תאריך: 19.07.2026
מס' בקשה/מינוי: 557-2026
מספרנו: 4172

לכבוד

המבקשים – יוסי עם שלם, שירלי עם שלם

באמצעות גב' תמר אברהם שמאית מקרקעין
באמצעות מר אביב דניאל שמאי מקרקעין
דוא"ל: info@tamarab.co.il

המשיבה – הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון
דוא"ל: limorm@ye-mo.org.il

באמצעות מר אמיר חופשי שמאי מקרקעין
דוא"ל: valuers@bezeqint.net

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6685 **חלקה:** 153 **ת"ח:** 54
כתובת: רח' קדושי מצרים 23, שכ' נווה עובד, יהוד-מונוסון

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מס' 557-2026 מיום 22.03.2026, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: אישורה של תוכנית מס' 411-0810697 (שם: התחדשות עירונית - מתחם "קדושי מצרים" יהוד-מונוסון).

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להסכם מכר מיום 24.12.2025).

מהות הנכס: דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה שלישית (אחרונה), בבניין מגורים בבניה ותיקה בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

3. מועד דיון

ביום 04.06.2026, קיימתי דיון[1] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת ועידה בווידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 03.06.2026, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' קדושי מצרים 23, שכ' נווה עובד, יהוד-מונוסון.
מס' גוש	:	6685.
מס' חלקה	:	153.
מס' תת חלקה	:	54.
שטח חלקה רשום[2]	:	3,955 מ"ר.
שטח ת"ח רשום	:	66.50 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלויות. ע"ש עם שלם שירלי (החלק בנכס - 1/2), עם שלם יוסי (החלק בנכס - 1/2).
זיהוי הדירה בבניין	:	בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים והסכמתם, תשריט בית משותף.
מהות הנכס	:	דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה שלישית (אחרונה), בבניין מגורים בבניה ותיקה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר אמיר חופשי - שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י גב' תמר אברהם ומר אביב דניאל - שמאיי מקרקעין.
- העתק מכתב דרישת תשלום, השבחה מספר 1272, מס' בקשה למימוש 20260011, מיום 02.03.2026.
- העתק הסכם מכר (גורם המימוש), שנערך ונחתם ביום 24.12.2025.
- העתק חוזה שכירות - בלתי מוגנת, בנכס הנדון, מיום 28.08.2024.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים (**רגיל**) מפנקס הבתים המשותפים, מיום 30.10.2025 מיום 29.04.2026, ומיום 21.12.2025 (מהווה נספח להסכם המכר).
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי (**היסטורי**) מפנקס הבתים המשותפים, כולל רשומות מבוטלות, מיום 29.04.2026.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים (**מרוכזים**) מפנקס הבתים המשותפים, מיום 30.11.2025 ומיום 05.04.2026.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, תקנון מוסכם, תשריט.
- פס"ד, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- העתק הסכם פינוי בינוי (**חתום**), ללא מועד חתימה, שנערך בין בעלי הזכויות (להלן: "הבעלים" או "הדיירים") לבין, אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "היזם").
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- העתק דף מידע תכנוני - טופס מידע לפי סעיף 119 (אינו חתום), מיום 12.01.2026.

[2] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים והעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשים), מיום 25.05.2026.
- היתר ותשריט בניה לנכס הנדון.
- העתק גיליון תצ"ר מס' 848/1999.
- תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס הנדון.
- שונות (תצ"אות שונות, עסקאות מכר, היתרי בניה ותשריטי בית משותף לנכסים בסביבה, תחשיבי הצדדים, ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו וכיוצ"ב).

7. <u>מועד קובע</u>

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין ....."*.

סעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות **או** בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע*	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תוכנית מס' 411-0810697 (שם: התחדשות עירונית – מתחם "קדושי מצרים" יהוד-מונוסון)	19.04.2025	פרסום אחרון בעיתונים, ביום 04.04.2025 פרסום ברשומות, 27.03.2025, י.פ. 13315, עמ' 5576

מועד קובע* - בחוות דעת המשיבה צוין כי המועד הקובע הינו 11.04.2025.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה שלישית (אחרונה), בבניין מגורים בבניה ותיקה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

הבניין בו ממוקם הנכס הנדון מהווה חלק ממקבץ של 4 בנייני מגורים דומים שהוקמו על חלקה מס' 153 הכוללים 14 יח"ד בכל מבנה וסה"כ 56 יח"ד, המבנים מחוברים ביניהם באמצעות קיר משותף בקומת הקרקע בלבד, ונרשמו יחדיו כבית משותף.

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין ומסמכי הבית המשותף, הדירה נשוא ההחלטה ידועה כתת חלקה מס' 54, דירה בקומה שלישית, כניסה ד', שטחה הרשום הינו 66.50 מ"ר, מיקומה בחלקו הדרומי-מערבי של הבניין (עם חזיתות דרומית ומערבית).

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי בניין המגורים בו ממוקמת הדירה הנדונה, ידועה כחלקה מס' 153 בגוש 6685 ושטחה הרשום של החלקה הינו - 3,955 מ"ר.

החלקה בעיקרה בעלת צורה רגולרית (כעין מלבנית), כמפורט בתרשים החלקה מתוך תשריט הבית המשותף מידות החלקה, כדלהלן: אורך החזית הצפונית (גובלת בשטח ציבורי פתוח - גן מרכוס) הינה 80.11 מ', אורך החזית המזרחית (שביל מעבר / חלקה מס' 168) הינה 41.92 מ' (39.05 מ' + 2.87 מ') אורך החזית הדרומית (רח' קדושי מצרים) הינה 91.58 מ', אורך החזית המערבית (שביל מעבר / חלקה מס' 168) הינה 35.73 מ', אורך החזית הצפונית-מערבית (שביל מעבר / חלקה מס' 168) הינה 14.41 מ' המידות הינן בהתאמה למפורט בגיליון תצ"ר מס' 848/1999.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

צפון: שביל גישה / שטח ציבורי פתוח - גן מרכוס / חלק מחלקה מס' 168.

מזרח: שביל גישה / מבנה ציבור - בית ספר / חלק מחלקה מס' 168.

דרום: רח' קדושי מצרים / דרך סלולה מחופה אספלט.

מערב וצפון-מערב: שביל גישה / מבני מגורים / חלק מחלקה מס' 168.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם בגבולה הדרומי (מקטע מרכזי) של שכ' נווה עובד, במקטעו המרכזי של רח' קדושי מצרים אשר בחלקה הצפוני (מקטע מרכזי) של העיר יהוד-מונוסון.
רח' קדושי מצרים מהווה כביש דו סיטרי לתנועה, רוחבי, המחבר בין רח' ויצמן ממזרח לרח' הרצל במערב. הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינת במבני שיכונים שונים, בבניה רוויה וותיקה בחלקם מסוג "רכבת" (בניינים טוריים), לצד בניה רוויה חדשה.
כעולה מהוראות תכנית מס' 414-0810697, בניין הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה בשטח של 3.955 דונם המיועדת להתחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי. התכנית מציעה בנייני מגורים חדשים עם חזית מסחרית במקביל לרח' קדושי מצרים המחולקים ל- 3 אגפים, כאשר בכל אגף מסד בן 3 קומות למגורים + מסחר בקומת קרקע בגובה כפול ומבני ציבור בשני אגפים אחוריים לשימוש גני ילדים ו/או מעונות יום, מעל המסד 3 מגדלי מגורים ב- 12 קומות ובסה"כ 17 קומות שיכללו סה"כ 202 יח"ד.

תיאור שכונת הנכס: שכ' נווה עובד מהווה שכונה ותיקה התחומה בין שכ' קרית ביאליסטוק ומכב"י ממזרח, שכ' קרית הסביונים ממערב ומתחם העצמאות מדרום.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, מדרכות מחופות לבני אקרשטיין, תאורת רחוב דרך סלולה מחופה אספלט חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הנגישות לחלקה הינה מצדה הדרומי - רח' קדושי מצרים.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים, כגון: גני ילדים, בתי ספר, מגרשי ספורט וגינות ציבוריות, בתי כנסת ועוד.

שונות: בהתאם למפורט בתשריט הבית המשותף קיימות חניות (רכוש משותף) בתחום החלקה, פתרונות החניה נוספים מתאפשרים בצדי רח' קדושי מצרים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית מס' ממ/865

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1782, עמ' 481, ביום 02.12.1971.

מטרת התכנית: תכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התכניות המפורטות שאושרו (או לפחות הופקדו) ביהוד + פתיחת דרכים חדשות.

ייעוד: בהתאם לעיון בקומפילציית תשריט התכנית באתר Govmap, חלקה מס' 153 בחלקה בייעוד (בצדה המזרחי) איזור לבניני ציבור, ובחלקה האחר אזור מגורים א' ואזור מגורים ג' (3 קומות).

תכנית מס' ממ/1/934 (ממ/1/934 א)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2760, עמ' 165, ביום 05.11.1981.

מטרת התכנית: תכנית מפורטת שתקבע: אזורי מגורים, אזור מסחרי, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, תתווה דרכים חדשות, תתקן תוואי דרכים קיימות ותבטל חלק מדרכים קיימות.

ייעוד: אזור מגורים ג'.

מס' מגרש: 118/2, בנין מס' 30.

לוח טיפוסי בניה: טיפוס הבניין - D, מס' יח"ד - 56, מס' קומות - 3, קומת עמודים בנוי חלקית (ק.ע.ח).

תכנית מס' ממ/865 א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2820, ביום 03.06.1982.

מטרת התכנית: הגדרה מדויקת של הוראות בניה - תכסית קרקע 30%, אחוזי בניה מירביים 60% בשתי קומות.

הוראות כלליות: כל ההוראות של תכנית ממ/865 חלות על תכנית זו.

תכנית מס' ממ/6040

פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 3447, ביום 01.05.1987.

מטרת התכנית: שינוי יעוד מאזורי המגורים, שינוי יעוד מאזורי מגורים ג' לאזור מגורים א', שינוי מס' יח"ד במגרש 118/6, שינוי שטח ציבורי פתוח לדרך - כל הנ"ל על ידי שינוי חלק מתוכנית מפורטת ממ/1/934א'.

ייעוד: אזור מגורים ג' משנה 2 (בתים 3-4 קומות), מגרש 118/2, בנין 30, מס' קומות 4, מס' יח"ד 56.

תכנית מס' מד/10005

פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 3576, ביום 04.08.1988.

מטרת התכנית: לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניה.

הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים: לא תותר הקמת מבנים או מתקנים על גג בית באיזורי מגורים א' - ב' ובמבנים באזורים ג' - ד' אשר קיבלו תוספת קומה במסגרת הקלה ו/או מעל דירות גג ואזור מסחרי זולת המבנים והמתקנים הבאים ועל פי תכנית כוללת לכל שטח הגג:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

1. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין.
2. חדר מכונות להפעלת מעלית, חדר מכונות להפעלת מערכת מיזוג אויר.
3. מתקנים כמו: מאגר מים, תא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לטלויזיה, אנטנה מרכזית לרדיו.
4. מערכת חימום מים ע"י השמש (מערכת סולרית).

במידה ותוקם על הגג קומה חלקית או חדרי יציאה לגג, רשאית הועדה המקומית להתיר על גג קומה זו את המתקנים הבאים: מאגר מים, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או לרדיו ומערכת חימום מים סולרית.

הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בתנאים הבאים: 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 שטח דירתו בלבד**, חדר היציאה לגג ירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה, השטח הבנוי של חדר היציאה לגג כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית שיכון צבורי מס' 3/42/6

פרסום הודעה על אישור שיכונים ציבוריים ברשומות י.פ. 4138, עמ' 4089, ביום 26.08.1993.

מטרת התכנית: קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

ייעוד: אזור מגורים - 3-4 קומות, מגרש מס' 30.

תכנית מס' יד/מק/10/934

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4521, ביום 13.05.1997.

מטרת התכנית: שינוי קווי בניין בתחום תכנית יד/1/934א'.

קווי הבנין בתחום התכנית באזור מגורים ג' יהיו, כדלקמן:

קו בנין לדרך - כמסומן בתשריט.

קו בנין צדדי - 4 מ' ממגרש בניה למגורים, 3 מ' משצ"פ.

קו בנין אחורי - 6 מ' ממגרש בניה למגורים, 4 מ' משטח לבניני ציבור ומשצ"פ.

תמ"א 38

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תמ"א 38/ 1א'

שינוי מס' 1א' - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

מטרת התכנית – הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תמ"א 38/ 2

שינוי מס' 2 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, עמ' 2217, ביום 10.3.2010.

תמ"א 38/ 3

שינוי מס' 3 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, עמ' 4650, ביום 11.06.2012.

תמ"א 38 / 3 / א

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, עמ' 1488, ביום 13.12.2016.

מצב חדש[3]

תכנית מס' 411-0810697 (שם: התחדשות עירונית - מתחם "קדושי מצרים" יהוד-מונוסון)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 13315, עמ' 5576, ביום 27.03.2025. פרסום בעיתונים 04.04.2025.

גושים וחלקות בתכנית: מס' גוש 6685, חלקה 153 (בשלמות).

שטח התכנית: 3.955 דונם.

מטרת התכנית: התחדשות עירונית באמצעות בניה חדשה למגורים.

עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים 3-4 קומות למגורים ד'.

ב. קביעת הוראות לתוספת יח"ד, סה"כ 202 יח"ד.

ג. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

ד. קביעת הוראות לשטחי ציבור בתחום הבניין.

ה. קביעת הוראות לזיקת הנאה .

ו. קביעת הוראות בינוי וזכויות בניה.

ז. קביעת גובה בינוי עד 16 קומות + קומת קרקע גבוהה.

ח. קביעת הוראות להריסת מבנים.

ט. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח השטח והוצאת היתרים.

י. קביעת הוראות לנטיעה וטיפול בעצים בוגרים.

יא. קביעת שלביות ביצוע.

יעוד: אזור מגורים ד', חזית מסחרית, זכות מעבר.

תא שטח: 101.

שימושים: מגורים; שטחי ציבור: בקומת הקרקע, לשימושי חינוך, תרבות וקהילה; מסחר: בהתאם לסימון "חזית מסחרית" בתשריט, לשימוש חנויות, מרכולים, בתי קפה, מרפאות, משרדים.

---

[3] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תוכנית מס' 411-0810697 (שם: התחדשות עירונית - מתחם "קדושי מצרים" יהוד-מונוסון).

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס בתים משותפים מיום 29.04.2026, זכויות המבקשים בנכס הנדון נרשמו ביום 04.01.2016 (מהות הפעולה: מכר). בהתאם למפורט באתר מידע נדל"ן רשות המיסים דווחה עסקת מכר בנכס הנדון ביום 29.05.2015. לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים כי ההשבחה נבחנת ביחס לאישורה של תכנית מס' 411-0810697 בלבד. בהיעדר מחלוקת קיבלתי את עמדת הצדים. למען הסר כל ספק, יובהר, כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניין (מטר)	
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני צידי- שמאלי	אחורי קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה								
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101	-	240	170 (1)	-	-	270	7	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מגורים	101	3,957	17,795 (2)	10,470 (3)	-	19,785 (4)	51,080	1,291	202	51	55 (5)	17 (6)	5	(7)	(7)
מגורים ד'	מסחר	101	-	620 (8)	120	-	-	740	19	-	-	-	-	-	-	-

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) - (מגורים): 3,030 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם 140 מ"ר לשימוש חצר מקורה.

(2) מתוכם 400 מ"ר לשימוש מועדון ו/או ח.כושר ו/או ח. משחקים משותף לדיירים.

(3) מתוכם 370 מ"ר לשימוש קולונדה בחזית הרחוב.

(4) יותר להצמיד שטח שרות בקומת המרתפים לחנויות כשטח אחסנה בשיעור של כ- 60% משטח החנות אשר במפלס הקרקע.

(5) גובה הבניה המירבי הינו 94-96 מ' מעל פני הים ומהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים של המבנה ועזרי בניה, וזאת עפ"י הבקשה האזורית של יהוד מונוסון כפי שאושרה בישיבת הועדה למר"מ ב- 15.04.2024.

(6) תתאפשר גמישות בין מס' קומות המסד ליתר הקומות.

(7) כמפורט בתשריט.

(8) כולל גלריה במידה ותהיה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הוראות טבלה 5:

א. קומת קרקע: תתאפשר גלריה (אשר לא תחשב כקומה) לצרכי מחסנים לדיירי המבנה או לשימוש מועדון ו/או ח. כושר, גובה מבואת כניסה למגורים יהיה עד 6.0 מ'.

ב. קומת מסחר: תתאפשר גלריה לצרכי שירות בשטח של עד 50% מהשטח בקומת הכניסה, גובה קומה יהיה לפחות 5 מ'.

ג. מחסנים דירתיים יהיו בשטח של עד 6.0 מ"ר נטו.

ד. ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין ולא תותר הצמדת מרפסות לגבול המגרש.

ה. יותרו קווי בניין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש ובתנאי שמפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה.

ו. מרחק מינימלי בין הבניינים, מעל קומת המסד, יהיה 12 מ'.

ז. 25% מסך הדירות בפרויקט יהיו דירות קטנות, מחציתן בשטח עד 55 מ"ר, ומחציתן בשטח 56-80 מ"ר. השטחים כוללים מיגון דירתי, ואינם כוללים מרפסת.

בינוי ו/או פיתוח:

1. מרתפים: קומות המרתף מיועדות למטרות שירות בלבד, גובה - מינימלי לא יפחת מ-2.5 מ', למעט קורות בטון ומערכות טכניות.
2. קומת קרקע: בחזית המבנה תיקבע קולונדה מקורה ו/או פתוחה בחזית המבנה למעבר כלל הציבור שטח הקולונדה יהיה רציף ללא הפרשי גובה או מכשולים מהמדרכה. לא יאושרו מחסנים במפלס הכניסה. לא יותרו דירות גן בשטח התכנית.
3. קומות המגורים: במפלס הגג של קומת המסד תותר מרפסת אשר יכולה להיות מוצמדת ליח"ד בקומת המגורים.
4. קומות גג: שטח קומת המגורים במפלס האחרון לא יעלה על 80% משטח הגג ברוטו. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. תותר בניית קומה טכנית להסתרת המתקנים.
5. כללי: תותר הקמת פרגולות בגינות, במרפסות ובמרפסות הגג.

פיתוח: מוני המים יוסתרו ככל שניתן.

התכנון יעשה תוך הפרדה מלאה בין התכליות והשימושים השונים בתחום התכנית, לרבות כניסות מעליות, חדרי מדרגות, חניה, פינוי אשפה וכיוצ"ב, וזאת במטרה להבטיח מניעת מטרדים.

שימושי ציבור: יקבע שטח חצר לשימוש הציבורי, ובצמוד אליו, בהתאם להנחיות הרלוונטיות. מיקום חדרי האשפה יהיה בתוך מבנה סגור.

6. חזית מסחרית: הכניסות למסחר יהיו בגובה הרחוב, השימושים המסחריים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים.

חניה:

כל פתרונות החניה יהיו בתוך המגרש. חניה תפעולית למסחר עבור טנדרים ורכבים מסחריים שאינם משאיות תהיה בחניון התת קרקעי. חניות האורחים יהיו בשיעור של כ- 15% ממספר יחידות הדיור ולא יוצמדו לדירות וישמשו את כלל המבקרים ביח"ד בתכנית כולה ועוד.

מימוש התכנית: זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>רישוי</u>

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מאת הצדדים, וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי באתר המשיבה להלן תמצית מידע הרישוי:

א. היתר בניה מס' 05758 - מיום 02.04.1981.

ע"פ אישור הוועדה המקומית בישיבתה מס' 8/4, מיום 04.11.1980.

מותר: הקמת בית מגורים משותף - 3.5 קומות - 56 יחידות דיור.

<u>הערת הח"מ</u>: ההיתר ניתן להקמת 4 בניינים (רח' קדושי מצרים) בחלקה הנדונה, ע"פ תכנית 1/904 מגרש 118/2, בנין 30 (כמפורט בתשריט היתר הבניה).

ב. היתר בניה מס' 600 - מיום 26.02.1990.

ע"פ אישור הוועדה המקומית בישיבתה מס' 2, מיום 11.10.1989.

מותר: הקמת בית מגורים חדש 14 יחידות + מקלט.

<u>הערת הח"מ</u>: ההיתר ניתן להקמת הבנין ברח' קדושי מצרים **17** בחלקה הנדונה, ע"פ תכנית 1/904 מגרש 118/2, בנין 30 (כמפורט בתשריט היתר הבניה).

טופס 4 (תקנה 5) - ביום 10.07.1991, ניתן טופס 4 (תקנה 5) לנכס.

יוער, עולה כי בחוות דעת הצדדים נפלה טעות, היתר הבניה ניתן בשנת **19**90 ולא בשנת **19**80 כמפורט בחוות דעתם – היתר זה הינו לבניית הבניין האחרון (קדושי מצרים 17) בחלקה/מגרש.

ג. היתר בניה מס' 20000027 - מיום 27.07.2000.

ע"פ אישור הוועדה המקומית בישיבה מס' 2000002, מיום 08.03.2000.

בעל ההיתר - אהרוני יורם ודליה.

מותר: הקמת מעקה בין עמודים קיימים עשוי בלוקים במקום מעקה מתכתי בגובה 1.50 מ'.

<u>הערת הח"מ</u>: ההיתר ניתן לדירה מס' 1 ברח' קדושי מצרים 19.

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית ואין בה לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי, האמור הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

10. <u>מצב משפטי</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 94054 מיום 29.04.2026, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פ"ת, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 6685.

חלקה : 153 (המספרים הישנים של החלקה 6685/126).

תת חלקה : 54.

שטח חלקה : 3,955 מ"ר.

תיאור הנכס :

תיאור דירה	**תיאור קומה**	**שטח במ"ר**	**החלק ברכוש המשותף**
דירה	שלישית	66.50	7/387

כניסה - ד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעלויות	:	**תאריך**	**מהות פעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
		04.01.2016	מכר	עם שלם שירלי	1/2
		04.01.2016	מכר	עם שלם יוסי	1/2
תקנון	:	מוסכם.			
תת חלקות	:	57.			
כניסות	:	4.			
הערות	:	הערת אזהרה תמ"א 38, מיום 24.06.2024, שם המוטב - אזורים בנין (1965) בע"מ הערות: הסכם מיום 29.03.2022; הערת אזהרה, מיום 29.12.2025, שם המוטב - גליקמן רעי ודוניצה גליקמן שחר הערות: התחייבות מיום 24.12.2025; הערת אזהרה לרישום משכנתה, מיום 01.03.2026, שם המוטב - בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. הערות רשם המקרקעין: קדושי מצרים 21,23 יהוד. נכס זה הוכרז כ"שיכון ציבורי".			

העתק מסמכי בית משותף

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים - ביום **29.08.2002** ניתן צו רישום בית בפנקס בתים משותפים להלן עיקרי תמציתו:

גוש: 6685, חלקה: 153, שטח החלקה: 3,955 מ"ר, כתובת: רח' קדושי מצריים מספר 17,19,21,23 יהוד.

תאור הבית: הבית מורכב ממבנה אחד בן 4 קומות ובו 4 כניסות, בכל כניסה 14 דירות ובסה"כ 56 דירות.

הנכס: כניסה ד', מס' חלקת משנה 153/54, סה"כ שטח רצפה 66.50 מ"ר, דירה בקומה שלישית ולה צמודים 7/387 חלקים ברכוש המשותף.

הרכוש המשותף - יקבל מספר משנה 153/0.

תקנון מוסכם: שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפות מקוריות של הדירה, מס' חלקת משנה 153/54 לה 7/387 חלקים ברכוש המשותף. הבית מורכב מ- 4 כניסות ובכל כניסה 14 דירות, לכל כניסה מתקנים המשמשים אך ורק את בעלי הדירות באותה כניסה ועוד.

הסכם מכר (גורם המימוש)

בהתאם למפורט בהעתק הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 24 בחודש דצמבר שנת 2025, בין: 1. עם שלם שירלי, 2. עם שלם יוסי (להלן: "המוכר") מצד אחד, לבין: 1. רעי גליקמן 2. שחר דוניצה גליקמן (להלן: "הקונה") מצד שני, להלן עיקרי תמציתו:

"הממכר"	:	המוכר מצהיר כי הוא המחזיק הבלעדי והבעלים בדירה בת 3 חדרים, מטבח ושירותים והיא ידועה כגוש 6685 חלקה 153 תת חלקה 54 ברח' קדושי מצרים 23, דירה 12, יהוד. המוכר מודיע ומצהיר, כי חתם על הסכם פינוי ובינוי עם חברת אזורים, לגביו הושג רוב קובע ואשר תמורתו מפורטת בהסכם פינוי ובינוי וכן בנספח מתקן המוכר מצהיר כי ככל הידוע לו הסכם הפינוי בינוי בתוקף.
"התמורה"	:	2,200,000 ₪.
"מיסים ותשלומים"	:	היטל השבחה ישולם ע"י המוכר, בגין תוכניות שקיבלו תוקף עד למועד חתימת הסכם זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

העתק הסכם פינוי ובינוי

להלן עיקרי תמציתו של הסכם פינוי ובינוי, רח' קדושי מצרים 17-23 (אי זוגי), יהוד (חתום ללא תאריך):
בין: בעלי הזכויות בבניינים הבנויים בחלקה 153 בגוש 6685 ברחוב קדושי מצרים 17-23 (אי זוגיים)
(להלן: "הבעלים" או "הדיירים"), לבין: אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן: "היזם")

"**המקרקעין**" – המקרקעין הידועים כתתי חלקות 1-56 בחלקה 153 בגוש 6685 ברחוב קדושי מצרים 17-23 ביהוד, המהווים כיום ארבעה בניינים, המכילים 56 דירות מגורים.

"**יחידות הבעלים החדשות**" – 56 יחידות דיור שהזכויות בהן יוקנו לבעלים.

"**יחידות היזם**" – כל הדירות אשר ייבנו על המקרקעין, למעט יחידות הבעלים.

"**הפרויקט**" – פרויקט מסוג פינוי בינוי שייבנה על ידי היזם על פי הסכם זה, במסגרתו יפנו הדיירים את 56 הדירות הקיימות המהוות את המקרקעין, ובמקומם יבנה היזם לפחות 240 יחידות חדשות, אך לא יותר מ- 300 דירות חדשות, אשר מתוכן יינתנו לבעלים 56 דירות חדשות.

ההסכם כולל רשימה של תנאים מתלים.

עסקת הפינוי והבינוי – הבעלים מוכרים בזאת ליזם את דירותיהם הנוכחיות את כל זכויות הבניה במקרקעין ומתחייבים לפנות את דירותיהם הנוכחיות, בהתאם להוראות הסכם זה.

בתמורה, מתחייב היזם לבנות ולהקים עבור הבעלים את יחידות הבעלים וזאת על פי המפרט הטכני להסכם זה, על פי לוח הזמנים המפורט להלן ועל פי יתר תנאי הסכם זה.

56 דירות (אחת בגין כל דירה נוכחית בבניין הקיים) כששטח כל אחת מהן יה כדלהלן: שטח הדירה הנוכחית בפועל בתוספת כ- 25 מ"ר כולל ממ"ד. כמו כן בנוסף לדירה החדשה יוצמדו מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ"ר, מקום חנייה אחד לא במתקן/מכפיל חנייה, וחלקים ברכוש המשותף.

שונות

א. לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם בין היתר כפי שנתקבלו מאת הצדדים.

ג. הנישומים הינם בעלי הזכויות (החייבים) במקרקעין החל מיום **29.05.2015** – זאת בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים - מידע נדל"ן. בהתאם להגדרת המשיבה ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים הנישומים הינם החייבים בגין אישורה של התכנית הנדונה. בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

ד. יובהר כי הקביעה שלמבקשים חלק בזכויות הבניה העתידיות (ובדגש) שיעור חלקם היחסי, הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה.

הגדרה זו הינה עניין משפטי, ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" ועל "שיעור חלק החיוב" בזכויות אילו לרבות "מתודת החיוב", עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, **אפשרות אשר עמדה לפניהם טרם פנייתם לשמאי מכריע.**

ה. יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, הגדרת "עצם החיוב" הינה בהתאם לדרישתה של המשיבה וכעולה מחוות דעת המבקשים. יובהר כי נתבקשתי לאומדני השווי בלבד, הגדרת "עצם החיוב" הינו עניין משפטי ככל שהמבקשים (בעלי הזכויות) חולקים על "עצם החיוב" ועל "חלק/שיעור החיוב" בזכויות אילו עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר ואין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכה מהגשת ערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין **עקב אישור תכנית**, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני מיקום וסביבה, מאפייני הנכס, רמת הפיתוח והתשתיות.

11.6 גורם המימוש - בדרך של מכר.

11.7 גורם ההשבחה - בגין אישורה של תכנית.

11.8 מועד קובע.

11.9 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.10 למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע, ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.12 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור איננו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.13 מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים כעולה מהמפורט בחוות דעתם, ובהתאם לדרישתה של המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקשים
תוכנית מס' 411-0810697 (שם: התחדשות עירונית – מתחם "קדושי מצרים" יהוד-מונוסון)	19.04.2025	₪ 779,376	₪ 196,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס הנדון (ת"ח / דירה) בבניין המגורים.

ב. סה"כ שטח החלקה הנדונה.

ג. התוכניות החלות על החלקה.

ד. מצב משפטי.

ה. מצב רישוי - ההנחה כי הנכס נבנה ע"פ דין, לרבות הנכס הנדון כדירת מגורים.

ו. מועד קובע - בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה המועד הקובע הינו 11.04.2025, בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים המועד הקובע הינו 19.04.2025.

במקרה הנדון, המועד הקובע הינו **19.04.2025** (15 יום מפרסום אחרון בעיתונים לאישורה של תכנית מס' 411-0810697 - ע"פ הוראות סע' 119 (א) לחוק התו"ב).

ז. מצב תכנוני - בהתאם לנתוני והסכמות הצדדים כמפורט בחוות דעתם, עולה כי אין תוכניות משביחות במסגרת "המצב הקודם".

ח. גורם המימוש - בדרך של מכר (בהתאם להסכם מיום 24.12.2025).

ט. גורם ההשבחה - אישורה של תכנית מס' 411-0810697.

העובדות השנויות במחלוקת

תוכנית מס' 411-0810697 (שם: התחדשות עירונית - מתחם "קדושי מצרים" יהוד-מונוסון)

עובדה ראשונה – אומדן השווי במסגרת "המצב הקודם"

א. שמאיי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, תחשיב שווי הנכס במצב הקודם - מעיון בשומת הוועדה, עולה כי עיקר נתוני ההשוואה הובאו מרחובות ויצמן וסירקין, המצויים ממזרח לנכס הנדון. לא ברור למה שמאי הוועדה מביא בחשבון עסקאות השוואה מאזור מרוחק מנשוא חוות הדעת, כאשר קיימים נתוני השוואה לדירות מגורים דומות באזור הקרוב לנכס הנדון? בשומתנו יוצגו מס' עסקאות השוואה אשר נערכו בסביבת הנכס הקרובה, בסמוך למועד הקובע לקביעת ההשבחה.

הובאו בחשבון ערכי שווי מתוך עסקאות השוואה שנערכו לנכסים דומים בסביבה הקרובה לנכס הנדון. הובאו בחשבון ערכי שווי מתוך שומות מכריעות שנערכו באזור הנכס הנדון.

ערכי שווי ותחשיבים: מצב קודם, לצורך הערכת שווי הנכס במצב הקודם, הובאו בחשבון עסקאות השוואה שנערכו בדירות בסביבת הנכס הנדון, אשר לא חלות עליהן תוכניות להתחדשות עירונית. שטחי נכסי ההשוואה, מבוססים על מדידה ע"ג תשריטי הבית המשותף/היתר, העסקאות הובאו מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן תוצאות הסקר

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חד'	שטח רשום במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ברוטו פלדלת	התאמה לקומה	שינוי במדד מחירי הדירות	מחיר מתואם למ"ר
26/05/2025	6685-150-37	מרכוס דוד 80	2	3	66.5	75	₪ 2,025,000	₪ 30,451	₪ 27,000	98%	100%	₪ 26,460
10/04/2025	6685-158-7	עץ אפרסק 8	2	3	64.6	71	₪ 1,800,000	₪ 27,864	₪ 25,352	98%	100%	₪ 24,845
27/08/2024	6685-157-14	עץ אפרסק 10	4	3	76	83	₪ 2,100,000	₪ 27,632	₪ 25,301	102%	102%	₪ 26,323
02/04/2024	6685-158-8	עץ אפרסק 8	2	3	64.6	71	₪ 1,833,500	₪ 28,382	₪ 25,824	98%	105%	₪ 26,573

הערות: העסקה ברח' מרכוס דוד 80 הינה הדומה ביותר למושא השומה, הן בקרבה הגיאוגרפית והן במועד העסקה ביחס למועד הקובע נשוא חוות הדעת. כמו כן, מבדיקת תשריט הבית המשותף, עולה כי קונטור דירה זו זהה לקונטור הדירה שבנדון. לאור האמור, ניתן לעסקה זו משקל גבוה יותר.

החלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר בנוי במצב הקודם (נכון למועד קובע 06/12/2024)

תאריך	גו"ח	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ"ר בנוי במצב הקודם
11/12/2025	6711-389-16	כצנלסון 26	אורית גלן	₪ 26,700
30/11/2025	6711-378-6	בן צבי 21	דוד בריל	₪ 26,100

מסקנות: לאחר ניתוח כל הנתונים שלהלן, תוך ביצוע התאמות נדרשות למושא חוות הדעת, הגעתי למסקנה כי סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי ברוטו בגבולות של כ- **26,500 ₪.**

תחשיב שווי הנכס הנדון במצב הקודם

שטח ברוטו במ"ר	75
שווי מ"ר ברוטו	₪ 26,500
סה"כ שווי במצב הקודם	₪ 1,987,500
סה"כ במעוגל	**₪ 1,990,000**

בדיון, סע' ב(1) לתשובת המשיבה, ערכי שווי מצב קודם - נקודה ראשונה בעניין נכסי השוואה שהובאו בחשבון בשומת המבקשים לא חלה תכנית התחדשות עירונית מאושרת ואף לא מופקדת מדובר בדירות אשר כוללות ציפייה כללית בלבד למימוש עתידי של התחדשות עירונית וזאת בדומה לסטטוס הגלום בעסקאות ההשוואה של שמאי המשיבה. נקודה נוספת, ההבדל בין מסד הנתונים שהובא בחשבון בשומת המבקשים לבין מסד הנתונים בשומת המשיבה הוא במיקום ובמאפייני הנכסים, נתוני ההשוואה בחוות דעת המבקשים דומים יותר למושא חוות הדעת.

החלטות שמאים מכריעים - שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בשומת המבקשים על סך 26,500 ₪ תואם גם את ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים, של גב' אורית גלן ברחוב כצנלסון 26, ושל מר דוד בריל ברח' בן צבי 21, אשר פורטו גם בחוות דעת המבקשים, כאשר המועד הקובע בהחלטות השמאים המכריעים קרוב מאוד למועד הקובע הנדון.

נציין כי גם שמאי המשיבה מפרט מפורשות בחוות דעתו כי שווי מ"ר בנוי שמתקבל בסקר המחירים שלו הינו 25,900 ₪ ולא ברור למה ניתן משקל כל כך גבוה להחלטות השמאים המכריעים מר בועז ברזילי ומר חיים מסילתי ממועדים קובעים רחוקים יותר ואשר הביאו לתוצאה מלאכותית לטעמינו של 23,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בחישוב שווי המצב הקודם - הובא בחשבון שווי הדירה כבנויה, ע"פ שטח הארנונה של יח"ד נשוא השומה, דהיינו 75.5 מ"ר.

עסקאות ההשוואה אינן מהמתחם הנדון (קדושי מצרים), מכיוון שבסמוך למועד הקובע לתכנית המשביחה, הייתה כבר קיימת השפעה של הליכי התכנון על שווי הדירות לפיכך הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות קיימות ותיקות שהן ללא הליכי תכנון מתקדמים משלב הפקדה. בחישוב ההשבחה הובא בחשבון, שווי המצב הקודם - שווי הדירה כבנויה בבנייה ותיקה נכון למועד הקובע. נתוני שווי - מצב קודם: נתוני שווי למגורים בהתאם לעסקאות מכר לדירות קיימות בסביבת הנכס עסקאות השוואה לדירות ישנות וקטנות למגורים שלא חלה עליהן תכנית פינוי בינוי, למעט הליך תכנון ראשוני:

עסקאות לדירות ישנות וקטנות למגורים שלא חלה עליהן תכנית פינוי בינוי											
-	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	מחיר מכירה	התאמה לזמן (3% לשנה)	מחיר מכירה מתואם	סה"כ שווי למ"ר בנוי
1	ויצמן 38	21/02/2023	6693-102-2	1	1960	3	61	61	₪1,788,000	**1.0609**	₪1,896,889	₪31,097
2	כצנלסון 5	02/07/2023	6711-227-16	1	1970	4	85	91	₪1,805,000	**1.0609**	₪1,914,925	₪ 21,043
3	ויצמן 32	07/09/2023	6693-105-16	1	1960	4	80	80	₪1,950,000	**1.0609**	₪2,068,755	₪ 25,859
4	סירקין 9	12/12/2023	6711-225-4	1	1984	3	60	67	₪1,780,000	**1.0609**	₪1,888,402	₪ 28,185
5	ויצמן 26	12/02/2024	6693-110-15	4	1970	4	72	76	₪1,800,000	**1.03**	₪1,854,000	₪ 24,395
6	ויצמן 36	11/03/2024	6693-103-7	1	1960	3	61	67	₪1,770,000	**1.03**	₪1,823,100	₪ 27,210
7	ויצמן 24	20/03/2024	6693-111-2	3	1960	3	72	72	₪1,840,000	**1.03**	₪1,895,200	₪ 26,322
8	ויצמן 26	29/03/2024	6693-110-8	2	1970	3	72	83	₪1,790,000	**1.03**	₪1,843,700	₪ 22,213
9	ויצמן 28	23/07/2024	6693-108-9	3	1970	3	62	71	₪1,870,000	**1.03**	₪1,926,100	₪ 27,128

בניתוח העסקאות הנ"ל ובהתחשב בשטחי הבניה, תוך גילום זכויות בנייה לא מנוצלות[4], ובהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי ממוצע של כ- 25,900 ₪ למ"ר בנוי.

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר <u>חיים מסילתי</u> מיום 30.08.2024 לנכס המהווה את תת חלקה 33, חלקה 39, בגוש 6692 , רח' הרצל 2 ביהוד-מונסון, הוערך שווי מ"ר בנוי בסך של 19,000 ₪ במצב קודם לתמ"ל 2016/, למועד קובע 05.11.2022.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר <u>בועז ברזילי</u> מיום 23.03.2025 לחלקות 26-35, 40-41 גוש 6692, מתחם אשכנזי-העצמאות ביהוד-מונסון, הוערך שווי מ"ר בנוי בסך 22,000 ₪ במצב קודם לתכנית 411-0738609, למועד קובע 15.04.2024.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר <u>דוד בריל</u> מיום 30.11.2025 לנכס המהווה את תת חלקה 6, חלקה 379, בגוש 6711, רח' בן צבי 21 ביהוד-מונסון, הוערך שווי מ"ר בנוי בסך 26,100 ₪ במצב קודם לתכנית 411-1049899, למועד קובע 06.12.2024.
- בהתאם להחלטת השמאית המכריעה גב' <u>אורית גלן</u> מיום 11.12.2025 לנכס המהווה את תת חלקה 16, חלקה 389 בגוש 6711, רח' כצנלסון 26 ביהוד-מונסון, הוערך שווי מ"ר בנוי בסך 26,700 ₪ במצב קודם לתכנית 411-1049899, למועד קובע 06.12.2024.

[4] הנחת המוצא הינה כי ערכי השווי מגלמים גם את יתרת הזכויות שאינן מנוצלות ככל שניתן לממשן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סיכום שווי המצב הקודם:

מהות	שווי מ"ר בנוי	משקל	סה"כ
עסקאות השוואה	₪ 25,900	20%	₪ 5,180
שומה מכרעת של בועז ברזילי למועד קובע 15.04.2024	₪ 22,000	40%	₪ 8,800
שומה מכרעת של חיים מסילתי למועד קובע 05.11.2022	₪ 19,000	20%	₪ 3,800
שומה מכרעת של דוד בריל למועד קובע 06.12.2024	₪ 26,100	20%	₪ 5,220
שומה מכרעת של אורית גלן למועד קובע 06.12.2024	₪ 26,700	20%	₪ 5,340
סה"כ שווי מצב קודם משוקלל		**100%**	**₪ 23,000**
שווי מצב קודם במעוגל			**₪ 23,000**

לאור העובדה כי בשטח החלקות מהן הובאו עסקאות ההשוואה, קיים הליך תכנון ראשוני של תכנית לפינוי בינוי, הובא בחשבון משקל רב יותר לערכי השווי מהחלטות שמאים מכריעים. בהתאם לנתונים כמפורט לעיל ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, הובא בחשבון כי שווי המצב הקודם למ"ר בנוי הינו בגבולות **23,000** ₪.

בתשובת המשיבה, ערכי שווי במצב הקודם - בסעיף 9 לשומה אחרת נכתב כי שווי המצב הקודם שהובא בשומת הוועדה מתבסס על עסקאות השוואה מאזור מרוחק לנכס נשוא חוות הדעת. בסעיף 10 לשומה האחרת הוצג ניתוח עסקאות השוואה לדירות שנטען כי לא חלה עליהן תכנית פינוי בינוי.

להלן התייחסותי: הטענה בשומה האחרת כי עסקאות ההשוואה בשומה הוועדה הן לנכסים מרוחקים מהנכס נשוא השומה, שגויה. לצורך המחשת מיקומם היחסי של נכסי ההשוואה ביחס לנכס נשוא השומה, מפנה למפה מאתר Govmap עליה סומנו מיקומן של מרבית העסקאות לדירות ההשוואה ומיקום הנכס הנדון.

בנוסף, ע"פ בדיקה באתר של עיריית יהוד-מונסון של החלקות בהן ממוקמות הדירות שהובאו בעסקאות ההשוואה של השומה האחרת, (רח' מרכוס 80 ורח' עץ אפרסק 10-8), עולה כי גם בהן קיים הליך תכנון ראשוני לפרויקט של פינוי בינוי.

קיים הבדל בין שווי דירות שלא חל עליהן הליך תכנון כלל, לבין שווי דירות הכלולות במסגרת הליך תכנון ראשוני. גם אם הכוונה שהליך תכנון ראשוני הוא שלב טרום ההפקדה, היה ראוי לציין את העובדה הנ"ל שכאמור לא צוינה בשומה האחרת. רק לאחר ציון העובדה, ניתן יהיה לערוך את הניתוח ולבחון האם קיימת השפעה שהיא במסגרת ציפייה כללית למימוש עתידי של פרויקט התחדשות עירונית, המשפיעה על שווי המצב הקודם או מהווה חלק מההליך התכנוני החדש, שאותו יש לנטרל!!! כאמור בשומה האחרת נכתב כי "עסקאות השוואה שנערכו בדירות בסביבת הנכס הנדון, אשר לא חלות עליהן תכניות להתחדשות עירונית".

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, נכון למועד הקובע (19.04.2025), במסגרת "המצב הקודם", לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים בגין המתודה בה יש לנקוט. קרי, אומדן שווי הדירה הבנויה (הקיימת) בהתבסס על עסקאות השוואה. אולם קיימת מחלוקת באשר למסד הנתונים לאומדן שווי מ"ר בנוי (הן בהתייחס לעסקאות ההשוואה והן בהתייחס להחלטות שמאים מכריעים).

בהתאם לעמדת המשיבה, שטח הדירה ברוטו הינו 75.50 מ"ר (ע"פ שטח ארנונה), ואומדן שווי מ"ר בנוי הינו 23,000 ₪, שווי הדירה במסגרת "המצב הקודם" הינו 1,736,500 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לעמדת המבקשים, שטח הדירה ברוטו הינו 75 מ"ר (ע"פ מדידה ע"ג תכנית היתר הבניה) ואומדן שווי מ"ר בנוי הינו 26,500 ₪, שווי הדירה במסגרת "המצב הקודם" הינו 1,990,000 ₪.

ראשית, יוער כי לא אותרו עסקאות מכר במתחם התכנית הנדונה אשר נערכו טרם מועד פרסום הפקדת התכנית (27.10.2024) ובקרבת זמן מספקת למועד הקובע (19.04.2025). בנסיבות אלו ובהיעדר עסקאות השוואה מתוך המתחם עצמו המשקפות את שווי הנכס במסגרת "המצב הקודם" נמצא כי יש להסתמך על עסקאות השוואה למכר דירות בסביבת הנכס, לצד מקורות מידע נוספים וזאת לצורך אומדן "שווי השוק" במועד אישור התכנית (ללא גילום התכנית).

בעניין טענת המשיבה בדבר קיומו של רכיב ציפייה להתחדשות עירונית בעסקאות ההשוואה שפורטו ע"י המבקשים, קיבלתי את הערת המשיבה כי היה מקום לדייק בתיאור סטטוס המתחמים ברחובות עץ האפרסק ומרכוס, שכן אף שלא פורסמה ביחס אליהם תכנית להתחדשות עירונית במועד הקובע קיימת אינדיקציה תכנונית כללית ראשונית בלבד לקידום הליכי פינוי-בינוי.

יחד עם זאת, בשים לב, מדובר בפרסום באתר המשיבה (שלא ברור באם פרסום זה היה קיים נכון למועד הקובע הנדון, 19.04.2025), כאשר נכון לעדכון מיום 01.01.2026 אין עדיין כל מסמכי תב"ע וכן קיימים קשיים שונים לרבות תכנוניים בקידום הפרוייקטים, כלומר רחוקה הדרך לאישורה ו/או להפקדתה של תכנית במתחמים אילו. כלומר, אין בקבלת הערה זו כשלעצמה כדי לשנות את המסקנה בדבר הרלוונטיות של עסקאות ההשוואה שהוצגו. מבדיקה במתחמים אילו עולה כי נכון למועד הקובע לא פורסמה תכנית להפקדה או נתקבלה תכנית במוסדות התכנון, ולא הוצג כל מידע תכנוני אשר ניתן יהיה לגזור ממנו זכויות בנייה מוגדרות או ודאות תכנונית ממשית.

סיכום, לאור המפורסם באתר המשיבה בעניינם של מתחמי ההשוואה, עולה כי עצם קיומה של אינדיקציה תכנונית כללית וראשונית עם קשיים אינה מלמדת בהכרח על התגבשות זכויות קונקרטיות או על ודאות ביחס למימושן. ניסיון החיים מלמד כי פרק הזמן שבין התחלת קידום ראשוני של מתחם להתחדשות עירונית לבין הבשלת התכנון לכדי תכנית מופקדת ומאושרת עשוי להימשך שנים רבות, כאשר לאורך תקופה זו שוררת אי-ודאות משמעותית באשר לעצם קידום התכנון, היקף הזכויות שיאושרו, לוחות הזמנים למימושן והיתכנות הפרויקט. לפיכך, השפעתו של רכיב ציפייה כאמור מוגבלת בהשוואה למצב שבו קיימת תכנית המצויה בשלבי הפקדה או אישור בנסיבות אלו, לטעמי לא ניתן לקבוע כי עסקאות ההשוואה שפורטו ע"י המבקשים מושפעות מרכיב ציפייה משמעותי יותר מזה הגלום בעסקאות ההשוואה שפורטו ע"י המשיבה. לכל היותר, שני מסדי הנתונים משקפים שוק שבו קיימת מודעות כללית לאפשרות של קידום התחדשות עירונית בעתיד כאשר מידת אי-הוודאות התכנונית נותרה גבוהה. קרי, מדובר בציפייה כללית וטבעית להתחדשות עירונית במתחמים הנובעת מהמאפיינים הפיזיים של המבנים (לאור גילם, שטחם וכיוצ"ב) וממדיניות התכנונית לציפוף ואין המדובר בציפייה קונקרטית לאישורה של תכנית שהופקדה.

בנוסף, נמצא כי עסקאות המכר ברח' מרכוס ורח' עץ האפרסק דומות יותר לנכס הנדון מבחינת מיקום ומאפיינים פיזיים. עם זאת, מאחר שגם עסקאות המכר ברח' ויצמן מצויות בסביבה העירונית הרלוונטית ומשקפות את אותו "השוק המקומי", בנסיבות המקרה מצאתי כי נכון לבחון את כלל העסקאות שפורטו ע"י הצדדים לצורך בחינת רמת המחירים בשוק, בהכללת עסקאות ההשוואה המותאמות שביניהן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, לצורך אומדן השווי במסגרת "המצב הקודם", בנסיבות המקרה הנדון, יובאו בחשבון עסקאות ההשוואה הקרובות ביותר למועד הקובע (החל ממרץ 2024, כשנה טרם המועד הקובע) אשר פורטו ע"י הצדדים, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חד'	שטח רשום (מ"ר)	שטח ארנונה (מ"ר)	מחיר מכירה מדווח	שינוי במדד מחירי הדירות (1)	מחיר מ"ר בנוי מתואם
26.05.2025	6685/150	מרכוס דוד 80	2	3	66	75	₪ 2,025,000	1.004	₪ 27,108
10.04.2025	6685/158	עץ אפרסק 8	2	3	64	74	₪ 1,800,000	0.996	₪ 24,228
05.11.2024	6685/156	עץ אפרסק 12	4	4	76	77	₪ 2,000,000	1.014	₪ 26,340
27.08.2024	6685/157	עץ אפרסק 10	4	3	76	82	₪ 2,100,000	1.021	₪ 26,154
23.07.2024	6693/108	ויצמן 28	3	3	62	71	₪ 1,870,000	1.020	₪ 26,871
02.04.2024	6685/158	עץ אפרסק 8	2	3	64	74	₪ 1,833,500	1.044	₪ 25,867
29.03.2024	6693/110	ויצמן 26	2	3	72	83	₪ 1,790,000	1.044	₪ 22,515
20.03.2024	6693/111	ויצמן 24	3	3	72	72	₪ 1,840,000	1.044	₪ 26,680
11.03.2024	6693/103	ויצמן 36	1	3	61	67	₪ 1,770,000	1.052	₪ 27,801
ממוצע שווי מ"ר בנוי – "מצב קודם" (ללא גילום תכנית להתחדשות עירונית):									**26,000**

(1) בהתאם לוח 2.1 - מדד מחירי הדירות, ירחון מחירים מס' 1/2026, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מן הטבלה לעיל עולה כי עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון משקפות רמת מחירים ממוצעת של כ-26,000 ₪ למ"ר בנוי במסגרת "המצב הקודם". עם זאת, הצדדים הסתמכו גם על החלטות שמאים מכריעים, משכך מצאתי לבחון את המשקל שיש לייחס להן ביחס לנתוני ההשוואה הישירים.

בעניין החלטת השמאי המכריע מר חיים מסילתי, החלטה אשר המועד הקובע בה הינו 05.11.2022 כשנתיים וחצי בקירוב טרם המועד הקובע הנדון. בתקופה זו חלו שינויים ברמות המחירים ובתנאי השוק. לפיכך, גם אם ההחלטה רלוונטית מבחינה עקרונית, לטעמי אין לייחס לה משקל משמעותי מקום בו קיימים נתוני השוואה עדכניים יותר והחלטות שמאים מכריעים ממועדים קרובים יותר.

בעניין החלטת השמאי המכריע מר בועז ברזילי, נמצא כי יש לייחס לה משקל מוגבל אמנם המועד הקובע בהחלטה זו הינו 15.04.2024 הקרוב יותר למועד הקובע בענייננו, אולם מעיון בקביעת השווי בהחלטה זו, עולה כי התוצאה הסופית הושפעה במידה ניכרת מהחלטות קודמות שמועדן הקובע הינו שנת 2022. כלומר, אף שההחלטה עצמה ניתנה ביחס למועד קובע בשנת 2024, רכיב משמעותי מהתחשיב נסמך על ערכי שווי ממועדים מוקדמים יותר, המרוחקים מהמועד הקובע הנדון.

בהקשר זה, יוער כי ההחלטה לא התבססה בעיקרה על עסקאות ההשוואה הסמוכות למועד הקובע שלה (בהתאם לעסקאות ההשוואה לדירות בנויות בשנים 1980-1995 ממוצע מ"ר בנוי 25,000 ₪) אלא ניתן משקל גם להחלטה קודמת של השמאי המכריע (מועד קובע 11/2022) והחלטות שמאים מכריעים (מועד קובע 11/2022). סיכום - בהתאם למידע כמפורט בהחלטה, עסקאות ההשוואה שנבחנו שיקפו שווי ממוצע של כ- 25,000 ₪ למ"ר בנוי נכון למועד הקובע 15.04.2024 וניתן להן משקל נמוך יחסית, בעוד שלהחלטות ממועדים מוקדמים יותר (נובמבר 2022) ניתן משקל גבוה לפיכך, אימוץ תוצאתה הסופית של החלטה זו בענייננו עלולה להביא להישענות על ערכי שווי ישנים שאינם משקפים בהכרח את רמת המחירים במועד הקובע הנוכחי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חיזוק לכך מתקבל גם מתוך חוות דעת המשיבה עצמה, המשיבה ציינה כי בניתוח עסקאות ההשוואה שהובאו על ידה מובילות לשווי של כ- 25,900 ₪ למ"ר בנוי נכון למועד הקובע. אף על פי כן, הובא בחשבון 23,000 ₪ למ"ר בנוי, וזאת בעיקר בשל המשקל שניתן להחלטות השמאים המכריעים שצוינו לעיל (מר חיים מסילתי, מר בועז ברזילי). הפער בין עסקאות ההשוואה הישירות לבין האומדן הסופי עומד על כ-11.2%. בנסיבות העניין, לא נמצא הצדקה מספקת להפחתה זו.

סיכום ביניים – בהתאם לטבלת ניתוח עסקאות ההשוואה המפורטות לעיל, שהינן לכל היותר כשנה בקירוב טרם המועד הקובע מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 26,000 ₪.

בהתאם למפורט בהחלטת השמאי המכריע מר בועז ברזילי בעניין ניתוח עסקאות השוואה למועד הקובע 15.04.2024, כשנה טרם המועד הקובע הנדון, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 25,000 ₪ (ובהתאמת זמן כ- 26,000 ₪ בקירוב).

בהתאם לניתוח עסקאות מכר לדירות ע"י המשיבה עצמה, זאת כמפורט בחוות דעתה, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 25,900 ₪.

מנגד, בהתאם להחלטות השמאים המכריעים מר דוד בריל וגב' אורית גלן אשר הינן בהתייחס למועד קובע (06.12.2024) שהינו קרוב יותר למועד הקובע הנדון (19.04.2025), מועד קובע כמחצית השנה בקירוב טרם המועד הקובע הנדון, אשר קובעות ערכי שווי של 26,100 ₪, 26,700 ₪ למ"ר בנוי, קרי ערכים אלו "מתיישבים, גם עם תוצאות ניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו ואשר פורטו לעיל.

תאריך	גו"ח	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ"ר בנוי מצב קודם	מועד קובע	שינוי במדד מחירי הדירות (1)	מחיר מ"ר בנוי מתואם
11.12.2025	6711-389-16	כצנלסון 26	אורית גלן	26,700 ₪	06.12.2024	1.010	26,967 ₪
30.11.2025	6711-378-6	בן צבי 21	דוד בריל	26,100 ₪	06.12.2024	1.010	26,361 ₪
						ממוצע:	**26,664** ₪

(1) בהתאם לוח 2.1 - מדד מחירי הדירות, ירחון מחירים מס' 1/2026, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

לאור האמור לעיל, נמצא כי יש להביא בחשבון הן את עסקאות ההשוואה לדירות המגורים והן את החלטות השמאים המכריעים העדכניות (המועד הקובע הקרוב יותר), תוך מתן משקל גבוה יותר לעסקאות ההשוואה המשקפות באופן ישיר את התנהגות השוק סמוך למועד הקובע.

סיכום – ממוצע משוקלל:

מהות	משקל	שווי מ"ר בנוי
עסקאות השוואה – מכר דירות מגורים	0.6	26,000 ₪
החלטות שמאים מכריעים	0.4	26,664 ₪
שווי מ"ר בנוי מצב קודם		**26,270** ₪

שטח דירה (לתחשיב) – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים הובא בחשבון שטח דירה ברוטו 75.00 מ"ר, כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה הובא בחשבון שטח דירה ברוטו 75.50 מ"ר. קרי קיים פער של 0.5 מ"ר בלבד שהינו זניח בנסיבות העניין ומהווה "שטח ברוטו" ("שטח פלדלת").

בהתאם למסמך בדיקת התכנות כלכלית לפרויקט פינוי בינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית הנדונה כמפורט שם בעניין הדירה הנדונה, שטח הדירה מדוד הינו 75 מ"ר (הערה: שטחי הדירות המדודים

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הינם עפ"י מדידות מדגמיות שנערכו ע"י חברת "גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ").
בהתאם למסמכים שנתקבלו, לא נמצא מסמך ארנונה או אישור שטחים וכל אסמכתא רשמית אחרת המאפשרת לאמת את נתון השטח עליו הסתמכה המשיבה. עם זאת, בהינתן כי הן הצדדים הביאו בחשבון שטח דירה שהינו בקירוב ואשר נתמך גם במסמך המצורף לתכנית הנדונה. בנסיבות אלו ובהינתן כי פער השטח בין הצדדים הינו זניח, יובא בחשבון שטח דירה בסך של **75 מ"ר**.

<u>עובדה שניה</u> – <u>מתודת תחשיב ההשבחה, אומדן השווי במסגרת "המצב החדש"</u>

א. שמאיי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, תחשיב שווי הנכס במצב חדש - להלן הקשיים העולים מניתוח שווי במצב החדש לפי חלק יחסי:

- על מנת להגיע לשווי הנכס יש לבצע פרוגרמה מורכבת ולהניח בה הנחות שונות ומורכבות הכוללות מרכיבים רבים (שווי מ"ר מבונה מסחר, דחייה, עלות הקמת מוסדות מבני ציבור עלויות הריסה ופינוי לאחר דחייה ועוד) כל שינוי במרכיב יכול להוביל לשינוי מהותי בשווי היחסי.
- חלק יחסי בפרויקט אינו יכול להוות דרך ראויה לקבוע השבחה לדירת מגורים אחת בפרויקט הכולל פינוי ובינוי עבור 56 יח"ד במצב הנכנס, כאשר במצב היוצא עתידות להיבנות כ- 202 דירות קונה פוטנציאלי לא יביא בחשבון הנחות וחישובים כל כך מסובכים ומורכבים.
אפילו אם ייקח איש מקצוע כגון שמאי מקרקעין, הסבירות הגבוהה היא כי השמאי לא יבצע פרוגרמה כללית על מנת להעריך את שווי הנכס ויבחר לבצע הערכה בגישת ההשוואה כמקובל בנכסים מסוג זה.
- חלק יחסי מהפרויקט מביא בחשבון גם שווי יחסי לשטחי מסחר אשר נהוג כי שטחים אלה אינם כלולים כחלק מהתמורה לדיירים. אסמכתא לכך, ניתן ללמוד מהעובדה כי בהסכם פינוי הבינוי שבנדון ובו מפורטות התמורות לדיירים במתחם, קובע כי התמורה לדיירים הינה דירה חדשה בלבד בתוספת של 25 מ"ר, שטחי המסחר אינם באים בחשבון במניין שטחי התמורות לדיירים.
- לחיזוק טענתינו, מפנה לעמ"נ 18341-09-24 נועה לב והתאחדות הקבלנים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.
בהתאם לפסק הדין, המהווה את הפסיקה העדכנית, נכון למועד עריכת השומה נקבע, כדלקמן: "כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת הפרויקט פינוי בינוי הדירך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה גישת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. במקרה של מכירת דירה בפרוייקט התחדשות עירוניות או פינוי בינוי, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא היטל ההשבחה. בעת שימוש בשיטת ההשוואה אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים".
- בשומת הוועדה עולה כי הפער בין שווי הנכס במצב החדש לפי הגישה הכלכלית, לבין מחיר המכירה של הדירה הינו 1,177,623 ₪! מדובר בפער חריג מאוד אשר משקף שווי הגבוה יותר מ-50% ממחיר העסקה!

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- למרות שבמתחם שבנדון לא בוצעו עסקאות נוספות מלבד העסקה בנכס הנדון, ניתן לחשב את שווי הנכס במצב החדש, על בסיס עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות באזור, עליהן חלות תב"עות להתחדשות עירונית.

כחיזוק לטענתנו, אנו מפנים להחלטתה של השמאית המכריעה גב' אורית גלן ביום 12/03/2026 בגוש 8260 חלקה 410, רחוב ברודצקי 22ב', נתניה.
החלטה זו עסקה בגובה היטל ההשבחה שנוצר בעקבות מכר של דירת מגורים, כאשר מקור ההשבחה הינו אישור תכנית התחדשות עירונית מדובר בהסכם המכר הראשון שנערך במתחם לאחר אישור התכנית. שמאי המשיבה העריך את שווי הנכס במצב החדש בהתאם לגישה הכלכלית. שווי הנכס המתקבל ע"פ גישה זו הינו כ- 2,700,000 ₪, כאשר העסקה בנכס עמדה על סכום של 1,950,000 ₪ בלבד להלן ציטוט מתוך ההחלטה בנוגע להתייחסות השמאית המכריעה גלן לעניין חישוב שווי הנכס במצב החדש: *"במקרה הנדון מדובר בעסקת מכר ראשונה במתחם הנדון ועל כן, לא קיימים נתוני השוואה ישירה נוספים בתחום התכנית, למעט 2 העסקאות בתת החלקה מושא השומה מהשנים 2021 ו-2025. עם זאת קיים קושי בחישוב ההשבחה בגישה הכלכלית שכן בחינת ההשבחה בגישה זו במקרה הנדון מביאה לערכי שווי גבוהים מאוד ולתוצאה בלתי סבירה ביחס לתמורה בהסכמי המכר שנערכו בנכס הנדון. כמן כן, איני מוצאת לנכון כי המבקשת במקרה הנדון "תיענש" ותשלם היטל השבחה הגבוה במאות אחוזים מיתר בעלי הזכויות אשר ימכרו את דירותיהם בהמשך, בטרם מתן היתר בניה למתחם, רק מאחר שביצעה את העסקה הראשונה.*
בסביבת הנכס הקרובה מתוכננים מס' מתחמי פינוי בינוי בהם אושרה תכנית נקודתית להתחדשות עירונית, בדומה לנכס מושא השומה, ובמועדים סמוכים למועד הקובע עם תמורות דומות. אני סבורה כי עסקאות מכר ממתחמים אלה מהוות עסקאות השוואה ראויות, מאחר שהינן בעלות מאפיינים דומים דיים על מנת לשקף את שווי הנכס במצב החדש.
כמו כן, בהתאם לפסיקה בין היתר בעניין רמי לוי עולה כי בקביעת ערך מקרקעין, הבכורה ניתנת לשיטת ההשוואה וכשקיימות עסקאות השוואה שנעשו בנכס מושא השומה מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותן משקפות את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון, לפיכך מצאתי לנכון במקרה הנדון לבחון את העסקה שנערכה בנכס הנדון".
לעניינו, גם במקרה שבנדון, קיימים מספיק נתוני השוואה של דירות מגורים באזור הנכס הנדון המצויים באזורים בהו אושרה תב"ע מאושרת לפינוי בינוי. לאור האמור, הגעתי למסקנה כי ניתן להעריך את שווי הנכס במצב החדש בהתאם לגישת ההשוואה הישירה בלבד.

<u>תחשיב שווי הנכס לפי גישת היוון ההנאות העתידיות</u>: בנוסף להערכת שווי הנכס לפי גישת ההשוואה הישירה, ביצעתי תחשיב נוסף כביקורת לפי גישת היוון ההנאות העתידיות וזאת על סמך החלטת השמאי המכריע מר מרדכי דדון שנערכה בגוש 6693 חלקה 64 רחוב ביאקובסקי 12.

<u>ערכי שווי ותחשיבים</u>: עסקאות השוואה מתוך מערכת מידע נדל"ן - לצורך הערכת שווי הנכס במצב החדש, הובאו בחשבון עסקאות השוואה שנערכו במתחמי פינוי בינוי הכוללים תב"ע מאושרת. שטחי נכסי ההשוואה, מבוססים על מדידה ע"ג תשריטי הבית המשותף/היתר. העסקאות הובאו מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן תוצאות הסקר –

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חד'	שטח רשום במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו	התאמה לקומה	שינוי במדד מחירי הדירות	מחיר מתואם למ"ר	תכנית בתוקף
04/01/2026	6693-86-12	ק. מצרים 30	2	3	47.7	59	₪ 1,840,000	₪ 31,186	98%	103%	₪ 31,480	תמל/2016
17/11/2025	6711-372-12	בן צבי 16	3	3	63	70	₪ 1,950,000	₪ 27,857	100%	103%	₪ 28,693	411-1049899
07/01/2025	6711-379-6	בן צבי 21	2	3	61.6	68	₪ 1,900,000	₪ 27,941	98%	100%	₪ 27,382	411-1049899
29/04/2025	6693-85-18	ק. מצרים 31	1	3	47.7	59	₪ 1,940,000	₪ 32,881	96%	100%	₪ 31,566	תמל/2016
02/04/2025	6693-85-27	ק. מצרים 37	2	3	47.7	59	₪ 1,800,000	₪ 30,508	98%	100%	₪ 29,898	תמל/2016
ממוצע מחיר למ"ר בנוי											**₪ 29,804**	-

<u>החלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר בנוי במצב החדש (נכון למועד קובע 06/12/2024)</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ"ר בנוי במצב החדש
11/12/2025	6711-389-16	כצנלסון 26	אורית גלן	₪ 28,300
30/11/2025	6711-378-6	בן צבי 21	דוד בריל	₪ 28,100

<u>עסקת מכר שנערכה בנכס הנדון</u>: ביום 24.12.2025 נערכה עסקה בנכס נשוא חוות הדעת, מבדיקה שערכנו באתר הלמ"ס, עולה כי מדד מחירי הדירות במחוז המרכז ירד בכ- 3% בין המועד הקובע להשבחה, לבין מועד עריכת העסקה, להלן ניתוח העסקה תוך ביצוע התאמה למדד מחירי הדיור –

מחיר מכירה	**₪ 2,200,000**
שטח ברוטו במ"ר	75
מחיר למ"ר ברוטו	**₪ 29,333**
שינוי במדד מחירי הדיור	103%
מחיר למ"ר מתואם	**₪ 30,213**

<u>תחשיב שווי הנכס המצב החדש</u> - שקלול שווי מ"ר בנוי במצב החדש

סעיף	שווי מ"ר בנוי	משקל	שווי משוקלל
עסקאות השוואה	₪ 29,804	40%	₪ 11,922
עסקה בנכס הנדון	₪ 30,213	40%	₪ 12,085
החלטות שמאים מכריעים	₪ 28,200	20%	₪ 5,640
סה"כ שווי מ"ר בנוי משוקלל במצב החדש			₪ 29,647
סה"כ שווי מ"ר בנוי משוקלל במעוגל			**₪ 29,600**

<u>תחשיב שווי הנכס מצב החדש בגישת ההשוואה הישירה</u>

תחשיב שווי הנכס במצב החדש	
שטח ברוטו במ"ר	75
שווי מ"ר בנוי משוקלל	₪ 29,600
סה"כ שווי הנכס במצב החדש	₪ 2,220,000
סה"כ שווי הנכס במצב החדש במעוגל	**₪ 2,220,000**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיב בגישת היוון ההנאות העתידיות (כביקורת)</u>: בנוסף להערכת שווי הנכס במצב החדש באמצעות גישת ההשוואה הישירה, ביצעתי תחשיב נוסף כביקורת לפי גישת היוון ההנאות העתידיות וזאת על סמך החלטת השמאי המכריע מר מרדכי דדון שנערכה בגוש 6693 חלקה 64 רחוב ביאקובסקי 12.

להלן הנתונים שהובאו בחשבון לצורך עריכת התחשיב -

- שטח דירת התמורה הובא בהתאם למצוין בחוזה פינוי בינוי בין היזם לבעלי הזכויות בבניין.
- להלן חישוב שטח אקוויוולנטי של הדירה במצב החדש –

שטח "פלדלת" קיים	75
תוספת שטח "פלדלת"	25
סה"כ שטח דירתי במצב החדש	**100**
שטח מחסן (לפי הערכת הח"מ)	6
סה"כ שטח אקו' במצב החדש	**102.4**

הערה: הובא בחשבון מקדם שווי למחסן בשיעור של 40%.

- הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי איקוו' מנוטרל מחסן ומגלם מרפסת וחניה בסך של **26,850** ₪ וזאת כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית עבור דירות מגורים חדשות בשטח דומה.

להלן תחשיב שווי דירת התמורה במצב החדש –

שטח איקוו'	102.4
שווי מ"ר בנוי לפי שומת הוועדה	26,850 ₪
סה"כ שווי דירת התמורה העתידית	**2,749,440** ₪

- בהחלטת השמאי המכריע מר מרדכי דדון הובאה בחשבון דחיה למימוש לתקופה של 10 שנים עד לקבלת דירת התמורה החדשה.

בפרק 7.2 בתקנון תכנית מס' 411-0810697, צויין כי הזמן המשוער לתחילת ביצוע התכנית הינו 5 שנים. למרות שמניסיוננו במרבית המקרים זמן המימוש של תכניות מסוג זה בפועל הינו ארוך הרבה יותר, נביא בחשבון בתחשיב זה דחיה של 8 שנים, המגלמת 5 שנים למימוש (הוצאת היתר) ו-3 שנים עד גמר בניה.

- הובא בחשבון שווי מהוון בגין שימוש ביניים עד להריסת המבנה, דמי השכירות לשנה הוערכו על ידי בגבולות של כ- 49,200 ₪ לשנה המשקפים 4,100 ₪ לחודש (בהתאם להסכם השכירות).

<u>להלן התחשיב שווי הנכס במצב החדש בגישת היוון ההנאות העתידיות</u>

שווי דירת התמורה	**2,749,440** ₪
מקדם דחיה עד לקבלת הדירה החדשה (שיעור היוון 6%, תקופה 8 שנים)	63%
שווי דירת התמורה בערך מהוון	**1,725,033** ₪
היוון דמי השכירות לדירה קיימת בתקופת שימוש הביניים עד להריסתה (49,200 ₪ לשנה, 7.5 שנים, שיעור היוון 3%)	326,093 ₪
סה"כ שווי הנכס בגישת היוון הנאות עתידיות	**2,051,126** ₪

ניתן לראות כי גם לפי הערכה זו, מתקבלת תוצאה נמוכה משמעותית משווי מצב חדש שנקבע בשומת הוועדה. גישה זו מייצגת חשיבת שוק של קונה סביר במתחמי פינוי בינוי במידה גבוהה יותר משמעותית מהגישה הכלכלית שננקטה בשומת הוועדה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיב משוקלל לשווי המצב החדש</u>:

סעיף	שווי	משקל	שווי משוקלל
גישת ההשוואה הישירה	₪ 2,220,000	80%	₪ 1,776,000
גישת היוון הנאות עתידיות	₪ 2,051,126	20%	₪ 410,225
סה"כ שווי מ"ר בנוי משוקלל במצב החדש			₪ 2,186,225
סה"כ שווי מ"ר בנוי משוקלל במעוגל			₪ **2,186,000**

בדיון, סעיף ב(2) לתשובת המשיבה - מתודת תחשיב שווי מצב חדש - המשיבה מחזקת את גישתה בשימוש בגישה הכלכלית על סמך פס"ד אשדר והחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן ברח' מוהליבר 42 ביהוד, יוער כי מאז הפסק הדין והחלטות השמאים המכריעים לגבי קביעת היטל ההשבחה לדירות מגורים בפרויקטים של פינוי-בינוי השתנו לחלוטין וכיום נותנים בכורה לשימוש בגישת ההשוואה, לפיכך אין גם רלוונטיות לעובדה כי משרדינו יישם את הגישה הכלכלית בחוות דעת שנערכו לפני 3 שנים ומעלה במקרה הנדון, קיימים מספיק נתוני השוואה של דירות מגורים באיזור הנכס הנדון המצויים באזורים בהם אושרה תוכנית לפינוי בינוי לרבות כמובן הנכס הנדון אשר נמכר ביום 24.12.2025 וזאת על מנת להעריך את שווי הנכס במצב החדש.

סע' ב(4) לתשובת המשיבה, חישוב שווי המצב החדש ע"פ הנאות עתידיות - גישת ההנאות העתידיות כפי שיושמה ע"י השמאי המכריע דכאן ברח' ביאקובסקי 12 יהוד, נכונה ומתאימה הרבה יותר עבור הערכת שווי דירה במצב החדש בפרוייקט של פינוי בינוי מאשר הגישה הכלכלית, גישה זו מייצגת נאמנה חשיבת שוק של רוכש פוטנציאלי של דירת מגורים במתחם פינוי בינוי ואוסיף כי הרוכש רואה את שווי הדירה העתידית בהתאם לתמורות שנקבעו בהסכם פינוי בינוי בין הדיירים והיזם ככל שישנו הסכם כזה בדחייה עד קבלת מפתח.

לגבי תקופת הדחייה בגישה זו, אציין כי תקופת הדחייה של 8 שנים הינה סבירה לחלוטין ביחס לפרויקט הנדון, פרויקט שכולל 55 יחידות במצב נכנס ו- 202 יחידות במצב יוצא + שטחי מסחר והפרשות ציבוריות, חשוב לציין כי תקופה זו מגלמת את אישור היתר הבניה + הקמת הפרויקט עד מסירת הדירה, כך שאומדן של 8 שנים במציאות הנוכחית הינו במתחם הסבירות.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בחישוב שווי המצב החדש, הובאו בחשבון 2 גישות לחישוב השווי:

<u>גישת ההשוואה</u>: עסקאות השוואה לדירות שנמכרו בסביבת הנכס לאחר מועד אישור התכנית.

<u>הגישה הכלכלית</u>: לצורך חישוב ההשבחה בגין תכנית מס' 411-0810697 בגישה הכלכלית, הובאה בחשבון שיטת החישוב שנערכה בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן מיום 02.06.2022, בה חושבה השבחה בגין תמ"ל 2004 עבור יח"ד המהווה את ת"ח 5, חלקה 394, גוש 6711, בהתאם לחלק היחסי של שטח יח"ד הנדונה (75.5 מ"ר) ביחס לשטח הבנוי של כלל יח"ד בתחום התכנית (4,169 מ"ר).

<u>לצורך חישוב שווי המצב החדש בהתאם לגישה הכלכלית הובא בחשבון</u>:

א. שווי מ"ר קרקע מבונה של כלל טיפוסי דירות המגורים.

ב. שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למסחר בסביבת הנכס (הובא בחשבון מקדם 0.5 לשטחי השירות).

ג. עלויות הריסה ופינוי בסך 460 ₪ למ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ד. הובא בחשבון עלות הקמה של מוסדות ומבני ציבור בסך 7,000 ₪ למ"ר (עלות בנייה ישירה +עקיפה) כולל מע"מ.

ה. הובאה בחשבון הפחתה לשווי המגורים בגין סמיכות לשב"צ/מסחר.

ו. הובא בחשבון שטח ממ"ד בסך 12 מ"ר ליח"ד.

ז. בעריכת תמהיל הדירות, הובא בחשבון כי ע"פ הוראות התכנית: 25% מסך הדירות בפרויקט יהיו דירות קטנות, מחציתן בשטח עד 55 מ"ר ומחציתן בשטח 56-80 מ"ר. השטחים כוללים מיגון דירתי[5] ואינם כוללים מרפסת.

ח. הובא בחשבון כי תותר הקמת מחסן בשטח של עד 6 מ"ר נטו ליח"ד.

ט. עלויות הריסה ועלות הקמת מ"צ: בחישוב סך ההפחתה בגין עלות הקמת מבנה ומוסדות ציבור, הובא בחשבון שטח בניה 240 מ"ר עיקרי ו-170 מ"ר שירות (מתוכם 140 מ"ר חצר מקורה).

י. קיזוז שטחים עיקריים בחישוב שווי המצב החדש: בחישוב ניצול השטחים העיקריים ,הובא בחשבון קיזוז שטח עיקרי למגורים בסך 400 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית לפיהן השטח הנדון יוקצה לשימוש מועדון ו/או ח.כושר ו/או ח. משחקים משותף לדיירים.

לצורך חישוב שווי המצב החדש בגישת ההשוואה: הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות קיימות בבנייה ותיקה, שנערכו לאחר מועד אישור התכנית המשביחה לפינוי בינוי, מסביבת הנכס.
בהתאם לסעיף 3א (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב ומדיניות הוועדה המקומית, הובא בחשבון כי שיעור ההיטל הינו 25% מההשבחה.
בהתחשב במידת המורכבות וגודל הפרויקט, הובאה בחשבון תקופת דחייה למימוש של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

פס"ד נועה לב: חישוב ההשבחה נערך תוך יישום פס"ד עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"ר נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ, בו קבע בית המשפט הנחיות לאופן חישוב היטל ההשבחה במתחמי פינוי בינוי:
שווי שימוש במבנים קיימים בתקופת הביניים - בית המשפט קבע בסעיף 67 לפס"ד כי "אין מקום להביא בחשבון את שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, לא בדרך של היוון דמי השכירות ולא בדרך של היוון דמי שימוש ראויים".
מקדם דחייה - בית המשפט קבע בסעיף 98 לפס"ד כי "תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה".

נתוני שווי - מצב חדש: תכנית 411-0810697 (מועד קובע 11.04.2025): נתוני השווי במצב החדש לדירות בבנייה חדשה הינם בהתאם לטיפוסי הדירות - הן "דירות היזם" והן דירות התמורה לדיירים, בהתאם לשטח הדירתי המוצע לכל טיפוס דירה.

1. **נתוני שווי לדירות מגורים בשטח דירתי של כ-55 מ"ר:** לאור הקושי במציאת עסקאות ליח"ד בבנייה חדשה בגודל של 55 מ"ר דירתי בסביבת הנכס ותחום התכנית, הובאה בחשבון תוספת של 10% לשווי מ"ר קרקע מבונה של דירות בשטח של כ- 55 מ"ר לעומת דירות בשטח של כ- 75 מ"ר, בבנייה חדשה.

[5] הובא בחשבון ממ"ד בשטח 12 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10,780 ₪ = 1.1 X 9,800[6] ₪. בהתאם לאמור לעיל, שווי מ"ר קרקע מבונה לדירות בשטח דירתי של כ- 55 מ"ר הוערך בגבולות 10,800 ₪.

2. <u>נתוני שווי לדירות מגורים בשטח דירתי של כ-75 מ"ר</u>:

- להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בשטח דירתי של 70-80 מ"ר בסביבת תחום התכנית ובשכונת גדות, בבנייה חדשה:

-	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	סה"כ למ"ר ברוטו	מקדם התאמה למיקום	שווי מ"ר בנוי מתואם
1	שכ' גדות	13/02/2024	6499-101-18	3/13	2023	3	77	3,095,787 ₪	40,205 ₪	0.8	32,164 ₪
2	שכ' גדות	10/04/2024	6500-85-12	2/12	2028	3	77	2,856,522 ₪	37,098 ₪	0.8	29,678 ₪
3	שכ' גדות	17/04/2024	6500-85-15	3/12	2028	3	78	2,856,522 ₪	36,622 ₪	0.8	29,298 ₪
4	שכ' גדות	23/05/2024	6500-85-9	2/12	2028	3	77	2,828,022 ₪	36,728 ₪	0.8	29,382 ₪
5	שכ' גדות	16/06/2024	6500-85-35	6/12	2028	3	79	3,356,522 ₪	42,488 ₪	0.8	33,990 ₪
6	שכ' גדות	16/06/2024	6500-85-21	4/12	2028	3	77	3,206,522 ₪	41,643 ₪	0.8	33,315 ₪
7	שכ' גדות	26/06/2024	6500-87-28	5/14	2029	3	77	3,470,000 ₪	45,065 ₪	0.8	36,052 ₪
8	שכ' גדות	26/06/2024	6500-87-16	3/14	2029	3	77	3,410,000 ₪	44,286 ₪	0.8	35,429 ₪
9	שכ' גדות	27/06/2024	6500-87-22	4/14	2029	3	77	3,440,000 ₪	44,675 ₪	0.8	35,740 ₪
10	שכ' גדות	30/06/2024	6500-87-10	2/14	2029	3	77	3,380,000 ₪	43,896 ₪	0.8	35,117 ₪
11	שכ' גדות	18/07/2024	6500-87-34	6/14	2029	3	77	3,500,000 ₪	45,455 ₪	0.8	36,364 ₪
12	שכ' גדות	14/08/2024	6500-87-40	7/14	2029	3	77	3,530,000 ₪	45,844 ₪	0.8	36,675 ₪
13	שכ' גדות	15/10/2024	6500-87-4	1/14	2026	3	77	3,330,000 ₪	43,247 ₪	0.8	34,597 ₪
14	מתחם אשכנזי-העצמאות	03/12/2024	6693-31-9	8/13	2024	3	76	2,074,500 ₪	27,296 ₪	1	27,296 ₪
15		03/12/2024	6693-31	9/13	2024	3	76	2,088,000 ₪	27,474 ₪	1	27,474 ₪
16		03/12/2024	6693-31-10	3/13	2024	3	76	2,007,000 ₪	26,408 ₪	1	26,408 ₪
17		05/12/2024	6693-27-1	1/14	2028	3	76	2,079,000 ₪	27,355 ₪	1	27,355 ₪
18		12/01/2025	6693-27-40	7/14	2028	3	76	2,162,000 ₪	28,447 ₪	1	28,447 ₪
19		24/03/2025	6693-27-21	4/14	2028	3	77	2,160,750 ₪	28,062 ₪	1	28,062 ₪
20		25/03/2025	6693-27-37	6/14	2028	3	77	2,211,000 ₪	28,714 ₪	1	28,714 ₪

(*) הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.8 עבור עסקאות מכר ליח"ד שנמכרו בשכונת גדות, המהווה שכונת מגורים <u>חדשה</u> ביהוד-מונסון.

מניתוח העסקאות משכונת גדות, מתקבל שווי מ"ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות בדירות בגבולות 33,700 ₪ למ"ר בנוי אקוו'. לפיכך, בניכוי מע"מ, מרכיב היזמות ועלות הבניה מתקבל שווי של 14,100 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בניתוח העסקאות ממתחם אשכנזי-העצמאות (עסקאות 14-20) מתקבל שווי מ"ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות, בגבולות 27,150 ₪ למ"ר בנוי אקוו'. לפיכך, בניכוי מע"מ, מרכיב היזמות ועלות הבניה מתקבל שווי של 9,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר <u>בועז ברזילי</u> מיום 23.03.2025 לחלקות 26-35, 40-41 בגוש 6692, מתחם אשכנזי-העצמאות ביהוד-מונסון, שווי מ"ר קרקע מבונה לדירות קטנות (63 מ"ר עיקרי) הינו בסך 9,200 ₪ לתכנית 411-0738609, למועד קובע 15.04.2024.

<u>סיכום ערכי שווי לדירות קטנות למגורים במצב החדש</u>:

שווי בשטח דירתי של כ- 75 מ"ר			
מהות	**שווי מ"ר קרקע מבונה**	**משקל**	**סה"כ**
שווי מ"ר בנוי-עסקאות מכר מתחם אשכנזי-העצמאות	9,400 ₪	50%	4,700 ₪
שווי מ"ר בנוי-עסקאות מכר בשכונת גדות	14,100 ₪	10%	1,410 ₪
החלטת השמאי המכריע בועז ברזילי במתחם אשכנזי-העצמאות	9,200 ₪	40%	3,680 ₪
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה משוקלל		100%	**9,790** ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל			**9,800** ₪

[6] שווי מ"ר קרקע מבונה לדירות בשטח של כ-75 מ"ר דירתי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לשקלול נתוני עסקאות המכר ולהחלטת השמאי המכריע, שווי מ"ר קרקע מבונה לדירות בשטח דירתי של כ-75 מ"ר הוערך בגבולות 9,800 ₪.

3. **<u>נתוני שווי לדירות מגורים בשטח דירתי של כ-106 מ"ר</u>:** להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בשטח דירתי של כ 100-112 מ"ר בבנייה חדשה בסביבת תחום התכנית ובשכ' גדות, בבניה חדשה.

-	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	סה"כ למ"ר ברוטו
1	מתחם אשכנזי העצמאות	14/11/2024	6693-27-18	3/14	2028	4	109	₪ 2,887,000	₪ 26,486
2		14/11/2024	6693-27-16	3/13	2028	4	102	₪ 2,673,440	₪ 26,210
3		14/11/2024	6693-27-11	2/14	2028	4	103	₪ 2,747,920	₪ 26,679
4		15/11/2024	6693-27-2	1/13	2028	4	102	₪ 2,636,200	₪ 25,845
5		17/11/2024	6693-27-4	1/14	2028	4	103	₪ 2,660,700	₪ 25,832
6		03/12/2024	6693-26-2	8/14	2024	4	108	₪ 2,947,000	₪ 27,287
7		03/12/2024	6693-26-3	7/14	2024	4	108	₪ 2,928,000	₪ 27,111
8		03/12/2024	6693-26-8	6/14	2024	4	108	₪ 2,909,000	₪ 26,935
9		03/12/2024	6693-26-9	5/14	2024	4	108	₪ 2,890,000	₪ 26,759
10		03/12/2024	6693-26-14	9/14	2024	4	108	₪ 2,966,000	₪ 27,463
11		03/12/2024	6693-32-6	7/14	2024	4	109	₪ 2,953,000	₪ 27,092
12		05/12/2024	6693-27-6	1/14	2028	4	109	₪ 2,782,220	₪ 25,525
13		24/12/2024	6693-27-10	2/13	2028	4	102	₪ 2,680,000	₪ 26,275
14		31/12/2024	6693-27-27	5/14	2028	4	109	₪ 2,899,000	₪ 26,596
15		06/02/2025	6693-27-48	8/13	2028	4	102	₪ 2,866,000	₪ 28,098
16		20/02/2025	6693-27-59	10/13	2028	4	102	₪ 3,000,000	₪ 29,412

מניתוח העסקאות הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות בדירות, בגבולות 26,850 ₪ מ"ר בנוי אקו'. לפיכך, בניכוי מע"מ, יזמות ועלות בניה מתקבל שווי בגבולות 9,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה. בהתאם לשקלול נתוני עסקאות המכר, שווי מ"ר קרקע מבונה לדירות בשטח דירתי של כ-106 מ"ר הוערך בגבולות 9,200 ₪.

4. **<u>נתוני שווי לדירות מגורים בשטח דירתי של כ-140 מ"ר</u>:**

<u>נתוני השוואה</u>: לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה אקוי' לדירות בשטח דירתי של כ-140 מ"ר, הובא בחשבון שקלול של נתוני השוואה לדירות בשטח דירתי של 120-145 מ"ר דירתי ודירות בשטח של מעל 150 מ"ר דירתי, בבנייה חדשה.

<u>דירות בשטח דירתי של 120-145 מ"ר</u>:

-	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	סה"כ למ"ר ברוטו
1	יהוד 4	17/04/2024	6692-62	8/13	2021	5	122	₪ 3,300,000	₪ 27,049
2	דרך העצמאות 27	03/07/2024	6692-50	11/14	2016	4	120	₪ 3,150,000	₪ 26,250
3	דרך העצמאות 31	15/10/2024	6692-33	7/15	2018	6	145	₪ 3,800,000	₪ 26,207
4	מקלף אורי 2	12/11/2024	6692-5	12/13	2019	6	135	₪ 3,925,000	₪ 29,074
5	מתחם אשכנזי העצמאות	03/12/2024	6693-32-17	12/13	2024	5	131	₪ 3,667,000	₪ 27,992
6		03/12/2024	6693-32-31	11/13	2024	5	120	₪ 3,199,300	₪ 26,661
7		03/12/2024	6693-32-33	8/14	2024	5	123	₪ 3,232,500	₪ 26,280
8		03/12/2024	6693-32-19	5/14	2024	5	123	₪ 3,168,300	₪ 25,759
9		11/12/2024	6693-27-74	13/14	2028	5	143	₪ 4,257,000	₪ 29,769

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בניתוח העסקאות הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות בדירות, בגבולות 27,200 ₪ מ"ר בנוי אקו'. לפיכך, בניכוי מע"מ, יזמות ועלות בניה מתקבל שווי בגבולות 9,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

דירות בשטח דירתי של מעל 150 מ"ר:

-	כתובת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	סה"כ למ"ר ברוטו
1	מתחם אשכנזי העצמאות	14/11/2024	6693-23-2	1/13	2024	6	155	₪ 3,730,000	₪ 24,065
2		03/12/2024	6693-28-10	13/13	2024	6	154	₪ 4,240,200	₪ 27,534
3		03/12/2024	6693-31-11	11/13	2024	5	151	₪ 3,745,000	₪ 24,801
4	השלושה 6	13/12/2024	6693-23-50	12/13	2024	5	155	₪ 3,300,000	₪ 21,290
5	מתחם אשכנזי העצמאות	22/12/2024	6693-27-73	12/13	2028	6	154	₪ 4,504,000	₪ 29,247

בניתוח העסקאות הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר בנוי המגלם חניה ושטחי מרפסות בדירות, בגבולות 25,400 ₪ מ"ר בנוי אקו'. לפיכך, בניכוי מע"מ, יזמות ועלות בניה מתקבל שווי בגבולות 8,100 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר בועז ברזילי מיום 23.03.2025 לחלקות 26-35, 40-41 בגוש 6692, מתחם אשכנזי-העצמאות ביהוד-מונסון, שווי מ"ר קרקע מבונה לדירות גדולות הינו בסך 8,000 ₪ לתכנית 411-0738609, למועד קובע 15.04.2024.

סיכום ערכי שווי לדירות מגורים בשטח דירתי של כ-140 מ"ר:

שווי בשטח דירתי של כ-140 מ"ר			
מהות	**שווי מ"ר קרקע מבונה**	**משקל**	**סה"כ**
שווי מ"ר בנוי-עסקאות מכר דירות בשטח מעל 150 מ"ר	₪ 8,100	50%	₪ 4,050
שווי מ"ר בנוי-עסקאות מכר דירות בשטח 120-145 מ"ר	₪ 9,400	10%	₪ 940
החלטת השמאי המכריע בועז ברזילי במתחם אשכנזי-העצמאות	₪ 8,000	40%	₪ 3,200
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה משוקלל		100%	**₪ 8,190**
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל			**₪ 8,200**

בהתאם לשקלול נתוני עסקאות המכר והשומה המכרעת לעיל, שווי מ"ר קרקע מבונה לדירות בשטח דירתי של כ-140 מ"ר הוערך בגבולות 8,200 ₪.

5. **שווי מצב חדש- נתונים לצורך חישוב שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה:**

להלן עסקאות מכר של דירות קיימות בבנייה ותיקה הנכללות במתחמי פינוי בינוי[7], שנמכרו לאחר מועד אישור התכנית המשביחה לפינוי בינוי / נמכרו בסמוך למועד אישור התכנית לפינוי בינוי תוך עריכת התאמה לזמן ולמועד הקובע (11.04.2025):

[7] עסקה מס' 7 מיוחסת לנכס נשוא השומה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

-	כתובת	תכנית התחדשות עירונית מאושרת	תאריך עסקה	גוש חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	מחיר מכירה	התאמה למועד הקובע (3% לשנה)	מחיר מתואם	סה"כ שווי למ"ר בנוי
1	בן צבי 28	411-1049899	15/07/2024	6711-375-11	3	63	71	₪ 1,780,000	1.03	₪ 1,833,400	₪ 25,823
2	כצנלסון 18	411-1049899	15/08/2024	6711-387-24	3	52	67	₪ 1,920,000	1.03	₪ 1,977,600	₪ 29,516
3	בן צבי 18	411-1049899	08/10/2024	6711-373-21	2	78	83	₪ 2,060,000	1.03	₪ 2,121,800	₪ 25,564
4	בן צבי 21	411-1049899	26/11/2024	6711-379-6	שניה	61.5	61.5	₪ 1,900,000	1.03	₪ 1,957,000	₪ 31,821
5	בן צבי 26	411-1049899	24/11/2024	6711-375-18	קרקע	48	53	₪ 1,540,000	1.03	₪ 1,586,200	₪ 29,928
6	בן צבי 16	411-1049899	17/11/2025	6711-372-12	3	63	63	₪ 1,950,000	1	₪ 1,950,000	₪ 30,952
7	קדושי מצרים 23	411-0810697	24/12/2025	6685-153-54	2	66	75.5	₪ 2,200,000	1	₪ 2,200,000	₪ 29,139
	שווי מ"ר בנוי במצב החדש בממוצע										₪ 28,963
	שווי מ"ר בנוי במצב החדש במעוגל - גישת ההשוואה										**₪ 29,000**

<u>סיכום ערכי שווי לדירות מגורים ותיקות במצב החדש</u>: בהתאם לניתוח העסקאות כמפורט לעיל בחישוב ההשבחה הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למגורים במצב החדש לאחר אישור התכנית בגבולות 29,000 ₪.

6. <u>נתוני שווי למסחר</u>:

א. החלטות שמאים מכריעים:

- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר <u>אלי כהן</u> מיום 02.06.2022 לתת חלקה 5, חלקה 394 בגוש 6711, רח' מוהליבר 42, למועד קובע 27.06.2020 (תכנית תמ"ל/2004), שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר הינו 11,600 ₪. בהתאמה למועד הקובע (5% לשנה) מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למסחר של 14,800 ₪.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר <u>בועז ברזילי</u> מיום 29.09.2024 לתת חלקה 3, חלקה 86 בגוש 6693, רח' קדושי מצרים 30, למועד קובע 05.11.2022 (תכנית תמ"ל/2016), שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר הינו 17,600 ₪ (מגלם שטחי שירות). בהתאמה למועד הקובע (5% לשנה) מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למסחר של 20,400 ₪.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר <u>בועז ברזילי</u> מיום 23.03.2025 לחלק מחלקות 26-35, 40-41 בגוש 6693, רח' העצמאות מתחם אשכנזי, יהוד - מונוסון, נקבע כי שווי מ"ר בנוי למסחר למועד קובע 15.04.2024 בסך 30,000 ₪. ושווי מ"ר מבונה 18,500 ₪.

ב. עסקאות מס שבח למסחר מסביבת הנכס:

-	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	תמורה	התאמה לזמן (5% לשנה)	שווי למ"ר בנוי
1	14.07.2024	6692-13-3	וינהאוז זאב 31	2017	24	₪ 1,050,000	1.05	₪ 45,938
2	04.04.2024	6692-26-14	וינהאוז זאב 27	2017	8	₪ 304,200	1.05	₪ 39,926
3	08.03.2023	6692-26-1	וינהאוז זאב 27	2017	168	₪ 3,159,000	1.1025	₪ 20,731
4	26.12.2022	6729-1	צבי ישי 14	1970	35	₪ 900,000	1.157625	₪ 29,768
5	19.04.2022	6693-22	אשכנזי 17	2017	34	₪ 600,000	1.157625	₪ 20,429
6	14.04.2022	6729-97	אשכנזי 17	2017	56	₪ 1,350,000	1.157625	₪ 27,907
7	08.02.2022	6729-5-7	חתוכה סעדיה 40	1960	32	₪ 1,170,000	1.157625	₪ 42,326

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשקלול הנתונים לעיל, בהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע עולה כי שווי מ"ר בנוי למסחר הינו 32,400 ₪ במעוגל ושווי מ"ר קרקע מבונה למסחר של 17,800 ₪ במעוגל.

להלן שקלול נתוני השווי למסחר:

מקור הנתונים	שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר	משקל	שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למסחר
שומה מכרעת אלי כהן	₪ 14,800	30%	₪ 4,441
שומה מכרעת ד"ר בועז ברזילי (קדושי מצרים)	₪ 20,400	20%	₪ 4,075
שומה מכרעת ד"ר בועז ברזילי (מתחם אשכנזי)	₪ 18,500	30%	₪ 5,550
עסקאות מס שבח	₪ 17,800	20%	₪ 3,560
סה"כ		100%	₪ 17,626
במעוגל			**₪ 17,600**

<u>סיכום ערכי שווי למסחר במצב החדש</u>: בהתאם להחלטות שמאים מכריעים ולניתוח העסקאות כמפורט לעיל, בחישוב ההשבחה הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר למועד הקובע של 17,600 ₪.

מצב חדש -

<u>נתונים לחישוב שווי מצב חדש בגישה הכלכלית</u>:

שווי מ"ר קרקע מבונה דירות בשטח 55 מ"ר דירתי:	**10,800** ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה דירות בשטח 75 מ"ר דירתי:	**9,800** ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה דירות בשטח 106 מ"ר דירתי:	**9,200** ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה דירות בשטח 140 מ"ר דירתי:	**8,200** ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר:	**17,600** ₪
שטח סחיר[8] למגורים:	**17,395 מ"ר**
שטח סחיר למסחר ברוטו:	**740 מ"ר**
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור:	**0.95**
הפחתה בגין קרבה למסחר:	**0.95**
הפחתה בגין קרבה למסחר ולמבנה ציבור:	**0.9025**[9]
עלות הריסה ופינוי למ"ר[10]:	**460** ₪
עלות הקמת מטלה ציבורית למ"ר ברוטו:	**7,000** ₪
עלות הקמת חצר מקורה (מטלה ציבורית):	**1,500** ₪
מקדם דחייה (n=3 , i=6%):	**0.8396**

<u>נתונים לחישוב שווי מצב חדש בגישת ההשוואה</u>: שווי מ"ר בנוי לדירות קיימות לאחר מועד אישור התכנית: **29,000** ₪

<u>שווי מצב חדש</u>: כאמור, לצורך חישוב ההשבחה, הובאו בחשבון 2 גישות לפיהן יחושב המצב החדש.

<u>גישה כלכלית</u>: להלן חישוב שווי המצב החדש בהתאם לשווי מלוא הזכויות מכוח התכנית:

[8] שטח דירתי: עיקרי + ממ"ד.

[9] 0.95 X 0.95 = 0.925

[10] בהתאם לעלות ההריסה המתקבלת לפרויקט ע"פ מחשבון דקל למ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שווי מצב חדש- מלוא זכויות הבנייה ע"פ תכנית 411-0810697									
מגרש	מס' יח"ד	טיפוס דירה	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מגורים/ מעל מסחר/ מוסדות ציבור	שווי קרקע למ"ר מבונה	סכום ביניים
101	202	דירות בשטח 55 מ"ר דירתי	25	שטח דירתי	1,375	1	0.9025	₪ 10,800	₪ 13,402,125
				שטח מרפסת	375	0.4			₪ 1,462,050
				מחסנים	150	0.2			₪ 292,410
		דירות בשטח 75 מ"ר דירתי	25	שטח דירתי	1,875	1		₪ 9,800	₪ 16,583,438
				שטח מרפסת	375	0.4			₪ 1,326,675
				מחסנים	150	0.2			₪ 265,335
		דירות בשטח 106 מ"ר דירתי	142	שטח דירתי	15,052	1		₪ 9,200	₪ 124,976,756
				שטח מרפסת	2,130	0.4			₪ 7,074,156
				מחסנים	852	0.2			₪ 1,414,831
		דירות בשטח דירתי של 140 מ"ר	10	שטח דירתי	1,517	1		₪ 8,200	₪ 11,226,559
				שטח מרפסת	150	0.4			₪ 444,030
				מחסנים	60	0.2			₪ 88,806
		מסחר		עיקרי	620	1	1	₪ 17,600	₪ 10,912,000
				שירות	120	0.5			₪ 1,056,000
סה"כ שווי ללא הפחתות וניכויים									**₪ 190,525,170**
הפחתות וניכויים									
עלויות הריסה ופינוי					4,169	1.0	1.00	₪ 460	- ₪ 1,917,740
עלות הקמת מבנה ציבור (240 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר) (שטח עילי בנוי)					270	1.0	1.00	₪ 7,000	- ₪ 1,890,000
עלות הקמת חצר מקורה למבנה ציבור					140	1.0	1.00	₪ 1,500	- ₪ 210,000
סה"כ הפחתות וניכויים									**- ₪ 4,017,740**
סה"כ שווי מצב חדש ע"פ מלוא זכויות הבנייה בניכוי עלויות הריסה והקמת מבנה ציבור									**₪ 186,507,430**
חלק יחסי המיוחס לתת חלקה 54 (4,169 מ"ר שטח רשום / 75.5 מ"ר שטח תת חלקה 54)									1.811%
סה"כ שווי מצב חדש תת חלקה 54 -גישה כלכלית									**₪ 3,377,623**

<u>גישה ההשוואה</u>: להלן חישוב שווי המצב החדש בהתאם לשווי מ"ר בנוי במצב החדש, בהתבסס על עסקאות השוואה:

שווי מצב חדש-גישת ההשוואה	
שטח ארנונה במ"ר של הנכס הנישום	75.5
שווי מ"ר בנוי לאחר מועד אישור התכנית	₪ 29,000
שווי מצב חדש	**₪ 2,189,500**

<u>שקלול 2 הגישות להערכת שווי המצב החדש</u>:

שווי מצב חדש -משוקלל			
גישת החישוב	שווי מצב חדש	משקל	סה"כ
גישה כלכלית	₪ 3,377,623	40%	₪ 1,351,049
גישת ההשוואה	₪ 2,189,500	60%	₪ 1,313,700
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 2,664,749**

בתשובת המשיבה, <u>מתודת חישוב שווי המצב החדש ע"פ חלק יחסי בפרויקט</u> - בהמשך סעיף 9 לשומה האחרת נכתב כי עולים קשיים מניתוח שווי במצב החדש לפי חלק יחסי, כדלקמן:

- ביצוע פרוגרמה מורכבת והנחת הנחות שונות ומורכבות הכוללות מרכיבים רבים, כל שינוי במרכיב יכול להוביל לשינוי מהותי בשווי היחסי.
- קונה פוטנציאלי לא יביא בחשבון הנחות וחישובים כל כך מסובכים ומורכבים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- חלק יחסי בפרויקט מביא בחשבון גם שווי יחסי לשטחי מסחר אשר נהוג כי שטחים אלו אינם כלולים כחלק מהתמורה לדיירים.

להלן התייחסותי לגבי גישות החישוב: כמפורט בשומת הוועדה, חישוב השווי במצב החדש חושב תוך שקלול 2 גישות: גישה כלכלית - אחוז יחסי, גישת ההשוואה הישירה.

<u>גישה כלכלית</u>: חישוב שווי המצב החדש בגישה הכלכלית נערך תוך יישום פס"ד עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מיום 26.08.2021, מפנה לחלק מהפסיקה המעודכנת המחזקת את צורת החישוב בשומת הועדה (סעיפים 46-47 עמ' 11 לפס"ד).

חישוב היטל ההשבחה הוא בהתאם לשווי הזכויות עפ"י התכנית במצב החדש תוך התחשבות אך ורק בזכויות ובמגבלות הנובעות מהתכנית בלבד וגזירת החלק היחסי של הנישום ובמצב הקודם שווי הדירה במצבה.

בהחלטה ברח' מוהליבר 42, ת"ח 5, חלקה 394, גוש 6711, בתחום תכנית תמ"ל 2004, השמאי המכריע מר אלי כהן קבע כי יש לחשב את ההשבחה בהתייחס לשווי מלוא הזכויות במתחם תמ"ל 2004 במצב החדש. יצוין כי שמאית המבקשים גב' תמר אברהם הייתה צד להליך ויישמה את ההלכה לפי חלק יחסי בחישוב שערכה.

מפנה להחלטה מיום 18.07.2023 ברח' דוד ברוך 2, ת"ח 23, חלקה 557, גוש 4024 בלוד, של השמאית המכריעה גב' אורית גלן, בתיק הנ"ל גב' תמר אברהם מייצגת את הוועדה המקומית לוד ומחשבת את ההשבחה לפי פס"ד אשדר (בגישה הכלכלית).

למרות האמור לעיל וכמפורט בשומת הוועדה, שווי המצב החדש חושב תוך מתן משקל גדול יותר לגישת ההשוואה הישירה בשיעור 60% ומשקל בשיעור 40% לפי הגישה הכלכלית.

<u>גישת ההשוואה הישירה</u>: עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ: בפס"ד הנ"ל של בית המשפט המחוזי, התייחס השופט גלעד הס בפסיקתו לשאלת שיטת החישוב המקובלת לשווי המצב החדש להיטל השבחה במתחמי פינוי-בינוי. בהתאם לאמור בפס"ד, עולה כי הנחיית בית המשפט המחוזי היא שאין שיטה ראויה אחת לפיה יבוצע חישוב שווי המצב החדש להשבחה במתחמי פינוי-בינוי. דהיינו, שיטת החישוב של שווי המצב החדש הן בגישה הכלכלית והן בגישת ההשוואה, תבחן פרטנית בכל מתחם בהתאם לנסיבות השונות ככל שאין נתוני השוואה, יש לפעול לפי הגישה הכלכלית. מצד שני, ככל שיש מס' מועט של עסקאות ניתן וראוי לחשב את היטל ההשבחה ע"פ שילוב בין שתי הגישות.

הפער המתקבל בשווי המצב החדש (בין גישות החישוב) בשומת הוועדה - בהמשך סעיף 9 של השומה האחרת, נטען כי מתקבל שווי של 1,177,623 ₪ בין שווי המצב החדש בגישה הכלכלית משומת הוועדה לבין מחיר המכירה של הדירה.

<u>להלן התייחסותי</u>: שווי המצב החדש המתקבל בגישה הכלכלית ע"פ אחוז יחסי בהקצאה בסך של 3,377,623 ₪ משקף שווי דחוי של הדירה כדירה חדשה במתחם. לפיכך, נערך הן שקלול של 2 גישות החישוב של שווי המצב החדש והן הובאה בחשבון דחיה לשווי, בהתאם לפס"ד נועה לב. מהמשך היישום של פס"ד לב, עולה כי הדחייה צריכה להיות מחושבת למרכיב ההשבחה ולא לשווי המצב החדש, מפנה לסע' 98 לפסק הדין. בהתאם לאמור לעיל, שומת הוועדה נערכה תוך יישום של פס"ד לב לרבות סוגיית הדחייה באופן חישוב ההשבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חישוב שווי המצב החדש ע"פ הנאות עתידיות: בסעיף 11 לשומה האחרת הוצג תחשיב לשווי המצב החדש ע"פ גישת היוון ההנאות העתידיות, לרבות שווי שימוש הביניים.

להלן התייחסותי: פס"ד נועה לב - החלטת השמאי המכריע מר מרדכי דדון מיום 17.01.2024, נערכה טרם פרסום פס"ד נועה לב בתאריך 26.06.2025. בשומה האחרת נטען כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה בהתאם להלכת נועה לב, לפיכך קיימת סתירה מהותית לפס"ד לב בחישוב שווי המצב החדש ע"פ גישת ההנאות העתידיות, שמגלמת את התרומה לשווי בגין צפי הכנסות בתקופת שימוש הביניים, מפנה לסע' 68 לפסק הדין.

תקופת דחייה: לחילופין, ככל ונערוך את חישוב שווי המצב החדש ע"פ גישה זו, הרי שיש להביא בחשבון תקופת דחייה קצרה מתקופה של 8 שנים, לאור העובדה שמדובר במתחם קטן הכולל סה"כ 4 בניינים ו- 56 יח"ד קיימות. בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר חיים מסילתי מיום 06.03.2025 לת"ח 4, חלקה 39, גוש 6692 (רח' הרצל 2 ביהוד) שנערכה בגין תכנית תמ"ל/2016, המהווה דירה במתחם פינוי בינוי הכולל 332 דירות קיימות שבמקומן תוקמנה 1,150 יח"ד חדשות, הובאה בחשבון תקופת דחייה של 8 שנים. לפיכך, במקרה הנ"ל מכיוון שמדובר בתכנית פינוי בינוי בהיקף קטן משמעותית לעומת תמל/2016, הרי שיש להביא בחשבון תקופת דחייה קצרה יותר בהרבה (פרויקט קטן יחסית).

בדיון, בנושא של התחדשות עירונית ומכר דירות, כמשל מוצאים את עצמינו נוסעים מתל אביב לאילת ופתאום עם כל פסקי הדין מוצאים במטולה וצריכים למצוא את הדרך לאילת, הכל נובע מסיבה אחת פשוטה שאנו כשמאים בוועדות ערר ובבתי המשפט מנסים להתמודד עם זה שהמחוקק לא נתן לזה ביטוי בתוספת השלישית, ולמה כוונתי?

כאשר ישנו מימוש של מכר של דירת מגורים בודדת, אזי ישנו מימוש מלא, שהינו כולל את כל הזכויות ואין מנגנון שקובע שזה מימוש חלקי או שזה לא מימוש או שיש פטור יכול לבוא המחוקק ולתת פטור וזה בדומה לירושה, גירושין וכיוצ"ב, עניין זה יכול היה להיפתר בתוספת השלישית אולם ללא הצלחה, כיום אנו עם התוספת השלישית שמכר זה מימוש מלא ולכן כמו שאני אמכור מגרש בעסקת מזומן או קומבינציה צריך לשלם על מלוא הזכויות, מישהו צריך לשלם על זה, בעניין עמדת השמאי המכריע כי יש בין קונה למוכר יש שימוש ביניים ושווי דירת התמורה החדשה הדחויה היא ראייה נכונה בספקטרום קטן של כלל התכנית ביחסים בעסקה בין פרטי לפרטי ועל זה הייתה התייחסות בפסק דין אשדר כי יש חלק יחסי בפרוייקט ומכיוון שהנישום הפרטי "מנקה שולחן" אם לצורך הדוגמא יש לו אחוז וחצי בפרוייקט והמימוש הבא הוא בהיתר בניה צריך לחייב את היזם בתשעים ושמונה וחצי אחוז, קרי ניכוי החלק היחסי של המכר, בגישה שהזכויות העודפות אינן מומסות המשמעות היא שהמכר, העסקה של הדירה, מהווה מימוש חלקי ויש במימוש הבא לחשב את הזכויות העודפות, קרי אם נישאר בדוגמא אחוז וחצי בהחסרה של ההיטל שמיוחס רק לדירה הנמכרת קרי שווי הדירה הדחויה בזכויות שיקבל הקונה, כלומר אם המכפיל הוא 3 והוא גדל ל-6 אין משמעות ליחסים בין פרטי א' לפרטי ב' כי המכר מהווה את שווי הדירה הדחויה ולא את זכויות הבניה העודפות, בפס"ד האחרון של נועה לב השופט הס התייחס לזה וצריך עיון ואין פתרון של המחוקק ולכן אנו מנסים את אשדר עם נועה לב וטבנציק. בפס"ד נועה לב התאחדות הקבלנים הצטרפה לתיק למרות שדובר על מכר דירה במתחם דפנה. למה התאחדות הקבלנים הצטרפה? בגלל

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סוגיית טבנציק בגלל השימוש ביניים. פס"ד לב רצה לפתור את סוגיית שימוש הביניים ומצד שני הדחייה במצב החדש עניין שיכול לעקר את הדחייה.

בהתייחס למכר בהתבססות על עסקאות בעצם אומרים נלקח עסקאות במצב החדש אחרי אישור התכנית ונראה אז שזה מגלם את החלק של הדירה הדחויה, אבל עדיין אם יש מכר סמוך למועד הקובע בכל מקרה זה לא משקף את הזכויות העודפות, איך מתייחסים לזכויות העודפות, אחת "ננכה שולחן" מבחינת החלק היחסי, או, נעריך רק את הדירה ונראה את זה כמימוש חלקי ויתרת הזכויות יהיו חיוב הקבלן, זה הפתרונות והם לא אידיאליים.

אשדר אומר תלך לפי הגישה הכלכלית, שם דובר על הערך הנסתר והשופטת קיבלה זאת, הבעיה שבא שמאי מכריע למשל מר חיים מסילתי, בא ואומר העסקאות הללו לא קשורות והם הושפעו מגורמים אחרים ופוסל אותם והולך בגישה הכלכלית, הוא לא פסל את הגישה אלא את העסקאות.

יש 2 אפשרויות בלבד, אם יש מספיק עסקאות מובהקות קרוב למועד הקובע וניתן לאפיין מצב קודם למצב חדש אזי המשמעות היא לגבי המכר הנדון מדובר במימוש חלקי וזאת כפי שנכתב בפסק דין נועה לב ואת היתרה של הזכויות העודפות ישלם היזם ואז יעשו חשבון של סה"כ ההיטל לפי הבקשה להיתר ויופחת גזברית הסכום ששולם בגין המכר ללא רלוונטיות ללא חלק יחסי בפרוייקט. אפשרות שנייה גישה כלכלית בלבד ואז במימוש הבא מנכים את החלק היחסי בפרוייקט שחושב. אפשרות שלישית שילוב של גישה כלכלית ועסקאות השוואה ומכיוון שהדחייה מההשבחה כלומר אחרי שנמצא מצב חדש בשתי הגישות, המצב הקודם ללא שינוי, אך מכיוון שהדחייה היא מהשבחה ע"פ נועה לב אזי גם במקרה הזה צריך לקזז את החלק היחסי ולכן חשוב מאוד, שהרי יש 3 אפשרויות בלבד ואני סבור כי האפשרות שלי היא הנכונה וזאת בהתחשב גם בהחלטת חיים מסילתי, גם אם יוחלט ללכת גם על עסקאות ההשוואה ויש צורך שיהיו קרובות למועד הקובע חייב לרשום שזה מימוש חלקי, לא יכול להיות שסך ההיטל יהיה שונה באופן דרסטי ולכן זה לא הגון שהשמאים המכריעים לא ירשמו שזה לא מימוש חלקי.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון ובנסיבותיו, לצורך אומדן שווי הנכס (דירת המגורים) במסגרת "המצב החדש", בהתאם לעמדת המשיבה אומדן השווי הוערך בהתאם לשילוב שתי גישות כממוצע משוקלל האחת הגישה הכלכלית (40%), השניה גישת ההשוואה (60%).

בהתאם לעמדת המבקשים אומדן השווי הוערך בהתאם לשילוב שתי גישות כממוצע משוקלל האחת גישת ההשוואה (80%), השניה גישת ההנאות עתידיות (20%).

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למתודת תחשיב ההשבחה הראויה להערכת שווי הנכס במסגרת "המצב החדש" והן באשר לערכי השווי המתקבלים מכל אחת מהגישות האמורות.

הסוגייה הקונקרטית העומדת בפנינו הינה: מהי הגישה (מתודה) העדיפה לאומדן השווי במסגרת "המצב החדש" <u>כאשר המימוש הינו מכר של דירת מגורים בודדת</u> הנכללת בתוכנית פינוי - בינוי?

האם <u>גישת ההשוואה</u> המביאה בחשבון עסקאות מכר של נכסים דומים לאחר אישורה של התכנית או, <u>הגישה הכלכלית</u> המביאה בחשבון את כלל אפשרויות הבינוי המתאפשרות במתחם/חלקה/מגרש (בהתאם לנסיבות) ע"פ הוראות התכנית ומזה גזירת חלקו היחסי של הנכס הנדון או, <u>גישת ההנאות העתידיות</u> המבוססת על הערכת ההטבות הכלכליות העתידיות הצפויות לנבוע מהתכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בטרם אפנה לפסיקה ולהחלטות וועדות ערר אשר דנו בסוגיה הקונקרטית כפי שפורטה לעיל, אתן את התייחסותי על מנת לפשט את הסוגייה בפנינו, כדלקמן:

כאמור, "השומה הולכת אחרי הדין" (בעניין זה ראה בר"מ 10212/16 ואח', דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה ואח', בר"מ 1975/24 ואח' הוועדה המקומית לתו"ב ואח' נ' לויתן אדיב שמואל ואח'). כלומר, תחילה יש להגדיר את ההגדרות המשפטיות בהתאם להוראות הדין החל ולפיהן בהתאמה יש "לתפור את החליפה השמאית".

לשם הדוגמא, בהינתן כי ישנה חלקה ריקה ופנויה ומתבקשות למשל השומות הבאות: שומה מטעם קונה פוטנציאלי, שומה מטעם רמ"י, שומה מטעם הוועדה המקומית לצורכי היטל השבחה, שומה לצורך בטוחה בנקאית וכיוצ"ב, הרי שבמצב זה קמה ההיתכנות שתתקבלנה שומות ולכל אחת מהן ערכי שווי אחרים וזאת ללא כל שינוי במאפיינים הפיזיים, תכנוניים, משפטיים של החלקה, הכיצד? זאת לאור כך, שבכל שומה מוגדרות הוראות הדין, קרי הגדרותיה המשפטיות ובהתאם "נתפרת החליפה השמאית" ובהקשר זה לסוגיה העומדת בפנינו, הרי שתחילה עלינו לפנות כבסיס להוראות המשפטיות העומדות בפנינו, סע' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כדלקמן: *"....."*

*"השבחה" - עליית שווים של מקרקעין **עקב אישור תכנית** ....."*.

סע' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כדלקמן: *השומה תיערך ליום תחילת התכנית ..... בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו **נמכרו בשוק חפשי**"*.

כלומר, הוראות החוק בפשטותם של דברים קובעות הלכה למעשה, בכמה עלה שווים של המקרקעין עקב אישורה של התכנית? קרי, המקרקעין שבפנינו הינם דירת המגורים הבודדת, **בכמה עלה שווי הדירה הבודדת בגלל אישורה של התכנית? <u>זו הבחינה העומדת בפנינו</u>.**

לשם הבחינה בכמה עלה שווי הדירה הבודדת עקב אישורה של התכנית, קיימות 3 גישות כפי שפורטו לעיל, האחת גישת ההשוואה (למעשה משקפת מכירה בשוק החופשי), השנייה הגישה הכלכלית והשלישית גישת ההנאות העתידיות.

המשיבה, במקרה שבפנינו, טוענת כי אף מקום בו קיימים נתוני השוואה רלוונטיים, אין להסתפק בגישת ההשוואה בלבד, אלא יש להביא בחשבון, בהתאם לפסיקה, גם את התוצאה המתקבלת בגישה הכלכלית. בענין זה, לטעמי, בנסיבות המקרה הנדון, הגישה הכלכלית הינה רגישה יותר לשינויים בהנחות היסוד ובפרמטרים השמאיים עליהם היא נשענת, בעוד שגישת ההשוואה מבוססת בעיקרה על התנהגות השוק עצמה ועסקאות שבוצעו בפועל.

מעיון בחוות דעת המשיבה, ניתן לראות כי גישה זו מביאה הנחות עבודה על הנחות והתאמות רבות די בשינוי במי מהנתונים בכדי להביא לשונות בתוצאה קרי, קיימת רגישות למניפולציה בנתונים. כאמור, הגישה הכלכלית כרוכה בהנחות רבות של אלמנטים הכוללים בין היתר: ערכי שווי קרקע מבונה ליח"ד דיור בהתאם לתמהיל שנקבע לבניה בתכנית (השוואה מבנוי בשילוב גישת שווי שיורי) שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, עלויות שונות הנובעות מדרישות התכנית להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל, האם ייבנו שטחי גלריה לצרכי שירות בשטח של עד 50% מהשטח בקומת הכניסה בקומת המסחר, שטחי מרתף נדרשים בהתאם לתקנים שונים, עלויות הריסה ועלות הקמת מבנה ציבור, תקופת הדחייה ועוד, אשר עלולים בנקל להביא לעיוותו של אומדן ההשבחה וזאת בשל רגישותם של המקדמים השונים, ערכי השווי ועלויות שונות על הנחות רבות ומורכבות שטרם נולדו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כלומר תחשיב בהתאם לגישה הכלכלית בנסיבות העניין נתון "למניפולציות" שונות, כל מרכיב בתחשיב מורכב מהנחות עבודה והתאמות רבות וכל שינוי בו מביא לשונות בתוצאה.

באשר לגישת ההנאות העתידיות, אליה מפנים המבקשים בהתאם להחלטתי (מינוי מס' 927-2023) מיום 17.01.2024 בגוש 6693, חלקה 64, ת"ח 7, כפי שפורט שם במסגרת ההחלטה ההשבחה נבחנה בגישת ההשוואה הישירה בלבד **וכבקרה בלבד** (בדגש) נבחנה חלופת גישת ההנאות העתידיות בחוות דעת המבקשים, ראה עמ' 20, פורט כי בנוסף להערכת הנכס בגישת ההשוואה הישירה בוצע תחשיב נוסף **כביקורת** לפי גישת היוון ההנאות העתידיות בהתבסס על החלטתי האמורה לעיל בנוסף, ראה סע' 11, עמ' 24 לחוות דעת המבקשים, פורט בעניינה של גישת היוון ההנאות העתידיות כי הינה **כביקורת,** אולם בפועל הובאה בשווי המשוקלל לאומדן הנכס במסגרת "המצב החדש" כלומר, קיימת סתירה בחוות דעת המבקשים בעניינה של מתודה זו ויישומה בפועל.

סיכומו של עניין, בהחלטתי אליה מפנים המבקשים גישה זו הובאה כבקרה בלבד לשם בחינת סבירות התוצאה לאומדן השווי כפי שהתקבל בגישת ההשוואה הישירה, אומדן השווי בהתאם לגישה זו לא הובא על ידי בממוצע משוקלל כפי שנקטו המבקשים, ההחלטה הביאה בחשבון רק אומדן השווי בהתאם לגישת ההשוואה.

גם גישה זו נשענת על הנחות ובכלל זה היקף התמורות העתידיות (למרות ההסכם ייתכנו שינויים) הערכת שווי דירה עתידית שהינה טרם קיימת (קומה, כיווני אוויר וכיוצ"ב), תקופת דחייה, שיעורי היוון דמ"ש (לרבות תקופת דמ"ש, שיעור היוון). בנוסף, ישנה פסיקה שונה (טבנצ'יק, נועה לב) אשר התייחסה לתקופת "שימוש הביניים", האם יישום הפסיקה "מעקר" גישה זו?

ובחזרה להוראות הדין כפי שפורטו לעיל, **עלינו לבחון בכמה עלה שווי הדירה הבודדת (המקרקעין) עקב אישורה של התכנית וזאת בהתחשב בעליית ערך המקרקעין כאילו נמכרו בשוק החופשי?** בהינתן עסקאות מכר של דירות מגורים בודדות שבוצעו לאחר אישורה של התכנית במתחם התכנית או במתחמי התחדשות עירונית דומים, נמצא כי ניתן להסתמך עליהן ברמת מהימנות גבוהה יותר לשם אומדן שווי הנכס הנדון במסגרת "המצב החדש".

גישה זו הינה פשוטה יותר, מדויקת יותר, ומניחה פחות הנחות עבודה והתאמות ולפיכך בנסיבות המקרה שבפנינו מצאתי מקום לאמצה וזו אף בהתאם לפסיקה והחלטות וועדות ערר.

<u>להלן סקירת פסקי דין והחלטות וועדות ערר בסוגיה הקונקרטית הנדונה, כדלקמן:</u>

עמ"נ 18341-09-24, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו נ' נועה לב ואח', מיום 26.06.2025:

עניינו של פסק הדין הינו חיוב בהיטל ההשבחה בגין מכירת דירת מגורים (ת"ח) במתחם פינוי-בינוי לאחר אישורה של תכנית ברח' דפנה בת"א-יפו וזאת בדומה לענייננו.

בהתאם לקביעתו של כב' בית המשפט, לערעור זה השלכות רוחב משמעותיות לגבי אופן חישוב היטל ההשבחה בגין פרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי-בינוי (ראה בנוסף גם סע' 99 לפסק הדין).

כב' בית המשפט דן בסוגיה הנדונה הקונקרטית העומדת בפנינו (שפורטה לעיל) **מהי הגישה (מתודה) העדיפה בנסיבות המקרה?** נקבע (ראה למשל סע' 31, 35, 36, 37, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 58 59, 61, 62, 64, 65, 66 לפסק הדין) תוך הפניה בין היתר לפסיקה ענפה, כי השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי המקרקעין במסגרת "המצב החדש" הינה שיטת ההשוואה הישירה תוך שכב' בית המשפט מפרט את הקשיים הרבים הטמונים ביישומה של הגישה הכלכלית, ובין היתר קבע כי:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סע' 66. *"למדנו לעיל, כי במקרה של מכר דירה בפרויקט פינוי-בינוי יש להעדיף באופן מובהק בחינת עסקאות השוואה, לרבות העסקה נשוא המימוש, **כאשר גם כאשר מדובר בעסקאות השוואה "בעיתיות" מבחינה שמאית, עדיין הן עדיפות** על שורה של הנחות תיאורטיות של דחיה, היוון, מטלות ציבוריות ועוד....."*.

סע' 97. *"**במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה**, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה ....."*.

סע' 98. *"**במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות**, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה: ....."*.

עוד יוער, כי על פסק הדין הוגשה בקשה מטעם התאחדות הקבלנים לתיקון טעות סופר/להבהרת פסק דין/לעיון חוזר, אשר נדחתה בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 17.07.2025.

החלטת ועדת ערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א, תא/81077/0721, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' אברהם כספי ז"ל, בעניין גוש 6133 חלקה 337, ת"ח 17, מיום 19.08.2024:

בהחלטתה זו, מתייחסת וועדת הערר לעמ"נ 52383-10-20, להלן: פס"ד "אשדר", ששם הגישה העיקרית שנדונה בפני בית המשפט הינה "הגישה הכלכלית" ובית המשפט לא שלל את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות וכי גישה זו איננה פסולה.

וועדת הערר סוקרת שתי גישות שומה עיקריות לאומדן השווי במסגרת "המצב החדש", כדלקמן: **1.** גישת ההשוואה - הגישה העדיפה, המתבססת על עסקאות בהתאמה. **2.** הגישה הכלכלית - הערכת שווי הזכויות העתידיות בהתאמות ובהנחות עבודה והינה רגישה לשינויים קטנים.

וועדת הערר עושה את ההבחנה, כדלקמן: **1.** מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה שנתבקשה ע"י יזם - הבחינה תיטה לגישה הכלכלית. **2.** מימוש בדרך של מכר של דירת מגורים בודדת (טרם מימוש בדרך של היתר בניה) - הבחינה תיטה לגישת ההשוואה הישירה.

מכל מקום, סבורה הוועדה כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין.

עמ"נ 24406-11-24, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח', מיום 18.05.2025:

עניינה של עתירה מינהלית זו, הינה על החלטתה של ועדת הערר בערר מס' תא/81077/0721 מיום 19.08.2024.

<u>השאלה שבמחלוקת</u>, סע' 35, *"במקרה שלפניי, נחלקו הצדדים בשאלת בלעדיות 'גישת ההשוואה' כשיטה להערכת שווי הנכס ....."*.

<u>דיון והכרעה</u>, סע' 37, *"לאחר שעיינתי בהחלטת ועדת הערר, ושקלתי את טענות הצדדים בכובד ראש, מצאתי כי על פני הדברים – החלטת ועדת הערר לאמץ את השומה המכרעת הינה החלטה סבירה. על כן, החלטתי שלא להתערב בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר ולהותיר את החלטתה על כנה, כמפורט להלן"*.

סע' 48. *"עיון בפסיקת בית המשפט העליון מלמד, כי 'גישת ההשוואה', היא שיטה שמאית מקובלת לקביעת שווי נכס, הנחשבת לבעלת מעמד בכיר, בהיותה מקובלת ומועדפת....."*.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סע' 49. "נמצאנו למדים, כי באמצעות הנקיטה בשיטת ההשוואה, הביא השמאי המכריע בחשבון, את מכלול מאפייניו של הנכס, תוך השוואתו לנכסים אחרים בעלי נתונים דומים. חישוב ההשבחה באופן זה, וקבלת החישוב על ידי ועדת הערר, הולמים את פסיקת בית המשפט העליון, כמו גם את הספרות המקצועית בתחום".

*סע' 50. "בחירתו של השמאי המכריע לנקוט בשיטת ההשוואה, אשר אומצה על ידי ועדת הערר, אף תואמת את קביעת בית המשפט בפסק הדין **בעניין אשדר**, בו אומצה הגישה הכלכלית לקביעת שווי הנכס, שם הבהיר בית המשפט, כי אין גישה אחת עדיפה על פני רעותה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של בינוי-פינוי, כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין (פס' 55). במקרה דנן, השמאי המכריע פעל בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שעה שהשווה את תמורת הנכס לעסקאות סמוכות למועד הקובע, ובהיקף העומד בדרישות התקינה השמאית - קרי, קביעת השמאי המכריע עומדת בהוראות הדין.*

*סע' 51. "זאת אף זאת, **בעניין אשדר**, ציין בית המשפט כי במקרה שלפניו, 'הגישה הכלכלית' הולמת את קביעת גובה היטל ההשבחה, מאחר והיטל ההשבחה הוטל על חברה יזמית, להבדיל ממקרים בהם מוטל על בעלי הדירות פרטיים בפרויקט 'פינוי בינוי'. יצוין, כי השומה המכרעת נמצאת בהלימה עם קביעה זו (על אף שניתנה לפני פסק הדין **בעניין אשדר**), שכן בענייננו, המשיבה ז"ל - שנכסו נמכר באמצעות האפוטרופוס הכללי, הוא אדם פרטי".*

סע' 52. "כתוצאה, השומה המכרעת מבוססת על גישה מקובלת להערכת שווים של נכסים, ואף ניתנה בהתאם להוראות הדין. על כן, אני קובע כי החלטתה של ועדת הערר, אשר אימצה את השומה המכרעת, הינה החלטה הנמצאת במתחם הסבירות, ולא נפל בה דופי חמור המצדיק את התערבותו של בית משפט זה".

סע' 59. "..... החלטת ועדת הערר לאמץ את השומה המכרעת הנוקטת בגישת ההשוואה, שהינה גישה מקובלת ואף עדיפה על פי הפסיקה - היא החלטה סבירה, אשר ניתנה בהתאם להוראות הדין, בעניין מקצועי .....".

סע' 64. "לאור האמור לעיל - בהינתן שעל פי הפסיקה, גישת ההשוואה, היא השיטה המקובלת והמובילה לקביעת שווי נכס, מסקנתי היא כי אין מקום להתערבות בית המשפט בשיקוליה המקצועיים של הוועדה ובהחלטתה לגופה".

עמ"נ 52383-10-20, ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נגד אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מיום 26.08.2021: עניינה של עתירה מינהלית זו, הינה על החלטתה של ועדת הערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 20.04.2020, שעניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לתחשיב ההשבחה בפרויקט **<u>פינוי-בינוי</u>** תכנית מס' תא/3850/מח המהווה תכנית התחדשות עירונית **<u>למתחם</u>**.

בעניינו, ראה סע' 38: *"כפי שחזר ונשנה בהלכה **"לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה***

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה *" (בר"מ 7255/17* ***הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין****, פס' 13 (22.3.2021)(להלן: "עניין* ***בורשטיין****).*

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי". (ההדגשות במקור).

עוד עולה, כי בפסק הדין לא נקבעה כל מתודה (שמאית) מחייבת/נכונה לאומדן שווי ההשבחה, ראה סע' 55: *"אעיר, כי אין בהחלטתי זו לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי..... אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".*

בית המשפט מפנה **<u>למשל</u>** לערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל** (פורסם בנבו) פס' 23 (6.9.2020) כך מדברי כב' השופטת, *"כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".*

החלטת ועדת ערר, ערר מס' תא/8199/0718 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' 1. מר יובל קיכל 2. הגב' ליאת רבינוביץ' קיכל, בעניין גוש 6100 חלקה 221, תת חלקה 4 - מתחם "דפנה - ארלוזורוב - נמיר", תל אביב -יפו, מיום 06.09.2020 להלן החלק הרלוונטי מההחלטה לעניין גישות השומה:

- *"**שומה בדרך של השוואה ישירה**, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. **גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה.** כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*
- ***שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה** (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. ..... זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*
- ***שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין** - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית.*

בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת".

בערר זה, נדונה ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3885-"מתחם דפנה-ארלוזורוב-

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נמיר ת"א, בדברי ההסבר לתכנית פורט כי מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות **<u>המתחם</u> במתכונת של "פינוי ובינוי"**, לחיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור התוכנית הוכרזה ע"י הממשלה כתוכנית להתחדשות עירונית בדצמבר 2008.

החלטת ועדת ערר 8121/19+8127+8126+8012/20, וועדה מקומית לתו"ב ירושלים נ' 1. אמבנה אייהלו. 2. אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון, מיום 9 ביוני 2021, וועדת הערר חזרה על עמדתה בעניין אשדר להלן החלק הרלוונטי מהחלטה: *"לא זו בלבד, כפי שקבענו בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".*
בערר זה, נדונה ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית מס' 101-0109876, תכנית **לבינוי פינוי** של 100 יח"ד בשלושה בניינים ברח' הנורית ובמקומם הקמת 428 יח"ד. קרי, תחום התכנית מהווה מתחם להתחדשות עירונית.

עררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20.04.2020 (להלן: "עניין אשדר"): *לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי.*

כעולה מהמפורט בפסקי הדין והחלטות וועדות הערר השונות כאמור לעיל, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי - בינוי) לדירה הבודדת, יש להעריך את אומדן שווי הנכס במסגרת "המצב החדש" בגישת ההשוואה ורק כאשר לא ניתן לאתר עסקאות השוואה בכלל, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, יש להעריך את ההשבחה בגישה הכלכלית.
במקרה הנדון, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לעצם יישומה של גישת ההשוואה, אף המשיבה עצמה מביאה בחשבון גישה זו, בממוצע המשוקלל. קרי, אף לעמדת המשיבה עצמה עולה כי גישה זו הינה עדיפה יותר וזאת בהינתן כי הובא על ידה לגישה זו מקדם גבוה יותר (של 60%) ביחס לגישה הכלכלית לה הובא מקדם נמוך יותר (של 40%).
עוד יוער, כי הפער באומדנים בין הגישות בהם נקטה המשיבה מצביע על "בעיתיות", בהתאם לעמדת המשיבה שווי הנכס במסגרת "המצב החדש" בהתאם לגישת ההשוואה הינו <u>2,189,500 ₪</u> ואילו שווי אותו נכס בהתאם לגישה הכלכלית הינו <u>3,377,623 ₪</u> - שתי הגישות, כל אחת בפני עצמה, היו צריכות להוביל לשווי שהינו בקירוב, כלומר שהפער בינהם נמצא במתחם סבירות האחת מהשנייה.
כאמור, קיימים נתוני שוק ממשיים הכוללים עסקאות מכר שבוצעו לאחר אישורה של התכנית ובכללן עסקה שנערכה בנכס הנדון. בנסיבות אלו, נמצא כי ניתן לאמוד את שווי הנכס (הדירה) על בסיס גישת ההשוואה וזאת מבלי להיזקק לגישות עקיפות המבוססות על הנחות רבות.
משנמצא כי בנסיבות העניין יש להעדיף את גישת ההשוואה, להלן מסד עסקאות ההשוואה שפורטו על ידי הצדדים, לצורך קביעת אומדן שווי הנכס במסגרת "המצב החדש" בגישת ההשוואה:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

1. <u>עסקת מכר בנכס הנדון</u>

המועד הקובע 19.04.2025, מועד עסקת המכר בנכס הנדון 24.12.2025, לאחר מועד אישורה של התכנית הנדונה. מדובר בעסקה בנכס עצמו, אשר משקפת את התמורה ששולמה בפועל המגלמת את מצבו התכנוני החדש, ומשכך מהווה נתון בעלת מהימנות גבוהה לצורך אומדן שוויו במסגרת "המצב החדש".

תמורה (עסקה בנכס) - 24.12.2025	₪ 2,200,000
מקדם זמן (1) - תוספת התאמה למועד קובע (מדד שלילי)	1.03
שווי דירה בנויה (מתואם) - 19.04.2025	**₪ 2,266,000**
שטח - מ"ר	75.00
שווי מ"ר בנוי - מצב חדש	**₪ 30,213**

(1) בהתאם למחשבון מדד מחירי דירות לפי מחוזות - מחוז מרכז (ירידה של 3% מהמועד הקובע למועד ההסכם, קרי בהתאמה למועד הקובע יש לתת תוספת 3%).

2. <u>עסקאות השוואה</u>

לצורך אומדן שווי הנכס במסגרת "המצב החדש" פורטו ע"י הצדדים עסקאות מכר של דירות מגורים בנויות לאחר אישורן של תוכניות להתחדשות עירונית ביהוד-מונוסון. מסד הנתונים כולל עסקאות שנערכו בתחום שתי תוכניות התחדשות עירונית: מתחם בן צבי-כצנלסון בו אושרה תכנית מס' 411-1049899 ביום 21.11.2024 לפינוי 320 יח"ד קיימות והקמת כ- 1,083 יח"ד חדשות, ותכנית מס' תמ"ל/2016 שפורסמה ביום 20.10.2022, הכוללת 3 מתחמים: הרצל 2-6 (זוגיים), קדושי מצרים-ויצמן, ביאקובסקי-יוספטל-צבי ישי, במסגרתה אושר פינוי של 332 יח"ד קיימות והקמת כ- 1,150 יח"ד חדשות.

המבקשים הסתמכו על עסקאות שנערכו בשני המתחמים, בעוד המשיבה לא הביא בחשבון עסקאות מתכנית תמ"ל/2016 מהטעם כי מדובר בתכנית רחבת היקף הכוללת מס' מתחמים ותכנון בהיקף שונה ומשכך אינו מהווה מסד השוואה מתאים לענייננו.

בנסיבות המקרה שבפנינו לא קיבלתי טענה זו, אמנם תמ"ל/2016 כוללת שלושה מתחמי התחדשות עירונית, בעוד שתכנית מס' 411-1049899 חלה על מתחם אחד, אולם מבחינת היקף ההתחדשות התכנונית מדובר בתכניות בעלות סדר גודל דומה, הכוללות פינוי של כ-320 – 330 יח"ד קיימות והקמת למעלה מ- 1,000 יח"ד חדשות. כמו כן, העובדה שתמ"ל/2016 מחולקת לשלושה מתחמי מימוש נפרדים איננה מלמדת כשלעצמה על מורכבות גבוהה יותר ואף חלוקה זו עשויה להקל על מימוש התכנית בשלבי הביצוע. בנסיבות אלו, לא נמצא כי יש בעצם מבנה התכנית כדי להצדיק את הוצאת עסקאות המכר שנערכו במסגרתה ממסד עסקאות ההשוואה. השאלה הרלוונטית בעניינו איננה דווקא מס' המתחמים הכלולים בתכנית, אלא האם מדובר בעסקאות מכר של דירות קיימות שנערכו לאחר אישורה של תכנית להתחדשות עירונית, באופן שבו השוק כבר גילם את התרומה התכנונית של התכנית בשווי הדירות הנמכרות.

בעניין שטחי עסקאות ההשוואה, המבקשים קבעו את שטחי העסקאות על בסיס מדידות שבוצעו מתשריטי בית משותף והיתרי בנייה שונים. לאחר בחינת תשריטי הבית המשותף והיתרי הבנייה שצורפו, נמצא כי ביחס לעסקאות המכר במתחם קדושי מצרים מדובר בבניינים

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעלי טיפוסי דירות זהים. בנסיבות אלו, ניתן להסתמך על מדידת הדירות בתשריט הבית המשותף של רח' קדושי מצרים 30 לצורך קביעת שטחי הדירות הטיפוסיות בכלל העסקאות במבנים בעלי טיפוס בניה דומה. כך גם ביחס לעסקאות ברח' בן צבי 14-28 (זוגיים) מהן עולה כי מדובר בבניינים שנבנו במתכונת אחידה ובעלי טיפוסי דירות זהים. לפיכך, ניתן להסתמך על מדידת הדירות בתשריט הבית המשותף של רח' בן צבי 16 לצורך קביעת שטחי הדירות הטיפוסיות במתחם, הן ביחס לדירות 3 חדרים והן ביחס לדירות 2 חדרים.

לעומת זאת, ביחס לעסקה ברח' כצנלסון 18, לא מצאתי אפשרות לקבוע את שטח הדירה בדרך זו, בין היתר נוכח מאפייני המבנה והרחבות הבנייה שבוצעו בו, ומשכך יובא בחשבון השטח המדווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

בהתאם לכך, עסקאות המכר יתבססו על בסיס השטחים כאמור לעיל, מאחר שהינם משקפים באופן מדויק יותר את שטחי הדירות בפועל בהשוואה לנתוני השטח המדווחים בלבד.

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חד'	שטח בהתאם למדידה (מ"ר)	מחיר מכירה מדווח ב- ₪	שינוי במדד מחירי הדירות (1)	מחיר מ"ר בנוי מתואם ב- ₪
17.11.2025	6711/372	בן צבי 16	3	3	68	1,950,000	1.006	28,873
29.04.2025	6693/85	קדושי מצרים 31	1	3	60	1,940,000	1.000	32,069
02.04.2025	6693/85	קדושי מצרים 37	3	3	60	1,800,000	1.000	29,755
07.01.2025	6711/379	בן צבי 21	2	3	66	1,900,000	0.998	28,589
24.11.2024	6711/375	בן צבי 26	קרקע	2	51	1,540,000	1.010	30,797
08.10.2024	6711/373	בן צבי 18	2	4	68	2,060,000	1.019	30,902
17.09.2024	6693/83	קדושי מצרים 29	2	3	60	1,750,000	1.019	29,484
15.08.2024	6711/387	כצנלסון 18	3	3	83	1,920,000	1.020	23,601
15.07.2024	6711/375	בן צבי 28	3	3	68	1,780,000	1.022	26,783
01.07.2024	6693/86	קדושי מיצרים 30	2	3	60	1,825,000	1.022	30,841
ממוצע שווי מ"ר בנוי:								**29,169**

(1) בהתאם לוח 2.1 - מדד מחירי הדירות, ירחון מחירים מס' 1/2026, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מניתוח עסקאות ההשוואה, מתקבל שווי ממוצע של **29,169 ₪/מ"ר בנוי**, המשקף באופן ראוי את רמת המחירים של דירות מגורים שנמכרו לאחר אישורה של תכנית להתחדשות עירונית.

עוד נמצא כי אף בהתאם לעמדות הצדדים מתקבלות רמות שווי דומות באומדן שווי מ"ר בנוי בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה. **בהתאם לעמדת המשיבה** שווי מ"ר בנוי במצב החדש הינו **29,000 ₪**, ואילו **בהתאם לעמדת המבקשים** שווי מ"ר בנוי הינו **29,804 ₪**. אומדנים אילו מלמדים על סבירות התוצאה, גם ביחס לעסקת המכר בנכס עצמו כפי שפורט לעיל.

3. החלטות שמאים מכריעים

לצורך אומדן שווי הנכס, בנוסף לנתונים מעסקת המכר בנכס הנדון ומעסקאות ההשוואה למכר דירות בסביבה לאחר אישורן של תוכניות להתחדשות עירונית, בחנתי גם החלטות שמאים מכריעים שניתנו ביחס לדירות מגורים במתחמי ההתחדשות העירונית הרלוונטיים, אשר מועדן הינו סמוך למועד הקובע. החלטות אלו אינן מהוות נתוני עסקאות מכר כהשוואה ישירה, אולם יש בהן כדי לשמש אינדיקציה מקצועית נוספת לאומדן השווי במסגרת "המצב החדש".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תאריך	גו"ח	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ"ר בנוי מצב חדש ב-₪	מועד קובע	שינוי במדד מחירי הדירות	מחיר מ"ר מתואם ב- ₪
11.12.2025	6711-389	כצנלסון 26	אורית גלן	28,300	06.12.2024	1.010	28,583
30.11.2025	6711-378	בן צבי 21	דוד בריל	28,100	06.12.2024	1.010	28,381
				ממוצע:			**28,482** ₪

מן ההחלטות לעיל, מתקבל שווי ממוצע של **28,482** ₪/**מ"ר בנוי**.

כאמור לעיל, לצורך אומדן שווי הנכס (דירת המגורים) במסגרת "המצב החדש" התבססתי על מקורות המידע הבאים: 1. עסקת המכר שנערכה בנכס הנדון, 2. עסקאות השוואה לדירות מגורים שנמכרו לאחר אישור תוכניות להתחדשות עירונית, 3. החלטות שמאים מכריעים.

לטעמי, יש לייחס את המשקל הגבוה ביותר לעסקת המכר שנערכה בנכס הנדון וזאת בהיותה משקפת באופן הישיר ביותר את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון ביחס לנכס עצמו לאחר אישורה של התכנית. לצד זאת, יש לייחס משקל גם לעסקאות ההשוואה המשקפות את התייחסות השוק לדירות מגורים דומות המצויות במתחמי התחדשות עירונית ביהוד-מונוסון, וכן החלטות שמאים מכריעים אשר יש בהן כדי להוות אינדיקציה מקצועית נוספת לאומדן השווי.

סיכום – ממוצע משוקלל:

מהות	שווי מ"ר בנוי	משקל
עסקת מכר בנכס הנדון - מתואם	30,213 ₪	0.5
עסקאות השוואה - מכר דירות מגורים	29,169 ₪	0.3
החלטות שמאים מכריעים	28,482 ₪	0.2
שווי מ"ר בנוי במצב החדש	**29,550** ₪	
שווי דירה במצב החדש	**2,216,250** ₪	

למעלה מן הצורך, לצורך בדיקת סבירות התוצאה בהתאם להחלטה זו, שווי הדירה במסגרת "המצב החדש" עומד על 2,216,250 ₪ למועד הקובע (19.04.2025) שהינו בקירוב לתמורה בסך 2,200,000 ₪ שבה נמכר הנכס בפועל ביום 24.12.2025 כ- 8 חודשיים לאחר המועד הקובע, באופן המלמד כי אומדן השווי שנקבע מתיישב עם נתוני השוק.

בנוסף, **בהתאם לאומדן המשיבה** עצמה בגישת ההשוואה התקבל על ידה כי שווי הנכס הנדון במסגרת "המצב החדש" הינו **2,189,500** ₪. **בהתאם לאומדן המבקשים** בגישת ההשוואה התקבל על ידם כי שווי הנכס הנדון במסגרת "המצב החדש" הינו **2,220,000** ₪ - כלומר, אין כל מחלוקת בעניין השווי במסגרת "המצב החדש" בהתאם לגישת ההשוואה.

סיכום – במקרה הנדון שבפנינו, בעניין אומדן שווי הנכס (דירת המגורים) במסגרת "המצב החדש" עולה כי אין כל מחלוקת בין הצדדים לעצם יישומה והכללתה של גישת ההשוואה הישירה, קרי אומדן השווי בהתבסס על עסקאות מכר. לטענת המשיבה, מעבר ליישומה של גישה זו, יש להביאה בממוצע משוקלל עם הגישה הכלכלית. בעניין זה, כפי שפורט לעיל, ישנו פער מהותי באומדן השווי בהתאם לגישות הנטענות ע"י המשיבה, פער המוכיח במישרין את "הבעייתיות" בשילובן של גישות אילו. מעבר לכך, בהתבסס על פסקי דין לרבות ובדגש בעניין נועה לב ובעניין כספי והחלטות וועדות ערר במימוש במכר של דירת מגורים בודדת, עולה כי יש ליישם את גישת ההשוואה הישירה בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב

מהות	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	שווי הדירה
שווי הדירה - במסגרת "המצב הקודם"	75.00	₪ 26,270	₪ 1,970,250
שווי הדירה - במסגרת "המצב החדש"	75.00	₪ 29,550	₪ 2,216,250
סה"כ השבחה מלאה			**₪ 246,000**
היטל השבחה (25%) - בהתאם לעמדת המשיבה			₪ 61,500

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית מס' 411-0810697 (שם: התחדשות עירונית – מתחם "קדושי מצרים" יהוד-מונוסון)	19.04.2025	₪ 246,000	₪ 61,500

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה - 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי הוראות סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום היום 19.07.2026

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבי הצדדים

תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה

חישוב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 2,664,749
שווי מצב קודם	₪ 1,736,500
השבחה ללא דחייה	₪ **928,249**
מקדם דחייה לתקופה של 3 שנים (n=3, i=6%)	0.8396
השבחה בדחיה (*)	₪ **779,376**
היטל השבחה (25%)	₪ 194,844

(*) כאמור לעיל, חישוב ההשבחה נערך תוך יישום פס"ד נועה לב, דהיינו שהדחייה למימוש התכנית חושבה למרכיב ההשבחה.

תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים

תחשיב ההשבחה למועד קובע 19.04.2025	
שווי מצב חדש	₪ 2,186,000
שווי מצב קודם	₪ 1,990,000
השבחה מלאה	₪ **196,000**
היטל השבחה (25%)	₪ 49,000

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101