



מדינת ישראל  
מינהל התכנון - משרד הפנים  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטלי השבחה  
מחוז תל אביב

גב/81091/0924  
גב/81092/0924  
גב/81013/0224  
גב/81016/0224

**בפני הוועדה:** יו"ר הוועדה - סילביה רביד, עו"ד  
חבר הוועדה - מר אור לוי, שמאי מקרקעין  
נציגת מתכנן המחוז - גל קארו, מתכנתת ערים ואזורים

**בעניין שבין:**

**העוררת**  
**בערר 81016/0224**  
**ובערר 81092/0924**

**אאורה מחדשים את ישראל בע"מ**  
ע"י עו"ד בנימין זלמנוביץ ועו"ד אריאל קמנקוביץ'

**-נגד-**

**המשיבה**

**הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים**  
ע"י עו"ד יונתן הראל

**ובעניין**

**העוררת**  
**בערר 81013/0224**  
**ובערר 81092/0924**

**הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים**  
ע"י עו"ד יונתן הראל

**-נגד-**

**אאורה מחדשים את ישראל בע"מ**  
ע"י עו"ד בנימין זלמנוביץ ועו"ד אריאל קמנקוביץ'

**המטעיבה**

**החלטה**

**פתח דבר**

בפנינו שני עררים על השומה המכרעת שערך השמאי המכריע מר בועז קוט מיום 20.5.2024 אשר עניינה בקביעת ההשבחה בגין תכנית גב/431 אשר פורסמה למתן תוקף ביולי 2018 (להלן: "התכנית"), ובגין תכנית גב/מק/2/431 (להלן: "תכנית האיחוד והחלוקה למתחם ט") במסגרת בקשה למידע מוקדם בהתייחס לחלקה 72 וחלק מחלקה 73 בגוש 6163 (רחוב ההסתדרות ורחוב אדמית בגבעתיים). במסגרת שומה זו נקבע ההיטל בגין התכנית על סך של 33,008,218 ₪ ובגין תכנית האיחוד והחלוקה על סך של 31,188,222 ₪.

1 כמו כן, בפנינו שני עררים על שומה מכרעת שערך השמאי המכריע מר בועז קוט מיום  
2 5.11.2023, אשר עניינה בקביעת ההשבחה בגין התכנית ובגין תכנית גב/מק/3/431 (להלן:  
3 "תכנית האיחוד והחלוקה למתחם א'") אשר פורסמה למתן תוקף בינואר 2021. זאת, בגין  
4 בקשה למידע מוקדם ביחס לחלקות 163-164 בגוש 6162 (רחוב המאבק 15-17 בגבעתיים).  
5 במסגרת שומה זו נקבע ההיטל בגין התכנית על סך של 7,922,997 ₪ נכון למועד הקובע  
6 ואילו בגין תכנית האיחוד והחלוקה למתחם א' נקבע ההיטל על סך של 6,054,750 ₪ נכון  
7 למועד הקובע.

8  
9 מאחר שהשומות המכריעות נערכו באותה המתודה ומאחר שמדובר באותם צדדים  
10 והטענות משותפות בחלקן, ניתנת החלטה זו במאוחד.

11  
12 כפי שיפורט להלן, ערר הוועדה המקומית ועררי אאורה מתקבלים בחלקם והדיון בשתי  
13 השומות המכריעות יוחזר לשמאי המכריע.

## 14 רקע תכנוני

15  
16 התכנית מציעה להרוס 915 יחידות מגורים בנות 50-90 מ"ר + 11 יחידות למסחר ולבנות  
17 במקומן 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,671 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר + 8 יח"ד  
18 בשטח ממוצע של 85 מ"ר (סך הכל 2,679 יח"ד) וכן חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ-  
19 4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק ובשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר לאורך דרך אלוף שדה.  
20

21  
22 התכנית קובעת 10 מתחמי פינוי-בינוי עצמאיים המיועדים למגורים (מתחמים א', ב', ג', ד,  
23 ה', ו', ט', י', י"א וי"ב על פי נספח המתחמים) וכן הוראות להכנת תכניות מפורטות  
24 לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית לכל מתחם, אשר אישורן יהווה תנאי להוצאת  
25 היתרי בנייה.

26  
27 המקרקעין מהווים את מתחם א', תא שטח 101.

28  
29 המקרקעין מהווים את מתחם ט', תא שטח A-C 109.

30  
31 בינואר 2021 אושרה תכנית האיחוד והחלוקה למתחם א'.

32  
33 במאי 2023 אושרה תכנית האיחוד והחלוקה למתחם ט'.

## 34 לעררי הוועדה המקומית

### 35 לעניין שימוש הביניים

### 36 טענות הוועדה המקומית לעניין אי ההתחשבות בשימוש הביניים

37  
38  
39 העוררת טוענת כי שגה השמאי המכריע כאשר לא הביא בחשבון בקביעת ההשבחה בגין  
40 התכנית בשתי השומות המכריעות את תרומת השווי של שימוש הביניים במצב החדש.

41  
42  
43 במסגרת החלופה השנייה להערכת ההשבחה בגין התכנית אשר התבססה על בחינת השווי  
44 לפי חלק יחסי בזכויות (להלן: "חלופה ב'"), קבע השמאי המכריע כי "לעניין חישוב  
45 ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב שימוש הביניים בדירה  
46 הקיימת".  
47

48  
49 בקביעה זו התבסס השמאי המכריע על פסק-הדין בעניין עמ"נ 55750-10-21 הוועדה  
50 המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל (נבו, 18.1.2023) (להלן: "עניין  
51 אבריל").  
52

53 השמאי המכריע הבחין בין שתי תקופות. התקופה הראשונה שעניינה הזמן שבין אישור  
54 התכנית ועד שהתכנית בת ביצוע. התקופה השנייה שעניינה הזמן מעת שהתכנית בת ביצוע  
55 והתקבל היתר בנייה ועד לקבלת הדירה החדשה. במהלך תקופה זו נדרשת הריסת הבנייה  
56 ופינוי הדיירים, ובתקופה זו יש רלבנטיות לדמי השכירות המגיעים לדיירים בהתאם  
57 לתנאי ההסכם. השמאי המכריע ציין כי הפרקטיקה השמאית היא להתייחס לתקופה  
58 הראשונה, דהיינו למשך הזמן בו תהיה התכנית בת יישום ולכן אין זה משנה מה משך

התקופה השנייה והאם מדובר בפרויקט פינוי-בינוי או בינוי-פינוי. אשר לרציונל פסק הדין	1
<b>בעניין אבריל</b> , הרי שהרציונל הוא כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני המצבים.	2
השמאי המכריע ציין כי יש לקבל קביעה זו מבחינה שמאית.	3
	4
ואולם, השמאי המכריע לא מסביר ולא מבהיר מדוע אם דמי השימוש כלולים בשווי	5
הדירה בשני המצבים כיצד זה שאין לכך ביטוי במסגרת הערכת השווי במצב החדש.	6
	7
במצב התכנוני הקודם המקרקעין מהווים דירות קיימות שניתן להשתמש בהן כאשר	8
שוויה של כל דירה כולל ומגלם את הזכות להשתמש בה לצמיתות, ואת ההנאה הנגרמת	9
כתוצאה מכך. השווי במצב הקודם כולל במסגרתו את הזכות להשתמש בדירה זו ואת	10
שוויו של שימוש זה.	11
	12
במצב התכנוני החדש המקרקעין מהווים דירות קיימות שניתן להשתמש בהן עד להריסתן	13
(להלן: " <b>תקופת הביניים</b> "), כאשר ממועד הריסת הדירות המקרקעין מהווים קרקע ריקה	14
הכוללת זכויות בנייה, אשר שווין מגולם בהערכת שווי מ"ר מבונה. לאור פער הזמנים בין	15
המועד הקובע ועד למועד הריסת הדירות, שבו הזכויות על פי התכנית המשביחה ניתנות	16
למימוש, מהוונים את שווי הזכויות למועד הקובע.	17
	18
כלומר, בשני המצבים קיימת זכות להשתמש בדירה - במצב הקודם היא חלק משווי	19
הדירות ואינה תחומה בזמן, ואילו במצב החדש היא במשך תקופת הביניים.	20
	21
על מנת לאמוד נכון את ההשבחה לא ניתן להתעלם משווי השימוש בדירות הקיימות	22
במסגרת המצב החדש, ומאידך לכלול אותן במלואן במצב הקודם. אם לא כוללים את שווי	23
השימוש בתקופת הביניים אזי יש להפחית שווי זה גם מהמצב הקודם שאחרת ייווצר	24
עיוות בתחשיב ההשבחה.	25
	26
במובן זה שגה השמאי המכריע שגיאה מהותית אשר יש להורות על תיקונה.	27
	28
העוררת טוענת כי ההתעלמות משווי המקרקעין במצב הביניים אינה עולה בקנה אחד עם	29
תקן 21.1 למועצת השמאים אשר אושר בחודש יוני 2022. בהתאם לתקן זה יש לקחת	30
בחשבון את שווי השימוש בתקופת הביניים בעת קביעת ההשבחה במקרקעין, ובכך עוגנה	31
הפרקטיקה השמאית המקובלת בהקשר זה (ראו פסקה 5.15.3 לתקן 21.1).	32
	33
בפסק הדין בעניין בר"ם 1621/18 <b>אסטבלישמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון</b>	34
<b>ובנייה שרונים</b> (נבו, 18.6.19) (להלן: " <b>עניין סמונד</b> ") ניתן משקל משמעותי לתקן בפרשנות	35
הוראות החוק. בקשה לדיון נוסף בהקשר זה נדחתה בדנ"מ 4539/19 <b>הוועדה המקומית</b>	36
<b>לתכנון ובנייה שרונים נ' אסטבלישמנט סמונד</b> (נבו, 9.9.19).	37
	38
עוד מפנה העוררת בהקשר זה לשומות מכריעות שנערכו ובמסגרתן באה ההתחשבות בשווי	39
השימוש בתקופת הביניים וכן להחלטת ועדת הערר בערר (תא) 8219-08-19 <b>הוועדה</b>	40
<b>המקומית לתכנון ובנייה רמת-השרון נ' חוה רודניק</b> (נבו, 1.6.23) (להלן: " <b>עניין רודניק</b> ")	41
בו נקבע כי אי התחשבות בשימוש הביניים מהווה פגם המצדיק התערבות בשומה	42
המכרעת.	43
	44
העוררת טוענת כי השומה המכרעת מנוגדת לעיקרון אותו הסיק השמאי המכריע מפסק	45
הדין <b>בעניין אבריל</b> , לפיו ממילא דמי השימוש כלולים בשני המצבים. המדובר ביישום שגוי	46
של עיקרון זה.	47
	48
שגה השמאי המכריע בנימוק המתבסס על מטרת השומה, שכן התייחסות לשימוש	49
הביניים במצב החדש לא עומדת בסתירה למטרת השומה, נהפוך הוא, שימוש בדירה	50
קיימת לאחר אישורה של תכנית חדשה מהווה חלק בלתי נפרד מהשווי הכולל של הדירה	51
במצב החדש.	52
	53
בשומה המכרעת יש משום התעלמות מכך שהדירות נהנות מתשואה במשך לפחות 10	54
שנים (כל תקופת הדחייה החופפת את תקופת הביניים) ומכך שתשואה זו מהווה חלק	55
מהשווי הכלול במצב הקודם. העדר התייחסות לכך שהשימוש בתקופת הביניים נכלל גם	56
במצב החדש וגם במצב הקודם היא שגויה. הדירות אינן נהרסות מיד עם אישור התכנית	57
ובמשך שנות הדחייה הקרקע אינה ריקה, אלא נושאת תשואה.	58

1  
2 לחילופין, ניתן להפחית את השווי היחסי של הנכס ביחס לתקופת הדחייה ולתאם את שווי  
3 הנכס לתאריך הקובע בהתחשב בתרומת התשואה לנכס עד המועד הקובע ולא מעבר לכך.  
4

## 5 תשובת אאורה

6  
7 אאורה טוענת כי דין טענת הוועדה המקומית להידחות.

8  
9 צדק השמאי המכריע עת קבע כי אין לקחת בחשבון את שימוש הביניים. זאת, בהתבסס  
10 על פסק הדין **בעניין אבריל**, ולאור העובדה כי שימושי הביניים, קרי תקבולי השכירות  
11 בתקופת הדחיה, אינם מהווים חלק מהשבחת התכנית ולא הושפעו כהוא זה מאישורה.  
12 האפשרות להשכיר את הדירה והאפשרות לגור בדירה לא הוענקה לבעלי הזכויות  
13 במקרקעין בתכנית וקיימת באותה מידה בדיוק גם במצב הקודם.

14  
15 המדובר בפסק-דין חלוט אשר מחייב את השמאי המכריע, את ועדת הערר, ועל אחת כמה  
16 וכמה את העוררת עצמה שהינה רשות מנהלית ואשר הייתה בו צד להליך.

17  
18 לא יעלה על הדעת שהוועדה המקומית תתעלם ברגל גסה מפסיקה מפורשת של בתי  
19 המשפט שניתנו בעניינה.

20  
21 היטל ההשבחה בענייננו, ככל שייקבע בניגוד **לעניין אבריל**, לא יהיה בבחינת מס אמת  
22 ויעשיר את קופתה של העוררת בכספים שאינם מגיעים לה כדין.

23  
24 בהקשר זה מפנה אאורה להחלטת ועדת הערר בערר (תא) 56008/12/21 **נועה לב נ' הוועדה**  
25 **המקומית לתכנון ובנייה ת"א - יפו** (פורסם בנבו) (להלן: "**החלטת הוועדה בעניין נועה**  
26 **לב**") וכן להחלטת ועדת הערר (דרום) 8011-02-22 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד**  
27 **נ' מרגנית אחזקות בע"מ** (נבו, 2.5.23) (להלן: "**עניין מרגנית**").

28  
29 אשר על כן דין הטענה להידחות

## 30 השלמת טיעונים

31  
32  
33 ביום 25.6.25 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א (מפי כב' השופט גלעד הס)  
34 בעמ"נ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו נ' לב** (פורסם בנבו) (להלן:  
35 "**פסק הדין בעניין נועה לב**").

36  
37 הצדדים התבקשו להתייחס לפסק הדין **בעניין נועה לב** ולהשלכתו על העררים שבכותרת.

38  
39 תחילה נתייחס בתמצית להשלמה מטעם הוועדה המקומית, ובהמשך להשלמה מטעם  
40 אאורה.

41  
42 אשר למתחם א'- הוועדה המקומית טוענת כי ראשית, בשים לב לפסק הדין **בעניין נועה לב**  
43 יש למחוק את חלופה א'- שנערכה בגישת ההשוואה. שנית, יש לבטל את מקדם הדחיה  
44 שנקבע בתוך תחשיב המצב החדש ולהפעיל את מקדם הדחיה של ההשבחה שנובעת  
45 מהשוואת שווי שני מצבי התכנון. הוועדה המקומית צרפה תחשיב שערך שמאי הוועדה  
46 המקומית ועל פיו תיקון השומה המכרעת תוצאתו היטל השבחה בגין התכנית (בהתחשב  
47 במימוש הקודם) העומד על 29,437,716 ₪. לא הוצג תחשיב מספרי לגבי תכנית האיחוד  
48 והחלוקה ביחס למתחם א.

49  
50 אשר למתחם ט- הוועדה המקומית טוענת כי ראשית, בשים לב לפסק הדין **בעניין נועה לב**  
51 יש למחוק את חלופה א'- שנערכה בגישת ההשוואה. שנית, יש לבטל את מקדם הדחיה  
52 שנקבע בתוך תחשיב המצב החדש ולהפעיל את מקדם הדחיה של ההשבחה שנובעת  
53 מהשוואת שווי שני מצבי התכנון. הוועדה המקומית צרפה תחשיב שערך שמאי הוועדה  
54 המקומית ועל פיו תיקון השומה המכרעת מביא להיטל השבחה בגין התכנית (בניכוי תתי  
55 החלקות הלא מיוצגות ובניכוי תתי חלקות שמומשו (96.588%)), אשר עומד על 98,151,174  
56 ₪. לא הוצג תחשיב מספרי לגבי תכנית האיחוד והחלוקה ביחס למתחם ט.

1	
2	אאורה דוחה את טענות הוועדה המקומית ביחס ליישום פסק הדין בעניין נועה לב.
3	
4	לטענתה, שיטת השומה אינה יכולה להיות תלויה בסוג המימוש. יש לבחון את ההשבחה
5	בשיטת ההשוואה הישירה. לחילופין גם אם פועלים בשיטת העלויות אזי הפעלת הדחייה
6	צריכה להיעשות רק לגבי המצב החדש. הפעלת דחייה על ההשבחה כמוה כהפעלת דחייה
7	גם על המצב הקיים והינה בבחינת טעות חמורה הסותרת את ההלכה הפסוקה. אין מקום
8	לדחיית המצב הקודם שהינו נכס בנוי וקיים שאין כל דחיה בהנאות ממנו.
9	
10	לטענת אאורה, יש להעדיף את פסק הדין בעניין אבריל על פני פסק הדין בעניין נועה לב
11	ולקבוע בהתאם לו כי אין לקחת בחשבון את תקופת הביניים.
12	
13	לאור קביעות פסק הדין בעניין נועה לב אשר עסק במכר דירה, הקביעות ביחס לתקופת
14	הביניים הינן אוביטר שאינו מחייב.
15	
16	יישום פסק הדין בעניין נועה לב מצביע על האבסורד הכספי שנוצר כתוצאה מכך, המביא
17	לכדי הכפלת ושילוש היטל ההשבחה.
18	
19	ואכן, לאחר מתן פסק הדין בעניין נועה לב הביעו מספר שמאים מכריעים את דעתם כי
20	הם אינם מסכימים עם הנוסחה שנקבעה בו, לרבות השמאי המכריע, מושא ההליכים כאן.
21	
22	אשר על כן מבוקש כי הוועדה לא תחיל את פסק הדין בעניין נועה לב בקשר עם העררים
23	שבכותרת אלא תקבע כי אין לקחת את תקופת הביניים בחשבון בהתאם לעניין אבריל.
24	
25	<b><u>דיון והכרעה</u></b>
26	לאחר ששקלנו את טענות הצדדים ועיינו בהשלמות הטיעון שהגישו החלטנו לקבל את
27	ערי הוועדה המקומית בעניין תקופת הביניים ולהחזיר את הדיון לשמאי המכריע.
28	
29	הסוגיה מושא הדיון הוכרעה לאחרונה בפסק הדין בעניין נועה לב כאשר בפסק הדין נקבע
30	בהתאם לפסק הדין בעניין אבריל כי אין לקחת בחשבון את השימוש בתקופת הביניים
31	ואולם את מקדם הדחייה יש להפעיל אך ורק על תוספת השווי של הזכויות במצב החדש.
32	
33	וכך מצאו הדברים ביטויים בפסק הדין בעניין נועה לב :
34	
35	"בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם.
36	בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, ללא
37	אלמנט הדחייה, כלומר זכויות זמינות. למעשה בכך אין כל חידוש, וזוהי דרך המלך
38	בקביעת היטל ההשבחה.
39	החידוש הוא באופן חישוב ההפחתה בגין הדחייה במצב החדש.
40	בניגוד לעמדה המוצגת בהחלטת ועדת הערר, לא נפעיל על כלל השווי במצב החדש מקדם
41	דחיה בגין העדר זמינות, כאשר מקדם הדחייה יופעל רק על תוספת השווי מכוח התכנית
42	החדשה. כאמור, בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב
43	החדש גלום השווי במצב הקיים, ושווי זה זמין מידית גם לאחר אישור תכנית הפינוי-בינוי.
44	מכאן, לטעמי ולשיטתי, ההשבחה תהיה הפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם
45	נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד מופחת בהתאם לתקופת הדחייה
46	הצפויה וריבית ההיוון המקובלת."
47	על פסק הדין בעניין נועה לב הוגש בר"מ. יצוין כי בטרם הגשת הבר"מ הוגשה בקשה לעיון
48	חוזר לשם הבהרת השאלה האם מדובר באוביטר של פסק הדין אם לאו, ובית המשפט
49	הנכבד, בהחלטה מיום 17.7.25 קבע כי קביעותיו אינן בגדר אוביטר אלא בגדר קביעות
50	מחייבות בפסק הדין.
51	
52	בנסיבות אלו ובהינתן כי פסק הדין בעניין נועה לב ניתן בבית המשפט המחוזי בת"א, לו
53	אנו כפופים, ולאור עקרון כיבוד הערכאות, עלינו ליישמו.
54	

- 1 מבלי לגרוע מן האמור, נעיר כי לטעמנו, קביעות פסק הדין, בעניין הדחייה, הינן נכונות  
2 ברמה העניינית.  
3
- 4 שכן, הפעלת תקופת הדחייה על המצב החדש בלבד, כפי שנעשה בשומה המכרעת, מייצרת  
5 תוצאה לפיה, התועלת הכלכלית בדמות שימוש הביניים בדירות הקיימות עד לתום תקופת  
6 הדחייה, אינה מובאת בחשבון כלל. דבר שאינו משקף את מצב הדברים כהווייתו ביחס  
7 לתכנית פיננסי ביוני, שכן מתאפשר לדיירים להשתמש בדירותיהם עד הריסתן.  
8
- 9 לצורך דיונו נסקור תחילה בקצרה את עובדות היסוד העקרוניות בסוגיה, ונעמוד תחילה  
10 על תשתיתו הרעיונית של פסק הדין.  
11
- 12 עניינו בדירות מגורים קיימות אשר במצב התכנוני הקיים שימושן המיטבי הינו המשך  
13 מגורים בהן או השכרתן.  
14
- 15 גם במצב התכנוני החדש שימושן המיטבי של הדירות הוא המשך המגורים בהן או  
16 השכרתן, אך זאת רק לתקופת זמן מוגבלת אשר תסתיים עם הבשלת כלל התנאים  
17 שיאפשרו קבלת היתר בניה שיאפשר הריסת הקיים ובנייה חדשה תחתיו.  
18
- 19 לצורך הדוגמא נניח כי לפנינו בית משותף ותיק אשר חלה עליו תכנית תקפה לפינוי בינוי  
20 ונניח כי בעוד 10 שנים תתאפשר הריסת הקיים ותחילת הבנייה החדשה.  
21
- 22 נסקור את שימוש המיטבי של המקרקעין בשני מצבי התכנון:  
23
- 24 **במצב התכנוני החדש לפנינו שתי תקופות:**  
25
- 26 - תקופה א': 10 שנים ראשונות - מגורים/השכרת הדירות הקיימות (שימוש ביניים)  
27 - תקופה ב': לאחר 10 השנים הראשונות - הריסת הקיים ומתקבל מגרש ריק.  
28
- 29 **במצב התכנוני הקודם** ניתן כמובן להתגורר או להשכיר הדירות הקיימות הן בתקופת 10  
30 השנים הראשונות והן לאחריה. אך לצורך הדיון בלבד, נפצל רעיונית את הנאות המצב  
31 הקודם לשתי תקופות:  
32
- 33 - תקופה א': תקופת 10 שנים ראשונות - מגורים/השכרת הדירות הקיימות.  
34 - תקופה ב': תקופת הזמן שאחרי 10 השנים הראשונות: - המשך מגורים/השכרת  
35 הדירות הקיימות  
36
- 37 יוער כי בכל עת ועת ובשני המצבים, ניתן כמובן לממש את הנכס על ידי מכירתו ומחיר  
38 המכירה, חזקה כי יגלם את סך ערכן המהוון של ההנאות האפשריות מן הנכס בתקופה  
39 שלאחר המכר.  
40
- 41 נסכם בקצרה בעזרת טבלה:  
42

התקופה	מצב קודם	מצב חדש
<b>תקופה א'</b> עשר השנים הראשונות (תקופת הביניים)	מגורים עצמיים או השכרת הדירות הקיימות למשך 10 שנים	מגורים עצמיים או השכרת הדירות הקיימות למשך 10 שנים (שימוש ביניים)
<b>תקופה ב'</b> לאחר דחיה בת עשר שנים	הדירות הקיימות תמשכנה לעמוד על תילן ותמשכנה להיות זמינות למגורים עצמיים או להשכרה.	הבנין ייהרס ויתקבל מגרש ריק, זמין לבנייה החדשה.

- 43  
44  
45 בשני מצבי התכנון, בתקופה א' (תקופת הביניים), היא תקופת 10 השנים הראשונות -  
46 תשמשנה הדירות למגורים.  
47

1	אך בתקופה ב' אשר היא התקופה שתחילתה לאחר תום תקופה א' יש שוני בין שני
2	המצבים, במצב התכנוני הקודם תמשכנה הדירות לשמש למגורים גם לאחר תקופת 10
3	השנים הראשונות ואילו במצב התכנוני החדש, בתום 10 השנים הראשונות תיהרסנה
4	הדירות הקיימות, יתקבל מגרש ריק ותחל הבניה החדשה.
5	
6	כמצוות המחוקק עלינו לשום את עליית שוויים של המקרקעין נכון למועד הקובע. על כן,
7	דרך המלך לחישוב השבחה הינה בדרך של עריכת שני חישובים נפרדים של שווי
8	המקרקעין, תחשיב המצב התכנוני החדש ותחשיב המצב התכנוני הקודם, שניהם למועד
9	הקובע ולאחר מכן יחושב ההפרש הכספי בין השניים.
10	
11	וכך, בהתאם לשיטה המועדפת בעת חישובי היטל השבחה, שיטת Before and After,
12	ייערכו שני תחשיבים נפרדים, שניהם למועד הקובע:
13	
14	חישוב א' - ערך המקרקעין למועד הקובע במצב התכנוני החדש.
15	
16	חישוב ב' - ערך המקרקעין נכון למועד הקובע במצב התכנוני הקודם.
17	
18	לאחר ביצוע שני תחשיבים אלו יעמדו בפני השמאי שני ערכים אשר שניהם מתייחסים
19	למועד הקובע (ולא למועד עתידי) וההשבחה תחושב כהפרש בין שני הערכים.
20	
21	ובדוגמא שהבאנו:
22	
23	סך שווי המצב הקודם = רכיב תקופה א' במצב הקודם + רכיב תקופה ב' במצב הקודם
24	כדחוי ב-10 שנים.
25	סך שווי המצב החדש = רכיב תקופה א' במצב החדש + רכיב תקופה ב' במצב החדש
26	כדחוי ב-10 שנים
27	
28	אכן ניתן גם לנקוט בשיטה מקוצרת בה אין השמאי מחשב את שוויים של רכיבי שווי אשר
29	קיימים בשני המצבים התכנוניים ותרומתם הכספית זהה בשני המצבים, אלא מכמת רק
30	את השונה בין שני מצבי התכנון.
31	
32	אך אין בשום אופן לעשות שעטנו של שתי השיטות, כמו למשל להביאו בחשבון המצב
33	הקודם את מלוא שווי הנכס המגלם גם את רכיב תקופה א' ומאידך להתעלם מהנאות
34	תקופה א' בחישובי המצב החדש. כמו כן תהא זו טעות לחשב את הנאות תקופת ב'
35	כזמינות, מבלי להפעיל עליהן מקדם דחייה.
36	
37	תקופת שימוש והנאה מן הנכס הקיים בתקופת זמן מסוימת עד שתתאפשר הריסת הקיים
38	ותחילת הבנייה החדשה (הכוונה לתקופה א' היא תקופת 10 השנים הראשונות בהתאם
39	לדוגמא לעיל) קיימת כפי שהסברנו לעיל בשני המצבים התכנוניים. על כן תקופת זמן זו
40	תורמת תרומה כספית זהה הן לשווי המצב הקודם והן לשווי המצב החדש.
41	
42	נסמן תרומת שווי זו באות K.
43	
44	מדובר בגורם בעל ערך קבוע אשר בעת חישוב ההפרש שבין שווי המצב החדש לבין שווי
45	המצב הקודם - מתאפס ומתקזז.
46	
47	שכן כידוע:
48	$(X+K) - (Y+K) = X - Y$
49	
50	ומכאן מובנת וברורה התוצאה שבפסק הדין, לפיה בשני המצבים אין להביא בחשבון את
51	הנאות השימוש בתקופת הביניים, שהרי הנאות תקופת הביניים קיימות בשני המצבים,
52	הן זהות בסכומן ומשם כך ניתן לקזזן. כל שנותר הינו לכמת את הנאות תקופת הזמן
53	שלאחר תקופת הביניים בשני המצבים התכנוניים ולחשב את ההפרש שביניהן בערכים
54	נוכחיים, דהיינו תוך שימוש במקדם היוון - מקדם ערך נוכחי של סכום או סכומים
55	עתידיים, המכונה גם "מקדם דחייה".
56	
57	ובלשון פסק הדין: "הפעלת מקדם הדחייה רק על תוספת הזכויות ותוספת השווי מכוח
58	המצב החדש".

1  
2 יחד עם זאת, לאור העובדה כי מבחינה שמאית קיים שוני בין מקדמי ההיוון בין המצב  
3 הקודם למצב החדש יש לטעמנו להגיע לתוצאה מתמטית זהה לנוסחה שקבועה בפסק  
4 הדין, ואולם בעת היישום יש להציב מקדמי היוון שונים. באופן כזה תימנע הכפלת / או  
5 שילוש ההיטל עליה הצביעו הצדדים בטיעוניהם.  
6

7 ונסביר: כפי שנקבע בסעיף 95 לפסק הדין "ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש  
8 לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד מופחת בהתאם  
9 לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת" (תקופת הדחייה הצפויה היא משך  
10 תקופת הביניים עד לקבלת היתר שיאפשר הריסת הקיים ותחילת הבנייה החדשה).  
11

12 ההפרש בין שני המצבים מהווה הפרש שווי בין שני סוגי נכסים שונים בתכלית.  
13

14 במצב הקודם - לפנינו דירה קיימת אשר תמשיך להניב הנאות לבעליה, בין בדרך של  
15 מגורים עצמיים ובין בדרך של השכרתה. מדובר בנכס בעל רמת סיכון ותנודתיות נמוכה,  
16 אשר מייצר לבעליו זרם הנאות קבוע, יציב ובטוח למדיי.  
17

18 במצב החדש - ענייננו ברכיב הקרקע לבנייה חדשה של עשרות ולעיתים מאות דירות -  
19 נכס אשר ניצולו היעיל מחייב יזמות, מומחיות, השקעת הון רב וכרוך בסיכון ובאי  
20 וודאות.  
21

22 מדובר בסוגי נכסים שונים בתכלית, הנבדלים לא רק במהותם אלא גם בשוק הרוכשים  
23 האופייניים. עיסוק בפרויקטים של בנייה חדשה רבת היקף ורכישת מגרשים לבניה כזו  
24 מאפיין חברות עסקיות גדולות הדורשות תשואה גבוהה להונן ומוכנות ליטול סיכון  
25 בהתאם, ואילו דירה קיימת ובנויה הינה מסוג הנכסים המוחזק כרגיל בידי משקי בית,  
26 לרוב לצורך מגורים עצמיים. אך גם כאשר מדובר במשקי בית הרוכשים "דירה להשקעה"  
27 הרי שההשקעות האלטרנטיביות להונם של משקיעים "קטנים" אלו, פחותות משמעותית  
28 מאלו העומדות ואפשריות לחברות גדולות.  
29

30 על כן כאשר ענייננו בריבית היוון מקובלת כמו גם שיעורי תשואה נדרשת ומקובלת, הרי  
31 שכאשר מדובר בדירת מגורים קיימת שיעורי ההיוון והתשואה הנדרשת והאפשרית יהיו  
32 נמוכים, ישקפו תשואת ושיעורי היוון אופייניים לדירות מגורים, ואילו פרויקטים של בניה  
33 חדשה רבת היקף, יישקלו וייבחנו כאלטרנטיבה אפשרית בידי רוכשיהם האופייניים על פי  
34 שיעורי היוון ושיעורי תשואה גבוהים בהרבה.  
35

36 אכן קביעת שיעורי היוון ושיעורי תשואה הינם עניין לשמאי, אך נציין כי לרוב שיעורי  
37 ההיוון השנתיים המתאימים והמקובלים למקרקעין המיועדים לבנייה חדשה רבת היקף  
38 יהיו כפולים ויותר משיעורי התשואה וההיוון המקובלים להיוון הנאות עתידיות מדירות  
39 מגורים קיימות.  
40

41 אין "ריבית היוון מקובלת" אחת אחידה, המתאימה ומקובלת לשני סוגי הנכסים  
42 האמורים.  
43

44 על כן לטעמנו, בהינתן השוני המהותי בין שני סוגי הנכסים, יש לחשב את ההשבחה  
45 כהפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם, כאשר כל אחד משני הערכים בנפרד  
46 (הן שווי המצב החדש והן שווי המצב הקודם) מופחת בהתאם לאורך תקופת הדחייה  
47 הצפויה (משך תקופת הביניים עד להריסת הקיים) ובהתאם לריבית ההיוון המקובלת  
48 והמתאימה לאותו סוג נכס.  
49

50 ומכאן מסקנתנו אותה נציג בדרך של נוסחה:

51  
52 נסמן:

53  
54 A - שווי מצב קודם כדירות מגורים קיימות.

55  
56 P<sub>A</sub> - מקדם ההיוון הראוי למשך תקופת הדחייה, מחושב על פי השיעור השנתי המתאים  
57 להיוון הנאות מדירת מגורים קיימת.  
58

B - שווי מצב חדש כמקרקעין זמינים להריסה ובניה חדשה.	1
$P_B$ - מקדם ההיוון הראוי למשך תקופת הדחייה מחושב על פי השיעור השנתי המתאים	2
להיוון שוויה של קרקע לבניה חדשה כפי המתוכנן במקום.	3
	4
<b>והשבחה הינה:</b>	5
$(B \times P_B) - (A \times P_A) =$ <b>השבחה</b>	6
	7
וידגש: מקדם ההיוון ( $P$ ) אינו יכול להיות גורם משותף היוצא אל מחוץ לסוגריים, זאת	8
הואיל ו- $P_B \neq P_A$	9
	10
מן הכלל אל הפרט:	11
	12
עיון בשומות המכריות מלמד כי בהסתמך על <b>עניין אבריל</b> , בעת חישוב השווי במצב	13
התכנוני החדש בשיטה ב' חושב שווי המגרש שיתקבל עם הריסת הדירות הקיימות ועל	14
שווי זה הופעל מקדם דחייה. כל זאת מבלי להביא בחשבון את הנאות תקופת הביניים	15
שעד להריסת הקיים. ואילו ביחס לשווי הנכס במצב התכנוני הקודם הובא בחשבון שווי	16
הדירות בערכי שוק נוכחיים, ללא הפעלת כל מקדם דחייה.	17
	18
בכך נוצר מצב כי בעת חישוב שווי המצב הקודם הקודם גולמו כלל הנאות האפשריות מן	19
הנכס החל מן המועד הקובע ואילך (שכן כאמור, שווי שוק של דירה מגלם את כלל	20
הנאות העתידיות ממנה) ואילו במצב החדש גולמו ושוקללו רק הנאות שיתקבלו החל	21
מתום תקופת הביניים (שווי הדחוי של המגרש במצבו התכנוני החדש). (ראו בשומת	22
מתחם א' בעמ' 30 ובעמ' 38 בהתאמה ובשומת מתחם ט' בעמ' 46 ובעמוד 56 בהתאמה).	23
	24
אשר על כן יש להשיב את הדיון בשומות המכריות לשמאי המכריע, על מנת שיפעל	25
בהתאם לפסק הדין <b>בעניין נועה לב</b> , כפי שהובהר על ידינו לעיל, ויתקן את השומות	26
המכריות בכל הנוגע לשיטה ב' (שיטת העלויות) בהתאם:	27
	28
בשלב הראשון, יאמוד השמאי את שווי המצב הקודם כדירות קיימות אשר לא חל עליהן	29
התכנון החדש, ויפעיל על סכום שוויין מקדם היוון (מקדם דחייה) המתאים להיוון הנאות	30
עתידיות מדירות מגורים קיימות.	31
	32
בשלב השני, יאמוד השמאי את שווי המקרקעין במצב החדש כזמינים להריסה ובניה	33
בהתאם לתכנון החדש ויפעיל על ערך זה מקדם היוון (מקדם דחייה) המתאים להיוון ערכי	34
מקרקעין המיועדים לבנייה חדשה רבת היקף.	35
	36
בשלב השלישי, תחושב השבחה על פי ההפרש שבין שני הערכים המהוונים שנתקבלו	37
בשלבי החישוב הקודמים.	38
	39
ודוק. קביעותינו לעיל נוגעות לעניין קביעת השבחה בשיטה ב' ועניינה הן בתכנית והן	40
בתכניות האיחוד והחלוקה.	41
	42
לטעמנו, אין לפרש את פסק הדין <b>בעניין נועה לב</b> ככזה המונע שימוש בשיטת ההשוואה	43
הישירה, או בשילוב בין השניים, וראו להלן.	44
	45
<b><u>לטענת הוועדה המקומית לעניין שווי למ"ר במתחם א'</u></b>	46
	47
<b><u>טענות הוועדה המקומית</u></b>	48
	49
טענה זו מועלית בערר שמתייחס למתחם א' בלבד.	50
	51
הוועדה המקומית טוענת כי נפל בפגם בשומה המכרעת במסגרת קביעת שווי מ"ר קרקע	52
לצורך קביעת השבחה בגין תכנית האיחוד והחלוקה ביחס למתחם א'.	53
	54
בעמוד 47 לשומה המכרעת בעניין מתחם א' קבע השמאי המכריע כי שווי מ"ר מבונה הינו	55
על סך 11,500 ₪.	56
	57

1 קביעה זו נסמכה אך ורק על ההנחה לפיה גישת החילוץ בה נקטה השמאית מטעם הוועדה  
2 המקומית מעוותת את התוצאה ויש לקחת בחשבון עלויות הקמה ולא עלויות בניה,  
3 ובמסגרתן יש לכלול גם את עלויות ההריסה ואת דמי השכירות שישלם היזם לדיירים  
4 הקיימים בזמן שבין הפינוי לאכלוס הדיירות. עוד נסמך השמאי המכריע על שומה מכרעת  
5 קודמת שניתנה על ידו במתחם.  
6

7 השמאי המכריע אינו מציג עסקאות השוואה בסמוך למועד הקובע ואף אינו מציג תחשיב  
8 התומך בעמדתו או ערכי שווי שנקבעו על ידי שמאים מכריעים.  
9

10 במסגרת השומה המכרעת אין כל התייחסות לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת הוועדה  
11 המקומית במתחם א' נשוא השומה – עסקאות אשר נערכו במועד בסמוך למועד הקובע  
12 והמשקפות את השווי בצורה הנכונה ביותר.  
13

14 בהתאם לעסקאות אלו, יש להביא בחשבון, על הצד הזהיר, שווי מ"ר קרקע מבונה בסך  
15 14,000 ₪ למועד הקובע. בהקשר זה מפנה העוררת לעמוד 23 לשומת הוועדה המקומית.  
16

17 השמאי המכריע לא נימק את מסקנותיו ולא הציג את העקרונות ואת הנתונים שהביאו  
18 להחלטתו. זאת, בניגוד להלכה הפסוקה המחייבת אותו לבסס ולנמק את השומה  
19 המכרעת.  
20

21 השמאי המכריע בשומה המכרעת במתחם א' קובע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 11,500  
22 ₪ אך אינו מפרט ומנמק כלל את הנתונים העומדים בבסיס קביעתו זו ואינו מפרט מהן  
23 עסקאות ההשוואה עליהן התבסס.  
24

25 **תשובת המשיבה**

26

27 המשיבה טוענת כי דין הטענה להידחות.  
28

29 התערבות בערכי שווי מנומקים אותם קבע השמאי המכריע אינם מסוג העניינים בה  
30 מתערבת ועדת הערר.  
31

32 השמאי המכריע מפרט בעמוד 47 לשומה המכרעת בעניין מתחם א' את שיקוליו ובתוך כך  
33 מתייחס לטענות העוררת.  
34

35 בתוך כך יצוין כי העוררת עצמה קבעה שווי מטר מבונה בסך 11,500 ₪ בשומת הוועדה  
36 המקומית ללא הצגת דרך הניתוח.  
37

38 כפי שניתן לראות השמאי המכריע מפרט ומציין כי הגישה בה נקטה הוועדה המקומית  
39 אינה גישת ההשוואה הקלאסית אלא גישת החילוץ, בה משווי מ"ר בנוי מחלצים את  
40 היתרה לקרקע באמצעות הפחתת כל העלויות למימוש התכנית. גישה זו ננקטה על ידי כל  
41 הצדדים, אלא שהעוררת התעלמה ממכלול העלויות הנדרשות במסגרת פינוי-בינוי בהתאם  
42 לתקן 21, בין היתר עלויות הריסה, שכר דירה וכיוצא בזה.  
43

44 לעניין ההוצאות מפנה המשיבה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 52383-  
45 10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א – יפו נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ (נבו),  
46 26.8.21 (להלן: "עניין אשדר"), אשר על פיו פועלות ועדות הערר וראו למשל החלטת ועדת  
47 הערר בערר (תא) הר/82539/1220, 82360, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ'  
48 רינובו בע"מ וקבוצת הירדן 14 על הנהר בע"מ (נבו, 26.10.22) בו נקבע כי יש לנכות את  
49 הוצאות פינוי הדיירים בהתאם לפסק הדין בעניין אשדר.  
50

51 כפי שמציין השמאי המכריע, העוררת עצמה לא התייחסה לכלל הפרמטרים המשפיעים על  
52 שווי הזכויות, לרבות דחיה, עלויות הריסה, דמי שכירות, ועל כן טוב עשה השמאי המכריע  
53 עת הביא בחשבון את כלל העלויות הנדרשות למימוש התכנית.  
54

55 המשיבה מפנה לעיקרון השוויון בין הנישומים ולפיו על שמאים מכריעים להתייחס בכובד  
56 ראש לערכים שנקבעו בשומות קודמות ולסטות מהן רק במקרים חריגים.  
57

58 אשר על כן דין הטענה להידחות.

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

## דיון והכרעה

עיון בשומה המכרעת מעלה כי השמאי המכריע דחה את עמדת הוועדה המקומית בעניין השווי למ"ר של 14,000 ₪. לעניין זה מציין השמאי המכריע כי השווי האמור בשומת הוועדה המקומית הוא תולדה של שימוש בשיטת החילוץ שהיא שיטה שלטעמו עלולה לעוות את התוצאה ועל כן הוא אינו מקבלו (ראו שם בעמ' 47 לשומה המכרעת).

השמאי המכריע מציין כי בשומת הוועדה המקומית הטבלה הראשונה שנכללת כוללת נתוני השוואה שבשומה קודמת הצביעו על שווי של 11,500 ₪ למ"ר מבונה.

שווי זה ננקט על ידו בשומה המכרעת הקודמת במתחם הנדון והוא מאמצו גם בשומה מכרעת זו.

אין בשומה המכרעת הסבר מדוע מאומץ על ידו שווי זה, ובהינתן כי בהליך שבפניו נושא השווי היה שנוי במחלוקת (גם אם לא היה שנוי במחלוקת בהליך אחר) הרי שהיה עליו להסביר את הטעמים לנקיטה בשווי האמור.

מאחר שהתיק מוחזר לשמאי המכריע כמפורט לעיל, ינמק השמאי המכריע מה הבסיס לקביעת השווי הנ"ל על ידו.

## לערי אאורה

תחילה נדון בטענות הנוגעות לתכנית ובהמשך בטענות הנוגעות לתכניות האיחוד והחלוקה. נציין כי הטענות המשותפות לשני העררים מטעם אאורה ידונו תחילה.

## לטענות אאורה בכל הנוגע להשבחה מן התכנית

### לטענות בשני העררים בעניין שווי למ"ר

### טענות אאורה

אאורה טוענת כי שגה השמאי המכריע בשומה המכרעת המתייחסת למתחם א', כאשר הסתמך על השוואה לדירות חדשות במגדלי מגורים לצורך קביעת שווי המצב החדש לפי התכנית.

לצורך קביעת ההשבחה ערך השמאי המכריע בחינה בשתי חלופות.

הראשונה, חלופת ההשוואה הישירה המבוססת על עסקאות השוואה במתחם.

השנייה, חלופת שווי הזכויות ובחינת החלק היחסי בהן.

לצורך בחינת השווי למ"ר בנוי בסביבה לפי שיטת ההשוואה הישירה הציג השמאי המכריע בעמוד 31 לשומה המכרעת נתוני שווי דירות קיימות במתחם התכנית לאחר המועד הקובע.

כעולה מנתוני השווי, אותם הציג השמאי המכריע, שווי מ"ר בנוי ותיק במתחם ההסתדרות הינו בגבולות של כ-26,400 ₪.

מנגד, בעמוד 32 לשומה המכרעת מנתח השמאי המכריע את השווי המתקבל מנתוני מכר לדירות חדשות בסביבה בבינוי גבוה של מגדלים, כאשר המסקנה אליה הגיע השמאי המכריע הינה כי בבינוי גבוה של דירות חדשות במגדלים שווי למ"ר בנוי למועד הקובע הוא 30,240 ₪ למ"ר.

בהמשך, ובאופן תמוה, החליט השמאי המכריע לקבוע שווי מ"ר בנוי בסך של 30,000 ₪ למ"ר, קרי שווי כמעט זהה לשווי מ"ר בנוי בדירות חדשות בסביבת בינוי גבוה של מגדלים.

1 ואולם, לבחינה של עסקאות בדירות חדשות בניוני גבוה אין כל רלבנטיות.  
2  
3 שכן, בסיס השווי על פי שיטת ההשוואה מבוסס על השווי לפי הבינוי הוותיק הקיים.  
4  
5 השווי אליו הגיע השמאי המכריע שצריך כאמור לגלם שווי מ"ר בנוי בבניין רכבת ותיק  
6 הינו שווה ערך לשווי מ"ר בנוי בדירה חדשה במגדל – נתון שאינו מתקבל על הדעת ומטה  
7 קביעת שווי מצב חדש כלפי מעלה.

8  
9 השווי למ"ר צריך להיות נמוך יותר, קרי כ-26,400 ₪ למ"ר.  
10  
11 הטענה הועלתה גם ביחס למתחם ט'. אאורה טענה כי צריך לבסס את השווי החדש על  
12 עיסקות בדירות ותיקות לאחר שאושרה התכנית, דהיינו שהשווי החדש כבר מתבטא  
13 במחירי הדירות הותיקות בעסקאות שנערכו לאחר התכנית.

14  
15 על כן, נטען שעל ועדת הערר לקבוע כי שווי מ"ר בנוי במקרקעין עומד על 26,400 ₪ למ"ר.  
16

### 17 תשובת הוועדה המקומית

18  
19 המשיבה טוענת כי דין הטענה להידחות וכי העוררת אינה מצביעה על עילת התערבות על  
20 פי הלכת גלר.  
21

22 המדובר בנושא המצוי בלב שיקול הדעת השמאי ותואם קביעות בשומות מכריעות נוספות  
23 ביחס למתחם. השומה המכרעת שערך השמאי מר עומר סרחאן ביחס לחלקה 45 בגוש  
24 6162, והשומה המכרעת שערך השמאי מר אלדד חיימי ביחס למתחם י'.

25  
26 העוררת מנועה ומושתקת מלטעון לשווי מ"ר בנוי בסכום של 26,400 ₪ מקום שהיא עצמה  
27 בשומה הנגדית מטעמה טענה לשווי מ"ר בנוי גבוה יותר, ראו בעמודים 25, 26 בשומות  
28 הנגדיות. על כן אין לאפשר לה לשפר את טענותיה.  
29

30 אשר על כן, דין הטענות להידחות.  
31

### 32 דין והכרעה

33  
34 לאחר ששקלנו את טענות אאורה אנו סבורים כי דינן להתקבל.  
35

36 טענות אאורה מתייחסות לחלופה א' בשומות המכריעות, היא גישת ההשוואה הישירה,  
37 אשר נסמכת על שווי המצב החדש, אשר נלמד ממחירי דירות ותיקות לאחר אישור  
38 התכנית.  
39

40 בעניין זה נפלו שגגות בשומות המכריעות, שכן הגם שהשמאי המכריע שם את השווי למ"ר  
41 בדירות הותיקות לאחר אישור התכנית בגבולות של 26,400 ₪ (ראו בעמ' 31 לשומה  
42 המכרעת ביחס למתחם א' ובעמ' 47 לשומה המכרעת ביחס למתחם ט'), הרי שבבואו  
43 לקבוע את שווי המצב החדש בחלופה זו, הכפיל בשגגה את סך שטחן הכולל של הדירות  
44 הישנות בשווי למ"ר בדירות במגדלים הדומים באופיים למגדלים שיוקמו בנכס הנדון  
45 שהוא גבוה יותר משווי המ"ר על פי עסקאות מכר שנערכו בדירות הותיקות לאחר המועד  
46 הקובע (ראו שם בעמ' 32 לשומה המכרעת ביחס למתחם א' ובעמ' 50 לשומה המכרעת  
47 ביחס למתחם ט').  
48

49 מאחר שהדיון בשתי השומות המכריעות מוחזר לשמאי המכריע יתוקן תחשיב זה על ידו.  
50

### 51 לטענת אאורה בעניין הדחייה בשל בעיית התשתיות

### 52 טענות אאורה

53  
54 טענה זו מתייחסת לערר ביחס למתחם א' בלבד.  
55  
56

בעמוד 34 לשומה המכרעת ביחס למתחם א' התייחס השמאי המכריע למחסור בשטחי	1
איגום ויצא מתוך נקודת הנחה לפיה היקף הבעיה בתשתית המים לא היה ידוע במועד	2
הקובע לתכנית.	3
	4
העוררת טוענת כי סעיפי התכניות שופעים בהתניות וסעיפים העוסקים בפתרון תשתיות	5
המים הואיל והסוגיה נצפתה מראש בשל היקפי הבינוי המוצעים בתכנית.	6
	7
וראו לעניין זה סעיף 6.1.3 לתכנית הקובע "היתר בנייה ראשון בכל מתחם יוצא בסמוך	8
לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים, ומוצאי הביוב	9
לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית."	10
	11
וראו סעיף 18 לתכנית המתייחס לד"וח כושר הנשיאה של ביוב בשל תוספת הבינוי	12
במתחם.	13
	14
אשר על כן, הסוגיה הייתה צריכה להילקח בחשבון בתחשיב ההשבחה ביחס לתכנית, לכל	15
הפחות בנושא הדחייה, אשר נקבעה בשיעור נמוך באופן יחסי למקובל בתכניות מסוג זה.	16
	17
<b><u>תשובת הוועדה המקומית</u></b>	18
	19
הוועדה המקומית טוענת כי דין הטענה להידחות.	20
	21
יש לדחות את הטענה לפיה השומה המכרעת אינה מתייחסת באופן מספק לרכיב הדחייה	22
לנוכח התניות לביצוע תשתיות מים וביוב ואישור פתרון סוגיית האיגום.	23
	24
כל הוצאת היתר מצריכה אישוריהם של גורמי תשתיות ו/או גורמים מאשרים, אשר	25
עשויים לאשר או עשויים לסרב לאשר את הוצאת היתרי הבנייה או להציב תנאים	26
להוצאתו.	27
	28
מדובר בהוראה שגרתית ואין הצדקה לקבוע מקדם הפחתה מחמיר יותר מזה שנקבע	29
בשומה המכרעת.	30
	31
הטענה אינה מגלה עילה להתערבות בעבודתו המקצועית של השמאי המכריע.	32
	33
לכך יש להוסיף כי לסוגיית האיגום ניתן ביטוי בקביעת ההשבחה בעניין תכנית האיחוד	34
וחלוקה. וראו לעניין זה בעמודים 47 – 48 לשומה המכרעת בעניין מתחם א', וכן בעמ' 71	35
לשומה ביחס למתחם ט.	36
	37
הוועדה המקומית ציינה בתשובתה כי נכון למועד כתיבת התשובה הקמת מאגר מים	38
מצויה הייתה בשלב הוצאת היתר בנייה, כמו גם היתרי בנייה למתחם א' עצמו אשר	39
הוצאו מכוחן של תכנית האיחוד והחלוקה למתחם א', עובדה המאיינת מכל וכל את	40
הטענה לעיכובים כלשהם.	41
	42
<b><u>דיון והכרעה</u></b>	43
	44
לאחר ששקלנו את טענות אאורה בעניין זה אנו סבורים כי אאורה לא הצביעה על כל עילה	45
להתערבותנו בשיקול דעת השמאי המכריע בעניין זה.	46
	47
טענות אאורה בעניין התשתיות הועלו בפני השמאי המכריע אשר התייחס אליהם.	48
	49
השמאי המכריע ציין בעמ' 34 לשומה המכרעת בהתייחס למתחם א' כי היקף הבעיה	50
בתשתיות המים לא היה ידוע במועד הקובע לתכנית, אלא במועד מאוחר יותר. עוד הוא	51
ציין כי משך הדחייה שנקבע על ידו (של 10 שנים) מגלם את לכל התנאים המקדמיים	52
לקבלת ההיתר. על כן כולל משך דחייה שנקבע על ידי השמאי הכריע את התנאים	53
המגולמים בהוראות אליהן הפנתה אאורה מתקנון התכנית (סעיף 6.1.3 ו- סעיף 18).	54
	55
נעיר כי סוגיית התשתיות נלקחה בחשבון בקביעת ההשבחה בגין תכנית האיחוד והחלוקה.	56
	57
אשר על כן החלטנו לדחות את הטענה.	58

## לטענה לפיה יש לחשב את ההשבחה בגין התכנית בשיטת ההשוואה הישירה

### טענות אאורה

טענה זו הועלתה ביחס למתחם ט' בלבד.

אאורה טוענת כי שגה השמאי המכריע עת קבע את ההשבחה באמצעות שקלול שתי שיטות: שיטת ההשוואה (30%) ושיטת העלויות (70%).

לטענתה, יש לחשב את ההשבחה בגין התכנית בשיטת ההשוואה הישירה בלבד.

שיטה זו היא שיטה מועדפת לצורך קביעת שווי השוק של הנכס ובהקשר זה מפנה העוררת לפסק הדין בע"א 738/10 **דבאח נ' מדינת ישראל** (נבו, 17.11.13) (להלן: "**עניין דבאח**") ולתקן שמאי מס' 2 של מועצת השמאים. ראו למשל החלטת ועדת הערר (ים) 8012/20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' אמבה אייהלו** (נבו, 9.6.2021) (להלן: "**עניין אייהלו**"). ראו החלטת ועדת הערר (תא) 8199-07-08 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' קיכל** (נבו, 6.9.20) (להלן: "**עניין קיכל**").

שגה השמאי המכריע בהנמקה אשר נתן בעמוד 47 לשומה המכרעת, שכן בשיטת ההשוואה הישירה אין כל צורך לחלץ שווי קרקע משווי בנוי, זאת להבדיל משיטת העלויות, כאשר בכך מתמצה יתרונה הגדול מול יתר השיטות לבחינת שווי המקרקעין.

אין לקבל את התעלמותו של השמאי המכריע מקביעות ברורות של הפסיקה לעניין שיטת ההשוואה, כאשר הוצגו לו מספר עסקאות תקפות בתחום התכנית שנערכו בסמוך לאחר המועד הקובע.

אין הצדקה לכך כי הוא נתן משקל לשיטת העלויות 70%, כאשר משקלה של שיטת ההשוואה הוא רק 30%.

השומה המכרעת בהקשר זה סותרת שומות מכריעות קודמות במתחם, אשר יצאו תחת ידיו, ובהן בשיטת ההשוואה עמד על 60 או 80 או 70 אחוז בשונה מענייננו.

התייחסותו לעניין אשדר כטעם לשינוי המשקולות אינה מוצדקת שכן אין לפסק דין זה כל תימוכין להפחתת שיטת ההשוואה.

בעניין אשדר בחינת ההשבחה בשיטת ההשוואה לא נדונה על ידי הצדדים וממילא לא מצאה ביטוי בפסק הדין.

### תשובת המשיבה

המשיבה טוענת כי דין הטענה להידחות.

המשיבה מפנה לעמוד 47 בשומה המכרעת בהתייחס למתחם ט' בו מסביר השמאי המכריע מדוע הוא עושה שימוש בגישת שווי הזכויות במצב החדש.

המשיבה טוענת כי הטענה לפיה בחירת השמאי לערוך את השומה על דרך שילוב בין גישת ההשוואה לבין גישת שווי הזכויות מהווה טעות קשה - הינה טענה שהיא בבחינת הרחבת חזית אסורה.

בשום שלב העוררת לא טענה בפני השמאי המכריע כי שילוב הגישות הוא שגוי. כל טענתה הייתה כי נוכח גישת ההשוואה מתייטר הצורך לערוך את השומה גם על בסיס גישת שווי הזכויות. טענה זו הועלתה הגם שידע כי בשומה מכרעת קודמת שנערכה בגין בקשה למידע מוקדם במתחם א' ננקטה אותה גישת שומה משולבת.

המשיבה טוענת כי דין הטענה להידחות בשל העדר עילת התערבות. אין בפי העוררת טענה לפגם כלשהו, למסד עובדתי בלתי הולם או להנחות בלתי הגיוניות והעוררת אינה מצביעה על כל עילת התערבות בשיקול דעת השמאי המכריע בהקשר זה.

1  
2 בעניין קיכל נקבע כי 3 הגישות שנסקרו על ידי ועדת הערר, לרבות גישת ההשוואה ולרבות  
3 גישת שווי הזכויות, הן גישות לגיטימיות. הוא הדין בעניין אשדר.  
4  
5 בשום החלטה לא נקבע כי יש לנקוט רק בגישת ההשוואה הישירה, ובוודאי לא נקבע כי  
6 גישת שווי הזכויות או שילוב הגישות אינו כדון.  
7  
8 השמאי המכריע הסביר בעמוד 47 לשומה המכרעת את הטעמים לדחיית טענות שמאי  
9 העוררת, כיוון שכפי שבגישת שווי הזכויות יש צורך בנקיטה בהנחות המשפיעות על שווי  
10 הזכויות, כך גם בגישת ההשוואה הישירה נדרשת הנחת הנחות, לרבות בעניין שיעור יזמות  
11 ועלויות הבנייה.  
12  
13 הגישה המשולבת רווחת בקרב שמאים מכריעים רבים ואף שמאים נגדיים והמשיבה  
14 נותנת לכך דוגמאות בתשובתה.  
15  
16 יש לדחות את טענות העוררת כנגד המשקל שניתן לכל אחת מגישות השומה. נושא זה נתון  
17 לשיקול דעת שמאי ומצוי בלב שיקול הדעת, נושא שוועדת הערר תימנע מלהתערב בו.  
18 ועדות הערר ימנעו מהתערבות במקדמים שנקבעים על ידי שמאים מכריעים (ראו למשל  
19 ערר ת"א 8073-03-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' ארנון מנשה (נבו, 1.1.25)  
20  
21 אין פסול בשינוי עמדת השמאי המכריע כל עוד היא מנומקת.  
22  
23 הוועדה המקומית מפנה בהקשר זה להחלטת ועדת הערר בערר (תא) 81077-07-21 הוועדה  
24 המקומית לתכנון ובנייה ת"א נגד אברהם כספי ז"ל (נבו, 19.8.24) (להלן: "עניין כספי"),  
25 בה נקבע כי אין לקבל באופן גורף טענה לפיה מינוי שמאי חדש מהווה עילה לאימוץ מידי  
26 של קביעת השמאי הקודם שדן במקרקעין של אלמוני הסמוכים להם. לשמאי מכריע  
27 שממונה יש שיקול דעת עצמאי.  
28  
29 אין מקום לכבול את השמאי המכריע לשומות קודמות שנערכו במקרקעין ועל פי עיקרון  
30 עצמאות שיקול הדעת, מקום בו השמאי המכריע פסק כי דעתו המקצועית השתנתה ביחס  
31 לשומות קודמות שלו או שהיא שונה מעמדתם של שמאים מכריעים אחרים הרי שאין בכך  
32 כל פסול.  
33  
34 אשר לשומה בהתייחס למאבק 17, היחס בין שתי גישות השומה זהה לשומה המכרעת  
35 מושא הדיון, הוא הדין ביחס לשומה בעניין אדמית 24. השומה שנערכה ביחס למאבק 17  
36 נעשתה לפני פרסום עניין אשדר וכוללת מערך שקלול שונה מהותית ובעניין השומה  
37 שנערכה בגין ההסתדרות 46 הרי שבה ניתן מקדם 0.6 ולא 0.7 כפי שנטען בערר.  
38  
39 אשר על כן, דין הטענה להידחות.  
40  
41 **דיון והכרעה**  
42  
43 לאחר ששקלנו את טענות אאורה אנו סבורים כי אין עילה להתערבותנו במתודה השמאית  
44 שנערכה בשומה המכרעת ביחס למתחם ט', עליה עררה אאורה ובמשקלות שניתנו לכל  
45 אחת מן השיטות בשומה המכרעת.  
46  
47 על שלוש השיטות לקביעת ההשבחה ביחס לפרויקט פינוי בינוי (שיטת ההשוואה הישירה,  
48 שיטת החלק היחסי ושיטת דירת התמורה) עמד לא מכבר בית המשפט המחוזי בעניין  
49 **נועה לב. בעניין נעה לב** התייחס בית המשפט הנכבד לפסיקה שניתנה בעניין זה, לרבות  
50 בעניין עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א – יפו נ' אשדר חברה  
51 **לבנייה בע"מ** (נבו, 26.8.21) (להלן: "עניין אשדר") ובעמ"נ (ת"א) 24406-11-24 הוועדה  
52 **המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' אברהם כספי** (נבו, 18.5.25) (להלן: "עניין כספי").  
53  
54 בית המשפט הנכבד הבדיל בין קביעת ההיטל בקשר עם מכר דירה לבין קביעת ההיטל  
55 כאשר מדובר במימוש מתחם שלם. בעוד שכאשר מדובר בקביעת היטל בגין מכר דירה  
56 נקבע כי יש לנקוט בשיטת ההשוואה, שהיא המתאימה ביותר, הרי שכעולה מפסק הדין  
57 אין זה מצב הדברים בו מדובר במימוש של מתחם שלם כבענייננו.  
58

עניין כספי נסב על מכר דירה.	1
	2
בענייננו מדובר במימוש של מתחם שלם, ואין מדובר במכר דירה.	3
	4
לנוכח זאת, כאשר ענייננו בקביעת ההשבחה למתחם שלם, אין אנו סבורים כי נכון יהא לבסס את השומה אך ורק על עסקאות השוואה, אשר מתייחסות למכר דירות ותיקות.	5
	6
	7
כאמור לעיל, אנו דוחים את טענת הוועדה המקומית כפי שהעלתה בהשלמת טיעוניה כי יש לפרש את פסק הדין ככזה הדוחה את שיטת ההשוואה הישירה בקשר עם תכנית פינני בינוי, שאין עניינה במכר דירה בודדת בפרוייקט. יחד עם זאת, גם הטענה ההפוכה, המועלית מפי אאורה לפיה יש לנקוט בשיטת ההשוואה בלבד דינה להידחות.	8
	9
	10
	11
	12
אנו סבורים כי הקביעה מהי השיטה העדיפה בזמן נתון והאם ראוי לשקלל מתודות שונות ומה הן המשקלות שיש ליתן לכל מתודה הוא נושא הנתון לשיקול דעת שמאי, בו ועדה זו ככלל לא תיטה להתערב.	13
	14
	15
	16
מושכלות יסוד הוא כי ועדה זו אינה ממירה את שיקול דעת השמאי המכריע בשיקול דעתה וכל ביקורתה היא על פי עילות הביקורת הקבועות בהלכת גלר.	17
	18
	19
על שמאי מכריע לערוך בכל רגע נתון את השומה המכרעת, אשר שמה את ההשבחה כתוצאה מאישור התכנית באופן המדויק ביותר על פי שיקול דעתו.	20
	21
	22
ככל שחולף הזמן מסד הנתונים מעסקאות השוואה, או משומות מכריות אחרות, יכול ויהיה מקיף יותר ולכך יכול ותהייה השפעה על שיקול דעת השמאי לרבות על שקלול השיטות ועל המשקלות שיש לתת לכל שיטה ושיטה.	23
	24
	25
	26
בהינתן כי שומות מכריות נערכות בזמנים שונים, לא מן הנמנע כי לא תהייה הלימה מוחלטת בין שומה שערך שמאי מכריע בעבר לשומה שהוא עורך כעת ובלבד שהוא ער להבדל ומנמק את קביעותיו אודות השוני.	27
	28
	29
	30
עיון בשומה המכרעת מעלה כי השמאי המכריע היה ער לכך כי בשומות מכריות קודמות, שהתייחסו לדירות שבהסתדרות 30, אדמית 10, והמאבק 7 נתן עדיפות לעסקאות ההשוואה, ואין זה מצב הדברים ביחס לשומה המכרעת מושא הערר בו לעסקאות ההשוואה ניתן מקדם יחסי של 0.3 (ראו בעמ' 56 לשומה המכרעת). השמאי המכריע ייחס את השוני להפנמת פסק הדין בעניין אשדר. מבלי להתייחס לטעם שצוין על ידו, הרי שהעדפה של עסקאות השוואה ביחס למכר דירות עולה בקנה אחד עם הרציונל שבפסק הדין בעניין נועה לב.	31
	32
	33
	34
	35
	36
	37
	38
לענייננו העיקר שהשמאי המכריע היה ער לכך כי המשקלות שנקבעו על ידו שונות מאלו שנקבעו בעבר וסבר כי משקלות אלו הן אלו המתאימות במקרה שבפניו.	39
	40
	41
כאמור, אין אנו שמים את שיקול דעתנו תחת שיקול דעתו בעניינים שמאים.	42
	43
וראו בהקשר זה פסק הדין בעניין כספי, בו ננקטה אגב מכר דירות שיטת ההשוואה הישירה ונדחה ערעור מינהלי שהוגש על ידי הוועדה המקומית במטרה לחייב לנקוט גם במתודה שמאית נוספת ולא בשיטת ההשוואה בלבד. נקבע כי המדובר בעניין שמאי מקצועי ובית המשפט הנכבד קבע כי אין עילה להתערבותו בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר. ואנו נוסיף כי בהתאם לעילות הביקורת על פי הלכת גלר התערבותנו מוגבלת היא ואין אנו שמים שיקול דעתנו תחת שיקול דעת השמאי המכריע בעניינים שמאים.	44
	45
	46
	47
	48
	49
	50
אשר על כן, איננו סבורים כי יש עילה להתערבותנו בכך שהשמאי המכריע לא נקט בשיטת ההשוואה בלבד.	51
	52
	53
סוף דבר בהקשר זה אנו סבורים כי דין טענות אאורה להידחות.	54
	55
	56
	57
	58

## לטענה לפיה יש להפחית עלויות עודפות להקמת מועדוני דיירים

### טענות אאורה

טענה זו מועלית בערר ביחס למתחם ט' בלבד.

העוררת טוענת כי שגה השמאי המכריע כאשר בחישוב המצב החדש לפי התכנית לא הפחית עלויות הקמת מועדון דיירים המהווה מטלה ציבורית עודפת של היזם מכוח התכנית.

בעמוד 50 לשומה המכרעת במתחם ט' ציין השמאי המכריע כי מועדון דיירים אינו מהווה מטלה ציבורית אלא הוא מהווה שטח מבוקש המוסיף ליוקרתיות הדירות ולמעשה מגולם בשוויין, על כן אין מקום להפחתה.

העוררת טוענת כי אין כל היגיון שיזם סביר יבחר להוסיף שטחי בניה בפרויקט שמחד עלותם כבדה מאוד ומאידיך שטחים אלה אינם סחירים ואינם מוסיפים לערך הדירות המשוקות בפרויקט.

ממסמכי התכנית עולה כי הוספת מועדון דיירים מהווה חלק בלתי נפרד מהזכויות שניתנו במקרקעין על פי התכנית. סעיף 4.1.2 לתקנון כולל שטח שנצבע במיוחד עבור מועדון הדיירים ואם הוא לא ינוצל לא יתאפשר ניווד השטח והוא יתכלה.

בהקשר זה מפנה אאורה לשומה המכרעת שערך אותו השמאי המכריע, בקשר עם חלקות 333-338 בגוש 6180 (רחוב הררי 4-14 ברמת-גן) ביחס לפרויקט דומה של פיננוי-בינוי, שכולל לטענתה הוראה דומה של בניית 150 מ"ר מועדון דיירים לכל מגדל. באותה השומה המכרעת נקבע כי מועדון דיירים מהווה למעשה מטלה ציבורית עודפת ואת העלויות העודפות כתוצאה מבנייתו יש להביא בחשבון ולמצוא את שווי הקרקע לאחר הפחתות אלו.

בהתאם, יש לקבוע גם בענייננו כי מועדון דיירים מהווה מטלה ציבורית עודפת ולא העדפה של היזם שאין לו כל עניין בבניית שטחים שאינם סחירים.

לחלופין, גם אם ייקבע כי הוראות התכנית בעניין בניית מועדון דיירים אינן מחייבות, עדיין יש להפחית הוצאות בגין בנייתו, שכן ברי כי מצד אחד עלויות עודפות אינן מגולמות בשווי למ"ר המחולץ מעסקאות השוואה ומצד שני, קוני הדירות לא ישלמו פרמיה נוספת על קיום מועדון דיירים בבניין.

העוררת טוענת כי חיוב היזם בעלות עודפת מחייבת הפחתה מההשבחה, הן משיקולים שמאיים והן בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון. אין לקבל מצב בו אמנם מצד אחד בשומה המכרעת שווי מ"ר מבונה במצב החדש מגלם את תרומת שטחי המועדונים, אך מצד שני העלות העודפת להקמתם אינה מנוכה ממנו.

על כן, מבוקש להורות על תיקון השומה המכרעת באופן שבמצב החדש על פי התכנית תותר הפחתה בסך 7.5 מיליון ₪ בגין עלויות בניית מועדוני הדיירים לפי תחשיב עלות הקמה מופחתת של 5,000 ₪ למ"ר (60% מעלויות הבנייה לשטח עיקרי) כפול 500 מ"ר (לכל מגרש מגורים) הכל בהתאם לשומת אאורה.

### תשובת המשיבה

המשיבה טוענת כי דין הטענה להידחות.

הקמת מועדון דיירים קבועה בסעיף 4.1.2 לתכנית, הקובע כי תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים לצרכי מועדון דיירים, אשר אי ניצולו לא יאפשר ניווד להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה. זאת לצרכי מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת.

1 אין המדובר במטלה ציבורית, שכן אין מדובר בבינוי אשר נועד לשרת את הציבור הכללי,  
2 כי אם את דיירי הבניינים עצמם. אין חובה לבנות שטחים אלו, ואם השטח לא ינוצל הוא  
3 יתכלה. מטלה שקיימת חובה להקימה אינה יכולה להתכלות.  
4

5 לא נפל כל פגם, בוודאי לא פגם מהותי שבהפעלת שיקול דעתו המקצועי של השמאי  
6 המכריע בסוגיה זו – לפיו מועדוני דיירים מוסיפים ליוקרתיות הדירות ולמעשה מגולמים  
7 בשווי הדירות.  
8

9 העובדה כי אין עילה להתערבות בעניין זה נלמדת בין היתר כי בערר הנוסף שהוגש על ידי  
10 אאורה ביחס למתחם א', הטענה כלל לא הועלתה, הגם שהשומה המכרעת כוללת קביעה  
11 דומה, בעמ' 50 שם.  
12

13 ההפניה לשומה המכרעת בקשר עם התכנית ברמת גן נעשתה בעלמא, מבלי להציג את  
14 הוראות התכנית שם ואת השומה המכרעת.  
15

16 אשר על כן דין הטענה להידחות.  
17

## 18 דיון והכרעה

19  
20 הוראת סעיף 4.1.2 להוראת התכנית אינה מחייבת את הקמת מועדון הדיירים וקובעת כי  
21 במידה ולא ינוצל השטח לא ניתן יהיה לניידו. לפיכך השאלה אם השטח ינוצל אם לאו היא  
22 פועל יוצא מן השאלה האם משתלם להקימו.  
23

24 כעולה מהוראת סעיף 4.1.2 הנ"ל השטחים ירשמו כשטח משותף על של כל בעלי  
25 המקרקעין, ואין כל חובה לבנותם, ברי כי אין עסקינן במטלה ציבורית עבור כלל הציבור,  
26 אלא במרכיב של הבינוי שהוא לטובת בעלי המקרקעין.  
27

28 את שווי המ"ר המבונה במצב החדש של תכנית גב/431 קבע השמאי המכריע בהתאם  
29 להסכמות הצדדים ללא שהציג חישוב עצמאי שלו. על כן על פני השומה המכרעת לא ניתן  
30 לדעת אם בחשבונות החילוץ הביא שווי דירות בנויות הנהנות ממועדון דיירים ואם עלויות  
31 הבנייה שחושבו כוללת את עלויות הקמת מועדוני הדיירים.  
32

33 מכל מקום בחישוב תקין של חילוץ ייקח השמאי בצד התמורות את כלל פדיון הפרויקט  
34 המתקבל ממכירת השטחים הבנויים הסחירים (המטראז' של שטחים אלו אינו כולל את  
35 המועדון, מפני שהמועדונים אינם סחירים כשלעצמם) ובצד העלויות ייקח את כלל עלויות  
36 ואלו בהחלט כוללות גם את עלות בניית המועדונים.  
37

38 בעמוד 50 לשומה המכרעת מציין השמאי המכריע עובדה נכונה, לפיה מחירי המכירה  
39 משקפים גם את קיום המועדון, אך המסקנה שאין להתחשב בעלויות הקמת המועדונים  
40 היא לטעמנו מסקנה שגויה. שכן, את השפעת המועדונים יש לשקלל בשני צידי המשוואה:  
41 הן בצד הזכות (צד ההכנסות) בהתייחס למחירי מכירה בגין דירות הנהנות ממועדון  
42 לשימוש הדיירים, והן בצד החובה (צד ההוצאות), תוך הבאתם בחשבון של עלויות בניה  
43 המגלמות גם את עלות בניית המועדון.  
44

45 על כן אגב תיקון השומה המכרעת ביחס למתחם ט מתבקש השמאי המכריע להתייחס  
46 לשאלה האם בקביעת הערך למ"ר מבונה (11,000 ₪) ובהינתן כי כדבריו מועדוני דיירים  
47 מוסיפים ליוקרתיות הדירות ומגולמים בשווי, האם הובאה בחשבון גם העלות הכרוכה  
48 בהקמתם ואם לא הובאה בחשבון יתקן את השומה המכרעת לעניין זה. הוא הדין ביחס  
49 למחירי המכירה.  
50

51 **לטענות בעניין מקדמי ההפחתה לגודל הפרויקט, הפחתה בגין השפעות צפיפות והיקף**  
52 **דירות, הפחתה בגין הסתברות מימוש ובגין מושע.**

## 54 טענות אאורה

55  
56 טענות אלו מועלות ביחס למתחם ט' בלבד ולתחשיב המתבסס על שיטת השווי היחסי.  
57

1 אאורה טוענת כי יש לקחת בחשבון את מקדמי ההפחתה כאמור בשומה הנגדית מטעמה  
2 ובכלל זה מקדם 0.95 בגין הפחתה לגודל הפרויקט; מקדם 0.95 בגין צפיפות, היצף בינוי,  
3 שוליות ועוד; מקדם 0.90 בגין הסתברות מימוש; מקדם 0.95 בגין מושע.

4  
5 ראשית יש לקבוע מקדם הפחתה 0.95 לגודל הפרויקט.

6  
7 במתחם ט' נשוא הערר מדובר בפרויקט להקמת 3 מגדלים מורכבים בני 35 קומות  
8 שכוללים חזית מרקמית ומגדל מעליה ובהם סך הכל 557 יח"ד, בנוסף לשטחי מסחר וכן  
9 מועדוני דיירים. הכל בשטח שאינו נרחב ועל כך יש להביא בחשבון הפחתה לגודל  
10 הפרויקט.

11  
12 שנית, יש לקבוע מקדם הפחתה 0.95 להתאמת השפעת צפיפות, היצף דירות, שוליות ועוד.  
13 לתוספת הזכויות בתכנית קיימות גם השפעות שליליות ביחס למצב הקודם כתוצאה מכך  
14 שמדובר במעבר לבינוי צפוף על כל המשמעות שנובעות מכך. כך למשל יש להביא בחשבון  
15 מטרדים כגון שימוש תושבי השכונה במבני הציבור בתחום מבני המגורים בשעות בהם  
16 המבנה אינו בשימוש (ראו סעיף 4.1.5 לתכנית). בנוסף, הדירות המוצעות במצב החדש  
17 גדולות פי שניים מהדירות הקיימות ולכן יש לבצע הפחתה לשוליות. כמו כן, יש לקחת  
18 בחשבון הצפה יחסית של האזור בדירות למכירה, לכך יש השפעה על פריסת מכירות לפרק  
19 זמן רב, כאשר יש לכך השפעה קרדינאלית הן על עלויות השיווק והן על מחירי דירות עקב  
20 יכולת מיקוח מוגברת של הקונים.

21  
22 שלישית, יש לקבוע מקדם הפחתה 0.90 בגין הסתברות למימוש. מקדם זה מבטא את  
23 סיכויי ההתממשות של הפרויקט, שכן קיימות תכניות רבות, ובפרט תכניות פינוי-בינוי  
24 שלא מומשו מעולם.

25  
26 רביעית, יש לקבוע מקדם הפחתה 0.95 בגין מושע. גם לאחר אישור התכנית מדובר במצב  
27 קנייני בו קיים ריבוי בעלים ולפיכך את מקדם המושע יש לאמוד בנפרד ממקדם הדחייה,  
28 היות וכל אחד ממקדמים אלה משקף עיכובים שונים במימוש הזכויות על פי התכנית ואין  
29 המדובר בעיכובים חופפים.

30  
31 בניגוד למקדם הדחייה שהינו מקדם חשבונאי המשקף את תקופת הזמן הריאלית למימוש  
32 ומבטא ערך נוכחי של הכנסות, מקדם המושע משקף הפחתה לרכיבים שאינם תלויים  
33 בהכרח בזמן. דהיינו, עלויות הנובעות כתוצאה מריבוי בעלים במקרקעין, כגון עלויות בגין  
34 מורכבות להסדרה קניינית, עלויות בגין אי ודאות, עיכובים עודפים להתארגנויות, פיצויים  
35 לבעלי זכויות וכיוצ"ב. במקרה שבפנינו קיימים דיירים סרבנים, כאשר מול חלקם מתנהל  
36 הליך בבית המשפט באופן המצדיק מתן מקדם מושע.

37  
38 השמאי המכריע קבע בשומות מכרעות קודמות במתחם מקדמים שונים כמפורט בטעון  
39 העוררת (ראו סעיף 79 לערר). אין מקום לאפשר מדיניות של איפה ואיפה שמהווה אפליה  
40 בולטת של העוררת מול נישומים אחרים באותם המקרקעין ובמקרקעין סמוכים בעלי  
41 נתונים דומים.

## 42 **תשובת המשיבה**

43  
44 המשיבה תטען כי דין הטענות להידחות.

45  
46 עצם קביעת המקדמים ושיעורם מצוי בליבת שיקול הדעת אשר ועדת הערר לא תתערב בו.

47  
48 לשיטת העוררת יש לבצע הפחתות בשיעור משוקלל של 0.456.

49  
50 השמאי המכריע התייחס לעניין המקדמים בעמוד 50 לשומה המכרעת ביחס למתחם ט'  
51 בציינו כי נתוני ההשוואה הינם מפרויקטים פינוי-בינוי ועל כן מגלמים הפחתה לגודל,  
52 היצף דירות, צפיפות ושוליות.

53  
54 אשר לעניין התאמה לשוליות הוא ציין כי לאור מגוון שטחי הדירות בנתוני ההשוואה רכיב  
55 השוליות מגולם בממוצע הכללי. העוררת אינה מעלה כל טענה נגד קביעות אלו.

הוא הדין בכל הנוגע לטענה להוספת מקדם מושע לגביו קבע השמאי המכריע כי הדחיה כוללת גם את רכיב המושע, ראו בעמוד 54 לשומה המכרעת לעניין מתחם ט'.	1 2 3
כל האלמנטים המפורטים בכתב הערר הם אלה המחוללים את הדחייה במימוש הזכויות הנובעות מהבעלות המשותפת ועל כן בדין קבע השמאי המכריע כי תקופת הדחייה מגלמת גם את רכיב המושע.	4 5 6
יש לדחות את הטענות להוספת רכיב מושע הנובע מקיומם של דיירים סרבנים. טענה זו נטענת בעלמא וללא כל ביסוס ומדובר בעניין סובייקטיבי שאינו נובע מהתכנית.	7 8 9
המשיבה דוחה את הטענה לעניין הוספת מקדם הפחתה בגין הסתברות למימוש, אף נושא זה מצוי בשיקול דעת השמאי המכריע אשר קבע כי קיימת סבירות גבוהה למימוש בעמוד 55 לשומה המכרעת. זאת, שכן בעלי הדירות במתחם ט' התקשרו עם יזם טרם אושרה התכנית, וכי מדובר בדירות ישנות במיקום מרכזי ונחשק בו ערכי הקרקע גבוהים והקרקעות מבוקשות והתמורה שתתקבל היא דירה חדשה ומרווחת יותר, המניבה עליית ערך גדולה. עוד מציין השמאי המכריע כי ריבוי הבעלים היא בעיה שתיפתר עם הזמן, וזו אחת הסיבות למשך הדחייה.	10 11 12 13 14 15 16 17
השמאי המכריע נימק את החלטתו והעוררת לא הצביעה על כל פגם מהותי בהכרעתו המקצועית.	18 19 20
<b><u>דיון והכרעה</u></b>	21 22
לאחר ששקלנו את טענות האורה אנו סבורים כי דינן להידחות.	23 24
השמאי המכריע התייחס בשומה המכרעת לטענות הצדדים בעניין קביעת המקדמים השונים, ואיננו מוצאים עילה להתערבותנו בקביעות שמאיות אלו.	25 26 27
לעניין ההפחתות ציין השמאי המכריע בעמ' 50 לשומה המכרעת כי נתוני ההשוואה הינם מפרויקטים של פינוי ובינוי ועל כן הם מגלמים הפחתה לגודל, היצף דירות, צפיפות ושוליות. קביעה זו היא קביעה שמאית וגם אם עמדתה המקצועית של אורה בשומה הנגדית מטעמה היא עמדה שונה אין הדבר מקים עילת התערבות. זאת, בפרט לנוכח קביעותיו של השמאי המכריע, כמשתקף בעמ' 55 לשומה המכרעת, בדבר היות מיקום התכנית מיקום מאוד מרכזי ונחשק בו ערכי הקרקע גבוהים והקרקעות מבוקשות.	28 29 30 31 32 33 34
אשר לעניין התאמה לשוליות הוא ציין כי לאור מגוון שטחי הדירות בנתוני ההשוואה רכיב השוליות מגולם במוצע הכללי.	35 36 37
הוא הדין בכל הנוגע לטענה להוספת מקדם מושע לגביו קבע השמאי המכריע כי הדחיה כוללת גם את רכיב המושע, ראו בעמוד 54 לשומה המכרעת לעניין מתחם ט'.	38 39 40
השמאי המכריע התייחס בעמ' 54 לשומה המכרעת לכך כי הדחייה כוללת גם את רכיב המושע. בעניין תקופת הדחייה אימץ השמאי המכריע תקופת דחייה של תשע שנים שננקטה בשומת הוועדה המקומית על הצד הזהיר. הגם שלטעמו ניתן היה לנקוט בתקופת דחייה של 8 שנים, שכן עוד בטרם הפקדת התכנית החל היזם בהחתמת בעלי הדירות במתחם ט'.	41 42 43 44 45 46
בחינת ההשבחה נעשית למועד אישור התכנית מנקודת מבט הבעלים, על פי מבחן אובייקטיבי והערכת תקופת הדחייה מגלמת את התקופה הנדרשת לשם מימושה של התכנית ולשם "פתרון כל הבעיות" הנדרשות מכך, לרבות קיומם של דיירים סרבנים אם ישנם.	47 48 49 50 51
אשר לעניין מקדם הפחתה בגין הסתברות למימוש, הרי שבעניין זה קבע השמאי המכריע, בעמ' 55 לשומה המכרעת, כי קיימת סבירות גבוהה למימוש. זאת, שכן בעלי הדירות במתחם ט' החלו להתקשר עם יזם טרם אושרה התכנית, וכי מדובר בדירות ישנות במבני רכבת מיושנים במיקום מרכזי ונחשק בו ערכי הקרקע גבוהים והקרקעות מבוקשות והתמורה שתתקבל היא דירה חדשה ומרווחת יותר, הכוללת ממ"ד, לובי, חניה, ומחסן	52 53 54 55 56 57

1 והמניבה עליית ערך גדולה. עוד מציין השמאי המכריע כי ריבוי הבעלים היא בעיה  
2 שתיפתר עם הזמן, וזו אחת הסיבות למשך הדחייה.

3  
4 קביעת מקדמים ככלל ומקדמי הפחתה בפרט הוא עניין שמאי מובהק אשר ככלל ועדה זו  
5 לא תטה להתערב בו.

6  
7 אשר לטענת אאורה כי השמאי לא נהג בעקביות בקביעת המקדמים ביחס לשומות  
8 קודמות שלו במתחם זה ובמתחם סמוך, הנושא יבדק על ידי השמאי המכריע וככל שימצא  
9 כי בשומות האחרות שצויינו קבע מקדמים שאינם מתיישבים עם המקדמים שקבע בשומה  
10 המכרעת למתחם ט', ינמק את השוני או שיתקן תחשיביו.

## 11 לטענה בעניין הפחתת עלויות בגין הפסד דמי שכירות בתקופת הבנייה

### 12 טענות אאורה

13  
14  
15 טענה זו הועלתה על ידי אאורה ביחס למתחם ט' בלבד.

16  
17  
18 אאורה טוענת כי טעה השמאי המכריע כאשר בחישוב המצב החדש על פי התכנית לא  
19 הפחית תשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבנייה. העוררת טוענת כי היה עליו לעשות  
20 כן בהתאם לפסק הדין בעניין אשדר (ראו סעיפים 43, 44 ו-54 לפסק הדין). על כן, בענייננו,  
21 בהתחשב בעובדה כי מדובר בפרויקט פיננסי-בינוי בהיקף רב יש לנכות משווי הזכויות במצב  
22 החדש דמי שכירות ראויים לתקופת הבנייה שנאמדה בשומת העוררת על 5 שנים.

23  
24 כתוצאה מכך, יש להורות על תיקון השומה באופן שבמצב החדש על פי התכנית תוכר  
25 הפחתה בסך 44,216,639 ₪ בגין דמי שכירות בתקופת הדחייה. זאת, לפי תחשיב שכ"ד  
26 ממוצע חודשי של 4,784 ₪ ל-173 דירות קיימות ל-5 שנים לפי 4%, הכל בהתאם לנטען  
27 בשומה הנגדית.

### 28 תשובת המשיבה

29  
30 המשיבה טוענת כי דין הטענה להידחות.

31  
32  
33 מדובר בעלות של היזם ולא עלות של בעלי הזכויות במקרקעין ועל כן מדובר בהוצאה  
34 חיזונית לתכנית וחיזונית לחייבים בתשלום ההיטל.

35  
36 יש לדחות את הניסיון להסתמך על פסק הדין בעניין אשדר, ראשית אין מדובר בקביעה  
37 מחויבת אלא בדוגמה (מוקשית בכל הכבוד) למורכבות בגישת שווי הזכויות.

38  
39 יצוין כי עיון בשומה המכרעת שניתנה בעניין אשדר לאחר מתן פסק הדין בעניין אשדר  
40 מראה שגם שם לא בוצעה הפחתה בגין דמי שכירות.

41  
42 אשר על כן דין הטענה להידחות.

### 43 דיון והכרעה

44  
45  
46 לאחר ששקלנו את טענות אאורה אנו סבורים כי דינן להידחות, וכי לא היה מקום  
47 להתחשב בדמי השכירות בתקופת הבנייה. זאת שכן, דמי השכירות בתקופת הבנייה אינם  
48 רלבנטיים לשיטות לפיהן נערכה השומה.

49  
50 השמאי המכריע העריך את שווי המצב החדש בשתי שיטות ואח"כ שיקלל ביניהן.

51  
52 א. המחיר שבעל דירה יכול לקבל בעת מכר דירה ותיקה לאחר התכנית. במתודה זו  
53 עסקינן במכירת דירה לאחר אישור התכנית המשביחה, ועוד בטרם נהרס הבניין בה בו  
54 מצויה הדירה הנמכרת.

55  
56 ב. המחיר שעשוי היה להתקבל בעת מכר המגרש בשלמותו כריק מדייריו ובהנחה שבעלי  
57 הדירות נוטלים את פדיון המכירה, ומתחלקים בו לפי חלקיהם.

1 בשתי השיטות נבדק ונשום השווי לפני שהקבלן מתחיל בבנייה.  
2  
3 בשתי השיטות מדובר בשומה המדמה מצב בו בעל הדירה "יוצא לחלוטין מן התמונה"  
4 עוד לפני שמתחילה הבנייה החדשה, נוטל את כספי תמורת המכירה ואין ולא תהיינה לו  
5 הנאות נוספות מן המקרקעין הנשומים.  
6  
7 לכן משנקט השמאי המכריע בשתי השיטות הנ"ל, כל עניין תשלומי דמי השכירות  
8 בתקופת הבניה אינו רלוונטי ואין להביאו בחשבון.  
9  
10 אשר על כן דין הטענה להידחות.  
11

## 12 לטענות בעניין תכניות האיחוד והחלוקה

### 13 טענות אאורה

14 טענות אלו רלבנטיות לשני המתחמים.  
15  
16 אאורה טוענת כי שגה השמאי המכריע עת קבע השבחה בגין תכנית האיחוד והחלוקה  
17 במתחם א' כאמור בעמוד 46 לשומה המכרעת.  
18  
19 תכנית האיחוד וחלוקה הינה אחת מהתנאים הרבים לביצוע הפרויקט. במתחמי פינאי-  
20 בינוי הקונה הסביר אדיש לשלב השרשרת התכנוני בעודו מודע למורכבות הרבה המאפיינת  
21 פרויקטים מסוג זה.  
22  
23 כפי שהוצג בשומה הנגדית נתוני ההשוואה במתחמים שונים מתחום התכנית לא מראים  
24 פערי שווי בין דירות הנמצאות בשלב מתארי בתכנית פינאי-בינוי מול אלו שנמצאות בשלב  
25 שלאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה.  
26  
27 שוק בעלי הזכויות שאינו בקיא בפרטי השרשרת התכנונית אינו משוכלל דיו על מנת  
28 להעריך הבדל כזה.  
29  
30 בהקשר זה מפנה אאורה לשומת השמאי המכריע מר עומר סרחאן (להלן: "שומת  
31 סרחאן") בהתייחס לגו"ח 6162/45 במתחם ט' הסמוך אשר קבע כי אישורה של התכנית  
32 המפורטת למתחם שם אינו מביא להשבחה ליחידות במתחם.  
33  
34 טענה זו מועלית גם ביחס לתכנית האיחוד והחלוקה במתחם ט'.  
35  
36 אאורה מוסיפה כי השמאי המכריע דן, מר בועז קוט, קבע בשומה מכרעת אחרת, מיום  
37 30.1.22 ביחס למכר דירה ברחוב המאבק 17 בגבעתיים (תת חלקה 4 בחלקה 164 בגוש  
38 6162) של תכנית איחוד וחלוקה במתחם ט' משביחה את המקרקעין בסכום מזערי של 2%  
39 אשר נמצא בטווח הטעות, כאשר לשם כך נבחנו עסקאות ממתחמים בהם לא הייתה  
40 תכנית מפורטת בהשוואה למתחמים בהם הייתה תכנית כזאת.  
41  
42 עוד מוסיפה אאורה כי ב-5 שומות מכרעות קודמות של השמאי המכריע דן נקבע  
43 להשבחת התכנית מקדם הפחתה 0.94 לצורך אישור תכנית איחוד וחלוקה, ואילו בענייננו  
44 הותיר השמאי המכריע את שווי המצב החדש לתכנית ללא הפחתה בגין העדר זמינות  
45 וצורך אישור תכנית איחוד וחלוקה.  
46  
47 דהיינו, עמדת השמאי המכריע מביאה למצב אבסורדי בו נגבה מהנישום כפל השבחה, שכן  
48 במסגרת קביעת שווי מקרקעין עפ"י תכנית נלקח בחשבון מלוא ערכם כזמינים, כלומר  
49 מלוא ההשבחה בגין תוספת שווי בגין זמינות כבר מגולמת בשווי מ"ר מבונה של התכנית.  
50  
51 על כן, פשיטא שאין לחייב בגין רכיב הזמינות פעם נוספת גם בהשבחה במתחם לאיחוד  
52 וחלוקה במתחם ט'. לא זו גם זו, שווי המקרקעין במצב החדש לאחר אישור תכנית  
53 האיחוד וחלוקה למתחם ט' אינו עולה על שווי במצב הקודם בהתאם לעסקאות השוואה  
54 שנערכו במתחם.  
55  
56  
57  
58

## תשובת הוועדה המקומית

- 1  
2  
3 הוועדה המקומית טוענת כי דין הטענות להידחות.  
4  
5 תכנית האיחוד והחלוקה הינה בבחינת תכנית אשר אישורה הוא תנאי למתן היתרי בנייה.  
6  
7 בעת אישורן של תכנית האיחוד והחלוקה במתחם א ובמתחם ט נוצרת זמינות למקרקעין  
8 המקצרת באופן משמעותי את תקופת הדחייה בהשוואה למצב הקודם.  
9  
10 קביעת השבחה כתוצאה מאישור של תכנית האיחוד והחלוקה עולה בקנה אחד עם קביעות  
11 פסק הדין בע"א 1341/93 **סי אנד סאן ביץ' הוטלז נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א**  
12 (להלן: "**עניין סי אנד סאן**") בו נקבע כי אישורה של תכנית מפורטת המסירה חסם  
13 נורמטיבי ומאפשרת מתן היתרי בנייה הינה בבחינת השבחה בדרך אחרת. כן ראו החלטת  
14 ועדת הערר (תא) 82010-01-22 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן נ' החברה לפינוי**  
15 **ובינוי רמת השקמה בע"מ** (נבו, 20.6.24) (להלן: "**עניין רמת השקמה**").  
16  
17 קביעת השבחה כתוצאה מאישור תכנית איחוד וחלוקה נעשה בשומות מכריעות רבות  
18 אחרות אליהן מפנה הוועדה המקומית בתשובתה.  
19  
20 הוועדה המקומית מציינת כי בגין שומת סרחאן הוגש על ידה ערר התלוי ועומד.  
21  
22 מבלי לגרוע מן האמור טוענת הוועדה המקומית כי יש לדחות את הטענה כי ההשבחה בגין  
23 תכנית האיחוד והחלוקה למתחם ט' הנובעת מזמינות כבר מגולמת בהשבחה מכוח  
24 התכנית. התכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה מכוחה ודורשת את אישורה של  
25 תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. תכנית האיחוד והחלוקה מאפשרת  
26 הוצאת היתרי בנייה ועל כן יוצרת זמינות ומקצרת את תקופת הדחייה. כמו כן, השמאי  
27 המכריע הסביר בעמוד 71 לשומה המכרעת למתחם ט' כי הדחייה לתכנית לוקחת בחשבון  
28 את זמן הכנת התכנית המפורטת.  
29  
30 הוועדה המקומית טוענת כי קיים שוני מהותי בין השומות המכריעות אליהם מפנה  
31 אאורה לבין המקרה דנן. השומות בגו"ח 6163/73 תת"ח 47 ותת"ח 2 נערכו רק בגין  
32 אישורה של התכנית ובטרם אושרה תכנית האיחוד והחלוקה. בשומות קודמות נקבעה  
33 תקופת דחייה של 8 שנים ואילו בשומה המכרעת הנוכחית נקבעה תקופת דחייה של 9  
34 שנים.  
35  
36 אשר על כן דין הטענה להידחות.  
37  
38 **דיון והכרעה**  
39  
40 לאחר ששקלנו את טענות אאורה אנו סבורים כי דינן להידחות.  
41  
42 תנאי למתן היתר בתחום התכנית הוא אישורן של תכנית איחוד וחלוקה ביחס למתחמים  
43 השונים.  
44  
45 כפי שציין בצדק השמאי המכריע, אישורן של תכניות האיחוד והחלוקה מסדיר את אחד  
46 התנאים המשמעותיים שנקבעו בתכנית ויוצר זמינות, ועל כן תכניות האיחוד וחלוקה הינן  
47 תכניות משביחות (ראו בעיקר בעמ' 46 לשומה המכרעת ביחס למתחם א').  
48  
49 וראו לעניין זה סעיף 60 לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א, מפי כב' השופט גלעד  
50 הס בעמ"נ 24829-03-22 **נתנאל גרופ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א**  
51 (פורסם בנבו) (להלן: "**עניין נתנאל גרופ**") בו מוסברת פועלה של תכנית היוצרת זמינות,  
52 ואשר אישורה הוא תנאי למתן היתרי בניה על פי תכנית קודמת.  
53  
54 באותו העניין נקבע כי השאלה מהו מקדם הזמינות הראוי היא סוגיה שמאית, בה אין  
55 עילה להתערבות ועדת הערר ובית המשפט. הוא הדין בענייננו.  
56  
57 כן ראו פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין **סי אנד סאן** בו נקבע כי הסרת חסם  
58 נורמטיבי בדמות אישורה של תכנית מפורטת מהווה השבחה "בדרך אחרת".

1  
2 כן ראו עניין רמת השקמה בו נקבע כי במדרגה של התכנית הראשונה נקבעה הפחתה  
3 לשווי הזכויות הזמינות בשל החסם למימוש זכויות הבניה, בעת אישור התכנית השנייה  
4 הוסר החסם, אירוע המחולל השבחה במקרקעין.  
5

6 השאלה מה מקדם הזמינות הראוי הוא סוגיה שמאית בה אין עילה להתערבותנו.  
7

8 אשר לשומת סרחאן השמאי המכריע התייחס אליה בעמ' 46 לשומה המכרעת בציינו כי  
9 המדובר בשומה שמתייחסת לדירה ולא לבניין, בשונה מן השומה המכרעת מושא הערר,  
10 וכן כי לא ניתן להסיק ממנה כי דעתו של השמאי סרחאן היתה כי תכנית האיחוד וחלוקה  
11 אינה משביחה. נציין כי על שומת סרחאן הוגש ערר והדיון הוחזר במסגרת ההחלטה  
12 לבחינת השמאי המכריע.  
13

14 אשר לטענות אאורה ביחס לשומות מכריעות אחרות שנעשו ביחס לתחום התכנית, הנושא  
15 יבדק על ידי השמאי המכריע וככל שימצא כי בשומות האחרות שצויינו קבע מקדמים  
16 שאינם מתיישבים עם המקדמים שנקבעו בשומה המכרעת, ינמק את השוני או שיתקן  
17 תחשיבו בשומות המכריעות.  
18

### 19 לטענה בעניין מקדם הפחתה בגין בעיית איגום המים

#### 20 טענת אאורה

21  
22 טענה זו מועלית בערר הנוגע לעניין מתחם ט' בלבד.  
23

24  
25 אאורה טוענת כי יש לתת לשווי המצב החדש מקדם דחיה של 0.67 המשקף דחיה של 7  
26 שנים בגין בעיית איגום מים.  
27

28 בעיית איגום המים מופיעה במסגרת התכנית בסעיף 6.1 בתנאים למתן היתר ובסעיף 6.17  
29 בתנאים למתן האכלוס.  
30

31 בעיה זו נותרה על כנה גם לעת אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה למתחם ט' בה נקבע  
32 בסעיף 6.2 (20) כי "תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים לפתרון מחסור איגום  
33 המים בעיר."  
34

35 בהקשר זה מציינת אאורה כי פתרון בעיית איגום המים באמצעות הקמת מאגר מים  
36 בגבעת קוזלובסקי מצוי היה בסכסוך קנייני בין עיריית גבעתיים ועיריית תל-אביב כעולה  
37 מדיוני הוועדה המחוזית במסגרת דיון בהודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה  
38 לשם הכנת תכנית 503-0543967 "תכנית שימור ופיתוח גבעת קוזלובסקי". בשנת 2023  
39 לעת אישור תכנית האיחוד והחלוקה למתחם ט', התכנית בעניין גבעת קוזלובסקי טרם  
40 הופקדה ולא ידוע היה מתי תופקד.  
41

42 השמאי המכריע קבע לתכנית מקדם דחיה 0.9 בגין בעיית תשתיות המים, אך לא די בכך.  
43 סוגיית איגום המים לא נפתרה ולא השתנתה מאז אישורה של התכנית. השומה המכרעת  
44 מתעלמת הלכה למעשה מבעיה זו שהפכה לבעיה קונקרטיה וממשית לעת אישורה של  
45 תכנית האיחוד והחלוקה והמקדם שנקבע בעניין אינו סביר.  
46

47 ככל שסבר השמאי המכריע ביחס למתחם א' כי מקדם הדחיה הוא 0.9 הרי שבשנת 2023,  
48 כאשר פתרון טרם נמצא, אין ספק שקונה סביר היה נותן מקדם דחיה גדול הרבה יותר. על  
49 כן, יש לתת לשווי המצב החדש מקדם דחיה 0.67 המשקף דחיה של 7 שנים בגין בעיית  
50 טיהור המים.  
51

#### 52 תשובת המשיבה

53  
54 המשיבה טוענת כי דין הטענה להידחות.  
55

56 כל הוצאת היתר מצריכה אישורם של גורמי תשתית ו/או גורמים מאשרים אשר עשויים  
57 לסרב לאשר את היתר הבנייה או להציב דרישות להוצאתו. מדובר בהוראות שגרתיות  
58 בתכנית אשר אינן ייחודיות לנסיבות המקרה דנן.

1  
2 הטענה אינה מגלה עילה ביחס לעבודתו המקצועית של השמאי המכריע בעת שקבע את  
3 מקדם הדחיה לתכנית האיחוד והחלוקה. וראו לעניין זה קביעותיו בעמ' 71 לשומה  
4 המכרעת.

5  
6 המשיבה מציינת כי נכון להגשת כתב התשובה מטעמה הקמת מאגר המים מצויה בשלב  
7 הוצאת היתרי בנייה, כמו גם היתרי בניה למתחמים אחרים במתחם, אשר הוצאו מכוחן  
8 של תכניות איחוד וחלוקה שנערכו מכוח התכנית. עובדה המאיינת מכל וכל את הטענה  
9 לעיכובים, קל וחומר התעצמות העיכובים.

## 10 11 דין והכרעה

12  
13 לאחר ששקלנו את טענות אאורה אנו סבורים כי דין להידחות.

14  
15 השמאי המכריע התייחס לעניין זה בעמ' 71 לשומה המכרעת. השמאי המכריע ציין כי  
16 בשומה המכרעת שערך קודם לכן בעניין מתחם א' הביא בחשבון הפחתה במקדם 0.9. זאת  
17 בהתחשב בכך כי גם בחודש מאי 2023 טרם נמצא פתרון מוסכם. כפי שהמשיך וציין  
18 השמאי המכריע המועד הקובע של תכנית האיחוד והחלוקה ביחס למתחם ט' הוא מעל  
19 שנתיים מהמועד הקובע של מתחם א'. על כן לשיטתו מקדם הדחיה שנקט על ידי שמאי  
20 הוועדה המקומית – מקדם 0.9 הוא מקדם המתאים והוא בוחר לאמצו. השמאי המכריע  
21 דחה את עמדת אאורה כי מקדם הדחיה המתאים הוא מקדם ל- 7 שנים בהיותו מקדם  
22 בלתי סביר לטעמו.

23  
24 איננו מוצאים עילה להתערבות בשיקול דעתו של השמאי המכריע. השמאי המכריע שקל  
25 את מלוא טענות הצדדים וקבע את אשר קבע על פי שיקול דעתו המקצועי.

26  
27 ועדה זו אינה שמה שיקול דעתה תחת שיקול דעת השמאי המכריע וכל התערבותה היא על  
28 פי העילות הקבועות בהלכה הפסוקה בעניין גלר, שאינן מתקיימות במקרה שבפנינו.

29  
30 אשר על כן דין הטענה להידחות.

## 31 32 לטענה בעניין שווי מ"ר מבונה במצב החדש

### 33 34 טענת אאורה

35  
36 טענה זו רלבנטית למתחם ט' בלבד.

37  
38 העוררת טוענת כי נפלה טעות חמורה בכך שהשמאי המכריע קבע שווי מ"ר מבונה במצב  
39 החדש על פי תכנית האיחוד והחלוקה למתחם ט' בשווי של 20,000 ₪ למ"ר.

40  
41 זאת, כתוצאה ממתן שווי בחסר לעלויות הבנייה שנקבעו בשומה המכרעת על סך 9,000 ₪  
42 למ"ר.

43  
44 עלויות אלה נקבעו ללא פירוט או נימוק והינן גנריות ומתעלמות ממורכבות הפרויקט  
45 והדרישות השונות הנדרשות למימוש התכנית והפרויקט נשוא הדיון בפנינו. בהקשר זה  
46 מפנה אאורה לדרישת המשיבה להקמת כביש במגרש ואחזקתו ולעלויות העודפות  
47 הנובעות מהקירבה לציר הרק"ל. עוד היא מפנה בהקשר זה לדרישות להקמת מיגון  
48 אקוסטי. כלל העלויות הנ"ל הינן גבוהות והינן עפ"י הנטען בשומה הנגדית בגבולות ה-  
49 14,000 ₪ למ"ר ועל כן שווי מ"ר מבונה הינו 18,000 ₪ למ"ר מבונה ולא 20,000 ₪ למ"ר  
50 כפי שנקבע. השומה המכרעת אינה מנומקת ואינה מסבירה את הקביעות בה, זאת בניגוד  
51 להלכה הפסוקה.

52  
53 אשר על כן, יש להורות על תיקון השומה המכרעת.

## 54 55 תשובת המשיבה

56  
57 המשיבה טוענת כי דין הטענה להידחות.

58

1 בהקשר זה מפנה המשיבה לעמוד 73 לשומה המכרעת למתחם ט' בה מציין השמאי  
2 המכריע כי דרישת הוועדה לסלילת כביש זמני מאוחרת למועד הקובע, ועל כן הוא אינו  
3 מתייחס אליה ואינו לוקח אותה בחשבון.

4  
5 אשר לעניין המיגון האקוסטי, התנאי קיים כבר בתכנית והשמאי המכריע מפנה בהקשר  
6 זה לסעיף 6.1(13) לתכנית כן קובע כי לא הוכח סוג המיגון הנדרש ולא הוכחה עלות  
7 התוספת.

8  
9 קביעות אלו הינן בלב שיקול דעתו המקצועי ואין עילה להתערב בהן. הטענות בשומה  
10 הנגדית בעניין העלויות הנוספות בגין הבנייה נטענות בעלמא ולא הוכחו.

11  
12 אשר על כן, דין הטענה להידחות.

### 13 14 דיון והכרעה

15  
16 לאחר ששקלנו את טענת אאורה אנו סבורים כי דינה להידחות.

17  
18 השאלה מה השווי למ"ר הוא עניין שמאי מובהק, אשר אינו ממן העניינים אשר ועדה זו  
19 נוהגת להתערב בהם. גם אם יכולה להיות מחלוקת מקצועית בנושא אין הדבר מהווה  
20 עילת התערבות.

21  
22 השמאי המכריע בחן את עליית הערך הנובעת מתכנית האיחוד והחלוקה נכון למועד  
23 הקובע על כל המתחייב ממנה, וקבע כי אאורה לא הוכיחה את טענותיה לעניין עלות  
24 עודפת בכל הנוגע למיגון האקוסטי. עוד קבע כי סוגיית הכביש הזמני מאוחרת לאותו  
25 המועד (ראו בעמ' 73 לשומה המכרעת).

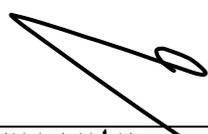
26  
27 כתוצאה מכך קבע את השווי למ"ר מבונה כמפורט בתחשיב שערך בעמ' 73 לשומה  
28 המכרעת. לא מצאנו כל עילה להתערב בכך.

### 29 30 31 סוף דבר

32  
33 אשר על כן החלטנו לקבל בחלקם את עררי הוועדה המקומית ואאורה ולהחזיר את הדיון  
34 לשמאי המכריע, על מנת שיתקן את שומותיו בהתאם לאמות המידה כמפורט בהחלטה זו.

35  
36 בנסיבות העניין לא יעשה צו להוצאות.

37  
38  
39  
40 ההחלטה התקבלה פה אחד, וניתנה היום, א' אדר, תשפ"ו, 18/02/2026, בהיעדר הצדדים.

41  
42  
43  
44  
45  
46  
  
\_\_\_\_\_  
סילביה רביד, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
פיצויים והיטלי השבחה  
מחוז תל אביב

\_\_\_\_\_  
אור דואני, עו"ד  
מזכירת ועדת ערר  
פיצויים והיטלי השבחה  
מחוז תל אביב