תאריך : 28.07.2025
מספר מינוי : 0963-2025
מספרנו : 590

לכבוד,

המבקש, מרדכי אשל

באמצעות השמאי שי בן עמי

בדוא"ל : benshai85@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית גבעת שמואל

באמצעות השמאי אמיר חופשי

בדוא"ל : valuers@bezeqint.net

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 870 בגוש 6189
רחוב הנשיא 21, גבעת שמואל

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

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור תכנית תמ"ל/2006.

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 10.11.2024.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה : תכנית תמ"ל/2006 – 16.11.2020
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 27.07.2025
- מועד הדיון : ביום 21.07.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש/ת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי שי בן עמי	07.05.2025
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים גו"ח 6189/870	27.07.2020
3	העתק רישום מפנקס הזכויות גו"ח 6189/1200	23.01.2025
4	הסכם מכר	10.11.2024
5	הודעה על החלטה בעניין חלוקה לאזורים בתחום הרשות המקומית וקביעת שיעור היטל השבחה בתכנית פינוי בינוי	07.04.2022
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי	26.03.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי	08.07.2025

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים
גוש	:	6189
חלקה (ישנה)	:	870
תת חלקה	:	38
שטח חלקה רשום	:	5,091 מ"ר
שטח ת"ח רשום	:	54.5 מ"ר
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב הנשיא 21, שכונת גיורא, גבעת שמואל

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מושא השומה הינו דירת מגורים, הממוקמת בקומה שניה, בבניין ברחוב הנשיא 21 בגבעת שמואל. הדירה מהווה חלק מקומפלקס מגורים ותיק, בצורת האות ח', המכיל שלושה מבנים טוריים (אגפים), וידוע כחלקה מס' 870 בגוש 6189. החלקה ממוקמת בצדו המערבי של מתחם גיורא, המכונה שכונת גיורא.

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

הדירה מושא השומה ממוקמת באגף מס' 2, הפונה לכביש מס' 4, כניסה ד'.

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

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

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

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

<u>גבולות חלקה 870 מושא השומה:</u>

מדרום - קרקע ריקה ביעוד מגורים ב׳

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

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

ממערב - שטח ציבורי פתוח ומעברו כביש מס׳ 4

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



6. <u>מצב תכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 3/46/1</u>

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

6.2 <u>תכנית ממ/853</u>

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

6.3. **<u>תכנית ממ/10001</u>**

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

6.4. **<u>תכנית ממ/10002</u>**

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

6.5. **<u>תכנית ממ/950</u>**

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

6.6. **<u>תכנית ממ/3180</u>**

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

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

6.7. **<u>תכנית 427-0419887</u>**

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

<u>מצב חדש</u>

6.8. **<u>תכנית תמ"ל 2006</u>**

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

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

התכנון המוצע הינו הריסת הבינוי הקיים 552 יח״ד קיימות ובניית 1,240 יח״ד במתחם גיורא בשטח ממוצע של 88 מ״ר, ועוד 591 יח״ד בשני מתחמים נוספים. 531 יח״ד במתחם הנשיא מזרח[1], 60 יח״ד במתחם אזרחי[2]. כמו כן, ייבנו מגדלי תעסוקה ומסחר במתחם צמוד לכביש מס׳ 4.

בהתאם לטבלת ההקצאה המהווה חלק מהתכנית, תתי החלקות הכלולות בחלקות 552, 870, 886, 888, 890, 892 ו-1103 מקבלים במצב יוצא את מגרשים מס׳ 6 ו-1 ביעוד מגורים ד׳, ומגרשים מס׳ 21 ו- 22 ביעוד תעסוקה כדלקמן:

	חלקה/מגרש	שטח מגרש	שטח בנוי/עיקרי	מס׳ יח״ד
מצב נכנס	870	5,091 מ״ר	6,273 מ״ר	109 יח״ד
	886	1,536 מ״ר	2,227 מ״ר	35 יח״ד
	888	1,848 מ״ר	2,079 מ״ר	32 יח״ד
	890	1,304 מ״ר	2,000 מ״ר	31 יח״ד
	892	426 מ״ר	חלקות מסחר	
	1103	231 מ״ר		
	552	1,152 מ״ר	מגרש ריק ביעוד מגורים ב׳	
סה״כ		**11,588 מ״ר**	**12,579 מ״ר**	**207 יח״ד**
מצב יוצא גיורא א׳	1	1,593 מ״ר	11,738 מ״ר	131 יח״ד
	6	7,013 מ״ר	29,977 מ״ר	334 יח״ד
	21	1,452 מ״ר	13,899 מ״ר	תעסוקה
	22	1,367 מ״ר	6,802 מ״ר	תעסוקה
סה״כ		**11,425 מ״ר**	**62,416 מ״ר**	**465 יח״ד**

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

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

<u>הוראות הבינוי יהיו כדלקמן:</u>

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

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

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

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

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

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

[1] בין רחובות הנשיא מצפון, רחוב מנחם בגין במערב, רחוב ש״י עגנון בדרום, דרך המלך במזרח.
[2] מצפון לרחוב הנשיא, בין רחובות הזיתים במערב ומתחם ״סונגי״ במזרח.

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

מחסנים יתאפשרו בתת הקרקע בלבד.

לא תותר הקמת דירות גן הפונות לרחוב הנשיא.

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

<u>ייעודי קרקע ושימושים – תעסוקה</u>

השימושים המותרים הינם משרדים ומסחר.

7. <u>רישוי</u>

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

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1 <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

- בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, מיום 23.03.2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6189
חלקה	:	870
תת חלקה	:	38
שטח תת״ח	:	54.5 מ״ר
החלק ברכוש המשותף	:	5/476
בעלויות	:	אשל מרדכי ואשל ועמליה בחלקים שווים

- בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, מיום 23.01.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6189
חלקה	:	1200
הנכס נוצר ע״י שטר	:	38/2025 מיום 21.01.2025, פרצלציה לא רצונית
שטח	:	1,593 מ״ר
בעלויות	:	בעלים שונים וביניהם אשל מרדכי ואשל עמליה החלק בנכס לכ״א 17/3186
הערות	:	על החלקה המבוטלת בגוש 6189 חלקה 870 היה קיים בית משותף שהיה רשום לפי שטר מקורי 5479/1983 ולפי תיק 20/83 עד להריסת הבית יחולו על היחסים ביניהם מסמכי היסוד של הבית המשותף על תיקוניהם.

8.2. **<u>מסמכי הבית המשותף</u>**

הוצגו לעיוני מסמכי הבית המשותף, לפיו הדירה מושא השומה – חלקת משנה 870/38, ממוקמת באגף 2, כניסה ד', קומה שנייה, ושטחה הרשום הוא 54.5 מ"ר.

8.3. **<u>הסכם מכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 10.11.2024 למכירת הדירה מושא השומה בתמורה ל- 2,000,000 ₪. תשלומי המיסים והיטל ההשבחה יחולו כדין.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

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

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

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
תמ"ל 2006	196,962 ₪	520,700 ₪

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

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- בהתאם להודעת הרשות המקומית מיום 07.04.2022, היטל ההשבחה במושא השומה מחושב לפי שיעור של 25% מההשבחה.
- החלק היחסי בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון בשיעור של 0.46%.
- שווי הזכויות במצב חדש 351,559,731 ₪, מגלם דחייה של 4 שנים, בהתאם להכרעות קודמות של הח"מ לחלקה הנדונה [3].

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה, למעט ההתייחסות לשווי שהתקבל בגישה הכלכלית כפי שיפורט בהמשך.

[3] מינוי מס' 514-2022 ומינוי מס' 2942-2021

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

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

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
שווי מ"ר בנוי במצב קודם	26,100 ₪ למ"ר רשום	21,800 ₪ למ"ר ארנונה (ברוטו)
מתודולוגיה לבחינת השווי במצב חדש	שקלול שתי הגישות- השווי היחסי של זכויות הבנייה, וגישת ההשוואה הישירה.	בהתאם לשווי היחסי של זכויות הבנייה.

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהן:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, מהדיון וההכרעה בהן:

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1. **<u>שווי מצב קודם</u>**

שמאי המבקש נקט בשווי מ"ר בנוי במצב קודם בהתאם להכרעתי בחלקה הנדונה לתת חלקה 6, לדירה בשטח זהה לפי 26,100 ₪ למ"ר רשום. בהתאם לשטח הרשום של הדירה בהיקף של 54.5 מ"ר, נוקט שמאי המבקש בשווי הדירה במצב קודם לפי 1,422,450 ₪.

13.2. **<u>שווי מצב חדש</u>**

לטענת שמאי המבקש, המתודה לאומדן שווי הנכס במסגרת המצב החדש, הינה בהתאם לפס"ד בעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** (להלן: "**פס"ד אשדר**"), לפיו לא נקבעה מתודה שמאית מועדפת לתחשיב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי ולכן "כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש בתודה אחת על פני השנייה".

לטענתו, במסגרת ועדת ערר ת"א/8199/0718 **הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב – יפו נ' יובל קיכל וליאת רבינוביץ' קיכל** (להלן: "**ערר קיכל**"), נמנו שלוש גישות שונות, לגיטימיות ומקובלות לבחינת השווי במצב חדש, גישת ההשוואה הישירה, גישת השווי העתידי וגישת ההנאות העתידיות.

לאור האמור, אומד את שווי המצב החדש בהתאם לגישת ההשוואה הישירה בשקלול גישת השווי העתידי היחסי של הזכויות בתכנית.

עוד מוסיף כי אין להתעלם מגישת ההשוואה הישירה, כפי שנהגה המשיבה. כתימוכין לעמדתו הפנה להחלטת ועדת ערר (ת"א) **81077-07-21 ועדה מקומית ת"א נ' אברהם כספי**, לפיה המסקנה הייתה חד-משמעית: לא רק שאין מניעה, על פי אשדר, ליישם את גישת ההשוואה הקלאסית, אלא שכך יש לנהוג על פי דין, ובעיקר במצב של חישוב השבחה מצד בעלים פרטיים שמוכרים דירה, ולא יזם שמבקש היתר לפרויקט. לדידו, להחלטה זו מצטרפת החלטת **ועדת ערר (לוד) 8036-07-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד נ' עמית גל**.

<u>גישת ההשוואה הישירה</u>

שמאי המבקש נקט בשווי מ״ר בנוי לפי 28,330 ₪ במצב חדש, בהתאם להחלטת הח״מ בחלקה הנדונה במינוי מס׳ 514-2022 מיום 16.08.2022. לפיכך, שווי הדירה במצב חדש לפי 54.5 מ״ר רשום עומדת על 1,544,000 ₪. שמאי המבקש מדגיש, כי הדירה נרכשה שלושה חודשים טרם אישור התכנית לפי תמורה של 1,400,000 ₪.

<u>גישת השווי העתידי</u>

לטענת שמאי המבקש בהתאם לפס״ד בעניין אשדר, לא קיימת מתודה עדיפה בצורה חד משמעית לבחינת השווי במצב החדש ולכן בוחן את השווי בחלופה נוספת, לפי גישת השווי העתידי בהתאם להכרעות הח״מ [4] בחלקה הנדונה לדירה בשטח דומה (תת חלקה 6), כאשר החלק היחסי בטבלת ההקצאה זהה, כדלקמן:

מצב חדש				
סה״כ שווי מצב חדש				493,151,178 ₪
מורכבות רכיב התעסוקה			0.9	443,836,060 ₪
מקדם דחייה	4	6.0%	0.79	351,559,731 ₪
עלויות הריסה לחלקות 870, 886, 888, 890 לפי 350 ₪ למ״ר			12,579 מ״ר	4,402,650 ₪ – [5]
סה״כ שווי חדש דחוי בניכוי עלויות הריסה				347,157,081 ₪
חלק יחסי			0.460%	1,596,923 ₪
שימוש ביניים				135,631 ₪
סה״כ שווי יחסי מצב חדש				**1,732,554** ₪

על אף שהביא בחשבון שווי שימוש ביניים במצב חדש, הפנה שמאי המבקש **לעמ״נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתו״ב גבעתיים נ׳ טבנצ׳יק**, בה נקבע כי השווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש ותו לא!

13.3. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב קודם	
שטח הדירה הרשום	54.5 מ״ר
שווי מ״ר רשום	26,100 ₪
שווי הדירה	1,422,450 ₪

מצב חדש		
מהות	**שווי**	**משקל**
גישת ההשוואה	1,543,985 ₪	0.60
שווי זכויות עתידיות	1,732,554 ₪	0.40
ממוצע משוקלל		1,619,412 ₪
השבחה		196,962 ₪
היטל השבחה 25%		49,241 ₪

[4] מינוי מס׳ 2942-2021 ומינוי מס׳ 514-2022
[5] בשומות מכריעות קודמות של הח״מ לא הובאו בחשבון עלויות הריסה.

13.4. **<u>התייחסות שמאי המבקש לתגובת שמאי המשיבה במסגרת הדיון:</u>**

- לאור פס"ד עמ"נ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב ואח'** (להלן: "**פס"ד נועה לב**"), טוען שמאי המבקש כי שומות הצדדים אינן רלוונטיות, וכי יש לאמוד את ההשבחה בהתאם למתודולוגיה שנקבעה בפס"ד למקרה הנדון של מכירת דירה בודדת במתחם פינוי-בינוי, לפיה גישת ההשוואה עדיפה על גישת השווי היחסי / הגישה הכלכלית. לטענתו, בהתאם לסעיפים 96–98 המסכמים את פסק הדין, נקבע כי במקרה של מכירת דירה בודדת במתחם פינוי-בינוי, דרך המלך היא גישת ההשוואה על סמך עסקאות שנעשו במתחם. כמו כן, קובע פסק הדין כי במקרים שלא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות — בשונה מענייננו — רק אז נבחנת ההשבחה בהתאם לגישה הכלכלית, בדומה לחישוב הזכויות בהיתר בנייה.
- בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי **פס"ד אשדר** קבע כי הגישה העדיפה היא הגישה הכלכלית, טוען כי עד למתן פס"ד בעניין נועה לב, המנגנון הנכון היה לקבוע את שוויה של המצב החדש בשקלול הגישות – גישת ההשוואה והגישה הכלכלית – כפי שנערך בשומות המכריעות של הח"מ במתחם הנדון.
- למעלה מן הצורך, בתגובה לעניין החלק היחסי שמעלה שמאי המשיבה, טוען שמאי המבקש כי כבוד השופט גלעד הס רומז, בסעיף 65 לפס"ד, כי מחיר של דירה בודדת לא משקף בהכרח את מלוא הזכויות לפי התכנית.
  אולם, לאור העקרונות שנקבעו בפס"ד, במכירת דירה יש לערוך את ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה.
- לטענתו, לאור העסקאות המפורטות בשומות המכריעות של הח"מ במתחם הנדון, בסמיכות ולאחר המועד הקובע, אין צורך להישען על הגישה הכלכלית, ויש לקבוע את היטל ההשבחה על גישת ההשוואה בלבד.
- לעניין השטח במצב הקודם, טוען כי השווי נקבע למ"ר רשום במסגרת השומות המכריעות של הח"מ במתחם הנדון, ולכן קביעת השווי בהתאם לארנונה, כפי שנקט שמאי המשיבה, מהווה טעות אשר יוצרת את הפער בהשבחה בין שומות הצדדים.

14. עמדת שמאי המשיבה

14.1. שווי מצב קודם

שמאי המשיבה ערך סקירה של עסקאות מכר דירות שנעשו כשנתיים קודם לפרסום התכנית בעיתונים, עד ליום 22.05.2017, בסביבה הקרובה לחלקה הנדונה ובשטח זהה לנכס מושא השומה, כדלקמן:

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

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם למחשבון הלמ"ס עולה, כי השינוי הגבוה ביותר במחירי הדירות הינו בתקופה בין יום 26.01.2015 ליום 16.11.2020 – המועד הקובע. בתקופה זו קיימת עלייה במחירי הדירות בשיעור של כ-22%, והשינוי הנמוך ביותר הינו בתקופה בין יום 22.05.2017 ליום 16.11.2020 – המועד הקובע – עלייה של כ-5%. לפיכך הביא בחשבון שיעור התאמה לזמן על הצד הזהיר.

מניתוח העסקאות תוך התאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, שמאי המשיבה מקבל בשווי מ"ר בנוי רשום בגבולות 21,600 ₪.

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

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מיום	קומה	שטח דירה	שווי מ"ר בנוי	מועד קובע
אלדד חיימי	6189/888	08.05.2022		62.8 מ"ר	₪ 19,000 [7]	18.12.2016
יעקב פז	6189/890	25.07.2022		55.0 מ"ר	₪ 24,000	16.11.2020
יעקב פז	6189/881	25.07.2022	רביעית	68.5 מ"ר	₪ 20,500	16.11.2020
רמה מאור	6189/870	16.08.2022			₪ 21,800	16.11.2020
רמה מאור	6189/870	03.04.2022	חמישית		₪ 20,800	16.11.2020

[6] ממוצע ללא עסקה מס' 4 שהינה חריגה
[7] שמאי המשיבה מציין, כי בשומה המכרעת הנתונים מתבססים בין היתר על עסקאות של דירות מגורים בשטח רשום של 51 מ"ר, לעומת הדירה הנדונה שהינה בשטח 56 מ"ר. כמו כן, מציין שווי מ"ר מותאם למועד הקובע לפי 23,320 ₪.

לטענתו, בהתאם לטופס ארנונה שנמסר ע"י הועדה המקומית, שטח ברוטו (ארנונה) של הדירה הנדונה הנו 56 מ"ר. לפיכך, שווי הדירה במצב הקודם הנו 1,220,800 ₪ (21,800 ₪ x 56 מ"ר).

במסגרת התגובה טען שמאי המשיבה כי השווי במצב קודם, שנקבע בשומת המבקש בסך של 1,422,450 ₪, הינו גבוה יותר משווי הרכישה שהתבצעה כשלושה חודשים לפני המועד הקובע, לפי 1,400,000 ₪, המבטא את שווי הזכויות של התכנית. לטענתו, יש לנטרל את הליכי אישור התכנית, כך שהשווי צריך להיות נמוך יותר.

14.2. <u>שווי מצב חדש</u>

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

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

<u>שווי מגרשים 1, 6, 21 ו-22:</u>

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

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

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

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

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

במסגרת תגובת המשיבה, טען כי בהתאם לפס״ד עמ״נ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב ואח'** (להלן: ״**פס״ד נועה לב**״), יש להפעיל את מקדם הדחיה על ההשבחה, ולא רק על שווי המצב החדש. לטענתו יישום של הפסיקה מביאה לתוצאה גבוהה יותר של היטל ההשבחה.

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

שווי מצב חדש לפי שומת המבקש ללא דחייה	2,044,454 ₪ [12]
שווי מצב קודם	1,220,800 ₪
השבחה	823,654 ₪
השבחה לאחר דחייה 0.7921	652,416 ₪

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

14.3. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

שווי הזכויות במצב חדש	1,741,504 ₪
שווי הדירה במצב קודם	1,220,800 ₪
השבחה (במעוגל)	**520,700** ₪
היטל השבחה (25%)	**130,175** ₪

[12] 1,619,412 / 0.7921 ₪

14.4. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לתגובת שמאי המבקש במסגרת הדיון:</u>**

- לטענת שמאי המשיבה, יש לערוך את ההשבחה בהתאם לחלק היחסי / הגישה הכלכלית, כפי שנקבע בפס"ד אשדר, כאשר עסקאות ההשוואה מהוות בקרה.
לטענתו, במסגרת הגישה הכלכלית ממסים את מלוא הזכויות שהתכנית מקנה, בשונה מגישת ההשוואה, שאינה משקפת את החלק היחסי בזכויות הבניה במצב חדש, אלא דירה חדשה עתידית גדולה יותר.
לכן לדידו, באם נפעל בהתאם לגישת ההשוואה – מדובר במימוש חלקי, שלא ניתן למסות בהתאם לחוק ולתוספת השלישית את מלוא הזכויות בעת מימוש הזכויות בהיתר.
- לטענתו, הצדדים מסכימים כי בחינת ההשבחה בגישת השוואה מהווה מימוש חלקי, לאור סעיף 65 בפס"ד נועה לב. לכן מציע שמאי המשיבה כי יש לערוך שקלול של שתי הגישות כפי שנערך בשומת המבקש ולהפעיל את הדחיה על ההשבחה, בהתאם לפס"ד נועה לב וכפי שהציג בתגובתו לשומה האחרת, או אז ההשבחה תגדל. לטענתו פתרון זה ממסה את מלוא הזכויות שמקנה התכנית.
- עוד מציע כי יש לראות בגישת ההשוואה מימוש חלקי בעוד גישת השווי היחסי משקפת את המימוש המלא. אולם קיימת לקונה משפטית או סתירה משפטית, בשל הוראות החוק הקובע שמכר זה מימוש מלא, לעומת פס"ד נועה לב שאומר שגישת ההשוואה זה מימוש חלקי. לטענתו גם לשמאית המכריעה לא קיימת סמכות משפטית לקבוע שמדובר במימוש חלקי ככל שתקבע את ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה.
- בתגובה לשאלתי במסגרת הדיון באם טופס הארנונה עליו נסמך עת קביעת שטח הדירה במצב קודם, מלווה בתשריט, טענה המשיבה בהגינות, כי הטופס אינו מלווה בתשריט והשטח הרשום בטופס הארנונה משקף את שטח הדירה ללא חלקים משותפים.

15. **<u>הכרעה</u>**

סוגיות המחלוקת וההשבחה בעניינו נובעות ממכר דירת מגורים במתחם גיורא בעיר גבעת שמואל. במתחם אושרה תוכנית פינוי בינוי, תמ"ל 2006 (להלן: "**התכנית הנדונה**"), בנובמבר 2020. במהלך השנה מיום אישור התכנית, נערכו בחלקה מושא השומה מספר שומות מכריעות, ובדגש על שומה מכרעת מיום 16.08.2022, בגין מכר דירה בשטח זהה, בחלקה הנדונה (להלן: "**הכרעה קודמת**") – דירה בקומה שלישית, תת חלקה מס' 6.

הצדדים חלוקים ביחס לשווי הדירה בשני מצבי התכנון וגישת חישוב השווי במצב החדש.

15.1. **<u>שווי מצב קודם</u>**

<u>שטח הדירה</u>

שמאי המבקש נקט בשטח דירה לפי 54.5 מ"ר רשום, לעומת שמאי המשיבה אשר טען כי שטח הדירה ברוטו (ארנונה) בהיקף של 56 מ"ר.

לא קיימת מחלוקת כי השטח הרשום של הדירה מושא השומה הינו בהיקף של 54.5 מ"ר. בחנתי את תשריט הבית המשותף ממנו עולה כי שטח הדירה ברוטו כולל המרפסות הסגורות, הינו בהיקף של כ-69 מ"ר.

עם זאת, הערך הבסיסי המתקבל מעסקאות ההשוואה, כפי שיפורט בהמשך, מבוסס על השטח <u>הרשום</u> ויוכפל בשטח <u>הרשום</u>, על מנת שלא ליצור עיוות בקביעת השווי במצב קודם.

אדגיש כי שמאי המשיבה מתבסס על טופס ארנונה, לפיו לא ניתן לקבוע האם השטח משקף שטח ברוטו של הדירה או שטח הדומה לשטח הרשום של הדירה. כמו כן, תשריט הארנונה, לא הוצג לעיוני לבחינת הסוגייה, וספק אם נבחן ע"י שמאי המשיבה.

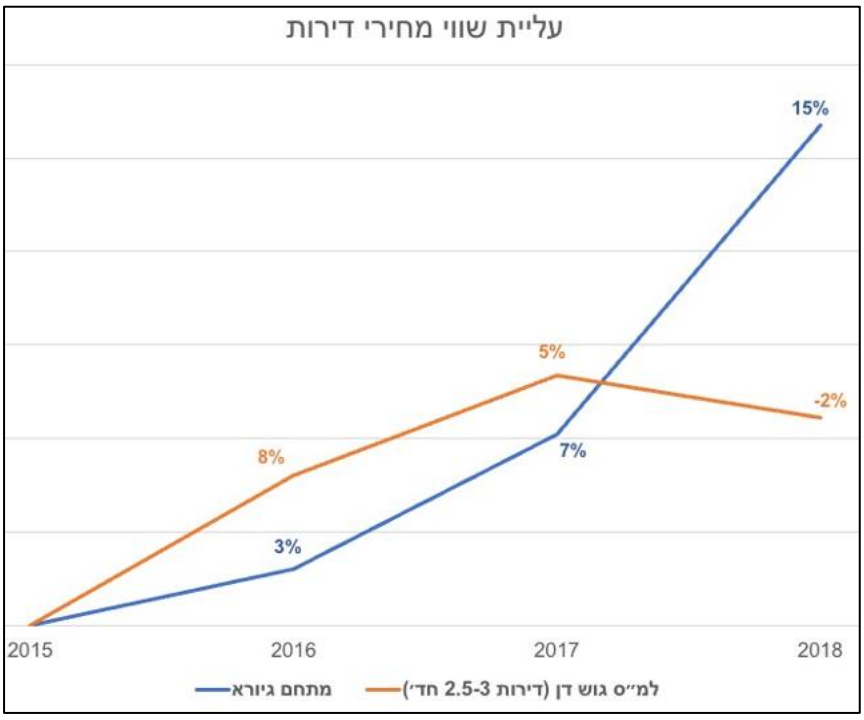
<u>תחשיב השווי במצב קודם</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשווי הדירה במצב קודם. שמאי המבקש נוקט בשווי בסך 26,100 ₪ למ"ר רשום ומכפיל בשטח הרשום של הדירה, בהתאם להכרעה קודמת. מנגד, שמאי המשיבה נוקט בשווי בסך 21,800 ₪ למ"ר ברוטו (ארנונה) בהתבסס על עסקאות השוואה והכרעות שמאים מכריעים, ומכפיל בשטח הארנונה.

כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות בחלקה, אבחן את התמורה בעסקאות ההשוואה על בסיס השטח הרשום ואכפיל את השווי המתקבל בשטח הרשום של הדירה מושא השומה, בהתאם לעקרונות שקבעתי בשומות מכריעות קודמות, כדלקמן:

בחנתי את העסקאות במתחם גיורא, אשר דווחו באתר "מידע נדל"ן", ומצאתי כי חלקן דווחו על פי השטח הרשום, וחלקן על פי שטח הארנונה – שטח הכולל את המרפסות הסגורות. היחס בין השטח הרשום לשטח הארנונה עומד על כ-1.25. יוצא אפוא כי, בהתייחס לנתוני "מידע נדל"ן" ושטחי הדירות, מתקבל עיוות של הנתונים. על כן, ועל מנת להגיע לבסיס השוואה אחיד, בחנתי את עסקאות ההשוואה המדווחות בהצלבה לשטח הרשום, מתוך נסחי הטאבו ותיקי הבית המשותף של החלקות השונות.

מסקרי עסקאות ההשוואה עולה כי קיימת מגמה ברורה של עליית מחירים משנת 2018, מעבר לעליית מחירי השוק, כשנה לפני הפקדת התכנית, שחלה בתאריך 18.07.2019.



ביום 03.11.2017 פורסמה בעיתונים הודעה בהתאם לסעיפים 77 ו־78 לחוק התכנון והבנייה, בדבר הכנת תכנית לצורך קידום תכנית פינוי-בינוי במתחם שכונת גיורא [13], וקביעת תנאים שלפיהם יינתנו היתר בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום תכנית 427-0530014. השטחים הכלולים בתכנית ומיקומם: שכונת גיורא, ברחוב הנשיא, בחלק התחום ברחוב הזיתים ממזרח ובשצ"פ ממערב. מטרת התכנית, כפי שהובאה בפרסום, היא קביעת מתחם להתחדשות עירונית, לרווחת דיירי הבניינים ולשיפור המרחב הציבורי, על ידי הריסת שישה מבנים ישנים ותוספת יח"ד וזכויות לתעסוקה במתחם.

כמו כן, ביום 07.05.2018 חלה הכרזת ממשלה ו/או ועדת שרים על השטח המוגדר והמיועד לתכנון (להלן: מתחם גיורא) כמתחם מועדף לדיור.

בנוסף, בהתאם לנסח רישום מרוכז, עולה כי רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ, לפני הפקדת התכנית, בשנים 2017–2019, על 51 תתי חלקות מתוך 110 תתי חלקות בחלקה שבנדון.

על כן, ההתקשרות בין בעלי הדירות במתחם ליזם, קדמה להליך הכנת התכנית, ולכן ההליכים לקידום התכנון, השפיעו על מחירי העסקאות במתחם הנדון.

במסגרת החלטת ועדת **ערר (י-ם) 8-049/10 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, נקבע המבחן לפוטנציאל כללי ולפוטנציאל קונקרטי כדלהלן:

[13] ראה שלבי תכנית 427-0530014 – שכונת גיורא- הודעה לפי סעיף 77,78.

"חשוב לעניינו לשים לב לשני מבחנים שעולים מפסקי הדין שנסקרו לעיל על פי הם מגודר ומתוחם נושא הציפיות:

המבחן הראשון הינה מבחן הקשר הסיבתי – **הליכי תכנון אשר בינם לבין ההשבחה קיים קשר סיבתי**, קיימת הצדקה למסות בהיטל השבחה בגינם ומכאן יש לנטרל צפיות שנוצרו בגינן. המבחן השני, הינו מניעת איון היטל ההשבחה באמצעות **נטרול הצפיות שיוצר ההליך התכנוני** של התכנית המשביחה.

חשוב לציין, כי הן פסק הדין לוסטרניק והן פסקי הדין שבאו בעקבותיו שמו את הדגש לא על הצפיות הנובעות מהתכנית עצמה, אלא על הצפיות הנובעות מהליכי התכנון בכללם.

כלומר בית המשפט העליון **הרחיב את מרכיב הצפיות** אשר יש לנטרל, כך שרכיב זה אינו כולל רק את הצפיות הנובעות מהתכנית החדשה **אלא מהליך התכנון כולו**, ונפרט:

בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק מתייחס ל- "התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך" (הדגשה שלי – ג.ה.) וכן ל- "פעולות תכנון" כגורמים שיש לנטרל צפיות בגינם.

בענין פמיני מתייחס בית המשפט העליון ל – "פעילות התכנונית המשביחה" ככזו אשר יש לנטרל ציפיות בגינה." (ההדגשות של החי"מ)

הואיל ובסוף שנת 2017 פורסמה בעיתונים הודעה בהתאם לסעיפים 77 ו־78 לחוק התכנון והבנייה, בדבר הכנת תכנית לצורך קידום תכנית פינוי-בינוי במתחם שכונת גיורא, המהווה חלק בלתי נפרד מההליך התכנוני של אישור תמ"ל 2006, אני סבורה כי מועד זה של פרסום התכנית לפי סעיפים 77–78 מהווה מועד ידוע וודאי לציבור, ועל כן נכון וראוי לקבוע אותו כקו פרשת מים — מועד אשר מתחזק ביתר שאת לאור מועד חתימת ההסכם של הדיירים עם היזם ורישום הערות האזהרה לטובת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ, שהחל בסוף שנת 2017.

לפיכך, הובאו בחשבון עסקאות השוואה מהשנים 2016–2017 ובהתאמה לזמן.

<u>התאמה לזמן</u>

בחנתי את השתנות מחירי הדירות לדירות קטנות 1-2 חדרים ו- 2.5-3 חדרים עפ"י הלמ"ס באזור המרכז ובערים הסמוכות לגבעת שמואל (פתח תקווה ורמת גן), מהן עולה, כי טווח עליית מחירי הדירות בין הרבעון האחרון של 2016 למועד הקובע (11/2020) נע בין 5% ל- 15%.

כמו כן, סקרתי עסקאות לדירות יד שניה ללא פוטנציאל הרחבה (חדשות יחסית מתחילת שנות ה-2000) בשכונת גיורא ובסמוך למתחם שבנדון, מהן עולה כי שינוי המחירים בממוצע בין שנת 2016 למועד הקובע הינו כ- 20%.

לפיכך, ובהתאם לכל האמור לעיל, אני קובעת התאמת זמן למועד הקובע בשיעור של 4.7%[14] לשנה.

[14] 1- (1/4)^ 1.2 = 4.7%

<u>התאמות נוספות</u>

בחנתי 31 עסקאות במתחם הנדון בין השנים 2015-2018 מהן עולות המסקנות הבאות:

1. קיימת שוליות לטיפוסי הדירות השונות.

בבחינת נתוני ההשוואה לכל שנה[15], נמצאו מקדמי שוליות לטיפוסי הדירות השונות במתחם ביחס לדירה מושא השומה במקדמים הבאים:

שטח דירה רשום	מקדם שוליות
21	1.4
36	1.2
40	1.0
45	1.0
55	1.0

לפיכך, בעסקאות ההשוואה לא הובא בחשבון דירות ששטחן הרשום מתחת ל-40 מ״ר.

2. חלקה 870 בנויה בצורת האות ח׳, ומורכבת משלושה אגפים, כאשר אגף מס׳ 2 – אגף בו נמצאת הדירה מושא השומה – נמצא במקביל לכביש מס׳ 4 במרחק של כ-60 מטרים. לא נמצא כי מחירי הדירות בחלקה 870 נחותות בשווין ממחירי הדירות בחלקות האחרות[16]. בהתחשב בעובדה כי מסד הנתונים כולל 2 דירות הפונות לכביש, על הצד הזהיר, אקבע מקדם מיקום בשיעור של 0.98 לדירות הממוקמות באגף מס׳ 2 בחלקה 870.
3. בשנים בהם לא קיימת השפעה של תכנית הפינוי בינוי (2015-2017) עולה כי לא קיימת השפעה של תכנית חדרי יציאה לגג על הדירות בקומה הרביעית וקיימת הפחתה נוספת עבור הדירות בקומה חמישית[17]. ניתן להסביר מגמה זו כפי שסברו שמאי המשיבה, כי תוספת השווי מתקזזת עם ההפחתה לדירה בקומה גבוהה ללא מעלית. כמו כן, סבורני כי בתוספת על מבנה וותיק תידרש עלות עודפת עבור חיזוק המבנה ובהתאם לתקן 413 המוביל לחוסר כדאיות כלכלית למימוש הזכויות. לראיה, בכל המתחם נבנה חדר יציאה לגג לדירה אחת בשנת 1992, על אף שתכנית הגגות אושרה בשנת 2013, מתוך כ-100 יח״ד הממוקמות בקומות העליונות. אף על פי כן ולשם הזהירות, לדירות בחלקה 870 הממוקמות הקומה חמישית[18] עם 64 מדרגות ניתן מקדם התאמה לקומה בשיעור של 0.98.

לאור האמור לעיל ובהתחשב בשטח הדירה הרשום, בשטח של 54.5 מ״ר, שווי **למ״ר בנוי רשום** במצב קודם הינו 26,100 ₪.

[15] ראה נספח מס׳ 1
[16] ראה נספח מס׳ 2
[17] ראה נספח מס׳ 3
[18] המבנה בנוי 4 קומות מגורים מעל קומת כניסה ויש לטפס 64 מדרגות לקומה חמישית.

להלן עסקאות ההשוואה לבחינת שווי מצב קודם:

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	קומה	שטח רשום	שווי מ"ר מותאם[19]
6189	875	8	10.1.2016	₪ 1,070,000	1	4	54.5	₪ 24,537
6189	879	71	10.8.2016	₪ 420,000	0.5	2	40.4	₪ 25,299
6189	884	18	6.9.2016	₪ 420,000	0.5	1	40.4	₪ 25,213
6189	879	74	18.8.2016	₪ 900,000	1	3	40.4	₪ 27,078
6189	870	20	27.2.2017	₪ 1,130,000	1	5	54.5	₪ 25,100
6189	884	54	4.11.2016	₪ 1,250,000	1	4	54.4	₪ 27,657
6189	884	34	31.1.2017	₪ 1,180,000	1	2	54.5	₪ 25,774
6189	881	17	22.11.2017	₪ 60,000	0.062	1	45.1	₪ 24,612
6189	881	22	5.1.2017	₪ 1,400,000	1	1	54.5	₪ 30,679
6189	870	3	30.10.2017	₪ 1,420,000	1	2	54.5	₪ 29,972
ממוצע במעוגל			**22.12.2016**					**₪ 26,600**
מקדם התאמה למיקום הדירה (אגף מס' 2) לכיוון כביש מס' 4							0.98	**₪ 26,100**
שווי הדירה במצב קודם (במעוגל)							**54.5**	**₪ 1,420,000**

לפיכך, שווי הדירה מושא השומה במצב קודם הינו **1,420,000 ₪.**

באשר לטענת שמאי המשיבה, לפיה שווי התמורה ששולמה בגין הדירה נשוא השומה ערב אישור התכנית המשביחה זהה לשווי שנקבע לה במצב הקודם – יש להדגיש כי עסקה אחת, כשלעצמה, אינה יכולה לשלול או לאשר את ממצאי סקר העסקאות שבבסיס קביעת השווי במצב הקודם. הדברים מקבלים משנה תוקף בשים לב לכך, שהשומה המכרעת הקודמת בעניינו הפכה חלוטה, לאחר שהוועדה המקומית נמנעה מלהשיג עליה, ואף כאשר הוועדה עצמה בחרה לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בה ולנהוג לפיהם הלכה למעשה.

15.2. **<u>שווי מצב חדש</u>**

<u>מתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u>

שמאי המשיבה נקט בגישה הכלכלית – הכוללת הערכת שווי זכויות הבנייה העתידיות המוקנות בתכנית, תוך ביצוע הפחתה לדחייה על מימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי המשויך לדירה מושא השומה. במסגרת תגובתו אימץ את תחשיב המבקש במצב חדש, המשקלל את גישת ההשוואה וגישת החלק היחסי והפעיל את הדחיה על ההשבחה בהתאם לפס"ד **נועה לב**, תוך דגש למיסוי מלוא הזכויות. מנגד שמאי המבקש ערך שקלול בין גישת ההשוואה הישירה והגישה הכלכלית בדומה לשומות מכריעות קודמות של החי"מ במתחם הנדון, ובמסגרת הדיון לאחר קבלת פס"ד **נועה לב** טען כי הגישה העדיפה היא גישת ההשוואה, על אף שיתכן ומשקפת מימוש חלקי של הזכויות.

[19] זמן, מיקום וקומה.

בהתאם **לפס"ד נועה לב** הניתן לאחרונה, ביום 26 ליוני 2025, נקבע כי השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי של מקרקעין הינה שיטת ההשוואה הישירה. בפס"ד נקבע, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יח"ד הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב חדש הינה שיטת ההשוואה הישירה, ורק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות לגישה אחרת, כדלקמן:

> "47. יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.
>
> 48. ראשית, ובסיסית, שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין הינה השיטה האמינה ביותר לקביעת שווי מקרקעין, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, כך עולה מהספרות התיאורטית בתורת השמאות וכך עולה מהפסיקה הענפה בנושא.
>
> בנסיבות אלו, לא מצאתי כל נימוק תקף שלא להשתמש בשיטה המובילה גם במקרה של דירה הנמכרת בפרויקט פינוי-בינוי.
>
> 49. יתרה מזו, דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים **יתרון** לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים.
>
> אפרט בקצרה, מדוע מצד אחד, עסקאות ההשוואה הינן הכלי הראוי להערכת שווי הדירה בסיטואציה של פינוי-בינוי, ומצד השני, את הבעייתיות הקיימת בשיטת חישוב החלק היחסי.
>
> לא לשווא נקבעה שיטת ההשוואה כשיטה המובילה לקביעת שווי המקרקעין, כאשר שווי מקרקעין מוגדר בספרות כמחיר אשר היה נקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון בעסקה בה קיים מידע מלא. מכאן, ברור, כי אין טוב יותר לקביעת השווי, מאיתור עסקאות שנעשו מרצון, תוך מידע מלא במתחם.
>
> שוק המקרקעין, בוודאי בערים הגדולות, הינו שוק משוכלל, עשיר בשחקנים ומתווכים, ומכאן שוק זה, מכיר ויודע כי דירה מסוימת נמצאת במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, ומכאן יודע לתמחר ולקבוע את השווי הראוי לדירה **בהינתן** שאושרה תכנית פינוי-בינוי.
>
> במחיר הדירה שייקבע בין מוכר הדירה לרוכש הדירה, גלומות, ופתורות, כל הדילמות בהם דנים השמאים בהערכת השווי התאורטית: תקופת הדחייה, שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה ועוד. המוכר מתמחר את עמדתו לגבי הסוגיות בהתאם לסברתו שלו, הקונה מתמחר זאת בהתאם לסברתו שלו, ובמפגש הרצונות בין המוכר מרצון לקונה מרצון, נולד השווי האמיתי של הדירה לאחר המועד הקובע.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ודברים אלו מקובלים עליי לחלוטין.

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

בסעיף 65 לפס״ד אליו הפנו שמאי הצדדים לעניין המימוש החלקי, קובע כבוד השופט גלעד הס את הדברים הבאים:

> 64. למען שלמות התמונה, וכאשר המחלוקת הובאה לפתחו של בית משפט זה, אני סבור שיש להבהיר את הדין גם בעניין תחשיב היטל ההשבחה לפי שיטת החלק היחסי, כאשר יהיה מקום להידרש לתחשיב בשיטה זו במימוש מלא בדרך של היתר בניה, או במקרים בהם לא נמצא עסקאות השוואה מתאימות.
>
> 65. בטרם אעסוק בכך, ברצוני לציין, כי סוגיה נוספת העולה בהקשר זה, הינה האם המימוש בדרך של מכירת יחידת דיור הינו מימוש חלקי או מלא.
>
> כאמור לעיל, קבעתי כי כאשר נמכרת יחידת דיור במקרקעין עליהם חלה תכנית פינוי-בינוי **יש לקבוע את היטל ההשבחה בראש ובראשונה לפי שיטת ההשוואה הישירה**. שאלה נלווית לכך, והיא יכולה להיות רלוונטית גם כאשר נערך החישוב בדרך אחרת, האם מכר זה מהווה מימוש מלא של הזכויות המוקנות לדירה מכוח התכנית, או מימוש חלקי בלבד.
>
> מדובר בשאלה מורכבת ומסובכת, החורגת באופן מהותי ממסגרת הדיון בערעור זו, ולכן אשאיר את הסוגיה בצריך עיון.״

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

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

לפיכך, לאור פס״ד **נועה לב** ובהתחשב במסד עסקאות ההשוואה במתחם מושא השומה בסמוך ולאחר המועד הקובע, אערוך את שווי המצב החדש בהתאם לגישת ההשוואה הישירה בלבד, ובשונה מהכרעותיי הקודמות בחלקה.

<u>גישת ההשוואה הישירה</u>

על מנת לאמוד את שווי התמורה ולמצוא את שווי המקרקעין במצב חדש, אני סבורה כי יש להביא בחשבון את כלל העסקאות במתחם לאחר אישור התכנית ובסמוך למועד הקובע, המשקף את התמורה הסבירה והממוצעת לטיפוס דירה זהה. בחנתי את העסקאות אשר בוצעו <u>לאחר אישור</u> התכנית במתחם גיורא אשר משקפות את מלוא השפעת תמ"ל 2006 מאחר ועסקאות שלאחר הפקדת התכנית ולפני אישורה מגלמות סיכון שיש לנטרל.

להלן עסקות ההשוואה ממידע נדל"ן והסכמי מכר שהוצגו לי במינויים קודמים:

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום	יום מכירה	מחיר מכירה	שווי למ"ר רשום מותאם זמן[20] ושוליות[21]
6189	884	46	45.1 מ"ר	28.1.2021	₪ 1,625,000	₪ 31,773
6189	870	69	45.1 מ"ר	9.5.2021	₪ 1,450,000	₪ 27,767
6189	870	25	45.1 מ"ר	7.6.2021	₪ 1,423,000	₪ 27,250
6189	881	28	54.5 מ"ר	25.7.2021	₪ 1,635,000	₪ 26,700
6189	881	21	54.5 מ"ר	22.8.2021	₪ 1,600,000	₪ 26,128
6189	870	6	54.5 מ"ר	28.10.2021	₪ 1,640,000	₪ 26,782
6189	875	86	40.4 מ"ר	31.10.2021	₪ 1,530,000	₪ 30,641
6189	870	58	45.1 מ"ר	5.12.2021	₪ 1,650,000	₪ 29,601
ממוצע			**48 מ"ר**	**31.7.2021**		**₪ 28,330**
שטח רשום של הדירה מושא השומה						**54.5 מ"ר**
שווי התמורה בממוצע						₪ 1,544,000

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

16. <u>תחשיב ההכרעה</u>

שווי הדירה במצב קודם	₪ 1,420,000
שווי הדירה במצב חדש	₪ 1,544,000
השבחה	**₪ 124,000**

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

17. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (25%)
תמ"ל 2006	16.11.2020	₪ 124,000	₪ 31,000

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841

נספחים

נספח מס' 1

שנה/גודל דירות	ממוצע שטח רשום	ממוצע שווי מ"ר בנוי	מס' עסקאות
2015	**45.7**	**₪ 22,836**	**9**
21	21.5	₪ 27,907	1
36	36	₪ 26,042	2
45	45.1	₪ 17,777	1
55	54.5	₪ 21,550	5
2016	**41.1**	**₪ 23,631**	**7**
21	21.5	₪ 32,558	1
36	36	₪ 26,389	1
40	40.4	₪ 21,287	3
55	54.45	₪ 21,305	2
2017	**52.6**	**₪ 23,117**	**5**
45	45.1	₪ 21,458	1
55	54.5	₪ 23,532	4
2018	**48.4**	**₪ 27,616**	**10**
21	21.5	₪ 37,209	1
45	45.1	₪ 26,287	3
55	54.5	₪ 26,682	6
סכום כולל			**31**

נספח מס' 2

סיכום עסקאות ההשוואה במתחם גיורא:

שנים	ללא חלקה 870		חלקה 870		שינוי באחוזים
	מס' עסקאות	ממוצע שווי מותאם שוליות	מס' עסקאות	ממוצע שווי מותאם שוליות	
2015	6	₪ 25,631	3	₪ 25,527	-0.4%
2016	6	₪ 26,118	1	₪ 28,460	9.0%
2017	3	₪ 28,185	2	₪ 28,619	1.5%
2018	7	₪ 32,603	3	₪ 32,690	0.3%

נספח מס' 3

להלן השוואת עסקאות מאותן שנים וגודל דירה:

שנה	שטח דירה	קומה	ממוצע שווי מ"ר בנוי	שוני באחוזים
2015	36	שניה	₪ 26,250	-2%
		רביעית	₪ 25,833	
2017	55	ראשונה ושניה	₪ 24,771	-16%
		חמישית	₪ 20,734	
2018	45	שניה	₪ 24,740	19%
		רביעית	₪ 29,379	