים 15-14, על היזם לבנות את הבניינים במגרשים אלה כפוף לקבלת הסכמתם וחתימתם של הדיירים ששובצו במגרשים אלה.

לפי מידע שהועבר לעיונו ע"י יזמי הפרויקט, במגרש 14 אין 100% חתימות ובמגרש 15 מעל מחצית הדיירים (כ- 54%) מהדיירים טרם חתמו על הסכם פינוי בינוי וזאת מאחר ואינם רוצים להתגורר ליד בית הקברות .

שמאי המבקשת טוען, כי מקדם מורכבות הפרויקט ושיעורי הדחיה במימוש שנקבעו ע"י שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון פרמטרים אלו וחומרתם.

<u>התכלות התכנית</u>

שמאי המבקשת טוען כי אין להתעלם מכך שהתכנית קובעת בסעיף 7.2 לתקנון סעיף התכלות/פקיעת זכויות שעל פיו, "תוקף התכנית הינו ל- 10 שנים מיום כניסתה לתוקף. במידה ולא יוצא היתר בניה ראשון בפרק זמן זה יפקע תוקפה והמצב התכנוני יהיה בהתאם למצב שקדם לכניסתה לתוקף".

מדובר על הוראה שעל פיה, ככל שלא הוצא היתר בניה בתוך 10 שנים, תפקע התכנית והזכויות על פיה ויחזור המצב התכנוני שקדם לה. הוראה שכזו משפיעה בוודאי על היקפה של ההשבחה

מכוחה של התכנית וזאת כפי שנקבע בהלכה הפסוקה ובפסיקה **ענפה ובין השאר:**

בעא 2761/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי,
ערר (חי') 8071/14 רבינוביץ' שאול נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא,
ערר (ת"א) 85181/13 דב צ'לצ'ינסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

פינוי בית הכנסת וגן הילדים

בשטח התכנית קיים מבנה בית הכנסת חדיש ומפואר וגן ילדים המיועדים לפינוי.
מבלי להתייחס לעלויות העתקת בית הכנסת אשר אינו מצוין בתקנון התכנית, הצורך בהגעה להסדר מול מתפללי בית הכנסת עלול לעכב את מימוש התכנית ואף אפשרות לדרישת זכויות בניה על ידי המתפללים ותורמי מבנה בית הכנסת.

13. סיכום תחשיב הבעלים לשווי המצב החדש בגישת שמאי המשיבה:

שמאי המבקשת מבסס את תחשיבו על תחשיב שמאי המשיבה.
להלן פירוט הערכים ששונו:

מקדם קומה/צפיפות:

שמאי המבקשת קובע כי למגרשים A13, A11, A12 ו- B12 בהם גובה המבנה המתוכנן הינו עד 10 קומות או 15 קומות יש לתת תוספת שווי במקדם 1.03.
לבניינים הגבוהים מ-29 קומות אינו מבצע התאמות (מקדם 1.0).

מקדמי מיקום בגין קרבה לבית עלמין, שב"צ, כביש ראשי:

שמאי המבקשת מבצע הפחתה בגין מיקום במקדם 0.9 לשטחי המגורים במגרשים 14, 15, A11, A12.
כמו כן, הפחתה במקדם 0.95 למגרשים B11, A13 ו- B13.

מקדמי זמינות בגין שלביות

לטענת שמאי המבקשת שלב א' כולל את מגרש 14 בלבד ויש לקבוע לו מקדם זמינות של 0.84 (דחיה ל-3 שנים במקדם היוון 6%).
שלב ב' כולל את מגרשים 15, B11, A13 ו- B13 ויש לקבוע לו מקדם זמינות של 0.67 (דחיה ל-7 שנים במקדם היוון 6%).
שלב ג' כולל את מגרשים A11, A12, B12 ויש לקבוע לו מקדם זמינות של 0.53 (דחיה ל-11 שנים במקדם היוון 6%).

הכנסות ביניים מהדירות הקיימות:

אומדן השווי נערך בהתאם לשיטת שמאי המשיבה ומביא בחשבון את שווי שימוש הביניים ולטעמו אין להביא מרכיב זה באומדן השווי.
שמאי המבקשת קובע כי בתקופת הביניים יתקבל שכ"ד ממוצע בסך של 4,000 ₪/חודש.
דמי השכירות לשטחי המסחר יעמדו על 100 ₪ למ"ר.

בשלב א' מביא בחשבון 204 יח"ד ו-198.6 מ"ר למסחר מהוונים לתקופה של 7 שנים ובסה"כ מתקבל ערך נוכחי בסך של 55,993,073 ₪ .
בשלב ב' מביא בחשבון 16 יח"ד בהיוון לתקופה של 11 שנים ובסה"כ מתקבל ערך נוכחי בסך של 6,057,120 ₪ .
בשלב ג' מביא בחשבון 74 יח"ד בהיוון לתקופה של 11 שנים ובסה"כ מתקבל ערך נוכחי בסך של 28,014,178 ₪.

<u>עלות שכ"ד דיירים בפינוי בינוי:</u>
שמאי המבקשת מביא בחשבון תשלום שכ"ד ממוצע בסך של 4,000 ₪/חודש עבור 150 יח"ד לתקופה של 7 שנים, לפיכך מתקבלים דמ"ש מהוונים למועד הקובע בסך של 16,593,351 ₪.

<u>עלות העברת דיירים</u>
שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות העברת הדיירים בסך של 1,125,000 ₪.

<u>עלות הריסה</u>
שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות הריסה של 6,136,200 ₪.

<u>הכנסות עד אישור תכנית שימוש ביניים</u>
שמאי המבקשת מביא בחשבון תוספת שווי בגין שימוש הביניים בכלל המתחם עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה לתקופה של שנתיים וחצי (כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה).
אולם, מביא בחשבון שיעור היוון של 6%, זאת בשונה משמאי המשיבה אשר הביא בחשבון 3%.
כמו כן, שמאי המבקשת קובע כי שטחי המסחר מסתכמים ב-198.6 מ"ר, זאת לעומת שמאי המשיבה שקבע 160 מ"ר.
שמאי המבקשת מביא בחשבון תוספת שווי לשימוש הביניים בערך נוכחי בסך 32,421,927 ₪.

<u>הפחתה למורכבות פרויקט</u>
שמאי המבקשת מפחית במקדם למורכבות פרויקט 0.8 מסך כל שווי המצב החדש, זאת לעומת שמאי המשיבה שקבע מקדם זה על 0.85.

<u>פטור לממ"דים</u>
לטענת שמאי המבקשת, שומת ההשבחה הינה בגין מימוש בדרך של היתר בניה ולכן מן הראוי להביא בחשבון פטור לשטחי ממ"ד.

ג. <u>דיון והכרעה בעיקרי המחלוקת</u>

1. <u>המתודה לעריכת שומת השבחה בפרויקטים להתחדשות עירונית</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי המתודה לעריכת שומת השבחה בתוכנית למתחם פינוי בינוי.

במסגרת הדיון הועלו ע"י שמאי המבקשת שתי החלטות של ועדת הערר.
האחת בערר 52224/14, אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו **(להלן: מקרה אשדר)** והשנייה בערר ת"א 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' יובל קיכל **(להלן: מקרה דפנה).**

לטענת שמאי המבקשת, העולה ממקרה אשדר כפי שפורט לעיל הוא כי בעת אומדן ההשבחה בגין תכנית התחדשות עירונית יש לבחון את ההשבחה מנקודת מבט הבעלים בלבד.
אומדני שווי ההשבחה המבוססים על נקודת ראות היזם הינם שגויים לאור החלטת ועדת הערר שפורטו.
שמאי המבקשת טוען כי שמאי המשיבה ערך את תחשיביו לפי מתודה שמאית הרואה את הפרויקט בעיני היזם ובגישה זו, לא הביא בחשבון את כלל העלויות המוטלות על היזם.
מנגד, שמאי המשיבה מציין כי בערר אשדר נקבע:

"ההנחה הינה, אפוא, שפרויקט פינוי בינוי מבוסס על היות האדם רציונאלי ולפיכך "בעלם של המקרקעין" לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר ומכאן שכל מה שמעבר לרווח יזמי סביר ימצא את ביטויו בתמורה שיקבלו "בעלם של המקרקעין".

שמאי המשיבה טוען כי הנחה זו הינה שגויה מבסיסה ,שכן פערי הידע והמומחיות בין בעלי הדירות לבין היזם, לרבות האמצעים הכלכליים, הינם גדולים ומייצרים יתרון עצום ליזם בהיבט זה – אספקט זה מקבל משמעות גדולה יותר ככל שהאוכלוסייה המפונה חלשה יותר.
בטח ובטח בשעה שהיזם מקדם את הליכי התכנון מול ועדות התכנון לצורך מקסום הזכויות הכלכליות לאחר שכבר חתם על הסכמים עם דיירי המתחם.

עסקת פינוי בינוי הינה מעין עסקת קומבינציה (אך היא בפירוש לא עסקת קומבינציה) בה בעלי המקרקעין מקבלים שירותי תמורה עבור מכירה של זכויות בניה נוספות.

אם נבחן את שיטת ועדת הערר לפיה יש לבחון רק את התמורות לבעלים (שווי יחידת התמורה למול היחידה הקיימת) שקול הדבר למצב שבו בעסקת קומבינציה נורמטיבית מימוש הזכויות ביום העסקה לא יהווה מימוש ויש לחייב בהשבחה רק את בעל המקרקעין ורק עבור התמורה הבנויה.

מתודולוגיה זו הינה בניגוד לחוק הקיים לעניין היטל השבחה, לפסיקה (פס"ד פמיני) ולעקרון השימוש היעיל והטוב.

עוד טוען שמאי המשיבה, כי שתי ההחלטות של ועדת הערר שלעיל אינן פוסלות כלל את גישת השומה בה נקט ובכל מקרה שיטת התמורות לדיירים אינה ניתנת כלל ליישום במקרה שבפנינו שכן במקרה דנן אין עסקאות השוואה של שווי שוק מתוך המתחם בכמות מספקת.

<u>הכרעה</u>

במקרה אשדר, בחנה ועדת הערר כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. במילים אחרות, כיצד **<u>חוק התכנון והבניה</u>, התשכ"ה-1965** מורה לנו לבחון את "עליית ערכם של מקרקעין" (<u>סעיף 1</u> לתוספת השלישית לחוק) בפרויקט פינוי בינוי.

"את הדילמה שבבסיס החלטה זו היטיב לבטא השמאי המכריע אייל יצחקי בשומה מכרעת בעניין : השבחה בגוש 6205 בחלקות וחלקי חלקות 692, 691, 442, 441, 391, 386, 385, 377, 376, 71, 70 רחובות חרות, התקווה ומעלה השואבה שכונת הגפן, רמת גן" מיום 17.6.2013 (להלן : "שומת יצחקי") :

"שומת ההשבחה לפרויקט פינוי בינוי יכולה להיעשות במספר דרכים עקרוניות שונות :

באמצעות כימות התועלות הכלכליות שהתוכנית מקנה ליזם. דהיינו, הערכת הרווח שמעבר לרווח הענפי הסביר.

באמצעות כימות התועלות שהתוכנית מקנה לבעלי 43 הדירות הישנות (שהם הבעלים הרשומים במקרקעין) וזאת בהתאם ללשון החוק, שקובע שההשבחה תימדד ביחס לשווי זכויות הבעלים או החוכר. יצויין, כי ניתן יהיה לראות בכפוף לפרשנות משפטית מתאימה את ההשבחה הזו כפטורה לפי סעיף 19 לתוספת השלישית.

באמצעות כימות שניהם יחד."

לטעמה של ועדת הערר :

"במקרה של תכנית פינוי בינוי יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתוכנית הפינוי-בינוי, שהיא התוכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין במובן התכליתי. 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 הן נקודת האיזון (Break Even) שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל".

בתאריך 26.08.2021 התקבלה החלטה **עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'.**

מהחלטה זו עולה כי ועדת הערר סטתה מהלכת אברמוביץ, בהתעלמותה מההשבחה שחלה בזכויות הבנייה שהועברו ליזם, שכן נוכו מההשבחה הוצאות שלא כדין.

לעניין זה קבעה:

*"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי: "**השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי**".*

*כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה**" (בר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין **בורשטיין**")).*

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

*בענייננו, ועדת הערר העריכה רק את שוויין של דירות הדיירים, שכן לדידה זכויות הבנייה העודפות שמקבל היזם מהוות את "**נקודת האיזון ... שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל**" (סעיף 3 להחלטה).*

החלטתה של ועדת הערר מבוססת אפוא על שני אדנים עיקריים: הראשון, עובדתי – כי ישנו שיווי משקל תמידי בין התמורה שמשולמת ליזם (שווי זכויות הבנייה העודפות) לבין ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת רווח יזמי סביר. השני, משפטי – כי כלל ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת הרווח היזמי הסביר, מותרות בניכוי בחישוב המצב החדש.

מדובר אפוא בשתי הנחות יסוד, שלו היו נכונות באופן מוחלט, לא הייתה כל מניעה לקבל את שיטתה של ועדת הערר. אולם, בכל הכבוד, לא זה מצב העניינים הנוכחי.

לא אכחד, שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, אולם לצערי, לא ניתן לקבל אותה, הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית.

***מהבחינה המשפטית**, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת **אברמוביץ**.*

*בתמצית, בהלכת **אברמוביץ** 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 אין לנכותן בחישוב ההשבחה."*

מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם (ההדגשות להלן אינן במקור):

***"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי ... יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ... על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין ... הווה אומר – מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם – הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה – אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה ... החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק ... היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית. ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא*

***הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. <u>סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת</u>"* (**שם**, פס' 16 – 18).

בעניין **בורשטיין**, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "**ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה**" (**שם**, פס' 19).

לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", **הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית**. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובענייננו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן. המשיבה מודה בכך בפירוש בעיקרי הטיעון מטעמה: "**אלא שהעלויות שמשקיע היזם בשלב הטרום תכנוני שוליות ביחס לעלויות שמוציא היזם לצורך הוצאת התכנית אל הפועל ... ראוי להדגיש פעם נוספת כי בהסתכלות כללית על הוצאות היזם, הרי שהפעולות שמבצע היזם לצורך אישור התכנית, שוליות ביחס להוצאותיו הכרוכות בהוצאת התכנית אל הפועל**"

יודגש, כי אף אם ההוצאות "החיצוניות" הן בשיעור נמוך מתוך כלל ההוצאות, ומדובר בקביעה עובדתית המצריכה הוכחה, עדיין לא ניתן לנכות הוצאות אלו בחישוב ההשבחה – נקודה המאיינת מיניה וביה את החלטת ועדת הערר, בוודאי

במישור העקרוני. משעה שהתמורה המועברת ליזם כוללת גם תשלום עבור הוצאות המיוחסות לשלב הטרום-תכנוני, יש צורך לעמוד על אותן הוצאות ולהפרידן מההוצאות המותרות בניכוי."

כמו כן, נקבע בפסק הדין שלעיל כי לא בכדי גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי:

"בהקשר זה יצוין, כי עמדת ועדת הערר, לפיה גישת השמאי הממשלתי איננה יכולה לעמוד, משום שהיא מחשבת את ההשבחה מנקודת מבט משולבת של היזם ושל בעל המקרקעין (פס' 24 להחלטה), היא בכל הכבוד, לא מדויקת. גם לפי שיטתו של השמאי הממשלתי, ההשבחה מיוחסת לדיירים, המחזיקים בקרקע בעת אישור התוכנית, ולא ליזם. ככלל, במסגרת התוכנית המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בנייה רבות, חלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל הזכויות בעקבות התוכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק (או כל) מהזכויות החדשות שלהם בתמורה לשירותים של היזם. כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו. לצורך העניין, אם היה מדובר בבעלי קרקע שכולם יזמים-קבלנים, לא היה כל צורך למכור את הזכויות העודפות, והם היו נהנים גם מדירות מורחבות, וגם מבעלות בדירות החדשות. במילים אחרות, הבעלים של הקרקע הם אלו שנהנים ממלוא ההשבחה (ולא בכדי, שכן הם מקבלים דירה חדשה ומורחבת ללא כל השקעה כספית מצידם) ועליהם חלה החובה לשלם את ההיטל במלואו (חובה שברגיל עוברת ליזם בהתחייבות חוזית). למותר לציין, כי במקרה שבו הזכויות במקרקעין עוברות ליזם קודם לאישור התוכנית המשביחה, ממילא היזם הוא זה שיחויב מלכתחילה בתשלום ההיטל. לפיכך, המסקנה, כי בהתאם להוראות החוק ההשבחה היחידה שחלה כלפי בעלי המקרקעין היא ההשבחה שחלה בדירות הדיירים, היא שגויה ואיננה יכולה לעמוד".

לאור פסק הדין שלעיל, קיבלתי את גישת שמאי המשיבה כי הדרך לאמוד את השבחת התכנית הינה הערכת <u>המקרקעין</u> בשני מצבי התכנון, זאת בהתאם לס'4 (7) לתוספת השלישית- בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי.

אני מסכימה עם החלטת בית המשפט אשר דחה את הנחת ועדת הערר כי יתרת זכויות היזם מהוות את הרווח היזמי.

עמדתי תואמת גישת השמאי הממשלתי כפי שהובאה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" והן לגישת השופטת בעמ"נ שבעניין אשדר.

כמו כן, סבורה אני כי בעת אומדן מקרקעין בהיקפים שבנדון, ראוי שתובא הפחתה שתביא בחשבון את יחסי הבעלות במקרקעין על אף שהוסדרו באופן חלקי אל מול המבקשת.

יחד עם זאת, אני סבורה כי ראוי שתובא בחשבון התחשבות בסחירות המקרקעין המוגבלת הנובעת בין היתר הן מהיקפם הדורש איתנות תזרימית והן מהסיכון הגלום במימושם.

בנוסף, כמובן שרווח היזם יובא גם כן בחשבון, שכן בשיטת חילוץ משווי הבנוי שננקטה ע"י הצדדים כגורם האינדיקציה העיקרי, הופחת מרכיב הרווח היזמי כפי שמובא בכל מקרה אחר בשיטת החילוץ.

יובהר כי על אף שהיזם אינו רוכש את הקרקע באופן רגיל, אלא כנגד שירותי בניה לבעליה, רכיב היזמות מובא בחשבון בחילוץ משווי נכסי השוואה בנויים, זאת לצורך השוואת הקרקע לקרקעות רגילות בהן רכיב היזמות נגזר משווי קרקע בתוספת עלויות הבניה.

עוד יובהר כי אינני מקבלת את תחשיבי שמאי המבקשת שלשיטתו נערכו בהתאם לערר אשדר וערר דפנה ולא רק מן הסיבה שמבוססות על שתי עסקאות השוואה שהתבצעו בהליכים שבאישור בית הדין הרבני וכונס נכסים אשר מצביעות על תוצאות שונות בתכלית.

2. **<u>מצב קודם</u>**

הצדדים מסכימים כי יש לחשב את שווי המצב הקודם לתכנית זו בהתחשב בשווי המבנים הקיימים וזכויות הבניה המוקנות להם לפי תכניות כס/1/1, כס/1/1/גג, כס/1/1/דג, כס/447 וכל תכנית אחרת רלוונטית במצב הקודם.

שמאי המשיבה, בתחשיבו המתוקן, אינו מביא בחשבון את זכויות הבניה מהתכניות הקודמות, זאת בשונה מתחשיבו המקורי.

את תיקון זה מנמק בכך שבחוות דעתו המקורית שווי למ"ר בנוי במצב הקודם מגלם את זכויות הבניה הנוספות ממילא וכל פוטנציאל הנובע מתמ"א 38 ובה נקבע בנוסף בשגגה גם מרכיב השווי של זכויות הבניה באותו סד של 14,500 ₪ למ"ר.

על כן, **בתחשיבו המתוקן,** לצורך חישוב שווי המצב הקודם, שמאי המשיבה מביא בחשבון את שטחי הדירות הקיימות (שטח עיקרי בהיתר + שטח ממ"ד בהיתר) וכופל אותם בשווי בנוי בסד של 14,500 ₪ למ"ר, שווי המגלם זכויות בניה ומנוטרל פוטנציאל.

לחלקות 93, 94, 122,124 מביא בחשבון 13,775 ₪ לאחר הפחתת 5% בגין חזית לויצמן.
בחלקה 105, הביא בחשבון את שטחי המסחר בהתאם לשווי של 15,000 ₪ למ"ר.

שמאי המבקשת טוען, כי בחוות דעתו של שמאי המשיבה קיימות 2 עסקאות מתוך 8 שהוצגו המשקפות שווי חריג של 11,000 ₪/מ״ר ו-12,900 ₪/מ״ר .
לטענתו, ההליך העדיף הוא לאתר עסקאות השוואה לשטחי מגורים בנויים בסביבה המגלמים זכויות בניה נוספות ממוצעות לפי תכנית כס/447 ולהשתמש בהם לצורך אומדן השווי במצב הקודם .

במצב הקודם, שמאי המבקשת מביא בחשבון לדירות בשטח עד 70 מ״ר שווי של 20,000 ₪ למ״ר, לדירות בשטח 90-70 מ״ר מביא בחשבון 18,000 ₪ למ״ר, לדירות בשטח שמעל 90 מ״ר מביא בחשבון 17,000 ₪ למ״ר.
את השווי הנ״ל מבסס על סקר מחירים המפורט בעמדתו לעיל.
לשטחי המסחר מביא בחשבון בתחשיבו שווי של 20,000 ₪ למ״ר.

שמאי המשיבה טוען כי שיטתו של שמאי המבקשת יוצרת עיוות, היות ובמתחם מספר יח״ד אשר כבר מימשו את זכויות ההרחבה, וכי לא ייתכן שיחושבו לפי שווי מ״ר בנוי הכולל זכויות בניה.

שמאי המשיבה אף התייחס לסקר המחירים של שמאי המבקשת וטען כי בחלק מהעסקאות קיים פוטנציאל ״ממשי״ לפינוי בינוי המצויות במתחם פינוי בינוי ״אלי כהן״ ובמתחם פינוי בינוי ״התפוז״ אשר לטענתו עברו ביקורת של תקן 21 ומצויים לפני הפקדת התוכנית.

רחובות	מתחם פינוי בינוי	שם יזם	סטטוס פרויקט
אח״י אילת אחי דק״ר גייסות השריון	**״אלי כהן״**	**יובלים**	**אחרי ביקורת תקן 21 ולפני הפקדה במקומית. קיים רוב חתימות להגשה.**
העמק 15,17, 19 התפוז תל חי 24,26,28	**״התפוז״**	**נצב״א**	**אחרי ביקורת תקן 21 ולפני הפקדה במקומית. קיים רוב חתימות להגשה.**

עוד טוען שמאי המשיבה, כי הסקר אותו ערך שמאי המשיבה השמיט עסקאות השוואה בחתך המצוין וכי בהתאם לסקר שערך בגושים 6435, 6437, ניתן להבחין בעסקאות שאינן נכללות בחתך זה:

גו״ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר	שטח ארנונה	שטח רשום	מס׳ חד׳	קומה	מס׳ קומות	שנת בניה	מחיר למ״ר לפי שטח ארנונה
6435/83/17	22/5/2017	אח״י אילת 4	720,000	45	44	3	1	4	1,950	16,000
6435/84/14	24/2/2016	אח״י אילת 8	760,000	59	44	3	4	4	1,966	12,881
6437/114/5	10/8/2017	התפוז 8	650,000	65	65	3	1	4	1,970	10,000
6435/80/5	17/11/2017	גיסות השריון 1	1,200,000	74	53	3	3	4	1,960	16,216
6435/123/20	27/9/2017	יציאת אירופה 9	785,999	75	75	3	0	3	1,960	10,480

גו״ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר	שטח ארנונה	שטח רשום	מס׳ חד׳	קומה	מס׳ קומות	שנת בניה	מחיר למ״ר לפי שטח ארנונה
6437/113/10	18/5/2017	התפוז 12	712,499	75	75	3	2	4	1,970	9,500
6437/111/22	13/11/2017	התפוז 5	1,350,000	79	65	3	3	4	1,970	17,089
6435/70/21	15/3/2016	גיסות השריון 4	1,259,999	79	63	3	2	4	1,980	15,949
6437/71/11	8/11/2017	תל חי 20	1,534,998	81	81	3	2	4	1,973	18,951
6435/171/15	6/6/2016	הדקל 12	1,650,000	88	88	4	1	5	1,980	18,750
6437/93/8	19/5/2016	העמק 4	1,450,000	92	62	3	1	5	1,970	15,761
6435/143/28	5/9/2016	גובר רבקה 4	2,000,000	98	98	4	5	5	1,980	20,408
6437/91/15	6/2/2017	העמק 11	1,505,001	100	100	4	3	5	1,970	15,050
6437/106/15	5/9/2016	העמק 12 [18]	1,690,000	110	73	3	4	4	1,970	15,364
6435/149/10	2/8/2017	שועלי שמשון 4	1,950,000	121	121	4	2	4	1,978	16,116

בהתייחס לטבלה שלעיל שמאי המבקשת טוען כי העסקאות החריגות המשקפות שווי נמוך של9,500-14,000 ₪/מ״ר (למעט העסקה החריגה ברח׳ אח״י אילת 8) הינן עסקאות שאינן נערכו לממכר בשלמות.

שמאי המבקשת מציג ניתוח השווי לעסקאות החריגות לאחר התאמותיהן לחלק הנמכר:

תאריך עסקה	כתובת	מחיר מכירה	החלק הנמכר	שווי לכל הדירה	שטח ארנונה	שטח רשום	שווי למ״ר ארנונה בש״ח
10/8/2017	התפוז 8	650,000	0.5	1,300,000	65	65	20,000
22/5/2017	אח״י אילת 4	720,000	0.6	1,200,000	45	44	26,667
18/5/2017	התפוז 12	712,499	0.5	1,424,998	75	0	19,000
24/2/2016	אח״י אילת 8	760,000	1	760,000	59	44	12,881

שמאי המבקשת מוצא כי עסקאות אלו תומכות בשווי שקבע.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי מבדיקה מדגמית שערך בנתוני שמאי המבקשת עלה כי גם במקרה בו השטח מדווח כ״שטח ארנונה״ הוא מהווה שטח רשום אשר נמוך יותר משטח הבנוי בהיתר בניה.

שמאי המשיבה מציג לדוגמה שלוש עסקאות מנתוני שמאי המבקשת בהן השטח ע״פ ארנונה נמוך מהשטח ע״פ היתר הבניה כדלהלן:

1. עסקת המכר בגו״ח 6437-111 רחוב התפוז 7 מיום 9.11.2016 מדווחות לפי שטח ארנונה של 58 מ״ר ושטח רשום של 58 מ״ר.

[18] דווחה חניה צמודה.

בדיקת היתר הבניה העלתה כי דירה זו היא בשטח של 74.41 מ״ר והעסקה משקפת שווי של 16,396 ש״ח/למ״ר (שמאי המבקשת ניתח בשגגה לפי 21,034 ש״ח/למ״ר).

2. עסקת המכר בגו״ח 6437-111, רחוב התפוז 5 מיום 3.2.2016 מדווחות לפי שטח ארנונה של 58 מ״ר וללא שטח רשום.

בדיקת היתר הבניה העלתה כי דירה זו היא בשטח של 68.55 מ״ר והעסקה משקפת שווי של 16,630 ש״ח/למ״ר (שמאי המבקשת ניתח בשגגה לפי 19,655 ש״ח/למ״ר).

3. עסקת המכר בגו״ח 6437-114, רחוב התפוז 6 מיום 19.1.2017 מדווחות לפי שטח ארנונה של 65 מ״ר ושטח רשום של 65 מ״ר.

בדיקת היתר הבניה העלתה כי דירה זו היא בשטח של 74.41 מ״ר והעסקה משקפת שווי של17,874 ש״ח/למ״ר (שמאי המבקשת ניתח בשגגה לפי 20,462 ש״ח/למ״ר).

בהתייחס לדוגמאות אלו, טוען שמאי המבקשת כי גם לפי הניתוח של שלוש העסקאות שמציין שמאי המשיבה, עולה כי השווי קרוב מאוד לערכים שנקבעו בשומתו ואינם קרובים כלל לערכי השווי הנטענים על ידי שמאי הועדה וכי מדובר במספר מצומצם של עסקאות אשר אין בו כדי להשליך על הממוצע הכולל.

<u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה, בתחשיבו המקורי, ביצע הבחנה בין שווי הבנוי לשווי המיוחס לזכויות הבניה.

בתחשיבו המתוקן, ביטל את שווי זכויות הבניה והותיר את שווי הבנוי על 14,500 ₪ למ״ר ו-13,775 ₪ למ״ר בחלקות הסמוכות לרח׳ ויצמן הראשי.

התוצאה המתקבלת מתחשיב זה היה כי שווי דירות בשטח עד כ-61 מ״ר להן זכויות בניה נרחבות, הוערכו בשווי הנמוך מ-850,000 ₪.

דוגמא נוספת המשקפת את אי הסבירות בתחשיבו החלופי של שמאי המשיבה מתקבלת בחלקה 100 בה מרבית הדירות הינן בשטח 45 מ״ר, להן זכויות בניה נרחבות בשטח כ-62 מ״ר מכח תכנית כס/1/1 וזכויות נוספות בהתאם לתכנית כס/1/1/דג ו-כס/1/1/גג.
דירות אלו הוערכו בשווי של כ-656,000 ₪ לדירה נכון למועד התכנית.

שמאי המשיבה, אף הסביר בטיעוניו כלפי שמאי המבקשת את חוסר הסבירות בגישה זו אשר אינה מבחינה בין שווי הבנוי לשווי זכויות בניה שאינן מנוצלות.

לפיכך, אינני מקבלת את תחשיבו התחליפי של שמאי המשיבה.
בדומה, אינני מקבלת את תחשיב שמאי המבקשת המביא בחשבון שווי בנוי גבוה יותר המבטא העמסה של זכויות בניה בין אם נוצלו ובין אם לאו.

לעניין ערכי השווי שהובאו מהמתחם שבנדון, אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי עסקאות שנכרתו בטרם למועד הקובע של התכנית שבנדון מבטאות את פוטנציאל השווי הגלום בהן. פוטנציאל זה מקבל ביטוי באופן מובהק לאחר מועד הפקדתה של התכנית.

בחנתי את נתוני השווי אותם הציג שמאי המשיבה בחוות דעתו וממצאי כדלקמן:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח מתואם	מס' חד'	קומה	מחיר למ"ר	הערות
21/02/16	6435/96/8	יציאת אירופה 17	1,145,000	60	3	1	19,083	**במתחם שבנדון**, שנה ו-10 חודשים לפני המועד הקובע. השטח ע"פ היתר הינו 60 מ"ר ושונה מהשטח המדווח שהביא בחשבון.
24/02/16	6435/84/14	אח"י אילת 8	760,000	59	3	4	12,881	**עסקה חריגה**, קומה רביעית ללא מעלית.
05/05/16	6437/115	תל חי 26	1,200,000	70	3	4	17,143	מיקום עדיף.
08/01/17	6435/68/8	אח"י אילת 14	1,230,000	69.5	3	4	17,698	שטח מתואם ע"פ כס/133/ 1/ב' הינו 69.5 מ"ר
16/07/17	6435/100/9	נורדאו 7	37,500	46.35	2	2	12,842	**במתחם שבנדון**, הממכר משקף כ-6.3% מהדירה, כמו כן, השטח שדווח אינו תואם את קביעת המשיבה בחוות דעתו.
17/11/17	6435/80/5	גיסות השריון 1	1,200,000	69.5	3	3	17,266	דווח 74 מ"ר שטח מתואם ע"פ כס/133/ 1/ב' הינו 69.5 מ"ר
29/05/18	6435/70/36	אח"י דקר 1	1,085,000	69.5	3	5	15,612	דווח 67 מ"ר שטח מתואם ע"פ כס/133/ 1/ב' הינו 69.5 מ"ר
23/07/18	6435/104/23	יציאת אירופה 24	660,807	56	3	3	11,800	**במתחם שבנדון**, **עסקה חריגה**, דווח 60 מ"ר אולם השטח בהיתר 56 מ"ר.

לאחר ניתוח וטיוב הנתונים שלעיל, אני סבורה כי הממוצע הכללי והממוצע לדירות במתחם שנקבע ע"י שמאי המשיבה על 14,898 ₪ טומן בחובו עסקאות חריגות (מסומנות בכתום). מארבע העסקאות שנותרו משתקף שווי של כ-17,000 ₪.

בנוסף, בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת, לרבות העסקאות שצרף שמאי המשיבה לאותו חתך ועסקאות נוספות שצורפו על ידי, תוך סינון עסקאות שנכרתו למעלה משנה וחודשיים טרם המועד הקובע שהינו 1918/11/2017 אשר נמצא שונה מהמועד הקובע

[19] 15 יום לאחר פרסום אחרון למתן תוקף בעיתונות.

עליו הסתמכו הצדדים.

בנוסף, בוצע תיקון לשטחים המדווחים בהתאם לשטחי ההיתר/ שטח עיקרי קיים ע"פ תב"ע.

גו"ח	תאריך	כתובת	מחיר בש"ח	שטח	מס' חד'	קומה	מחיר למ"ר	הערות
6435-68-12	25/12/2016	אח"י אילת 12	1,200,000	69.50	3	2	17,266	**שטח מתואם ע"פ כס/133/ 1/ב'**
6435-68-8	8/1/2017	אח"י אילת 14	1,230,000	69.50	3	4	17,571	**שטח מתואם ע"פ כס/133/ 1/ב'.**
6435-82-4	10/1/2017	גיסות השריון 11	1,259,999	69.50	3	2	18,129	**שטח מתואם ע"פ כס/133/ 1/ב'.**
6437-114-9	19/1/2017	התפוז 6	1,330,000	65.00	3	2	20,462	מיקום עדיף, עסקה חריגה ביחס לשטח.
6435-83-16	7/3/2017	אחי אילת 6	1,225,000	55.00	3	4	22,273	עסקה חריגה ביחס לשטח.
6435-82-007	14/3/2017	גיסות השריון 11	1,268,000	69.50	3	4	18,245	**שטח מתואם ע"פ כס/133/ 1/ב'.**
6435-71-16	27/3/2017	אח"י דקר 4	1,134,999	70.00	3	2	16,214	שטח בהיתר כ-70 מ"ר, מכר 60% תמורת 720,000 ₪.
6437-71-3	8/6/2017	תל חי 20	1,470,000	65.00	3	2	22,615	מיקום עדיף, עסקה חריגה ביחס לשטח.
6437-114-5	10/8/2017	התפוז 8	1,300,000	65.00	3	1	20,000	מיקום עדיף, עסקה חריגה ביחס לשטח, מכר מחצית זכויות תמורת 650,000 ₪.
6435-71-27	13/9/2017	אח"י דקר 4	1,290,000	70.00	3	3	16,974	בהתאם להיתר כ-70 מ"ר כולל מרפסות.
6435-82-7	22/10/2017	גייסות השריון 13	1,275,000	69.50	3	1	18,345	**שטח מתואם ע"פ כס/133/ 1/ב'.**
6435-80-5	17/11/2017	גיסות השריון 1	1,200,000	69.50	3	3	17,266	**שטח מתואם ע"פ כס/133/ 1/ב'.**
6435-68-6	25/1/2018	אח"י אילת 12	1,230,000	69.50	3	3	17,698	**שטח מתואם ע"פ כס/133/ 1/ב'.**
ממוצע עסקאות לדירות בשטח עד 70 מ"ר בש"ח				**67.05**			**18,816**	
ממוצע ללא נתונים חריגים (מסומנים בכתום) בש"ח				**69.64**			**17,523**	

- מרבית העסקאות שלעיל בגוש 6435 מגלמות זכויות בניה של 28.61 מ"ר לדירה ו-37 מ"ר לדירות עליונות.
- בהתאם לנתונים שלעיל, אני סבורה כי שווי מ"ר בנוי במצב קודם מועמס זכויות בניה הינו בגבולות של 17,500 ₪ למ"ר.

  בנטרול זכויות הבניה לפי 3,000 ₪ למ"ר מבונה אקו"[20], מתקבל שווי של כ- 16,265 ₪ למ"ר.
- יודגש כי נתונים אלו מהווים את נתוני ההשוואה הזהים ביותר לנכסים שבנדון, הן בשטחם והן בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

[20] בהתחשב בעובדה כי הזכויות מתווספות לבינוי קיים, המותנה בהסכמת הדיירים בבניין ובשכונה ישנה

גו"ח	תאריך	כתובת	מחיר	שטח	מס' חד'	קומה	מחיר למ"ר	הערות
6437-111-22	13/11/2017	התפוז 5	1,350,000	79.0	3	3	17,089	לפי הדווח שטח רשום 65 מ"ר
6437-71-11	8/11/2017	תל חי 20	1,534,998	81.0	3	2	18,951	
6436-91-10	25/7/2017	העמק 31	1,549,999	82.0	3	3	18,902	
6437-113-10	18/5/2017	התפוז 12	1,424,998	75.0	3	2	19,000	מחצית זכויות תמורת 712,499 ₪.
6437-115-17	16/4/2017	תל חי 28	1,425,000	79.0	3	3	18,038	
6437-78-20	31/10/2016	העמק 20	1,550,000	78.0	3	2	19,872	
6437-111-26	9/11/2016	התפוז 7	1,219,999	74.4	3	4	16,396	
6435-101-11	22/8/2017	נורדאו 9	1,650,001	76.0	3	2	21,711	**במתחם שבנדון - לאחר הפקדת התכנית.**
6435-99-18	11/9/2016	יציאת אירופה 2	1,635,000	81.3	4	3	20,111	**במתחם שבנדון - לאחר הפקדת התכנית שבנדון**
ממוצע עסקאות לדירות בשטח של 70-90 מ"ר בש"ח				**78.34**			**18,896**	
ממוצע ללא נתונים חריגים (מסומנים בכתום) בש"ח				**77**			**18,189**	

- מרבית הנתונים בטבלה שלעיל מצויים במיקומים שונים מהנכסים שבנדון.
  כמו כן, נתונים אלו אינם כוללים זכויות בניה בדומה לנכסים שבנדון.

גו"ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר	שטח	מס' חד'	קומה	מחיר למ"ר	הערות
6437-88-14	3/8/2017	הארזים 4	1,655,000	92	3.5	4	17,989	
6435-149-10	2/8/2017	שועלי שמשון 4	1,950,000	121	4	2	16,116	
6437-93-31	29/3/2017	העמק 4	1,610,000	94	3	4	17,128	
6437-114-15	20/3/2017	התפוז 8	1,450,000	92	4	2	15,761	
ממוצע עסקאות לדירות בשטח מעל 90 מ"ר בש"ח				**88.99**			**16,748**	

- מצאתי כי נתונים אלו (למעט הנתון בשועלי שמשון 4) מצויים במיקומים שונים.
  כמו כן, נתונים אלו אינם כוללים זכויות בניה בדומה לנכסים שבנדון.

<u>שווי מ"ר בנוי למסחר</u>

בהתאם להסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה מסחר במצב החדש על 10,000 ₪ קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות 15,000 ₪, בהתחשב במיקום הנכס במרכז שכונתי ובמצבו הפיזי.

3. **<u>זכויות ע"פ תמ"א 3/38 במצב קודם</u>**

לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את זכויות הבניה הנוספות המוקנות בבניינים הקיימים מכוח תכנית מתאר ארצית תמ"א 38 / 3, זכויות בניה אלה פטורות מתשלום היטל השבחה הן עפ"י הוראות התוכנית, הן עפ"י הפסיקה והן עפ"י החוק. תוספת זכויות הבניה אותה היה על שמאי הועדה המקומית להביא בחשבון בהתאם לתמ"א 38 / 3 הינה לפי 2.5 קומות נוספות לכל בנין קיים + סגירת קומת עמודים מפולשת וכן הרחבת

כל דירה קיימת בשטח של עד 25 מ״ר, תוך הגדלת תכסית הבניה הנוספת על הגג ובקומה המפולשת.

לעניין החובה להביא בחשבון את תרומתה של תמ״א 38 לשווי השוק במצב הקודם לעניין היטל השבחה, מפנה לערר (ת״א) 85143/13 רון ציון נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן.

שמאי המבקשת סבור כי לשיטת שמאי המשיבה, העורך תחשיב מפוצל לדירה הבנויה וליתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, יש להוסיף אף את זכויות הבניה מכח תכנית תמ״א 38.

לפיכך טוען כי עדיף אומדן השווי במצב קודם עפ״י עסקאות השוואה לדירות במתחמים דומים ללא פוטנציאל ממשי לפינוי בינוי המגלמים תוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות ובין השאר זכויות בניה מכח תמ״א 38 על תיקוניה.

מנגד שמאי המשיבה מציין כי כל זכויות הבניה מכוח תמ״א 38 נתונות לשיקול הועדה המקומית ואינן ודאיות .זאת על פי פרק ג׳ סעיפים 24-21 לתמ״א/38.

כלומר, בשל העדר קונקרטיות בתמ״א – 38 אשר חלה על כל מרחב התכנון במדינה, לא ניתן לראות באישורה כאירוע משביח. ההשבחה שנובעת מאישורה תתגבש רק במועד בו תתרחש קונקרטיזציה של ההשבחה עבור מקרקעין מסוימים – זהו מועד הוצאת היתר הבניה.

ומפנה בעניין זה גם עמדתו של בית המשפט העליון **בבר״מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון.**

עינינו הרואות כי זכויות מכוח תמ״א 38 הינן בגדר זכויות ״מותנות״ ולא ״מוקנות״ כך קבעה גם **ועדת ערר (ת״א) 5184/17 קורונה יעקב ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**.

שמאי המשיבה מציג בנוסף, קטע ממסמך המדיניות של עיריית כפ״ס האוסר בנייה ע״פ תמ״א 38 באזורים בהם נשקלת החלופה לקדם תכנית לפינוי בינוי ומתחמים שהוגדרו להתחדשות עירונית.

שמאי המשיבה טוען כי אמנם המסמך שהוצג לראשונה בועדת המשנה ב-2019 ואושר במליאה רק ב- 03/02/2020 אבל יש בו כדי להעיד על מדיניות הועדה גם טרם אישורו של המסמך ולא רק לאחריו.

היות והליכי התכנון של תכנית כס 1/447 החלו כבר בשנת 2012 אזי כי גם אם היה פוטנציאל תיאורטי למימוש זכויות תמ״א/38 הוא מתבטל באופן מלא בכל אחד מהמועדים הקובעים.

בכל מקרה, אישורה של תמ״א 38 כשלעצמה בכל אחד מהמועדים הקובעים לתיקונים השונים לתמ״א אינה אמורה להתבטא ואף אינה מתבטאת בעליית מחירי הדירות ובכל מקרה השפעתה מגולמת במחירי דירות דומות.

כמו כן, טוען כי יישום תמ״א 38 במתחם תקומה אינו כדאי ואינו כלכלי.

שמאי המשיבה טוען בנוסף, כי לאחר בחינת מיקומן של עסקאות ההשוואה לדירות מגורים ותיקות בחוות דעתו, נראה כי מדגם העסקאות כולל 4 עסקאות בשכונת אלי כהן ועסקה אחת בשכונת תל חי.

מבחינה מדוקדקת יותר, מצא כי בשכונת אלי כהן מקודמת תכנית לפינוי בינוי ובמועד ביצוע העסקאות היה מוצב בשכונה שלט בדבר קידום פרויקט לחיזוק ותוספת בניה במסגרת תמ"א 38.
העסקה ברחוב תל חי ממוקמת במתחם התפוז, אשר מהווה אף הוא מתחם להתחדשות עירונית במסגרת תכנית פינוי בינוי המקודמת שם בימים אלה.

כלומר, עסקאות ההשוואה בחוות דעתו מהוות בדיוק את מצבו התכנוני של המתחם נשוא הדיון קצת לאחר שהחלו הליכי התחדשות עירונית, ולכן מהוות חסם עליון לשווי עליו ניתן להישען.

<u>הכרעה</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי תכנית תמ"א 38 מותנת באישור הועדה המקומית ואין לייחס את שווי הזכויות שניתנו מכוחה.

עם זאת ועל אף מסמך המדיניות של המשיבה למתחמי פינוי בינוי שאושר במליאה בתאריך 03/02/2020 (מעל שנתיים לאחר המועד הקובע), אני סבורה כי אין מניעה להסתמך על נכסי השוואה בסביבת הנכס לנכסים בעלי מאפיינים דומים אשר נבנו בטרם לשנת 1980 אשר בהם היה פוטנציאל כללי (שאינו קונקרטי) ליישום תכניות להתחדשות עירונית.
עמדתי זו נתמכת בערר (ת"א) 85143/1 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן, שקבעה כי מקום שמדובר בנכס העומד בדרישות המקדמיות לתחולת תמ"א 38, הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו.

כמו כן, בהסתמך על נתוני השווי שסקרתי נכון למועד הקובע, אינני מוצאת כי פוטנציאל כללי זה השפיע על שווי המקרקעין במצב הקודם באופן מובהק.

4. <u>מצב חדש</u>

א. **<u>השפעת המרכיב הכלכלי על היטל ההשבחה</u>**

שמאי המבקשת מביא במסגרת ההליך חוות דעת כלכלית לפרויקט עפ"י תקן 21 של השמאית דניאלה פז שהינה "מבוססת הנחה" שנערכה בתאריך 28/11/2018 לאחר אישורה של תכנית כס/ 1/447.

עפ"י התחשיב, שיעור הרווחיות של הפרויקט נבחן בהנחת פטור מלא מהיטל השבחה **ובחלופת תשלום היטל מלא בגובה 38 מיליון ₪.**
התחשיב הכלכלי מביא בחשבון כי התוכנית כוללת 1,068 יח"ד לצד שטחי מסחר.

בסיכום הדו"ח עולה כי **הרווח לעלות בפרויקט של 13.5% מן העלויות ו -10.5% כאשר מביאים בחשבון תשלום מלא מהיטל השבחה.**

שמאי המבקשת מעיר כי מטבע עריכת תחשיב לפי תקן 21, לא הובאו בתחשיב גורמים נוספים כמו סעיף ההתכלות של התוכנית, שלביות הפרויקט והתנאים למתן היתרי הבניה.

שמאי המבקשת מסיק כי דרישת היטל השבחה של כ - 215,000,000 ₪ לכלל הפרויקט, תסתום את הגולל על אפשרות מימוש הפרויקט.

<u>הכרעה</u>

ראשית אציין כי קיימת שונות במטרת הערכה ע"פ תקן 21, שכן זו בוחנת את כדאיות הפרויקט מנקודת מבטו של היזם ובהתעלם מדירות התמורה של הבעלים, שכן, מביאה בחשבון רק את עלות בנייתן.

נוסף על כך, חוות הדעת הכלכלית מביאה בחשבון עלויות שאין להביאן בחשבון בתחשיב ההשבחה כגון: מיסוי ודמי היתר, שיווק ופרסום, עלויות משפטיות, קידום תב"ע, תשלום שכ"ד לבעלים, קרן תחזוקה, ארגון דיירים, הוצאות העברה לדיירים, בלתי צפוי מראש וכיוצ"ב.

מעבר למצוין לעיל, מעיון בחוות הדעת לכדאיות כלכלית ע"פ תקן 21 מיום 28/11/2018 החתומה ע"י דניאלה פז ארז וגלעד לוקר, נמצא כדלקמן:
עלויות הבניה הינן גבוהות ביחס למחירון דקל במרבית מרכיבי עלויות הבניה הישירה, על עלויות אלו נוספו 5% לפיקוח הנדסי הנהלה וכלליות, 5% בצ"מ.
כמו כן, משווי מלאי היזם נוספו 3% לשיווק ופרסום.

בצד ההכנסות מצאתי כי מרבית עסקאות השווי עליהן התבססו ערכי השווי נלקחו ממועדים שבין שנת 2016 עד אמצע שנת 2017.
יתר ערכי השווי נלקחו ממבנים שעברו חיזוק ע"פ תמ"א 38 למעט 2 עסקאות.
מרכיב משמעותי נוסף הינו, הערכת שווין של 176 יח"ד בשטח 134 מ"ר בשווי של 16,984 ₪ למ"ר המהווה 50% מיחידות השיווק הכוללות חזית דרומית הפונה לבית העלמין.
יודגש כי מרכיב זה כשלעצמו מוכיח כי קיים עיוות בתמהיל הדירות, זאת מאחר ותמהיל הדירות כפי שהוצג בפני בתכניות הבקשה להיתר משייך בכל קומה חלק קטן יותר (כ-2/5 משטח הקומה) לאגפם הדרומי של הבניינים אשר להם מרפסות הפונות לכיוון מזרח ומערב.

בהתאם לכל האמור לעיל, ובהתחשב במטרת חוות הדעת אינני מוצאת לנכון להתחשב בדו"ח הכלכלי שהוצג בפני.

ב. **<u>שווי המצב החדש:</u>**

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסיסי על 6,500 ₪ לפני התאמות למיקומים ספציפיים במתחם על בסיס החלטות שמאים מכריעים בעיר כפר סבא ועל עסקת השוואה לקרקע מיום 3.4.2017 בגו״ח 6435/236 אשר בהתאם לניתוחו משקפת 7,000 ₪ למ״ר מבונה.

שווי מ״ר מבונה למסחר על רחוב ויצמן נקבע על 10,000 ₪ בהתבסס על 2 החלטות שמאים מכריעים מרח׳ רוטשילד בעיר, גוש 6440, כאשר האחת משנת 2012 לה ביצע התאמה לזמן של 1.05 והשנייה משנת 2016, לשתי העסקאות התבצע מקדם מיקום של 0.8.

שווי מ״ר בנוי בבניה חדשה קובע על 20,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות משלושה בניינים חדשים ברחובות הרצל 35, ביאליק 18, טרומפלדור 4.

שמאי המבקשת קובע שווי מ״ר מבונה על 5,800 ₪.
קביעתו מבוססת על החלטות השמאים המכריעים שציין שמאי **<u>המשיבה ובהתאמה לנכס הנדון הממוקם על רחוב ויצמן מחד ובסמיכות לבית העלמין מאידך</u>**.
כמן כן, ביצע חילוץ לעסקאות השוואה מדירות בבניין אשר עבר חיזוק ותוספות ע״פ תמ״א 38 ברח׳ העמק 11-9, להן התקבל ממוצע בנוי של 20,297 ₪ לדירות בשטח ממוצע של כ-97 מ״ר.
לדירות בשטח ממוצע של 105 מ״ר מתקבל ממוצע של 19,776 ₪, להן הפחית מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור של 18% ועלות בניה למ״ר בסך 8,500 ₪ למ״ר **<u>״המגלמת מרתף חניה ומגדל״.</u>**

שמאי המבקשת מתייחס לעסקת ההשוואה לקרקע בגו״ח 6435-236 וקובע כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את כלל שטחי הבניין כמפורט בהיתר הבניה וכי בהתחשב בשטחי הגג לרבות בניה בחלל הגג וממ״ד מתקבלים 1,1126.45 מ״ר המשקפים שווי של 6,884 ₪ בבניין ״בוטיק ללא מרתף חניה חפור (חניה בקומת קרקע) ובמיקום עדיף בהרבה על הנכס הנדון.

בתגובה לעמדת המבקשת, שמאי המשיבה טוען כי השווי לעסקאות ברח׳ העמק 11-9 הינו מבניין שעבר חיזוק ולא מבניין חדש, לפיכך קובע כי ניתוח השווי בשיטת החילוץ של שמאי המבקשת שגוי.

שמאי המשיבה מנתח מחדש את עסקת ההשוואה לקרקע בגו״ח 6435-236 וקובע כי בהתחשב במקדם חלל גג של 0.8 מתקבלים 1,096 מ״ר אקו׳ המשקפים 7,078 ₪ למ״ר מבונה, ובהתאמה למיקום במקדם 1.15 מתקבלים 8,139 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.

בנוסף, מצרף עסקת מכר מיום 14/11/2016 לקרקע ליחידת דיור בת 3 חד' בקומה ו', בשטח 84 מ"ר + מרפסת בשטח 14 מ"ר + מחסן וחניה בגו"ח 6435/299 ברחוב הרעות תמורת 634,218 ש"ח.

לטענתו העסקה משקפת שווי למ"ר מבונה פלדלת של 7,550 ש"ח במיקום נחות יותר מהמתחם הנדון.

שמאי המבקשת מציג עסקאות נוספות לשווי מ"ר בנוי בבניינים חדשים:

גו"ח	תאריך	רחוב	בית	מחיר מוצהר	שטח ארנונה	מספר חדרים	שטח רשום	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
6429-287-14	4/4/2017	וילנסקי משה	17	2,305,001	103	4	0	4	2011	22,379
6430-0243	24/1/2018	מאיר אריאל	10	2,125,000	132	4	132	1	2012	16,098
6433-546-16	2/2/2017	כפר סבא	999	1,750,000	80	3	80	5	2015	21,875
6433-534	9/2/2017	המפלס	3	1,700,000	89	3	89	6	2017	19,101
6433-533	22/2/2017	המפלס	1	1,640,000	87	3	87	5	2019	18,851
6433-534	26/2/2017	המפלס	3	1,750,000	90	4	90	5	2017	19,444
6433-534	26/2/2017	המפלס	5	1,700,000	88	3	88	6	2017	19,318
6433-533	2/3/2017	המפלס	1	1,620,000	86	3	86	5	2019	18,837
6433-534	5/3/2017	המפלס	5	1,780,000	90	4	90	6	2017	19,778
6433-534	28/3/2017	המפלס	5	2,850,000	134	5	134	7	2017	21,269
6433-534	2/4/2017	המפלס	999	1,940,000	110	4	110	5	2017	17,636
6430-243-8	23/2/2017	מאיר אריאל	8	2,309,999	100	4	0	2	2011	23,100
6433-532-21	26/3/2017	תל חי	85	2,320,000	117	5	117	7	2017	19,829
6427-0452	4/5/2017	אנילביץ	2	1,800,001	96	4	96	4	2017	18,750
6433-546-4	26/4/2017	כפר סבא	999	1,774,998	81	3	81	6	2018	21,914
6433-137	24/5/2017	שח"ל	18	2,150,000	110	4	110	2	2019	19,545
6433-532-46	2/2/2017	תל חי	8	1,995,000	93	4	93	8	2017	21,452
6430-246-4	15/6/2017	רוזנבלום יאיר	8	2,355,000	103	4	0	2	2013	22,864
6433-533-1	22/6/2017	המפלס	1	1,710,000	87	3	87	6	2019	19,655
6430-233-12	6/4/2017	מאיר אריאל	14	2,700,000	125	5	0	4	2011	21,600
6427-094-14	21/2/2017	הגנה	24	1,790,000	85	3	0	1	2015	21,059
6433-546-17	22/6/2017	תל חי	60	2,400,000	118	5	118	5	2016	20,339
6429-284-28	8/3/2017	עמנואל זמיר	8	2,700,000	120	5	111	7	2013	22,500
6433-546-37	4/5/2017	תל חי	60	1,749,999	82	3	82	5	2015	21,341
6427-694-2	23/5/2017	הגנה	24	2,619,999	118	5	0	2	2014	22,203
6433-546-39	16/7/2017	תל חי	60	2,420,000	117	5	117	6	2015	20,684
6427-430-7	26/7/2017	הרקפת	7	2,185,001	98	4	98	6	2017	22,296
6429-276-10	11/9/2017	שמר נעמי	4	2,250,000	108	4	108	3	2011	20,833
6427-430-8	13/8/2017	הרקפת	7	2,170,000	98	4	98	5	2017	22,143
6433-532-3	17/9/2017	תל חי	85	2,220,000	130	5	117	1	2017	17,077
6429-274-30	12/2/2017	כפר סבא	999	2,310,000	100	4	0	4	2013	23,100
6429-336-4	29/8/2017	הנדל נחמה	5	2,620,000	110	5	110	1	2014	23,818
6427-430-13	7/9/2017	הרקפת	7	2,137,000	98	4	98	4	2017	21,806
6430-252-48	8/3/2017	פררה אברהם	7	2,830,000	135	6	135	12	2011	20,963
6429-344-31	16/5/2017	קרן המוסיקה	5	2,750,001	125	5	125	8	2016	22,000

גו"ח	תאריך	רחוב	בית	מחיר מוצהר	שטח ארנונה	מספר חדרים	שטח רשום	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
6430-251-4	31/10/2017	דמארי שושנה	4	2,300,000	106	4	106	1	2011	21,698
6433-534-36	16/11/2017	כפר סבא	999	1,970,000	110	4	110	5	2017	17,909
6430-229-16	24/11/2017	מנור אהוד	16	2,280,000	100	4	100	3	2013	22,800
6427-182-10	13/6/2017	הרקפת	3	1,925,000	114	4	0	4	2017	16,886
6429-300-18	22/2/2017	הדר	7	2,349,999	97	4	0	2	2012	24,227
6429-286-4	22/2/2017	זהבי דוד	18	1,875,000	97	4	0	1	2012	19,330
6433-137	24/5/2017	שח"ל	18	2,150,000	110	4	110	1	2019	19,545
6427-694-4	14/6/2017	הגנה	26	2,266,000	118	5	0	1	2015	19,203
6435-299	22/6/2017	הרעות	1	2,200,001	120	4	0	7	2015	18,333
6429-280-26	28/9/2017	רוזנבלום יאיר	2	2,344,999	108	4	0	3	2012	21,713
6427-431-16	2/7/2017	חבצלת השרון	12	2,000,000	105	4	105	5	2017	19,048
6427-430	28/12/2017	הרקפת	7	2,070,000	98	4	98	2	2019	21,122
6435-299	1/2/2018	הרעות	1	2,065,000	91	4	91	2	2010	22,692
6429-286-7	6/7/2017	זהבי דוד	18	1,900,001	97	4	0	1	2012	19,588
6433-726	28/8/2017	כפר סבא	5	2,385,000	120	5	0	1	2010	19,875
6427-430	8/11/2017	הרקפת	7	2,234,999	99	4	0	5	2019	22,576
6430-276-48	16/1/2018	רוזנבלום יאיר	20	2,250,000	125	4	90	3	2010	18,000
6430-268-17	24/1/2018	מנור אהוד	10	2,300,000	100	4	100	5	2015	23,000
6433-532-8	24/8/2017	תל חי	85	1,980,000	93	4	0	2	2017	21,290
6430-233-33	24/9/2017	מאיר אריאל	14	2,600,000	129	5	0	4	2010	20,155
6429-300-5	10/8/2017	זהבי דוד	5	2,200,000	97	4	0	4	2012	22,680
ממוצע										**20,663**

בהתייחס לנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה כי השווי הממוצע עומד על 20,663 ₪ לדירות בשטח ממוצע של 105 מ"ר למועד ממוצע של 26/06/2017.

בהתאם לשנת הבניה (ע"פ הדיווח) אין מדובר בבניה חדשה ובחלק מהעסקאות מדובר בבניה על הנייר. כלומר, מדובר בשווי אף גבוה מהשווי שנקב בחוות דעתו העומד בזהירות הנדרשת על 20,000 ₪ למ"ר.

לטענתו סקר זה כולל נתונים במיקומים נחותים שאינם ראויים להשוואה בגו"ח 6427/694, 6429/286, 6429/300. כמו כן, כולל נתונים בפרויקטים מסוג תמ"א 38 חיזוק ותוספת בגו"ח 6433/533-534.

<u>הכרעה</u>

במסגרת ההליך הגיעו הצדדים להסכמה על שווי של 20,000 ₪ למ"ר בנוי המבוסס על עסקאות ההשוואה נכון למועד קובע 09/10/2017.

על אף כי המועד הקובע הינו 18/11/2017 אני מקבלת את שווי הבנוי שהוסכם.

לאחר הפחתת מע"מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור של 18% ועלות בניה בסך 8,000 ₪, מתקבל שווי של כ-6,500 ₪ למ"ר מבונה.

לאחר בחינת עסקאות ההשוואה לקרקע מהן מתקבל שווי מתואם של כ-7,000 ₪ המצויים בקרבה לשכונת תקומה במגרשים הבנויים בצפיפות נמוכה יותר ובהתחשב בהחלטות השמאים המכריעים שהוצגו בפני ובהתאמה למועד הקובע, מיקומו של הנכס שבנדון ומאפייניו, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לשווי של 6,500 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ בסיסי.

ג. **<u>מקדם קומה/צפיפות:</u>**

שמאי המשיבה מבצע התאמות לקומה למגרשים בהם הקומה הממוצעת הינה קומה 5 במקדם 1.02, למגרשים בהם הקומה הממוצעת הינה קומה 8 במקדם 1.05, ולמגרשים בהם הקומה הממוצעת הינה קומה 15 במקדם 1.12.

מנגד, שמאי המבקשת קובע כי למגרשים A13, A11, A12 ו - B12 בהם גובה המבנה המתוכנן הינו עד 10 קומות או 15 קומות יש לתת תוספת שווי במקדם 1.03.
לבניינים הגבוהים מ-29 קומות אינו מבצע התאמות (מקדם 1.0).

<u>הכרעה</u>

בחנתי את מקדמי השווי ביחס לנתוני ההשוואה בהם הקומה הממוצעת הינה קומה רביעית.
אני סבורה כי יש להביא בחשבון לשווי קרקע לדירה תוספת של כ-1% לכל קומה.
תוספת השווי שלעיל מביאה בחשבון את תוספת הצפיפות לבניין.
על כן, למגרשים בהם הקומה הממוצעת הינה קומה 5 נקבע מקדם 1.01, למגרשים בהם הקומה הממוצעת הינה קומה 8 מקדם 1.04 ולמגרשים בהם הקומה הממוצעת הינה קומה 15 מקדם 1.12.

ד. **<u>מקדמי מיקום בגין קרבה לבית עלמין, שב״צ, כביש ראשי:</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון למגרשים A12, A11 מקדם הפחתה 0.9 בגין מיקום הכולל חזית לויצמן.
כמו כן, מביא בחשבון למגרשים 14,15 מקדם הפחתה 0.9 בגין מיקום סמוך לבית העלמין.

שמאי המבקשת מבצע הפחתה בגין מיקום במקדם 0.9 לשטחי המגורים במגרשים 14, 15, A11, A12. כמו כן, הפחתה במקדם 0.95 למגרשים B11, A13 ו- B13 בגין קרבה לשב״צ.

<u>הכרעה</u>

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי ביחס לנתוני ההשוואה יש להביא בחשבון התאמה במקדם 0.90 לערכי הקרקע במגרשים 14,15 הסמוכים לבית העלמין, זאת על אף שעיקר הפגיעה מיוחסת בחלק קטן מ-1/3 משטחי הקומה.

כמו כן, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי למגרשים A11, A12 המצויים בסמיכות לרחוב ויצמן יש לנקוט במקדם התאמה של 0.9.

בנוסף, למגרשים B11, A13 ו- B13 נקבע מקדם 0.97 בגין קרבה לשב"צ.

ה. **<u>מקדם דחיה עד לתכנית איחוד וחלוקה</u>**

הצדדים מסכימים כי הדחייה עד לאישור תכנית האיחוד וחלוקה הינה לתקופה של שנתיים וחצי בשיעור היוון של 6%.

אולם שמאי המבקשת סבור כי מאחר וניצול הזכויות כפוף לתשלום היטל השבחה נוסף בגין תכנית האיחוד וחלוקה, יש להביאו בחשבון בתכנית זו באם יחויב בתכנית הבאה.

שמאי המשיבה סבור כי גישה זו אינה הגיונית בכך שמפחיתה משווי המצב החדש את היטל ההשבחה. לטענתו, אינו מכיר ולו החלטת שמאי מכריע אחד הפועל במתודולוגיה זו ובצדק וכי טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם שווי השוק אותו אנו נדרשים לשום.

<u>הכרעה</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה העתידי הצפוי מתכנית האיחוד וחלוקה.

תשלום זה יחושב בדחייה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה.

תחשיב זה בוצע בהתאם לנוסחת חישוב קרקע ספקולטיבית, בהתאם לה התקבל מקדם 0.76125 כדלהלן:

$$Y = \frac{X(1-Z) - \left(\frac{Y-X}{2}\right)}{(1+I)^N}$$

המקדם המצוין לעיל הינו תוצאת ההצבה בנוסחה הנ"ל, תוך שימוש בפרמטרים הבאים:

$Y = 1$

$I = 6\%$

$N = 2.5$ שנים

ו. **<u>מקדמי דחיה בגין שלביות</u>**

הצדדים חלוקים לגבי מקדמי הדחייה שיש לייחס לכל מגרש/שלב, ממועד אישור התכנית לאיחוד וחלוקה ועד זמינותו של כל מגרש/שלב לבניה.

בהתאם לשלביות התכנית שמאי המשיבה מביא בחשבון למגרשים 14-15 מקדם 100% (זמינות מיידית לאחר תכנית איחוד וחלוקה).
למגרשים B11, A13, B13 הובא בחשבון מקדם דחיה 79.2% (4 שנים לאחר תכנית איחוד וחלוקה).

למגרשים A11, A12, B12 הובא בחשבון מקדם דחיה 62.7% (8 שנים לאחר תכנית איחוד וחלוקה).

מנגד, שמאי המבקשת טוען כי בשלב א' מתאפשרת בניית מגרש 14 בלבד וכי יש לקבוע לו מקדם זמינות של 0.84 המשקף דחיה ל-3 שנים נוספות מאישור תכנית איחוד וחלוקה ועד להוצאת היתר בניה ראשון הכרוך בהחתמת הדיירים אשר אינם חתומים בין השאר עקב התנגדות לקבלת דירה בבניין הסמוך לבית העלמין, ועל כן לא ניתן להתקדם בהליכי הרישוי ואישור המימון ללא הסדרת המצב המשפטי מול הדיירים.

לשלב ב' הכולל את מגרשים 15, B11, A13 ו- B13 יש לקבוע מקדם זמינות של 0.67 המשקף דחיה ל-7 שנים שהינם 4 שנים לאחר הנפקת היתר ראשון במגרש 14.
מגרש 15 אינו זמין לבניה מיידית אלא אך ורק לאחר סיום בניית 2 הבניינים הראשונים במגרש 14 ופינוי הדיירים בתאי שטח 30,22,21 ולמעשה נדרש לפנות כמעט את כל המתחם הקיים למעט חלקות מקור 94, 95,98 ,105 122,124.
שמאי המבקשת מבהיר כי פינוי תאי שטח 21 ו-30 יפונו באותו שלב עם תא שטח 22 מאחר ובניינים 3 ו -4 (מגרש 15) יבנו במקביל בכדי לצמצם דחיה ולייעל את הבניה באותו מגרש.

שלב ג' כולל את מגרשים A11, A12, B12 ויש לקבוע לו מקדם זמינות של 0.53 המשקף דחיה ל-11 שנים שהינם 4 שנים לאחר שלב ב'.

<u>הכרעה</u>

לעניין מגרש 14, אני סבורה כי אין מניעה לקבל היתר בניה למגרש, על כן נקבע מקדם זמינות 100%, לאחר אישור תוכנית האיחוד והחלוקה ותוכנית העיצוב האדריכלי.

לעניין מגרש 15, עליו מתוכננים שני מבנים נוספים - הבניין השלישי והבניין הרביעי בחלקה 280, קיימת התניות כדלקמן:

התנייה לגבי הבניין השלישי לפינוי תא שטח 22 הכולל את חלקות מקור 101-99 וחלק מהמבנה בחלקה 102 אשר בולט אל תא שטח זה.

התנייה לגבי הבניין הרביעי לפינוי תאי שטח 21, 30 הכוללים את חלקות 93, 96, 104, 108[21], 110[22] ואת חלק מהמבנים בחלקות 123 ו-105.

[21] כוללת מקלט.
[22] כוללת סניף דואר.

על אף שבניית הבניינים בתא שטח 15 כרוכה בפינוי תאי שטח אחרים ע"פ ההתניות שלעיל, אני מסכימה עם עמדת שמאי המבקשת כי השימוש המיטבי לניצול מגרש 15 הינו באופן שיבנו שני המבנים בהינף אחד, זאת בכדי למנוע דחייה נוספת לניצול הבניין הרביעי.

בהתאם להתניות שלעיל, מגרש 15 יתווסף לשלב ב' יחד עם מגרשים B11, A13, B13 .

לשלב ב' כאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם דחיה 79.21%, 4 שנים לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי ו-5 שנים לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה בשיעור היוון 6%.
דחייה זו משקפת את הזמן הצפוי להשלמת שני המבנים במגרש 14 אליהם יפונו חלק מהדיירים המפונים מהחלקות שפורטו לעיל.

יתרת הפרויקט המהווה את למגרשים A11, A12, B12 יוחסו לשלב ג', לו הובא בחשבון מקדם דחיה 62.74% (8 שנים לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי).

ז. **<u>שווי שימוש ביניים עד אישור תכנית איחוד וחלוקה</u>**

שמאי המבקשת מציין כי תחשיבו נערך לשיטת שמאי המשיבה ומביא בחשבון שווי הכנסות בהתאם לאומדן דמי שכירות לשימוש ביניים ולטעמו אין להביא מרכיב זה באומדן השווי.

בתחשיבי שמאי הצדדים הובאה בחשבון תוספת שווי בגין שימוש הביניים בכלל המתחם עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה לתקופה של שנתיים וחצי וכי בתקופת הביניים יתקבל שכ"ד ממוצע לדירה בסך של 4,000 ₪/חודש ודמי השכירות לשטחי המסחר יעמדו על 100 ₪ למ"ר.

שמאי המבקשת מביא בחשבון שיעור היוון של 6%, זאת בשונה משמאי המשיבה אשר הביא בחשבון שיעור היוון של 3%.

כמו כן, שמאי המבקשת קובע כי שטחי המסחר מסתכמים ב-198.6 מ"ר לפי שטח הארנונה, זאת לעומת שמאי המשיבה שקבע 160 מ"ר לפי שטחם הרשום.

<u>הכרעה</u>

מאחר והובאה בחשבון דחייה עד לזמינות המגרשים, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש את שימוש הביניים .

לגבי שטח מבנה המסחר- בהתאם למדידה מתשריט הבית המשותף וההיתר לתתי חלקות 2-4, נמצא כי שטח המבנה ברוטו הכולל קירות הינו כ-183 מ"ר.

לעניין שיעור ההיוון, מאחר ושימוש הביניים מקוזז מתקופת הדחייה, אני סבורה כי יש להשתמש במקדם היוון זהה, דהיינו 6%.

ח. **<u>שווי שימוש ביניים לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה:</u>**

כאמור לעיל, שמאי המבקשת מציין כי תחשיבו נערך לשיטת שמאי המשיבה ומביא בחשבון את שווי שימוש הביניים ולטעמו אין להביא מרכיב זה באומדן השווי.

שמאי הצדדים מסכימים כי גובה שכ"ד ממוצע לדירה בסך של 4,000 ₪/חודש וכי דמי שכירות לשטחי המסחר יעמדו על 100 ₪ למ"ר.

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שלביות הפינויים ותזמונם, שיעור ההיוון, ושטחי המסחר הקיימים כפי שעולה מסיכום ההכנסות להלן:

<u>שמאי המשיבה</u>

שיעור היוון: 3%

שלב	מס' יח"ד	שנים להיוון*	דמ"ש שנתיים	דמ"ש מהוונים
א	132	4.00	₪6,336,000	₪23,551,535
א	160 מ"ר למסחר	4.00	₪192,000	₪713,683
סה"כ שלב א'				**₪24,265,218**
ב	88	8.00	₪4,224,000	₪29,651,180
ג	74	8.00	₪3,552,000	₪24,933,947
סה"כ				**₪78,850,345**

* מס השנים להיוון משקף את תקופת הבניה (בינוי - פינוי)

<u>שמאי המבקשת</u>

שיעור היוון: 6%

שלב	מס' יח"ד	שנים להיוון	דמ"ש שנתיים	דמ"ש מהוונים
א	204	7.00	₪9,792,000	₪54,662,679
א	198.6 מ"ר למסחר	7.00	₪238,320	₪1,330,393
סה"כ שלב א'				**₪55,993,072**
ב	16	11.00	₪768,000	₪6,057,120
ג	74	11.00	₪3,552,000	₪28,014,178
סה"כ				**₪90,064,370**

שמאי המבקשת מנמק את תקופת הדחיה בכך שלאחר אישור תכנית לאיחוד וחלוקה נדרש פרק זמן סביר של שנתיים לפחות עד למועד הוצאת היתר בניה ל-2 הבניינים הראשונים בחלקה 280.

לטענתו, ע"פ ההתניה בתוכנית, את 2 הבניינים הנוספים בחלקה 280 ניתן לבנות, רק לאחר פינוי כ- 204 יח"ד בחלקות 99-102,93,96,104,123, כאשר חלק מהדיירים יעברו ל-2 הבניינים החדשים (כ 66 - דיירים) והחלק השני ימתינו עד לסיום הבניינים הנוספים בחלקה 280.

חלק ניכר מן הדיירים להם הוקצו זכויות במגרשים 14-15 המהווים את שלב א׳ בתכנית, אינם חתומים על הסכם לפינוי בינוי ובין השאר עקב התנגדות לקבלת דירה בבניין הסמוך לבית העלמין, ועל כן לא ניתן להתקדם בהליכי הרישוי ואישור המימון ללא הסדרת המצב המשפטי מול הדיירים.

שמאי המבקשת טוען כי לפי מידע שהועבר לעיונו מיזמי הפרויקט, במגרש 14 לא הוחתמו כלל הבעלים ובמגרש 15 מעל מחצית הבעלים (כ- 54%) טרם חתמו על הסכם פינוי בינוי וזאת מאחר ואינם רוצים להתגורר ליד בית העלמין.

מכאן מסיק שמאי המבקשת כי הדחייה לשלביות הפרויקט הינה שלוש שנים לפחות עד להיתר בניה ראשון, 4 שנים נוספות לסיום 2 הבניינים הראשונים בחלקה 280 ובמקביל תחילת שלב ב׳, ו – 4 שנים נוספות עד לתחילת שלב ג׳, סה״כ 11 שנים.

<u>הכרעה</u>

בהתאם לטיוטת תקן 21.1 אשר נערך בימים אלו, כאשר קיימת דחייה למימוש יש לקחת בחשבון את שווי השימוש הזמני הניתן מהשטח הבנוי במתחם.
בהתאם לתקן, תקופת שימוש הביניים תסתיים לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה.

יובא בחשבון שימוש ביניים לכלל המתחם לפרק זמן של שנה עד לאישור תכנית עיצוב אדריכלית. לאחר מועד אישור תכנית עיצוב אדריכלית ולאור השלביות שנקבעה בס׳ 4.ו׳ לעיל, תקופת שימוש הביניים תחולק כדלקמן:

<u>תקופת שימוש ביניים ראשונה</u> – בתקופה זו בה תקודם בניית מגרש 14 תובאנה בחשבון הכנסות ביניים לתקופה של 3.5 שנים עבור המבנים בכלל המתחם בטרם תחילת בניית שלב ב׳ כמפורט בס׳ 4.ו׳ לעיל.

<u>תקופת שימוש ביניים שנייה</u> –הינה ל-4 שנים נוספות בהן יתאפשר השימוש במבנים שעל חלקות 94, 95, 98, 122 , 124, אשר יפונו לקראת הבינוי של שלב ג׳ כמפורט בס׳ 4.ו׳ לעיל.

לעניין שיעור ההיוון, כאמור לעיל, מאחר ושימוש הביניים מקוזז מתקופת הדחייה, אני סבורה כי יש להשתמש במקדם היוון זהה, דהיינו 6%.

ט. **<u>עלות שכ״ד דיירים ועלות העברת דיירים:</u>**

שמאי המבקשת מביא בחשבון תשלום שכ״ד ממוצע בסך של 4,000 ₪/חודש עבור 150 יח״ד לתקופה של 7 שנים, לפיכך מתקבלים דמ״ש מהוונים למועד הקובע בסך של 16,593,351 ₪.
כמו כן, שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות העברת הדיירים בסך של 1,125,000 ₪.

<u>הכרעה</u>

עמדתי היא כי עלות שכר הדירה לדיירים ועלות העברת הדיירים אמנם משולמת על ידי המבקשת, אולם התועלת המתקבלת כנגד עלות זו ניתנת לבעלי הקרקע.
על כן, ומאחר ותחשיב ההשבחה מחושב לשווי המקרקעין, אני סבורה כי אין להביאן בחשבון באומדן ההשבחה.

י. **<u>עלות הריסה</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות הריסה של 200 ₪ למ״ר עבור 19,389 מ״ר ומביא בחשבון דחייה ממוצעת של כ-71% (ממוצע בין 4 שנים ל-8 שנים בשיעור היוון של 6%).
לעומת זאת, שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות הריסה של 6,136,200 ₪ ללא דחיה.

<u>הכרעה</u>

בהתחשב באגרות הבניה במועד הקובע, הנאמדות בכ-250 ₪ למ״ר, אני סבורה כי במקרה דנן, כלל עלות ההריסה מתקזזת כנגד זיכוי אגרות הבניה של המבנים העתידים להיהרס.

יא. **<u>הפחתה למורכבות פרוייקט</u>**

שמאי המשיבה קבע מקדם מורכבות פרוייקט על 0.85, לעומתו קובע שמאי המבקשת מקדם זה על 0.8, זאת בהתחשב במורכבותו של פרויקט לפינוי בינוי ובשלשת הסעיפים להלן:

<u>שיעור הדיירים שחתמו על הסכם הפינוי בינוי</u>

שמאי המבקשת טוען כי שיעור הדיירים החתומים על הסכם לפינוי בינוי מהווה גורם משמעותי ללוח הזמנים, לוודאות ביצוע הפרויקט והחסמים הבירוקרטיים שצפויים ליזמי התכנית.

התפלגות הדיירים החתומים על הסכם הפינוי בינוי הינה בעלת משמעות ללוח הזמנים של מימוש הפרויקט והתקדמות בהליכי הרישוי והמימון הבנקאי.

כמו כן, מדגיש כי לאור תכנית האיחוד וחלוקה שהקצתה באופן פרטני את הבעלים שיקבלו את זכויותיהם במגרשים 15-14, על היזם לבנות את הבניינים במגרשים אלה בכפוף לקבלת הסכמתם וחתימתם של הדיירים ששובצו במגרשים אלה.

בתגובה לכך, טוען שמאי המשיבה בהתייחסותו לחוות דעת שמאי המבקשת:
בטרם הכנת התכנית המפורטת נערכו מספר פגישות ותיאומים עם השמאי מר איצ׳ו נעים. בפגישות אלה טען מר נעים כי ליזם החתמות מלאות ביחס לבעלי הדירות אשר אמורות לקבל את זכויותיהם במגרשים 15 + 14 וכי חשוב שההקצאה תערך כפי שנערכה כדי לקדם את תחילת הבניה בפרויקט.

מקדם מורכבות הפרויקט כפי שנקבע בחוות דעתו מגלם לא רק את נושא החתמת הדיירים.

טענות שמאי המבקשת בדבר אי החתמת כלל הדיירים לשלב א' תמוהה, היות והיזם כבר הגיש בקשה להיתר בניה לשלב א' מלווה ברוב של חותמים ביחס למגרש 14 .

<u>הכרעה</u>

מקובל עלי כי אכן <u>חלק</u> ממורכבותו של הפרוייקט הינו נושא החתמת הדיירים, אשר לו השפעה, בין היתר, על לוחות הזמנים של התקדמות הפרוייקט .

נושא זה מובא בחשבון במקדם המורכבות שנקבע על ידי.

<u>התכללות התכנית</u>

שמאי המבקשת טוען כי אין להתעלם מכך שהתכנית קובעת בסעיף 7.2 לתקנון סעיף התכללות/פקיעת זכויות שעל פיו, "תוקף התכנית הינו ל- 10 שנים מיום כניסתה לתוקף. במידה ולא יוצא היתר בניה ראשון בפרק זמן זה יפקע תוקפה והמצב התכנוני יהיה בהתאם למצב שקדם לכניסתה לתוקף".

מדובר על הוראה שעל פיה, ככל שלא הוצא היתר בניה בתוך 10 שנים, תפקע התכנית והזכויות על פיה ויחזור המצב התכנוני שקדם לה. הוראה שכזו משפיעה בוודאי על היקפה של ההשבחה מכוחה של התכנית וזאת כפי שנקבע בהלכה הפסוקה ובפסיקה <u>ענפה ובין השאר</u>:

בעא 2761/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי,

ערר (חי') 8071/14 רבינוביץ' שאול נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא,

ערר (ת"א) 85181/13 דב צ'לצ'ינסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

<u>הכרעה</u>

קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי טענה זו מתייתרת לאור זאת שהליך ההחתמות נמצא בעיצומו וכי הוגשה בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

ידוע כי לאור הפסיקה תכניות אשר מתכללות אינן מתבטלות אלא חוזרות לשולחן הדיונים לבדיקת התאמתן לצרכים העירוניים בחלוף הזמן שנקבע לכך (ראה **עת"מ 7555-06-13 נייר חדרה בע"מ).**

<u>פינוי בית הכנסת וגן הילדים</u>

בשטח התכנית קיים מבנה בית הכנסת חדיש וגן ילדים המיועדים לפינוי.

מבלי להיכנס לעלויות העתקת בית הכנסת אשר אינו מצוין בתקנון התכנית, הצורך בהגעה

להסדר מול מתפללי בית הכנסת עלול לעכב את מימוש התכנית ואף אפשרות לדרישת זכויות בניה על ידי המתפללים ותורמי מבנה בית הכנסת .

שמאי המשיבה טוען כי כלל המטלות הציבוריות מבוצעות ע"י העירייה ועל כן אין להביאן בחשבון.

<u>הכרעה</u>

מאחר ופינוי בית הכנסת וגן הילדים מתנה את תחילתו של שלב ב' ובהתחשב שהאחריות לביצוע הפינוי מוטלת על הועדה המקומית, מקובל עליי כי נושא זה הינו חלק ממורכבותו של הפרויקט ועל כן מובא בחשבון במקדם שנקבע.

<u>סיכום מקדם מורכבות</u>

סבורה אני כי בעת אומדן מקרקעין בהיקפים שבנדון, ראוי שתובא בחשבון הפחתה שתביא בחשבון את יחסי הבעלות במקרקעין על אף שהוסדרו באופן חלקי אל מול המבקשת.

יחד עם זאת, אני סבורה כי ראוי שתובא בחשבון התחשבות בסחירות המקרקעין המוגבלת הנובעת בין היתר הן מהיקפם הדורש איתנות תזרימית והן מהסיכון הגלום במימושם.

לאור הטענות שהתקבלו לעיל, ביניהן נושא החתמת הדיירים, פינוי/תיאום מבני ציבור והעיכובים העלולים להתווסף לאורם ולאור העובדה כי מדובר בפרוייקט בהיקף גדול, אני קובעת מקדם מורכבות בגובה 0.8396 [23].

יב. **<u>פטור לממ"דים ופטור לפי ס' 19ג' לחוק (פטור עד 140 מ"ר)</u>**

שמאי המשיבה מציין כי ההשבחה חושבה למימוש זכויות בדרך של מכר שהרי אם החוזה לא השתכלל – אין ליזם סמכות/רשות/אפשרות בכלל לפעול במתחם.

הנישומים הינם בעלי הזכויות במקרקעין אשר מכרו ליזם, על פי הסכמי הפינוי בינוי, את כל זכויותיהם לרבות דירות המגורים הקיימות. מתוקף כך הם אינם זכאים לפטור בגין ההשבחה על הממ"דים ו/או פטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר על פי סעיף 19 (ג) לחוק התו"ב.

בתגובה לכך, שמאי המבקשת מבהיר כי ההליך במקרה זה הינו "פרה רולינג", כאשר גם לשיטת הוועדה המקומית לא נעשה מימוש זכויות והדברים נאמרו על ידי ב"כ הוועדה המקומית בדיון וגם נקבעו בהחלטת וועדת הערר שניתנה בתיק ביום 6.9.20 .

[23] מבוסס על דחייה של כשלוש שנים בשיעור היוון 6%.

אין שום בסיס לטענה שלא ניתן לפעול להוצאת היתר בניה כל עוד לא נעשה מימוש במכר, ועובדה שהיזם פועל בשם בעלי הזכויות ע"פ ייפוי כוח שניתן לו וברור שהמימוש שיעמוד על הפרק הוא מימוש בדרך של היתר בניה.
במקרה הנדון ההסכם להתחדשות עירונית בין היזם לדיירים לא "משתכלל" עד למילוי כל הסעיפים המתלים ובניהם חתימת כל הדיירים על הסכם לפינוי בינוי. מכיוון שברור לכל כי סעיף זה לא יתמלא בטרם הוצאת היתר בניה, ברי כי המימוש היחידי שיכול להתקיים בפרויקט הינו מימוש בהיתר בניה.

בנוסף, חשוב לציין, שבפרויקטים של התחדשות עירונית קיים רצף לוגי ומשפטי בין הסכם ההתחדשות העירונית לבין הוצאת היתר הבניה וזאת בדומה למקרה שלנו .

לנוכח האמור, הרי שהפסיקה קבעה שיש לראות בהסכמים מסוג זה, כאירוע מימוש אחד המתגבש במסגרת היתר הבניה ומזכה בפטור מהיטל השבחה .

בכל מקרה, מאחר ומדובר בסוגיה משפטית שתובא לפתחה של וועדת הערר בתיק זה ומאחר ששומת המשיבה היא "שומה מוקדמת" בטרם נעשה מימוש זכויות, מבוקש שהשומה המייעצת תתייחס בכל מקרה לחלופה אשר תכלול אפשרות שיקבע כי קיימת זכאות הן לפטור לממ"דים לפי סעיף 19 (ב)(9) לתוספת השלישית והן לפטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית.

<u>הכרעה</u>

הסוגייה שלעיל הינה מחלוקת משפטית הדנה במהותו של המימוש המתבקש.
לאור בקשת שמאי המבקשת, בחוות דעתי תינתן חלופה נוספת לממ"דים לפי סעיף 19 (ב)(9) לתוספת השלישית.

לעניין פטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית, אני סבורה כי בכפוף להחלטת ועדת הערר בעניין הזכאות לפטור, ראוי שזיכוי פטור זה יחושב פרטנית ע"י המשיבה לכל אחד מבעלי הזכויות במתחם, בכפוף לעמידה בתנאיו הפרטניים של כל אחד מבעלי הזכויות במתחם ולאחר בחינת השטחים בדירות התמורה כפי שיופיעו בבקשות להיתרי הבניה העתידיות.

9.5. <u>תכנית כס/מק/1/447/א מס' 405-0602268</u>

א. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

תכנית זו מאפשרת את זמינות הביצוע מבחינה תכנונית של פרויקט "תקומה" במתכונת של בינוי פינוי בינוי.

ההשבחה לתכנית זו חושבה בהתחשב בשווי הקרקע במצב החדש בכפוף לדחיות הנובעות מהוראות המימוש ושלביות התכנית כאשר במצב הקודם חושב אותו שווי קרקע כמו במצב החדש אך בפוף לדחייה נוספת הנדרשת להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית.
לעניין זה נמצא כי משך התכנון הנדרש להכנת תב"ע בסמכות ועדה מקומית בהתחשב בהיקף התכנית הינו בין שנתיים לשלוש ובממוצע 2.5 שנים.

שווי ועלות חניה תת קרקעית אחת לכל יח"ד מגולמות בשווי הקרקע.
הובאו בחשבון שטחי המחסנים לכל יח"ד.

<u>שלביות</u>
אישור תכנית כס/מק1/447/א מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ,המאשררת את שלביות הביצוע ומאפשרת זמינות לביצוע הפרויקט.
הובא בחשבון כי בהתאם לטבלת האיזון וההקצאה, פרויקט הבינוי פינוי בינוי הנובע מתכנית זו אמור להתבצע בשלבים כדלקמן ;
<u>בשלב הראשון</u> ייבנו המגדלים במגרשים 14 ו- 15 עם סיום הבניה (488 יח"ד בסה"כ) יעברו דיירי המבנים בחלקות 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, (132 יח"ד בסה"כ ו-6 חנויות) לבניה החדשה במגרשים 14 ו-15.

<u>בשלב השני</u> תיהרס הבניה הקיימת בחלקות המקור בשלב א' לטובת ביצוע בניה של הזכויות במגרשים B11, A13 ו- B13 עם סיום הבניה (328 יח"ד בסה"כ) יעברו דיירי המבנים בחלקות 93, 96, 98, 123, (88 יח"ד בסה"כ) לבניה החדשה במגרשים B11, A13 ו- B13 .

<u>בשלב השלישי</u> תיהרס הבניה בחלקות המקור בשלב ב' ושלב ג' לטובת ביצוע בניה של הזכויות במגרשים 11A, 12A, 12B, עם סיום הבניה (252 יח"ד בסה"כ ושטחי מסחר) לבניה החדשה במגרשים 11A, 12A, 12B.
כך שלמעשה רק בשלב השלישי הפרויקט הופך לפרויקט פינוי בינוי שבו נאלצים הדיירים להתפנות.
כמו כן, טוען כי בתכנית המפורטת ניתנה הוראה המאפשרת למהנדס/ת העיר לבצע שינויים ובכך מייצרת גמישות במועד פינוי המתחם ומקצר את משך מימוש התכנית כפי שנקבע בתכנית האיחוד והחלוקה.

לראייה, כי טבלאות האיחוד וחלוקה כפי שנערכו ומבוארות בחוות הדעת של השמאי מר איצ'ו נעים, משקפות שלביות שונה מזו לה טוען שמאי המבקשת כאשר השלביות בטבלת ההקצאות היא זהה לזו שחושבה בחוות דעתו.

יש הקלה בשלביות ביחס לתוכנית כס/1/447 באופן שכבר קיבל ביטוי באותה החלטת ועדה ממרץ 2021, שם ניתן לראות כי הועדה המקומית מוכנה לתת היתר בניה למגרש 15 מבלי שיפנה בפועל את תא שטח 22. השינוי של התוכנית המקומית הוא לא במקרה ולא בטעות, הוא בא לעולם כחלק בלתי נפרד מהדיאלוג שהתקיים ביחס ללוח האיזון בשלביות של התוכנית. כמובן שהדברים צריכים להיעשות בצורה שמניחה את דעתה של מהנדסת העיר.

<u>נתוני שווי</u>

להלן סקר החלטות שמאים מכריעים שהוצג ע"י שמאי המשיבה:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע	הערות
אבישי זיו	6441	165	בן גוריון 39	8,000	20/05/19	רח' ראשי, כולל מרתף חניה
אבישי זיו	6426	600	סוקולוב 6	6,000	07/08/18	תמ"א 38 הריסה ובניה, מתבסס על דוח 0, רח' ראשי
דוד טיגרמן	6428	285	דב הוז 4	7,000	17/09/18	רח' ראשי בקרבת בית חולים מאיר וללא מרתף
דוד טיגרמן	6428	287	דב הוז 12	7,400	17/09/18	רח' ראשי ללא מרתף
עאטף עאלם	7621	439	זליוונסקי 20	6,600	17/07/18	כולל מרתף, שכונה ירוקה
שלומי יפה	6426	333	גלר 7	8,500	12/06/18	מיקום שקט מול שב"צ גדול וכולל מרתף
אבישי זיו	6426	246	טרומפלדור 20	8,500	01/06/18	רח' שקט, כולל מרתף חניה

להלן ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בפרויקט בהליכי בניה ברח' ראשונים 27, גו"ח 6435/236 בסמוך למתחם הנישום שהוצג ע"י שמאי המשיבה:

תאריך עסקה	מחיר	שטח ארנונה	מס' חד'	קומה	מס' קומות	שנת בנייה	מחיר למ"ר בש"ח
13/02/20	2,300,000	96	4	2	6	2019	23,958
02/12/19	2,230,000	92	3	0	6	2019	24,239
11/02/19	1,770,000	96	4	3	6	2019	18,438
11/02/19	2,250,000	112	5	1	6	2019	20,089
ממוצע ללא דירת קרקע							**20,828**
התאמה למיקום בסמוך לבית עלמין							**21,925**
בחילוץ מע"מ (17%)							**18,739**
בחילוץ יזמות (20%)							**15,616**
הפחתה לעלות בנייה (7,500 ₪)							**8,116**

בהתאם לסקר מחירים ולניתוח שלעיל, לאחר התאמות נדרשות ובהתחשב במטרת השומה, מביא בחשבון על הצד הזהיר שווי מ"ר מבונה בגבולות של 7,500 ₪ למ"ר בסיסי לפני מקדמי הפחתות למיקומים ספציפיים בתוך המתחם.

ב. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

כאמור, שמאי המבקשת טוען כי השווי במצב החדש לתכנית כס/1/447 (פינוי בינוי) הוערך בהתאם לשווין המלא של הזכויות כזמינות לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, את השווי שהתקבל היוון שמאי המשיבה לתקופה של 2.5 שנים עד לאישור איחוד וחלוקה.

הזכויות חושבו ללא תשלום היטל השבחה עתידי נוסף, ולכן לא ניתן לגבות היטל השבחה עבור אישורה של תכנית איחוד וחלוקה, שוב, עבור מרכיב הזמינות. המשמעות המעשית הנובעת מכך היא תשלום היטל השבחה פעמיים, על זכויות בגינן שולם כבר היטל השבחה.

יצוין, כי בשומה מכרעת של השמאי אריה אריאל לפרויקט בינוי-פינוי-בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים[24], נקבע כי תשלום היטל ההשבחה ביחס לתכנית הכללית הינו סופי ולא יהיה תשלום נוסף בגין זמינות עקב אישור תכנית איחוד וחלוקה (הועדה המקומית גבעתיים לא ערערה על שומה זו).

תכנית כס/1/447 קובעת במפורש ודאות תכנונית בנוגע לשימושים והוראות הבניה. בנוגע לאי הזמינות בשל הכנת תכנית איחוד וחלוקה, הרי שרכיב זה מגולם במרכיב הדחיה המגלם סיכונים ועיכובים שונים.

שמאי המבקשת מוסיף כי מאז חוקק תיקון 43 לחוק התכנון והבניה אשר הרחיב את סמכויות הועדות המקומיות ואפשר להן להפקיד ולאשר תכניות מפורטות בתחום מסוים (כמפורט בסעיף 62 לחוק), התחזק הנוהג לפיו הוועדות המחוזיות מעדיפות לפצל את ההליך התכנוני הסטטוטורי אשר עד תיקון 43 היה אך ורק בסמכות הועדה המחוזית, לשני הליכי משנה :

הליך א'- תכנית בעלת אופי מתארי אשר הוראותיה מחייבות הכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש (בסמכות ועדה מקומית) .

הליך ב'- תכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש, אשר כל -תפקידה הוא הסדרת המצב הקנייני בתכנית במסגרת טבלת הקצאות ולוח איזון .

יצוין ויודגש, כי אין למצוא כל עקביות בבחירת אופי ההליך התכנוני בתכנית העתידות לכלול איחוד וחלוקה .

יתכן והועדה המחוזית תפקיד תכנית הכוללת איחוד וחלוקה, דהיינו שלב תכנוני אחד ויתכן שהוועדה המחוזית תבחר במתווה בין 2 שלבים כאשר בשלב השני תוכן תכנית מפורטת עם טבלת הקצאות ולוח איזון.

העולה מן האמור לעיל הוא, כי אפשר כך ואפשר כך וכל שקורה בהליך מפוצל הוא המועד בו ניתן לממש הוצאת היתר בניה בשטח התכנית .

[24] גו"ח 6162/160 מעיון בחוות הדעת נמצא כי שמאית המשיבה פיצלה את החיוב ל-80% בגין תכנית המתאר והיתרה תשולם לאחר אישור התכנית המפורטת.

התכנון הינו אותו תכנון, הוראות הבניה הן ללא שינוי וכל שקורה הוא ההסדר הקנייני, אשר המחוקק קבע מטעמיו הוא כי הסדר קנייני זה יבוצע במסגרת חוק התכנון והבניה.
בהתבסס על:

רע"א 4217/04 ציון פמיני נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים,

דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה,

סבור כי כאשר נערכת תכנית מפורטת העוסקת בשינוי יעוד, תכנון פיזי של יעודי הקרקע וקביעת זכויות בניה עדכניות ובמסגרת הליך זה משלבת גם פעולת איחוד וחלוקה, הרי שפעולת האיחוד וחלוקה מהווה חלק בלתי נפרד מן ה הליך התכנוני.
לעומת זאת ,בהליך תכנוני בן 2 שלבים ,בו בשלב הראשון נקבעים כל הפרמטרים התכנונים כולל תכנון פיזי וזכויות בניה וכן גבולות המגרשים, הרי שמהותה של התכנית הוא בהסדרה קניינית ואין בה כדי לייצר השבחה תכנונית כשלהי.

לדעת שמאי המבקשת ניתן להשוות הליך ההסדר הקנייני באיחוד וחלוקה להליכי הסדר מקרקעין אחרים כמו הסדר קרקעות, הסכמים והסדרים לפתרון בעיות מושע, דיירים מוגנים ו/או פינוי פולשים ועוד ואף אחד מהם אינו מהווה עילה להיטל השבחה אלא פרמטר נוסף שיש להביא בחשבון לעת בחינת שווי המקרקעין.

שמאי המבקשת קובע כי בתכנית זו מימוש הבניה הינו בהתאם לשלבי הביצוע בתכנית הראשית, אולם בתכנית זו נקבע כי שינויים משלבי הבניה המפורטים יחולו באישור מהנדסת העיר.

לטענתו, סעיף זה יצר אי וודאות ביחס להשלכות האפשריות שלו וכראייה לכך, מציג סעיפים מתוך החלטות הועדה הבאות:

<u>החלטה ממרץ 2020- נספח עיצוב אדריכלי</u>

תיקון השלביות, סעיף 2.ג. להחלטה:

"תעודת אכלוס תינתן פרטנית לדיירים המתפנים. תעודת גמר לאכלוס יתר הדירות תינתן רק לאחר פינוי תא שטח 22 בייעוד שטחי ציבור מכל מבנים" .

<u>החלטה ממרץ 2021 -נספח עיצוב אדריכלי</u>

"תנאי לתעודת אכלוס במגרש 14 הינו אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי למגרש 15" וזאת בכפוף לקבלת בטוחות לשביעות רצונה של העיריה להבטחת המשך מימוש התכנית ופינוי מגרש 22.
על כן, שמאי המבקשת סבור כי שמאי המשיבה לא היה צריך לחשב את מגרש 15 כמגרש זמין לבינוי פינוי.

<u>נתוני שווי</u>

שמאי המבקשת מציין כי 7 החלטות השמאים המכריעים אותן ציין שמאי המשיבה בחוות דעתו הינן למועדים קובעים 2018-2019 בהם נקבע שווי מ"ר מבונה מגורים בטווח שבין 6,000-8,500 ₪/מ"ר מבונה ובממוצע 7,429 ₪/מ"ר.

חלקם באזור אחר של העיר, חלקם ללא מרתף חניה שעלותו גבוהה וחלקם ממוקמות על רחוב ראשי (בדומה לחלק מהבניינים נשוא חוות הדעת).
בהתאמה לנכס הנדון הממוקם על רחוב ויצמן מחד, ובסמיכות לבית העלמין מאידך, עולה כי שווי מ״ר מבונה הינו בגבולות של 6,200 ₪.

שמאי המבקשת מדגיש את החלטת השמאי המכריע עאטף עאלם לנכס בגו״ח 7621/439 בכפר סבא הירוקה ובה נקבע שווי של 6,600 ₪/מ״ר מבונה במיקום מעולה הכולל חניה בקומת מסד ולא בקומת מרתף.
בגין חפירת מרתף חניה בחלק מהמגרש נערכה הפחתה נוספת לעלות עודפת.

לגבי ניתוח 4 עסקאות המכר לדירות מגורים חדשות שהוצגו בחוות דעת המשיבה טוען, כי שמאי המשיבה מגיע לממוצע בדירות רגילות של כ-20,830 ₪ למ״ר ולו הוסיף כ-5% בגין קרבה לבית עלמין.
שמאי המבקשת טוען כי התוספת בגין קרבה לבית עלמין איננה הגיונית.
כמו כן, עלות הבניה בגובה 7,500 ₪ למ״ר הינה נמוכה למגדל רב קומות.
שמאי המבקשת עורך תחשיב נוסף בשיטת החילוץ על בסיס הממוצע לעיל ממנו הפחית 5% בגין מיקום ושטח הדירות, מע״מ 17%, רווח יזמי בשיעור של 18% ועלויות בניה למ״ר בסך 8,500 המגלמת מרתף חניה ומגדל. לפיכך מתקבל שווי של 5,832 ₪ למ״ר.

ג. <u>הכרעה</u>

מעיון בעמדות הצדדים, קבעתי כי אכן תכנית זו מאפשרת את זמינות הזכויות ויש לחייב בגינה היטל השבחה.

אני סבורה כי סעיף הסמכות למהנדס/ת העיר לשינוי השלביות איננו משפר בצורה חד משמעית את שלביות התכנית.

כמו כן, מצאתי לנכון שאין להביא בחשבון את החלטות הועדה שפורטו ע״י הצדדים מאחר ואלו מהוות מסמך חיצוני לתכנית.
יובהר בנוסף כי לא מצאתי בהחלטות הועדה שהוצגו סעיף אשר פוגע בשלביות התכנית ביחס לתכנית כס/1/447.

כמו כן, בחנתי את עסקאות ההשוואה בחלקה 236 שבגוש 6435 אשר הוצגו ע״י שמאי המשיבה תוך התאמת השטחים להיתר הבניה ומצאתי כי לאור מיקום עסקאות ההשוואה, מקובלת עלי תוספת התאמת הממוצע שבוצעה ע״י שמאי המשיבה בגין קרבה לבית העלמין (בדומה למגרשים 14-15) שכן, בתחשיב השווי מבוצעת התאמה בגין סמיכות לבית העלמין.

מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת כי עלות הבניה בה נקט שמאי המשיבה הינה נמוכה ולאור זאת קבעתי עלות של 8,500 ₪ למ״ר.

להלן עסקאות ההשוואה וניתוח השווי:

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	תמורה בש"ח	ע"פ היתר			תמורה למ"ר אקו' בש"ח
						שטח כולל ממ"ד	מרפסת/ חצר	מ"ר אקו'	
11/02/2019	6435-236-9	הראשונים 27	3	2019	1,770,000	93.54	13.84	99.1	17,865
11/02/2019	6435-236-4	הראשונים 27	1	2019	2,250,000	111.2	35.5	125.4	17,948
13/02/2020	6435-236-6	הראשונים 27	2	2019	2,300,000	90.44	36.35	105.0	21,909
27/07/2020	6435-236-7	הראשונים 27	2	2019	2,240,000	93.54	17.70	100.6	22,262
20/12/2020	6435-236-8	הראשונים 27	3	2019	2,300,000	90.44	12.04	95.3	24,145
31/01/2021	6435-236-11	הראשונים 27	4	2019	3,300,000	148.2	26.87	158.9	20,765
ממוצע						**104.5**			**20,816**
בניכוי מע"מ 17%									17,791
בניכוי רווח יזמי 18%									15,077
בניכוי עלות בניה 8,500 ₪									6,577
בנטרול סמיכות לבית העלמין									7,308
תוספת 3% בגין העמסת 12 מ"ר מרפסת לדירה									7,527
שווי מ"ר מבונה מועמס מרפסת (במעוגל)									7,500

לאור ניתוח הנתונים שלעיל, מצאתי את קביעת שמאי המשיבה לשווי מר מבונה בסיסי בסך של 7,500 ₪ כסבירה.

9.6. <u>תוכניות שאינן משביחות</u>

הצדדים אינם קובעים השבחה בגין תכניות כס/1/1/מ' , כס/1/1/גג/א, כס/מק/1/1/גג/ג, כס/1/1/גז, כס/מק/1/1/מ/ב ותכנית כס/1/1/סגח .

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי תוכניות אלו אינן משביחות.

10.<u>חוות דעת</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי בדיון ובמסמכי התגובה, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלקות 93 ,96- ,105,122,124-98 בגוש 6435, שכונת תקומה כפר סבא,** חלה השבחה עקב אישור התוכניות המפורטות כדלקמן:

<u>חלופה א' – ללא פטור ממ"ד לפי ס' 19 ב' (9)</u>

חלקה	השבחה לכס/1/1/גג	השבחה לכס/1/1/דג	השבחה לכס/447	השבחה לתכנית כס/1/447	השבחה לתכנית כס/מק/1/447/א'
93	₪ 18,287	₪ 97,200	₪ 654,480	₪ 9,438,505	₪ 8,565,143
94	₪ 7,008	₪ 24,300	₪ 244,090	₪ 4,821,818	₪ 4,375,646
95	₪ 12,015	₪ 27,000	₪ -	₪ 4,807,930	₪ 4,363,043
96	₪ 20,133	₪ 54,000	₪ 244,800	₪ 9,442,862	₪ 8,569,097
98	₪ 12,136	₪ 27,000	₪ 400,560	₪ 9,033,250	₪ 8,197,387
99	₪ 9,792	₪ 108,000	₪ -	₪ 11,721,329	₪ 10,636,733
100	₪ 9,236	₪ 108,000	₪ -	₪ 7,374,460	₪ 6,692,088
101	₪ 8,715	₪ 108,000	₪ -	₪ 7,510,543	₪ 6,815,579
102	₪ 4,804	₪ 108,000	₪ -	₪ 7,643,507	₪ 6,936,239
103	₪ 24,222	₪ 135,000	₪ 421,975	₪ 17,814,203	₪ 16,165,822
104	₪ 12,346	₪ 135,000	₪ 233,369	₪ 16,210,588	₪ 14,710,593
122	₪ 17,822	₪ 121,500	₪ -	₪ 10,662,994	₪ 9,676,328
123	₪ 26,777	₪ 108,000	₪ -	₪ 15,739,556	₪ 14,283,147
124	₪ 10,435	₪ 48,600	₪ 477,144	₪ 7,438,265	₪ 6,749,989
105			₪ -	₪ 1,646,796	₪ 1,494,415
סה"כ השבחה	**₪ 193,727**	**₪ 1,209,600**	**₪ 2,676,418**	**₪ 141,306,607**	**₪ 128,231,249**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 96,863**	**₪ 604,800**	**₪ 1,338,209**	**₪ 70,653,304**	**₪ 64,115,625**
מועד קובע	**02/07/1986**	**27/01/1997**	**08/02/2003**	**18/11/2017**	**06/03/2020**

<u>חלופה ב' – כולל פטור ממ"ד לפי ס' 19 ב' (9)</u>

חלקה	השבחה לכס/1/1/גג	השבחה לכס/1/1/דג	השבחה לכס/447	השבחה לתכנית כס/1/447	השבחה לתכנית כס/מק/1/447/א'
93	₪ 18,287	₪ 97,200	₪ 654,480	₪ 7,283,086	₪ 7,522,935
94	₪ 7,008	₪ 24,300	₪ 244,090	₪ 3,778,031	₪ 3,902,451
95	₪ 12,015	₪ 27,000	₪ -	₪ 3,767,150	₪ 3,891,211
96	₪ 20,133	₪ 54,000	₪ 244,800	₪ 7,286,448	₪ 7,526,408
98	₪ 12,136	₪ 27,000	₪ 400,560	₪ 6,970,377	₪ 7,199,928
99	₪ 9,792	₪ 108,000	₪ -	₪ 9,035,334	₪ 9,332,889
100	₪ 9,236	₪ 108,000	₪ -	₪ 5,686,075	₪ 5,873,331
101	₪ 8,715	₪ 108,000	₪ -	₪ 5,790,334	₪ 5,981,023
102	₪ 4,804	₪ 108,000	₪ -	₪ 5,892,185	₪ 6,086,229

חלקה	השבחה לכס/1/1/גג	השבחה לכס/1/1/דג	השבחה לכס/447	השבחה לתכנית כס/1/447	השבחה לתכנית כס/מק/1/447/א'
103	₪ 24,222	₪135,000	₪ 421,975	₪ 13,730,847	₪ 14,183,036
104	₪12,346	₪ 135,000	₪ 233,369	₪ 12,502,569	₪ 12,914,308
122	₪ 17,822	₪ 121,500	₪ -	₪ 8,354,759	₪ 8,629,901
123	₪ 26,777	₪ 108,000	₪ -	₪ 12,145,201	₪ 12,545,171
124	₪ 10,435	₪ 48,600	₪ 477,144	₪ 5,828,092	₪ 6,020,024
105			₪ -	₪ 1,270,961	₪ 1,312,816
סה"כ השבחה	**₪ 193,727**	**₪ 1,209,600**	**₪ 2,676,418**	**₪ 109,321,451**	**₪ 112,921,658**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 96,863**	**₪ 604,800**	**₪ 1,338,209**	**₪ 54,660,725**	**₪ 56,460,829**
מועד קובע	**02/07/1986**	**27/01/1997**	**08/02/2003**	**18/11/2017**	**06/03/2020**

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

11.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה



תחשיבי ההשבחה המפורטים מצורפים כנספח א'

נספח א' – תחשיבי ההשבחה

חלקה 93

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	39.6	61.15		1.75		6.08	27.2	7	25.5	₪ 1,068,482	₪ 1,034,732
2	38.9	60.7		1.75		5.97	27.65	7	25.9	₪ 1,062,454	₪ 1,028,704
3	38.9	61.15		1.75		5.97	27.2	7	25.5	₪ 1,068,192	₪ 1,034,442
4	38.9	60.7		1.75		5.97	27.65	7	25.9	₪ 1,062,454	₪ 1,028,704
5	38.9	61.15		1.75		5.97	27.2	7	25.5	₪ 1,068,192	₪ 1,034,442
6	38.9	77.51	7.75			5.97	10.84	0	10.8	₪ 1,375,637	₪ 1,362,812
7	38.9	61.15		1.75		5.97	27.2	7	25.5	₪ 1,068,192	₪ 1,034,442
8	39.6	60.7		1.75		6.08	27.65	7	25.9	₪ 1,062,744	₪ 1,028,994
9	39.6	61.15		1.75			27.2	7	25.5	₪ 1,052,065	₪ 1,018,315
10	38.9	60.7		1.75			27.65	7	25.9	₪ 1,046,326	₪ 1,012,576
11	38.9	61.15		1.75			27.2	7	25.5	₪ 1,052,065	₪ 1,018,315
12	38.9	60.7		1.75			27.65	7	25.9	₪ 1,046,326	₪ 1,012,576
13	38.9	61.15		1.75			27.2	7	25.5	₪ 1,052,065	₪ 1,018,315
14	38.9	60.7		1.75			27.65	7	25.9	₪ 1,046,326	₪ 1,012,576
15	38.9	61.15		1.75			27.2	7	25.5	₪ 1,052,065	₪ 1,018,315
16	39.6	60.7		1.75			27.65	7	25.9	₪ 1,046,326	₪ 1,012,576
17	39.6	61.15		1.75	30.79		43.27	7	10.7	₪ 1,095,462	₪ 1,061,712
18	38.9	60.7		1.75	30.24		43.40	7	11.4	₪ 1,088,839	₪ 1,055,089
19	38.9	61.15		1.75	30.24		42.95	7	11.0	₪ 1,094,578	₪ 1,060,828
20	38.9	60.7		1.75	30.24		43.40	7	11.4	₪ 1,088,839	₪ 1,055,089
21	38.9	61.15		1.75	30.24		42.95	7	11.0	₪ 1,094,578	₪ 1,060,828
22	38.9	60.7		1.75	30.24		43.40	7	11.4	₪ 1,088,839	₪ 1,055,089
23	38.9	61.15		1.75	30.24		42.95	7	11.0	₪ 1,094,578	₪ 1,060,828
24	39.6	60.7		1.75	30.79		43.72	7	11.2	₪ 1,089,724	₪ 1,055,974

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		8		
תכסית קומה עליונה		487.40		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		-107.60		
סה"כ תכסית קומה מורחבת (עיקרי)		487.40		
שטח חדרי יציאה לגג	23	184.00	1.00	184.00
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-32	1.00	-32.00
יתרה למרפ' גג		303.40	0.30	91.02
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**243.02**
שווי מ"ר מבונה בש"ח (מופחת 10%- סמיכות לויצמן)				$126.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 188.12
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				**₪ 18,287**

השבחה לתוכנית כס/1/1/דג		
יח״ד בק״ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8	
שטח הצמדות גינה	320	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה במ״ר	**48**	
שווי מ״ר מבונה (מופחת 10%- סמיכות לויצמן)	2,025	₪
השבחה	**97,200**	₪

מס׳ חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתוכנית כס/1/1/גג		השבחה לתוכנית כס/1/1/דג		השבחה לתוכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	השבחה	השבחה גולמית	שווי מ״ר מבונה	השבחה
1	39.6			12.67%	₪ 12,313	25.5	₪ 1,350	₪ 34,361
2	38.9			12.44%	₪ 12,096	25.9	₪ 1,350	₪ 34,969
3	38.9			12.44%	₪ 12,096	25.5	₪ 1,350	₪ 34,361
4	38.9			12.44%	₪ 12,096	25.9	₪ 1,350	₪ 34,969
5	38.9			12.44%	₪ 12,096	25.5	₪ 1,350	₪ 34,361
6	38.9			12.44%	₪ 12,096	10.8	₪ 1,350	₪ 14,634
7	38.9			12.44%	₪ 12,096	25.5	₪ 1,350	₪ 34,361
8	39.6			12.67%	₪ 12,313	25.9	₪ 1,350	₪ 34,969
9	39.6					25.5	₪ 1,350	₪ 34,361
10	38.9					25.9	₪ 1,350	₪ 34,969
11	38.9					25.5	₪ 1,350	₪ 34,361
12	38.9					25.9	₪ 1,350	₪ 34,969
13	38.9					25.5	₪ 1,350	₪ 34,361
14	38.9					25.9	₪ 1,350	₪ 34,969
15	38.9					25.5	₪ 1,350	₪ 34,361
16	39.6					25.9	₪ 1,350	₪ 34,969
17	39.6	12.67%	₪ 2,317			10.7	₪ 1,350	₪ 14,499
18	38.9	12.44%	₪ 2,276			11.4	₪ 1,350	₪ 15,399
19	38.9	12.44%	₪ 2,276			11.0	₪ 1,350	₪ 14,792
20	38.9	12.44%	₪ 2,276			11.4	₪ 1,350	₪ 15,399
21	38.9	12.44%	₪ 2,276			11.0	₪ 1,350	₪ 14,792
22	38.9	12.44%	₪ 2,276			11.4	₪ 1,350	₪ 15,399
23	38.9	12.44%	₪ 2,276			11.0	₪ 1,350	₪ 14,792
24	39.6	12.67%	₪ 2,317			11.2	₪ 1,350	₪ 15,107
סה״כ		**100.00%**	**₪ 18,287**	**100.00%**	**₪ 97,200**	**484.8**		**₪ 654,480**

חלקה 94

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה אקו' (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי (A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי (B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	47.7	89.9	7			6	-	0	-	₪ 1,528,325	₪ 1,513,475
2	47.7	60		10.81		6	29.90	7	19.1	₪ 1,057,785	₪ 1,024,035
3	47.7	60		10.81			29.90	7	19.1	₪ 1,041,585	₪ 1,007,835
4	47.7	60		10.81			29.90	7	19.1	₪ 1,041,585	₪ 1,007,835
5	47.7	60		10.81			29.90	7	19.1	₪ 1,041,585	₪ 1,007,835
6	47.7	60		10.81			29.90	7	19.1	₪ 1,041,585	₪ 1,007,835
7	47.7	60		10.81			29.90	7	19.1	₪ 1,041,585	₪ 1,007,835
8	47.7	60		10.81			29.90	7	19.1	₪ 1,041,585	₪ 1,007,835
9	47.7	60		10.81			29.90	7	19.1	₪ 1,041,585	₪ 1,007,835
10	47.7	60		10.81			29.90	7	19.1	₪ 1,041,585	₪ 1,007,835
11	47.7	60		10.81	31.05		44.85	7	3.0	₪ 1,081,937	₪ 1,048,187
12	47.7	60		10.81	31.05		44.85	7	3.0	₪ 1,081,937	₪ 1,048,187
13	47.7	60		10.81	31.05		44.85	7	3.0	₪ 1,081,937	₪ 1,048,187
14	47.7	95.07	7.5	10.81	0.00			0	-	₪ 1,598,386	₪ 1,584,886

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		3		
תכסית קומה עליונה 3 יח"ד		180		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה) - חלק יחסי		9.45		
סה"כ תכסית קומה מורחבת (3 יח"ד בלבד)		189.45		
שטח חדרי יציאה לגג	23	69	1.00	69
יתרה למרפ' גג		120.45	0.30	36.135
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-12	1.00	-12
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**93.14**
שווי מ"ר מבונה בש"ח (מופחת 10%- סמיכות לויצמן)				$126.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 188.12
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				**₪ 7,008.15**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	2
שטח הצמדות גינה	80
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**12**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,025
השבחה	**₪ 24,300**

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	השבחה	השבחה גולמית	שווי מ"ר מבונה	השבחה
1	47.7			50.00%	₪ 12,150	-	₪ 1,350	₪ -
2	47.7			50.00%	₪ 12,150	19.1	₪ 1,350	₪ 25,775
3	47.7					19.1	₪ 1,350	₪ 25,775
4	47.7					19.1	₪ 1,350	₪ 25,775
5	47.7					19.1	₪ 1,350	₪ 25,775
6	47.7					19.1	₪ 1,350	₪ 25,775
7	47.7					19.1	₪ 1,350	₪ 25,775
8	47.7					19.1	₪ 1,350	₪ 25,775
9	47.7					19.1	₪ 1,350	₪ 25,775
10	47.7					19.1	₪ 1,350	₪ 25,775
11	47.7	33.33%	₪ 2,336			3.0	₪ 1,350	₪ 4,040
12	47.7	33.33%	₪ 2,336			3.0	₪ 1,350	₪ 4,040
13	47.7	33.33%	₪ 2,336			3.0	₪ 1,350	₪ 4,040
14	0	0.00%	₪ 0			-	₪ 1,350	₪ -
סה"כ		**100.00%**	**₪ 7,008**	**100.00%**	**₪ 24,300**	**180.8**		**₪ 244,090**

<u>חלקה 95</u>

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה של חלקה מס' 94 (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי (A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי (B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה לרבות יתרת ממ"ד
1	47.7	60		30.77		6	29.90	7	-	₪ 1,083,600	₪ 1,121,100
2	47.7	60		30.77		6	29.90	7	-	₪ 1,083,600	₪ 1,121,100
3	47.7	60		30.77			29.90	7	-	₪ 1,065,600	₪ 1,103,100
4	47.7	60		30.77			29.90	7	-	₪ 1,065,600	₪ 1,103,100
5	47.7	60		30.77			29.90	7	-	₪ 1,065,600	₪ 1,103,100
6	47.7	60		30.77			29.90	7	-	₪ 1,065,600	₪ 1,103,100
7	47.7	60		30.77			29.90	7	-	₪ 1,065,600	₪ 1,103,100
8	47.7	60		30.77			29.90	7	-	₪ 1,065,600	₪ 1,103,100
9	47.7	60		30.77			29.90	7	-	₪ 1,065,600	₪ 1,103,100
10	47.7	60		30.77			29.90	7	-	₪ 1,065,600	₪ 1,103,100
11	47.7	60		30.77	35.93		49.73	7	-	₪ 1,125,083	₪ 1,162,583
12	47.7	60		30.77	35.93		49.73	7	-	₪ 1,125,083	₪ 1,162,583
13	47.7	60		30.77	35.93		49.73	7	-	₪ 1,125,083	₪ 1,162,583
14	47.7	60		30.77	35.93		49.73	7	-	₪ 1,125,083	₪ 1,162,583

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		4		
תכסית קומה עליונה		240		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		77.70		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		317.70		
שטח חדרי יציאה לגג	23	92	1.00	92
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-16	1.00	-16
יתרה למרפ' גג		225.70	0.30	67.71
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**143.71**
שווי מ"ר מבונה				$140.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ **209.02**
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				₪ **12,015.31**

השבחה לתכנית כס/1/1דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	2	
שטח הצמדות גינה	80	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה	**12**	
שווי מ"ר מבונה	₪ **2,250**	
השבחה	₪ **27,000**	

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג			השבחה לתכנית כס/1/1/דג			השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה		חלק יחסי בהשבחה	השבחה		השבחה גולמית	שווי מ"ר מבונה	השבחה
1	47.7				50.00%	₪ 13,500		-	₪ 1,500	₪ 0
2	47.7				50.00%	₪ 13,500		-	₪ 1,500	₪ 0
3	47.7							-	₪ 1,500	₪ 0
4	47.7							-	₪ 1,500	₪ 0
5	47.7							-	₪ 1,500	₪ 0
6	47.7							-	₪ 1,500	₪ 0
7	47.7							-	₪ 1,500	₪ 0
8	47.7							-	₪ 1,500	₪ 0
9	47.7							-	₪ 1,500	₪ 0
10	47.7							-	₪ 1,500	₪ 0
11	47.7	25.00%	₪ 3,004					-	₪ 1,500	₪ 0
12	47.7	25.00%	₪ 3,004					-	₪ 1,500	₪ 0
13	47.7	25.00%	₪ 3,004					-	₪ 1,500	₪ 0
14	47.7	25.00%	₪ 3,004					-	₪ 1,500	₪ 0
סה"כ		**100.00%**	₪ **12,015**		**100.00%**	₪ **27,000**				**0** ₪

חלקה 96

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	39.6	60		18.15		6.08	28.35	7	10.20	₪ 1,116,692	₪ 1,079,192
2	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	10.20	₪ 1,116,369	₪ 1,078,869
3	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	10.20	₪ 1,116,369	₪ 1,078,869
4	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	10.20	₪ 1,116,369	₪ 1,078,869
5	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	10.20	₪ 1,116,369	₪ 1,078,869
6	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	10.20	₪ 1,116,369	₪ 1,078,869
7	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	10.20	₪ 1,116,369	₪ 1,078,869
8	39.6	60		18.15		6.08	28.35	7	10.20	₪ 1,116,692	₪ 1,079,192
9	39.6	60		18.15			28.35	7	10.20	₪ 1,098,450	₪ 1,060,950
10	38.9	60		18.15			28.35	7	10.20	₪1,098,450	₪ 1,060,950
11	38.9	60		18.15			28.35	7	10.20	₪ 1,098,450	₪ 1,060,950
12	38.9	60		18.15			28.35	7	10.20	₪ 1,098,450	₪ 1,060,950
13	38.9	60		18.15			28.35	7	10.20	₪ 1,098,450	₪ 1,060,950
14	38.9	60		18.15			28.35	7	10.20	₪ 1,098,450	₪ 1,060,950
15	38.9	60		18.15			28.35	7	10.20	₪1,098,450	₪ 1,060,950
16	39.6	60		18.15			28.35	7	10.20	₪ 1,098,450	₪ 1,060,950
17	39.6	60		18.15	30.50		44.14	7	-	₪ 1,145,826	₪ 1,108,326
18	38.9	60		18.15	29.97		43.82	7	-	₪ 1,144,858	₪ 1,107,358
19	38.9	60		18.15	29.97		43.82	7	-	₪ 1,144,858	₪ 1,107,358
20	38.9	60		18.15	29.97		43.82	7	-	₪ 1,144,858	₪ 1,107,358
21	38.9	60		18.15	29.97		43.82	7	-	₪1,144,858	₪ 1,107,358
22	38.9	39		18.15	29.97		43.82	7	-	₪ 803,293	₪ 765,793
23	38.9	81		18.15	29.97		43.82	7	-	₪ 1,486,423	₪ 1,448,923
24	39.6	60		18.15	30.50		44.14	7	-	₪ 1,145,826	₪ 1,108,326

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		8		
תכסית קומה עליונה		480		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		-11.10		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		480.00		
שטח חדרי יציאה לגג	23	184.00	1.00	184.00
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-32	1.00	-32.00
יתרה למרפ' גג		296.00	0.30	88.80
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**240.80**
שווי מ"ר מבונה				$140.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 209.02
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				**₪ 20,133**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג		
יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8	
שטח הצמדות גינה	320	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה	**48**	
שווי מ"ר מבונה	2,250	₪
השבחה	**108,000**	₪

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	השבחה גולמית	שווי מ"ר מבונה	השבחה
1	39.6			12.67%	₪ 6,841	10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
2	38.9			12.44%	₪ 6,720	10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
3	38.9			12.44%	₪ 6,720	10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
4	38.9			12.44%	₪ 6,720	10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
5	38.9			12.44%	₪ 6,720	10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
6	38.9			12.44%	₪ 6,720	10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
7	38.9			12.44%	₪ 6,720	10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
8	39.6			12.67%	₪ 6,841	10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
9	39.6					10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
10	38.9					10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
11	38.9					10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
12	38.9					10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
13	38.9					10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
14	38.9					10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
15	38.9					10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
16	39.6					10.20	₪ 1,500	₪ 15,300
17	39.6	12.67%	₪ 2,550			-	₪ 1,500	₪ -
18	38.9	12.44%	₪ 2,505			-	₪ 1,500	₪ -
19	38.9	12.44%	₪ 2,505			-	₪ 1,500	₪ -
20	38.9	12.44%	₪ 2,505			-	₪ 1,500	₪ -
21	38.9	12.44%	₪ 2,505			-	₪ 1,500	₪ -
22	38.9	12.44%	₪ 2,505			-	₪ 1,500	₪ -
23	38.9	12.44%	₪ 2,505			-	₪ 1,500	₪ -
24	39.6	12.67%	₪ 2,550			-	₪ 1,500	₪ -
סה"כ		**100.00%**	**₪ 20,133**	**100.00%**	**₪ 54,000**	**163.2**		**₪ 244,800**

חלקה 98

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי קיים לפי תב"ע כס/447 (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	47.9	70.87		9.76		5.44	30.66	7	20.9	₪ 1,298,510	₪ 1,261,010
2	47.9	70.87		9.76		5.44	30.66	7	20.9	₪ 1,298,510	₪ 1,261,010
3	57.7	70.87		9.76		6.56	30.66	7	20.9	₪ 1,301,851	₪ 1,264,351
4	57.7	70.87		9.76		6.56	30.66	7	20.9	₪ 1,301,851	₪ 1,264,351
5	57.7	70.87		9.76			30.66	7	20.9	₪ 1,282,181	₪ 1,244,681
6	57.7	70.87		9.76			30.66	7	20.9	₪ 1,282,181	₪ 1,244,681
7	57.7	70.87		9.76			30.66	7	20.9	₪ 1,282,181	₪ 1,244,681
8	57.7	70.87		9.76			30.66	7	20.9	₪ 1,282,181	₪ 1,244,681
9	57.7	70.87		9.76			30.66	7	20.9	₪ 1,282,181	₪ 1,244,681
10	57.7	70.87		9.76			30.66	7	20.9	₪ 1,282,181	₪ 1,244,681
11	57.7	70.87		9.76			30.66	7	20.9	₪ 1,282,181	₪ 1,244,681
12	57.7	70.87		9.76			30.66	7	20.9	₪ 1,282,181	₪ 1,244,681
13	57.7	70.87		9.76	36.29		50.09	7	4.0	₪ 1,340,463	₪ 1,302,963
14	57.7	70.87		9.76	36.29		50.09	7	4.0	₪ 1,340,463	₪ 1,302,963
15	57.7	70.87		9.76	36.29		50.09	7	4.0	₪ 1,340,463	₪ 1,302,963
16	57.7	70.87		9.76	36.29		50.09	7	4.0	₪ 1,340,463	₪ 1,302,963

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		4		
תכסית קומה עליונה		283.48		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		39.02		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		322.50		
שטח חדרי יציאה לגג	23	92	1.00	92
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-16	1.00	-16
יתרה למרפ' גג		230.50	0.30	69.15
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**145.15**
שווי מ"ר מבונה				$140.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 209.02
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				**₪ 12,136**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	4	
שטח הצמדות גינה	160	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה	**24**	
שווי מ"ר מבונה	2,250	₪
השבחה	**54,000**	₪

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	השבחה גולמית	שווי מ"ר מבונה	השבחה
1	47.9			22.68%	₪ 6,124	20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
2	47.9			22.68%	₪ 6,124	20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
3	57.7			27.32%	₪ 7,376	20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
4	57.7			27.32%	₪ 7,376	20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
5	57.7					20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
6	57.7					20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
7	57.7					20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
8	57.7					20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
9	57.7					20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
10	57.7					20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
11	57.7					20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
12	57.7					20.9	₪ 1,500	₪ 31,358
13	57.7	25.00%	₪ 3,034			4.0	₪ 1,500	₪ 6,068
14	57.7	25.00%	₪ 3,034			4.0	₪ 1,500	₪ 6,068
15	57.7	25.00%	₪ 3,034			4.0	₪ 1,500	₪ 6,068
16	57.7	25.00%	₪ 3,034			4.0	₪ 1,500	₪ 6,068
סה"כ		**100.00%**	**₪ 12,136**	**100.00%**	**₪ 27,000**	**267**		**₪ 400,560**

חלקה 99

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות לרבות יתרת ממ"ד
1	39.6	50.01		26.34		6.08	13.23	7	-	₪ 871,344	₪ 908,844
2	38.9	72.4		3.95		5.97	-	7	-	₪ 1,195,505	₪ 1,233,005
3	38.9	50.01		26.34		5.97	13.23	7	-	₪ 871,022	₪ 908,522
4	38.9	61.31	7	15.04		5.97	1.93	-	-	₪ 1,134,772	₪ 1,151,272
5	38.9	50.01		26.34		5.97	13.23	7	-	₪ 871,022	₪ 908,522
6	38.9	72.14		4.21		5.97	-	7	-	₪ 1,191,276	₪ 1,228,776
7	38.9	72.14		4.21		5.97	-	7	-	₪ 1,191,276	₪ 1,228,776
8	39.6	50.01		26.34		6.08	13.23	7	-	₪ 871,344	₪ 908,844
9	39.6	50.01		26.34			13.23	7	-	₪ 853,103	₪ 890,603
10	38.9	62		14.35			1.24	7	-	₪ 1,012,150	₪ 1,049,650
11	38.9	50.01		26.34			13.23	7	-	₪ 853,103	₪ 890,603
12	38.9	50.01		26.34			13.23	7	-	₪ 853,103	₪ 890,603
13	38.9	50.01		26.34			13.23	7	-	₪ 853,103	₪ 890,603
14	38.9	50.01		26.34			13.23	7	-	₪ 853,103	₪ 890,603
15	38.9	50.01		26.34			13.23	7	-	₪ 853,103	₪ 890,603
16	39.6	50.01		26.34			13.23	7	-	₪ 853,103	₪ 890,603
17	39.6	50.01		26.34	29.67		44.93	7	-	₪ 948,201	₪ 985,701
18	38.9	81.31		26.34	0.00		-	7	-	₪ 1,322,507	₪ 1,360,007
19	38.9	50.01		26.34	29.15		44.62	7	-	₪ 947,278	₪ 984,778
20	38.9	50.01		26.34	29.15		44.62	7	-	₪ 947,278	₪ 984,778
21	38.9	81.31		26.34	0.00		-	7	-	₪ 1,322,507	₪ 1,360,007
22	38.9	81.31		26.34	0.00		-	7	-	₪ 1,322,507	₪ 1,360,007
23	38.9	50.01		26.34	29.15		44.62	7	-	₪ 947,278	₪ 984,778
24	39.6	81.31		26.34	0.00		-	7	-	₪ 1,322,507	₪ 1,360,007

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'	
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		4.00			
תכסית קומה עליונה - 4 יח"ד		200.04			
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה) ל - 4 יח"ד בלבד		29.01			
סה"כ תכסית קומה (מורחבת) - 4 יח"ד בלבד		229.05			
שטח חדרי יציאה לגג	23	92.00	1.00	92.00	
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-16.00	1.00	-16.00	
יתרה למרפ' גג		137.05	0.30	41.12	
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**117.12**	
שווי מ"ר מבונה				$140.00	
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	209	₪
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40	
השבחה				**9,792**	₪

השבחה לתכנית כס/1/1/דג	
יח״ד בק״ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8
שטח הצמדות גינה	320
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**48**
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,250
השבחה	**₪ 108,000**

מס׳ חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	השבחה	השבחה גולמית	שווי מ״ר מבונה	השבחה
1	39.6			12.67%	₪ 13,681	-	₪ 1,500	₪ 0
2	38.9			12.44%	₪ 13,440	-	₪ 1,500	₪ 0
3	38.9			12.44%	₪ 13,440	-	₪ 1,500	₪ 0
4	38.9			12.44%	₪ 13,440	-	₪ 1,500	₪ 0
5	38.9			12.44%	₪ 13,440	-	₪ 1,500	₪ 0
6	38.9			12.44%	₪ 13,440	-	₪ 1,500	₪ 0
7	38.9			12.44%	₪ 13,440	-	₪ 1,500	₪ 0
8	39.6			12.67%	₪ 13,681	-	₪ 1,500	₪ 0
9	39.6					-	₪ 1,500	₪ 0
10	38.9					-	₪ 1,500	₪ 0
11	38.9					-	₪ 1,500	₪ 0
12	38.9					-	₪ 1,500	₪ 0
13	38.9					-	₪ 1,500	₪ 0
14	38.9					-	₪ 1,500	₪ 0
15	38.9					-	₪ 1,500	₪ 0
16	39.6					-	₪ 1,500	₪ 0
17	39.6	25.34%	₪ 2,481			-	₪ 1,500	₪ 0
18	0	0.00%	₪ -			-	₪ 1,500	₪ 0
19	38.9	24.89%	₪ 2,437			-	₪ 1,500	₪ 0
20	38.9	24.89%	₪ 2,437			-	₪ 1,500	₪ 0
21	0	0.00%	₪ -			-	₪ 1,500	₪ 0
22	0	0.00%	₪ -			-	₪ 1,500	₪ 0
23	38.9	24.89%	₪ 2,437			-	₪ 1,500	₪ 0
24	0	0.00%	₪ -			-	₪ 1,500	₪ 0
סה״כ		**100.00%**	**₪ 9,792**	**100.00%**	**₪ 108,000**			**₪ 0**

חלקה 100

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	38.5	77.24	7	33.78		6.00	-	-	-	₪ 1,404,664	₪ 1,388,164
2	38.5	45.23		65.79		6.00	32.01	7	-	₪ 887,196	₪ 849,696
3	38.5	45.23		65.79		6.00	32.01	7	-	₪ 887,196	₪ 849,696
4	38.5	45.23		65.79		6.00	32.01	7	-	₪ 887,196	₪ 849,696
5	38.5	45.23		65.79		6.00	32.01	7	-	₪ 887,196	₪ 849,696
6	38.5	45.23		65.79		6.00	32.01	7	-	₪ 887,196	₪ 849,696
7	38.5	45.23		65.79		6.00	32.01	7	-	₪ 887,196	₪ 849,696
8	38.5	46.35		64.67		6.00	30.89	7	-	₪ 902,053	₪ 864,553
9	38.5	46.35		64.67	13.81		42.60	7	-	₪ 919,168	₪ 881,668
10	38.5	45.23		65.79	13.81		43.72	7	-	₪ 904,311	₪ 866,811
11	38.5	45.23		65.79	13.81		43.72	7	-	₪ 904,311	₪ 866,811
12	38.5	45.23		65.79	13.81		43.72	7	-	₪ 904,311	₪ 866,811
13	38.5	45.23		65.79	13.81		43.72	7	-	₪ 904,311	₪ 866,811
14	38.5	45.23		65.79	13.81		43.72	7	-	₪ 904,311	₪ 866,811
15	38.5	75.51	7	35.51	13.81		13.44	-	-	₪ 1,398,830	₪ 1,382,330
16	38.5	77.24		33.78	13.81		11.71	7	-	₪ 1,328,924	₪1,291,424

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו בגג		8		
תכסית קומה עליונה -		425.3		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		20.0		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		445.2		
שטח חלל גג רעפים- לפי שטח אפקטיבי 40%		178.1	0.80	142.46
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-32.0	1.00	-32.00
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**110.46**
שווי מ"ר מבונה				$140.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 209.02
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				**₪ 9,236**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8	
שטח הצמדות גינה	320	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה	**48**	
שווי מ"ר מבונה	2,250	₪
השבחה	**108,000**	₪

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	השבחה	השבחה גולמית	שווי מ"ר מבונה	השבחה
1	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	₪ 0
2	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	₪ 0
3	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	₪ 0
4	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	₪ 0
5	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	₪ 0
6	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	₪ 0
7	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	₪ 0
8	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	₪ 0
9	38.5	12.50%	₪ 1,154		₪ -	-	₪ 1,500	₪ 0
10	38.5	12.50%	₪ 1,154		₪ -	-	₪ 1,500	₪ 0
11	38.5	12.50%	₪ 1,154		₪ -	-	₪ 1,500	₪ 0
12	38.5	12.50%	₪ 1,154		₪ -	-	₪ 1,500	₪ 0
13	38.5	12.50%	₪ 1,154		₪ -	-	₪ 1,500	₪ 0
14	38.5	12.50%	₪ 1,154		₪ -	-	₪ 1,500	₪ 0
15	38.5	12.50%	₪ 1,154		₪ -	-	₪ 1,500	₪ 0
16	38.5	12.50%	₪ 1,154		₪ -	-	₪ 1,500	₪ 0
סה"כ		**100.00%**	**₪ 9,236**	**100.00%**	**₪ 108,000**			**₪ 0**

<u>חלקה 101</u>

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	38.5	46.35		58.82		6.00	30.89	7	-	₪ 902,053	₪ 864,553
2	38.5	45.23		58.82		6.00	32.01	7	-	₪ 887,196	₪ 849,696
3	38.5	76.01	7	28.04		6.00	1.23	-	-	₪ 1,388,348	₪ 1,371,848
4	38.5	45.23		58.82		6.00	32.01	7	-	₪ 887,196	₪ 849,696
5	38.5	45.23		58.82		6.00	32.01	7	-	₪ 887,196	₪ 849,696
6	38.5	45.23		58.82		6.00	32.01	7	-	₪ 887,196	₪ 849,696
7	38.5	45.23		58.82		6.00	32.01	7	-	₪ 887,196	₪ 849,696
8	38.5	77.52		27.65		6.00	0	7	-	₪ 1,316,363	₪ 1,278,863
9	38.5	77.24	7	27.93	13.03		10.98	-	-	₪ 1,419,590	₪ 1,403,090
10	38.5	45.23		58.82	13.03		42.99	7	-	₪ 902,123	₪ 864,623
11	38.5	76.01	7	28.04	13.03		12.21	-	-	₪ 1,403,275	₪ 1,386,775
12	38.5	45.23		58.82	13.03		42.99	7	-	₪ 902,123	₪ 864,623
13	38.5	45.23		58.82	13.03		42.99	7	-	₪ 902,123	₪ 864,623
14	38.5	45.23		58.82	13.03		42.99	7	-	₪ 902,123	₪ 864,623
15	38.5	45.23		58.82	13.03		42.99	7	-	₪ 902,123	₪ 864,623
16	38.5	46.35		58.82	13.03		41.87	7	-	₪ 916,980	₪ 879,480

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו בגג		8		
תכסית קומה עליונה		425.8		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		-8.5		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		425.8		
שטח חלל גג רעפים- לפי שטח אפקטיבי 40%	0%	170.3	0.80	136.24
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-32.0	1.00	-32.00
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**104.24**
שווי מ"ר מבונה				$140.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 209.02
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				**₪ 8,715**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8	
שטח הצמדות גינה	320	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה	**48**	
שווי מ"ר מבונה	2,250	₪
השבחה	**108,000**	₪

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג			השבחה לתכנית כס/1/1/דג			השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה		השבחה	חלק יחסי בהשבחה		השבחה	השבחה גולמית	שווי מ"ר מבונה	השבחה
1	38.5				12.50%	₪ 13,500		-	₪ 1,500	0 ₪
2	38.5				12.50%	₪ 13,500		-	₪ 1,500	0 ₪
3	38.5				12.50%	₪ 13,500		-	₪ 1,500	0 ₪
4	38.5				12.50%	₪ 13,500		-	₪ 1,500	0 ₪
5	38.5				12.50%	₪ 13,500		-	₪ 1,500	0 ₪
6	38.5				12.50%	₪ 13,500		-	₪ 1,500	0 ₪
7	38.5				12.50%	₪ 13,500		-	₪ 1,500	0 ₪
8	38.5				12.50%	₪ 13,500		-	₪ 1,500	0 ₪
9	38.5	12.50%	₪ 1,089					-	₪ 1,500	0 ₪
10	38.5	12.50%	₪ 1,089					-	₪ 1,500	0 ₪
11	38.5	12.50%	₪ 1,089					-	₪ 1,500	0 ₪
12	38.5	12.50%	₪ 1,089					-	₪ 1,500	0 ₪
13	38.5	12.50%	₪ 1,089					-	₪ 1,500	0 ₪
14	38.5	12.50%	₪ 1,089					-	₪ 1,500	0 ₪
15	38.5	12.50%	₪ 1,089					-	₪ 1,500	0 ₪
16	38.5	12.50%	₪ 1,089					-	₪ 1,500	0 ₪
סה"כ		**100.00%**	₪ **8,715**		**100.00%**	₪ **108,000**				**0** ₪

חלקה 102

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי (A (F	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי (B (G	השבחה לתכנית כס/447 F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	38.5	46.32		56.60		6.00	30.92	7	-	₪ 901,655	₪ 864,155
2	38.5	72.13	7	29.76		6.00	5.11	-	-	₪ 1,336,879	₪ 1,320,379
3	38.5	45.29		56.60		6.00	31.95	7	-	₪ 887,992	₪ 850,492
4	38.5	45.29		56.60		6.00	31.95	7	-	₪ 887,992	₪ 850,492
5	38.5	45.29		56.60		6.00	31.95	7	-	₪ 887,992	₪ 850,492
6	38.5	45.29		56.60		6.00	31.95	7	-	₪ 887,992	₪ 850,492
7	38.5	69.56	7	32.33		6.00	7.68	-	-	₪ 1,302,788	₪ 1,286,288
8	38.5	46.32		56.60		6.00	30.92	7	-	₪ 901,655	₪ 864,155
9	38.5	79.32		23.60	12.77		8.65	7	-	₪ 1,353,592	₪ 1,316,092
10	38.5	45.29		56.60	12.77		42.68	7	-	₪ 902,184	₪ 864,684
11	38.5	45.29		56.60	12.77		42.68	7	-	₪ 902,184	₪ 864,684
12	38.5	45.29		56.60	12.77		42.68	7	-	₪ 902,184	₪ 864,684
13	38.5	45.29		56.60	12.77		42.68	7	-	₪ 902,184	₪ 864,684
14	38.5	67.13	12	34.76	12.77		20.84	-	-	₪ 1,351,072	₪ 1,349,572
15	38.5	45.29		56.60	12.77		42.68	7	-	₪ 902,184	₪ 864,684
16	38.5	46.32		56.60	12.77		41.65	7	-	₪ 915,847	₪ 878,347

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו בגג		8		
תכסית קומה עליונה -		419.2		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		-10.6		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		419.2		
שטח חלל גג רעפים- לפי שטח אפקטיבי 40%	0%	167.7	0.80	134.15
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-32.0	1.00	-32.00
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**102.15**
שווי מ"ר מבונה				$140.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 209.0
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				₪ **8,541**

השבחה לתכנית כס/1/1דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8	
שטח הצמדות גינה	320	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה	**48**	
שווי מ"ר מבונה	2,250	₪
השבחה	**108,000**	₪

מס׳ חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	השבחה	השבחה גולמית	שווי מ״ר מבונה	השבחה
1	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	0 ₪
2	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	0 ₪
3	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	0 ₪
4	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	0 ₪
5	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	0 ₪
6	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	0 ₪
7	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	0 ₪
8	38.5			12.50%	₪ 13,500	-	₪ 1,500	0 ₪
9	38.5	12.50%	₪ 1,068			-	₪ 1,500	0 ₪
10	38.5	12.50%	₪ 534			-	₪ 1,500	0 ₪
11	38.5	12.50%	₪ 534			-	₪ 1,500	0 ₪
12	38.5	12.50%	₪ 534			-	₪ 1,500	0 ₪
13	38.5	12.50%	₪ 534			-	₪ 1,500	0 ₪
14	38.5	12.50%	₪ 534			-	₪ 1,500	0 ₪
15	38.5	12.50%	₪ 534			-	₪ 1,500	0 ₪
16	38.5	12.50%	₪ 534			-	₪ 1,500	0 ₪
סה״כ		**100.00%**	**₪ 4,804**	**100.00%**	**₪ 108,000**	_		**0 ₪**

חלקה 103

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי (A (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי (B (G)	השבחה לתכנית כס/447 F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	46.9	57.1		14.86		6.00	28.75	7	13.9	₪ 1,070,482	₪ 1,032,982
2	46.9	56.02		14.86		6.00	29.83	7	15.0	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
3	46.9	56.02		14.86		6.00	29.83	7	15.0	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
4	46.9	56.02		14.86		6.00	29.83	7	15.0	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
5	46.9	56.02		14.86		6.00	29.83	7	15.0	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
6	46.9	56.02		14.86		6.00	29.83	7	15.0	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
7	46.9	56.02		14.86		6.00	29.83	7	15.0	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
8	46.9	56.02		14.86		6.00	29.83	7	15.0	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
9	46.9	56.02		14.86		6.00	29.83	7	15.0	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
10	46.9	57.1		14.86		6.00	28.75	7	13.9	₪ 1,070,482	₪ 1,032,982
11	46.9	57.1		14.86			28.75	7	13.9	₪ 1,052,482	₪ 1,014,982
12	46.9	56.02		14.86			29.83	7	15.0	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
13	46.9	56.02		14.86			29.83	7	15.0	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
14	46.9	84.85	7				1.00	-	1.0	₪ 1,513,440	₪ 1,496,940
15	46.9	56.02		14.86			29.83	7	15.0	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
16	46.9	56.02		14.86			29.83	7	15.0	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
17	46.9	56.02		14.86			29.83	7	15.0	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
18	46.9	56.02		14.86			29.83	7	15.0	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
19	46.9	56.02		14.86			29.83	7	15.0	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
20	46.9	57.1		14.86			28.75	7	13.9	₪ 1,052,482	₪ 1,014,982
21	46.9	57.1		14.86	28.97		42.77	7	-	₪ 1,094,544	₪ 1,057,044
22	46.9	56.02		14.86	28.97		43.85	7	0.0	₪ 1,080,218	₪ 1,042,718
23	46.9	56.02		14.86	28.97		43.85	7	0.0	₪ 1,080,218	₪ 1,042,718
24	46.9	56.02		14.86	28.97		43.85	7	0.0	₪ 1,080,218	₪ 1,042,718
25	46.9	56.02		14.86	28.97		43.85	7	0.0	₪ 1,080,218	₪ 1,042,718
26	46.9	56.02		14.86	28.97		43.85	7	0.0	₪ 1,080,218	₪ 1,042,718
27	46.9	56.02		14.86	28.97		43.85	7	0.0	₪ 1,080,218	₪ 1,042,718
28	46.9	56.02		14.86	28.97		43.85	7	0.0	₪ 1,080,218	₪ 1,042,718
29	46.9	56.02		14.86	28.97		43.85	7	0.0	₪ 1,080,218	₪ 1,042,718
30	46.9	57.1		14.86	28.97		42.77	7	-	₪ 1,094,544	₪ 1,057,044

השבחה לתכנית כס/1/1/גג				
מהות		**מ"ר / יח"ד**	**אקו'**	**מ"ר אקו'**
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		10		
תכסית קומה עליונה		562.36		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		-25.66		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		562.36		
חדרי יציאה לגג	23	230.00	1.00	230.00
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-40	1.00	-40.00
יתרה למרפ' גג		332.36	0.30	99.71
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**289.71**
שווי מ"ר מבונה				$140.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 209.02
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				₪ **24,222**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג		
יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	10	
שטח הצמדות גינה	400	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה	**60**	
שווי מ"ר מבונה	2,250	₪
השבחה	**135,000**	₪

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית 447/כס		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	השבחה	השבחה גולמית	שווי מ"ר מבונה	השבחה
1	46.9			10.00%	₪ 13,500	13.9	₪ 1,500	₪ 20,838
2	46.9			10.00%	₪ 13,500	15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
3	46.9			10.00%	₪ 13,500	15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
4	46.9			10.00%	₪ 13,500	15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
5	46.9			10.00%	₪ 13,500	15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
6	46.9			10.00%	₪ 13,500	15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
7	46.9			10.00%	₪ 13,500	15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
8	46.9			10.00%	₪ 13,500	15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
9	46.9			10.00%	₪ 13,500	15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
10	46.9			10.00%	₪ 13,500	13.9	₪ 1,500	₪ 20,838
11	46.9					13.9	₪ 1,500	₪ 20,838
12	46.9					15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
13	46.9					15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
14	46.9					1.0	₪ 1,500	₪ 1,500
15	46.9					15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
16	46.9					15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
17	46.9					15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
18	46.9					15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
19	46.9					15.0	₪ 1,500	₪ 22,458
20	46.9					13.9	₪ 1,500	₪ 20,838
21	46.9	10.00%	₪ 2,422			-	₪ 1,500	₪ -
22	46.9	10.00%	₪ 2,422			0.0	₪ 1,500	₪ 33
23	46.9	10.00%	₪ 2,422			0.0	₪ 1,500	₪ 33
24	46.9	10.00%	₪ 2,422			0.0	₪ 1,500	₪ 33
25	46.9	10.00%	₪ 2,422			0.0	₪ 1,500	₪ 33
26	46.9	10.00%	₪ 2,422			0.0	₪ 1,500	₪ 33
27	46.9	10.00%	₪ 2,422			0.0	₪ 1,500	₪ 33
28	46.9	10.00%	₪ 2,422			0.0	₪ 1,500	₪ 33
29	46.9	10.00%	₪ 2,422			0.0	₪ 1,500	₪ 33
30	46.9	10.00%	₪ 2,422			-	₪ 1,500	₪ -
סה"כ		**100.00%**	**₪ 24,222**	**100.00%**	**₪ 135,000**	**281.3**		**₪ 421,975**

חלקה 104

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי (A (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי (B (G)	השבחה לתכנית כס/447 F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	46.9	57.1		20.08		6.00	28.75	7	8.7	₪ 1,070,482	₪ 1,032,982
2	46.9	56.02		20.08		6.00	29.83	7	9.8	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
3	46.9	56.02		20.08		6.00	29.83	7	9.8	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
4	46.9	56.02		20.08		6.00	29.83	7	9.8	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
5	46.9	84.85	7			6.00	1.00	-	1.0	₪ 1,531,440	₪ 1,514,940
6	46.9	56.02		20.08		6.00	29.83	7	9.8	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
7	46.9	56.02		20.08		6.00	29.83	7	9.8	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
8	46.9	84.85	7			6.00	1.00	-	1.0	₪ 1,531,440	₪ 1,514,940
9	46.9	56.02		20.08		6.00	29.83	7	9.8	₪ 1,056,155	₪ 1,018,655
10	46.9	57.1		20.08		6.00	28.75	7	8.7	₪ 1,070,482	₪ 1,032,982
11	46.9	57.1		20.08			28.75	7	8.7	₪ 1,052,482	₪ 1,014,982
12	46.9	56.02		20.08			29.83	7	9.8	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
13	46.9	56.02		20.08			29.83	7	9.8	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
14	46.9	56.02		20.08			29.83	7	9.8	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
15	46.9	85.00	7				0.85	-	0.8	₪ 1,515,430	₪ 1,498,930
16	46.9	56.02		20.08			29.83	7	9.8	₪ 1,038,155	₪1,000,655
17	46.9	56.02		20.08			29.83	7	9.8	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
18	46.9	84.85	7				1.00	-	1.0	₪ 1,513,440	₪ 1,496,940
19	46.9	56.02		20.08			29.83	7	9.8	₪ 1,038,155	₪ 1,000,655
20	46.9	57.1		20.08			28.75	7	8.7	₪ 1,052,482	₪ 1,014,982
21	46.9	57.1		20.08	29.53		43.33	7	-	₪ 1,096,231	₪ 1,058,731
22	46.9	56.02		20.08	29.53		44.41	7	-	₪ 1,081,904	₪ 1,044,404
23	46.9	56.02		20.08	29.53		44.41	7	-	₪ 1,081,904	₪ 1,044,404
24	46.9	56.02		20.08	29.53		44.41	7	-	₪ 1,081,904	₪ 1,044,404
25	46.9	56.02		20.08	29.53		44.41	7	-	₪ 1,081,904	₪ 1,044,404
26	46.9	56.02		20.08	29.53		44.41	7	-	₪ 1,081,904	₪ 1,044,404
27	46.9	56.02		20.08	29.53		44.41	7	-	₪ 1,081,904	₪ 1,044,404
28	46.9	56.02		20.08	29.53		44.41	7	-	₪ 1,081,904	₪ 1,044,404
29	46.9	56.02		20.08	29.53		44.41	7	-	₪ 1,081,904	₪ 1,044,404
30	46.9	57.1		20.08	29.53		43.33	7	-	₪ 1,096,231	₪ 1,058,731

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		10		
תכסית קומה עליונה		562.36		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		18.74		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		581.10		
חדרי יציאה לגג	23	230.00	1.00	230.00
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-40	1.00	-40.00
יתרה למרפ' גג		351.10	0.30	105.33
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**295.33**
שווי מ"ר מבונה				$140.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 209.02
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				**₪ 24,692**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	10
שטח הצמדות גינה	400
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**60**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,250
השבחה	**₪ 135,000**

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	השבחה	השבחה גולמית	שווי מ"ר מבונה	השבחה
1	46.9			10.00%	₪ 13,500	8.7	₪ 1,500	₪ 13,010
2	46.9			10.00%	₪ 13,500	9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
3	46.9			10.00%	₪ 13,500	9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
4	46.9			10.00%	₪ 13,500	9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
5	46.9			10.00%	₪ 13,500	1.0	₪ 1,500	₪ 1,500
6	46.9			10.00%	₪ 13,500	9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
7	46.9			10.00%	₪ 13,500	9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
8	46.9			10.00%	₪ 13,500	1.0	₪ 1,500	₪ 1,500
9	46.9			10.00%	₪ 13,500	9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
10	46.9			10.00%	₪ 13,500	8.7	₪ 1,500	₪ 13,010
11	46.9					8.7	₪ 1,500	₪ 13,010
12	46.9					9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
13	46.9					9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
14	46.9					9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
15	46.9					0.8	₪ 1,500	₪ 1,275
16	46.9					9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
17	46.9					9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
18	46.9					1.0	₪ 1,500	₪ 1,500
19	46.9					9.8	₪ 1,500	₪ 14,630
20	46.9					8.7	₪ 1,500	₪ 13,010
21	46.9	10.00%	₪ 1,235			-	₪ 1,500	₪ -

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	השבחה	השבחה גולמית	שווי מ"ר מבונה	השבחה
22	46.9	10.00%	₪ 1,235			-	₪ 1,500	₪ -
23	46.9	10.00%	₪ 1,235			-	₪ 1,500	₪ -
24	46.9	10.00%	₪ 1,235			-	₪ 1,500	₪ -
25	46.9	10.00%	₪ 1,235			-	₪ 1,500	₪ -
26	46.9	10.00%	₪ 1,235			-	₪ 1,500	₪ -
27	46.9	10.00%	₪ 1,235			-	₪ 1,500	₪ -
28	46.9	10.00%	₪ 1,235			-	₪ 1,500	₪ -
29	46.9	10.00%	₪ 1,235			-	₪ 1,500	₪ -
30	46.9	10.00%	₪ 1,235			-	₪ 1,500	₪ -
סה"כ		**100.00%**	**₪ 12,346**	**100.00%**	**₪ 135,000**	**155.6**		**₪ 233,369**

חלקה 105

חלקת משנה	מ"ר רשום (A)	מ"ר ברוטו מדוד (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 (A)*שווי בנוי
1	30.7	35.69	-	₪ 535,350
2	24	27.81	-	₪ 417,075
3	24	27.81	-	₪ 417,075
4	24	27.81	-	₪ 417,075
5	24	27.81	-	₪ 417,075
6	30.7	35.69	-	₪ 535,350

חלקה 122

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס//1 דג/1 אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	60.2	70.52		6.76		7.09	1.63	7	-	₪ 1,146,938	₪ 1,113,188
2	45	54		23.28		5.30	18.15	7	-	₪ 931,449	₪ 897,699
3	45.5	70.52		6.76			1.63	7	-	₪ 1,127,808	₪ 1,094,058
4	45	54		23.28			18.15	7	-	₪ 917,150	₪ 883,400
5	45.5	54		23.28	34.10		47.81	7	-	₪ 997,223	₪ 963,473
6	45	54		23.28	33.73		47.57	7	-	₪ 996,573	₪ 962,823
7	59.7	72.15		5.13		7.03	-	7	-	₪ 1,167,565	₪ 1,133,815
8	45	72.15		5.13		5.30	-	7	-	₪ 1,162,893	₪ 1,129,143
9	45	54		23.28			18.15	7	-	₪ 917,150	₪ 883,400
10	45	54		23.28			18.15	7	-	₪ 917,150	₪ 883,400
11	45	54		23.28	33.73		47.57	7	-	₪ 996,573	₪ 962,823
12	45	54		23.28	33.73		47.57	7	-	₪ 996,573	₪ 962,823
13	45	72.15		5.13		5.30	-	7	-	₪ 1,162,893	₪ 1,129,143
14	45	54		23.28		5.30	18.15	7	-	₪ 931,449	₪ 897,699
15	45	72.15		5.13			-	7	-	₪ 1,148,594	₪ 1,114,844
16	45	54		23.28			18.15	7	-	₪ 917,150	₪ 883,400

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס//1/דג 1/ אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
17	75.8	81.31		23.28	-		-	7	-	₪ 1,290,132	₪ 1,256,382
18	75.8	81.31		23.28	-		-	7	-	₪ 1,290,132	₪ 1,256,382
19	59.7	72.14		5.14		7.03	0.01	7	-	₪ 1,167,437	₪ 1,133,687
20	59.7	72.14		5.14		7.03	0.01	7	-	₪ 1,167,437	₪ 1,133,687
21	45	67.58		9.70			4.57	7	-	₪ 1,090,318	₪ 1,056,568
22	45	72.15		5.13			-	7	-	₪ 1,148,594	₪ 1,114,844
23	45	82.43		23.28	-		-	7	-	₪ 1,307,438	₪ 1,273,688
24	45	54		23.28	33.73		47.57	7	-	₪ 996,573	₪ 962,823
25	45	72.15		5.13		5.30	-	7	-	₪ 1,162,893	₪ 1,129,143
26	45.5	54		23.28		5.36	18.15	7	-	₪ 931,608	₪ 897,858
27	45	72.15		5.13			-	7	-	₪ 1,148,594	₪ 1,114,844
28	45.5	54		23.28			18.15	7	-	₪ 917,150	₪ 883,400
29	45	54		23.28	33.73		47.57	7	-	₪ 996,573	₪ 962,823
30	45.5	54		23.28	34.10		47.81	7	-	₪ 997,223	₪ 963,473

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		7		
תכסית קומה עליונה 7 יח"ד בלבד		378		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה) ל-7 יח"ד בלבד		129.15		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת) - 7 יח"ד בלבד		507.2		
חדרי יציאה לגג	23	161.0	1.00	161.00
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-28.0	1.00	-28.00
יתרה למרפ' גג		346.2	0.30	103.85
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**236.85**
שווי מ"ר מבונה				$126.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 188.12
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				**₪ 17,822**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	10	
שטח הצמדות גינה	400	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה	**60**	
שווי מ"ר מבונה	2,025	₪
השבחה	**121,500**	₪

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	השבחה	השבחה גולמית	שווי מ"ר מבונה	השבחה
1	60.2			11.81%	₪ 14,347	-	₪ 1,350	₪ 0.00
2	45			8.83%	₪ 10,725	-	₪ 1,350	₪ 0.00
3	45.5					-	₪ 1,350	₪ 0.00
4	45					-	₪ 1,350	₪ 0.00
5	45.5	14.40%	₪ 2,566			-	₪ 1,350	₪ 0.00
6	45	14.24%	₪ 2,538			-	₪ 1,350	₪ 0.00
7	59.7			11.71%	₪ 14,228	-	₪ 1,350	₪ 0.00
8	45			8.83%	₪ 10,725	-	₪ 1,350	₪ 0.00
9	45					-	₪ 1,350	₪ 0.00
10	45					-	₪ 1,350	₪ 0.00
11	45	14.24%	₪ 2,538			-	₪ 1,350	₪ 0.00
12	45	14.24%	₪ 2,538			-	₪ 1,350	₪ 0.00
13	45			8.83%	₪ 10,725	-	₪ 1,350	₪ 0.00
14	45			8.83%	₪ 10,725	-	₪ 1,350	₪ 0.00
15	45					-	₪ 1,350	₪ 0.00
16	45					-	₪ 1,350	₪ 0.00
17	0	0.00%	₪ 0			-	₪ 1,350	₪ 0.00
18	0	0.00%	₪ 0			-	₪ 1,350	₪ 0.00
19	59.7			11.71%	₪ 14,228	-	₪ 1,350	₪ 0.00
20	59.7			11.71%	₪ 14,228	-	₪ 1,350	₪ 0.00
21	45					-	₪ 1,350	₪ 0.00
22	45					-	₪ 1,350	₪ 0.00
23	0	0.00%	₪ 0			-	₪ 1,350	₪ 0.00
24	45	14.24%	₪ 2,538			-	₪ 1,350	₪ 0.00
25	45			8.83%	₪ 10,725	-	₪ 1,350	₪ 0.00
26	45.5			8.93%	₪ 10,844	-	₪ 1,350	₪ 0.00
27	45					-	₪ 1,350	₪ 0.00
28	45.5					-	₪ 1,350	₪ 0.00
29	45	14.24%	₪ 2,538			-	₪ 1,350	₪ 0.00
30	45.5	14.40%	₪ 2,566			-	₪ 1,350	₪ 0.00
סה"כ		**100.00%**	**₪ 17,822**	**100.00%**	**₪ 121,500**	**0.00**		**₪ 0.00**

חלקה 123

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	64.4	64.4		58.78		6.02	32.15	7	-	₪ 1,199,479	₪ 1,161,979
2	64.1	64.1		58.78		5.99	32.45	7	-	₪ 1,195,415	₪ 1,157,915
3	66.2	66.2		58.78			30.35	7	-	₪ 1,205,293	₪ 1,167,793
4	65.9	65.9		58.78			30.65	7	-	₪ 1,201,314	₪ 1,163,814
5	66.2	66.2		58.78	40.17		53.93	7	-	₪ 1,276,030	₪ 1,238,530
6	65.9	65.9		58.78	39.99		54.10	7	-	₪ 1,271,669	₪ 1,234,169
7	64.1	64.1		58.78		5.99	32.45	7	-	₪ 1,195,415	₪ 1,157,915
8	64.1	64.1		58.78		5.99	32.45	7	-	₪ 1,195,415	₪ 1,157,915
9	65.9	65.9		58.78			30.65	7	-	₪ 1,201,314	₪ 1,163,814
10	65.9	65.9		58.78			30.65	7	-	₪ 1,201,314	₪ 1,163,814
11	65.9	65.9		58.78	39.99		54.10	7	-	₪ 1,271,669	₪ 1,234,169
12	65.9	65.9		58.78	39.99		54.10	7	-	₪ 1,271,669	₪ 1,234,169
13	64.1	64.1		58.78		5.99	32.45	7	-	₪ 1,195,415	₪ 1,157,915
14	87.45	64.1	7	35.43		5.99	9.10	0	-	₪ 1,598,008	₪ 1,581,508
15	65.9	65.9		58.78			30.65	7	-	₪ 1,201,314	₪ 1,163,814
16	65.9	65.9		58.78			30.65	7	-	₪ 1,201,314	₪ 1,163,814
17	65.9	65.9		58.78	39.99		54.10	7	-	₪ 1,271,669	₪ 1,234,169
18	65.9	65.9		58.78	39.99		54.10	7	-	₪ 1,271,669	₪ 1,234,169
19	64.1	64.1		58.78		5.99	32.45	7	-	₪ 1,195,415	₪ 1,157,915
20	64.4	64.4		58.78		6.02	32.15	7	-	₪ 1,199,479	₪ 1,161,979
21	65.9	65.9		58.78			30.65	7	-	₪ 1,201,314	₪ 1,163,814
22	66.2	66.2		58.78			30.35	7	-	₪ 1,205,293	₪ 1,167,793
23	65.9	65.9		58.78	39.99		54.10	7	-	₪ 1,271,669	₪ 1,234,169
24	66.2	66.2		58.78	40.17		53.93	7	-	₪ 1,276,030	₪ 1,238,530

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		8		
תכסית קומה עליונה		527.8		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		217.10		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		744.9		
חדרי יציאה לגג	23	184.0	1.00	184.00
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-32.0	1.00	-32.00
יתרה למרפ' גג		560.9	0.30	168.27
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**320.27**
שווי מ"ר מבונה				$140.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 209.02
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				₪ 0.40
השבחה				₪ **26,777**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג		
יח״ד בק״ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8	
שטח הצמדות גינה	320	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה	**48**	
שווי מ״ר מבונה	2,250	₪
השבחה	108,000	₪

מס׳ חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג			השבחה לתכנית כס/1/1/דג			השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה		השבחה	חלק יחסי בהשבחה		השבחה	השבחה גולמית	שווי מ״ר מבונה	השבחה
1	64.4				12.54%	₪	13,547	-	₪ 1,500	₪ 0
2	64.1				12.49%	₪	13,484	-	₪ 1,500	₪ 0
3	66.2							-	₪ 1,500	₪ 0
4	65.9							-	₪ 1,500	₪ 0
5	66.2	12.54%	₪	3,359				-	₪ 1,500	₪ 0
6	65.9	12.49%	₪	3,343				-	₪ 1,500	₪ 0
7	64.1				12.49%	₪	13,484	-	₪ 1,500	₪ 0
8	64.1				12.49%	₪	13,484	-	₪ 1,500	₪ 0
9	65.9							-	₪ 1,500	₪ 0
10	65.9							-	₪ 1,500	₪ 0
11	65.9	12.49%	₪	3,343				-	₪ 1,500	₪ 0
12	65.9	12.49%	₪	3,343				-	₪ 1,500	₪ 0
13	64.1				12.49%	₪	13,484	-	₪ 1,500	₪ 0
14	64.1				12.49%	₪	13,484	-	₪ 1,500	₪ 0
15	65.9							-	₪ 1,500	₪ 0
16	65.9							-	₪ 1,500	₪ 0
17	65.9	12.49%	₪	3,343				-	₪ 1,500	₪ 0
18	65.9	12.49%	₪	3,343				-	₪ 1,500	₪ 0
19	64.1				12.49%	₪	13,484	-	₪ 1,500	₪ 0
20	64.4				12.54%	₪	13,547	-	₪ 1,500	₪ 0
21	65.9							-	₪ 1,500	₪ 0
22	66.2							-	₪ 1,500	₪ 0
23	65.9	12.49%	₪	3,343				-	₪ 1,500	₪ 0
24	66.2	12.54%	₪	3,359				-	₪ 1,500	₪ 0
סה״כ		**100.00%**	₪	**26,777**	**100.00%**	₪	**108,000**			**₪ 0**

חלקה 124

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי קיים לפי תב"ע כס/447 (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F-C-) (D=H	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה לרבות יתרת ממ"ד	שווי קודם לתכנית כס/1/447 בנוי+יתרת זכויות בניה ללא יתרת ממ"ד
1	64.4	68.93		6.30		6.60	32.61	7	26.30	₪ 1,204,614	₪ 1,170,864
2	64.4	68.93		6.30		6.60	32.61	7	26.30	₪ 1,204,614	₪ 1,170,864
3	52.7	57.23		6.30		5.40	44.31	7	38.00	₪ 1,052,181	₪ 1,018,431
4	52.7	57.23		6.30		5.40	44.31	7	38.00	₪ 1,052,181	₪ 1,018,431
5	66.4	70.87		6.30			30.66	7	24.36	₪ 1,211,598	₪ 1,177,848
6	66.4	70.87		6.30			30.66	7	24.36	₪ 1,211,598	₪ 1,177,848
7	66.4	70.87		6.30			30.66	7	24.36	₪ 1,211,598	₪ 1,177,848
8	66.4	70.87		6.30			30.66	7	24.36	₪ 1,211,598	₪ 1,177,848
9	66.4	70.87		6.30			30.66	7	24.36	₪ 1,211,598	₪ 1,177,848
10	66.4	70.87		6.30			30.66	7	24.36	₪ 1,211,598	₪ 1,177,848
11	66.4	70.87		6.30			30.66	7	24.36	₪ 1,211,598	₪ 1,177,848
12	66.4	70.87		6.30			30.66	7	24.36	₪ 1,211,598	₪ 1,177,848
13	66.4	70.87		6.30	34.67		48.47	7	7.50	₪ 1,259,678	₪ 1,225,928
14	66.4	70.87		6.30	34.67		48.47	7	7.50	₪ 1,259,678	₪ 1,225,928
15	66.4	70.87		6.30	34.67		48.47	7	7.50	₪ 1,259,678	₪ 1,225,928
16	66.4	70.87		6.30	34.67		48.47	7	7.50	₪ 1,259,678	₪ 1,225,928

הערה – מאחר ולא נמצא היתר בניה לבניין, השטחים הינם ע"פ תוכנית כס/447 בשילוב מדידה של חלקות משנה 1-4 מתוך התיק בית משותף.

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		4		
תכסית קומה עליונה		283.48		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		17.42		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		300.90		
שטח חדרי יציאה לגג		92	1.00	92
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-16	1.00	-16
יתרה למרפ' גג		208.90	0.30	62.67
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**138.67**
שווי מ"ר מבונה בש"ח (מופחת 10%- סמיכות לויצמן)				$126.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 188.12
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.40
השבחה				₪ **10,435**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	4	
שטח הצמדות גינה	160	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה	**24**	
שווי מ"ר מבונה	₪ **2,025**	
השבחה	₪ **48,600**	

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447		
		חלק יחסי בהשבחה	השבחה	חלק יחסי בהשבחה	השבחה	השבחה גולמית	שווי מ"ר מבונה	השבחה
1	64.4			27.50%	₪ 13,364	26.30	₪ 1,350	₪ 35,507
2	64.4			27.50%	₪ 13,364	26.30	₪ 1,350	₪ 35,507
3	52.7			22.50%	₪ 10,936	38.00	₪ 1,350	₪ 51,302
4	52.7			22.50%	₪ 10,936	38.00	₪ 1,350	₪ 51,302
5	66.4					24.36	₪ 1,350	₪ 32,881
6	66.4					24.36	₪ 1,350	₪ 32,881
7	66.4					24.36	₪ 1,350	₪ 32,881
8	66.4					24.36	₪ 1,350	₪ 32,881
9	66.4					24.36	₪ 1,350	₪ 32,881
10	66.4					24.36	₪ 1,350	₪ 32,881
11	66.4					24.36	₪ 1,350	₪ 32,881
12	66.4					24.36	₪ 1,350	₪ 32,881
13	66.4	25.00%	₪ 2,609			7.50	₪ 1,350	₪ 10,120
14	66.4	25.00%	₪ 2,609			7.50	₪ 1,350	₪ 10,120
15	66.4	25.00%	₪ 2,609			7.50	₪ 1,350	₪ 10,120
16	66.4	25.00%	₪ 2,609			7.50	₪ 1,350	₪ 10,120
סה"כ		**100.00%**	**₪ 10,435**	**100.00%**	**₪ 48,600**	**353.4**		**₪ 477,144**

תחשיב השבחה לתוכנית כס/1/447

שווי חדש ללא פטור ממ"ד

מס' מגרש	שטח עיקרי	ש"ש דירתי - 12.5 מ"ר ליח"ד	מס' יחידות	שטח פלדלת ממוצע לדירה	קומה ממוצעת	מקדם קומה	מקדם מיקום	מקדם אקו' מיקום וקומה	שווי יח"ד	שווי גולמי	שלב ביצוע	מקדם זמינות לשלב	שווי למועד הקובע כזמין
14	25,382	3,050	244	117	15	1.12	0.9	1.008	₪ 763,469	₪ 186,286,464	א	100.0%	₪ 186,286,464
											שימוש ביניים לתקופה		₪ 9,741,054
15	25,382	3,050	244	117	15	1.12	0.9	1.008	₪ 763,469	₪ 186,286,464	ב	79.21%	₪ 147,556,328
11B	11,443	1,375	110	117	15	1.12	0.97	1.0864	₪ 822,869	₪ 90,515,589	ב	79.21%	₪ 71,696,824
13A	11,235	1,350	108	117	5	1.01	0.97	0.9797	₪ 742,055	₪ 80,141,909	ב	79.21%	₪ 63,479,898
13B	11,443	1,375	110	117	15	1.12	0.97	1.0864	₪ 822,869	₪ 90,515,589	ב	79.21%	₪ 71,696,824
											שימוש ביניים לתקופה		₪ 24,632,425
11A	16,853	2,025	162	117	8	1.04	0.9	0.936	₪ 708,974	₪ 114,853,752	ג	62.74%	₪ 72,060,665
12A	5,721	688	55	117	8	1.04	0.9	0.936	₪ 708,897	₪ 38,989,314	ג	62.74%	₪ 24,462,378
12B	3,641	438	35	117	5	1.01	1	1.01	₪ 765,010	₪ 26,775,353	ג	62.74%	₪ 16,799,187
11A מסחר	1,500	500								₪ 17,500,000	ג	62.74%	₪ 10,979,716
12A מסחר	200	100								₪ 2,500,000	ג	62.74%	₪ 1,568,531
סה"כ כולל מסחר	112,800	13,950	1,068								שימוש ביניים לתקופה		₪ 16,601,597

שווי למעד הקובע כזמין	₪ 717,561,893
עלות הריסה	מתקזזת עם אגרות הבניה
סה"כ שווי זמין	₪ 717,561,893
דחיה לתכנית עיצוב אדריכלי (שנה)	0.943
שווי למועד אישור תכנית או"ח	₪ 676,945,182
מקדם דחיה לאישור תכנית או"ח	0.761
שווי למועד הקובע	₪ 515,322,517
תוספת שימוש ביניים 3.5 שנים	₪ 44,067,200
שווי מצב חדש לפני הפחתה למורכבות	₪ 559,389,717
הפחתה למורכבות פרויקט	0.8396
שווי חדש מתואם	₪ 469,674,394
שווי קודם בנוי במצבו	₪ 328,367,786
השבחה	₪ 141,306,607

שימוש ביניים 294 יח"ד+ מסחר	דמ"ש לשנה	דמ"ש מהוונים ל-3.5 שנים עד לאישור תכנית או"ח+ עיצוב אדריכלי
	14,331,600	₪ 44,067,200
294 יח"ד * 4,000 ש"ח/לחודש + 183 מ"ר למסחר * 100 ש"ח/למ"ר לחודש.		

הכנסות משימוש ביניים

שלב באיחוד וחלוקה	מס' יח"ד	שנים להיוון*	דמ"ש שנתיים	תזרים מהוון	ערך נוכחי
א	66	3.5	₪ 3,168,000	₪ 9,741,054	₪ 9,741,054
א **	66	3.5	₪ 3,387,600	₪ 10,416,286	₪ 10,416,286
ב	72	3.5	₪ 3,456,000	₪ 10,626,604	₪ 10,626,604
ב**	16	7.5	₪ 768,000	₪ 4,531,705	₪ 3,589,535
ג	74	7.5	₪ 3,552,000	₪ 20,959,134	₪ 16,601,597

* מס השנים להיוון משקף את תקופת הבניה (בינוי - פינוי)
**כולל 183 מ"ר מסחרי בדמ"ש של 100 ש"ח למ"ר.

שווי חדש כולל פטור ממ"ד

מס' מגרש	שטח עיקרי	ש"ש דירתי - 12.5 מ"ר ליח"ד	מס' יחידות	שטח פלדלת ממוצע לדירה	קומה ממוצעת	מקדם קומה	מקדם מיקום	מקדם אקו' מיקום וקומה	שווי יח"ד	שווי גולמי	שלב ביצוע	מקדם זמינות לשלב	שווי למועד הקובע כזמין
14	25,382	0	244	104	15	1.12	0.9	1.008	₪ 681,569	₪ 166,302,864	א	100.0%	₪ 166,302,864
												שימוש ביניים לתקופה	**9,741,054** ₪
15	25,382	0	244	104	15	1.12	0.9	1.008	₪ 681,569	₪ 166,302,864	ב	**79.21%**	**131,727,445** ₪
11B	11,443	0	110	104	15	1.12	0.97	1.0864	₪ 734,599	₪ 80,805,889	ב	79.21%	₪ 64,005,832
13A	11,235	0	108	104	5	1.01	0.97	0.9797	₪ 662,454	₪ 71,545,042	ב	79.21%	₪ 56,670,374
13B	11,443	0	110	104	15	1.12	0.97	1.0864	₪ 734,599	₪ 80,805,889	ב	79.21%	₪ 64,005,832
												שימוש ביניים לתקופה	**24,632,425** ₪
11A	16,853	0	162	104	8	1.04	0.9	0.936	₪ 632,924	₪ 102,533,652	ג	62.74%	₪ 64,330,882
12A	5,721	0	55	104	8	1.04	0.9	0.936	₪ 632,847	₪ 34,806,564	ג	62.74%	₪ 21,838,069
12B	3,641	0	35	104	5	1.01	1	1.01	₪ 682,948	₪ 23,903,165	ג	62.74%	₪ 14,997,141
11A מסחר	1,500	500								₪ 17,500,000	ג	62.74%	₪ 10,979,716
12A מסחר	200	100								₪ 2,500,000	ג	62.74%	₪ 1,568,531
סה"כ כולל מסחר	**112,800**		**1,068**									**שימוש ביניים לתקופה**	₪ 16,601,597

שווי למועד הקובע כזמין	**647,401,764** ₪
עלות הריסה	**מתקזזת עם אגרות הבניה**
סה"כ שווי זמין	**647,401,764** ₪
דחיה לתכנית עיצוב אדריכלי (שנה)	**0.943**
שווי למועד אישור תכנית או"ח	**610,756,381** ₪
מקדם דחיה לאישור תכנית או"ח	**0.761**
שווי למועד הקובע	**464,936,488** ₪
תוספת שימוש ביניים 3.5 שנים	**44,067,200** ₪
שווי מצב חדש לפני הפחתה למורכבות	**509,003,689** ₪
הפחתה למורכבות פרויקט	**0.8396**
שווי חדש מתואם	**427,369,312** ₪
שווי קודם בנוי במצבו	**318,047,861** ₪
השבחה	**109,321,451** ₪

שימוש ביניים 294 יח"ד + מסחר	דמ"ש לשנה	דמ"ש מהוונים ל-3.5 שנים עד לאישור תכנית או"ח+ עיצוב אדריכלי
	14,331,600	**44,067,200** ₪
294 יח"ד * 4,000 ש"ח/לחודש + 183 מ"ר למסחר * 100 ש"ח/למ"ר לחודש.		

הכנסות ביניים

שלב באיחוד וחלוקה	מס' יח"ד	שנים להיוון*	דמ"ש שנתיים	תזרים מהוון	ערך נוכחי
א	66	3.5	₪ 3,168,000	₪ 9,741,054	₪ 9,741,054
א **	66	3.5	₪ 3,387,600	₪ 10,416,286	₪ 10,416,286
ב	72	3.5	₪ 3,456,000	₪ 10,626,604	₪ 10,626,604
ב**	16	7.5	₪ 768,000	₪ 4,531,705	₪ 3,589,535
ג	74	7.5	₪ 3,552,000	₪ 20,959,134	₪ 16,601,597

* מס השנים להיוון משקף את תקופת הבניה (בינוי - פינוי)
**כולל 183 מ"ר מסחרי בדמ"ש של 100 ש"ח למ"ר.

תחשיב השבחה לתוכנית כס/1א/447

שווי חדש ללא פטור ממ"ד

מס' מגרש	שטח עיקרי	ש"ש דירתי - 12.5 מ"ר ליח"ד	מס' יחידות	שטח פלדלת ממוצע לדירה	קומה ממוצעת	מקדם קומה (ממוצע)	מקדם מיקום	מקדם אקוי' מיקום וקומה	שווי יח"ד	שווי גולמי	שלב ביצוע	מקדם זמינות לשלב	שווי למועד הקובע כזמין
14	25,382	3,050	244	117	15	1.12	0.9	1.008	₪ 880,926	₪ 214,945,920	א	100.0%	₪ 214,945,920
												שימוש ביניים לתקופה	₪ 10,715,159
15	25,382	3,050	244	117	15	1.12	0.9	1.008	₪ 880,926	₪ 214,945,920	ב	79.2%	₪ 170,257,301
11B	11,443	1,375	110	117	15	1.12	0.97	1.0864	₪ 949,464	₪ 104,441,064	ב	79.2%	₪ 82,727,105
13A	11,235	1,350	108	117	5	1.01	0.97	0.9797	₪ 856,217	₪ 92,471,434	ב	79.2%	₪ 73,246,037
13B	11,443	1,375	110	117	15	1.12	0.97	1.0864	₪ 949,464	₪ 104,441,064	ב	79.2%	₪ 82,727,105
												שימוש ביניים לתקופה	₪ 27,095,668
11A	16,853	2,025	162	117	8	1.04	0.9	0.936	₪ 818,047	₪ 132,523,560	ג	62.7%	₪ 83,146,921
12A	5,721	688	55	117	8	1.04	0.9	0.936	₪ 817,958	₪ 44,987,670	ג	62.7%	₪ 28,225,821
12B	3,641	438	35	117	5	1.01	1	1.01	₪ 882,704	₪ 30,894,638	ג	62.7%	₪ 19,383,678
11A מסחר	1,500	500								₪ 17,500,000	ג	62.7%	₪ 10,979,716
12A מסחר	200	100								₪ 2,500,000	ג	62.7%	₪ 1,568,531
סה"כ כולל מסחר	112,800	13,950	1,068									שימוש ביניים לתקופה	₪ 18,261,757

שווי כזמין	₪ 823,280,719
עלות הריסה	מתקזזת עם אגרות הבניה
סה"כ שווי זמין	₪ 823,280,719
דחיה לתכנית עיצוב אדריכלי (שנה)	0.943
שווי בכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי	₪ 776,679,924
תוספת שימוש ביניים (שנה)	₪ 15,764,760
שווי חדש כולל מורכבות	₪ 792,444,684
הפחתה למורכבות פרויקט	0.8396
שווי חדש בניכוי מורכבות פרויקט	₪ 665,351,837
שווי בכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי	₪ 776,679,924
מקדם דחיה לאישור תכנית או"ח	0.761
שוי למועד אישור תוכנית או"ח	₪ 591,245,294
תוספת שימוש ביניים 3.5 שנים	₪ 48,473,920
שווי קודם לפני הפחתה למורכבות	₪639,719,214
הפחתה למורכבות פרויקט	0.8396
שווי קודם	₪ 537,120,588
השבחה	₪128,231,249

עליית דמי השכירות מ-2017 ל-2020	1.1
הכנסות משימוש ביניים 294 יח"ד +מסחר	₪ 15,764,760

שווי חדש כולל פטור ממ"ד

מס' מגרש	שטח עיקרי	ש"ש דירתי - 12.5 מ"ר ליח"ד	מס' יחידות	שטח פלדלת ממוצע לדירה	קומה ממוצעת	מקדם קומה (ממוצע)	מקדם מיקום	מקדם אקוי' מיקום וקומה	שווי יח"ד	שווי גולמי	שלב ביצוע	מקדם זמינות לשלב	שווי למועד הקובע כזמין
14	25,382	0	244	104	15	1.12	0.9	1.008	₪ 786,426	₪ 191,887,920	א	100.0%	₪ 191,887,920
												שימוש ביניים לתקופה	₪ 10,715,159
15	25,382	0	244	104	15	1.12	0.9	1.008	₪ 786,426	₪ 191,887,920	ב	79.2%	₪ 151,993,205
11B	11,443	0	110	104	15	1.12	0.97	1.0864	₪ 847,614	₪ 93,237,564	ב	79.2%	₪ 73,852,884
13A	11,235	0	108	104	5	1.01	0.97	0.9797	₪ 764,370	₪ 82,551,971	ב	79.2%	₪ 65,388,893
13B	11,443	0	110	104	15	1.12	0.97	1.0864	₪ 847,614	₪ 93,237,564	ב	79.2%	₪ 73,852,884
												שימוש ביניים לתקופה	₪ 27,095,668
11A	16,853	0	162	104	8	1.04	0.9	0.936	₪ 730,297	₪ 118,308,060	ג	62.7%	₪ 74,227,940
12A	5,721	0	55	104	8	1.04	0.9	0.936	₪ 730,208	₪ 40,161,420	ג	62.7%	₪ 25,197,772
12B	3,641	0	35	104	5	1.01	1	1.01	₪ 788,016	₪ 27,580,575	ג	62.7%	₪ 17,304,394
11A מסחר	1,500	500								₪ 17,500,000	ג	62.7%	₪ 10,979,716
12A מסחר	200	100								₪ 2,500,000	ג	62.7%	₪ 1,568,531
סה"כ כולל מסחר	112,800		1,068									שימוש ביניים לתקופה	₪ 18,261,757

שווי כזמין	₪ 742,326,724
עלות הריסה	מתקזזת עם אגרות הבניה
סה"כ שווי זמין	₪ 742,326,724
דחיה לתכנית עיצוב אדריכלי (שנה)	0.943
שווי בכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי	₪ 700,308,230
תוספת שימוש ביניים (שנה)	₪ 15,764,760
שווי חדש כולל מורכבות	₪ 716,072,990
הפחתה למורכבות פרויקט	0.8396
שווי חדש בניכוי מורכבות פרויקט	₪ 601,228,691
שווי בכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי	₪ 700,308,230
מקדם דחיה לאישור תכנית או"ח	0.761
שווי למועד אישור תוכנית או"ח	₪ 533,107,568
תוספת שימוש ביניים 3.5 שנים	₪ 48,473,920
שווי קודם לפני הפחתה למורכבות	₪ 581,581,489
הפחתה למורכבות פרויקט	0.8396
שווי קודם	₪ 488,307,033
השבחה	₪ 112,921,658

עליית דמי השכירות מ-2017 ל-2020	1.1
הכנסות משימוש ביניים 294 יח"ד +מסחר	₪ 15,764,760

נספח ב' – פירוט תחשיבי הצדדים

תחשיבי שומת שמאי המשיבה

חלקה 93

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	93	1,266 מ"ר	כן	מוסכם	24	2	1519.2	40.19	1.67

מקדם חזית לויצמן	0.95	13,775 ₪	מקדם חזית לויצמן למבונה	0.9	2,925 ₪

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית 1/447/כס (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה
1	39.6	61.15		1.67		6.08	27.2	7	32.5	₪ 960,162
2	38.9	60.7		1.67		5.97	27.65	7	33.0	₪ 954,965
3	38.9	61.15		1.67		5.97	27.2	7	32.5	₪ 959,848
4	38.9	60.7		1.67		5.97	27.65	7	33.0	₪ 954,965
5	38.9	61.15		1.67		5.97	27.2	7	32.5	₪ 959,848
6	38.9	77.51	7.75	1.67		5.97	10.84	0	9.2	₪ 1,223,635
7	38.9	61.15		1.67		5.97	27.2	7	32.5	₪ 959,848
8	39.6	60.7		1.67		6.08	27.65	7	33.0	₪ 955,280
9	39.6	61.15		1.67			27.2	7	32.5	₪ 942,376
10	38.9	60.7		1.67			27.65	7	33.0	₪ 937,494
11	38.9	61.15		1.67			27.2	7	32.5	₪ 942,376
12	38.9	60.7		1.67			27.65	7	33.0	₪ 937,494
13	38.9	61.15		1.67			27.2	7	32.5	₪ 942,376
14	38.9	60.7		1.67			27.65	7	33.0	₪ 937,494
15	38.9	61.15		1.67			27.2	7	32.5	₪ 942,376
16	39.6	60.7		1.67			27.65	7	33.0	₪ 937,494
17	39.6	61.15		1.67	39.09		35.85	7	41.2	₪ 1,082,004
18	38.9	60.7		1.67	38.39		36.3	7	41.6	₪ 1,075,100
19	38.9	61.15		1.67	38.39		35.85	7	41.2	₪ 1,079,983
20	38.9	60.7		1.67	38.39		36.3	7	41.6	₪ 1,075,100
21	38.9	61.15		1.67	38.39		35.85	7	41.2	₪ 1,079,983
22	38.9	60.7		1.67	38.39		36.3	7	41.6	₪ 1,075,100
23	38.9	61.15		1.67	38.39		35.85	7	41.2	₪ 1,079,983
24	39.6	60.7		1.67	39.09		36.3	7	41.6	₪ 1,077,121

השבחה לתכנית כס/1/1/גג

מהות	מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו	8		
תכסית קומה עליונה	487.40		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)	13.40		
סה"כ תכסית קומה מורחבת (עיקרי)	500.80		
שטח חלל גג -	400.64	0.80	320.51
יתרה למרפ' גג	100.16	0.20	20.03
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	-32	1.00	-32.00
סה"כ השבחה			**308.54**
שווי מ"ר מבונה			$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח		1.493	₪ 403.11
מקדם התאמה לבינוי על הקיים			0.50
השבחה			**₪ 62,188.13**
היטל השבחה			**₪ 31,094.06**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8		
שטח הצמדת גינה ליח"ד	320		
מקדם השבחה	0.15		
השבחה במ"ר	**48**	תכסית ברוטו	40%
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500		
השבחה	**₪ 120,000**		
היטל השבחה	**₪ 60,000**		

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר	831.4		
שווי למ"ר מבונה	₪ 1,500		
השבחה	**₪ 1,247,100**		
היטל השבחה	**₪ 623,550**		

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית 447/כס	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	39.6			12.67%	₪ 7,601	3.91%	₪ 24,394
2	38.9			12.44%	₪ 7,466	3.97%	₪ 24,732
3	38.9			12.44%	₪ 7,466	3.91%	₪ 24,394
4	38.9			12.44%	₪ 7,466	3.97%	₪ 24,732
5	38.9			12.44%	₪ 7,466	3.91%	₪ 24,394
6	38.9			12.44%	₪ 7,466	1.10%	₪ 6,874
7	38.9			12.44%	₪ 7,466	3.91%	₪ 24,394
8	39.6			12.67%	₪ 7,601	3.97%	₪ 24,732
9	39.6					3.91%	₪ 24,394
10	38.9					3.97%	₪ 24,732
11	38.9					3.91%	₪ 24,394
12	38.9					3.97%	₪ 24,732
13	38.9					3.91%	₪ 24,394
14	38.9					3.97%	₪ 24,732
15	38.9					3.91%	₪ 24,394
16	39.6					3.97%	₪ 24,732
17	39.6	12.67%	₪ 3,939			4.95%	₪ 30,882
18	38.9	12.44%	₪ 3,869			5.01%	₪ 31,219
19	38.9	12.44%	₪ 3,869			4.95%	₪ 30,882
20	38.9	12.44%	₪ 3,869			5.01%	₪ 31,219
21	38.9	12.44%	₪ 3,869			4.95%	₪ 30,882
22	38.9	12.44%	₪ 3,869			5.01%	₪ 31,219
23	38.9	12.44%	₪ 3,869			4.95%	₪ 30,882
24	39.6	12.67%	₪ 3,939			5.01%	₪ 31,219

סה"כ קומת קרקע	312.6			100.00%	₪ 60,000		
סה"כ קומה עליונה	312.6	100.00%	₪ 31,094				
סה"כ						100.00%	₪ 623,550

חלקה 94

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	94	842	כן	מוסכם	14	4	1,010.40	115.43	8.25

מקדם חזית לויצמן	0.95	13,775 ₪			מקדם חזית לויצמן למבונה	0.9	2,925 ₪			

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה אקו' (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי (A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית כס/1/447 (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה
1	47.7	79.9	7	8.25		6	10.00	0	1.8	₪ 1,243,848
2	47.7	60		8.25		6	29.90	7	28.7	₪ 951,983
3	47.7	60		8.25			29.90	7	28.655	₪ 934,433
4	47.7	60		8.25			29.90	7	28.655	₪ 934,433
5	47.7	60		8.25			29.90	7	28.655	₪ 934,433
6	47.7	60		8.25			29.90	7	28.655	₪ 934,433
7	47.7	60		8.25			29.90	7	28.655	₪ 934,433
8	47.7	60		8.25			29.90	7	28.655	₪ 934,433
9	47.7	60		8.25			29.90	7	28.655	₪ 934,433
10	47.7	60		8.25			29.90	7	28.655	₪ 934,433
11	47.7	60		8.25	90.00		37.00	7	35.755	₪ 1,218,450
12	47.7	60		8.25	90.00		37.00	7	35.755	₪ 1,218,450
13	47.7	60		8.25	90.00		37.00	7	35.755	₪ 1,218,450
14	47.7	95.07	7.5	8.25	0.00		1.93	0	0	₪ 1,437,018

השבחה לתכנית כס/1/1/גג

מהות	מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו	3		
שטח חדרי יציאה לגג - 23 מ"ר	69	1.00	69
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית 4	-12	1.00	-12
תכסית קומה עליונה 3 יח"ד	180		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)	24.74		
סה"כ תכסית קומה מורחבת (3 יח"ד בלבד)	204.74		
יתרה למרפ' גג	135.74	0.20	27.147
סה"כ השבחה			**84.15**
שווי מ"ר מבונה			$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח		1.493	403.11 ₪
מקדם התאמה לבינוי על הקיים			0.50
השבחה			**16,960.25 ₪**
היטל השבחה			**8,480.12 ₪**

חדרי גג

תכסית ברוטו - 4 יח"ד 32%

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	2
שטח הצמדת גינה ליח"ד	80
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**12**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
השבחה	**30,000 ₪**
היטל השבחה	**15,000 ₪**

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר	366.9
שווי למ"ר מבונה	₪ 1,350
סה"כ השבחה	**₪ 495,335**
היטל השבחה	**₪ 247,668**

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	47.7			50.00%	₪ 7,500	0.48%	₪ 1,185
2	47.7			50.00%	₪ 7,500	7.81%	₪ 19,342
3	47.7					7.81%	₪ 19,342
4	47.7					7.81%	₪ 19,342
5	47.7					7.81%	₪ 19,342
6	47.7					7.81%	₪ 19,342
7	47.7					7.81%	₪ 19,342
8	47.7					7.81%	₪ 19,342
9	47.7					7.81%	₪ 19,342
10	47.7					7.81%	₪ 19,342
11	47.7	33.33%	₪ 2,827			9.74%	₪ 24,135
12	47.7	33.33%	₪ 2,827			9.74%	₪ 24,135
13	47.7	33.33%	₪ 2,827			9.74%	₪ 24,135
14	0	0.00%	₪ 0			0.00%	₪ -

סה"כ קומת קרקע	95.4			100.00%	₪ 15,000		
סה"כ קומה עליונה	143.1	100.00%	₪ 8,480				
סה"כ						100.00%	₪ 247,668

חלקה 95

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	95	1,059	כן	מוסכם	14	1	1270.8	430.80	**30.77**

₪ 14,500 ₪ 3,250

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה של חלקה מס' 94 (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית כס/1/447 (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה
1	47.7	60		30.77		6	₪ 29.9	7	6.13	₪ 1,009,425
2	47.7	60		30.77		6	₪ 29.9	7	6.13	₪ 1,009,425
3	47.7	60		30.77			₪ 29.9	7	6.13	₪ 989,925
4	47.7	60		30.77			₪ 29.9	7	6.13	₪ 989,925
5	47.7	60		30.77			₪ 29.9	7	6.13	₪ 989,925
6	47.7	60		30.77			₪ 29.9	7	6.13	₪ 989,925
7	47.7	60		30.77			₪ 29.9	7	6.13	₪ 989,925
8	47.7	60		30.77			₪ 29.9	7	6.13	₪ 989,925
9	47.7	60		30.77			₪ 29.9	7	6.13	₪ 989,925
10	47.7	60		30.77			₪ 29.9	7	6.13	₪ 989,925
11	47.7	60		30.77	67.50		₪ 37.0	7	13.23	₪ 1,232,375
12	47.7	60		30.77	67.50		₪ 37.0	7	13.23	₪ 1,232,375
13	47.7	60		30.77	67.50		₪ 37.0	7	13.23	₪ 1,232,375
14	47.7	60		30.77	67.50		₪ 37.0	7	13.23	₪ 1,232,375

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות	מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו	4		
שטח חדרי יציאה לגג - 23 מ"ר	92	1.00	92
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית 4	-16	1.00	-16
תכסית קומה עליונה	240		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)	123.09		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)	363.09		
יתרה למרפ' גג	271.09	0.20	54.22
סה"כ השבחה			**130.22**
שווי מ"ר מבונה			$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח		1.493	₪ 403.11
מקדם התאמה לבינוי על הקיים			0.50
השבחה			**₪ 26,245.92**
היטל השבחה			**₪ 13,122.96**

חדרי גג

תכסית ברוטו 34%

השבחה לתכנית כס/1/1דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	2
שטח הצמדת גינה ליח"ד	80
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**12**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
השבחה	₪ 30,000
היטל השבחה	₪ 15,000

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר	114.2	
שווי למ"ר מבונה	₪	1,500
סה"כ השבחה	₪	**171,300**
היטל השבחה	₪	**85,650**

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	47.7			50.00%	₪ 7,500	5.37%	₪ 4,596
2	47.7			50.00%	₪ 7,500	5.37%	₪ 4,596
3	47.7					5.37%	₪ 4,596
4	47.7					5.37%	₪ 4,596
5	47.7					5.37%	₪ 4,596
6	47.7					5.37%	₪ 4,596
7	47.7					5.37%	₪ 4,596
8	47.7					5.37%	₪ 4,596
9	47.7					5.37%	₪ 4,596
10	47.7					5.37%	₪ 4,596
11	47.7	25.00%	₪ 3,281			11.58%	₪ 9,921
12	47.7	25.00%	₪ 3,281			11.58%	₪ 9,921
13	47.7	25.00%	₪ 3,281			11.58%	₪ 9,921
14	47.7	25.00%	₪ 3,281			11.58%	₪ 9,921
סה"כ קומת קרקע	**95.4**			**100.00%**	**₪ 15,000**		
סה"כ קומה עליונה	**190.8**	**100.00%**	**₪ 13,123**	**0 ₪**			
סה"כ						**100.00%**	**₪ 85,650**

חלקה 96

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה	1- יתרת זכויות בניו ז.ב. ליח"ד
6435	96	1,563	כן	מוסכם	24	2	1875.6	435.60
								18.15

								₪ 14,500		₪ 3,250	
חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית כס/1/447 (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה	
1	39.6	60		18.15		6.08	28.35	7	17.20	1,004,649	₪
2	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	17	1,004,300	₪
3	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	17	1,004,300	₪
4	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	17	1,004,300	₪
5	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	17	1,004,300	₪
6	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	17	1,004,300	₪
7	38.9	60		18.15		5.97	28.35	7	17	1,004,300	₪
8	39.6	60		18.15		6.08	28.35	7	17	1,004,649	₪
9	39.6	60		18.15			28.35	7	17	984,888	₪
10	38.9	60		18.15			28.35	7	17	984,888	₪
11	38.9	60		18.15			28.35	7	17	984,888	₪
12	38.9	60		18.15			28.35	7	17	984,888	₪
13	38.9	60		18.15			28.35	7	17	984,888	₪
14	38.9	60		18.15			28.35	7	17	984,888	₪
15	38.9	60		18.15			28.35	7	17	984,888	₪
16	39.6	60		18.15			28.35	7	17	984,888	₪
17	39.6	60		18.15	34.20		37.00	7	26	1,124,161	₪
18	38.9	60		18.15	33.60		37.00	7	26	1,122,196	₪
19	38.9	60		18.15	33.60		37.00	7	26	1,122,196	₪
20	38.9	60		18.15	33.60		37.00	7	26	1,122,196	₪
21	38.9	60		18.15	33.60		37.00	7	26	1,122,196	₪
22	39	39		18.15	33.60		58.00	7	47	885,946	₪
23	38.9	81		18.15	33.60		16.00	7	5	1,358,446	₪
24	39.6	60		18.15	34.20		37.00	7	26	1,124,161	₪

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		8		
תכסית קומה עליונה		480		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		145.20		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		625.20		
שטח חלל גג -	80%	500.16	0.80	400.13
יתרה למרפ' גג		125.04	0.20	25.01
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית 4		-32	1.00	-32.00
סה"כ השבחה				**393.14**
שווי מ"ר מבונה				$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 403.11
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.50
השבחה				**₪ 79,238.53**
היטל השבחה				**₪ 39,619.26**

תכסית ברוטו 40%

השבחה לתכנית כס/1/1דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8
שטח הצמדת גינה ליח"ד	320
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**48**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
השבחה	**₪ 120,000**
היטל השבחה	**₪ 60,000**

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר	482.0	
שווי למ"ר מבונה	1,500	₪
סה"כ השבחה	**723,000**	**₪**
היטל השבחה	**361,500**	**₪**

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	39.6			12.67%	₪ 7,601	3.57%	₪ 12,900
2	38.9			12.44%	₪ 7,466	3.57%	₪ 12,900
3	38.9			12.44%	₪ 7,466	3.57%	₪ 12,900
4	38.9			12.44%	₪ 7,466	3.57%	₪ 12,900
5	38.9			12.44%	₪ 7,466	3.57%	₪ 12,900
6	38.9			12.44%	₪ 7,466	3.57%	₪ 12,900
7	38.9			12.44%	₪ 7,466	3.57%	₪ 12,900
8	39.6			12.67%	₪ 7,601	3.57%	₪ 12,900
9	39.6					3.57%	₪ 12,900
10	38.9					3.57%	₪ 12,900
11	38.9					3.57%	₪ 12,900
12	38.9					3.57%	₪ 12,900
13	38.9					3.57%	₪ 12,900
14	38.9					3.57%	₪ 12,900
15	38.9					3.57%	₪ 12,900
16	39.6					3.57%	₪ 12,900
17	39.6	12.67%	₪ 5,019			5.36%	₪ 19,388
18	38.9	12.44%	₪ 4,930			5.36%	₪ 19,388
19	38.9	12.44%	₪ 4,930			5.36%	₪ 19,388
20	38.9	12.44%	₪ 4,930			5.36%	₪ 19,388
21	38.9	12.44%	₪ 4,930			5.36%	₪ 19,388
22	38.9	12.44%	₪ 4,930			9.72%	₪ 35,138
23	38.9	12.44%	₪ 4,930			1.01%	₪ 3,638
24	39.6	12.67%	₪ 5,019			5.36%	₪ 19,388

סה"כ	312.6			100.00%	₪ 60,000		
סה"כ	312.6	100.00%	₪ 39,619				
סה"כ						100.00%	₪ 361,500

חלקה 98

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	98	1,075	כן	מוסכם	16	אין	1290	156.08	**9.76**

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי קיים לפי תב"ע כס/447 (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית כס/1/447 (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה
		₪ 14,500					₪ 3,250			
1	47.9	70.87		9.76		5.44	30.66	7	27.9	₪ 1,167,700
2	47.9	70.87		9.76		5.44	30.66	7	27.9	₪ 1,167,700
3	57.7	70.87		9.76		6.56	30.66	7	27.9	₪ 1,171,320
4	57.7	70.87		9.76		6.56	30.66	7	27.9	₪ 1,171,320
5	57.7	70.87		9.76			30.66	7	27.9	₪ 1,150,010
6	57.7	70.87		9.76			30.66	7	27.9	₪ 1,150,010
7	57.7	70.87		9.76			30.66	7	27.9	₪ 1,150,010
8	57.7	70.87		9.76			30.66	7	27.9	₪ 1,150,010
9	57.7	70.87		9.76			30.66	7	27.9	₪ 1,150,010
10	57.7	70.87		9.76			30.66	7	27.9	₪ 1,150,010
11	57.7	70.87		9.76			30.66	7	27.9	₪ 1,150,010
12	57.7	70.87		9.76			30.66	7	27.9	₪ 1,150,010
13	57.7	70.87		9.76	67.50		37.00	7	34.2	₪ 1,389,990
14	57.7	70.87		9.76	67.50		37.00	7	34.2	₪ 1,389,990
15	57.7	70.87		9.76	67.50		37.00	7	34.2	₪ 1,389,990
16	57.7	70.87		9.76	67.50		37.00	7	34.2	₪ 1,389,990

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות	מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו	4		
שטח חדרי יציאה לגג - 23 מ"ר	92	1.00	92
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית 5	-16	1.00	-16
תכסית קומה עליונה	283.48		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)	39.02		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)	322.50		
יתרה למרפ' גג	230.50	0.20	46.1
סה"כ השבחה			**122.10**
שווי מ"ר מבונה			$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח		1.493	₪ 403.11
מקדם התאמה לבינוי על הקיים			0.50
השבחה			**₪ 24,609.87**
היטל השבחה			**₪ 12,304.93**

חדרי גג	92	1.00	92
	-16	1.00	-16
תכסית ברוטו	30%		

השבחה לתכנית כס/1/1דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	4
שטח הצמדת גינה ליח"ד	160
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**24**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
השבחה	**₪ 60,000**
היטל השבחה	**₪ 30,000**

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר	471.8	
שווי למ"ר מבונה	1,500	₪
סה"כ השבחה	**707,760**	₪
היטל השבחה	**353,880**	₪

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	47.9			22.68%	₪ 6,804	5.91%	₪ 20,929
2	47.9			22.68%	₪ 6,804	5.91%	₪ 20,929
3	57.7			27.32%	₪ 8,196	5.91%	₪ 20,929
4	57.7			27.32%	₪ 8,196	5.91%	₪ 20,929
5	57.7					5.91%	₪ 20,929
6	57.7					5.91%	₪ 20,929
7	57.7					5.91%	₪ 20,929
8	57.7					5.91%	₪ 20,929
9	57.7					5.91%	₪ 20,929
10	57.7					5.91%	₪ 20,929
11	57.7					5.91%	₪ 20,929
12	57.7					5.91%	₪ 20,929
13	57.7	25.00%	₪ 3,076			7.26%	₪ 25,684
14	57.7	25.00%	₪ 3,076			7.26%	₪ 25,684
15	57.7	25.00%	₪ 3,076			7.26%	₪ 25,684
16	57.7	25.00%	₪ 3,076			7.26%	₪ 25,684
						0.00%	₪ -

סה"כ קומת קרקע	211.2			100.00%	₪ 30,000		
סה"כ קומה עליונה	230.8	100.00%	₪ 12,305				
סה"כ						100.00%	₪ 353,880

חלקה 99

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	99	1,527	כן	מוסכם	24	10	1832.4	428.06	**17.84**

								₪ 14,500			₪ 3,250	מקדם לבית עלמין
חלקת משנה	**מ"ר רשום**	**מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)**	**מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)**	**ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)**	**ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)**	**ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)**	**יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)**	**ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)**	**השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)**	**שווי קודם לתכנית כס/1/447*(A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה**	
1	39.6	50.01		17.84			13.23	7	2.39	790,893	₪
2	38.9	72.4		17.84			-9.16	7	-	1,107,766	₪
3	38.9	50.01		17.84			13.23	7	2.39	790,893	₪
4	38.9	50.01	7	17.84			13.23	-	-	884,611	₪
5	38.9	50.01		17.84			13.23	7	2.39	790,893	₪
6	38.9	72.4		17.84			-9.16	7	-	1,107,766	₪
7	38.9	72.14		17.84			-8.90	7	-	1,103,996	₪
8	39.6	50.01		17.84			13.23	7	2.39	790,893	₪
9	39.6	50.01		17.84			13.23	7	2.39	790,893	₪
10	38.9	62		17.84			1.24	7	-	956,966	₪
11	38.9	50.01		17.84			13.23	7	2.39	790,893	₪
12	38.9	50.01		17.84			13.23	7	2.39	790,893	₪
13	38.9	50.01		17.84			13.23	7	2.39	790,893	₪
14	38.9	50.01		17.84			13.23	7	2.39	790,893	₪
15	38.9	50.01		17.84			13.23	7	2.39	790,893	₪
16	39.6	50.01		17.84			13.23	7	2.39	790,893	₪
17	39.6	50.01		17.84	68.41		38.62	7	27.78	1,095,732	₪
18	38.9	81.31		17.84	0.00		7.32	7	-	1,236,961	₪
19	38.9	50.01		17.84	67.20		38.62	7	27.78	1,091,803	₪
20	38.9	50.01		17.84	67.20		38.62	7	27.78	1,091,803	₪
21	38.9	81.31		17.84	0.00		7.32	7	-	1,236,961	₪
22	38.9	81.31		17.84	0.00		7.32	7	-	1,236,961	₪
23	38.9	50.01		17.84	67.20		38.62	7	27.78	1,091,803	₪
24	39.6	81.31		17.84	0.00		7.32	7	-	1,236,961	₪

השבחה לתכנית כס/1/1/גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		4.00		
תכסית קומה עליונה - 4 יח"ד		200.04		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה) ל - 4 יח"ד בלבד		71.34		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת) - 4 יח"ד בלבד		271.38		
שטח חלל גג -	80%	217.11	0.80	173.69
יתרה למרפ' גג		-16.00	1.00	-16.00
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	54.28	0.20	10.86
סה"כ השבחה				**168.54**
שווי מ"ר מבונה				$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 403.11
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.50
השבחה				**₪ 33,970.21**
היטל השבחה				**₪ 16,985.11**

תכסית ברוטו- 8 יח"ד 36%

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8
שטח הצמדת גינה ליח"ד	320
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**48**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
השבחה	**₪ 120,000**
היטל השבחה	**₪ 60,000**

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר	137.5	
שווי למ"ר מבונה	1,500	₪
סה"כ השבחה	**206,209**	₪
היטל השבחה	**103,104**	₪

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית 447/כס	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	39.6			12.67%	₪ 7,601	1.74%	₪ 1,796
2	38.9			12.44%	₪ 7,466	0.00%	₪ -
3	38.9			12.44%	₪ 7,466	1.74%	₪ 1,796
4	38.9			12.44%	₪ 7,466	0.00%	₪ -
5	38.9			12.44%	₪ 7,466	1.74%	₪ 1,796
6	38.9			12.44%	₪ 7,466	0.00%	₪ -
7	38.9			12.44%	₪ 7,466	0.00%	₪ -
8	39.6			12.67%	₪ 7,601	1.74%	₪ 1,796
9	39.6					1.74%	₪ 1,796
10	38.9					0.00%	₪ -
11	38.9					1.74%	₪ 1,796
12	38.9					1.74%	₪ 1,796
13	38.9					1.74%	₪ 1,796
14	38.9					1.74%	₪ 1,796
15	38.9					1.74%	₪ 1,796
16	39.6					1.74%	₪ 1,796
17	39.6	25.34%	₪ 4,303			20.21%	₪ 20,838
18	0	0.00%	₪ 0			0.00%	₪ -
19	38.9	24.89%	₪ 4,227			20.21%	₪ 20,838
20	38.9	24.89%	₪ 4,227			20.21%	₪ 20,838
21	0	0.00%	₪ 0			0.00%	₪ -
22	0	0.00%	₪ 0			0.00%	₪ -
23	38.9	24.89%	₪ 4,227			20.21%	₪ 20,838
24	0	0.00%	₪ 0			0.00%	₪ -

סה"כ קומת קרקע	312.6			100.00%	₪ 60,000		
סה"כ קומה עליונה	156.3	100.00%	₪ 16,985				
סה"כ						100.00%	₪ 103,104

חלקה 100

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	100	1,484	כן	מוסכם	16	3	1780.8	991.47	**61.97**

							₪ 14,500			₪ 3,250	מקדם לבית עלמין
חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית 1/447/כס (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה	
1	38.5	77.24	7	61.97		6.00	-	-	-	₪ 1,442,372	
2	38.5	45.23		61.97		6.00	32.01	7	-	₪ 876,727	
3	38.5	45.23		61.97		6.00	32.01	7	-	₪ 876,727	
4	38.5	45.23		61.97		6.00	32.01	7	-	₪ 876,727	
5	38.5	45.23		61.97		6.00	32.01	7	-	₪ 876,727	
6	38.5	45.23		61.97		6.00	32.01	7	-	₪ 876,727	
7	38.5	45.23		61.97		6.00	32.01	7	-	₪ 876,727	
8	38.5	46.35		61.97		6.00	30.89	7	-	₪ 892,967	
9	38.5	46.35		61.97	33.75		37.00	7	-	₪ 983,155	
10	38.5	45.23		61.97	33.75		38.12	7	-	₪ 966,915	
11	38.5	45.23		61.97	33.75		38.12	7	-	₪ 966,915	
12	38.5	45.23		61.97	33.75		38.12	7	-	₪ 966,915	
13	38.5	45.23		61.97	33.75		38.12	7	-	₪ 966,915	
14	38.5	45.23		61.97	33.75		38.12	7	-	₪ 966,915	
15	38.5	75.51	7	61.97	33.75		7.84	-	-	₪ 1,507,475	
16	38.5	46.35		61.97	33.75		37.00	7	-	₪ 983,155	

לפי תצ"א ישנן הרחבות נוספות שלא נמצא להן היתר

השבחה לתכנית כס/1/1/גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו בגג		8		
תכסית קומה עליונה -		394.4		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		495.7		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		890.1		
שטח חלל גג -	80%	712.1	0.80	569.66
יתרה למרפ' גג		178.0	0.20	35.60
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-32.0	1.00	-32.00
סה"כ השבחה				**573.26**
שווי מ"ר מבונה				$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 403.11
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.50
השבחה				**₪ 115,544.35**
היטל השבחה				**₪ 57,772.17**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8	
שטח הצמדת גינה ליח"ד	320	
מקדם השבחה	0.15	
השבחה	**48**	תכסית ברוטו 60%
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500	
השבחה	**₪ 120,000**	
היטל השבחה	**₪ 60,000**	

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר	-	
שווי למ"ר מבונה	₪ 1,500	
סה"כ השבחה	₪ -	
היטל השבחה	₪ -	

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	38.5			12.50%	₪ 7,500
2	38.5			12.50%	₪ 7,500
3	38.5			12.50%	₪ 7,500
4	38.5			12.50%	₪ 7,500
5	38.5			12.50%	₪ 7,500
6	38.5			12.50%	₪ 7,500
7	38.5			12.50%	₪ 7,500
8	38.5			12.50%	₪ 7,500
9	38.5	12.50%	₪ 7,222		
10	38.5	12.50%	₪ 7,222		
11	38.5	12.50%	₪ 7,222		
12	38.5	12.50%	₪ 7,222		
13	38.5	12.50%	₪ 7,222		
14	38.5	12.50%	₪ 7,222		
15	38.5	12.50%	₪ 7,222		
16	38.5	12.50%	₪ 7,222		

סה"כ קומת קרקע	308			100.00%	₪ 60,000
סה"כ קומה עליונה	308	100.00%	₪ 57,772		

חלקה 101

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	101	1,391	כן	מוסכם	16	7	1669.2	817.42	51.09

							₪ 3,250		₪ 14,500		מקדם לבית עלמין
חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כ1/1/ אקו' (C)	ז. בנייה כ1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כ1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כ447/ עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כ447/ שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כ447/ (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית כ1/447/ (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה	
1	38.5	46.35		51.09		6.00	30.89	7	-	857,613	₪
2	38.5	45.23		51.09		6.00	32.01	7	-	841,373	₪
3	38.5	76.01	7	51.09		6.00	1.23	-	-	1,389,183	₪
4	38.5	45.23		51.09		6.00	32.01	7	-	841,373	₪
5	38.5	45.23		51.09		6.00	32.01	7	-	841,373	₪
6	38.5	45.23		51.09		6.00	32.01	7	-	841,373	₪
7	38.5	45.23		51.09		6.00	32.01	7	-	841,373	₪
8	38.5	77.52		51.09		6.00	-0.28	7	-	1,309,578	₪
9	38.5	77.24	7	51.09	33.75		6.11	-	-	1,497,206	₪
10	38.5	45.23		51.09	33.75		38.12	7	-	931,561	₪
11	38.5	76.01	7	51.09	33.75		7.34	-	-	1,479,371	₪
12	38.5	45.23		51.09	33.75		38.12	7	-	931,561	₪
13	38.5	45.23		51.09	33.75		38.12	7	-	931,561	₪
14	38.5	45.23		51.09	33.75		38.12	7	-	931,561	₪
15	38.5	45.23		51.09	33.75		38.12	7	-	931,561	₪
16	38.5	46.35		51.09	33.75		37	7	-	947,801	₪

השבחה לתכנית כ1/1/גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו בגג		8		
תכסית קומה עליונה -		425.8		
תוספת הרחבה מכ1/1/ (30% עיקרי לקומה)		408.7		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		834.5		
שטח חלל גג -	80%	667.6	0.80	534.05
יתרה למרפ' גג		166.9	0.20	33.38
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-32.0	1.00	-32.00
סה"כ השבחה				**535.43**
שווי מ"ר מבונה				$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 403.11
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.50
השבחה				**₪ 107,919.16**
היטל השבחה				**₪ 53,959.58**

תכסית ברוטו 60%

השבחה לתכנית כ1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8
שטח הצמדת גינה ליח"ד	320
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**48**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
השבחה	**₪ 120,000**
היטל השבחה	**₪ 60,000**

השבחה לתכנית כ447/

סה"כ השבחה במ"ר	-	
שווי למ"ר מבונה	1,500	₪
סה"כ השבחה	-	₪
היטל השבחה	-	₪

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	38.5			12.50%	₪ 7,500
2	38.5			12.50%	₪ 7,500
3	38.5			12.50%	₪ 7,500
4	38.5			12.50%	₪ 7,500
5	38.5			12.50%	₪ 7,500
6	38.5			12.50%	₪ 7,500
7	38.5			12.50%	₪ 7,500
8	38.5			12.50%	₪ 7,500
9	38.5	12.50%	₪ 6,745		
10	38.5	12.50%	₪ 6,745		
11	38.5	12.50%	₪ 6,745		
12	38.5	12.50%	₪ 6,745		
13	38.5	12.50%	₪ 6,745		
14	38.5	12.50%	₪ 6,745		
15	38.5	12.50%	₪ 6,745		
16	38.5	12.50%	₪ 6,745		
סה"כ קומת קרקע	308			100.00%	₪ 60,000
סה"כ קומה עליונה	308	100.00%	₪ 53,960		

חלקה 102

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	102	1,362	כן	מוסכם	16	5	1634.4	794.69	**49.67**

מקדם לבית עלמין ₪ 3,250 ₪ 14,500

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית כס/1/447 (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה
1	38.5	46.32		49.67		6.00	30.92	7	-	₪ 852,561
2	38.5	72.13	7	49.67		6.00	5.11	-	-	₪ 1,328,306
3	38.5	45.29		49.67		6.00	31.95	7	-	₪ 837,626
4	38.5	45.29		49.67		6.00	31.95	7	-	₪ 837,626
5	38.5	45.29		49.67		6.00	31.95	7	-	₪ 837,626
6	38.5	45.29		49.67		6.00	31.95	7	-	₪ 837,626
7	38.5	69.56	7	49.67		6.00	7.68	-	-	₪ 1,291,041
8	38.5	46.32		49.67		6.00	30.92	7	-	₪ 852,561
9	38.5	79.32		49.67	33.75		4.03	7	-	₪ 1,421,249
10	38.5	45.29		49.67	33.75		38.06	7	-	₪ 927,814
11	38.5	45.29		49.67	33.75		38.06	7	-	₪ 927,814
12	38.5	45.29		49.67	33.75		38.06	7	-	₪ 927,814
13	38.5	45.29		49.67	33.75		38.06	7	-	₪ 927,814
14	38.5	72.13	7	49.67	33.75		11.22	-	-	₪ 1,418,494
15	38.5	45.29		49.67	33.75		38.06	7	-	₪ 927,814
16	38.5	46.32		49.67	33.75		37.03	7	-	₪ 942,749

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו בגג		8		
תכסית קומה עליונה -		424.2		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		397.3		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		821.6		
שטח חלל גג -	80%	657.3	0.80	525.80
יתרה למרפ' גג		164.3	0.20	32.86
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-32.0	1.00	-32.00
סה"כ השבחה				**526.66**
שווי מ"ר מבונה				$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 403.11
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.50
השבחה				**₪ 106,151.80**
היטל השבחה				**₪ 53,075.90**

תכסית ברוטו	60%	

השבחה לתכנית כס/1/1דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8
שטח הצמדת גינה ליח"ד	320
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**48**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
השבחה	**₪ 120,000**
היטל השבחה	**₪ 60,000**

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר		-
שווי למ"ר מבונה	₪	1,500
סה"כ השבחה	₪	-
היטל השבחה	₪	-

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	38.5			12.50%	₪ 7,500
2	38.5			12.50%	₪ 7,500
3	38.5			12.50%	₪ 7,500
4	38.5			12.50%	₪ 7,500
5	38.5			12.50%	₪ 7,500
6	38.5			12.50%	₪ 7,500
7	38.5			12.50%	₪ 7,500
8	38.5			12.50%	₪ 7,500
9	38.5	12.50%	₪ 6,634		
10	38.5	12.50%	₪ 6,634		
11	38.5	12.50%	₪ 6,634		
12	38.5	12.50%	₪ 6,634		
13	38.5	12.50%	₪ 6,634		
14	38.5	12.50%	₪ 6,634		
15	38.5	12.50%	₪ 6,634		
16	38.5	12.50%	₪ 6,634		

סה"כ קומת קרקע	**308**			**100.00%**	**₪ 60,000**
סה"כ קומה עליונה	**308**	**100.00%**	**₪ 53,076**		

חלקה 103

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	103	1,789	כן	מוסכם	30	1	2146.8	430.89	**14.36**

מקדם לבית עלמין ₪ 3,250 ₪ 14,500

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קדם לתכנית כס/1/447 (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה
1	46.9	57.1		14.36		6.00	28.75	7	21.4	₪ 963,638
2	46.9	56.02		14.36		6.00	29.83	7	22.5	₪ 951,488
3	46.9	56.02		14.36		6.00	29.83	7	22.5	₪ 951,488
4	46.9	56.02		14.36		6.00	29.83	7	22.5	₪ 951,488
5	46.9	56.02		14.36		6.00	29.83	7	22.5	₪ 951,488
6	46.9	56.02		14.36		6.00	29.83	7	22.5	₪ 951,488
7	46.9	56.02		14.36		6.00	29.83	7	22.5	₪ 951,488
8	46.9	56.02		14.36		6.00	29.83	7	22.5	₪ 951,488
9	46.9	56.02		14.36		6.00	29.83	7	22.5	₪ 951,488
10	46.9	57.1		14.36		6.00	28.75	7	21.4	₪ 963,638
11	46.9	57.1		14.36			28.75	7	21.4	₪ 944,138
12	46.9	56.02		14.36			29.83	7	22.5	₪ 931,988
13	46.9	56.02		14.36			29.83	7	22.5	₪ 931,988
14	46.9	84.85	7	14.36			1.00	-	-	₪ 1,378,505
15	46.9	56.02		14.36			29.83	7	22.5	₪ 931,988
16	46.9	56.02		14.36			29.83	7	22.5	₪ 931,988
17	46.9	56.02		14.36			29.83	7	22.5	₪ 931,988
18	46.9	56.02		14.36			29.83	7	22.5	₪ 931,988
19	46.9	56.02		14.36			29.83	7	22.5	₪ 931,988
20	46.9	57.1		14.36			28.75	7	21.4	₪ 944,138
21	46.9	57.1		14.36	27.00		37.00	7	29.6	₪ 1,058,700
22	46.9	56.02		14.36	27.00		38.08	7	30.7	₪ 1,046,550
23	46.9	56.02		14.36	27.00		38.08	7	30.7	₪ 1,046,550
24	46.9	56.02		14.36	27.00		38.08	7	30.7	₪ 1,046,550
25	46.9	56.02		14.36	27.00		38.08	7	30.7	₪ 1,046,550
26	46.9	56.02		14.36	27.00		38.08	7	30.7	₪ 1,046,550
27	46.9	56.02		14.36	27.00		38.08	7	30.7	₪ 1,046,550
28	46.9	56.02		14.36	27.00		38.08	7	30.7	₪ 1,046,550
29	46.9	56.02		14.36	27.00		38.08	7	30.7	₪ 1,046,550
30	46.9	57.1		14.36	27.00		37.00	7	29.6	₪ 1,058,700

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		10		
תכסית קומה עליונה		562.36		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		143.63		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		705.99		
שטח חלל גג -	80%	564.79	0.80	451.83
יתרה למרפ' גג		141.20	0.20	28.24
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-40	1.00	-40.00
סה"כ השבחה				440.07
שווי מ"ר מבונה				$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	403.11 ₪
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.50
השבחה				88,698.95 ₪
היטל השבחה				44,349.48 ₪

השבחה לתכנית כס/1/1דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	10
שטח הצמדת גינה ליח"ד	400
מקדם השבחה	0.15
השבחה	60
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
השבחה	₪ 150,000
היטל השבחה	₪ 75,000

תכסית ברוטו 39%

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר	727.6	
שווי למ"ר מבונה	1,500	₪
סה"כ השבחה	1,091,345	₪
היטל השבחה	545,672	₪

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	46.9			10.00%	₪ 7,500	2.94%	₪ 16,040
2	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.09%	₪ 16,850
3	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.09%	₪ 16,850
4	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.09%	₪ 16,850
5	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.09%	₪ 16,850
6	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.09%	₪ 16,850
7	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.09%	₪ 16,850
8	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.09%	₪ 16,850
9	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.09%	₪ 16,850
10	46.9			10.00%	₪ 7,500	2.94%	₪ 16,040
11	46.9					2.94%	₪ 16,040
12	46.9					3.09%	₪ 16,850
13	46.9					3.09%	₪ 16,850
14	46.9					0.00%	₪ 0
15	46.9					3.09%	₪ 16,850
16	46.9					3.09%	₪ 16,850
17	46.9					3.09%	₪ 16,850
18	46.9					3.09%	₪ 16,850
19	46.9					3.09%	₪ 16,850
20	46.9					2.94%	₪ 16,040
21	46.9	10.00%	₪ 4,435			4.07%	₪ 22,228
22	46.9	10.00%	₪ 4,435			4.22%	₪ 23,038
23	46.9	10.00%	₪ 4,435			4.22%	₪ 23,038
24	46.9	10.00%	₪ 4,435			4.22%	₪ 23,038
25	46.9	10.00%	₪ 4,435			4.22%	₪ 23,038
26	46.9	10.00%	₪ 4,435			4.22%	₪ 23,038
27	46.9	10.00%	₪ 4,435			4.22%	₪ 23,038
28	46.9	10.00%	₪ 4,435			4.22%	₪ 23,038
29	46.9	10.00%	₪ 4,435			4.22%	₪ 23,038
30	46.9	10.00%	₪ 4,435			4.07%	₪ 22,228

סה"כ קומת קרקע	469			100.00%	₪ 75,000		
סה"כ קומה עליונה	469	100.00%	₪ 44,349				
סה"כ						100.00%	₪ 545,672

חלקה 104

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	104	1,937	ן	מוסכם	30	5	2324.4	521.85	17.40

מקדם לבית עלמין ₪ 3,250 ₪ 14,500

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית כס/1/447 (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה
1	46.9	57.1		17.40		6.00	28.75	7	18.4	₪ 963,638
2	46.9	56.02		17.40		6.00	29.83	7	19	₪ 951,488
3	46.9	56.02		17.40		6.00	29.83	7	19	₪ 951,488
4	46.9	56.02		17.40		6.00	29.83	7	19	₪ 951,488
5	46.9	84.85	7	17.40		6.00	1.00	-	-	₪ 1,407,859
6	46.9	56.02		17.40		6.00	29.83	7	19	₪ 951,488
7	46.9	56.02		17.40		6.00	29.83	7	19	₪ 951,488
8	46.9	84.85	7	17.40		6.00	1.00	-	-	₪ 1,407,859
9	46.9	56.02		17.40		6.00	29.83	7	19	₪ 951,488
10	46.9	57.1		17.40		6.00	28.75	7	18	₪ 963,638
11	46.9	57.1		17.40			28.75	7	18	₪ 944,138
12	46.9	56.02		17.40			29.83	7	19	₪ 931,988
13	46.9	56.02		17.40			29.83	7	19	₪ 931,988
14	46.9	56.02		17.40			29.83	7	19	₪ 931,988
15	46.9	85	7	17.40			0.85	-	-	₪ 1,390,534
16	46.9	56.02		17.40			29.83	7	19	₪ 931,988
17	46.9	56.02		17.40			29.83	7	19	₪ 931,988
18	46.9	84.85	7	17.40			1.00	-	-	₪ 1,388,359
19	46.9	56.02		17.40			29.83	7	19	₪ 931,988
20	46.9	57.1		17.40			28.75	7	18	₪ 944,138
21	46.9	57.1		17.40	27.00		37.00	7	27	₪ 1,058,700
22	46.9	56.02		17.40	27.00		38.08	7	28	₪ 1,046,550
23	46.9	56.02		17.40	27.00		38.08	7	28	₪ 1,046,550
24	46.9	56.02		17.40	27.00		38.08	7	28	₪ 1,046,550
25	46.9	56.02		17.40	27.00		38.08	7	28	₪ 1,046,550
26	46.9	56.02		17.40	27.00		38.08	7	28	₪ 1,046,550
27	46.9	56.02		17.40	27.00		38.08	7	28	₪ 1,046,550
28	46.9	56.02		17.40	27.00		38.08	7	28	₪ 1,046,550
29	46.9	56.02		17.40	27.00		38.08	7	28	₪ 1,046,550
30	46.9	57.1		17.40	27.00		37.00	7	27	₪ 1,058,700

השבחה לתכנית כס/1/1/גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו		10		
תכסית קומה עליונה		562.36		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)		173.95		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)		736.31		תכסית ברוטו 38%
שטח הלל גג -	80%	589.05	0.80	471.24
יתרה למרפ' גג		147.26	0.20	29.45
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-40	1.00	-40.00
סה"כ השבחה				460.69
שווי מ"ר מבונה				$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	403.11 ₪
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.50
השבחה				92,854.53 ₪
היטל השבחה				46,427.27 ₪

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	10
שטח הצמדת גינה ליח"ד	400
מקדם השבחה	0.15
השבחה	60
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
השבחה	₪ 150,000
היטל השבחה	₪ 75,000

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר		581.3
שווי למ"ר מבונה	₪	1,500
סה"כ השבחה	₪	871,995
היטל השבחה	₪	435,997

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.16%	₪ 13,766
2	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.34%	₪ 14,576
3	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.34%	₪ 14,576
4	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.34%	₪ 14,576
5	46.9			10.00%	₪ 7,500	0.00%	₪ 0
6	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.34%	₪ 14,576
7	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.34%	₪ 14,576
8	46.9			10.00%	₪ 7,500	0.00%	₪ 0
9	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.34%	₪ 14,576
10	46.9			10.00%	₪ 7,500	3.16%	₪ 13,766
11	46.9					3.16%	₪ 13,766
12	46.9					3.34%	₪ 14,576
13	46.9					3.34%	₪ 14,576
14	46.9					3.34%	₪ 14,576
15	46.9					0.00%	₪ 0
16	46.9					3.34%	₪ 14,576
17	46.9					3.34%	₪ 14,576
18	46.9					0.00%	₪ 0
19	46.9					3.34%	₪ 14,576
20	46.9					3.16%	₪ 13,766
21	46.9	10.00%	₪ 4,643			4.58%	₪ 19,954
22	46.9	10.00%	₪ 4,643			4.76%	₪ 20,764
23	46.9	10.00%	₪ 4,643			4.76%	₪ 20,764
24	46.9	10.00%	₪ 4,643			4.76%	₪ 20,764
25	46.9	10.00%	₪ 4,643			4.76%	₪ 20,764
26	46.9	10.00%	₪ 4,643			4.76%	₪ 20,764
27	46.9	10.00%	₪ 4,643			4.76%	₪ 20,764
28	46.9	10.00%	₪ 4,643			4.76%	₪ 20,764
29	46.9	10.00%	₪ 4,643			4.76%	₪ 20,764
30	46.9	10.00%	₪ 4,643			4.58%	₪ 19,954

סה"כ קומת קרקע	469			100.00%	75,000		
סה"כ קומה עליונה	469	100.00%	₪ 46,427				
סה"כ						₪ 1.00	₪ 435,998

חלקה 105

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון
6435	105	416	כן	מוסכם

15,000 ₪

חלקת משנה	מ"ר רשום (A)	מ"ר "פלדלת עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד	שווי קודם לתכנית 1/447/כס*(A)שווי בנוי
1	30.7	איו היתר	-	460,500 ₪
2	24	26.23	-	360,000 ₪
3	24	26.23	-	360,000 ₪
4	24	26.23	-	360,000 ₪
5	24	איו היתר	-	360,000 ₪
6	30.7	איו היתר	-	460,500 ₪

חלקה 122

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	122	1,932	כן	מוסכם	30	20	2318.4	381.76	12.73

מקדם חזית לויצמן 0.95 | 13,775 ₪ | מקדם חזית לויצמן למבונה 0.9 | 2,925 ₪

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית 1/447/כס (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה
1	60.2	70.52		12.73		7.09	1.63	7	-	1,029,359 ₪
2	45	54		12.73		5.30	18.15	7	12	832,905 ₪
3	45.5	70.52		12.73			1.63	7	0	1,008,635 ₪
4	45	54		12.73			18.15	7	12	817,414 ₪
5	45.5	54		12.73	38.88		37.00	7	31	986,264 ₪
6	45	54		12.73	38.45		37.00	7	31	985,014 ₪
7	59.7	72.14		12.73		7.03	0.01	7	0	1,051,502 ₪
8	45	72.14		12.73		5.30	0.01	7	0	1,046,441 ₪
9	45	54		12.73			18.15	7	12	817,414 ₪
10	45	54		12.73			18.15	7	12	817,414 ₪
11	45	54		12.73	38.45		37.00	7	31	985,014 ₪
12	45	54		12.73	38.45		37.00	7	31	985,014 ₪
13	45	72.14		12.73		5.30	0.01	7	0	1,046,441 ₪
14	45	72.14		12.73		5.30	0.01	7	0	1,046,441 ₪
15	45	72.14		12.73			0.01	7	0	1,030,950 ₪
16	45	54		12.73			18.15	7	12	817,414 ₪
17	75.8	81.31		12.73	0.00		9.69	7	4	1,168,864 ₪
18	75.8	81.31		12.73	0.00		9.69	7	4	1,168,864 ₪
19	59.7	72.14		12.73		7.03	0.01	7	0	1,051,502 ₪
20	59.7	72.14		12.73		7.03	0.01	7	0	1,051,502 ₪
21	45	72.14		12.73			0.01	7	0	1,030,950 ₪
22	45	72.15		12.73			-	7	0	1,031,088 ₪
23	45	83.41		12.73	0.00		7.59	7	2	1,191,649 ₪
24	45	54		12.73	38.45		37.00	7	31	985,014 ₪
25	45	72.15		12.73		5.30	-	7	0	1,046,579 ₪
26	45.5	54		12.73		5.36	18.15	7	12	833,077 ₪
27	45	72.15		12.73			-	7	0	1,031,088 ₪
28	45.5	54		12.73			18.15	7	12	817,414 ₪
29	45	54		12.73	38.45		37.00	7	31	985,014 ₪
30	45.5	54		12.73	38.88		37.00	7	31	986,264 ₪

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות		מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דיורות גג שלא הורחבו		7		
תכסית קומה עליונה 7 יח"ד בלבד		378		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה) ל-7 יח"ד בלבד		89.08		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת) - 7 יח"ד בלבד		467.1		
שטח חלל גג -	80%	373.7	0.80	298.93
יתרה למרפ' גג		93.4	0.20	18.68
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית	4	-28.0	1.00	-28.00
סה"כ השבחה				**289.61**
שווי מ"ר מבונה				$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			1.493	₪ 403.11
מקדם התאמה לבינוי על הקיים				0.50
השבחה				**₪ 58,372.86**
היטל השבחה				**₪ 29,186.43**

השבחה לתכנית כס/1/1דג

יח"ד בק"ק ללא העמדת גינה בהיתר	10
שטח העמדת גינה ליח"ד	400
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**60**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
השבחה	**₪ 150,000**
היטל השבחה	**₪ 75,000**

תכסית ברוטו- 8 יח"ד 28%

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר	315.7	
שווי למ"ר מבונה	1,500	₪
סה"כ השבחה	**473,534**	**₪**
היטל השבחה	**236,767**	**₪**

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	60.2			11.81%	₪ 8,856	0.00%	₪ 0
2	45			8.83%	₪ 6,620	3.94%	₪ 9,319
3	45.5					0.00%	₪ 0
4	45					3.94%	₪ 9,319
5	45.5	14.40%	₪ 4,202			9.91%	₪ 23,456
6	45	14.24%	₪ 4,156			9.91%	₪ 23,456
7	59.7			11.71%	₪ 8,783	0.00%	₪ 0
8	45			8.83%	₪ 6,620	0.00%	₪ 0
9	45					3.94%	₪ 9,319
10	45					3.94%	₪ 9,319
11	45	14.24%	₪ 4,156			9.91%	₪ 23,456
12	45	14.24%	₪ 4,156			9.91%	₪ 23,456
13	45			8.83%	₪ 6,620	0.00%	₪ 0
14	45			8.83%	₪ 6,620	0.00%	₪ 0
15	45					0.00%	₪ 0
16	45					3.94%	₪ 9,319
17	0	0.00%	₪ 0			1.26%	₪ 2,974
18	0	0.00%	₪ 0			1.26%	₪ 2,974
19	59.7			11.71%	₪ 8,783	0.00%	₪ 0
20	59.7			11.71%	₪ 8,783	0.00%	₪ 0
21	45					0.00%	₪ 0
22	45					0.00%	₪ 0
23	0	0.00%	₪ 0			0.59%	₪ 1,399
24	45	14.24%	₪ 4,156			9.91%	₪ 23,456
25	45			8.83%	₪ 6,620	0.00%	₪ 0
26	45.5			8.93%	₪ 6,694	3.94%	₪ 9,319
27	45					0.00%	₪ 0
28	45.5					3.94%	₪ 9,319
29	45	14.24%	₪ 4,156			9.91%	₪ 23,456
30	45.5	14.40%	₪ 4,202			9.91%	₪ 23,456
סה"כ קומת קרקע	**510**			**100.00%**	**₪ 75,000**		
סה"כ קומה עליונה	**316**	**100.00%**	**₪ 29,186**				
סה"כ						**100.00%**	**₪ 236,767**

חלקה 123

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	123	2,483	כן	מוסכם	24	3	2,979.60	1,387.25	**57.80**

							₪ 14,500		₪ 3,250	
חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי עפ"י היתר בניה (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית כס/1/447 (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה
1	64.4	64.4		57.80		6.02	32.15	7	-	₪ 1,141,225
2	64.1	64.1		57.80		5.99	32.45	7	-	₪ 1,136,784
3	66.2	66.2		57.80			30.35	7	-	₪ 1,147,757
4	65.9	65.9		57.80			30.65	7	-	₪ 1,143,407
5	66.2	66.2		57.80	33.98		37.00	7	-	₪ 1,258,195
6	65.9	65.9		57.80	33.83		37.30	7	-	₪ 1,253,345
7	64.1	64.1		57.80		5.99	32.45	7	-	₪ 1,136,784
8	64.1	64.1		57.80		5.99	32.45	7	-	₪ 1,136,784
9	65.9	65.9		57.80			30.65	7	-	₪ 1,143,407
10	65.9	65.9		57.80			30.65	7	-	₪ 1,143,407
11	65.9	65.9		57.80	33.83		37.30	7	-	₪ 1,253,345
12	64.1	65.9		57.80	32.90		37.30	7	-	₪ 1,250,342
13	64.1	64.1		57.80		5.99	32.45	7	-	₪ 1,136,784
14	64.1	87.45	7	57.80		5.99	9.10	0	-	₪ 1,576,859
15	65.9	65.9		57.80			30.65	7	-	₪ 1,143,407
16	65.9	65.9		57.80			30.65	7	-	₪ 1,143,407
17	65.9	65.9		57.80	33.83		37.30	7	-	₪ 1,253,345
18	65.9	65.9		57.80	33.83		37.30	7	-	₪ 1,253,345
19	64.1	64.1		57.80		5.99	32.45	7	-	₪ 1,136,784
20	64.4	64.4		57.80		6.02	32.15	7	-	₪ 1,141,225
21	65.9	65.9		57.80			30.65	7	-	₪ 1,143,407
22	66.2	66.2		57.80			30.35	7	-	₪ 1,147,757
23	65.9	65.9		57.80	33.83		37.30	7	-	₪ 1,253,345
24	66.2	66.2		57.80	33.98		37.00	7	-	₪ 1,258,195

השבחה לתכנית כס/1/1/גג

מהות	מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דיורות גג שלא הורחבו	8		
תכסית קומה עליונה	527.8		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)	462.42		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)	990.2		
שטח חלל גג - 80%	792.2	0.80	633.74
יתרה למרפ' גג	198.0	0.20	39.61
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית 4	-32.0	1.00	-32.00
סה"כ השבחה			**641.35**
שווי מ"ר מבונה			$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח		1.493	₪ 403.11
מקדם התאמה לבינוי על הקיים			0.50
השבחה			**₪ 129,266.76**
היטל השבחה			**₪ 64,633.38**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	8
שטח הצמדת גינה ליח"ד	320
מקדם השבחה	0.15
השבחה	**48**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
השבחה	**₪ 120,000**
היטל השבחה	**₪ 60,000**

תכסית ברוטו 40%

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר	-	
שווי למ"ר מבונה	1,500	₪
סה"כ השבחה	-	₪
היטל השבחה	-	₪

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	64.4			12.54%	₪ 7,526
2	64.1			12.49%	₪ 7,491
3	66.2				
4	65.9				
5	66.2	12.59%	₪ 8,134		
6	65.9	12.53%	₪ 8,098		
7	64.1			12.49%	₪ 7,491
8	64.1			12.49%	₪ 7,491
9	65.9				
10	65.9				
11	65.9	12.53%	₪ 8,098		
12	64.1	12.19%	₪ 7,876		
13	64.1			12.49%	₪ 7,491
14	64.1			12.49%	₪ 7,491
15	65.9				
16	65.9				
17	65.9	12.53%	₪ 8,098		
18	65.9	12.53%	₪ 8,098		
19	64.1			12.49%	₪ 7,491
20	64.4			12.54%	₪ 7,526
21	65.9				
22	66.2				
23	65.9	12.53%	₪ 8,098		
24	66.2	12.59%	₪ 8,134		

סה"כ קוצת קרקע	513.4			100.00%	₪ 60,000
סה"כ קומת עליונה	526	100.00%	₪ 64,633		

חלקה 124

גוש	חלקה	שטח רשום	בית משותף	תקנון	מס' חלקות משנה	מס' היתרים	זכויות בניה 1-1	יתרת זכויות בניה	ז.ב. ליח"ד
6435	124	1,003	כן	מוסכם	16	1	1203.6	69.68	**4.35**

מקדם חזית לויצמן	0.95	13,775 ₪	מקדם חזית לויצמן למבונה	3,250 ₪

חלקת משנה	מ"ר רשום	מ"ר עיקרי קיים לפי תב"ע כס/447 (A)	מ"ר ממ"ד עפ"י היתר בניה (B)	ז. בנייה נוספות עיקרי בלבד מתכנית כס/1/1 אקו' (C)	ז. בנייה כס/1/1/גג אקו' (D)	ז. בנייה כס/1/1/דג אקו' (E)	יתרת ז. בנייה מתכנית כס/447 עיקרי בלבד (בניכוי A) (F)	ז. בנייה לממ"ד מתכנית כס/447 שטרם נוצלו (בניכוי B) (G)	השבחה לתכנית כס/447 (F+G-C=I)	שווי קודם לתכנית כס/1/447 (A+B)*שווי בנוי + (C+D+E+I)* שווי מבונה
1	64.4	70.87		4.35		6.61	30.66	7	33.31	₪ 1,120,105
2	64.4	70.87		4.35		6.61	30.66	7	33.31	₪ 1,120,105
3	52.7	70.87		4.35		5.41	30.66	7	33.31	₪ 1,116,203
4	52.4	70.87		4.35		5.38	30.66	7	33.31	₪ 1,116,103
5	66.4	70.87		4.355			30.66	7	33.31	₪ 1,098,629
6	66.4	70.87		4.355			30.66	7	33.31	₪ 1,098,629
7	66.4	70.87		4.355			30.66	7	33.31	₪ 1,098,629
8	66.4	70.87		4.355			30.66	7	33.31	₪ 1,098,629
9	66.4	70.87		4.355			30.66	7	33.31	₪ 1,098,629
10	66.4	70.87		4.355			30.66	7	33.31	₪ 1,098,629
11	66.4	70.87		4.355			30.66	7	33.31	₪ 1,098,629
12	66.4	70.87		4.355			30.66	7	33.31	₪ 1,098,629
13	66.4	70.87		4.355	67.50		37.00	7	39.65	₪ 1,338,609
14	66.4	70.87		4.355	67.50		37.00	7	39.65	₪ 1,338,609
15	66.4	70.87		4.355	67.50		37.00	7	39.65	₪ 1,338,609
16	66.4	70.87		4.355	67.50		37.00	7	39.65	₪ 1,338,609

השבחה לתכנית כס/1/1גג

מהות	מ"ר / יח"ד	אקו'	מ"ר אקו'
סה"כ דירות גג שלא הורחבו	4		
שטח חדרי יציאה לגג - 23 מ"ר	92	1.00	92
הפסד שטח בנוי בקומה העיקרית 4	-16	1.00	-16
תכסית קומה עליונה	283.48		
תוספת הרחבה מכס/1/1 (30% עיקרי לקומה)	17.42		
סה"כ תכסית קומה (מורחבת)	300.90		
יתרה למרפ' גג	208.90	0.20	41.78
סה"כ השבחה			**117.78**
שווי מ"ר מבונה			$270.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח		1.493	₪ 403.11
מקדם התאמה לבינוי על הקיים			0.50
השבחה			**₪ 23,739.15**
היטל השבחה			**₪ 11,869.57**

השבחה לתכנית כס/1/1/דג

חדרי גג	יח"ד בק"ק ללא הצמדת גינה בהיתר	4
	שטח הצמדת גינה ליח"ד	160
	מקדם השבחה	0.15
	השבחה	**24**
	שווי מ"ר מבונה	**₪ 2,500**
תכסית ברוטו 30%	**השבחה**	**₪ 60,000**
	היטל השבחה	**₪ 30,000**

השבחה לתכנית כס/447

סה"כ השבחה במ"ר	558.2	
שווי למ"ר מבונה	₪	1,500
סה"כ השבחה	₪	**837,360**
היטל השבחה	₪	**418,680**

מס' חלקת משנה	שטח רשום	השבחה לתכנית כס/1/1/גג		השבחה לתכנית כס/1/1/דג		השבחה לתכנית כס/447	
		חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהשבחה	היטל השבחה
1	64.4			27.53%	₪ 8,260	5.97%	₪ 24,979
2	64.4			27.53%	₪ 8,260	5.97%	₪ 24,979
3	52.7			22.53%	₪ 6,759	5.97%	₪ 24,979
4	52.4			22.40%	₪ 6,721	5.97%	₪ 24,979
5	66.4					5.97%	₪ 24,979
6	66.4					5.97%	₪ 24,979
7	66.4					5.97%	₪ 24,979
8	66.4					5.97%	₪ 24,979
9	66.4					5.97%	₪ 24,979
10	66.4					5.97%	₪ 24,979
11	66.4					5.97%	₪ 24,979
12	66.4					5.97%	₪ 24,979
13	66.4	25.00%	₪ 2,967			7.10%	₪ 29,734
14	66.4	25.00%	₪ 2,967			7.10%	₪ 29,734
15	66.4	25.00%	₪ 2,967			7.10%	₪ 29,734
16	66.4	25.00%	₪ 2,967			7.10%	₪ 29,734

סה"כ קומת קרקע	233.9			100.00%	₪ 30,000		
סה"כ קומה עליונה	265.6	100.00%	₪ 11,870				
סה"כ						100.00%	₪ 418,680

תחשיב שווי והיטל השבחה לתוכנית כס/1/447

מס' מגרש	שטח עקרי	ש"ש דירתי - 12.5 מ"ר ל"ח"ד	מס' יחידות	שטח פלדלת ממוצע לדירה	קומה ממוצעת	מקדם קומה	מקדם מיקום	מקדם מיקום מקומה	שווי יח"ד	שווי גולמי	שלב ביצוע	מקדם זמינות לשלב	שווי למטר הקובע כזמין
14	25,382	3,050	244	117	15	1.12	0.9	1.008	₪ 763,469	₪ 186,286,464	א	100.0%	₪ 186,286,464
15	25,382	3,050	244	117	15	1.12	0.9	1.008	₪ 763,469	₪ 186,286,464	א	100.0%	₪ 186,286,464
												הכנסות לתקופה	₪ 27,310,717
11B	11,443	1,375	110	117	15	1.12	1	1.12	₪ 848,319	₪ 93,315,040	ב	79.2%	₪ 73,914,252
13A	11,235	1,350	108	117	5	1.02	1	1.02	₪ 772,579	₪ 83,438,550	ב	79.2%	₪ 66,091,147
13B	11,443	1,375	110	117	15	1.12	1	1.12	₪ 848,319	₪ 93,315,040	ב	79.2%	₪ 73,914,252
												הכנסות לתקופה	₪ 37,561,227
11A	16,853	2,025	162	117	8	1.05	0.9	0.945	₪ 715,791	₪ 115,968,115	ג	62.7%	₪ 72,753,556
12A	5,721	688	55	117	8	1.05	0.9	0.945	₪ 715,713	₪ 39,364,211	ג	62.7%	₪ 24,697,593
12B	3,641	438	35	117	5	1.02	1	1.02	₪ 772,584	₪ 27,040,455	ג	62.7%	₪ 16,965,516
מסחר 11A	1,500	500					1	1		₪ 17,500,000	ג	62.7%	₪ 10,979,716
מסחר 12A	200	100					1	1		₪ 2,500,000	ג	62.7%	₪ 1,568,531
												הכנסות לתקופה	₪ 31,585,578
סה"כ נטו מסחר	112,800		1,068									שווי למטר הקובע כזמין	₪ 809,915,013
												עלות שכ"ד דיירים רק למתחם 3 (רמוי)	₪ 6,685,706
												עלות השבחת דיירים בכל המתחמים (כולל רמוי ממוצע)	₪ 1,184,972
												עלות הריסה (רמוי ממוצע)	₪ 2,752,280
												סה"כ שווי זמין לאחר הנחיה אי"ח	₪ 799,292,054
												מקדם רמיה לאחר הנחיה אי"ח	0.864
												שווי למטר הקובע	₪ 690,940,791
												תוספת שימוש ביניים	₪ 33,963,729
												שווי נטו	₪ 724,904,520
												הפחתה לתוכניות פרוקסי	0.85
													₪ 616,168,842

שימוש ביניים 294 יח"ד * 4,000 ש"מ/יח"ד + 160 מ"ר לחנות * 100 ש"מ/מ"ר רלוונטי

	דמ"ש ביניים	מהווים 2.5 שנים
	14,304,000	₪ 33,963,729

שלב	מס' יח"ד	שנים להיוון*	דמ"ש שנתיים	דמ"ש מהווים
א**	132	4.00	₪ 6,528,000	₪ 27,310,717
ב	88	8.00	₪ 4,224,000	₪ 37,561,227
ג	74	8.00	₪ 3,552,000	₪ 31,585,578
				₪ 96,457,522

* סה"כ השנים להיוון משקף את תקופת הבניה (ביום - פנים)

** כולל 160 מ"ר מסחר ברמ"ש של 100 ש"ח למ"ר.

שווי קודם בנוי במצבו + ז. בניה	₪ 309,976,136
השבחה	₪ 306,192,705
היטל השבחה	₪ 153,096,353

<u>תחשיב שווי והיטל השבחה לתוכנית כס/1/447א</u>

מס' מגרש	שטח עיקרי	ש"ש דירתי - 12.5 מ"ר ל"ח"ד	מס' יחידות	שטח פלדלת ממוצע לדירה	קומה ממוצעת	מקדם קומה (ממוצע)	מקדם מיקום	מקדם אקוו' מיקום וקומה	שווי יח"ד	שווי גולמי	שלב ביצוע	מקדם זמינות לשלב	שווי למועד הקובע כמין
14	25382	3050	244	117	15	1.12	0.9	1.008	₪ 880,926	₪ 214,945,920	א	100.0%	₪ 214,945,920
15	25382	3050	244	117	15	1.12	0.9	1.008	₪ 880,926	₪ 214,945,920	א	100.0%	₪ 214,945,920
הכנסות לתקופה													₪ 27,310,717
11B	11443	1375	110	117	15	1.12	1	1.12	₪ 978,829	₪ 107,671,200	ב	79.2%	₪ 85,285,675
13A	11235	1350	108	117	5	1.02	1	1.02	₪ 891,438	₪ 96,275,250	ב	79.2%	₪ 76,259,015
13B	11443	1375	110	117	15	1.12	1	1.12	₪ 978,829	₪ 107,671,200	ב	79.2%	₪ 85,285,675
הכנסות לתקופה													₪ 37,561,227
11A	16853	2025	162	117	8	1.05	0.9	0.945	₪ 825,913	₪ 133,797,825	ג	62.7%	₪ 83,946,411
12A	5721	687.5	55	117	8	1.05	0.9	0.945	₪ 825,823	₪ 45,420,244	ג	62.7%	₪ 28,497,223
12B	3641	437.5	35	117	5	1.02	1	1.02	₪ 891,444	₪ 31,200,525	ג	62.7%	₪ 19,575,596
מסחר 11A	1500	500					1	1		₪ 17,500,000	ג	62.7%	₪ 10,979,716
מסחר 12A	200	100					1	1		₪ 2,500,000	ג	62.7%	₪ 1,568,531
סה"כ כולל מסחר	112800		1068									**הכנסות לתקופה**	₪ 31,585,578
												שווי כמין	**₪ 917,747,204**
												עלות שכ"ד דיירים רק למתחם 3 (דחוי)	**₪ 6,685,706**
												עלות השבחת דיירים בכל המתחמים (כולל דחייה ממוצעת)	**₪ 1,184,972**
												עלות הריסה(דחויה בממוצע)	**₪ 2,752,280**
												סה"כ שווי זמין	**₪ 907,124,246**
												הפחתה למורכבות פרויקט	**0.85**
												שווי חדש בניכוי מורכבות פרויקט	**₪ 771,055,609**
												מקדם דחוי לאישור תכנית אל"ת	**0.86**
												שווי קודם	**₪ 666,532,051**
												השבחה	**₪ 104,523,558**
												היטל השבחה	**₪ 62,261,779**

תחשיבי המבקשת

תחשיב השבחה לתוכנית כס/1/1/גג

חלקה	מס' דירות בקומה עליונה שטרם הורחבו	תוספת ליחידה	שווי מ"ר מבונה	מקדם שוליות	מקדם דחיה	סה"כ השבחה
93	8	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 19,499
94	3	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 7,312
95	4	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 9,749
96	8	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 19,499
98	4	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 9,749
99	4	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 9,749
100	8	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 19,499
101	8	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 19,499
102	8	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 19,499
103	10	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 24,373
104	10	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 24,373
122	7	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 17,061
123	8	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 19,499
124	4	18	₪ 403	0.8	0.42	₪ 9,749
				סה"כ השבחה לתכנית		₪ 229,110
				סה"כ היטל השבחה		₪ 114,555

תחשיב השבחה לתוכנית כס/1/1/דג

חלקה	מס' דירות בקומת הקרקע להם ניתן להצמיד חצר	שטח חצר	שווי מ"ר מבונה חצר	מקדם פיצוי לשכנים	סה"כ השבחה
93	8	40	₪ 375	0.5	₪ 60,000
94	2	40	₪ 403	0.42	₪ 13,541
95	2	40	₪ 403	0.42	₪ 13,541
96	8	30	₪ 403	0.42	₪ 40,622
98	4	40	₪ 403	0.42	₪ 27,082
99	8	40	₪ 403	0.42	₪ 54,163
100	8	40	₪ 403	0.42	₪ 54,163
101	8	40	₪ 403	0.42	₪ 54,163
102	8	40	₪ 403	0.42	₪ 54,163
103	10	25	₪ 403	0.42	₪ 42,315
104	10	15	₪ 403	0.42	₪ 25,389
122	10	15	₪ 403	0.42	₪ 25,389
123	8	40	₪ 403	0.42	₪ 54,163
124	4	40	₪ 403	0.42	₪ 27,082
סה"כ השבחה לתכנית					₪ 545,776
סה"כ היטל השבחה					₪ 272,888

תחשיב השבחה לתוכנית כס/447

חלקה	שטח תוספת ל'ח"ד ריגולה (במ"ר)	מס' ח"ד ריגולות	שטח תוספת לדירות הנג (במ"ר)	מס' יחידות בנג	סה"כ תוספת שטח עיקרי בתכנית	סה"כ שטח שנוצל בהיתרי בנוי בחלקה	יתרת זכויות בנוי מתכנית כס/1/1 לקיזוז	יתרת שטח להוצ	מקדם דיחוי	שווי מ"ר מבונה	שווי ההשבחה
93	28.35	16	37	8	749.6	117.6	40.2	591.8	0.56	₪ 1,500	₪ 497,112
94	29.9	10	37	4	447	154	115.4	177.6	0.56	₪ 1,500	₪ 149,184
95	29.9	10	37	4	447	84	430.8	-	0.56	₪ 1,500	
96	28.35	16	37	8	749.6	92	435.6	222	0.56	₪ 1,500	₪ 186,480
98	30.66	12	37	4	515.92	29	156.08	330.84	0.56	₪ 1,500	₪ 277,906
99	11.61	16	37	8	481.76	265.7	428.06	-	0.56	₪ 1,500	
100	30.89	8	37	8	543.12	170.4	991.47	-	0.56	₪ 1,500	
101	30.89	8	37	8	543.12	202	817.4	-	0.56	₪ 1,500	
102	30.89	8	37	8	543.12	170.4	794.7	-	0.56	₪ 1,500	
103	28.75	20	37	10	945	120.6	430.9	393.5	0.56	₪ 1,500	₪ 330,540
104	28.75	20	37	10	945	267	521.85	156.15	0.56	₪ 1,500	₪ 131,166
122	18.15	20	37	10	733	324.9	381.76	26.34	0.56	₪ 1,500	₪ 22,126
123	30.35	16	37	8	781.6	235.2	1387.25	-	0.56	₪ 1,500	
124	30.66	12	37	4	515.92	16	69.7	430.22	0.56	₪ 1,500	₪ 361,385
סה"כ השבחה לתכנית											₪ 1,955,898
סה"כ היטל השבחה											₪ 977,949

<u>תחשיב שמאי המבקשת לפי גישת שמאי המשיבה לתוכנית כס/1/447</u>

מס' מגרש	גודל מגרש	שטח עיקרי	שי"ש דירתי 12.5 מ"ר	מס' יח"ד	שטח מכירה ממוצע	מספר קומות	מקדם/עמדת חניה	מקדם מיקום בית עלמין/ שביב"א/ כביש ראשי	מקדם משקלל	שווי יח"ד	שווי גולמי	שלב ביצוע	מקדם ומינוח	שווי למ"ר הקרקע כמגרש
14	3,714	25,382	3050	244	116.5	30	1	0.9	0.9	₪ 608,258	₪ 148,415,040	א	0.84	₪ 124,612,129
													הכנסות ביניים	₪ 55,993,072
15	3,714	25,382	3050	244	116.5	30	1	0.9	0.9	₪ 608,258	₪ 148,415,040	ב	0.67	₪ 98,704,478
11B	1,765	11,443	1375	110	116.5	29	1	0.95	0.95	₪ 642,065	₪ 70,627,180	ב	0.67	₪ 46,971,108
13A	3,404	11,235	1350	108	116.5	10	1.03	0.95	0.9785	₪ 661,330	₪ 71,423,651	ב	0.67	₪ 47,500,807
13B	1,765	11,443	1375	110	116.5	29	1	0.95	0.95	₪ 642,065	₪ 70,627,180	ב	0.67	₪ 46,971,108
													הכנסות ביניים	₪ 6,057,120
11A	4,540	16,853	2025	162	116.5	15	1.03	1	0.927	₪ 626,540	₪ 101,499,455	ג	0.53	₪ 53,468,647
12A	1,095	5,721	687.5	55	116.5	15	1.03	0.9	0.927	₪ 626,472	₪ 34,455,941	ג	0.53	₪ 18,150,960
12B	1,110	3,641	437.5	35	116.5	10	1.03	1	1.03	₪ 696,142	₪ 24,364,959	ג	0.53	₪ 12,835,156
מסחר 11A	4,540	1,500	500			2					₪ 17,500,000	ג	0.53	₪ 9,218,782
מסחר 12A	1,095	200	100			2					₪ 2,500,000	ג	0.53	₪ 1,316,969
סה"כ		27,915	3,750	252									**הכנסות ביניים**	₪ 28,014,178
													שווי למגרש מבוקש מבוקש	₪ 549,814,515
													עלות ש"ח דיירים בפועל בניין בנוי	₪ 16,592,351
													עלות הקבלנית	₪ 1,125,000
													עלות הרישוי	₪ 6,136,200
													ס"ה שווי זכיין	₪ 525,960,965
													מקדם דחיה לקבלנית	0.8644
													שווי למוצר מוגמר	₪ 454,662,201
													הנחת שיעור ביניים	₪ 32,421,927
													שווי חיש נכזי	₪ 487,084,128
													הפחתה לקונבנציונלית מרוכזת	0.8
													שווי מצב חדש	₪ 389,667,302
													שווי קודם	₪ 371,731,300
													השבחה	₪ 17,936,002
													היטל השבחה	₪ 8,968,001

דמי"ש למוצר מחוזיים	דחיה עד למוצר	דמי"ש ממוזנים	דמי"ש עמדיות	מס' שנים למשלם	מס' יח"ד
₪ 16,592,351	שנים 7	₪ 24,948,760	₪ 7,200,000	4	150

מקדם	מס' שנים
0.84	3
0.67	7
0.53	11

שלב	מס' יח"ד/ עסקי מסחרי	מס' שנים	דמי"ש שנתיים	דמי"ש מחוזיים
א	204	7	₪ 9,792,000	₪ 54,662,679
ב	198.6	7	₪ 238,320	₪ 1,330,393
			סה"כ	**₪ 55,993,072**
ג	16	11	₪ 768,000	₪ 6,057,120
ג	74	11	₪ 3,552,000	₪ 28,014,178

שימוש ביניים	מדווח 2.5 שנים	דמי"ש לשנה
294 יח"ד	₪ 31,883,486	₪ 14,112,000
198.6 סה"כ מ"ר מסחר	₪ 538,441	₪ 238,320
	₪ 32,421,927	

שווי למ"ר מבנה מבוקש לפנורמים		שווי למ"ר מבנה מבוקש
₪ 10,000		₪ 5,800

נספח ג' – מסמכים נוספים שצורפו ע"י הצדדים במועד הדיון ולאחריו

א. מסמכים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה:

תאריך הגשה	תיאור מסמך
20/01/2021	נסחי רישום לרבות מסמכי הבית המשותף.
	היתרי בניה לרבות בקשות שאותרו בכפר סבא כמפורט בסעיף רישוי.
	נספחי להתייחסות לשומה אחרת.
27/01/2022	תכנית בקשה להיתר מס' 15448 מיום 27/03/1995 לחלקה 100.
	תכנית בקשה להיתר מס' 20070289 מיום 16/05/2007 לחלקה 103.
	תכנית בקשה להיתר מס' 12053 מיום 23/02/1986 לחלקה 121.

נספחי הדיון מאת שמאי המשיבה

תאריך הגשה	תיאור מסמך
06/05/2021	שומת איחוד וחלוקה של השמאי יצחק (איצ'ו) נעים מיום 28/12/2017 להתחדשות עירונית- מתחם "תקומה", כפר סבא (תוכנית 405-0602268).
	שומת איחוד וחלוקה של השמאי יצחק (איצ'ו) נעים מיום 05/06/2018 להתחדשות עירונית- מתחם "תקומה", כפר סבא (תוכנית 405-0602268).
	קובץ אקסל- תחשיב שווי חדש וקודם- תקומה
23/06/2021	החלטת ועדת ערר בעניין ענב יזום - תקומה מיום 11/11/2020.
08/07/2021	התייחסות המשיבה למסמכי השלמה של המבקשת מיום 07/07/2021.
	התכתבות עו"ד דיירים מיום 20/05/2021.
	התייחסות המשיבה למסמכי השלמה של המבקשת מיום 06/05/2021.
	אסמכתאות לקידום פינוי בינוי שכונת אלי כהן
	מסמך הערות שמאי המשיבה לפרוטוקול מיום 21/06/2021.
	מצגת שהוצגה בלשכת התכנון בעניין הגשת תוכנית שימושים חורגים לפי סעיף 187 לחוק מתחם פינוי בינוי תקומה
	הסכם פינוי בינוי חתום משנת 2012.
	סימוני סרבנים במגרשים 15-14 ע"ג טבלאות הקצאה ואיזון
31/08/2021	פס"ד עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מיום 26/08/2021.

ב. <u>מסמכים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת:</u>

תאריך הגשה	תיאור מסמך
21/12/2020	דרישת תשלום הועדה המקומית
	טבלת נתוני דירות קיימות
	הסכם מכר דירה מיום 23/08/202, לרבות נספחים.

<u>נספחי הדיון מאת שמאי המבקשת</u>

תאריך הגשה	תיאור מסמך
20/04/2021	מכתב למר אפי כץ מעו"ד ליאור מיום 04/11/2020 בעניין מועד תחילת בנייה במגרש 14
	מכתב למר אפי כץ מעו"ד ליאור עמידור מיום 18/11/2020 בעניין היטל תחילת הבנייה במגרש 14
	מסמך לדיירים מאת עו"ד ליאור עמידור מיום 20/05/2021 בעניין תחילת הבנייה.
21/04/2021	אקסל ניתוח עסקאות מכר ועסקאות נוספות לבניינים בסביבה
	פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה מיום 30/03/2020
	פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה מיום 24/03/2021
	חוות דעת כלכלית של השמאים דניאלה פז וגלעד לוקר מיום 28/11/2018 למתחם "תקומה" כפר סבא
	תשריט בית משותף לחלקה 100 מיום 11/04/1975.
	תוכנית בקשה להיתר מס' 15449 מיום 27/03/1995 לחלקה 100.
	תוכנית בקשה להיתר מס' 15450 מיום 27/03/1995 לחלקה 100.
22/04/2021	אקסל הצלבה והשוואה שטחים
	מסמך הערות שמאי המבקשת לפרוטוקול מיום 20/04/2021.
02/05/2021	פס"ד בר"מ 2073/21 הועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' טל לוי ו-40 אח' מיום 14/04/2021
01/07/2021	התנגדויות דיירים לבית עלמין
	הסכם פינוי בינוי משנת 2012, לרבות נספחים
	מכתב לדיירים מחברת ענב מיום 20/08/2017 בעניין פרויקט פינוי בינוי שכונת תקומה
	תצהיר עו"ד מצב החתימות מיום 01/07/2021

תאריך הגשה	תיאור מסמך
20/04/2021	מכתב למר אפי כץ מעו"ד ליאור מיום 04/11/2020 בעניין מועד תחילת בנייה במגרש 14
	מכתב למר אפי כץ מעו"ד ליאור עמידור מיום 18/11/2020 בעניין היטל תחילת הבנייה במגרש 14
	מסמך לדיירים מאת עו"ד ליאור עמידור מיום 20/05/2021 בעניין תחילת הבנייה.
15/07/2021	מסמך תגובה לפרוטוקול הדיון ולמסמכים נוספים מיום 15/07/2021
	מכתב לעו"ד ליאור עמידור מיום 18/10/2020
	מכתב מעו"ד קרן כהן בלחרסקי לראש העיר מיום 14/01/2021
	מצב חתימות ומתנגדים לבית עלמין
01/02/2022	קובץ אקסל - עותק של נתוני ארנונה כפר סבא תקומה יציאת אירופה
	קובץ אקסל - רחובות בפרויקט.
	תשובת המבקשת לעניין שטחי הדירות
	תשריט בית משותף לחלקה 100 מיום 11/04/1975.