עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

06.11.2025
מספר מינוי: 1118-2025

לכבוד
המבקשת, לילך גבעתי
באמצעות השמאית
גב' תמר פרקאוף אברהם
בדוא"ל info@tamarab.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית יהוד- מונוסון
באמצעות השמאי
מר אמיר חופשי
בדוא"ל valuers@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
גוש 6693 חלקה 82, קדושי מצרים 27, יהוד מונוסון

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס שבנדון.
מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

2.1. גוש: 6693, חלקה: 82, תת חלקה: 14.
2.2. כתובת: רח' קדושי מצרים 27, יהוד- מונוסון.
2.3. שטח החלקה (בשלמות): 1,108 מ"ר.
2.4. שטח רשום של תת החלקה: 47.7 מ"ר.
2.5. מהות הנכס: דירת מגורים בקומה שניה מעל לקומת קרקע במבנה מגורים בבניה רוויה.
2.6. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית יוהד- מונוסון, מיום 03.04.2025 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אמיר חופשי.
3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשת מיום 14.07.2025 אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' תמר אברהם.
3.3. מסמך מיום 31.07.2025 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאית המבקשת.
3.4. העתק שובר תשלום היטל מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד- מונוסון, מיום 21.04.2025 ע"ס 303,920 ₪.

3.5. העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה שהופק ביום 13.05.2025 לגוש 6693 חלקה 82 תת חלקה 14.

3.6. החלטת יו"ר ועדת ערר מרכז בדבר בקשה לאישור הסדר פשרה ערר ינא/8064/1124 **יהודה יפה ויהודה חיים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד מונוסון**.

4. <u>המועדים הקובעים</u>:

05.11.2022 - יום תחילתה של תמ"ל 2016.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 17.08.2025, בהשתתפות שמאית מקרקעין גב' תמר אברהם (מטעם המבקשת) ושמאי מקרקעין מר אמיר חופשי (מטעם המשיבה).

5.2. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.

5.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 21.08.2025 וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם ערכתי ביקור בנכס, שמאי הצדדים לא הביעו רצון שייערך ביקור בנוכחותם. הביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 29.10.2025.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס מהווה דירת מגורים בשטח רשום 47.7 מ"ר, בקומה שניה מעל לקומת קרקע, בבניין בן 4 קומות, בעל 3 כניסות וסה"כ 24 יח"ד, הניצב ברח' קדושי מצרים 27 ביהוד-מונוסון.

6.2. יהוד[1] היא עיר במזרח בקעת אונו במחוז מרכז. בשנת 2003 אוחדה יהוד עם היישוב הקהילתי השכן נוה מונוסון, ועל כן שמן כעיר מאוחדת מאותה עת הוא יהוד- מונוסון.

6.3. רחוב קדושי מצרים מהווה רחוב דו סיטרי המתחיל מרחוב הרצל ממערב ומסתיים ברחוב ויצמן ממזרח.

6.4. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, חלקם כוללים דירות בקומת הקרקע, לצד מבני ציבור.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות ותאורה.

6.6. החלקה עליה ניצב הבניין בשטח רשום של 1,108 מ"ר, בעלת צורה טרפזית. הבניין ניצב במאונך לרחוב קדושי מצרים והגישה דרך שביל חניה.

[1] מתוך אתר ויקיפדיה.

6.7. בחלקה שבנדון 25 תתי חלקות. הדירה שבנדון ידועה כתת"ח 14, ממוקמת בקומה שנייה מעל קומת קרקע.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה שהופק ביום 13.05.2025 לגוש 6693 חלקה 82 תת חלקה 14. עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

תת"ח 14, בקומה: שלישית. במבנה: 1, כניסה: ב. החלק ברכוש המשותף: 1/24.

בעלויות: המבקשת, בשלמות.

הערות: רשומה הערה בדבר העברה לזרים, שם המוטב: מדינת ישראל.

רשומה הערה לפי סעיף 126 לטובת אמירי יהוד מונוסון בע"מ, הסכם מיום 16.02.2014.

רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הרוכשים, התחייבות מיום 23.12.2024 ולטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 **<u>מצב קודם</u>:**

<u>תכנית תג"פ/377 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 277 מיום 01.02.1956</u>:

- מטרת התכנית לחלק את הקרקע הנ"ל למגרשי מגורים וחקלאות, להתוות דרכים חדשות, להקצות מגרשים לבניינים ציבוריים, להקצות אזור ירק ציבורי ולקבוע אזור מסחרי.

<u>תכנית גמ/3/377 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 580 מיום 23.01.1958</u>:

- מטרת התכנית לבטל חלוקה קיימת ודרכים קיימות, לחלק את השטח מחדש למגרשי מגורים, מסחר, חקלאות, איזור מיוחד, מגרשים לבניינים ציבוריים, ליעד שטחים לבתי קברות, שטחים פתוחים ציבוריים, להתוות שבילים, דרכים חדשות.

<u>תכנית ממ/865 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוק, בי.פ. 1782 מיום 02.12.1971</u>:

- מטרת התכנית: תכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התכניות המפורטות שאושרו (או לפחות הופקדו) ביהוד+ פתיחת דרכים חדשות.
- בהתאם לתשריט התכנית הנכס בייעוד מגורים ג' (4 קומות).

<u>תכנית לרישום שיכונים ציבוריים 3/42/2 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 29.12.1976</u>:

- מטרת התכנית קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין בהתאם לחוק.
- בהתאם לתשריט התכנית הנכס בייעוד מגורים, מס' קומות 3-4.

<u>תכנית ממ/1/934 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2760 ביום 05.11.1981</u>:

- מטרת התכנית: תכנית מפורטת שתקבע: אזורי מגורים, אזור מסחרי, שטח לבנייני מגורים, שטח ציבורי פתוח, תתווה דרכים חדשות, תתקן תוואי דרכים קיימות ותבטל חלק מדרכים קיימות.
- בהתאם לתשריט התכנית הנכס בייעוד מגורים ג'.

<u>תכנית יד/6154 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5104 ביום 21.08.2002</u>[2]:

- מטרת התכנית: מתן אפשרות להרחבת יח"ד בבניה רוויה עד 95 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה ותוספת שטחי שירות, הכל במסגרת קווי הבניין המותרים, וכמפורט בהוראות הבניה.
- בהתאם לתשריט התכנית, הנכס בייעוד מגורים ג'.
- להלן זכויות הבניה בייעוד מגורים ג' בהתאם להוראות התכנית:
  - שטח מירבי עיקרי ליח"ד: 95 מ"ר.
  - שטח שירות ליח"ד עבוד ממ"ד ומבואות לחדרי מדרגות: 15.5 מ"ר.
  - סה"כ ליח"ד: 110.5 מ"ר.
  - קווי בניין: חזית לדרך: בהתאם לתשריט, צדדי ואחוריך 4 מ'.

8.2 **<u>מצב חדש</u>:**

<u>תכנית תמ"ל 2016 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 10854 בתאריך 20.10.2020</u>[3]:

- מתוך דברי ההסבר של התכנית:

התוכנית ממוקמת במרכז העיר יהוד-מונסון בשטח של כ-41 דונם ומציעה התחדשות עירונית למתחמי קדושי מצרים, ביאקובסקי והרצל בהתאם לעקרונות תכנית "ליבת העיר" של יהוד-מונסון.
התכנית כוללת 3 מתחמים: מתחם קדושי מצרים (144 יח"ד קיימות) בשטח של כ-17 דונם, מתחם ביאקובסקי 140 יח"ד קיימות) בשטח של כ-15 דונם ומתחם הרצל (כ-48 יח"ד קיימות) בשטח של 3.5 דונם.
במתחם קדושי מצרים קיימים בנוסף למבני המגורים ומגרשי החניה, מגרש ציבורי ובו גן ילדים ומגרש של קופ"ח מאוחדת (לא בנוי).
במתחם ביאקובסקי קיימים בנוסף למבני המגורים, שצ"פ מרכזי, מבנה מועדונית "ארז" ומבנה פעיל ובו מרפאת קופ"ח כללית.
מתחם הרצל מיועד לפינוי בלבד, ולשינוי יעוד הקרקע (בשטח של כ- 3.5 דונם) לצורכי ציבור אשר יתנו מענה לתוספת השטח הנדרשת עבור תוספת האוכלוסייה.
התכנית מציעה כ- 1,150 יח"ד במבני מגורים עד קרקע+ 16 קומות ובבנייה מרקמית עד קרקע+ 9 קומות.
בקומות הקרקע של המבנים מוצעת חזית פעילה כלפי הרחוב ובחלק מהמבנים שולבו גני ילדים ומעונות יום.
התוכנית מגדילה את זכויות הבניה בתא שטח 503 המאפשר צרכי ציבור מדרום למתחם קדושי מצרים על מנת לייעל את תפקודו.

התוכנית שמה דגש על רשת שבילי הולכי הרגל ושבילי אופניים, שירות תח"צ מיטבי והשהיית מי נגר, כאשר כל החניה הפרטית במתחם תהיה במרתפים.
עוד שמה התוכנית דגש על יצירת רחובות פעילים ונעימים להליכה ומרחיבה את חלקם לשם כך.

לצורך מימוש התוכנית יש צורך בקרקע משלימה. הקרקע תוקצה בתכניות אחרות בעיר יהוד-מונסון וזאת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית.

[2] פורסם למתן תוקף בעיתונות ביום 25.08.2002.
[3] פורסם למתן תוקף בעיתונות ביום 21.10.2022.

- בהתאם לתשריט התכנית הנכס בייעוד מגורים ד' כחלק ממתחם קדושי מצרים בתאי שטח 101-104 הנכללים כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.
- להלן הוראות הבינוי בתכנית:

4.1	מגורים ד'
4.1.1	**שימושים**
	1.מגורים וכל הדרוש לתפקודם. 2. מוסדות חינוך, קהילה ותרבות אשר אינם מהווים מטרד ומתאימים לבניני מגורים. 3.שימושים סחירים כגון מסחר (לרבות קופות חולים) ומשרדים.

4.1.2	הוראות
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1.שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים: א. שימושים לצורכי ציבור יותרו בקומת הקרקע בלבד כמפורט בסעיף 4.1.1 (2). ב. חצרות לשימושים הציבוריים (בהתאם להערה יא לטבלה 5). ג. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש. ד. יש לתכנן כניסות נפרדות לשימושי הציבור מהכניסות למבני המגורים. ה. בתכנית הבינוי והפיתוח יש להציג שטח להורדה/העלאת מרכב פרטי של ילדי גני הילדים/מעונות היום. 2.חזית מסחרית - במקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" תתאפשר הקמתה בהתאם להוראות להקמת "חזית מסחרית" בסעיף 6.3 (3) ובהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (3). 3.מחסנים: תתאפשר הקמתם בכל קומות הבניין כולל בתת הקרקע.. בכל מקרה אין למקמם בצורה המייצרת חזית אטומה כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר. 4.קווי בנין: א.קו הבניין לשימושי המסחר/קומת הקרקע לכיוון חזית הרחוב יהיה בהתאם לסימון קו 'החזית המסחרית' בתשריט מצב מוצע. קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 1 מ' לכיוון הרחובות הגובלים, פרט לחלקו המערבי של רח' ביאקבוסקי בו קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 0 מ'. ב.קו הבניין לקומות 4-13 יהיה 4 מ' לכיוון הרחובות הגובלים. פרט לחלקו המערבי של ביאקבוסקי בו קו הבניין יהיה 3 מ'. ג. תותר בנית מרתפים עד לקו המגרש בכפוף להוראות סעיף "ניהול מי נגר" (6.11). 5.בתא שטח 107 יש לתכנן רחבת הולכי רגל פנויה מבינוי בחזית הבניין הפונה לרח' צבי ישי לפי ההוראות הבאות: א.רוחב הרחבה כלפי הרחוב לא יפחת מ- 3 מ'. ב.הרחבה תתוכנן במפלס אחיד עם המדרכה, וללא תתאפשר הקמת גדר ביניהן. ג.יותרו בה נטיעות, אמצעי הצללה וריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפקודה. 6. קומות: בתאי השטח ביעוד זה מוצעים מבנים בגובה עד קרקע+9 ועד קרקע+16 קומות כמפורט בנספח הבינוי.

4.1	מגורים ד'
	7. מרחק בין מבנים : א. המרחק בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ 12 מ'. ב. המרחק בין מבנה רב קומות לבניין גבוה לא יפחת מ 10 מ'. ג. המרחק בין בניינים גבוהים לא יפחת מ- 8 מ'. 8. בתאי שטח 101, 103, 105 ו-106 תחויב הקמתו של לפחות "בניין מרקמי" אחד כהגדרתו בסעיף 1.9.

– להלן זכויות הבניה במתחם קדושי מצרים בהתאם להוראות התכנית :

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מגורים	101	4016	17200	9996	0	16076	43272	176	17	4	0	0	3	1	2640
מגורים ד'	מסחר	101		245	(1) 500											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		280	(2) 300											
מגורים ד'	מגורים	102	2936	16508	9583	0	11744	37835	172	17	4	0	1	3	1	2580
מגורים ד'	מסחר	102		245	(1) 500											
מגורים ד'	מגורים	103	4125	13691	7958	0	16024	37673	146	17	4	3	3	3	1	2190
מגורים ד'	מסחר	103		245	(1) 500											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	103		560	(2) 600											
מגורים ד'	מגורים	104	1454	9108	5279	0	6172	20559	94	17	4	1	0	1	1	1410
מגורים ד'	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	104		400	(1) 350											

הערה ברמת הטבלה :

א. השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ב. יתאפשר גיוד של זכויות בניה באותו השימוש ויחידות דיור בין תאי השטח השונים באותו מתחם איחוד וחלוקה ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל זכויות הבניה ויחידות הדיור בתחום התכנית אך לא יותר מהיקף של 20% מזכויות ההבניה ו/או יחיד המותרות בתא השטח המקבל.

ג. במגרשים עם מספר שימושים שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת השימוש הראשי מגורים.

ד. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות מטעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

ה. הגובה המרבי המותר לבניה במפלס לאישור רת"א הינו 96+ מטר מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.ראו הוראות נוספות בסעיף 6.4.

ו. שטחים טכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.

ז. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש למעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

ח. על מעללות לסוגיהן בשטחים פתוחים לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.

ט. ביעודים שפורטו בסעיף גו טבעי (סעיף 6.8 סייק ב-1) תתאפשר תוספת זכויות עבור מותקנים ללויים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מייר לבניין.

י. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.4 א') תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי השנאה בהיקף של עד 50 מייר במנף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

יא. שטחי חצרות עבור כיתות גן יותנו בכפוף להנחיות תקנות של משרד החינוך.

יב. ככל שפתרון החניון לעת הוצאת היתר בניה אינו מתייק במקום מתייד, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מייר ליחייד.

יג. קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 4.1.

יד. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם (כמסומן בתשריט) יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.

טו. לפחות 50 יחייד מכלל יחידות הדיור הקטנות בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שירות זה כולל שטחי שירות של יקומת עמודים מפולשת מתחת לקומה 1.

(2) שטח שירות זה כולל שטחי שירות מתחת לקירות חצרות ושטחי חוץ מרוצפים לגני ילדים ומעונות יום.

(3) הזכויות בייעוד השציף הן עבור תאי שטח A2011, A 2012, A 2020, A2031, A2033, A2035 (לחניון פרטי) כמסומן בנספח התלת מוד המחייב.

(4) ככל שחדר אצירת האשפה יוקם בתא שטח אחר, תתאפשר בו תוספת של 160 מייר עיקרי ו 160 מייר שרות עבור מתקן לאיסוף אשפה במקרה הצורך.

9. <u>רישוי</u>:

מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד- מונוסון נמצאו המסמכים הבאים:

- רישיון בניה מס' 1426 מתאריך 13.07.1970 לבניית בית מגורים- 24 יח"ד בשטח 1,520.64 מ"ר.
- היתר מס' 06658 מתאריך 27.06.1983 לתוספת בניה לבית מגורים משותף.
- היתר מס' 0051 מתאריך 25.03.1992 לתוספת בניה לבית מגורים משותף.
- היתר מס' 0052 מתאריך 14.04.1992 לתוספת בניה לבית מגורים משותף.
- היתר מס' 0053 מתאריך 13.04.1992 לתוספת בניה לבית מגורים משותף.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, החלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית משביחה	מועד קובע	שמאית המבקשת		שמאי המשיבה	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תמ"ל 2016	05.11.2022	209,650	52,413	1,137,720	284,430

11.2 השבחה בגין אישור תמ"ל 2016:

טיעוני שמאית המבקשת:

- שמאית המבקשת טוענת כי אין מחלוקת לעניין שווי המצב הקודם. לטענתה, עיקר נקודות המחלוקת הן לעניין החלק היחסי בפרויקט לפי השווי היוצא של תת החלקה שבנדון בשיעור של 1.073% מהשווי הכולל של מגרשי התמורה 101 – 104. להלן הקשיים העולים מניתוח שווי במצב החדש לפי חלק יחסי כפי שהציגה בחוות דעתה:

- טוענת כי כדי להגיע לשווי הנכס יש לבצע פרוגרמה מורכבת ולהניח בה הנחות שונות ומורכבות הכוללות מרכיבים רבים (שווי מ"ר מבונה למסחר, דחייה, עלות הקמת מוסדות מבני ציבור, עלויות הריסה ופינוי לאחר דחייה ועוד). לטענתה, כל שינוי במרכיב יכול להוביל לשינוי מהותי בשווי היחסי. החלק היחסי בפרויקט אינו יכול להוות דרך ראויה לקבוע השבחה לדירת מגורים אחת בפרויקט הכולל פינוי ובינוי עבור 332 יח"ד במצב הנכנס, כאשר במצב היוצא עתידות להיבנות כ-1,150 דירות. קונה פוטנציאלי לא יביא בחשבון הנחות וחישובים כל כך מסובכים ומורכבים. טוענת כי אפילו אם המוכר ייקח איש מקצוע כגון שמאי מקרקעין, הסבירות הגבוהה היא כי השמאי לא יבצע פרוגרמה כללית כדי להעריך את שווי הנכס ויבחר לבצע הערכה בגישת ההשוואה כמקובל בנכסים מסוג זה. חלק יחסי בפרויקט מביא בחשבון גם שווי יחסי לשטחי מסחר אשר נהוג כי שטחים אלו אינם כלולים כחלק מהתמורה לדיירים. לטענתה, ניתן ללמוד מהעובדה כי בתאריך 30.12.2011 נחתם הסכם עם יזם עבור הפינוי בינוי שבנדון ובו מפורטות התמורות עבור הדיירים במתחם, במקרה שבנדון סעיף 1.14.1 להסכם פינוי הבינוי קובע כי התמורה לדירות הקיימות ששטחן עד 75 מ"ר, דירה חדשה בת 4 חדרים ששטחה המינימאלי יהיה בין 90 לבין 100 מ"ר ומרפסת חדר דיור בשטח של כ- 8 מ"ר.

לחיזוק טיעונה מפנה להחלטתו של השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי מיום 29.09.2024, בגוש 6693 חלקה 86 תת חלקה 3, ברחוב קדושי מצרים 30, יהוד, בה נבחנה ההשבחה בגין אישור תכנית תמ"ל/2016 שבנדון. השמאי המכריע שקלל 2 גישות שומה גישת ההשוואה הישירה והגישה הכלכלית וקבע משקל בשיעור של 70% לגישת ההשוואה הישירה. משקל גבוה בהרבה ממה שניתן לגישה הכלכלית. להלן ציטוט מתוך החלטתו: "קיים טעם בטענת שמאי המשיבה בדבר הקושי של השוק לאמוד כלל התועלות מהתוכנית הכוללת, ויחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מנתוני השוק, ככל שקיימים נתונים ישירים, קל וחומר במבנה נשוא הדיון ובדירה נשוא הדיון. חישוב שיתעלם מכך, יאמוד את ההשבחה בגובה מקורב למחיר מכירה ויותיר את המוכר עם אפס תמורה או קרוב לכך. לו היה כשל בדירה אחת, היה אפשר לראות בכך הטיה במחיר המדווח. אולם התופעה חוזרת בנתוני השוואה רבים שביחד מצביעים על תובנת שוק שאין להתעלם ממנה. בשקלול הגורמים יש להערכתי להישען ולהעניק לנתון ההשוואתי משקל גבוה יותר". טוענת כי כפי שקובע השמאי המכריע בהחלטתו שנערכה במתחם שבנדון, במתחמי התכנית נערכו לא מעט עסקאות לאחר המועד הקובע לאישור התכנית, אשר לא משקפות כלל את השווי שנקבע בשיטה הכלכלית, המצריכה שימוש בהרבה הנחות מורכבות שלא תמיד מתכתבות עם השוק. לטענתה, אם כבר נעשה שימוש בגישה הכלכלית, אזי יש להביאה בחשבון כגישה בעלת תוקף נמוך, אך לא כגישה הבלעדית בתחשיב ההשבחה.

מפנה גם להחלטתו של השמאי המכריע עו"ד מרדכי דדון מיום 17.01.2024, גוש 6693 חלקה 64, ברחוב ביאקובסקי 12, יהוד, נבחנה גם כן ההשבחה בגין אישור תכנית תמ"ל/2016 שבנדון. השמאי המכריע קבע שאין לעשות שימוש בגישה הכלכלית לצורך קביעת שווי המצב החדש. להלן קטע רלוונטי אשר מתייחס לגישה העדיפה בבחינת שווי המצב החדש –

> לפיכך, בעניין גישת השווי העתידי של המגרשים ("גישת חילוץ" שווי הקרקע משווי המתחם כבנוי) לשם בחינת ההשבחה במקרה הנדון וזאת כפי שנקטו הצדדים, מצאתי לנכון לא להביא בחשבון מתודה זו היות והינה כרוכה בהנחת **הנחות רבות** של אלמנטים שונים הכוללים בין היתר: ערכי שווי קרקע מבונה ליח"ד דיור בתמהיל שנקבע לבניה בתכנית, שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, עלות בניית מוסדות ומבני ציבור עבור העירייה, מימון, תקופת הדחייה, עלויות הריסה ופינוי, התחשבות בקרקע משלימה ועוד, אשר עלולים **בקלות** להביא לעיוותה של התוצאה שתתקבל וזאת בשל רגישותם של המקדמים השונים, ערכי השווי והעלויות השונות על הנחות שטרם נולדו, עניין זה הוכח במישרין בהתאם לפער העצום אשר נוצר בהתאם לאומדן השווי כפי שנאמד ע"י הצדדים עצמם.
> בהגיונם של דברים, כפי שכבר פורט המימוש הנדון הינו מכר של דירת מגורים בודדת ע"י בעלים פרטיים, משכך יש לבחון כיצד התכנית השביחה את דירת המבקשת במועד הקובע. כאשר בעלי דירות פרטיים מוכרים את דירותיהם, **במבחן הסבירות ובמבחן השוק**, לא נראה כי המוכר הפרטי של הדירה הבודדת לאחר אישורה של התכנית, יערוך תחשיבים בהתאם כפי שנקטו הצדדים וזאת על מנת לגלם את התועלות הכלכליות של תכנית זו, לא ידוע אפילו אם איש מקצוע (למשל יזם) יכול לבדוק לגופו של עניין בצורה פרטנית ומקצועית ומבוססת יותר את התועלות הכלכליות להן טוענים הצדדים. במילים אחרות, רוצה לומר, לאור המורכבות והחזון למועד, לא ניתן לקבל תחשיב זה המבוסס על הנחות רבות שטרם נולדו ובאו לעולם שאומדני הצדדים מעידים על "הבעייתיות".

בנוסף לאמור לעיל, טוענת שמאית המבקשת כי קיימת בעייתיות לעשות שימוש בגישה הכלכלית במקרה הספציפי שבנדון, מכיוון שקיימת טעות טכנית מהותית בטבלאות ההקצאה ואיזון המצורפות לתכנית. מסכימת החלק היחסי של כלל תתי החלקות הכלולות במתחם קדושי מצרים, הכולל את מגרשים מס' 104-101, עולה כי הטבלה מסתכמת לכ- 227% ולא 100%. להלן התחשיב (שמאית המבקשת סימנה את הנכס שבנדון באדום):

מס' סידורי	גוש	חלקה	תת חלקה	חלק יחסי במצב יוצא
1	**6693**	**82**	1	1.073%
2			2	1.073%
3			3	1.073%
4			4	1.073%
5			5	1.073%
6			6	1.073%
7			7	1.073%
8			8	1.073%
9			9	1.073%
10			10	1.073%
11			11	1.073%
12			12	1.073%
13			13	1.073%
14			14	1.073%
15			15	1.073%
16			16	1.073%
17			17	1.073%
18			18	1.073%
19			19	1.073%
20			20	1.073%
21			21	1.073%
22			22	1.073%
23			23	1.073%
24			24	1.073%

1.289%	1	**83**	**6693**	25
1.289%	2			26
1.289%	3			27
1.289%	4			28
1.289%	5			29
1.289%	6			30
1.289%	7			31
1.289%	8			32
1.289%	9			33
1.289%	10			34
1.289%	11			35
1.289%	12			36
1.289%	13			37
1.289%	14			38
1.289%	15			39
1.289%	16			40
1.289%	17			41
1.289%	18			42
1.289%	19			43
1.289%	20			44
1.289%	21			45
1.289%	22			46
1.289%	23			47
1.289%	24			48
0.891%	1	**85**	**6693**	49
0.891%	2			50
0.891%	3			51
0.891%	4			52
0.891%	5			53
0.891%	6			54
0.891%	7			55
0.891%	8			56
0.891%	9			57

1.306%	1	84	6693	58
1.306%	2			59
1.306%	3			60
1.306%	4			61
1.306%	5			62
1.306%	6			63
1.306%	7			64
1.306%	8			65
1.306%	9			66
1.306%	10			67
1.306%	11			68
1.306%	12			69
1.306%	13			70
1.306%	14			71
1.306%	15			72
1.306%	16			73
1.306%	17			74
1.306%	18			75
1.306%	19			76
1.306%	20			77
1.306%	21			78
1.306%	22			79
1.306%	23			80
1.306%	24			81
1.306%	25			82
1.306%	26			83
1.306%	27			84
1.306%	28			85
1.306%	29			86
1.306%	30			87
1.306%	31			88
1.306%	32			89
0.8905%	10	85	6693	90
0.8905%	11			91
0.8905%	12			92
0.8905%	13			93
0.8905%	14			94
0.8905%	15			95
0.8905%	16			96
0.8905%	17			97
0.8905%	18			98
0.8905%	19			99
0.8905%	20			100
0.8905%	21			101
0.8905%	22			102
0.8905%	23			103
0.8905%	24			104
0.8905%	25			105
0.8905%	26			106
0.8905%	27			107
0.8905%	28			108
0.8905%	29			109
0.8905%	30			110
0.8905%	31			111
0.8905%	32			112

1.1220%	1	39	6693	113
1.1220%	2			114
1.1220%	3			115
1.1220%	4			116
1.1220%	5			117
1.1220%	6			118
1.1220%	7			119
1.1220%	8			120
1.1220%	10			121
1.1220%	11			122
1.1220%	12			123
1.1220%	13			124
1.1220%	14			125
1.1220%	15			126
1.1220%	17			127
1.1220%	18			128
1.1220%	19			129
1.1220%	26			130
1.1220%	35			131
1.4330%	1	86	6693	161
1.4330%	2			162
1.4330%	3			163
1.4330%	4			164
1.4330%	5			165
1.4330%	6			166
1.4330%	7			167
1.4330%	8			168
1.4330%	9			169
1.4330%	10			170
1.4330%	11			171
1.4330%	12			172
1.4330%	13			173
1.4330%	14			174
1.4330%	15			175
1.4330%	16			176
0.9930%	1	87	6693	177
0.9930%	2			178
0.9930%	3			179
0.9930%	4			180
0.9930%	5			181
0.9930%	6			182
0.9930%	7			183
0.9930%	8			184
0.9930%	9			185
0.9930%	19			186
0.9930%	11			187
0.9930%	12			188
0.9930%	13			189
0.9930%	14			190
0.9930%	15			191
0.9930%	16			192

132	6692	39	9	1.1230%
133			16	1.1230%
134			20	1.1230%
135			21	1.1230%
136			22	1.1230%
137			23	1.1230%
138			24	1.1230%
139			25	1.1230%
140			27	1.1230%
141			28	1.1230%
142			29	1.1230%
143			30	1.1230%
144			31	1.1230%
145			32	1.1230%
146			33	1.1230%
147			34	1.1230%
148			36	1.1230%
149			37	1.1230%
150			38	1.1230%
151			39	1.1230%
152			40	1.1230%
153			41	1.1230%
154			42	1.1230%
155			43	1.1230%
156			44	1.1230%
157			45	1.1230%
158			46	1.1230%
159			47	1.1230%
160			48	1.1230%
193	6693	89		7.3030%
				226.985%

- שמאית המבקשת טוענת כי בחנה את החלק היחסי של החלקות המשתתפות בטבלת האיזון במגרשי תמורה 101 -104 ומצאה כי, החלק של המבקשת מוגדר כ- 1.073% מתוך סכומים המסתכמים ביחד ב- 226.985%. מכאן כי 1.073% מתוך 226.985% משקף למעשה חלק יחסי של 0.4727%. להלן תחשיב שווי המצב החדש הכולל את כל הנתונים המוצגים בשומת שמאי המשיבה מלבד שינוי החלק היחסי הנכון של תת חלקה 14 במצב היוצא כפי הציגה בחוות דעתה:

סה"כ שווי המתחם כזמין בניכוי עלויות הריסה ופינוי וביצוע מטלות ציבוריות			432,101,730 ₪
מקדם דחייה	8	6%	62.7%
חלק יחסי בהקצאה			0.4727%
שווי מצב חדש			1,281,568 ₪

לטענתה, כאשר מכפילים את שווי הזכויות בחלק היחסי הנכון, מתקבל שווי נמוך יותר במצב החדש מהשווי במצב הקודם. לכן, לאור הטעות בטבלאות ההקצאה והאיזון, לא ניתן לבצע את התחשיב בהתאם לגישה הכלכלית עד שטבלאות האיזון וההקצאה יתוקנו בהתאם.

מפנה להחלטתו של השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי בגוש 6693 חלקה 86, רחוב קדושי מצרים 30, הטעות הקיימת בטבלאות האיזון נודעה לשמאי המכריע. לפיכך, השמאי המכריע ערך את חישוב החלק היחסי במצב היוצא של תת החלקה, לפי חלק יחסי בשווי המגרש התמורה. לאור העובדה כי טבלאות האיזון שגויות, גם ההקצאה שגויה ואינה משקפת נכונה את החלק היחסי האמיתי של המבקשים בפרויקט. הבניין כולו נכנס בשווי נכנס שגוי וכל הנכנסים לטבלת ההקצאה שהנישומים חלק ממנה, נכנסים בשווי יחסי שגוי ויוצאים בשווי יחסי שגוי. לכן, העובדה שהקצו למבקשים אחוזים מסוימים במגרש, לא הופך אחוזים אלו לוודאיים. יש לבצע עריכה מחדש של הטבלאות, כפי שבוודאי יקרה בקרוב וסביר להניח כי ההקצאה בטבלת האיזון החדשה תהיה שונה ממה שנקבע באופן שרירותי בהחלטה. מכאן כי שימוש בגישה זאת אינו נכון.

מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט בגוש 6693 חלקה 83 תת חלקה 4, רחוב קדושי מצרים 29, נערך חישוב חלק יחסי במצב היוצא של תת החלקה לפי מגרש התמורה בלבד ולא בכלל המתחם. בהחלטה צוטט הקטע הרלוונטי מהחלטת ועדת הערר במחוז תל אביב שניתנה לאחרונה ביום 19/08/2024 בעניין "כספי"[4] בה נקבע כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת במצויה בפרויקט פינוי בינוי. במקרה הנדון לאור הבעייתיות בטבלת ההקצאות בחר השמאי המכריע לשקלל את שתי הגישות ביחס של 80% לגישת ההשוואה ו- 20% לגישה הכלכלית. השמאי המכריע הסתמך על החלק היחסי ברכוש המשותף ולפי ההקצאה של סה"כ תא השטח (101) ל – 75 יח"ד ועל כן החלק היחסי שעליו הסתמך הינו 1/57 שזה 1.75%.

מפנה בנוסף לפסק דין שהתקבל לאחרונה בבית משפט לענייינים מנהליים בתל אביב יפו בתיק עמ"נ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ' לב ואח'** בפני כב' השופט גלעד הס נקבע כדלקמן: *" במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנעשות במתחם לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה".*

[4] ערר מספר: תא/81077/07/21 **הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אברהם כספי.**

לאור כל האמור לעיל, שמאית המבקשת טוענת כי את אומדן שווי הנכס במצב החדש, יש לערוך לפי גישת ההשוואה הישירה בלבד וזאת לאור העובדה כי במקרה הנדון יש מספיק עסקאות שנעשו במתחם עליהם ניתן להתבסס בתוספת העסקה בנכס שבנדון.

- שמאית המבקשת טוענת כי שווי מ"ר בנוי במצב החדש הוא 24,300 ₪, בהתבסס על שקלול עסקאות השוואה, החלטות שמאים מכריעים והעסקה בנכס הנדון. הציגה, עסקאות השוואה שנערכו במתחמי תמ"ל/2016 לאחר אישורה. לעסקאות אלו בוצעו התאמה לקומה, שוליות לגודל וכן התאמת זמן למועד הקובע של אישור התכנית, על סמך מדד מחירי הדירות במחוז מרכז המפורסם על ידי הלמ"ס. להלן תוצאות הסקר:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו	התאמה לקומה	התאמה לשוליות	שינוי במדד מחירי הדירות	מחיר מתואם למ"ר
31/07/2023	6692-39-29	הרצל 4	4	4	79	1,775,000 ₪	22,468 ₪	106%	100%	1.890%	23,375 ₪
05/03/2024	6692-39-33	הרצל 6	1	4	97	2,060,000 ₪	21,237 ₪	97%	112%	1.540%	22,722 ₪
20/03/2024	6692-39-30	הרצל 6	4	4	92	1,700,000 ₪	18,478 ₪	106%	112%	2.660%	21,369 ₪
04/07/2024	6692-39-4	הרצל 2	1	4	95	2,100,000 ₪	22,105 ₪	97%	112%	4.820%	22,911 ₪
17/09/2024	6693-83-4	קדושי מצרים 29	1	3	69.5	1,750,000 ₪	25,180 ₪	97%	100%	7.450%	22,731 ₪
02/04/2025	6693-85-27	קדושי מצרים 37	1	3	69.5	1,800,000 ₪	25,899 ₪	97%	100%	8.070%	23,246 ₪
29/04/2025	6693-85-18	קדושי מצרים 31	קרקע	3	69.5	1,940,000 ₪	27,914 ₪	94%	100%	7.650%	24,374 ₪

מניתוח הנתונים שלהלן, עולה כי שווי מ"ר דירתי במצב החדש תוך מתן התאמות נדרשות, נע בגבולות של כ- 22,960 ₪. להלן שווי הנכס הנדון במצב החדש על סמך ניתוח הסקר בלבד:

שווי ממוצע	22,961 ₪
שטח ברוטו במ"ר	69.5
שווי הנכס הנדון	**1,595,801 ₪**

החלטות שמאים מכריעים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שטח דירה במ"ר	שווי מ"ר בנוי במצב החדש	הערות
17/01/2024	6693-64-7	ביאקובסקי 12	מרדכי דדון	57.50	24,870 ₪	-
29/09/2024	6693-86-3	קדושי מצרים 30	בועז ברזילי	69.5	24,029 ₪	במצב החדש נקבע שווי בגישת ההשוואה הישירה בסך של 1,670,000 ₪.
18/05/2025	6693-83-4	קדושי מצרים 29	בועז קוט	69.5	24,581 ₪	במצב החדש נקבע שווי בגישת ההשוואה הישירה בסך של 1,640,000 ₪.
שווי מ"ר בנוי ממוצע במצב החדש					**24,493** ₪	
שווי מ"ר בנוי ממוצע במצב החדש במעוגל					**24,500** ₪	

עסקה שנערכה בנכס שבנדון: ביום 02/01/2025, נערכה עסקה בנכס הנדון, תמורת מחיר מכירה של 1,900,000 ₪. להלן חישוב שווי מ"ר בנוי המשתקף בעסקה –

מחיר מכירה	1,900,000 ₪
שטח ברוטו במ"ר כמצוין בשומת הוועדה	69.5
שווי מ"ר בנוי ברוטו	**27,338** ₪
שיעור עליית מחירי דירות במחוז המרכז מיום 05/11/2022-02/01/2025 לפי נתוני הלמ"ס	7.12%
שווי מ"ר בנוי ברוטו מתואם נכון למועד הקובע	**25,521** ₪

להלן שקלול שווי מ"ר בנוי במצב החדש כפי שהציגה בחוות דעתה:

סעיף	שווי מ"ר בנוי	משקל	שווי משוקלל
עסקאות השוואה	22,961 ₪	40%	9,184 ₪
עסקה בנכס הנדון	25,521 ₪	40%	10,208 ₪
שומות מכריעות	24,500 ₪	20%	4,900 ₪
סה"כ שווי מ"ר בנוי משוקלל במצב החדש			24,293 ₪
סה"כ שווי מ"ר בנוי משוקלל במעוגל			**24,300** ₪

להלן תחשיב שווי הנכס במצב החדש בהתאם לגישת ההשוואה הישירה:

תחשיב שווי הנכס במצב החדש	
שטח ברוטו במ"ר כמצוין בשומת הוועדה	69.5
שווי מ"ר בנוי משוקלל	24,300 ₪
סה"כ שווי הנכס במצב החדש	1,688,850 ₪
סה"כ שווי הנכס במצב החדש במעוגל	**1,690,000** ₪

להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

תחשיב ההשבחה למועד קובע 05/11/2022	
שווי מצב חדש	1,690,000 ₪
שווי מצב קודם	1,480,350 ₪
השבחה מלאה	**209,650** ₪
היטל השבחה (25%)	**52,413** ₪

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי מהות ההשבחה בגין אישורה של תמ"ל 2016 במצב החדש, היא שהדירה שבנדון מקבלת הקצאה במתחם קדושי מצרים, תא שטח 102, שלביות הביצוע, נקבעה ביחס לכל המתחמים בתכנית תמ"ל 2016. לטענתו, תא שטח 102 הוא השני בשלביות הביצוע ביחס לשאר תאי השטח בתכנית כולה. מפנה להחלטתו של השמאי המכריע עו"ד חיים מסילתי למקרקעין המצויים ברחוב הרצל 2 בגוש 6692 חלקה 39 תת חלקה 33 הנכללים כאמור בתכנית תמ"ל 2016. בחישוב שווי המצב החדש הביא בחשבון את חלקה היחסי של הדירה בתכנית כולה בהתאם להקצאה בטבלת איזון וחלוקה המצורפת להוראות התכנית. בהתאם לטבלת איזון וחלוקה, חלקה היחסי של הדירה הוא 1.073%. בחישוב שווי המצב הקודם הביא בחשבון שטח ארנונה של הדירה הנישומה 69.5 מ"ר. הביא בחשבון התאמות לדירה הקיימת לעומת החלטתו של עו"ד חיים מסילתי מבחינת שוליות. בחישוב ההשבחה הביא בחשבון הפחתות בגין קרבה למבני ציבור, קרבה למסחר, עלויות מטלה ציבורית ועלויות הריסה ופינוי.
- להלן הערכים והמקדמים שנקבעו בהחלטתו של עו"ד חיים מסילתי וההתאמות לדירה שבנדון:

מצב קודם-

שווי מ"ר בנוי בסיסי[5]: 19,000 ₪

מקדם שוליות דירה "קטנה": 1.12

מצב חדש-

שווי מ"ר מבונה דירות גדולות: 8,200 ₪

שווי מ"ר מבונה דירות קטנות: 9,000 ₪

שווי מר מבונה למסחר: 9,500 ₪

חלק יחסי המיוחס ליח"ד הנישומה: 1.0730%

שטח סחיר[6] לדירות גדולות: 54,780 מ"ר

שטח סחיר לדירות קטנות: 8,783 מ"ר

זכויות בנייה למסחר: 1,135 מ"ר

הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור: 0.9

הפחתה בגין קרבה למסחר: 0.9

עלות הריסה ופינוי למ"ר: 400 ₪

עלות מטלה ציבורית: 6500 ₪

[5] בתחשיב מצב קודם הובא בחשבון מקדם שוליות 1.2 בהתאם לגודל הדירה הרשום שהינו קטן מ- 50 מ"ר ושטח ארנונה קטן מ- 75 מ"ר.
[6] עיקרי + ממ"ד

מקדם דחייה 0.627 : (n=8 , i=6%).

מקדם אי וודאות לטבלאות ההקצאה : 0.9.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו :

חישוב שווי מצב קודם:

חישוב שווי מצב קודם לנכס הנדון:

שטח רשום לדירה הנדונה : 47.7 מ"ר.

שטח בהתאם לנתוני ארנונה לדירה הנדונה : 69.5 מ"ר.

לאור האמור לעיל, השטח הבסיסי לחישוב הינו **69.5 מ"ר**.

שווי מצב קודם				
שטח במ"ר	שווי למ"ר בסיסי ע"פ שומת חיים מסילתי	מקדם שוליות	שווי למ"ר בנוי מצב קודם במעוגל (*)	סה"כ
69.5	₪ 19,000	1.12	₪ 21,300	₪ 1,480,350
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 1,480,350**

(*) במעוגל 21,300 ₪. 21,280 מ"ר = 1.12 מקדם שוליות * 19,000 ₪.

חישוב שווי מצב חדש[5]:

מצב חדש					
מהות	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) במ"ר	שווי מ"ר מבונה	הפחתה בגין קרבה למבני ציבור	הפחתה בגין קרבה למסחר	סה"כ
שטח סחיר למגורים דירות גדולות	54,780	₪ 8,200	0.9	0.9	₪ 363,848,760
שטח סחיר למגורים דירות קטנות	8,783	₪ 9,000	0.9	0.9	₪ 64,028,070
זכויות בנייה למסחר	1,135	₪ 9,500			₪ 10,782,500
סה"כ שווי זכויות כזמינות					**₪ 438,659,330**
מהות		שטח במ"ר	עלות בניה בש"ח		סה"כ
עלות הריסה ופינוי		2,744	-₪ 400		-₪ 1,097,600
עלות מטלות ציבוריות		840	-₪ 6,500		-₪ 5,460,000
סה"כ שווי המתחם כזמין בניכוי עלויות הריסה ופינוי וביצוע מטלות ציבוריות					**₪ 432,101,730**
מקדם דחייה		8	6%		0.627
חלק יחסי בהקצאה					1.0730%
שווי מצב חדש בהתאם להקצאה					**₪ 2,908,967**
מקדם אי וודאות לחלק יחסי בהקצאה (*)					**0.9**
שווי מצב חדש					**₪ 2,618,070**

(*)לאור העובדה כי קיימת שגיאה, לפיה אחוז השווי היחסי במצב היוצא של כלל בעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון גבוה מ-100%, הובא בחשבון מקדם אי ודאות לגבי שיעור החלק היחסי של הנישומה , בשיעור 0.9.

תחשיב השבחה:

תחשיב השבחה למועד קובע 21.10.2022	
שווי מצב חדש	₪ 2,618,070
שווי מצב קודם	₪ 1,480,350
השבחה	₪ 1,137,720
היטל השבחה (25%)	**₪ 284,430**

הערה:

בהתאם לסעיף 3א (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הוועדה המקומית שיעור ההיטל הינו 25%.

– להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאית המבקשת:

- בהתייחס לשווי דירה במצב הקודם, טוען כי ביום 30.08.2020 נערכה החלטה של השמאי המכריע עו"ד חיים מסילתי לנכס בגוש 6692 חלקה 39 תת חלקה 33 בה אומצה עמדת שמאי המשיבה, שיש להביא בחשבון במצב קודם שטחי בנייה הבנויים בהתאם לרישום הארנונה. יחד עם זאת, למרות קביעת השמאי המכריע לשווי מצב קודם בסך של 19,000 ₪ וחיוב ע"פ נתוני הארנונה, בחוות דעתו הביא בחשבון שווי גבוה יותר, המביא בחשבון מקדם שוליות. סך שווי מ"ר בנוי במצב קודם לאחר ההתאמות נקבע על 21,300 ₪. לטענתו, יישום השווי במצב הקודם לפי החלטתו של עו"ד חיים מסילתי תקטין את השווי במצב הקודם בכ- 11% (19,000 ₪ למ"ר בהחלטתו של עו"ד מסילתי לעומת 21,300 ₪ בחוות דעתו).
- בהתייחס לחלק יחסי בפרויקט לפי השווי היוצא של הנכס שבנדון בשיעור של 1.0730% מהשווי הכולל של מגרשי התמורה 101 – 104, טוען כי חישב את השווי במצב החדש בהתאמה לפס"ד עמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'** מיום 26.08.2021. להלן חלק מהפסיקה המעודכנת המחזקת את צורת החישוב שבחוות דעתו (סעיפים 46-47 עמ' 11 לפס"ד):

> בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.
>
> כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.
>
> לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי).

לטענתו, 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. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטות שמאים מכריעים:

* בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן ברח' מוהליבר 42, בגו"ח 6711/394/5, בתחום תכנית תמ"ל 2004, נקבע כי יש לחשב את ההשבחה בהתייחס לשווי מלוא הזכויות במתחם תמ"ל 2004 במצב החדש. לטענתו, שמאית המבקשת דכאן היתה צד להליך ויישמה את ההלכה לפי החלק היחסי בחישוב שערכה.
* החלטתה של השמאית המכריעה גב' אורית גלן ברח' דוד ברוך 2, לוד בגו"ח 4042/557/23. בתיק הנ"ל שמאית המבקשת דכאן מייצגת את הוועדה המקומית לוד ומחשבת את ההשבחה לפי פס"ד אשדר. לטענתו, לא יעלה על הדעת כי שיטת החישוב תשונה בהמשך.

- שמאי המשיבה טוען כי ערך את חוות דעתו בהתאמה להחלטתו של השמאי המכריע עו"ד חיים מסילתי אשר אימץ את השיטה הכלכלית בה נבחנת ההשבחה בהתאם לחלק היחסי. בחישוב החלק היחסי של הפרויקט הובאו בחשבון נתונים של עסקאות בבנייה חדשה למגורים ונתוני השוואה למסחר ובנוסף בוצע ניתוח של שני מכרזים (מכרז אחד שילוב של מגורים ומסחר ומכרז שני למגורים). השמאי המכריע דן בהרחבה בשיטה השמאית בה יש לבחון את ההשבחה (עמ' 33-25 בשומה) תוך מתן התייחסות להלכת אשדר. בהחלטתו בעמ' 29 קבע השמאי המכריע כי התמורה של הדירה לא משקפת את ההשבחה המלאה וכי "גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודיים, כפי שבענייננו" (עמ' 29 להחלטה). לטענתו, החלטת השמאי המכריע הייתה שלא להתבסס על עיסקאות השוואה, לאור הנתונים של התכנית הספציפית ולאחר שבחן את כל נתוני ההשוואה.

- בהתייחס לפסה"ד בעמ"נ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ** : בפס"ד של בית המשפט המחוזי, התייחס השופט גלעד הס בפסיקתו לשאלת שיטת החישוב המקובלת לשווי המצב החדש להיטל השבחה במתחמי פינוי-בינוי, כדלקמן :

> 44. מכלל הפסיקה של בתי המשפט, ועדות הערר והשמאים המכריעים עולה, כי קיימות שלוש שיטות מרכזיות לאמוד את היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי. יוטעם, כי השיטות מתייחסות לשווי **המצב החדש**, היות ושווי המצב הקודם אינו מעורר קושי מיוחד, והוא נאמד בדרכים הרגילות לקביעת שווי.
>
> השיטה הראשונה, הינה שיטת ההשוואה הישירה. בהתאם לשיטה זו, השמאי המכריע בוחן את העסקאות שנעשו ביחידות דיור הנכללות בתכנית לאחר המועד הקובע, לרבות העסקה שנעשתה ביחידת הדיור אשר בגין המימוש שלה הוטל חיוב בהיטל השבחה, וקובע על סמך עסקאות אלו, את שווי יחידת הדיור לאחר המועד הקובע, וזאת לצרכי קביעת ההשבחה והיטל ההשבחה. בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה, יש לבצע התאמה למועד הקובע של העסקאות, אך אין צורך להביא בחשבון מקדמים נוספים ואחרים, שכן הכלל הוא שהעסקאות בשוק החופשי משקפות את כלל מאפייני הנכס.
>
> השיטה השנייה, הינה שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין. בהתאם לשיטה זו, השמאי המכריע נדרש לחשב את שווי **כלל** המקרקעין בתחום תכנית הפינוי-בינוי, כלומר הן את שווי כלל יחידות הדיור והן את שווי השטחים האחרים הנכללים בפרויקט, ככל שקיימים, לדוגמא, שטחי מסחר ומשרדים.
>
> אולם בכך לא מסתיימת הדרך השמאית בשיטה זו, היות ומימוש תכנית הפינוי-בינוי צפוי להיות רק בעוד מספר שנים בעתיד, השמאי נדרש להעריך מה הוא מועד הדחייה הצפוי, ומה שיעור ההיוון לאור מועד הדחייה. כך שמהשווי הכולל של המקרקעין בהתאם לתכנית החדשה מופחת שיעור מסוים לאור הדחייה.
>
> לאחר שנקבע שווי הפרויקט במצב החדש, לרבות ההפחתה של כלל שווי הפרויקט לאור הדחייה, גוזר השמאי המכריע משווי זה את שווי הדירה שנמכרה, וזאת בהתאם לחלק היחסי שלה במקרקעין או בתכנית.
>
> לגבי שיטה זו, מתעוררת המחלוקת, אשר במוקד ערעור זה, האם לשווי זה, המגלם את החלק היחסי של הדירה בכלל שווי המקרקעין לאחר מימוש תכנית הפינוי-בינוי, כאשר בשווי המקרקעין מובא בחשבון דחיה והפחתה עקב הדחיה, יש להוסיף את שווי השימוש בדירה עד למימוש התכנית.
>
> השיטה השלישית הינה שיטת דירת התמורה. בהתאם לשיטה זו השמאי מעריך את שווי דירת התמורה שאמור לקבל הבעלים של הדירה וזאת לאור הסכם הפינוי-בינוי עליו חתם הבעלים, ובפרט כפי שדירת התמורה מוגדרת באותו ההסכם.

כאשר, גם במקרה זה, יש להעריך את תקופת הדחייה, ושיעור ההפחתה עקב תקופת הדחייה, ומכאן לבצע הפחתה בשווי דירת התמורה הצפויה להתקבל רק בעוד מספר שנים.

שאלת שווי השימוש בתקופת הביניים והכללתו, או אי הכללתו, בשווי דירת התמורה, יכולה להתעורר גם כאשר משתמשים בשיטה זו.

45. יוטעם ויודגש, כי מדובר בנושא מורכב ומסובך שמאית, כך שהגישות המפורטות לעיל מייצגות את עיקרי הדברים, ומצריכות כמובן ליטוש ודיוק שמאי. כך, למשל, גם במסגרת שיטת החלק היחסי, הרי עדיין משתמשים בעסקאות השוואה לקביעת שווי מ"ר, ואז נשאלת השאלה, האם יש לנטרל גורם כזה או אחר.

וכך, למשל, גם בשיטת ההשוואה הישירה, יש צורך בעסקאות השוואה מהמתחם עצמו, ובמועד קרוב למועד הקובע, היות וככל שהעסקה קרובה יותר למועד מימוש התכנית, השווי עולה בהתאם, ועלול שלא לגלם את הדחייה האמתית.

בכל מקרה, שיטות אלו מגלמות את השיטות המקובלות לתחשיב היטל ההשבחה בפרויקט של פינוי-בינוי ופסק דין זה מטרתו להתוות את הדרך הכללית בלבד.

46. לנוכח שלושת השיטות המתוארות לעיל, יש לבחון, ולהכריע, מה היא השיטה הראויה לחשב את היטל ההשבחה של פרויקט פינוי-בינוי בנסיבות השונות.

מכאן, בשלב הראשון אבחן את הסוגיה, כיצד ראוי לחשב את היטל ההשבחה כאשר מדובר במכירת דירת מגורים בפרויקט פינוי-בינוי, ועל רקע ההכרעה בסוגיה זו, גם אכריע בערעור שלפניי, העוסק במכר דירה בודדת בפרויקט.

בשלב השני, אבחן את הסוגיה של חישוב היטל ההשבחה כאשר מדובר במימוש מלא של הזכויות בפרויקט פינוי-בינוי תוך התייחסות לשאלת שווי השימוש בתקופת הביניים.

שמאי המשיבה טען כי 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. מנגד, ככל שיש מס' מועט של עסקאות, ניתן לשלב בין שתי הגישות. לטענתו, בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע עו"ד חיים מסילתי, עולה כי עסקאות ההשוואה אינן רלוונטיות למועד הקובע במתחם שבנדון, לכן בחר בגישה הכלכלית. טוען כי חישוב ההשבחה תוך יישום פס"ד לב, מביא לתוצאה של שימוש בגישה הכלכלית בלבד, מכיוון שכאמור עסקאות ההשוואה אינן רלוונטיות במצב החדש במתחם שבנדון, לגישתו של עו"ד חיים מסילתי. לטענתו, מהמשך היישום של פס"ד לב, עולה כי הדחייה צריכה להיות מחושבת למרכיב ההשבחה ולא לשווי המצב החדש.

להלן התייחסות השופט גלעד הס והנחייתו בנושא הדחייה, מפס"ד לב:

> 98. במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:
>
> בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.
>
> יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.
>
> בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.
>
> בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

להלן חישוב ההשבחה בהתאם ליישום פס"ד לב:

שווי המתחם כזמין בניכוי עלויות הריסה ומטלות ציבוריות: 432,101,730 ₪.

חלק יחסי בהקצאה ללא דחייה (1.0730%): 4,636,453 ₪.

מקדם אי וודאות לחלק יחסי בהקצאה[7]: 0.9.

שווי מצב חדש מגלם אי וודאות לחלק יחסי בהקצאה: 84,172,807 ₪.

שווי מצב קודם: (1,480,350) ₪.

סה"כ השבחה: 2,692,457 ₪.

מקדם דחייה (8 שנים, 6%): 0.627.

סה"כ השבחה בדחייה (0.627 X 2,692,457 ₪): 1,688,170 ₪.

היטל השבחה (25%): 422,042 ₪.

שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לחישוב המוצג לעיל, עולה כי יישום פס"ד לב מגדיל את היטל ההשבחה באופן משמעותי לעומת האמור בחוות דעתו.

- בהתייחס להחלטתו של השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 6693/86/3, רח' קדושי מצרים 30, יהוד- מונוסון, טוען כי בסעיף 9 בחוות דעת שמאית המבקשת, נכתב בפסקה הרביעית כי השמאי המכריע הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה בהחלטתו משקולות שונות הן לגישת ההשוואה (70%) והן לגישה הכלכלית (30%). לטענתו, בהחלטתו של השמאי המכריע עו"ד חיים מסילתי, השמאי המכריע למעשה מפרט את טענתו לפיה אין להביא בחשבון בחישוב שווי המצב החדש בתחום התכנית גם עסקאות השוואה, אלא שיבוצע חישוב השווי על פי החלק היחסי של המבקש בתכנית, בגישה הכלכלית. לחילופין, טוען שאם

[7] כמפורט בשומת הוועדה, לאור העובדה כי קיימת שגיאה, לפיה אחוז השווי היחסי במצב היוצא של כלל בעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון גבוה מ 100%, הובא בחשבון מקדם אי ודאות לגבי שיעור החלק היחסי של הנישומה, בשיעור 0.9.

[8] 4,172,807 ₪ = 0.9 X 4,636,453 ₪

מחשבים את שווי המצב החדש לפי שקלול בין גישת ההשוואה לבין הגישה הכלכלית, אזי יש לחשב את עסקאות ההשוואה הרלוונטיות, המהוות עסקאות מכר לדירות קיימות במתחם, שהתבצעו לאחר מועד אישור התכנית. בבחינת עסקאות המכר מתאריך 09.06.2024 שהוצגו בהחלטתו של השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי מיום 29.09.2024, עולה כי מדובר בעסקאות מכר לדירות חדשות מתחום התכנית בשטח של 120 מ"ר, שייבנו בעתיד על ידי היזם ונמכרו במחירים המאפיינים את תקופת ה-"פריסייל". בשומת הוועדה שנערכה בהתאם להחלטתו של עו"ד חיים מסילתי, הובאה בחשבון תקופת דחייה לשווי המצב החדש לאחר אישור התכנית של 8 שנים, הגבוהה מ- 5 שנים. לטענתו, בעסקאות ה"פריסייל" הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של [9] 13,900 ₪, המשקף שווי בהתאמת שווי של [10]17,375 ₪ למ"ר, לאחר תוספת של 25% לשווי בגין מכירה מוקדמת. התוספת לשווי של 25% היא בגין תקופת דחייה של 5 שנים, משנת 2024 ועד 2029. מניתוח העסקאות, עולה כי עסקאות אלו מציגות תמונה שגויה ומטעה ביחס לשווי המצב החדש של הנכס, מכיוון שאלו עסקאות של דירות חדשות (דירות יזם) ולא עסקאות של דירות קיימות כיום שנמכרו תוך ידיעת המוכרים על קיום התמ"ל 2016. כאמור, השימוש בגישת ההשוואה לחישוב שווי המצב החדש נבחנה על יד עו"ד חיים מסילתי ולגישתו איננה מתאימה במתחם שבנדון. לכן, בהתאם לשגיאה הנובעת מניתוח עסקאות הפריסייל שביצע ד"ר בועז ברזילי כמפורט לעיל, הגישה הכלכלית היא הגישה הנכונה לפיה יש לחשב את שווי המצב החדש.

- בהתייחס להחלטתו של השמאי המכריע עו"ד דוד דדון בגו"ח 6693/64, רח' ביאקובסקי 12, יהוד מונוסון, טוען כי בהתייחס לסעיף 9 בחוות דעת שמאית המבקשת, נכתב בפסקה החמישית כי לטענת השמאי המכריע מרדכי דדון אין לעשות שימוש בגישה הכלכלית לצורך קביעת שווי המצב החדש. שמאי המשיבה טוען כי הגישה בהחלטה אינה מתיישבת לחלוטין הן עם החוק והן הפסיקה ואינה רלוונטית. לטענתו, אין קשר בין זכויות הבנייה לבין הדירה הבנויה הרי שאם זכויות הבנייה יגדלו, המכפילים יגדלו, אך עדיין תישאר אותה תמורה ביחסים בין מוכר פרטי לקונה פרטי. בהתאם לחוזים מול היזם נקבע כי היזם משלם את היטל ההשבחה. בהחלטתו יש אבסורד של אי גביית היטל השבחה על זכויות בנייה כאשר המימוש הראשון הוא מכר והמימוש השני היתר בניה. יוצא שכרו בהפסדו מכיוון שהיזם יקבל פטור לפי החלק היחסי שנמכר ולא לפי שטח הדירה

[9] 13,900 ₪ = 120 מ"ר / 1,668,000. השווי הנ"ל הינו שגוי, מכיוון שיש להוסיף לו 25% בגין העבודה שמדובר במחירי "פריסייל", המשקף מחיר מכירה דחוי ל-5 שנים משנת 2024 ועד 2029.

[10] 17,375 ₪ = 1.25 X 13,900 ₪ .

החדש שיקבל הדייר, מכאן שיש עיוות בגישת החישוב שאינו תואם את החוק ואינו תואם את הפסיקה.

- בהתייחס לאחוז יחסי של הדירה בתכנית במצב חדש ולפיה נטען כי ישנה טעות טכנית מהותית בחישוב החלק היחסי של תת החלקה בטבלאות האיזון והחלוקה וכי לאור זאת לא ניתן לקבל את שומת הוועדה, טוען כי הטיעון מתמקד בחלק היחסי לפי הגישה הכלכלית דהיינו שהאחוז שנקבע לדירה גבוה מידי לפי הטבלאות. לטענתו, הטבלאות מהוות מסמך סטטוטורי של הותמ"ל המאושר ע"י מוסדות התכנון והוא מסמך מחייב כל עוד לא שונה. לחילופין, גם אם יש טעות אריתמטית הרי שלא ברור מה ההשלכות על כלל הדירות במתחם התכנית. ייתכן מצב שלחלק מהדירות יירד האחוז אך ייתכן שלחלק מהדירות יעלה האחוז וחלק יוותר ללא שינוי. כל שינוי בשלב זה, כל עוד אין החלטה אחרת, או שינוי בטבלאות יביאו לידי עיוות התוצאה הסופית. לדוגמה, במתחם מוהליבר, תכנית תמל 2004 המהווה תכנית לפינוי בינוי בעיר יהוד - מונוסון, נערכה החלטת שמאי מכריע של השמאי המכריע מר אלי כהן. התכנית לא כללה טבלאות איזון וחלוקה ושומת הוועדה נערכה לפי חלק יחסי בהתאם לשטחי הדירות הרשומים. השמאי המכריע קבע חלוקה אחרת לפי היתרי בנייה. בסופו של דבר, מבחינת "כלים שלובים" יצא שלחלק מהדירות האחוז היחסי קטן ואילו לחלק מהדירות האחוז היחסי עלה ולכן חלק מההשגות בוטלו כי נוצר מצב שהחיוב יצא גבוה יותר משומת הוועדה. ככל שרוצים לשנות את האחוזים בשיטה הכלכלית יש תחילה לקבוע מנגנון לחלוקת וקביעת החלק היחסי לכלל הדירות ולא פר דירה בודדת. כרגע, המנגנון הקיים הוא לפי הטבלאות. ייתכן מנגנון אחר לפי שטח רשום, או שטח בהיתר או לפי רמת גמר או תצפית לנוף, שנת בנייה, דירה בקומה גבוהה ללא מעלית או דירה בקומה נמוכה יותר, השקעות שבוצעו בדירה, האם להכיר בתוספות בנייה וכו'... דהיינו, קיימת אפשרות למנגנון של שווי יחסי לפי הפרמטרים שנקבעו (כמו באיזון זכויות) ולא לפי שטח. טוען כי בחוות דעת שמאית המבקשת לא הוצגה שיטת חישוב אחרת לכלל הדירות אלא רק ביחס לדירה השבנדון, ולכן כאמור כל עוד אין אחידות לא ניתן לשנות את השיטה הסטטוטורית. כאמור כל עוד המועצה הארצית או וועדת הערר לא קבעו עמדה ביחס לסוגייה הנ"ל יש להיצמד לאותה השיטה או לקבוע מנגנון אחיד לכולם.

- בהתייחס לערכי שווי, טוען כי בשומה אחרת מיום 13.07.2025 של שמאית המבקשת דכאן, לנכס המהווה את תת חלקה 27 חלקה 85 בגוש 6693, לצורך חישוב ההשבחה בגין תמ"ל 2016, בוצע ניתוח אותן העסקאות אותן הציגה בחוות דעתה לנכס שבנדון, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר ברוטו	התאמה לקומה	התאמה לשולחות	שינוי במדד מחירי הדירות	מחיר מתואם למ"ר
31/07/2023	6692-39-29	הרצל 4	4	4	79	₪ 1,775,000	₪ 22,468	109%	100%	1.890%	₪ 24,036
05/03/2024	6692-39-33	הרצל 6	1	4	97	₪ 2,060,000	₪ 21,237	100%	112%	1.540%	₪ 23,425
20/03/2024	6692-39-30	הרצל 6	4	4	92	₪ 1,700,000	₪ 18,478	109%	112%	2.660%	₪ 21,974
04/07/2024	6692-39-4	הרצל 2	1	4	95	₪ 2,100,000	₪ 22,105	100%	112%	4.820%	₪ 23,619
17/09/2024	6693-83-4	קדושי מצרים 29	1	3	69.5	₪ 1,750,000	₪ 25,180	100%	100%	7.450%	₪ 23,434
02/01/2025	6693-82-14	קדושי מצרים 37	2	3	69.5	₪ 1,900,000	₪ 27,338	103%	100%	7.120%	₪ 26,287
29/04/2025	6693-85-18	קדושי מצרים 31	קרקע	3	69.5	₪ 1,940,000	₪ 27,914	97%	100%	7.650%	₪ 25,152

מניתוח הנתונים שלהלן, עולה כי שווי מ"ר דירתי במצב החדש תוך מתן התאמות נדרשות, נע בגבולות של כ- 23,990 ₪.

בחוות דעתה לנכס שבנדון, מניתוח העסקאות מתקבל שווי של 22,960 ₪, לעומת שווי של 23,990 ₪ לניתוח אותן עסקאות בשומה לנכס סמוך, לאותו מועד קובע. ניתוח העסקאות הוא שגוי ומטעה מכיוון שהעסקאות במצב החדש של הדירות אחרי אישור התמ"ל אינן משקפות את השווי של הדירה אלא את האפשרות לקבלת דירה חדשה דחויה. ההכרה בעסקאות הנ"ל היא מקלה מכיוון שהלכה למעשה מבחינת שווי המצב החדש העסקאות פחות רלוונטיות, כי ברור מאליו שהמכפיל גדול מ-1 והעסקאות משקפות לכל היותר קבלת דירה עתידית אחת ולא הרבה יותר בהתאם לתכנון עתידי, שאמור לשקף את כלל המצב החדש. טוען לחילופין, במידה ונשלב בחישוב שווי המצב החדש את גישת ההשוואה, אזי יש להביא בחשבון עסקאות מכר של דירות קיימות בתחום התכנית. להלן עסקאות המכר להשוואה שהוצגו בהחלטתו של השמאי המכריע עו"ד חיים מסילתי מיום 06.03.2025:

להלן סקירת עסקאות השוואה **לאחר המועד הקובע** מתוך "אתר רשות המיסים - מידע נדל"ן" לדירות מגורים עליהן חלה תכנית תמ"ל/2016[13]:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח רשום במ"ר	מחיר בש"ח	שווי מ"ר בנוי (רשום)	שטח עפ"י היתר	שווי מ"ר בנוי אקווי'
31/07/2023	6692/39	הרצל 4	4	79	₪ 1,775,000	₪ 22,468	85	₪ 20,882.35
21/03/2023	6693/85	קדושי מצרים 37	2	48	₪ 1,132,000	₪ 23,583	65	₪ 17,415.38
30/06/2022	6693/87	קדושי מצרים 32	1	47	₪ 1,525,000	₪ 32,447	50	₪ 30,500.00

להלן מס' עסקאות מכר של דירות קיימות בתחום התכנית,לאחר מועד אישורה:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח רשום במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
4.07.2024	הרצל 2	6692/39/4	87	₪ 2,100,000	₪ 24,138
17.09.2024	קדושי מצרים 29	6693/83/4	47.7	₪ 1,750,000	₪ 36,688
02.01.2025	קדושי מצרים 27	6693/82/14	47.7	₪ 1,900,000	₪ 39,832
02.04.2025	קדושי מצרים 37	6693/85/27	47.7	₪ 1,800,000	₪ 37,736

בהתאם לנתונים של עסקאות המכר בטבלה דלעיל ולעסקאות שהוצגו על ידי השמאי המכריע עו"ד חיים מסילתי, עולה כי שווי המכירה תוך ניתוח שווי למ"ר בנוי של יח"ד קיימות בתחום התכנית, שטרם נהרסו וייבנו בעתיד כדירות חדשות, גבוה בהרבה משווי העסקאות שהוצגו בחוות דעתה של שמאית המבקשת, כך שבחלופה לפיה מיישמים את גישת ההשוואה, יש להביא בחשבון עסקאות המשקפות עסקאות מכר מתאימות. לטענתו, קיים היגיון בפערי השווי מכיוון שהעסקאות האחרונות, משקפות את העובדה כי השוק כבר הפנים את התכנית ולכן צריך לשקלל את העסקאות המאוחרות יותר מכיוון שיש כבר ידיעת שוק לתכנית. בשלב של ביצוע עסקאות ממש לאחר אישור התכנית, המוכר המצוי והקונה המצוי עדיין לא מסונכרנים עם התכנית החדשה. לאור האמור לעיל, עולה כי במידה ומשלבים בין גישת ההשוואה לגישה הכלכלית בחישוב שווי המצב החדש, ההשבחה אף תגדל. טוען כי כל אלו הן טענות חלופיות, לאור העובדה שהשמאי המכריע עו"ד חיים מסילתי כבר הכריע כי יש להתעלם מהעסקאות הנ"ל בחישוב שווי המצב החדש.

<u>החלטה</u>:

- בעניינו אני נדרש לקבל החלטה באשר להשבחה הנובעת מאישור תמ"ל 2016. שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית משביחה את הנכס שבנדון, המהווה דירת מגורים במתחם המיועד לפינוי בינוי, אך חלוקים באשר לגובה ההשבחה. שמאי המשיבה בחן את ההשבחה ע"ב מתודולוגיה בה הביא בחשבון במצב קודם את שווי הדירה כבנויה ואילו במצב החדש, חישב את שווי הנכס בהתאם לחלקו היחסי משווי הזכויות במתחם. לצורך קביעת השווי של המתחם במצב החדש הביא בחשבון מכלול רחב של פרמטרים בהם, שטחי דירות קטנות, שטח דירות גדולות, זכויות בניה למסחר וערכי שווי לכל אחד מסוגי הנכסים נכון למועד הקובע. בנוסף, הביא בחשבון הפחתות בגין קרבה למבנה ציבור, קרבה למסחר, הוצאות הריסה, עלות מטלות ציבוריות, מקדם

דחיה ומקדם אי וודאות לחלק היחסי במתחם[11]. שמאית המבקשת טוענת כי יש לבחון את ההשבחה לפי גישת ההשוואה הישירה בלבד קרי שווי הדירה במצב הקודם לבין שווי הדירה במצב החדש. בשווי המצב החדש הציגה בחינה ושקלול של העסקה של הדירה שבנדון, עסקאות השוואה במתחמי תמ"ל 2016 והחלטות שמאים מכריעים.

- מצב קודם: שמאי הצדדים אינם חלוקים כי שווי מצב קודם הוא שווי הדירה כבנויה 1,480,000 ₪. שמאי המשיבה התבסס של החלטתו של השמאי המכריע עו"ד חיים מסילתי לתכנית תמ"ל 2016 בגו"ח 6692/39/33 ברח' הרצל 2, בה נקבע כי שווי מ"ר בסיסי 19,000 ₪. שמאי המשיבה טוען כי לשווי זה יש להביא בחשבון מקדם שוליות 1.12 בהתאם לגודל הדירה הרשום שהינו קטן מ- 50 מ"ר ושטח ארנונה קטן מ- 75 מ"ר[12]. עיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, בהחלטתו של השמאי המכריע עו"ד חיים מסילתי ואני מוצא כי הסכמתם של שמאי הצדדים סבירה ולכן שווי הדירה במצב הקודם הוא 1,480,000 ₪.
- מצב חדש: שמאי המשיבה ערך את תחשיב שווי מצב חדש בהתאם לשווי המתחם וגזר את חלקה היחסי של הדירה שבנדון משווי כל המתחם. שמאית המבקשת טוענת כי יש לבחון את ההשבחה לפי גישת ההשוואה הישירה בלבד קרי שווי הדירה במצב הקודם לבין שווי הדירה במצב החדש. בהחלטות קודמות שערכתי לפרוייקטים של פינוי בינוי, בהן נדרשתי לאמוד את ההשבחה הנובעת ממימוש של מכר דירה בודדת במתחם המיועד להתחדשות העירונית, הבהרתי מדוע במקרה של מכר דירה בודדת, הדרך הסבירה ביותר לאמוד את שווי המצב החדש, היא בהתאם לגישת ההשוואה במכר דירות בסביבה ובהתאם לכך לקבוע את ההשבחה בשל מימוש הזכויות במכר. בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי בתוספת זו - "השבחה" היא "***עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג***". בענייננו המקרקעין הם "**הדירה**" ולא "**המתחם**". בקליפת האגוז: קביעת שווי של המתחם כוללת פרמטרים שמאיים מורכבים מאוד, כגון הערכת שווי של מס' טיפוסי דירות, שימושים שונים הכוללים מגורים, מסחר, עלויות מטלות ציבוריות, עלויות הריסה, דחיה למימוש של הפרויקט. מלאכה זו אינה מלאכה שבעל זכויות בדירה או שוק הרוכשים ו/או הקונים של דירת מגורים בודדת, יכול לבצע או סביר שיבצע. יתרה מזאת, גם שמאי מקרקעין ותיקים כבענייננו חלוקים באופן מהותי על שווי המצב החדש. שמקרה שבענייננו שוויו של המתחם מאות מיליוני ₪, ושוויו נגזר

[11] לטענתו, לאור העובדה כי קיימת שגיאה, לפיה אחוז השווי היחסי במצב היוצא של כלל בעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון גבוה מ- 100%, הביא בחשבון מקדם אי וודאות לגבי שיעור החלק היחסי של המבקשת, בשיעור 0.9.
[12] לטענתו שטח הארנונה 69.5 מ"ר ושטח רשום 47.7 מ"ר.

אשר מפרמטרים שמאיים רבים ומורכבים שכל שינוי ולו באחד מהם, משפיע משמעותית על התוצאה המתקבלת. מאחר ובעניינו מדובר במקרקעין המהווים "**דירה**" וקיימות עסקאות השוואה ראויות קרי עסקאות מהמתחם עצמו[13], לאחר המועד הקובע, ובמספר מספק של לפחות 3 עסקאות כדי לקבוע כי מדובר בשווי ולא במחיר, הרי שחזקה שמדובר בדרך העדיפה לקביעת השווי, היות והעסקאות הללו משקפות שווי שוק. לאחרונה התקבלו שני פסקי דין של ביהמ"ש לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, המחזקים עמדה זו. ראה עמ"נ 24406-11-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח'** אשר ניתן ביום 18.05.2025 ובו קבע כבוד השופט אילן צור:

<u>סוף דבר</u>

66. לאחר ששקלתי בדבר ולאור כל המקובץ לעיל - אני מורה על דחיית הערעור.

המחלוקת שלפניי, נסובה סביב סוגיית בלעדיות גישה שמאית לחישוב שוויו של נכס, המהווה סוגיה מקצועית מובהקת הנתונה לשיקולו של השמאי המכריע, ובתורה גם לוועדת הערר כטריבונל שיפוטי מקצועי ומומחה בתחום זה.

אשר על כן, ובהינתן שהשמאות המכרעת ניתנה כדין, ובהתאם לגישת ההשוואה המקובלת בפסיקה, מצאתי שלא להתערב בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר אשר החליטה לאמץ את השמאות המכרעת. משכך, אני קובע כי יש להותיר החלטת ועדת הערר על מכונה.

בעמ"נ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' לב ואח'** אשר ניתן ביום 26.06.2025 בו התייחס כבוד השופט גלעד הס באריכות לסוגיה זו של גישות ההשוואה במקרה של פינוי בינוי וקבע:

<u>קביעת היטל ההשבחה במכר דירה בפרויקט פינוי-בינוי</u>

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.

[13] ואף עסקה למכירת הנכס שבנדון.

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.

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

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

אולם, וזה העיקר לנושא זה, השווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה הינו **שווי השוק** בו יכול היה הנישום למכור את יחידת הדיור מבחינה **אובייקטיבית**, ולא שווי תיאורטי המחושב

בתחשיב כלכלי מורכב ממנו נגזר שווי יחסי, תחשיב **שאינו** משתקף בעסקאות השוואה במתחם.

53. לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשית, שיטת 'החלק היחסי' הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו.

ניקח לדוגמא את המקרה נשוא הערעור שלפניי. על מנת לחשב את שווי הדירה של המשיבה כאן, הגב' לב, במצב החדש לפי שיטת החלק היחסי, נדרש השמאי המכריע לדון ולהכריע, בין היתר בסוגיות הבאות: היקף השטחים במצב החדש החדשה, שווי מ"ר של דיור **להשכרה** ודיור בר השגה, שווי מ"ר למסחר, עלות פיתוח השצ"פ, עלות הרחבת הדרך, עלות הקמת מבנה ציבור, עלות הריסה ועוד.

כלומר, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה שיוטל על בעל דירה, המוכר יחידת דיור אחת, מבקשת הוועדה המקומית, שנדון ונכריע בסוגיות שמאיות ומשפטיות מורכבות ומסובכות, למשל, של שווי מ"ר דיור בר השגה, חישוב עלות מטלות ציבוריות ועוד.

54. זאת ועוד, לא רק שהשמאי בשיטת החלק היחסי מכלל השווי נדרש להכריע בסוגיות מורכבות אלו, אלא עליו גם להכריע על תקופת הדחייה, ריבית ההיוון ומכאן לקבוע מקדם דחייה. הרי אין מחלוקת, כי פרויקט הפינוי-בינוי אינו בר מימוש באופן מידי, כך, שהשמאי צריך לאמוד את תקופת הדחייה ואת ריבית ההיוון בגין הדחייה.

מדובר במקדמים **דרמטיים** לשווי שייקבע לדירת המגורים, כך, למשל, כפי שעולה מהשומות בתיק שלפניי, קביעת תקופת דחייה של 8 שנים במקום 5 שנים, מפחיתה את השווי במצב החדש, ומכאן את ההשבחה, **בעשרות** אחוזים.

ואם לא די בכל הסוגיות המורכבות הללו, הרי בחישוב שווי הדירה על פי שיטת 'החלק היחסי' מתעוררת גם שאלת שווי השימוש בתקופת הביניים, שאלה המצויה במחלוקת קשה בין הצדדים, בין השמאים, ואף בין הרכבים שונים של וועדות הערר.

55. לגבי השיטה השלישית, חישוב שווי דירת התמורה מכוח הסכם הפינוי-בינוי והיוון השווי למועד אישור התכנית, הרי לטעמי אף היא עדיפה על פני שיטת החלק היחסי, היות והיא חוסכת את הצורך בתחשיב פרמטרים ונתונים, שעל פניהם זרים לעסקת המכר, כגון שווי שטחי המסחר, הדיור להשכרה, או עלות הרחבת הדרך. עם זאת, גם שיטה זו מעוררת קשיים, כך, למשל, במקרים רבים, התמורה שמקבל הבעלים מהיזם אינה רק דירה חדשה בעוד מספר שנים, אלא גם דמי שכירות בתקופת הבניה (להבדיל מתקופת הדחיה), שכר טרחת עו"ד, מפקח מטעם הבעלים וכד'.

כמו כן, קיים קושי ביישום שיטה זו, במקרים בהם הסכם הפינוי-בינוי נחתם **לאחר** המועד הקובע.

56. בנסיבות אלו, נראה לי, כי ככל שקיימות עסקאות השוואה, גם כאשר אלו מחייבות התאמות, יש להעדיף את שיטת ההשוואה על שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין במצב החדש.

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.

<u>סיכום</u>

96. לאור האמור והמנומק לעיל, אני קובע כדלקמן:

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.

לכן, בחיפוש אחר עסקאות מכר רלוונטיות, איתרתי באתר רשות המיסים "מידע נדל"ן", 4 עסקאות מכר שנערכו ברח' קדושי מצרים, לאחר המועד הקובע, ביניהן העסקה בנכס שבנדון (מודגשת בשחור). העסקאות משקפות תמורה דומה, מה שמחזק כי מדובר בשווי שוק. להלן העסקאות:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	קומה	מחיר מכירה ב- ₪
01.07.2024	6693/86/3	קדושי מצרים 30	47	2	1,825,000
17.09.2024	6693/83/4	קדושי מצרים 29	48	2	1,750,000
02.01.2025	**6693/82/14**	**קדושי מצרים 27**	**48**	**3**	**1,900,000**
02.04.2025	6693/85/27	קדושי מצרים 37	47	2	1,800,000
29.04.2025	6693/85/18	קדושי מצרים 31	47	1	1,940,000

כאמור, עסקאות ההשוואה נערכו כשנתיים לאחר המועד הקובע, לכן יש צורך בהתאמת זמן. בסקירת השתנות מחירי הדיור מאת שמאי המקרקעין מר אוהד דנוס אין בחינה ספציפית של השתנות מחירי הדיור בעיר יהוד- מונוסון, כך גם בסקירת השתנות מחירי הדיור מאת הלמ"ס. לכן לצורך בחינה "ונטרול" השתנות מחירי הדיור הטבעיים בחנתי שווי דירה ממוצעת בישראל ברבעון רביעי של שנת 2022 (במועד הקובע) לבין הרבעון הראשון של שנת 2025 (המועד הממוצע של עסקאות ההשוואה), מהם עולה כי חלה עליית מחירים של כ- 8% בין שני הרבעונים. לכן, מתקבל כי שווי דירה ממוצעת לרבעון 2025 הוא 1,855,000 ₪. **לאור האמור לעיל יובא בחשבון כי שווי הדירה במצב החדש: 1,730,000 ₪.**

- להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם ב-₪	1,480,000
שווי מצב חדש ב-₪	1,730,000
השבחה ב-₪	**250,000**
היטל השבחה ב-₪	**62,500**

יובהר כבר עתה, כי בעת מימוש זכויות הבניה בדרך של בקשה להיתר בניה מכח הוראות תכנית תמ"ל 2016, יש צורך לבחון את ההשבחה הנובעת מהמימוש שבהתאם להיתר הבניה ולזכות בגין היטלי ההשבחה <u>שנגבו בעת מימוש במכר מכח תכנית תמ"ל 2016</u>.

12. <u>החלטה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים המפורטים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תמ"ל 2016	21.10.2022	250,000	62,500

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי החלטתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב