**מישל אשור - שמאי מקרקעין** **אמיליה אשור - שמאית מקרקעין**

תאריך : 04 בפברואר, 2026
מספר מינוי : 1740-2025
מספרנו : 342-1740-2025

לכבוד

**גב' כוכבה קהלני - המבקשת**
**ע"י מר יהושוע גיגי, שמאי מקרקעין**
**דוא"ל** yg@y-gigi.co.il

**הועדה המקומית לתו"ב יהוד-מונסון - המשיבה**
**ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין**
**דוא"ל** valuers@bezeqint.net

ג.א.נ.,

## החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
## תת חלקה 3, חלקה 72 בגוש 6693
## רח' יוספטל גיורא 8, שכונת "ליבת העיר", יהוד-מונסון

### 1. מטרת ההחלטה

**1.1.** בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

**1.2.** היטל ההשבחה נדרש למימוש זכויות מלא (מידע מוקדם).

### 2. דיון מקצועי

בתאריך 17.11.2025 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

### 3. מועד קובע

| גורם ההשבחה | מועד קובע[1] |
|---|---|
| תמ"ל 2016 | 05.11.2022 |

### 4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 28.09.2025.

### 5. פרטי הנכס

גוש : 6693.
חלקה : 72.
תת חלקה : 3.
שטח רשום : 57.88 מ"ר (חלק ברכוש משותף 10/244).
שטח החלקה בשלמות : 1,298 מ"ר.
מהות הנכס : דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין בן 4 קומות.
מיקום : רח' יוספטל גיורא 8, שכונת "ליבת העיר", יהוד-מונסון.

[1] המועד הקובע הינו - יום תחילת תכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה- 1965 "תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 6. תיאור הסביבה והנכס

שכונת "ליבת העיר" ממוקמת בחלקה המרכזי של העיר יהוד-מונסון, ממזרח לשכונת גבעת אוויה, מדרום לשכונת נווה עובד וממערב לשכונות ביאליסטוק ומכבי.

רח' גיורא יוספטל הינו רחוב פנימי, המקשר בין רחוב ביאקובסקי בצפון לרחוב צבי ישי מדרום. הבניין ממוקם מעברו המערבי של רח' גיורא יוספטל.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים טוריים ובניינים בבניה רוויה לצד שטחי מסחר.

בסביבת הנכס קיימים שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

על החלקה קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ובנייה על הגג, הכולל בסה"כ 16 יח"ד.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה, ששטחה הכולל הינו 66.5 מ"ר[2].

## 7. המצב התכנוני

### 7.1. תגפ/377

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 227 מיום 01.05.1952.
מטרת התכנית - לחלק את הקרקע למגרשי מגורים וחקלאות, להתוות דרכים חדשות, להקצות מגרשים לבניינים ציבוריים, להקצות אזור ירק ציבורי ולקבוע אזור מסחרי, הכל בהתאם לתשריט המצורף לתכנית.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה ממוקמת בתחום מגרשים 317-318 בייעוד "אזור מגורים א'".

### 7.2. גמ/377/3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 580 מיום 23.01.1958.
מטרת התכנית- לבטל חלוקה קיימת ודרכים קיימות, לחלק את השטח מחדש למגרשי מגורים, מסחר, חקלאות, אזור מיוחד, מגרשים לבניינים ציבוריים, לייעד שטחים לבתי קברות, שטחים פתוחים ציבוריים, להתוות שבילים, דרכים חדשות- הכל בהתאם לתשריט.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה ממוקמת ב"אזור מגורים א'- בנייני קומות".

זכויות בניה:

| | | |
|---|---|---|
| גודל מגרש מינימלי | : | 1,000-1,500 מ"ר. |
| אחוזי בניה | : | 20%. |
| מס' קומות | : | 2. |
| בנייני עזר | : | 25 מ"ר. |
| קווי בניין | : | קדמי- בהתאם לתשריט, צדדי- למגורים: 3 מ', לבנייני עזר: 3 מ' או בגבול באישור ועדה, אחורי- למגורים: 6 מ', לבנייני עזר: 6 מ' או בגבול באישור ועדה. |
| מס' יח"ד | : | 8. |

[2] עפ"י מדידה גרפית מהיתר הבניה ותשריט הבית המשותף וכבשומת המשיבה.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

**7.3. תרשצ 3/42/1**

אושרה בועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 12.04.1967.
מטרת התכנית- קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון צבורי ובצוע פעולות רישום בהתאם לחוק (כל שנוי בתכנית לאחר הרישום יעשה על דעת ובאישור הועדות המוסמכות).
החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "אזור מגורים 3-4 קומות".
קווי הבניין הינם: קדמי וצדדי- כמסומן בתשריט, אחורי- 5 מ'.

**7.4. תכנית ממ/865**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1782 מיום 02.12.1971.
מטרת התכנית- תכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התכניות המפורטות שאושרו (או הופקדו) ביהוד + פתיחת דרכים חדשות וביטול דרכים.
החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "מגורים ג'". זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
קווי בניין: חזית- כמסומן בתשריט, צד- 4 מ', אחורי- 6 מ'. הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות 10% לקו בניין צד ואחורי.

**7.5. תרש"צ 3/42/2**

אושרה בועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 29.12.1976.
מטרת התכנית- קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין בהתאם לחוק.
החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "אזור מגורים 3-4 קומות". קווי בניין כמסומן בתשריט.

**7.6. תכנית ממ/1/10004**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3193 מיום 03.05.1985.
מטרת התכנית- קביעת הוראות בניה למרתפים, באזורי המגורים.
באזור מגורים בבתי קומות, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים תותר בניית מרתף שייועד למחסנים פרטיים לדיירים ו/או חדר משחקים לדיירים בלבד, בשטח 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חניה, חדר הסקה). קירות החוץ של המרתף יהיו בקונטור הבניין. בבית רב-קומתי תותר קומת מרתף נוספת למטרת חניות לדיירים בלבד. במגרשים צרים, מרתף חניה תת קרקע יוכל להיבנות בקו בניין "0" בהסכמת השכן. המרתפים ירשמו ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו.

**7.7. תכנית יד/במ/2001**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3943 מיום 14.11.1991.
מטרת התכנית:

א. תכנון והתווית רשת דרכים קיימות, הכל כמסומן בתשריט.
ב. קביעת אזורי בינוי למגורים, למסחר, לצרכי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים.
ג. קביעת תקנות והוראות בניה לאזורים השונים.
ד. קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
ה. הועדת מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט.
ו. ביטול תוקף איחוד חלקות מנדטוריות בשטח התכנית במקומות בהם קיימת סתירה בין החלוקה המנדטורית לחלוקה המוצעת בתשריט.

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 137 בייעוד "אזור מגורים ג'".
בהתאם לנספח 3 המבנה הקיים מסומן כבנין בן 3-4 קומות עם או בלי ק"ע.




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתאם לנספח 4ב' בתשריט התכנית, תותר הגדלת שטח דירה ממוצעת עד 110 מ"ר ומס' הקומות המקסימלי הינו 3 + ק"ע.

**7.8. <u>תכנית יד/מק/5001</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4493 מיום 20.02.1997.
מטרת התכנית- שינוי התנאים לקבלת היתרי בניה בכל הנוגע לתכנית הפיתוח בתכנית יד/865/ב' וקביעת הנחיות בינוי למחסנים וגדרות באזורי מגורים א'.

**7.9. <u>תמל/2016 "יהוד - מתחם ביאקובסקי, קדושי מצרים והרצל"</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10854 מיום 20.10.2022 ובעיתונות מיום 21.10.2022.

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>
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 "ארז" ומבנה פעיל ובו מרפאת קופ"ח כללית. מתחם הרצל מיועד לפינוי בלבד, ולשינוי יעוד הקרקע (בשטח של כ- 3.5 דונם) לצורכי ציבור אשר יתנו מענה לתוספת השטח הנדרשת עבור תוספת האוכלוסייה. התכנית מציעה כ- 1,150 יח"ד במבני מגורים עד קרקע + 16 קומות ובבנייה מרקמית עד קרקע + 9 קומות. בקומות הקרקע של המבנים מוצעת חזית פעילה כלפי הרחוב ובחלק מהמבנים שולבו גני ילדים ומעונות יום. התוכנית מגדילה את זכויות הבניה בתא שטח 503 המאפשר צרכי ציבור מדרום למתחם קדושי מצרים על מנת לייעל את תפקודו. התכנית שמה דגש על רשת שבילי הולכי הרגל ושבילי אופניים, שירות תח"צ מיטבי והשהיית מי נגר, כאשר כל החניה הפרטית במתחם תהיה במרתפים. עוד שמה התוכנית דגש על יצירת רחובות פעילים ונעימים להליכה ומרחיבה את חלקם לשם כך. לצורך מימוש התוכנית יש צורך בקרקע משלימה. הקרקע תוקצה בתכניות אחרות בעיר יהוד-מונסון וזאת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית.

<u>מטרת התכנית:</u>
התווית 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.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>
1. שינוי יעוד מייעודי הקרקע המאושרים למגרשים ביעודים הבאים: מגרשים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת ודרך מוצעת ומתקן הנדסי.
2. קביעת שטחי הבניה המותרים.
3. קביעת הוראות לשימושים, מספר יח"ד, קומות והוראות בינוי.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הנחיות לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידית כתנאי להיתר בניה.
7. קביעת קווי בניין במגרשים ומגבלות בניה.
8. קביעת זיקות הנאה.
9. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. קביעת הוראות לתשתיות.
11. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
12. קביעת הוראות בדבר מגרש תלת מימדי.

**בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצו לבעלי הזכויות קהלני כוכבה וקהלני יהודה, תמורת זכויותיהם בתת-חלקה 72/3 בגוש 6693, זכויות במגרש תמורה מס' 106, ששטחו 5,432 מ"ר, הכוללות 0.434% משווי הזכויות במתחם ביאקובסקי.**

מגרש 106 ממוקם במתחם ביאקובסקי ומסומן בתשריט התכנית בייעוד "מגורים ד'", לגביו נקבעו הוראות כדלקמן:

<u>שימושים</u>

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

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>

1. שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים:
   א. שימושים לצרכי ציבור יותרו בקומת הקרקע בלבד כמפורט בסעיף 4.1.1 (2).
   ב. חצרות לשימושים הציבוריים (בהתאם להערה יא לטבלה 5).
   ג. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש.
   ד. יש לתכנן כניסות נפרדות לשימושי הציבור מהכניסות למבני המגורים.
   ה. בתכנית הבינוי והפיתוח יש להציג שטח להורדה/העלאה מרכב פרטי של ילדי גני הילדים/מעונות היום.
2. חזית מסחרית- במקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" תתאפשר הקמתה בהתאם להוראות להקמת "חזית מסחרית" בסעיף 6.3 (3) ובהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (3) לתכנית.
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 ביאקובסקי בו קו הבניין יהיה 3 מ'.
   ג. תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש בכפוף להוראות סעיף "ניהול מי נגר" (6.11).
5. בתא שטח 107 יש לתכנן רחבת הולכי רגל פנויה מבינוי בחזית הבניין הפונה לרח' צבי ישי לפי ההוראות הבאות:
   א. רוחב הרחבה כלפי הרחוב לא יפחת מ- 3 מ'.
   ב. הרחבה תתוכנן במפלס אחיד עם המדרגה, ולא תתאפשר הקמת גדר ביניהן.
   ג. יותרו בה נטיעות, אמצעי הצללה וריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפקודה.
6. קומות: בתאי השטח ביעוד זה מוצעים מבנים בגובה עד קרקע+9 ועד קרקע+16 קומות כמפורט בנספח הבינוי.




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7. מרחק בין מבנים:
   א. המרחק בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ- 12 מ'.
   ב. המרחק בין מבנה רב קומות לבניין גבוה לא יפחת מ- 10 מ'.
   ג. המרחק בין בניינים גבוהים לא יפחת מ- 8 מ'.
8. בתאי שטח 101, 103, 105 ו- 106 תחויב הקמתו של לפחות "בניין מרקמי" אחד כהגדרתו בסעיף 1.9 לתכנית.

## זכויות בניה

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | | מספר יח"ד | מספר קומות | | קו בנין (מ') | | | | מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי | |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 101 | 4,016 | 17,200 | 9,996 | 0 | 16,076 | 43,272 | 176 | 17 | 4 | 0 | 0 | 3 | 1 | 2,640 |
| מגורים ד' | מסחר | 101 | | 245 | (1) 500 | | | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מבנים ומוסדות ציבור | 101 | | 280 | (2) 300 | | | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 102 | 2,936 | 16,508 | 9,583 | 0 | 11,744 | 37,835 | 172 | 17 | 4 | 0 | 1 | 3 | 1 | 2,580 |
| מגורים ד' | מסחר | 102 | | 245 | (1) 500 | | | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 103 | 4,125 | 13,691 | 7,958 | 0 | 16,024 | 37,673 | 146 | 17 | 4 | 3 | 3 | 3 | 1 | 2,190 |
| מגורים ד' | מסחר | 103 | | 245 | (1) 500 | | | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מבנים ומוסדות ציבור | 103 | | 560 | (2) 600 | | | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 104 | 1,454 | 9,108 | 5,279 | 0 | 6,172 | 20,559 | 94 | 17 | 4 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1,410 |
| מגורים ד' | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 104 | | 400 | (1) 350 | | | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 105 | 4,522 | 20,992 | 12,186 | 0 | 18,088 | 51,266 | 222 | 17 | 4 | 0 | 0 | 3 | 0 | 3,330 |
| מגורים ד' | מסחר | 105 | | 400 | (1) 800 | | | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מבנים ומוסדות ציבור | 105 | | 280 | (2) 300 | | | | | | | | | | | |
| **מגורים ד'** | **מגורים** | **106** | **5,432** | **22,432** | **13,022** | **0** | **20,836** | **56,290** | **240** | **17** | **4** | **1** | **0** | | **1** | **3,600** |
| **מגורים ד'** | **מסחר** | **106** | | **245** | **(1) 500** | | | | | | | | | | | |
| **מגורים ד'** | **מבנים ומוסדות ציבור** | **106** | | **560** | **(2) 600** | | | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 107 | 1,721 | 7,020 | 4,680 | 0 | 6,936 | 18,636 | 104 | 17 | 4 | 4 | 4 | 5 | 1 | 1,560 |
| מגורים ד' | מסחר | 107 | | 100 | (1) 600 | | | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מבנים ומוסדות ציבור | 107 | | 1,100 | 150 | | | | | | | | | | | |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | 2011 | 832 | | | | 3,324 (3) | | | | 4 | | | | | |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | 2012 | 1,122 | | | | 4,488 (3) | | | | 4 | | | | | |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | 2020 | 167 | | | | 688 (3) | | | | 4 | | | | | |




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | | מספר יח"ד | מספר קומות | | קו בנין (מ') | | | | מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי | |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | 2031 | 343 | | | | 1,380 (3) | | | | | | | | | |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | 2032 | 310 | | | | | | | | 4 | | | | | |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | 2033 | 162 | | | | 648 (3) | | | | | | | | | |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | 2034 | 660 | | | | | | | | | | | | | |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | 2035 | 485 | | | | 1,940 (3) | | | | | | | | | |
| מתקנים הנדסיים | מתקנים הנדסיים | 601 | 160 | 160 (4) | | | 160 | 320 | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 501 | 3,523 | 20,000 | 5,000 | 2,000 | 17,615 | 44,615 | | 10 | 5 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 503 | 4,124 | 6,600 | 1,650 | | 6,600 | 14,850 | | 5 | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 | |

<u>הערות לטבלת הזכויות:</u>

(1) שטח שירות זה כולל שטחי שירות של 'קומת עמודים מפולשת' מתחת לקומה 1.

(2) שטח שירות זה כולל שטחי שירות מתחת לקירוי חצרות ושטחי חוץ מרוצפים לגני ילדים ומעונות יום.

(3) הזכויות בייעוד השצ"פ הן עבור תאי שטח A2035, A2033, A2031, A2020, A2012, A2011 (חניון פרטי) כמסומן בנספח התלת ממד המחייב.

(4) ככל שחדר אצירת האשפה יוקם בתא שטח אחר, תתאפשר בו תוספת של 160 מ"ר עיקרי ו- 160 מ"ר שרות עבור מתקן לאיסוף אשפה במקרה הצורך.

<u>הערות ברמת טבלה</u>

א. השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ב. יתאפשר ניוד של זכויות בניה באותו השימוש ויחידות דיור בין תאי השטח השונים באותו מתחם איחוד וחלוקה ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל זכויות הבניה ויחידות הדיור בתחום התכנית אך לא יותר מהיקף של 20% מזכויות הבניה ו/או יח"ד המותרות בתא השטח המקבל.

ג. במגרשים עם מספר שימושים שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת השימוש הראשי מגורים.

ד. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

ה. הגובה המרבי המותר לבניה בכפוף לאישור רת"א הינו 96+ מטר מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'. ראו הוראות נוספות בסעיף 6.4 לתכנית.

ו. שטחים טכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ז. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשים על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה תכלולנה את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
ח. על מצללות לסוגיהן בשטחים פתוחים לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.
ט. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 6.8 ס"ק ב-1 לתכנית) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.
י. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.4 א') תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
יא. שטחי חצרות עבור כיתות גן ינתנו בכפוף להנחיות תקפות של משרד החינוך.
יב. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק במקום ממ"ד, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד.
יג. קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 4.1 לתכנית.
יד. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם (כמסומן בתשריט) יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 לתכנית.
טו. לפחות 50 יח"ד מכלל יחידות הדיור הקטנות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9 לתכנית.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בכל מתחם הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 לכל מתחם תכנון כמפורט בתשריט. התכנית תכלול בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי והיתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח", שתכלול הוראות והנחיות מפורטות כמפורט בסעיף 6.1 א'-1.
ב. "תדריך הבינוי והפיתוח" מילולי יעסוק בנושאים כמפורט בסעיף 6.1 ב' לתכנית.
ג. תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר למסמך ביצוע הכולל התייחסות לנושאים כמפורט בסעיף 6.1 ג' לתכנית.
ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ה. במקרה ובתחום התכנית יעשה שימוש בגז טבעי - תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
ו. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור במתחם הרצל יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.
ז. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני לחניון כולו.
ח. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.
ט. תנאי למתן היתר בניה פתרון אשפה. פתרון אשפה שאינו פניאומטי יותנה באישור מהנדס העיר והגורם הסביבתי המוסמך.
י. עבור מנגנון פניאומטי לפינוי אשפה תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה, אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר ואישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.
יא. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון למגורים לכל מתחם תכנון כמפורט בתשריט יהיה הכנת מתווה פרוגרמתי, באישור מהנדס העיר, אשר יפרט את סדר ואופן ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים הנדרשים בהתאמה לקידום היתרי בנייה למגורים.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

יב. תנאי למתן היתר בנייה ראשון לכל מתחם תכנון כמפורט בתשריט יהיה הכנת נספח השלכות תחזוקה תכנוניות באישור מהנדס העיר.

יג. במקרה של מנגנון אחר לפינוי אשפה (שאינו פנאומטי): תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.

<u>שלביות ביצוע</u>

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

בנספח מתחמי מימוש (מנחה) הוצגה שלביות המימוש כדלקמן:

| שלב | תאי שטח | פינוי | בינוי |
|---|---|---|---|
| א' | 103-104 | 80 יח"ד | 240 יח"ד |
| ב' | 101-102 | 112 יח"ד | 348 יח"ד |
| ג' | 106-107 | 80 יח"ד | 344 יח"ד |
| ד' | 105 | 60 יח"ד | 222 יח"ד |

נספח שלבי המימוש יקבע סופית בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

## 8. <u>רישוי</u>

מבדיקת תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עירית יהוד-מונסון, וכמפורט בשומות הצדדים, לא אותר היתר הבניה המקורי להקמת הבניין.

להלן היתרי הבניה שאותרו לבניין הקיים על החלקה:

### 8.1. <u>היתר בניה מס' 197 מיום 27.08.1986 - לנכס נדון</u>

ניתן ל"תוספת לבית מגורים קיים", לשתי דירות מגורים בבניין, ביניהן הדירה הנדונה שהותרה לה תוספת חדר.

### 8.2. <u>היתר בניה מס' 198 מיום 28.08.1986</u>

ניתן ל"תוספת לבית מגורים קיים" לדירת מגורים בקומת הקרקע.

### 8.3. <u>היתר בניה מס' 296 מיום 03.04.1987</u>

ניתן ל"תוספת לבית מגורים קיים" לדירת מגורים בקומת הקרקע.

### 8.4. <u>היתר בניה מס' 644 מיום 18.06.1990</u>

ניתן ל"תוספת חדר בקומת קרקע". בהתאם לטבלת השטחים, שטח קומת הקרקע הינו 335.44 מ"ר וסה"כ שטח הבניין הינו 1,328.50 מ"ר.

### 8.5. <u>היתר בניה מס' 262 מיום 03.07.1994</u>

ניתן ל"החלפת שם המבקש + חידוש הרשיון" לתוספת בניה בדירת מגורים בקומת הקרקע.

*האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.*



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 9. מצב משפטי - הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים מתאריך 15.07.2025, לפיו מתוארת תת חלקה 3 בחלקה 72 בגוש 6693, כדירה בקומה ראשונה, בשטח 57.88 מ"ר, הכוללת 10/244 חלקים ברכוש המשותף ומסומנת בתשריט הבית המשותף במספר 3, בצבע ורוד.

הדירה רשומה בבעלות:
קהלני כוכבה - 1/2 חלקים.
קהלני יהודה - 1/2 חלקים.

על הדירה רשומה הערה בדבר העברה לזרים, מיום 05.03.2008, לטובת מדינת ישראל, סעיף 4 י"ז. (ג)(2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

חלקה 72 בגוש 6693 כוללת 17 תתי-חלקות.
שטח החלקה הרשום בשלמות 1,298 מ"ר.

*האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.*



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 10. עמדות הצדדים והכרעה

### 10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

| גורם ההשבחה | מועד קובע | ההשבחה עפ"י שומת המשיבה | ההשבחה עפ"י שומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| תמל/2016 | 05.11.2022 | ₪ 504,512 | לא חלה השבחה |

### 10.2. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

במצב החדש, הדירה הנדונה מקבלת הקצאה במתחם קדושי מצרים, תא שטח 106.
שלביות הביצוע, נקבעה ביחס לכל המתחמים בתכנית תמל/2016. תא שטח 106 הינו השלישי בשלביות הביצוע ביחס לשאר תאי השטח בתכנית כולה.
בחישוב השווי במצב הקודם הובא בחשבון שטח הדירה שהינו 66.5 מ"ר.
במצב החדש הובאו בחשבון הפחתות בגין קרבה למבני ציבור, קרבה למסחר, עלויות מטלה ציבורית ועלויות הריסה ופינוי.

שיעור החלק היחסי של הדירה הנדונה בטבלאות ההקצאה והאיזון

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, נקבע כי החלק היחסי של הדירה הנדונה במצב היוצא הינו 0.434% מסך שווי המצב החדש של התכנית. חישוב החלק היחסי לדירה הנדונה ולכלל יח"ד הקיימות בתחום התכנית, מסך שווי המצב הנכנס בטבלאות ההקצאה והאיזון, נערך בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל יח"ד בחלקה בה היא ממוקמת, ולא בהתאם לשטח הרשום של הדירה. בהתאם לתשריט לתיקון צו רישום בית משותף מיום 07.07.2019 עבור תת חלקה 3, עודכן השטח של הדירה משטח של 29.80 מ"ר לשטח של 57.88 מ"ר, ללא שינוי בשיעור החלקים ברכוש המשותף. בטבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית מיום 16.08.2022 הובא בחשבון בחישוב החלק היחסי של הדירה הנדונה במצב הנכנס, החלק היחסי ברכוש המשותף שנקבע בהתאם לשטח הישן של הדירה שהוא 29.80 מ"ר. היות ובהתאם לתשריט הבית המשותף, השטח הרשום של תתי חלקות 5-16 בחלקה הנדונה הינו 51.60 מ"ר (נמוך מהנכס הנדון) והחלק ברכוש המשותף של כל אחת מתתי חלקות אלו הינו 17/244, החלק היחסי ברכוש המשותף בפועל של תת חלקה 3 גדול יותר מ- 10/244. תתי חלקות 5-16 בחלקה הנדונה קיבלו הקצאה בשיעור 0.738% בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון. לפיכך, בחישוב שווי המצב החדש לדירה הנדונה הובא בחשבון כי החלק היחסי במצב היוצא יהיה לפחות זהה לזה של תתי חלקות 5-16 בחלקה 72, בשיעור 0.738%.

ההשבחה חושבה בהתבסס על החלטת השמאי המכריע, מר חיים מסילתי בגו"ח 6692/39 מיום 30.08.2024, והתאמות לדירה הנדונה, כדלקמן:

מצב קודם-

| | | |
|---|---|---|
| שווי מ"ר בנוי בסיסי* | : | ₪ 19,000 |
| מקדם שוליות דירה "קטנה" | : | 1.12 |
| מקדם קומה | : | 1.05 |

מצב חדש-

| | | |
|---|---|---|
| שווי מ"ר מבונה דירות גדולות | : | ₪ 8,200 |
| שווי מ"ר מבונה דירות קטנות | : | ₪ 9,000 |
| שווי מ"ר מבונה למסחר | : | ₪ 9,500 |
| חלק יחסי מיוחס ליח"ד הנישומה | : | 0.738% |



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

| | | |
|---|---|---|
| שטח סחיר לדירות גדולות | : | 54,780 מ״ר |
| שטח סחיר לדירות קטנות | : | 8,783 מ״ר |
| זכויות בניה למסחר | : | 1,135 מ״ר |
| הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור | : | 0.9 |
| הפחתה בגין קרבה למסחר | : | 0.9 |
| עלות הריסה ופינוי למ״ר | : | 400 ₪ |
| עלות מטלה ציבורית למ״ר | : | 6,500 ₪ |
| מקדם דחיה (8 שנים, 6%) | : | 0.627 |

*בתחשיב מצב קודם הובא בחשבון מקדם קומה 1.05 לדירה בקומה ראשונה ומקדם שוליות 1.12 בהתאם לגודל הדירה הרשום שהינו קטן מ- 50 מ״ר ושטח ארנונה קטן מ- 75 מ״ר.

שטח הדירה לחישוב הינו 66.5 מ״ר.

<u>תחשיב</u>

| **מצב קודם** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **שטח במ״ר** | **שווי מ״ר בסיסי** | **מקדם קומה** | **מקדם שוליות** | **שווי למ״ר בנוי במעוגל** | **סה״כ** |
| 66.5 | 19,000 ₪ | 1.05 | 1.12 | 22,500 ₪ | 1,496,250 ₪ |
| סה״כ שווי מצב קודם במעוגל | | | | | **1,496,250 ₪** |

| **מצב חדש** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח פלדלת 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** | **סה״כ** | | |
| עלות הריסה ופינוי | 2,744 | -400 ₪ | -1,097,600 ₪ | | |
| עלות מטלות ציבוריות | 840 | -6,500 ₪ | -5,460,000 ₪ | | |
| סה״כ שווי המתחם כזמין בניכוי עלויות הריסה ופינוי וביצוע מטלות ציבוריות | | | **432,101,730 ₪** | | |
| מקדם דחיה | 8 | 6% | 0.627 | | |
| חלק יחסי בהקצאה | | | 0.738% | | |
| שווי מצב חדש | | | **2,000,762 ₪** | | |

| | |
|---|---|
| **השבחה** | **504,512 ₪** |
| **היטל השבחה (25%)** | **126,128 ₪** |




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

### 10.3. עמדת שמאי המבקשת

אופן חישוב שווי המצב החדש

אומדן ההשבחה נערך בגישת ההשוואה הישירה, בהתאם לפס"ד נועה לב (עמ"נ 18341-09-24) מיום 26.06.2025: "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".

פס"ד נועה לב לא בא לידי ביטוי בשומת מר חיים מסילתי. בית המשפט קבע כי, הדרך הראויה הינה באמצעות גישת ההשוואה הישירה, כשהמטרה היא למסות באופן קונקרטי את ההשבחה שפגש בעל הדירה כתוצאה מאישור התכנית. ציפייה כללית להתחדשות עירונית לפני כן, שבאה לידי ביטוי בשווי, אינה נובעת כתוצאה מאישור התכנית ולכן, אין עליה חיוב בהיטל השבחה, בהתאם להגדרה בתוספת השלישית, אלא רק בבוא העת בדרך של היתר בניה בגישה הכלכלית.

צורך בקרקע משלימה לשם כדאיות כלכלית לביצוע התכנית

הובא בחשבון הנתון כי בהתאם להוראות התכנית, לצורך מימושה נכון למועד הקובע, יש צורך בקרקע משלימה, על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית.

למרות שהשומה נערכה בגישת ההשוואה הישירה, מציין כי גם בגישה הכלכלית ככל הנראה עורכי התכנית מצאו שהתכנית איננה בעלת כדאיות כלכלית ולכן, לשם מימושה ראו צורך בקרקע משלימה. לפיכך, גם בבחינת ההשבחה בגישה הכלכלית, העובדה שיש צורך בקרקע משלימה מלמדת שאין כדאיות כלכלית.

נתוני השוואה

לצורך בחינת השפעת תמל/2016 על מחירי הדירות בתחומה, נבחנו עסקאות טרם קליטת התכנית (17.11.2021) ולאחר אישורה (20.10.2022), מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים. מחירי העסקאות הותאמו למועד הקובע, לפי מדד מחירי הדירות במחוז המרכז (למ"ס), כך שהפער מגלם את ההשבחה הנובעת מאישור התוכנית. במועד הקובע 4.11.2022 עמד המדד על 576.7 נק'.

עסקאות במתחם קדושי מצרים וביאקובסקי:

| תקופה | תאריך עסקה | גו"ח | כתובת | קומה | חדרים | שטח נטו מדווח | מחיר דירה מדווח | מחיר דירה מדווח למ"ר | מדד מחירי הדירות מחוז מרכז | מקדם התאמה למועד | מחיר דירה מתואם למ"ס למועד הקובע | מחיר דירה מתואם למ"ס למועד הקובע |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| לפני קבלת התכנית | 19/01/2020 | 6693/85 | קדושי מצרים 33 | 1 | 3 | 48 | ₪ 1,350,000 | ₪ 28,125 | 420.6 | 1.371 | ₪ 1,851,000 | ₪ 38,560 |
| | 26/05/2020 | 6693/86 | קדושי מצרים 30 | 2 | 3 | 48 | ₪ 1,000,000 | ₪ 20,833 | 423.9 | 1.36 | ₪ 1,360,000 | ₪ 28,340 |
| | 17/01/2021 | 6693/85 | קדושי מצרים 33 | 1 | 3 | 47 | ₪ 1,500,000 | ₪ 31,915 | 438 | 1.317 | ₪ 1,975,000 | ₪ 42,020 |
| | 16/08/2021 | 6693/83 | טננבאום 29 | 4 | 4 | 48 | ₪ 1,580,000 | ₪ 32,917 | 472.7 | 1.22 | ₪ 1,928,000 | ₪ 40,160 |
| **סה"כ בממוצע** | | | | **2** | **3** | **48** | **₪ 1,358,000** | **₪ 28,000** | | | **₪ 1,779,000** | **₪ 37,270** |
| לאחר אישור התכנית | 01/07/2024 | 6693/86 | קדושי מצרים 30 | 2 | 3 | 47 | ₪ 1,825,000 | ₪ 38,830 | 606.9 | 0.95 | ₪ 1,734,000 | ₪ 36,900 |
| | 14/10/2024 | 6693/68 | צבי ישי 21 | 3 | 4 | 65 | ₪ 2,230,000 | ₪ 34,308 | 608 | 0.949 | ₪ 2,115,000 | ₪ 32,540 |
| | 31/12/2024 | 6693/68 | צבי ישי 21 | 4 | 3 | 54 | ₪ 1,800,000 | ₪ 33,333 | 610.4 | 0.945 | ₪ 1,701,000 | ₪ 31,490 |
| | 02/01/2025 | 6693/82 | קדושי מצרים 27 | 3 | 3 | 48 | ₪ 1,900,000 | ₪ 39,583 | 606.7 | 0.951 | ₪ 1,806,000 | ₪ 37,630 |
| | 29/04/2025 | 6693/85 | קדושי מצרים 31 | 1 | 3 | 47 | ₪ 1,940,000 | ₪ 41,277 | 609.1 | 0.947 | ₪ 1,837,000 | ₪ 39,080 |
| **סה"כ בממוצע** | | | | **3** | **3** | **52** | **₪ 1,939,000** | **₪ 37,000** | | | **₪ 1,839,000** | **₪ 35,530** |




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

עסקאות במתחם הרצל:

| תקופה | תאריך עסקה | גו"ח | כתובת | קומה | חדרים | שטח נטו מדווח | מחיר דירה מדווח | מחיר דירה מדווח למ"ר | מדד מחירי הדירות מחוז מרכז (למ"ס) | מקדם התאמה למועד | מחיר דירה מתואם למ"ס למועד הקובע | מחיר דירה מתואם למ"ס למועד הקובע |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| לפני קבלת התכנית | 25/06/2020 | 6692/39 | הרצל 2 | 1 | 4 | 79 | ₪ 1,550,000 | ₪ 19,620 | 424.3 | 1.359 | ₪ 2,107,000 | ₪ 27,000 |
| | 17/09/2020 | 6692/39 | הרצל 4 | 4 | 4.5 | 79 | ₪ 1,460,000 | ₪ 18,481 | 426.4 | 1.352 | ₪ 1,975,000 | ₪ 25,000 |
| | 07/01/2021 | 6692/39 | הרצל 2 | 4 | 4 | 87 | ₪ 1,360,000 | ₪ 15,632 | 438 | 1.317 | ₪ 1,791,000 | ₪ 21,000 |
| | 13/08/2021 | 6692/39 | הרצל 2 | 4 | 3 | 60 | ₪ 1,450,000 | ₪ 24,167 | 472.7 | 1.22 | ₪ 1,769,000 | ₪ 29,000 |
| | 18/08/2021 | 6692/39 | הרצל 4 | 4 | 4 | 87 | ₪ 1,600,000 | ₪ 18,391 | 472.7 | 1.22 | ₪ 1,952,000 | ₪ 22,000 |
| | 30/10/2021 | 6692/39 | יהלום 6 | 1 | 4 | 87 | ₪ 1,500,000 | ₪ 17,241 | 474.6 | 1.215 | ₪ 1,823,000 | ₪ 21,000 |
| **סה"כ בממוצע** | | | | **3** | **4** | **80** | **₪ 1,487,000** | **₪ 19,000** | | | **₪ 1,903,000** | **₪ 24,000** |
| לאחר אישור התכנית | 09/06/2022 | 6692/39 | הרצל 2 | 2 | 4 | 87 | ₪ 2,050,000 | ₪ 23,563 | 554.8 | 1.039 | ₪ 2,131,000 | ₪ 24,000 |
| | 31/07/2023 | 6692/39 | הרצל 4 | 4 | 4 | 79 | ₪ 1,775,000 | ₪ 22,468 | 560.6 | 1.029 | ₪ 1,826,000 | ₪ 23,000 |
| | 05/03/2024 | 6692/39 | הרצל 6 | 1 | 4 | 87 | ₪ 2,060,000 | ₪ 23,678 | 592 | 0.974 | ₪ 2,007,000 | ₪ 23,000 |
| | 20/03/2024 | 6692/39 | הרצל 4 | 4 | 4 | 87 | ₪ 1,700,000 | ₪ 19,540 | 592 | 0.974 | ₪ 1,656,000 | ₪ 19,000 |
| | 04/07/2024 | 6692/39 | הרצל 2 | 1 | 4 | 87 | ₪ 2,100,000 | ₪ 24,138 | 608.7 | 0.947 | ₪ 1,990,000 | ₪ 23,000 |
| **סה"כ בממוצע** | | | | **2** | **4** | **85** | **₪ 1,937,000** | **₪ 23,000** | | | **₪ 1,922,000** | **₪ 22,000** |

בהתאם למחירי העסקאות למ"ר המפורטים לעיל, מתקבל כי, לא חלה השבחה קונקרטית במתחם עקב אישור תכנית תמל/2006.
לפיכך, קבע כי לא חלה השבחה לנכס הנדון בגין התכנית במימוש במכר.

### 10.4. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>צורך בקרקע משלימה לשם כדאיות כלכלית לביצוע התכנית</u>
הצורך בקרקע משלימה על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית לא רלוונטי לצורך חישוב ההשבחה לדירות בתחום התכנית. חישוב ההשבחה בשומת המבקשת נערך בהתאם לעסקאות ההשוואה בלבד. הנתונים הנ"ל רלוונטיים לגישת שמאי המבקש רק לצורך ביצוע חישוב שווי המצב החדש לפי הגישה הכלכלית.
גם בהתאם לגישה הכלכלית לצורך חישוב היטל השבחה, ההוראה בתכנית שקובעת כי, תידרש קרקע משלימה אינה רלוונטית גם בגישה הכלכלית, היות ודברי ההסבר לתכנית מהווים רקע לתכנית בלבד ואינם נכללים כחלק ממסמכיה הסטטוטוריים ומעיון בטבלת זכויות הבניה עולה כי, במניין יחידות הדיור לא נכללות היחידות אשר מיועדות להיבנות על שטחי הקרקע המשלימה. כן, התחשיב בשומת המשיבה חושב מלכתחילה לפי הקצאת 566 יח"ד בלבד במתחם ביאקובסקי וזאת בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית, לא כולל היחידות הנוספות בקרקע המשלימה.
סוגיית הקרקע המשלימה לא קיבלה ביטוי שהשפיע על התחשיב באף שומה מכרעת במתחם הנדון. ככל שיש רלוונטיות, אז היה צורך להוסיף את יחידות הדיור הנוספות שתיבננה על אותה קרקע משלימה. הסוגייה נידונה ע"י השמאי המכריע מר חיים מסילתי בשומתו בגו"ח 6692/39, תת חלקה 33, שנערכה לתכנית תמ"ל 2016 ובה קבע כי, העובדה כי, במועד הקובע טרם הוקצתה הקרקע המשלימה אינה משליכה על אפשרות עתידית להקצאתה.




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>אופן חישוב שווי המצב החדש במתחמי פינוי בינוי</u>

בפס"ד נועה לב נערכה התייחסות לשאלת שיטת החישוב המקובלת לשווי המצב החדש להיטל השבחה במתחמי פינוי בינוי ונקבע כי אין שיטה ראויה אחת לפיה יבוצע חישוב השווי. דהיינו, שיטת חישוב שווי המצב החדש הן בגישה הכלכלית והן בגישת ההשוואה תבחן פרטנית בכל מתחם בהתאם לנסיבות השונות. פס"ד זה בא לידי ביטוי בשומת המשיבה שנערכה בהתאם לשומת השמאי המכריע מר חיים מסילתי בגו"ח 6692/39/33, בה מפורטת טענת השמאי המכריע לפיה אין להביא בחשבון בחישוב שווי המצב החדש בתחום התכנית גם עסקאות השוואה, אלא עפ"י החלק היחסי של הנישום בתכנית בגישה הכלכלית. השומה ניתנה לפני פס"ד לב תוך בחינת נתוני השוואה במתחם הנדון ונקבע בה כי עסקאות ההשוואה ביהוד לא קיימת מובהקות וכי תמורת הדירה לא משקפת את ההשבחה המלאה וגישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודיים כפי שבענייננו. בחישוב החלק היחסי של הפרויקט הובאו בחשבון נתונים של עסקאות בבניה חדשה למגורים ונתוני השוואה למסחר ובוצע ניתוח של שני מכרזים.
בשומה מכרעת של הגב' רמה מאור בגו"ח 6189/870 בגבעת שמואל התייחסה לפס"ד נועה לב וקבעה כי יש לערוך את חישוב ההשבחה לפי גישת ההשוואה. בגבעת שמואל יש מובהקות בעסקאות וניתן לבצע הבחנה בין המצב החדש למצב הקודם אך ביהוד אין מובהקות ולפיכך יש לפעול לפי הגישה הכלכלית. ככל ויוחלט שיש מובהקות לעסקאות ההשוואה ויש להשתמש בגישת ההשוואה בלבד, יש להתייחס לעובדה שמדובר במימוש חלקי והיתרה תחויב בשלב הבא.

פס"ד עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', מחזק את צורת החישוב כבשומת המשיבה. חישוב היטל ההשבחה הינו בהתאם לשווי הזכויות עפ"י התכנית במצב החדש תוך התחשבות אך ורק בזכויות ובמגבלות הנובעות מהתכנית וגזירת החלק היחסי של הנישום ובמצב הקודם שווי הדירה במצבה.

השמאי המכריע מר אלי כהן בשומתו בגו"ח 6711/394 תת חלקה 5, קבע כי יש לחשב את ההשבחה בהתייחס לשווי מלוא הזכויות במתחם תמ"ל 2006 במצב החדש.

מהמשך יישום של פס"ד לב, עולה כי הדחיה, שתובא בחשבון בגישה הכלכלית בלבד, צריכה להיות מחושבת למרכיב ההשבחה ולא לשווי המצב החדש.
הפעלת מקדם דחיה על ההשבחה יוביל להגדלת ההשבחה כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| שווי מתחם ב' כזמין בניכוי עלויות הריסה ומטלות ציבוריות | - | ₪ 432,101,730 |
| חלק יחסי בהקצאה ללא דחיה (0.738%)- גישה כלכלית | - | ₪ 3,188,910 |
| שווי מצב קודם | - | ₪ 1,496,250 |
| סה"כ השבחה | - | ₪ 1,692,660 |
| מקדם דחיה (5 שנים, 6%) | - | 0.627 |
| סה"כ השבחה בדחיה | - | ₪ 1,061,298 |

<u>נתוני השוואה</u>

עסקאות ההשוואה לחישוב שווי המצב הקודם שהוצגו בשומת המבקשת מהוות עסקאות מכר של דירות בתחום התכנית שנערכו בין חודש ינואר 2020 לחודש אוקטובר 2021 בסמוך למועד הקובע ובתקופה זו התכנית המשביחה הייתה בשלבי תכנון מתקדמים טרם אישור (התכנית התקבלה ביום 17.11.2021 ופורסמה להפקדה בעיתונים ביום 08.04.2022). לפיכך, סביר כי, הייתה קיימת ידיעה של השוק על התכנית לפינוי בינוי, בייחוד בעסקאות שנערכו בתחום התכנית בתקופת הכנתה. העסקאות המוצגות בשומת המבקש במצב החדש הינן אחרי אישור התמ"ל ואינן משקפות את שווי הדירה אלא את האפשרות לקבלת דירה חדשה דחויה וההכרה בהן מקלה היות ומובן כי המכפיל גדול מ- 1 והעסקאות משקפות לכל היותר דירה עתידית אחת ולא בהתאם לתכנון עתידי שאמור לשקף את כלל המצב החדש.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ביחס להכרעות הח"מ שפורסמו לאחרונה ביהוד, ההחלטה בדיון בהפקדת התכנית הייתה בשנת 2021 , אך יחד עם זאת, ביהוד, בכל מרכז העיר, קיימות תכניות והסכמי פינוי בינוי שקיימים לפני התכנית וקיימת ידיעה וציפייה של השוק עוד לפני שנת 2021. לכן, יש להסתמך על עסקאות מוקדמות יותר, שקדמו להפקדת התכנית. כן, יש להביהיר את ההתאמה למועד.

**10.5. <u>הכרעה</u>**

תכנית תמל/2016 (להלן "התכנית") כוללת הוראות להתחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי. התכנית חלה על 3 מתחמי קרקע: מתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי ומתחם הרצל.
בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצו לבעלי תת-חלקה 72/3 בגוש 6693, 0.434% חלקים במתחם ביאקובסקי, המתוכנן לכלול בסה"כ 566 יח"ד ב- 7 בנייני מגורים, שיתקבלו במגרש תמורה מספר 106 המיועד להקמת 240 יחידות דיור, 245 מ"ר עיקרי למסחר ו- 1,160 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור, בבניין בן 17 קומות מעל קומות מרתף.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

**10.5.1. <u>מתודולוגיה להערכת ההשבחה</u>**

שמאי הצדדים מסכימים כי השווי במצב הקודם יוערך בהתאם לשוויה של הדירה הקיימת בשוק החופשי אך חלוקים לגבי הגישה להערכת השווי במצב החדש.
שמאי המשיבה העריך את שווי המצב החדש בגישת השווי הכלכלי, כחלקן היחסי של הזכויות שהוקצו למבקשת במתחם ביאקובסקי. שמאי המבקשת העריך את השווי בגישת ההשוואה ע"י עסקאות מכר לדירות מגורים בתכנית לאחר אישורה (מצב חדש) ולפני הפקדתה (מצב קודם) וקיבל כי שווי הדירה במצב הקודם גבוה משוויה במצב החדש ומשכך הגיע למסקנה כי, לא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' לב ואח', שניתן ביום 26.06.2025, קבע כב' השופט גלעד הס כדלקמן:

> *"47. יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.*
> *48. ראשית, ובסיסית, שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין הינה השיטה האמינה ביותר לקביעת שווי מקרקעין, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, כך עולה מהספרות התיאורטית בתורת השמאות וכך עולה מהפסיקה הענפה בנושא. בנסיבות אלו, לא מצאתי כל נימוק תקף שלא להשתמש בשיטה המובילה גם במקרה של דירה הנמכרת בפרויקט פינוי-בינוי.*
> *49. יתרה מזו, דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים **יתרון** לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים. אפרט בקצרה, מדוע מצד אחד, עסקאות ההשוואה הינן הכלי הראוי להערכת שווי הדירה בסיטואציה של פינוי-בינוי, ומצד השני, את הבעייתיות הקיימת בשיטת חישוב החלק היחסי. לא לשווא נקבעה*



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

*שיטת ההשוואה כשיטה המובילה לקביעת שווי המקרקעין, כאשר שווי מקרקעין מוגדר בספרות כמחיר אשר היה נקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון בעסקה בה קיים מידע מלא. מכאן, ברור, כי אין טוב יותר לקביעת השווי, מאיתור עסקאות שנעשו מרצון, תוך מידע מלא במתחם. שוק המקרקעין, בוודאי בערים הגדולות, הינו שוק משוכלל, עשיר בשחקנים ומתווכים, ומכאן שוק זה, מכיר ויודע כי דירה מסוימת נמצאת במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, ומכאן יודע לתמחר ולקבוע את השווי הראוי לדירה **בהינתן** שאושרה תכנית פינוי-בינוי. במחיר הדירה שייקבע בין מוכר הדירה לרוכש הדירה, גלומות, ופתורות, כל הדילמות בהם דנים השמאים בהערכת השווי התאורטית: תקופת הדחייה, שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה ועוד. המוכר מתמחר את עמדתו לגבי הסוגיות בהתאם לסברתו שלו, הקונה מתמחר זאת בהתאם לסברתו שלו, ובמפגש הרצונות בין המוכר מרצון לקונה מרצון, נולד השווי האמיתי של הדירה לאחר המועד הקובע.*

*50. מובן, כי יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ליישום השיטה, ולמיטב הבנתו ומקצועיותו של השמאי המכריע, כך, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה, או עסקאות קצה, וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה. אולם, כאשר שיטת ההשוואה מיושמת בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים, על ידי שמאי מקצועי, היא זו המשקפת בצורה הטובה ביותר את שווי הדירה לאחר אישור התכנית, טוב יותר מכל תחשיב תאורטי אחר.*

*51. זאת ועוד, לא רק ששיטת השוואה (כאמור, כאשר היא נערכת בדרך ראויה) היא השיטה הטובה ביותר להערכת שווי הדירה במצב החדש, היא גם זו המגשימה נכון וראוי יותר את האינטרסים העומדים מאחורי היטל ההשבחה.*

*...*

*53. לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשית, שיטת 'החלק היחסי' הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו".*

לאור האמור, אני מקבל את גישת שמאי המבקשת לחישוב שווי המצב החדש בגישת ההשוואה, זאת בכפוף להיצע עסקאות מהימן בתחום התכנית, ממנו ניתן להסיק ברמת תוקף גבוהה לגבי שווי השוק במצב החדש.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

### 10.5.2. <u>מצב חדש</u>

הערכת שווי המצב החדש נערכה בהתבסס על נתוני מכר דירות מגורים במתחם ביאקובסקי, לאחר אישור תכנית תמל/2016, בבינוי הדומה ככל הניתן לנכס הנדון, המגלמות את עליית השווי בגין אישור התכנית, מהן ניתן להסיק ברמת תוקף גבוהה בדבר השווי במצב החדש בתחום התכנית כדלקמן:

| גו"ח | יום מכירה | שווי מכירה | שנת בניה | שטח ארנונה | קומה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6693-68-26 | 13/05/2025 | ₪ 2,219,988 | 1970 | 66 | 1/4 | ₪ 33,636 |
| 6693-68-24 | 31/12/2024 | ₪ 1,800,000 | 1960 | 71.5 | 4/4 | ₪ 25,175 |
| 6693-68-29 | 14/10/2024 | ₪ 2,230,000 | 1970 | 88 | 3/4 | ₪ 25,341 |
| 6693-70-13 | 08/02/2024 | ₪ 1,852,219 | 1960 | 71 | 4/4 | ₪ 26,088 |
| ~~6693-64-7~~ | ~~21/11/2022~~ | ~~₪ 1,157,500~~ | ~~1970~~ | ~~57.5~~ | ~~1/4~~ | ~~₪ 20,130~~ |
| ממוצע ללא עסקה חריגה | 24/10/2024 | | | | | ₪ 27,560 |
| בהתאמה למועד[3] | | | | | | ₪ 24,804 |
| שטח הדירה במ"ר | | | | | | 66.5 |
| שווי הנכס | | | | | | ₪ 1,649,459 |
| **ובמעוגל** | | | | | | **₪ 1,649,500** |

בשומות מכריעות שנערכו לתכנית הנדונה, התקבל שווי מ"ר בנוי דירתי בבניה טורית, במצב החדש, בגישת ההשוואה - כדלקמן:

| שמאי מכריע | גו"ח | מתחם | שווי מצב חדש בגישת השוואה | שטח הדירה | שווי מ"ר בנוי מצב חדש בגישת השוואה |
|---|---|---|---|---|---|
| בועז קוט | 6693/83 | קדושי מצרים | ₪ 1,640,000 | 69.5 | ₪ 23,597 |
| בועז ברזילי | 6693/86 | קדושי מצרים | ₪ 1,670,000 | 69.5 | ₪ 24,029 |
| מרדכי דדון | 6693/64 | ביאקובסקי | ₪ 1,430,000 | 57.5 | ₪ 24,870 |
| **ממוצע** | | | | | **₪ 24,165** |

לאור האמור, יובא בחשבון שווי בגישת ההשוואה בסך **₪ 1,649,500**, שהינו סביר גם ביחס להחלטות שמאים מכריעים נוספים בתכנית, בהן הוערך השווי במצב חדש בגישת ההשוואה.

### 10.5.3. <u>מצב קודם</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי הדירה במצב קודם.
שמאי המשיבה העריך את שווי הדירה הקיימת לפי ₪ 19,000 למ"ר בנוי, בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר חיים מסילתי בגו"ח 6692/39 וכן נקט במקדם שוליות לדירה קטנה 1.12 ובמקדם קומה 1.05. בהתאם העריך את שווי המצב הקודם, בהתחשב בשטח הדירה שהינו 66.5 מ"ר בסך ₪ 1,496,250. שמאי המבקשת הציג עסקאות במתחם ביאקובסקי וקדושי מצרים וכן עסקאות במתחם הרצל טרם הפקדת התכנית, לפיהן העריך את שווי הדירה במצב הקודם בסך ₪ 1,779,000 במתחם ביאקובסקי וקדושי מצרים ושווי דירה מתואם בסך ₪ 1,903,000 במתחם הרצל.

[3] בהתאם ללוח מחירים ממוצעים של דירות במחוז מרכז שהופק ע"י הלמ"ס.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בשומות מכריעות לתכנית נקבע שווי מ״ר בנוי במצב הקודם כדלקמן:

| שמאי מכריע | גו״ח | מתחם | שטח דירה | קומה | בינוי | הרחבה מותרת במצב קודם | שווי מ״ר בנוי | תאריך שומה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| בועז קוט | 6693/83 | קדושי מצרים | 69.5 | 2 | טורי | עד 110 מ״ר | ₪ 22,500 | 18/05/2025 |
| בועז ברזילי | 6693/86 | קדושי מצרים | 69.5 | 2 | טורי | עד 95 מ״ר | ₪ 22,500 | 29/09/2024 |
| חיים מסילתי | 6692/39 | הרצל | 97.5 | 1 | H ע״ע | ללא. הזכויות מומשו | ₪ 19,000 | 30/08/2024 |
| מרדכי דדון | 6693/64 | ביאקובסקי | 57.5 | 1 | טורי | עד 110 מ״ר | ₪ 20,886 | 17/01/2024 |

בבחינת עסקאות למכירת דירות דומות בסביבה, התבססתי על מחירי מכירת דירות טרם פרסום הפקדת התכנית, שלאחריה נוצרה ציפייה ממשית וקונקרטית לקידומה של התכנית - כדלקמן:

| גו״ח | יום מכירה | שווי מכירה | שנת בניה | שטח במ״ר | חדרים | קומה | שווי מ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6693-72-13 | 14/12/2020 | ₪ 1,300,000 | 1970 | 71 | 3 | 4/4 | ₪ 18,310 |
| ~~6693-70-3~~ | ~~08/11/2020~~ | ~~₪ 448,060~~ | ~~1960~~ | ~~44~~ | ~~2~~ | ~~1/4~~ | ~~₪ 10,183~~ |
| ~~6693-72-14~~ | ~~09/07/2019~~ | ~~₪ 1,390,000~~ | ~~1970~~ | ~~110~~ | ~~4~~ | ~~4/4~~ | ~~₪ 12,636~~ |
| 6685-156-15 | 26/10/2021 | ₪ 1,600,000 | 1981 | 107 | 3 | 4/4 | ₪ 14,953 |
| 6685-157-8 | 31/08/2021 | ₪ 1,580,000 | 1970 | 82 | 3 | 2/2 | ₪ 19,268 |
| 6685-157-3 | 27/04/2021 | ₪ 1,450,000 | 1982 | 76 | 3 | 1/4 | ₪ 19,079 |
| 6685-158-14 | 05/03/2021 | ₪ 1,360,000 | 1970 | 67 | 3 | 4/4 | ₪ 20,299 |
| 6685-159-1 | 23/02/2021 | ₪ 1,700,000 | 1960 | 74 | 4 | 1/4 | ₪ 22,973 |
| 6685-153-33 | 16/02/2021 | ₪ 1,301,300 | 1970 | 66 | 3 | 1/3 | ₪ 19,717 |
| 6685-157-16 | 13/08/2020 | ₪ 1,365,000 | 1982 | 87 | 3 | 4/4 | ₪ 15,690 |
| ממוצע | 24/01/2021 | | | | | | ₪ 18,786 |
| **בהתאמה למועד[3]** | **+20%** | | | | | | **₪ 22,543** |

בבחינת העסקאות כאמור ובהתחשב בבינוי, בגיל הבניין ובמיקום הדירה בקומה הראשונה, מוערך שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בהתאם לעסקאות כאמור, בסך כ- 22,500 ₪.

לאור האמור שווי דירת המגורים מוערכת במצב קודם, בהתחשב בשטחה שהינו 66.5 מ״ר, בסך **1,496,250** ₪ (22,500 ₪ x 66.5 מ״ר) כבשומת המשיבה.

### 10.6. <u>תחשיב</u>

| תיאור | סה״כ |
|---|---|
| שווי הדירה במצב חדש | 1,649,500 ₪ |
| שווי הדירה במצב קודם | 1,496,250 ₪ |
| **השבחה** | **153,250 ₪** |
| **היטל השבחה (25%)** | **38,312.5 ₪** |




רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 11. <u>החלטה</u>

**11.1.** לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כתת-חלקה 3, חלקה 72 בגוש 6693, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, הינה כדלקמן:

| גורם ההשבחה | מועד קובע | ההשבחה | היטל ההשבחה (25%) |
|---|---|---|---|
| תמל/2016 | 05.11.2022 | ₪ **153,250** | ₪ **38,312.5** |

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

**11.2.** הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001