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

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

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

אודליה אמנו
שמאית מקרקעין
ODELIA AMANO
Real estate appraisals

אמיר אבו אלעזב
כלכלן
AMIR ABU ALAZAB
Economist

לי בן זקן
כלכלנית
LEE BEN ZAKEN
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	ו' באדר תשפ"ה
תאריך לועזי	:	06/03/2025
מס' מינוי	:	2284-2024
מספרנו	:	20240101
תאריך שליחה לצדדים	:	30/03/2025

לכבוד,
מר בר אליהו יעקב ואח'
המיוצג ע"י גב' תמר אברהם, שמאית מקרקעין
במייל: info@tamarab.co.il
להלן: "המבקש"

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יהוד-מונוסון
המיוצגת ע"י מר חופשי אמיר, שמאי מקרקעין
במייל: valuers@bezeqint.net
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6692, חלקה 39, תת חלקה 4

רחוב הרצל 2,

יהוד-מונסון

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

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יהוד - מונוסון (להלן: "המשיבה"), לבין מר בר אליהו יעקב ואח' (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של הזכויות בנכס הנדון, זאת בהתאם להסכם מכר מיום 04/07/2024, הכול כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 27/08/2024, שנערכה ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 16/12/2024 לשומת המבקש מיום 18/11/2024.

מבקש

2.3. עמדת שמאית המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 18/11/2024, שנערכה ע"י גב' תמר אברהם, שמאית מקרקעין על צרופותיה.

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

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום אישור התכנית + 15 יום)
תמ"ל 2016	05/11/2022

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	דירת מגורים.
גוש	:	6692.
חלקה	:	39.
תת חלקה	:	4.
שטח רשום[1]	:	87 מ"ר.
שטח רשום של החלקה[2]	:	3,835 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.
כתובת הנכס	:	רחוב הרצל 2, יהוד-מונוסון.
החלק היחסי ברכוש המשותף[3]	:	1/48.

1 בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
2 בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
3 בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).

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

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 02/01/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי

בתאריך 29/12/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

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

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הרצל המהווה רחוב דו סטרי ראשי בשכונת "ליבת העיר" ביהוד-מונסון.

גבולות השכונה הם רחוב קדושי מצרים מצפון, רחוב ויצמן ממזרח, וכביש ראשי מס' 461 מדרום.

רחוב הרצל נפרש מדרום לצפון ומסתעף עם רחוב רמז בצפון ורחוב דרך העצמאות.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים, לצד בניינים חדשים ובנייה צמודת קרקע.

באזור קיימים מבני ציבור כגון: עיריית יהוד-מונסון, בנקים, בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסיות, מועדון לקשיש, מרכז שיטור קהילתי וכו'.

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

להלן איתור המתחם על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה):



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

7.2. <u>תיאור החלקה/המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 39 הוא 3,835 מ"ר.
  החלקה רגולרית דמוית מלבן, מוארכת, עם חזית מערבית לרחוב הרצל באורך של כ- 49 מ' ועומק של כ- 85 מ'.
- מתחם הרצל ממוקם במכרז העיר ובסמוך לצומת הרחובות הרצל והעצמאות.
- מצפון למתחם נמצא פרויקט "הגנים התלויים", ממזרח מתחם בית ספר "מעלה", ממערב רחוב הרצל, מדרום פרויקט חדש בצומת הרחובות הרצל העצמאות.

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



7.3. <u>תיאור מבנה</u>:

- הבנייה במתחם ותיקה ב- 3 מבני H מקושרים בגובה 4 קומות.
- בחלקה קיים שטח חניה לשימוש הדיירים.
- הבניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בכל קומה 4 יח"ד ובכל בניין 16 יח"ד, בחלקה סה"כ 48 יח"ד, שטח בנוי נטו כ- 4,313 מ"ר.
- הדירה שבנדון בשטח רשום של 87 מ"ר נמצאת בקומה א' במבנה המערבי, בכניסה א'.

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

להלן תמונת הבניינים נכון למועד הביקור:



8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

- מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 13/10/2024 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של תת חלקה 4 בחלקה 39 בגוש 6692, הינו 87 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 1/48.
- זכויות הבעלות רשומות על שם: בר אליהו יעקב ואילנה, בחלקים שווים.
- נרשמו מספר הערות לתת חלקה זו:
  - הערת אזהרה בדבר העברה לזרים.
  - הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אמירי יהוד-מונסון בע"מ לפי התחייבות מיום 26/12/2019.
  - הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת טליאס שלמה וכלנית לפי התחייבות מיום 04/07/2024.
  - הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק הפועלים בע"מ, לטובת הלווים טליאס כלנית ושלמה.
- לבית המשותף תקנון מוסכם ובו 49 תתי חלקות ו- 3 כניסות.
- הערת רשם המקרקעין: הנכס הוכרז כשיכון ציבורי.
- נרשמו הערות בדבר אתר עתיקות.
- כתובת: רחוב הרצל 2,4,6, יהוד-מונסון.

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

8.2. <u>הסכם פינוי בינוי</u>:

הוצג בפניי הסכם פינוי בינוי שנערך ונחתם ביום 02/03/2020 בין חברת אמירי יהוד-מונסון בע"מ לבין יעקב ואילנה בר אליהו ממנו עולה, בין היתר, כי לכל דירה נוכחית יתווסף שטח של 23 מ"ר לשטח עיקרי כולל ממ"ד, ובנוסף מרפסת בשטח של עד כ- 12 מ"ר, ובכל מקרה בשטח המתאפשר בהתאם לאילוצי התכנון.

בנוסף לכל דירה חדשה יצורפו ויירשמו כהצמדות בספרי המקרקעין: מקום חניה מקורה אחת (לרבות במכפילים ו/או במתקני חניה רובוטיים אך ורק בכפוף למגבלה תכנונית ולתקן חניה ארצי ומדיניות החניה של הועדה המקומית באותה העת), מחסן.

היזם יישא על חשבונו בתשלום כל האגרות, היטלים, המיסים והתשלומים אשר יידרשו לשם ביצוע הפרויקט כמפורט בהסכם זה, לרבות, מס רכישה, מע"מ, דמי הסכמה, היטל השבחה וכן כל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא שיידרש על ידי כל רשות ממשלתי עירונית או אחרת בגין ביצוע הפרויקט והכל בהתאם לאמור בהסכם זה ולמעט תשלומים שנכתב במפורש בהסכם זה כי יחולו וישולמו ע"י הדיירים.

היזם מתחייב לשלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות חודשיים שסכומם ייקבע בהתאם לחוו"ד שמאי שתינתן בסמוך למועד הפינוי (להלן "דמי השכירות") למשך כל התקופה החל בפינוי דירתו הנוכחית בפועל של אותו דייר (אך בכל מקרה לא בעבור התקופה שקדמה ל- 30 הימים הראשונים ממועד מתן הודעת הפינוי) ומסירתה לחזקתו של היזם, ועד למועד שנקבע כמועד המסירה של הדירה החדשה לאותו דייר, בין אם בתקופה בין אם בתקופה האמורה ישכור הבעלים דירה חלופית ובין אם לא (להלן: "תקופת הביניים").

בסמוך לפני מתן הודעת מועד הפינוי, ייקבע השמאי המוסכם, את גובה דמי השכירות החודשיים שישלם היזם לדיירים, וזאת בהתאם לשיעור דמי השכירות המקובל באותה עת ביהוד, לדירות כדוגמת הדירה הנוכחית (ובין היתר בהתייחס לשטח הדירות הנוכחיות).

בנספחי ההסכם אשר הוצגו גם בפני, אותרו בין היתר ייפוי כוח למיסוי (נספח י"ב), אישור בדבר פינוי דירה והריסה (נספח י"ד) ונוסח ערבות בנקאית להבטחת תשלום מיסים (נספח י"ז).

8.3. <u>הסכם מכר</u>:

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם ביהוד-מונסון ביום 04/07/2024 בין יעקב ואילנה בר אליהו (להלן: "המוכר" ו/או "המוכרים") לבין טליאס שלמה וכלנית (להלן: "הקונה") ממנו עולה כי המוכרים הינם בעלים של דירה בת 4 חדרים בקומה הראשונה בבית משותף הנמצא ברח' הרצל 2 דירה 4 הידועה גם כגוש 6692 חלקה 39, תת חלקה 4 על כל הצמדותיה וחלקה ברכוש המשותף.

התמורה: 2,100,000 ₪.

כל התשלומים העירונים והממשלתיים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא החלים על הבית ו/או שיחולו על הבית יחולו וישולמו - עד ליום המסירה על המוכר ומיום מסירת החזקה בפועל ואילך על הקונה.

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

9. מצב תכנוני[4]:

מצב קודם

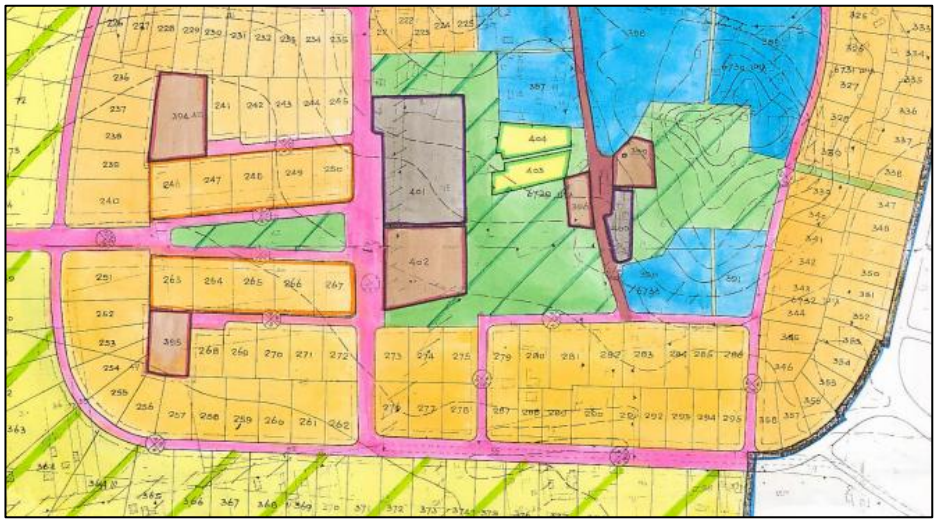
9.1. תכנית תג"פ/377

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 227 מיום 01/05/1952.

הנכס הנדון אותר ב"אזור מגורים א" ומסומן כחלק ממגרשים מס' 273-278.

מטרת התכנית לחלק את הקרקעות הנ"ל למגרשי מגורים וחקלאות, להתוות דרכים חדשות, להקצות מגרשים לבניינים ציבוריים ולהקצות אזור ירק ציבורי ולקבוע אזור מסחרי, הכל בהתאם לתשריט המצורף.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית:



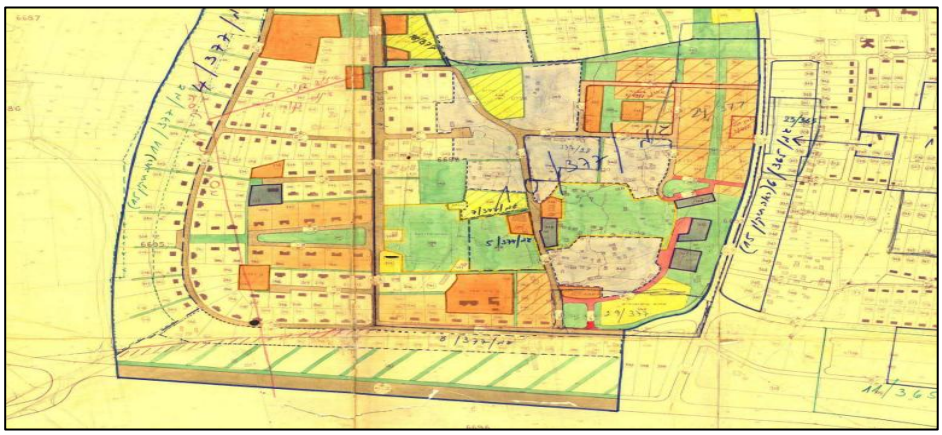
9.2. תכנית גמ/3/377

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 580 מיום 23/01/1958.

הנכס הנדון אותר ב"אזור מגורים א' שתי קומות" ומסומן כחלק ממגרשים מס' 275-274, 291, 281-278.

התכנית מבטלת את החלוקה הקיימת ואת הדרכים הקיימות ומחלקת את השטח מחדש למגרשי מגורים, מסחר, חקלאות, אזור מיוחד, מגרשים לבניינים ציבוריים, שטחים לבתי קברות, שטחים פתוחים ציבוריים, התוויית שבילים , דרכים חדשות והכל בהתאם לתשריט מצורף.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית:



4. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

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

9.3. <u>תכנית ממ/865</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1782 מיום 02/12/1971.

הנכס הנדון אותר ב"אזור מגורים ג'" ומסומן כחלק ממגרש 11*5.

תכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התכניות המפורטות שאושרו או לפחות הופקדו ביהוד + פתיחת דרכים חדשות לביטול.

<u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית</u>:



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

9.4. <u>תכנית ממ/904</u>

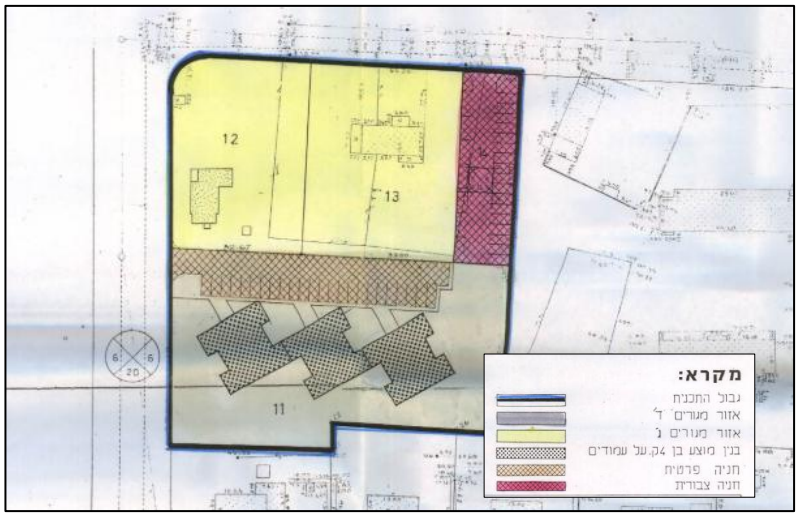
דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2228 מיום 17/06/1976.

הנכס הנדון אותר ב"אזור מגורים ד" ומסומן כמגרש 11 עם בניין מוצע בן 4 קומות על עמודים ובו 48 יח"ד.

מטרת התכנית: לשנות יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג1, לקבוע בינוי, גישות וחניות לבניינים בני 4 קומות על עמודים.

חניות פרטיות: תרשמנה על שם הדיירים, תותר זכות מעבר לא יוקמו גדרות בתוך תחום החניה.

<u>להלן איתור מגרש 11 שבנדון מתוך תשריט התכנית</u>:



9.5. <u>תכנית ממ/6055</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3291 מיום 12/01/1986.

התכנית חלה על הנכס שבנדון מגרש מס' 11, ומטרתה שינוי קו בניין לחזית לרח' הרצל מ- 5 מ' ל- 4.5 מ' וקו בניין צדדי 2.7 מ'.

9.6. <u>תכנית יד/במ/2001</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3943 מיום 14/11/1991.

הנכס הנדון אותר ב"אזור מגורים ג" מגרשים 141-143 לפי הבינוי הקיים, 3 קומות + עמודים.

<u>מטרת התכנית</u>:

(א) תכנון והתוויית רשת דרכים קיימות הכל כמסומן בתשריט.

(ב) קביעת אזורי בינוי למגורים, למסחר, לצרכי רישום, שטחים ציבוריים פתוחים.

(ג) קביעת תקנות והוראות בנייה לאזורים השונים.

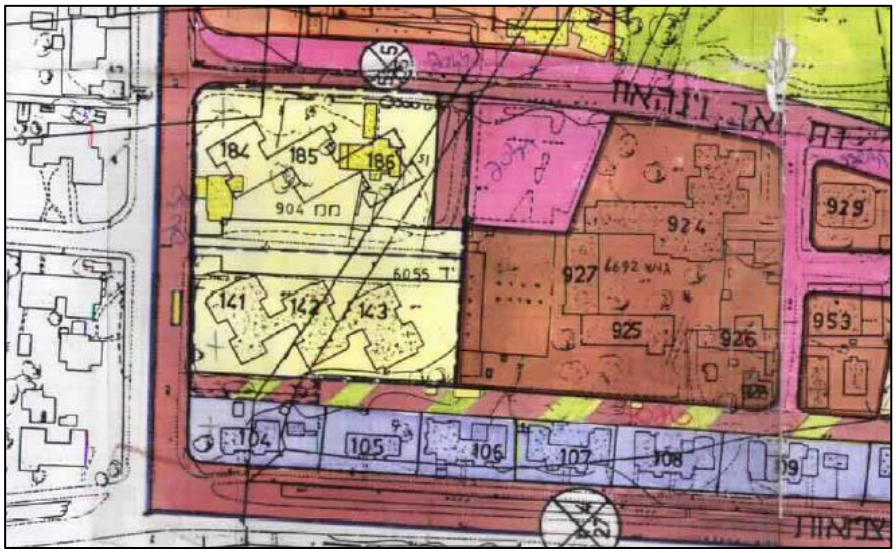
(ד) קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

(ה) מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט.

(ו) ביטול תוקף איחוד חלקות מנדטוריות בשטח התכנית במקומות בהם קיימת סתירה בין החלוקה המנדטורית לחלוקה המוצעת בתשריט.

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

להלן איתור מגרשים 141-143 שבנדון מתוך תשריט התכנית:



מצב חדש

9.7. תכנית תמ"ל/2016

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 10854 מיום 20/10/2022.

דברי הסבר: התכנית ממוקמת במרכז העיר יהוד מונסון בשטח של כ- 41 דונם ומציעה התחדשות עירונית למתחמי קדושי מצרים, ביאקובסקי והרצל בהתאם לעקרונות תכנית "ליבת העיר" של יהוד מונסון.

התכנית כוללת 3 מתחמים: מתחם קדושי מצרים (144 יח"ד קיימות) בשטח של כ- 17 דונם, מתחם ביאקובסקי (140 יח"ד קיימות) בשטח של כ- 15 דונם ומתחם הרצל (כ- 48 יח"ד קיימות) בשטח של 3.5 דונם.

במתחם קדושי מצרים קיימים בנוסף למבני המגורים ומגרשי החניה, מגרש ציבורי ובו גן ילדים ומגרש של קופ"ח מאוחדת (לא בנוי).

במתחם ביאקובסקי קיימים בנוסף למבני המגורים, שצ"פ מרכזי, מבנה מועדונית ומבנה פעיל ובו מרפאת קופ"ח כללית.

מתחם הרצל מיועד לפינוי בלבד, ולשינוי יעוד הקרקע (בשטח של כ- 3.5 דונם) לצרכי ציבור אשר יתנו מענה לתוספת השטח הנדרשת עבור תוספת האוכלוסייה.

התכנית מציעה כ- 1,150 יח"ד במבני מגורים עד 16 קומות + קומת קרקע ובבנייה מרקמית של 9 קומות + קומת קרקע.

בקומות הקרקע של המבנים מוצעת חזית פעילה כלפי הרחוב ובחלק מהמבנים שולבו גני ילדים ומעונות יום.

מטרת התכנית: התוויית מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במרכז העיר יהוד מונסון באמצעות פינוי של 332 יח"ד קיימות ב- 3 מתחמים (מתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי ומתחם הרצל) לטובת הקמת כ- 1,150 יח"ד חדשות משולבות עם מסחר מלווה רחוב ושטחים פתוחים ובנויים לצרכי ציבור.

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

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מייעודי הקרקע המאושרים למגרשים ביעודים הבאים: מגורים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת ודרך מוצעת ומתקן הנדסי.
2. קביעת שטחי הבנייה המותרים.
3. קביעת הוראות לשימושים, מס' יח"ד, קומות והוראות בינוי.
4. קביעת הוראות להריסת המבנים.
5. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.
6. קביעת הנחיות לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידית כתנאי להיתר בנייה.
7. קביעת קווי בניין במגרשים ומגבלות בנייה.
8. קביעת זיקת הנאה.
9. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.
10. קביעת הוראות לתשתיות.
11. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
12. קביעת הוראות בדבר מגרש תלת מימדי.

שימושים- מגורים ד':

1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם.
2. מוסדות חינוך, קהילה ותרבות אשר אינם מהווים מטרד ומתאימים לבנייני מגורים.
3. שימושים סחירים כגון מסחר (לרבות קופת חולים) ומשרדים.

הוראות בינוי:

1. שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים:
   א. שימושים לצרכי ציבור יותרו בקומת הקרקע בלבד.
   ב. חצרות לשימושים הציבוריים.
   ג. יתאפשר קירוי לצורך הצללה המוצמד לגן הילדים/ מעון יום לפי הנחיית משרד החינוך גם מעבר לקווי בניין, עד קו מגרש.
   ד. יש לתכנן כניסות נפרדות לשימושי הציבור מהכניסות למבני המגורים.
   ה. בתכנית הבינוי והפיתוח יש להציג שטח להורדה/ העלאת נוסעים מרכב פרטי של ילדי שני הילדים/ מעונות היום.
2. חזית מסחרית: במקום בו מסומנת חזית מסחרית
3. מחסנים: תתאפשר הקמתם בכל קומות הבניין כולל בתת הקרקע. בכל מקרה אין למקם בצורה המייצרת חזית אטומה כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר.
4. קווי בניין:

א. קו הבניין לשימושי המסחר/ קומת הקרקע לכיוון חזית הרחוב יהיה בהתאם לסימון קו החזית המסחרית בתשריט מצב מוצע. קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 1 מ' לכיוון הרחובות הגובלים, פרט לחלקו המערבי של רח' ביאקובסקי בו קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 0 מ'.

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

ב. קו הבניין לקומות 13-4 יהיה 4 מ' לכיוון הרחובות הגובלים. פרט לחלקו המערבי של רח' ביאקובסקי בו קו הבניין יהיה 3 מ'.

ג. תותר בנית מרתפים עד לקו המגרש בכפוף להוראות סעיף ניהול מי נגר.

5. בתא שטח 107 יש לתכנן רחבת הולכי רגל פנויה מבינוי בחזית הבניין הפונה לרח' צבי ישי לפי ההוראות הבאות:

- רוחב הרחבה כלפי הרח' לא יפחת מ- 3 מ'.
- הרחבה תתוכנן במפלס אחיד עם המדרכה ולא תתאפשר הקמת גדר ביניהן.
- יותרו בה נטיעות, אמצעי הצללה, ריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפקודה.

6. קומות: בתאי שטח ביעוד זה מוצעים מבנים בגובה 9 קומות+ קומת קרקע ועד 16 קומות + קומת קרקע כמפורט בנספח הבינוי.

7. מרחק בין המבנים: בין מבנים רבי קומות המרחק לא יפחת מ- 12 מ', בין מבנה רב קומות לבניין גבוה לא יפחת מ- 10 מ' ובין בניינים גבוהים לא יפחת מ- 8 מ'.

<u>שלבי ביצוע</u>: בשלב אחד. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה</u>:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנספח לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מגורים	101	4016		17200	9996	0	16076	43272	176	17	4	0	0	3	1	2640
מגורים ד'	מסחר	101			245	(1) 500											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101			280	(2) 300											
מגורים ד'	מגורים	102	2936		16508	9583	0	11744	37835	172	17	4	0	1	3	1	2580
מגורים ד'	מסחר	102			245	(1) 500											
מגורים ד'	מגורים	103	4125		13691	7958	0	16024	37673	146	17	4	3	3	3	1	2190
מגורים ד'	מסחר	103			245	(1) 500											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	103			560	(2) 600											
מגורים ד'	מגורים	104	1454		9108	5279	0	6172	20559	94	17	4	1	0	1	1	1410
מגורים ד'	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	104			400	(1) 350											
מגורים ד'	מגורים	105	4522		20992	12186	0	18088	51266	222	17	4	0	0	3	0	3330
מגורים ד'	מסחר	105			400	(1) 800											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	105			280	(2) 300											
מגורים ד'	מגורים	106	5432		22432	13022	0	20836	56290	240	17	4	1	0		1	3600
מגורים ד'	מסחר	106			245	(1) 500											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	106			560	(2) 600											
מגורים ד'	מגורים	107	1721		7020	4680	0	6936	18636	104	17	4	4	4	5	1	1560
מגורים ד'	מסחר	107			100	(1) 600											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	107			1100	150											

<u>טבלאות הקצאה ואיזון תכנית מס' תמ"ל/2016</u>:

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון חלקת משנה 33 בגו"ח 6692/39 תקבל הקצאה במגרש תמורה מס' 104 כחלק ממתחם קדושי מצרים, חלקה בשווי היחסי הינו 1.123%.

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

בנספח מתחמי מימוש, כחלק ממסמכי התכנית, נקבעו שלבי הביצוע, כמפורט:

שלב	תא שטח	מס' יח"ד - פינוי	מס' יח"ד - בינוי
א	103, 104	80	240
ב	101, 102	112	348
ג	106, 107	80	344
ד	105	60	222
סה"כ		332	1,154

נספח שלבי מימוש ייקבע סופית בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

לאור האמור בנספח מתחמי המימוש, מגרש מס' 104 נמנה בשלב הראשון בשלביות הפרויקט הקבועה בתמ"ל/2016.

10. רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב יהוד-מונוסון ומעיון במסמכי הצדדים, אותרו המסמכים כדלקמן:

- היתר בנייה מס' 538 שניתן ביום 21/06/1972 ומהותו: בית מגורים 4 קומות על עמודים, 48 יח"ד (3 חדרים כ"א) בהתאם לתכנית מצורפת.
- היתר בנייה מס' 353 ניתן ביום 07/10/1982 שמהותו: תוספת בנייה לבית מגורים משותף.
- היתר בנייה מס' 6912 ניתן ביום 31/07/1984 שמהותו: תוספת מגורים לבית קיים.
- היתר בנייה מס' 6913 ניתן ביום 15/04/1984 שמהותו: תוספת לבית מגורים משותף.
- היתר בנייה מס' 7029 ניתן ביום 24/07/1985 שמהותו: תכנית שינויים לבית מגורים משותף 16 יח"ד.
- היתר בנייה מס' 353 ניתן ביום 14.9.1987 שמהותו: תוספת בנייה לבית קיים.

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

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	משיבה[5]	מבקש
תמ"ל/2016	₪ 1,761,858	₪ 179,000

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

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

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אמיר חופשי:

- **ערכי שווי מצב קודם**

- נתוני שווי למגורים:

עסקאות השוואה לדירות ישנות וקטנות למגורים שלא חלה עליהן תכנית פינוי בינוי

דירות ישנות וקטנות									
מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח ברוטו	מחיר למ"ר בנוי ברוטו
1	24.07.2022	חתוכה סעדיה 40	6729/5/26	3	2/3	1960	₪ 1,500,000	71	₪ 21,127
2	30.03.2022	בן צבי 28	6711/375/14	3	4/4	1960	₪ 1,535,000	71	₪ 21,620
3	15.11.2021	בן צבי 16	6711/372/13	3	4/4	1970	₪ 1,325,000	71	₪ 18,662
4	01.11.2021	ויצמן 5	6693/32/31	3	3/3	1960	₪ 1,470,000	75	₪ 19,600
5	26.10.2021	בן צבי 15	6711/377/29	3	4/4	1970	₪ 1,450,000	70	₪ 20,714
6	20.10.2021	ויצמן 22	6693/134/10	3	3/3	1960	₪ 1,500,000	79	₪ 18,987
7	31.08.2021	עץ האפרסק 10	6685/157/8	3	2/4	1970	₪ 1,580,000	82	₪ 19,268
8	07.07.2021	ויצמן 39	6693/54/8	3	1/3	1960	₪ 1,385,000	65	₪ 21,308
9	13.06.2021	בן צבי 14	6711/372/25	4	3/4	1960	₪ 1,570,000	78	₪ 20,128
10	31.05.2021	סירקין 13	6711/224/1	2	1/3	1970	₪ 1,300,000	67	₪ 19,403
11	20.05.2021	סירקין 13	6711/224/10	3	3/3	1970	₪ 1,455,000	68	₪ 21,397
12	18.05.2021	כצנלסון 18	6711/387/24	3	3/3	1960	₪ 1,429,000	67	₪ 21,328
13	11.05.2021	כצנלסון 5	6711/227/6	3	1/4	1970	₪ 1,050,000	56	₪ 18,750
14	07.03.2021	סירקין 5	6711/226/9	3	3/3	1970	₪ 1,300,000	67	₪ 19,403
15	05.03.2021	עץ האפרסק 8	6685/158/14	3	4/4	1970	₪ 1,360,000	67	₪ 20,299
16	03.03.2021	ויצמן 15	6693/93/22	3	2/3	1960	₪ 1,475,000	76	₪ 19,408
שווי ממוצע למ"ר בנוי									₪ 20,088

[5] בשומת המשיבה קיימת טעות סופר לפיו חושב הפרש הערכים בין המצב החדש למצב הקודם בסך של 1,562,360 ₪.

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

הערה:

הדירות שנמכרו הינן בטווח מחירים כדלקמן:

טווח:	מספר עסקאות:
בין 1,000,000 ₪ ל- 1,100,000 ₪	1
בין 1,100,000 ₪ ל- 1,200,000 ₪	0
בין 1,200,000 ₪ ל- 1,300,000 ₪	2
בין 1,300,000 ₪ ל- 1,400,000 ₪	3
בין 1,400,000 ₪ ל- 1,500,000 ₪	7
בין 1,500,000 ₪ ל- 1,600,000 ₪	3
סה"כ	16

שווי הממוצע הינו כ- 20,000 ₪ / למ"ר ובהתאמה לנכס הנדון בהפחתת 5% : **19,000** ₪ **למ"ר.**

- חישוב שווי מצב קודם לנכס הנדון:

בהתאם לטבלה הקצאה ואיזון מיום 16.08.2022 של השמאי ארז כהן, הוערכו המחוברים בחלקה 39 לפי 0 ₪ לדירה, סה"כ 48 דירות.

בסעיף 5.4 למסמך הטבלאות נכתב כי שטח הבנוי ברח' הרצל 2 הינו 4,313 מ"ר.

שטח ממוצע לדירה הינו : 89.85 מ"ר = 48 (דירות)/4,313 מ"ר

שטח בהתאם לנסח רישום : 87 מ"ר

שטח בהתאם לשובר ארנונה : 99.5 מ"ר

לאור האמור לעיל, השטח הבסיסי לחישוב הינו 99.5 מ"ר.

➢ **חישוב שווי מצב חדש**

- **נתוני שווי למסחר:**

- להלן נתוני עסקאות לשטחי מסחר מאתר רשות המיסים:

עסקאות השוואה לנכסים מסחריים מאתר רשות המיסים							
מס"ד	תאריך עסקה	גו'ח	כתובת	שטח (נטו)	מחיר	מחיר למ"ר נטו	התאמה לברוטו
1	19.04.2022	6693/22	אשכנזי 17	30	600,000 ₪	20,000 ₪	16,000 ₪
2	29.07.2020	6692/11	ויטהאוז זאב 5	42	1,630,000 ₪	38,810 ₪	31,048 ₪
3	11.03.2020	6696/104/17	דרך העצמאות 40	30	750,000 ₪	25,000 ₪	20,000 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי למסחר							22,349 ₪

- להלן מחירים מבוקשים להשכרה לנכסי מסחר מאתר "יד 2":

נתוני ביקוש לדמ"ש מאתר יד 2							
מס"ד	כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים	דמ"ש לאחר הפחתת 10% בגין מו"מ	דמ"ש שנתיים למ"ר	היוון בשיעור 7%
1	אורי מקלב	1	100	13,000 ₪	117 ₪	1,404 ₪	20,057 ₪
2	גבעת אוויה	0	70	10,000 ₪	129 ₪	1,544 ₪	22,063 ₪
3	שבזי	0	40	6,000 ₪	135 ₪	1,620 ₪	23,143 ₪
4	זאב ויטהאוז	0	63	6,500 ₪	93 ₪	1,112 ₪	15,891 ₪
5	זאב ויטהאוז	0	123	11,600 ₪	85 ₪	1,015 ₪	14,503 ₪
דמ"ש ממוצעים למ"ר מסחרי							19,131 ₪

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

- שקלול הנתונים וקביעת ערכי שווי למסחר במצב החדש:

שקלול שווי מ"ר בנוי למסחר			
מהות	שווי מ"ר בנוי	שיעור	סה"כ
מכר רשות המיסים	₪ 22,349	60%	₪ 13,410
נתוני ביקוש לשכירויות	₪ 19,131	40%	₪ 7,653
שווי מ"ר בנוי משוקלל למסחר			**₪ 21,063**

סיכום נתוני שווי למסחר:

מהנתונים לעיל ובהתאמה למועד הקובע ולמאפייני הנכס הנדון עולה כי שווי מ"ר בנוי למסחר במעוגל 21,000 ₪. שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר הינו 16,000 ₪.

➢ **נתוני שווי למכרזי רמ"י:**

- מכרז מס' 242/2021 מיום 28.12.2021

המכרז נערך למגרש 310 הכלול בתכנית תמ"ל/1041.

הזכויות במגרש הנ"ל הינן ל-156 יח"ד ומסחר בשטח כולל של 621,191 מ"ר (מגורים בשטח עיקרי של 16,692 מ"ר ושירות בשטח של 7,800 מ"ר, מסחר בשטח עיקרי של 1,901 מ"ר ושירות בשטח של 951 מ"ר[7]).

למכרז הוגשו 40 הצעות ההצעה הזוכה מהווה את ההצעה השנייה ע"ס 245,555,555 ₪ וההצעה הנמוכה ביותר הינה 99,737,555. לצורך ניתוח המכרז הובאו בחשבון 8 הצעות מעל 200,000,000 ₪.

מס' הצעה	הצעה
3	₪ 245,505,505
4	₪ 220,778,000
5	₪ 217,373,555
6	₪ 211,588,888
7	₪ 205,657,899
8	₪ 203,255,555
9	₪ 202,000,000
ממוצע	₪ 215,165,629

[6] בהתאם למסמך הבהרות של המכרז ממנו עולה כי 39 יח"ד (25%) בשטח דירתי של 75 מ"ר כולל ממ"ד, ו-117 יח"ד (75%) בשטח דירתי של 119 מ"ר כולל ממ"ד.

[7] בהתאם לטבלת השטחים בתכנית תמ"ל/1041.

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

שקלול שווי המגרש בהתאם למכרז ללא פיתוח			
מהות	הצעה	שיעור	סה"כ
הצעה זוכה	₪ 245,555,555	50%	₪ 122,777,778
הצעות מתחרות נבחרות	₪ 215,165,629	50%	₪ 107,582,814
סה"כ			₪ 230,360,592
התאמה למתחם ביאקובסקי - עלויות פיתוח בשיעור 30%			₪ 5,745,415
שווי מרכיב קרקע כולל למסחר ומגורים			₪ 236,106,007
נטרול שווי למסחר			₪ 21,204,200
שווי למרכיב המגורים			₪ 214,901,807
שווי מ"ר אקווי' למסחר			₪ 16,000
שווי מ"ר אקווי' למגורים			₪ 12,213

- <u>מכרז מס' 242/2021 מיום 28.12.2021</u>

המכרז נערך למגרש 317 הכלול בתמ"ל 1041.

הזכויות במגרש הנ"ל הינן ל- 54 יח"ד בשטח כולל של 6,069 מ"ר.

למכרז הוגשו <u>28 הצעות</u> ההצעה הזוכה מהווה את ההצעה הראשונה ע"ס 75,555,555 ₪ וההצעה הנמוכה ביותר הינה 33,151,151 ₪ לצורך ניתוח המכרז הובאו בחשבון 12 הצעות שמעל 60,000,000 ₪.

מס' הצעה	הצעה
2	₪ 68,588,888
3	₪ 66,886,226
4	₪ 66,055,885
5	₪ 64,601,000
6	₪ 63,979,797
7	₪ 63,260,000
8	₪ 62,000,428
9	₪ 61,167,054
10	₪ 60,875,999
11	₪ 60,777,777
12	₪ 60,526,018
ממוצע	₪ 63,519,916

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

שקלול שווי המגרש בהתאם למכרז ללא פיתוח			
מהות	הצעה	שיעור	סה"כ
הצעה זוכה	₪ 75,555,555	50%	₪ 37,777,778
הצעות מתחרות נבחרות	₪ 63,519,916	50%	₪ 31,759,958
סה"כ			**₪ 69,537,735**
התאמה למתחם ביאקובסקי - עלויות פיתוח בשיעור 30%			**₪ 2,068,739**
שווי מרכיב קרקע כולל למגורים			**₪ 71,606,474**
שווי מ"ר אקווי' למגורים			**₪ 11,798**

- **<u>נתוני שווי למגורים - דירות חדשות שנמכרו בשנת 2022</u>** :

<u>להלן ניתוח נתוני השוואה לדירות בשטח ממוצע של כ- **115** מ"ר בפרויקטים חדשים בסביבת המתחם הנדון</u>:

דירות חדשות גדולות											
מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח במ"ר	תוספת שטח מרפסת	מקדם אקווי' לשטח מרפסת	שטח דירה מתואם	מחיר למ"ר מתואם
1	27.10.2022	6499/101/61	5	11/13	2023	₪ 3,968,483	119	12	0.4	123.8	₪ 32,056
2	23.10.2022	6499/101/34	5	8/11	2023	₪ 3,982,983	119	12	0.4	123.8	₪ 32,173
3	19.09.2022	6499/101/30	5	7/11	2023	₪ 4,063,483	119	12	0.4	123.8	₪ 32,823
4	18.09.2022	6499/101/29	5	7/11	2023	₪ 4,001,483	119	12	0.4	123.8	₪ 32,322
5	04.09.2022	6693/375/55	5	9/20	2022	₪ 3,720,000	128	12	0.4	132.8	₪ 28,012
6	31.05.2022	6692/5/43	5	10/12	2019	₪ 3,051,833	121	12	0.4	125.8	₪ 24,259
7	31.05.2022	6692/5/7	5	3/12	2019	₪ 2,841,833	122	12	0.4	126.8	₪ 22,412
8	26.04.2022	6692/5/4	4	2/12	2019	₪ 2,811,833	109	12	0.4	113.8	₪ 24,709
9	26.04.2022	6692/5/48	4	11/12	2019	₪ 3,001,833	121	12	0.4	125.8	₪ 23,862
10	02.04.2022	6692/4	4	14/20	2022	₪ 2,442,000	100	12	0.4	104.8	₪ 23,302
שווי ממוצע למ"ר בנוי										₪ 27,593	

<u>להלן פירוט עסקאות ע"פ דיווח למס שבח לדירות חדשות בשטח ממוצע של 75 מ"ר ו- 77 מ"ר בפרויקטים חדשים בסביבת המתחם הנדון</u>:

דירות מגורים חדשות קטנות											
מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מקדם אקווי' לשטח מרפסת	סה"כ שטח דירה מתואם	מחיר למ"ר מתואם
1	25.10.2022	6499/101/9	3	2/13	2023	₪ 2,750,483	77	12	0.4	81.8	₪ 33,624
2	21.09.2022	6499/101/12	3	2/13	2023	₪ 2,865,483	77	12	0.4	81.8	₪ 35,030
3	06.11.2022	6499/101/15	3	3/13	2023	₪ 2,765,483	77	12	0.4	81.8	₪ 33,808
4	24.03.2022	6692/4	3	1/10	2021	₪ 1,691,000	75	12	0.4	79.8	₪ 21,190
6	01.02.2022	6692/50	2	10/14	2022	₪ 1,700,000	75	12	0.4	79.8	₪ 21,303
שווי ממוצע למ"ר בנוי										₪ 28,991	

שווי למ"ר קרקע מבונה ממוצע לדירות גדולות ודירות קטנות בהתחשב במאפיינים ובעלויות הבנייה **9,600** ₪/ מ"ר מבונה.

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

שקלול הנתונים וקביעת שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים[8].

שקלול שווי מ״ר קרקע מבונה			
מהות	שווי למ״ר קרקע מבונה	שיעור	סה״כ
דירות חדשות	₪ 9,600	80%	₪ 7,680
מכרז מגרש 310	₪ 12,213	10%	₪ 1,221
מכרז מגרש 317	₪ 11,798	10%	₪ 1,180
שווי מ״ר קרקע אקווי׳ מבונה			₪ 10,081
שווי מ״ר קרקע אקווי׳ מבונה מעוגל			₪ 10,000

בהתאם לרשום לעיל נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ למגורים משוקלל בסך של **10,000** ₪.

- **<u>חישוב שווי מצב חדש בהתאם לחלק היחסי של הפרויקט</u>:**

דירות חדשות:

שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים ליח״ד : 10,000 ₪[9] (ללא מע״מ).

שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר: 16,000 ₪ (ללא מע״מ).

עלויות הריסה ופינוי : 400 ₪ / מ״ר.

מקדמים:

מקדם לשטחי שירות למסחר: 0.5 (משווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר).

מקדם למרפסת לא מקורה : 0.4 (משווי מ״ר מבונה עיקרי למגורים).

מקדם לשטח ממ״ד: 1.

מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר / מבנים ומוסדות ציבור : 0.95 (כל תאי השטח למגורים).

מקדמי דחיה בהתאם לנספח שלביות הביצוע:

חישוב מקדמי דחייה					
שלב	תא שטח	מתחם	שיעור היוון	תקופה בשנים	מקדם דחייה
שלב א	103	קדושי מוצרים	6%	4	0.792
	104				
שלב ב	101	קדושי מוצרים	6%	6	0.705
	102				
שלב ג	106	ביאקובסקי	6%	8	0.627
	107				
שלב ד	105	ביאקובסקי	6%	10	0.558

[8] הדירות החדשות שנמכרו ולהן בוצע חילוץ למרכיב הקרקע, נמצאות בסמיכות לנכס הנדון ואילו המכרזים הינם בחטיבת קרקע מרוחקת יותר שאינה מפותחת.

[9] ערכי השווי לקרקע מגלמים שטחי שצ״פ ושפ״פ צמודים.

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

הערה למקדמי הדחיה:

שלביות הביצוע בתמ"ל 2016 אינה מוגדרת באופן חד משמעי בהוראות התכנית.
יחד עם זאת, בהתאם לנספח הבינוי המנחה הקיים ולאור מורכבות, גודל והיקף הפרויקט הונח כי מתחם קדושי מצרים ומתחם הרצל יבנו בד בבד ויופנו בד בבד ואילו מתחם ביאקובסקי יהיה האחרון להיבנות.

בנוי חדש											
תא שטח	שטח סלולרי ברוטו	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח סלולרי סה"כ	מקדם איקוי	מאגרים נוספ מחיר/מ"ר דחוי ציבור	שווי קרקע לפ"ר מבונה	מקדם דחיה	סה"כ שווי	שווי לתא שטח
101	דירות: ממוצע 137	176	148	סלולרי	16,965	1	0.95	₪ 8,200	0.705	₪ 93,170,932	₪ 139,381,827
				מרפסות	2,175	0.4				₪ 4,777,997	
	דירות: ממוצע 80		24	סלולרי	1,930	1		₪ 9,500		₪ 12,216,240	
				מרפסות	360	0.4				₪ 916,218	
	דירות: ממוצע 55		7	סלולרי	385	1		₪ 9,500		₪ 2,449,613	
			24	מרפסות	105	0.4				₪ 267,230	
	שטח חיי ממחר			עיקרי	245	1		₪ 16,000		₪ 2,763,600	
				שירות	500	0.5				₪ 2,820,000	
102	דירות: ממוצע 135	172	148	סלולרי	16,445	1	0.95	₪ 8,200	0.705	₪ 90,335,138	₪ 135,534,804
				מרפסות	2,146	0.4				₪ 4,732,093	
	דירות: ממוצע 80		23	סלולרי	1,840	1		₪ 9,500		₪ 11,707,230	
				מרפסות	345	0.4				₪ 878,042	
	דירות: ממוצע 55		6	סלולרי	330	1		₪ 9,500		₪ 2,099,666	
				מרפסות	90	0.4				₪ 229,095	
	שטח חיי ממחר			עיקרי	245	1		₪ 16,000		₪ 2,763,600	
				שירות	500	0.5				₪ 2,820,000	
103	דירות: ממוצע 133	146	137	סלולרי	13,221	1	0.95	₪ 8,200	0.741	₪ 81,569,339	₪ 108,937,538
				מרפסות	1,755	0.4				₪ 4,331,115	
	דירות: ממוצע 80		23	סלולרי	1,840	1		₪ 9,500		₪ 13,151,952	
				מרפסות	345	0.4				₪ 986,346	
	דירות: ממוצע 55		6	סלולרי	330	1		₪ 9,500		₪ 2,358,774	
				מרפסות	90	0.4				₪ 257,321	
	שטח חיי ממחר			עיקרי	245	1		₪ 16,000		₪ 3,104,640	
				שירות	500	0.5				₪ 3,166,000	
104	דירות: ממוצע 124	94	65	סלולרי	8,060	1	0.95	₪ 8,200	0.741	₪ 49,737,621	₪ 76,174,639
				מרפסות	975	0.4				₪ 2,406,175	
	דירות: ממוצע 80		23	סלולרי	1,840	1		₪ 9,500		₪ 13,151,952	
				מרפסות	345	0.4				₪ 986,346	
	דירות: ממוצע 55		6	סלולרי	330	1		₪ 9,500		₪ 2,358,774	
				מרפסות	90	0.4				₪ 257,321	
	שטח חיי ממחר			עיקרי	400	1		₪ 16,000		₪ 5,068,800	
				שירות	350	0.5				₪ 2,217,600	
שווי מתחם קדושי מצרים לפני הפחתות											₪ 430,008,808
עלות הקמות נופשדות ומבני ציבור לפחר דחיה											₪ 13,451,340
עלויות הריסה וסילוק לפחר דחיה											₪ 3,909,086
סה"כ שווי לפחר הפחתות											₪ 402,648,382
שווי למ"ר חלקה 4 חלקה 39 בגוש 6693 (לפי 1.1.22%)											₪ 4,517,715

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

ניתוח עסקאות מכר עליהן חלה תמ"ל 2004/ - מתחם מוהליבר שנערכו לאחר אישור תכנית פינוי בינוי

ניתוח עסקאות של דירות ישנות עליהן חלה תמ"ל/2004							
מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	תמורה	שטח מדווח בט"ר	מחיר למ"ר מדווח
2	13.12.2021	6711/391	מוהליבר 56	3/3	₪ 1,720,000	80.6	₪ 21,340
3	17.08.2021	6711/415	מוהליבר 6	3/3	₪ 1,300,000	48.5	₪ 26,804
4	15.08.2021	6711/418	מוהליבר 2	3/3	₪ 1,620,000	78.3	₪ 20,690
5	05.05.2021	6711/414	מוהליבר 10	1/3	₪ 1,800,000	60.5	₪ 29,752
6	26.04.2021	6411/394	מוהליבר 42	2/3	₪ 1,770,000	80.6	₪ 21,960
שווי מ"ר בנוי ממוצע							₪ 24,109
שווי מ"ר בנוי בטעוגל							₪ 24,000

בהתאמה לנכס הנדון: **2,388,000** ₪ = 24,000 ₪ X 99.5 מ"ר.

לצורך בקרה: התמורה בחוזה המכר הינה **2,100,000** ₪

- **שקלול הנתונים וקביעת שווי מצב חדש**

שקלול הנתונים וקביעת שווי מצב חדש			
מהות	שווי	שיעור	סה"כ
חלק יחסי בפרוייקט	₪ 4,517,715	0.5	₪ 2,258,857
עסקאות השוואה מוהליבר	₪ 2,388,000	0.5	₪ 1,194,000
סה"כ שווי במצב החדש			₪ 3,452,857
שווי מצב חדש במעוגל			₪ 3,452,860

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

12.2. <u>עמדת המבקש</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאית המבקש, גב' תמר אברהם</u>:

- **שווי מצב קודם**

- אין מחלוקת על שווי מצב קודם עליו התבססה שומת המשיבה (לפי 19,000 ₪ למ"ר בנוי), אלא על שטח הדירה. על פי חישוב שטח מהיתר הבנייה, שטח הדירה כ- 89 מ"ר ולא 99.5 מ"ר.

- **שווי מצב חדש**

<u>טעות חישובית</u>

חלק יחסי בפרויקט לפי השווי היוצא של תת החלקה שבנדון בשיעור של 1.122% מהשווי הכולל של מגרשי התמורה 104-101.

בחינת טבלאות האיזון, עולה כי החלק היחסי אשר נקבע כחלק מהתוכנית ועל בסיסו נקבעה ההשבחה הינו שגוי. להלן הפירוט:

- תמ"ל 2016, מהווה תכנית הממוקמת במרכז העיר יהוד מונסון וחלה על שטח של כ- 41 דונם אשר כוללים חטיבות קרקע, ביניהן חוצץ כביש ו- 3 מתחמים לפינוי בינוי: מתחם קדושי מצריים (144 יח"ד קיימות) בשטח של כ- 17 דונם, מתחם ביאקובסקי (140 יח"ד קיימות) בשטח של 3.5 דונם. התכנית מציעה 1,150 יחידות דיור חדשות במבני מגורים עד 16 קומות מעל קומת קרקע ובנייה מרקמית של 9 קומות מעל קומת קרקע.

- הדירה כלולה במתחם המוגדר "כמתחם הרצל". התכנית כוללת מסמך של טבלאות איזון, כאשר נערכו למעשה 2 טבלאות נפרדות. טבלה הכוללת את מתחמים קדושי מצרים והרצל וטבלה נוספת הכוללת את מתחם ביאקובסקי.

- טבלת איזון בה כלולה דירה נשוא חוות דעת זו, המהווה את הטבלה למתחמים קדושי מצרים והרצל, כוללת את מגרשי ההקצאה 101,102,103 ו- 104.
המגרשים כוללים 588 יח"ד ו- 2,985 מ"ר שטחי מסחר.

- ע"פ טבלת האיזון, לעוררים אשר מהווים בעלים של תת חלקה 4 בחלקה 39 בגוש 6692, מוקצה חלק המהווה 0.03916 מתוך מגרש 103 המהווה על פי השווי היחסי במצב היוצא 1.122% מתוך השטח הכלול בטבלת האיזון. סך השווי היוצא על פי הרשום בטבלת האיזון, מסתכם ל- 100%.

- שמאי המשיבה בשומתו, העירך את שווי הדירה במצב החדש בשיטה הכלכלית, באופן כזה שהעריך את שווי כל המגרשים הכלולים בטבלת האיזון (מגרשים 101,102,103 ו- 104) ומהשווי גזר 1.122% המהווה את החלק היחסי בשווי דירות העוררים, במצב החדש.

- מבחינה מספרית העריך את שווי המתחם כולו בקיזוז עלויות הריסה ופינוי ועלות מטלה ציבורית ובהכפלה במקדם דחיה של 0.705, בסך של 402,648,382 ₪, ומסכום זה גזר 1.122% המהווה את השווי היחסי של דירת העוררים בטבלת האיזון, המשקף שווי של 4,517,715 ₪ במצב החדש, לטענת שמאי המשיבה.

- נראה כי, טבלת האיזון כוללת טעות מהותית ולפיכך, בוצע חישוב חדש לטבלת האיחוד והחלוקה, תוך הכנסת הנתונים לקובץ אקסל ובדיקה מחודשת של השווי היחסי של תתי החלקות באחוזים במצב היוצא.

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

- הטבלה הסתכמה ל- 226.985% ולא 100% (צורף קובץ אקסל לתחשיב החלוקה החדש).
- מהתחשיב עלה כי, החלק של העוררים מוגדר כ- 1.122% מתוך סכומים המסתכמים ביחד ב- 226.985%. מכאן עולה כי 1.122% מתוך 226.985% משקף למעשה חלק יחסי של 0.4943% אם נכפיל את החלק היחסי הנכון כפול שווי המתחם כולו במצב החדש (402,648,382 ₪), נקבל שווי במצב החדש של 1,990,318.65 ₪ ולא של 4,517,715 ₪, כפי שקיבל שמאי המשיבה.

<u>עסקאות השוואה ממתחם מוהליבר אשר עליו חלה תמ"ל 2004</u>

קיימים קשיים העולים מניתוח שווי במצב חדש לפי עסקאות המכר ממתחם מוהליבר:

- מבחינה של הסקר שצורף לשומת המשיבה לעניין עסקאות מכר עליהן חלה תמ"ל 2004 עולה כי קיימת שונות גבוהה בין ערכי השווי.
- הסיבה לשונות הינה דרך הניתוח של עסקאות ההשוואה. שמאי המשיבה בוחר לנתח את העסקאות לפי שטח רשום במ"ר, בהתעלם מהעובדה כי שטח זה אינו מייצג שווי למ"ר בנוי, שכן כידוע בדירות ישנות מסוג זה קיימים שטחים נוספים שיש להביא בחשבון כדוגמת מרפסות מקורות פנימיות שנסגרו לאורך השנים וצורפו לשטח העיקרי של הדירה וכן דירות שעברו הרחבה על פי תוכנית מאושרת.
- על מנת להעריך שווי מ"ר בנוי בצורה יסודית ומדויקת יש למדוד את שטח הדירות בפועל ולחלק את השטח בשווי העסקה או לכל הפחות להתבסס על שטח מדווח בארנונה, בדומה להערכת שמאי המשיבה, שכן שטח זה מגלם באופן מדויק יותר את שטחי הבנייה בפועל במקרה הנדון.
- קיים שוני מהותי בין שווי מ"ר בנוי לשטח רשום, לבין שטח ארנונה מדווח לבין שטח בנוי בפועל ע"פ היתר בנייה.
- חשוב לציין כי אין צורך בסקר שכן, יש כמות מספקת של נתוני השוואה לעסקאות מכר שנערכו במתחם הנדון של תמ"ל 2016 לאחר ההחלטה בדיון בהפקדה ועל כן לא ברור מדוע שמאי הועדה מתעלם מכך, שכן עסקאות אלה משקפות בצורה מדויקת את ההשבחה שנוצרה מכוח אישור תמ"ל 2016.
- סקר המחירים מבוסס על שווי מ"ר בנוי בפועל ע"פ היתר, ע"פ ניתוח זה השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו 2,388,000 ₪ והוא מהווה 50% משקלול השווי במצב החדש.
- שמאי המשיבה שיקלל בסופו של דבר שני סכומים אשר קיים ביניהם פער של כמעט פי שניים מהשווי, מה שגורם לתוקף הגישות יורד.
- לאור האמור, בוצע תחשיב אומדן שווי דירה במצב חדש בגישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר שנערכו במתחם תמ"ל 2016, ועל מנת לחזק את השווי ולצורך בקרה בוצע שקלול לשווי החדש בשלושה גורמים כדלקמן:
  1. אומדן הדירה במצב החדש ע"ס שווי מ"ר בנוי במתחם תמ"ל 2016- גישה זו תקבל 80% מסך השווי המשוקלל.
  2. אומדן הדירה במצב החדש על סמך שווי מ"ר בנוי במתחם מוהליבר (תמ"ל 2004) - גישה זו תקבל 10% מסך השווי המשוקלל.

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

3. אומדן הדירה במצב החדש על סמך שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות עם דחיה של 6 שנים[10] וכן עם היוון לשימוש ביניים (קבלת שכירות בנכס עד הריסתו) - גישה זו תקבל 10% מסך השווי המשוקלל[11].

- שקלול המצב החדש יחד עם עוד 2 גורמים בוצעו כבקרה נוספת על מנת, לחזק את תוקף של גישת ההשוואה הישירה (גורם מס' 1) וכפי שיוצג בסקר ותחשיבים שנערכו במהלך חוות הדעת, שהינם קרובים יותר לתוצאה של גישת ההשוואה הישירה ובכך תוספת זו מחזקת את הגישה והשווי ולא פוגעת בה בדומה לשקלול הנתונים שנעשה בשומת המשיבה.

<u>סקר מחירים ותחשיב</u>:

- סקר לעסקאות במתחם תמ"ל 2016 שנערכו החל בפברואר 2022 ועד לעסקה מיולי 2023, זאת בדומה להכרעתו של כב' השמאי המכריע מרדכי דדון למקרה דומה, להלן ניתוח הסקר ותוצאותיו:

מס' סידורי	תאריך	טש	חלקה / תת חלקה	כתובת	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה מדווח במ"ר	שטח בנוי בהיתר	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ארנונה מדווח	מחיר למ"ר בנוי בהיתר
1	31/07/2023	6692	39/29	הרצל 4	4	79	79	88.57	₪ 1,775,000	₪ 22,468	₪ 22,468	₪ 20,041
2	21/03/2023	6693	85/28	קדושי מצרים 37	2	48	60	62.86	₪ 1,132,000	₪ 23,583	₪ 18,867	₪ 18,008
3	30/06/2022	6693	87/1	קדושי מצרים 32	1	47	69	63	₪ 1,525,000	₪ 32,447	₪ 22,101	₪ 24,206
4	24/02/2022	6693	70/14	יוספטל 6	4	51	51	63.65	₪ 1,600,000	₪ 31,373	₪ 31,373	₪ 25,137
5	16/02/2022	6693	64/15	ביאקובסקי 14	2	36	42	57.5	₪ 1,425,000	₪ 39,583	₪ 33,929	₪ 24,783
6	13/02/2022	6693	85/2	קדושי מצרים 31	1	47	50	62.86	₪ 1,420,000	₪ 30,213	₪ 28,400	₪ 22,590
ממוצע										₪ 29,945	₪ 26,190	₪ 22,461

מניתוח הסקר שלעיל ניתן לראות כי שווי מ"ר בנוי על פי היתר (בפועל) הינו בסך של 22,461 למ"ר בממוצע, אם נביא בחשבון את העובדה שמרבית הדירות הינן קטנות יותר מהנכס הנדון, ניתן להסתמך על שווי מ"ר בנוי לפי סך של **21,000** ₪ למ"ר בנוי בנכס הנדון.

[10] המועד הקובע לתכנית הוא 05/11/2022 , הצפי במסגרת נספח המתחמים הוא 4 שנים, אבל לפי מצב הדברים בפועל, לא נראה כי הטווח הזה הינו ריאלי. מבדיקה שנערכה בארכיב הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, אין בקשה להיתר בנייה בתיק הבניין.

[11] בדומה לדרך החישוב של כב' השמאי המכריע מרדכי דדון (בהכרעתו מיום 17/01/2024 לנכס בגוש 6693 חלקה 64 תת חלקה 7 ברח' ביאקובסקי 12, שכונת ליבת העיר, יהוד מונסון).

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

- סקר לעסקאות במתחם מוהליבר שנערכו לאחר אישור תכנית פינוי בינוי, הסקר נערך על פי הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה, ראוי לציין כי קיימות מס' מועט של עסקאות נוספות אשר השווי למ"ר בנוי יוצא דומה, הסקר כולל ניתוח עסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, בדגש על

מס' סידורי	תאריך	גוש	חלקה / תת חלקה	כתובת	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה מדווח במ"ר	שטח בנוי בהיתר במ"ר	שנת בניה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ארנונה מדווח	מחיר למ"ר בנוי בהיתר
1	13/12/2021	6711	391/12	מוהליבר 56	3	80	87	86.55	1970	₪ 1,720,000	₪ 21,500	₪ 19,770	₪ 19,873
2	17/08/2021	6711	415/22	מוהליבר 6	3	48	51	67.98	1980	₪ 1,300,000	₪ 27,083	₪ 25,490	₪ 19,123
3	15/08/2021	6711	418/24	מוהליבר 24	3	78	78	78	1970	₪ 1,620,000	₪ 20,769	₪ 20,769	₪ 20,769
4	05/05/2021	6711	414/2	מוהליבר 10	1	60	60	70.7	1960	₪ 1,800,000	₪ 30,000	₪ 30,000	₪ 25,460
5	26/04/2021	6711	394/5	מוהליבר 42	2	81	96	86.55	1970	₪ 1,770,000	₪ 21,852	₪ 18,438	₪ 20,451
ממוצע											₪ 24,241	₪ 22,893	**₪ 21,135**
אומדן הדירה הנדונה במצב חדש						שטח במ"ר			89		₪ 2,157,439	₪ 2,037,513	**₪ 1,881,028**

שטח הבנוי בהיתר בפועל ולא ע"ס דיווחים שהינם חלקיים ולא מדויקים, כמוצג להלן:
מניתוח הסקר שלעיל ניתן לראות כי שווי מ"ר בנוי על פי היתר (בפועל) הינו בסך של **21,135** ₪ למ"ר, בהשוואה לנכס הנדון עולה כי השווי על סקר זה הינו כ- 1,900,000 ₪.

- סקר מחירים לדירות חדשות אשר בוצע ונותח בשומה המכרעת של כב' השמאי המכריע מרדכי דדון בהכרעתו לנכס דומה עם השבחה שנוצרה מכוח תמ"ל 2016, להלן הסקר כפי שמופיע בשומה המכרעת:

תאריך עסקה	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מקדם אקווי' מרפסת	סה"כ שטח איקווי'	מחיר מ"ר מתואם
07/06/2022	6692/50	3	8/15	2017	₪ 2,010,000	67	12	0.4	71.8	₪ 27,994
17/03/2022	6692/50	3	1/15	2017	₪ 1,900,000	65	12	0.4	69.8	₪ 27,221
07/03/2022	6692/50	3	10/15	2017	₪ 1,890,000	67	12	0.4	71.8	₪ 26,323
17/02/2022	6692/50	3	1/15	2017	₪ 1,890,000	65	12	0.4	69.8	₪ 27,077
ממוצע - במעוגל										**₪ 27,200**

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

- להלן תחשיב המצב החדש בשקלול הנתונים שלעיל תוך מתן עדיפות מובהקת לגישת ההשוואה הישירה לנכסים במתחם תמ"ל 2016:

תחשיב משוקלל שווי מצב חדש			
שטח הדירה במ"ר	89	יחס לשקלול	סה"כ
שווי מ"ר בנוי על סמך עסקאות במתחם תמ"ל 2016	₪ 21,000		
אומדן הדירה במצב החדש על סמך שווי מ"ר בנוי במתחם של הנכס הנדון (תמ"ל 2016)	**₪ 1,869,000**	**80%**	**₪ 1,495,200**
שווי מ"ר בנוי על סמך עסקאות במתחם מוהליבר	₪ 21,135		
אומדן הדירה במצב החדש על סמך שווי מ"ר בנוי במתחם מוהליבר (תמ"ל 2004)	**₪ 1,881,028**	**10%**	**₪ 188,103**
שווי מ"ר בנוי על סמך עסקאות לדירות חדשות	₪ 27,200		
מקדם דחייה עד לקבל הדירה החדשה (N=8, I = 6%)	0.627		
היוון דמי שכירות לדירה קיימת בתקופת שימוש הביניים עד להריסתה (48,000 ש"ח שכירות בשנה, 7.5 שנים, 3%)	₪ 318,139		
אומדן הדירה במצב החדש על סמך שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות עם דחייה והיוון בהתאם למקדמי הדחייה שנקבעו בתכנית	**₪ 1,836,979**	**10%**	**₪ 183,698**
סה"כ שווי הדירה במצב החדש בשיקלול הנתונים שלעיל (במעוגל)			**₪ 1,870,000**

כאמור לעיל, הנכס הנדון נמכר בתאריך 04/07/2024 לפי תמורה של 2,100,000 ₪ סכום המשקף שווי התואם יותר את הנ"ל המועד הקובע בנובמבר 2022.

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

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

- שטח דירה במצב קודם : ביום 30.08.20 נערכה שומה של החי"מ לנכס מגוש 6692 חלקה 39 תת חלקה 33 בה אומצה עמדת המשיבה שיש להביא בחשבון במצב קודם שטחי בנייה הבנויים בהתאם לרישום הארנונה. ככל שתתקבל הטענה כי השטח נמוך יותר ההיטל יהיה גבוה יותר כי בכל מקרה החישוב של האחוז היחסי בשיטה אחרת יביא בחשבון במצב החדש את שטח הארנונה כך שבמצב הקודם השווי יקטן ובמצב החדש יהיה גבוה יותר.
- שווי מצב חדש : אחוז יחסי של הדירה בתכנית במצב חדש : הטיעון מתמקד בחלק היחסי לפי הגישה הכלכלית דהיינו, שהאחוז שנקבע לדירה הנדונה גבוה מידי לפי הטבלאות.

ראשית, הטבלאות מהוות מסמך סטטוטורי של הותמ"ל המאושר ע"י מוסדות התכנון והינו מסמך מחייב כל עוד לא שונה.

לחילופין, גם אם יש טעות אריתמטית הרי שלא ברור מה ההשלכות על כלל הדירות במתחם התכנית. ייתכן מצב שלחלק מהדירות ירד האחוז אך ייתכן שחלק מהדירות יעלה האחוז וחלק יוותר ללא שינוי. כל שינוי בשלב זה, כל עוד אין החלטה אחרת, או שינוי בטבלאות יביא לידי עיוות את התוצאה הסופית. לדוגמא, במתחם מוהליבר, תמ"ל 2004 המהווה תכנית לפינוי בינוי בעיר יהוד-מונסון, נערכה שומה מכרעת של השמאי המכריע מר אלי כהן.

התכנית לא כללה טבלאות איזון וחלוקה ושומת הועדה נערכה לפי חלק יחסי בהתאם לשטחי הדירות הרשומים. השמאי המכריע קבע חלוקה אחרת לפי היתרי בנייה.

בסופו של דבר מבחינת "כלים שלובים" יצא שלחלק מהדירות האחוז היחסי קטן ואילו חלק מהדירות האחוז היחסי עלה ולכן חלק מההשגות בוטלו כי נור מצב שהחיוב יצא גבוה יותר משומת המשיבה. ככל שרוצים לשנות את האחוזים בשיטה הכלכלית יש תחילה לקבוע מנגנון לחלוקת וקביעת החלק היחסי לכלל הדירות ולא פר דירה בודדת.

- עסקאות השוואה ממתחם מוהליבר עליו חלה תמ"ל/2004 :

להלן עסקאות המכר עליהן חלה תמ"ל /2004 משומת המשיבה :

ניתוח עסקאות של דירות ישנות עליהן חלה תמ"ל/2004							
מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	תמורה	שטח מדווח במ"ר	מחיר למ"ר מדווח
2	13.12.2021	6711/391	מוהליבר 56	3/3	₪ 1,720,000	80.6	₪ 21,340
3	17.08.2021	6711/415	מוהליבר 6	3/3	₪ 1,300,000	48.5	₪ 26,804
4	15.08.2021	6711/418	מוהליבר 2	3/3	₪ 1,620,000	78.3	₪ 20,690
5	05.05.2021	6711/414	מוהליבר 10	1/3	₪ 1,800,000	60.5	₪ 29,752
6	26.04.2021	6411/394	מוהליבר 42	2/3	₪ 1,770,000	80.6	₪ 21,960
שווי מ"ר בנוי ממוצע							₪ 24,109
שווי מ"ר בנוי במעוגל							₪ 24,000

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

להלן דוגמאות מתוך 3 עסקאות מבין 5 עסקאות שהוצגו המראות כי התייחסות הצדדים הינם לשטח רשום:

<u>מוהליבר 56 (מס"ד 2)</u>:

והמוכר הנו הבעלים הרשום של דירת מגורים בת **3.5** חדרים בקומה שלישית של בית משותף בשטח של **80.60** מ"ר וכל הצמוד לה, הידועה בנסח רישום לשכת המקרקעין בפ"ת כתת חלקה **12** בחלקה **391** בגוש **6711** והנמצאת ברח' **מוהליבר 56 דירה 12 יהוד-מונוסון** (להלן: "**הדירה**") הכל כמפורט בנסח הרישום המצורף להסכם זה


לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6711 חלקה: 391 תת חלקה: 12

הנכס נוצר ע"י שטר: 16956/2001 מיום: 06/08/2001 סוג שטר: צ רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שלישית	80.60	8/90

<u>מוהליבר 2 (מס"ד 4)</u>:

והמוכרים מצהירים, כי הינם הבעלים הרשומים והמחזיקים הבלעדיים (פרט לשוכרים המתגוררים בדירה מכוחו של הסכם השכירות, נספח ב' להלן) בדירת מגורים בת **4 חדרים**, בשטח של **78.30 מ"ר**, בקומה שלישית של הבניין המצוי **ברחוב מוהליבר 2 (דירה 24)**, **יהוד - מונסון**, הידועה ורשומה בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה **כתת חלקה 24**, **חלקה 418**, **גוש 6711** כמפורט בנסח מלשכת רישום המקרקעין, המצורף להסכם זה ומסומן **<u>כנספח א'</u>** (**להלן: <u>"הדירה"</u>**);


העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6711 חלקה: 418 תת חלקה: 24

הנכס נוצר ע"י שטר: 23402/2002 מיום: 24/09/2002 סוג שטר: צ רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שלישית	78.30	18/354

<u>מוהליבר 10 (מס"ד 5)</u>:

והמוכר הינו המחזיק הבלעדי ובעל זכויות הבעלות של דירת מגורים בשטח של 60.50 מ"ר, הנמצאת בבית משותף בקומה ראשונה **שברחוב מוהליבר 10/2 יהוד** והידועה **כגוש 6711 חלקה 414 תת חלקה 2** הרשומה בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה (להלן: "**המוכר**" ו/או "**הדירה**" ו/או "**הנכס**").

- *<u>נסח הטאבו מצ"ב ומסומן כנספח "א";</u>*


העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6711 חלקה: 414 תת חלקה: 2

הנכס נוצר ע"י שטר: 24212/2001 מיום: 06/12/2001 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	60.50	1/24

העסקאות במצב החדש של הדירות אחרי התמ"ל אינו משקפות את השווי של הדירה אלא את האפשרות לקבלת דירה חדשה דחויה, ההכרה בעסקאות הנ"ל הינן מקלות מכיוון שהלכה למעשה מבחינת שווי המצב החדש הן פחות רלוונטיות, כי ברור מאליו שהמכפיל הינו גדול מ-1 שאמור לשקף את כלל המצב החדש.

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

כמו כן, במסגרת הסכמי הפינוי היזם לוקח את עצמו את תשלום היטלי ההשבחה ולפיכך יש תמורות נוספות שאינן מגולמות במחיר העסקה ויש לנתח על הצד הזהיר לפי שווי למ"ר רשום המוכפל בשטח הארנונה.

השווי למ"ר רשום גבוה משווי למ"ר ארנונה ומבטא בין השאר את האפשרות לקבלת דירה חדשה בהליך עתידי של הקצאת דירות חדשות, כאמור נקודת הבסיס היא אותו שטח הדירה בשני המצבים.

- סקר מחירים:

שמאית המבקש התייחסה לעסקאות המכר שהוצגו בשומה המכרעת מבלי להתייחס לביאורים שהשמאי המכריע מרדכי דדון הציג בשומתו.

להלן קטע רלוונטי מהשומה המכרעת של מר מרדכי דדון בתחום תכנית תמ"ל 2016 (עסקה מס' 2 בשומה האחרת מהווה עסקה מס' 1 בשומה מכרעת):

ביאורים

- עסקה מס' 1 לא הובא בחשבון מאחר והינה מהווה עסקת קיצון עם ערך חריג כלפי מטה, עסקה מס' 2 אשר מהווה את עסקת המכר הנדונה (גורם המימוש) לא הובאה בחשבון מאחר וידוע כי בחוזה המכר נקבע כי היטל ההשבחה חל על הקונים ("עסקת נטו").

בהתעלם מעסקה זו שווי מ"ר בנוי ממוצע בשומה האחרת הינו 23,351 ₪.

השמאי המכריע מביא בחשבון מקדם תוספת לשווי מ"ר בנוי בסך 5% לזמן לאור עליית מחירים חדה בתקופה הנדונה ובהתחשב בהשבחה נוספת שחלה במועד אישורה הסופי של התכנית.

בשומה מכרעת הוערך שווי מ"ר בנוי בסך 24,870 ₪, כאמור בשומת המשיבה השווי נקבע לפי 24,000 ₪, הנמוך מ- 24,870 ₪.

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

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

<u>שמאית המבקש</u>

- ✓ יש לתקן את הטעות הקיימת בטבלת איחוד והחלוקה. שמאית המבקש הגישה ערר על כל הסוגיות.
- ✓ מועד קובע הינו מועד העסקה, אם לאחר שנתיים בוצעה מכירה במחיר נמוך יותר, האומדן במועד הקובע אינו תואם לשוק. החוק קבע מועד לשווי, יתכן שלקראת היתר בנייה יהיה שינוי בשווי, אך במועד הקובע אושרו תכניות ולפיכך, יש להסתכל על מכלול המקרקעין, מורכבות הבעיות, סוג האנשים הגרים בדירות הקיימות וכו'.
- ✓ אם בדיני מיסים הולכים ע"פ עקרון ההתעשרות יש ללכת על שיטת הזכויות המותנות ולחלק את היטל השבחה. אם היו מוציאים קודם כל היתר בנייה, הזכויות היו זמינות, אך אופי הפרויקט, ביום שמאשרים את התכנית, הכלכליות של זכויות הבנייה המאושרות לא שוות ערך לזכויות הזמינות.

<u>שמאי המשיבה</u>

- ✓ בהתייחס למתחם מוהליבר שם נעשתה שומה לפי החלק היחסי של השטחים הרשומים. השמאי בזמנו אלי כהן, נקט בשיטה של חלוקה שיש לקחת שטחים בהיתר, והאחוז היחסי היה נמוך יותר. במקרה הנדון, הייתה שיטה של טבלאות בהכנת השמאי ארז כהן. הטבלאות לא שונו (מסמך סטטוטורי). לאור זאת, קיים חוסר וודאות לגבי שינוי החלק היחסי, באם יקטן או יגדל.
לאור האמור, באם במקום מסוים יתקנו את החלק היחסי, יש לתקן בכל המקומות, ע"מ לוודא את סכימת ה- 100%, או שתתקבל הנחיה ממוסד תכנון או ועדת ערר ואז יש ליישם את התיקון במשמעויות (דחיה, מחירי שווי).
- ✓ תיקון 128 פטור במכר, המשמעות שהנישום בעל הזכויות, ואין זה רלוונטי במה מכר אלא מהם הזכויות שהוכפלו.
- ✓ שטח מצב קודם שטח מארנונה, שטח מצב חדש לפי השטח המדווח למכר ברשות המיסים.
בנכס הנדון. יש להביא בחשבון שימוש ביניים. זו שגיאה שמאית מהותית אם נותנים זיכוי מלא כבנוי בלי לחייב על תקופת שימוש ביניים.

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

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים חלוקים, בין היתר, לגבי שטח הדירה במצב הקודם, חלקה היחסי של הדירה בתכנית במצב חדש, שווי מ"ר בנוי וכיו"ב.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאית המבקש
אופן חישוב ההשבחה	בהתאם לפסיקה יש לחשב לפי חלק יחסי בפרויקט ועסקאות בבניה חדשה למגורים, נתוני השוואה למסחר וניתוח מכרזים.	גישת ההשוואה.
שטח דירה במצב הקודם	יש להביא בחשבון במצב הקודם שטחי בנייה הבנויים בהתאם לרישום הארנונה. ולפיכך, שטח הדירה הינו 99.5 מ"ר.	יש לקחת בחשבון שטח מהיתר בניה ולא שטח ארנונה ולפיכך, שטח הדירה הינו כ- 89 מ"ר.
חלקה היחסי של הדירה בתכנית במצב החדש	כאשר החלק היחסי במצב החדש נקבע בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון של השמאי מר ארז כהן. בטבלאות ההקצאה החלק היחסי של תת חלקה 4 מחלקה 39 מהווה 1.122% מהשווי של מגרשי התמורה 104-101.	מבחינת טבלאות האיזון, עולה כי החלק היחסי אשר נקבע כחלק מהתכנית ועל בסיסו נקבעה ההשבחה הינו שגוי. שמאית המבקש הציגה תחשיב חדש שכלל סכימת החלקים היחסיים של המגרשים במצב היוצא לפיו הטבלה הסתכמה ב-226.985% ולא 100% וכי, החלק היחסי של הדירה מסתכם ב-0.4943%.
ערכי שווי מצב חדש	נקבע כי שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים הנו 10,000 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה התבסס בתחשיבו על שקלול הנתונים בין שווי מ"ר קרקע מבונה לדירות חדשות לבין נתוני שווי למכרזי רמ"י. שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע לפי 16,000 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני מכר חנויות ונתוני היצע.	שווי מ"ר בנוי בסך 21,135 ש"ח בממוצע בין שלושה גורמים: שווי מ"ר בנוי במתחם תמ"ל 2016 (80% מסך השווי המשוקלל) שווי מ"ר בנוי לדירות לפי תמ"ל 2004 (10% מסך השווי המשוקלל) שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות עם דחיה של 6 שנים והיוון לשימוש הביניים (קבלת שכירות בנכס עד הריסתו)(10% מסך השווי המשוקלל), אומדן בהתבסס על נתוני מכר לדירות חדשות במתחם תמ"ל/2016, מתחם מוהליבר (תמ"ל/2004) ונתוני מכר לדירות חדשות.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס ברחוב הרצל 2, בגוש 6692 חלקה 39, בשכונת "ליבת העיר", יהוד מונסון.

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

14.3. "הלכת פמיני" לפי רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.4. עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ.

14.5. החלטת שמאי מכריע מרדכי דדון מיום 17/01/2024 במתחם פינוי בינוי הנדון, והעובדה כי הוגש ערר מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יהוד ביום 07/04/2024.

14.6. פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.

לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.

החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.7. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות.

14.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

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

15. <u>דיון והכרעה</u>:

טרם התייחסותי למחלוקת בין הצדדים אציין כי אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין קביעת היטל השבחה עם אישור תמ"ל/2016 וכך היה גם בקביעת השווי במצב הקודם.

שמאי הצדדים לא התייחסו בקביעתם לעניין המע"מ.

מסעיף 3 (א) בתקן 11 א' עולה בין היתר, כי שומת זכויות בנכסים ששוק הרוכשים אותם מורכב בדרך כלל <u>מפרטיים</u> תבטא את השווי בעסקה בין קונה פרטי ומוכר פרטי שאינם חייבים במע"מ, שכן השווי מגלם את מרכיב המע"מ (דירות מגורים בבנייה רוויה וצמודת קרקע, מגרשים המיועדים לבנייה של יחידת דיור אחת צמודת קרקע וכיוב').

החלטתי זו מתבססת **בין היתר** על החלטתי מיום 15/09/2024, בחלקה נשוא החלטה זו.

א. <u>אופן חישוב השבחה במתחמי פינוי בינוי</u>:

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי שווי יחסי בפרויקט במתחם הנדון, בחישובו הביא בחשבון נתונים של עסקאות ובהתאם לעסקאות בבנייה חדשה למגורים ונתוני השוואה למסחר ובנוסף ניתוח מכרזים.

שמאית המבקש קבעה כי גישת החישוב לפי שווי יחסי בפרויקט רצופה בהנחות רבות שעלולות להוביל לשינויים מהותיים בשווי היחסי וחישבה את השווי במצב החדש לפי גישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר שנערכו במתחם תמ"ל/2016.

<u>החלטה</u>

התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מטילה היטל על ההשבחה החלה במקרקעין. ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חלוקתי וחברתי, הגשמת ערך זה מתבטא בכך שבעל המקרקעין התעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית ומן הראוי שבעל המקרקעין יתחלק בעושר שצמח לו.

השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, מסביר היטב את האמור לעיל:

> *"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבנייה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר. ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות - בחצייה."*

המקרקעין שבנדון תת חלקה 33 בחלקה 6692/39 כלולים בתחום תכנית פינוי בינוי תמ"ל/2016 המציעה בנייה בשלושה מתחמי התחדשות עירונית: קדושי מצרים, ביאקובסקי והרצל, בהן מתוכננות סה"כ 1,150 יח"ד חדשות.

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

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

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

בהתאם לפסיקה יש לבחון את שווי מלוא הזכויות ב"מצב חדש" לעומת מלוא הזכויות ב"מצב קודם", ולהביא בחשבון ניכוי הוצאות בהתאם להלכת אברמוביץ[12] לפיה נקבע כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות" שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי ולפיכך לא ניתן לנכותן מההשבחה.

טרם מתן החלטתי זו התקבלה החלטת ועדת ערר מס' תא/81077/0721 העוסקת בשיטה הראויה לחישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי.

ועדת ערר קבעה כי אין להתערב בהחלטת השמאי המכריע אשר העריך את ההשבחה בשיטת ההשוואה לבדה ולא רק, אף מצאה לנכון שלא לפסול את השומה על אף אי שימוש בעסקת ההשוואה בנכס עצמו.

אציין למעלה מן הצורך כי העסקה הנעשתה בנכס הנדון נכון ליום 04/07/2024 מגלמת שווי מ"ר בנוי של 23,600 ₪.

בהתאם לבדיקת החי"מ ובהתאם הסכמת הצדדים שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו 19,000 ₪.

משכך, עולה כי העסקה שנעשתה בנכס הנדון הינה חריגה ולא נכון שתילקח בחשבון.

בהחלטת ועדת ערר כאמור ישנה התייחסות לפס"ד אשדר, בין היתר, כדלקמן:

"בית המשפט לא שלל בפסק הדין את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות".

אני מסכים עם האמור.

פס"ד אינו שולל את גישת ההשוואה, אך גם אינו שולל את הגישה הכלכלית אותה אימץ בחום.

לעניין זה אציין את ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל (להלן: "פס"ד קיכל"), אליו מפנה ועדת ערר בהחלטתה.

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

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

ועדת ערר למדה מפס"ד קיכל כי פס"ד אשדר לא קבע ששיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרויקט פינוי בנוי, אולם ראוי יהיה להוסיף בעניין זה כי מפרשנות ההחלטה בעניין קיכל זו לא המסקנה היחידה והעיקרית העולה, אלא כי ניתן להעריך את השווי "המצב החדש" בתכנית פינוי בינוי במספר גישות כדלקמן:

"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 הבנייה אל הפועל עוד בטרם הבנייה 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 בנייה 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 הבנייה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים.*

מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבנייה 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. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

*אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו **שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות**. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבנייה, אומדני סיכונים, ואומדני דחיה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב (הדגשה אינה במקור).*

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

משכך, מפס"ד אנו למדים כי לא ניתן לפסול כליל את הגישה הכלכלית וכך גם לא את גישת ההשוואה אשר הינן גישות שמאיות ראויות ולגיטימיות. וכפי שמצוין בהחלטת ועדת ערר:

"..בניגוד לעמדת הוועדה המקומית אין בו כל קביעה כי לא ניתן לעשות שימוש בכל גישה אחרת, מלבד הגישה המוצגת בפסק הדין" (הדגשה אינה במקור).

זאת ועוד, ועדת ערר מציינת את מגבלות השימוש בגישה הכלכלית, בין היתר, כיוון ושיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור היוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד') באופן הפוגע ברמת התוקף שלה.
אני מסכים כי גישת ההשוואה אמנם גישה מובילה אך חסרונות קיימים גם לה.

לדוגמה, הגישה "יונקת" מבסיס הנתונים של שלטונות המס, שם לא פעם שטחי הדירות והקומה לא מדווחים כהלכה.
כך גם רמת המפרט בדירות ההשוואה לא ידועים לשמאי, דבר המצריך הנחת הנחות לצורך ביצוע ההשוואה.
זאת ועוד, לא אחת קיים קושי מהנתונים לדעת את גיל הבניין בצורה מדויקת ואת אופן קביעתו על ידי הגורם המדווח. בנוסף קיים לא פעם צורך ליתן מקדם מיקום, מקדם קומה, כיווני אוויר ועוד.
מעבר לאמור, לא אחת כוללות הדירות המדווחות זכויות בנייה **בלתי מנוצלות** הנובעות מתכניות החלות על הנכס, ממספר השותפים במגרש עליו חלה התכנית וממנו מיוחס החלק היחסי לדירה וכד'.
אי בחינה מדויקת של האמור יכולה גם היא להביא לעיוות כזה או אחר בגישת ההשוואה.
האמור מעיד על רגישות לטעות הקיימת גם בשיטת ההשוואה.

תקן מס' 2 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" מגדיר כי חלק מדרישות המינימום בנתוני השוואה יהיה שסך ערכן המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%.
דבר המוכיח כי אף כותבי התקן מודעים היו לרגישות שבשיטה ומצאו לנכון לתחם את **הערך המוחלט** של סך הסטיות המותר.
מהאמור דלעיל, אנו למדים כי גם בשימוש בגישת ההשוואה ישנן הנחות בסיס אשר מנחות את השמאי על מנת להשתמש בהן **, אולם <u>אין הדבר מעיד על ביטול השיטה השמאית</u>**.

זאת ועוד, מציע התקן כי במקרה בו ישנו צורך בהנחות רבות, ניתן לעשות שימוש ביותר מגישת שומה אחת ובדרך זו יחושב השווי באמצעות שקלול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות. המשקל לכל תוצאת שומה ישקף את מידת התוקף של הגיש ואת איכותם ומהימנותם של נתוני הבסיס על פי **שיקול דעת שמאי**.
בהחלטת ועדת ערר צוין כי הבעלים הפרטיים לא נהנים ישירות מזכויות הבנייה במישרין.
סבורני כי הדיירים לעיתים אכן נהנים ישירות מזכויות הבנייה בפרויקט. קבלת סיוע מאנשי מקצוע יביא את הדיירים לקבלת תמורה מקסימלית באופן שפרויקט רווחי יותר יביא לתמורה גדולה יותר **גם עבור בעלי הדירות הקיימות.** ולא רק, לא אחת חולקים האחרונים בהסכמה עם היזם את הרווח בפרויקט מעבר לתקרת רווח מסוימת.

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

לפיכך סבורני כי התמורה לדיירים בפרויקט בלי מסחר אל מול פרויקט עם מסחר - סביר שתהא **שונה**.
תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי שאושר בחודש יוני 2022, מבהיר כדלקמן:

"תמורה תהיה דירה חדשה הכוללת מרפסת, מחסן וחניה. ככלל, בתוספת שבין 12 מ"ר לבין 25 מ"ר, וזאת בהתאם למגבלות התכנוניות במיזם, בהתאם למדיניות העירונית והמחוזית ועל פי מו"מ בין היזם לדיירים. ככל שהתכנון מאפשר רווחיות מעבר לנקבע בתקן זה, ניתן להביא בחשבון בתחשיב תמורה לדיירים גבוהה יותר".

כלומר, גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודים, כפי שבענייננו.
ככזה המורכב משווי פרויקט הכולל הן את רכיב המסחר והן את רכיב המגורים בו, יכולים הדיירים לקבל תמורה גבוהה יותר מאשר זה המגולם בנתוני ההשוואה אשר יכול שחלקם נלקחו מפרויקט דומה אשר חסר את אלמנט המסחר, ולדברי ועדת ערר:

*"מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית **הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין**..... משעה שהשמאי המכריע צעד בדרכה של התקינה השמאית, הרי שהנטייה שלא להתערב בשיקול דעתו, תתחזק אף יותר" (הדגשה אינה במקור).*

משכך, ככל והשמאי המכריע פועל בהתאם לתקינה השמאית נכון שוועדת ערר לא תתערב בהחלטתו.
על השמאי לבחון כל מקרה לגופו ובהתאם לשיקול דעתו המקצועית לקבוע מה תהיה הגישה הנכונה ביותר.
בעניין הפניית ועדת ערר לאופן חישוב סעיף 197, הרי שלא פעם שמאי הוועדה מחשבים את הפגיעה בנכס על ידי שקלול בין עסקאות ההשוואה לבין תחשיב כלכלי הבוחן פרמטרים כגון דחיה במכירת הנכס בעקבות המפגע שנולד עם אישורה של התכנית הפוגעת.

מצאתי לנכון להתייחס לאמירה נוספת של ועדת ערר:

"ודאי שלא ניתן לקבוע, באופן גורף, נוכח פס"ד ברנדייס, כי מינוי שמאי חדש במקרקעין של פלוני, מהווה עילה לאימוץ מידי של קביעת השמאי הקודם שדן במקרקעין של אלמוני הסמוכים להם. הדבר אינו משתקף מהוראות החוק והתוספת השלישית המאפשרות מינוי שמאי במסגרת כל הליך, וודאי שאינו עולה בקנה אחד עם קביעותיו של בית המשפט ואף אינו עולה בקנה אחד עם עיקרון העצמאות השמאית."

משכך, גם במידה והשמאי המכריע מר יגאל יוסף קבע כי יש להשתמש בגישת ההשוואה לבדה וגם במקרה שוועדת ערר אינה סתרה את החלטתו, אין הדבר אומר כי כל השמאים המכריעים מחויבים לעשות כך.
עוד יודגש כי דרך המלך בתחשיב ההשבחה לפרויקט פינוי בינוי הינו שילוב בין גישות או לכל הפחות בחינה בשתי גישות שונות.

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

יפה כתבה ועדת הערר בעניין כדלקמן:

"..בעניינו טוב היה עושה השמאי המכריע אילו היה נדרש לבחינה נוספת בדרך אחרת".

מסכים אני עם האמור, הגישה הכלכלית ראויה לבחינה. מדובר בהחלטה שמאית שצריכה להבחן בשים לב לכלל המרכיבים ומאפיינים של הנכס וכפי שקבעה ועדת ערר:

"סוגיות אלה מצויות בליבת המומחיות של השמאי המכריע".

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

<u>להלן סקירת עסקאות השוואה **לאחר המועד הקובע** מתוך "אתר רשות המיסים - מידע נדל"ן" לדירות מגורים עליהן חלה תכנית תמ"ל/2016</u>[13]:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח רשום במ"ר	מחיר בש"ח	שווי מ"ר בנוי (רשום)	שטח עפ"י היתר	שווי מ"ר בנוי אקווי'
31/07/2023	6692/39	הרצל 4	4	79	₪ 1,775,000	₪ 22,468	85	₪ 20,882.35
21/03/2023	6693/85	קדושי מצרים 37	2	48	₪ 1,132,000	₪ 23,583	65	₪ 17,415.38
30/06/2022	6693/87	קדושי מצרים 32	1	47	₪ 1,525,000	₪ 32,447	50	₪ 30,500.00

לאחר בחינת נתוני ההשוואה במצב הקודם **טרם** פרסום התכנית להפקדה (08/04/2022), זאת למול עסקאות השוואה **לאחר** הפקדת התכנית, עולה כי ישנו קושי מהותי באיתור נתוני השוואה בכמות מספקת אשר יהיו מחד קרובים דיו למועד הקובע ומאידך בעלי אותם מאפיינים הקיימים לנכס הנדון.
עוד קיים קושי לקשר באופן פרטני את השינוי במחירי הדירות ב"תפר" שבין הזמן **שלפני** פרסום התכנית להפקדה אל מול הזמן **שלאחר** מכן.
במקרה **<u>כאן</u>** מדובר על שנה ייחודית אשר היוותה נקודת מפנה בשוק הנדל"ן.
במחצית השנייה של שנת 2022 שיעור האינפלציה בישראל היה מעל לגבול העליון והתאפיין בתנודתיות. באמצעות ארבע החלטות להעלאת ריבית שהתקבלו במחצית השנייה של שנת 2022 עלה שיעור הריבית ב- 2.5 נקודות אחוז.
המחצית השנייה של שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה בהשוואה לשנים האחרונות. האינפלציה השנתית עמדה בחודש נובמבר של שנת 2022 על שיעור של 5.3%[14].
מבט על שינוי מחירי הדירות בלוחות הלמ"ס נכון לחודשים 10-12/2022 לעניין גוש דן, מראה כי כבר במועד הקובע (11/2022) חלה **ירידת מחירים**. לאור האמור הרי שהשינויים הרבים והקיצוניים במשק "זיהמו" את הנתונים באופן המקשה את "זיקוק" הנתונים מבלי לייצר עיוותים.
משכך הרי שלדעתי במקרה **<u>כאן</u>** לא נכון יהיה להסתמך על גישת ההשוואה בכדי להעיד על ההשבחה אשר חלה במקרקעין. לכן נבחן כאמור גם את הגישה הכלכלית.

[13] לעניין "שטח על פי היתר" - מדובר במדידה של החי"מ מתוך גרמושקא חתומה.
[14] בנק ישראל, 2023, דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2022.

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

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

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

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

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

לעיין שיעור היטל ההשבחה- משום שלא אותרה התייחסות של הועדה המקומית יהוד - מונוסון לעניין שיעור החיוב בפרויקטים של פינוי בינוי (ראה מטה צילום מתוך אתר הרשות להתחדשות עירונית[15]), סבור הייתי בתחילה כי לנכון להביא בחשבון שיעור של 50% לפרויקט כולו, כולל מרכיב המסחר.



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

היטלי השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי

חיפוש/סינון

רשות מקומית	היטל השבחה	קישור להחלטה
טמרה	לא ידוע	יש לוודא ברשות המקומית
יאנוח-ג'ת	לא ידוע	יש לוודא ברשות המקומית
יבנאל	לא ידוע	יש לוודא ברשות המקומית
יבנה	חלוקה לאזורים	קישור להחלטה
יהוד-מונוסון	לא ידוע	יש לוודא ברשות המקומית
יואב	לא ידוע	יש לוודא ברשות המקומית
יסוד המעלה	לא ידוע	יש לוודא ברשות המקומית

יחד עם זאת, מעיון בשומת הוועדה עולה כי **שמאי המשיבה עצמו** מצא לנכון לחייב לפי 25% (מצ"ב העמוד האחרון בשומתו):

תכנית	מועד קובע	ההשבחה המלאה	היטל השבחה למימוש מלא (25%)
תמ"ל 2016	05.11.2022	₪ 1,562,360	₪ 390,590

[15] קישור לאתר הרשות להתחדשות עירונית: https://www.gov.il/he/pages/heytel-hashbacha

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

לפיכך, מצאתי לנכון לקבוע כי ככל הנראה פעל שמאי המשיבה על פי הכללים הנהוגים בוועדה המקומית יהוד - מונוסון.
לפיכך אין מקום לשנות את שיעור החיוב שנקבע בשומת המשיבה **ולהותירו על 25%**.
ראוי יהיה לציין כי אין בהכרעתי בעניין שיעור היטל ההשבחה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.
עוד עמדה לנגד עיניי החלטת שמאי מכריעה מרדכי דדון מיום 17.1.2024, שניתנה במתחם הנדון ועליה הוגש כתב ערר ע"י הועדה לתו"ב יהוד מונסון.
לאור האמור, עמדתי היא שיש להביא בחשבון כי חישוב שווי מצב חדש ייקבע כחלק יחסי מהפרויקט.

החלק היחסי יכלול את מרכיב **המגורים והמסחר** - מהם קיימת תועלת לבעלי הדירות בפרויקט.
אציין כי בבחינת שווי המקרקעין בהתאם לחלק יחסי בפרויקט מתייתר הצורך בדיון בשאלת שטח הדירה במצב תכנוני חדש.

בסעיף 5.15 לתקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי שאושר בחודש יוני 2022, מפורטים עקרונות חישוב ההשבחה במיזמי פינוי בינוי, לפיהם יש להביא בחשבון את השווי במצבי התכנון כמפורט:
"מצב קודם" - שווי דירה כבנויה, גישת ההשוואה הישירה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר.
"מצב חדש" - המצב התכנוני התקף, דחיה, מטלות ציבוריות, שימוש ביניים, עלות דמי השכירות לבעלי הדירות בתקופת הבנייה, עלות הריסה, אגרות והיטלים וממ"דים.

לאור האמור, ובהתאם לתקן המנחה עקרונות לחישוב היטל השבחה, אין להביא בחשבון עלות קרקע משלימה.
מעיון בחוו"ד הכלכלית שנערכה ע"י השמאי ארז כהן לסיכומו של עניין נקבע רווח מעלויות 19% ורווח מפדיון 15.96%, זאת בהתחשב בכמות יח"ד משוערת הנדרשות להשלמה.
לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקש את העובדה שבמועד אישור התכנית היא אינה כלכלית שכן גם בחוו"ד של השמאי ארז כהן הובאה בחשבון קרקע משלימה.
בנוסף אציין כי הוראות תכנית תמל/2016 קובעות שלצורך מימוש התכנית נדרשת קרקע משלימה שתוקצה בתכניות אחרות ביהוד מונסון וזאת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית.
העובדה כי במועד הקובע טרם הוקצתה הקרקע המשלימה אינה משליכה על אפשרות עתידית להקצאתה.

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

ב. <u>שטח דירה במצב קודם</u>:

מעיון בשומות הצדדים, עולה כי אין מחלוקת בשווי הנכס ב"מצב קודם".

בעניין שטח הדירה, כמפורט בחוות הדעת של שמאי המשיבה, השטח נקבע בהתאם לנתוני הארנונה הינו 99.5 מ"ר.

שמאית המבקש לעומת זאת חולקת על שטח זה ובתחשיב המצב הקודם מביאה בחשבון שטח בסך כ- 89 מ"ר, בהתבסס על השטח הבנוי בהיתר.

<u>החלטה</u>

בבחינת ערכי שווי מנתוני מכר בסביבת הנכס מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים לעניין זה (19,000 ₪/מ"ר בנוי, כולל מע"מ).

לפיכך אתייחס למחלוקת שהינה לעניין שטח הדירה במצב הקודם.

בהתאם למידע המופיע בהעתק חשבון הארנונה, גודל הנכס הכולל הוא 99.5 מ"ר, זאת כפי שנמצא בנספח עקרונות השומה לטבלת ההקצאה והאיזון עבור התכנית הנדונה (תמ"ל/2016), סעיף 8.5 (עמ' 18).

השטח הכולל של הדירות בחלקה 39 הוא 4,313 מ"ר עבור 48 יחידות דיור, כלומר, שטח דירתי ממוצע של כ- 89.85 מ"ר.

לפי היתר הבנייה מס' 7029 שטח הדירה הינו כ- 89 מ"ר.

בהתבסס על המפורט במסמכי הבית המשותף, עולה כי שטחה הרשום של הדירה הינו 87 מ"ר.

בהתאם לכך ובהתבסס על החלטתי בגוש 6692 חלקה 39 בתת חלקה 33, קיבלתי את עמדת שמאית המבקש כי יש להתחשב בשטח של כ- 89 מ"ר, המהווה שטח הבנוי ע"פ היתר בנייה.

ג. <u>חלקה היחסי של הדירה בתכנית במצב חדש</u>

החלק היחסי במצב החדש נקבע בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון של השמאי מר ארז כהן.

בטבלאות ההקצאה החלק היחסי של תת חלקה 4 מחלקה 39 מהווה 1.122% מהשווי של מגרשי התמורה 101-104.

לדידה של שמאית המבקש, בבחינת טבלאות האיזון עולה כי החלק היחסי אשר נקבע כחלק מהתכנית ועל בסיסו נקבעה ההשבחה הינו שגוי.

שמאית המבקש הציגה תחשיב חדש שכלל סכימת החלקים היחסיים של המגרשים במצב היוצא לפיו הטבלה הסתכמה ב-226.985% ולא 100% וכי חלקה היחסי של הדירה מסתכם ב-0.4943%.

<u>החלטה</u>

אקדים ואומר כי מאחר ומדובר בסוגיה משפטית מורכבת שאינה בסמכותו של שמאי מכריע הרי שראוי היה אילו תבררה תחילה בפני הערכאה המשפטית הרלוונטית.

הואיל ואין בחוק מנגנון המאפשר לשמאי המכריע להעביר את התיק לוועדת הערר, הרי משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו.

אין בהחלטתי זו כדי למנוע מהצדדים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

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

למסמכי התכנית צורפה טבלת איזון והקצאה חתומה (להלן: "טבלה מקורית") הערוכה ע"י השמאי מר ארז כהן מיום 16.08.2022.
התכנית כוללת מסמך טבלאות ואיזון בו טבלה הכוללת את מתחמים קדושי מצרים והרצל וטבלה נוספת הכוללת את מתחם ביאקובסקי.
טבלת האיזון בו כלולה הדירה נשוא ההחלטה מהווה את הטבלה למתחמים קדושי מצרים והרצל.
ע"פ הטבלה המקורית, חלק מתא שטח 103 הינו חלק מהמתחם, זאת בנוסף לתאי שטח 101,102,104.
המגרשים כוללים 588 יחידות דיור ו-2,985 מ"ר שטחי מסחר.
ע"פ טבלת האיזון, לתת חלקה 4 בחלקה 39 בגוש 6692 מוקצה חלק המהווה 0.03916 מתוך מגרש 103 המהווה ע"פ השווי היחסי במצב היוצא, סך של 1.122% מתוך השטח הכלול בטבלת האיזון.

אקדים ואומר כי אני נוטה לקבל את עמדת שמאי המשיבה ואסביר.
טבלאות האיזון מהוות מסמך סטטוטורי מחייב, לחילופין גם אם יש טעות אריתמטית היא יכולה להשפיע על כלל הדירות במתחם.
לפיכך, שינוי טבלת האיזון יכול שיביא לכדי עיוות בתוצאה הסופית.
לחיזוק עמדתי מפנה לפסק דינו של בית המשפט לענייני מנהליים בחיפה בעמ"נ (חי') 41505-10-13 **אשרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון)** (פורסם בנבו, 28.1.15)

> *"משהגענו למסקנה כי טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים, נותר לבחון האם ועדות התכנון מושתקות ומנועות מהצגת שומה שונה לצורך ההליכים בתביעה בגין פגיעה או במסגרת שומת ההשבחה. ניתן לטעון כי משקיבלה הוועדה החלטה לאשר את טבלאות האיזון, המבוססת על הערכות שווי המקרקעין, היא מנועה מלשנות את החלטתה ולקבוע שווי אחר לצורך הליך נפרד. בעניין זה נזכיר כי הלכה היא שהגם שרשות מנהלית מוסמכת*
> *לשנות את החלטותיה הרי ששינוי כזה ייעשה רק בנסיבות מתאימות תוך עריכת איזון בין האינטרסים השונים (ראו ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת המים בע"מ, פ"ד נד(2) 433, 450 (2000); עע"מ 7749/09 אורט ישראל חברה לתועלת הציבור נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים (30.11.2011)[פורסם בנבו]; ד' ברק ארז משפט מינהלי כרך א' 371 ואילך (2010))."*

רשות המבקשת לשנות את החלטותיה, לרבות לסטות משומה שקבעה במסגרת דומה, צריכה לשקול את השיקולים הרלבנטיים, לאזן בין האינטרסים השונים, להבהיר ולנמק מדוע יש מקום לסטייה.
רשות לא תוכל לשנות את החלטותיה אם הדבר יפגע בהסתמכות של הציבור או יביא לשינוי לרעה במצבו של מי שכפוף לאותה החלטה.
אכן, מרכז הכובד בעריכת טבלאות ההקצאה הוא שמירה על חלקו היחסי של כל אחד מהבעלים בתכנית, בהתאם למצוותו של סעיף 122 (2) לחוק התכנון והבנייה.
המסקנה המתבקשת הינה כי במקרה הנדון טבלת האיזון מהווה המנגנון הראוי לקביעת חלקה היחסי של הדירה הנדונה לאור האמור, עמדתי היא שיש להביא בחשבון כי חישוב שווי מצב חדש ייקבע כחלק יחסי מהפרויקט כפי שנקבע בטבלת האיזון וההקצאה, קרי 1.122%.

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

ד. <u>ערכי שווי מצב חדש</u>

שמאי הצדדים התבססו על סקר מחירים לעסקאות במתחם תמ"ל 2016 למצב החדש.

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה בסיסי **למגורים** הנו 10,000 ₪ למ"ר.

שמאי המשיבה התבסס בתחשיבו על שקלול הנתונים בין שווי מ"ר קרקע מבונה לדירות חדשות לבין נתוני שווי למכרזי רמ"י. שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע לפי 16,000 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני מכר חנויות ונתוני היצע.

המתודה בה נקטה שמאית המבקש שקלול הנתונים לפיו נקבע שווי מ"ר בנוי של 21,135 ₪ במצב חדש **למגורים** כדלהלן: שווי מ"ר בנוי במתחם תמ"ל 2016 (80% מסך השווי המשוקלל) שווי מ"ר בנוי לדירות לפי תמ"ל 2004 (10% מסך השווי המשוקלל) שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות עם דחיה של 6 שנים[16] והיוון לשימוש הביניים (קבלת שכירות בנכס עד הריסתו)(10% מסך השווי המשוקלל), אומדן בהתבסס על נתוני מכר לדירות חדשות במתחם תמ"ל/2016, מתחם מוהליבר (תמ"ל/2004) ונתוני מכר לדירות חדשות.

לא הועלתה טענה ע"י שמאית המבקש לעניין השווי **למסחר**.

<u>החלטה</u>

אקדים ואמר כי אני מסכים עם עמדת המשיבה ואנמק.

ראשית, עסקאות ההשוואה במתחם מוהליבר מצביעות על שונות גבוהה בערכי שווי למ"ר בנוי, שיכול ונובעת מפערים בדיווח שטחי הבנייה.

<u>להלן נתוני השוואה שנמצאו רלוונטיים על ידי לבחינת אומדן השווי למועד הקובע 05.11.2022</u>:

- נתוני מכר לדירות חדשות בפרויקטים של פינוי בינוי בעיר יהוד שנבנו בין השנים 2018-2019:

פרויקט הגנים התלויים אאורה					
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006692-0005-051-00	26/01/2022	₪ 3,761,699	141	5	₪ 26,679
006692-0005-065-00	31/01/2022	₪ 3,678,299	150	5	₪ 24,522
006692-0005-042-00	31/01/2022	₪ 3,076,699	119	4	₪ 25,855
006692-0005-030-00	31/01/2022	₪ 3,179,699	136	6	₪ 23,380
006692-0005-053-00	27/02/2022	₪ 4,268,250	162	5	₪ 26,347
006692-0005-047-00	27/02/2022	₪ 3,314,099	136	6	₪ 24,368
006692-0005-003-00	28/02/2022	₪ 3,736,699	136	6	₪ 27,476
006692-0005-025-00	14/03/2022	₪ 3,211,833	136	6	₪ 23,616
006692-0005-002-00	14/04/2022	₪ 3,211,833	122	5	₪ 26,327
006692-0005-000-00	04/03/2022	₪ 3,830,833	144	5	₪ 26,603
006692-0005-033-00	17/04/2022	₪ 3,271,833	136	5	₪ 24,058
006692-0005-048-00	26/04/2022	₪ 3,001,833	121	4	₪ 24,809
006692-0005-004-00	26/04/2022	₪ 2,811,833	109	4	₪ 25,797
006692-0005-018-00	23/05/2022	₪ 3,101,833	136	6	₪ 22,808
006692-0005-007-00	31/05/2022	₪ 2,841,833	122	5	₪ 23,294
006692-0004-000-00	29/03/2022	₪ 1,710,000	120	4	₪ 14,250
006692-0005-023-00	30/06/2022	₪ 3,221,833	136	5	₪ 23,690
006692-0005-042-00	22/05/2022	₪ 3,351,833	136	5	₪ 24,646
006692-0005-043-00	31/05/2022	₪ 3,051,833	121	5	₪ 25,222
006692-0005-010-00	17/07/2022	₪ 3,111,833	136	6	₪ 22,881
006692-0005-038-00	06/07/2022	₪ 3,261,833	136	6	₪ 23,984
006692-0005-051-00	31/07/2022	₪ 3,736,833	146	5	₪ 25,595
006692-0005-028-00	30/11/2022	₪ 3,251,833	136	5	₪ 23,911
006692-0005-005-00	21/11/2022	₪ 3,031,833	136	6	₪ 22,293
006692-0004-000-00	02/04/2022	₪ 2,442,000	100	4	₪ 24,420

[16] המועד הקובע לתכנית הוא 05/11/2022. הצפי במסגרת נספח המתחמים הוא 4 שנים, אבל לפי מצב הדברים בפועל, לא נראה כי הטווח הזה ריאלי. מבדיקה שערכנו בארכיב הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, אין בקשה להיתר בנייה בתיק הבניין.

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

פרויקט אזורים גן					
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006693-0023-000-00	06/05/2021	2,350,000	131	5	₪ 17,939
006693-0023-000-00	05/02/2021	2,180,000	110	4	₪ 19,818
006693-0023-000-00	05/04/2021	2,800,000	131	5	₪ 21,374
006693-0023-000-00	02/05/2021	2,370,000	130	5	₪ 18,231
006693-0023-000-00	02/06/2021	2,185,000	110	4	₪ 19,864
006693-0023-000-00	25/08/2021	2,440,000	129	5	₪ 18,915
006693-0023-000-00	26/08/2021	1,940,000	110	4	₪ 17,636
006693-0023-000-00	01/09/2021	2,480,000	130	5	₪ 19,077
006693-0023-000-00	28/11/2021	2,300,000	130	5	₪ 17,692
006693-0023-053-00	07/12/2021	3,290,000	177	6	₪ 18,588
006693-0023-044-00	19/01/2022	2,710,000	131	5	₪ 20,687
006693-0023-000-00	20/01/2022	2,400,000	110	4	₪ 21,818
006693-0023-016-00	18/10/2022	2,880,000	130	5	₪ 22,154
006693-0023-000-00	19/12/2022	2,520,000	110	4	₪ 22,909

פרויקט יוניק לייף					
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006729-0035-030-00	03/01/2021	₪ 2,140,000	118	5	₪ 18,136
006729-0035-000-00	05/07/2021	₪ 3,200,000	138	5	₪ 23,188
006729-0035-000-00	10/03/2021	₪ 2,140,000	118	5	₪ 18,136
006729-0035-000-00	01/03/2021	₪ 2,490,000	123	5	₪ 20,244
006729-0035-001-00	02/03/2021	₪ 2,490,000	123	5	₪ 20,244
006729-0035-048-00	12/04/2021	₪ 3,160,000	138	5	₪ 22,899
006729-0035-000-00	18/03/2021	₪ 2,320,000	118	5	₪ 19,661
006729-0035-047-00	10/05/2021	₪ 3,040,000	131	5	₪ 23,206
006729-0035-000-00	24/05/2021	₪ 2,970,000	131	5	₪ 22,672
006729-0037-000-00	08/07/2021	₪ 2,090,000	120	5	₪ 17,417

מניתוח נתוני הפרויקטים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של 21,848 ₪/מ"ר בנוי בדירות מעל 100 מ"ר, זאת לאחר התאמה למיקום.

להלן שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי ממוצע בנכס הנדון בהתאמה	₪ 21,848
הפחתת מע"מ	17%
הפחתת יזמות לפי פרסום אגף שומת מקרקעין לעניין הרווח היזמי בפרויקט פינוי בינוי	17%
עלות בניה לפי דקל נובו 2022 (עלות ישירה + 35% עלות עקיפה)	₪ 7,317
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,644

- בטבלאות האיזון וההקצאה בתמ"ל/2016 שנערכו ביום 16.08.2022 נקבעו ערכי שווי:

שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים: 20,630 ₪ בהתבסס על נתוני שווי מפרויקטים חדשים[17] בסביבת הנכס. בגישת החילוץ (מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בנייה לפי 10,000 ₪) מתקבל שווי של 4,700 ₪/ מ"ר מבונה במתחם קדושי מצרים והרצל.

- לאור הוראות תמ"ל/2016 הקובעות תמהיל דירות מגורים הנחלק לדירות גדולות בשטח של מעל 100 מ"ר ודירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר ועד 55 מ"ר, מצאתי לנכון לבחון שוליות בדירות מגורים בסביבת הנכס.

[17] פרויקט הגנים התלויים, אזורים גן ויוניק לייף.

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

לצורך בחינת שוליות דירות המגורים, נותחו נתוני מכר בתחום תמ"ל/1041 כמפורט להלן:

נתוני מכר לדירות בשטח ממוצע של 77 מ"ר בתחומי תמ"ל/1041:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006499-0101-008-00	12/09/2022	₪ 2,915,483	2023	78	3	₪ 37,378
006499-0101-014-00	18/09/2022	₪ 2,900,483	2023	78	3	₪ 37,186
006499-0101-012-00	21/09/2022	₪ 2,865,483	2023	77	3	₪ 37,214
006499-0101-002-00	22/09/2022	₪ 2,885,483	2023	78	3	₪ 36,993
006499-0101-010-00	22/09/2022	₪ 2,920,483	2023	76	3	₪ 38,427
006499-0101-048-00	29/09/2022	₪ 2,935,483	2023	77	3	₪ 38,123
006499-0101-024-00	29/09/2022	₪ 2,837,983	2023	77	3	₪ 36,857
006499-0101-020-00	29/09/2022	₪ 2,950,483	2023	76	3	₪ 38,822
006499-0101-036-00	13/10/2022	₪ 2,900,483	2023	77	3	₪ 37,669
006499-0101-030-00	22/09/2022	₪ 2,873,983	2023	77	3	₪ 37,324
006499-0101-060-00	20/10/2022	₪ 3,015,483	2023	77	3	₪ 39,162
006499-0101-010-00	24/10/2022	₪ 2,992,983	2023	76	3	₪ 39,381
006499-0101-009-00	25/10/2022	₪ 2,750,483	2023	77	3	₪ 35,721
006499-0101-027-00	25/10/2022	₪ 2,815,483	2023	77	3	₪ 36,565
006499-0101-114-00	19/10/2022	₪ 3,025,483	2023	76	3	₪ 39,809
006499-0101-003-00	23/10/2022	₪ 2,700,483	2023	77	3	₪ 35,071
006499-0101-021-00	23/10/2022	₪ 2,827,983	2023	77	3	₪ 36,727
006499-0101-019-00	26/10/2022	₪ 3,050,483	2023	76	3	₪ 40,138
006499-0101-066-00	27/10/2022	₪ 3,035,483	2023	77	3	₪ 39,422
006499-0101-054-00	31/10/2022	₪ 2,955,483	2023	77	3	₪ 38,383
006499-0101-039-00	03/11/2022	₪ 2,820,483	2023	77	3	₪ 36,630
006499-0101-045-00	03/11/2022	₪ 2,840,483	2023	77	3	₪ 36,889
006499-0101-015-00	06/11/2022	₪ 2,765,483	2023	77	3	₪ 35,915
006499-0101-014-00	02/11/2022	₪ 2,980,483	2023	76	3	₪ 39,217
006499-0101-009-00	02/11/2022	₪ 2,955,483	2023	76	3	₪ 38,888
006499-0101-019-00	15/11/2022	₪ 2,957,983	2023	76	3	₪ 38,921
006499-0101-042-00	17/11/2022	₪ 2,915,483	2023	77	3	₪ 37,863
006499-0101-020-00	29/12/2022	₪ 3,134,983	2023	76	3	₪ 41,250
ממוצע שווי מ"ר בנוי ללא חריגים				77		₪ 37,930

נתוני מכר לדירות בשטח ממוצע של 115 מ"ר בתחומי תמ"ל/1041:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006499-0101-030-00	19/09/2022	₪ 4,063,483	2023	119	5	₪ 34,147
006499-0101-026-00	28/09/2022	₪ 4,108,483	2023	119	5	₪ 34,525
006499-0101-024-00	02/10/2022	₪ 4,248,483	2023	110	4.5	₪ 38,623
006499-0101-027-00	18/10/2022	₪ 3,677,733	2023	110	4.5	₪ 33,434
006499-0101-021-00	20/10/2022	₪ 3,968,483	2023	119	5	₪ 33,349
006499-0101-034-00	23/10/2022	₪ 3,982,983	2023	119	5	₪ 33,470
006499-0101-029-00	18/09/2022	₪ 4,001,483	2023	119	5	₪ 33,626
006499-0101-053-00	20/10/2022	₪ 3,807,483	2023	111	5	₪ 34,302
006499-0101-024-00	20/10/2022	₪ 4,103,483	2023	110	4.5	₪ 37,304
006499-0101-034-00	20/10/2022	₪ 4,153,483	2023	119	5	₪ 34,903
006499-0101-061-00	27/10/2022	₪ 3,968,483	2023	119	5	₪ 33,349
006499-0101-016-00	27/10/2022	₪ 3,863,483	2023	119	5	₪ 32,466
006499-0101-029-00	03/11/2022	₪ 3,759,983	2023	111	5	₪ 33,874
006499-0101-031-00	03/11/2022	₪ 3,838,483	2023	119	5	₪ 32,256
006499-0101-033-00	18/09/2022	₪ 4,028,483	2023	119	5	₪ 33,853
006499-0101-018-00	18/10/2022	₪ 3,592,983	2023	110	5	₪ 32,663
006499-0101-020-00	20/10/2022	₪ 3,663,483	2022	110	4	₪ 33,304
006499-0101-035-00	02/11/2022	₪ 3,693,483	2023	110	4.5	₪ 33,577
006499-0101-036-00	02/11/2022	₪ 3,693,483	2023	110	4.5	₪ 33,577
006499-0101-017-00	02/11/2022	₪ 3,702,483	2023	111	5	₪ 33,356
006499-0101-030-00	07/11/2022	₪ 3,983,483	2023	119	5	₪ 33,475
006499-0101-028-00	08/11/2022	₪ 3,693,483	2023	110	4.5	₪ 33,577
006499-0101-019-00	10/11/2022	₪ 3,788,483	2023	119	5	₪ 31,836
006499-0101-026-00	14/11/2022	₪ 3,958,483	2023	119	5	₪ 33,265
006499-0101-025-00	27/10/2022	₪ 3,903,483	2023	119	5	₪ 32,802
006499-0101-022-00	15/11/2022	₪ 3,870,483	2023	119	5	₪ 32,525
006499-0101-017-00	21/12/2022	₪ 4,036,483	2023	119	5	₪ 33,920
006499-0101-013-00	31/10/2022	₪ 3,713,483	2023	110	4.5	₪ 33,759
006499-0101-013-00	31/10/2022	₪ 3,890,983	2023	119	5	₪ 32,697
006499-0101-013-00	31/10/2022	₪ 3,893,483	2023	119	5	₪ 32,718
006499-0101-023-00	22/11/2022	₪ 3,775,983	2023	110	4.5	₪ 34,327
006499-0101-038-00	04/12/2022	₪ 4,128,483	2023	119	5	₪ 34,693
006499-0101-007-00	06/12/2022	₪ 3,907,983	2023	119	5	₪ 32,840
ממוצע שווי מ"ר בנוי ללא חריגים				115.5		₪ 33,507

מניתוח נתוני המכר עולה כי קיימת שוליות במקדם של כ- 0.88.

בדיקת סבירות, בעסקה בנכס מיום 04.07.2024 נמכרו מלוא הזכויות בתמורה ל- 2,100,000 ₪.

העסקה משקפת שווי של 23,600 ₪/מ"ר בנוי.

עסקה זו משקפת שווי של 9,500 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ.

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

מסעיף 3 (ב) עולה, בין היתר, כי שומת זכויות בנכסים עסקיים או ציבוריים לא תכלול מע"מ (נכס עסקי, קרקע לבנייה עסקית, קרקע לבנייה רוויה למגורים וכד'), כחלק מהוראות להתייחסות למרכיב המע"מ אשר לפי התקן - תהיה תלויה בסוג הנכס הנישום.

אציין כי לא הועלתה טענה ע"י שמאית המבקש לעניין השווי למסחר.

לצורך קביעת ההשבחה בתחשיב שווי שכולל חלק יחסי בפרויקט כולו (כולל שווי למסחר) נבחנו על ידי נתוני ההשוואה למסחר שהוצגו בשומת המשיבה.

בחוו"ד שנערכה ע"י השמאי ארז כהן נערכו טבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית תמ"ל 2016 למועד קובע 16.08.2022, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר: בסך 9,640 ₪/למ"ר.
מהנתונים לעיל ובהתאמה למועד הקובע ולמאפייני הנכס הנדון עולה כי שווי מ"ר בנוי למסחר בממוצע הינו 21,000 ₪ (במעוגל).
לאור האמור, בהתבסס על קביעתי בחלקה הנדונה, שווי למסחר הינו 9,500 ₪/מ"ר מבונה.

לאור כל האמור מעלה ובהתאמתו למיקום הנכס הנדון, להלן ערכי השווי לחישוב אומדן שווי במצב חדש:
שווי מגורים לדירות בשטח של מעל 100 מ"ר: 8,200 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ.
שווי מגורים לדירות בשטח של עד 75 מ"ר: 9,000 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ.
שווי למסחר: 9,500 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ.

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

16. סיכום החלטות הח"מ:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאית המבקש	החלטה
אופן חישוב ההשבחה	בהתאם לפסיקה יש לחשב לפי חלק יחסי בפרויקט ועסקאות בבניה חדשה למגורים, נתוני השוואה למסחר וניתוח מכרזים.	גישת ההשוואה.	נבחנו שתי גישות לצורך התחשיב, גישת ההשוואה והגישה הכלכלית. במקרה כאן לא ניתן להסתמך על גישת ההשוואה בכדי להעיד על השבחה ולכן ההשבחה חושבה לפי הגישה הכלכלית.
שטח דירה במצב הקודם	יש להביא בחשבון במצב הקודם שטחי בנייה הבנויים בהתאם לרישום הארנונה. ולפיכך, שטח הדירה הינו 99.5 מ"ר.	יש לקחת בחשבון שטח מהיתר בניה ולא שטח ארנונה ולפיכך, שטח הדירה הינו כ- 89 מ"ר.	אני מסכים עם עמדת שמאית המבקש.
חלקה היחסי של הדירה בתכנית במצב החדש	כאשר החלק היחסי במצב החדש נקבע בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון של השמאי מר ארז כהן. בטבלאות ההקצאה החלק היחסי של תת חלקה 4 מחלקה 39 מהווה 1.122% מהשווי של מגרשי התמורה 104-101.	מבחינת טבלאות האיזון, עולה כי החלק היחסי אשר נקבע כחלק מהתכנית ועל בסיסו נקבעה ההשבחה הינו שגוי. שמאית המבקש הציגה תחשיב חדש שכלל סכימת החלקים היחסיים של המגרשים במצב היוצא לפיו הטבלה הסתכמה ב-226.985% ולא 100% וכי, החלק היחסי של הדירה מסתכם ב-0.4943%.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
ערכי שווי מצב חדש	נקבע כי שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים הנו 10,000 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה התבסס בתחשיבו על שקלול הנתונים בין שווי מ"ר קרקע מבונה לדירות חדשות לבין נתוני שווי למכרזי רמ"י. שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע לפי 16,000 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני מכר חנויות ונתוני היצע.	שווי מ"ר בנוי בסך 21,135 ש"ח בממוצע בין שלושה גורמים: שווי מ"ר בנוי במתחם תמ"ל 2016 (80% מסך השווי המשוקלל) שווי מ"ר בנוי לדירות לפי תמ"ל 2004 (10% מסך השווי המשוקלל) שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות עם דחיה של 6 שנים והיוון לשימוש הביניים (קבלת שכירות בנכס עד הרישתו)(10% מסך השווי המשוקלל), אומדן בהתבסס על נתוני מכר לדירות חדשות במתחם תמ"ל/2016, מתחם מוהליבר (תמ"ל/2004) ונתוני מכר לדירות חדשות.	ערכי השווי לחישוב אומדן שווי במצב חדש: שווי מגורים לדירות גדולות: 8,200 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ. שווי מגורים לדירות קטנות: 9,000 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ. שווי למסחר: 9,500 ₪/ מ"ר מבונה ללא מע"מ.

17. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

מצב קודם		
שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	שווי
89	19,000 ₪	1,691,000 ₪

מצב חדש					
מהות	שטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד) במ"ר	שווי מ"ר מבונה	הפחתה בגין קרבה למבני ציבור	הפחתה בגין קרבה למסחר	סה"כ
שטח סחיר למגורים דירות גדולות	54,780	8,200 ₪	0.9	0.9	363,848,760 ₪
שטח סחיר למגורים דירות קטנות	8,783	9,000 ₪	0.9	0.9	64,028,070 ₪
זכויות בניה למסחר	1,135	9,500 ₪			10,782,500 ₪
סה"כ שווי זכויות כזמינות					438,659,330 ₪
מהות		**שטח במ"ר**	**עלות בניה בש"ח**		**סה"כ**
עלויות הריסה ופינוי		2744	400 ₪-		-1,097,600 ₪
עלות מטלה ציבורית		840	6,500 ₪-		-5,460,000 ₪
שווי מתחם כזמין בניכוי עלויות הריסה ופינוי ומטלה ציבורית, בש"ח					432,101,730 ₪
מקדם דחיה		8	6%		0.63
חלק יחסי בהקצאה					1.122%
שווי מצב חדש					3,041,809 ₪

תחשיב השבחה	
שווי מצב חדש	3,041,809 ₪
שווי מצב קודם	1,691,000 ₪
השבחה	**1,350,809 ₪**
היטל השבחה	**337,702 ₪**

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

18. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון בגוש 6692 חלקה 39 תת חלקה 4, בגין מימוש במכר, כדלקמן:

מהות השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (25%)
תמ"ל/2016	05/11/2022	₪ 1,350,809	₪ 337,702

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

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

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב



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