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

תאריך : 15 באוקטובר, 2025
מספר מינוי : 867-2025
מספרנו : 301-867-2025

לכבוד
גב' רותם שמחה גייזר - המבקשת
ע"י מר ארז שלום, שמאי מקרקעין
דוא"ל erezshalom48@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 18, חלקה 85 בגוש 6693
רח' קדושי מצרים 35, 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[1].

2. דיון מקצועי

בתאריך 03.07.2025 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[2]
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 : 85.
תת חלקה : 18.
שטח רשום : 47.70 מ"ר (חלק ברכוש משותף 1/32).
שטח החלקה בשלמות : 2,493 מ"ר.
מהות הנכס : דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין בן 4 קומות.
מיקום : רח' קדושי מצרים 35, שכונת "ליבת העיר", יהוד-מונסון.

---

[1] הסכם המכר לא הומצא לעיוני, חרף בקשתי המפורשת.

[2] 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.

החלקה הנדונה ממוקמת בפינת הרחובות ויצמן וקדושי מצרים.

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 דירת מגורים בקומה הראשונה, בכניסה ג', שטחה הכולל של הדירה הינו 69.5 מ"ר[3].

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 צבורי ולקבוע אזור מסחרי, הכל בהתאם לתשריט המצורף לתכנית.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה ממוקמת בתחום מגרש 397 בייעוד "אזור בניינים צבוריים" וחלקה מחוץ לגבול התכנית.

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 מגרש 385א בייעוד "שטח פתוח צבורי", בה תורשה בניה לצרכי נופש ושעשועים באישור הועדה המקומית.

7.3. 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 "אזור מגורים ג' (4 קומות)" . זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
מס' קומות: 4 ע"ע, קווי בניין: חזית- כמסומן בתשריט, צד- 4 מ', אחורי- 6 מ'. הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות 10% לקו בניין צד ואחורי.

[3] 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

7.4. <u>תרש"צ 3/42/2</u>

אושרה בוועדת 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 4-3 קומות". קווי בניין כמסומן בתשריט.

7.5. <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.
10. קביעת הוראות לתשתיות.
11. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
12. קביעת הוראות בדבר מגרש תלת מימדי.

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

בטבלת ההקצאה והאיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצו לבעל הזכויות גייזר אור צדוק, תמורת זכויותיו בתת-חלקה 85/18 בגוש 6693, זכויות במגרש תמורה מס' 102, ששטחו 2,936 מ"ר, הכוללות 0.8905% משווי הזכויות במתחם קדושי מצרים-הרצל.
יצוין כי סך האחוזים המתקבלים למתחם קדושי מצרים-הרצל, בסכימת החלקים היחסיים של כלל בעלי הזכויות במתחם, מתקבל סך 227% (במקום 100%).
בהתאם לנוסח מתוקן של טבלאות הקצאה ואיזון, שהוצגו בפני בתיק אחר בתכנית תמל/2016, תוקנה הקצאת הזכויות ל**גייזר אור צדוק לסך של 0.4003% במגרש 102.**

מגרש 102 ממוקם במתחם קדושי מצרים-הרצל 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					
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2031	343				1,380 (3)									

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	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.

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,

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

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.

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

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

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 עיריית יהוד-מונסון, וכמפורט בשומות הצדדים, הבניין הוקם עפ"י רשיון בניה מס' 1426 מיום 09.07.1970, שניתן ל"בית מגורים- 32 יחידות דיור", הכולל, בהתאם לתכנית, 4 כניסות ו- 8 יח"ד בכל קומה, בשטח קומתי של 502.90 מ"ר וסה"כ שטח כולל בבניין 2,011.60 מ"ר.

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. <u>מצב משפטי - הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

הוצג בפני העתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים מתאריך 08.04.2025, לפיו מתוארת תת חלקה 18, כדירה בקומה ראשונה, בשטח 47.70 מ"ר, הממוקמת במבנה 1, כניסה ג' והכוללת 1/32 חלקים ברכוש המשותף.

הדירה רשומה בבעלות:
גייזר שחר משה - 1/2 חלקים.
גייזר רותם שמחה - 1/2 חלקים.

על הדירה רשומה הערה בדבר העברה לזרים, מיום 03.08.2010, לטובת מדינת ישראל, סעיף 4 יז (ג)(2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

חלקה 85 בגוש 6693 כוללת 33 תתי-חלקות ב- 4 כניסות.
שטח החלקה הרשום בשלמות 2,493 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	₪ 850,449	₪ 76,250

10.2 עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בהתאם לשומת השמאי המכריע מר חיים מסילתי לתכנית תמ"ל 2016, בגו"ח 6692/39, מיום 30.08.2024.
שווי המצב הקודם ושווי המצב החדש הינם בהתאם לערכים שנקבעו בשומה המכריעה.
הובאו בחשבון הפחתות להפרשות מבונות, עלויות הריסה ושלביות הביצוע בהתאם להוראות התכנית ולתחשיב המוצג בשומה המכרעת.

ערכים ומקדמים שנקבעו בשומה המכריעה והתאמות לדירה הנדונה:

מצב קודם-

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

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.

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	:	0.8905%
שטח סחיר לדירות גדולות (עיקרי וממ"ד)	:	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

תחשיב

שווי מצב קודם					
שטח במ"ר	שווי למ"ר בסיסי ע"פ שומת חיים מסילתי	מקדם קומה	מקדם שוליות	שווי למ"ר בנוי מצב קודם במעוגל *	סה"כ
69.5	₪19,000	1.05	01.129	₪22,500	₪ 1,563,750

* במעוגל 22,500 ש"ח/מ"ר = 22,344 ₪/מ"ר= 1.05 מקדם קומה* 1.12 מקדם שוליות* 19,000 .₪

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					0.8905%
שווי מצב חדש במעוגל					**₪ 2,414,200**

<u>תחשיב</u>

שווי מצב חדש	₪ 2,414,199
שווי מצב קודם	₪ 1,563,750
השבחה	**₪ 850,449**
היטל השבחה 25%	**₪ 212,612**

10.3. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>אחידות שומות ושכר טרחה</u>

ההשגה על שומת המשיבה מוגשת בשל אי אחידות של שומה הועדה עם שומה מכרעת וחלוטה לנכס בצמידות לנכס שבנדון שנערכה ע"י השמאי המכריע מר בועז ברזילי אשר אושרה על ידי ועדת הערר ומהחלטות והסכמי פשרה שאושרו בוועדת ערר לעניין ההשבחה הנובעת מאישור תמ"ל 2016, חרף פסיקה ענפה ובניגוד לעיקרון ההסתמכות.
כפי שנכתב בפסיקה[4], חובתה של הוועדה המקומית לחתור לאחידות השומות ולייצר ודאות בקרב הנישומים. חיוב בהיטל השבחה מתכנית תמ"ל 2016 בניגוד להסכמות והעקרונות שאושרו ע"י ועדת הערר, מטילה הן על הנישומים והן על הקופה הציבורית הוצאות ותשומות מיותרות. שומת הועדה אינה סבירה ונוגדת הסכמי פשרה ובנסיבות אלה, סבור כי יש להשית על המשיבה את מלוא שכר הטרחה לשמאי המכריע.

<u>מצב קודם</u>

בהתחשב בשטח דירתי של 69.5 מ"ר, השווי במצב קודם בשומת המשיבה, משקף שווי של 22,500 ₪ למ"ר. מקבל שווי זה, התואם את קביעת שומת השמאי המכריע מר בועז ברזילי שנערכה לנכס סמוך, רח' קדושי מצרים 30, בגו"ח 6693/86, לתכנית הנדונה.
לפיכך מקבל את שווי המצב הקודם כבשומת המשיבה בסך 1,563,750 ₪.

[4] ע"א 1160-08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן.
ערר 8008/14 צלליכין זוהר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון.

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

<u>מצב חדש</u>

שומת המשיבה הסתמכה על שומת השמאי המכריע מר חיים מסילתי שחישב את שווי המצב החדש בהתאם לגישה הכלכלית. השימוש בגישה הכלכלית מעוות את השווי היות והינה בעלת תוקף נמוך ואינה יכולה לשמש כגישה הבלעדית לחישוב השווי. כן, השווי המתקבל במצב החדש עפ"י הגישה הכלכלית אינו מתכתב עם עסקאות השוואה ישירה שנערכו במתחם לאחר המועד הקובע.

<u>גישת השומה בעת מכר של דירה בודדת במתחם המיועד לפינוי בינוי</u>

לעניין סוגיית השימוש בגישת ההשוואה/בגישה הכלכלית בפרויקטים של פינוי בינוי, בערר תא/81077/0721 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אברהם כספי ז"ל, ועדת הערר עמדה על יתרונותיה של גישת ההשוואה הישירה, לרבות בכירותה ותוקפה הגבוה ביחס לכל גישת שומה אחרת, ולרבות העובדה הפשוטה שהיא משקפת את שווי השוק כהגדרתו במילון התקינה השמאית והחליטה כי אין מניעה לבסס את קביעת השווי במצב החדש רק על בסיסה. כן, עמדה על מאפייני הגישה הכלכלית, שדורשת הנחות עבודה רבות, ומשכך רגישה לשינויים, שיקול דעת וכיו"ב. לצורך קביעת שווי המתחם במקרה הנדון יש צורך לקבוע שווי של 4 מגרשים בשטח רחב ושטחי מסחר, מקדמים אקו' לסוגי השטחים השונים, מקדמי דחיה בהתאם לשלביות הביצוע בתכנית, קביעת שווי בגישת החילוץ, עלויות מטלות ציבוריות ועלויות הריסה. לשיטת ועדת הערר, אופן חישוב השווי בגישה הכלכלית פוגע ברמת התוקף שלה.

כן, ועדת הערר מתייחסת לפסיקות רלוונטיות, לרבות פס"ד עמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', שם היה מדובר בחברה יזמית ולכן אבחנה בינו לבין מכר של דירה יחידה ע"י בעליה. עפ"י החלטת ועדת הערר, נקודת המוצא היא, כי שווי מצב חדש יבחן בהתאם לעסקאות בסמוך ולאחר המועד הקובע. בעניין העסקה שנערכה בנכס עצמו, קבעה ועדת הערר כי שגה השמאי המכריע בהתעלמו מהעסקה שנערכה בנכס עצמו, המשקפת את התעשרות המוכר באופן המיטבי.

שומת המשיבה במקרה הנדון נערכה על בסיס הגישה הכלכלית בלבד, המתאימה כאמור כאשר מדובר בבחינת השבחה מזווית ראייתו של היזם, אך לא במכירת דירה פרטית. לכל היותר ניתן לשקלל את הגישה הכלכלית עם גישת ההשוואה הישירה תוך ייחוס משקל גבוה יותר לגישת ההשוואה הישירה.

בהחלטת ועדת ערר לו/8036-8038/0724 ו-לו/8039/0824 הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד נ' עמית גל, שרה שמש, אופק שלו, מיום 12.11.2024, בו אחד העררים נוגע לעניין חישוב ההשבחה ע"ב הגישה הכלכלית, ועדת הערר החליטה להמליץ על הגעת הצדדים להסכמה ע"מ לחסוך את המשך ההליכים המשפטיים ובהסכמתם היטל ההשבחה שנקבע מהווה 36% ביחס להיטל שנקבע לפי הגישה הכלכלית.

לאור האמור, סבור כי נכון להתבסס על הקביעות שבשומה המכריעה שנערכה לנכס בבניין סמוך, אשר עשתה שימוש בשתי גישות השומה.

בשומות מכריעות[5] ישנה תמיכה בגישה לפיה במכר דירה, בשונה מקביעת השבחה למתחם בראי יזם, נכון להשתמש בגישת ההשוואה.

בדיון הפנה לפס"ד נועה לב 18341-09-24 ולערר על פס"ד כספי (מס' 244061124) וציינו כי, לאחר שניתנו מס' פס"ד הגישה הנכונה לבחינת ההשבחה לדעתם הינה גישת ההשוואה ולא הגישה הכלכלית.

[5] מפנה לשומת מר שלומי יפה בגו"ח 10919/6, מר מרדכי דדון בגו"ח 6693/64, ולשומת הח"מ בגו"ח 10049/331.

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

חלק יחסי בטבלאות ההקצאה והאיזון

טבלת ההקצאה והאיזון שנערכה לבעלי הזכויות במגרשי התמורה במתחם קדושי מצרים-הרצל שגויה. החלקים היחסיים של בעלי הזכויות (שווי סופי יחסי באחוזים) אינם מסתכמים ב- 100% אלא ב- 227%. במתחם ביאקובסקי שכולל 3 מגרשים הטבלה תקינה וסך החלקים היחסיים של בעלי הזכויות במתחם זה מסתכמים ב-100%.
לפיכך 0.8905% משווי זכויות כולל של 227%, שווה ערך ל- 0.392% מ- 100%.
סוגיה זו של הטבלאות השגויות עלו בפני ועדות הערר שדנו בעררים שהוגשו על נכסים במתחם, ותוצאתם הייתה פשרה על סכום היטל נמוך או אף משיכת הערר לחלוטין.
בערר שהוגש על שומה מכריעה של מר חיים מסילתי, נקבע היטל בשיעור של 23% בלבד מההשבחה בשומת מר מסילתי ובערר שהוגש על שומתו המכריעה של מר בועז ברזילי, הערר נמשך ע"י הועדה המקומית, והשמאי המכריע היה ער לשגיאה שבטבלאות ההקצאה ולכן ערך תחשיב עצמאי לשווי זכויות הבעלים, תוך שנצמד לערכי השווי שנקבעו בעקרונות שומת ההקצאה והאיזון, אך "עקף" את מקור השגיאה. כן, השמאי מר ארז כהן שערך את טבלאות ההקצאה והאיזון, ערך טבלאות מעודכנות לאחר גילוי הטעות. החלקים היחסיים המעודכנים שקיבל מתכתבים באופן מלא עם התחשיב שערך מר ברזילי.
לאור האמור, החלק היחסי שיובא בחשבון הינו 0.392% בהתאם לטבלאות המעודכנות.

שווי מצב חדש ע"ב עסקאות השוואה ישירה

בשומת השמאי המכריע מר בועז ברזילי, לדירה סמוכה לדירה הנדונה ובשטח זהה לה, הוצגו 7 עסקאות מכר מיוני 2024, לפיהן שווי הדירה שבענייננו 1,670,000 ₪. העסקאות שהציג ועל בסיסן קבע את השווי, הן ממועד המאוחר מהמועד הקובע ב-כשנה וחצי, כך שבמועד הקובע, השווי צריך להיות נמוך יותר. עפ"י שומת ההשבחה של הועדה המקומית, השימוש בגישה הכלכלית הוביל לשווי דירה במצב החדש 2,414,199 ₪, בפער של כ- 45%.

שווי מצב חדש ביישום ע"ב השומה המכריעה של מר בועז ברזילי

עפ"י השומה המכריעה של מר בועז ברזילי, שווי הנכס במצב החדש עפ"י הגישה הכלכלית 2,380,340 ₪, כאשר החלק היחסי של בעלי הזכויות במתחם הוא 0.644%, ומכאן כי שווי המתחם 369,618,012 ₪. החלק היחסי של בעלי הזכויות שבענייננו במתחם 0.4003%.
מתקבל שווי מצב חדש של 1,479,580 ₪.
השמאי המכריע ייחס משקל של 30% לגישה הכלכלית ו-70% לגישת ההשוואה.
תחשיב שווי הדירה ביישום השומה המכריעה של מר בועז ברזילי:

גישת השומה	שווי הדירה	משקל	סה"כ שווי
הגישה הכלכלית	1,479,580 ₪	30%	443,874 ₪
גישת ההשוואה	1,670,000 ₪	70%	1,169,000 ₪
סה"כ שווי הדירה בשקלול שתי גישות השומה			**1,612,874 ₪**

מציין כי בשומת המשיבה נקבע שווי מצב חדש של 2,414,000 ₪ לפי חלק יחסי של 0.8905%, כאשר בהחלת חלק יחסי נכון של 0.4003% היה מתקבל כי שווי הדירה במצב החדש 1,085,148 ₪ ולפיכך לא מתקיימת השבחה.

שווי הדירה במצב החדש בשקלול שתי הגישות כאמור הינו 1,612,874 ₪ ובגישת ההשוואה בלבד 1,670,000 ₪. בממוצע שווי במצב חדש שיובא בחשבון הינו בגבולות 1,640,000 ₪.
כלומר, בייחוס חלק יחסי בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המתוקנות, ערכי השווי המתקבלים בשימוש בגישות שומה שונות הוא דומה.

תחשיב

שווי מצב קודם	1,563,750 ₪
שווי מצב חדש	1,640,000 ₪
השבחה	**76,250 ₪**
היטל השבחה (25%)	**19,063 ₪**

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

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

<u>שווי במצב קודם</u>
מציין כי בשומת השמאי המכריע מר חיים מסילתי בגו"ח 6692/39 התקבל שווי מ"ר בנוי במצב הקודם של 19,000 ₪. היות ובשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדם קומה 1.05 ומקדם שוליות 1.12 נקבע שווי מ"ר בנוי של 22,500 ₪. יישום השווי במצב הקודם לפי שווי של 19,000 ₪ כבשומת מר מסילתי תקטין את שווי המצב הקודם בכ- 15.5%.

<u>חישוב שווי מצב חדש בגישה הכלכלית</u>
פס"ד אשדר לפיו חושבה ההשבחה בשומת המשיבה, שהינה הפסיקה המעודכנת, מחזק את צורת החישוב כבשומת המשיבה (ס' 47-46 בעמ' 11 לפס"ד). חישוב היטל ההשבחה הינו בהתאם לשווי הזכויות עפ"י התכנית במצב החדש תוך התחשבות רק בזכויות ובמגבלות הנובעות מהתכנית וגזירת החלק היחסי של הנישום, ובמצב הקודם שווי הדירה במצבה.

בנוסף לשומת מר חיים מסילתי עליה התבססה שומת המשיבה אשר אימץ את השיטה הכלכלית בה נבחנת ההשבחה בהתאם לחלק היחסי, בשומות מכריעות נוספות[6] נקבע כי יש לחשב את ההשבחה בהתייחס לשווי מלוא הזכויות במתחם במצב החדש.
בשומת מר מסילתי, בחישוב החלק היחסי של הפרויקט הובאו בחשבון נתונים של עסקאות בבנייה חדשה למגורים ונתוני השוואה למסחר ובנוסף בוצע ניתוח של שני מכרזים (אחד שילוב של מגורים ומסחר והשני למגורים). מר מסילתי דן בהרחבה בשיטה השמאית בה יש לבחון את ההשבחה תוך מתן התייחסות להלכת אשדר. מר מסילתי מבהיר, כי התמורה של הדירה לא משקפת את ההשבחה המלאה וכי "גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודיים, כפי שבענייננו". החלטתו של מר חיים מסילתי היא לא להתבסס על עסקאות השוואה לאור הנתונים של התכנית הספציפית ולאחר שבחן את כל נתוני ההשוואה.

פס"ד נועה לב מתייחס בין היתר לנושא שימוש ביניים. בהתאם להכרעת כב' השופט גלעד הס, אין להביא בחשבון שימוש ביניים. הנ"ל תואם בין היתר, את הכרעתו של מר מסילתי.

<u>שקלול שתי הגישות לחישוב שווי מצב חדש עפ"י שומת השמאי המכריע מר בועז ברזילי</u>
במסגרת הליך שומה מכרעת, לנכס בגו"ח 6692/39/4, עלתה בפני השמאי המכריע מר חיים מסילתי סוגיית שקלול 2 הגישות לצורך חישוב שווי המצב החדש. נטען ע"י שמאית המבקשים כי יש להביא בחשבון גם עסקאות השוואה מלבד חישוב השווי עפ"י החלק היחסי, בהתאם להחלטתו של מר בועז ברזילי. השמאי המכריע בחן את ההשלכות של חישוב שווי המצב החדש בגישת ההשוואה, והגיע למסקנה כי הגישה עלולה להוביל למצב של התעלמות מיתרונות הגלומים בפרויקט פינוי בינוי ולמרות זאת, החליט כי יש לבחון את ההשבחה בשתי הגישות. בבחינת עסקאות השוואה טרם פרסום הפקדת התכנית ולאחר אישורה, ציין כי ישנו קושי באיתור נתוני השוואה ראויים בכמות מספקת וכן כי מדובר על שנה ייחודית בשוק הנדל"ן בשינויים רבים וקיצוניים במחירים ולכן בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה תיצור עיוותים במקרה הנדון בשומה ולפיכך בסופו של דבר קבע כי שווי המצב החדש ייקבע כחלק יחסי מהפרויקט.

<u>חישוב שווי מצב חדש בגישת ההשוואה עפ"י שומת השמאי המכריע מר מרדכי דדון</u>
הגישה בשומת מר דדון אינה מתיישבת לחלוטין עם החוק והפסיקה ואינה רלוונטית. אין קשר בין זכויות הבנייה לבין הדירה הבנויה, הרי שאם זכויות הבנייה תגדלנה, המכפילים יגדלו, אך עדיין תישאר אותה תמורה ביחסים בין מוכר פרטי לקונה פרטי. בהתאם לחוזים מול היזם, נקבע כי היזם משלם את היטל ההשבחה.

---

[6] מפנה לשומת מר אלי כהן בגו"ח 6711/394 ולשומת הגב' אורית גלן בגו"ח 4024/557.

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

בשיטת מר דדון יש אבסורד של אי גביית היטל השבחה על זכויות בנייה כאשר המימוש הראשון הינו מכר והמימוש השני הינו היתר בניה. יוצא שכרו בהפסדו מכיוון שהיזם יקבל פטור לפי החלק היחסי שנמכר ולא לפי שטח הדירה החדשה שיקבל הדייר ומכאן שיש עיוות בגישת החישוב.

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

הטבלאות מהוות מסמך סטטוטורי של הותמ"ל המאושר ע"י מוסדות התכנון והינו מסמך מחייב כל עוד לא שונה. לחילופין, גם אם יש טעות אריתמטית, הרי שלא ברור מה ההשלכות על כלל הדירות במתחם התכנית. כל שינוי בשלב זה, כל עוד אין החלטה אחרת, או שינוי בטבלאות, יביאו לידי עיוות את התוצאה הסופית. במתחם מוהליבר, תכנית תמ"ל 2004 המהווה תכנית לפינוי בינוי בעיר יהוד-מונוסון, נערכה שומה מכרעת של השמאי המכריע מר אלי כהן, בה התכנית לא כללה טבלאות איזון וחלוקה ושומת הוועדה נערכה לפי חלק יחסי בהתאם לשטחי הדירות הרשומים. השמאי המכריע קבע חלוקה אחרת לפי היתרי בנייה. בסופו של דבר, מבחינת "כלים שלובים" יצא שלחלק מהדירות האחוז היחסי קטן ואילו לחלק מהדירות האחוז היחסי עלה ולכן חלק מההשגות בוטלו כי נוצר מצב שהחיוב יצא גבוה יותר משומת הוועדה.

ככל שרוצים לשנות את האחוזים בשיטה הכלכלית יש תחילה לקבוע מנגנון לחלוקת וקביעת החלק היחסי לכלל הדירות ולא פר דירה בודדת. כרגע, המנגנון הקיים הינו לפי הטבלאות. ייתכן מנגנון אחר לפי שטח רשום, או בהיתר וקיימת אפשרות למנגנון של שווי יחסי לפי הפרמטרים שנקבעו (כמו באיזון זכויות) ולא לפי שטח. בשומה האחרת לא הוצגה שיטת חישוב אחרת לכלל הדירות אלא רק ביחס לדירה הנדונה, ולכן כל עוד אין אחידות לא ניתן לשנות את השיטה הסטטוטורית.
בשומת מר חיים מסילתי קיימת התייחסות לנושא בה קבע כי טבלת האיזון מהווה המנגנון הראוי לקביעת חלקה היחסי של הדירה ולפיכך קבע את החלק היחסי לפיה.

<u>ערכי שווי ותחשיבים</u>

כאמור, בשומה המכרעת של מר חיים מסילתי, השמאי המכריע מפרט את טענתו לפיה אין להביא בחשבון בחישוב שווי המצב החדש בתחום התכנית גם עסקאות השוואה, אלא שיבוצע חישוב השווי על פי החלק היחסי של הנישום בתכנית, בגישה הכלכלית.
לחילופין, אם מחשבים את שווי המצב החדש לפי שקלול בין גישת ההשוואה לבין הגישה הכלכלית, אזי יש לחשב את עסקאות ההשוואה הרלוונטיות, המהוות עסקאות מכר לדירות קיימות במתחם, שהתבצעו לאחר מועד אישור התכנית.
עסקאות המכר שהוצגו בשומה המכרעת של מר בועז ברזילי שעל בסיסן נקבעו ערכי השווי במצב החדש בשומת המבקשת:

מועד	גו"ח	מס' דירה	שטח מדווח	שנת בניה	קומה	תמורה
09/06/2024	6693/86	22	120	2029	11/17	₪ 1,639,143
09/06/2024	6693/86	23	120	2029	11/17	₪ 1,631,143
09/06/2024	6693/86	2	125	2029	9/10	₪ 1,771,798
09/06/2024	6693/86	3	120	2029	4/10	₪ 1,721,798
09/06/2024	6693/86	4	120	2029	15/17	₪ 1,671,143
09/06/2024	6693/86	6	120	2029	8/10	₪ 1,615,143
09/06/2024	6693/86	5	120	2029	15/17	₪ 1,671,143

מדובר בעסקאות מכר לדירות חדשות מתחום התכנית בשטח של 120 מ"ר, שתיבננה בעתיד ע"י היזם ונמכרו במחירים המאפיינים את תקופת ה"פריסייל".

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

בעסקאות אלה מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע של 13,900 ₪ ובהתאמה למכירה מוקדמת, בתוספת שווי של 25%, מתקבל שווי מ״ר בנוי של 17,375 ₪. תוספת השווי הינה בגין דחייה של 5 שנים. בשומת המשיבה שנערכה בהתאם לשומת מר חיים מסילתי, הובאה בחשבון תקופת דחייה לשווי המצב החדש לאחר אישור התכנית של 8 שנים.
העסקאות מציגות תמונה שגויה ביחס לשווי המצב החדש של הנכס הנדון, מכיוון שכאמור אלו עסקאות של דירות חדשות (דירות יזם) ולא עסקאות של דירות קיימות כיום שנמכרו תוך ידיעת המוכרים על קיום התמ״ל 2016. במסגרת אותו הליך שומה מכרעת של מר בועז ברזילי, בהשתתפות שמאי המבקשת מר ארז שלום, הוצג שווי המצב החדש של שמאי המבקשת לצורך חישוב השבחה בגין התכנית, בהתבסס על עסקאות מכר של דירות קיימות, ולא של דירות חדשות שנמכרות ע״י היזם, ולפיכך קיימת סתירה בין סוג העסקאות עליהן התבסס שמאי המבקשת בשומתו מיום 12.07.2024 בהליך שהתנהל מול השמאי המכריע מר בועז ברזילי, לבין העסקאות עליהן מתבסס במקרה הנדון לחישוב שווי המצב החדש.

עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומתו המכרעת של מר חיים מסילתי:

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שטח רשום במ״ר	מחיר	שווי מ״ר בנוי (רשום)	שטח עפ״י היתר	שווי מ״ר בנוי אקו׳
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 ₪

עסקאות מכר של דירות קיימות בתחום התכנית לאחר מועד אישורה:

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח רשום במ״ר	תמורה	מחיר למ״ר בנוי
04/07/2024	הרצל 2	6692/39/4	87	2,100,000 ₪	24,138 ₪
17/09/2024	קדושי מצרים 29	6693/83/4	47.7	1,750,000 ₪	36,688 ₪
02/01/2025	קדושי מצרים 27	6693/82/14	47.7	1,900,000 ₪	39,832 ₪
02/04/2025	קדושי מצרים 37	6693/85/27	47.7	1,800,000 ₪	37,736 ₪

לפיכך, עולה כי שווי המכירה תוך ניתוח שווי למ״ר בנוי של יח״ד קיימות בתחום התכנית, שטרם נהרסו ותיבננה בעתיד כדירות חדשות, גבוה משווי דירות שנמכרו כדירות יזם בתקופת ה״פריסייל״, כך שבחלופה לפיה מיישמים את גישת ההשוואה, יש להביא בחשבון עסקאות מכר מתאימות. קיים היגיון בפערי השווי מכיוון שהעסקאות האחרונות, משקפות את העובדה כי השוק כבר הפנים את התכנית ולכן צריך לשקלל את העסקאות המאוחרות יותר. בעסקאות שבוצעו בסמוך לאישור התכנית, המוכר והקונה עדיין לא מסונכרנים עם התכנית החדשה. לפיכך, במידה ומשלבים בין גישת ההשוואה לגישה הכלכלית בחישוב שווי המצב החדש, ההשבחה אף תגדל.

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

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 85/18 בגוש 6693, 0.8905% חלקים במתחם קדושי מצרים-הרצל, המתוכנן לכלול בסה"כ 588 יח"ד ב- 7 בנייני מגורים, שיתקבלו במגרש תמורה מספר 102 המיועד להקמת 172 יחידות דיור ו- 245 מ"ר עיקרי למסחר, בבניין בן 17 קומות מעל קומות מרתף.

בתיקון לטבלת ההקצאה והאיזון נוסח מתוקן, הוקצו לבעלי תת-חלקה 85/18 בגוש 6693, 0.4003% במתחם קדושי מצרים-הרצל.

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 התועלת, כחלקן היחסי של הזכויות שהוקצו למבקשת במתחם קדושי מצרים-הרצל. שמאי המבקשת העריך את השווי במצב החדש בשקלול של גישת ההשוואה עם גישת השווי הכלכלי, בהסתמך על השווי שקבע לשתי הגישות מר בועז ברזילי בשומתו לנכס הסמוך בגו"ח 6693/86 בהתאמה לחלק היחסי של הדירה הנדונה לפי חלק (מתוקן) של 0.4003%.

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*

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

*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.

*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, שווי המצב החדש יוערך 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. מצב חדש

לצורך הערכת שווי המצב החדש בחנתי עסקאות מכר לדירות מגורים, שנערכו במתחם קדושי מצרים 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
6693-85-18	**29/04/2025**	**1,940,000 ₪**	**1970**	**69.5**	**1/4**	**27,914 ₪**
6693-85-27	02/04/2025	1,800,000 ₪	1970	69.5	2/3	25,899 ₪
~~6693-82-14~~	~~02/01/2025~~	~~1,900,000 ₪~~	~~1960~~	~~48~~	~~3/4~~	~~39,583 ₪~~
6693-83-4	17/09/2024	1,750,000 ₪	1960	69	2/3	25,362 ₪
6693-86-3	01/07/2024	1,825,000 ₪	1950	60	2/3	30,417 ₪
~~6693-85-28~~	~~21/03/2023~~	~~1,132,000 ₪~~	~~1950~~	~~60~~	~~2/4~~	~~18,867 ₪~~
ממוצע ללא חריגות	11/12/2024					27,398 ₪
בהתאמה למועד ובהתחשב בעסקה בנכס [7]						25,300 ₪
שטח ארנונה במ"ר						69.5
שווי הנכס במצב החדש						**1,758,350 ₪**

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 **1,758,350 ₪**, שהינו סביר גם ביחס להחלטות שמאים מכריעים נוספים בתכנית, בהן הוערך השווי במצב חדש בגישת ההשוואה.

10.5.3. מצב קודם

שמאי הצדדים מסכימים כי שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,563,750 ₪.
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 ומקדם קומה 1.05.
שמאי המבקשת קיבל את השווי למ"ר בנוי בסך כ- 22,500 ₪ כמתקבל בשומת המשיבה, זאת בהתחשב בכך כי הינו תואם את קביעת השווי למ"ר בנוי בשומת השמאי המכריע מר בועז ברזילי בגו"ח 6693/86.

בשומות המכריעות עליהן התבססו שמאי הצדדים ושומה מכריעה נוספת (שניתנה לאחר ששמאי הצדדים ערכו את שומותיהם), נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם כדלקמן:

[7] בהתאם לדיווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים

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

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, רק בשומת מר חיים מסילתי שווי מ"ר דירתי במצב הקודם אינו מגלם זכויות להרחבת הדירה כבנכס הנדון.

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
006693-0054-008-00	07/07/2021	₪ 1,385,000	1960	65	3	1/3	₪ 21,308
006685-0154-048-00	07/07/2021	₪ 1,651,652	1970	115	3	3/4	₪ 14,362
006685-0150-047-00	22/04/2021	₪ 1,300,000	1970	75	3	1/3	₪ 17,333
006685-0154-019-00	24/03/2021	₪ 1,590,000	1970	91	5	2/3	₪ 17,473
006685-0150-024-00	15/03/2021	₪ 1,280,000	1984	66	3	2/4	₪ 19,394
006685-0153-033-00	16/02/2021	₪ 1,299,999	1970	66	3	1/3	₪ 19,697
006693-0054-009-00	17/09/2020	₪ 1,310,000	1960	65	3	1/3	₪ 20,154
006693-0085-010-00	19/01/2020	₪ 1,350,000	1970	65	3	1/4	₪ 20,769
ממוצע	30/01/2021						₪ 18,811
בהתאמה למועד	+20%						**₪ 22,573**

בבחינת נתוני השווי כאמור ובהתחשב בבינוי, בגיל הבניין ובמיקום הדירה בקומה הראשונה, אני מקבל את השווי למ"ר בנוי במצב הקודם, בסך כ- 22,500 ₪ כבשומות הצדדים, ובסה"כ, בהתחשב בשטח הדירה שהינו 69.5 מ"ר, **1,563,750** ₪ (69.5 מ"ר X 22,500 ₪/ מ"ר).

10.6. <u>תחשיב</u>

תיאור	סה"כ
שווי הדירה במצב חדש	1,758,350 ₪
שווי הדירה במצב קודם	1,563,750 ₪
השבחה	**194,600 ₪**
היטל השבחה (25%)	**48,650 ₪**

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

11. שכר השמאי המכריע

לטענת שמאי המבקשת, יש להשית את שכר טרחת השמאי המכריע במלואו על המשיבה בשל כך ששומתה אינה סבירה ונוגדת הסכמי פשרה ושומה מכריעה לנכס הצמוד לנכס הנדון.

בסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט - 2009, נקבע שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע - כדלקמן:

"(א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע, היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.
(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:
(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה.
(2) הבקשה טורדנית או קנטרנית.
(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים.
(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו.
לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993".

בהתייחס למקרה שבפני, לא מצאתי כי נפל פגם בהתנהלות הועדה המקומית. הפסיקה אינה אוסרת את השימוש בגישה הכלכלית לצורך חישוב שווי מצב חדש במתחמי פינוי בינוי. יתרה מכך, כפי שעולה מתוצאת ההשבחה בשומה מכרעת זו, גם שימוש בגישת ההשוואה אינה מביאה להשבחה כנטען ע"י שמאי המבקשת.

לאור האמור, לא מצאתי כי קיימות במקרה זה נסיבות, העונות על אחד מהתנאים המפורטים בסעיף 5 לתקנות כאמור ולפיכך, אני דוחה את הבקשה וקובע כי, שכר השמאי המכריע ישולם ע"י הצדדים בחלקים שווים.

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

12. <u>החלטה</u>

12.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כתת-חלקה 18, חלקה 85 בגוש 6693, במימוש זכויות בדרך של מכר, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה (25%)
תמל/2016	05.11.2022	**194,600** ₪	**48,650** ₪

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

12.2. 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