תאריך : 30.07.2026
מספר מינוי : 2253-2025
מספרנו : 657

לכבוד,

מאי מזל פתחיה

באמצעות השמאים משה סעד ואסף שאול

בדוא"ל : saadmoshe@gmail.com

(להלן : "המבקשת")

ועדה מקומית גבעת שמואל

באמצעות השמאי אמיר חופשי

בדוא"ל : valuers@bezeqint.net

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 870 בגוש 6189 תת"ח 9
רחוב הנשיא 22, גבעת שמואל

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכנית תמ"ל/2006.

אופן מימוש הזכויות : הסכם מכר מיום 04.03.2025 [1]

2. <u>מועדים</u>

- המועדים הקובעים לשומה : תכנית תמ"ל/2006 – 16.11.2020
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 31.05.2026
- מועד הדיון : ביום 28.05.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] שומת המשיבה יצאה בגין בקשה למידע מוקדם

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש/ת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים משה סעד ואסף שאול	20.02.2026
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים	15.10.2025
3	העתק רישום מפנקס הזכויות	15.02.2026
4	הסכם מכר	04.03.2025
5	הסכם פינוי בינוי מותלה	25.12.2017
6	שומת הועדה המקומית + נסח היסטורי בגו"ח 6189/870 ת"ח 103	22.01.2026
7	שומת הועדה המקומית+ נסח היסטורי בגו"ח 6189/886 ת"ח 16	24.07.2025
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי	26.03.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי	21.04.2026

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים
גוש	:	6189
חלקה (ישנה)	:	870
תת חלקה	:	9
שטח חלקה רשום	:	5,091 מ"ר
שטח ת"ח רשום	:	54.5 מ"ר
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב הנשיא 22, שכונת גיורא, גבעת שמואל

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מושא השומה הינו דירת מגורים, הממוקמת בקומה <u>חמישית</u> (רביעית מעל קומת הקרקע), בבניין ברחוב הנשיא 22 בגבעת שמואל. החלקה ממוקמת בצדו המערבי של מתחם גיורא, המכונה שכונת גיורא. הדירה מהווה חלק מקומפלקס מגורים ותיק, בצורת האות ח', המכיל שלושה מבנים (אגפים), וידוע כחלקה ישנה מס' 870 בגוש 6189.

שלושת האגפים מחוברים בחדרי מדרגות חיצוניים, וכוללים עשר כניסות וסה"כ 110 יח"ד.

הדירה מושא השומה ממוקמת באגף מס' 1 הממוקם בחלק הדרומי של החלקה בכניסה א' ושטחה הרשום 54.5 מ"ר.

על החלקה אושרה תכנית מועדפת לדיור להתחדשות עירונית – "מתחם גיורא".

המתחם מושא השומה משתרע על שטח של כ־50 דונם, וגבולותיו: רחוב הנשיא מצפון, המהווה ציר תנועה ראשי; שצ"פ הגובל בכביש מס' 4 ממערב; רחוב הזיתים ממזרח; ומדרום – גב שורת מבנים צמודי קרקע, הגובלים עם רחוב יהודה הלוי.

המתחם כולל כיום 552 יח"ד, בשישה מבני מגורים ותיקים, במצב פיזי רעוע, סביב חצרות פנימיות משותפות, וכן מבנים לשימושי מסחר ומבנים לצרכי ציבור.

סביבת הנכס מצפון למתחם מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה של 7–12 קומות, ומדרום – בבנייה צמודת קרקע.

<u>גבולות חלקה 870 מושא השומה:</u>

מדרום - קרקע ריקה ביעוד מגורים ב'

מצפון - רחוב הנשיא, ומעברו אתר בניה לבניית מבנה משרדים ומסחר

ממזרח - רחוב משה סולם ומעברו מבני מגורים הכלולים במתחם גיורא.

ממערב - שטח ציבורי פתוח ומעברו כביש מס' 4

תצלום אוויר של החלקה הישנה 870 וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



6. **מצב תכנוני**

להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:

מצב קודם

6.1 **תכנית 3/46/1**

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 07.09.1966, התכנית הינה תרש"צ אשר אינה מגדירה זכויות בניה.

6.2 **תכנית ממ/853**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1820 מיום 05.05.1972, מבני המגורים הכלולים בתכנית סומנו ביעוד מגורים ג', זכויות הבניה יהיו לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.3 **תכנית ממ/10001**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3237 מיום 11.08.1985. התכנית קובעת כי שטחי גג המשמשים מרפסות ללא קירוי וללא פרגולות, אינם נכללים באחוזי הבניה.

6.4 **תכנית ממ/10002**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3282 מיום 19.12.1985. התכנית קובעת הוראות לגימור גגות בתים משותפים.

6.5 **תכנית ממ/950**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3317 מיום 31.03.1986. התכנית הינה תכנית מתאר לגבעת שמואל. התכנית אינה משנה או קובעת הוראות עבור החלקה מושא השומה, מתחם הנשיא מסומן לייעוד מבני ציבור.

מצב חדש[2]

6.6 **תכנית ממ/3180**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6563 מיום 12.03.2013. מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א'-ג' בגבעת שמואל לבניית חדרי מגורים על הגג.

התכנית מאפשרת תוספת בניה של 45 מ"ר לכל יח"ד או עד 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הקטן מבניהם. שטח היטל המדרגות הפנימיות ייכלל במניין השטחים.

[2] בהתאם לעמדת המשיבה

6.7. **<u>תכנית 427-0419887</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 מיום 10.03.2020. התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לגבעת שמואל. התכנית באה להסדיר את הקיבולת הכללית של העיר ולתת חזון לעיר. לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכוחה. עיקרי הוראות התכנית הינם קביעת ייעודי קרקע ותוספות זכויות בניה, הגדרת מערכת דרכים, קביעת הוראות בינוי וכו'.

6.8. **<u>תכנית תמ"ל 2006</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9183 מיום 01.11.2020. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתחם גיורא ע"י פיתוח עירוני בשלושה מתחמים לאורך רחוב הנשיא הכוללים 1,831 יח"ד, שימושי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, כיכר עירונית ושטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי העיר.

עיקרי הוראות התכנית הינם שינויי היעודים המאושרים, קביעת הוראות בניה לרבות מספר יח"ד ו/או זכויות בניה, תכסית בניה וחזיתות.

התכנון המוצע הינו הריסת הבינוי הקיים 552 יח"ד קיימות ובניית 1,240 יח"ד במתחם גיורא בשטח ממוצע של 88 מ"ר, ועוד 591 יח"ד בשני מתחמים נוספים. 531 יח"ד במתחם הנשיא מזרח[3], 60 יח"ד במתחם אזרחי[4]. כמו כן, ייבנו מגדלי תעסוקה ומסחר במתחם צמוד לכביש מס' 4.

בהתאם לטבלת ההקצאה המהווה חלק מהתכנית, תתי החלקות הכלולות בחלקה 870 מקבלים במצב יוצא את מגרשים מס' 1 ו-6 ביעוד מגורים ד', ומגרש מס' 21 ביעוד תעסוקה כדלקמן:

	חלקה/מגרש	שטח מגרש	שטח בנוי/עיקרי	מס' יח"ד
מצב יוצא גיורא א'	1	1,593 מ"ר	11,738 מ"ר	131 יח"ד
	6	7,013 מ"ר	29,977 מ"ר	334 יח"ד
	21	1,452 מ"ר	13,899 מ"ר	תעסוקה
סה"כ		**10,058 מ"ר**	**55,614 מ"ר**	**465 יח"ד**

<u>ייעודי קרקע ושימושים – מגורים ד'</u>

השימושים המותרים הינם מגורים, מסחר, כל החללים והמתקנים הדרושים לרווחת המשתמשים במבנים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר וכו'. בתא שטח מס' 11 בלבד יותר גם שימוש למלונאות.

<u>הוראות הבינוי יהיו כדלקמן:</u>

הבינוי במגרשים יכלול מגדל ובניה מרקמית, למעט מגרשים מס' 1 ו- 11 שיכללו מגדל בלבד.

מיקום המגדל בכל מגרש ביחס לגבולותיו של המגרש יהיה כמסומן בנספח הבינוי.

המרחק בין מגדל למבנה מרקמי/מגדל יהיה 12 מ' לפחות.

[3] בין רחובות הנשיא מצפון, רחוב מנחם בגין במערב, רחוב ש"י עגנון בדרום, דרך המלך במזרח.
[4] מצפון לרחוב הנשיא, בין רחובות הזיתים במערב ומתחם "סונג" במזרח.

לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות קטנות.

קווי הבניין במגרשים 1-6 (מתחם גיורא) יהיו : חזית המבנים המרקמיים תוצמד לקו הבניין לרחוב הנשיא, כלומר קו בניין אפס. תתאפשר נסיגה של עד 5 מ׳ למגדלים בלבד.

בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תחויב בקו בניין אפס, שאורכה לא יפחת מ- 50% מאורך חזית המבנים.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ׳ ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ׳ ברוטו. בחללי המסחר תותר התקנת גלריה כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, מבלי שהדבר יחשב כקומה נוספת במניין הקומות. גובה קומת הקרקע במבנים המסומנים בחזית מסחרית לא יפחת מ 4.5 מ׳ ברוטו.

מחסנים יתאפשרו בתת הקרקע בלבד.

לא תותר הקמת דירות גן הפונות לרחוב הנשיא.

חניה – ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה ברחוב לצורך תקן החניה לשימושים המסחריים. פתרון החניה במגרשי המגורים והתעסוקה, יהיה בתת הקרקע באון מלא. לא יותקנו חניות על קרקעיות במגרשים אלו.

<u>ייעודי קרקע ושימושים – תעסוקה</u>

השימושים המותרים הינם משרדים ומסחר.

7. <u>רישוי</u>

באתר רישוי בנייה של גבעת שמואל, לא נמצאו היתרי בניה של הקמת המבנה הקיים, וכן היתרים בכלל עבור החלקה מושא השומה.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

- נסח היסטורי - בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (כולל רשומות מבוטלות) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, מיום 15.10.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6189
חלקה	:	870
שטח חלקה	:	5,091 מ״ר
תת חלקה	:	9
שטח ת״ח	:	54.5 מ״ר
תאור	:	דירה בקומה חמישית, כניסה א, אגף 1 מבנה 1.
החלק ברכוש המשותף	:	5/476
בעלויות	:	בתאריך 14.07.2002 נרשמו בגין מכר פתחיה מאיר ונעימה בחלקים שווים. בתאריך30.04.2024 נרשמו בגין ירושה 7 יורשים בחלקים שווים ביניהם פתחיה מאי מזל.
הערת אזהרה	:	הסכם מיום 25.02.2017 לטובת א.ב. התחדשות עירונית בע״מ

- בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, מיום 15.02.2026, חלקות 1200, 1205 ו- 1220 נוצרו בעקבות, פרצלציה לא רצונית מיום 21.01.2025 מהם עולים הפרטים הבאים:

גוש	:		6189	
חלקה	:	1220	1205	1200
שטח	:	7,013 מ״ר	1,452 מ״ר	1593 מ״ר
בעלויות	:	בעלים שונים וביניהם פתחיה מאי מזל החלק בנכס 17/49091		
הערות	:	על החלקה המבוטלת בגוש 6189 חלקה 870 היה קיים בית משותף שהיה רשום לפי שטר מקורי 5479/1983 ולפי תיק 20/83 עד להריסת הבית יחולו על היחסים ביניהם מסמכי היסוד של הבית המשותף על תיקוניהם.		

8.2 מסמכי הבית המשותף

בהתאם למסמכי הבית המשותף, הדירה מושא השומה – חלקת משנה 870/9, ממוקמת באגף 1, כניסה א׳, קומה חמישית, ושטחה הרשום הוא 54.5 מ״ר.

8.3 הסכם מכר

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 04.03.2025 למכירת הדירה מושא השומה בתמורה ל- 2,000,000 ₪. תשלומי המיסים והיטל ההשבחה יחולו כדין.

8.4. **<u>הסכם פינוי בינוי מותלה</u>**

הוצג לעיוני הסכם פינוי בינוי מותלה מיום 25.12.2017 בין נעימה פתחיה לבין א.ב. התחדשות עירונית בע"מ.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תמ"ל 2006 ומימוש במכר.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקשת	ההשבחה לפי שומת המשיבה
תמ"ל 2006	אין השבחה	337,500 ₪

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- תוכנית ממ/3180 אינה משביחה.
- בהתאם להודעת הרשות המקומית מיום 07.04.2022, היטל ההשבחה במושא השומה מחושב לפי שיעור של 25% מההשבחה.
- החלק היחסי בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון בשיעור של 0.46%.
- שווי מ"ר בנוי רשום, לפני התאמות, במצב קודם לפי 26,600 ₪.
- שווי מ"ר מבונה למגורים במצב חדש 8,500 ₪.
- שווי מ"ר מבונה אקווי למסחר 12,900 ₪.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש/ת	עמדת שמאי המשיבה
טענת סף לפטור	קיים פטור להיטל השבחה עד 140 מ"ר	אין פטור מהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר
אופן חישוב ההשבחה	בגישת ההשוואה בהתאם לפס"ד נועה לב	בגישה הכלכלית
מגרשי התמורה	1, 6 ו-21	1, 6, 21 ו-22
זכויות המגורים במצב חדש	41,318 מ"ר אקווי לא כולל ממ"דים	46,857 מ"ר אקווי כולל ממ"דים
שווי מ"ר לתעסוקה	1,800 ₪	3,340 ₪
עלות עודפת למרתפי חניה בייעוד תעסוקה	7,150,000 ₪	אין עלות עודפת

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והדיון וההכרעה בהן:</u>

13. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

13.1. **<u>טענת סף</u>**

13.1.1. **<u>פטור מהיטל השבחה לדירה עד 140 מ"ר</u>**

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון כי הנישומים זכאים לפטור של עד 140 מ"ר; לטענתם, המורישים ז"ל התגוררו בדירה עשרות שנים עד פטירתם.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי אין סמכות לשמאית המכריעה להחליט בעניין הפטור, טוענים שמאי המבקשת כי יש סמכות לשמאית המכריעה לערוך חישוב של פטור, גם אם שמאי הוועדה לא ערך חישוב כאמור. עם זאת, מבהירים כי אינם מבקשים מהשמאית המכריעה לקבוע אם הנישומים זכאים לפטור אם לאו, אלא שתיערך חלופת חישוב לפי תכלית הפטור, שכן התוספת המתקבלת (כ-18 מ"ר מעבר לשטח הבנוי הקיים של כ-67 מ"ר) נמוכה מ-140 מ"ר. לטענתם, ככל שתיערך חלופה זו, לא תתקבל השבחה כלל.

במסגרת הדיון טוענים כי הדירה והזכאות לפטור נמכרה ליזם בשנת 2017 עובר למועד אישור התכנית. לכן היטל ההשבחה חל על היזם ולא על הנישום. לפיכך, היזם פטור מהיטל ההשבחה לאור הוראות התכנית הכלכלית המהווה חלק ממסמכי התכנית המשביחה, לפיה על שטח המגורים יחול פטור מהיטל השבחה.

בנוסף מוסיפים וטוענים כי הוועדה המקומית מסרבת באופן לא סביר לאפשר לנישומים להגיש בקשה פורמלית לפטור ואף נמנעת ממסירת הטופס המתאים, על מנת למנוע מצב שבו הסוגייה תובא לבחינת ועדת הערר. לפיכך מבקשים כי תיערכנה שתי חלופות חישוב — עם פטור ובלי פטור.

13.1.2. **<u>חוסר כדאיות כלכלית</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי אין כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט, ומכאן שלא חלה השבחה כלל. לטענתם, הדו"ח הכלכלי מיום 30.09.2020, המהווה חלק ממסמכי התכנית המשביחה, שנערך על ידי חברת ז.כ מחקר וסקרים בע"מ (ע"י שמאי המקרקעין מר ארז כהן), קבע שיעור רווחיות של 17% בלבד ליזם, וזאת בהתבסס על שתי הנחות מהותיות: פטור מלא מהיטל השבחה לשטחי המגורים בפרויקט, והנחה בשיעור של כ-80% למגרשי ההשלמה שירכוש היזם (140,000 ₪ קרקע ליח"ד, עבור 366 יח"ד).

לטענתם, בפועל שתי ההנחות לא התקיימו: הוועדה המקומית מחייבת בהיטל השבחה ולא פוטרת את שטחי המגורים, ומגרשי ההשלמה נמכרו לצדדים שלישיים בשוק החופשי במחיר מלא, ולא ליזם במחיר מופחת. משבוטלו ההנחות שעליהן נבנה הדו"ח הכלכלי — ואשר בוטלו על ידי הוועדה המקומית עצמה — הרווחיות של 17% הופכת, לטענתם, לרווח שלילי. מסקנה זו, לטענתם, מתקבלת בהתאמות פשוטות בלבד. עוד טוענים כי מבחינה פיזית-מעשית לא ניתן לבנות את הפרויקט ללא מגרשי ההשלמה, בהתחשב בתנאי הוראות, זכויות ומגבלות תמ"ל/2006.

לדיד‏ם, הדו‏"ח מבוסס, בין היתר, על החלטת הרשות המקומית להעניק פטור מהיטל השבחה ליחידות המגורים בתכנית (כמצוין בסעיף 11.9 לדו‏"ח הכלכלי) ועל מכירת מגרשי ההשלמה ליזם בהנחה כאמור. משנמכרו מגרשי ההשלמה בפועל בשוק החופשי ולא ליזם במחיר מופחת, אין כדאיות כלכלית לביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית, ומכאן שאין השבחה.

13.2. **<u>שווי מצב קודם</u>**

שמאי המבקשת מאמצים בשומתם שווי מ‏"ר בנוי ביחס לשטח הרשום במצב קודם בסך 26,600 ₪, כפי שנקבע בשומות מכריעות קודמות של הח‏"מ בתתי חלקות 58, 55, 38 ו-6, כולן בגו‏"ח 6189/870, וכן כפי שנקבע על ידי שמאי המשיבה בשומתו לתת חלקה 103 באותו גו‏"ח.

לפי גישה זו, לטענתם שווי הדירה במצב קודם הוא 1,449,700 ₪ (54.5 מ‏"ר × 26,600 ₪).

13.3. **<u>שווי מצב חדש</u>**

13.3.1. **<u>גישת ההשוואה</u>**

שמאי המבקשת מאמצים שווי מ‏"ר בנוי ביחס לשטח הרשום במצב חדש בסך 28,300 ₪, כפי שנקבע בשומות מכריעות קודמות של הח‏"מ בתת חלקות 58, 55, 38 ו-6, כולן בגו‏"ח 6189/870.

לפי גישה זו, שווי הדירה במצב חדש הוא 1,542,350 ₪ (54.5 מ‏"ר × 28,300).

לשיטתם, משקיימות עסקאות השוואה מספקות בחלקה ובסביבתה, אין צורך להידרש כלל לגישה הכלכלית, בהתאם לפסיקת נועה לב.

13.3.2. **<u>תחשיב שמאי המבקשת -בגישת ההשוואה</u>**

	שטח רשום	מקדם מיקום אגף 1	מקדם שוליות	שווי למ‏"ר רשום	סה‏"כ שווי
שווי מצב קודם	54.5 מ‏"ר	1.00	1.00	₪ 26,600	₪ 1,449,700
שווי מצב חדש	54.5 מ‏"ר	1.00	1.00	₪ 28,300	₪ 1,542,350
השבחה					₪ 92,650
היטל השבחה (25%)					₪ **23,163**

כתימוכין לשיעור ההשבחה שהתקבל בהתאם לגישת ההשוואה, מפנים שמאי המבקשת לשומות הוועדה המקומית שנערכו במסגרת התכנית, במסגרתן נקבע שיעור ההשבחה לפי גישת ההשוואה, ומהן עולה כי שיעור ההשבחה שנקבע נמוך פי ארבעה מזה שנקבע בשומת המשיבה לגבי הנכס הנדון.

בנוסף ,מפנים שמאי המבקשת לשומות המכריעות שנערכו על ידי הח‏"מ.

בהתבסס על מכלול השומות האמורות, נטען במסגרת הדיון כי שווי הדירה במצב הקודם עומד על כ-1,450,000 ₪, ואילו שוויה במצב החדש עומד על כ-1,545,000 ₪. בהתאם לכך, ההשבחה המחושבת לפי גישת ההשוואה הישירה מסתכמת בכ-95,000 ₪, כך שהיטל השבחה בשיעור של 25% עומד על סך של 23,750 ₪. סכום זה תואם את דרישות התשלום שהוצאו לאחרונה על ידי

שמאי המשיבה, מר אמיר חופשי, וזאת בשונה מהיטל ההשבחה שנקבע בנכס הנדון, אשר הועמד על סך של כ-84 אלף ₪.

להלן טבלת שיעורי ההשבחה שנקבעו במסגרת התכנית הנדונה:

מועד השומה	שמאי	גו"ח	תת"ח	קומה	שטח רשום	שווי מצב קודם	מצב חדש	היטל השבחה
שומות וועדה								
24/07/2025	אמיר חופשי	6189/886	16	4	69.3 מ"ר	₪ 1,496,040	₪ 1,573,000	₪ 19,240
22/01/2026	אמיר חופשי	6189/870	103	2	54.5 מ"ר	₪ 1,449,700	₪ 1,543,985	₪ 23,571
	אמיר חופשי	6189/890	27					₪ 20,149
שומות מכריעות								
28/07/2025	רמה מאור	6189/870	55	5	54.5 מ"ר	₪ 1,449,700	₪ 1,544,000	₪ 23,575
28/07/2025	רמה מאור	6189/870	38	2	54.5 מ"ר	₪ 1,420,000	₪ 1,544,200	₪ 31,050
16/08/2022	רמה מאור	6189/870	6	3	54.5 מ"ר	₪ 1,450,000	₪ 1,544,000	₪ 23,500

13.3.3. **<u>הגישה הכלכלית</u>**

שמאי המבקשת ערכו תחשיב שווי בהתאם לגישה הכלכלית, אולם במסגרת הדיון טענו שבעקבות פס"ד נועה לב, אין להתייחס לגישה הכלכלית אלא רק לגישת ההשוואה.

יחד עם זאת, אפרט את אופן חישוב ההשבחה בגישה הכלכלית בהתאם לשומת המבקשת.

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>

שמאי המבקשת נקטו בשווי מ"ר מבונה מגורים במצב חדש בסכום של 8,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות בתחום החלקה.

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר</u>

שמאי המבקשת נקטו בשווי מ"ר מבונה למסחר במצב חדש בסכום של 12,900 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות בתחום החלקה.

<u>שווי מ"ר תעסוקה</u>

שמאי המבקשת נקטו בשווי מ"ר לתעסוקה בסכום של 1,800 ₪, לפני הפחתה בגין עלות עודפת למקומות חניה, בהתאם לנתוני השווי שנותחו במסגרת השומה המייעצת של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6366/3 באזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה.

לטענתם במסגרת השומה המייעצת נקבע שווי לתעסוקה לפי 1,617 ₪ למ"ר מבונה למועד 08.06.2020.

להלן ניתוח נתוני השווי:

<u>עסקאות השוואה</u>

עסקה ברח' בזל, אזור התעשייה קריית אריה, גוש 6366, חלקה 200, מתאריך 24.09.2019. מחיר המכירה: 63,800,000 ₪. בהתאם לתכנית פת/2004/א, הנכס מסווג כמגרש 202, ששטחו 3,399 מ"ר. ייעוד הנכס הוא אזור עסקים ומסחר 34. זכויות הבנייה: שטח עיקרי עילי – 30,000 מ"ר;

שטח עיקרי ת"ק – 883 מ"ר ; שטח שירות עילי – 6,000 מ"ר ; שטח שירות ת"ק – 4,184 מ"ר. סה"כ השטח ברוטו הוא 36,883 מ"ר, המבטא שווי למ"ר מבונה ברוטו בסך 1,730 ₪. בהתאמה לגודל המגרש הנדון, מתקבל שווי של 1,557 ₪.

עסקה ברח' אימבר, אזור התעשייה קריית אריה, גוש 6365, חלקה 34, מתאריך 05.08.2018. מחיר המכירה: 4,600,000 ₪. שטח הקרקע הוא 1,076 מ"ר, לפי העתק נסח רישום המקרקעין מתאריך 05.08.2018 (מצורף העתק הסכם המכר שנתקבל מהמשיבה). בהתאם לתכנית פת/10/2000, ייעוד הנכס הוא תעשייה (בדומה לנכס הנדון). זכויות הבנייה: שטח עיקרי (עילי ותת"ק) – 200% ; שטח שירות – 20% מהשטח העיקרי ; שטח שירות ת"ק – 150%. סה"כ השטח ברוטו הוא 2,582 מ"ר, המבטא שווי למ"ר מבונה בסך 1,781 ₪. בהתאמה לגודל המגרש הנדון, מתקבל שווי של 1,603 ₪.

עסקה ברח' זבולון המר, אזור התעשייה קריית אריה, גוש 6365, חלקה 125, מתאריך 03.08.2017. מחיר המכירה: 68,480,250 ₪. שטח הקרקע הוא 24,518 מ"ר, לפי העתק נסח רישום המקרקעין מתאריך 14.07.2019 (התקבל מהמשיבה). בהתאם לתכנית פת/מק/1/1/2004, ייעוד הנכס הוא תעסוקה 35. זכויות הבנייה: שטח עיקרי – 61,000 מ"ר ; שטח שירות עילי – 19,565 מ"ר ; שטח שירות ת"ק – 75,000 מ"ר. סה"כ השטח ברוטו, בהתאמה לחלקה היחסי של העסקה (50%), הוא 40,283 מ"ר, המבטא שווי למ"ר מבונה בסך 1,700 ₪. בהתאמה לגודל המגרש הנדון, מתקבל שווי של 1,530 ₪.

<u>שמאים מכריעים</u>

בהחלטתו של השמאי המכריע, מר יעקב פז, בעניין גוש 6194, חלק מחלקות 245, 180 ו־142, מגרשים 101 ו־301 לפי תכנית פת/93/1241, ברחוב אפעל 25, אזור התעשייה קריית אריה, נקבע שווי למ"ר מבונה ברוטו בסך 1,500 ₪ (בהתאמה למיקום), נכון למועד הקובע, 08.06.2020. זאת, עבור נכס שייעודו תעסוקה בהתאם לתכנית מס' 410-0411132, המגלם יחס ברוטו/נטו של כ־40%.

בהחלטתו של השמאי המכריע, מר יגאל יוסף, בעניין גוש 6194, חלק מחלקות 17 ו־18, ברחוב ז'בוטינסקי פינת רחוב שנקר, אזור התעשייה קריית אריה, נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי בסך 1,700 ₪, נכון למועד הקובע, 08.06.2020. זאת, עבור נכס שייעודו תעסוקה בהתאם לתכנית מס' 410-0411132.

בעניין זה, בהתאמה לשטח ברוטו, אם יובא בחשבון מקדם העמסה של שטחי שירות (מצב קודם), יתקבל שווי למ"ר מבונה ברוטו בסך 1,416 ₪ ; ואם יובא בחשבון מקדם העמסה של שטחי שירות (מצב חדש), יתקבל שווי למ"ר מבונה ברוטו בסך 1,172 ₪. הממוצע בין השניים הוא 1,294 ₪.

בהחלטתה של השמאית המכריעה, גב' שושי שרביט שפירא, בעניין גוש 6372, חלק מחלקות 52, 53, 62 ו־79–93, ברחוב ז'בוטינסקי פינת רחוב רבין, אזור התעשייה קריית אריה, נקבע שווי למ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך 1,670 ₪, נכון למועד הקובע, 23.07.2019. שווי זה מגלם יחס ברוטו/נטו של כ־30%.

עסקאות מכר משרדים

תאריך	קומה	מספר קומות	שטח ארנונה ברוטו	מחיר מכירה	חנויות	מחיר העסקה בנטרול חנויות	שווי למ"ר בנוי ארנונה ברוטו
11.3.2021	25	28	124.0 מ"ר	₪ 1,727,290	2	₪ 1,547,290	₪ 12,478
19.5.2021	22	30	100.0 מ"ר	₪ 1,183,216	1	₪ 1,093,216	₪ 10,932
8.6.2021	9	30	103.0 מ"ר	₪ 1,093,520	1	₪ 1,003,520	₪ 9,743
23.6.2021	8	30	103.0 מ"ר	₪ 1,100,000	1	₪ 1,010,000	₪ 9,806
23.6.2021	21	30	222.0 מ"ר	₪ 2,500,000	3	₪ 2,230,000	₪ 10,045
11.8.2021	12	30	228.0 מ"ר	₪ 2,235,000	3	₪ 1,965,000	₪ 8,618
16.8.2021	12	30	133.0 מ"ר	₪ 1,417,293	1	₪ 1,327,293	₪ 9,980
3.10.2021	21	30	181.0 מ"ר	₪ 2,050,000	2	₪ 1,870,000	₪ 10,331
14.10.2021	9	30	102.0 מ"ר	₪ 1,170,000	1	₪ 1,080,000	₪ 10,588
7.12.2021	9	30	133.0 מ"ר	₪ 1,450,000	1	₪ 1,360,000	₪ 10,226
16.12.2021	16	30	128.0 מ"ר	₪ 1,625,000	2	₪ 1,445,000	₪ 11,289
19.12.2021	7	30	102.0 מ"ר	₪ 1,260,000	1	₪ 1,170,000	₪ 11,471
27.12.2021	21	28	181.0 מ"ר	₪ 2,135,000	2	₪ 1,955,000	₪ 10,801
29.12.2021	9	28	102.0 מ"ר	₪ 1,197,000	1	₪ 1,107,000	₪ 10,853
ממוצע							**₪ 10,512**
התאמה למיקום (0.9)							₪ 9,460
בהפחתת יזמות (1.2)							₪ 7,884
בהפחתת עלות בנייה (₪ 6,000)							**₪ 1,884**

עלויות עודפות

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת למקומות חניה בבינוי של 6 קומות תת קרקעיות לפי ₪ 50,000 למקום חניה, כדלקמן:

שטחי מרתפים	7,840.0 מ"ר
שטח מקום חניה בהתחשב בצורת המגרש	55מ"ר לחניה
מספר מקומות חניה (במעוגל)	143.0חניות
עלות עודפת לחניה	₪ 50,000
סה"כ עלות עודפת במגרש 21	**₪ 7,150,000**

סיכום השווי בגישה הכלכלית

שמאי המבקשת טוענים כי קיימת טעות בסיסית בשומת המשיבה, וכי למבקשת אין כל זכויות במגרש 22.

להלן תחשיב השווי בגישה הכלכלית:

מגורים

מגרש	בניין	סה"כ שטח דירתי אקוו'	ממ"דים	שטח לחיוב ללא ממדים	מקדם	שטח אקוו' לחישוב השווי להיטל השבחה
6	מגדל	12,992	1,536	11,456	1	11,456
	מרקמי מסחר	3,045	360	2,685	1.015	2,725
	מגדל	12,992	1,536	11,456	1	11,456
	מרקמי ללא מסחר	4,872	576	4,296	1.03	4,425
1	מגדל	13,297	1,572	11,725	0.96	11,256
סה"כ שטח ללא ממ"ד						41,318
שווי מ"ר מבונה מגורים						₪ 8,500
סה"כ שווי זכויות המגורים במצב חדש						**₪ 351,204,318**

מסחר

מגרש	עיקרי	שירות	שטח אקוו'
1	210.0 מ"ר	70.0 מ"ר	238.0 מ"ר
6	585.0 מ"ר	195.0 מ"ר	663.0 מ"ר
21	151.0 מ"ר	50.0 מ"ר	171.0 מ"ר
סה"כ שטח מסחר אקוו'			1,072.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר			₪ 12,900
סה"כ שווי זכויות המסחר במצב חדש			₪ 13,828,800

תעסוקה

מגרש	עיקרי	שירות	שטח אקוו'
21	13,748.0 מ"ר	4,583.0 מ"ר	15,581.2 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר			₪ 1,800
סה"כ שווי זכויות המסחר במצב חדש			₪ 28,046,160

סיכום השווי במצב חדש בגישה הכלכלית

מגרש	מגורים	מסחר	תעסוקה	עלויות עודפות	סה"כ	חלק יחסי במגרש	שווי יחסי
1	₪ 95,676,000	₪ 3,070,200			₪ 98,746,200	1.0044%	₪ 991,807
6	₪ 255,528,318	₪ 8,552,700			₪ 264,081,018	0.2424%	₪ 640,132
21			₪ 28,046,160	₪ – 7,150,000	₪ 20,896,160	0.8264%	₪ 172,686
סה"כ שווי הזכויות לפני דחייה							₪ 1,804,625
דחייה לתקופה של 10 שנים לפי 6% דמי היוון							0.56
סה"כ שווי בהתחשב בדחייה							**₪ 1,007,000**

13.3.4. **<u>תחשיב שמאי המבקשת- בגישה הכלכלית</u>**

סה״כ שווי זכויות במצב חדש	1,007,000 ₪
שווי הזכויות במצב קודם	1,449,700 ₪
השבחה	442,700 – ₪
היטל השבחה	0 ₪

14. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.1. **<u>טענת סף</u>**

14.1.1. **<u>פטור מהיטל השבחה לדירה עד 140 מ״ר</u>**

שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הפטור ניתן להרחבה או למכר של דירה קיימת בלבד. לטענתו, בהתחדשות עירונית מדובר במוצר תכנוני שונה ולא בהרחבת דירה קיימת — בשלב זה אין כל ודאות מה יהיה שטח הדירה שתתקבל ובאיזה בניין, ולכן אין מקום להחיל את הפטור. לביסוס טענתו מפנה למקרה דומה ברחוב המקשר בירושלים, שם לא הוכר פטור מטעם זה, כאשר הפטור מהיטל ההשבחה קוזז בסופו של דבר עבור היזם עם הוצאת ההיתר. עוד טוען כי בהתאם לפסקי הדין אשדר ונועה לב החבות היא מלאה, וכי בבקשה למידע מוקדם הנתפסת כמכר — שהיא המימוש הראשון הנדון — אין תחולה לפטור, בשונה ממימוש בדרך של היתר בניה.

שמאי המשיבה מוסיף וטוען כי סוגיית הפטור ועצם החבות בהיטל נתונה לסמכות ועדת הערר בלבד, וכי שאלת אופן חישוב ההשבחה כלל אינה רלוונטית לפטור אלא נשענת למעשה על מחלוקת בדבר עצם החבות. לשיטתו, המקרה היחיד שבו שמאי מכריע מוסמך ליישם חישוב פטור הוא כאשר שמאי המשיבה הכין מראש תחשיב תיאורטי לצורך הקלת ההליך, ורק לאחר מכן ניתן ליישמו, בכפוף לבחינת המחלקה הרלוונטית את הזכאות בפועל; משלא הוכן תחשיב כאמור על ידי שמאי המשיבה בענייננו, אין לשמאית המכריעה סמכות לערוך אותו. עם זאת, מציין כי ייתכן שוועדת הערר תכיר בפטור למכירת דירות בפרויקטי פינוי-בינוי שאינן מגיעות ל-140 מ״ר, בשונה מהפטור הגורף לו טוענים שמאי המבקשת.

14.1.2. **<u>חוסר כדאיות כלכלית</u>**

שמאי המשיבה דוחה את טענת חוסר הכדאיות הכלכלית, וטוען כי הדו״ח הכלכלי שערך מר ארז כהן, אינו מהווה חלק ממסמכי התכנית אלא כלי עזר בלבד לצורך אישורה, כפי שנקבע במסגרת פס״ד אאורה קריית ים. לטענתו, טבלת ההנחות שבדו״ח (טבלה 5) ניתנת לשינוי מעת לעת, ואף במקרים שבהם לא נמצאה רווחיות בפועל, נקבע כי אין להביא זאת בחשבון בקביעת ההשבחה. לתימוכין מפנה להחלטת השמאי המכריע חיים מסילתי, בתיק ביהוד (ללא מראה מקום). עוד טוען כי מגרשי ההשלמה רלוונטיים לעניין תקן 21 (איחוד וחלוקה) בלבד, ואינם רלוונטיים להיטל ההשבחה.

שמאי המשיבה מוסיף כי כל ההליך התכנוני שקדם למועד הקובע אינו רלוונטי, וכי הטענות המועלות על ידי שמאי המבקשת בעניין זה משקפות למעשה התנגדות של היזם לתכנית ולתנאיה הכלכליים, ולא טענה הנוגעת לשווי הנכס הנדון לצורך היטל ההשבחה.

14.2. **<u>שווי מצב קודם</u>**

שמאי המשיבה טוען כי מאחר שהתכנית פורסמה בעיתונים בפעם הראשונה ביום 18.07.2019, ומאחר שעל פי הרוב קיימת השפעה של התכנית על ערכי השווי כבר כשנתיים קודם לפרסומה, יש לחשב את ערכי השווי במצב קודם כממוצע מעסקאות שנעשו בסביבת הנכס הקרובה עד כשנתיים לפני פרסום התכנית בעיתונים — דהיינו עד ליום 22.05.2017 — תוך התאמה למועד הקובע של תכנית תמ"ל 2006/, שהוא יום 16.11.2020.

שמאי המשיבה הציג עסקאות ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, שנעשו עד כשנתיים קודם לפרסום התכנית בעיתונים בסביבה הקרובה של החלקה הנדונה ובשטח זהה לשטח הדירה הנדונה:

מס"ד	תאריך	כתובת	חלקה בגוש 6189	קומה	חד'	שנת בנייה	שטח ארנונה	תמורה	שווי מ"ר בנוי	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי מותאם
1	26.01.2015	הנשיא 2	875	2/3	3	1980	69.0 מ"ר	₪ 1,080,000	₪ 15,652	1.30	₪ 20,348
2	06.08.2015	הנשיא 13	884	1/4	3	1970	69.0 מ"ר	₪ 1,242,500	₪ 18,007	1.30	₪ 23,409
3	13.03.2016	הנשיא 17	886	2/4	3	1980	69.0 מ"ר	₪ 1,300,000	₪ 18,841	1.20	₪ 22,609
4	01.01.2017	הנשיא 17	886	1/2	3	1980	75.0 מ"ר	₪ 900,000	₪ 12,000	1.15	₪ 13,800
5	05.01.2017	הנשיא 10	881	0/4	3	1965	69.0 מ"ר	₪ 1,399,999	₪ 20,290	1.15	₪ 23,333
6	20.01.2017	הנשיא 17	886	4/4	3	1982	69.0 מ"ר	₪ 1,340,000	₪ 19,420	1.15	₪ 22,333
7	22.03.2017	הנשיא 18	890	4/4	3	1960	69.0 מ"ר	₪ 1,300,000	₪ 18,841	1.15	₪ 21,667
8	22.05.2017	הנשיא 18	890	3/4	3	1955	75.0 מ"ר	₪ 1,129,999	₪ 15,067	1.15	₪ 17,327
סה"כ					**3**		**70.5 מ"ר**	**₪ 1,211,562**	**₪ 17,265**		**₪ 21,575** [5]

עוד טוען שמאי המשיבה כי בהתאם למחשבון הלמ"ס למחירי הדירות, השינוי הגבוה ביותר במחירי הדירות חל בתקופה שבין יום 26.01.2015 ליום 16.11.2020 (המועד הקובע), ובמהלכה חלה עלייה במחירי הדירות בשיעור של כ-22%, ואילו השינוי הנמוך ביותר חל בתקופה שבין יום 22.05.2017 ליום 16.11.2020 (המועד הקובע) – עלייה של כ-5% בלבד. לטענתו, שיעורי ההתאמה שהובאו בטבלת העסקאות הם על הצד הזהיר, ומביאים בחשבון את האפשרות שבמיקום הנדון קיימת עלייה גבוהה יותר במחירי הדירות.

מניתוח העסקאות, תוך התאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, ובהתעלמות מעסקה מס' 4 שהיא חריגה, מתקבל שווי מ"ר בנוי רשום בגבולות 21,600 ₪.

[5] ממוצע ללא עסקה מס' 4 שהינה חריגה

כמו כן, מציג ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מיום	קומה	שטח דירה	שווי מ"ר בנוי	מועד קובע
אלדד חיימי	6189/888	08.05.2022		62.8 מ"ר	19,000 ₪ [6]	18.12.2016
יעקב פז	6189/890	25.07.2022		55.0 מ"ר	24,000 ₪	16.11.2020
יעקב פז	6189/881	25.07.2022	רביעית	68.5 מ"ר	20,500 ₪	16.11.2020
רמה מאור	6189/870	16.08.2022			21,800 ₪	16.11.2020
רמה מאור	6189/870	03.04.2022	חמישית		20,800 ₪	16.11.2020

לאור האמור לעיל תוך התחשבות במיקום הנכס הנדון ובשומות מכריעות נקבע שווי מ"ר בנוי 20,800 ₪. לטענתו, בהתאם לטופס ארנונה שנמסר ע"י הועדה המקומית, שטח ברוטו (ארנונה) של הדירה הנדונה הנו 67.5 מ"ר. לפיכך, שווי הדירה במצב הקודם הנו 1,404,000 ₪ (20,800 ₪ x 67.5 מ"ר).

בהתייחסותו לשומה האחרת מטעם המבקשת, מפרט שמאי המשיבה את השומות המכריעות שעליהן מבוססת קביעתו: בשומה מכרעת של החי"מ מיום 16.08.2022, תת חלקה 6 בחלקה 870 בגוש 6189, נקבע שווי מ"ר בנוי רשום בסך 26,100 ₪ ושווי מ"ר בנוי ברוטו בסך 21,800 ₪, לדירה הממוקמת בקומה השנייה. בשומה מכרעת נוספת של החי"מ מיום 03.04.2022, בחלקה 870 בגוש 6189, נקבע שווי מ"ר בנוי רשום בסך 26,100 ₪ ושווי מ"ר בנוי ברוטו בסך 20,800 ₪, לדירה הממוקמת בקומה חמישית ואחרונה – התואמת למאפייני הדירה הנדונה. כן מפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז מיום 25.07.2022, בחלקה 881 בגוש 6189, שבה נקבע שווי מ"ר בנוי רשום בסך 20,500 ₪ לדירה הממוקמת בקומה רביעית ואחרונה, התואמת אף היא למאפייני הדירה הנדונה.

עוד מבהיר שמאי המשיבה כי שווי לפי 26,600 ₪ למ"ר רשום, שנקבע בשומה מכרעת של החי"מ ועליו הסתמכו שמאי המבקשת, מתייחס לדירה רגילה בבניין; לדירה בקומה אחרונה הובאה באותה שומה מכרעת מקדם הפחתה של 0.98, המניב את השווי הנמוך יותר של 20,800 ₪.

14.3. **<u>שווי מצב חדש</u>**

שמאי המשיבה ערך את בחינת השווי במצב החדש רק בגישה הכלכלית. לטענתו, שומת המשיבה נערכה בהתאם לפס"ד אשדר, שלפיו יש לבחון את השווי במצב החדש בגישת השווי העתידי של זכויות הבנייה. מפנה לשומה מכרעת של החי"מ בחלקה הנדונה, שבה נקבע שווי מצב חדש של 1,628,000 ₪, הנובע משקלול גישת ההשוואה הישירה וגישת השווי העתידי של זכויות הבנייה; בהתאם לכך, ההשבחה היא 224,000 ₪.

עוד טוען כי פס"ד נעה לב[7] לא ביטל את פס"ד אשדר ולא קבע כי אין לפעול בגישה הכלכלית, אלא עסק בסוגיית דמי השימוש בביניים והדחיה במצב החדש. לטענתו, לפי פסק הדין, ככל שקיימות די עסקאות השוואה — יש עדיפות לגישת ההשוואה, אך ככל שאין די בהן — יש לשלב בין הגישות.

[6] שמאי המשיבה מציין, כי בשומה המכרעת הנתונים מתבססים בין היתר על עסקאות של דירות מגורים בשטח רשום של 51 מ"ר, לעומת הדירה הנדונה שהינה בשטח ברוטו של 67.5 מ"ר. כמו כן, מציין שווי מ"ר מותאם למועד הקובע לפי 23,320 ₪.

[7] עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב ואח' (להלן: "**פס"ד נועה לב**")

14.3.1. **<u>הגישה הכלכלית</u>**

שמאי המשיבה נוקט במצב חדש בגישת שווי הזכויות העתידי לאומדן השווי במצב חדש, ובהתאם לפס"ד אשדר. שמאי המשיבה מאמץ את ערכי השווי והתחשיב כפי שנקבע בהכרעות קודמות של הח"מ בחלקה הנדונה לתכנית הנדונה[8], כדלקמן:

שווי מ"ר קרקע מבונה מגורים	8,500 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה מסחר	12,900 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה תעסוקה	3,340 ₪
דמ"ש חודשיים מגורים	3,300 ₪[9]

<u>שווי מגרשים 1, 6, 21 ו-22:</u>

שווי זכויות המגורים במצב חדש										
מגרש	מעל הכניסה		בניין	יח"ד	יח"ד קטנות	שטחי יח"ד קטנות כולל ממ"ד (מ"ר)	בתוספת שוליות[10] (מ"ר)	שטחי יח"ד רגילות כולל ממ"ד (מ"ר)	סה"כ שטח דירתי אקוו' (מ"ר)	מקדם[11]	שטח אקוו'
	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)									
6	29,392	15,030	מגדל	128	25.6	1,920	2,112	10,880	12,992	1	12,992 ₪
			מרקמי מסחר	30	6	450	495	2,550	3,045	1.015	3,091 ₪
			מגדל	128	25.6	1,920	2,112	10,880	12,992	1	12,992 ₪
			מרקמי ללא מסחר	48	9.6	720	792	4,080	4,872	1.03	5,018 ₪
1	11,528	5,895	מגדל	131	26.2	1,965	2,162	11,135	13,297	0.96	12,765 ₪
סה"כ שטח אקוו'											**46,857 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה מגורים											**8,500 ₪**
סה"כ שווי זכויות המגורים במצב חדש											**398,288,538 ₪**

שווי זכויות המסחר				
מגרש	עיקרי	שירות	שימוש	שטח אקוו'
1	210 מ"ר	70 מ"ר	מסחר	238 מ"ר
6	585 מ"ר	195 מ"ר	מסחר	663 מ"ר
21	151 מ"ר	50 מ"ר	מסחר	171 מ"ר
22	300 מ"ר	99 מ"ר	מסחר	340 מ"ר
סה"כ שטח מסחר אקוו'				1,412 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר				12,900 ₪
סה"כ שווי זכויות המסחר במצב חדש				18,209,640 ₪

שווי זכויות התעסוקה				
21	13,748 מ"ר	4,583 מ"ר	תעסוקה	15,581 מ"ר
22	6,502 מ"ר	2,167 מ"ר	תעסוקה	7,369 מ"ר
סה"כ שטח תעסוקה אקוו'				22,950 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה				3,340 מ"ר
סה"כ שווי זכויות לתעסוקה במצב חדש				76,653,000 ₪
סה"כ שווי זכויות מסחר ותעסוקה				**94,862,640 ₪**

[8] מיום 03.04.202 ומיום 16.08.2022.
[9] הערת הח"מ- בשומות מכריעות קודמות נקבע דמ"ש חודשיים לפי 3,600 ₪.
[10] תוספת 10% עבור דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר.
[11] מקדם שווי בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה.

<u>סיכום השווי בגישה הכלכלית</u>

מצב חדש			
שווי מגורים			₪ 398,288,538
שווי מסחר ותעסוקה			₪ 94,862,640
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 493,151,178
מורכבות רכיב התעסוקה		0.9	₪ 443,836,060
דחיה	4	6.0%	₪ 351,559,730
חלק יחסי		0.46%	₪ 1,617,175
שימוש ביניים	3.5	5.0%	₪ 124,329
סה"כ שווי יחסי מצב חדש במעוגל			₪ **1,741,504**

במסגרת תגובת המשיבה, טען כי בהתאם לפס"ד נועה לב, יש להפעיל את מקדם הדחיה על ההשבחה, ולא רק על שווי המצב החדש. לטענתו יישום של הפסיקה מביאה לתוצאה גבוהה יותר של היטל ההשבחה.

שמאי המשיבה ערך תחשיב בהתאם לפס"ד לב, לפי השווי המשוקלל של המצב החדש בגישה הכלכלית, כפי שנקט שמאי המבקש (מבלי להסכים לשווי), כדלקמן:

שווי מצב חדש לפי שומת המבקש ללא דחייה	₪ 2,041,646 [12]
שווי מצב קודם (20,800 ₪ * 67.5 מ"ר)	₪ 1,404,000
השבחה	₪ 637,646
השבחה לאחר דחייה 4 שנים	₪ 505,075
היטל השבחה (25%)	₪ **126,269**

לאור האמור לעיל, טוען שמאי המשיבה כי לא זו בלבד שאין מקום להפחתת ההיטל, אלא שלפי הפסיקה החדשה ההשבחה אף גבוהה יותר.

ביחס לעלויות העודפות לחניה במשרדים ולשווי מ"ר לתעסוקה, טוען שמאי המשיבה כי קיימות לא מעט שומות מכריעות העוסקות בתכנית תמ"ל/2006, ובהן שומה מכרעת בחלקה הנדונה עצמה, שבהן לא הובאו בחשבון הפחתות של עלות עודפת, וכן נקבע בהן שווי מ"ר מבונה לתעסוקה גבוה יותר מהשווי שנקטו שמאי המבקשת. לטענתו, לא ניתן להסתמך מחד על ערכי השווי (למגורים ולמסחר) שנקבעו באותן שומות מכריעות, ומאידך להעלות טענות (כגון עלות עודפת לחניה ושווי נמוך לתעסוקה) שלא צוינו באותן שומות מכריעות עצמן.

14.4. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

שווי הזכויות במצב חדש	₪ 1,741,504
שווי הדירה במצב קודם	₪ 1,404,000
השבחה (במעוגל)	₪ **337,500**
היטל השבחה (25%)	₪ **84,375**

[12] 1,617,175 ₪ / 0.7921

15. **<u>הכרעה</u>**

סוגיות המחלוקת וההשבחה בעניינו נובעות ממכר דירת מגורים במתחם גיורא בעיר גבעת שמואל. במתחם אושרה בנובמבר 2020 תוכנית פינוי בינוי, תמ"ל 2006 (להלן: "התכנית הנדונה").

הצדדים חלוקים ביחס לעצם החבות ולחלופין לגישת חישוב השווי במצב החדש.

15.1. **<u>טענת סף</u>**

15.1.1. **<u>פטור מהיטל השבחה לדירה עד 140 מ"ר</u>**

שמאי המבקשת טוענים לפטור מלא מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ג1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, בעוד ששמאי המשיבה טוען כי בנסיבות העניין אין זכאות לפטור וכי בכל מקרה אין לשמאית המכריעה סמכות להכריע בכך.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מצאתי כי אין מקום להכריע בשאלת הזכאות לפטור במסגרת הכרעה זו. טענת המבקשת היא לפטור גורף מהיטל ההשבחה, היינו להעדר חבות בהיטל, ומשכך מדובר בשאלה משפטית החורגת מהמחלוקת השמאית בדבר גובה ההשבחה.

למעלה מן הצורך אציין, כי ממילא לא ניתן לקבוע בשלב זה את היקף הפטור הנטען במסגרת תכנית להתחדשות עירונית. היקף הפטור, ככל שקיימת זכאות לו, מותנה בנתונים אשר יתבררו רק בשלב מימוש הזכויות בהיתר בניה, ובכלל זה התמורות שיקבלו הבעלים, מהותן, שטחן, והאם מדובר בתוספת של דירה חדשה או בזכויות אחרות, וכן מהו היקף תוספת השטח לדירה הנדונה. בעניינו, חלק מהזכויות במצב החדש אף מוקנות במגרש בייעוד תעסוקה, כך שממילא אין מדובר בזכויות אשר כולן עשויות לבוא בגדר הפטור הנטען. בנסיבות אלה, לא ניתן לקבוע כבר עתה את היקף הפטור, ככל שקיימת זכאות לו, ולפיכך הכרעה זו תתמקד בקביעת גובה ההשבחה בלבד.

15.1.2. **<u>חוסר כדאיות כלכלית</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי בהתאם לדו"ח הכלכלי, אין כדאיות כלכלית לביצוע התכנית, ומכאן שלא חלה השבחה כלל. שמאי המשיבה דוחה טענה זו, וטוען כי הדו"ח הכלכלי אינו מהווה חלק ממסמכי התכנית המחייבים.

אינני מקבלת את טענת שמאי המבקשת. בהתאם לסעיף 1.7 למסמכי התכנית, חוות הדעת הכלכלית מהווה מסמך רקע בלבד, ואינה נמנית עם המסמכים המחייבים או המנחים של התכנית.

מעבר לאמור, יודגש כי אף שמאי המבקשת עצמם מכירים בקיומה של השבחה בהתאם לגישת ההשוואה, כפי שנקבע בשומות הוועדה המקומית ובהכרעות שניתנו במסגרת התכנית המשביחה, כאשר כל השגתם מתמקדת בגובה ההשבחה שנקבע במקרה דנן.

עמדה זו אינה מתיישבת עם טענת המבקשת בהליך שלפנַי, שלפיה כלל לא קמה השבחה. זאת, שכן טענות בדבר היעדר השבחה אינן נתמכות בתשתית אמפירית מקום שבו נתוני השוק, כפי שהם משתקפים בגישת ההשוואה, מצביעים על קיומה של השבחה. במילים אחרות, בעוד שמסקנת שמאי המבקשת בדבר היעדר השבחה אינן נתמכות בנתוני שווי, נתוני השוק עצמם מובילים למסקנה הפוכה שלפיה קיימת השבחה, כאשר המחלוקת האפשרית נוגעת לכל היותר לגובהה.

15.2. **<u>שווי מצב קודם</u>**

שמאי המבקשת נקטו בשווי מ״ר בנוי רשום בסך 26,600 ₪, לעומתו שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר בנוי ברוטו בסך 20,800 ₪.

בהתאם להכרעות קודמות שלי בחלקה הנדונה, קבעתי שווי מ״ר בנוי רשום בסיסי בסך 26,600 ₪. באותן הכרעות צוין כי כאשר מיקום הדירה הוא בקומה החמישית, תינתן הפחתה בשיעור של 2%, ובנוסף, אם הדירה פונה לכביש מס׳ 4, תינתן הפחתה נוספת בשיעור של 2%.

במקרה הנדון, הדירה ממוקמת בקומה החמישית, ואילו אגף 1, שבו היא ממוקמת, אינו גובל ישירות בכביש מס׳ 4. לפיכך יש להחיל הפחתה אחת בלבד (בגין הקומה), כך ששווי מ״ר בנוי רשום ביחס לדירה מושא השומה הוא 26,100 ₪, ושווי הדירה במצב הקודם הוא 1,422,450 ₪ (26,100 ₪ × 54.5 מ״ר).

15.3. **<u>שווי מצב חדש</u>**

שמאי המשיבה בחן את שווי המצב החדש בגישה הכלכלית. עם זאת, במסגרת הדיון הבהיר כי ככל שקיימים נתוני השוואה מתאימים, יש להעדיף את אומדן ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה, וזאת בהתאם לפסק הדין בעניין נועה לב.

שמאי המבקשת אמדו את ההשבחה הן בגישת ההשוואה והן בגישה הכלכלית. ואולם, במסגרת הדיון טענו כי משקיימות עסקאות השוואה מספקות בחלקה ובסביבתה, אין מקום להידרש כלל לגישה הכלכלית, ויש לאמוד את ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה, וזאת בהסתמך על פסק הדין בעניין נועה לב.

עולה אפוא כי שמאי שני הצדדים היו תמימי דעים כי ככל שקיימים נתוני השוואה מתאימים, יש להעדיף את גישת ההשוואה, בהתאם לאמור בפסק הדין בעניין נועה לב.

בהתאם **לפס״ד נועה לב** שניתן ביום 26.06.2025, נקבע כי השיטה המקובלת והעדיפה להערכת השווי של מקרקעין הינה שיטת ההשוואה הישירה. בפס״ד נקבע, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחיד״ד הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב חדש הינה שיטת ההשוואה הישירה, ורק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות לגישה אחרת, כדלקמן:

> ״47. יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.
>
> 48. ראשית, ובסיסית, שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין הינה השיטה האמינה ביותר לקביעת שווי מקרקעין, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, כך עולה מהספרות התיאורטית בתורת השמאות וכך עולה מהפסיקה הענפה בנושא.
>
> בנסיבות אלו, לא מצאתי כל נימוק תקף שלא להשתמש בשיטה המובילה גם במקרה של דירה הנמכרת בפרויקט פינוי-בינוי.

49. יתרה מזו, דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים **יתרון** לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים.

אפרט בקצרה, מדוע מצד אחד, עסקאות ההשוואה הינן הכלי הראוי להערכת שווי הדירה בסיטואציה של פינוי-בינוי, ומצד השני, את הבעייתיות הקיימת בשיטת חישוב החלק היחסי.

לא לשווא נקבעה שיטת ההשוואה כשיטה המובילה לקביעת שווי המקרקעין, כאשר שווי מקרקעין מוגדר בספרות כמחיר אשר היה נקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון בעסקה בה קיים מידע מלא. מכאן, ברור, כי אין טוב יותר לקביעת השווי, מאיתור עסקאות שנעשו מרצון, תוך מידע מלא במתחם.

שוק המקרקעין, בוודאי בערים הגדולות, הינו שוק משוכלל, עשיר בשחקנים ומתווכים, ומכאן שוק זה, מכיר ויודע כי דירה מסוימת נמצאת במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, ומכאן יודע לתמחר ולקבוע את השווי הראוי לדירה **בהינתן** שאושרה תכנית פינוי-בינוי.

במחיר הדירה שייקבע בין מוכר הדירה לרוכש הדירה, גלומות, ופתורות, כל הדילמות בהם דנים השמאים בהערכת השווי התאורטית: תקופת הדחייה, שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה ועוד. המוכר מתמחר את עמדתו לגבי הסוגיות בהתאם לסברתו שלו, הקונה מתמחר זאת בהתאם לסברתו שלו, ובמפגש הרצונות בין המוכר מרצון לקונה מרצון, נולד השווי האמיתי של הדירה לאחר המועד הקובע.

50. מובן, כי יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ליישום השיטה, ולמיטב הבנתו ומקצועיותו של השמאי המכריע, כך, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה, או עסקאות קצה, וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה.

אולם, כאשר שיטת ההשוואה מיושמת בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים, על ידי שמאי מקצועי, היא זו המשקפת בצורה הטובה ביותר את שווי הדירה לאחר אישור התכנית, טוב יותר מכל תחשיב תאורטי אחר.

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

במקרה הנדון, קיימות עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע, המבטאות את שווי הדירה במצב החדש ומגלמות את כל התמורות העתידיות והדחייה.

עוד מוסיף כבוד השופט גלעד הס כי פסיקתו אינה סותרת את פס״ד **אשדר**, כדלקמן:

"לעניין העדפת שיטת ההשוואה, ראוי להתייחס לפסק הדין בעניין **אשדר** לעיל, כאשר **איני** סבור כי האמור לעיל, סותר את שנקבע בפסק הדין בעניין **אשדר**, ואבהיר.

בפסק הדין בעניין **אשדר** נקבע, כי **אין** כללים מיוחדים לקביעת היטל השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, וכי יש לחשב את היטל ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין לפני ולאחר התכנית, כאשר לעניין זה אין מקום להפריד בין הזכויות המוקנות לדיירים במצב החדש לבין הזכויות המוקנות ליזם.

איני חולק על קביעה עקרונית זו, גם אני סבור כי שווי המצב החדש של כלל המקרקעין הינו שווי **כלל** הזכויות מכוח התכנית. אלא, שלטעמי, שווי כלל הזכויות המוקנות לבעל דירה בודדת, משתקף בצורה הראויה וההוגנת בעסקאות השוואה ולא בתחשיב תיאורטי.

למעשה בסיכומם של דברים, זו גם עמדת בית המשפט בעניין **אשדר** לעיל, ואצטט:

"שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, <u>במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות</u>".

ודברים אלו מקובלים עליי לחלוטין.

57. בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט."

בסעיף 65 לפס"ד כבוד השופט גלעד הס נותן את דעתו לעניין המימוש החלקי במכר של דירה וקובע את הדברים הבאים:

64. למען שלמות התמונה, וכאשר המחלוקת הובאה לפתחו של בית משפט זה, אני סבור שיש להבהיר את הדין גם בעניין תחשיב היטל ההשבחה לפי שיטת החלק היחסי, כאשר יהיה מקום להידרש לתחשיב בשיטה זו במימוש מלא בדרך של היתר בניה, או במקרים בהם לא נמצא עסקאות השוואה מתאימות.

> 65. בטרם אעסוק בכך, ברצוני לציין, כי סוגיה נוספת העולה בהקשר זה, הינה האם המימוש בדרך של מכירת יחידת דיור הינו מימוש חלקי או מלא.
>
> כאמור לעיל, קבעתי כי כאשר נמכרת יחידת דיור במקרקעין עליהם חלה תכנית פינוי-בינוי **יש לקבוע את היטל ההשבחה בראש ובראשונה לפי שיטת ההשוואה הישירה**. שאלה נלווית לכך, והיא יכולה להיות רלוונטית גם כאשר נערך החישוב בדרך אחרת, האם מכר זה מהווה מימוש מלא של הזכויות המוקנות לדירה מכוח התכנית, או מימוש חלקי בלבד.
>
> מדובר בשאלה מורכבת ומסובכת, החורגת באופן מהותי ממסגרת הדיון בערעור זו, ולכן אשאיר את הסוגיה בצריך עיון."

לאור האמור, אף שבית המשפט עמד על כך שמכירת יחידת דיור במסגרת תכנית פינוי-בינוי מעלה שאלה מורכבת בדבר היותה מימוש חלקי או מלא – שאלה אותה הותיר ב"צריך עיון" – נקבע במפורש כי יש לחשב את היטל ההשבחה בראש ובראשונה בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה. משמע, אף באותם מקרים שבהם קיימת אי-ודאות באשר לטיב המימוש, הרי שהוראת הפסיקה ברורה – יש להעדיף את שיטת ההשוואה הישירה ככל שקיימות עסקאות השוואה מתאימות. בכך, קובע בית המשפט מסגרת נורמטיבית ברורה שלפיה העדיפות היא לשיטת ההשוואה הישירה, אף אם שאלה תיאורטית בדבר טיב המימוש נותרת לעת עתה בצריך עיון.

יודגש, כי ניתן להבין מדברי בית המשפט כי שאלת המימוש החלקי או המלא אינה עולה כשלעצמה, אלא בהקשר של עריכת תחשיב ההשבחה תוך שילוב בין גישת ההשוואה הישירה וגישת החלק היחסי – שילוב המצריך דיון בטיב הזכויות שנמכרו ובהיקפן ביחס למלוא הזכויות במקרקעין.

לפיכך, לאור פס"ד **נועה לב** ובהתחשב במסד עסקאות ההשוואה במתחם מושא השומה בסמוך ולאחר המועד הקובע, אערוך את שווי המצב החדש בהתאם לגישת ההשוואה הישירה בלבד, ובדומה להכרעותיי האחרונות בחלקה.

לאור מסקנתי זו, מתייתר הצורך להכריע במחלוקות הנוספות שהעלו הצדדים ביחס לגישה הכלכלית — לרבות בשאלת זכויות הבעלים במגרש 22, שווי המ"ר לתעסוקה, העלות העודפת למרתפי החניה, אורך תקופת הדחיה ואופן הפעלתה, ודמי השימוש בתקופת הביניים — שכן אלה רלוונטיים אך ורק ככל שנדרשת הערכת שווי לפי הגישה הכלכלית.

<u>גישת ההשוואה הישירה</u>

על מנת לאמוד את שווי המקרקעין במצב החדש בהתאם לגישת ההשוואה הישירה, אני סבורה כי יש להביא בחשבון את כלל העסקאות במתחם לאחר אישור התכנית ובסמוך למועד הקובע, המשקף את התמורה הסבירה והממוצעת לטיפוס דירה זהה. בחנתי את העסקאות אשר בוצעו <u>לאחר אישור</u> התכנית במתחם גיורא אשר משקפות את מלוא השפעת תמ"ל 2006 מאחר שעסקאות שבוצעו לאחר הפקדת התכנית אך לפני אישורה עדיין מגלמות את אי-הוודאות התכנונית.

להלן עסקות ההשוואה ממידע נדל"ן והסכמי מכר שהוצגו לי במינויים קודמים ובהתאמה לדירה מושא השומה:

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום	יום מכירה	מחיר מכירה	שווי למ"ר רשום מותאם זמן[13] ושוליות[14]
6189	884	46	45.1 מ"ר	28.1.2021	₪ 1,625,000	₪ 31,773
6189	870	69	45.1 מ"ר	9.5.2021	₪ 1,450,000	₪ 27,767
6189	870	25	45.1 מ"ר	7.6.2021	₪ 1,423,000	₪ 27,250
6189	881	28	54.5 מ"ר	25.7.2021	₪ 1,635,000	₪ 26,700
6189	881	21	54.5 מ"ר	22.8.2021	₪ 1,600,000	₪ 26,128
6189	870	6	54.5 מ"ר	28.10.2021	₪ 1,640,000	₪ 26,782
6189	875	86	40.4 מ"ר	31.10.2021	₪ 1,530,000	₪ 30,641
6189	870	58	45.1 מ"ר	5.12.2021	₪ 1,650,000	₪ 29,601
ממוצע			**48 מ"ר**	**31.7.2021**		**₪ 28,330**
שטח רשום של הדירה מושא השומה						**54.5 מ"ר**
שווי הדירה במצב חדש						₪ 1,544,000

לפיכך, שווי הנכס מושא השומה במצב חדש עפ"י גישת ההשוואה הישירה הינו 1,544,000 ₪.

16. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מהות	שטח רשום	שווי למ"ר רשום	סה"כ שווי
שווי מצב קודם	54.5 מ"ר	₪ 26,100	₪ 1,422,450
שווי מצב חדש	54.5 מ"ר	₪ 28,330	₪ 1,544,000
השבחה			**₪ 121,550**

[13] התאמת זמן נעשתה עפ"י השתנות מחירי הדירות בהתאם ללמ"ס לדירות 2.5-3 חדרים באזור המרכז.
[14] שיעור מקדם השוליות לדירות במתחם לאחר אישור התכנית שונה משיעור מקדם השוליות לפני אישור התכנית. לשם הזהירות ועל הצד הזהיר אקבע מקדם שוליות בשיעור של 10% לדירות הקטנות משטח רשום של 55 מ"ר.

17. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תמ"ל/2006	16.11.2020	₪ 121,550	₪ 30,388

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841