בס"ד

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : י"ג ניסן תשפ"ו
תאריך לועזי : 31/03/2026
מס' מינוי : 2324-2025

לכבוד,
מר אופק אשכנזי
ע"י מר יהושוע גיגי - שמאי מקרקעין. דוא"ל: yg@y-gigi.co.il
להלן "המבקש"

לכבוד,
הועדה המקומית גני תקווה
ע"י מר יעקב צפריר - שמאי מקרקעין. דוא"ל: y@tsafrir.com
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6720, חלקה 893, תת חלקה 15

רחוב הרמה 67

שכונת "צמרות הרמה"

גני תקווה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

1. **מטרת ההחלטה:**

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית גני תקווה (להלן: "המשיבה"), לבין מר אופק אשכנזי (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תכניות בניין עיר, המימוש בדרך של מכר.

2. **מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים:**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 29/09/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב צפריר, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 27/03/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יהושוע גיגי, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. **המועד הקובע לשומה:**

תכנית	מועד קובע
תכנית 455-0153890	08/11/2017
תכנית 455-0615948	27/03/2020

4. **פרטי המקרקעין:**

מהות הנכס	דירת מגורים בבנייה רוויה
גוש	6720
חלקה	893
תת חלקה	15
שטח חלקה רשום	1,177 מ"ר
שטח הנכס הרשום	58.59 מ"ר
כתובת	רחוב הרמה 67, שכונת צמרות הרמה, גני תקווה

5. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ, בתאריך 16/01/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. **דיון מקצוע:**

בתאריך 28/01/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים,

תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. **תיאור הנכס והסביבה:**

7.1. **תיאור הסביבה:**

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הרמה 67 בשכונת צמרות הרמה בגני תקווה. גני תקווה היא עיר בבקעת

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

אונו, המצויה מצפון לסביון, מדרום לפתח תקווה וממזרח לקריית אונו. שכונת צמרות הרמה מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה מתחדשת, האזור הינו חלק פרויקט התחדשות עירונית הכולל בינוי של 1,163 יח"ד, פיתוח שטחים ציבוריים ומגרשי חניה. בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

7.1. **<u>תיאור החלקה</u>:**
חלקה 893 בגוש 6720 מצויה בעברו המזרחי של רחוב הרמה, ובנוי עליה מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 3 כניסות, 6 יח"ד בכל קומה וסה"כ 24 יח"ד. שטחה הרשום של החלקה הינו 1,177 מ"ר וצורתה אי רגולרית.

7.2. **<u>תיאור הנכס</u>:**
הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 15, דירת מגורים בקומה הרביעית, כניסה ב'. שטחה הרשום של הדירה הינו 58.59 מ"ר. מצבו הפיסי של הנכס תואם את גילו.

8. <u>זכויות במקרקעין – המצב המשפטי</u>:

8.1. **<u>נסח רישום מקרקעין</u>:**
על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 22/10/2025, עולה בין היתר, כדלקמן:

גוש	:	6720
חלקה	:	893 (מס' ישן - 781)
שטח חלקה רשום	:	1,177 מ"ר
תת חלקה	:	15
חלק ברכוש המשותף	:	29/985
שטח רשום	:	58.59 מ"ר
קומה	:	רביעית
כניסה	:	ב'
בעלויות	:	דרורי קרן שרית, בשלמות.
		הערות: מתנהלים הליכי חדל"פ בתיק 339419 (תיק חדל"פ 54600-06-21 בבית משפט בראשל"צ), עו"ד מנור נחמיאס נאמן לנכסיה.
הערות	:	הערת אזהרה לטובת בוני התיכון פינוי בינוי גני תקוה הרמה בע"מ.
		הערות: הסכם מכר מיום 26/10/2021.
		נרשם צו עיקול לטובת בית משפט השלום כפר סבא.
		הערות: תיק בימ"ש מס' 55158-05-25 מיום 21.5.2025.
		נרשמה הערת אזהרה לטובת אשכנזי אופק וירין.
		הערות: הסכם מכר מיום 18/08/25.

8.2. **<u>הסכם מכר</u>:**
הסכם המכר לא הוצג לעיוני. כפי שעולה משומות הצדדים, הנכס שבנדון נמכר ביום 18/08/25 לאשכנזי אופק וירין בתמורה לסך של 1,850,000 ₪.
היטל ההשבחה יחול על הקונה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

9. מצב תכנוני[1]:

להלן פירוט תמציתי לתכניות נבחרות:

9.1. תכנית ממ/900, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1935 ביום 26/07/1976, סיווגה את הנכס שבנדון באזור מגורים B7, השטח בדונם 33.4, מותר לבנות 344 יח"ד.

9.2. תכנית ממ/5008, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3546 ביום 24/03/1988, מטרתה הגדלת שטח בנייה להרחבת דירות קיימות, קביעת קווי בניין צדדי 3 מ', אחורי 1 מ' עד שטח ציבורי פתוח, הגדלת שטח לחניה ציבורית ביטול חניות ציבוריות ושינויים לחניה פרטית. הנכס שבנדון מסווג בייעוד אזור מגורים ג'.

9.3. תרש"צ 3/45/4, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 31/05/1995, מטרת התוכנית קביעת תוכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. הנכס מוגדר באזור "מגורים" בו מותר לבנות 3-4 קומות.

9.4. תכנית 455-0153890 (ממ/5135), שהודעה בדבר אישורה בי.פ. 7591 פורסמה ביום 24/10/2017, מטרתה עיבוי בינוי על דרך חיזוק מבני מגורים קיימים ותוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38, קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה והקמת חניה תת-קרקעית.

הוראות בנייה למתחם 5 תא שטח 1013:

אזור	: מגורים ד'
גודל מגרש	: 1,177 מ"ר
שטחי בנייה	: עיקרי 4,097 מ"ר, שירות 1,655 מ"ר. שרות תת"ק 190 מ"ר.
מס' יח"ד	: 36
צפיפות	: 44 יח"ד לדונם
קומות	: 7 מעל הכניסה הקובעת
גודל דירה	: 75-100 מ"ר ממוצע ליח"ד, למעט בקומות עליונות.

הדירות החדשות בקומות העליונות, יתוכננו בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

תותר בניית פרגולה בקומת הגג, בהתאם לחוק התו"ב.

מאזן חניה במגרש 1013: סה"כ מוצעות 185 מקומות חניה, מתוכן 4 חניות נכים ו- 86 חניות תת קרקעיות.

תכנית 455-0615948, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8740 ביום 12/03/2020, מטרתה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, עיבוי ובינוי תוך תוספת 51 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 מכח סעיף 23 לתמ"א, ללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים. התכנית מסווגת את הנכס שבנדון תא שטח 1013, בייעוד מגורים ד'.

הוראות בנייה:

אזור	: מגורים ד'
גודל מגרש	: 1,211 מ"ר
שטחי בנייה	: עיקרי 4,097 מ"ר, שירות 1,655 מ"ר.

1. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט חלקיים בלבד, ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכנית חתומה בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מס' יח"ד : 39

קומות : 7 מעל הכניסה הקובעת

10. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס באתר הועדה המקומית גני תקווה, נמצאו בין היתר היתרי הבניה הבאים:

10.1. היתר בנייה מס' 856 מיום 25/05/1972 להקמת בית מגורים 4 קומות על עמודים. 24 יח"ד - 3 חדרים כ"א והכל בהתאם לתכנית מצורפת.

10.2. היתר בנייה מס' 9447 מיום 01/01/1988 לתוספת למגורים לבית משותף וקיים.

10.3. היתר בנייה מס' 48913 מיום 19/09/1996 להרחבת יחידת דיור בבית משותף.

10.4. היתר בנייה מס' 48914 מיום 30/09/1996 להרחבת יחידת דיור בבית משותף.

10.5. היתר בנייה מס' 48916 מיום 19/09/1996 להרחבת יחידת דיור בבית משותף.

10.6. היתר בנייה מס' 49162 מיום 12/01/1997 להרחבת יחידת דיור בבית משותף.

10.7. היתר בנייה מס' 49163 מיום 12/01/1997 להרחבת יחידת דיור בבית משותף.

10.8. היתר בנייה 49165 מיום 12/01/1997 להרחבת יחידת דיור בבית משותף.

10.9. היתר בנייה 53885 מיום 09/11/2003 להוספת מעלית לבית מגורים משותף קיים.

10.10. היתר בנייה 55043 מיום 27/04/2006 לבניית פרגולה על מרפסת גג בבית משותף.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקש
תכנית 455-0153890	08/11/2017	191,100 ₪	אין השבחה
תכנית 455-0615948	27/03/2020	12,000 ₪	

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

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

12.1. **<u>עמדת המשיבה</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה, מר יעקב צפריר</u>:

- תכנית 455-0153890: שינוי יעוד מאזור למגורים ג' לאזור בייעוד למגורים ד'. במגרש 1013 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת יח"ד, עד ל- 36 יח"ד במצב החדש - לעומת 5 קומות ו- 24 יח"ד מהקומה שמעל לקומת הכניסה במצב הקודם. הובאה בחשבון הפחתת עלות חיזוק הבניין וכן עלויות חניה בהתאם לקביעת השמאי המכריע דדון.

שווי מ"ר בנוי: להלן עסקאות מדירות בבנייה רוויה בסביבת הנכס, ששטחן אינו עולה על 90 מ"ר, בעלי מאפיינים דומים:

חלקה	תאריך	תמורה	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר בנוי
896	11/4/16	1,360,000 ₪	59	2	23,051 ₪
895	10/7/16	1,460,000 ₪	58	1	25,172 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

894	17/7/16	1,355,000 ₪	59	2	22,966 ₪
895	12/9/16	1,600,000 ₪	60	2	26,667 ₪
738	31/10/16	1,449,999 ₪	70	3	20,714 ₪
888	12/9/16	1,390,000 ₪	84	2	16,548 ₪
897	25/7/16	1,400,002 ₪	86	4	16,279 ₪
894	10/7/17	1,610,000 ₪	93	2	17,312 ₪
739	29/5/17	1,360,000 ₪	75	2	18,133 ₪
738	14/9/17	1,500,000 ₪	62	1	24,194 ₪
890	16/1/17	1,455,001 ₪	75	1	19,400 ₪
897	4/1/17	1,514,999 ₪	58	3	26,121 ₪

בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגוש וחלקה 6720/895 נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 17,500 ₪, ושווי מ"ר מבונה בסך 7,100 ₪.

- תכנית 455-0615948: שווי מ"ר בנוי

חלקה	תאריך	תמורה	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר בנוי
895	28/1/19	1,580,000 ₪	58	3	27,241 ₪
893	2/6/19	1,500,000 ₪	58	1	25,862 ₪
894	16/9/19	1,425,000 ₪	58	4	24,569 ₪
892	16/9/19	1,650,000 ₪	89	2	18,539 ₪
896	19/9/19	1,560,000 ₪	58	2	26,897 ₪
892	27/11/19	1,560,000 ₪	58	1	26,897 ₪
892	26/11/19	1,650,000 ₪	89	1	18,539 ₪
897	24/12/20	1,450,000 ₪	59	3	24,576 ₪
896	10/6/20	1,690,000 ₪	93	3	18,172 ₪
896	3/8/20	1,650,000 ₪	92	3	17,935 ₪
897	6/9/20	1,500,000 ₪	58	2	25,862 ₪

בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגוש וחלקה 6720/895 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,800 ₪.

- תחשיבים:

תכנית 455-0153890				
מצב קודם				
רכיב	**שטח בנוי במ"ר**	**שווי מ"ר בנוי/מבונה**	**מקדם דחיה ושוליות התאמה לבנוי קיים**	**סה"כ**
שטח הדירה לפי היתר	58.6	17,500 ₪		1,025,325 ₪
שווי יתרת זכויות בניה	45.4	7,100 ₪	0.849	273,727 ₪
מקדם הפחתה למושע				0.95
שווי זכויות במצב קודם				1,285,366 ₪
מצב חדש				
שווי מ"ר מבונה				7,100 ₪
תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד				1,741

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שטח אקוי' מחסנים (96 מ"ר X 0.5)	48
חלק יחסי בתוספת הזכויות	2.944%
תוספת שווי במצב חדש - ללא ניכוי עלויות בניה נוספות	373,965 ₪
חלק יחסי בעלויות חיזוק 50 א' X 24 דירות X 2.944%	35,330 ₪ -
חלק יחסי בעלויות חניה 1,850,192 X 2.944%	54,473 ₪ -
סיכום ביניים	284,162 ₪
מקדם דחיה	0.747
מקדם הפחתה למושע וסיכון	0.9
תוספת שווי במצב חדש	191,108 ₪
השבחה	**191,100** ₪

תכנית 455-0615948					
רכיב	**שטח עיקרי במ"ר**	**מס' יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**	**שטח שולי ליח"ד**	**סה"כ שטח שולי**
מצב קודם	4,097	36	113.81	8.75	315.2
מצב חדש	4,097	39	105.05		
מקדם שיפור תכנון וביטול שוליות					20%
ההשבחה בגין ביטול שוליות, באקוי'					63.03
תוספת שטח ממ"דים ל- 3 יח"ד					36
שטח אקוי'					99.03
שווי מ"ר מבונה אקוי'					7,800 ₪
ההשבחה הגולמית					772,440 ₪
בניכוי עלות הקמת 3 יח' חניה (3 X 30 מ"ר X 2,760 מ"ר)					248,400 ₪ -
ההשבחה ללא ניכוי מקדמי דחיה, מושע וסיכון					524,040 ₪
מקדם דחיה					0.864
מקדם מושע וסיכון					0.9
החלק היחסי במימוש המבוקש					2.944%
ההשבחה					**12,000** ₪

12.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר יהושע גיגי</u>:

- נבחנה ההשבחה בשתי גישות השומה - ההשוואה הישירה והגישה הכלכלית. בפס"ד נועה לב נקבע כי דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.
- גישת ההשוואה הישירה:

תכנית ממ/5135 - נותחו נתוני השוואה מדירות 3 חדרים בבניינים בעלי מאפיינים דומים בסביבת הנכס, מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

על מנת לנטרל השפעה אפשרית מהתקדמות אישור התכנית במוסדות התכנון, הובאו בחשבון נתוני השוואה גם מעסקאות שנערכו טרם פרסום הפקדת התכנית (20/7/2016), תוך התאמת

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מחירי העסקאות במקדם התאמה לזמן המשקף את עליית או ירידת מחירי הדירות על פני הזמן. כך שפער המחירים ככל ויוותר, ישקף את ההשבחה הנובעת מאישור התכנית. התאמה לזמן, נעשתה באמצעות מדד מחירי הדירות הארצי המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

תקופה	תאריך	גוש וחלקה	קומה	שטח	מחיר דירה	מחיר למ"ר	מחיר מתואם ממוצע לדירה
לפני הפקדת התכנית	25.8.2015	6720 899	4	60	₪ 1,450,001	₪ 24,200	₪ 1,583,000
	29.10.2015	6720 901	4	66	₪ 1,274,999	₪ 19,300	₪ 1,373,000
	11.4.2016	6720 896	2	59	₪ 1,360,000	₪ 23,100	₪ 1,404,000
	10.7.2016	6720 895	1	58	₪ 1,460,000	₪ 25,200	₪ 1,485,000
	17.7.2016	6720 894	2	59	₪ 1,355,000	₪ 23,000	₪ 1,378,000
	סה"כ בממוצע			**60**	**₪ 1,380,000**	**₪ 22,960**	**₪ 1,444,600**
בתקופת ההפקדה	25.7.2016	6720 897	4	86	₪ 1,400,002	₪ 16,300	₪ 1,424,000
	12.9.2016	6720 888	2	60	₪ 1,390,000	₪ 23,200	₪ 1,385,000
	12.9.2016	6720 895	2	58	₪ 1,600,000	₪ 27,600	₪ 1,594,000
	4.1.2017	6720 897	3	58	₪ 1,514,999	₪ 26,100	₪ 1,515,000
	16.1.2017	6720 890	1	75	₪ 1,455,001	₪ 19,400	₪ 1,455,000
	24.5.2017	6720 901	4	65	₪ 1,379,999	₪ 21,200	₪ 1,357,000
	סה"כ בממוצע			**67**	**₪ 1,456,667**	**₪ 22,300**	**₪ 1,455,000**
המועד הקובע - 8/11/2017							
לאחר אישור התכנית	4.2.2018	6720 891	3	60	₪ 1,500,000	₪ 25,000	₪ 1,489,000
	5.3.2018	6720 898	4	58	₪ 1,400,000	₪ 24,100	₪ 1,387,000
	8.11.2018	6720 894	1	59	₪ 1,550,000	₪ 26,300	₪ 1,540,000
	11.11.2018	6720 897	3	58	₪ 1,570,000, ₪ 1	₪ 27,100	₪ 1,560,000
	28.1.2019	6720 895	3	58	₪ 1,580,000	₪ 27,200	₪ 1,559,000
	2.6.2019	6720 893	2	58	₪ 1,500,000	₪ 25,900	₪ 1,460,000
	10.9.2019	6720 887	3	60	₪ 1,500,000	₪ 25,000	₪ 1,450,000
	16.9.2019	6720 894	4	58	₪ 1,425,000	₪ 24,600	₪ 1,378,000
	סה"כ בממוצע			**59**	**₪ 1,503,125**	**₪ 25,650**	**₪ 1,477,900**

מממוצע הנתונים המפורטים לעיל, מתקבלת סטייה של כ- 2% במחירי הדירות, סטיית המצויה בטווח סטיית התקן, לפיכך לא קיימת מובהקות כי התכנית תרמה להשבחת הנכס.
תוכנית 455-0615948 - התכנית פורסמה להפקדה ביום 2.10.2018 ולאישור ביום 12.3.2020. לאור מיעוט עסקאות החל מהמועד הקובע לתכנית ממ/5135 ועד להפקדת התכנית, קיים קושי לבחון בגישת ההשוואה האם התוכנית השפיעה על מחירי הדירות בתחומה.

- הגישה הכלכלית:

בהתאם לפסק הדין בעניין לויתן, בחישוב שווי המצב הקודם אין לנטרל את השפעת תמ"א 38. מאחר שתכנית ממ/5135 אינה מוסיפה זכויות מעבר לאלו המאושרות בתמ"א 38, ותכליתה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

היא הסדרת היקף הבינוי ע"פ לתמ"א תוך ראייה תכנונית כוללת של המרחב הציבורי והסדרת מקומות חניה, התכנית אינה משביחה ויתכן ואף פוגעת, שכן התכנית מציבה כתנאי להיתר ולמימוש התכנית, דרישות בעלות משמעויות כלכליות כתנאי למימוש הזכויות בדרך של היתר, כגון: הגשת תכנון מפורט לאישור מהנדס הועדה ביחס לכל המתחם בו מבוקש ההיתר, הגשת תכנית לצרכי רישום, הכללת החניה הציבורית הנדרשת בבקשה להיתר, הקמת חניה תת קרקעית. למרות ביטול הצורך בהליך פרסום לפי סעי' 149, התכנית מגדילה את רכיב המושע ומקשה על מימוש בשל הצורך בתאום ושיתוף עם בעלי הדירות בבניינים אחרים במתחם.
מתקבל אפוא, כי בבחינת ההשבחה בגישה הכלכלית, תכניות ממ/5135 ו- 455-0615948, הינן תוכניות פוגעות ולפיכך לא חל חיוב בהיטל עקב אישורן.

12.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה</u>:**

- באשר לפס"ד לויתן מפנה להחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגוש וחלקה 6720/895 אשר סקר עסקאות במנים בהם קיים פוטנציאל לתמ"א 38 וקבע כי קיימת השבחה. שומת הוועדה נתמכת בהחלטת השמאי המכריע כאמור ונערכה תוך עסקאות השוואה שמהן לא נוטרלה השפעת תמ"א 38.
- יש לשים לב שתכנית 455-015890 עורכת שינויים נוספת במתחם כולו כדי לאפשר את מימוש זכויות הבניה ובין היתר קביעת מקומות חניה עיליים ותת קרקעיים בשטחים ציבוריים, שבלעדיהם לא היה ניתן לממש זכויות בניה לפי תמ"א 38.
- ביחס למדרגת השומה השניה, תמוהה עמדת המבקש, שכן תכנית זו לא הוסיפה זכויות שניתן היה לממש מכוחה של תמ"א 38.

12.4. **<u>טיעונים נוספים שעלו בדיון</u>:**
שמאי המבקש:

- ערכי שווי לתמ"א 38: לאור פס"ד עליון לויתן יש לקחת בחשבון כחלק משווי מצב קודם גם את שווי זכויות מכח תמ"א 38. שומת משיבה נערכה טרום פס"ד.
- מפס"ד נועה לב עולה שדרך המלך לבחון השבחה בתוכניות אלו הן מעסקאות השוואה ישירה.
- תכנית 455-0153890: מדובר בתוכנית שלא העניקה זכויות אלא הסדירה את יישום תמ"א 38. בראייה כוללת מצב קודם למימוש תמ"א 38 היה ניתן לממש את מלוא הזכויות מכח תמ"א ותוכניות חלות בחלקה עצמה ללא היזקקות לחלקות אחרות. התוכניות החדשות מתנות את המימוש בשיתוף חלקות נוספות חניות וכו'. (הזכויות שהיו בחלקה הפכו להיות במתחם).
- בעת מימוש תמ"א 38 יש להסדיר מקומות חניה רק לדירות שנוספו. לעומת זאת במצב החדש יש להסדיר לכל הדירות מקומות חניה.
- לא מומשו זכויות בדרך היתר בניה במתחם. דבר שמעיד על כדאיות המימוש (כמעט עשור לאחר אישור התוכנית).
- השמאי המכריע מר דוד דדון בחלקה 895 גוש 4716 קבע שווי לאחר נטרול השפעת תמ"א 38.
- המשיבה בחנה את ההשבחה בשיטת הדלתא ולכן לא ברור איך נוטרלה השפעת תמ"א 38.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- תמ"א 38 לא מגבילה את הצפיפות ולכן גם במצב הקודם היה אפשר לממש באותן שטחים יותר דירות.

שמאי המשיבה:

- שרשור ההליכים המשפטיים ופס"ד לא סגרו סופית את מתודולוגיית ההשבחה. כמו כן יש הרבה מקרים שונים ובכל מקום יש לבחון את ההשבחה דרך עסקאות השוואה בלבד.
- ראיית המשיבה את המתחם כפי שבא לידי ביטוי בתוכנית הינה מלכתחילה כמתחם ולא כבניין בודד (חלקה בודדת). המשיבה לא ראתה את הבניין כעומד בפני עצמו מבחינה תכנונית. ולכן יש לראות אותו מלכתחילה כחלק ממתחם.
- ההשבחה שנקבעה נערכה לאחר בחינת עליית ערכי המקרקעין בין התוכניות.
- התוכנית המשביחה הראשונה במהותה הינה תוספת זכויות. התוכנית השנייה היא הגדלת הצפיפות והתועלת.
- בראייה כללית לא כל הדירות הרחיבו בהתאם למותר במצב קיים. והיא השפיעה על שווי הנכסים ככלל.
- מדדי הדיור שמפורסמים מושפעים מהרבה נסיבות ומרכיבים. גני תקווה מושפעת מאד מהיכללותה בבקעת אונו. ולכן יש לבחון עליית מחירים בהתאם למצב השוק.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- תכנית 455-0153890 : שיטת חישוב ההשבחה, ערכי שווי, מקדם דחיה ומושע, עלויות חיזוק, עלויות עודפות - חניות.
- תכנית 455-0615948.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. **תכנית 455-0153890**

<u>שיטת חישוב ההשבחה</u>:

שמאי המשיבה אמד את ההשבחה בגישה הכלכלית. מנגד שמאי המבקש בחן את ההשבחה בשתי גישות, הן בגישת ההשוואה הישירה והן בגישה הכלכלית. במסגרת גישת ההשוואה הישירה ניתח עסקאות השוואה שנערכו טרם פרסום הפקדת התכנית, במהלך תקופת ההפקדה ולאחר אישור התכנית ומסקנתו הייתה כי לא חלה השבחה. גם לפי הגישה הכלכלית סבר הוא כי מקום שבו מובאת בחשבון תמ"א 38 במצב הקודם, לא חל חיוב בהיטל השבחה.

החלטה:

עיקר המחלוקת נעוץ אפוא בשאלת שיטת חישוב ההשבחה - גישת ההשוואה או הגישה הכלכלית. עקרונות היסוד של דיני המס והתוספת השלישית לחוק מחייבים את המשיבה, המבקשת להטיל חיוב על הנישום, להרים את נטל ההוכחה ולהראות כי אישור התוכנית הוא הגורם הישיר לעליית ערך המקרקעין ("הקשר הסיבתי"). היצמדות לתחשיבים תיאורטיים תוך פסילת נתוני שוק, עוקפת למעשה את הבסיס שקבע המחוקק ופוטרת את המשיבה מחובתה להוכיח כי התוכנית היא זו שיצרה את ההשבחה בפועל. פסק הדין בעניין עמ"נ 49931-05-23 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' נועה לב, שניתן על ידי כב' השופט גלעד הס ביוני 2025, נחשב לפסיקה מכוננת בתחום היטלי ההשבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי-בינוי). בית המשפט

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בפס"ד כאמור קבע כי בעת חישוב השווי במצב החדש (לאחר אישור תוכנית הפינוי-בינוי), יש להעדיף באופן מובהק את שיטת ההשוואה. כלומר, בחינת עסקאות דומות שבוצעו בשוק החופשי. זאת על פני "השיטה היחסית" או "השיטה התיאורטית" בה גוזרים את שווי הדירה הבודדת מתוך שווי הפרויקט כולו בניכוי עלויות. השופט הסביר כי מחירי השוק משקפים בצורה הטובה ביותר את הציפיות, הסיכונים והמורכבויות. לאור האמור לעיל בחנתי בהתאם ל"מבחן השוק" עסקאות השוואה במצב קודם לעומת מצב חדש. אולם, מן הבדיקה עלה כי במרבית הבניינים המצויים בשכונה בוצעו במהלך השנים הרחבות לדירות, באופן המקשה להבחין, על יסוד נתוני העסקאות בלבד, האם העסקה משקפת דירה במצבה המקורי או שמא דירה שהורחבה. בנסיבות אלה, נפגעת מהימנותן של עסקאות ההשוואה, דבר העלול ליצור עיוות בערכי השווי. במצב דברים זה, ומשלא ניתן בעניינו להישען על מבחן השוק לבדו, סבורני כי יש מקום לבחון את ההשבחה גם באמצעות הגישה הכלכלית. דא עקא, אף גישה זו אינה חפה מקשיים. למשל, כל שינוי מזערי במשתנה "מקדם הדחייה" משפיע באופן דרמטי וקיצוני על התוצאה הסופית. מצב שבו שיקול דעת סובייקטיבי לגבי אורך הדחייה הוא זה שיקבע "להיות או לחדול" (האם קיימת השבחה או לא). תוצאה זו מעוררת קושי, שכן אין זה ראוי כי עצם קיומה או היעדרה של השבחה יוכרעו בעיקרם על יסוד שיקול דעת סובייקטיבי. משכך, ההשבחה תחושב בשתי השיטות, כאשר לשיטת ההשוואה יינתן מקדם גבוה יותר (0.7), בעוד לשיטה הכלכלית, המהימנה פחות יינתן מקדם נמוך יותר של 0.3.

<u>ערכי שווי - גישת ההשוואה</u>:

שווי מצב קודם - יילקח ויחושב מתוך עסקאות השוואה לנכסים בעלי מאפיינים זהים בסביבה, אשר בוצעו טרם הפקדת תכנית 455-0153890 על מנת למנוע את תרומת התוכנית לשווי הנכס (תוך ביצוע התאמות נדרשות למועד הקובע). שווי מצב חדש - ייגזר מעסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבה, אשר בוצעו לאחר אישור התכנית (תוך ביצוע התאמות למועד הקובע). ככל שיימצא פער חיובי מובהק בין עסקאות "לאחר האישור" לבין עסקאות "טרם ההפקדה", הרי שפער זה משקף את ההשבחה שנוצרה בגין אישור התכנית והציפייה למימוש הזכויות ה"מעין מוקנות".

שווי הדירה הבנוי מגלם בתוכו גם את התמורה עבור הפוטנציאל הנובע מזכויות מכח תוכנית תמ"א 38. בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24 בר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) מיום 16/10/2025, קבע כי בעת הערכת שווי מקרקעין "במצב הקודם" לצורך שומת היטל השבחה אין להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 (מעצם אישורה), ככל שישנה. ובלשון בית המשפט:

> **"סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה".

לפיכך סבורני כי לצורך קביעת השווי הבנוי יש להביא בחשבון עסקאות השוואה הכוללות פוטנציאל לתמ"א 38 בפרט והתחדשות עירונית בכלל. באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק. גישה זו תואמת את אשר נקבע בפסיקה, שווי המקרקעין במצב הקודם מחושב בהתאם לערכם בשוק חופשי אשר משקלל את תרומתה של תמ"א 38 לשווי השוק. כך נשמרת ההבחנה בין זכויות קונקרטיות שהוענקו מכוח תכנית לבין פוטנציאל תכנוני שהיה גלום בנכס.

שווי מצב קודם כבנוי[2]- להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות אשר נמצאו כרלוונטיות לנכס הנדון (ערב הפקדת התכנית):

יום המכירה	גוש וחלקה	כתובת	שנת בניה	תמורה	שטח רשום במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי
11/4/2016	6720/896	הרמה 71	1960	₪ 1,360,000	59	3	₪ 23,051
17/7/2016	6720/894	הרמה 79	1970	₪ 1,355,000	59	3	₪ 22,966
10/07/16	6720/895	הגליל 74	1950	₪ 1,460,000	58	3	₪ 25,172
29/10/15	6720/901	הרמה 11	1970	₪ 1,274,999	66	3	₪ 19,318

שווי מצב חדש כבנוי[3] - להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות אשר נמצאו כרלוונטיות לנכס הנדון (לאחר הפקדת התכנית):

יום המכירה	גוש וחלקה	כתובת	שנת בניה	תמורה	שטח רשום במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי
14/09/2017	6720/738	הרי יהודה 59	1970	₪ 1,500,000	62	3	₪ 24,194
24/05/2017	6720/897	הרמה	1970	₪ 1,515,000	58	3	₪ 26,121
04/01/2017	6720/897	הרמה 53	1970	₪ 1,514,999	58	3	₪ 26,121
12/09/2016	6720/895	הגליל 72	1950	₪ 1,600,000	58	3	₪ 27,586

ההשוואה בין ערכי השווי שנגזרו מעסקאות "טרום התכנית" (הכוללות פוטנציאל תמ"א 38) לבין מחיר המימוש בפועל (המגלם את שווי השוק לאחר אישור תכנית 455-0153890), מלמדת כי במקרה דנן, במועד המימוש במכר, כוחות השוק יצרו פער חיובי המעיד על השבחה הנובעת ישירות מהתכנית החדשה. בהתאם לאמור לעיל ותוך התאמה לזמן, הובא בחשבון המצב הקודם שווי מ"ר בנוי בסך 24,900 ₪ ובמצב החדש 26,100 ₪ (הפרש חיובי של 1,200 ₪ למ"ר בנוי).

<u>שווי מ"ר מבונה - הגישה הכלכלית</u>:

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 7,100 ₪, זאת בהתבסס על החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בחלקה 895.

החלטה:

התחשיב יבוצע בשיטת השווי השיורי משווי בניה חדשה היות ומימוש זכויות הבניה שלא נוצלו יש לבנותם והתוצאה היא בניה חדשה. לצורך קביעת ערכי השווי בחנתי את נתוני ההשוואה

2. התאמה לזמן בוצעה בהתאם לעולה מאתר מדלן.
3. התאמה לזמן בוצעה בהתאם לעולה מאתר מדלן.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שהציגו בפניי שמאי הצדדים ואף בחנתי בעצמי נתוני השוואה הרלוונטיים למועד הקובע, בעבור דירות חדשות בפרויקט תמ"א 38 עיבוי ובינוי התואמים את מאפייני הנכס הנדון, ממערכת מידע נדלן של רשות המיסים, כדלקמן[4]:

יום המכירה	גוש וחלקה	כתובת	שנת בניה	תמורה	שטח רשום במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי
17/08/2017	6720/547	בקעת הירדן 29	2019	₪ 2,310,000	111	5	₪ 20,811
5/6/2017	6720/547	בקעת הירדן 29	2019	₪ 2,045,000	114	4	₪ 17,939
28/05/2017	6720/547	בקעת הירדן 29	2019	₪ 2,060,000	116	4	₪ 17,759
30/04/2017	6720/547	בקעת הירדן 29	2019	₪ 2,010,000	116	4	₪ 17,328
30/03/2017	6720/547	בקעת הירדן 29	2019	₪ 2,119,150	118	4	₪ 17,959
24/04/2017	6720/809	עין שמש 7	2016	₪ 2,229,999	112	5	₪ 19,911
21/02/2017	6720/809	גני תקווה	2016	₪ 2,220,000	113	5	₪ 19,646
4/1/2017	6720/809	גני תקווה	2016	₪ 2,265,000	113	5	₪ 20,044

בהפחתת מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות בנייה בסך 6,250 ₪ בהתאם למחירון דקל בתוספת העמסת עלויות ישירות ועקיפות, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 7,200 ₪. בהתחשב באמור לעיל, שווי מ"ר מבונה בסך 7,100 ₪ אשר הביא בחשבון שמאי המשיבה הינו ראוי במקרה שבנדון ולכן אאמצו. שווי זה תואם את החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בחלקה 895 ואת החלטת השמאי המכריע מר מישל אשור בחלקה 887.

<u>מקדם דחיה ומושע</u>:

שמאי המשיבה מביא בחשבון דחיה למימוש התכנית של 0.747, כלומר דחיה של 5 שנים תחת ההנחה כי שיעור ההיוון השנתי הינו 6%. עוד נוקט במקדם הפחתה למושע וסיכון של 0.9.

החלטה:

לצורך קביעת מקדם הדחיה עיינתי במספר הכרעות לתכנית הנידונה, כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש וחלקה	כתובת	דחיה
ארז כהן	6720/894	הרמה 79	3 שנים עד לאישור תכנית מפורטת (מקדם 0.724) בנוסף הפחתה 0.9 למושע
דוד דדון	6720/895	הגליל 76	5 שנים עד לאישור תכנית מפורטת (6%) בנוסף הפחתה 0.9 למושע וסיכון
אשור מישל	6720/887	הרמה 3	הפחתה 0.8 דחיה להכנת תכנית מפורטת ודחיה נוספת של 5 שנים (6%) למושע וסיכון

בדקתי את החלטות השמאים המכריעים וממנו עולה: החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן ברחוב הרמה 79 הסמוך לנכס הנדון, המבנה בעל מאפיינים דומים, יש הרחבות של 2 אגפים אולם אין בניה על הגג. החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון ברחוב הגליל 76 הסמוך לנכס הנדון, המבנה בעל מאפיינים דומים, יש הרחבות של אגף אחד ורק ב 2 קומות ואין בניה על הגג. החלטתו של השמאי המכריע מר מישל אשור ברחוב הרמה 3 שאינו סמוך לנכס וכולל 2 כניסות בלבד, ללא הרחבה של דירות וללא בניה על הגג. בהתאם לאמור לעיל, הנכס הנדון כולל מבנה בעל 3 כניסות.

4. שטח הדירות המדווח תואם לשטח הנבנה בפועל בהתאם להיתרי הבנייה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

2 אגפים שהורחבו, בניה על הגג של דירה אחת, אני אני סבור כי דחיה לאישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה צריך להיות של 6 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% ומשקפת תקופה סבירה וראויה.

כמו כן מקובלת עליי הטענה לפיה יש ליתן דחיה נוספת בגין מושע וסיכון הנובע מן הצורך בשיתוף פעולה והסכמות בין בעלי הזכויות בבית המשותף, בו 24 דיירים וכמו כן המורכבות הכרוכה בהתנהלות מול יזם. מצאתי כי מקדם 0.9 כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה, הוא מקדם ראוי במקרה דנן.

<u>עלויות חיזוק</u>:

שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון עלויות חיזוק בסך 50,000 ₪ ליח"ד קיימת.

החלטה:

אני מסכים כי בנייה על בניין קיים מחייבת, מעצם טבעה, היערכות הנדסית ובכלל זה עבודות חיזוק, העתקת מערכות, עלויות ביטוח, טיפול במעטפת ובגג הקיים, התאמות בחדר המדרגות ובמערכות הבניין, תיקונים ועבודות נלוות נוספות. ועדת ערר בעניין לויתן קבעה כי ראוי לבסס את עלויות ההתאמה באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי. יוער כי קביעת ערך כספי מהווה אומדן בלבד ונקבע כשיעור יחסי מעלות הבניה. בנסיבות המקרה דנן, לאחר שבחנתי את היקף הבינוי הקיים, את מאפייני הבניין, את אופן המימוש התכנוני ואת מורכבות הביצוע, אני סבור כי 50,000 ₪ ליח"ד קיימת ראוי ומתיישב עם הקו שנקבע בהחלטות קודמות במקרים דומים.

<u>עלויות עודפות - חניות</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה יחסית בגין עלויות חניה בסך 1,850,192 ₪. לאמור לא נמצא הסבר בתחשיבו.

החלטה:

כחלק מהתנאים למתן היתרי בנייה נקבע כי בקשה להיתר בנייה תכלול את החניה הציבורית הנדרשת, וכל מתחם יכלול את החנייה הציבורית התת קרקעית באותו מתחם. משכך מקובל עליי עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין פתרון החניה אשר לא מגולם בערכי השווי. בהתאם לטבלת מאזן החניה, הנכס הנדון מצוי באזור מס' 5, הכולל את מגרשים 1013-1016, באזור זה מתוכננות 99 חניות עיליות ו- 86 חניות תת קרקעיות. לצורך התחשיב הובא בחשבון שטח של 25 מ"ר לחניה עילית ו- 35 מ"ר לחניה תת קרקעית. עלויות הבנייה לחניות חושבה בהתאם למחירון דקל, בתוספת עלויות עקיפות. בנסיבות העניין הובאה בחשבון עלות כוללת של חניה עבור המבנה בסך 2,161,343 ₪.

14.2. **<u>תכנית 455-0615948</u>:**

שמאי המשיבה מחשב השבחה לתכנית הנידונה בגין תוספת 3 יח"ד למגרש הנדון (39 יח"ד במצב החדש לעומת 36 במצב הקודם) זאת במקדם שיפור תכנון וביטול שוליות של 20%. כמו כן הובאה בחשבון הפחתת עלות עודפת בעבור 3 מקומות חניה, דחיה של 2.5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% ומקדם מושע וסיכון של 0.9. כמו כן נוקט בשווי מ"ר מבונה בסך 7,800 ₪, כל זאת בהתאם

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

להחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגוש וחלקה 6720/895. לעמדת שמאי המבקש התכנית לא משביחה מעבר לזכויות בתמ"א 38.

החלטה:

אציין תחילה כי איני מקבל את טענת שמאי המבקש. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה המאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה. בתא שטח 1013 לא חל שינוי בהיקף שטחי הבניה ונוספו 3 יח"ד, כך שבמצב החדש ניתן להקים סה"כ 39 יח"ד לעומת 36 יח"ד במצב הקודם. בנסיבות אלה, סבורני כי התכנית אכן משביחה וזאת נוכח שיפור הזמינות והקטנת השוליות. מקדם הזמינות וביטול השוליות כפי שנקבע בשומת המשיבה בשיעור של 20%, נמצא בעיניי סביר ואף עולה בקנה אחת עם החלטות השמאים המכריעים מר דוד דדון, ומר מישל אשור, אשר נערכו בתחום התכנית הנידונה. עוד הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת בעבור 3 מקומות חניה, היינו מקום חניה אחד בעבור כל יח"ד שנוספה. הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע וסיכון במקדם 0.9, זאת כפי שהוסבר במדרגת ההשבחה הקודמת. אשר לדחיה למימוש התכנית, איני רואה מקום ליתן דחיה נוספת במקרה דנן, שכן תוספת יחידות הדיור שהקנתה התכנית זמינה למימוש.

<u>ערכי שווי</u>:

לצורך קביעת ערכי השווי בחנתי את נתוני ההשוואה שהציג בפניי שמאי המשיבה ואף בחנתי בעצמי נתוני השוואה הרלוונטיים למועד הקובע, בעבור דירות חדשות בפרויקט תמ"א 38 עיבוי ובינוי התואמים את מאפייני הנכס הנדון, ממערכת מידע נדלן של רשות המיסים, כדלקמן[5]:

יום המכירה	גוש וחלקה	כתובת	שנת בניה	תמורה	שטח רשום במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי
27/01/2020	6720/547	בקעת הירדן 29	2020	₪ 2,225,000	111	5	₪ 20,045
22/09/2019	6720/547	בקעת הירדן 29	2019	₪ 2,209,000	113	5	₪ 19,549
5/09/2019	6720/547	בקעת הירדן 29	2019	₪ 2,165,000	113	5	₪ 19,159
29/08/2019	6720/688	בקעת הירדן 33	2019	₪ 1,735,000	78	3	₪ 22,244
26/06/2019	6720/688	בקעת הירדן 33	2019	₪ 1,790,000	85	4	₪ 21,059
26/06/2019	6720/688	בקעת הירדן 33	2019	₪ 1,740,000	85	4	₪ 20,471
30/05/2019	6720/547	בקעת הירדן 29	2019	₪ 2,209,000	111	5	₪ 19,901

בהפחתת מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות בנייה בסך 6,600 ₪ בהתאם למחירון דקל בתוספת העמסת עלויות ישירות ועקיפות, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 7,800 ₪.

כמו כן סקרתי החלטות שמאים מכריעים באשר לתוכנית הנידונה המצויים בסביבת הנכס הנדון:

שמאי מכריע	כתובת	גוש וחלקה	שווי מ"ר מבונה
דוד דדון	הגליל 76	6720/895	₪ 7,800
מישל אשור	הרמה 3	6720/887	₪ 7,800
ארז כהן	הרמה 79	6720/894	₪ 8,390

5. שטח הדירות המדווח תואם לשטח הנבנה בפועל בהתאם להיתרי הבנייה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתחשב באמור לעיל, שווי מ"ר מבונה בסך 7,800 ₪ אשר הביא בחשבון שמאי המשיבה הינו ראוי במקרה שבנדון ולכן אאמצו.

<u>תחשיב</u>:

תחשיב תכנית 455-0153890			
<u>הגישה הכלכלית לתוספת הזכויות</u>			
תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד			1741.16
שווי מ"ר מבונה			7,100 ₪
עלויות חיזוק (50,000 ₪ X 24 יח"ד)			- 1,200,000 ₪
עלויות חניה			- 2,161,343 ₪
סה"כ			9,000,893 ₪
חלק יחסי בתוספת הזכויות			2.944%
ההשבחה הגולמית			265,001 ₪
מקדם דחיה			0.705
מקדם הפחתה למושע וסיכון			0.9
השבחה בגישה הכלכלית	**30%**		**50,440 ₪**
<u>גישת ההשוואה</u>			
מצב קודם			
שטח הנכס עפ"י היתר במ"ר			58
שווי מ"ר בנוי			24,900 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם			1,444,200 ₪
מצב חדש			
שטח הנכס עפ"י היתר במ"ר			58
שווי מ"ר בנוי			26,100 ₪
סה"כ שווי המצב החדש			1,513,800 ₪
השבחה בגישת ההשוואה	**70%**		**48,720 ₪**
סה"כ השבחה לנכס הנדון			**99,160 ₪**
היטל השבחה			**49,580 ₪**

תחשיב תכנית 455-0615948			
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מס' יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**
מצב קודם	4097	36	113.81
מצב חדש	4097	39	105.05
סה"כ שטח שולי במ"ר			315.15
מקדם זמינות ושוליות			0.2
השבחה במ"ר אקוי'			63.03

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

תוספת ממ"דים (3 יח"ד X 12 מ"ר)	36
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,800
סה"כ השבחה טרם הפחתות	₪ 772,440
בניכוי הקמת 3 מקומות חניה תת"ק	₪ 297,360 -
מקדם מושע וסיכון	0.9
סה"כ השבחה למבנה	₪ 427,572
חלק יחסי בתוספת הזכויות	2.944%
השבחה לנכס הנדון	**₪ 12,588**
היטל השבחה	**₪ 6,294**

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6720 חלקה 893 תת חלקה 15 בגין מימוש תכניות בניין עיר, בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
תכנית 455-0153890	08/11/2017	₪ 99,160	₪ 49,580
תכנית 455-0615948	27/03/2020	₪ 12,588	₪ 6,294

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (במכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

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

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com