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

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

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

ספיר ברוקנר אורן
שמאית מקרקעין, כלכלנית
SAPIR BRUCKNER OREN
appraiser@Economist

יובל בלנגה
כלכלנית
YOVEL BLANGA
Economist

מאור שמואל
בוגר מדעי החברה
תחום שמאות מקרקעין
MAOR SHMUEL
B.A. social sciences
Real estate appraisals

פרח גולדווסר
כלכלנית
PERAH GOLDWASER
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	כ"ו באב תשפ"ד
תאריך לועזי	:	30/08/2024
מס' מינוי	:	396-2024
מספרנו	:	20240023
תאריך שליחה	:	15/09/2024

לצדדים

לכבוד המבקש,
יהודה יפה ואח'
המיוצגת ע"י גב' תמר אברהם, שמאית מקרקעין
במייל: Info@tamarab.co.il
להלן: "המבקש"

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון
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 33

רחוב הרצל 2,

יהוד-מונסון

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

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה מקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון (להלן: "המשיבה"), לבין יהודה יפה ואח' (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלוא הזכויות, זאת בדרך של מכר, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 22/01/2024, שנערכה ע"י מר אמיר חופשי- שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 21/04/2024 לשומת המבקש מיום 07/04/2024.

מבקש

עמדת שמאית המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 07/04/2024, שנערכה ע"י גב' תמר אברהם - שמאית מקרקעין, על צרופותיה.

2.3. 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
תמ"ל 2016	05/11/2022

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	דירת מגורים.
גוש	:	6692.
חלקה	:	39.
תת חלקה	:	33.
שטח רשום של החלקה[1]	:	3,835 מ"ר.
שטח רשום של תת החלקה[2]	:	87 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.
כתובת הנכס	:	רחוב הרצל 6, יהוד-מונסון.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
[2] 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 17/04/2024, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.
הנכס הוצג ע"י יפה יהודה, ת.ז. 051272763.

6. דיון מקצועי

בתאריך 06/05/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.
תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הרצל המהווה רחוב דו סטרי ראשי בשכונת "ליבת העיר" ביהוד-מונסון.
גבולות השכונה הם רחוב קדושי מצרים מצפון, רחוב ויצמן ממזרח, ומדרום כביש ראשי מס' 461.
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 המשרתים את כלל הציבור כגון: עיריית יהוד-מונסון, בנקים, בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסיות, מועדון לקשיש, מרכז שיטור קהילתי וכו'.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

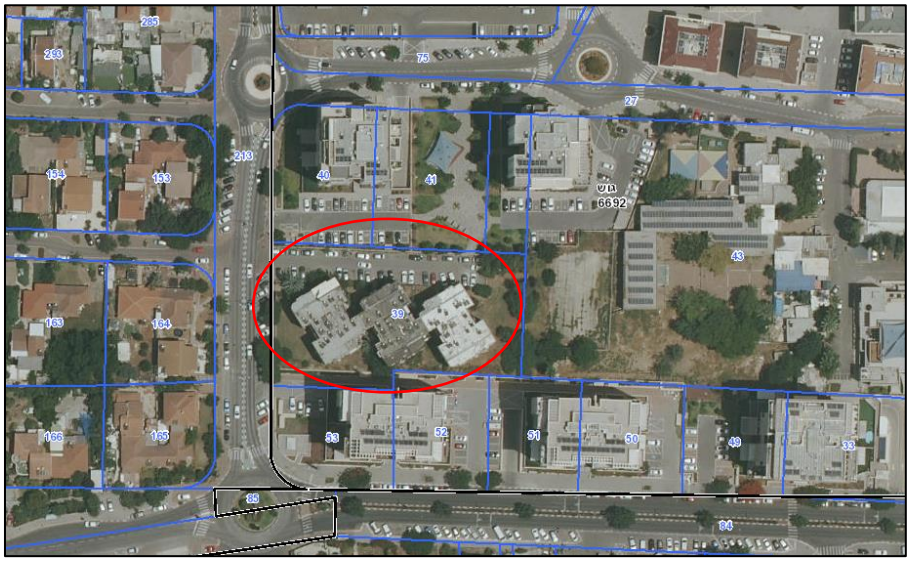
להלן איתור המתחם על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה):



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 במכרז העיר ובסמוך לצומת הרחובות הרצל והעצמאות. מצפון למתחם נמצא פרויקט "הגנים התלויים", ממזרח מתחם בית ספר "מעלה", ממערב רחוב הרצל, מדרום פרויקט חדש בצומת הרחובות הרצל העצמאות.
- <u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap"</u>:



7.3. <u>תיאור מבנה</u>:

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

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

- להלן תמונת הבניינים נכון למועד הביקור:



8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

- מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 12/03/2024 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של תת חלקה 33 בחלקה 39 בגוש 6692, הינו 87 מ"ר. החלק ברכוש המשותף: 1/48.
- זכויות הבעלות רשומות על שם: יהודה חיים ויפה (ליאון גמילה)- בשלמות ובחלקים שווים.
- נרשמו מספר הערות לתת חלקה זו:
  - הערת אזהרה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל מיום 16/03/2014.
  - הערת אזהרה סעיף 126 (נרשמה ביום 08/03/2020) לטובת אמירי יהוד-מונסון בע"מ לפי הסכם מיום 26/12/2019.
  - הערת אזהרה סעיף 126 (נרשמה ביום 07/03/2024) לטובת עדרי אופק יהודה ועוזיהו מאי לפי התחייבות מיום 05/03/2024.
- לבית המשותף תקנון מוסכם ובו 49 תתי חלקות ו- 3 כניסות.
- הערת רשם המקרקעין: הנכס הוכרז כשיכון ציבורי.
- הערות: הערות בדבר אתר עתיקות מיום 18/01/2012 ו- 22/01/2012.
- כתובת: כניסות א', ב', ג' רחוב הרצל 2,4,6, יהוד-מונסון.

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

8.2. <u>הסכם פינוי בינוי</u>:

הוצג בפניי הסכם פינוי בינוי שנערך ונחתם ביום 26/12/2019 בין חברת אמירי יהוד-מונסון בע"מ לבין יהודה יפה וחיים ממנו עולה כי לכל דירה נוכחית יתווסף שטח של 23 מ"ר לשטח עיקרי כולל ממ"ד, ובנוסף מרפסת בשטח של עד כ- 12 מ"ר, ובכל מקרה בשטח המתאפשר בהתאם לאילוצי התכנון.
בנוסף לכל דירה חדשה יצורפו ויירשמו כהצמדות בספרי המקרקעין: מקום חניה מקורה אחת (לרבות במכפילים ו/או במתקני חניה רובוטיים אך ורק בכפוף למגבלה תכנונית ולתקן חניה ארצי ומדיניות החניה של הועדה המקומית באותה העת), מחסן.

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

8.3. <u>הסכם מכר</u>:

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם ביהוד-מונסון ביום 05/03/2024 ממנו עולה כי המוכרים הינם בעלים של דירת מגורים בת 4 חדרים בשטח רשום של 87 מ"ר, הנמצאת בקומה הראשונה דירה מס' 33 בבניין ברח' הרצל 6 כניסה ג', יהוד-מונסון הידועה ורשומה בלשכת רישום מקרקעין בפתח תקווה כתת חלקה 33 בחלקה 39 בגוש 6692.
התמורה: 2,060,000 ₪.

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

9. מצב תכנוני[3]:

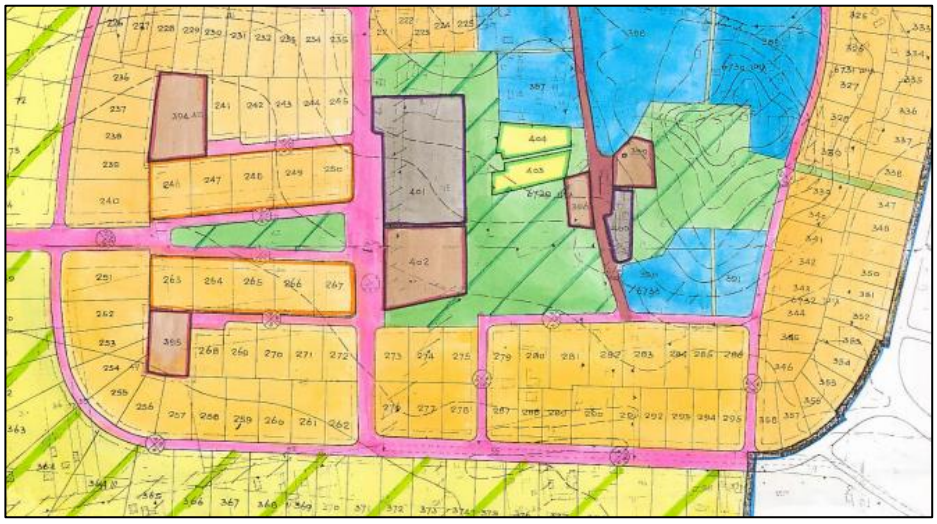
מצב קודם

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' 278-273.

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

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית:

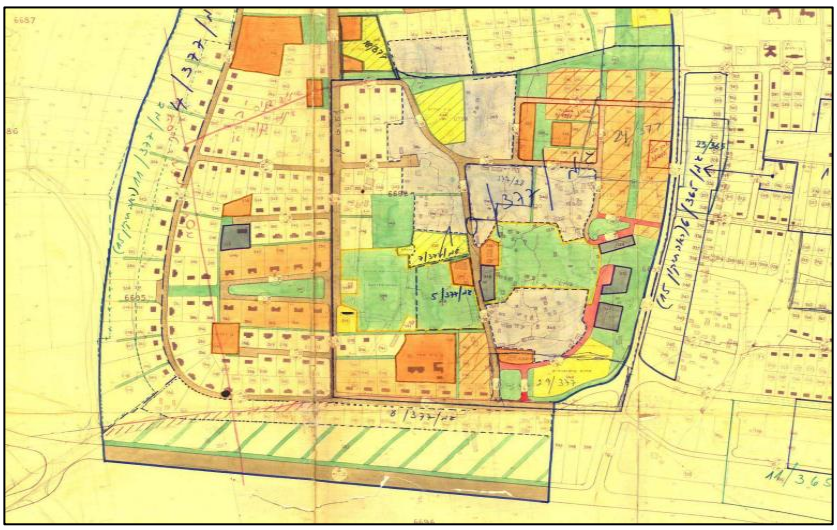


9.2 תכנית גמ/3/377, דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 580 מיום 23/01/1958.

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

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

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית:



3. 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 בי.פ. 1782 מיום 02/12/1971.

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

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>:



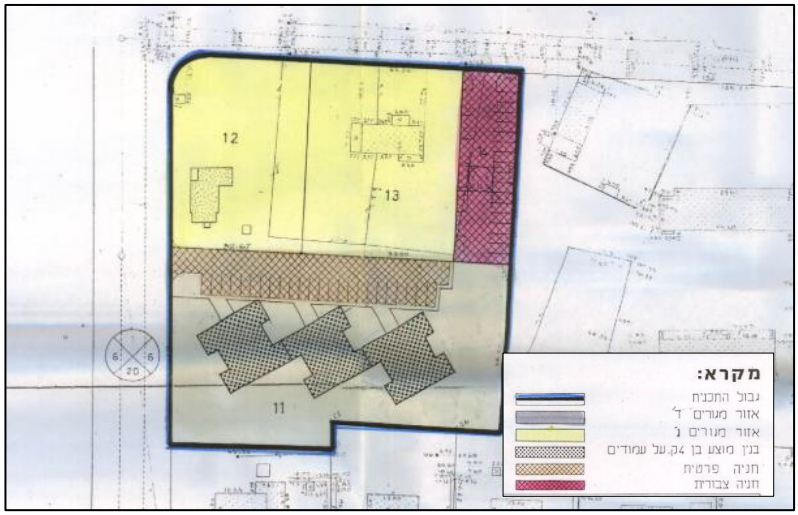
9.4. <u>תכנית ממ/904</u>, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2228 מיום 17/06/1976.

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>:

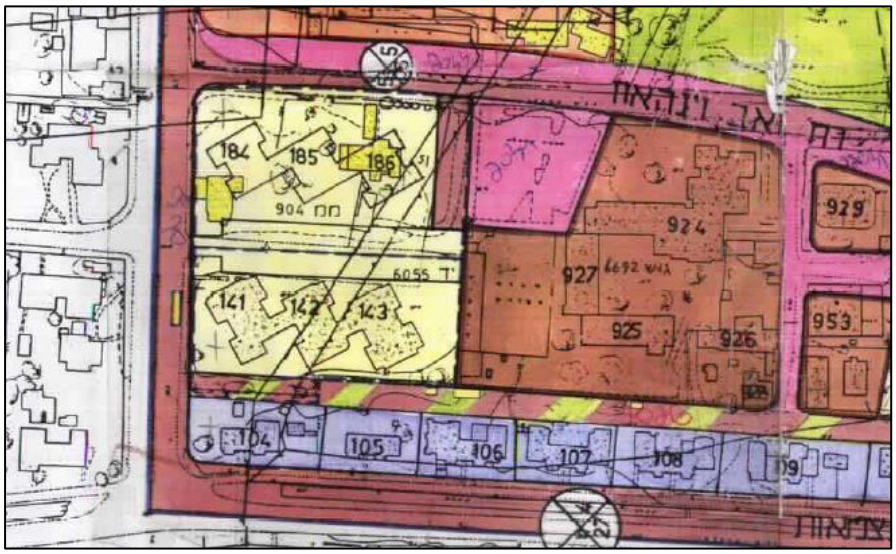


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.5. תכנית ממ/6055, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.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. תכנית יד/במ/2001, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3943 מיום 14/11/1991.
הנכס הנדון אותר ב"אזור מגורים ג' מגרשים 141-143 לפי הבינוי הקיים, 3 קומות + עמודים.
מטרת התכנית:
(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.

להלן איתור מגרשים 141-143 שבנדון מתוך תשריט התכנית:



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 בי.פ. 10854 מיום 20/10/2022.

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

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

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

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

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

התכנית מציעה כ- 1,150 יח"ד במבני מגורים עד 16 קומות + קומת קרקע ובבנייה מרקמית של 9 קומות + קומת קרקע. בקומות הקרקע של המבנים מוצעת חזית פעילה כלפי הרחוב ובחלק מהמבנים שולבו גני ילדים ומעונות יום.

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

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.

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>שימושים- מגורים ד':</u>

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.

<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 שני הילדים/ מעונות היום.
2. חזית מסחרית: במקום בו מסומנת חזית מסחרית
3. מחסנים: תתאפשר הקמתם בכל קומות הבניין כולל בתת הקרקע. בכל מקרה אין למקמם בצורה המייצרת חזית אטומה כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר.
4. קווי בניין:
   א. קו הבניין לשימושי המסחר/ קומת הקרקע לכיוון חזית הרחוב יהיה בהתאם לסימון קו החזית המסחרית בתשריט מצב מוצע. קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 1 מ' לכיוון הרחובות הגובלים, פרט לחלקו המערבי של רח' ביאקובסקי בו קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 0 מ'.
   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 בנית מרתפים עד לקו המגרש בכפוף להוראות סעיף ניהול מי נגר.
5. בתא שטח 107 יש לתכנן רחבת הולכי רגל פנויה מבינוי בחזית הבניין הפונה לרח' צבי ישי לפי ההוראות הבאות:
   - רוחב הרחבה כלפי הרח' לא יפחת מ- 3 מ'.
   - הרחבה תתוכנן במפלס אחיד עם המדרכה ולא תתאפשר הקמת גדר ביניהן.
   - יותרו בה נטיעות, אמצעי הצללה, ריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפקודה.
6. קומות: בתאי שטח ביעוד זה מוצעים מבנים בגובה 9 קומות+ קומת קרקע ועד 16 קומות + קומת קרקע כמפורט בנספח הבינוי.
7. מרחק בין המבנים: בין מבנים רבי קומות המרחק לא יפחת מ- 12 מ', בין מבנה רב קומות לבניין גבוה לא יפחת מ- 10 מ' ובין בניינים גבוהים לא יפחת מ- 8 מ'.

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

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				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה								
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 33 בגו"ח 6692/39 תקבל הקצאה במגרש תמורה מס' 104 כחלק ממתחם קדושי מצרים, חלקה בשווי היחסי הינו 1.123%.

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

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

נספח שלבי מימוש ייקבע סופית בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

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

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 הועדה המקומית לתו"ב יהוד-מונוסון ובהשוואה אל מול המסמכים שפורטו ע"י הצדדים, נמצאו בין היתר, המסמכים כדלקמן:

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

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

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות השבחה	המשיבה	המבקש
תמל/2016	1,578,000 ₪	207,000 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

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

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אמיר חופשי:

- שווי מצב קודם: הדירה כבנויה.

- ערכי השווי: במצב הקודם לפי 19,000 ₪/מ"ר בנוי בהתבסס על עסקאות מכר של דירות דומות בבניינים שלא חלה עליהם תכנית פינוי בינוי.

להלן ניתוח נתוני השוואה למגורים לדירות שלא חלה עליהן תכנית פינוי בינוי:

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

- שטח דירה: בהתאם לנתוני הארנונה 97.5 מ"ר (שטח רשום 87 מ"ר, שטח ממוצע לפי מסמך טבלאות ההקצאה 4,313 מ"ר/48 יח"ד=89.85 מ"ר).

- תחשיב שווי מצב קודם: 19,000 ₪/ מ"ר בנוי* 97.5 מ"ר= 1,852,500 ₪.

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

- שווי מצב חדש: החלק היחסי בפרויקט של הדירה לפי טבלאות ההקצאה והאיזון בשיעור של 1.123%.

- ערכי שווי למגורים: במצב חדש לפי 10,000 ₪/ מ"ר מבונה אקווי'. בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר דירות גדולות/ קטנות במתחם מוהליבר הכלול בתמ"ל/2004 שבוצעו לאחר אישור התכנית ומכרז רמ"י 242/2021.

בתחשיב השומה נקבעו ערכי השווי, כמפורט:

דירות בשטח מעל 100 מ"ר לפי 8,600 ₪/ מ"ר מבונה

דירות בשטח של 80 מ"ר לפי 10,000 ₪ /מ"ר מבונה

דירות בשטח של 55 מ"ר לפי 10,000 ₪/ מ"ר מבונה

<u>להלן ניתוח נתוני השוואה לדירות בשטח ממוצע 115 של מ"ר בפרויקטים חדשים</u>:

תאריך	גו"ח	חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה	שטח מדווח	תוספת שטח מרפסת	שטח דירה אקווי'	מחיר מ"ר מתואם
27.10.2022	6499/101/61	5	11/13	2023	3,968,483 ₪	119	12	123.8	32,056 ₪
23.10.2022	6499/101/34	5	8/11	2023	3,982,983 ₪	119	12	123.8	32,173 ₪
19.09.2022	6499/101/30	5	7/11	2023	4,063,483 ₪	119	12	123.8	32,823 ₪
18.09.2022	6499/101/29	5	7/11	2023	4,001,483 ₪	119	12	123.8	32,322 ₪
04.09.2022	6693/375/55	5	9/20	2022	3,720,000 ₪	128	12	132.8	28,012 ₪
31.05.2022	6692/5/43	5	10/12	2019	3,051,833 ₪	121	12	125.8	24,259 ₪
31.05.2022	669//5/7	5	3/12	2019	2,841,833 ₪	122	12	126.8	22,412 ₪
26.04.2022	04/05/6692	4	2/12	2019	2,811,833 ₪	109	12	113.8	24,709 ₪
26.04.2022	6692/5/48	4	11/12	2019	3,001,833 ₪	121	12	125.8	23,862 ₪
02.04.2022	6692/4	4	14/20	2022	2,442,000 ₪	100	12	104.8	23,302 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי									27,593 ₪

<u>להלן ניתוח נתוני השוואה לדירות בשטח ממוצע של 75 מ"ר בפרויקטים חדשים</u>:

תאריך	גו"ח	חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה	שטח מדווח	תוספת שטח מרפסת	שטח דירה אקווי'	מחיר מ"ר מתואם
25.10.2022	6499/101/9	3	2/13	2023	2,750,483 ₪	77	12	81.8	33,624 ₪
21.09.2022	6499/101/12	3	2/13	2023	2,865,483 ₪	77	12	81.8	35,030 ₪
06.11.2022	6499/101/15	3	3/13	2023	2,765,483 ₪	77	12	81.8	33,808 ₪
24.03.2022	6692/4	3	1/10	2021	1,691,000 ₪	75	12	79.8	21,190 ₪
01.02.2022	6692/50	2	10/14	2022	1,700,000 ₪	75	12	79.8	21,303 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי									28,991 ₪

בשקלול נתוני מכר לדירות קטנות וגדולות בגישת החילוץ קבע שמאי המשיבה שווי של 9,600 ₪/ מ"ר מבונה[4].

[4] לא הוצגה גישת חילוץ שווי מ"ר מבונה.

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

להלן ניתוח מכרז רמ"י 242/2021 מיום 28.12.2021:

מגרש				310
מס' יח"ד				156
שקלול הצעה זוכה+ הצעות נוספות				₪ 230,360,592
תוספת עלויות פיתוח בשיעור 30% בהתאמה למתחם הנדון				₪ 5,745,415
שווי מרכיב קרקע מגורים+ מסחר				₪ 236,106,007
נטרול שווי למסחר				₪ 21,204,200
מרכיב שווי למגורים				₪ 214,901,807
	עיקרי	שרות		שווי
שטח למגורים	16,692	7,800		₪ 12,213
שטח למסחר	1,901	951		₪ 9,700

מגרש	317
מס' יח"ד	54
שקלול הצעה זוכה+ הצעות נוספות	₪ 69,537,735
תוספת עלויות פיתוח בשיעור 30% בהתאמה למתחם הנדון	₪ 2,068,739
שווי מרכיב קרקע מגורים	₪ 71,606,474
שטח למגורים	6,069
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 11,799

- ערכי שווי למסחר: לפי 9,700 ₪/ מ"ר מבונה. בהתבסס על נתוני מכר מאתר רשות המיסים, נתוני ביקוש שכירויות ומכרז רמ"י 242/2021.

להלן נתוני מכר למסחר המדווחים באתר רשות המיסים:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח(נטו)	מחיר	מחיר למ"ר נטו	התאמה לברוטו
19.4.2022	6693/22	אשכנזי 17	30	₪ 600,000	₪ 20,000	₪ 16,000
29.7.2020	6692/11	וינהאוז זאב 5	42	₪ 1,630,000	₪ 38,810	₪ 31,048
11.3.2020	6696/104/17	דרך העצמאות 40	30	₪ 750,000	₪ 25,000	₪ 20,000
ממוצע שווי מ"ר בנוי נטו למסחר						₪ 22,349

הוצגו נתוני ביקוש להשכרה מאתר "יד 2" מהם מתקבל דמ"ש ממוצע של 119 ₪/ מ"ר לשטח מושכר ממוצע של כ- 80 מ"ר.

- הובא בחשבון פס"ד עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ מיום 26/08/2021.
- עלויות הריסה: לפי 400 ₪/ מ"ר, וסה"כ 3,090,086 ₪ לאחר דחיה.
- עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור: לפי 6,500 ₪/ מ"ר וסה"כ 13,451,340 ₪ לאחר דחיה.
- מקדמי שווי אקווי: שטח שרות למסחר 0.50, מרפסת לא מקורה 0.40, ממ"ד 1.00.
- מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר/ מבנים ומוסדות ציבור: 0.95.
- מקדם דחיה בהתאם לנספח שלביות הביצוע, כמפורט:

שלב א' מגרשים 103,104, דחיה לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.792).

שלב ב' מגרשים 101,102, דחיה לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.705).

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

- הוצגו שני תחשיבי שווי מצב חדש, האחד לפי הפסיקה בחלק היחסי בפרויקט והשני בהתבסס על ניתוח נתוני השוואה ממתחם מוהליבר עליו חלה תמ"ל/2004:

<u>תחשיב לפי שווי יחסי בפרויקט:</u>

מצב חדש

תא שטח	שטח פלדלת בס"ר	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח פלדלת סה"כ	מקדם אקווי'	סה"כ שווי	שווי קרקע למ"ר מבונה	מקדם התייה	שווי לתא שטח
101	דירות בשטח 117	176	145	פלדלת	16,965	1	₪ 93,170,032	₪ 8,700	0.705	₪ 119,381,827
				מרפסות	2,175	0.4	₪ 4,777,097			
	דירות בשטח 80		24	פלדלת	1,920	1	₪ 12,216,240	₪ 9,500		
				מרפסות	360	0.4	₪ 916,218			
	דירות בשטח 55		7	פלדלת	385	1	₪ 2,449,611	₪ 9,500		
			24	מרפסות	105	0.4	₪ 267,230			
	שטחי מסחר			עיקרי	245	1	₪ 2,763,600	₪ 16,000		
				שירות	500	0.5	₪ 2,820,000			
102	דירות בשטח 115	172	143	פלדלת	16,445	1	₪ 90,315,118	₪ 8,700	0.705	₪ 115,524,804
				מרפסות	2,145	0.4	₪ 4,712,093			
	דירות בשטח 80		23	פלדלת	1,840	1	₪ 11,707,230	₪ 9,500		
				מרפסות	345	0.4	₪ 878,062			
	דירות בשטח 55		6	פלדלת	330	1	₪ 2,099,866	₪ 9,500		
				מרפסות	90	0.4	₪ 220,055			
	שטחי מסחר			עיקרי	245	1	₪ 2,763,600	₪ 16,000		
				שירות	500	0.5	₪ 2,820,000			
103	דירות בשטח 113	146	117	פלדלת	13,221	1	₪ 81,569,339	₪ 8,700	0.792	₪ 108,927,538
				מרפסות	1,755	0.4	₪ 4,331,115			
	דירות בשטח 80		23	פלדלת	1,840	1	₪ 13,151,952	₪ 9,500		
				מרפסות	345	0.4	₪ 986,396			
	דירות בשטח 55		6	פלדלת	330	1	₪ 2,358,774	₪ 9,500		
				מרפסות	90	0.4	₪ 257,321			
	שטחי מסחר			עיקרי	245	1	₪ 3,100,640	₪ 16,000		
				שירות	500	0.5	₪ 3,168,000			
104	דירות בשטח 124	96	65	פלדלת	8,060	1	₪ 49,727,623	₪ 8,200	0.792	₪ 76,174,639
				מרפסות	575	0.4	₪ 2,404,175			
	דירות בשטח 80		23	פלדלת	1,840	1	₪ 13,151,952	₪ 9,500		
				מרפסות	365	0.4	₪ 986,396			
	דירות בשטח 55		6	פלדלת	330	1	₪ 2,358,774	₪ 9,500		
				מרפסות	90	0.4	₪ 257,321			
	שטחי מסחר			עיקרי	400	1	₪ 5,068,800	₪ 16,000		
				שירות	350	0.5	₪ 2,217,600			

₪ 420,008,808	שווי מתחם קדושי מגרים לפני התחתות
₪ 13,451,340	עלות הקמת פוטידות ומבני ציבור לאחר דחיה
₪ 3,909,086	עלויות הרוסה וניהול לאחר דחיה
₪ 402,648,382	סה"כ שווי לאחר התחתות
₪ 4,521,741	שווי לחת חלקה 33 חלקה 39 בגוש 6693 (לפי 1.123%)

- תחשיב לפי נתוני מכר במתחם מוהליבר שנערכו לאחר אישור תמ"ל/2004 פינוי בינוי:

24,000 ₪/ מ"ר בנוי * 97.5 מ"ר= 2,340,000 ₪.

- שקלול תחשיבי השווי וקביעת שווי במצב חדש:

מהות	שווי	שיעור	סה"כ
חלק יחסי בפרויקט	₪4,521,741	0.5	₪2,260,871
עסקאות השוואה מוהליבר	₪2,340,000	0.5	₪1,170,000
שווי מצב חדש			**₪3,430,871**

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. עמדת המבקש:

עיקרי עמדת שמאית המבקש, גב' תמר אברהם:

- שווי מצב קודם: הדירה כבנויה, בהתאם לשומת המשיבה.
- שווי מצב חדש: גישת החישוב לפי חלק יחסי בפרויקט לפי השווי היוצא יוצרת קשיים, כמפורט:

- לצורך קביעת אומדן השווי יש להניח הנחות שונות הכוללות מרכיבים רבים (שווי מ"ר מבונה מסחר, דחיה, עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור, עלויות הריסה ופינוי לאחר דחיה ועוד). כל שינוי באחד מהמרכיבים יכול ליצור שינוי מהותי בשווי היחסי.
- קונה פוטנציאלי לא יביא בחשבון הנחות וחישובים מסובכים ומורכבים.
- חלק יחסי בפרויקט הקבוע בטבלאות ההקצאה מביא בחשבון גם שווי לשטחי מסחר אשר נהוג כי שטחים אלו אינם כלולים בחלק התמורה לדיירים. לראיה בהסכם שנחתם עם היזם בתאריך 26.12.2019 נקבע כי התמורה לדירות הקיימות תהיה דירה חדשה עם תוספת 23 מ"ר (כולל ממ"ד) + מרפסת שמש בשטח של עד כ- 12 מ"ר + חניה מקורה ומחסן.
- יש להביא בחשבון שימוש ביניים בדירה שבנדון שכן במשך הדחיה לאישור התכנית (4 שנים בשלב א' בשיעור היוון 6%, משמע דחיה של 0.792). רכיב זה יובא בחשבון עבור כל קונה פוטנציאלי שיהיה מעוניין ברכישת הדירה בשלב זה.
- ערכי שווי למגורים: בניתוח נתוני השוואה ממתחם מוהליבר שחלה עליו תמ"ל/2004 לא ניתן להסתמך על השטח הרשום ויש להביא בחשבון שטחים נוספים כדוגמת מרפסות פנימיות מקורות שנסגרו לאורך השנים וצורפו לשטח העיקרי של הדירה וכן דירות שעברו הרחבה על פי תכנית מאושרת. יש למדוד את שטח הדירות בפועל או לכל הפחות להסתמך על שטחים המדווחים בארנונה. במתחם הנדון ישנן עסקאות מכר שנערכו לאחר החלטה בדיון בהפקדה של תמ"ל/2016, עסקאות אלו ישקפו בצורה מדויקת את ההשבחה שנוצרה מכוח אישור תמ"ל/2016.

להלן ניתוח נתוני השוואה במתחם תמ"ל/2016:

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

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

להלן ניתוח נתוני השוואה לעסקאות במתחם מוהליבר שנערכו לאחר אישור תכנית פינוי בינוי:

מס' סידורי	תאריך	גוש	חלקה / תת חלקה	כתובת	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה מדווח במ"ר	שטח בנוי בהיתר במ"ר	שנת בניה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ארנונה מדווח	מחיר למ"ר בנוי בהיתר
1	13/12/2021	6711	391/12	מוהליבר 56	3	80	87	86.55	1970	₪ 1,720,000	₪ 21,500	₪ 19,770	₪ 19,873
2	17/08/2021	6711	415/22	מוהליבר 6	3	48	51	67.98	1980	₪ 1,300,000	₪ 27,083	₪ 25,490	₪ 19,123
3	15/08/2021	6711	418/24	מוהליבר 24	3	78	78	78	1970	₪ 1,620,000	₪ 20,769	₪ 20,769	₪ 20,769
4	05/05/2021	6711	414/2	מוהליבר 10	1	60	60	70.7	1960	₪ 1,800,000	₪ 30,000	₪ 30,000	₪ 25,460
5	26/04/2021	6711	394/5	מוהליבר 42	2	81	96	86.55	1970	₪ 1,770,000	₪ 21,852	₪ 18,438	₪ 20,451
ממוצע											₪ 24,241	₪ 22,893	₪ 21,135
אומדן הדירה הנדונה במצב חדש						שטח במ"ר	97.5				₪ 2,363,486	₪ 2,232,107	₪ 2,060,676

להלן ניתוח נתוני מכר דירות חדשות משומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון במתחם דומה:

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

- בשומת הועדה ניתן שווי לפי חלק יחסי בפרויקט ממנה התקבל שווי של 4,521,741 ₪ לנכס הנדון, בנוסף נותחו נתוני השוואה ממתחם מוהליבר עליו חלה תמ"ל/2004 לפיהם מתקבל שווי של 2,340,000 ₪. בין שני הסכומים קיים פער של כמעט פי שניים שמראה על תוקף גישות נמוך. על פי תקן 2 בתקינה השמאית להערכת שווי נכסים בנויים, גישת ההשוואה הישירה בעלת התוקף הגבוה.
- אומדן השווי במצב חדש בוצע על פי שלושה גורמים:

- אומדן דירה במצב חדש על סמך שווי בנוי במתחם תמ"ל/2016, שווי יחסי בשקלול 80%, שווי מ"ר בנוי 21,000 ₪: 21,000 ₪ *0.8*97.5 מ"ר= 1,638,000 ₪.
- אומדן דירה במצב חדש על סמך שווי מ"ר בנוי במתחם מוהליבר עליו חלה תמ"ל/2004 שווי יחסי בשקלול 10%, שווי מ"ר בנוי 21,135 ₪: 21,135 ₪ *0.1= 206,066 ₪.
- אומדן דירה במצב חדש על סמך שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות עם דחיה של 6 שנים וכן היוון לשימוש ביניים (קבלת שכירות בנכס עד הריסתו) שווי יחסי בשקלול 10%. תחשיב זה נערך בהתאם להחלטת שמאי מכריע מרדכי דדון בגו"ח 6693/64:

שווי מ"ר בנוי:	27,200 ₪
דחיה 6 שנים שיעור היוון 6%:	0.705
דמי שכירות בתקופת ביניים:	240,074 ₪
שווי יחסי בממוצע משוקלל:	0.1
סה"כ שווי יחסי:	210,973 ₪

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

- הוצג תחשיב היטל השבחה בשקלול גישות ההשוואה השונות:

נתון	שווי מ"ר		חלק יחסי	סה"כ שווי יחסי לדירה 97.5 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי בהתבסס על עסקאות במתחם תמ"ל/2016	21,000	₪	80%	1,638,000	₪
שווי מ"ר בנוי על סמך עסקאות במתחם מוהליבר	21,135	₪	10%	206,066	₪
שווי מ"ר בנוי על סמך עסקאות לדירות חדשות	27,200	₪	10%	186,956	₪
מקדם דחיה בשיעור היוון 6% לתקופה של 6 שנים	0.705				
היוון דמי שכירות לדירה קיימת לתקופה של 3.5 שנים עד להריסה	48,000	₪	10%	24,007	₪
שווי מצב חדש				**2,060,000**	₪

בשקלול שלושת סוגי הנתונים שהוצגו מתקבל שווי דירה במצב חדש של כ- 2,060,000 ₪ כבנויה.

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

- שווי מצב חדש: בחישוב החלק היחסי בפרויקט הובאו בחשבון נתונים של עסקאות בבנייה חדשה ונתוני השוואה למסחר ובנוסף בוצע ניתוח של שני מכרזים (מכרז אחד משולב מגורים ומסחר ומכרז שני מגורים בלבד). שווי מצב חדש חושב בהתאם לפס"ד עמ"נ[5] 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ מיום 26/08/2021. הובא בחשבון משקל של 50% לשווי של חלק יחסי בפרויקט במקום 100% כך שבאופן מובנה השווי מלכתחילה מוטה מאוד כלפי מטה. לא הובא בחשבון שימוש ביניים.
- עסקאות השוואה ממתחם מוהליבר עליו חלה תמ"ל/2004: הוצגו חלקים מהסכמי מכר בנתוני ההשוואה המאמתים את השטח לפיו בוצע ניתוח נתון ההשוואה. עסקאות אחרי אישור תמ"ל אינן משקפות את שווי הדירה אלא את האפשרות לקבלת דירה חדשה דחויה ולא מביאות בחשבון את התמורה בהתאם לתכנון העתידי 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 ולכן על הצד הזהיר יש לנתח את העסקה לפי שטח הארנונה. עסקאות ההשוואה בוצעו כשנה וחצי לפני המועד הקובע. לפי מדד עליית מחירי הדירות במחוז מרכז, נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מאוגוסט 2021 ועד נובמבר 2022 הייתה עליית מחירים בשיעור 25%.
- עסקאות השוואה בתחום תמ"ל/2016 משומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון: בביאור לעסקאות ההשוואה ציין השמאי המכריע את הסיבות בגינן לא ניתן היה להתייחס לעסקאות חריגות כאשר האחת מהווה עסקת קיצון והאחרת מהווה עסקת נטו כשהיטל ההשבחה על הקונים. בהתעלם משתי העסקאות הללו מתקבל לפי שומת דדון שווי של 23,351 ₪/ מ"ר בנוי.

בשומה המכרעת הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי 24,870 ₪ ובשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 24,000 ₪. על החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון הוגש ערר מטעם הועדה המקומית יהוד ביום 07/04/2024.

[5] החלטות שמאים מכריעים שיושמה בהם הפסיקה: בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6711/394 בתחום תמ"ל/2004, בהחלטת השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 4042/557.

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

- אומדן שווי בהתבסס על נתוני מכר במתחם תמ"ל/2016 אינו מגלם את כלל התמורות המתקבלות בתכנית המשביחה ומהסכם פינוי בינוי, אלא את האפשרות לקבלת דירה חדשה דחויה. אין קשר ישיר בין התמורות הנוספות וההטבות שמקבל הדייר היוצא/ נכנס בדירה המפונה לבין החישוב בהתאם לחלק היחסי בפרויקט.
- שטח דירה במצבי התכנון השונים: שטח הדירה במצב החדש אינו זהה לשטח בהתאם להסכם פינוי בינוי מול היזם. בהתאם להסכם פינוי בינוי לדירה הנוכחית יתווסף שטח של 23 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד ובנוסף מרפסת בשטח של עד כ- 12 מ"ר.

סה"כ שטח דירתי במצב חדש: 97.5 מ"ר+ 23 מ"ר= 120.5 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת.

- מקדם דחיה: 4 שנים דחיה מהווה דחיה ראויה לנכס שיקבל הקצאה בתאי שטח 103 ו- 104 ועתיד להיבנות בשלב הראשון של הפרויקט.
- דמי שכירות שנתיים: בהתאמות הנדרשות ובהתחשב בדמי שכירות, לשיטתה של שמאית המבקש מתקבל שווי, כמפורט:

שווי דירה חדשה דחויה לגישת תמר אברהם			
מהות	**שטח (במ"ר)**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' (במ"ר)**
שטח דירה במצב הנכנס	97.5	1	97.5
תוספת שטח עיקרי	23	1	23
מרפסת	12	0.4	4.8
שטח הדירה במצב היוצא			125.3
שווי מ"ר בנוי בהתאם לשומת מרדכי דדון			₪ 27,200
מקדם דחייה (4 שנים בשיעור היוון של 6%)			0.792
שווי דירה כדחויה			₪ 2,699,263
שימוש ביניים לתקופה של 3.5 שנים בשיעור היוון של 3%			₪ 182,120
סה"כ שווי דירה כדחויה בהתעלם מכלל הפרויקט			**₪ 2,881,383**

שמאית המבקש העריכה את שווי הדירה בכ- 2,109,629 ₪, לאור האמור לעיל הערכתה של שמאית המבקש את הדירה כדחויה בחסר של 771,750 ₪.

- שווי לפי חלק יחסי בפרויקט בתוספת דמי שימוש ביניים: הובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 3.5 שנים (שלביות ביצוע לפי הוראות תמ"ל/2016 חושבה לפי 4 ו- 6 שנים ולכן על הצד הזהיר הובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 3.5 שנים) בשיעור היוון 3% בהתאם לדמ"ש ראויים:

1,853,000 ₪ *3%= 55,590 ₪. מתקבל שווי מצב חדש לפי חלק יחסי בפרויקט של 4,703,862 ₪.

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

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

<u>שמאית המבקש</u>

- ✓ שומת המשיבה מבוססת על מודל שמניח הנחות (לעניין דחיה, מטלות וכו') ותוצאת השווי אינה מתיישבת עם מבחן הסבירות ואינה בסנכרון עם שווי השוק.
  השווי לא צריך להיות וירטואלי אלא אמיתי.
- ✓ ישנה עסקה ממועד 2022 אחרי עליות המחירים. העסקה מעידה על תגובת השוק שמשקפת דחיה של 15-20 שנים.
- ✓ בחוו"ד המלווה לפי תקן 21 של הפרויקט הנדון צוין כי הפרויקט לא כלכלי ולא יהיה כלכלי ללא קרקע משלימה. מבחינה קניינית אין קשר בין בעלי הזכויות לקרקע המשלימה.
- ✓ אין היגיון בממוצע עם שני ערכים בהם הפער גדול כמו שנעשה בשומת המשיבה.
- ✓ אין להביא בחשבון את שטח הדירה לפי הסכם פינוי בינוי כי השטח שיתקבל אינו זמין והשוק מתמחר את זה ע"י דחיה.
- ✓ האמירה לפיה המוכרים לא משלמים היטל השבחה אינה נכונה.

<u>שמאי המשיבה</u>

- ✓ בהחלטת השמאי המכריע דדון ניתנה דחיה לפי שווי שוק ואין קשר בין השיטה בה פעל השמאי המכריע לבין היטל השבחה.
- ✓ המחוקק לא נתן פטור במכר. לכן אם נמכר חלק מסוים מהפרויקט היזם יבקש זיכוי בגינו בעתיד.
- ✓ לא הובא בחשבון חיוב בגין שימוש ביניים וכך גם א על שטח ממ"ד.
- ✓ בדר"כ בפרויקטים של פינוי בינוי היזם לוקח על עצמו את היטל ההשבחה. גם בהסכם שבפרויקט הנדון ובהסכם המכר של הדירה היטל השבחה לא חל על המוכרים.
- ✓ מגרש ההשלמה נוטרל בתחשיב המשיבה.
- ✓ יש להביא בחשבון מרכיב כלשהו של אי וודאות. בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים. יש לבחון את הראייה למועד הקובע ובהתחשב בעובדה שהיום יש ביהוד הרבה פרויקטים מקודמים.
- ✓ הפרויקט מחולק לשלבים והנכס הנדון נמצא בשלב א' ואין להביא בחשבון עיכוב בגין מגרש השלמה.
- ✓ מכר דירה בפרויקט כזה לא משקף חלק יחסי הקונה רואה דירה דחויה ואת נושא היטל ההשבחה שמים בצד. מדובר בעסקת נטו, היזם משלם את היטל ההשבחה לפי הסכם המכר.
- ✓ החלק היחסי בפרויקט 1.123% מהווה שווי של זכות. אין קשר בין מחיר דירה לבין שווי הזכות היחסית.
- ✓ אין שום אפשרות חוקית לתת פטור מהחלק של מרכיב הקרקע. יש לנתק את הקשר בין החלק היחסי לבין הדירה שנמכרה.
- ✓ כאשר היזם יוציא היתר בנייה הוא יבקש זיכוי על היטל ההשבחה ששולם במכר.
- ✓ אין לבצע שקלול בין שתי הגישות זו גישה מקלה.
- ✓ שימוש ביניים פס"ד טבנצ'יק לא רלוונטי מאחר ובפס"ד דנו על נכס שנשאר ולא מיועד להריסה כמו בנכס הנדון. יש להביא בחשבון שימוש ביניים. זו שגיאה שמאית מהותית אם נותנים זיכוי מלא כבנוי בלי לחייב על תקופת שימוש ביניים.

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

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים חלוקים, בין היתר, לגבי אופן חישוב היטל ההשבחה, על המקדמים האקוויוולנטיים שנלקחו בניתוח ההשבחה ועל שווי מ"ר מבונה. להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודות המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאית המבקש
תחשיב שווי מצב חדש	בהתאם לפסיקה[6] יש לחשב לפי חלק יחסי בפרויקט.	בוצע שקלול של 3 גורמים: 1. לפי שווי בנוי במתחם תמ"ל/2016. 2. אומדן שווי דירה במצב חדש במתחם מוהליבר עליו חלה תמ"ל/2004. 3. אומדן שווי מצב חדש על סמך שווי בנוי עם דחיה 6 שנים והיוון דמ"ש בשימוש ביניים. התחשיב נערך בהתאם להחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6693/64.
מקדם דחיה	מקדם 0.792 המגלם דחיה לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון 6%	מקדם 0.705 המגלם דחיה לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון 6%.
שימוש ביניים	לא הובאו בחשבון דמי שימוש לתקופת הביניים.	הובאו בחשבון היוון דמי שכירות לדירה קיימת לתקופה של 5.5 שנים עד להריסת המבנים לפי דמ"ש שנתי של 48,000 ₪ בשיעור היוון 3%.
ערכי שווי מצב חדש	10,000 ₪/ מ"ר מבונה, בהתבסס על מכר דירות במתחם מוהליבר הכלול בתמ"ל/2004 שבוצעו לאחר אישור התכנית ומכרז רמ"י 242/2021.	27,200 ₪/ מ"ר בנוי, לפי 3 סוגי הנתונים המופיעים בטבלה הנ"ל.
שטח דירה מצב חדש	תחשיב השווי במצב חדש חושב לפי חלק יחסי בטבלת האיזון וההקצאה. לפי גישת התחשיב בשומת המבקש שטח הדירה במצב חדש יחושב לפי תנאי הסכם פינוי בינוי: 97.5 מ"ר+ 23 מ"ר תוספת שטח עיקרי (כולל ממ"ד) + מרפסת 12 מ"ר.	97.5 מ"ר לפי שטח דירה שנקבע במצב קודם.

[6] ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ, מיום 26/08/2021.

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 6, יהוד- מונסון.

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

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

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

14.5. עמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.

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

14.7. 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.

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

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

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

15. <u>דיון והכרעה:</u>

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

שמאי הצדדים לא התייחסו בקביעתם לעניין המע"מ.

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

בבחינת ערכי שווי מנתוני מכר בסביבת הנכס מצאתי כי נכון להביא בחשבון את ערכי השווי במצב קודם לפי 19,000 ₪/ מ"ר בנוי, כולל מע"מ.

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

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

<u>החלטה</u>

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

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

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

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

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

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

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

בהתאם לפסיקה יש לבחון את שווי מלוא הזכויות ב"מצב חדש" לעומת מלוא הזכויות ב"מצב קודם", ולהביא בחשבון ניכוי הוצאות בהתאם להלכת אברמוביץ[7] לפיה נקבע כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות" שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי ולפיכך לא ניתן לנכותן מההשבחה.

טרם מתן החלטתי זו התקבלה החלטת ועדת ערר מס' תא/81077/0721 העוסקת בשיטה הראויה לחישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי.
ועדת ערר קבעה כי אין להתערב בהחלטת השמאי המכריע אשר העריך את ההשבחה בשיטת ההשוואה לבדה ולא רק, אף מצאה לנכון שלא לפסול את השומה על אף אי שימוש בעסקת ההשוואה בנכס עצמו.

אציין למעלה מן הצורך כי העסקה הנעשתה בנכס הנדון נכון ליום 05/03/2024 מגלמת שווי מ"ר בנוי של 23,678 ₪.
בהתאם לבדיקת החי"מ ובהתאם הסכמת הצדדים שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו 19,000 ₪.
משכך, עולה כי העסקה שנעשתה בנכס הנדון הינה חריגה ולא נכון שתילקח בחשבון.

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

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

אני מסכים עם האמור.

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

[7] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובנייה 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

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

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 הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה 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 בניה 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 הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים.*

מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

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

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

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

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

זאת ועוד, ועדת ערר מציינת את מגבלות השימוש בגישה הכלכלית, בין היתר, כיוון ושיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור היוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד') באופן הפוגע ברמת התוקף שלה.
אני מסכים כי גישת ההשוואה אמנם גישה מובילה אך חסרונות קיימים גם לה.
לדוגמה, הגישה "יונקת" מבסיס הנתונים של שלטונות המס, שם לא פעם שטחי הדירות והקומה לא מדווחים כהלכה. כך גם רמת המפרט בדירות ההשוואה לא ידועים לשמאי, דבר המצריך הנחת הנחות לצורך ביצוע ההשוואה. זאת ועוד, לא אחת קיים קושי מהנתונים לדעת את גיל הבניין בצורה מדויקת ואת אופן קביעתו על ידי הגורם המדווח. בנוסף קיים לא פעם צורך ליתן מקדם מיקום, מקדם קומה, כיווני אוויר ועוד.
מעבר לאמור, לא אחת כוללות הדירות המדווחות זכויות בנייה **בלתי מנוצלות** הנובעות מתכניות החלות על הנכס, ממספר השותפים במגרש עליו חלה התכנית וממנו מיוחס החלק היחסי לדירה וכד'.
אי בחינה מדויקת של האמור יכולה גם היא להביא לעיוות כזה או אחר בגישת ההשוואה.
האמור מעיד על רגישות לטעות הקיימת גם בשיטת ההשוואה.

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

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

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

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

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

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

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

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

משכך, ככל והשמאי המכריע פועל בהתאם לתקינה השמאית נכון שוועדת ערר לא תתערב בהחלטתו.
על השמאי לבחון כל מקרה לגופו ובהתאם לשיקול דעתו המקצועית לקבוע מה תהיה הגישה הנכונה ביותר.

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

מצאתי לנכון להתייחס לאמירה נוספת של ועדת ערר:

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

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

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

יפה כתבה ועדת הערר בעניין כדלקמן:

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

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

"סוגיות אלה מצויות בליבת המומחיות של השמאי המכריע".

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

<u>להלן סקירת עסקאות השוואה **לאחר המועד הקובע** מתוך "אתר רשות המיסים - מידע נדל"ן" לדירות מגורים עליהן חלה תכנית תמ"ל/2016</u>[8]:

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

לאחר בחינת נתוני ההשוואה במצב הקודם **טרם** פרסום התכנית להפקדה (08/04/2022), זאת למול עסקאות השוואה **לאחר** הפקדת התכנית, עולה כי ישנו קושי מהותי באיתור נתוני השוואה בכמות מספקת אשר יהיו מחד קרובים דיו למועד הקובע ומאידך בעלי אותם מאפיינים הקיימים לנכס הנדון.
עוד קיים קושי לקשר באופן פרטני את השינוי במחירי הדירות ב"תפר" שבין הזמן **שלפני** פרסום התכנית להפקדה אל מול הזמן **שלאחר** מכן.
במקרה **<u>כאן</u>** מדובר על שנה ייחודית אשר היוותה נקודת מפנה בשוק הנדל"ן.
במחצית השנייה של שנת 2022 שיעור האינפלציה בישראל היה מעל לגבול העליון והתאפיין בתנודתיות.
באמצעות ארבע החלטות להעלאת ריבית שהתקבלו במחצית השנייה של שנת 2022 עלה שיעור הריבית ב- 2.5 נקודות אחוז.
המחצית השנייה של שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה בהשוואה לשנים האחרונות.
האינפלציה השנתית עמדה בחודש נובמבר של שנת 2022 על שיעור של 5.3%[9].
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.

[8] לעניין "שטח על פי היתר" – מדובר במדידה של הח"מ מתוך גרמושקא חתומה.
[9] 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

משכך הרי שלדעתי במקרה **כאן** לא נכון יהיה להסתמך על גישת ההשוואה בכדי להעיד על ההשבחה אשר חלה במקרקעין. לכן נבחן כאמור גם את הגישה הכלכלית.

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

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

מעיון בתכנית תא/3850/מח החלה על מתחם רקנאטי עולה כי מתוכננות 198 יח"ד בבניין בן 17 קומות מעל קומת עמודים וללא שטחי מסחר בקומת הקרקע. בענייננו ובהתייחס לפרויקט שבנדון, בכימות התועלת שתכנית פינוי בינוי מקנה לבעלי הדירות, יש להביא בחשבון בתחשיב החלק היחסי את כלל מרכיבי השווי במתחם פינוי בינוי שבדרך כזו או אחרת מהווים תועלת לבעלי הדירות שבאה לידי ביטוי בדירות התמורה שיקבלו בפרויקט (שטח עיקרי, מחסנים, חניות וכיו"ב).

לעיין שיעור היטל ההשבחה- משום שלא אותרה התייחסות של הועדה המקומית יהוד - מונוסון לעניין שיעור החיוב בפרויקטים של פינוי בינוי (ראה מטה צילום מתוך אתר הרשות להתחדשות עירונית[10]), 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

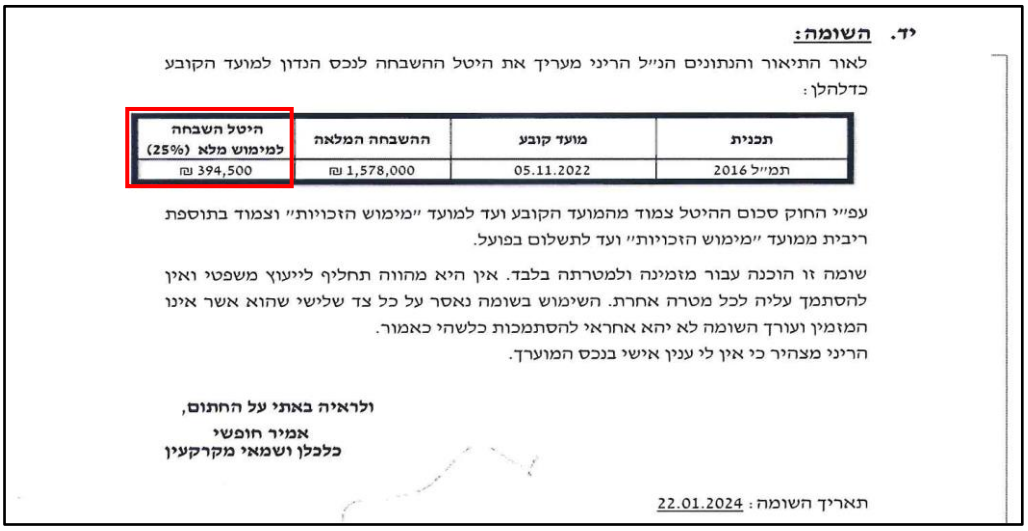
חיפוש/סינון

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

[10] 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

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



יד. **השומה:**

לאור התיאור והנתונים הנ"ל הריני מעריך את היטל ההשבחה לנכס הנדון למועד הקובע כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה המלאה	היטל השבחה למימוש מלא (25%)
תמ"ל 2016	05.11.2022	₪ 1,578,000	₪ 394,500

עפ"י החוק סכום ההיטל צמוד מהמועד הקובע ועד למועד "מימוש הזכויות" וצמוד בתוספת ריבית ממועד "מימוש הזכויות" ועד לתשלום בפועל.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
הריני מצהיר כי אין לי ענין אישי בנכס המוערך.

ולראיה באתי על החתום,
אמיר חופשי
כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך השומה: 22.01.2024

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

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

ראוי יהיה לציין כי אין בהכרעתי בעניין שיעור היטל ההשבחה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

עוד עמדה לנגד עיניי החלטת שמאי מכריעה מרדכי דדון מיום 17.1.2024, שניתנה במתחם הנדון ועליה הוגש כתב ערר ע"י הועדה לתו"ב יהוד מונסון.

לאור האמור, עמדתי היא שיש להביא בחשבון כי חישוב שווי מצב חדש ייקבע כחלק יחסי מהפרויקט כפי שנקבע בטבלת האיזון וההקצאה, קרי 1.123%.

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.

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

לאור האמור, ובהתאם לתקן המנחה עקרונות לחישוב היטל השבחה, אין להביא בחשבון עלות קרקע משלימה.

מעיון בחוו"ד הכלכלית שנערכה ע"י השמאי ארז כהן לסיכומו של עניין נקבע רווח מעלויות 19% ורווח מפדיון 15.96%, זאת בהתחשב בכמות יח"ד משוערת הנדרשות להשלמה.

לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקש את העובדה שבמועד אישור התכנית היא אינה כלכלית שכן גם בחוו"ד של השמאי ארז כהן הובאה בחשבון קרקע משלימה.

בנוסף אציין כי הוראות תכנית תמל/2016 קובעות שלצורך מימוש התכנית נדרשת קרקע משלימה שתוקצה בתכניות אחרות ביהוד מונסון וזאת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית.

העובדה כי במועד הקובע טרם הוקצתה הקרקע המשלימה אינה משליכה על אפשרות עתידית להקצאתה.

ב. <u>מקדם דחיה</u>

שמאי המשיבה קבע את מקדם הדחיה בהתבסס על נספח מתחמי מימוש, המופיע כחלק ממסמכי תמ"ל/2016 וקובע כי מגרש מס' 104 בו הוקצו הזכויות לנישום, מיועד כבר בשלב א' של הפרויקט לפינוי של 80 יח"ד ובינוי של 240 יח"ד.

נקבעה דחיה לתקופה של 4 שנים במקדם 0.792. שמאית המבקש קבעה דחיה לנתוני ההשוואה של מכר דירות חדשות לפי מקדם 0.705 המגלם 6 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>החלטה</u>

המחלוקת בעניין קביעת מקדם דחיה מהווה מחלוקת על קביעה שביסודה מבוססת הנחות.

תמ"ל/2016 לא הגדירה פרקי זמן בשלביות הביצוע אותה קבעה.

בעת קביעת מקדם דחיה ראוי יש להביא בחשבון את היקף הפרויקט ומורכבותו.

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 (ת"א) 8199-07-18 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' יובל קיכל שדנה בקביעת מקדם הדחיה, נסקרו בין היתר הפרמטרים הרלוונטיים לחישוב מקדם הדחיה:

א. *"**הדחייה** - היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחייה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחייה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחייה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).*

ב. ***שער ההיוון** - מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע.... בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בניים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר".*

ועדת הערר בהחלטתה בעניין קיכל קבעה כי אין לקבל את קביעת השמאי המכריע שקבע דחיה לתקופה של 12 שנים ואין לקבל את הדחיה שנקבעה בשומת המשיבה לתקופה של 4 שנים, ועדת הערר החזירה את השומה לשמאי המכריע כדי שייבחן את קביעתו. ככל הנראה טרם פורסמה החלטת שמאי מכריע מתוקנת בעניין זה.

מצאתי לנכון לבחון מספר פרויקטים לפינוי בינוי בהם נקבע מקדם דחיה, כמפורט:

- השמאית המכריעה דנה שיחור קבעה בגו"ח 30415/177 בפרויקט פינוי בינוי הכולל 56 יח"ד במצב קודם ו- 180 יח"ד במצב חדש כי יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של כ- 6 שנים.
- השמאית המכריעה יעל הרון קבעה בגו"ח 30200/13 בפרויקט פינוי בינוי הכולל 196 יח"ד במצב קודם ו- 998 יח"ד במצב חדש כי יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של כ- 7.5 שנים.
- השמאית המכריעה אורית גלן קבעה בגו"ח 6110/221 בפרויקט פינוי בינוי להקמת 1,434 יח"ד, ו- 391 יח"ד, נקבעה דחיה למגרש 501 להקמת 391 יח"ד, לתקופה של כ- 8 שנים.

במקרקעין שבנדון הוקצו זכויות במגרש מס' 104 המיועד להקמת 94 יח"ד במתחם שבו מתוכנן בינוי של 588 יח"ד.

לאור האמור, בהתאם להיקף הפרויקט ובהתחשב בעובדה שמתחם קדושי מצרים בו נמצאת ההקצאה לנכס מושא החלטתי זו, ימומש כבר בשלבי הפרויקט הראשונים, הרי שלעמדתי <u>אין לבצע הפרדה</u> לפי נספח מתחמי מימוש ונכון לקבוע דחיה <u>אחידה</u> למתחם הנדון הכולל את מגרשים 104-101.

לפיכך, מצאתי לנכון כסבירה דחיה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

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>דמי שימוש בתקופת הביניים</u>

שמאי המשיבה קבע בשומתו כי אין להביא בחשבון הפחתת דמי שימוש בתקופת הביניים בהתאם לפסיקה. שמאית המבקש קבעה את אומדן השווי בחישוב שלוש קבוצות נתונים שונות וביניהן נתוני מכר לדירות חדשות אותם חישבה בדחיה של 6 שנים עד לקבלת הדירה החדשה, זאת בתוספת דמי שימוש ביניים מהוונים לפי 48,000 ₪ לשנה בשיעור היוון 3% לתקופה של 5.5 שנים.

<u>החלטה</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין הכללת דמי שימוש בתקופת הביניים.

הפסיקה בעניין טבצ'ניק אבריל[11] הקובעת בין היתר כי אין לכלול בקביעת שווי מצב חדש את דמי השכירות/ דמי השימוש המתקבלים בתקופת הביניים (ממועד אישור התכנית ועד למועד הריסת המבנים):

"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 שווים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית".
"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".

על אף הפסיקה ומהפן השמאי, בהתייחס לחיים כלכליים של נכס מסוים, כאשר קיימת דחיה בקביעת אומדן השווי יש לתת את הדעת ביחס לתקופת הדחיה וזאת בכדי להשלים את סה"כ תרומתה הכלכלית של הנכס לבעליו.

לעניין זה נרשמה דעת מיעוט של חבר הועדה השמאי אור לוי בערר (תא) 82112/0621 נעה לב נ' ועדה לתו"ב תל אביב:

"מסכים אני לתוצאה לפיה יש לדחות את הטענה, בשל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין אבריל, ובהתאם לעקרון כיבוד הערכאות. אולם, בראייתי המקצועית ומן ההיבט הכלכלי שמאי, סבורני כי מדובר בפסיקה אשר ראוי לבחנה מחדש. על כן, ככל שהנושא יובא בפני בית המשפט המחוזי בשנית אני סבור כי ראוי שהעמדה המקצועית שאפרט להלן תהייה בפניו לעת שקילת הסוגייה.... שומת המצב החדש אמורה לשקף ולגלם את כלל הנאות הבעלים לא רק מן הזכויות שהתווספו ונוצרו מכח התכנית החדשה, אלא את כלל ההנאות וכלל השווי הנובע ממכלול הגורמים התורמים לשווי המצב החדש".

לסיכום, בפסיקה בעניין טבצ'ניק כמו במקרה הנדון מדובר <u>בבינוי</u> פינוי וקיימת אפשרות למגורים בדירה כחלק מהמצב התכנוני הקודם. לאור האמור אין להביא בחשבון דמי שימוש ביניים.

[11] ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.

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

ד. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

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

בפועל בתחשיב השומה קבע השמאי כי דירות בשטח שבין 80-55 מ"ר בשווי של 9,500 ₪/מ"ר מבונה ודירות בשטח שמעל 100 מ"ר בשווי 8,200 ₪/ מ"ר מבונה, זאת בהתבסס על נתוני שווי של דירות חדשות ומכרזי רמ"י בסביבת הנכס הנדון.

שווי מ"ר מבונה **למסחר** נקבע לפי 9,700 ₪ למ"ר (בהתאם לניתוח נתוני ההשוואה) ובפועל בתחשיב השומה יושם שווי של 16,000 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני מכר חנויות ונתוני היצע.

בשומת המבקש נקבע ממוצע משוקלל לשווי מ"ר בנוי **למגורים** הנו בגבולות 21,130 ₪, בהתבסס על נתוני מכר לדירות חדשות במתחם תמ"ל/2016, מתחם מוהליבר (תמ"ל/2004) ונתוני מכר לדירות חדשות.

<u>החלטה</u>

מעיון בשומות הצדדים, עולה כי אין מחלוקת בשווי הנכס ב"מצב קודם", הן בשטח הנישום והן בערכי השווי.

לאחר בחינת נתוני ההשוואה שהוצגו ובחינה שנערכה על ידי החי"מ, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים לעניין זה.

קיימת מחלוקת בקביעת ערכי השווי במצב החדש הנובעת בין היתר מדיווח שטחים שאינם מהימנים בעסקאות המכר.

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

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

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

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

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

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

להלן שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי ממוצע בנכס הנדון בהתאמה	₪ 21,848
הפחתת מע"מ	17%
הפחתת יזמות לפי פרסום אגף שומת מקרקעין לעניין הרווח היזמי בפרויקט פינוי בינוי	17%
עלות בניה לפי דקל נוב' 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[12] 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.

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

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

- 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.

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

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

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

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

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 05.03.2024 נמכרו מלוא הזכויות בתמורה ל- 2,060,000 ₪.

העסקה משקפת שווי של 21,130 ₪/מ"ר בנוי. עסקה זו משקפת שווי של 8,400 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ.

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

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

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

לצורך קביעת ההשבחה בתחשיב שווי שכולל חלק יחסי בפרויקט כולו (כולל שווי למסחר) נבחנו על ידי נתוני ההשוואה למסחר שהוצגו בשומת המשיבה ועמדתי היא שמסקנת השווי אליה הגיע שמאי המשיבה סבירה.

מסקנתו של שמאי המשיבה עולה בקנה אחד עם קביעת שווי מבונה למסחר (בחוו"ד שנערכה ע"י השמאי ארז כהן בה נערכו טבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית תמ"ל/2016) למועד קובע 16.8.2022 לפי 9,640 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור, שווי למסחר ייקבע בגבולות 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.

ה. <u>קרבה למבני ציבור/מסחר</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה של 5% בגין קרבה למבני ציבור/מסחר.

<u>החלטה</u>

אפנה למחקר דלפי - סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר מחודש פברואר 2020: "בהנחה ששווי מ"ר למגורים עם עירוב שימושים הוא 100%, מה שווי מ"ר למגורים ללא עירוב שימושים במבנים שכנים (בהנחה כי יתר המאפיינים זהים)?"

בסיכום הממצאים עולה כי הממוצע הוא 96% וכי השכיח הוא 90%.

אפנה למחקר דלפי - סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר מחודש פברואר 2020: "בהנחה ששווי דירה בבניין רווי שאינו פונה למבני ציבור הוא 100%, מהו המקדם באחוזים לשווי של אותה דירה כאשר היא פונה למבני ציבור (ביחס לכלל מבני הציבור האפשריים)?"

בסיכום הממצאים עולה כי הממוצע הוא 92% וכי השכיח הוא 90%.

לאור העובדה שנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בקביעת אומדן השווי לא מגלמים מגורים מעל מסחר ולא נמצאים במתחם עם מבני ציבור, בעוד במתחם הנדון מתוכננים מבני ציבור ושטחי מסחר, הרי שעמדתי שנכון להביא בחשבון הפחתה של 10% בגין הקרבה למבני ציבור <u>ובנוסף</u> הפחתה של 10% בגין קיומה של קומת קרקע מסחרית.

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

ו. עלויות הריסה ופינוי

שמאי המשיבה קבע עלות הריסה ופינוי לאחר דחייה 3,909,086 ₪, לפי עלות הריסה של 400 ₪/מ"ר.

החלטה

מצאתי את עלות ההריסה כפי שנקבעה בשומת המשיבה לפי 400 ש"ח/מ"ר כסבירה.

להלן תחשיב עלות הריסה כוללת בהתאם לשטחים להריסה שנקבעו בשומה לפי תקן 21:

מגרש	כתובת	חלקה	שטח במ"ר לפי היתרים
101-102	קדושי מצרים 27	82	1,820
	קדודי מצרים 29	83	2,187
	ויצמן 59	84	3,010
	קדושי מצרים 31	85	2,012
סה"כ			9,029
103	קדושי מצרים 30	86	1,621
	קדושי מצרים 32	87	1,123
סה"כ			2,744
סה"כ שטח להריסה במ"ר			11,773
עלות הריסה למ"ר			400 ₪
עלויות הריסה בש"ח			4,709,200 ₪

ז. עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור

שמאי המשיבה הציג בשומתו סכום הפחתה כדחוי בסך 13,451,340 ₪ ללא הסבר או פירוט עלויות.

החלטה

במתחם הנדון (מגרשים 101-104) קיים שטח עיקרי של 1,240 מ"ר ושטח שירות של 1,250 מ"ר.
מעיון בהוראות התכנית ובהערות לטבלת הזכויות צוין כי שטחי השירות כוללים שטח שירות מתחת לקירוי חצרות ושטחי חוץ מרוצפים לגני ילדים ומעונות יום.
לאור האמור, הובאה בחשבון הפחתה של 20% מסך שטחי השירות.

להלן חישוב עלות הקמת מבנים ומוסדות ציבור:

מגרש	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	שטח במ"ר (לאחר ניכוי 20% שטחי שירות)
101	280	300	520
103	560	600	1040
104	400	350	680
סה"כ שטח במ"ר			2240
עלות בניה מ"ר לפי דקל 11/2022 ע. ישירה+ 30% ע. עקיפה			6,500 ₪
סה"כ עלות בניית מבני ציבור בש"ח			14,560,000 ₪

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

16. סיכום החלטות הח"מ:

נקודות המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאית המבקש	החלטת הח"מ
תחשיב שווי מצב חדש	בהתאם לפסיקה יש לחשב לפי חלק יחסי בפרויקט.	בוצע שקלול של 3 גורמים: 1.שווי בנוי במתחם תמ"ל/2016. 2. אומדן שווי דירה במצב חדש במתחם מוהליבר עליו חלה תמ"ל/2004. 3. אומדן שווי מצב חדש על סמך שווי בנוי עם דחיה 6 שנים והיוון דמ"ש בשימוש ביניים. התחשיב נערך בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר מרדכי דדון בגו"ח 6693/64.	נבחנו 2 גישות לצורך התחשיב, גישת ההשוואה והגישה הכלכלית. במקרה כאן לא ניתן להסתמך על גישת ההשואה בכדי להעיד על השבחה ולכן ההשבחה חושבה לפי הגישה הכלכלית בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.
מקדם דחיה	מקדם 0.792 המגלם דחיה לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון 6%.	מקדם 0.705 המגלם דחיה לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון 6%.	מקדם דחיה 0.63 המגלם 8 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.
שימוש ביניים	לא הובאו בחשבון דמי שימוש לתקופת הביניים.	הובאו בחשבון היוון דמי שכירות לדירה קיימת לתקופה של 5.5 שנים עד להריסת המבנים לפי דמ"ש שנתי של 48,000 ₪ בשיעור היוון 3%.	לא הובאו בחשבון דמי שימוש ביניים.
ערכי שווי מצב חדש	10,000 ₪ למ"ר מבונה. בהתבסס על מכר דירות במתחם מוהליבר הכלול בתמ"ל/2004 שבוצעו לאחר אישור התכנית ומכרז רמ"י 242/2021.	27,200 ₪/ מ"ר בנוי. לפי 3 סוגי הנתונים המופיעים בטבלה הנ"ל.	ערכי השווי לחישוב אומדן שווי במצב חדש: דירות גדולות: 8,200 ₪/מ"ר מבונה. דירות קטנות: 9,000 ₪/מ"ר מבונה. מסחר: 9,500 ₪/ מ"ר מבונה.
שטח דירה מצב חדש	תחשיב השווי במצב חדש חושב לפי חלק יחסי בטבלת האיזון וההקצאה. לפי גישת התחשיב בשומת המבקש שטח הדירה במצב חדש יחושב לפי תנאי הסכם פינוי בינוי: 97.5 מ"ר+ 23 מ"ר תוספת שטח עיקרי (כולל ממ"ד) + מרפסת 12 מ"ר.	97.5 מ"ר לפי שטח דירה שנקבע במצב קודם.	חושב לפי שווי יחסי ולכן אין מקום לבחון את שטח הדיקה ב"מצב חדש".
קרבה למבני ציבור/מסחר	ניתנה הפחתה של 5% בגין קרבה למבני ציבור/מסחר.		ניתנה הפחתה של 10% בגין הקרבה למבני ציבור ובנוסף הפחתה של 10% בגין קיומה של קומת קרקע מסחרית.
עלויות הריסה ופינוי	שמאי המשיבה קבע עלות הריסה ופינוי לאחר דחייה 3,909,086 ₪, לפי עלות הריסה של 400 ₪/מ"ר.		מסכים עם עלות ההריסה כפי שנקבעה בשומת המשיבה לפי 400 ש"ח/מ"ר עבור שטח של 11,773 מ"ר.
עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור	ניתנה הפחתה דחויה בסך של 13,451,340 ₪.		עלות מטלה ציבורית בשטח של 2,240 מ"ר בעלות של 6,500 ₪/למ"ר.

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
97.5	₪ 19,000	₪ 1,852,500

מצב חדש					
מהות	שטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד) במ"ר	שווי מ"ר מבונה	הפחתה בגין קרבה למבני ציבור	הפחתה בגין קרבה למסחר	סה"כ
שטח סחיר למגורים דירות גדולות	54,780	₪ 8,200	0.9	0.9	₪ 363,848,760
שטח סחיר למגורים דירות קטנות	8,783	₪ 9,000	0.9	0.9	₪ 64,028,070
זכויות בניה למסחר	1,135	₪ 9,500			₪ 10,782,500
סה"כ שווי זכויות כזמינות					₪ 438,659,330
מהות		**שטח במ"ר**	**עלות בניה בש"ח**		**סה"כ**
עלויות הריסה ופינוי		2744	-₪ 400		₪ -1,097,600
עלות מטלה ציבורית		840	-₪ 6,500		₪ -5,460,000
שווי מתחם כזמין בניכוי עלויות הריסה ופינוי ומטלה ציבורית, בש"ח					₪ 432,101,730
מקדם דחיה		8	6%		0.63
חלק יחסי בהקצאה					1.123%
שווי מצב חדש					₪ 3,044,520

תחשיב השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 3,044,520
שווי מצב קודם	₪ 1,852,500
השבחה	₪ **1,192,020**

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 33, בגין מימוש במכר, כדלקמן:

מהות השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (25%)
תמ"ל/2016	05/11/2022	₪ 1,192,020	₪ 298,005

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 שמאי מקרקעין ומכריע רשיון מס' 845

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