דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 30/11/2025
מספר מינוי: 1743-2025
מספרנו: 296-1743-2025

לכבוד
המבקש, מר לירון שומר
באמצעות השמאי מר דרור כהן
Lilytrade@bezeqint.net

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב יהוד-נווה אפרים
באמצעות השמאי מר אמיר חופשי
Valuers@bezeqint.net

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 378 בגוש 6711
בן צבי 21, יהוד נווה אפרים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את גובה היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורה של תכנית מספר 411-1049899.
היטל ההשבחה נדרש, עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

מהות ההשבחה	מועד קובע
411-1049899	6.12.2024

2.2 סיור חיצוני עצמאי בנכס וסביבתו נערך ע"י החו"מ, בהסכמת הצדדים, ביום 13/09/2025.

2.3 ביום 26/10/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת היוועצות חזותית, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומה שניה בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים
גוש	6711
חלקה	379
תת חלקה	6
שטח רשום של החלקה	1,955 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	בן צבי 21, יהוד נווה אפרים

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב בן צבי 21, בשכונת מכב״י, במזרח העיר, יהוד נווה מונסון.

שכונת מכב״י[1], מאופיינת במבני מגורים ותיקים לצד מבנה מלאכה ותעשיה בחלקה הדרומי.

רחוב בן צבי הינו רחוב פנימי בשכונה, המתחיל מרחוב מוהליבר במזרח ומתלכד עם רחוב שבזי בדרום.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 379 בגוש 6711 בשטח רשום של 1,955 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם חזית דרומית לרחוב בן צבי. על המקרקעין קיים בניין מגורים ותיק, ובו 32 יחידות דיור.

4.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון, הינו דירת מגורים בקומה שניה, בשטח רשום של 61.6 מ״ר ושטח ארנונה 67.5 מ״ר, במבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

המקרקעין הוגדר כתא שטח 103 בתכנית 411-1049899 , תוכנית להתחדשות עירונית, אשר מאחדת את החלקה הנדונה, עם חלקות 372-389, ומייעדת אותה להריסת הקיים, ולבנייה חדשה בעירוב שימושים, הכוללת מגורים, מסחר ומבני ציבור.

[1] בהתאם לנתוני אתר הממ״ג העירוני.

5. <u>המצב המשפטי</u>

5.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 04/02/2024, רשומות הזכויות בחלקה 379, בגוש 6711, כדלקמן:

גוש:	6711.
חלקה:	379.
תת חלקה:	6.
שטח במ"ר:	61.60 מ"ר.
בעלויות:	קשמירפור פרחיה, החלק בנכס 1/3. חסיד מזל, החלק בנכס 1/3. גצלטר מיטל, החלק בנכס 1/12. שומר לירן, החלק בנכס 1/12. שומר שי החלק בנכס 1/12. שומר מתן החלק בנכס 1/12.

5.2 <u>צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים:</u>

הוצג בפניי צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מיום 23/11/2001, בכתובת רחוב בן צבי 21, 23 יהוד, הידוע כגוש 6711 חלקה 379 .

תאור הבית: הבית מורכב ממבנה אחד ובו 2 כניסות, 4 קומות, בסה"כ 32 דירות.

הנכס הנדון מסווג בכניסה א', מס' חלקת משנה 379/6, שטח הרצפה במ"ר 61.60, בקומה שניה, החלקים הרכוש המשותף 1/32.

5.3 <u>שומת מקרקעין לבית המשפט לענייני משפחה:</u>

הוצגה בפניי שומת מקרקעין לבית משפט לענייני משפחה – תל אביב, שנערכה על ידי שמאית מקרקעין הגב' ג'קלין חכם, מיום 09/09/2024, לצורכי קביעת שווי זכויות הבעלות למכירה בשוק חופשי, ממוכר לרצון לקונה מרצון, לנכס הנדון, הידוע כגוש 6711 חלקה 379 תת חלקה 6, בכתובת רחוב בן צבי 21/6, כניסה א', מכב"י, יהוד.

שווי הנכס: 1.9 מלש"ח.

5.4 <u>פסיקתא של בית המשפט לענייני משפחה:</u>

בהתאם לשומת המשיבה, הוצגה בפניי פסיקתא של בית משפט לענייני משפחה בתל אביב, תמ"ש 12171-02-24, המבקשת, עורכת הדין מאיה יוסף ויסמן, בתפקידה ככונסת נכסים נגד המשיבים, פרחיה קשמירפור, לירן שומר, מיטל גצלטר, שי שומר, מתן שומר וחסיד מזל, מיום 14/01/2025.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>תכנית ממ/865</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1782 מיום 02/12/1970.

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

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד "**מגורים ג**" וקובעת כי זכויות הבניה יקבעו בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

6.1.2 <u>תכנית ממ/890/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1829 מיום 15/06/1972.

<u>מטרת התכנית:</u> לאחד ולחלק את השטחים המפורטים בסעיף א' ע"י קביעת מגרשים באזור מגורים ג' ואזור מגורים ג'1, קביעת יחידה מסחרית, שטח לבניינים ציבוריים, שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל, ודרכים חדשות, הכל בהתאם למופיע בתשריט המצורף.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד "**מגורים ג'1**" וקובעת את ההוראות הבאות:

- אחוזי בניה: 30%.
- גובה הבניין: 4 קומות מעל עמודים.
- קווי בניין: חזית – כפי שמסומן בתשריט. צדדי – 4 מ'. אחורי – 5 מ'.

6.1.3 <u>תכנית ממ/865/8</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2088 מיום 06/02/1975.

<u>מטרת התכנית:</u> הקלה בקו בניין צד 2.80 מ' במקום 4 מ'.

6.1.4 <u>תכנית יד/890/ב/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3854 מיום 14/01/1990.

<u>מטרת התכנית:</u> קביעת קווי בניין. הנחיות להרחבת דירות בצדדים. הגדלת אחוזי בניה ל-75% בשתי קומות יחד.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כמגרש מספר "**24**" באזור "**מגורים ג'1**" וקובעת את ההוראות הבאות:

- שטח המגרש: 1,954 מ"ר.
- שטח בניה לקומה: 502 מ"ר.

- שטח מוצע לקומה: 711.4 מ״ר.
- אחוזי בנייה לקומה: 36.4.

6.1.5 **<u>תכנית שיכון ציבורי 3/42/08</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4240 מיום 18/08/1994.

<u>מטרת התכנית:</u> קביעת תכנית ברת תוקף ל״שיכון ציבורי״, לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד **״אזור מגורים 4-3 קומות״.**

6.1.6 **<u>תכנית יד/6154</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5104 מיום 21/08/2002.

<u>מטרת התכנית:</u> מתן אפשרות להרחבת יח״ד בבניה רוויה עד 95 מ״ר שטח עיקרי לכל דירה ותוספת שטחי שרות, הכל במסגרת קווי הבניים המותרים, וכמפורט בהוראות הבניה.

התכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי עיקרי ליח״ד: 95 מ״ר.
- שטח שרות ליח״ד עבור ממ״ד ומבואות לחדרי מדרגות: 15.5 מ״ר.
- סה״כ ליח״ד 110.5 מ״ר.
- קווי בניין: חזית – בהתאם לתשריט. צדדי – 4 מ׳. אחורי – 4 מ׳.

6.2 **<u>מצב חדש</u>**

6.2.1 **<u>תכנית 411-1049899</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 12884 מיום 10/11/2024. דבר הפקדת התוכנית בוצע בי.פ. 12549, ביום 15/07/2024

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

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי ייעודי קרקע ממגורים ג׳, מגורים ג׳1, שצ״פ ומסחר ליעודי 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 בניה 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.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים .

התכנית מסווגת את הנכס הנדון **כתא שטח 103** בייעוד "**מגורים ד**'" וקובעת את ההוראות הבאות:

<u>מגורים:</u>

- עיקרי: 19,522 מ"ר.
- שרות: 8,172 מ"ר.
- סה"כ: 27,694 מ"ר.
- מספר יח"ד: 227.

<u>מסחר:</u>

- עיקרי: 600 מ"ר.
- שרות: 180 מ"ר.
- סה"כ: 780 מ"ר.

<u>מבנים ומוסדות ציבור:</u>

- עיקרי: 210 מ"ר.
- שרות: 50 מ"ר.
- סה"כ: 260 מ"ר.

<u>הוראות לטבלה 5:</u>

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

ב. תותר בנייה 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 של 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. שטחי הקולונדה בקומת הקרקע לא יחושבו במניין השטחים.

ט. מספר היח״ד הקטנות בתכנית לא יפחת מ-20% מסך היח״ד הכולל.

י. מספר יח״ד קטנות מאוד בתכנית לא יפחת מ-15% מסך היח״ד הכולל.

יא. שיעור היח״ד המשולבות בבניינים גבוהים לא יפחת מ- 20% מסך היח״ד הכולל.

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

יג. בתאי השטח ביעוד מגורים, תותר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית כקבוע בסעיף 6.1, תוספת של עד 3 קומות מעבר למספר הקומות המפורט בטבלה, והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

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

6.3 **<u>רישוי</u>**

<u>היתרי בניה שנמצאו בתיק הבניין:</u>

- היתר בניה מספר **351**, מיום 23/12/1971, להקמת בית מגורים 4 קומות על עמודים – 32 יח״ד בהתאם לתכנית מצורפת. סך שטחים מאושרים בהתאם לטבלה:

קומה	מוצע
קרקע	208.20
א	502.02
ב	502.02
ג	502.02
ד	502.02
מרפסות	271.84
סה״כ	**2,488.12**

7. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	עמדת המשיבה	עמדת המבקש
411-1049899	6.12.2024	496,212 ₪	27,560 ₪

טבלת מחלוקות בין הצדדים:

גישת ההשוואה:

תיאור	משיבה	מבקש
שווי מ״ר מצב קודם	22,300 ₪	25,500 ₪
שווי מ״ר מצב חדש	28,300 ₪	25,920 ₪

הגישה הכלכלית:

תיאור	משיבה	מבקש
שנות דחיה	5	8
עלות הריסה למ״ר	300 ₪	400 ₪
שווי מ״ר מבונה - דירות קטנות	10,450 ₪ / 9,500 ₪	9,200 ₪
שווי מ״ר מבונה - דירות בינונית	8,700 ₪	9,200 ₪
שווי מ״ר מבונה - דירות גדולות	8,000 ₪ / 8,400 ₪	8,100 ₪
שווי מ״ר מבונה - מסחר	17,000 ₪	13,500 ₪

8. עיקרי עמדות הצדדים

8.1 עמדת המשיבה

8.1.1 מהות ההשבחה:

שמאי המשיבה ציין כי ההשבחה חושבה, כהפרש שווי בין המצב החדש, הכולל מתחם מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, סה"כ 1,083 יח"ד, בשטח דירתי למגורים של 92,298 מ"ר, שטחי מסחר עיקרי + שטחי שירות בהיקף של 1,560 מ"ר ושטחים ומוסדות ציבור מבונה עיקרי + שירות של 1,550 מ"ר, לבין המצב הקודם, המהווה את שווי השטח הבנוי. בחישוב שווי מצב חדש, הובאו בחשבון שקלול של שתי גישות שומה. בוצע תחשיב בגישה הכלכלית ובגישת ההשוואה.

8.1.2 שווי מצב קודם:

לצורך קביעת שווי הנכס במצב הקודם, שמאי המשיבה, התבסס על הנתונים הבאים,

עסקאות השוואה:

הובא בחשבון עסקאות השוואה לדירות ישנות וקטנות שלא חלה עליהן תכנית פינוי בינוי למעט הליך תכנון ראשוני,

מס"ד	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	מחיר מכירה	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי
1	ויצמן 38	21.2.2023	6693/102	1	1960	3	61	61	₪ 1,788,000	1.05	₪ 30,777
2	כצנלסון 5	2.7.2023	6711/227	1	1970	4	85	91	₪ 1,805,000	1.05	₪ 20,827
3	ויצמן 32	7.9.2023	6693/105	1	1960	4	80	80	₪ 1,950,000	1.05	₪ 25,594
4	סירקין 9	12.12.2023	6711/225	1	1984	3	60	67	₪ 1,780,000	1.05	₪ 27,896
5	ויצמן 26	12.2.2024	6693/110	4	1970	4	72	76	₪ 1,800,000	1	₪ 23,684
6	ויצמן 36	11.3.2024	6693/103	1	1960	3	61	67	₪ 1,770,000	1	₪ 26,418
7	ויצמן 24	20.3.2024	6693/111	3	1960	3	72	72	₪ 1,840,000	1	₪ 25,556
8	ויצמן 26	29.3.2024	6693/110	2	1970	3	72	83	₪ 1,790,000	1	₪ 21,566
9	ויצמן 28	23.7.2024	6693/108	3	1970	3	62	71	₪ 1,870,000	1	₪ 26,338

בניתוח העסקאות ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי ממוצע של כ- 25,400 ש"ח למ"ר בנוי.

החלטות שמאים מכריעים:

- בשומה מכרעת של השמאי מר אלי כהן, בגו"ח 6711/394, ברחוב מוהליבר 42, נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 18,200 ש"ח במצב קודם לתמ"ל/2004, למועד קובע 27/06/2020.
- בשומה מכרעת של השמאי מר חיים מסילתי, בגו"ח 6692/39, ברחוב הרצל 2, נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 19,000 ש"ח במצב קודם לתמ"ל 2016, למועד קובע 05/11/2022.
- בשומה מכרעת של השמאי מר בועז ברזילי, בגו"ח 6692/40-41,26-35, נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 22,000 ש"ח במצב קודם לתכנית 411-0738609, למועד קובע 15/04/2024.

סיכום שווי מצב קודם:

שמאי המשיבה ציין, כי בשטח החלקות מהן הובאו עסקאות ההשוואה, קיים הליך תכנון ראשוני של תכנית לפינוי בינוי, הובא בחשבון משקל רב יותר, לערכי השווי מהשומה המכרעת של השמאי מר בועז ברזילי.

לפיכך הוא קבע השווי בשקלול הנתונים כדלקמן:

מהות	שווי מ"ר בנוי	משקל	סה"כ
עסקאות השוואה	₪ 25,400	20%	₪ 5,080
שומה מכרעת של בועז ברזילי למועד קובע 15/04/2024	₪ 22,000	70%	₪ 15,400
שומה מכרעת של חיים מסילתי למועד קובע 05/11/2022	₪ 19,000	5%	₪ 950
שומה מכרעת של אלי כהן למועד קובע 27/06/2020	₪ 18,200	5%	₪ 910
סה"כ		**100%**	₪ **22,340**

בהתאם לאמור, ובהתאמה לנכס הנדון, שמאי המשיבה הביא בחשבון, שווי מצב קודם בסך 22,300 ש"ח למ"ר בנוי.

במסמך התגובה, שמאי המשיבה ציין כי עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשים, מהוות עסקאות מכר של דירות המצויות בתחום התכנית, אשר נערכו לפני שלב בדיקת תנאי הסף לתכנית, שנערך ביום 29.03.2023, וזמן קצר לפני ההחלטה לדיון בהפקדת התכנית, שנערך ביום 22.05.2023. אף כי עסקאות ההשוואה שבוצעו, הן בטווח זמן של כשנתיים, טרם בדיקת תנאי הסף לתכנית, סביר, כי בשלב זה, יזמי התכנית כבר היו בקשר עם הדיירים המתגוררים בדירות המגורים בתתי חלקות המקור, הכלולות בתחום התכנית, ומשכך, ניתן להניח כי בשוק כבר הייתה קיימת ידיעה, באשר לקיומה של התכנית המתהווה.

8.1.3 <u>שווי מצב חדש:</u>

8.1.3.1 <u>גישת ההשוואה:</u>

בהשוואה ישירה לעסקאות מכר ונתוני היצע של דירות מגורים של דירות בבנייה ותיקה המיועדות לפינוי בינוי, בסביבת תחום התכנית.

שמאי המשיבה הביא בחשבון, עסקאות מכר של דירות קיימות, בבנייה ותיקה בתחום התכנית, שנמכרו סמוך לפני מועד אישור התכנית לפינוי בינוי, תוך עריכת התאמה לזמן ולמועד הקובע,

מס"ד	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	מחיר מכירה	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי
1	בן צבי 28	15.7.2024	6711/375	3	63	71	₪ 1,780,000	1.02	₪ 25,572
2	כצנלסון 18	15.8.2024	6711/387	3	52	67	₪ 1,920,000	1.02	₪ 29,230
3	בן צבי 18	8.10.2024	6711/373	2	78	83	₪ 2,060,000	1.02	₪ 25,316
4	בן צבי 21	26.11.2024	6711/379	2	61.5	61.5	₪ 1,900,000	1.02	₪ 31,512
5	בן צבי 26	24.11.2024	6711/375	0	48	53	₪ 1,540,000	1.02	₪ 29,638

בניתוח העסקאות, מתקבל שווי מ״ר בנוי, בסך 28,300 ש״ח.

8.1.3.2 הגישה הכלכלית:

בגישה הכלכלית, בהתאם לאחוז ההקצאה היחסי של הנכס הנישום, במתחם התכנון מטבלאות ההקצאה והאיזון, ביחס לשווי המצב החדש של מתחם התכנון הרלוונטי.

אחוז יחסי:

שמאי המשיבה הפנה לנתוני ההקצאה עבור הנכס נשוא השומה, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, מיום 28/09/2022 שנערכה לתכנית 411-1049899 על ידי השמאי מר שמעון לוקר, כמפורט,

שם הנישום	חלקים בבעלות	אחוז יחסי במצב היוצא
פרחיה קשמירפור	33.33%	0.494%
לירן שומר	8.33%	0.124%
מיטל גצלטר	8.33%	0.124%
שי שומר	8.33%	0.124%
מתן שומר	8.33%	0.124%
חסיד מזל נושאת	33.33%	0.494%
סה״כ		**1.484%**

מקדם דחיה:

בהתאם לעמ״נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב–יפו נ׳ נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ, מבית המשפט המחוזי בתל אביב, אשר התפרסם לאחר שנערכה שומת הוועדה, התייחס כב׳ השופט גלעד הס, בפסיקתו, לאופן חישוב הדחייה. בהתאם לפסק הדין, הדחייה צריכה להיות מחושבת, למרכיב ההשבחה ולא לשווי המצב החדש.

דירות קטנות (75-87 מ״ר דירתי):

מס״ד	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס׳ חדרים	שטח ברוטו	מחיר מכירה	סה״כ למ״ר ברוטו	מקדם התאמה למיקום	שווי מתואם
1	שכונת גדות	13.2.2024	6499/101	3	2023	3	77	₪ 3,095,787	₪ 40,205	0.8	₪ 32,164
2	שכונת גדות	10.4.2024	6500/85	2	2028	3	77	₪ 2,856,522	₪ 37,098	0.8	₪ 29,678
3	שכונת גדות	17.4.2024	6500/85	3	2028	3	78	₪ 2,856,522	₪ 36,622	0.8	₪ 29,298
4	שכונת גדות	23.5.2024	6500/85	2	2028	3	77	₪ 2,828,022	₪ 36,728	0.8	₪ 29,382
5	שכונת גדות	16.6.2024	6500/85	6	2028	3	79	₪ 3,356,522	₪ 42,488	0.8	₪ 33,990
6	שכונת גדות	16.6.2024	6500/85	4	2028	3	77	₪ 3,206,522	₪ 41,643	0.8	₪ 33,315
7	שכונת גדות	26.6.2024	6500/87	5	2029	3	77	₪ 3,470,000	₪ 45,065	0.8	₪ 36,052
8	שכונת גדות	26.6.2024	6500/87	3	2029	3	77	₪ 3,410,000	₪ 44,286	0.8	₪ 35,429
9	שכונת גדות	27.6.2024	6500/87	4	2029	3	77	₪ 3,440,000	₪ 44,675	0.8	₪ 35,740
10	שכונת גדות	30.6.2024	6500/87	1	2029	3	77	₪ 3,380,000	₪ 43,896	0.8	₪ 35,117
11	שכונת גדות	18.7.2024	6500/87	6	2029	3	77	₪ 3,500,000	₪ 45,455	0.8	₪ 36,364
12	שכונת גדות	14.8.2024	6500/87	7	2029	3	77	₪ 3,530,000	₪ 45,844	0.8	₪ 36,675
13	שכונת גדות	15.10.2024	6500/87	1	2026	3	77	₪ 3,330,000	₪ 43,247	0.8	₪ 34,597

מס״ד	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס׳ חדרים	שטח ברוטו	מחיר מכירה	סה״כ למ״ר ברוטו	מקדם התאמה למיקום	שווי מתואם
14	מתחם אשכנזי - העצמאות	3.12.2024	6693/31	8	2024	3	76	₪ 2,074,500	₪ 27,296	1	₪ 27,296
15	מתחם אשכנזי - העצמאות	3.12.2024	6693/31	9	2024	3	76	₪ 2,088,000	₪ 27,474	1	₪ 27,474
16	מתחם אשכנזי - העצמאות	3.12.2024	6693/31	3	2024	3	76	₪ 2,007,000	₪ 26,408	1	₪ 26,408
17	מתחם אשכנזי - העצמאות	5.12.2024	6693/27	1	2028	3	76	₪ 2,079,000	₪ 27,355	1	₪ 27,355

- מניתוח עסקאות מכר משכונת גדות, מתקבל שווי מ״ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות, בסך 33,700 ש״ח. בניכוי מע״מ יזמות ועלויות בניה, מתקבל שווי של 13,800 ש״ח למ״ר מבונה.
- מניתוח עסקאות ממתחם אשכנזי העצמאות, מתקבל שווי מ״ר בנוי המגלם חניה ומרפסות בסך 27,100 ש״ח. בניכוי מע״מ יזמות ועלויות בניה, מתקבל שווי של 9,000 ש״ח למ״ר מבונה.
- בשומה מכרעת של השמאי מר בועז ברזילי, בגו״ח 6692/40-41,26-35, במתחם אשכנזי ברחוב העצמאות, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 9,200 למועד קובע 15/04/2024.

שקלול שווי דירות קטנות:

מהות	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ
מתחם אשכנזי העצמאות	₪ 9,000	80%	₪ 7,200
שכונת גדות	₪ 13,800	10%	₪ 1,380
שומה מכרעת של השמאי מר בועז ברזילי	₪ 9,200	10%	₪ 920
סה״כ		**100%**	₪ **9,500**

<u>דירות מגורים קטנות מאוד (55 מ״ר דירתי):</u>

שמאי המשיבה מציין כי קיים קושי במציאת עסקאות ליח״ד בבנייה חדשה בגודל של 55 מ״ר דירתי. לצורך חישוב דירות קטנות מאוד נלקח בחשבון תוספת של 10% לשווי מ״ר מבונה. 9,500 * 1.1 = 10,450 ש״ח.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

דירות מגורים 4 חדרים (100-110 מ״ר דירתי):

מס״ד	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס׳ חדרים	שטח ברוטו	מחיר מכירה	סה״כ למ״ר ברוטו
1	מתחם אשכנזי העצמאות	14.11.2024	6693/27	3	2028	4	109	₪ 2,887,000	₪ 26,486
2	מתחם אשכנזי העצמאות	14.11.2024	6693/27	3	2028	4	102	₪ 2,673,440	₪ 26,210
3	מתחם אשכנזי העצמאות	14.11.2024	6693/27	2	2028	4	103	₪ 2,747,920	₪ 26,679
4	מתחם אשכנזי העצמאות	15.11.2024	6693/27	1	2028	4	102	₪ 2,636,200	₪ 25,845
5	מתחם אשכנזי העצמאות	17.11.2024	6693/27	1	2028	4	103	₪ 2,660,700	₪ 25,832
6	מתחם אשכנזי העצמאות	3.12.2024	6693/26	8	2024	4	108	₪ 2,947,000	₪ 27,287
7	מתחם אשכנזי העצמאות	3.12.2024	6693/26	7	2024	4	108	₪ 2,928,000	₪ 27,111
8	מתחם אשכנזי העצמאות	3.12.2024	6693/26	6	2024	4	108	₪ 2,909,000	₪ 26,935
9	מתחם אשכנזי העצמאות	3.12.2024	6693/26	5	2024	4	108	₪ 2,890,000	₪ 26,759
10	מתחם אשכנזי העצמאות	3.12.2024	6693/26	9	2024	4	108	₪ 2,966,000	₪ 27,463
11	מתחם אשכנזי העצמאות	3.12.2024	6693/32	7	2024	4	109	₪ 2,953,000	₪ 27,092
12	מתחם אשכנזי העצמאות	5.12.2024	6693/27	1	2028	4	109	₪ 2,782,220	₪ 25,525

מניתוח העסקאות, מתקבל שווי מ״ר בנוי, מגלם חניה ומרפסות, בסך 26,600 ש״ח. בניכוי מע״מ, יזמות ועלויות בניה, מתקבל שווי מ״ר מבונה, בסך 8,700 ש״ח.

דירות מגורים 5 חדרים (130-145 מ״ר דירתי):

עסקאות השוואה בסביבת תחום התכנית,

מס״ד	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס׳ חדרים	שטח ברוטו	מחיר מכירה	סה״כ למ״ר ברוטו
1	דרך העצמאות 33	4.4.2024	6692/31	5	2017	4	125	₪ 2,940,000	₪ 23,520
2	יהוד 4	17.4.2024	6692/62	8	2021	5	122	₪ 3,300,000	₪ 27,049
3	וינהויז זאב 3	18.4.2024	6692/70	9	2010	4.5	129	₪ 3,185,000	₪ 24,690
4	דרך העצמאות 27	3.7.2024	6692/50	11	2016	4	120	₪ 3,150,000	₪ 26,250
5	העצמאות 29	3.9.2024	6692/50	3	2022	5	122	₪ 2,917,000	₪ 23,910
6	דרך העצמאות 31	15.10.2024	6692/33	7	2018	6	145	₪ 3,800,000	₪ 26,207
7	מקלף אורי 2	12.11.2024	6692/5	12	2019	6	135	₪ 3,925,000	₪ 29,074
8	מתחם אשכנזי	3.12.2024	6692/32	12	2024	5	131	₪ 3,667,000	₪ 27,992
9	מתחם אשכנזי	3.12.2024	6692/32	11	2024	5	120	₪ 3,199,300	₪ 26,661
10	מתחם אשכנזי	3.12.2024	6692/32	8	2024	5	123	₪ 3,232,500	₪ 26,280
11	מתחם אשכנזי	3.12.2024	6692/32	5	2024	5	123	₪ 3,168,300	₪ 25,759

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא״ל: office@d-brill.co.il

עסקאות השוואה בשכונת גדות,

מס״ד	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס׳ חדרים	שטח ברוטו	מחיר מכירה	סה״כ למ״ר ברוטו	מקדם התאמה למיקום	שווי מתואם
1	שכונת גדות	9.5.2024	6500/85	5	2028	5	129	₪ 4,287,522	₪ 33,237	0.8	₪ 26,589
2	שכונת גדות	14.7.2024	6500/85	7	2028	5	129	₪ 4,716,522	₪ 36,562	0.8	₪ 29,250
3	שכונת גדות	15.7.2024	6499/101	9	2023	5	143	₪ 5,354,022	₪ 37,441	0.8	₪ 29,953
4	שכונת גדות	22.7.2024	6500/87	4	2029	5	130	₪ 5,230,000	₪ 40,231	0.8	₪ 32,185
5	שכונת גדות	14.8.2024	6500/87	8	2029	6	144	₪ 5,900,000	₪ 40,972	0.8	₪ 32,778
6	שכונת גדות	26.9.2024	6500/87	6	2028	5	126	₪ 4,181,522	₪ 33,187	0.8	₪ 26,549
7	שכונת גדות	14.10.2024	6500/87	7	2029	6	144	₪ 5,970,000	₪ 41,458	0.8	₪ 33,167
8	שכונת גדות	14.10.2024	6500/87	5	2029	6	144	₪ 5,910,000	₪ 41,042	0.8	₪ 32,833
9	שכונת גדות	14.10.2024	6500/87	6	2029	6	144	₪ 5,940,000	₪ 41,250	0.8	₪ 33,000
10	שכונת גדות	31.10.2024	6500/85	7	2028	5	125	₪ 4,302,522	₪ 34,420	0.8	₪ 27,536
11	שכונת גדות	27.11.2024	6500/85	6	2028	5	129	₪ 4,757,000	₪ 36,876	0.8	₪ 29,501

- מניתוח עסקאות בסביבת תחום התכנית, מתקבל שווי מ״ר בנוי, המגלם חניה ומרפסות, בסך 26,100 ש״ח. בניכוי מע״מ יזמות ועלויות בניה, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 8,300 ש״ח.
- מניתוח עסקאות משכונת גדות, מתקבל שווי מ״ר בנוי מגלם חניה ומרפסות בסך 30,300 ש״ח. בניכוי מע״מ, יזמות ועלויות בניה, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 11,300 ש״ח.
- בשומה מכרעת של השמאי מר בועז ברזילי, בגו״ח 6692/40-41,26-35, מתחם אשכנזי העצמאות, נקבע שווי מ״ר מבונה, בסך 8,000 ש״ח למועד קובע 15/04/2024.

שקלול שווי דירות 5 חדרים,

מהות	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ
עסקאות מכר מסביבת תחום התכנית	₪ 8,300	80%	₪ 6,640
שכונת גדות	₪ 11,300	5%	₪ 565
שומה מכרעת של השמאי מר בועז ברזילי	₪ 8,000	15%	₪ 1,200
סה״כ		**100%**	**₪ 8,400**

<u>דירות מגורים מיוחדות (160 מ״ר דירתי):</u>

מס״ד	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס׳ חדרים	שטח ברוטו	מחיר מכירה	סה״כ למ״ר ברוטו
1	מתחם אשכנזי העצמאות	11.9.2024	6693/23	3	2023	5	155	₪ 3,050,000	₪ 19,677
2	מתחם אשכנזי העצמאות	19.9.2024	6693/23	1	2024	5	155	₪ 3,130,000	₪ 20,194
3	מתחם אשכנזי העצמאות	14.11.2024	6693/23	1	2024	6	155	₪ 3,730,000	₪ 24,065
4	מתחם אשכנזי העצמאות	3.12.2024	6693/28	13	2024	6	154	₪ 4,240,000	₪ 27,532
5	מתחם אשכנזי העצמאות	3.12.2024	6693/31	11	2024	5	151	₪ 3,745,000	₪ 24,801

- בניתוח עסקאות, מתקבל שווי מ״ר בנוי, מגלם חניה ומרפסות בסך 23,300 ש״ח. בניכוי מע״מ, יזמות ועלויות בניה, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 6,200 ש״ח.
- שמאי המשיבה טוען כי לא ברור מה שיעור מרכיב השוליות. לפיכך, לשיטתו, ביצע שקלול עם שווי של דירות 130-145 מ״ר, שהוערך בגבולות 8,400 ש״ח.

שקלול שווי דירות מיוחדות,

מהות	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ
דירות מיוחדת 160 מ״ר	₪ 6,200	20%	₪ 1,240
דירות 130-145 מ״ר	₪ 8,400	80%	₪ 6,720
סה״כ		**100%**	₪ **8,000**

<u>נתוני שווי למסחר</u>:

- בשומה מכרעת של השמאי מר אלי כהן, בגו״ח 6711/394, רחוב מוהליבר 42, נקבע שווי מ״ר מבונה, בסך 11,600 ש״ח למועד קובע 27/06/2020, בהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי מתואם, של 14,450 ש״ח.
- בשומה מכרעת של השמאי מר בועז ברזילי, בגו״ח 6693/86, רחוב קדושי מצרים 30, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 17,600 ש״ח למועד קובע 05/11/2022, בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי מתואם של 19,400 ש״ח.
- עסקאות השוואה:

מס״ד	תאריך עסקה	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח במ״ר	תמורה	התאמה לזמן	שווי מ״ר בנוי
1	14.7.2024	6692/13	וינהויז זאב 31	2017	24	₪ 1,050,000	1	₪ 43,750
2	4.4.2024	6692/26	וינהויז זאב 27	2017	8	₪ 304,200	1	₪ 38,025
3	8.3.2023	6692/26	וינהויז זאב 27	2017	168	₪ 3,159,000	1.1	₪ 20,684
4	26.12.2022	6729/1	צבי ישי 14	1970	35	₪ 900,000	1.0125	₪ 26,036
5	19.4.2022	6693/22	אשכנזי 17	2017	34	₪ 600,000	1.15	₪ 20,294
6	14.4.2022	6729/97	אשכנזי 17	2017	56	₪ 1,350,000	1.15	₪ 27,723
7	8.2.2022	6729/5	חתוכה סעדיה 40	1960	32	₪ 1,170,000	1.15	₪ 42,047

מניתוח העסקאות מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 31,200 ש״ח ושווי מ״ר מבונה בסך 17,000 ש״ח.

שקלול נתוני שווי למסחר:

מקור הנתונים	שווי מ״ר מבונה	משקל	שווי מתואם
שומה מכרעת אלי כהן	₪ 14,450	35%	₪ 5,058
שומה מכרעת בועז ברזילי	₪ 19,400	35%	₪ 6,790
עסקאות מס שבח	₪ 17,000	30%	₪ 5,100
סה״כ		**100%**	₪ **17,000**

8.1.4 <u>התייחסות לגישת ההשוואה הישירה:</u>

שמאי המשיבה ציין, כי הגישה שהוצגה בשומת מר מרדכי דדון מיום 17.01.2024 לגו"ח 6693/64, רח' ביאקובסקי 12 יהוד–מונוסון, אינה מתיישבת עם הוראות החוק ועם הפסיקה, ואינה רלוונטית למקרה הנדון. לגישתו, אין קשר ישיר בין זכויות הבנייה לבין הדירה הבנויה, שכן גם אם זכויות הבנייה יגדלו, המכפילים יגדלו בהתאם, אך התמורה בין מוכר פרטי לקונה פרטי, תישאר זהה. בהתאם לחוזים שנחתמו מול היזם, היזם הוא הנושא בתשלום היטל ההשבחה. לפיכך, לשיטת מר דדון יש אבסורד של אי־גביית היטל השבחה על זכויות בנייה הנוספות, כאשר המימוש הראשון, הוא מכר והמימוש השני הוא קבלת היתר בנייה. מצב זה, מביא לעיוות בגביית היטל השבחה, מאחר שהיזם יקבל פטור בהתאם לחלק היחסי, שנמכר ולא לפי שטח הדירה החדש, שיקבל הדייר. מכאן, כי גישת החישוב בשומה זו, אינה תואמת את החוק ואינה עולה בקנה אחד עם הפסיקה לפיכך לדעתו בסוגיה זו קיימת לאקונה משפטית ולכן לכאורה פגיעה בקופה הציבורית המיוצגת ע"י המשיבה.

שמאי המשיבה מדגיש, כי כפי שנכתב בשומת המשיבה, תמהיל הדירות נערך בהתאם לשומת תקן 21.1 לתכנית הנדונה, שנערכה על ידי השמאי מר שמעון לוקר. בשומת הוועדה מוצגים, נתוני השוואה והחלטות שמאים מכריעים, לכלל טיפוסי הדירות בנפרד.

שמאי המשיבה, מתייחס להפניית שמאי המבקשים, לפסק הדין נועה לב, בעמ' 5–6 סעיף 7.2 לשומה אחרת, העוסק בשיטת חישוב שווי המצב החדש במתחמי פינוי־בינוי לפי גישת ההשוואה. בפסק הדין האמור, שניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב, הבהיר השופט גלעד הס, כי אין שיטה אחת ראויה לקביעת שווי המצב החדש, לצורך היטל השבחה במתחמי פינוי־בינוי, ויש לבחון כל מתחם לגופו, בהתאם לנסיבותיו השונות.

בהתאם לאמור בשומת הוועדה, חישוב השווי במצב החדש, נעשה בהתאם לפסק הדין בעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח'** מיום 26.08.2021. בפסק דין זה נקבע, כי חישוב היטל ההשבחה יתבצע על בסיס שווי הזכויות לפי התכנית במצב החדש, בהתחשב בזכויות ובמגבלות הנובעות ממנה בלבד, תוך גזירת חלקו היחסי של הנישום. השווי במצב הקודם חושב לפי שווי של הדירה במצבה.

שמאי המשיבה מוסיף, כי בשומה מכרעת ברח' מוהליבר 42, תת חלקה 5, חלקה 394 בגוש 6711, בתחום תכנית תמ"ל 2004, קבע השמאי המכריע מר אלי כהן כי יש לחשב את ההשבחה בהתייחס לשווי מלוא הזכויות במתחם, תמ"ל 2004 במצב החדש.

בהתאם לאמור, שמאי המשיבה מציין, כי שומת הוועדה נערכה תוך שקלול שתי הגישות, וזאת מאחר שקיימות עסקאות השוואה המאפשרות לבחון את השווי במצב החדש לפי גישת ההשוואה, לצד זכויות תכנוניות נוספות במתחם ב', בו ממוקם הנכס הנדון, שניתן להעריכן, רק בגישה הכלכלית, לרבות זכויות לשטחי מסחר וכיו"ב.

8.1.5 <u>תחשיב השבחה של שמאי המשיבה</u>:

שווי מצב קודם:

שטח ארנונה במ״ר של הנכס הנישום	67.5
שווי מ״ר בנוי לפני מועד אישור התכנית	₪ 22,300
שווי מצב קודם	₪ 1,580,513

שווי מצב חדש:

גישת ההשוואה:

שטח ארנונה במ״ר של הנכס הנישום	67.5
שווי מ״ר בנוי לאחר מועד אישור התכנית	₪ 28,300
שווי מצב חדש	₪ 1,910,250

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

חישוב השווי לפי הגישה הכלכלית:

מתחם	תא שטח	סה"כ יח"ד	סוג דירות	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח דירתי/ מסחר במ"ר	מקדם אקו'	מקדם הפחתה סמיכות לשב"צ/ מסחר	שווי קרקע למ"ר מבונה	סה"כ שווי
ב	103	227	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 מיקרו (דירות קטנות מאוד) 55 מ"ר דירתי	34	עיקרי	1,873	1		₪ 10,450	₪ 17,664,497
					מרפסות	408	0.4			₪ 1,539,160
			דירות 3 חדרים (דירות קטנות) 75 מ"ר דירתי	34	עיקרי	2,553	1		₪ 9,500	₪ 21,888,784
					מרפסות	408	0.4			₪ 1,399,236
			דירות 4 חדרים - 100 מ"ר דירתי	34	עיקרי	3,404	1		₪ 8,700	₪ 29,185,045
					מרפסות	408	0.4			₪ 1,281,406
			דירות 5 חדרים - 130 מ"ר דירתי	47	עיקרי	6,071	1		₪ 8,400	₪ 47,667,974
					מרפסות	564	0.4			₪ 1,710,274
			דירות 5 חדרים - 145 מ"ר דירתי	11	עיקרי	1,642	1		₪ 8,400	₪ 12,448,002
					מרפסות	132	0.4			₪ 400,277
			דירות מיוחדות - 160 מ"ר דירתי	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
					שירות	180	0.5			₪ 1,530,000
סה"כ שווי לפני הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי										₪ 205,186,425
עלות הקמה מוסדות ציבור ומבני ציבור (מגרש 103 במתחם ב')						260			₪ 7,000	₪ 1,820,000-
עלויות הריסה ופינוי (שטחים בנויים במתחם ב')						3,600			₪ 300	₪ 1,080,000-
סה"כ שווי לאחר הפחתות										₪ 202,286,425
מקדם דחיה לתקופה של 5 שנים (n=5, 6%)										0.747
סה"כ שווי המצב החדש לאחר דחיה										₪ 151,160,185
סה"כ אחוז יחסי של תת חלקה 6 בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון										1.4840%
סה"כ שווי יחסי לתת חלקה 6 במצב החדש										₪ 2,243,217
סה"כ שווי יחסי לתת חלקה 6 במצב החדש במעוגל										₪ 2,243,200

שקלול הגישות שווי במצב חדש:

גישת החישוב	שווי מצב חדש	משקל	סה"כ
גישה כלכלית - אחוז יחסי	₪ 2,243,200	0.5	₪ 1,121,600
גישת ההשוואה	₪ 1,910,250	0.5	₪ 955,125
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 2,076,725

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שווי מצב חדש	₪ 2,076,725
שווי מצב קודם	₪ 1,580,513
השבחה	₪ 496,212
היטל השבחה (25%)	**₪ 124,053**

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

8.2 עמדת המבקש

8.2.1 שווי מצב קודם:

- שמאי המבקש טוען כי עסקאות ההשוואה שציין שמאי המשיבה, מצביעות על שווי של 25,400 ש"ח למ"ר בנוי ישן, כולל זכויות בלתי מנוצלות. לשיטתו, כולן במתחמים עליהן לא חלה תכנית פינוי בינוי.
- בשומה מכרעת של השמאי מר בועז קוט, נקבע שווי מ"ר בנוי ישן, בסך 22,500 ש"ח למועד קובע 05/11/2022, בהתאמה לזמן 15% מתקבל שווי מתואם של 25,900 ש"ח.
- שמאי המבקש מציין, כי בחוות דעתו של שמאי המשיבה, יוחס משקל של 20% לעסקאות ההשוואה באזור אף שאלו מעידות על השווי הנדון בסביבות הנכס ולכן לשיטתו יש לתת משקל גבוה יותר.
- בשומה מכרעת של השמאי מר בועז ברזילי, בגו"ח 6693/86, נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 22,327 ש"ח למועד קובע 22/10/2022, בהתאמה למועד הקובע 15%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 25,670 ש"ח
- שמאי המבקש הביא בחשבון עסקאות מכר, במתחם לפני עמידה בתנאי סף, מתאריך 29/03/2023 ולפני הפקדת התכנית,

כתובת	תאריך	שטח	מחיר	שווי מ"ר בנוי
כצנלסון 26	14.7.2022	61	₪ 1,500,000	₪ 24,590
כצנלסון 16	23.11.2022	67	₪ 1,650,000	₪ 24,630
בן צבי 19	28.4.2022	61	₪ 1,600,000	₪ 26,230
בן צבי 20	29.3.2022	63	₪ 1,535,000	₪ 24,370
בן צבי 15	27.12.2021	67	₪ 1,570,000	₪ 23,430
בן צבי 14	13.6.2021	71	₪ 1,570,000	₪ 22,110
בן צבי 15	27.12.2021	67	₪ 1,570,000	₪ 23,430
בן צבי 14	13.6.2021	71	₪ 1,570,000	₪ 22,110

לסיכום, שמאי המבקש הביא בחשבון, שווי מ"ר בנוי, בסך 25,500 ש"ח.

8.2.2 שווי מצב חדש:

8.2.2.1 גישת ההשוואה:

בפס"ד כספי 24406-11-24 תל אביב נ' אברהם כספי, מיום 18/05/2025, ולאחריו בפס"ד נועה לב 18341-09-24, תל אביב נ' נועה לב, עולה, כי הדרך המומלצת היחידה, על ידי בתי המשפט, לקביעת השווי, היא גישת ההשוואה הישירה.

דרך המלך לקביעת השווי, היא בגישת ההשוואה הישירה, וללא תוספת של שימושי ביניים, אם קיימים מספיק נתונים.

העסקה המדווחת הנה, לפי סך של 1,900,000 ש"ח, מיום 26/11/2024.

בנוסף, שמאי המבקש מציין, עסקאות השוואה אחרות, שאיתר,

כתובת	גוש חלקה	תאריך	שטח	מחיר	שווי מ"ר בנוי
כצנלסון 18	6711/387	17.2.2025	91	₪ 2,100,000	₪ 23,100
כצנלסון 24	6711/388	29.1.2025	100	₪ 1,800,000	₪ 18,000

בממוצע ללא חריגים, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 25,920 ש"ח בתחומי המתחם לאחר אישור התכנית.

8.2.2.2 הגישה הכלכלית:

מקדם דחיה:

- שמאי המבקש מציין כי במסמכי התכנית רשום כי מועד המימוש יהיה תוך 20 שנה.
- זאת ועוד, השמאי המכריע מר חיים מסילתי, בגו"ח 6692/39, במתחם הרצל 2, קבע דחייה של 8 שנים למימוש בשיעור היוון של 6%.
- בשומה מכרעת של השמאי מר מרדכי דדון, בגו"ח 6693/64, נקבעה דחייה של 10 שנים לפי 6%.
- בשומה מכרעת של השמאי מר בועז ברזילי בגו"ח 6693/86, רחוב קדושי מצרים 30, נקבע מקדם של 0.792 למימוש וכן מקדם הפחתה נוסף, בגין אי וודאות במימוש לפי 10%.
- התכנית עצמה כוללת התניות רבות, שלביות במימוש, חיוב הריסה ואיחוד וחלוקה לפני מימוש בפועל, התייחסות לפיתוח הסביבתי, התניה בבניית שטחי ציבור, התכנית חלה על 320 יח"ד קיימות בבניינים שונים כאשר חלקן דירות מורחבות, ולכן יהיה קשה לתאם הריסות בזמן הטווח הנראה לעין. כמו כן, מימוש התכנית יקח זמן רב, גם בגלל המושע והליכי תכנון המתבקשים כגון הצורך בהכנת תכנית אדריכלית. בנוסף, יש להחתים מספר רב של דיירים וביניהם זקנים מעוטי יכולת.

לאור האמור, שמאי המבקש סבור, כי הדחייה הראויה למימוש הזכויות, היא 8 שנים, בחישוב על הצד הזהיר.

<u>שווי לפי גישת אחוז יחסי:</u>

- בשומה מכרעת של השמאי מר חיים מסילתי, נקבע שווי מ״ר בדירות גדולות 8,200 ש״ח, בקטנות 9,000 ש״ח ולמסחר 9,500 ש״ח (שקול לשווי של 13,500 ש״ח).
- השמאי המכריע מר מרדכי דדון טוען, כי מדויק יותר להשתמש, רק בגישת ההשוואה הישירה.
- בשומה מכרעת של השמאי מר בועז ברזילי, נקבע שווי דירות גדולות 8,100 ש״ח, בינוניות 9,400 ש״ח, קטנות 9,400 ש״ח, מגורים מעל קומת קרקע מסחרית/ שטח ציבור 0.95, עלות בניה למבנה ציבור 7,000 ש״ח למ״ר בתוספת עלות להתקנת חניות ציבוריות.
- שמאי המשיבה מפצל את הזכויות לשמונה סוגי בנייה שונים. לשיטתו של שמאי המבקש חלוקה זו, מיותרת ומתבססת על נתונים שלא ניתן להוכיח.
- לסיכום, שמאי המבקש הביא בחשבון את הנתונים הבאים:
  - שווי מ״ר מבונה לדירות קטנות: 9,200 ש״ח.
  - שווי מ״ר מבונה לדירות בינוניות: 9,200 ש״ח.
  - שווי מ״ר מבונה לדירות גדולות: 8,100 ש״ח
  - שווי מ״ר מבונה למסחר: 13,500 ש״ח.
  - הוצאות הריסה ופינוי: 400 ש״ח.
  - מגורים מעל קומת קרקע מסחרית/ציבורית: מקדם 0.95.
  - עלות בניה למ״ר לתועלת הציבור: 7,000 ש״ח.
  - מקדם הפחתה לבניין הסמוך למסחר/שטחי ציבור 10%.
  - שמאי המשיבה הוסיף שטחי מרפסות. לשיטתו, אין צורך להוסיף שטחים אלו שכן בעסקאות ההשוואה שטחים אלו נכללים בשווי למ״ר עיקרי פלדלת ואינן מצויינים בנפרד בדיווחי מס שבח ולכן הוספתן מהווה כפילות.
  - שמאי המבקש מסכים לעניין מקדם 0.9025 לשטחי מגורים המשולבים בקרבת מסחר וולשילוב של שטחים ציבוריים.

8.2.3 <u>תחשיב השבחה של שמאי המבקש</u>:

שווי מצב קודם:

שטח בנוי במ"ר	68.04
שווי מ"ר בנוי	25,500 ₪
שווי הנכס	**1,735,020** ₪

שווי מצב חדש:

גישת ההשוואה:

שטח בנוי במ"ר	68
שווי מ"ר בנוי	25,920 ₪
שווי הנכס	**1,762,560** ₪

הגישה הכלכלית:

תיאור	שטח במ"ר	ערכים	סה"כ
דירות קטנות	9,204	9,200 ₪	82,836,000 ₪
דירות בינוניות	3,513	9,200 ₪	32,319,600 ₪
דירות גדולות	9,525	8,100 ₪	77,152,500 ₪
שטחי מסחר (ברוטו כולל שטחי שירות)	780	13,500 ₪	10,530,000 ₪
סה"כ שווי			202,838,100 ₪
מקדם סמיכות לשב"צ ומסחר		0.9025	183,061,000 ₪
הקמת מוסדות ומבני ציבור	260	7,000 ₪	-1,820,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי	3,600	400 ₪	-1,440,000 ₪
סה"כ שווי לאחר הפחתות			179,800,000 ₪
בדחייה לפי 8 שנים לפי 6% שנתי		0.6274	112,809,000 ₪
אחוז יחסי של תת חלקה 6		**1.484%**	**1,674,000** ₪

סיכום:

גישת ההשוואה הישירה:

שווי מצב חדש	1,762,560 ₪
שווי מצב קודם	1,735,000 ₪
השבחה	27,560 ₪
היטל	**6,890** ₪

לחילופין, בשקלול הגישות במצב החדש:

שווי מצב חדש לפי 70% לגישת ההשוואה, 30% לגישה הכלכלית = 1,674,000 ש"ח

שווי מצב קודם = 1,735,000 ש"ח.

לפיכך הגיע למסקנה, כי אין השבחה.

9. הכרעה

9.1 הקדמה:

המקרקעין נשוא השומה, ממוקם בחלק המזרחי, של העיר יהוד נווה מונסון, בשכונת מכב"י. במקרקעין קיים מבנה מגורים משותף ובו 32 דירות, בבנין בן ארבע קומות מעל קומת עמודים. נשוא החיוב בהיטל השבחה, הינה דירת מגורים טיפוסית, בקומה שניה, שנמכרה בדרך של אישור בית משפט, מיום 15/01/2025, וזאת בגין אישורה של תוכנית מספר 411-1049899 המהווה חלק מתהליך תכנוני נרחב, של אישור תוכנית התחדשות עירונית בעיר יהוד, בהתאם לעקרונות תכנית אב להתחדשות, "ליבת העיר", תוך העצמת זכויות בניה לאורך הרחובות הראשיים.

תכנית להתחדשות עירונית זו, שאושרה בשנת 2024, חלה על מתחם במרכזה של העיר יהוד, בשטח של כ- 31 דונם שבו קיימים 11 מבני מגורים משותפים, המיועדים לפינוי, בתוספת מבני ציבור ומבנה מסחר. התכנית המוצעת כוללת שינוי יעודי הקרקע, קביעת זכויות בניה, להקמתן של 1,083 יח"ד במקום 320 יח"ד, קיימות, קומת קרקע מסחרית, ושטחים למוסדות ציבור, נלווים, הכל בתמהיל מגוון וגבהי מבנים משתנים, הנעים בין 10-15 קומות. הוראות התכנית כלולות, בין היתר הוראות לפיתוח המרחב הציבורי, הוראות למתן מענה לצרכים הפרוגרמתיים ותחבורתיים וכן הוראות לפיתוח תשתיות הנחוצות להליך ההתחדשות. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. לתוכנית נערכו טבלאות איזון והקצאה.

הצדדים חלוקים לגבי אופן חישוב ההשבחה, שימוש בגישות השומה, ערכי שווי, מקדמי דחייה ועלויות הריסה ופינוי.

9.2 גישות השומה:

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, בעניין אליק רון[2] חייבים להתקיים שני תנאים כדלקמן:

> "שני תנאים צריכים אפוא להתקיים על מנת שיוטל היטל השבחה: 1. שווי המקרקעין עלה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף. תנאים אלו במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל ההשבחה. **לכן, לא ייגבה היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין שנגרמה שלא עקב אחת משלוש פעולות התכנון המנויות בסעיף, כגון בשל עליית מחירים כללית בשוק החופשי, סלילת כביש באיזור וכיו"ב. לא ייגבה היטל בשל אחת מפעולות התכנון המוזכרות בסעיף אשר לא הביאה בפועל לעליית שווי המקרקעין". (ההדגשה שלי ד.ב.)**

[2] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (15.07.2014)

גישת השומה שנקט בה שמאי המשיבה, התבססה על שילוב, בין גישת ההשוואה לגישת התועלת, כאשר העניק משקל שווה לשתי הגישות, 50% לכל אחת מהן. לעומתו, שמאי המבקשים, הסתמך על גישת ההשוואה הישירה בלבד, ולחלופין הציג חישוב משוקלל המביא בחשבון את שתי הגישות, תוך קביעת משקל שונה לכל אחת מהן, 70% לגישת ההשוואה ו- 30% לגישת התועלת.

גישת ההשוואה היא השיטה המקובלת והעדיפה לקביעת שווי נכס, זאת בהתאם לפסיקת בית המשפט. החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב עמ"נ 24406-11-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח'**, לפיה,

> "64. לאור האמור לעיל - בהינתן שעל פי הפסיקה, גישת ההשוואה, היא השיטה המקובלת והמובילה לקביעת שווי נכס, מסקנתי היא כי אין מקום להתערבות בית המשפט בשיקוליה המקצועיים של הוועדה ובהחלטתה לגופה."

בעמ"נ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' לב ואח'**, מיום 26/06/2025, מפי כבוד השופט גלעד הס, שדן בסוגייה דומה, קבע איזו שיטה עדיפה בקביעת היטל ההשבחה במכר דירה בפרויקט פינוי בינוי,

> " 53. לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשית, שיטת 'החלק היחסי' הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו.
>
> ניקח לדוגמא את המקרה נשוא הערעור שלפניי. על מנת לחשב את שווי הדירה של המשיבה כאן, הגב' לב, במצב החדש לפי שיטת החלק היחסי, **נדרש השמאי המכריע לדון ולהכריע, בין היתר בסוגיות הבאות: היקף השטחים במצב החדש החדשה, שווי מ"ר של דיור להשכרה ודיור בר השגה, שווי מ"ר למסחר, עלות פיתוח השצ"פ, עלות הרחבת הדרך, עלות הקמת מבנה ציבור, עלות הריסה ועוד.**
>
> **כלומר, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה שיוטל על בעל דירה, המוכר יחידת דיור אחת, מבקשת הוועדה המקומית, שנדון ונכריע בסוגיות שמאיות ומשפטיות מורכבות ומסובכות, למשל, של שווי מ"ר דיור בר השגה, חישוב עלות מטלות ציבוריות ועוד. (ההדגשה שלי ד.ב)**
>
> 57. בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם

מעטות, ואף בעייתיות, **יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט. (ההדגשה שלי ד.ב.)** "

בהתחשב בכך שמדובר בדירת מגורים טיפוסית, בפרויקט פינוי בינוי הכולל עירוב שימושים של מסחר ומבני ציבור, אשר במסגרתו נדרש להביא בחשבון עלויות מטלות ציבוריות, שווי למסחר, תקופת דחייה וכיוצ"ב, אני סבור כי בנסיבות המקרה הנדון, גישת ההשוואה למכר דירות מגורים, בסביבה הקרובה, היא הגישה המתאימה והעדיפה לשם קביעת שומת ההשבחה.

אציין כי, מחיר הדירה הנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון, משקף את כלל השיקולים והסוגיות הנדרשות לאמידה מקצועית, לרבות תקופת הדחייה, שיעור ההיוון ועלויות המטלות הציבוריות.

לפיכך, אפעל בהתאם לגישת ההשוואה במקרה הנדון, לצורך חישוב גובה ההשבחה.

9.3 <u>שווי מצב קודם</u>:

שמאי המשיבה, קבע שווי מ"ר בנוי, בסך 22,300 ש"ח כאשר התבסס על עסקאות השוואה, שומה מכרעת למועד קובע 2024, שומה מכרעת למועד קובע 2022 ושומה מכרעת למועד קובע 2020.

יצויין כי, מניתוח עסקאות ההשוואה, שמאי המשיבה הגיע לשווי מ"ר בנוי, בסך 25,400 ש"ח.

מנגד, שמאי המבקשים, הביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 25,500 ש"ח, בהתבסס על עסקאות השוואה, מהשנים 2021-2022 והתאמה לזמן של 15%.

בהתאם לעקרונות החוק, כפי שפורשו בבית המשפט העליון, אבחן האם ישנה עלייה, בשווי המקרקעין, סמוך ולפני הפקדת תוכנית 411-1049899 ובסמוך ולאחר אישור התוכנית.

לצורך בחינת עליית השווי לפני אישור התוכנית ומייד בסמוך לאחר אישורה, בחרתי לבחון מדגם עיסקאות מכר, של דירות הדומות ככל הניתן, לנכס נשוא השומה, בגוש נשוא חוו"ד, לפני מועד הפקדת התוכנית, ולפני חתימת ההסכם מול היזם, מגיש התוכנית, בשנת 2022.

כמו כן, הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן, לפי מדד מחירי דירות – מחוז מרכז, מתוך אתר הלמ"ס. זאת על מנת לנטרל, את עליית המחירים הכללית ולייחס עליה לשווי, ישירות לתוכנית, נשוא חוו"ד, ככל שזה יימצא.

מדד מחירי הדירות, משקף מגמות כלליות בשוק הנדל"ן והוא מבוסס על מגוון עסקאות רב, שבוצעו במחוז מרכז. בשל כך, המדד אינו מגלם פוטנציאל קונקרטי של נכס ספציפי או תוכנית מסוימת. השימוש במקדם התאמה לזמן, המבוסס על מדד מחירי הדירות במחוז מרכז, כפי שפורסם באתר הלמ"ס, נועד לנטרל את השפעת עליית המחירים הכללית במשק.

רצ"ב עסקאות השוואה ממקרקעין הכלולים **בתחום התוכנית הנדונה**- ראה נספח מספר 1

מיקום העסקאות:

יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה	חדרים	קומה	שטח	שנת בניה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שווי מ"ר בנוי	התאמה לזמן	שווי מתואם
26.10.2021	בן צבי 15	6711	377	3	4	70	1970	₪ 1,450,000	1	₪ 20,714	1.2786	₪ 26,485
15.11.2021	בן צבי 16	6711	372	3	4	71	1970	₪ 1,325,000	1	₪ 18,662	1.2462	₪ 23,257
16.11.2021	בן צבי 20	6711	373	3	2	71	1970	₪ 450,000	0.333	₪ 19,033	1.2462	₪ 23,720
29.11.2021	בן צבי 19	6711	378	3	1	67	1970	₪ 1,590,000	1	₪ 23,731	1.2462	₪ 29,575
27.12.2021	בן צבי 15	6711	377	3	2	67	1960	₪ 1,570,000	1	₪ 23,433	1.2147	₪ 28,464
30.3.2022	בן צבי 28	6711	375	3	4	71	1960	₪ 1,535,000	1	₪ 21,620	1.1515	₪ 24,895
14.7.2022	כצנלסון 26	6711	389	3	1	61	1960	₪ 1,500,000	1	₪ 24,590	1.0807	₪ 26,575
ממוצע												**₪ 26,100**

יובהר כי לא נעלמו מעיני העסקאות שבוצעו, החל מחודש אוגוסט 2022 ועד למועד ההפקדה, וזאת מאחר שעל פי טבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית 411-1049899 עולה כי החל ממועד זה, קיימים נכסים שבגינם נרשמה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת היזם, המשקף את ההסכם, עם חברת "אייי.סי.אר. קנדה ראם החזקות בע"מ", והמהווות עסקאות בעלות פוטנציאל, המגלם את אישור התוכנית הנדונה. מובהר כי קיימת סמיכות זמנים יחסית קצרה, בין מועד הפקדת התוכנית, למועד אישור התוכנית.

9.4 שווי מצב חדש:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר בנוי, בגישת ההשוואה בסך של 28,300 ש"ח, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה, לדירות מגורים במתחם הנדון, לאחר אישור התכנית. מנגד, שמאי המבקש, הסתמך על שתי עסקאות השוואה נוספות, שהציגו שווי נמוך יותר, ועל בסיסן קבע, שווי מ"ר בנוי, בסך של 25,920 ש"ח.

לאחר בחינת עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים, מצאתי, כי שתי העסקאות שהובאו על ידי שמאי המבקש, אינן משקפות את הנכס הנדון.

האחת, מתייחסת לדירה ברחוב כצנלסון 18 בשטח של 91 מ"ר, והשנייה לדירה ברחוב כצנלסון 24 בשטח של 100 מ"ר, **הגדולות בשטח**, ביחס לנכס נשוא חוו"ד, בעוד שהנכס הנדון הוא בשטח של 67.5 מ"ר בלבד.

לשיטתי, עסקאות לדירות בשטח החורג באופן ניכר, משטח הנכס הנדון, מהוות דירות שלהן שוליות, יחסית גדולה, שעלולה, להביא לעיוות, בקביעת ערכי השווי.

בנוסף, הנכס הנדון, בשטח של 67.5 מ"ר, בעוד ששמאי המשיבה, הביא בחשבון, בניתוח העסקאות, שטח של 61.5 מ"ר. לאחר תיקון השטח, מתקבל ממוצע שווי למ"ר בנוי בסך של **27,600 ש"ח**.

להלן עסקאות ההשוואה לדירות מגורים המצויות בתחום התכנית הנדונה- ראה נספח מספר 1 : מיפוי מיקום העסקאות:

יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה	חדרים	קומה	שטח	שנת בניה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שווי מ"ר בנוי	התאמה לזמן	שווי מתואם
15.7.2024	בן צבי 28	6711	375	3	3	71	1988	₪ 1,780,000	1	₪ 25,070	1.0028	₪ 25,140
15.8.2024	כצנלסון 18	6711	387	3	3	67	1960	₪ 1,920,000	1	₪ 28,657	1.0109	₪ 28,970
8.10.2024	בן צבי 18	6711	373	4	2	83	1970	₪ 1,030,000	0.5	₪ 24,819	1.0039	₪ 24,917
24.11.2024	בן צבי 26	6711	375	2	0	53	1960	₪ 1,540,000	1	₪ 29,057	1.0030	₪ 29,143
ממוצע												**₪ 27,043**

בנוסף, אני בדעה, כי יש להביא בחשבון, את <u>העסקה בנכס הנדון</u>, מאחר והינה מייצגת, בצורה המהימנה ביותר, את השווי.

להבנתי מחיר העסקה שנקבע, בין קונה מרצון למוכר מרצון, בשוק משוכלל, מייצגת נאמנה את השווי במצב החדש. לחיזוק מסקנתי, אפנה לעניין זה, ההחלטה בערר רמי לוי[3], כמו כן, אפנה לפס"ד, בעניין עזבון המנוח פרז'י ז'אנה[4]:

> "עוד מקובלת עלי טענת המערער בדבר חשיבות עיקרון הודאות המאפשר למוכר לכלכל צעדיו בעורכו עסקה, **כשהוא יכול לצפות להיטל השבחה בגובה אחוז ממחיר המכירה**, להבדיל ממצב בו גובה ההיטל לוט בערפל לחלוטין ואינו נסמך כלל על מחיר המכירה.
> אשר על כן, מקום בו לא נטען על ידי מי מהצדדים המעורבים כי מחיר המכירה נובע מפגם כלשהו, **אני קובעת כי שומת היטל ההשבחה תוחזר לידי השמאית על מנת שתבחן ותשיב האם באו העסקאות בנכס עצמו בכלל חישוב שווי הנכס, מה היה משקלן, ומדוע הוענק להן המשקל שבחרה להעניק על פי שיקול דעתה המקצועי, אם בכלל,** וזאת מעבר לטענה כי קיימות לקונה התחייבויות נוספות כלפי הנכס, שהרי את אלה ניתן לחשב בקלות".(ההדגשה שלי ד.ב.)

לכן, אביא בחשבון את העסקה בנכס, במשקל של 80%. רצ"ב ניתוח העיסקה,

יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה	חדרים	קומה	שטח	שנת בניה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שווי מ"ר בנוי	התאמה לזמן	שווי מתואם
7.1.2025	בן צבי 21	6711	379	3	2	67.5	1970	₪ 1,900,000	1	₪ 28,148	1.0061	₪ 28,320

בשקלול הנתונים האמורים, לרבות מתן משקל משמעותי, לעסקה בנכס, במשקל 80% ועסקאות ההשוואה הנוספות, במשקל של 20%, מתקבל שווי מ"ר בנוי, במצב החדש, בגבולות של 28,100 ₪ במעוגל.

[3] ערר ערר (חי') 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, מיום 16/5/2011.
[4] עמ"נ (מרכז) 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, מיום 25/1/2012.

רצ"ב טבלת שיקלול הנתונים:

תיאור	שווי מ"ר בנוי	משקל	סה"כ
העסקה בנכס	₪ 28,320	0.80	₪ 22,656
עסקאות מהסביבה בתחום התוכנית	₪ 27,043	0.20	₪ 5,409
שווי מ"ר בנוי במצב החדש, במעוגל:			**28,100** ₪

9.5 **<u>הכרעה – תחשיב השבחה:</u>**

מצ"ב תחשיב הכרעה בהתאם לפס"ד 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' לב ואח':

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
שווי הדירה במצב קודם	67.5	₪ 26,100	₪ 1,761,750
מצב חדש			
תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
שווי הדירה במצב חדש	67.5	₪ 28,100	₪ 1,896,750
השבחה			₪ **135,000**
היטל השבחה (25%)			₪ **33,750**

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית, שלהלן, ומימוש הזכויות בדרך של מכר, היא כדלקמן:

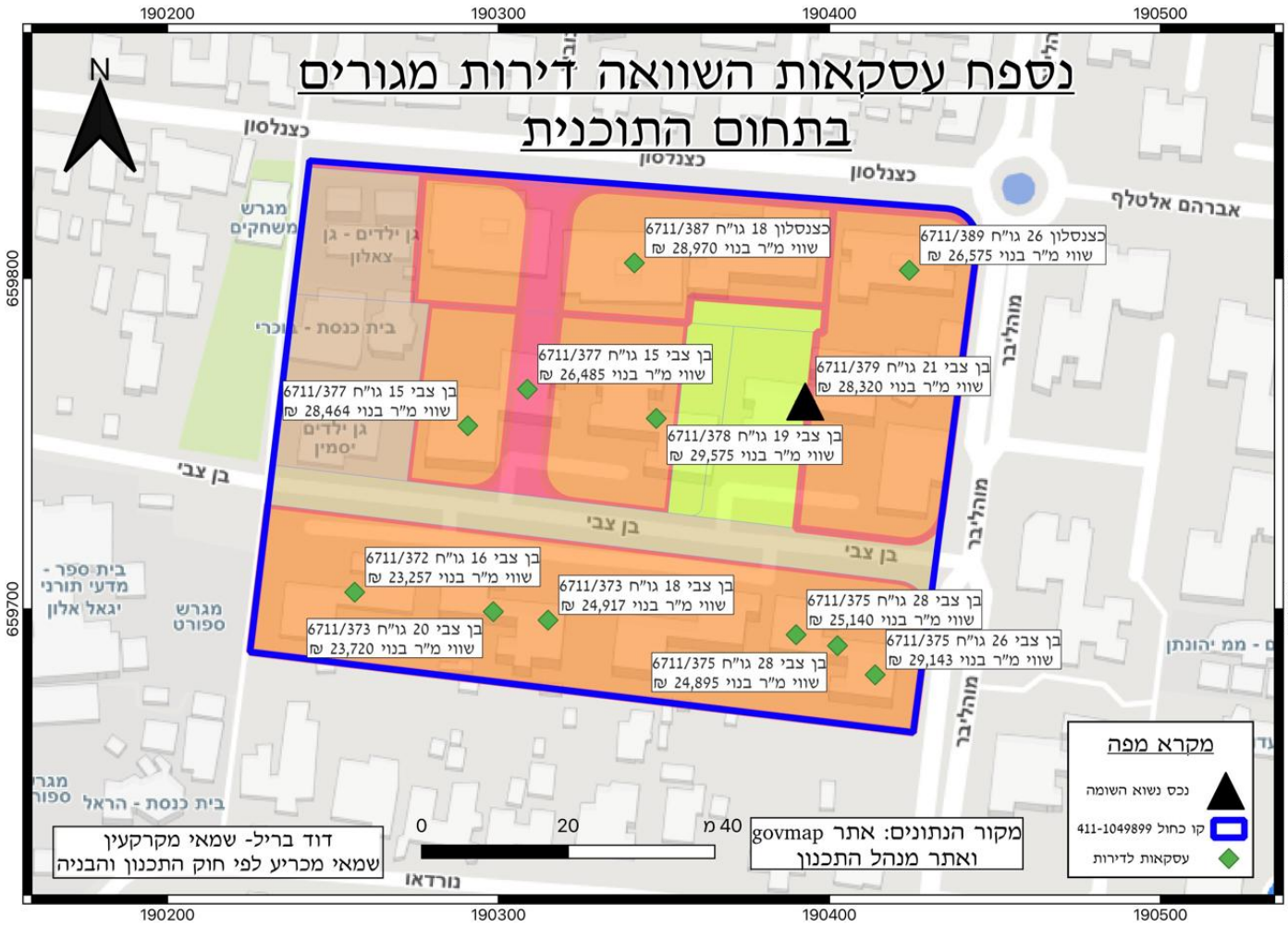
תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 25%
411-1049899	6.12.2024	₪ 135,000	₪ 33,750

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח עסקאות השוואה דירות מגורים בתחום התוכנית:



האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il