בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 18.05.2025
מס' מינוי: 2548-2024
מספרנו: 1235

לכבוד המבקשים,
מר יצחק שאול ואח'[1]
המיוצגים ע"י גב' תמר פרקאוף אברהם,
שמאית מקרקעין
במייל: info@tamarab.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית יהוד-נווה אפרים
המיוצגת ע"י מר אמיר חופשי,
שמאי מקרקעין
במייל: valuers@bezeqint.net

שומה מכרעת - תיקון שומה
גוש 6693 חלקה 83, תת חלקה 4,
רחוב קדושי מצרים 29,
שכונת "ליבת העיר", יהוד-מונוסון

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 18.11.2024 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה בגין תכנית בניין עיר, וזאת עקב בקשה להעברת זכויות במכר.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב יהוד-נווה אפרים, מיום 06.10.2024 שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 09.01.2025.

2.2. שומת המבקשים מר יצחק שאול ואח', מיום 09.12.2024, שנערכה ע"י השמאית גב' תמר פרקאוף אברהם.

2.3. בתאריך 03.02.2025, נערך דיון באמצעות תוכנת Zoom בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החו"מ ביום 06.05.2025 ללא נוכחות הצדדים.

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכניות	מועד קובע
תמ"ל 2016	05.11.2022

[1] יצחק שאול, בהירה עמר, רחל ויזן, מרדכי שאול

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6693
חלקה	83
שטח החלקה	1,249 מ"ר
תת חלקה נישומה	4
שטח רשום של תת החלקה	47.7 מ"ר
כתובת הנכס	רח' קדושי מצרים 29, שכונת ליבת העיר, יהוד-מונוסון
תיאור הנכס	דירת מגורים בקומה ב', כניסה א'
בעלות	חכירה מהוונת

6. תיאור הסביבה והנכס

הנכס נשוא השומה ממוקם בשכונת "ליבת העיר", בצפון מרכז העיר יהוד-מונוסון.

השכונה גובלת בשכונת נווה עובד מצפון, שכונת ביאליסטוק ומכב"י ממזרח, שכונת גבעת אוויה ממערב, וכביש מס' 412 מדרום (מעברו שדה התעופה נתב"ג).

שכונת מגורים ותיקה, המאופיינת בבניה רוויה של בניינים ותיקים לצד חדשים, וכן צמודי קרקע ותיקים, וכן מוסדות ציבור ומסחר.

רחוב קדושי מצרים הינו רחוב פנימי, שקט וחד סטרי בלב השכונה. הרחוב מסתעף מרחוב הרצל ממערב ומסתיים ברחוב אלפרט במזרח.

הפיתוח הסביבתי מלא.

צורת החלקה דמוית "מלבן" והיא ממוקמת מעברו הצפוני של הרחוב.

ממזרח לחלקה חלקות 43 ו-85 עליהן מבני מגורים בבניה רוויה ותיקה ועצים. ממערב לחלקה רחבת חניה. מצפון חלקות 42 ו-134 בגוש 6685, המהוות שצ"פ.

על החלקה מבנה שיכון ("רכבת") בן 4 קומות כולל קומת קרקע ותיק שנבנה בתחילת שנות ה-70. הבניין כולל 3 כניסות, ללא לובי וללא מעלית. סה"כ במבנה 24 יח"ד (8 יח"ד בכל כניסה, 2 יח"ד בקומה).

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 4, דירה בכניסה א' של מבנה 1, בקומה השניה. שטחה הרשום 47.7 מ"ר, שטח הארנונה 69.5 מ"ר. הדירה כוללת חדר מגורים לצד מרפסת מקורה, שני חדרי שינה, מטבח ולצידו מרפסת מקורה, חדר רחצה.

רמת הגמר פשוטה ומיושנת, ותואמת את גיל הנכס.

כיווני האויר מערב ומזרח.

טופוגרפיית פני הקרקע מישורית.

המתחם מהווה חלק מחטיבת קרקע עליה חלה תכנית תמ"ל/2016 המחולקת לשלושה מתחמי התחדשות עירונית - מתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי ומתחם הרצל.

המתחם הנדון הינו מתחם קדושי מצרים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. <u>המצב התכנוני</u>

מצב קודם

7.1. תכנית תג"פ/377 פורסמה למתן תוקף ביום 01.02.1952 (י.פ 277).

התכנית מחלקת את הקרקע למגרשי מגורים וחקלאות, מתווה דרכים, מגרשים למבני ציבור, שצ"פ ומסחר.

חלק מהחלקה ביעוד שצ"פ וחלק ביעוד שב"צ.

7.2. תכנית יד/377/3 פורסמה למתן תוקף ביום 23.01.1958 (י.פ. 580).

ביטול חלוקה קיימת ודרכים קיימות, וחלוקה מחדש למגרשי מגורים, מסחר, חקלאות, אזור מיוחד, מגרשים לבניינים ציבוריים, יעוד לבתי קברות, שצ"פ, שבילים, דרכים חדשות.

החלקה מסומנת ביעוד אזור מגורים א' ושצ"פ.

7.3. תכנית ממ/865 פורסמה למתן תוקף ביום 02.12.1971 (י.פ 1782).

תכנית מתאר לעיר יהוד.

החלקה מסומנת ביעוד "אזור מגורים ג" בבינוי של 4 קומות.

7.4. תכנית לרישום שיכונים ציבוריים 3/42/2 פורסמה למתן תוקף ביום 29.12.1976.

קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין, בהתאם לחוק.

החלקה מסומנת ביעוד "אזור מגורים 3-4 קומות".

7.5. תכנית ממ/1/934 פורסמה למתן תוקף ביום 05.11.1981 (י.פ 2760).

תכנית מפורטת שקובעת אזורי מגורים, אזור מסחרי, שטח למבני ציבור, שצ"פ, התוויית דרכים חדשות, תיקון תוואי דרכים קיימות וביטול חלק מדרכים קיימות.

7.6. תכנית ממ/865/א פורסמה למתן תוקף ביום 03.06.1982 (י.פ 2820).

התכנית חלה על כלל מתחמי תמ"ל/2016. מטרתה הינה הגדרה מדויקת של זכויות הבניה המותרות - תכסית קרקע 30% ואחוזי בניה מרביים 50% בשתי קומות.

7.7. תכנית יד/במ/2001 פורסמה למתן תוקף ביום 14.11.1991 (י.פ 3943).

התכנית חלה, בין היתר, על מתחם קדושי מצרים, המסווג באזור מגורים ג'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש

7.8. תכנית תמ"ל/2016 פורסמה למתן תוקף ביום 20.10.2020 (י.פ 10854).

מטרת התכנית: התווית מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במרכז העיר יהוד-מונוסון 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.

לצורך מימוש התכנית יש צורך בקרקע משלימה. הקרקע תוקצה בתכניות אחרות בעיר יהוד-מונוסון וזאת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית.

החלקה שבנדון מסומנת ביעוד "אזור מגורים ד'" ושצ"פ ושייכת למתחם "קדושי מצרים".

מתחם "קדושי מצרים" כולל את מגרשים 101-104.

<u>השימושים המותרים ביעוד מגורים ד':</u>

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

הוראות בינוי:

שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים:

א. שימושים לצרכי ציבור יותרו בקומת הקרקע בלבד.

ב. חצרות לשימושים הציבוריים.

ג. יתאפשר קירוי לצורך הצללה המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבניין.

ד. יש לתכנן כניסות נפרדות לשימושי הציבור מהכניסות למבני המגורים.

ה. בתכנית הבינוי והפיתוח יש להציג שטח להורדה/העלאה מרכב פרטי לטובת גני הילדים ומעונות היום.

חזית מסחרית:

במקומות המסומנים לכך בלבד.

מחסנים:

תתאפשר הקמתם בכל קומות הבניין כולל בתת הקרקע. בכל מקרה אין למקמם בצורה המייצרת חזית אטומה כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

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 יהיה 0 מ'.

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

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

תא שטח 107:

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

א. רוחב הרחבה כלפי הרחוב לא יפחת מ-3 מ'.

ב. הרחבה תתוכנן במפלס אחיד עם המדרכה ולא תתאפשר הקמת גדר ביניהן.

ג. יותרו בה נטיעות, אמצעי הצללה, ריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפקודה.

קומות:

בתאי השטח בייעוד מגורים ד' מוצעים מבנים בגובה עד קרקע + 9 ועד קרקע + 16 קומות כמפורט בנספח הבינוי.

מרחק בין מבנים:

א. המרחק בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ-12 מ'.

ב. המרחק בין מבנה רב קומות למבנה גבוה לא יפחת מ-10 מ'.

ג. המרחק בין בניינים גבוהים לא יפחת מ-8 מ'.

בתאי שטח 101, 103, 105 ו-106 תחויב הקמתו של לפחות "בניין מרקמי" אחד.

<u>שטח ציבורי פתוח:</u>

שימושים:

גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן, שטחים ומתקנים לשימור, השהיה וויסות נגר עילי, גישה לרכב תחזוקה, מתקני מיחזור, מתקנים הנדסיים, חנייה תת קרקעית לצרכי המגורים, מתקני משחק וספורט, תשתיות לפינוי אשפה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בינוי ופיתוח:

פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה באופן שיאפשר תפקודו גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר.

תתאפשר חנייה בתת הקרקע בלבד. תותר חנייה עילית רק לצרכי תחזוקה ורחבות כיבוי.

תותר בניית מרתפים בכפוף לסעיף ניהול מי נגר.

מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע או בכפלי קרקע באופן מוסתר.

תכנון החניונים התת קרקעיים יבוצע תוך פגיעה מינימלית בשטחים הציבוריים.

<u>מבנים ומוסדות ציבור:</u>

שימושים:

1. בתא שטח 501 ניתן יהיה להקים מבנים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, מבנים לצרכי ספורט ומשרדי עירייה.
2. מסחר נלווה.
3. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.

הוראות בינוי ופיתוח:

1. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בבית הספר.
2. יותר שימוש למסחר ובלבד שלא יעלה על 15% מזכויות הבנייה. זכויות אלה ימומשו באופן יחסי למימוש בפועל של הזכויות של מבני ציבור הממומשות בכל שלב ובאופן שלא יסכל את מימוש מבני הציבור במלואם. ככל הניתן, המסחר יפנה לחזית המבנה הראשית ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו ולא יהווה מטרד לשימושים המתקיימים במגרש/ במגרשים גובלים.
3. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בהצמדות לקו הבניין הפונה לרחוב באחוז שלא יפחת מ- 60% או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה ללא חסימות וגדרות זאת במטרה שהחזית הבנויה תייצר דופן עירונית פעילה.

<u>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:</u>

שימושים:

מבנים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, מבנים לצרכי ספורט, משרדי עירייה, גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן, שטחים ומתקנים לשימור, השהייה וויסות נגר עילי, גישה לרכב תחזוקה, מתקני מיחזור, מתקני משחק וספורט, מתקנים הנדסיים ותשתית לפינוי אשפה.

הוראות בינוי ופיתוח:

מוסדות חינוך וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בבית הספר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע:

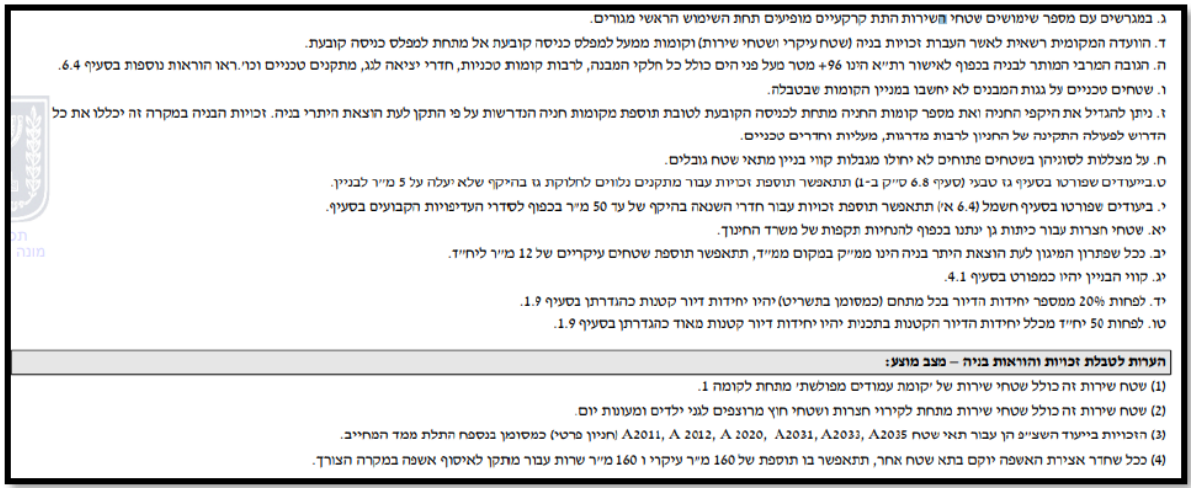
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
מגורים ד'	מגורים	101	4016	17200	9996	0	16076	176	17	4	1	3	0	0	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	172	17	4	1	3	1	0	2580
מגורים ד'	מסחר	102		245	(1) 500										
מגורים ד'	מגורים	103	4125	13691	7958	0	16024	146	17	4	1	3	3	3	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	94	17	4	1	1	0	1	1410
מגורים ד'	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	104		400	(1) 350										
מגורים ד'	מגורים	105	4522	20992	12186	0	18088	222	17	4	0	3	0	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	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	104	17	4	1	5	4	4	1560
מגורים ד'	מסחר	107		100	(1) 600										
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	107		1100	150										

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2011	832				(3) 3324			4					
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2012	1122				(3) 4488			4					
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2020	167				(3) 688			4					
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2031	343				(3) 1380								
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2032	310							4					
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2033	162				(3) 648								
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2034	660												
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2035	485				(3) 1940								
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	601	160	(4) 160			160	320			0	0	0	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	501	3523	20000	5000	2000	17615	44615	10	5	3	3	3	3	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	503	4124	6600	1650		6600	14850	5	2	3	3	3	3	3

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין



ג. במגרשים עם מספר שימושים שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת השימוש הראשי מגורים.
ד. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
ה. הגובה המרבי המותר לבניה בכפוף לאישור רת"א הינו 96+ מטר מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.ראו הוראות נוספות בסעיף 6.4.
ו. שטחים טכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.
ז. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעילה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
ח. על מצללות לסוגיהן בשטחים פתוחים לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.
ט.בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 6.8 ס"ק ב-1) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.
י. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.4 א') תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
יא. שטחי חצרות עבור כיתות גן ינתנו בכפוף להנחיות תקפות של משרד החינוך.
יב. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק במקום ממ"ד, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד.
יג. קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 4.1.
יד. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם (כמסומן בתשריט) יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.
טו. לפחות 50 יח"ד מכלל יחידות הדיור הקטנות בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שירות זה כולל שטחי שירות של 'קומה עמודים מפולשת' מתחת לקומה 1.
(2) שטח שירות זה כולל שטחי שירות מתחת לקירוי חצרות ושטחי חוץ מרוצפים לגני ילדים ומעונות יום.
(3) הזכויות בייעוד השצ"פ הן עבור תאי שטח A2011, A 2012, A 2020, A2031, A2033, A2035 (חניון פרטי) כמסומן בנספח התלת ממד המוחייב.
(4) ככל שחדר אצירת האשפה יוקם בתא שטח אחר, תתאפשר בו תוספת של 160 מ"ר עיקרי ו 160 מ"ר שרות עבור מתקן לאיסוף אשפה במקרה הצורך.

שלביות ביצוע:

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

נספח שלביות המימוש:

שלב	פינוי (מס' יח"ד)	בינוי (מס' יח"ד)	תא שטח
שלב א'	80	240	103
			104
שלב ב'	211	348	101
			102
שלב ג'	80	344	106
			107
שלב ד'	60	222	105

הערה - נספח שלבי המימוש יקבע סופית בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

שלביות הביצוע הינה קומפילציה של הטבלה והתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מנספח מתחמי המימוש המנחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

זכויות הבניה במתחם קדושי מצרים:

שטחי מגורים:

מתחם קדושי מצרים - מגורים										
תא שטח	גודל מגרש במ"ר	סוג דירות	שטח "פלדלת" ממוצע	סה"כ מס' יחידות	מס' יחידות	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח ממ"ד במ"ר	שטח "פלדלת" במ"ר	שטח מרפסות במ"ר
101	4,016	דירות גדולות	117	176	145	17,200	15,267	1,740	17,007	2,175
		דירות קטנות	80		24		1,632	288	1,920	360
		דירות קטנות מאוד	55		7		301	84	385	105
102	2,936	דירות גדולות	115	172	143	16,508	14,686	1,716	16,402	2,145
		דירות קטנות	80		23		1,564	276	1,840	345
		דירות קטנות מאוד	55		6		258	72	330	90
103	4,125	דירות גדולות	113	146	117	13,691	11,869	1,404	13,273	1,755
		דירות קטנות	80		23		1,564	276	1,840	345
		דירות קטנות מאוד	55		6		258	72	330	90
104	1,454	דירות גדולות	124	94	65	9,108	7,286	780	8,066	975
		דירות קטנות	80		23		1,564	276	1,840	345
		דירות קטנות מאוד	55		6		258	72	330	90
סה"כ				588	588	56,507	56,507	7,056	63,563	8,820

שטחי מסחר:

מתחם קדושי מצרים - שטחי מסחר			
תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר
101	4,016	245	500
102	2,936	245	500
103	4,125	245	500
104	1,454	400	350
סה"כ		1,135	1,850

שטחים לצרכי ציבור:

מתחם קדושי מצרים - שטחים לצרכי ציבור					
תא שטח	גודל מגרש במ"ר	ייעוד	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר
101	4,016	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	280	300
103	4,125	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	560	600
2011	832	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	-	3,324
2012	1,121	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	-	4,488
2020	167	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	-	688
503	4,124	שטחים פתוחים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6,600	1,650
				7,440	11,050

הערה:

בהתאם להוראות תכנית תמ"ל/2016 תמהיל חלוקת יח"ד הינו כדלקמן:

20% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם יהיו יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 לתקנון התכנית[2].

[2] יחידות דיור ששטחן המותר לבניה הוא בין 80-30 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד במידה ומתוכנן

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לפחות 50 יח"ד מכלל יחידות הדיור הקטנות בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9 לתקנון התכנית[3].

שטחי מסחר:

סיכום שטחי המסחר המותרים לבנייה בשני המתחמים				
מתחם	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח עיקרי במתחם (במ"ר)	סה"כ שטח שירות במתחם (במ"ר)
קדושי מצרים	245	500	1,135	1,850
	245	500		
	245	500		
	400	350		
ביאקובסקי	400	800	745	1,900
	245	500		
	100	600		
סה"כ שטח עיקרי למסחר			1,880	
סה"כ שטח שירות למסחר			3,750	

שטח לצרכי ציבור (שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור):

סיכום השטחים הציבוריים בתכנית			
מתחם	שטח עיקרי	שטח שירות	שצ"פ
קדושי מצרים	7,440	2,550	8,500
ביאקובסקי	1,625	950	3,968
הרצל	22,000	22,615	-
תא שטח 503	6,600	1,650	
סה"כ	**37,665**	**27,765**	**12,468**

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1. ביום 13.07.1970 ניתן היתר בניה מס' 1424 להקמת בית מגורים - 24 יח"ד, סה"כ מ"ר בנוי 1,521 מ"ר.

8.2. ביום 14.06.1982 ניתן היתר בניה מס' 6178 לתוספת לבית מגורים משותף. סה"כ תוספת 640 מ"ר, סה"כ בנוי 2,160 מ"ר.

8.3. ביום 02.02.1998 ניתן היתר בניה מס' 970028 לתוספת לבית מגורים משותף. סה"כ תוספת 27 מ"ר, סה"כ בנוי 2,187 מ"ר.

[3] יחידות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 55 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד במידה ומתוכנן

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. מהעתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 02.12.2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	6693
חלקה:	83
שטח החלקה:	1,249 מ"ר
סה"כ תתי חלקות:	25, כולל רכוש משותף
תת חלקה:	4
שטח במ"ר:	47.7 מ"ר
תיאור:	קומה שניה, כניסה א, מבנה 1
חלק ברכוש המשותף:	1/24
בעלות:	רשות הפיתוח
חכירות:	שאול יצחק, עמר בהירה, ויזן רחל, שאול מרדכי, בחלקים שווים. חכירה מהוונת עד ליום 31.03.2071.
הערות:	הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת אמירי יהוד-מונוסון בע"מ, סוריאנו לימור, סורינו משה, לפי הסכם מיום 17.09.2024.

9.2. הסכם מכר נחתם ביום 17.09.2024 בין ה"ה לבין לימור ומשה סוריאנו.

התמורה: 1,750,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:</u>**

מהות	המועד הקובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשים
תמ"ל 2016	05.11.2022	1,406,623 ₪	92,250 ₪

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות התגובות והדיון, והכרעה:</u>**

11.1. **שמאי המשיבה:**

<u>מצב קודם:</u>

בחישוב שווי המצב הקודם הובא בחשבון שטח ארנונה של הדירה הנישומה דהיינו 69.5 מ"ר.

בשומת מסילתי אומצה עמדת הוועדה שיש להביא בחשבון במצב קודם שטחי בנייה הבנויים בהתאם לרישום הארנונה.

יחד עם זאת, למרות קביעת השמאי המכריע לשווי מצב קודם בסך של 19,000 ₪ וחיוב ע"פ נתוני הארנונה, שומת הוועדה הביאה בחשבון שווי גבוה יותר המביא בחשבון מקדם קומה ומקדם שוליות. סך שווי מ"ר בנוי במצב קודם לאחר ההתאמות נקבע על **22,500** ₪.

יישום השווי במצב הקודם לפי שומת מסילתי תקטין את השווי במצב הקודם בכ-15.5% (19,000 ₪ למ"ר בשומת מר חיים מסילתי לעומת 22,500 ₪ בשומת הוועדה).

<u>מצב חדש:</u>

תמ"ל/2016 במצב החדש, הדירה הנדונה מקבלת הקצאה במתחם קדושי מצרים, תא שטח 101.

שלביות הביצוע, נקבעה ביחס לכל המתחמים בתכנית תמ"ל/2016. תא שטח 101 הינו השני בשלביות הביצוע ביחס לשאר תאי השטח בתכנית כולה.

הובאו בחשבון התאמות לדירה הקיימת לעומת השומה המכרעת מבחינת שוליות וקומה שניה בבניין ללא מעלית.

בחישוב ההשבחה הובאו בחשבון הפחתות בגין קרבה למבני ציבור, קרבה למסחר, עלויות מטלה ציבורית ועלויות הריסה ופינוי.

<u>מתודולוגיית חישוב השווי במצב החדש:</u>

כמפורט בשומת הוועדה חישוב השווי במצב החדש חושב בהתאמה לפס"ד עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מיום 26.08.2021.

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.

מפנה בעניין זה לשומה מכרעת של השמאית גב' אורית גלן מיום 18.07.2023 ברח' דוד ברוך 2 לוד, תת חלקה 23, חלקה 557 בגוש 4042.

בתיק הנ"ל גב' תמר אברהם מייצגת את הוועדה המקומית לוד ומחשבת את ההשבחה לפי פס"ד אשדר.

כאמור, נערכה שומת הוועדה בהתאמה לשומה המכרעת של מר חיים מסילתי אשר אימץ את השיטה הכלכלית בה נבחנת ההשבחה בהתאם לחלק היחסי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בחישוב החלק היחסי של הפרויקט הובאו בחשבון נתונים של עסקאות בבנייה חדשה למגורים ונתוני השוואה למסחר ובנוסף בוצע ניתוח של שני מכרזים (מכרז אחד שילוב של מגורים ומסחר ומכרז שני למגורים).

מר מסילתי דן בהרחבה בשיטה השמאית בה יש לבחון את ההשבחה (עמ' 25-33 בשומה) תוך מתן התייחסות להלכת אשדר.

מר מסילתי מבהיר, בעמ' 29 לשומה המכרעת כי התמורה של הדירה לא משקפת את ההשבחה המלאה וכי "גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודיים, כפי שבענייננו" (עמ' 29 לשומה המכרעת).

החלטת השמאי המכריע היא לא להתבסס על עסקאות השוואה לאור הנתונים של התכנית הספציפית ולאחר שבחן את כל נתוני ההשוואה.

<u>חלק יחסי של הדירה בתכנית במצב חדש:</u>

בחישוב שווי המצב החדש הובא בחשבון חלקה היחסי של היחידה הנישומה בתכנית כולה בהתאם להקצאה בטבלת איזון וחלוקה המצורפת להוראות התכנית.

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

יצוין כי שמאית המבקשים גב' תמר אברהם הייתה צד להליך ויישמה את ההלכה לפי חלק יחסי בחישוב שערכה.

בהתאם לטבלת איזון וחלוקה חלקה היחסי של היחידה הינו 1.289 מהשווי הכולל של מגרשי התמורה 101 - 104.

טיעון שמאית המבקשים 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 שלחלק מהדירות יעלה האחוז וחלק יוותר ללא שינוי.

כל שינוי בשלב זה, כל עוד אין החלטה אחרת, או שינוי בטבלאות יביאו לידי עיוות את התוצאה הסופית.

לדוגמה, במתחם מוהליבר, תכנית תמל 2004 המהווה תכנית לפינוי בינוי בעיר יהוד מונוסון, נערכה שומה מכרעת של השמאי המכריע מר אלי כהן. התכנית לא כללה טבלאות איזון וחלוקה ושומת הוועדה נערכה לפי חלק יחסי בהתאם לשטחי הדירות הרשומים. השמאי המכריע קבע חלוקה אחרת לפי היתרי בנייה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בסופו של דבר, מבחינת "כלים שלובים" יצא שלחלק מהדירות האחוז היחסי קטן ואילו לחלק מהדירות האחוז היחסי עלה ולכן חלק מההשגות בוטלו כי נוצר מצב שהחיוב יצא גבוה יותר משומת הוועדה.

ככל שרוצים לשנות את האחוזים בשיטה הכלכלית יש תחילה לקבוע **מנגנון** לחלוקת וקביעת החלק היחסי לכלל הדירות ולא פר דירה בודדת.

כרגע, המנגנון הקיים הינו לפי הטבלאות. ייתכן מנגנון אחר לפי שטח רשום, או שטח בהיתר או לפי רמת גמר או תצפית לנוף, שנת בנייה, דירה בקומה גבוהה ללא מעלית או דירה בקומה נמוכה יותר, השקעות שבוצעו בדירה, האם להכיר בתוספות בניה וכו...'

דהיינו, קיימת אפשרות למנגנון של שווי יחסי לפי הפרמטרים שנקבעו (כמו באיזון זכויות) ולא לפי שטח.

בשומה האחרת לא הוצגה שיטת חישוב אחרת לכלל הדירות אלא רק ביחס לדירה הנדונה, ולכן כאמור כל עוד אין אחידות לא ניתן לשנות את השיטה הסטטוטורית.

כאמור כל עוד המועצה הארצית או וועדת הערר לא קבעו עמדה ביחס לסוגייה הנ"ל יש להיצמד לאותה השיטה או לקבוע מנגנון אחיד לכולם.

<u>ערכי שווי ותחשיבים:</u>

לאורך השנתיים האחרונות לאחר המועד הקובע לתכנית, 21.10.2022, בוצעו מספר מימושים באמצעות מכר.

בעבור מימושים אלו נערכו שומות וועדה להיטל השבחה.

חלק מהשומות הובאו להכרעות שמאים מכריעים וביניהן מר חיים מסילתי מיום 30.08.2024 (חודשיים בלבד לפני עריכת השומה בערכאה זו) לנכס בגו"ח 6692/39/33 ברחוב הרצל 2.

ניתוח העסקאות בשומת המבקשים הינו שגוי ומטעה מכיוון העסקאות במצב החדש של הדירות אחרי אישור התמ"ל אינן 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 והעסקאות משקפות לכל היותר קבלת דירה עתידית אחת ולא הרבה יותר בהתאם לתכנון עתידי שאמור לשקף את כלל המצב החדש.

כמו כן במסגרת הסכמי הפינוי היזם לוקח על עצמו את תשלום היטלי ההשבחה ולפיכך יש תמורות נוספות שאינן מגולמות במחיר העסקה.

להלן טבלה של עסקאות מהתקופה האחרונה אשר מצביעות על עליית המחירים:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח רשום במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר
04.07.2024	הרצל 2	6692/39/4	87	₪ 2,100,000	₪ 24,137.93
17.09.2024	קדושי מצרים 29	6693/83/4	47.7	₪ 1,750,000	₪ 36,687.63
14.10.2024	צבי ישי 21	6693/68/29	65.7	₪ 2,230,000	₪ 33,942.16

חלק מהעסקאות לאחר 07.10.2023 (מתקפת הטרור הרצחנית) ועדיין המחירים גבוהים בהרבה.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מכאן עולה כי קיימת עליית מחירים הנובעת מהפנמת השוק את התכנית.

ממה נפשך, אין קשר בין זכויות הבנייה לבין הדירה הבנויה הרי שאם זכויות הבנייה יגדלו, המכפילים יגדלו, אך עדיין תישאר אותה תמורה ביחסים בין מוכר פרטי לקונה פרטי.

בהתאם לחוזים מול היזם נקבע כי היזם משלם את היטל ההשבחה.

משקל גישות השומה:

כאמור, בהתאם לטבלה המופיעה גם בעמ' 7 סעיף 3, עולה כי מחירי המכירה גבוהים בהרבה כך שאם מיישמים נתוני השוואה יש לשקלל את הנתונים המעודכנים עם מרכיב גדול יותר של ודאות.

בהתייחס לשומה מכרעת של מר בועז ברזילי בגו"ח 6693/86/3 רח' קדושי מצרים 30:

ניתן לשלב עסקאות השוואה אך יש להביא בחשבון שהשוק מטמיע את ההתכנות ליישום התכנית, לא מיידית לאחר אישור התכנית אלא לאחר פרק זמן.

לפיכך, ככל שיש לשקלל את העסקאות לאחר אישור התכנית, יש לתת משקל גדול לעסקאות אשר נותנות ביטוי לתכנית מה גם שהן משקפות לכל היותר שווי דירה דחויה ולא את השווי היחסי בתכנית, במקביל יש להקטין את תקופת הדחייה כי יש כבר ודאות.

הגישה בשומת מר דדון, גו"ח 6693/64 רח' ביאקובסקי 12, אינה מתיישבת לחלוטין הן עם החוק והן הפסיקה ואינה רלוונטית. יש אבסורד של אי גביית היטל השבחה על זכויות בנייה כאשר המימוש הראשון הינו מכר והמימוש השני הינו היתר בניה. יוצא שכרו בהפסדו מכיוון שהיזם יקבל פטור לפי החלק היחסי שנמכר ולא לפי שטח הדירה החדש שיקבל הדייר, מכאן שיש עיוות בגישת החישוב שאינו תואם את החוק ואינו תואם את הפסיקה.

שימוש הביניים:

הטיעון אינו ברור והינו לרעת הנישום.

במצב הקודם ניתן זיכוי מלא, 100% לשווי הדירה כבנויה.

במצב החדש בהחלט יש שווי נוסף לשימוש ביניים במשך תקופת הדחייה. לפיכך, יש אף להוסיף שווי לשימוש הביניים במצב החדש.

המשמעות של קבלת הטיעון הינו כי ההשבחה תגדל.

להלן ערכים ומקדמים הנקבעו בשומה המכרעת והתאמות לדירה הנדונה:

מצב קודם -

שווי מ"ר בנוי בסיסי[4]:	**19,000** ₪
מקדם שוליות דירה "קטנה":	**1.12**
מקדם קומה:	**1.05**

[4] בתחשיב מצב קודם הובא בחשבון מקדם קומה 1.05 לדירה בקומה שניה, ומקדם שוליות 1.12 בהתאם לגודל הדירה הרשום, שהינו קטן מ-50 מ"ר, ושטה ארנונה קטן מ-75 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש-

שווי מ"ר מבונה דירות גדולות:	**8,200** ₪
שווי מ"ר מבונה דירות קטנות:	**9,000** ₪
שווי מר מבונה למסחר:	**9,500** ₪
חלק יחסי המיוחס ליח"ד הנישומה:	**1.289%**
שטח סחיר[5] לדירות גדולות:	**54,780 מ"ר**
שטח סחיר לדירות קטנות:	**8,783 מ"ר**
זכויות בנייה למסחר:	**1,135 מ"ר**
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור:	**0.9**
הפחתה בגין קרבה למסחר:	**0.9**
עלות הריסה ופינוי למ"ר:	**400** ₪
עלות מטלה ציבורית:	**6,500** ₪
מקדם דחייה (8 שנים, 6%):	**0.627**

הובאו בחשבון הפחתות להפרשות מבונות, עלויות הריסה ושלביות הביצוע בהתאם להוראות התכנית ולתחשיב המוצג בשומה המכרעת.

חישוב שווי מצב קודם:

חישוב שווי מצב קודם לנכס הנדון:

שטח רשום לדירה הנדונה:	47.7 מ"ר.
שטח בהתאם לנתוני ארנונה לדירה הנדונה:	69.5 מ"ר.
לאור האמור לעיל, השטח הבסיסי לחישוב הינו	**69.5 מ"ר**.

שווי מצב קודם					
שטח במ"ר	שווי למ"ר בסיסי ע"פ שומת חיים מסילתי	מקדם קומה	מקדם שוליות	שווי למ"ר בנוי מצב קודם במעוגל (*)	סה"כ
69.5	₪ 19,000	1.05	1.12	₪ 22,500	₪ 1,563,750
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 1,563,750**

(*) במעוגל 22,500 ₪. 22,344 מ"ר = 1.05 מקדם קומה * 1.12 מקדם שוליות * 19,000 ₪.

[5] עיקרי + ממ"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב שווי מצב חדש[6]:

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 בנייה 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
עלות הריסה ופינוי		2,744	-₪ 400		-₪ 1,097,600
עלות מטלות ציבוריות		840	-₪ 6,500		-₪ 5,460,000
סה"כ שווי המתחם כזמין בניכוי עלויות הריסה ופינוי וביצוע מטלות ציבוריות					**₪ 432,101,730**
מקדם דחייה		8	6%		0.627
חלק יחסי בהקצאה					1.289%
מקדם הפחתת אי וודאות לגבי חלק יחסי באחוז המופיע בשליש העליון של טבלת האיזון (**)					0.85
שווי מצב חדש					**₪ 2,970,373**

(**)

אחוזי ההקצאה בטבלאות האיזון במתחמים 101-104	
מס"ד	אחוז ההקצאה
1	0.8905%
2	0.891%
3	0.993%
4	1.073%
5	1.122%
6	1.123%
7	1.289%
8	1.306%
9	1.433%

תחשיב ההשבחה:

בהתאם לסעיף 3א(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הוועדה המקומית, שיעור ההיטל הינו 25%.

תחשיב השבחה למועד קובע 05.11.2022	
שווי מצב חדש	₪ 2,970,373
שווי מצב קודם	₪ 1,563,750
השבחה	₪ 1,406,623
היטל השבחה (25%)	**₪ 351,656**

[6] כאמור, בהתאם לערכים ולתחשיב משומת מר חיים מסילתי

11.2. **שמאית המבקשים:**

<u>מצב קודם:</u>

אין מחלוקת על שווי המצב הקודם עליו התבססה שומת הוועד בסך של 1,563,750 ₪.

<u>מצב חדש:</u>

<u>מתודולוגיית חישוב השווי במצב החדש, והחלק היחסי בפרויקט:</u>

חלק יחסי בפרויקט לפי השווי היוצא של תת החלקה שבנדון בשיעור של 1.289% מהשווי הכולל של מגרשי התמורה 101 - 104.

להלן קשיים העולים מניתוח שווי במצב החדש לפי חלק יחסי:

- על מנת להגיע לשווי הנכס יש לבצע פרוגרמה מורכבת ולהניח בה הנחות שונות ומורכבות הכוללות מרכיבים רבים (שווי מ"ר מבונה למסחר, דחייה, עלות הקמת מוסדות מבני ציבור, עלויות הריסה ופינוי לאחר דחייה ועוד) כל שינוי במרכיב יכול להוביל לשינוי מהותי בשווי היחסי.
- חלק יחסי בפרויקט אינו יכול להוות דרך ראויה לקבוע השבחה לדירת מגורים אחת בפרויקט הכולל פינוי ובינוי עבור 332 יח"ד במצב הנכנס, כאשר במצב היוצא עתידות להיבנות כ-1,150 דירות. קונה פוטנציאלי לא יביא בחשבון הנחות וחישובים כל כך מסובכים ומורכבים. אפילו אם ייקח איש מקצוע כגון שמאי מקרקעין, הסבירות הגבוהה היא כי השמאי לא יבצע פרוגרמה כללית על מנת להעריך את שווי הנכס ויבחר לבצע הערכה בגישת ההשוואה כמקובל בנכסים מסוג זה.
- חלק יחסי בפרויקט מביא בחשבון גם שווי יחסי לשטחי מסחר אשר נהוג כי שטחים אלו אינם כלולים כחלק מהתמורה לדיירים. אסמכתא לכך, ניתן ללמוד מהעובדה כי בתאריך 30/12/2011 נחתם הסכם עם יזם עבור הפינוי בינוי שבנדון ובו מפורטות התמורות עבור הדיירים במתחם, במקרה הנדון סעיף 1.14.1 להסכם פינוי הבינוי קובע כי התמורה לדירות הקיימות ששטחן עד 75 מ"ר, יקבלו דירה חדשה בת 4 חדרים ששטחה המינימאלי יהיה בין 90 לבין 100 מ"ר ומרפסת חדר דיור בשטח של כ-8 מ"ר.
- בשומת הוועדה לא הובא בחשבון כי קיים שימוש ביניים בדירה שבנדון שכן במשך הדחייה לאישור התכנית הדירה שבנדון תקבל דמי שכירות (שימוש ביניים). דבר זה ישפיע על השווי באופן מהותי ולכן, עניין זה יובא בחשבון עבור כל קונה פוטנציאלי שיהיה מעוניין ברכישת הדירה הוותיקה בשלב זה.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר בועז ברזילי מיום 29/09/2024, גוש 6693 חלקה 86 תת חלקה 3, רחוב קדושי מצרים 30, יהוד, נבחנה ההשבחה בגין אישור תכנית תמ"ל/ 2016 שבנדון. בתחשיבו של השמאי המכריע, הובא בחשבון שקלול של 2 הגישות - גישת ההשוואה הישירה והגישה הכלכלית. בשקלול 2 בגישות, הובא בחשבון משקל בשיעור של 70% לגישת ההשוואה הישירה. משקל גבוה בהרבה ממה שניתן לגישה הכלכלית.

להלן ציטוט של השמאי המכריע בנושא:

> *"קיים טעם בטענת שמאי המשיבה בדבר הקושי של השוק לאמוד כלל התועלות מהתוכנית הכוללת, ויחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מנתוני השוק, ככל שקיימים נתונים ישירים, קל וחומר במבנה נשוא הדיון ובדירה נשוא הדיון. חישוב שיתעלם מכך, יאמוד את*

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ההשבחה בגובה מקורב למחיר מכירה ויותיר את המוכר עם אפס תמורה או קרוב לכך. לו היה כשל בדירה אחת, היה אפשר לראות בכך הטיה במחיר המדווח. אולם התופעה חוזרת בנתוני השוואה רבים שביחד מצביעים על תובנת שוק שאין להתעלם ממנה. בשקלול הגורמים יש להערכתי להישען ולהעניק לנתון ההשוואתי משקל גבוה יותר."

כפי שמציין השמאי המכריע בשומתו שנערכה במתחם שבנדון, במתחמי התכנית נערכו לא מעט עסקאות לאחר המועד הקובע לאישור התכנית, אשר לא משקפות כלל את השווי שנקבע בשיטה הכלכלית המצריכה שימוש בהרבה הנחות מורכבות שלא תמיד מתכתבות עם השוק.

אם כבר נעשה שימוש בגישה הכלכלית, אזי יש להביאה בחשבון כגישה בעלת תוקף נמוך, אך לא כגישה הבלעדית בתחשיב ההשבחה.

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר מרדכי דדון מיום 17/01/2024, גוש 6693 חלקה 64, רחוב ביאקובסקי 12, יהוד, נבחנה גם כן ההשבחה בגין אישור תכנית תמ"ל/ 2016 שבנדון. לטענת השמאי המכריע, אין לעשות שימוש בגישה הכלכלית לצורך קביעת שווי המצב החדש.
- מעבר לכל מה שצוין במסגרת פרק זה, יצוין כי קיימת בעייתיות לעשות שימוש בגישה הכלכלית במקרה הספציפי שבנדון, מכיוון שקיימת טעות טכנית מהותית בטבלאות ההקצאה ואיזון המצורפות לתכנית. מסכימת החלק היחסי של כלל תתי החלקות הכלולות במתחם קדושי מצרים, הכולל את מגרשים מס' 104-101 , עולה כי הטבלה מסתכמת לכ-227% ולא 100%.

מהתחשיב עולה כי, החלק של העוררים מוגדר כ 1.289% מתוך סכומים המסתכמים ביחד ב-226.985%. מכאן עולה כי 1.289% מתוך 226.985% משקף למעשה חלק יחסי של 0.5678%.

להלן תחשיב שווי המצב החדש הכולל את כל הנתונים המוצגים בשומת המשיבה מלבד שינוי החלק היחסי הנכון של תת חלקה 4 במצב היוצא -

סה"כ שווי המתחם כזמין בניכוי עלויות הריסה ופינוי וביצוע מטלות ציבוריות			**₪ 432,101,730**
מקדם דחייה	8	6%	62.7%
חלק יחסי בהקצאה			**0.5678%**
מקדם הפחתת אי וודאות לגבי חלק יחסי באחוז המופיע בשליש העליון של טבלת האיזון (**)			85%
שווי מצב חדש			**₪ 1,308,439**

ניתן לראות כי כאשר מכפילים את שווי הזכויות בחלק היחסי הנכון, מתקבל שווי נמוך יותר במצב החדש משווי המצב הקודם.

לאור הטעות בטבלאות ההקצאה והאיזון, לא ניתן לבצע את התחשיב בהתאם לגישה הכלכלית עד שטבלאות האיזון וההקצאה יתוקנו בהתאם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשומה המכרעת של ד"ר בועז ברזילי בגוש 6693 חלקה 86, רחוב קדושי מצרים 30, הטעות הקיימת בטבלאות האיזון נודעה לשמאי המכריע. לפיכך, השמאי המכריע ערך את חישוב החלק היחסי במצב היוצא של תת החלקה, לפי חלק יחסי בשווי המגרש התמורה.

לאור העובדה כי טבלאות האיזון שגויות, גם ההקצאה שגויה ואינה משקפת נכונה את החלק היחסי האמיתי של המבקשים בפרוייקט.

הבניין כולו נכנס בשווי נכנס שגוי וכל הנכנסים לטבלת ההקצאה שהנישומים חלק ממנה, נכנסים בשווי יחסי שגוי ויוצאים בשווי יחסי שגוי.

לכן, העובדה שהקצו למבקשים אחוזים מסויימים במגרש, לא הופך אחוזים אלו לוודאיים. יש לבצע עריכה מחדש של הטבלאות, כפי שבוודאי יקרה בקרוב וסביר להניח כי ההקצאה בטבלת האיזון החדשה תהיה שונה ממה שנקבע באופן שרירותי בשומה המכרעת.

מכאן כי שימוש בגישה זאת אינו נכון.

לאור כל האמור לעיל, המסקנה היא כי את אומדן שווי הנכס במצב החדש, יש לערוך לפי גישת ההשוואה הישירה וכביקורת בגישת היוון ההנאות העתידיות.

<u>ערכי שווי ותחשיבים</u>:

עסקאות השוואה מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים לצורך הערכת שווי הנכס במצב החדש, הובאו בחשבון עסקאות השוואה שנערכו במתחמי תמ"ל/ 2016 לאחר אישורה.

להלן תוצאות הסקר:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו	התאמה לקומה	התאמה לשוליות	מחיר מתואם למ"ר
21/03/2023	6693-82-28	קדושי מצרים 37	2	3	60	₪ 1,132,000	₪ 18,867	103%	100%	₪ 19,433
31/07/2023	6692-39-29	הרצל 4	4	4	79	₪ 1,775,000	₪ 22,468	106%	100%	₪ 23,816
05/03/2024	6692-39-33	הרצל 6	1	4	97	₪ 2,060,000	₪ 21,237	97%	110%	₪ 22,660
04/07/2024	6692-39-4	הרצל 2	1	4	95	₪ 2,100,000	₪ 22,105	97%	110%	₪ 23,586

מניתוח הנתונים שלהלן, עולה כי שווי מ"ר דירתי במצב החדש, בנטרול עסקאות קיצון ותוך מתן התאמות נדרשות, נע בגבולות של כ- 23,300 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי מתוך שומות מכריעות:

בנוסף לעסקאות ההשוואה אשר הובאו, הובאו בחשבון ערכי שווי מתוך שומות מכריעות שנערכו במתחמי תמ"ל/ 2016, נכון למועד הקובע לקביעת ההשבחה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שטח דירה במ"ר	שווי מ"ר בנוי במצב החדש	הערות
17/01/2024	6693-64-7	ביאקובסקי 12	מרדכי דדון	57.50	₪ 24,870	-
29/09/2024	6693-86-3	קדושי מצרים 30	בועז ברזילי	69.5	₪ 24,029	במצב החדש נקבע שווי בגישת ההשוואה הישירה בסך של 1,670,000 ₪.
שווי מ"ר בנוי ממוצע במצב החדש					**₪ 24,449**	
שווי מ"ר בנוי ממוצע במצב החדש במעוגל					**₪ 24,400**	

עסקה שנערכה בנכס שבנדון:

ביום 17/09/2024, נערכה עסקה בנכס הנדון, תמורת מחיר מכירה של 1,750,000 ₪. להלן חישוב שווי מ"ר בנוי המשתקף בעסקה:

מחיר מכירה	₪ 1,750,000
שטח ברוטו במ"ר כמצוין בשומת הועדה	69.5
שווי מ"ר בנוי ברוטו	**₪ 25,180**
שיעור עליית מחירי דירות במחוז המרכז מיום 05/11/2022-08/12/2024 לפי נתוני למ"ס	7%
שווי מ"ר בנוי ברוטו מתואם נכון למועד הקובע	**₪ 23,533**

שקלול שווי מ"ר בנוי במצב החדש:

סעיף	שווי מ"ר בנוי	משקל	שווי משוקלל
עסקאות השוואה	₪ 23,300	40%	₪ 9,320
עסקה בנכס הנדון	₪ 23,533	40%	₪ 9,413
שומות מכריעות	₪ 24,400	20%	₪ 4,880
סה"כ שווי מ"ר בנוי משוקלל במצב החדש			₪ 23,613
סה"כ שווי מ"ר בנוי משוקלל במעוגל			**₪ 23,600**

תחשיב שווי הנכס במצב החדש בהתאם לגישת ההשוואה הישירה:

תחשיב שווי הנכס במצב החדש	
שטח ברוטו במ"ר כמצוין בשומת הועדה	69.5
שווי מ"ר בנוי משוקלל	₪ 23,600
סה"כ שווי הנכס במצב החדש	₪ 1,640,200
סה"כ שווי הנכס במצב החדש במעוגל	**₪ 1,640,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב בגישת היוון ההנאות העתידיות:</u>

בנוסף להערכת שווי הנכס במצב החדש באמצעות גישת ההשוואה הישירה, בוצע תחשיב נוסף כביקורת לפי גישת היוון ההנאות העתידיות וזאת על סמך שומת מרדכי דדון שנערכה בגוש 6693 חלקה 64 רחוב ביאקובסקי 12.

להלן הנתונים שהובאו בחשבון לצורך עריכת התחשיב:

- שטח דירת התמורה הובא בהתאם למצוין בחוזה פינוי בינוי שנערך ביום 30/12/2011 בין היזם לבעלי הזכויות בבניין. לפי החוזה, דירת התמורה לדירות קטנות ששטחן עד 75 מ"ר, תהיה דירת 4 חדרים ששטחה המינימאלי יהיה בין 90 - 100 מ"ר ומרפסת חדר דיור בשטח של כ-8 מ"ר.

לפיכך, הובא בחשבון לצורך התחשיב שטח דירה ממוצעת של 95 מ"ר + מרפסת בשטח של 8 מ"ר.

להלן חישוב שטח הדירה האקווויולנטי:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר
שטח דירתי	95	100%	95
שטח מרפסת	8	40%	3.2
סה"כ שטח אקו' במ"ר			98.2

- שומה המכרעת של השמאי דדון הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי לדירה חדשה בסך של 27,200 ₪. הדירות אשר הובאו בסקר הינן דירות קטנות בעלות שטח דירתי שנע בין 65 מ"ר ל-67 מ"ר.

לאור העובדה כי שטח הדירה במצב החדש הינו כ- 95 מ"ר, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות בשיעור של 5%.

מכאן כי מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בגבולות של כ- 25,800 ₪.

- הובא בחשבון מקדם דחיה עד לקבלת הדירה החדשה בשיעור של 49.7%. מקדם הדחיה הנ"ל משקף שיעור היוון של 6% ותקופת דחיה של 12 שנים. בשומת דדון הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 10 שנים. יחד עם זאת, בשומת דדון לא היה מידע לגבי הטעות הקיימת בטבלאות האיזון. עניין זה מצריך את תיקון טבלאות האיזון וביצוע הקצאות מחדש, דבר המעכב את מימוש התכנית. פרוצדורה זו הוערכה על ידי בדחיה של שנתיים נוספות מעבר לדחיה שנקבעה בשומת דדון.

- הובא בחשבון שווי מהוון בגין שימוש ביניים עד להריסת המבנה. דמי השכירות לשנה הוערכו על ידי בגבולות של כ - 48,000 ₪ לשנה המשקפים 4,000 ₪ לחודש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן התחשיב שווי הנכס במצב החדש בגישת היוון ההנאות העתידיות:

שווי דירת תמורה	98.2	25,800 ₪	2,533,560 ₪
מקדם דחיה על לקבלת הדירה החדשה (שיעור היוון 6%, תקופה 12 שנים)			49.70%
שווי דירת התמורה בערך מהוון			1,259,102 ₪
היוון דמי השכירות לדירה קיימת בתקופת השימוש הביניים עד להריסתה (48,000 ₪ בשנה, 11.5 שנים, 3%)			461,083.46 ₪
סה"כ שווי במצב החדש			**1,720,185 ₪**

תחשיב משוקלל לשווי הנכס במצב החדש:

גישה	שווי	משקל	שווי משוקלל
השוואה ישירה	1,640,000 ₪	80%	1,312,000 ₪
היוון הנאות עתידיות	1,720,185 ₪	20%	344,037 ₪
סה"כ שווי משוקלל במצב החדש			1,656,037 ₪
סה"כ שווי משוקלל במצב החדש במעוגל			**1,656,000 ₪**

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה למועד קובע 05/11/2022	
שווי מצב חדש	1,656,000 ₪
שווי מצב קודם	1,563,750 ₪
השבחה מלאה	**92,250 ₪**
היטל השבחה (25%)	**23,063 ₪**

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. **הכרעה:**

<u>מצב קודם:</u>

<u>שטח הדירה במצב הקודם:</u>

אני מקבל את השטח עליו הסכימו הצדדים, 69.5 מ"ר, כמצוין בטופס הארנונה של הנכס הנדון.

<u>שווי מצב קודם:</u>

אין מחלוקת על השווי במצב הקודם, 1,563,750 ₪.

<u>מצב חדש:</u>

<u>מתודולוגיית חישוב השווי במצב החדש:</u>

שמאית המבקשים סבורה שאין להביא בחשבון את השווי היחסי המחושב בגישה הכלכלית, כמפורט בטענותיה לעיל.

בדומה לשומות קודמות שלי במתחמי פינוי בינוי אחרים, אני סבור כי יש לחשב את השווי בשתי חלופות, ואסביר:

חלופה 1 הינה בגישת "שיטת ההשוואה" ולמעשה, במקרה דנן, ההשוואה היא השוואה ישירה בנכס עצמו.

חלופה 2 הינה בגישת "השיטה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט ושיוך החלק היחסי של הדירה הנדונה.

שתי השיטות מקובלות בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות כשהבולטות ביניהן היא "השיטה הכלכלית" בה נקט בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת יישום "השיטה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה) והחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה לאחרונה ביום 19.08.2024 **בעניין "כספי"**[7] בה נקבע כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת במצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

> ***54 כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם הממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.***
>
> ***55 מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."***

[7] ערר מס': תא/81077/07/21 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור כך, יש לערוך, לטעמי, ממוצע משוקלל לשתי השיטות תוך מתן מקדם מתאים לכל שיטה.

לדעתי, כאשר השומה נערכת למכר של דירה, יובא בחשבון משקל גבוה יותר לגישת ההשוואה, ולהיפך כשמדובר בשומה ליזם, לכלל המתחם.

במקרה הנדון, לאור הבעייתיות בטבלת ההקצאות, יינתן משקל של 0.8 לגישת ההשוואה ו-0.2 לגישה הכלכלית.

<u>חלק יחסי ברכוש המשותף:</u>

בין הצדדים אין מחלוקת על כך שטבלת האיזון וההקצאה שגויה, ולכן לא ניתן להסתמך על החלק היחסי המצוין בה. הצדדים הפנו לשומות מכרעות בהן נקבעו גישות שונות לחישוב ההשבחה. להלן התייחסותי:

בשומה מכרעת של חיים מסילתי, גו"ח 6692/39 רחוב הרצל 2, חושב שיעור החלק היחסי בהתאם לטבלת ההקצאה, 1.123%, בה מחושב החלק היחסי ביחס לכלל הדירות בשטח התכנית.

לדעתי גישה זו בעייתית, שכן מדובר בשלביות מימוש שונה, שטחי מסחר שונים, ולא בכל תאי השטח יש מטלה ציבורית. בתא השטח ששומתו רלוונטית אליו, 104, אין מטלות ציבוריות, אך הוא הביא בחשבון שטחים של 400 מ"ר עיקרי + 350 מ"ר שירות.

לדעתי הטעות נובעת מטבלת הזכויות בתב"ע, פרק 5: בשונה מתאי שטח אחרים, בזכויות הבניה לתא שטח 104 אין קו הפרדה בין מסחר למבני ציבור, וכתוב "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", אך הערת השוליים ממוספרת (1) בעוד שהערות השוליים של שטח מבני הציבור ביתר תאי השטח ממוספרות (2), כך שלהבנתי השטחים בתא שטח 104 הינם שטחי מסחר בלבד.

כמו כן, בשומת מסילתי חושבה הפחתה במקדם 0.9 לקרבה לשב"צ + 0.9 לקרבה למסחר. לזה אתייחס בהמשך.

דחיה - הדחיה חושבה על ידו למשך 8 שנים, כאשר תא שטח 104 נמצא בשלב 1. לדעתי לא צריך דחיה כה ארוכה, שכן קיימת תכנית מפורטת וטבלת הקצאה ואיזון, כך שצריך רק תכנית בינוי. במועד הקובע לא היה ידוע על טעות בטבלת ההקצאות.

השווי במצב החדש בשומתו הינו 3,044,520 ₪, ללא שיקלול גישת השוואה, המצב הקודם 1,852,500 ₪, וההשבחה נקבעה על 1,192,020 ₪, בעוד שהדירה בשומתו נמכרה כשנה ו-4 חודשים לאחר מכן תמורת 2,060,000 ₪.

לדעתי, היה נכון לחשב רק את מספר היח"ד של תא שטח 104, אליו נכנסות 29 יח"ד, בחלק יחסי של 1/29, שזה 3.448%. בהתייחס לכך, ולעלויות הריסה רלוונטיות ל-29 יח"ד, מתקבל שווי מצב חדש של 2,540,000 ₪ ולא 3,044,000 ₪, וכמובן להביא בחשבון את גישת ההשוואה.

בשומה מכרעת של ד"ר בועז ברזילי, לגו"ח 6693/86 רח' קדושי מצרים 30, חושב שיעור החלק היחסי לפי חלק יחסי של הנישום בתא שטח אליו הוא משויך, 103, תוך חישוב ממוצע בין החלק היחסי בשווי הקרקע והחלק היחסי בשווי הפיזי כמופיע בטבלת ההקצאות, סה"כ 2.4482%.

לפי בדיקתי, קיימת טעות סופר במספר יח"ד בתחשיבו - בתא שטח 103 מותר לבנות 146 יח"ד, מתוכן 20% קטנות, כלומר 29 יח"ד קטנות. מתוך היח"ד הקטנות יש לבנות יח"ד קטנות מאוד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

(50 יח"ד קטנות לכל שטח התכנית. באופן יחסי זה 6 יח"ד לכל תא שטח), אך אלו מחושבות מתוך היח"ד הקטנות ולא בנוסף אליהן כפי שחייב. כמו כן, בטעות סכם סה"כ 145 יח"ד ולא 146 יח"ד.

במקרה שלו, חלק מחלקה 39 עם חלקה 86 ו-87, סה"כ 48 יח"ד, יקבלו את תא שטח 103. שלב ראשון.

חלק יחסי - יש דירות שהחלק שלהן קטן יותר כי בחלקה 39 יש 32 יח"ד בחלקה ובאחרות 16.

סה"כ יש 48 יח"ד, ולכן לדעתי נכון יהיה לחשב 1/48, קרי חלק יחסי בשיעור 2.083%.

מבחינת בשלביות, תא שטח 103 הינו בשלב 1, כך שדחיה ל-4 שנים הינה סבירה.

מבחינת סבירות התוצאה, השווי בשומתו במצב החדש, לפני שקלול גישת ההשוואה, הינו 2,380,340 ₪. בשומתו הינו 1,883,102 ₪, המצב הקודם 1,563,750 ₪, וההשבחה נקבעה על 319,352 ₪. אותה דירה נמכרה ביום 01/07/2024 (כמעט שנתיים לאחר המועד הקובע) תמורת 1,825,000 ₪.

בחישוב שלי מתקבל שווי מצב חדש בסך 2,318,606 ₪, לפני שקלול גישת ההשוואה, כך שסופו של דבר מתקבלת השבחה קרובה לזו שקבע.

לדעתי הגישה שלו יותר נכונה - בחינת יח"ד בתא השטח הרלוונטי בלבד, אך את החלק היחסי אני סבור שיש לחשב אחרת, כפי שאסביר בהמשך.

בשומה מכרעת של מרדכי דדון, בגו"ח 6693/64 רח' ביאקובסקי 12, לא חושב שיעור חלק יחסי אלא ננקטה גישת היוון ההנאות העתידיות בשקלול עם גישת ההשוואה.

השווי במצב החדש בשומתו הינו 1,430,000 ₪, המצב הקודם 1,200,000 ₪, וההשבחה נקבעה על 230,000 ₪. אותה דירה נמכרה ביום 21/11/2022 (כשבועיים לאחר המועד הקובע) תמורת 1,100,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה יחול על הקונה.

בשומה מכרעת של אלי כהן, בגו"ח 6711/394 רח' מוהליבר 42, בעניין תכנית תמ"ל/2004, חושב שטח הדירה בתוספת מקדם יחס נטו ברוטו, שלא ברור על מה מבוסס, לחלק לשטח הבנוי הרשום ובתוספת מקדם יחס נטו ברוטו. לדעתי התוצאה עלולה להיות מעוותת, מהסיבה שיש דירות שהורחבו עם השנים, מבלי שעודכנו השטחים בנסח הרישום.

כמו כן, יחס נטו-ברוטו מביא בחשבון שטחי שירות שאינם סחירים, בעוד שהשווי בגישה הכלכלית מביא בחשבון שטחים סחירים.

לדעתי, הדרך המועדפת היא התייחסות לתא השטח המוקצה בלבד, תא שטח 101, כך שניתן להתייחס לחלקות הרלוונטיות לתא השטח המוקצה, ולא לכלל המתחם הכולל תאי שטח שונים בשלביות שונה ויחסיות שונה, שטחי ציבור ומסחר שונים, מספר יח"ד ועוד.

זהו גם אחד השיקולים שנכתבו בדו"ח "טבלת הקצאה ואיזון - עקרונות שומה":

סעיף 9.12.3: "**ריכוז** ההקצאה לבעלים **בתאי שטח שלמים ומרוכזים** ככל שניתן".

סעיף 9.12.4: "שמירה על יחסיות בשווי **תאי השטח** בין המצב הנכנס למצב היוצא".

(ההדגשה אינה במקור, ב.ק).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במצב החדש חלקה 83 מקבלת חלק בתא שטח 101 **ביחד** עם כלל חלקה 82 ו-9 דירות מחלקה 85 סה"כ 57 דירות.

חלקה 83 כוללת 24 תתי חלקות, והחלק היחסי של כל אחת מהן הוא 1/24.

חלקה 82 כוללת אף היא 24 תתי חלקות, והחלק היחסי של כל אחת מהן הוא 1/24.

חלקה 85 כוללת 32 תתי חלקות, והחלק היחסי של כל אחת מהן הוא 1/32. כאמור, מחלקה זו רק 9 תתי חלקות משויכות לתא שטח 101.

סה"כ תא שטח 101 מוקצה ל-57 יח"ד, הרי שהחלק היחסי של כל אחת מתתי החלקות, שישקף נאמנה גם את החלק היחסי של הנכס הנדון, הוא 1/57 שזה 1.75%.

שטחי תא שטח 101:

יח"ד:	176 (מתוכן 20% קטנות)
עיקרי למגורים:	17,200 מ"ר
ממ"דים לפי 12 מ"ר:	2,112 מ"ר
סה"כ פלדלת:	19,312 מ"ר.

שטח הפלדלת חולק בין הדירות הרגילות (80%) ליח"ד הקטנות (20%).

עפ"י התקנון, 20% ממספר יחידות הדיור **בכל מתחם** יהיו "יח"ד קטנות".

כמו כן, לפחות 50 יח"ד **מכלל יחידות הדיור הקטנות בתכנית** יהיו "יחידות דיור קטנות מאוד".

כלומר, שאותן "יחידות הקטנות מאוד" הן מתוך אותן 20% "יח"ד קטנות", והן פזורות בשטח התכנית.

בנוסף שטח מרפסות בנוסף לעיקרי: 2,640 מ"ר.

יוער כי הצדדים לא הביאו בחשבון שטח זה. לדעתי יש להביאו בחשבון כשטח עיקרי, במקדם ראוי למרפסת מקורה.

מסחר חושב לפי שטח עיקרי המשוייך למתחם 101, סה"כ 245 מ"ר. השווי מגלם שטחי שירות.

עלויות הריסה:

עלויות הריסה לפי שטח ממוצע של 70 מ"ר ליח"ד * 57 יח"ד * 400 ₪ למ"ר.

מטלה ציבורית:

מטלה ציבורית - בתא שטח 101 יש לבנות 280 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שירות שטחי ציבור. סה"כ 580 מ"ר. העלות חושבה לפי 6,500 ₪ למ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דחיה</u>:

חושבה דחיה ל-8 שנים, בהתאם לשומת המשיבה, שכן תא שטח 101 הינו בשלב 2.

התכנית כוללת טבלת הקצאה, כך שהדחיה סבירה בהתאם לשלביות הביצוע.

הדחיה מחושבת עד ליום הוצאת היתר הבניה ולא עד לקבלת דירה חדשה כפי שסבורה שמאית המבקשים.

<u>הפחתה לקרבה לבנייני ציבור, והפחתה לקירבה למסחר</u>:

ערכי השווי בשומת המשיבה, אותם אימצתי, מבוססים על ערכי שווי משומתו המכרעת של חיים מסילתי בגו"ח 6692/39/33.

בשומת מסילתי נותחו נתוני השוואה מעסקאות מכר בחלקות שונות עליהן חלות תכניות שונות כגון יד/מק/1041/א, תמ"ל/1041 ותמ"ל/2004. בתכניות אלה יש עירוב שימושים במגרשי המגורים, בעיקר של מסחר, אך גם של מבני ציבור (בחלק) ושל תעסוקה.

משכך, ערכי השווי מגלמים הפחתות כאלה ואחרות ואין מקום להפחתה נוספת.

יוער, כי גם במקרה של הפחתה בגין קרבה כאמור, הרי שאין לחשב הפחתה לכלל הדירות, אלא לקומה הראשונה ולכל היותר לקומה השניה, ורק לדירות הפונות לאותו "מטרד".

<u>שימוש ביניים</u>:

בתחשיבי הצדדים הובא בחשבון המצב החדש שימוש ביניים באמצעות תוספת שווי מהוון של דמי שכירות לתקופת הדחיה.

לעניין זה אפנה לפסק הדין בעניין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן.

מצאתי לנכון להביא את הדברים כלשונם, כפי שנרשמו בפסק הדין:

> ***17." לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.***
>
> ***כידוע, לפי סעיף 1(א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".***
>
> ***בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת שלישית, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".***
>
> ***סעיף 3 ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".***
>
> ***דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).

21. "לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

22. לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.

23. למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

24. במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.

נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שווי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי – רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?

נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").

לאחר הבאת הדברים, אנסה להסביר את הגיונם המשפטי של הדברים ושילובם בפרקטיקה השמאית.

מערכת הזמנים בפרויקט פינוי בינוי מחולקת, למעשה, לשתי תקופות אליהן יש להתייחס:

תקופה ראשונה

לאחר חישוב כלל המקרקעין במצב החדש, נכון ליום אישור התכנית ובערכים הזמינים לאותו מועד, אנחנו כשמאים אומדים את הזמן בו תהיה התכנית ברת ביצוע בפועל וזו **התקופה הראשונה**.

כמעט ללא יוצא מן הכלל שמאים מעריכים תקופת דחיה הנעה בין 5-12 שנים. הסיבה לקביעה השמאית/כלכלית בדחיה נעוצה בעובדה ובידיעה כי יש צורך לגבש הסכמות של כלל הבעלים, יש צורך לחפש ולקבוע את זהותו של היזם, לא פעם התכנית לא מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה, תשתיות לא מוכנות, תנאים כאלה ואחרים בתכנית וכד'.

תקופה שניה

התקופה השניה מתחילה מרגע בו כל המגבלות הוסרו, נבחר יזם, נחתמו חוזים בין היזם לבעלים והתקבל היתר בניה התואם לתכנית המפורטת. בשלב זה בדרך כלל, היזם חייב לפנות את הדיירים, להרוס את הבינוי הקיים שהיה בנייני הבעלים ולהתחיל בבנייה בהתאם להיתרי הבניה שקיבל ובהתאם לתכנית הפינוי בינוי.

התקופה השניה מאופיינת באופן ברור וודאי בפינוי הדיירים וכאן קיימות השלכות למרכיב דמי השכירות המגיעים לדיירים בהתאם לתנאי ההסכם עם היזם.

הפרקטיקה השמאית היא להתייחס **לתקופה הראשונה**, כלומר, לזמן בו תהיה התכנית ברת יישום ביצועי. הקרקע נאמדת, כאמור, ליום אישור התכנית בדחיה למספר שנים בהתאם לשיקול דעת השמאי לאחר ששקל את מורכבות הפרויקט, מגבלותיו ותנאיו.

לאור כך, אין זה משנה מהו משך הזמן לתקופה השניה ומשום כך, גם אין הבדל אם מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי או בפרויקט מסוג של בינוי פינוי. המקרה בעניין טבצ'ניק ברחוב ההסתדרות 4 הוא דוגמה לפרויקט בינוי פינוי. כלומר, הבעלים נותרים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בדירותיהם ואינם יוצאים לשכירות במקום אחר על חשבון היזם (בשונה מפרויקט פינוי בינוי).

לאור ההסבר דלעיל, מובנת התייחסות כב' השופט ה. קירש להחלטת ועדת הערר והפוטרת אותו מלדון בעניין שאינו רלוונטי. :

> ***"25. יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה אחרת - שלא עלתה במקרה הנוכחי - בעניינם של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי - בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים. ועדת הערר הכריעה לטובת המשיבה דנן "... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות."***
>
> ***אף אני אינני נדרש לשאלה זו, ולדעתי התשובה לה לא יכולה לשנות את התוצאה לגבי המצב הנדון.***

להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחיה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחיה.

כך, או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני המצבים ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.

לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סוניה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?

אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.

אך, אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש הא ותו לא!

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחיה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין", כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

<u>החלטת וועדת עררים חי/8010/0724 ו- חי/8011/0724 מתאריך **01.04.2025**:</u>

להלן החלטה חדשה של וועדת הערר לעניין פס"ד טבצ'ניק לעניין שווי שימוש ביניים עד לקבלת דירה חדשה:

> **"82. אנו סבורים שבמקרה זה יש לפעול ע"פ פסק הדין בעניין טבצ'ניק, שנימוקיו מקובלים עלינו. איננו מקבלים את טענת הוועדה המקומית שפסק הדין אינו רלוונטי בענייננו. נכון שהעובדות שם היו מעט שונות במובן זה שהתכנית לא יעדה את הדירה להריסה ואיפשרה את המשך**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השימוש בה עד לקבלת הדירה החדשה. יחד עם זאת, פסק הדין עוסק בדיוק בשאלה העומדת בפנינו - האם בתכנית להתחדשות יש להוסיף לשווי המצב החדש את שוויה של "ההנאה" הנובעת מהשימוש בדירה במשך תקופת הדחיה, דהיינו: מאישור התכנית ועד למימושה. בית המשפט הכריע בשאלה זו בהתבסס על עקרונות החיוב בהיטל השבחה, ובמובן זה אין כל הבדל בין המקרים.

83. לסיום נוסיף כי הגישה לפיה יש להוסיף להשבחה את דמי השימוש בדירות במשך תקופת הביניים מעוררת קשיים לא מבוטלים, שעל חלקם עמד השמאי המכריע בחוות דעתו.

מדובר בדירת המגורים של אדם שממשיך להתגורר בה, ולא בשימוש מסחרי-עסקי אשר מניב לבעליו רווח כלכלי מובהק בתקופת הביניים. ההתייחסות לאפשרות הברורה כי אדם ימשיך ולהתגורר בדירה עד למועד הפינוי כאל אלמנט משביח, מעוררת קושי במובן זה ודאי מנקודת המבט של בעל הזכויות אשר אינו רואה בה כמעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף לכך, כפי שציין השמאי המכריע, מתעורר קושי במקרה בו בעל הדירה מעביר את זכויותיו בדירה לאחר במועד הקובע: האם התוצאה תהיה שעליו לשלם לכאורה השבחה גם בגין ההכנסות שהקונה יהנה מהן? ואם נאמר שמדובר בבחירה סובייקטיבית שגויה, האם יהיה ראוי לקבוע השבחה שונה בין בעל דירה שבחר להעביר זכויותיו ולא ליהנות מדמי השכירות עד להריסת הדירה לעומת בעל דירה שבחר לא להעביר זכויותיו בדירה וליהנות מקבלת דמי שכירות מדירתו? אנו מפנים בעניין זה להסבריו המפורטים של השמאי המכריע בעמ' 56 לחוות דעתו.

על כן, אנו דוחים את טענת הוועדה המקומית. החלטת השמאי המכריע שלא להביא בחשבון את דמי השימוש בדירות בתקופת הביניים, מקובלת עלינו".

לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בדירת מושא השומה בקביעת שווי המצב החדש.

<u>תחשיב גישה כלכלית</u>:

ערכי השווי להלן בהתאם לשומת המשיבה:

יח"ד רגילות/גדולות:	8,200 ₪ למ"ר מבונה.
יח"ד קטנות:	9,000 ₪ למ"ר מבונה.
מסחר:	9,500 ₪ למ"ר מבונה, מגלם שירות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השווי בגישה הכלכלית:

רכיב	נתונים	שווי מ"ר מבונה		סה"כ
תא שטח	101			
יח"ד	176			
עיקרי	17200			
ממ"דים (12 מ"ר)	2112			
סה"כ פלדלת	19312			
שטח פלדלת יח"ד קטנות (20%)	3862.4	₪ 9,000		₪ 34,761,600
שטח פלדלת יח"ד רגילות	15449.6	₪ 8,200		₪ 126,686,720
מרפסות עיקרי	2640	₪ 8,200		₪ 21,648,000
מסחר עיקרי	245	₪ 9,500		₪ 2,327,500
סה"כ שווי				₪ 185,423,820
עלויות הריסה. יש 57 יח"ד שמשוייכות לתא שטח 101, בשטח ממוצע של כ-70 מ"ר כ"א			₪ 400	₪ -1,596,000
מטלות ציבוריות (עיקרי + שירות) בתא שטח 101	580	₪ 6,500		₪ -3,770,000
סה"כ שווי לפני דחיה				**₪ 180,057,820**
דחיה 8 שנים, 6%	תא שטח 101 בשלב 2		0.627	₪ 112,970,504
חלק יחסי לפי 1/57				1.754%
שווי מצב חדש				**₪ 1,981,939**

שווי בגישת ההשוואה במצב החדש:

אני מקבל את השווי במצב החדש על פי גישת ההשוואה אשר קבעה שמאית המבקשים, בסך 1,640,000 ₪.

ממוצע משוקלל:

המשקל לכל גישה בהתאם להכרעתי לעיל בפרק המתודולוגיה.

גישה	שווי	משקל יחסי	סה"כ
גישת ההשוואה	₪ 1,640,000	0.8	₪ 1,312,000
גישה כלכלית	₪ 1,981,939	0.2	₪ 396,388
סה"כ שווי מצב חדש משוקלל			**₪ 1,708,388**

סבירות התוצאה:

הנכס הנדון נמכר בספטמבר 2024 תמורת 1,750,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש	₪ 1,708,388
שווי מצב קודם	₪ 1,563,750
ההשבחה	**₪ 144,638**
היטל ההשבחה 25%	**₪ 36,159**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב התכניות שאושרו, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. תחשיב ההשבחה הינו בגין העברת זכויות במכר.

12.4. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב קדושי מצרים 29, יהוד-מונוסון.

12.5. הנכס הנישום הינו דירת מגורים בקומה השניה מתוך 4 קומות כולל קומת קרקע.

12.6. הובא בחשבון כי הנכס הנדון מיועד לתא שטח 101, אשר הינו בשלב 2 של התכנית.

12.7. הובא בחשבון החלק היחסי של הנכס הנדון מתוך כלל יח"ד הנכנסות לתא שטח 101.

12.8. הובאו בחשבון עלויות הריסה ועלות מטלות ציבוריות.

12.9. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור התכנית + 15 יום, כחוק.

12.10. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס לפני ואחרי המועד הקובע ובהתחשב בסביבה, בשטח הנכס, מידותיו, הבנוי עפ"י היתרי בניה, גילו ועוד.

12.11. הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, תת חלקה 4, חלקה 83 בגוש 6693, בגין תכניות בנין עיר, כמפורט לעיל, הינה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תמ"ל 2016	05.11.2022	₪ 144,638	₪ 36,159

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע