ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 05/11/2025
מספר מינוי: 1368-2025
מספרנו: 414-1368-2025

לכבוד

המבקשת, מרים הרצוג
באמצעות השמאי גיל לזר
בדוא"ל Lazargil66@gmail.com

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו
באמצעות השמאי גדעון קרול
בדוא"ל gideon@gcarol.co.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 1368-2025)
תת חלקה 107/5, בגוש 7321
רחוב אח"י דקר 3/בית אל 9, נווה שרת, תל אביב-יפו

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: מרים הרצוג ע"י שמאי המקרקעין גיל לזר.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו ע"י שמאי המקרקעין גדעון קרול.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/4242 (507-0523845)*	10/07/2021

* בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 27/10/2025, ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 14/09/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשת:

- שומה אחרת מיום 20/06/2025.
- שומת המשיבה מיום 26/02/2025.
- דרישת תשלום מיום 25/05/2025.
- העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, גו"ח 7321/107 שהופק ביום 15/06/2025.
- העתק תשריט בית משותף חתום מיום 26/03/1979.
- צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מיום 25/09/1979, גו"ח 7321/107.
- תשריט היתר בניה מיום 09/08/1974 (ללא חתימת היתר), גו"ח 6337/4, אח"י דקר 1 / בית אל 11.
- העתק הסכם מכר באמצעות כונסי נכסים משנת 2024, תת חלקה 5 בגו"ח 7321/107, דירת מגורים בתובת בית אל 9 ת"א.
- החלטת השמאי המכריע ערן ירקוני מיום 10/03/2025, תת חלקה 107/26 בגוש 7321.
- עמ"נ 24406-11-24 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' כספי (המנוח) ואח'.

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 06/07/2025 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	7321
תת חלקה	107/5
שטח רשום	71.70 מ"ר
זכויות במקרקעין	בעלות
תיאור הנכס	דירת מגורים בקומה שלישית בבניין מגורים טורי ותיק בבניה רוויה (חלק ממתחם פינוי בינוי)
כתובת	רחוב אח"י דקר 3/בית אל 9, נווה שרת, תל אביב- יפו

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 107/5 בגוש 7321, בשכונת נווה שרת, בחלק הצפוני מזרחי של העיר תל אביב.
השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-5 קומות ובנייה רוויה גבוהה, לצד שטחי ציבור.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

5.2 החלקה

לחלקה 107 בגוש 7321, ששטחה הרשום 3,176 מ״ר, צורה אי רגולרית (הכוללת 6 צלעות).
החלקה נמצאת בצידו הצפוני של רחוב בית אל, בקרן הרחובות בית אל ואח״י דקר.
להלן גבולות ומידות החלקה :

- צפון - חזית ברוחב כ- 85 מ׳ הפונה לרחוב אח״י דקר.
- דרום - חזית ברוחב של כ- 76 מ׳ הפונה לרחוב בית אל.
- מזרח - חזית ברוחב של כ- 17 מ׳ לרחוב אח״י דק״ר.
- מערב - צלע באורך של כ- 35 מ׳ הפונה לחלקה 109 ו- 2 צלעות (דרומית ומערבית) באורך כולל של כ- 52 מ׳ הפונה לחלקה 108 עליהן בנויים בנייני מגורים בני 4 קומות ע״ע.

על החלקה בנוי בניין מגורים הכולל 32 יחידות דיור ב- 4 קומות מעל לקומת קרקע (הכוללת מקלטים) המחולקות ל- 4 כניסות.
המבנה בנוי משלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח, גמר החוץ טיח.

המצב הפיזי והתחזוקתי של המבנה תואמים לגילו המוערך בכ- 45 שנים.

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 5 ששטחה הרשום 71.70 מ״ר.
הנכס הינו דירת מגורים בת 3 חדרים הממוקמת בקומה שלישית (קומה ב׳ מעל קומת קרקע), בכניסה א׳ בחלק המערבי של המבנה המתואר לעיל וחלוקתה הפנימית, בהתאם לתשריט הבית המשותף - חדר מגורים, מרפסת סגורה, 3 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, תא שירותים ומרפסת שירות.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן התכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	מהות
738	1933	12/07/1973	-	אזור מגורים א'
1680	2770	10/12/1981		חדרי יציאה לגג (23 מ"ר)
ע'	3275	28/11/1985		מרתפים
ג'	4208	21/04/1994		חדרי יציאה לגג (23 מ"ר)
2691	4490	11/02/1997		שיפור יישום תכנית ההרחבות
2710	4540	03/07/1997		מבנה מעלית
2732	4799	29/08/1999		תוספת שטח לדירות קיימות
ע/1	5264	18/03/2003		מרתפים
ג/1	5705	20/08/2007		חדרי יציאה לגג (40 מ"ר)
9054	-	30/04/2014		מסמך מדיניות נווה שרת
5000	7407	22/12/2016		כוללנית
4242 (507-0523845)	9692	21/06/2021	25/06/2021	פינוי בינוי רחוב אח"י דקר נווה שרת

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

מצב קודם

תכנית 738 (הודעה על אישורה פורסמה ביום 12/07/1973):
בהתאם לתשריט התכנית, נכלל הנכס הנדון באזור "מגורים א'".

תכנית 1680 - בניה על גגות (הודעה על אישורה פורסמה ביום 10/12/1981):
התכנית מתירה חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה בשטח של עד 23 מ"ר וגובה של עד 2.5 מ' בנסיגה של 1.2 מ' לפחות ממעקה הגג. חדר היציאה ומרפסת הגג יוצמדו לדירה בקומה העליונה.

תכנית ע' - מרתפים (הודעה על אישורה פורסמה ביום 28/11/1985):
בהוראות התכנית נקבע כי תותר קומת מרתף בהיקף הבניין.

תכנית ג' - גגות (הודעה על אישורה פורסמה ביום 21/04/1994):
בהתאם להוראות התכנית יותר חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, לכל דירה עליונה בבניין וכן פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי.
לא תותר בניית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

תכנית 2691 - הרחבות דיור (הודעה על אישורה פורסמה ביום 11/02/1997):
הוראות להרחבות דיור בכל העיר. הועדה המקומית רשאית לאשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי.

תכנית 2732 - שיפור תנאי דיור (הודעה על אישורה פורסמה ביום 29/08/1999):
בהתאם לתשריט התכנית, חלקה ישנה 107 מסומנת ביעוד מגורים ג'.
מטרת התכנית שיפור תנאי הדיור בשכונת נווה שרת ע"י (בין היתר):
א. תוספת זכויות בניה להרחבת הדירות בבניינים בני 3-8 קומות ללא תוספת יח"ד.
ב. קביעת שטח עיקרי מקסימלי של 119 מ"ר ליח"ד מורחבת.
ג. תוספת ש"ש לרווחת הדיירים ולשיפור תפקוד המבנים.
בקומת עמודים תותר בניה של חדר אחסנה משותף (עד 20 מ"ר לבניין) ומחסנים דירתיים עד 5 מ"ר/יח"ד וכן לובי בניין עד 30 מ"ר.

תכנית ע'/1 - מרתפים (הודעה על אישורה פורסמה ביום 18/03/2003):
מטרת התכנית קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם.
ע"פ הוראות התכנית תותר הקמת 2 קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש.
כמו כן יותרו 4 קומות מרתף נוספות עבור ש"ש כלליים.
בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו ש"ש כלליים, שטחים נלווים למגורים (מחסנים (מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו), משרדים, חדרי משחק וכו').

תכנית ג'/1 - גגות (הודעה על אישורה פורסמה ביום 20/08/2007):
בהתאם להוראות התכנית יותר חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, לכל דירה עליונה בבניין, כולל שטח מדרגות פנימיות וכל שטחי השירות השייכים לדירה.
תכסית הבנייה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הנמוך מבניהם.
בבניינים חדים בלבד יותר צירוף שטחי הבנייה על הגג לדירות הגג. שטח דירת הגג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה ולא יעלה על 65% משטח הגג.

מצב חדש

9054 - מסמך מדיניות נווה שרת (מיום 30/04/2014):

התווית עקרונות ההתחדשות בשכונה כמכלול בין יוזמות פרטיות ועירוניות לכדי רצף שכונתי ועירוני והבטחת פתרונות מאוזנים למימוש ההתחדשות.

תכנית תא/5000 - תכנית מתאר (הודעה על אישורה פורסמה ביום 22/12/2016):

בהתאם לתכנית זו תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה.

מטרות התכנית, שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב יפו כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה של העיר תל אביב יפו כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ותעסוקה, קביעת כלכלים שיאפשרו התחדשות עירונית וקידום המורשת הנוף והסביבה ומתן הוראות לעריכת תכנית עתידיות.

החלקה הנדונה מסומנת באזור 208 - מגורים בבנייה עירונית.

תכנית תא/4242 (507-0523845) - פינוי בינוי אח"י דקר (הודעה על אישורה פורסמה ביום 21/06/2021):

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-44.6 דונם, הכוללת הריסת מבנים ובהם 451 יח"ד דיור קיימות ובנייה מחדש של 1,159 יח"ד ב- 7 מגדלי מגורים ו- 6 מבני מגורים מרקמיים הכוללים שטחי מסחר ושטחי ציבור.

כמו כן בחטיבת הקרקע מוצעים שטחים ציבוריים פתוחים ומערך שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם לרבות שדרה ציבורית ירקוה בלב השכונה.

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה במצב מוצע כפי שמופיע בהוראות התכנית:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה				מספר יח"ד	קומות	מרפסות -בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)				
					עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים ד'	מגורים	1	1	2,117	9,360	5,040	200	5,850	120	27 מעל 4 קומות מרתף (מסחר בק"ק בלבד)	1,440
	מוסדות ציבור				600	550					
	מגורים	2	2,3	4,420	20,982	11,298	400	13,005	269		3,228
	מוסדות ציבור				1,200	900					

	מגורים	3	4,5	2,142	5,538	2,982	400	3,195	71	11 מעל 3 קומות מרתף	852
	מגורים	4	7	1,675	10,296	5,544	200	5,940	132	29 מעל 4 קומות מרתף	1,584
	מגורים	5	6	1,547	3,510	1,890	200	2,025	45	11 מעל 3 קומות מרתף	540
	מגורים	6	9,10	4,123	19,266	10,374	400	11,835	247	27 מעל 4 קומות מרתף	2,964
	מסחר				800	1,000					
	מגורים	8	12,13	2,684	6,240	3,360	400	3,600	80	11 מעל 3 קומות מרתף	960
	מגורים	9	11	1,303	2,730	1,470	200	1,575	35		420
	מגורים	10	8	2,132	12,480	6,720	200	7,560	160	28 מעל 4 קומות מרתף	1,920
	מסחר				400	500					
מבנים ומוסדות ציבור	מוסדות ציבור	200		688	1,376	482		1,170		10 מעל 2 קומות מרתף	
		201		1,283	2,594	908		2,181			
		202		749	1,474	516		1,273			
שצ"פ	מסחר	409	קיוסק		20	5					
		411	קיוסק		20	5					

הערות:

(1) בתאי שטח 1-2 בק"ק ו/או בקומה 2 בהיקף של כ- 600 מ"ר עיקרי ו- 1,200 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות, משרדים עירוניים בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תרשם ע"ש הרשות המקומית.

(2) בתאי שטח 6 ו- 10, מתוך הזכויות למסחר בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: 50% מהזכויות לשימושי מסחר ו- 50% מהזכויות לשימוש משרדים ואופי ציבורי.

(3) שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הינו 78 מ"ר.

(4) תמהיל דירות מוצע בתכנית:

20% מהדירות - עד 60 מ"ר כולל ממ"ד

10% מהדירות - עד 80 מ"ר כולל ממ"ד

40% מהדירות - עד 90 מ"ר כולל ממ"ד

30% מהדירות - מעל 90 מ"ר כולל ממ"ד

(5) לא יותרו דירות גן.

(6) ניתן לנייד זכויות ויח"ד מתא שטח אחד לשני בתחום שלב הבניה ועד 10% מהזכויות / יח"ד במגרש המוסר או המקבל.

(7) יותרו מרחבים מוגנים קומתיים במקום דירתיים. בחלופה של ממ"ק יתווסף לכל יח"ד שטח עיקרי של 8 מ"ר.

(8) במגרשים בהם שימושים של מבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.

תנאי למתן היתר בנייה ראשון מתחם הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג' (תאי שטח 202,514.

תנאי להיתר בניה במתחם א' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 200.

תנאי להיתר בניה במתחם ב' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 201.

המבנים יהרסו בשלבים כדלקמן:

שלב	תיאור	התניה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון	הריסת בניינים בכתובת אח"י דקר 8 ו- 10
2	מתחם ג': היתר לבניינים בתאי שטח 6, 8	בהתאם לנספח השלביות: א. תנאי להיתר בניה בתא שטח 8 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 5 ו- 7. ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח 6 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 12, 14, בית אל 9 ו- 11. סה"כ 128 יח"ד בשלב
3	מתחם א': היתר לבניינים בתאי שטח 1,2,3	בהתאם לנספח השלביות: א. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם - הריסת בניין בכתובת אח"י דקר 21. ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח 1 - הריסת בניינים בכתובות בית אל 3 ו- 5. ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 2 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 17, 19, 21, 27 ו- 29. ד. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 25, 27, 29 ו- 31. סה"כ 173 יח"ד בשלב
4	מתחם ב' - היתר בניה לבניינים בתאי שטח 4, 5, 9, 10	בהתאם לנספח השלביות: א. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 37 ו- 39. ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח 4 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 24, 26, ו- 28. ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 5 - הריסת בניין בכתובת אח"י דקר 33. ד. תנאי להיתר בניה בתא שטח 9 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 28 ו- 30. ה. תנאי להיתר בניה בתא שטח 10 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 20 ו- 22. סה"כ 150 יח"ד בשלב

חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית חולקה ל- 3 מתחמים: A, B , C.

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון, החלקה הנדונה במתחם ג' ולמבקשים הוקצו זכויות כדלקמן:

גו"ח	שם	מצב נכנס				
		שטח בהתאם להיתר	חלק יחסי לחלקה מתוך שטח בנוי	חלק יחסי משוקלל	שווי מצב נכנס	שווי יחסי מצב נכנס
גוש 7321	הרצוג יעקב	86	3.35%	1.67%	₪ 513,945	0.493%
תת"ח 107/5	הרצוג מרים			1.67%	₪ 513,945	0.493%

מצב יוצא					
מגרש	חלקים במגרש		סה"כ שווי	שווי יחסי
6	0.652%	65190/10000000	₪ 1,666,481	0.493%
	0.652%	65190/10000000	₪ 1,666,481	0.493%

6.2 <u>רישוי</u>

בהתאם לשומות הצדדים בחלקה הנדונה ניתן היתר בניה כדלקמן:

מספר היתר	896
תאריך	09/01/1977
מהות	הקמת בנין מגורים בן 5 קומות המכיל: בקומה א' קרקע 4 מקלטים, 4 חדרי מדרגות, 2 חדרי אשפה, 2 חדרי גז, 22 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות ב'-ה' - 4 חדרי מדרגות, 8 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.
שטחים	ק. כניסה 205.16 מ"ר
	א' 614.68 מ"ר
	ב' 614.68 מ"ר
	ג' 614.68 מ"ר
	ד' 614.68 מ"ר
	סה"כ 2,663.88 מ"ר

7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

להלן פירוט רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 13/08/2024 :

נושא	פירוט	
גוש	7321	
חלקה	107	
שטח חלקה רשום	3,176 מ״ר	
סה״כ תת״ח	33	
תקנון	מצוי	
תת״ח	5	
תיאור	דירה בקומה שלישית	
שטח	71.70 מ״ר	
החלק ברכוש המשותף	15/528	
בעלויות	הרצוג יעקב	1/2 חלקים
	הרצוג מרים	1/2 חלקים
הערות	הערה בדבר העברה לזרים. מדינת ישראל. סעיף 4 יז (ג)(2) לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערה על מינוי כונס נכסים, עו״ד וידנה יאיר ועו״ד מדעי ניר. בימ״ש לענייני משפחה בת״א תמ״ש 23-08-11 מיום 06/06/2024. הערת אזהרה סעיף 126 למוטבים רוית ורונן יפה. הערת אזהרה סעיף 126 למוטב בנק לאומי לישראל בע״מ, הלווים רוית ורונן יפה.	

7.2 <u>הסכם מכר</u>

להלן עיקר פרטי הסכם המכר באמצעות כונסי נכסים:

תאריך	2024
צד א'	עו"ד יאיר וידנה עו"ד ניר מדעי
צד ב'	רוית ורונן יפה
הנכס	דירת מגורים ברחוב בית אל 9 ת"א הידועה כגוש 7321 חלקה 107 תת חלקה 5.
תמורה	3,220,000 ₪

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון הינו תת חלקה 107/5 בגוש 7321, ברחוב אח"י דקר 3 / בית אל 9, תל אביב - יפו.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ופסיקה רלוונטית.

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

ה. מיקום הנכס בשכונת נווה שרת בצפון מזרח העיר תל אביב - יפו.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/4242	11/07/2021	₪ 961,388	₪ 0

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים.

יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 עמדת המשיבה

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. מיקום הנכס בשכונת נווה שרת, בצפון מזרח העיר ת"א.

ב. החלקה מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי רחב היקף במסגרתו יהרסו 22 מבנים ויבנו בנייני מגורים בני 11-29 קומות.

ג. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה שלישית בשטח רשום של 71.7 מ"ר.

ד. המימוש הנדון הינו הסכם מכר מיום 05/01/2025 (מועד אישור הסכם המכר בבית המשפט).

הובא בחשבון כי המבקשים בעלים מיום 17/01/2008.

ה. תכנית תא/5000 - בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התו"ב, אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

ו. תכנית תא/4242 -

- הובאו בחשבון העקרונות שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע גיל הרצברג בהחלטתו מיום 20/03/2024 לנכס ברחוב אח"י דקר 14 (גו"ח 7321/11), המיוחסת להקצאה במגרש 6, בהתאמות מקובלות לנשוא השומה.

- מצב קודם - שווי הדירה הקיימת בהתאם לתכניות מאושרות והיתרי הבניה. הובא בחשבון גיל הבניין, מצבו הפיזי והבינוי הקיים. שטח הדירה בהתאם לתשריט הבית המשותף 86 מ"ר. בהתאם לתכנית 2732 ניתן להרחיב את הדירה עד לשטח של 119 מ"ר (במגבלות קווי בניין). הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי ברוטו, בהתחשב בין היתר ביחס בין שטח רשום לשטח הדירה ברוטו.

- מצב חדש - השווי הוערך בהתאם להוראות התכנית וההקצאה במגרש 6 בו זכויות בנייה למגדל מגורים הכולל 247 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של 90 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית.
החלקים המוקצים במגרש למבקשים הינם 13030/10000000.
הובאה בחשבון הפחתה למורכבות הפרויקט, מושע, גודל ודחייה בשל הצורך בארגון בעלי הזכויות, אישור תכנית עיצוב וכו'. כמו כן, הובא בחשבון שווי בשימוש בתקופת הדחייה.

ז. ערכי שווי נקבעו בהתבסס על עסקאות והחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

<u>מסחר</u>

- בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט מיום 23/11/2020 לנכס בגו"ח 6882/6 ברחוב הצנחנים 13 נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר לסך של 18,700 ₪ למועד הקובע 23/04/2019.

- נתונים מעסקאות מכר:

	תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חלקים	שטח	תמורה	תמורה למ"ר בנוי מתואם
1	15/03/2021	6882/9	הצנחנים 1	קרקע	100%	950.00	₪ 26,750,996	₪ 28,159
2	16/12/2020	7321/10/5	אלמגור 5	קרקע	50%	47.00	₪ 850,000	₪ 32,282
3	30/07/2019	7321/10/5	אלמגור 5	1	100%	47.00	₪ 1,400,000	₪ 27,851
						ממוצע		**₪ 29,431**
						ממוצע במעוגל		**₪ 30,000**
						שווי מ"ר מבונה		**₪ 20,000**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

מגורים

- נתוני מכר של דירות מגורים חדשות בסביבה:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר מתואם
13/01/2021	7321/150	בית אל 24	4	4/12	97.00	2017	₪ 2,900,000	₪ 31,392
31/01/2021	7321/160	רמה 8	3	1/10	84.00	2017	₪ 2,600,000	₪ 32,500
18/04/2021	7321/150	בית אל 24	3	9/21	78.00	2015	₪ 2,590,000	₪ 33,205
21/07/2021	7321/156	אח"י דקר 4	4	7/24	85.00	2018	₪ 2,800,000	₪ 32,941
29/07/2021	7321/106	רמה 3	5	2/14	108.00	2019	₪ 3,350,000	₪ 31,019
01/08/2021	7321/156	אח"י דקר 4	4	2/17	100.00	2017	₪ 3,150,000	₪ 31,500
23/09/2021	7321/149	בית אל 20	4	12/21	99.00	2012	₪ 3,300,000	₪ 33,333
22/12/2021	7321/150	בית אל 24	5	6/20	91.00	2015	₪ 3,050,000	₪ 33,516
ממוצע								**₪ 32,426**
ממוצע במעוגל								**₪ 32,500**

- נתוני מכר של דירות מגורים חדשות ב"מתחם הצנחנים":

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר מתואם
1503/2021	6882/11/11	הצנחנים 19	5	20/25	120.00	2024	₪ 4,000,000	₪ 33,333
	6882/16/14	הצנחנים 19	5	15/25	120.00		₪ 3,910,000	₪ 32,583
	6882/14/5	בית אל 47	5	17/25	120.00		₪ 3,960,000	₪ 33,000
	6882/14/10	בית אל 47	5	15/25	120.00		₪ 3,910,000	₪ 32,583
	6882/13/8	בית אל 47	4	13/25	109.00		₪ 3,630,000	₪ 33,303
	6882/12/10	הצנחנים 21	5	12/25	120.00		₪ 3,820,000	₪ 31,833
	6882/11/14	הצנחנים 19	5	15/25	120.00		₪ 3,910,000	₪ 32,583
	6882/11/9	הצנחנים 19	5	20/25	120.00		₪ 4,000,000	₪ 33,333
ממוצע								**₪ 32,819**
התאמה לגודל (5%)								**₪ 34,460**
ממוצע במעוגל								**₪ 35,000**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

- נתוני מכר של דירות מגורים ותיקות במתחם תכנית 4242 הנדונה (מגלם פוטנציאל וציפייה):

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח	שנת בנייה	תמורה	תמורה למ"ר מתואם
22/11/2020	6337/66/38	אח"י דקר 19	3	5/5	86.00	1970	₪ 2,100,000	₪ 25,640
13/08/2020	7321/107/12	בית אל 9	4	2/4	86.00	1970	₪ 2,050,000	₪ 23,837
30/06/2020	7321/514/11	אח"י דקר 28	3	3/4	63.00	1970	₪ 1,815,000	₪ 28,738
23/06/2020	7321/107/18	בית אל 11	3	1/4	74.00	1970	₪ 2,095,000	₪ 29,726
18/08/2019	6337/66/42	אח"י דקר 19	3	4/4	86.00	1960	₪ 2,020,000	₪ 25,367
05/09/2019	6337/115/4	בית אל 3	2.5	1/3	63.00	1960	₪ 1,960,000	₪ 32,511
ממוצע								**₪ 27,637**

הערה: בהתאם לפס"ד לוסטרניק אין להביא בחשבון עסקאות בתחום התכנית הנדונה מאחר ואלו מגלמות ציפייה לאישור התכנית.

- נתוני מכר של דירות מגורים ותיקות בסביבת הנכס (קיימת תכנית בהכנה תא/4669):

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח	שנת בנייה	תמורה	תמורה למ"ר מתואם
20/01/2020	7321/133/59	אדירים 4	3	2/4	86.00	1960	₪ 2,000,000	₪ 25,349
05/03/2020	7321/133/72	אדירים 2	3	25	86.00	1970	₪ 2,000,000	₪ 25,116
24/11/2020	7321/133/64	אדירים 2	3	4/5	86.00	1960	₪ 2,000,000	₪ 24,419
23/08/2021	7321/133/73	אדירים 2	3	2/4	86.00	1980	₪ 2,200,000	₪ 25,581
15/11/2021	7321/133/36	אדירים 6	3	2/4	86.00	1970	₪ 2,400,000	₪ 27,907
ממוצע								**₪ 25,674**
ממוצע במעוגל								**₪ 25,500**
נטרול פוטנציאל ספציפי להתחדשות עירונית (דחייה של שנה וחצי בשיעור היוון של 6%)								**8%**
שווי מ"ר ברוטו בנוי במעוגל								**₪ 23,500**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

תא/4242		**מועד קובע**		**11/07/2021**
מצב חדש	**שטח**	**שווי**	**מקדם**	
מגורים עילי (עיקרי)	19,266.00		1.00	₪ 273,577,200
ממ"ד (12 מ"ר/ 247 יח"ד)	2,964.00	₪ 14,200	1.00	₪ 42,088,800
מגורים תת"ק (עיקרי)	400.00		0.30	₪ 1,704,000
מסחר (עיקרי)	800.00	₪ 20,000	1.00	₪ 16,000,000
סה"כ שווי מגרש 6 כזמין				₪ 333,370,000
חלק סחיר מוקצה במגרש	10000000	1303801		1.3038%
שווי חלק סחיר מוקצה במגרש				₪ 4,346,478
דחייה לביצוע	5	6%	74.73%	₪ 3,247,941
הפחתה למורכבות ומושע		12%	88%	₪ 2,858,188
הפחתה לגודל		5%	95%	₪ 2,715,279
שווי בשימוש בתקופת הדחייה / דמ"ש בתקופת הדחייה		₪ 5,000	4%	₪ 267,109
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 2,982,388
מצב קודם				
דירת מגורים	86.00	₪ 23,500		₪ 2,021,000
השבחה				₪ **961,388**
היטל השבחה				₪ **480,694**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.2 <u>עמדת המבקשת</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

א. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים ישנה בקומה ג', בשטח מדוד של כ- 86 מ"ר.
בהתאם לתכניות קיימות שטח הדירה המורחב הינו 119 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת.

ב. בשומת המשיבה אין התייחסות להחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני ממרץ 2025 בחלקה הנדונה לדירה זהה לנכס הנדון.

ג. שמאי המבקשת מפנה לעמ"נ 24406-11-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' כספי ואח' בה נקבע כיצד יש לחשב את שיעור ההיטל בפרויקטים של פינוי בינוי (בגישת ההשוואה).

ד. שמאי המבקשת חולק על תחשיב ההשבחה ועצם ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

ה. תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת מבוסס על העקרונות בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני ובהתאמה לפסק הדין בעניין כספי.

ו. בהתאם להסכם פינוי בינוי משנת 2016, התמורה לתת חלקה הנדונה הינה דירה בשטח של 115 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר (כולל ממ"ד).

ז. להלן סקר מחירים המוצג בשומת המבקשת:
עסקאות מכר לפני המועד הקובע -

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	שטח	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
15/01/2020	7321/106/36	רמה 3	4	106.00	10	חדשה	2,991,453 ₪	27,195 ₪
28/01/2020	7321/106/29	בית אל 17	4	89.00	8	חדשה	2,630,000 ₪	29,550 ₪
28/01/2020	7321/71/40	אדירים 1	2.5	49.00	4	1960	1,828,000 ₪	37,300 ₪
02/02/2020	7321/122/24	אדירים 5	3	76.00	2	1960	2,200,000 ₪	29,000 ₪
17/03/2020	7321/106/66	בית אל 17	4	106.00	17	חדשה	2,970,000 ₪	25,500 ₪
17/05/2020	7321/71/44	אדירים 1	2.5	49.00	3	1960	1,800,000 ₪	38,300 ₪
05/03/2020	7321/133/72	אדירים 2	3	73.00	3	1960	2,000,000 ₪	27,300 ₪

20/01/2020	7321/133/59	אדירים 4	3	73.00	3	3	1960	₪ 2,000,000	₪ 27,300
16/06/2020	7321/141/70	רמה 26	3	64.00	3	4	1970	₪ 1,935,000	₪ 30,000
23/06/2020	7321/107/18	בית אל 11	3	60.00	3	2	1970	₪ 2,095,000	₪ 35,000
30/06/2020	7321/114/11	דקר 28	3	50.00	3	3	1970	₪ 1,815,000	₪ 37,300
15/03/2020	7321/120/28	אדירים 3	3	57.00	3	1	1970	₪ 1,925,000	₪ 23,800
13/08/2020	7321/107/12	בית אל 9	3	70.00	3	2	1970	₪ 2,050,000	₪ 29,300
31/05/2020	7321/77/12	דקר 14	2	51.00	3	3	1960	₪ 1,763,000	₪ 34,600

עסקאות מכר לאחר המועד הקובע -

תאריך	גו״ח	כתובת	חדרים	שטח	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ״ר
19/10/2021	7321/122/10	אדירים 5	3	85.00	3	1970	₪ 2,600,000	₪ 30,600
19/09/2021	7321/143/81	רמה 26	3	63.00	7	1970	₪ 2,200,000	₪ 35,000
15/11/2021	7321/133/36	אדירים 36	3	73.00	2	1970	₪ 2,400,000	₪ 33,000
15/08/2021	7321/71/5	אדירים 1	2.5	47.00	3	1970	₪ 1,820,000	₪ 38,600
13/12/2021	7321/119/26	נהריים 5	3	60.00	3	1970	₪ 2,250,000	₪ 37,500

בהתאם לסקר המחירים, מציין שמאי המבקשת כי לא ניתן לייחס לאישור התכנית עליית ערך לנכסים ולפיכך התכנית אינה מהווה תכנית משביחה.

עוד מציין שמאי המבקשת כי התמורה לבעלי הנכס נמוכה משטח הנכס המורחב (119 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר ממ״ד + 12 מ״ר מרפסת).

בהתאם לפסק הדין בעניין כספי נקבע כי חישוב היטל השבחה בעת הליך של פינוי בינוי הינו בשיטת ההשוואה ולא בגישה הכלכלית, מאחר והרווח המגולם ביתרת הזכויות מגולגל ליזם.

כמו כן, סקר המחירים מוכיח כי במועד הקובע, כשמרכיב האי ודאות כה גבוה ושיעור הדחיה המקובל בפרויקטים של פינוי בינוי הינו מעל 10 שנים, השוק אינו מייחס שווי לאישור התכנית, ואם כן, הרי שלא ניתן לבודד את מרכיב ההשבחה בנטרול עליית ערך הנדל״ן הכללי לאורך התקופה.

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות המשיבה לנושאים השנויים במחלוקת:

שמאי המשיבה חולק על קביעת שמאי המבקשת כי התכנית הנדונה אינה משביחה את הנכס הנדון.
התכנית כוללת הריסת 45 יחידות דיור ישנות ובניית 159 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, שצ"פ ומבני ציבור, מה שמביא תועלת כלכלית ברורה ליזם ומשפר את זכויות בעלי יחידות הדיור.
עמדה זו נתמכת בהחלטות שמאים מכריעים במתחם.
הטענה בדבר העדר עליית ערך הינה מלאכותית ומטרתה להפחית את היטל ההשבחה.

שומת המבקשת אינה כוללת ניתוח השוואה בין המצב הקודם למצב החדש, אלא רק הצגת נתונים.
נתוני ההשוואה בהם השתמש שמאי המבקשת אינם רלוונטיים ברובם, שכן הם מתייחסים למגרשים עליהם לא חלה תכנית 4242.

ככל שעמדת שמאי המבקשת בדבר העדר עליית ערך לא תתקבל, טוען שמאי המבקשת כי יש לחשב את ההשבחה בהתאם לעמדת השמאי המכריע ערן ירקוני (גישת ההשוואה).

לעמדת שמאי המשיבה הגישה הראויה לחישוב שווי המצב החדש בתכניות פינוי-בינוי צריכה להתבסס על שווי זכויות הבנייה העתידי, כפי שעולה מפסיקת "אשדר" - העקרונות לחישוב ההשבחה בתכניות פינוי-בינוי כבכל תכנית משביחה אחרת, תוך התייחסות לפער בין שווי הזכויות במצב הקודם לשווי הזכויות והתוצאה הכלכלית במצב החדש, כולל הזכויות הנדרשות למימוש. גישה זו מהווה את "דרך המלך" המחייבת בחישוב השבחה במיזמי פינוי-בינוי, כפי שאושרה גם על ידי השמאי הממשלתי הראשי.

מתודת חישוב ההשבחה של הוועדה (בהתאם לפס"ד אשדר) אומצה כמתודה הראויה ב-8 החלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון וכן כגישה מקובלת במתחמי פינוי-בינוי בתל אביב כפי שעולה משומות מכריעות נוספות רבות.

לשימוש בגישת ההשוואה נדרש בסיס נתונים מהימן של עסקאות מכר דומות, עם נטרול עסקאות שאינן רלוונטיות. במקרה הנדון, קיימות מעט מאוד עסקאות לאחר אישור התכנית. בהחלטת השמאי המכריע גיל הרצברג במתחם הנדון נקבע:

"לגבי העסקאות במצב החדש, הוצגו 4 עסקאות מהן אחת חריגה ושתי עסקאות ברחוב בית אל 3 (רחוב אח"י דקר 24 הממוקמות בשלב 3,4 ודורשות דחייה והתאמות נוספות לעומת הנכס הנדון הממוקם בשלב 2, כך שנותרה עסקה אחת בלבד במצב החדש שהיא העסקה בדירה הנדונה.
מהאמור לעיל עולה קושי ליישום גישת ההשוואה הישירה עקב מחסור בבסיס נתונים רחב של עסקאות השוואה ולפיכך תובא בחשבון גישה זו כבקרה בלבד והשומה תיערך בגישה ב' הר"מ קרי על פי חלקה היחסי המהוון של המבקשת בשוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה בדומה לגישת המשיבה".

וראה, גם את התייחסותו של השמאי המכריע יגאל יוסף בהחלטתו במתחם, רחוב אח"י דקר 15, גו"ח 6337/116 התומך ביישום בגישת ההשוואה בחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, אולם מסביר כי חלופה זו אפשרית אך ורק במקום בו ישנן מספיק עסקאות השוואה שנערכו בסמוך ולאחר המועד הקובע.

ככל ובחינת ההשבחה תעשה בגישת ההשוואה, שמאי המשיבה חולק על ערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש כפי שיפורט להלן:

<u>שווי מצב קודם</u> -
שמאי המבקשת קובע שווי דירה במצב הקודם לסך של 2,222,700 ₪ בהתאם לקביעת השמאי המכריע ערן ירקוני במתחם.
שמאי המשיבה מציין כי במתחם הנדון פערים בשטח הדירתי הרשום (מ"ר דירתי ברוטו מול שטח בהיתר). על מנת למנוע עיוות במסקנת השווי המתקבלת, טוען שמאי המשיבה כי ישנה עדיפות בניתוח נתוני השוואה לדירות מגורים בשטח ברוטו (בהיתר) במ"ר.
בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בהחלטת השמאי המכריע ברחוב בית אל 11 ולאחר התאמה לשטח דירות ברוטו, מתקבל כי שווי הדירה במצב הקודם הינו 2,150,000 ₪.

כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים במתחם, מאחר וקיים פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית בשכונה נווה שרת הכולל תכניות פינוי בינוי בהליכי תכנון, החתמות דיירים וכדומה, אזי בקביעת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון הפחתה של 8% לנטרול הפוטנציאל המגולם בשווי.
הפחתת הפוטנציאל מיוחסת לעסקאות השוואה לדירות מגורים מחוץ למתחם תכנית 4242. לעמדת שמאי המשיבה, ככל ומביאים בחשבון עסקאות השוואה ממתחם התכנית טרם אישור התכנית, אזי יש להביא בחשבון הפחתה משמעותית יותר מ- 8% לאור הפוטנציאל הממשי הקיים בתכנית הנ"ל הכולל את הפקדת תכנית 4242, החתמת דיירים, רישום הערות אזהרה וכדומה.
כמו כן, בהחלטת השמאי המכריע אין התייחסות למספר נתוני השוואה של דירות מגורים שנמכרו במתחם לפני המועד הקובע, ושיקפו כבר חלק מהפוטנציאל התכנוני:

תאריך	כתובת	חדרים	שטח ברוטו	תמורה
18/08/2019	אח"י דקר 19	3	86.00	₪ 2,020,000
13/08/2020	בית אל 9	3	86.00	₪ 2,050,000
02/09/2020	אח"י דקר 30	3	86.00	₪ 1,800,000 *
22/11/2020	אח"י דקר 19	3	86.00	₪ 2,100,000
ממוצע (במעוגל)				**₪ 1,990,000**

* נמכרו 1/3 חלקים מהזכויות בדירה תמורת 600,000 ₪ המשקפים 1.8 מיליון ₪ לדירה בשלמות.

מאחר ומועדי העסקאות הינם לאחר מועד הפקדת התכנית, העסקאות משקפות בחלקן פוטנציאל תכנוני. גם ללא קיזוז הפוטנציאל התכנוני, מתקבל שווי ממוצע של כ- 1.99 מיליון ₪, בדומה לשווי שנקבע בשומת המשיבה (פער סביר של 1.5%).

<u>שווי מצב חדש</u>:

שמאי המבקשת קובע שווי דירה במצב החדש לסך של 2,581,200 ₪ בהתאם לקביעת השמאי המכריע ערן ירקוני במתחם.

שמאי המשיבה מפנה לנתוני ההשוואה במתחם הנדון המוזכרות בהחלטת השמאי המכריע ומציין כי שתי עסקאות, האחת משנת 2022 (שווי למ"ר 34,369 ₪) והשנייה משנת 2021 (נערכה טרם אישור התכנית), נחשבות נמוכות/לא רלוונטיות ואין להביאן בחשבון.

על בסיס ניתוח עסקאות מכר נוספות ולאחר התאמות לזמן, השווי הממוצע למ"ר בנוי לעמדת שמאי המשיבה הינו 32,375 ₪ ובהתאם לשטח הדירה ברוטו (86 מ"ר בהיתר), שווי הדירה במצב החדש צריך להיות בסך של כ- 2,800,000 ₪.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

להלן עיקר טענות הצדדים כפי שהוצגו בדיון שהתקיים ביום 14/09/2025 :

9.4.1 טענות המבקשת -

שמאי המבקשת מפנה להחלטת גלעד הס לפיה בפרויקט של פינוי בינוי אין לקחת בחשבון את ההכנסות בתקופת הביניים.

במסמך תגובת המשיבה הפניה ל- 9 החלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון.
שומת המשיבה מתעלמת מממוצע ההשבחה בהחלטות הנ"ל, כ- 184 א' ₪.

בנכס הנדון נחתם הסכם פינוי בינוי משנת 2016, לפיו כל דייר יקבל דירה בשטח של כ- 115-119 מ"ר כולל ממ"ד ובתוספת מרפסת.
התוצר הסופי הוא פחות ממה שתכנית ההרחבה של נווה שרת נותנת ולפיכך לעמדת שמאי המבקשת אין השבחה.

9.4.2 טענות המשיבה -

שמאי המשיבה טוען כי אין לערוך ממוצע השבחה בהחלטות השמאים המכריעים במתחם הנדון מאחר וכל החלטה מתייחסת לנכס בעל נתונים שונים ומדרגות השבחה שונות.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>מתודולוגיית ההשבחה</u>

הצדדים חלוקים ביחס למתודולוגיית בחינת ההשבחה בנכס הנדון.

מתודולוגיית ההשבחה אשר ננקטה בשומת המשיבה הינה חישוב ההשבחה למגרש 6 בשלמותו ולאחריו חושבה ההשבחה לחלק היחסי הסחיר של המבקשים בהתאם לטבלת ההקצאות (130380/10000000 חלקים).

לעמדת שמאי המבקשת המתודולוגיה הראויה לאומדן השבחה במקרה הנדון הינה בגישת ההשוואה הישירה בהתאם לעקרונות שהותוו בהחלטתי במתחם הנדון ובעמ"נ 24406-11-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' כספי ואח'.

<u>הכרעה</u>:
בנושא זה עמדתי הינה בהתאם לעמדת שמאי המבקשת.

ערר (ת"א) 81077-07-21 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל (להלן: "ערר כספי") מיום 19/08/2024 הדן בערר על החלטת שמאי מכריע שנערכה בגין מימוש זכויות בדרך מכר של דירה ותיקה בפרויקט פינוי בינוי.

השמאי המכריע קבע את שווי המצב החדש ב"גישת ההשוואה" למחירי דירות שנמכרו בתחום התכנית.

בערר סקירה של עררים ופסקי דין שניתנו ביחס לשומות היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי אשר אוזכרו ע"י הצדדים בהליך הנדון וכן סקירה של המאפיינים הכלליים של שתי גישות השומה העיקריות לקביעת שווי - גישת ההשוואה והגישה הכלכלית:

*"18. **<u>גישת ההשוואה</u>**: שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין דומים לנכס הנשום (מילון מונחים מקצועי של הוועדה לתקינה שמאית, אוגוסט 2007).*

*19. ככלל, "גישת השוואה הישירה" (להלן: "**גישת ההשוואה**") נחשבת לגישה עדיפה בענף שמאות המקרקעין ביחס לרוב פרשות השומה. גישה זו נחשבת לגישה בעלת "רמת תוקף גבוהה" הן בנכסי מגורים בנויים, שנסחרים בין פרטיים והן בנכסים עסקיים, שנסחרים בין שחקנים שהם ברובם המכריע חברות או עוסקים מורשים.*

20. יתרונותיה של גישת ההשוואה נעוצים בשלוש סיבות עיקריות: הגישה מדמה היטב את ההיגיון של השחקנים בשוק, רמת האינטואיטיביות של הגישה היא גבוהה, ורגישותה לשינויים בהנחות עבודה היא קטנה (יחסית לגישות השומה האחרות).

....

*27. מאידך **<u>הגישה הכלכלית</u>** היא שיטה בה מוערך שווי זכויות הבניה העתידיות שמוקנות בתב"ע בפרויקט פינוי בינוי, ביצוע הפחתות נדרשות, דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי בפרויקט המשויך ליחידה הבנויה בבניין הישן.*

28. יישום של גישה זו נעשה תוך ביצוע שלבים תחשיביים, שבהם שלובות הנחות עבודה כגון:

- *השווי של זכויות הבניה העתידיות כאילו היו זמינות לבניה. נתון זה מחושב בדרך כלל בהשוואה לפרויקטים מחוץ לתחום התב"ע.*
- *משך הזמן המוערך בשוק למימוש פיזי של הפרויקט. נתון זה קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, מפאת רגישות התוצאה לכל שינוי בשיקול הדעת של השמאי המעריך.*
- *שיעור ההיוון הראוי לשווי העתידי. נתון זה אף הוא קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, שכן התוצאה עשויה להשתנות מפאת כל שינוי בשיקול דעתו של השמאי המעריך.*
- *עלויות של מטלות ציבוריות (שקיימות בתחום התב"ע שבנדון).*
- *עלויות נוספות שנדרשות (כגון היטלים).*
- *החלק היחסי של הדירה הנישומה בפרויקט.*

*29. יוצא אפוא, כי שיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור ההיוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד'), **באופן שפוגע ברמת התוקף שלה**. בנוסף לכך, גם עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים מקטין גם את רמת התוקף של הגישה.*

כמו כן, בערר כספי הנ"ל מוצגת הבחנה בין היטל השבחה המושת על חברה לבין היטל ההשבחה המושת בגין מכר שנערך על ידי בעל הדירה:

*"52. פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, **שנתבקשה על ידי יזם**. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.*

53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרויקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.

54. באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשדר באריכות, שכן כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם

הממשמש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בנטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.

55. מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין".

בעמ"נ (ת"א) 24406-11-24 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' אברהם כספי, דחה בית המשפט את הערעור וקבע (פס"ד מיום 18/05/2025):

"המחלוקת 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, אין מקום להתערב בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר אשר החליטה לאמץ את השמאות המכרעת. משכך, יש להותיר החלטת ועדת הערר על מכונה".

במקרה הנדון, מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר דירה ותיקה במתחם הכלול בתחום תכנית פינוי בינוי תא/4242.

בהתאם להבחנה המוצגת בערר כספי, ראוי כי בחינת ההשבחה תעשה באמצעות "גישת ההשוואה", קרי בחינת שווי הדירה הוותיקה בהתבסס על הפרמטרים הבאים:
השווי במצב הקודם מוערך בהתאם לשווי הדירה בנטרול כל ציפייה ספציפית לאישור תכנית תא/4242.
השווי במצב החדש מוערך בהתבסס על עסקאות שנעשו במתחם לאחר מועד אישורה של התכנית, מאחר ועסקאות אלה מגלמות את כלל רכיבי התכנית אותם צופה קונה סביר לרבות היקף זכויות הבניה, ייעודי הקרקע השונים, שימושי ביניים, דחייה לזמינות וכיו"ב.

בחינת ההשבחה בגישה זו משקפת נאמנה את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.

משנקבעה על ידי מתודולוגיית ההשבחה במקרה הנדון, מתייתרים הדיון וההכרעה בסוגיות השונות כדוגמת דחייה ראויה, הוצאות הריסה ופינוי, ערכי שווי מ"ר מבונה, מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט וכיו"ב.

10.2 <u>ערכי שווי</u>

בחינת ההשבחה תערך כאמור בגישת ההשוואה הישירה, קרי שווי דירת המגורים הוותיקה (שווי מ״ר בנוי) לפני המועד הקובע ולאחריו.

לאור האמור לעיל, לא אתייחס בהחלטתי לערכי שווי מ״ר מבונה מסחר ומגורים וכן לשווי מ״ר בנוי של דירות חדשות מאחר ונתונים אלו אינם רלוונטיים למתודולוגיית תחשיב ההשבחה שנקבעה על ידי.

בשומת המשיבה נקבע שווי המצב הקודם (שווי מ״ר בנוי) בהתבסס על עסקאות של דירות במתחם הנדון ודירות בכתובת אדירים 2-6, לגביהן קיימת תכנית פינוי בינוי בהכנה (507-634626, תא/4669).

בשומת המבקשת צוינו עסקאות מכר של דירות בגוש 7321 שנערכו לפני ואחרי המועד הקובע.

<u>הכרעה</u>:
בהתאם לבדיקה שערכתי, בנכסים בהם בינוי הדומה לבינוי בנכס הנדון, בשכונת נווה שרת, קיימים הליכים תכנוניים של התחדשות עירונית, קרי נתוני ההשוואה מגלמים פוטנציאל כללי לאישור תכנית התחדשות עירונית.

לאור האמור לעיל, בבחינת שווי הנכס במצב הקודם, יובאו בחשבון עסקאות מכר שנעשו במתחם הנדון, <u>טרם הפקדת</u> תכנית תא/4242 תוך שימוש במקדם התאמה למועד הקובע בעניינו. כמו כן, מאחר והליכי התכנון של התכנית הנדונה החלו כבר בשנת 2018, הובא בחשבון מקדם נטרול פוטנציאל ספציפי של התכנית הנדונה בשיעור של 8%, בהתאם למקדם בשומת המשיבה.
יצוין כי עסקאות אלה משקפות את הפוטנציאל הכללי למימוש בניה לפי תמ״א/38, על תיקוניה, בסביבת הנכס.

בבחינת שווי הנכס במצב החדש יובאו בחשבון עסקאות מכר שנעשו במתחם הנדון של דירות ותיקות, לאחר מועד אישורה של התכנית.

ביחס לעסקה בנכס הנדון:
הנכס הנדון נמכר תמורת סך של 3,220,000 ₪, כ- 3 שנים לאחר המועד הקובע (העסקה אושרה בבית המשפט ביום 05/01/2025.

להערכתי ככל שעובר הזמן מאז המועד הקובע של התכנית המשביחה, שווי המכירה של הדירה יושפע מגורמים שונים, המקשה על קביעת השפעת כל אחד מהם בנפרד.
לפיכך בקביעת שווי המצב החדש, יש להתבסס על עסקאות השוואה שנערכו בסמוך למועד אישור התכנית, בטווח זמן שבו השפעת כלל הגורמים העלולים להשפיע על שווי הדירה תהיה מזערית.
העסקה שנערכה בנכס הנדון, למרות שהינה עסקת השוואה, נעשתה בטווח זמן המושפע משינויים רבים ולא רק מהשינוי התכנוני שנבע מאישור תכנית.

לאור האמור לעיל, בבחינת שווי מצב חדש, לא תובא בחשבון העסקה בנכס מושא חוות הדעת.

להלן פירוט נתוני ההשוואה וניתוחם:

דירות בבנייה ותיקה במתחם הנדון טרם הפקדת תכנית 4242:						
תאריך	**גו"ח**	**שטח**	**תמורה**	**תמורה למ"ר**	**מקדם התאמה למועד קובע ***	**תמורה למ"ר מתואם**
23/12/2019	7321/118/38	62.00	₪ 2,150,000	₪ 34,677	1.08	₪ 37,444
05/09/2019	6337/115/4	55.00	₪ 1,960,000	₪ 35,636	1.09	₪ 38,944
22/08/2019	7321/113/12	50.00	₪ 1,700,000	₪ 34,000	1.09	₪ 37,156
18/08/2019	6337/66/42	65.00	₪ 2,020,000	₪ 31,077	1.09	₪ 33,962
ממוצע משוקלל בהתאמה לשטח הנכס			**שווי 1 מ"ר רשום**	**מקדם שקלול**		**סה"כ**
ממוצע דירות בשטח של עד 55 מ"ר			₪ 25,367	0.2		₪ 5,073
ממוצע דירות בשטח 62 מ"ר ומעלה			₪ 35,703	0.8		₪ 28,562
שווי מ"ר בנוי (רשום) לשנת 2019, במתחם התכנית, טרם הפקדתה, במעוגל						**₪ 33,600**
נטרול פוטנציאל **						8%
שווי מ"ר בנוי במעוגל						**₪ 31,000**

* בהתאם למדד מחירי הדירות, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

** מקדם בהתאם לשומת המשיבה.

דירות במתחם הנדון בסמוך ולאחר אישור תכנית 4242:						
תאריך	**גו"ח**	**שטח**	**תמורה**	**תמורה למ"ר**	**מקדם התאמה למועד קובע ***	**תמורה למ"ר מתואם**
08/04/2021	7321/109	50.00	₪ 1,800,000	₪ 36,000	1.03	₪ 37,057
30/06/2021	6337/123	40.00	₪ 1,800,000	₪ 45,000	1.00	₪ 45,000
01/02/2022	6337/127	65.00	₪ 2,400,000	₪ 36,923	0.93	₪ 34,369
09/02/2022	6337/115	55.00	₪ 2,290,000	₪ 41,636	0.93	₪ 38,756
26/06/2022	7321/112	50.00	₪ 2,650,000	₪ 53,000	0.86	₪ 45,615
29/12/2022	7321/77	50.00	₪ 2,650,000	₪ 53,000	0.80	₪ 42,260
ממוצע משוקלל בהתאמה לשטח הנכס			**שווי 1 מ"ר רשום**	**מקדם שקלול**		**סה"כ**
ממוצע דירות בשטח 55-40 מ"ר			₪ 41,738	0.2		₪ 8,348
ממוצע דירות בשטח 62 מ"ר ומעלה			₪ 34,369	0.8		₪ 27,495
שווי מ"ר בנוי (רשום) במצב החדש, במעוגל						**₪ 36,000**

* בהתאם למדד מחירי הדירות, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

10.3 <u>תחשיב</u>

תא/4242		**מועד קובע**	**10/07/2021**
	שטח רשום	**שווי**	
שווי דירה במצב החדש	71.70	₪ 36,000	₪ 2,581,200
שווי דירה במצב הקודם	71.70	₪ 31,000	₪ 2,222,700
ההשבחה			**₪ 358,500**
היטל השבחה			**₪ 179,250**

10.4 החלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון

במתחם תכנית תא/4242 התקבלו מספר החלטות שמאים מכריעים.
להלן סקירת ההחלטות במתחם:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו"ח	ערכי שווי				היטל השבחה ליח"ד
			שווי בנוי		שווי מבונה		
			מצב קודם	מצב חדש	מסחר	מגורים	
יגאל יוסף *	15/11/2024	6337/116/3	₪ 38,500	₪ 45,750	-	₪ 15,285	₪ 145,000
יעקב הלוי	22/04/2024	7321/112/12	₪ 35,000	-	-	₪ 14,200	₪ 101,530
גיל הרצברג *	20/03/2024	7321/77/11	₪ 33,523	₪ 41,259	₪ 20,000	₪ 14,200	₪ 226,104
יעקב פז	03/12/2023	7321/76/12	₪ 35,000	-	₪ 20,000	₪ 12,000 ₪ 13,000	₪ 215,163
יהודה פלד	19/10/2023	6337/127/15	₪ 30,500	-	-	₪ 13,100	₪ 204,515
גיא צדיק	05/07/2023	6337/66/67	₪ 30,000	-	-	₪ 13,000	₪ 203,801
עומר סרחאן *	19/12/2022	6337/115/3	₪ 34,000	₪ 40,182	-	₪ 14,200	₪ 201,500

* ההשבחה נבחנה ב- 2 חלופות. גישת ההשוואה הובאה בחשבון כבקרה בלבד.

מלבד החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף, ההחלטות הן ממועד שקדם להחלטת ועדת הערר בעניין כספי הנ"ל, לפיה נקבעה מתודולוגיית ההשבחה בהחלטה זו.

תוצאת היטל ההשבחה שהתקבלה בתחשיב ההשבחה לעיל הינה בתחום הסבירות ביחס להיטל ההשבחה שנקבע בהחלטות במתחם.

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כתת חלקה 107/5 בגוש 7321 הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/4242 507-0523845	10/07/2021	₪ 358,500	**₪ 179,250**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה