תאריך : 30 בספטמבר, 2025
מספר מינוי : 161-2025
מספרנו : 287-161-2025

לכבוד

גב' עינת גליקסמן - המבקשת
ע"י ה"ה אורי לוי וזקאק רמי, שמאי מקרקעין
דוא"ל ori89app@gmail.com

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 24, חלקה 68 בגוש 6693
רח' צבי ישי 21, 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 בגין מימוש זכויות מלא בדרך של מכר, עפ"י הסכם מכר מיום 31.12.2024.

2. דיון מקצועי

בתאריך 30.03.2025 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 21.04.2025.

5. פרטי הנכס

גוש : 6693.
חלקה : 68.
תת חלקה : 24.
שטח רשום : 54.1 מ"ר (חלק ברכוש משותף 9/320).
שטח החלקה בשלמות : 1,878 מ"ר.
מהות הנכס : דירת מגורים בקומה הרביעית (עליונה) בבניין בן 4 קומות.
מיקום : רח' צבי ישי 21, 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.

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 טורי בן 4 קומות, הבנוי עם גג בטון שטוח, הכולל 4 כניסות, בכל כניסה 2 יח"ד בקומה, ובסה"כ כולל הבניין 32 יח"ד.

הנכס הנדון מהווה את דירת מגורים המזרחית בקומה הרביעית (עליונה), בכניסה ג', שטחה הכולל של הדירה הינו 71.5 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 ירוק ציבורי ולקבוע אזור מסחרי, הכל בהתאם לתשריט המצורף לתכנית.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה ממוקמת בתחום מגרשים 315-318 בייעוד "אזור מגורים א'".

7.2. גמ/3/377

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 בתחום מגרשים 299 ו- 304 בייעוד "אזור מגורים א'- בנייני קומות" וחלקה מסומנת כדרך.

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] בהסכמת שמאי הצדדים ומקובל עלי.

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 בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 12.04.1967.
מטרת התכנית- קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון ציבורי 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".

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/6061

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3317 מיום 31.03.1986.
תכנית נקודתית לחלקה הנדונה, שמטרתה הקטנת קו בניין קדמי מ- 5 מ' ל- 3 מ'.

7.8. תכנית יד/10005

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3576 מיום 04.08.1988.
מטרת התכנית- לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.
יותר חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג, ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד. לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.

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

7.9. <u>תכנית יד/במ/2001</u>

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

<u>מטרת התכנית:</u>

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' 138 בייעוד "אזור מגורים ג'".
בהתאם לנספח 3 המבנה הקיים מסומן כבנין בן 4-3 קומות עם או בלי ק"ע.
בהתאם לנספח 4ב' בתשריט התכנית, תותר הגדלת שטח דירה ממוצעת עד 110 מ"ר ומס' הקומות המקסימלי הינו 3 + ק"ע.

7.10. <u>תכנית יד/מק/5001</u>

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

7.11. <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.

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

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

בטבלת ההקצאה והאיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, נפלה טעות במיקום רישום הזכויות. זכויותיה של הגב' גיל גליקסמן עינת בחלקת משנה 24 מופיעים ב"מצב נכנס" כחלק מחלקה 5 בגוש 7237 (מס' סידורי 134 בטבלאות האיזון וההקצאה), (יחד עם תתי-חלקה 20-32) ששטחה 196 מ"ר **וזכויותיה במצב היוצא הוקצו במגרש תמורה מס' 107, ששטחו 1,721 מ"ר, וכוללות 0.753% משווי הזכויות במתחם ביאקובסקי.**
בהשלמות שהתקבלו ע"י שמאי המשיבה הוצג נוסח מתוקן של טבלאות הקצאה ואיזון בו נרשמו זכויותיה במצב הנכנס (מס' סידורי 142-130) בגוש 6693 חלקה 68.

מגרש 107 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.

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

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.
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.

<u>זכויות בניה</u>

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											

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									
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					
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	

הערות לטבלת הזכויות:

(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.

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

(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.
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.

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

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.

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.

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

8. רישוי

מבדיקת תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עירית יהוד-מונסון, וכמפורט בשומות הצדדים, אותרה תכנית הבקשה להיתר הבניה המקורי להקמת הבניין, שאינה חתומה ע"י הועדה המקומית, לפי בקשה להיתר מס' 680035 מיום 17.07.1968, וממנה עולה כי התבקש היתר ל"הקמת בניין מגורים בן 4 קומות- 32 דירות", הכולל 4 כניסות ו- 8 יח"ד בכל קומה, בשטח קומתי של 647.10 מ"ר וסה"כ שטח כולל בבניין 2,588.40 מ"ר.
כן, בתיק הבניין אותר היתר מס' 169 מיום 24.02.1986, שניתן ל"תוספת לבית מגורים קיים במסגרת פרויקט שיקום שכונות" ומהווה הרחבת לדירת מגורים בבניין בו ממוקם הנכס הנדון.

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.

9. מצב משפטי

9.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים מתאריך 19.01.2025, לפיו מתוארת תת חלקה 24, כדירה בקומה רביעית, בשטח 54.10 מ"ר, הממוקמת במבנה 1, כניסה ג' והכוללת 9/320 חלקים ברכוש המשותף.
הדירה רשומה בבעלות גיל גליקסמן עינת - בשלמות.

על הדירה רשומות הערות כדלקמן:

- הערה בדבר העברה לזרים, מיום 03.08.2010, לטובת מדינת ישראל, סעיף 4 יז (ג)(2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 17.06.2020, לטובת חב' מגדלי יהוד-מונסון בע"מ עפ"י התחייבות מיום 19.11.2019.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 06.01.2025, לטובת ארזואן ציונה וארזואן זאיס עפ"י התחייבות מיום 31.12.2024.

חלקה 68 בגוש 6693 כוללת 33 תתי-חלקות ב- 4 כניסות.
שטח החלקה הרשום בשלמות 1,878 מ"ר.

9.2 הסכם המכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 31.12.2024 לפיו נמכרו הזכויות בדירת המגורים, הידועה כתת חלקה 24, בחלקה 68 בגוש 6693, הכוללת 9/320 חלקים ברכוש המשותף, תמורת 1,800,000 ₪.

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	590,000 ₪	לא חלה השבחה

10.2. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

במצב החדש, הדירה הנדונה מקבלת הקצאה במתחם קדושי מצרים, תא שטח 107.
שלביות הביצוע, נקבעה ביחס לכל המתחמים בתכנית תמל/2016. תא שטח 107 הינו השלישי בשלביות הביצוע ביחס לשאר תאי השטח בתכנית כולה.
בחישוב שווי המצב החדש הובא בחשבון חלקה היחסי של היחידה הנישומה בהתאם להקצאה בטבלת איזון וחלוקה, שהינו 0.753%.
בחישוב השווי במצב הקודם הובא בחשבון שטח הדירה שהינו 71.5 מ"ר.
הובאו בחשבון הפחתות בגין קרבה למבני ציבור, קרבה למסחר, עלויות מטלה ציבורית ועלויות הריסה ופינוי.
ההשבחה חושבה בהתבסס על החלטת השמאי המכריע, מר חיים מסילתי בגו"ח 6692/39 מיום 30.08.2024, בה נקבעו ערכי שווי ומקדמי שווי כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי במצב קודם	:	19,000 ₪
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	:	0.753%
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	:	6,500 ₪
מקדם דחיה (8 שנים, 6%)	:	0.627

שטח הדירה לחישוב הינו 71.5 מ"ר, בהתאם לנתוני הארנונה לדירה הנדונה.

תחשיב

מצב קודם		
שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ
71.5	19,000 ₪	1,358,500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל		**1,350,000** ₪

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

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					0.753%
מקדם אי ודאות לגבי חלק יחסי בטבלת ההקצאה המופיע בשליש העליון של טבלת האיזון					0.95
שווי מצב חדש					₪ **1,939,357**
ובמעוגל					₪ **1,940,000**

השבחה	₪ **590,000**
היטל השבחה (25%)	₪ **147,500**

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

10.3. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי</u>

כעולה מפסקי הדין והחלטות וועדות הערר[3], בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), את המשקל המוחלט יש לתת בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר כאשר גישה זו היא העדיפה והרצויה ביותר.

בהחלטת השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30439/73 נקבע כי "הלכה פסוקה כי עקרון ההתעשרות עומד בבסיס הדרישה לתשלום היטל השבחה. לכן יש לתת עדיפות למחיר המכירה של הדירה בהיותו משקף את תגובת השוק לתמורה שיקבל הדייר כתוצאה מאישור התכנית. אלמלא כך, לו יחוייב הדייר לפי מדיניות הועדה בהיטל השבחה עבור שווי "תיאורטי" במצב חדש, שאינו עומד במבחן השוק, מעבר לעובדה כי לא יוכל לרכוש דירה חלופית בדומה לדירתו, ייאלץ לשלם היטל השבחה עבור זכויות שבפועל אינו נהנה מהם".

בערר 8219-08-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק הוצגה טבלה "המפרטת ומסכמת את השיטות להערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שימושי והנאות הביניים ועניין הדחיה". שיטה א' עפ"י שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית, שיטה ב' עפ"י שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה עפ"י התכנית ושיטה ג' עפ"י הנאת הדייר מן הדירה שתיבנה. בטבלה זו מפורטים לכל שיטה גורם השווי העיקרי בשומה, חישובי דחיה לגורם השווי העיקרי, שווי שימוש והנאות ביניים עד להריסה והנאות ביניים ממועד הריסה ועד לגמר הבניה.

<u>עסקה שנערכה בנכס</u>

בנכס הנדון נערכה עסקה יום לאחר מועד שומת הוועדה. שומת הוועדה לא הייתה יכולה להתחשב בנתון זה אולם בשלב זה, יש להביא זאת בחשבון. לא ניתן להתעלם מעסקה שנערכה בנכס עצמו, שכן זו משקפת את התעשרות המוכר באופן המיטבי. מפנים בעניין זה לעמ"נ (מרכז) 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה ולעמ"נ (ת"א) 35111-05-19 מרדכי סופר נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה.

<u>שומות מכריעות</u>

מפנים לשומות מכריעות, בהן הוערכה ההשבחה לאישורה של תכנית תמל/2016 - כדלקמן:

- שומת השמאי המכריע מר מרדכי דדון בגו"ח 6693/64, שהעריך את ההשבחה בשיטה א' (כמוצג בערר 8219-08-19 כמפורט לעיל) ובקרה בשיטה ג' וזו הגישה הנכונה לעמדתם. שומה זו נערכה לנכס במתחם ביאקובסקי בו מצוי גם הנכס הנדון, והיטל ההשבחה שנקבע ע"י השמאי המכריע בסך 57,500 ₪ הופחת במסגרת ערר 8016/0424 + 8031/0624 ל- 43,000 ₪ במסגרת פשרה.
- שומת השמאי המכריע מר חיים מסילתי בגו"ח 6692/39 שם נבחנה ההשבחה בשיטה ג' בלבד בטענה שהשוק בשנים אלה לא מאפשר לבחון את ההשבחה בשיטת ההשוואה. טענה זו הוכחה כבר בשתי שומות מכריעות ובשלוש שומות נגדיות כלא נכונה. על שומה זאת תלוי ערר שמצוי כעת בהליכי פשרה שטרם פורסמו.

---

[3] ערר 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
ערר 8012/20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו.
עמ"נ (מינהליים ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.
ערר 8219-08-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון נ' חוה רודניק.
ערר 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל.
ערר 8036-07-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד נ' עמית גל.

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

- שומת השמאי המכריע מר בועז ברזילי בגו"ח 6693/86, שם נבחנה ההשבחה בשיטה א' ושיטה ב' ובוצע שקלול כך ששיטה א' קיבלה 70% ושיטה ב' קיבלה 30%. מציינים כי, הפער בין השיטות עומד על כ- 43% שהם כ- 710,000 ₪ מהשווי בשיטת ההשוואה הישירה. לא היה מקום להביא שקלול עם שיטה ב' לאור הפער הגדול ממחיר המכירה בפועל של הדירה המדגיש את חוסר הסבירות. ככל והיה נוקט בשיטה ב' בלבד היה מגיע להשבחה בסך של כ- 816,000 ₪ לתוספת של 12 מ"ר מרפסת וחניה.

<u>מתודות לעריכת ההשבחה</u>

3 גישות עיקריות לאומדן השווי במצב החדש לצורך בחינת ההשבחה במתחמי פינוי בינוי:

- שיטה א' - גישת ההשוואה הישירה לדירות במתחם הנדון שנמכרו לאחר המועד הקובע ומגלמות את מלוא התנאים, הזכויות והמגבלות של התכנית והתמורה שמוכנים לשלם בעדן קונה מרצון ומוכר מרצון מוכן לקבל.
- שיטה ב' - גישה בה אומדים את שווי הקרקע לפי מלוא הזכויות של הדיירים ושל היזם כזמינה, עליה מפעילים דחיה וגוזרים את החלק היחסי לצורך אומדן שווי הנכס.
- שיטה ג' - אומדן שווי של הדירה שעתיד לקבל הנישום כזמינה וכופלים רק אותה בדחייה ומוסיפים את הכנסות הביניים עד לקבלת הדירה.

שיטה ב' כרוכה בהנחת הנחות רבות של אלמנטים שונים, אשר עלולים להביא לעיוות התוצאה בשל רגישותם של המקדמים השונים, ערכי השווי והעלויות השונות על הנחות שטרם נולדו וכך כל שינוי או שיקול של שמאי כזה או אחר יכול להשפיע משמעותית על גובה ההשבחה ולהביא או לחיוב גדול או לחיוב בחסר. בהתאם לכך שיטה זו אינה ישימה וקשה לניתוח ובשל כך לא הובאה בחשבון.

שיטה א' (השוואה ישירה) היא השיטה המיטבית לבחינת ההשבחה בתכניות מסוג זה, ניתוח התמורות שמקבלות דירות במתחם הנדון - אלה כוללות בתוכן את כלל ההנחות והמסקנות שקונה מרצון ומוכר מרצון יכולים להניח ושאלה מוכנים לשלם.
כבקרה ניתן לבצע ניתוח בשיטה ג', המתבססת גם על שיטת ההשוואה העקיפה לדירה העתידית שאמורה להתקבל.

<u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם:</u>

שומת המשיבה מתייחסת במצב הקודם לשווי הבנוי של הנכס בלבד מבלי להביא בחשבון את הזכויות הנוספות שעומדות לזכותו למימוש מיידי כפי שעולה מתשריט היתר בניה להרחבות בנכס הנדון, לפיו בנוסף לשטח הקיים בסך 71.50 מ"ר, קיימות זכויות בניה למרפסת גג בשטח של כ- 22.7 מ"ר ותוספת בניה על הגג בשטח של כ- 32.3 מ"ר + 16.4 מ"ר מרפסת גג.

מפנים לשומות מכריעות שקבעו שווי מ"ר בנוי בגבולות 19,000 ₪ - 22,500 ₪.
לפיכך, העריכו שווי מ"ר בנוי לדירה בקומה עליונה ללא מעלית בסך 20,500 ₪.

ביחס לשווי הזכויות, בשומת השמאי המכריע מר חיים מסילתי נקבע שווי בסך 9,000 ₪ למ"ר מבונה בדירות קטנות ובשומת מר בועז ברזילי נקבע שווי בסך 9,400 ₪ למ"ר מבונה.
בהתחשב בכך שהשווי משקף שווי מ"ר מבונה בבנייה חדשה, הובאה בחשבון התאמה לשווי כך שהוא יעמוד על 7,500 ₪ למ"ר מבונה בבנייה ותיקה.
שווי מרפסת הובא בחשבון במקדם 0.3 ולמרפסת במפלס הדירה הובא בחשבון גם מקדם דחייה ל- 3 שנים בשיעור היוון של 6% בשל התלות בבנייה שמתחת.

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

מצב קודם				
סעיף	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ
שטח	71.50	1.00	₪ 20,500	₪ 1,465,750
מרפסת גג	22.70	0.84X0.30	₪ 7,500	₪ 42,884
בנייה בגג	32.30	1.00	₪ 7,500	₪ 242,250
מרפסת ק. גג	16.40	0.30	₪ 7,500	₪ 36,900
סה"כ				₪ 1,787,784

<u>שווי מצב חדש:</u>

הנכס הנדון נמכר בסך של 1,800,000 ₪ בתאריך 31.12.2024. בהתאמה למועד הקובע לפי עליית המחירים של דירות 3.5 - 4 חדרים במחוז מרכז בהתאם ללמ"ס בשיעור של 4%, יעמוד השווי על כ- 1,725,000 ₪. מאחר ונתון זה משקף את מלוא מאפייני הנכס ונדרשת רק התאמה לזמן, הובא בחשבון מקדם בשיעור 60% בשקלול השווי במצב החדש.

מאמצים את השווי למ"ר בנוי במצב החדש כבשומת מר מרדכי דדון בסך 24,870 ₪, וסך שווי הנכס 1,778,205 ₪. מאחר ושווי זה תלוי גם הוא במסקנות בדבר התאמות, ניתוח נתונים אחרים וכיוצ"ב, הובא בחשבון מקדם בשיעור 40% בשקלול השווי במצב החדש.

מצב חדש			
סעיף	שווי דירה	משקל	סה"כ
עסקאות	₪ 1,778,205	0.40	₪ 711,282
מכירה	₪ 1,727,635	0.60	₪ 1,036,581
סה"כ שווי משוקלל			₪ 1,747,863

בקרה לשווי המצב החדש בשיטה ג':

קובעים את שווי היחידה שאמורים לקבל בהתאם לדוח הכלכלי של התכנית, ממנו עולה כי ליחידה הנדונה ישנה תוספת של 12 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת וחניה.

מאמצים את השווי שקיבל מר דדון בסך 27,200 ₪ למ"ר בנוי. שווי זה מגלם חניה ואינו כולל מרפסת במקדם 0.4.

הובאו בחשבון הכנסות ביניים בתקופת הדחייה לפי דמי שכירות בסך 3,000 ₪ לחודש ודחייה ל- 10 שנים בהתאם לעקרונות והביאורים שנקבעו בשומת מר דדון.

מצב חדש בקרה	
שווי דירת תמורה (71.5 מ"ר + 12 מ"ר תוספת + 12 מ"ר מרפסת X 0.4)	₪ 2,401,760
מקדם דחייה 10 שנים במקדם היוון של 6%	0.558
שווי דחוי	₪ 1,341,130
הכנסות ביניים לפי דמ"ש שנתיים בסך 36,000 ₪ ל- 10 שנים והיוון בשיעור 6%	₪ 264,963
סה"כ שווי	₪ 1,606,093

מתקבל כי שווי הנכס במצב קודם גבוה משווי הנכס במצב חדש ולפיכך קבעו כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישור תמ"ל 2016 במימוש במכר.

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

שמאי המבקשת התייחסו לחישוב השווי במצב החדש:

<u>דחיה</u>
מדובר בתכנית בה קיימים מס' מתחמים ויש להביא בחשבון דחיה ארוכה. בשומת מר בועז ברזילי הובאה בחשבון דחיה של 4 שנים שהינה נמוכה ביחס להכרעות קודמות למתחמי התחדשות עירונית. בדיון הפנו להכרעות שמאים מכריעים בהן הובאה בחשבון דחיה בגבולות 7-10 שנים.

<u>התאמה לקומה</u>
סבורים כי אין לבצע התאמה בגין קומת הנכס בין קומה 1 לקומה 4 כפי שצוינה בתגובת המשיבה.

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

<u>שומות מכריעות</u>
על שומת מר מרדכי דדון במתחם הנדון, שהוזכרה בשומת המבקשת, הוגשו עררים הן מצד הוועדה המקומית בנוגע לאופן חישוב ההשבחה שאינו תואמת את הלכת אשדר והן ע"י הנישום בנוגע לטעות אריתמטית בטבלת האיזון (החלק היחסי היה שגוי). בנכס הנדון, הנכלל במתחם ביאקובסקי, אין טעות בחלק היחסי בטבלת האיזון כך שהסדר הפשרה אינו רלוונטי במקרה זה.

הנכס הנדון הינו בקומה גבוהה (רביעית), ללא מעלית וללא ממ"ד כך שעל שווי מצב קודם שנקבע בשומות המכריעות יש לבצע התאמות למאפייני הנכס:

שמאי מכריע	גו"ח	קומת הדירה הנמכרת	שטח דירה (ארנונה)	שווי למ"ר מצב קודם	התאמה לנכס הנדון	מקדמי התאמה לנכס הנדון
מרדכי דדון	6693/64/7	ראשונה (קרקע)	57.5	₪ 20,886	₪ 18,254	מקדם קומה גבוהה 0.95 מקדם שוליות 0.95
חיים מסילתי	6692/39/33	ראשונה (על עמודים)	97.5	₪ 19,000	₪ 18,050	מקדם קומה גבוהה 0.95
בועז ברזילי	6693/86/3	שנייה	69.5	₪ 22,500	₪ 21,375	מקדם קומה גבוהה 0.95

מציין כי בכל השומות המכריעות לא הייתה מחלוקת לגבי זכויות הבנייה במצב קודם. לאור האמור, השווי שנקבע במצב קודם בשומת הוועדה בסך 19,000 ₪ סביר ומשקלל את כל מאפייני הנכס.

<u>חישוב שווי מצב חדש</u>
מציג תחשיב מצב חדש, המבוסס על שומת מר בועז ברזילי, בהתאם לערכים שנקבעו בשומה המכרעת ללא מקדם אי הוודאות. בשומת מר ברזילי הובאה בחשבון דחייה למימוש הזכויות של 4 שנים עבור מתחם ביאקובסקי.

שווי מ"ר מבונה דירות גדולות	:	8,100 ₪
שווי מ"ר מבונה דירות קטנות	:	9,400 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר עיקרי מגלם שירות	:	17,600 ₪
מקדם דחיה (4 שנים, 6%)	:	0.792
עלות הריסה	:	350 ₪ למ"ר
עלות מטלה ציבורית	:	7,000 ₪ למ"ר

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

מצב חדש					
מהות	**שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**הפחתה בגין קרבה למסחר**	**מקדם דחייה**	**סה"כ**
שטח סחיר למגורים דירות גדולות	54,780	₪ 8,100	0.9	0.792	₪ 316,282,190
שטח סחיר למגורים דירות קטנות	8,783	₪ 9,400	0.9		₪ 58,848,911
זכויות בנייה למסחר	245	₪ 17,600			₪ 4,312,000
סה"כ שווי זכויות בהתחשב בהפחתות ובדחייה					₪ 379,443,101
מהות		**שטח במ"ר**	**עלות בניה**		**סה"כ**
עלות הריסה ופינוי		2,744	₪ -350		₪ -960,400
עלות מטלות ציבוריות		840	₪ -7,000		₪ -5,880,000
סה"כ שווי המתחם בהתחשב בהפחתות ובדחייה					₪ 372,602,701
חלק יחסי בהקצאה					0.753%
שווי מצב חדש					**₪ 2,805,698**

כן, מציג תחשיב השבחה בשלושה שקלולים שונים כדלקמן:

שווי מצב חדש בהתאם לגישה הכלכלית			₪ 2,805,698
עסקת המכר בנכס נשוא השומה			₪ 1,800,000
משקולות	**גישה כלכלית-50% גישת ההשוואה-50%**	**גישה כלכלית-30% גישת ההשוואה-70% (לפי שומת מר ברזילי)**	**גישה כלכלית-100% (לפי שומת מר מסילתי)**
גישת ההשוואה (ע"פ חוזה המכר)	₪ 900,000	₪ 1,260,000	-
הגישה הכלכלית	₪ 1,402,849	₪ 841,710	₪ 2,805,698
משוקלל	₪ 2,302,849	₪ 2,101,710	₪ 2,805,698
שווי מצב קודם	₪ 1,358,500	₪ 1,358,500	₪ 1,358,500
השבחה מלאה	**₪ 944,349**	**₪ 743,210**	**₪ 1,447,198**
היטל השבחה (25%)	**₪ 236,087**	**₪ 185,802**	**₪ 361,800**

בכל אחת מהשיטות שננקטו ע"י השמאים המכריעים מתקבלת השבחה גבוהה יותר מההשבחה שנקבעה בשומת הועדה.

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

10.5. הכרעה

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 68/24 בגוש 6693, 0.753% חלקים במתחם ביאקובסקי, המתוכנן לכלול בסה"כ 566 יח"ד ב- 7 בנייני מגורים, שיתקבלו במגרש תמורה מספר 107 המיועד להקמת 104 יחידות דיור, 100 מ"ר עיקרי למסחר ו- 1,250 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור, בבניין בן 17 קומות מעל קומות מרתף.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

10.5.1. מתודולוגיה להערכת ההשבחה

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 התועלת, כחלקן היחסי של הזכויות שהוקצו למבקשת במתחם ביאקובסקי. שמאי המבקשת העריכו את השווי במצב החדש בגישת ההשוואה ע"י שקלול העסקה שנערכה בנכס הנדון עם השווי שנקבע למ"ר בנוי במצב החדש בהחלטת השמאי המכריע, מר מרדכי דדון בגו"ח 6693/64 במתחם ביאקובסקי.

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 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*

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

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.

*כמפורט לעיל, בבסיס היטל ההשבחה עומד העיקרון של שיתוף הקהילה בהתעשרות היחיד כתוצאה מהאקט התכנוני. מכאן, ההתעשרות האמתית של הנישום המוכר את דירתו, ההתעשרות בגינה ראוי לחייב בהיטל השבחה, היא זו המשתקפת בעסקאות ההשוואה של מכר הדירה שלו וכן מכר של דירות דומות, ולא ההתעשרות **התיאורטית** הנובעת מתחשיב מורכב ומסובך של החלק היחסי של בעל הדירה בכלל זכויות פרויקט פינוי-בינוי.*

*52. אדגיש, אין הכוונה כי היטל ההשבחה יקבע בהתאם **למחיר** העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדיור. היטל ההשבחה יקבע לפי **שווי** יחידת הדיור לאחר התכנית, ולא לפי המחיר עליו הוסכם בעסקה הבודדת, כך שבהחלט ייתכן מצב בו בעל הדירה מכר את הדירה במחיר X, אולם עסקאות השוואה ילמדו כי השווי של הדירה הוא $Y+X$ כלשהו, והיטל ההשבחה ייקבע במקרה זה לפי שווי שווי $Y+X$ ולא לפי שווי X.*

*אולם, וזה העיקר לנושא זה, השווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה הינו **שווי השוק** בו יכול היה הנישום למכור את יחידת הדיור מבחינה **אובייקטיבית**, ולא שווי תיאורטי המחושב בתחשיב כלכלי מורכב ממנו נגזר שווי יחסי, תחשיב **שאינו** משתקף בעסקאות השוואה במתחם.*

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".

(ההדגשות במקור)

לאור האמור, אני מקבל את גישת שמאי המבקשת לחישוב השווי המצב החדש בגישת ההשוואה, זאת בכפוף להיצע עסקאות מהימן 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>

לצורך הערכת שווי המצב החדש בחנתי עסקאות מכר לדירות מגורים, שנערכו במתחם ביאקובסקי לאחר אישור תכנית תמל/2016, בבינוי הדומה ככל הניתן לנכס הנדון, המגלמות את עליית השווי בגין אישור התכנית- כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח ארנונה במ"ר	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
ממוצע	24/10/2024					₪ 27,560
בהתאמה למועד[4]						₪ 24,804
שטח ארנונה במ"ר						71.5
שווי הנכס במצב החדש						₪ 1,773,478
שווי הנכס במצב החדש במעוגל						**₪ 1,773,500**

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 **1,773,500** ₪, 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. בהתאם העריך את שווי המצב הקודם, בהתחשב בשטח הדירה שהינו 71.5 מ"ר בסך 1,350,000 ₪.
שמאי המבקשת העריכו את שווי הדירה הקיימת לפי 20,500 ₪ למ"ר בנוי, בהתאם לשלוש שומות מכריעות בתכנית ובהתחשב במיקום הדירה בקומה הרביעית בבניין. בתוספת שווי זכויות הבניה הנוספות, המאפשרות הקמת מרפסות ובנייה בגג לפי שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה. שווי הדירה במצב הקודם הוערך על ידם בסך 1,787,784 ₪.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי, יש לבחון את שווי הדירה, בהתחשב בזכויות הבניה להרחבתה.

---

[4] בהתאם לעליית מחירי דירות במחוז מרכז בהתאם לנתוני הלמ"ס.

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

בשומות המכריעות עליהן התבססו שמאי הצדדים ושומה מכריעה נוספת (שניתנה לאחר ששמאי הצדדים ערכו את שומותיהם), 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

יצוין כי, בהתאם למפורט לעיל, שווי מ"ר דירתי במצב הקודם בהחלטת השמאי המכריע, מר חיים מסילתי, עליה התבססו שמאי המשיבה אינו מגלם זכויות להרחבת הדירה ולכן, לא אתחשב בו לצורך קביעת השווי.

להלן פירוט מחירי מכירת דירות בבינוי דומה טרם פרסום הפקדת התכנית:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
6693-83-7	**16/08/2021**	**₪ 1,580,000**	**1970**	**91**	**4**	**4/4**	**₪ 17,363**
6685-154-22	**03/03/2021**	**₪ 1,750,000**	**1980**	**104**	**6**	**4/4**	**₪ 16,827**
6693-54-8	07/07/2021	₪ 1,385,000	1960	65	3	1/3	₪ 21,308
6685-154-48	07/07/2021	₪ 1,651,652	1970	115	3	3/4	₪ 14,362
6685-150-47	22/04/2021	₪ 1,300,000	1970	75	3	1/3	₪ 17,333
6685-154-19	24/03/2021	₪ 1,590,000	1970	91	5	2/3	₪ 17,473
6685-150-24	15/03/2021	₪ 1,280,000	1984	66	3	2/4	₪ 19,394
6685-0150-26	**04/03/2021**	**₪ 1,380,000**	**1983**	**75**	**3**	**3/3**	**₪ 18,400**
6685-153-33	16/02/2021	₪ 1,299,999	1970	66	3	1/3	₪ 19,697
6685-150-13	**06/12/2020**	**₪ 1,370,000**	**1982**	**75**	**3**	**3/3**	**₪ 18,267**
6693-54-9	17/09/2020	₪ 1,310,000	1960	65	3	1/3	₪ 20,154
6685-150-56	**03/08/2020**	**₪ 1,300,000**	**1970**	**67**	**3**	**3/3**	**₪ 19,403**
6693-85-10	19/01/2020	₪ 1,350,000	1970	65	3	1/4	₪ 20,769
ממוצע	01/02/2021						₪ 18,519
בהתאמה למועד	**+20%**						**₪ 22,223**

בבחינת העסקאות כאמור ובהתחשב בבינוי, בגיל הבניין ובמיקום הדירה בקומה העליונה, מוערך שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בגילום זכויות הבניה הנוספות בהתאם לעסקאות כאמור, בסך כ- 22,500 ₪.

לאור האמור שווי דירת המגורים מוערכת במצב קודם, בהתחשב בשטחה שהינו 71.5 מ"ר, בסך **1,608,750** ₪ (22,500 ₪ / מ"ר x 71.5 מ"ר).

10.6. <u>תחשיב</u>

תיאור	סה"כ
שווי הדירה במצב חדש	₪ 1,773,500
שווי הדירה במצב קודם	₪ 1,608,750
השבחה	**₪ 164,750**
היטל השבחה (25%)	**₪ 41,188**

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 24, חלקה 68 בגוש 6693, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, עפ"י הסכם מכר מיום 31.12.2024, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה (25%)
תמל/2016	05.11.2022	**164,750** ₪	**41,188** ₪

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