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

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

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

אודליה אמנו
שמאית מקרקעין
ODELIA AMANO
Real estate appraisals

אמיר אבו אלעזב
כלכלן
AMIR ABU ALAZAB
Economist

לי בן זקן
כלכלנית
LEE BEN ZAKEN
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	ז' בשבט תשפ"ו
תאריך לועזי	:	25/01/2026
מס' מינוי	:	1768-2025
מספרנו	:	20250092
תאריך שליחה לצדדים	:	04/03/2026

לכבוד,
מר אבי זיידמן
המיוצג ע"י גב' תמר פרקאוף אברהם,
שמאית מקרקעין
במייל: info@tamarab.co.il
להלן: "המבקש"

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

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6692, חלקה 39, תת חלקה 26

רחוב הרצל 4

"יהוד-מונוסון"

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

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "יהוד-מונוסון" (להלן: "המשיבה"), לבין מר אבי זיידמן (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של הזכויות בנכס הנדון, זאת בהתאם לדרישת המבקש להכנת שומה מוקדמת לפי סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 10/07/2025, שנערכה ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 14/09/2025 לשומת המבקש מיום 26/08/2025.

מבקש

2.3. עמדת שמאית המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 26/08/2025, שנערכה ע"י גב' תמר פרקאוף אברהם, שמאית מקרקעין על צרופותיה.

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

3. המועד הקובע לשומה:

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

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	דירת מגורים.
גוש	:	6692.
חלקה	:	39.
תת חלקה	:	26.
שטח רשום[1]	:	87 מ"ר.
שטח רשום של החלקה[2]	:	3,835 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.
כתובת הנכס	:	רחוב הרצל 4, "יהוד-מונוסון".
החלק היחסי ברכוש המשותף[3]	:	1/48.

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

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

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 01/09/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי

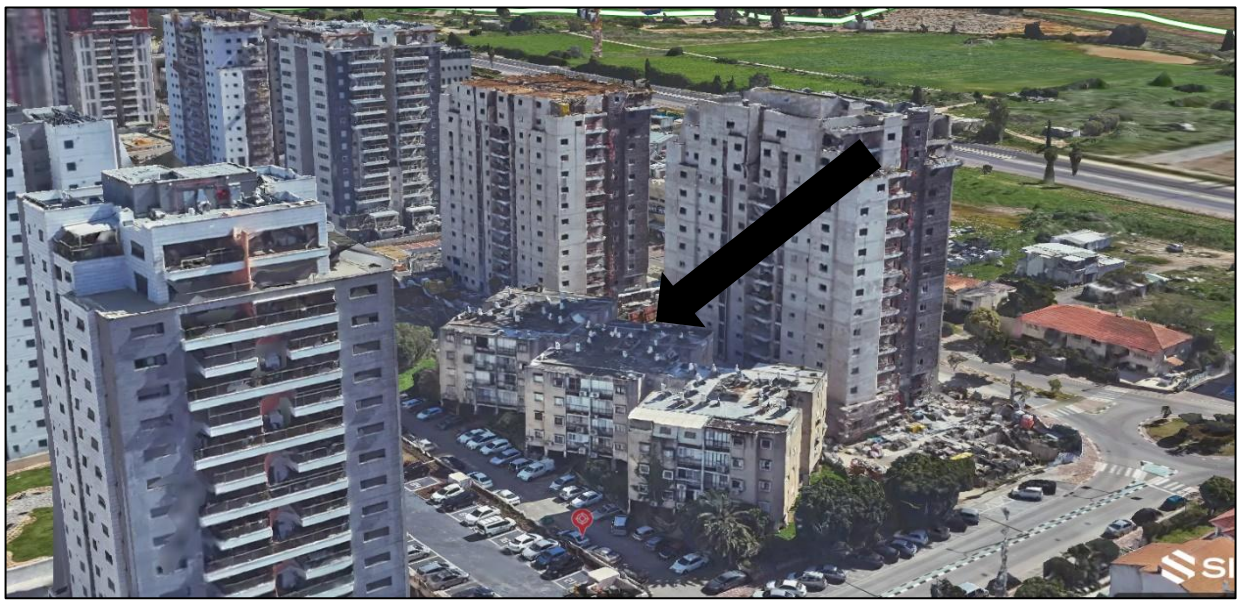
בתאריך 30/11/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.
תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הרצל המהווה רחוב דו סטרי ראשי בשכונת "ליבת העיר" ב"יהוד-מונוסון".
גבולות השכונה הם רחוב קדושי מצרים מצפון, רחוב ויצמן ממזרח, וכביש ראשי מס' 461 מדרום.
רחוב הרצל נפרש מדרום לצפון ומסתעף עם רחוב רמז בצפון ורחוב דרך העצמאות.
הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים, לצד בניינים חדשים ובנייה צמודת קרקע.
באזור קיימים מבני ציבור כגון: עיריית "יהוד-מונוסון", בנקים, בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסיות, מועדון לקשיש, מרכז שיטור קהילתי וכו'.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

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



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

7.2. <u>תיאור החלקה/המגרש:</u>

שטחה הרשום של חלקה 39 הוא 3,835 מ"ר.

החלקה רגולרית דמוית מלבן, מוארכת, עם חזית מערבית לרחוב הרצל באורך של כ- 49 מ' ועומק של כ- 85 מ'.

מתחם הרצל ממוקם במרכז העיר ובסמוך לצומת הרחובות הרצל והעצמאות.

מצפון למתחם נמצא פרויקט "הגנים התלויים", ממזרח מתחם בית ספר "מעלה", ממערב רחוב הרצל, מדרום פרויקט חדש בצומת הרחובות הרצל העצמאות.

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



7.3. <u>תיאור מבנה:</u>

הבנייה במתחם ותיקה ב- 3 מבני H מקושרים בגובה 4 קומות.

בחלקה קיים שטח חניה לשימוש הדיירים.

הבניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בכל קומה 4 יח"ד ובכל בניין 16 יח"ד, בחלקה סה"כ 48 יח"ד, שטח בנוי נטו כ- 4,313 מ"ר.

הדירה שבנדון בשטח רשום של 87 מ"ר נמצאת בקומה שלישית בכניסה ב'.

<u>להלן תמונת הבניינים נכון למועד הביקור:</u>



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

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 06/08/2025 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של תת חלקה 26 בחלקה 39 (מס' ישן - 29) בגוש 6692, הינו 87 מ"ר.

הנכס מהווה דירה בקומה שלישית בכניסה ב'.

החלק ברכוש המשותף: 1/48.

זכויות הבעלות רשומות על שם: זיידמן אבי, בשלמות.

נרשמו מספר הערות לתת חלקה זו:

- הערת אזהרה בדבר העברה לזרים.

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אמירי "יהוד-מונוסון" בע"מ לפי התחייבות מיום 05/03/2020.

לבית המשותף תקנון מוסכם ובו 49 תתי חלקות ו- 3 כניסות.

הערת רשם המקרקעין: הנכס הוכרז כשיכון ציבורי.

נרשמו הערות בדבר אתר עתיקות.

כתובת: רחוב הרצל 2,4,6, "יהוד-מונוסון".

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

9. מצב תכנוני[4]:

מצב קודם

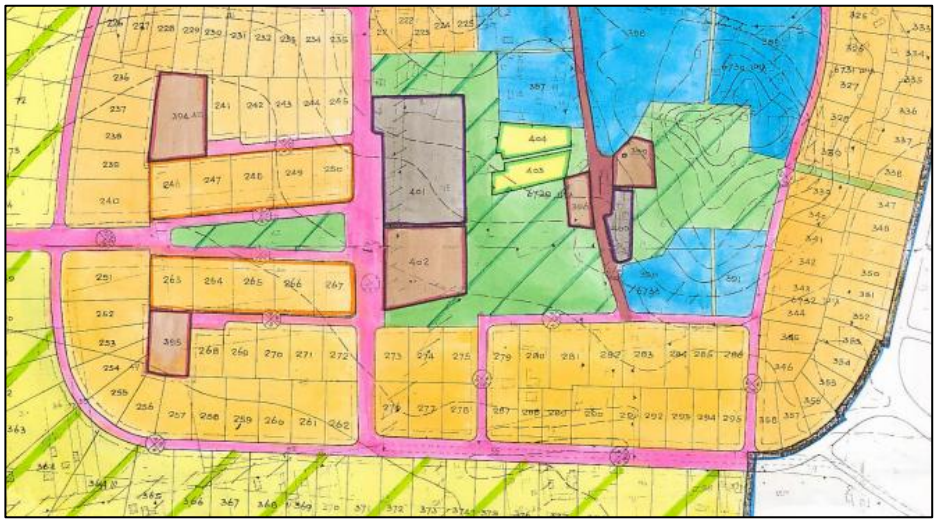
9.1. תכנית תג"פ/377

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

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

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

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית:



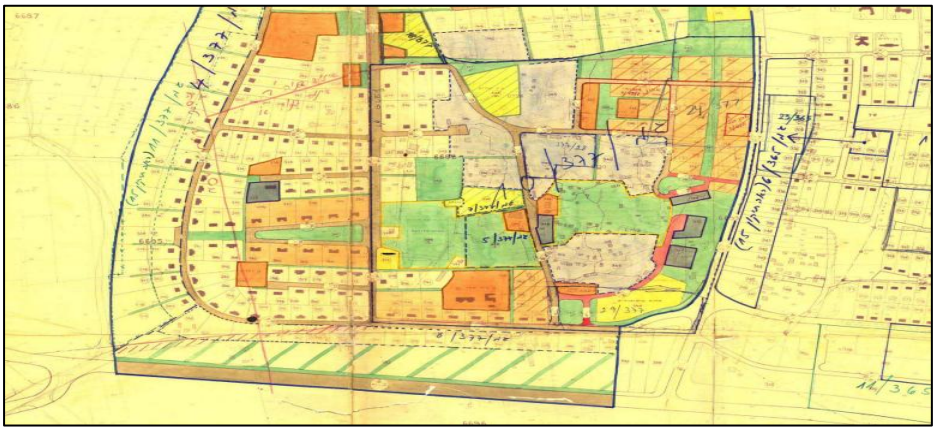
9.2. תכנית גמ/3/377

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

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

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

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית:



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

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

9.3. <u>תכנית ממ/865</u>

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

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

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

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



9.4. <u>תכנית ממ/904</u>

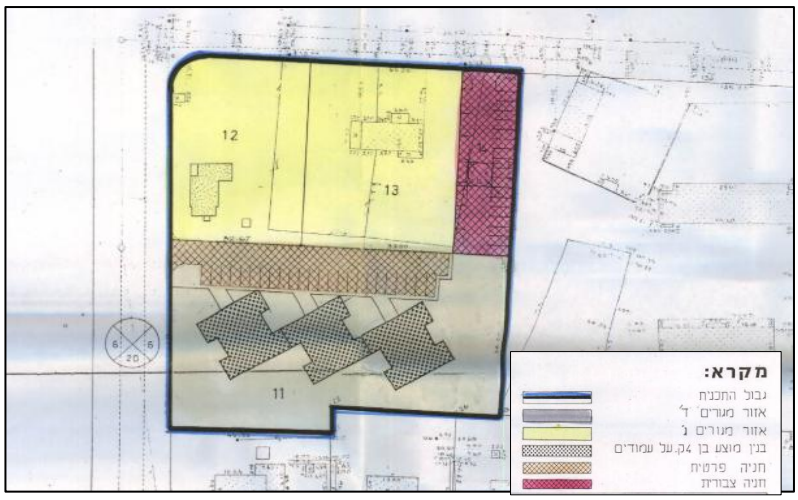
דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2228 מיום 17/06/1976.

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

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

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

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



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

9.5. <u>תכנית ממ/6055</u>

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

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

9.6. <u>תכנית יד/במ/2001</u>

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

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

<u>מטרת התכנית</u>:

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

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

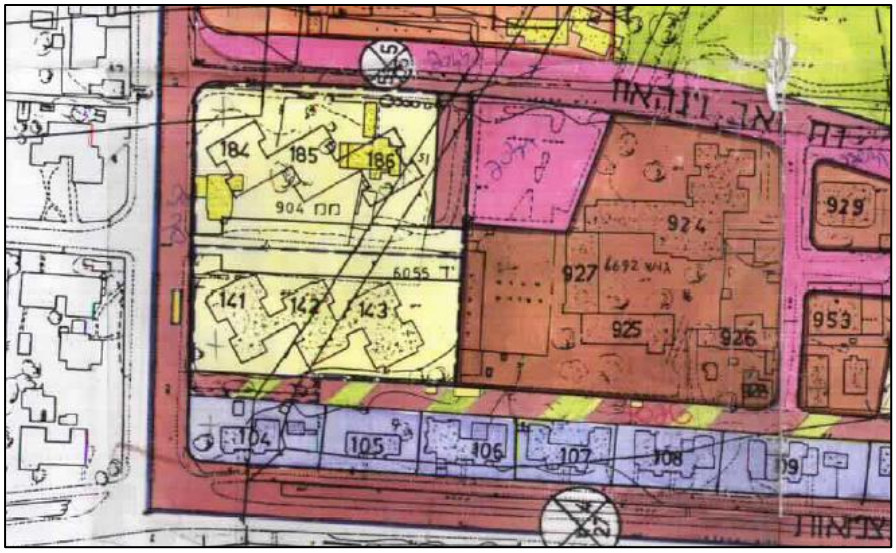
(ג) קביעת תקנות והוראות בנייה לאזורים השונים.

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

(ה) מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט.

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

<u>להלן איתור מגרשים 143-141 שבנדון מתוך תשריט התכנית</u>:



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

מצב חדש

9.7. תכנית תמ"ל/2016

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

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

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

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

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

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

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

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

מטרת התכנית: התוויית מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במרכז העיר יהוד 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.

עיקרי הוראות התכנית:

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

שימושים- מגורים ד':

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

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

<u>הוראות בינוי:</u>

1. שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים:
   א. שימושים לצרכי ציבור יותרו בקומת הקרקע בלבד.
   ב. חצרות לשימושים הציבוריים.
   ג. יתאפשר קירוי לצורך הצללה המוצמד לגן הילדים/מעון יום לפי הנחיית משרד החינוך גם מעבר לקווי בניין, עד קו מגרש.
   ד. יש לתכנן כניסות נפרדות לשימושי הציבור מהכניסות למבני המגורים.
   ה. בתכנית הבינוי והפיתוח יש להציג שטח להורדה/ העלאת נוסעים מרכב פרטי של ילדי גני הילדים/ מעונות היום.
2. חזית מסחרית: במקום בו מסומנת חזית מסחרית.
3. מחסנים: תתאפשר הקמתם בכל קומות הבניין כולל בתת הקרקע. בכל מקרה אין למקמם בצורה המייצרת חזית אטומה כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר.
4. <u>קווי בניין:</u>
   א. קו הבניין לשימושי המסחר/ קומת הקרקע לכיוון חזית הרחוב יהיה בהתאם לסימון קו החזית המסחרית בתשריט מצב מוצע. קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 1 מ' לכיוון הרחובות הגובלים, פרט לחלקו המערבי של רח' ביאקובסקי בו קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 0 מ'.
   ב. קו הבניין לקומות 4-13 יהיה 4 מ' לכיוון הרחובות הגובלים. פרט לחלקו המערבי של רח' ביאקובסקי בו קו הבניין יהיה 3 מ'.
   ג. תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש בכפוף להוראות סעיף ניהול מי נגר.
5. בתא שטח 107 יש לתכנן רחבת הולכי רגל פנויה מבינוי בחזית הבניין הפונה לרח' צבי ישי לפי ההוראות הבאות:
   - רוחב הרחבה כלפי הרח' לא יפחת מ- 3 מ'.
   - הרחבה תתוכנן במפלס אחיד עם המדרכה ולא תתאפשר הקמת גדר ביניהן.
   - יותרו בה נטיעות, אמצעי הצללה, ריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפקודה.
6. קומות: בתאי שטח ביעוד זה מוצעים מבנים בגובה 9 קומות+ קומת קרקע ועד 16 קומות + קומת קרקע כמפורט בנספח הבינוי.
7. מרחק בין המבנים: בין מבנים רבי קומות המרחק לא יפחת מ- 12 מ', בין מבנה רב קומות לבניין גבוה לא יפחת מ- 10 מ' ובין בניינים גבוהים לא יפחת מ- 8 מ'.

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

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

טבלת זכויות והוראות בנייה:

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

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

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון חלקת משנה 26 בגו"ח 6692/39 תקבל הקצאה במגרש תמורה מס' 103 כחלק ממתחם קדושי מצרים, חלקה בשווי היחסי הינו 1.122%.

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

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

נספח שלבי מימוש ייקבע סופית בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

לאור האמור בנספח מתחמי המימוש, מגרש מס' 103 נמנה בשלב הראשון בשלביות הפרויקט הקבועה בתמ"ל/2016.

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

10. <u>רישוי</u>

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

- היתר בנייה מס' 538 שניתן ביום 21/06/1972 ומהותו: בית מגורים 4 קומות על עמודים, 48 יח"ד (3 חדרים כ"א) בהתאם לתכנית מצורפת.
- היתר בנייה מס' 353 ניתן ביום 07/10/1982 שמהותו: תוספת בנייה לבית מגורים משותף.
- היתר בנייה מס' 6912 ניתן ביום 31/07/1984 שמהותו: תוספת מגורים לבית קיים.
- היתר בנייה מס' 6913 ניתן ביום 15/04/1984 שמהותו: תוספת לבית מגורים משותף.
- היתר בנייה מס' 7029 ניתן ביום 24/07/1985 שמהותו: תכנית שינויים לבית מגורים משותף 16 יח"ד.
- היתר בנייה מס' 353 ניתן ביום 14/09/1987 שמהותו: תוספת בנייה לבית קיים.

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

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	משיבה	מבקש
תמ"ל/2016	₪ 783,484	₪ 30,875

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

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

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אמיר חופשי:

- ההשבחה חושבה בהתאם לשומה מכרעת של השמאי חיים מסילתי לתכנית תמ"ל 2016 מיום 30.08.2024.

הן שווי מצב קודם והן שווי מצב חדש (בגישה הכלכלית בלבד) בהתאם לערכים שנקבעו בשומה המכרעת.

- שווי מצב קודם: הדירה כבנויה.
  - ערכי השווי: במצב הקודם לפי 19,000 ₪/מ"ר בנוי בהתבסס על החלטה קודמת של הח"מ כאמור.
  - שטח דירה: בהתאם לנתוני הארנונה 93.5 מ"ר.
  - תחשיב שווי מצב קודם: 19,000 ₪/מ"ר בנוי* 93.5 מ"ר= 1,776,500 ₪.
- שווי מצב חדש:

<u>גישת ההשוואה</u>

- ערכי השווי: לאור קושי במציאת עסקאות השוואה מתאימות בתחום תמ"ל 2016, הוצגו עסקאות מכר של דירות קיימות בבנייה ותיקה, שנמכרו בסביבת הבניינים הנכללים בתמ"ל 2016 במתחם לפינוי בינוי במסגרת תמ"ל 2004 ביהוד:

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

- תחשיב שווי מצב חדש: 24,000 ₪/מ"ר בנוי* 93.5 מ"ר= 2,244,000 ₪.

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

<u>הגישה הכלכלית</u>

- החלק היחסי בפרויקט של הדירה לפי טבלאות ההקצאה והאיזון בשיעור של 1.122%.
- בתחשיב השומה נקבעו ערכי השווי בהתאם להחלטתי הקודמת כאמור, כמפורט:

דירות גדולות מ"ר לפי 8,200 ₪/מ"ר מבונה.

דירות קטנות לפי 10,000 ₪/מ"ר מבונה.

מסחר לפי 9,500 ₪/מ"ר מבונה.

- עלויות הריסה: לפי 400 ₪/מ"ר.
- עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור: לפי 6,500 ₪/מ"ר.
- מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר/מבנים ומוסדות ציבור: 0.9.
- תחשיב לפי שווי יחסי בפרויקט:

מצב חדש-גישה כלכלית					
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 כוזמינות					₪ 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 כוזמין בניכוי עלויות הריסה ופינוי וביצוע מטלות ציבוריות					₪ 432,101,730
חלק יחסי בהקצאה					1.122%
שווי מצב חדש ללא דחייה שתובא בהמשך למרכיב ההשבחה					**₪ 4,848,181**

➢ שקלול תחשיבי השווי וקביעת שווי במצב חדש:

שקלול שווי המצב החדש			
גישת החישוב	שווי מצב חדש	משקל	סה"כ
גישה כלכלית-אחוז יחסי	₪ 4,848,181	30%	₪ 1,454,454
גישת ההשוואה	₪ 2,244,000	70%	₪ 1,570,800
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 3,025,254**

➢ <u>תחשיב ההשבחה</u>[5]

תחשיב השבחה למועד קובע 21.10.2022	
שווי מצב חדש	₪ 3,025,254
שווי מצב קודם	₪ 1,776,500
השבחה	₪ 1,248,754
מקדם דחייה (8 שנים 6%) (*)	0.627
סה"כ השבחה בדחייה	**₪ 783,484**
היטל השבחה (25%)	₪ 195,871

➢ בהתאם לפס"ד **עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"ר נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ**, לפיו קבע בית המשפט כי בחישוב ההשבחה במתחמי פינוי בינוי:

"תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה".

[5] בהתאם לסעיף 3א (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה ומדיניות הוועדה המקומית שיעור ההיטל הינו 25%.

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

12.2. <u>עמדת המבקש:</u>

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

- לא קיימת מחלוקת על שווי מצב קודם.
  - תחשיב שווי מצב קודם: 19,000 ₪/מ"ר בנוי* 93.5 מ"ר= 1,776,500 ₪.

<u>שווי מצב חדש</u>

- 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 קיימת הערת אזהרה בגין הסכם עם יזם עבור הפינוי בינוי שבנדון ובו מפורטות התמורות עבור הדיירים במתחם וסוג הדירות שיתקבלו ללא כל חלק יחסי בשטחי המסחר.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר בועז ברזילי בגוש 6693 חלקה 86 תת חלקה 3 נבחנה ההשבחה בגין אישור תכנית תמ"ל/2016.
  בתחשיבו של השמאי המכריע, הובא בחשבון שקלול של שתי הגישות - גישת ההשוואה הישירה והגישה הכלכלית.
  בשקלול שתי הגישות, הובא בחשבון משקל בשיעור של 70% לגישת ההשוואה הישירה.
  בשומת המשיבה אימץ שמאי המשיבה גישה זו אך במקרה הנדון אין כל צורך בשילוב הגישות.
  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.
  על כן במקרה הנדון בו קיימות מספיק עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע, זאת ניתן ללמוד גם משומת המשיבה אשר הפער בין השווי שיוצא ב- 2 הגישות הינו 216% (מעל פי 2).
  הרעיון העקרוני שעומד מאחורי שקלול גישות הוא מציאת ממוצע אשר יהווה מספר שיגשר על חוסר מידע או עסקאות קיצון, במקרה הנדון שקלול 2 הגישות מעוות לחלוטין את התוצאה.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר מרדכי דדון בגוש 6693 חלקה 64 נבחנה גם כן ההשבחה בגין אישור תכנית תמ"ל/2016 שבנדון ובו לטענת השמאי המכריע, אין לעשות שימוש בגישה הכלכלית לצורך קביעת שווי המצב החדש.

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

- 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%**.

בבחינת החלק היחסי של החלקות המשתתפות בטבלת האיזון נמצא כי החלק של העוררים מוגדר כ - 1.122% מתוך סכומים המסתכמים ביחד ב- 226.985%.

מכאן עולה כי 1.122% מתוך 226.985% משקף למעשה חלק יחסי של **0.4943%.**

להלן תחשיב שווי המצב החדש[6] הכולל את כל הנתונים המוצגים בשומת המשיבה מלבד שינוי החלק היחסי הנכון של תת החלקה במצב היוצא בו מתקבל שווי נמוך יותר במצב החדש מהמצב הקודם:

סה״כ שווי המתחם כזמין בניכוי עלויות הריסה ופינוי וביצוע מטלות ציבוריות			₪ 432,101,730
מקדם דחייה	8	6%	62.7%
חלק יחסי בהקצאה			0.4943%
שווי מצב חדש			₪ 1,340,077

- בשומה המכרעת של ד״ר בועז ברזילי בגוש 6693 חלקה 86 הטעות הקיימת בטבלאות האיזון נודעה לשמאי המכריע.

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

לכן, העובדה שהקצו למבקש אחוזים מסוימים 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 ומכאן כי שימוש בגישה זאת אינו נכון.

- בשומה המכרעת של השמאי המכריע בועז קוט בגוש 6693 חלקה 83 תת חלקה 4 נערך חישוב חלק יחסי במצב היוצא של תת החלקה לפי מגרש התמורה בלבד ולא בכלל המתחם.

בשומה זו גם צוטט הקטע הרלוונטי מהחלטת ועדת הערר במחוז 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 המצויה בפרויקט פינוי בינוי.

במקרה הנדון לאור הבעייתיות בטבלת ההקצאות בחר השמאי המכריע לשקלל את שתי הגישות ביחס של 80% לגישת ההשוואה ו- 20% לגישה הכלכלית.

השמאי המכריע הסתמך על החלק היחסי ברכוש המשותף ולפי ההקצאה של סה״כ תא השטח (101) ל - 75 יח״ד ועל כן החלק היחסי שעליו הסתמך הינו 1/57 שזה 1.75%.

[6] יוער כי בשומת המשיבה מקדם הדחייה הוחל על הפרש השווי הכללי בשילוב שתי הגישות אך לצורך ההסבר שהצגתי לעיל החלתי את זה לצורך הדוגמא רק על השווי שמתקבל בגישה הכלכלית.

[7] ערר מספר: תא/81077/07/21 - הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נגד אברהם כספי.

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

- בפסק דין שהתקבל לאחרונה בבית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב יפו בתיק עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו נ' לב ואח' בפני כב' השופט גלעד הס נקבע כדלקמן:

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

- לאור כל האמור לעיל, את אומדן שווי הנכס במצב החדש, יש לערוך לפי גישת ההשוואה הישירה בלבד וזאת לאור העובדה כי במקרה הנדון יש מספיק עסקאות שנעשו במתחם עליהם ניתן להתבסס בתוספת העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה[8].

➢ ערכי שווי:

- הובאו בחשבון עסקאות השוואה שנערכו במתחמי תמ"ל/2016 לאחר אישורה להן בוצעו התאמה לקומה, שוליות לגודל וכן התאמת זמן למועד הקובע של אישור התכנית על סמך מדד מחירי הדירות במחוז מרכז המפורסם על ידי הלמ"ס:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו	התאמה לקומה	התאמה לשוליות	שינוי במדד מחירי הדירות	מחיר מתואם למ"ר
31/07/2023	6692-39-29	הרצל 4	4	4	79	₪ 1,775,000	₪ 22,468	103%	90%	1.890%	₪ 20,442
05/03/2024	6692-39-33	הרצל 6	1	4	97	₪ 2,060,000	₪ 21,237	94%	100%	1.540%	₪ 19,660
20/03/2024	6692-39-30	הרצל 6	4	4	92	₪ 1,700,000	₪ 18,478	103%	100%	2.660%	₪ 18,539
04/07/2024	6692-39-4	הרצל 2	1	4	95	₪ 2,100,000	₪ 22,105	94%	100%	4.820%	₪ 19,823
17/09/2024	6693-83-4	קדושי מצרים 29	1	3	69.5	₪ 1,750,000	₪ 25,180	94%	88%	7.450%	₪ 19,385
02/01/2025	6693-82-14	קדושי מצרים 37	2	3	69.5	₪ 1,900,000	₪ 27,338	97%	88%	7.120%	₪ 21,785
29/04/2025	6693-85-18	קדושי מצרים 31	קרקע	3	69.5	₪ 1,940,000	₪ 27,914	91%	88%	7.650%	₪ 20,765

מניתוח הנתונים שלהלן, עולה כי שווי מ"ר דירתי במצב החדש תוך מתן התאמות נדרשות, נע בגבולות של כ- **20,057** ₪.

- 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		מקדם התאמה לשוליות גודל הדירה בהתאם לנכס הנדון		הערות
17/01/2024	6693-64-7	ביאקובסקי 12	מרדכי דדון	57.50	24,870	₪	85%	₪ 21,140	-
29/09/2024	6693-86-3	קדושי מצרים 30	בועז ברזילי	69.5	24,029	₪	88%	₪ 21,145	במצב החדש נקבע שווי בגישת ההשוואה הישירה בסך של 1,670,000 ₪.
18/05/2025	6693-83-4	קדושי מצרים 29	בועז קוט	69.5	24,581	₪	88%	₪ 21,631	במצב החדש נקבע שווי בגישת ההשוואה הישירה בסך של 1,640,000 ₪.
שווי מ"ר בנוי ממוצע במצב החדש					**21,305**	₪			
שווי מ"ר בנוי ממוצע במצב החדש במעוגל					**21,300**	₪			

[8] בתיק דומה בו הכריע כבוד השמאי המכריע מר חיים מסילתי (מס' מינוי 396-2024), בעניין דירה באותה חלקה המהווה את תת חלקה 33, הוגש ערר. באותו תיק, הוסכם בפשרה כי היטל ההשבחה יהיה 90,000 ₪, כולל הצמדה ליום ההחלטה.

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

- שקלול שווי מ״ר בנוי:

סעיף	שווי מ״ר בנוי	משקל	שווי משוקלל
עסקאות השוואה	₪ 20,057	80%	₪ 16,046
שומות מכריעות	₪ 21,300	20%	₪ 4,260
סה״כ שווי מ״ר בנוי משוקלל במצב החדש			₪ 20,306
סה״כ שווי מ״ר בנוי משוקלל במעוגל			**₪ 20,300**

- תחשיב שווי מצב חדש: 20,300 ₪/מ״ר בנוי* 93.5 מ״ר= 1,900,000 ₪.

- <u>תחשיב השבחה</u>:

שווי מצב חדש	₪ 1,900,000
שווי מצב קודם	₪ 1,776,500
השבחה מלאה	**₪ 123,500**
היטל השבחה (25%)	**₪ 30,875**

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

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

<u>גישה כלכלית</u>

חישוב שווי המצב החדש בגישה הכלכלית נערך תוך יישום פס"ד עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח'.

בשומה מכרעת ברח' מוהליבר 42, תת חלקה 5, חלקה 394 בגוש 6711 בתחום תכנית תמ"ל 2004 השמאי המכריע מר אלי כהן קבע כי יש לחשב את ההשבחה[9] בהתייחס לשווי מלוא הזכויות במתחם תמ"ל 2004 במצב החדש.

בשומה מכרעת מיום 18.07.2023 ברח' דוד ברוך 2, תת חלקה 23, חלקה 557 בגוש 4042 בלוד, השמאית המכריעה גב' אורית גלן קבעה כדלקמן[10]:

<u>מצב חדש</u>

<u>מתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש</u> – שמאית המשיבה בחנה את שווי המצב החדש בהתבסס על החלק היחסי של המבקש מכלל הזכויות הסחירות במתחם 3; שמאי המבקש טען כי הגישה בה יש לבחון את ההשבחה היא גישת ההשוואה – עסקאות השוואה במסגרת התכנית הנדונה תוך התאמה לזמן.

בהתאם לפסיקה העדכנית, ככלל במתחמי פינוי בינוי יש לערוך את תחשיב ההשבחה כפי שביצעה שמאית המשיבה, כלומר עפ"י שווי הדירה כבנויה במצב הקודם אל מול מלוא שווי הזכויות במצב החדש.

בעמ"נ בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ**[11], נקבע כדלקמן:

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

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

לאור האמור לעיל, בנסיבות דנן ובהתאם להכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי בהם ערכתי את התחשיב עפ"י שווי הדירה במצב הקודם אל מול מלוא שווי המקרקעין במצב החדש[12], אני מקבלת את אופן חישוב המצב החדש כפי שהעריכה שמאית המשיבה לעניין זה.

בשומה המכרעת של הח"מ חושב שווי המצב החדש על ידי השמאי המכריע רק בהתאם לשיטה הכלכלית בה נבחנת ההשבחה בהתאם לחלק היחסי.

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).

הח"מ דן בהרחבה בשיטה השמאית בה יש לבחון את ההשבחה תוך מתן התייחסות להלכת אשדר ומבהיר כי התמורה של הדירה לא משקפת את ההשבחה המלאה וכי "גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודיים, כפי שבענייננו.

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

[9] יצוין כי שמאית המבקש הייתה צד להליך ויישמה את ההלכה לפי חלק יחסי בחישוב שערכה.

[10] בתיק הנ"ל שמאית המבקש מייצגת את הוועדה המקומית לוד ומחשבת את ההשבחה לפי פס"ד אשדר (בגישה הכלכלית).

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

למרות האמור לעיל, בשומת המשיבה חושב שווי המצב החדש תוך מתן משקל ל- 2 הגישות, לפיכך הובא בחשבון חישוב שווי המצב החדש במשקל של 70% בהתאם לגישת ההשוואה הישירה ו- 30% לפי הגישה הכלכלית.

כאמור, השמאי המכריע קבע שאין מובהקות לעסקאות ההשוואה והיה צריך לחשב את שווי המצב החדש לפי הגישה הכלכלית בלבד, דהיינו 100% ולא 30%.

השמאי המכריע לא משקלל את גישת ההשוואה בשומתו, כיוון שכאמור הגיע למסקנה שבמתחם הנדון ביהוד העסקאות אינן רלוונטיות.

השמאי המכריע לא פוסל את גישת ההשוואה, אלא כאמור קובע שבמתחם הנדון והתכנית הנדונה ביחס למועד הקובע, משקל העסקאות הוא אפסי.

<u>גישת ההשוואה הישירה</u>

בעמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א יפו נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ התייחס השופט גלעד הס בפסיקתו לשאלת שיטת החישוב המקובלת לשווי המצב החדש להיטל השבחה במתחמי פינוי-בינוי.

בהתאם לאמור בפס"ד, עולה כי הנחיית בית המשפט המחוזי היא שאין שיטה ראויה אחת לפיה יבוצע חישוב שווי המצב החדש להשבחה במתחמי פינוי-בינוי.

דהיינו, שיטת החישוב של שווי המצב החדש הן בגישה הכלכלית והן בגישת ההשוואה, תבחן פרטנית בכל מתחם בהתאם לנסיבות השונות.

ככל שאין נתוני השוואה, יש לפעול לפי הגישה הכלכלית.

מנגד, ככל שיש מס' מועט של עסקאות, ניתן לשלב בין שתי הגישות.

מהמשך היישום של פס"ד לב, עולה כי הדחייה צריכה להיות מחושבת למרכיב ההשבחה ולא לשווי המצב החדש.

<u>שומה מכרעת של השמאי המכריע מר בועז ברזילי לגו"ח 6693/86/3</u>

בבחינת עסקאות המכר מתאריך 09.06.2024 שהוצגו בשומה המכרעת של מר בועז ברזילי מיום 29.09.2024, שעל בסיסן נקבעו ערכי השווי במצב החדש בשומה האחרת לנכס נשוא השומה, עולה כי מדובר בעסקאות מכר לדירות חדשות מתחום התכנית בשטח של 120 מ"ר, שייבנו בעתיד על ידי היזם ונמכרו במחירים המאפיינים את תקופת ה-"פריסייל".

בעסקאות ה"פריסייל" מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 113,900 ₪ המשקף שווי בהתאמת שווי של 17,3752 ₪ למ"ר, לאחר תוספת של 25% לשווי בגין מכירה מוקדמת.

התוספת לשווי של 25% היא בגין תקופת דחייה של 5 שנים, משנת 2024 ועד 2029.

מניתוח העסקאות עולה כי עסקאות אלו מציגות תמונה שגויה ומטעה ביחס לשווי המצב החדש של הנכס נשוא השומה, מכיוון שכאמור אלו עסקאות של דירות חדשות (דירות יזם) ולא עסקאות של דירות קיימות כיום שנמכרו תוך ידיעת המוכרים על קיום התמ"ל 2016.

האופן השגוי של בחירת העסקאות בשומה הנ"ל של מר בועז ברזילי, מחזק את עמדת המשיבה כי ככל וישנן עסקאות השוואה מתאימות, **יש לערוך לכל היותר שילוב בין הגישות.**

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

<u>שומת מכרעת של מר מרדכי דדון מיום 17.01.2024 לגו"ח 6693/64</u>

הגישה בשומת מר דדון אינה מתיישבת לחלוטין הן עם החוק והן הפסיקה ואיה רלוונטית.
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.
בשיטת דדון יש אבסורד של אי גביית היטל השבחה על זכויות בנייה כאשר המימוש הראשון הינו מכר והמימוש השני הינו היתר בנייה. 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.

<u>אחוז יחסי של הדירה בתכנית במצב חדש</u>

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, תמ"ל 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.
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 בנייה וכו'.
דהיינו, קיימת אפשרות למנגנון של שווי יחסי לפי הפרמטרים שנקבעו (כמו באיזון זכויות) ולא לפי שטח.
בשומת המבקש 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 ועדת הערר לא קבעו עמדה ביחס לסוגייה הנ"ל יש להיצמד לאותה השיטה או **לקבוע מנגנון אחיד לכולם.**

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

ערכי שווי ותחשיבים

בשומה אחרת מיום 13.07.2025 של שמאית המבקש לנכס המהווה את תת חלקה 27 חלקה 85 בגוש 6693, לצורך חישוב ההשבחה בגין תמ"ל/2016, בוצע ניתוח אותן העסקאות.

בשומת המבקש לנכס הנדון, מניתוח העסקאות מתקבל שווי של 20,057 ₪, לעומת 23,990 ₪ לניתוח אותן עסקאות בשומה לנכס סמוך, לאותו מועד קובע!

ניתוח העסקאות שגוי ומטעה מכיוון העסקאות במצב החדש של הדירות אחרי אישור התמ"ל לא משקפות את השווי של הדירה אלא את האפשרות לקבלת דירה חדשה דחויה.

ההכרה בעסקאות הנ"ל הינה מקלה מכיוון שהלכה למעשה מבחינת שווי המצב החדש העסקאות 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.

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

<u>שמאי המבקש, מר אביב דניאל[11]:</u>

לעניין הגישה של השומה בבחינה של ההשבחה, שומה מכרעת של שלומי יפה גו"ח 6693/82 ברחוב קדושי מצרים 27, בפרק של בחירת המתודולוגיה בקביעת ההשבחה מצטט כי "במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי דרך המלך היא שיטת השוואה ישירה על בסיס עסקאות במתחם".

קיימת טעות טבלת איזון לגישת התועלת, לכן עדיף לבחון עפ"י גישת ההשוואה בלבד.

לעניין סקר מחירים של שמאי המשיבה, קיימות עסקאות לדירות קטנות שניתנו להן אותו משקל ללא יחס לשוליות.

ניתן לראות באופן מובהק את השווי למ"ר בין דירות גדולות לקטנות.

ירדנו לעומקים של שטח על פי היתר / גרמושקה בעת בחינת גישת ההשוואה.

<u>שמאי המשיבה, מר אמיר חופשי:</u>

קיימים 2 פס"ד מובילים - "אשדר" ו"נועה לב". אין סתירה בין שניהם למעט הדחיה ושימוש ביניים.

הגישה המובילה היא הגישה הכלכלית ואפשר לעשות בקרה עם עסקאות השוואה.

לאחר בדיקה של שמאי המכריע בתיק הנדון, כלומר משקללים את הכל בגישת ההשוואה שלא היה מובהקות ונותן הכל לגישה הכלכלית.

פס"ד "נועה לב" בא לפתור את בעיית שימוש ביניים, אם יש מובהקות לעסקאות השוואה לדירות אז זו הגישה המובילה אך יש לנו את הבעיה של המימוש חלקי.

החוק לא נותן את המימוש חלקי, דירה גדולה לא מכסה את הזכויות העודפות לכן גם גלעד הס התייחס לזה.

[11] מטעם תמר פרקאוף אברהם.

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

לדוגמא, בגבעת שמואל שם יש יותר מובהקות אנו נתייחס לזה כמימוש חלקי בעת ההיתר הקבלן ישלם הכל.

הפרשנות המרחיקה של פס"ד "נועה לב" היא בכך שיש לראות המימוש כמימוש חלקי וגם אם הולכים על הגישה של דירות בין דייר לדייר - צריך לכתוב שזה מימוש חלקי.

קיימות כאן זכויות עודפות שצריך לשלם עבורן. מדובר בכספי ציבור.

כיוון שבהכרעות מתייחסים רק לעסקת ההשוואה ובא פס"ד "נועה לב" והוא עוד מחמיר - עכשיו יש יותר בעיות.

בהחלטה היה צריך לכתוב שזה מימוש חלקי והיתרה הייתה צריכה להיות מחויבת.

דרך אגב, אנו מערערים על החלטת שלומי יפה.

<u>שמאי המבקש, מר אביב דניאל[12]:</u>

במימוש הנוכחי של מכר דירת מגורים יש לבחון את ההשבחה על פי עסקאות במתחם שנעשו בתקופה האחרונה שמהן אפשר לגזור את ההשבחה תוך התאמות לזמן.

13. <u>סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים חלוקים באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאית המבקש
אופן חישוב ההשבחה	יש לחשב את ההשבחה בשתי גישות, לפי הגישה הכלכלית והחלק יחסי בפרויקט ולפי גישת ההשוואה בהתאם לעסקאות מכר של דירות קיימות בבנייה ותיקה (לאור מיעוט עסקאות מתאימות בתחו התכנית).	גישת ההשוואה.
חלקה היחסי של הדירה בתכנית במצב החדש	כאשר החלק היחסי במצב החדש נקבע בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון של השמאי מר ארז כהן. בטבלאות ההקצאה החלק היחסי של תת חלקה 33 מחלקה 39 מהווה 1.122% מהשווי של מגרשי התמורה 104-101.	מבחינת טבלאות האיזון, עולה כי החלק היחסי אשר נקבע כחלק מהתכנית ועל בסיסו נקבעה ההשבחה הינו שגוי. שמאית המבקש הציגה תחשיב חדש שכלל סכימת החלקים היחסיים של המגרשים במצב היוצא לפיו הטבלה הסתכמה ב-226.985% ולא 100% וכי החלק היחסי של הדירה מסתכם ב-0.4943%.
ערכי שווי מצב חדש	נקבע כי שווי מ"ר בנוי למגורים הנו 24,000 ₪ למ"ר, בהתאם לעסקאות מכר של דירות קיימות בבנייה ותיקה, שנמכרו בסביבת הבניינים הנכללים בתמ"ל 2016 במתחם לפינוי בינוי במסגרת תמ"ל 2004 ביהוד.	נקבע כי שווי מ"ר בנוי למגורים הנו 20,300 ₪ למ"ר, בממוצע בין עסקאות השוואה שנערכו במתחמי תמ"ל/2016 לאחר אישורה לבין שומות מכריעות במתחם תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

[12] מטעם תמר פרקאוף אברהם.

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

14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

14.1. מיקום הנכס ברחוב הרצל 4, בגוש 6692 חלקה 39, בשכונת "ליבת העיר", יהוד מונוסון.

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

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

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

14.5. החלטות שמאים מכריעים במתחם פינוי בינוי הנדון.

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

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

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

15. <u>דיון והכרעה:</u>

טרם התייחסותי למחלוקת בין הצדדים אציין כי אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין קביעת היטל השבחה עם אישור תמ"ל/2016 וכך היה גם בקביעת השווי במצב הקודם.
החלטתי זו מתבססת **בין היתר** על החלטותיי הקודמות מיום 30/08/2024[13] ויום 06.03.2025[14] בחלקה מושא החלטה זו.

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

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בשתי גישות, הגישה הכלכלית לפי שווי יחסי בפרויקט במתחם הנדון וגישת ההשוואה בהתאם לעסקאות מכר של דירות קיימות בבנייה ותיקה, שנמכרו בסביבת הבניינים הנכללים בתמ"ל 2016 במתחם לפינוי בינוי במסגרת תמ"ל 2004 ביהוד (לאור קושי במציאת עסקאות השוואה מתאימות בתחום תמ"ל 2016).

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

[13] מינוי מס' 396-2024.
[14] מינוי מס' 2284-2024.

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

<u>החלטה</u>

התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מטילה היטל על ההשבחה החלה במקרקעין. ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חלוקתי וחברתי, הגשמת ערך זה מתבטא בכך שבעל המקרקעין התעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית ומן הראוי שבעל המקרקעין יתחלק בעושר שצמח לו. השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, מסביר היטב את האמור לעיל:

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

המקרקעין שבנדון תת חלקה 26 בחלקה 6692/39 כלולים בתחום תכנית פינוי בינוי תמ"ל/2016 המציעה בנייה בשלושה מתחמי התחדשות עירונית: קדושי מצרים, ביאקובסקי והרצל, בהן מתוכננות סה"כ 1,150 יח"ד חדשות.

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

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

בהתאם לפסיקה יש לבחון את שווי מלוא הזכויות ב"מצב חדש" לעומת מלוא הזכויות ב"מצב קודם", ולהביא בחשבון ניכוי הוצאות בהתאם להלכת אברמוביץ[15] לפיה נקבע כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות" שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי ולפיכך לא ניתן לנכותן מההשבחה.
טרם מתן החלטתי זו התקבלה החלטת ועדת ערר מס' תא/81077/0721 העוסקת בשיטה הראויה לחישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי.
ועדת ערר קבעה כי אין להתערב בהחלטת השמאי המכריע אשר העריך את ההשבחה בשיטת ההשוואה לבדה ולא רק, אף מצאה לנכון שלא לפסול את השומה על אף אי שימוש בעסקת ההשוואה בנכס עצמו.
בהתאם לבדיקת החי"מ ובהתאם הסכמת הצדדים שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו 19,000 ₪.

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

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

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

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

אני מסכים עם האמור.
פס"ד אינו שולל את גישת ההשוואה, אך גם אינו שולל את הגישה הכלכלית אותה אימץ בחום.
לעניין זה אציין את ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל (להלן: "פס"ד קיכל"), אליו מפנה ועדת ערר בהחלטתה.

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

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

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

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

*ג. **שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין** - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבנייה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים.*

מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבנייה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל

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

הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו ***שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות****. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר.*

זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבנייה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב" (הדגשה אינה במקור).

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

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

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

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

תקן מס' 2 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" מגדיר כי חלק מדרישות המינימום בנתוני השוואה יהיה שסך ערכן המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%.
דבר המוכיח כי אף כותבי התקן מודעים היו לרגישות שבשיטה ומצאו לנכון לתחם את **הערך המוחלט** של סך הסטיות המותר.

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

מהאמור דלעיל, אנו למדים כי גם בשימוש בגישת ההשוואה ישנן הנחות בסיס אשר מנחות את השמאי על מנת להשתמש בהן , **אולם <u>אין הדבר מעיד על ביטול השיטה השמאית</u>**.

זאת ועוד, מציע התקן כי במקרה בו ישנו צורך בהנחות רבות, ניתן לעשות שימוש ביותר מגישת שומה אחת ובדרך זו יחושב השווי באמצעות שקלול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות. המשקל לכל תוצאת שומה ישקף את מידת התוקף של הגישה ואת איכותם ומהימנותם של נתוני הבסיס על פי **שיקול דעת שמאי**.

בהחלטת ועדת ערר צוין כי הבעלים הפרטיים לא נהנים ישירות מזכויות הבנייה במישרין.

סבורני כי הדיירים לעיתים אכן נהנים ישירות מזכויות הבנייה בפרויקט. קבלת סיוע מאנשי מקצוע יביא את הדיירים לקבלת תמורה מקסימלית באופן שפרויקט רווחי יותר יביא לתמורה גדולה יותר **גם עבור בעלי הדירות הקיימות.** ולא רק, לא אחת חולקים האחרונים בהסכמה עם היזם את הרווח בפרויקט מעבר לתקרת רווח מסוימת.

לפיכך סבורני כי התמורה לדיירים בפרויקט בלי מסחר אל מול פרויקט עם מסחר- סביר שתהא **שונה**.

תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי שאושר בחודש יוני 2022, מבהיר כדלקמן:

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

כלומר, גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודים, כפי שבענייננו.

ככזה המורכב משווי פרויקט הכולל הן את רכיב המסחר והן את רכיב המגורים בו, יכולים הדיירים לקבל תמורה גבוהה יותר מאשר זה המגולם בנתוני ההשוואה אשר יכול שחלקם נלקחו מפרויקט דומה אשר חסר את אלמנט המסחר, ולדברי ועדת ערר:

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

משכך, ככל והשמאי המכריע פועל בהתאם לתקינה השמאית נכון שוועדת ערר לא תתערב בהחלטתו.

על השמאי לבחון כל מקרה לגופו ובהתאם לשיקול דעתו המקצועית לקבוע מה תהיה הגישה הנכונה ביותר.

בעניין הפניית ועדת ערר לאופן חישוב סעיף 197, הרי שלא פעם שמאי הוועדה מחשבים את הפגיעה בנכס על ידי שקלול בין עסקאות ההשוואה לבין תחשיב כלכלי הבוחן פרמטרים כגון דחיה במכירת הנכס בעקבות המפגע שנולד עם אישורה של התכנית הפוגעת.

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

מצאתי לנכון להתייחס לאמירה נוספת של ועדת ערר:

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

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

יפה כתבה ועדת הערר בעניין כדלקמן:

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

מסכים אני עם האמור, הגישה הכלכלית ראויה לבחינה ולו בשל העובדה כי מבחינה <u>מתמטית</u> היא זו אשר מביאה את סך חלקי התמורות לכדי שלם אחד ומדויק.
מדובר בהחלטה שמאית שצריכה להבחן בשים לב לכלל המרכיבים ומאפיינים של הנכס וכפי שקבעה ועדת ערר:

"סוגיות אלה מצויות בליבת המומחיות של השמאי המכריע".

בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' לב ואח' נדונה שיטת חישוב היטל ההשבחה במכר:

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

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

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

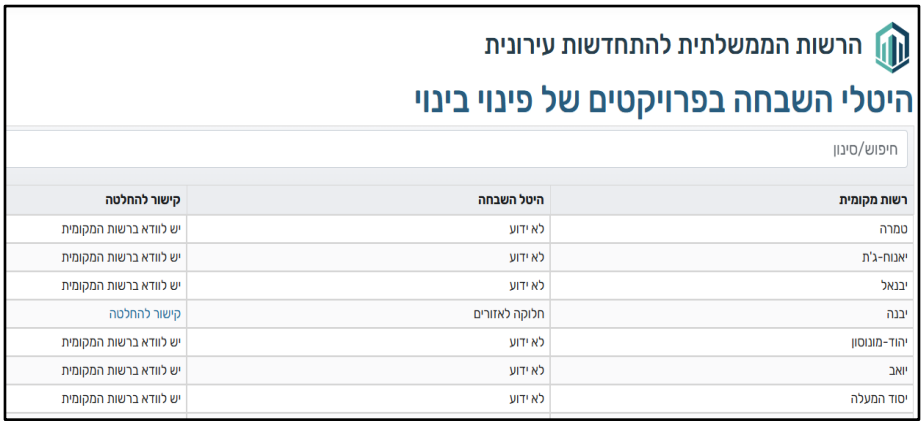
מעיון בהחלטת ועדת ערר שקדמה לפסיקה בעניין "אשדר" (דנו בעררים במתחם פינוי בינוי ברחוב רקנאטי בתל אביב - בתחום תכנית תא/3850/מח), נקבע בין היתר כי במקרה של פינוי בינוי יש לבצע הערכה באמצעות כימות התועלת שתכנית פינוי בינוי מקנה לבעלי הדירות הישנות באמצעות כימות **תועלת זו בלבד** המהווה השבחת המקרקעין במובן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

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

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

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

לעיין שיעור היטל ההשבחה- משום שלא אותרה התייחסות של הוועדה המקומית יהוד - מונוסון לעניין שיעור החיוב בפרויקטים של פינוי בינוי (ראה מטה צילום מתוך אתר הרשות להתחדשות עירונית[16]), סבור הייתי בתחילה כי לנכון להביא בחשבון שיעור של 50% לפרויקט כולו, כולל מרכיב המסחר.



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

היטלי השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי

חיפוש/סינון

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

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

תכנית	מועד קובע	השבחה מלאה	היטל השבחה למימוש מלא (25%)
תמ"ל 2016	21.10.2022	₪ 783,484	₪ 195,871

לפיכך, מצאתי לנכון לקבוע כי ככל הנראה פעל שמאי המשיבה על פי הכללים הנהוגים בוועדה המקומית יהוד - מונוסון.

לפיכך אין מקום לשנות את שיעור החיוב שנקבע בשומת המשיבה **ולהותירו על 25%**.

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

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

ראוי יהיה לציין כי אין בהכרעתי בעניין שיעור היטל ההשבחה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בענייניים אלה בפני הערכאות המתאימות.
עוד עמדה לנגד עיניי החלטת שמאי מכריעה מרדכי דדון מיום 17.1.2024, שניתנה במתחם הנדון ועליה הוגש כתב ערר ע"י הוועדה לתו"ב יהוד מונוסון.
לאור האמור, עמדתי היא שיש להביא בחשבון כי חישוב שווי מצב חדש ייקבע כחלק יחסי מהפרויקט.

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

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

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

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

לעניין אופן חישוב ההשבחה אציין כי בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' לב ואח' נדונה שיטת חישוב היטל ההשבחה במכר כדלקמן:

*"**במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה לכלל הפרויקט**, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:*
*בשלב הראשון, **יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית**. בשלב השני, יחושב **שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות**. יובהר, **כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים**. בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחיה וזאת בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית. בשלב הרביעי, **תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחיה**. כאשר ערוכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים" (הדגשות לא בוצעו במקור).*

לפי המתודה אשר הוצעה במסגרת פסד הדין יערך אומדן שווי הזכויות במצב החדש, אשר יחושב ליום אישור התכנית כזמין (כך שאין מקום בדרך חישוב זו לכלול בשווי חדש זה שווי שימוש בתקופת הביניים) ולפיכך מקדם הדחיה יוכפל בהשבחה מכוח התכנית (ההפרש בין שווי במצב החדש לשווי במצב הקודם) ולא בשווי המצב החדש כולו.

כב' השופט מציין בסעיף 83 להחלטתו כדלקמן:

*"..את מקדם הדחיה הנובע מתקופת הדחיה הצפויה, יש להפעיל רק על **תוספת השווי** הנובעת מזכויות הבנייה במצב החדש, **ולא** על כלל שווי הזכויות במצב החדש. במילים אחרות, הזכויות לבניין החדש כבר טומנות בחובן את אותן הזכויות הקיימות במקרקעין עוד טרם אישור התכנית, זכויות אלו **אינן** זכויות נדחות אשר ממתינות לאישור תכנית נוספת, או גורם דחיה אחר, אלא, מדובר בזכויות אשר קיימות וזמינות מיד עם אישור התכנית. לפיכך, אין מקום להפעיל מקדם דחיה על זכויות קיימות אלו..ביצוע הפחתה של שווי **כלל** הזכויות במצב החדש לאור הדחיה הצפויה, גורם בהכרח לתחשיב **חסר** של שווי המצב החדש, ומכאן גם לתחשיב **חסר** של ההשבחה הנובעת מהתכנית ושל התעשרות הבעלים".*

הצדדים לעתירה הנ"ל לא היו חלוקים על שווי הדירה במצב הקודם והמחלוקת התמקדה בשיטות המרכזיות לאמוד את שווי המצב החדש.
לעמדתי, הכפלה של מקדם הדחיה בהשבחה (שווי המצב החדש בניכוי שווי המצב הקודם כאמור), כמוה מבחינת התוצאה המתמטית, כהכפלת שני המצבים (הקודם והחדש - כל אחד בנפרד) במקדם הדחיה[17].
משכך יוצא שגם אם לא במתכוון, "נוגעים" בפועל גם בשווי המצב הקודם.

[17] לדוגמא: מצב חדש שווה 120 ₪ פחות מצב קודם ששווה 100 ₪ = השבחה 20 ₪.
הפעלת מקדם דחיה (0.84 לשם הדוגמא) על השבחה בלבד יביא להשבחה של 16.8.
הדבר דומה להפעלת מקדם הדחיה (0.84) על שווי המצב הקודם (100*0.84 = 84) והמצב החדש (120 * 0.84) = 100.8.
לפיכך בהפעלת המקדם על ההשבחה, קיימת השפעה הן על שווי המצב החדש והן על שווי המצב הקודם.

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

"נגיעה" זו מביאה לתחשיב **<u>בחסר</u>** של שווי המצב הקודם, ולא רק:
חישוב המצב החדש על פי האמור, באופן לפיו יעשה שימוש במקדם דחיה רק על הזכויות הנוספות (תוך אי נגיעה ברכיבים <u>הקיימים</u> במצב החדש אשר לקוחים מהמצב הקודם) תביא למצב חדש גבוה יותר (תחשיב **<u>ביתר</u>**) מאשר מצב בו מפעילים את מקדם הדחיה על המצב החדש <u>כולו</u>.
יוצא שההשבחה גדלה הן בשל הקטנת המצב הקודם והן בשל הגדלת המצב החדש.

לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון **בחלופה א'** שווי מצב חדש המשקף את השווי הדירה נכון למועד הקובע, זאת בהתאם להחלטות לבחינתי את הנתונים כפי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים והחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.
בחלופה ב' נבחנה גישת השווי היחסי של הדירה הנדונה במתחם.

ב. <u>חלקה היחסי של הדירה בתכנית במצב חדש</u>
החלק היחסי במצב החדש נקבע בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון של השמאי מר ארז כהן.
בטבלאות ההקצאה החלק היחסי של תת חלקה 26 מחלקה 39 מהווה 1.122% מהשווי של מגרשי התמורה 101-104.

לדידה של שמאית המבקש, בבחינת טבלאות האיזון עולה כי החלק היחסי אשר נקבע כחלק מהתכנית ועל בסיסו נקבעה ההשבחה הינו שגוי.
שמאית המבקש הציגה תחשיב חדש שכלל סכימת החלקים היחסיים של המגרשים במצב היוצא לפיו הטבלה הסתכמה ב-226.985% ולא 100% וכי חלקה היחסי של הדירה מסתכם ב-0.4943%.

<u>החלטה</u>
אקדים ואומר כי מאחר ומדובר בסוגיה משפטית מורכבת שאינה בסמכותו של שמאי מכריע הרי שראוי היה אילו תבררה תחילה בפני הערכאה המשפטית הרלוונטית.
הואיל ואין בחוק מנגנון המאפשר לשמאי המכריע להעביר את התיק לוועדת הערר, הרי משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו.
אין בהחלטתי זו כדי למנוע מהצדדים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.
למסמכי התכנית צורפה טבלת איזון והקצאה חתומה (להלן: "טבלה מקורית") הערוכה ע"י השמאי מר ארז כהן מיום 16.08.2022.
התכנית כוללת מסמך טבלאות ואיזון בו טבלה הכוללת את מתחמים קדושי מצרים והרצל וטבלה נוספת הכוללת את מתחם ביאקובסקי.
טבלת האיזון בו כלולה הדירה נשוא ההחלטה מהווה את הטבלה למתחמים קדושי מצרים והרצל.
ע"פ הטבלה המקורית, חלק מתא שטח 103 הינו חלק מהמתחם, זאת בנוסף לתאי שטח 101,102,104.
המגרשים כוללים 588 יחידות דיור ו-2,985 מ"ר שטחי מסחר.
ע"פ טבלת האיזון, לתת חלקה 26 בחלקה 39 בגוש 6692 מוקצה חלק המהווה 0.01154 מתוך מגרש 103 המהווה ע"פ השווי היחסי במצב היוצא, סך של 1.122% מתוך השטח הכלול בטבלת האיזון.

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

אקדים ואומר כי אני נוטה לקבל את עמדת שמאי המשיבה ואסביר.
טבלאות האיזון מהוות מסמך סטטוטורי מחייב, לחילופין גם אם יש טעות אריתמטית היא יכולה להשפיע על כלל הדירות במתחם.
לפיכך, שינוי טבלת האיזון יכול שיביא לכדי עיוות בתוצאה הסופית.

לחיזוק עמדתי מפנה לפסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה בעמ"נ (חי') 41505-10-13 **אשרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שומרון)** (פורסם בנבו, 28.1.15)

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

רשות המבקשת לשנות את החלטותיה, לרבות לסטות משומה שקבעה במסגרת דומה, צריכה לשקול את השיקולים הרלבנטיים, לאזן בין האינטרסים השונים, להבהיר ולנמק מדוע יש מקום לסטייה.
רשות לא תוכל לשנות את החלטותיה אם הדבר יפגע בהסתמכות של הציבור או יביא לשינוי לרעה במצבו של מי שכפוף לאותה החלטה.
אכן, מרכז הכובד בעריכת טבלאות ההקצאה הוא שמירה על חלקו היחסי של כל אחד מהבעלים בתכנית, בהתאם למצוותו של סעיף 122 (2) לחוק התכנון והבנייה.

המסקנה המתבקשת הינה כי במקרה הנדון טבלת האיזון מהווה המנגנון הראוי לקביעת חלקה היחסי של הדירה הנדונה לאור האמור, עמדתי היא שיש להביא בחשבון כי חישוב שווי מצב חדש ייקבע כחלק יחסי מהפרויקט כפי שנקבע בטבלת האיזון וההקצאה, קרי 1.122%.

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

ג. <u>ערכי שווי מצב חדש</u>

לעניין הגישה הכלכלית, שמאי המשיבה יישם את החלטותיי הקודמות.

לעניין גישת ההשוואה, שמאי המשיבה התבסס בתחשיבו על עסקאות מכר של דירות קיימות בבנייה ותיקה, שנמכרו בסביבת הבניינים הנכללים בתמ"ל/2016 במתחם לפינוי בינוי במסגרת תמ"ל 2004 ביהוד כדלקמן[18]:

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

שמאית המבקש הביאה בחשבון שווי מ"ר בנוי של 20,300 ₪, זאת בהתאם לממוצע בין עסקאות השוואה שנערכו במתחמי תמ"ל/2016 לאחר אישורה להן בוצעו התאמה לקומה, שוליות לגודל וכן התאמת זמן למועד הקובע של אישור התכנית על סמך מדד מחירי הדירות במחוז מרכז המפורסם על ידי הלמ"ס כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו	התאמה לקומה	התאמה לשוליות	שינוי במדד מחירי הדירות	מחיר מתואם למ"ר
31/07/2023	6692-39-29	הרצל 4	4	4	79	₪ 1,775,000	₪ 22,468	103%	90%	1.890%	₪ 20,442
05/03/2024	6692-39-33	הרצל 6	1	4	97	₪ 2,060,000	₪ 21,237	94%	100%	1.540%	₪ 19,660
20/03/2024	6692-39-30	הרצל 6	4	4	92	₪ 1,700,000	₪ 18,478	103%	100%	2.660%	₪ 18,539
04/07/2024	6692-39-4	הרצל 2	1	4	95	₪ 2,100,000	₪ 22,105	94%	100%	4.820%	₪ 19,823
17/09/2024	6693-83-4	קדושי מצרים 29	1	3	69.5	₪ 1,750,000	₪ 25,180	94%	88%	7.450%	₪ 19,385
02/01/2025	6693-82-14	קדושי מצרים 37	2	3	69.5	₪ 1,900,000	₪ 27,338	97%	88%	7.120%	₪ 21,785
29/04/2025	6693-85-18	קדושי מצרים 31	קרקע	3	69.5	₪ 1,940,000	₪ 27,914	91%	88%	7.650%	₪ 20,765

לבין 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	מקדם התאמה לשוליות גודל הדירה בהתאם לנכס הנדון			הערות
17/01/2024	6693-64-7	ביאקובסקי 12	מרדכי דדון	57.50	₪ 24,870	85%	₪	21,140	-
29/09/2024	6693-86-3	קדושי מצרים 30	בועז ברזילי	69.5	₪ 24,029	88%	₪	21,145	במצב החדש נקבע שווי בגישת ההשוואה הישירה בסך של 1,670,000 ₪.
18/05/2025	6693-83-4	קדושי מצרים 29	בועז קוט	69.5	₪ 24,581	88%	₪	21,631	במצב החדש נקבע שווי בגישת ההשוואה הישירה בסך של 1,640,000 ₪.
שווי מ"ר בנוי ממוצע במצב החדש					₪ 21,305				
שווי מ"ר בנוי ממוצע במצב החדש במעוגל					₪ 21,300				

[18] לאור קושי במציאת עסקאות השוואה מתאימות בתחום תמ"ל 2016.

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

החלטה

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

להלן נתוני השוואה שנמצאו רלוונטיים על ידי לבחינת אומדן השווי למועד הקובע 05.11.2022:

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

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

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

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

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

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

להלן שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

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

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

שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים: 20,630 ₪ בהתבסס על נתוני שווי מפרויקטים חדשים[19] בסביבת הנכס. בגישת החילוץ (מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בנייה לפי 10,000 ₪) מתקבל שווי של 4,700 ₪/מ"ר מבונה במתחם קדושי מצרים והרצל.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לעניין בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה, עסקאות ההשוואה כפי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים והתייחסותי לעיל, מצאתי לנכון לסקור עסקאות השוואה **לאחר המועד הקובע** מתוך "אתר רשות המיסים - מידע נדל"ן" לדירות מגורים עליהן חלה תמ"ל/2016[20]:

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

להלן סקירת שומות מכריעות עבור שווי מ"ר בנוי נכון למועד **תמ"ל/2016**":

מס"ד	גו"ח	שמאי מכריע	שטח דירה	שווי מ"ר בנוי במצב החדש
1	6693/64	מרדכי דדון	57.5	₪24,870
2	6693/86	ד"ר בועז ברזילי	69.5	₪24,029
3	6693/83	בועז קוט	69.5	₪23,597
4	6693/85	מישל אשור	69.5	₪24,604
5	6693/82	עו"ד שלומי יפה	69.5	₪24,892
6	6693/68	מישל אשור	71.5	₪24,804

לאחר בחינת נתוני ההשוואה במצב הקודם **טרם** פרסום התכנית להפקדה (08/04/2022), זאת למול עסקאות השוואה **לאחר** הפקדת התכנית, עולה כי ישנו קושי מהותי באיתור נתוני השוואה בכמות מספקת אשר יהיו מחד קרובים דיו למועד הקובע ומאידך בעלי אותם מאפיינים הקיימים לנכס הנדון.

עוד קיים קושי לקשר באופן פרטני את השינוי במחירי הדירות ב"תפר" שבין הזמן **שלפני** פרסום התכנית להפקדה אל מול הזמן **שלאחר** מכן.

במקרה **כאן** מדובר על שנה ייחודית אשר היוותה נקודת מפנה בשוק הנדל"ן.

במחצית השנייה של שנת 2022 שיעור האינפלציה בישראל היה מעל לגבול העליון והתאפיין בתנודתיות. באמצעות ארבע החלטות להעלאת ריבית שהתקבלו במחצית השנייה של שנת 2022 עלה שיעור הריבית ב- 2.5 נקודות אחוז.

המחצית השנייה של שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה בהשוואה לשנים האחרונות. האינפלציה השנתית עמדה בחודש נובמבר של שנת 2022 על שיעור של 5.3%[21].

מבט על שינוי מחירי הדירות בלוחות הלמ"ס נכון לחודשים 10-12/2022 לעניין גוש דן, מראה כי כבר במועד הקובע (11/2022) חלה **ירידת מחירים**. לאור האמור הרי שהשינויים הרבים והקיצוניים במשק "זיהמו" את הנתונים באופן המקשה את "זיקוק" הנתונים מבלי לייצר עיוותים.

עם זאת, לאור הפסיקות והחלטות השמאים המכריעים במתחם תמ"ל/2016, תוך התייחסות לשטח הנכס ולמועד הקובע, מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי מ"ר בנוי של 21,500 ₪.

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

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

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

בחוו"ד שנערכה ע"י השמאי ארז כהן נערכו טבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית תמ"ל 2016 למועד קובע 16.08.2022, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר: בסך 9,640 ₪/למ"ר.

מהנתונים לעיל ובהתאמה למועד הקובע ולמאפייני הנכס הנדון עולה כי שווי מ"ר בנוי למסחר בממוצע הינו 21,000 ₪ (במעוגל).

לאור האמור, בהתבסס על קביעתי בחלקה הנדונה, שווי למסחר הינו 9,500 ₪/מ"ר מבונה.

לאור כל האמור מעלה ובהתאמתו למיקום הנכס הנדון, להלן ערכי השווי לחישוב אומדן שווי במצב חדש:

שווי מגורים לדירות בשטח של מעל 100 מ"ר: 8,200 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ.

שווי מגורים לדירות בשטח של עד 75 מ"ר: 9,000 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ.

שווי למסחר: 9,500 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ.

16. סיכום החלטות הח"מ:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאית המבקש	החלטה
אופן חישוב ההשבחה	יש לחשב את ההשבחה בשתי גישות, לפי הגישה הכלכלית והחלק יחסי בפרויקט ולפי גישת ההשוואה בהתאם לעסקאות מכר של דירות קיימות בבנייה ותיקה (לאור מיעוט עסקאות מתאימות בתחו התכנית).	גישת ההשוואה.	נבחנו שתי גישות לצורך התחשיב, גישת ההשוואה והגישה הכלכלית. במקרה כאן לא ניתן להסתמך על גישת ההשוואה בכדי להעיד על השבחה ולכן ההשבחה חושבה לפי הגישה הכלכלית.
חלקה היחסי של הדירה בתכנית במצב החדש	כאשר החלק היחסי במצב החדש נקבע בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון של השמאי מר ארז כהן. בטבלאות ההקצאה החלק היחסי של תת חלקה 33 מחלקה 39 מהווה 1.122% מהשווי של מגרשי התמורה 104-101.	מבחינת טבלאות האיזון, עולה כי החלק היחסי אשר נקבע כחלק מהתכנית ועל בסיסו נקבעה ההשבחה הינו שגוי. שמאית המבקש הציגה תחשיב חדש שכלל סכימת החלקים היחסיים של המגרשים במצב היוצא לפיו הטבלה הסתכמה ב-226.985% ולא 100% וכי החלק היחסי של הדירה מסתכם ב-0.4943%.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
ערכי שווי מצב חדש	נקבע כי שווי מ"ר בנוי למגורים הנו 24,000 ₪ למ"ר, בהתאם לעסקאות מכר של דירות קיימות בבנייה ותיקה, שנמכרו בסביבת הבניינים הנכללים בתמ"ל 2016 במתחם לפינוי בינוי במסגרת תמ"ל 2004 ביהוד.	נקבע כי שווי מ"ר בנוי למגורים הנו 20,300 ₪ למ"ר, בממוצע בין עסקאות השוואה שנערכו במתחמי תמ"ל/2016 לאחר אישורה לבין שומות מכריעות במתחם תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.	שווי מ"ר בנוי למגורים: 21,500 ₪. שווי מגורים לדירות בשטח של מעל 100 מ"ר: 8,200 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ. שווי מגורים לדירות בשטח של עד 75 מ"ר: 9,000 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ. שווי למסחר: 9,500 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ.

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

17. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

מצב קודם		
שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	שווי
93.5	₪ 19,000	₪ 1,776,500

מצב חדש - גישת ההשוואה		
שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	שווי
93.5	₪ 21,500	₪ 2,010,250

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

תחשיב השבחה	
שווי מצב חדש בשקלול שתי הגישות	₪ 2,526,029
שווי מצב קודם	₪ 1,776,500
השבחה	₪ **749,529**
היטל השבחה	₪ **187,382**

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

18. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון בגוש 6692 חלקה 39 תת חלקה 26, בגין מימוש במכר בדרך של מידע מוקדם, כדלקמן:

מהות השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (25%)
תמ"ל/2016	05/11/2022	₪ 749,529	₪ 187,382

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

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

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב

חיים מסילתי רשיון מס' 845 שמאי מקרקעין ומכריע

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