אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה
ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6711 חלקה 389 תת חלקה 16

רח' כצנלסון 26, יהוד

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 11 דצמבר, 2025
מספר מינוי: 2025- 1793
מספרנו: 685. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר חננאל סעד
באמצעות השמאי, מר גידי גבאי
בדוא"ל Gidi.shamay@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב יהוד-מונוסון
באמצעות השמאי, מר אמיר חופשי
בדוא"ל amir@valuers.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6711 חלקה 389 תת חלקה 16
רח' כצנלסון 26, יהוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 02/11/2025 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאֵי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית 411-1049899 – מימוש בדרך של מכר ("פרה-רולינג").

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

06/12/2024 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 411-1049899.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 24/10/2025 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	דירת מגורים בקומה הראשונה
גוש:	6711
חלקה:	389
שטח החלקה בשלמות[1]:	1,730 מ"ר
תת חלקה:	16
שטח תת חלקה[1]:	53.40 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח' כצנלסון 26, יהוד-מונוסון.

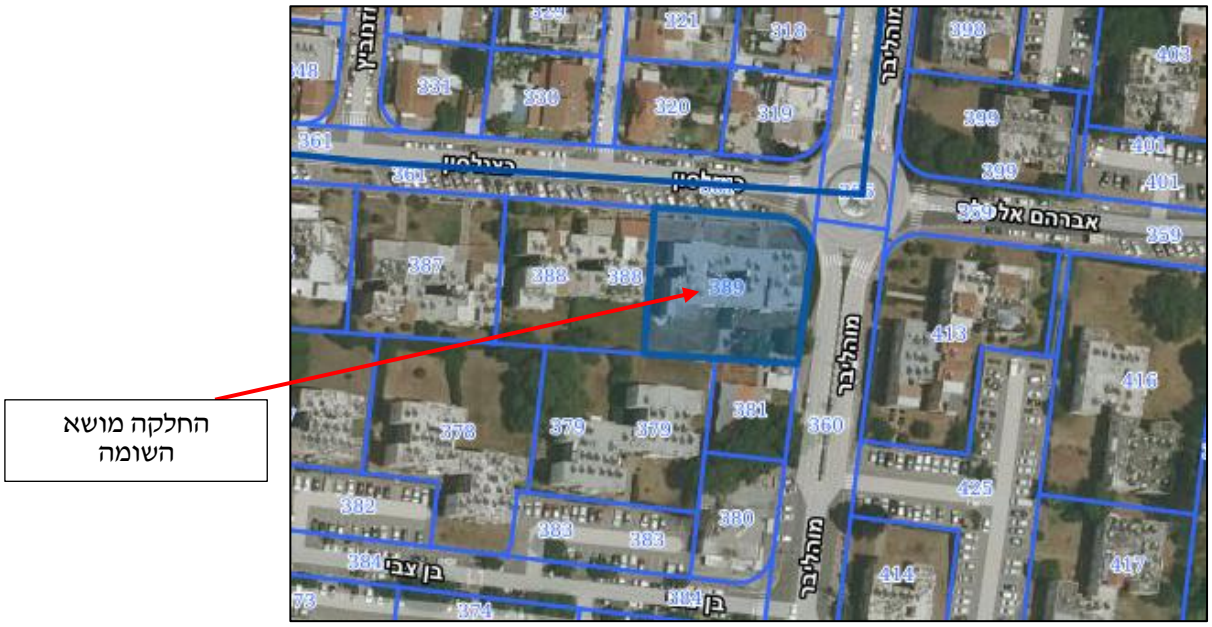
5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. המקרקעין מושא השומה ממוקמים בשכונת "מכב"י" בדרום-מזרח העיר יהוד-מונוסון. השכונה מאופיינת בעיקרה בבתי מגורים בבניה ותיקה בני 3-4 קומות לצד בתי מגורים צמודי קרקע בני 1-2 קומות.

5.2. רחוב כצנלסון מהווה רחוב דו-סטרי, ראשיתו מרחוב ויצמן במערב ומסתיים ברחוב מוהליבר במזרח.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות, כבישים, מדרכות, שילוט ותאורת רחוב.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 389 בגוש 6711 בשטח רשום של 1,730 מ״ר, בעלות צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית צפונית לרחוב כצנלסון באורך של כ-38 מ׳ וחזית מזרחית לרחוב מוהליבר באורך של כ-40 מ׳.

6.2. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון – חזית לרחוב כצנלסון, מעברו חלקות 319 ו- 320 בגוש 6711, עליהן בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.

מדרום – חלקה 381 בגוש 6711 המהווה שצ״פ וחלקה 379 בגוש 6711 עליה בנוי בניין מגורים.

ממזרח – רחוב מוהליבר ומעברו בנויים בנייני מגורים.

ממערב – חלקה 388 בגוש 6711, עליה בנוי בניין מגורים.

6.3. בחלקה הנדונה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת הקרקע, הכולל שתי כניסות, 8 יח״ד בקומה, סה״כ 24 יח״ד. תת חלקה 16 מהווה את דירת המגורים מושא השומה הממוקמת בקומה הראשונה, שטח הדירה הרשום הינו 53.40 מ״ר.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית **גמ/365/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 748 מיום 24/03/1960.

מטרת התכנית: לבטל חלוקה קיימת ודרכים קיימות, לחלק את השטח מחדש.

עפ"י תשריט התכנית החלקה מסווגת לאזור "מגורים א'".

7.2. תכנית **שד/365/27**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1636 מיום 18/06/1970.

מטרת התכנית: איחוד חלקות וחלקי חלקות לשם חלוקתם מחדש.

עפ"י הוראות התכנית החלקה מסווגת ל"אזור מגורים ג' (3 קומות על עמודים)".

הוראות הבניה:

קומות: עמודים + 3 קומות

מס' יח"ד בקומה: 8 יח"ד

מס' יח"ד בבניין: 24 יח"ד.

7.3. תכנית **ממ/865**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1782 מיום 02/12/1971.

מטרת התכנית: תכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התכניות המפורטות שאושרו (או לפחות הופקדו) ביהוד + פתיחת דרכים חדשות וביטול דרכים.

עפ"י תשריט התכנית החלקה מסווגת ל"אזור מגורים ג'".

זכויות הבניה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7.4. תכנית **ממ/865/8**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2088 מיום 06/02/1975.

עפ"י תשריט התכנית החלקה מסווגת ל"אזור מגורים ג'".

7.5. תכנית **תרשצ/5/42/3**, אשר אושרה בוועדת תרש"צ מיום 07/01/1986.

מטרת התכנית: עריכת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

עפ"י תשריט התכנית החלקה מסווגת ל"אזור מגורים 4-3 קומות".

7.6. תכנית **יד/10005**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3576 מיום 04/08/1988

מטרת התכנית: לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

שטח חדר הגג לא יעלה עד 23 מ"ר ליחידת דיור.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.7. תכנית **יד/6154**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5104 מיום 21/08/2002.

מטרת התכנית: מתן אפשרות להרחבת יח"ד בבניה רוויה עד 95 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה ותוספת שטחי שירות, הכל במסגרת קווי הבניין המותרים, וכמפורט בהוראות הבניה.

עפ"י תשריט התכנית החלקה מסווגת ל"אזור מגורים ג'".

הוראות בניה: שטח עיקרי 95 מ"ר, שטח שירות ליח"ד עבור ממ"ד ומבואות לחדרי מדרגות 15.5 מ"ר.

7.8. **תמ"א 1/38/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007.

מטרת התכנית – לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו, וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.9. **תמ"א 2/38**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 גם במקרה של הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

7.10. **תמ"א 3/38**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות קו בניין של עד 2 מ' צדדי וחזיתי ו-3 מ' אחורי ולממ"ד במקרים מסוימים עד קו בניין 0 מגבול מגרש.

7.11. **תמ"א 3/38/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת אופן חישוב תוספת הזכויות הבניה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה "שטחי הבניה המרביים שיותרו מעבר לקבוע בתכניות מפורטות, יהיו בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים":

- מבנים בני קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 2 קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 3 קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסית מורחבות.
- מבנים בני 4 קומות – תוספת של 3.5 קומות טיפוסית מורחבות.

קומה טיפוסית הינה קומה מלאה בבניין ששטח הקומה כולל מרפסות מקורות ושטחי שירות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: *"מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:*

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

7.12. תכנית **411-1049899**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12884 מיום 10/11/2024.

<u>מטרת התכנית</u>: התחדשות עירונית למתחם התחום בין רחובות כצנלסון, מוהליבר ובן צבי במסלול של פינוי-בינוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית המשלבת שטח מסחר, שטחי ציבור בנויים ופתוחים, מרחב ציבורי מפותח, תוך יצירת סביבת חיים המעודדת הליכה ברגל ורכיבה על אופניים, ובהתאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת.

עפ"י הוראות התכנית החלקה מסווגת ל"אזור מגורים ד'".

עפ"י נספח איחוד וחלוקה עולה כי המקרקעין הנדונים מסומנים כמגרש תמורה מס' 103 בחלק יחסי בשיעור 1.674%.

עפ"י נספח מתחמי תכנון החלקה הנדונה ממוקמת במתחם ב'.

<u>שימושים מותרים</u>:

1. מגורים
2. מסחר ושימושי ציבור בקומת הקרקע.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. שינוי ייעודי קרקע ממגורים ג', מגורים ג'1, שצ"פ ומסחר לייעודי קרקע מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה, לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושימושי ציבור במגרשי המגורים.
3. מתן הוראות לקווי בניין וקביעת מגבלות לגובה.
4. קביעת חתכי רחוב מנחים, מערך תנועה לכלי רכב והולכי רגל וזיקות הנאה לציבור.
5. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה.
7. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. קביעת הוראות להריסת מבנים.

טבלת זכויות באזור מגורים ד' תא שטח 103:

שימוש	גודל מגרש מוחלט	שטח בניה מ"ר				תכסית	יח"ד	גובה מבנה- מעל לכניסה הקובעת	קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה	מתחת לכניסה
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים		19,522	8,172				227			
מסחר		600	180							
מבנים ומוסדות ציבור		(3) 210	50							
סה"כ	4,277	20,332	8,402	(1) 300	21,385	70%	227	(2) 54	15	5

הוראות נוספות:

א. בכל תא שטח יותר ניוד של שטחי שירות בין השימושים השונים.

ב. תותר בניה בקו 0 להקמת מרתפים בתת קרקע.

ג. תכסית הבניה התת קרקעית תקבע בכפוף לפתרונות ניהול מי נגר בהתאם לעקרונות התמ"א התקפה.

ד. באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להגדיל את מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ה. בתאי שטח בהם יתאפשרו מספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הנמוך ביותר ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.

ו. ככל שלעת היתר בניה יקבע פתרון המיגון הדירתי כממ"ק, תותר המרה של שטחי שירות לעיקרי בהיקף 12 מ"ר ליח"ד. באישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לאשר תוספת שטח שירות של 5 מ"ר לכל יח"ד עבור הממ"ק.

ז. לכל יח"ד יתווספו 12 מ"ר עיקרי לשימוש מרפסת, לא ניתן יהיה לעשות בשטח זה שימוש אחר.

ח. מספר היח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מ-20% מסך היח"ד הכולל.

ט. מספר היח"ד הקטנות מאוד בתכנית לא יפחת מ-15% מסך היח"ד הכולל.

י. שיעור היח"ד המשולבות בבניינים גבוהים לא יפחת מ-20% מסך היח"ד הכולל.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

יא. יותר ניוד של שטח עיקרי לרווחת הדיירים אל מפלס הכניסה הקובעת.

יב. בתאי שטח ביעוד מגורים, תותר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית, תוספת של עד 3 קומות מעבר למספר הקומות המפורט בטבלה, והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

יג. מתוך סה"כ הזכויות לשימושי ציבור יוקצו לפחות 1,040 מ"ר עיקרי לשימושי מרפאות ומוסדות בריאות.

הערות לטבלה:

1. שטח משותף לרווחת הדיירים.

2. הגובה המירבי יקבע עפ"י הבקשה האזורית של יהוד מונוסון כפי שאושרה בישיבת הועדה למר"מ ביום 15/04/2024.

3. לשטח זה תצורף חצר כנדרש.

8. <u>תיק בניין:</u>

מעיון בתיק הבניין של הועדה המקומית יהוד-מונוסון לא אותר היתר הבניה המקורי.

להלן יוצגו היתרי הבניה בנכס הנדון כפי שעולה מתיק הבניין:

8.1. היתר בניה מס' **326** מיום 05/05/1987.

מהות הבקשה: תוספת בניה על הגג בבית משותף.

עפ"י טבלת השטחים עולה כי בבניין 3 קומות בגודל זהה של 483.55 מ"ר + 37 מ"ר בניה על גג הבניין.

8.2. היתר בניה מס' **20080229** מיום 12/02/2009.

מהות הבקשה: תוספת בניה של 12 מ"ר לדירה בקומה א' ולדירה בקומה ב'.

עפ"י טבלת השטחים עולה כי: קומה א' ו- ב' בשטח 508.41 מ"ר, קומה ג' בשטח 496 מ"ר והבנוי בקומת הגג הינו בשטח 37.16 מ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>מצב המשפטי:</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 27/07/2025:

גוש:	6711
חלקה:	389
שטח החלקה בשלמות:	1,730 מ״ר
תת חלקה:	16
שטח תת חלקה רשום:	53.40 מ״ר
החלק ברכוש המשותף:	1/24
בעלות:	ע״ש חננאל סעד (המבקש) ופרטי נוסף בחלקים שווים
הערות:	הנכס הוכרז כ״שיכון ציבורי״
הערת אזהרה:	רשומה הערה בדבר תמ״א 38 לטובת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראש החזקות בע״מ, עפ״י התחייבות מיום 08/02/2017.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
411-1049899	06/12/2024	738,914 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר אמיר חופשי, שמאי מטעם הוועדה המקומית (המשיבה):

תכנית 411-1049899 (מועד קובע: 06/12/2024)

ההשבחה הוערכה לפי שקלול שווי המצב החדש בגישה הכלכלית ובגישת ההשוואה.

10.1.1. <u>מצב קודם</u> – שווי מצב קודם הוערך לפי גישת ההשוואה, כבנוי, בהתאם לשטח הארנונה של יחה"ד הנדונה, דהיינו 61.5 מ"ר.

10.1.2. <u>הגישה הכלכלית</u> – חישוב בהתאם לאחוז היחסי במצב היוצא בטבלאות ההקצאה והאיזון לנכס מושא השומה מסך שווי המצב החדש של הזכויות המיוחסות למתחם התכנון הרלוונטי בתחום התכנית, עפ"י טבלת הקצאה ואיזון לתכנית הנדונה הנכס הנישום ממוקם במתחם ב' ושיעורו היחסי במצב היוצא 1.674%. מגרש התמורה במצב היוצא הינו 103.

<u>מצב חדש</u> – להלן נתוני שווי לצורך התחשיב בגישה זו:

<u>שווי מ"ר מבונה דירות מגורים "קטנות" (75-87 מ"ר דירתי)</u> – הוערך שווי מ"ר מבונה משוקלל בסך 9,500 ₪, התבסס על הנתונים שלהלן:

- 13 עסקאות מכר משכונת גדות משנת 2024 לבניה חדשה. לאחר התאמה למיקום בשיעור 0.8 הוערך שווי מ"ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות בדירות בגבולות 33,700 ₪. בניכוי מע"מ, יזמות ועלות בניה הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 13,800 ₪.

- 4 עסקאות ממתחם אשכנזי-העצמאות משנת 2024 לבניה חדשה. הוערך שווי מ"ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות בגבולות 27,100 ₪. בניכוי מע"מ, יזמות ועלות בניה הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪.

- שומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 6693/26-35,40-41 לתכנית 411-0738609 למועד הקובע 15/04/2024 בה קבע שווי מ"ר מבונה לדירות קטנות (63 מ"ר) בסך 9,200 ₪.

<u>שווי מ"ר מבונה דירות מגורים "קטנות מאוד" (55 מ"ר דירתי)</u> – בשל קושי באיתור עסקאות ליח"ד קטנות מאוד בבניה חדשה בסביבת הנכס ותחום התכנית הובאה בחשבון תוספת של 10% לשווי מ"ר מבונה של דירות מגורים קטנות (75-87 מ"ר דירתי) ובסה"כ 10,450 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מ״ר מבונה דירות מגורים 4 חדרים (100-110 מ״ר דירתי) – הוצגו 12 עסקאות ממתחם אשכנזי-העצמאות משנת 2024 בבניה חדשה. הוערך שווי מ״ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות בגבולות 26,600 ₪. בניכוי מע״מ, יזמות ועלות בניה הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 8,700 ₪.

שווי מ״ר מבונה דירות מגורים 5 חדרים (130-145 מ״ר דירתי) – הוערך שווי מ״ר מבונה משוקלל בסך 8,400 ₪, התבסס על הנתונים שלהלן:

- 11 עסקאות מסביבת תחום התכנית משנת 2024 לבניה חדשה. הוערך שווי מ״ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות בגבולות 26,100 ₪. בניכוי מע״מ, יזמות ועלות בניה הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 8,300 ₪.
- הוצגו 11 עסקאות משכונת גדות משנת 2024 לבניה חדשה. לאחר התאמה למיקום בשיעור 0.8 הוערך שווי מ״ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות בגבולות 30,300 ₪. בניכוי מע״מ, יזמות ועלות בניה הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 11,300 ₪.
- שומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו״ח 6693/26-35,40-41 לתכנית 411-0738609 למועד הקובע 15/04/2024 בה קבע שווי מ״ר מבונה לדירות גדולות (5 חדרים) בסך 8,000 ₪.

שווי מ״ר מבונה דירות מגורים מיוחדות (160 מ״ר דירתי) – הוצגו 5 עסקאות ממתחם אשכנזי-העצמאות משנת 2024 לבניה חדשה. הוערך שווי מ״ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות בגבולות 23,300 ₪. בניכוי מע״מ, יזמות ועלות בניה הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 6,200 ₪. בשל חוסר בהירות במרכיב השוליות בחישוב השווי, בוצע שקלול השווי עם השווי שהוערך למ״ר מבונה לדירות מגורים גדולות (130-145 מ״ר דירתי) המסתכם בסך 8,000 ₪.

נתוני שווי למסחר – הוערך שווי מ״ר מבונה משוקלל בסך 17,000 ₪, התבסס על הנתונים שלהלן:

- שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 6711/394 למועד הקובע 27/06/2020 בה קבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 11,600 ₪. בהתאמה למועד הקובע הנדון (5% לשנה), מ״ר מבונה למסחר בסך 14,450 ₪.
- שומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו״ח 6693/86 למועד הקובע 05/11/2022 בה קבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 17,600 ₪ (מגלם שטחי שירות). בהתאמה למועד הקובע הנדון (5% לשנה), מ״ר מבונה למסחר בסך 19,400 ₪.
- הוצגו 7 עסקאות מכר למסחר מסביבת הנכס בין השנים 2022-2024. הובא בחשבון התאמה לזמן לפי 5% לשנה. הוערך שווי מ״ר בנוי בסך 31,200 ₪. שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 17,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.3. <u>גישת ההשוואה</u> –

<u>שווי מצב קודם</u> – הוערך שווי משוקלל בסך 22,300 ₪, כתימוכין הציג את הנתונים להלן:

- הוצגו 9 עסקאות לדירות ישנות וקטנות למגורים שלא חלה עליהם תכנית פינוי בינוי, למעט הליך תכנוני ראשוני בין השנים 2024-2023. הובא בחשבון התאמה לזמן לפי 5% לשנה. הוערך שווי ממוצע בנוי בסך 25,400 ₪ המגלם את זכויות הבניה הלא מנוצלות.

- שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6711/394 למועד הקובע 27/06/2020, בה קבע שווי מ"ר בנוי בסך 18,200 ₪.

- שומת השמאי המכריע חיים מסילתי בגו"ח 6692/39 למועד הקובע 05/11/2022, בה קבע שווי מ"ר בנוי בסך 19,000 ₪.

- שומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 6693/26-35,40-41 למועד הקובע 15/04/2024, בה קבע שווי מ"ר בנוי בסך 22,000 ₪.

<u>שווי מצב חדש</u> – הוצגו 5 עסקאות מכר לדירות ישנות מסביבת הנכס (בתחום התכנית) שנמכרו לפני מועד אישור התכנית לפינוי בינוי. לאחר התאמה לזמן הוערך שווי מ"ר בנוי ממוצע בגבולות 28,300 ₪.

10.1.4. <u>מקדמים ועלויות נוספים</u> – הובאו בחשבון המקדמים והעלויות שלהלן:

- הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור – מקדם בשיעור 0.95.
- הפחתה בגין קרבה למסחר – מקדם בשיעור 0.95.
- הפחתה בגין קרבה למסחר ולמבנה ציבור – מקדם בשיעור 0.9025.
- עלות הריסה ופינוי – 300 ₪ למ"ר, בהתאם לעלות ההריסה שהובאה בחשבון בשומת תקן 21.1 לתכנית הנדונה.
- עלות הקמת מטלה ציבורית למ"ר ברוטו – 7,000 ₪. הובאו בחשבון השטחים המיוחסים לשטחי היזם המהווים את מבני הציבור המתוכננים בתאי השטח הסחירים המיועדים למגורים ומסחר.

תחשיב השבחה:

מצב קודם –

תת חלקה	חלקה	שטח ארנונה במ"ר	שווי מ"ר בנוי	מקדם קומה	סה"כ
16	389	61.5	22,300 ₪	1.05	1,440,023 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש עפ"י הגישה הכלכלית –

סוג דירות	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח דירתי/מסחר במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם הפחתה סמיכות לשב"צ/מסחר	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ שווי ב- ₪
דירות ללא הרחבה- דירות תמורה - 87 מ"ר	55	עיקרי	4,778	1	0.9025	9,500	40,965,378
		מרפסות	660	0.4			2,263,470
דירות מורחבות - דירות תמורה - 113 מ"ר	1	עיקרי	113	1		8,700	887,248
		מרפסות	12	0.4			37,688
דירות קטנות מאוד - 55 מ"ר	34	עיקרי	1,873	1		10,450	17,664,497
		מרפסות	408	0.4			1,539,160
דירות קטנות 3 חדרים - 75 מ"ר	34	עיקרי	2,553	1		9,500	21,888,784
		מרפסות	408	0.4			1,399,236
דירות 4 חדרים - 100 מ"ר	34	עיקרי	3,404	1		8,700	29,185,045
		מרפסות	408	0.4			1,284,406
דירות 5 חדרים - 130 מ"ר	47	עיקרי	6,071	1		8,400	47,667,974
		מרפסות	564	0.4			1,710,274
דירות 5 חדרים - 145 מ"ר	11	עיקרי	1,642	1		8,400	12,448,002
		מרפסות	132	0.4			400,277
דירות מיוחדות - 160 מ"ר	11	עיקרי	1,812	1		8,000	13,736,772
		מרפסות	132	0.4			381,216
שטחי מסחר		עיקרי	600	1	-	17,000	10,200,000
		שטחי שירות	180	0.5			1,530,000
סה"כ שווי לפני הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי							205,186,425
עלות הקמה מוסדות ומבני ציבור (במגרש 103 במתחם ב')			260 מ"ר			7,000	-1,820,000
עלויות הריסה ופינוי (שטחים בנויים במתחם ב')			3,600 מ"ר			300	-1,080,000
סה"כ שווי לאחר הפחתות							202,286,425
מקדם דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 6%							0.747
סה"כ שווי המצה החדש לאחר דחיה							151,160,185
סה"כ אחוז יחסי של תת חלקה 16 בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון							1.67%
סה"כ שווי יחסי לתת חלקה 16 במצב החדש							2,530,421
סה"כ שווי יחסי לתת חלקה 16 במצב בחדש במעוגל							2,530,400

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש עפ״י גישת ההשוואה –

שטח ארנונה במ״ר של הנכס הנישום	61.5
שווי מ״ר בנוי לאחר מועד אישור התכנית	₪ 28,300
מקדם קומה	1.05
שווי מצב חדש	₪ 1,827,473

שקלול שווי המצב בחדש

גישת החישוב	שווי מצב חדש	משקל	סה״כ
גישה כלכלית	₪ 2,530,400	50%	₪ 1,265,200
גישת ההשוואה	₪ 1,827,473	50%	₪ 913,736
סה״כ שווי מצב חדש			₪ 2,178,936

שווי מצב חדש	₪ 2,178,936
שווי מצב קודם	₪ 1,440,023
השבחה	₪ 738,914
היטל השבחה (25%)	₪ 184,728

10.2. עיקרי עמדת מר גידי גבאי, שמאי מטעם המבקש:

תכנית 1049899-411 (מועד קובע: 06/12/2024)

10.2.1. מצב קודם – עפ״י גישת ההשוואה. הובאו בחשבון עסקאות במתחם טרם הפקדת התכנית הנדונה. שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 30,000 ₪, התבסס על הנתונים שלהלן:

- הוצגו 4 עסקאות מכר לדירות ישנות מסביבת הנכס בשטח של כ- 60 מ״ר עליהן חלות הוראות תכנית מתאר מקומית יד/6154 המאפשרת הרחבת דיור בבניה רוויה עד ל- 95 מ״ר שטח עיקרי וכן 15.5 מ״ר שטחי שירות. לאחר התאמה למועד הקובע העריך שווי מ״ר בנוי בין 27,375-31,246 ₪.

- הוצגו 3 עסקאות מכר לדירות ישנות מסביבת הנכס עליהן לא חלה תכנית יד/6154 המאפשרת את הרחבת הדירות. לאחר התאמה למועד הקובע ומקדם שוליות העריך שווי מ״ר בנוי בין 26,700-29,203 ₪

חישב את המצב הקודם לפי שטח הדירה בהיתר 60 מ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.2. מהות ההשבחה – בחלקה הנדונה חלה תכנית יד/6154 המאפשרת בניה רוויה עד לשטח עיקרי של 95 מ״ר, בתוספת של 15.5 מ״ר שטחי שירות ובסה״כ 110.5 מ״ר ליח״ד. כלומר, טרם אישורה של התכנית הנדונה ניתן היה להרחיב את דירת המבקשים בהליך של היתר בניה בלבד ללא תכנית חדשה/איחוד מגרשים. הפוטנציאל היה קיים ערב אישור התכנית הנדונה נבלם ותחתיו נדרשים הליכים תכנוניים מורכבים ותלות במימוש עתידי של פרויקט התחדשות עירונית, לפיכך אין השבחה בגין אישור התכנית הנדונה.

10.2.3. מתודולוגיה לחישוב ההשבחה – בחישוב המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי יש להשתמש בגישת ההשוואה. כתימוכין ציין את **פס״ד כספי**[2] ואת **פס״ד נועה לב**[3] והוסיף כי יש לפעול על פי הפסיקה העדכנית.

בשומת המשיבה בוצע התחשיב על פי שקלול הגישה הכלכלית וגישת ההשוואה. ניתן להבחין בפער של כ- 40% בין שתי הגישות בהערכת השווי במצב החדש, המלמד לכאורה על כך שהערכה בהתאם לגישה הכלכלית בוצעה ביתר. על פי הערכת השווי בגישה הכלכלית מ״ר בנוי בדירה עומד על כ- 41,144 ₪ (61.5 מ״ר /2,530,400 ₪) – שווי חריג, שאינו עולה בקנה אחד עם רמות המחירים הממוצעים של דירות דומות במתחם לאחר אישור התכנית. הערכת המשיבה, המבוססת על הגישה הכלכלית, כוללת הנחות עבודה רבות, חלקן ספקולטיביות, שאינן עומדות במבחן השוק ויש להביא בחשבון משקל רב יותר לגישת ההשוואה.

10.2.4. ערכי שווי מצב חדש – הובאו בחשבון עסקאות במתחם לאחר פרסום בדבר הפקדת התוכנית ובסמוך לאישורה. שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 30,000 ₪, התבסס על הנתונים שלהלן:

- הוצגו 3 עסקאות מכר של יח״ד בשטח של כ- 60 מ״ר. לאחר התאמה למועד הקובע העריך שווי מ״ר בנוי בין 29,291-32,083 ₪.
- הוצגו 3 עסקאות מכר של יחידות דיור במתחם. לאחר התאמה למועד הקובע והתאמה לשוליות העריך שווי מ״ר בנוי בין 22,500-28,542 ₪.

תחשיב השבחה:

מצב קודם:	שטח דירה בהיתר	60 מ״ר
	שווי למ״ר בנוי	30,0000 ₪
	סה״כ שווי	1,800,000 ₪
מצב חדש:	שטח דירה בהיתר	60 מ״ר
	שווי למ״ר בנוי	30,0000 ₪
	סה״כ שווי	1,800,000 ₪

השבחה – אין השבחה.

[2] בעמ״נ 24406-11-24, **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ כספי ואח׳**, ניתן ביום 18/05/2025.
[3] עמ״נ 18341-09-24, **נועה לב והתאחדות הקבלנים נ׳ הועדה המקומית לתו״ב תל אביב יפו**, ניתן ביום 26/06/2025.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. להלן התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

תכנית 1049899-411 (מועד קובע: 06/12/2024)

10.3.1. <u>עסקאות השוואה במצב הקודם</u> – העסקאות שהוצגו בשומת המבקש מהוות עסקאות מכר של דירות בתחום התכנית, שנערכו בתוקפת הזמן מחודש יולי 2022 ועד חודש יולי 2024, בסמוך למועד הקובע שהוא כאמור 06/12/2024. בתקופה זו התכנית כבר הייתה בשלבי תכנון מתקדמים טרם אישורה. לפיכך, סביר כי יזמי התכנית כבר היו בקשר מול הדיירים המתגוררים בחלקות המקור של התכנית, דהיינו הייתה ידיעה של השוק על התכנית לפינוי בינוי. לפיכך ולאור הקושי במציאת עסקאות השוואה מתאימות לדירות עליהן לא חל הליך תכנון ראשוני בעיר יהוד, בחישוב שווי המצב הקודם בשומת הוועדה הובא בחשבון משקל גדול יותר לשווי שנקבע בשומת השמאי המכריע בועז ברזילי בסך 20,000 ₪ ובהתאמה למתחם הנדון 22,300 ₪.

10.3.2. <u>מתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u> – שומת הוועדה נערכה טרם פרסום **פסה"ד נועה לב**[4]. תוך שקלול 2 הגישות המקובלות לחישוב שווי המצב החדש, לאור העובדה כי קיימות עסקאות השוואה המאפשרות לבחון את השווי במצב החדש בגישת ההשוואה אך גם קיימות זכויות תכנוניות במתחם בו ממוקם הנכס הנדון שניתן לאמוד רק בגישה הכלכלית (כגון זכויות לשטחי מסחר וכו'). כתימוכין לעמדתו ציין את הנ"ל:

פסה"ד אשדר[5] – חישוב היטל ההשבחה הינו בהתאם לשווי הזכויות עפ"י התכנית במצב החדש תוך התחשבות אך ורק בזכויות ובמגבלות הנובעות מהתכנית בלבד וגזירת החלק היחסי של הנישום ובמצב הקודם שווי הדירה במצבה. כתימוכין ציין את השומות הנ"ל:

- שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6711/394 בתחום תכנית תמ"ל 2004, בה נקבע כי יש לחשב את ההשבחה בהתייחס לשווי מלא הזכויות במתחם תמ"ל 2004 במצב החדש.
- שומת השמאי המכריע חיים מסילתי בגו"ח 6692/39,33 בתחום מתחם קדושי מצרים תמ"ל 2016, בה נקבע כי גישת ההשוואה עלולה להתעלם מיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודיים, כפי שבענייננו.

פסה"ד נועה לב[4] – מפסק הדין עולה כי אין שיטה ראויה אחת לפיה יבוצע חישוב שווי המצב החדש להשבחה במתחמי פינוי-בינוי. בנוסף, הדחיה צריכה להיות מחושבת למרכיב ההשבחה ולא לשווי המצב החדש. על פי נתון זה ההשבחה במקרה הנדון תגדל באופן משמעותי לעומת שומת הוועדה המקורית.

[4] עמ"נ 18341-09-24, **נועה לב והתאחדות הקבלנים נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו**, ניתן ביום 26/06/2025.
[5] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 06/08/2021.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.3. יתרת זכויות בניה לניצול מתכנית יד/6154 – עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקש מעידות על טווח מחירים דומים לדירות בשטח של 60 מ"ר ועד לדירות שהורחבו לשטח של 95 מ"ר. לפיכך, ככל שנביא בחשבון את מרכיב יתרת זכויות הבניה לניצול בחישוב שווי הדירה במצב הקיים, יתרת הזכויות להרחבת דירות ששטחן כ- 60 מ"ר לשטח של כ- 95 מ"ר, אינה תורמת לשווי הדירה באופן מובהק. בשומה לפי תקן 21.1 שנערכה לתכנית המשביחה לא הובאה בחשבון תרומה לשווי של יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו מכוח תכנית יד/1654. ככל שהיה שווי ראלי לזכויות הבניה הנוספות, אזי היו משוקללות באופן כזה שדירות התמורה בחישוב הכדאיות הכלכלית לפי תקן 21.1 היו מחושבות בשטח גדול יותר ובהתאמה זכויות הבניה הכוללות של התכנית להתחדשות עירונית היו גדולות יותר.

לחלופין, בכל מקרה ככל שהשוק הביא בחשבון זכויות בניה נוספות לניצול, הרי שהן מגולמות כבר בנתוני השווי שהובאו בחישוב שווי מצב קודם.

10.3.4. פער בשווי המצב החדש בין הגישה הכלכלית לגישת ההשוואה – הפער ממחיש את הבעייתיות של יישום גישת ההשוואה בלבד, לצורך חישוב מלוא הזכויות של הנישום בהתאם לתכנית המשביחה. שווי המצב החדש המתקבל בגישת ההשוואה בשומת הוועדה אינו מביא בחשבון מלוא שווי ההקצאה היחסית לנישום מתוך שווי הזכויות הכולל של המתחם הנדון בתחום התכנית המשביחה. שילוב הגישות מטיב עם הנישום.

10.4. תגובת שמאי המבקש לשמאי המשיבה:

10.4.1. לעניין שומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 6693/26-35,40-41 – המקרה בשומה זו אינו דומה למקרה בענייננו, הן מבחינת מיקום והן מבחינת התכנון הקיים ותמהיל הדירות.

10.4.2. שטח מסחרי – לעניין הטענה בדבר השטח המסחרי, **בפסה"ד בעניין נועה לב** גם כללו שטחי מסחר ונקבע כי אן להביא רכיבים אלה בחשבון אלה לפי שווי שבין קונה מרצון למוכר מרצון. גם בשומת השמאית המכריעה אורית גלן (הח"מ) בגבעתיים נכלל שטח מסחרי והדבר לא הובא בחשבון בהתאם להלכת לב.

10.4.3. זכויות מכוח תכנית יד/6154 – קיים פער בין שווי למ"ר דירות שנמצאות במתחם לבין דירות שלא נמצאות במתחם.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5. להלן סיכום עיקרי עמדות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	מהות	שמאי משיבה	שמאי מבקש
411-1049899	06/12/2024	גישת השומה	שילוב בין הגישה הכלכלית לגישת ההשוואה	גישת ההשוואה
		שווי מ״ר בנוי לדירות וותיקות מצב קודם	₪ 22,000	₪ 30,000
		שווי מצב קודם	₪ 1,440,023	₪ 1,800,000
		שווי מ״ר בנוי לדירות וותיקות במצב בחדש	₪ 28,300	₪ 30,000
		שווי מ״ר מבונה לדירות קטנות במצב החדש	₪ 9,500	-
		שווי מ״ר מבונה לדירות קטנות מאוד במצב החדש	₪ 10,450	-
		שווי מ״ר מבונה לדירות 4 חדרים במצב החדש	₪ 8,700	-
		שווי מ״ר מבונה לדירות 5 חדרים במצב החדש	₪ 8,400	-
		שווי מ״ר מבונה לדירות מיוחדות (160 מ״ר) במצב החדש	₪ 8,000	-
		שווי מ״ר מבונה למסחר במצב החדש	₪ 17,000	-
		עלויות הריסה ופינוי	300 ₪ למ״ר	-
		עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור למ״ר	₪ 7,000	-
		מקדם דחיה	0.747 (לפי 5 שנים בשיעור היוון 6%)	-
		אחוז יחסי במגרש 103	1.67%	-
		שווי מצב חדש	הגישה הכלכלית: 2,530,400 ₪ גישת ההשוואה: 1,827,473 ₪ שווי משוקלל: 2,178,936 ₪	₪ 1,800,000
		השבחה	**₪ 738,914**	**אין השבחה**
		שיעור חיוב היטל ההשבחה	25%	-
		היטל השבחה	**₪ 184,728**	-

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 53.4 מ״ר בקומה הראשונה מתוך 3 קומות על קומת עמודים בבניין ותיק ברח׳ כצנלסון בעיר יהוד, תת חלקה 16 בחלקה 389 בגוש 6711.

ההשבחה נוסעת מאישורה של תכנית 411-1049899 – מימוש בדרך של מכר (בקשה למידע מוקדם ״פרה-רולינג״).

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית החלה על מתחם במרכזה של העיר יהוד, בשטח של כ- 31 דונם. במתחם קיימים 11 מבני מגורים המיועדים לפינוי (כולל בניין המגורים הנדון). התכנית כוללת תכנית איחוד וחלוקה על פיה במצב היוצא הנכס הנדון ממוקם במגרש 103 וחלקו היחסי 1.67%.

שמאי הצדדים חלוקים באשר למהות ההשבחה וגישת השומה, ערכי שווי במצב הקודם ובמצב החדש.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תכנית 411-1049899 (מועד קובע: 06/12/2024)

11.1. <u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u> – שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בשקלול הגישה הכלכלית וגישת ההשוואה; שמאי המבקש חישב את ההשבחה לפי גישת ההשוואה, לפיה הגיע למסקנה כי לא נוצרה השבחה.

בהתאם לפס״ד אשר ניתן לאחרונה **בעניין נועה לב**[6] נקבע כדלקמן:

״כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות.

...

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

בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים.

...

במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

[6] עמ״נ 18341-09-24 **נועה לב והתאחדות הקבלנים נ׳ הועדה המקומית לתו״ב תל אביב יפו**, ניתן ביום 26/06/2025.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

*בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים. בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחיה וזאת בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית. בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחיה. כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, **אין** כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים."* (ההדגשה במקור – א.ג.)

בפס"ד זה נקבע כי במימוש בדרך של מכר דירה בתחום פרויקט התחדשות עירונית, יש לבחון את שווי המצב החדש ואת שווי המצב הקודם באמצעות גישת ההשוואה בלבד ככל שקיימים מספיק נתוני השוואה.

לאור עיקרון "כיבוד הערכאות" ומאחר שאיתרתי כמות מספקת של עסקאות השוואה הרלוונטיות לנכס הנדון, שווי המצב החדש ושווי המצב הקודם ייבחנו באמצעות גישת ההשוואה בלבד.

לאור קביעה זו התייחסותי למרבית המחלוקות מתייתרת, להלן התייחסותי למחלוקות הרלוונטיות:

11.2. <u>מצב קודם</u> – לצורך בחינת שווי הנכס במצב הקודם, בחנתי עסקאות מכר בדירות רלוונטיות להשוואה לנכסים הכלולים בתחום התכנית, בין השנים 2021-2022, טרם הפקדת תכנית מס' 411-1049899:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שטח ארנונה (מ"ר)	מחיר למ"ר בנוי ב- ₪	כתובת	מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה[7]	מדד מחירי הדירות בעת המועד הקובע[7]	התאמה לזמן	שווי לאחר הצמדה ב-₪
6711/389/12	14/07/2022	1,500,000	61	24,590	כצנלסון 26	564.6	608	1.08	26,480
6711/375/14	30/03/2022	1,535,000	71	21,620	בן צבי 28	530.1	608	1.15	24,797
6711/377/2	21/12/2021	1,570,000	67	23,433	בן צבי 15	502.5	608	1.21	28,353
6711/387/24	18/05/2021	1,429,000	67	21,328	כצנלסון 18	451.7	608	1.35	28,709
6711/378/19	29/11/2021	1,590,000	67	23,731	בן צבי 19	576.7	608	1.05	25,019
ממוצע מ"ר בנוי									**26,672**

לאור הנתונים שלעיל ובהתאם לפסיקה העדכנית, שווי מ"ר בנוי במצב הקודם ייקבע לפי **26,700 ₪/מ"ר.**

[7] בהתאם לנתוני הלמ"ס, לוח 2.3 מחירי דירות לפי מחוזות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. מצב חדש – לצורך בחינת שווי הנכס במצב החדש, בחנתי עסקאות מכר בדירות רלוונטיות להשוואה לנכסים הכלולים בתחום התכנית, בין השנים 2024-2025, לאחר השלמת תכנית איחוד וחלוקה, הפקדת תכנית 411-1049899 ובסמוך למועד אישורה:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שטח ארנונה (מ"ר)	מחיר למ"ר בנוי ב- ₪	כתובת	מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה[8]	מדד מחירי הדירות בעת המועד הקובע[8]	התאמה לזמן	שווי לאחר הצמדה ב- ₪
6711/379/6	07/01/2025	1,900,000	68	27,941	בן צבי 21	610.4	608	0.996	27,831
6711/387/24	15/08/2024	1,920,000	67	28,657	כצנלסון 18	608.7	608	0.999	28,624
6711/378/25	31/07/2024	1,890,000	61	30,984	בן צבי 19	608.7	608	0.999	30,948
6711/375/18	24/11/2024	1,540,000	53	29,057	בן צבי 26	610.4	608	0.996	28,942
6711/375/11	15/07/2024	1,780,000	71	25,070	בן צבי 28	606.9	608	1.002	25,116
28,292	**ממוצע מ"ר בנוי**								

לאור הנתונים שלעיל, שווי מ"ר בנוי במצב החדש ייקבע לפי **28,300** ₪/**מ"ר.**

[8] בהתאם לנתוני הלמ"ס, לוח 2.3 מחירי דירות לפי מחוזות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[9], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.3. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית 411-1049899 לשווי הכולל של המקרקעין – מימוש בדרך של מכר ("פרה-רולינג").

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב כצנלסון 26 בשכונת "מכב"י" הממוקמת בדרום-מזרח העיר יהוד.

12.4.2. המבנה הקיים בחלקה, שטחו, כילו תכנונו, מס' יחה"ד ומצבו הפיזי/התחזקותי

12.4.3. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפיינה.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י התכניות המאושרות.

12.4.5. זכויות הבניה ב"במצב החדש" עפ"י תוכנית 411-1049899.

12.4.6. זכויות בעלות.

12.4.7. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.8. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון טרם הפקדת תכנית 411-1049899 ובסמוך למועד הקובע, בהתאמה למושא השומה ושומות שמאים מכריעים.

12.4.9. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[9] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

תכנית 411-1049899 (מועד קובע: 06/12/2024)

מהות	שטח ארנונה (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי ב- ₪	סה"כ ב- ₪
שווי הנכס הנדון במצב הקודם	61.5	26,700	1,642,050
שווי הנכס הנדון במצב החדש	61.5	28,300	1,740,450
השבחה			**98,700** ₪
היטל השבחה 25%[10]			**24,600** ₪

[10] בהתאם לשומת שמאי המשיבה אשר העריך את היטל ההשבחה לפי 25%. בסעיף 6 בפרק גורמים ושיקולים בשומתו ציין כי היטל ההשבחה הוערך בהתאם למדינויות הועדה המקומית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (לפי 25%)[11]
411-1049899	06/12/2024	₪ 98,400	₪ 24,600

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

[11] בהתאם לשומת שמאי המשיבה אשר העריך את היטל ההשבחה לפי 25%. בסעיף 6 בפרק גורמים ושיקולים בשומתו ציין כי היטל ההשבחה הוערך בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL