

לפני : מר דביר סגלוביץ', עו"ד (יו"ר)
גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין
גב' יהודית שמידט (נציגת מתכננת המחוז)

העוררת : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה

נגד

המשיבה : חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ

בשם העוררת : עו"ד יעקב ברכה

בשם המשיבה : עו"ד דרור שאול

החלטה

- | | |
|---|--|
| 1 | לפנינו ערר על שומה מכרעת מיום 3.9.2024, אשר נערכה על ידי השמאי |
| 2 | המכריע מר יעקב הלוי, ואשר עניינה במקרקעין הידועים כחלקות 110– |
| 3 | 111 בגוש 6385, זאת בעקבות אישורה של בקשה להיתר בנייה שמספרה |
| 4 | 20221984, שהוגשה ואושרה מכוח תמ"א 38 – תוכנית המתאר הארצית |
| 5 | לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (להלן : השומה המכרעת). |

רקע והשתלשלות העניינים

- | | |
|----|--|
| 6 | 2. המשיבה היא חברה יזמית שפעלה לקידום הבקשה להיתר, שבמסגרתה |
| 7 | התבקשה הריסתם של שני בנייני מגורים ישנים, והקמתו של בניין מגורים |
| 8 | חדש, הכולל מספר רב יותר של קומות ויחידות דיור. |
| 9 | 3. בעקבות אישורה של הבקשה להיתר, הפיקה העוררת למשיבה הודעת חיוב |
| 10 | בהיטל השבחה, אשר לצידה שומת השבחה. בהתאם לשומה זו, ההיטל |
| 11 | בגין ההשבחה שמקורה בתמ"א 38, יחד עם ההקלות שאושרו במסגרת |
| 12 | הבקשה, הוערך בסך של 1,155,589 ש"ח. |

4. המשיבה ביקשה להשיג על גובה ההיטל, וזאת בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: התוספת השלישית). לפי שומה נגדית שהוגשה מטעמה, ההיטל בגין ההשבחה שמקורה בתמ"א 38, יחד עם ההקלות האמורות, הוערך בסך של 422,088 ש"ח.

5. טענות הצדדים נדונו והוכרעו במסגרת השומה המכרעת, אשר לפיה הוערך ההיטל בגין ההשבחה שמקורה בתמ"א 38, יחד עם ההקלות האמורות, בסך של 646,246 ש"ח. תוצאה זו נובעת, בין היתר, מהערכת שווי שבוצעה תוך התחשבות בפוטנציאל התכנוני הגלום בתמ"א 38.

6. כתוצאה מכך הוגש הערר שלפנינו, אשר מכוון בעיקרו כנגד אופן חישוב היטל ההשבחה, ובפרט נגד הקביעה שלפיה יש להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני שמקורו בתמ"א 38.

7. סוגיית ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני שמקורו בתמ"א 38 עמדה בלבם של ערעורים אשר הוכרעו על ידי בית המשפט העליון זמן קצר לאחר מתן השומה המכרעת, במסגרת בר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) (נבו 16.10.2025) (להלן: עניין לויתן).

8. ביום 26.1.2026 התקיים דיון בערר, שבסיומו הסכימה העוררת למקד את הערר בסוגיה האמורה. בהתאם לכך, עיקר המחלוקת בין הצדדים מתמקד ביישומו של פסק הדין בעניין לויתן על נסיבות המקרה דנן.

טענות הצדדים

9. לטענת העוררת, שגה השמאי המכריע עת הביא בחשבון, במצב התכנוני הקודם, פוטנציאל תכנוני הנובע מתמ"א 38. לשיטתה, בעניין לויתן דובר בתוכנית משביחה רגילה, כאשר השאלה שנבחנה הייתה האם במצב שקדם לה יש להביא בחשבון פוטנציאל הנובע מתמ"א 38, וזאת מקום שבו מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכירה. ואילו בענייננו, התוכנית המשביחה עצמה היא תמ"א 38, שכן מימוש הזכויות נעשה בדרך של מתן

- 1 היתר בנייה. בנסיבות אלה, ובשונה מהמקרה שנדון בעניין לויתן, יש
- 2 לראות בתמ"א 38 משום אירוע מס עצמאי, על כל המשתמע מכך.
- 3 10. העוררת גורסת כי בנסיבות המקרה שלפנינו, התחשבות בפוטנציאל
- 4 שמקורו בתמ"א 38 במסגרת המצב התכנוני הקודם, משמעה הלכה
- 5 למעשה הכללת פוטנציאל הנובע מן התוכנית המשביחה עצמה. לשיטתה,
- 6 גישה זו עומדת בניגוד לעיקרון שנקבע בהלכת לוסטרניק, שלפיו יש לנטרל
- 7 מהשומה כל ציפייה הנובעת מהתוכנית אשר בגינה מוחל ההיטל (רע"א
- 8 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק
- 9 ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, פ"ד נז(5) 529 (2003) (להלן: הלכת
- 10 לוסטרניק)).
- 11 11. עמדת המשיבה היא כי הערר שלפנינו עוסק בסוגיה שמאית מובהקת אשר
- 12 אינה מצדיקה התערבות מצד ועדת הערר. לגישתה, השמאי המכריע פעל
- 13 בהתאם להלכה פסוקה, וקבע את שווי השוק על יסוד ניתוח שמאי
- 14 מקצועי.
- 15 12. בהקשר זה טוענת המשיבה כי בעניין לויתן אך הובהר כי השאלה כיצד
- 16 לגלם את פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם היא שאלה שמאית, ולא
- 17 שאלה משפטית נורמטיבית. בהתאם לכך, סבורה המשיבה כי ההכרעה
- 18 אם להביא את הפוטנציאל בחשבון, ובאיזה היקף, נתונה לשיקול דעתו
- 19 המקצועי של השמאי המכריע, ואינה בסמכותה של ועדת הערר.
- 20 13. נוסף על האמור, טוענת המשיבה כי חלק ניכר מהטענות שהעלתה העוררת
- 21 במהלך הדיון, ובפרט ההבחנה המוצעת בין מימוש זכויות בדרך של מכירה
- 22 לבין מימושן בדרך של מתן היתר בנייה, בכל הנוגע לתחולת פסק הדין
- 23 בעניין לויתן, מהוות הרחבת חזית אסורה, משלא נטענו במפורש
- 24 במסגרת כתב הערר.
- 25 14. עוד טוענת המשיבה כי פסק דינו של בית המשפט המחוזי, אשר עמד
- 26 בבסיס הערעור שנדון בעניין לויתן, אושר על ידי בית המשפט העליון.
- 27 לגישתה, פסק דין זה מייסד עיקרון רוחבי שלפיו יש להביא בחשבון
- 28 פוטנציאל תכנוני שמקורו בתמ"א 38 לצורך הערכת שווי המקרקעין במצב
- 29 התכנוני הקודם, וזאת מבלי להבחין בין דרכי מימוש הזכויות, בין אם

1 באמצעות מכירה ובין אם באמצעות מתן היתר בנייה. לשיטתה, משלא
2 קבע בית המשפט העליון כי נפלה טעות בפסק דינו של בית המשפט
3 המחוזי, ומשלא ביטל את קביעותיו, הרי שההלכה כפי שנקבעה בערכאה
4 דלמטה עומדת על כנה.

דיון והכרעה

5 15. לאחר עיון בכתובים ולאחר שמיעת טיעוני הצדדים שנפרשו לפנינו באופן
6 סדור, מצאנו כי דין הערר להתקבל.

7 16. תחילה, אשר למתחם ההתערבות בשומה המכרעת, אנו סבורים כי סוגיית
8 ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני היא שאלה משפטית מובהקת. בנסיבות
9 המקרה דנן, וכפי שיפורט להלן, מצאנו כי נפלה בשומה המכרעת טעות
10 משפטית המצדיקה את התערבותנו (בר"מ 3644/13 משרד התחבורה נ'
11 גלר דוד וארדורה ואח' (נבו 23.4.2014)).

12 17. כמו כן, איננו סבורים כי טענות העוררת בעניין יישומו של פסק הדין
13 שניתן בעניין לויתן מהוות הרחבת חזית אסורה. בהקשר זה כבר נקבע
14 כי התייחסות להלכה חדשה שניתנה לאחר ההחלטה שעליה הוגש הליך
15 הערעור אינה עולה כדי הרחבת חזית אסורה, וכי ערכאת הערעור מחויבת
16 להתחשב בשינויי הלכה במסגרת הניתוח המשפטי של המקרה שלפניה
17 (עע"מ 7654/19 עלמי נאטור חשמל בע"מ נ' המועצה האזורית חבל
18 מגידו (נבו 7.3.2021)).

19 18. תוצאה דומה מתחייבת גם נוכח העובדה כי השומה המכרעת טרם הפכה
20 לחלוטה וסופית. בהקשר זה חל הכלל העקרוני שלפיו הלכות חדשות
21 שנקבעות על ידי בית המשפט העליון חלות הן באופן פרוספקטיבי והן
22 באופן רטרוספקטיבי על הליכים תלויים ועומדים. לפיכך, כל עוד לא
23 הפכה השומה המכרעת לסופית, רשאים הצדדים להעלות טענות הנוגעות
24 להלכה החדשה במסגרת הליך הערר (השוו: דנ"א 3993/07 פקיד שומה
25 ירושלים 3 נ' איקאפוד בע"מ (נבו 14.7.2011)).

19. בענייננו, סוגיית ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני שמקורו בתמ"א 38
הועמדה בלב הערר. סוגיה זו הוכרעה בשומה המכרעת על בסיס פסק דינו
של בית המשפט המחוזי בעניין לויתן, ובנסיבות אלו סברנו כי העלאת
טענה משפטית הנוגעת ליישום פסק דינו של בית המשפט העליון באותו
עניין ממש אינה חורגת מגדר הפלוגתאות כפי שאלה הוגדרו בכתבי
הטענות (השוו: ע"א 9803/01 תחנת שידור ר"ג בע"מ נ' סנוול ישראל
בע"מ, פ"ד נח(3) 105, 116-117 (2004)).
- 8
9
10
11
12
[בהקשר זה יצוין כי פסק הדין בעניין לויתן ניתן מספר חודשים לפני
מועד הדיון בערר, ולצדדים ניתנה הזדמנות נאותה להתייחס אליו
במסגרת הדיון. במקביל לכך, לא הוגשה בקשה להשלמת טיעון בכתב
מטעם מי מהצדדים, ובנסיבות אלו, אין אנו סבורים כי נגרם למשיבה
עיוות דין.]
20. ומכאן לגופו של עניין. כאמור, הסוגיה המרכזית בערר זה היא האם,
לצורך חישוב היטל השבחה, יש להביא בחשבון עליית שווי הנובעת
מציפייה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38, מקום שניתן היתר בנייה מכוחה
של תוכנית זו.
21. עקרונות חישוב היטל השבחה, בהקשר הרלוונטי לענייננו, נדונו בהרחבה
בעניין לויתן, ולא מצאנו מקום להרחיב בהם כאן. די אם נציין כי חישוב
ההיטל נעשה על דרך השוואה בין שני מצבי תכנון: המצב התכנוני שקדם
לאקט התכנוני המשביח, והמצב התכנוני שנוצר בעקבותיו. ההפרש בשווי
הקרקע בין שני מצבים אלו משקף את שיעור ההשבחה, שממנו נגזר גם
שיעור ההיטל (שם, פסקה 14).
22. כאשר שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם משקף ציפייה להקניית זכויות
מכוח האקט התכנוני המשביח, הפער בין שני מצבי התכנון מצטמצם,
ובהתאם לכך שיעור ההיטל פוחת. מתוך הבנה זו נקבע בפסיקה כי חישוב
היטל ההשבחה ייעשה תוך התעלמות מציפיות הנובעות מהאקט התכנוני
המשביח עצמו ומהליכי התכנון שקדמו לו. זאת, שכן התחשבות בעליית
שווי הנובעת מציפייה כאמור עלולה לאיין את מרכיב ההשבחה, ובכך
לסכל את תכליתו של ההיטל. עיקרון זה מוכר בפסיקה כ"כלל הנטרול"
(הלכת לוטרניק, בעמ' 537; עניין לויתן, בפסקאות 83-85).

23. דא עקא, תחולתו של כלל הנטרול בכל הנוגע לתמ"א 38 היא מוגבלת, 1
- וזאת בשל אופייה של תמ"א 38 כתוכנית מתאר ארצית כללית. בהקשר 2
- זה נקבע כי תמ"א 38 מתגבשת לכדי "אירוע מס" רק במועד שבו ניתן 3
- היתר בנייה מכוחה (עניין לויתן, פסקה 11). משמע, רק מקום שבו ניתן 4
- היתר בנייה בפועל, ניתן לראות בתמ"א 38 תוכנית משביחה היוצרת חבות 5
- בהיטל השבחה. ממילא, כאשר מימוש הזכויות במקרקעין נעשה בדרך של 6
- מכירה בלבד, ללא מתן היתר, לא מתגבש חיוב בהיטל השבחה, ואין 7
- תחולה לכלל הנטרול. 8
24. בהתאם לכך, מקום שבו היטל ההשבחה מוטל בגין תוכנית משביחה 9
- מאוחרת לתמ"א 38, ובנסיבות שבהן לא ניתן היתר בנייה מכוחה של 10
- תמ"א 38, יש להעריך את שוויו של המצב התכנוני הקודם תוך הבאה 11
- בחשבון של הפוטנציאל התכנוני הנובע מתוכנית זו (עניין לויתן, 12
- בפסקאות 54-70). 13
25. במילים אחרות: כאשר לא הופק היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38, אין 14
- לראות בה "אירוע מס", ולפיכך כלל הנטרול אינו חל עליה. כתוצאה מכך, 15
- עליית ערך הנובעת מציפייה לאישורה של בנייה מכוח תוכנית זו תבוא 16
- לידי ביטוי בשווי הקרקע במצב התכנוני שקדם לאקט התכנוני המשביח 17
- שבא בעקבותיה. 18
- [תוצאה זו מבוססת על ההנחה כי האקט התכנוני המשביח, שבא לאחר 19
- תמ"א 38, אינו תוכנית שאושרה מכוחה. מקום שבו מדובר בתוכנית 20
- שאושרה מכוחה של תמ"א 38, התמונה מורכבת יותר, ובנסיבות המקרה 21
- שלפנינו לא מצאנו מקום להידרש להרחבה בנושא זה.] 22
26. העיקר לענייננו הוא שתוצאה זו חלה אך ורק במצבים שבהם לא הופק 23
- היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38. הבחנה זו בין המצבים נשזרת ועוברת 24
- כחוט השני לאורך פסק הדין שניתן בעניין לויתן (ראו שם, בפסקאות 1, 25
- 48, 50, 65-66, 74, 94). 26
27. במצבים שבהם הופק היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38, המסד הנורמטיבי 27
- משתנה. בנסיבות אלו מתגבש באופן מובהק "אירוע מס", אשר מקים, 28
- ככלל, חיוב בהיטל השבחה, וכך נקבע לעניין זה: 29

"כאמור, ענייננו נסוב על התעשרות אשר מקורה בעצם אישורה של תמ"א 38, מבלי שהוצא מכוחה היתר בניה. כלומר, הממשלה אישרה את תמ"א 38 ובכך הוסיפה למקרקעין עליהם חלה התכנית פוטנציאל תכנוני: אפשרות – בלתי ודאית – לקבלת תוספת זכויות בניה. רק כאשר הפוטנציאל התכנוני ממומש באמצעות קבלת היתר בניה, אזי מדובר במתת רגולטורי, אשר מצדיק, ברמה העקרונית, הטלת חיוב על בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור את ההתעשרות שצמחה לו מכוח המתת. כאמור, רק אז מתגבש אירוע מס השבחה (ראו: עניין רון, בפסקאות 56-57) – זאת, כאמור, ברמה העקרונית בלבד ובכפוף לפטור מההיטל שהמחוקק העניק לבעל המקרקעין בסעיף 19 לתוספת על-מנת לעודד, בין היתר, חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה" (עניין לויתן, בפסקה 48; ההדגשה אינה במקור).

- 1 28. במקום שבו מתגבש אירוע מס, חל באופן עקרוני כלל הנטרול, וזאת
- 2 כתוצאה מתחייבת מהלכת לוטרניק. בהקשר זה, ניתן להצביע על קיומו
- 3 של קשר סיבתי ברור והדוק בין תמ"א 38 והציפיות שנוצרו מכוחה, לבין
- 4 התממשותן בפועל.
- 5 29. ואכן, אין להתעלם מהקביעה שלפיה הציפיות הנלוות לתמ"א 38 דומות
- 6 במובנים רבים לציפייה כללית לשינוי תכנוני, אשר בהתאם להלכת
- 7 לוטרניק, אין לנטרל (עניין לויתן, בפסקה 86). הבחנה זו ממחישה את
- 8 המורכבות המובנית בביצועו של תהליך הנטרול, אשר פתרונו אינו טמון
- 9 רק בשאלת הסיווג המהותי של הציפייה, אלא במתודה היישומית
- 10 שתשמש לבחינת השפעתה בפועל, בה נעסוק בהמשך הילוכנו.
- 11 30. סיכום ביניים: מקום שבו ניתן היתר בניה מכוחה של תמ"א 38, באופן
- 12 המגבש אירוע מס מכוחה, יש להחיל את כלל הנטרול. מכוחו של כלל זה,
- 13 יש לבצע את חישוב היטל ההשבחה תוך נטרול עליית הערך הנובעת
- 14 מציפייה לבנייה מכוחה של תמ"א 38.
- 15 31. עד כאן לעניין ההיבט העקרוני. מן ההיבט היישומי, יישומו של כלל
- 16 הנטרול ביחס למיזמים המקודמים מכוחה של תמ"א 38 כרוך בקשיים
- 17 ממשיים, המחייבים התמודדות מתודולוגית מדויקת וזהירה.

32. גישת השומה המקובלת והעדיפה לצורך הערכת שווי מקרקעין היא גישת
ההשוואה, שלפיה שווי הנכס נאמד על בסיס נתוני השוואה מעסקאות
שבוצעו בנכסים דומים ובמועדים סמוכים (ראו בפסק דינו של כבוד
השופט גלעד הס בעמ"נ (מינהליים ת"א) 18341-09-24 הוועדה המקומית
לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב (נבו 26.6.2025)).

33. בדומה לגישות שומה אחרות, תוקפה של גישת ההשוואה נבחן לפי שלושה
מבחנים :

א. רלוונטיות הגישה : מבחן זה בוחן את מידת התאמתה של
השיטה התחשיבית לאופן בו פועלים
השחקנים בשוק החופשי. ככל שהשיטה
משקפת באופן מדויק יותר את אופן קבלת
ההחלטות של רוכשים ומוכרים בשוק, כך
יוענק לה משקל רב יותר במסגרת הערכת
השווי.

ב. מהימנות הגישה : מבחן זה בוחן את רמת היציבות והדיוק של
השיטה התחשיבית, תוך התייחסות
לרגישותה לשינויים בנתונים ובהנחות
העבודה. ככל שהשיטה חשופה יותר
לשגיאות, רגיש לשינויים קטנים בנתוני
הבסיס, וככל שהיא כוללת מקדמי התאמה
רבים או מהותיים (באחוזים), כך פוחתת
מהימנותה וקטן המשקל שיש לייחס לה
במסגרת הערכת השווי.

ג. איכות הנתונים : מבחן זה מתייחס לאמינות, לדמיון ולכמות
של נתוני הבסיס ששימשו לביצוע התחשיב.
ככל שמקורות הנתונים מהימנים יותר,
הנתונים מתייחסים לנכסים הדומים יותר
לנכס מושא השומה, והמדגם רחב ומייצג

יותר – כך תשתפר רמת הדיוק של התוצאה
לפי הגישה, ויעלה המשקל שיש לייחס לה
בהערכת השווי.

- 1 (ראו שומה מכרעת שנערכה על ידי מר אייל יצחקי; 1056/16 חב' טריפל-
2 מ תחנות כוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב באר טוביה (נבו
3 (11.1.2016), בעמ' 14).
- 4 34. יישומה של גישת ההשוואה במצבים שבהם נדרש לנטרל את עליית הערך
5 שמקורה בציפייה לבנייה מכוחה של תמ"א 38 מעורר קושי לא מבוטל,
6 וזאת נוכח הצורך ב"חילוץ" רכיב עליית הערך שמקורו בציפייה זו מתוך
7 נתונים המתייחסים לשוויה של דירה בנויה.
- 8 35. במובן זה, ומבחינה תיאורטית, מחיר השוק של דירת מגורים משקף
9 תמחור של "חבילת מאפיינים", הכוללת את מאפייני הדירה עצמה,
10 מאפייני הבניין שבו היא מצויה, מיקומה הגיאוגרפי, וכן תנאי השוק
11 במועד ביצוע העסקה.
- 12 (Rosen, Sherwin. "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation
13 in Pure Competition." Journal of Political Economy 82, no. 1 (1974).)
- 14 36. המאפיין שיש לבדד הוא רכיב הציפייה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38,
15 קרי "פרמיית התמ"א", אשר נבלע במחירי דירות המצויות בבניינים
16 העומדים בתנאי הסף הקבועים בתמ"א 38.
- 17 37. מחקרים מצביעים על כך שדירות הזכאיות למימוש זכויות מכוח תמ"א
18 38 עשויות להימכר בפרמיה של 10% ועד למעלה מ-20%, בהשוואה
19 לדירות שאינן זכאיות לכך, וזאת בהתבסס על הציפייה לתועלות עתידיות
20 שינבעו ממימוש התוכנית.
- 21 (Mualam, Nir, et al. "Front Matter." Implementing Value Capture in Israel: An
22 Examination of Recent Tools and Policies for Urban Renewal and Earthquake
23 Preparedness, Lincoln Institute of Land Policy, 2020.)

- 1 38. ואולם, הכדאיות הכלכלית ועליית הערך הנובעת מהפוטנציאל התכנוני
2 שמקורו בתמ"א 38 אינן בגדר נתון קבוע, אלא תלויות במידה רבה בערכי
3 הקרקע הרלוונטיים. באזורים המאופיינים בביקוש גבוה, ובראשם מרכז
4 גוש דן, ערכי הקרקע מייצרים ערך עודף ממשי, אשר עשוי לאפשר את
5 מימוש זכויות הבנייה האפשריות מכוח התוכנית, תוך השגת שיעור הרווח
6 היזמי הנדרש לשם קידום פרויקט מכוחה. מנגד, באזורים שבהם ערכי
7 הקרקע נמוכים, עשוי להתקיים קושי ממשי בקידום מיזמים מכוח תמ"א
8 38, וזאת בשל היעדר כדאיות כלכלית מספקת (ראו: Mualam, עמ' 68–69).
- 9 39. ואולם, אף באותם אזורים המאופיינים בביקוש גבוה, אין להניח כי קיומו
10 של פוטנציאל בנייה מכוח תמ"א 38 יניב בהכרח פרמיה שיטתית
11 בעסקאות מכר. בהקשר זה, ניתן להניח כי ככל שמדובר בבניין המצוי
12 קרוב לסיום חייו הכלכליים, או שתצורת הבינוי שבו היא ישנה ונחותה
13 במובהק, תגבר הציפייה למימוש זכויות לפי תמ"א 38 – ובהתאם לכך,
14 תגדל גם הפרמיה שמייחסים לכך רוכשים פוטנציאליים. לעומת זאת, ככל
15 שמדובר בבניין אשר אינו קרוב לסיום חייו הכלכליים, או שתצורת הבינוי
16 בו דומה לזו של בניינים מודרניים, צפוי שיעור הפרמיה להיות מצומצם
17 או אף זניח.
- 18 40. על רקע זה, בידוד רכיב הפוטנציאל מחייב יישום של גישה שתאפשר בקרה
19 אפקטיבית על הנתונים, ההנחות והשיקולים העומדים בבסיס השומה,
20 וזאת לשם הבטחת מהימנות ואיכות בתהליך הערכת השווי.
- 21 41. לצורך כך, ניתן להצביע על מספר גישות אפשריות לבחינת ערכי השווי
22 במצב התכנוני הקודם, כשהם מנוטרלים מהפוטנציאל התכנוני הנובע
23 מתמ"א 38.
- 24 42. הגישה הראשונה מבוססת על בחינת מחירי דירות המצויות בבניינים
25 שנבנו בשנת 1980 ואילך, וזאת לשם אומדן של "שווי נקי". מאחר שדירות
26 אלו אינן עומדות בתנאי הסף שנקבעו בתמ"א 38, התמורה המשולמת
27 בגינן אינה צפויה לשקף פוטנציאל לבנייה מכוח התוכנית. לפיכך,
28 עסקאות מסוג זה עשויות לשמש בסיס להערכת שווי הקרקע במצב
29 התכנוני הקודם, כשהוא מנוטרל מרכיב הציפייה למימוש זכויות מכוח
30 תמ"א 38.

- 1 43. כך גם בחינת מחירי דירות חדשות בבניינים שכבר חוזקו, עשויה לשמש
- 2 אמצעי לנטרול הפוטנציאל התכנוני שמקורו בתמ"א 38. זאת, מאחר
- 3 שבניינים שהותאמו לתקן הישראלי (ת"י 413) אינם זכאים למימוש
- 4 זכויות מכוחה של תמ"א 38. לפיכך, עסקאות בדירות כאמור אינן כוללות
- 5 את רכיב הציפייה לבנייה עתידית לפי תוכנית זו, ועשויות להוות
- 6 אינדיקציה לשווי מקרקעין נקי מפוטנציאל.
- 7 44. הקושי בגישה זו נעוץ בקיומה של שונות מהותית בין בניינים שנבנו לאחר
- 8 שנת 1980, ובפרט בניינים חדשים, לבין בניינים שנבנו קודם לכן. שונות
- 9 זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בקיומם של רכיבים עודפים בבניינים
- 10 החדשים, כגון מבואות מודרניות, מעליות, מרפסות וחניות – מאפיינים
- 11 שאינם מצויים, ככלל, בבנייה הוותיקה. נוכח זאת, יישום גישת ההשוואה
- 12 מחייב ביצוע התאמות רבות, הן לשם השוואת מאפיינים פיזיים
- 13 ותכנוניים, והן לצורך נטרול פערים הנובעים מהבדלים ברמת הפחת
- 14 הפיזי. ריבוי התאמות זה חושף את הגישה להנחות עבודה, אשר עלולות
- 15 לפגוע במהימנות התוצאה ולהפחית מן המשקל שניתן לייחס לה לצורכי
- 16 הערכת השווי.
- 17 45. גישה נוספת שיש לשקול היא גישת החילוץ, שלפיה ניתן לאמוד את רכיב
- 18 הפוטנציאל התכנוני הגלום בתמ"א 38 באמצעות השוואת יתרת השווי
- 19 לקרקע בשתי קבוצות של עסקאות: האחת, עסקאות שנעשו בנכסים
- 20 בבניינים העומדים בתנאי הסף למימוש זכויות לפי תמ"א 38; והשנייה,
- 21 עסקאות בנכסים המצויים בבניינים שאינם עומדים באותם תנאים, אך
- 22 נבנו בסמוך ככל הניתן לשנת 1980.
- 23 46. ככל שיתגלה פער מהותי בין יתרות השווי לקרקע בשתי קבוצות אלו, ניתן
- 24 יהיה לראות בכך אינדיקציה לפרמיה הנובעת מציפייה למימוש זכויות
- 25 לפי תמ"א 38. ואולם, תוצאה כזו תוכל לעמוד רק מקום שבו מדגם
- 26 העסקאות מבוסס על נכסים הדומים במאפייניהם, ובוצעו בטווחי זמן
- 27 קרובים.
- 28 47. כמו כן, ובדומה לגישת ההשוואה, גם כאן נדרשות התאמות לנטרול
- 29 השפעתו של פחת פיזי על שווי העסקאות, כך שהשוואת יתרת השווי
- 30 לקרקע תשקף הבדל הנובע מפוטנציאל תכנוני בלבד.

48. בשימוש בגישה זו, יש להקפיד על השוואה בין נכסים המצויים בסביבה
תכנונית וחברתית דומה, שכן ככל שקיים בעסקאות פוטנציאל תכנוני
כללי או אזורי, אשר אינו נובע ישירות מציפייה לבנייה מכוח תמ"א 38 –
אין לנטרלו (ראו בפסק דינו של כבוד השופט גלעד הס בעמ"נ (מינהליים
ת"א) 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ'
בלו מרבבל בע"מ ואח' (נבו 6.3.2025)).

49. מובן כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע מסמרות באשר למכלול הגישות
האפשריות, ותכליתה מצומצמת למתן מענה, ולו חלקי, לקשיים הכרוכים
בניסיון לחלץ את רכיב הפוטנציאל התכנוני מתוך שוויה של דירה בנויה.
בהינתן שמדובר בתחשיבים הרגשיים לסטיות וטעויות, ניתן אף לשקול
לעשות שימוש ביותר מגישה אחת, לשם ביקורת פנימית והשוואה בין
תרחישים.

50. בנסיבות המקרה שלפנינו, נקבע בשומה המכרעת כי שווי המצב התכנוני
הקודם כולל רכיב של פוטנציאל תכנוני שמקורו בתמ"א 38, וכן בהליכי
התחדשות עירונית בכלל. בנסיבות אלו, מצאנו כי יש להשיב את התיק
לשמאי המכריע, על מנת שיבחן מחדש את שווי המקרקעין במצב התכנוני
הקודם, תוך נטרול הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38.

51. סיכומו של דבר: הערר מתקבל, והתיק יושב לשמאי המכריע, על מנת
שיתקן את השומה בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטה זו. במסגרת זו
יפעיל השמאי המכריע את שיקול דעתו המקצועי, תוך התחשבות, בין
היתר, בעקרונות שפורטו לעיל. החלטתו של השמאי המכריע תהא
מנומקת, כמקובל, ועליה נתונה לצדדים זכות ערר כדין.

52. בנסיבות, איננו עושים חיוב בהוצאות.

ניתנה היום, י"ד שבט ה'תשפ"ו (1 בפברואר 2026).


דביר סגלוביץ', עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז


מורן יחיא
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז