תאריך עברי	כ"ג אדר תשפ"ו
תאריך לועזי	12 מרץ 2026
מספר	50271
מספר תיק	900356585
מספר הזמנה	4027594

לכבוד

המשיגה:
חברת אאורה בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין מר יצחק שפיגל
ושמאי מקרקעין מר מאיר נדלר
דוא"ל: zc@estate.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
דוא"ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 5915 חלקות 5 ו – 13, גוש 4024 חלקות 258, 654 (בחלק),

חלק ממגרש מס' 111 לפי תמ"ל 2002/ב', שכונת הס, לוד

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 10.03.2024 על ידי שמאית המקרקעין, גב' אטל ריינס (להלן: "**השמאית המחוזית**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 20.12.2022, על ידי שמאי המקרקעין מר דרור פרסה (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 22.05.2023 על ידי שמאי המקרקעין מר יצחק שפיגל ומאיר נדלר (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ההשגה השנייה הוגשה במכתבם של שמאי המשיגה מיום 09.05.2024.

ביום 24.04.2025 התקיים דיון בע"פ בפני הוועדה באופן מקוון, בו השתתפו נציגי הצדדים; פרוטוקול הדיון הופץ לצדדים ובו החלטת הוועדה על המצאת מסמכים מטעם המשיגה ומטעם המשיבה

ביום 08.05.2025 שלח שמאי המשיגה את המסמכים שנתבקשו במסגרת הדיון.

ביום 10.06.2025 ובעקבות החלטת יו"ר הוועדה מיום 5.6.2025 על השלמת מסמכים, הגיש שמאי המשיגה מסמכים נוספים.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לתעשייה.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת, 36.5% ממגרש 111 בתמ"ל/2002/ב'.

חלופה 3 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת לחלק שנותר בבעלות מדינת ישראל, 0.3% ממגרש 111 בתמל/2002/ב'.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה הינו 20.12.2022 (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה).

3. ביקור בנכס:

ביום 23.04.2025 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

מושא ההחלטה מהווה את רכיב הקרקע של חלקות 5 ו – 13 בגוש 5915, חלקה 258 וחלקה 654 (בחלק) בגוש 4024 בשטח של 8,088 מ״ר ; בחלק ממגרש מס׳ 1 לפי תכנית לד/2/6א (עפ״י חוזה החכירה).
במסגרת הקצאה ואיזון, הוקצו לנכס 36.5% ממגרש מס׳ 111 לפי תמל/2002/ב׳ ששטחו 7,674 מ״ר ואשר מסווג בייעוד מסחר משרדים ומגורים.
על פי תשריט המגרש מטעם רמ״י, שטח העסקה הינו במושעא ומהווה 36.8% משטח המגרש בשלמות ובסה״כ 2,824 מ״ר בחלקים בלתי מוגדרים.
המתחם נטוש ועליו מספר מבנים ישנים ופסולת והינו כלול בתחום תכנית תמ״ל/2002/ב׳ הכוללת פינוי המבנים הקיימים והקמת מתחם עירוני מעורב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ופארק עירוני חדש לאורך מסילות הרכבת וחיבור לפארק המשולש העתידי.
הגישה למתחם הינה דרך רחוב משה הס.
אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

<u>חלופה 1 - תכנית לד/2/6א:</u>

ייעוד	אזור תעשיה זעירה
אחוזי בניה	50%
גובה	22 מ׳
גודל מגרש מינימלי	750 מ״ר
קווי בנין	קדמי- מסומן בתשריט
	צדדי ואחורי - 5 מ׳

חלופה 2 -תכנית תמל/2002/ב׳:

מגרש	שטח	מהות	שטחי בניה					מס יח״ד	גובה מבנה	מספר קומות
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת		סה״כ בניה			
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
111	7,674	מגורים	33,304	17,145				362		
		מסחר	2,150	1,960						
		תעסוקה	2,150	1,965						
		מבני ציבור	1,285	515						
		סה״כ	38,889	21,585		15,366	75,840		87	25

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

גוש	חלקה	מצב נכנס			מצב יוצא			
		שטח רשום במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	ייעוד	מס' מגרש מוקצה	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	חלק יחסי במגרש
4024	258	3,114	3,114	תעשיה	111	7,674	מגורים, מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	13.85%
	654	1,635	* 1,382	תעשיה	111	7,674		6.38% חלק יחסי לשטח המוחכר - 6.08%
5915	5	3,052	3,052	תעשיה	111	7,674		13.71%
	13	605	605	תעשיה	111	7,674		2.86%
סה"כ חלק יחסי במגרש 111								36.50%

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

6. המצב המשפטי:

<u>הסכם מכר:</u>

בהתאם להסכם מכר בנכס הנדון, שנכרת ביום 25.08.2021 בין נכסי ד.א.ל בע"מ (המוכר) לבין אאורה לוד יזמות בע"מ (הקונה 1) ואאורה תעשיות מרכז בע"מ (הקונה 2), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הממכר: זכויות הבעלות במגרש 106, זכויות הבעלות החכירה המהוונת במגרש 107, זכויות הבעלות והחכירה המהוונת במגרש 111 עפ"י תכנית תמל/2002/ב'.

התמורה: 175,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

היטל השבחה: ישולם על ידי הקונה.

תשלומים לרמ"י: המוכר יישא בתשלומים לרמ"י בגין לתקופה שקדמה למועד החתימה להסכם; הקונה יישא בדמי החכירה ו/או דמי השימוש ו/או דמי היוון בגין התקופה שלאחר מועד חתימת הסכם זה. הקונה יישא בכל התשלומים לרמ"י הקשורים בעסקת שינוי הייעוד והניצול ממטרת תעשיה ו/או מלאכה ו/או תעשיה אווירית לשימושים המותרים בעקבות אישורה של התכנית.

מיסים: מס רכישה ישולם ע"י הקונה, מס שבח ישולם ע"י המוכר.

היטלי פיתוח: אגרות והיטלים החלים על המקרקעין החל ממועד הסכם זה יחולו וישולמו ע"י הקונה.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, כולל פיתוח וללא מע"מ:

חלופה	שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
1	₪ 20,970,763	₪ 20,970,000	₪ 20,971,000	לא פורט
2	₪ 92,398,548	₪ 32,294,835	₪ 76,547,000	
3	₪ 759,442	₪ 265,437	₪ 629,000	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. הכרעת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהכרעת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה:</u>

השמאית המחוזית בחנה את השומות מטעם הצדדים, שהמחלוקת ביניהם עומדת על ערכי השווי בייעודים השונים.

תעשיה: באומדן השווי לתעשיה, התקבלה הסכמת הצדדים להסתמך על השוואה למכרזי רמ"י במסגרתם שווקו קרקעות לאחסנה במודיעין, לצד גישת היוון הכנסות מדמ"ש וחילוץ היתרה לקרקע.

מגורים: לאחר ביקור השמאית המחוזית בנכס, הוחלט לקבל את עמדת שמאי המשיגה לפיה מכרזי רמ"י בשכונות החדשות בלוד אינם רלוונטים להשוואה, ועל כן בהכרעתה התבססה על נתוני מכר של דירות מגורים בנויות בשכונת רמת אלישיב הסמוכה תוך חילוץ היתרה לקרקע.

מסחר משרדים: נדחתה עמדת שמאי המשיגה שהציג כאינדיקציה שומות מקרקעין אחרות, זאת בנימוק כי שומות אינן מהוות עסקאות השוואה ברות תוקף. משכך, הוחלט לבסס את השווי למסחר ומשרדים על היוון הכנסות מדמ"ש מבוקשים (בהתאמה למו"מ – 5%) וחילוץ היתרה לקרקע.

8.2 <u>התייחסות למיקום הנכס:</u>

צוינה העובדה כי מטרת תכנית תמ"ל 2002ב' היא הפיכת מתחם תעשיה ישן ומוזנח במרכז העיר למתחם אורבני, מעורב שימושים ומודרני שיכלול מגורים, מסחר, תעסוקה ופארקים רחבי ידיים. וכי כל האזור יעבור מתיחת פנים עם פיתוח ותשתיות חדשות. לפיכך, לא ניתנה התאמה כלשהי למיקום.

8.3 <u>הסכם מכר בנכס מיום 25.08.2021:</u>

הסכם המכר מעלה כי מדובר ב"עסקת נטו", שבה תשלום היטל ההשבחה וכל התשלומים לרמ"י, חלים על הקונה ולפיכך עלה קושי בניתוח העסקה.

8.4 <u>מקדם העמסת ש"ש למסחר ומשרדים:</u>

הובא בחשבון שטח העמסה למסחר - 15% ולמשרדים – 20%; יתרת שטחי השירות ישמשו למחסנים במקדם מתאים.

8.5 <u>עלות מטלה ציבורית:</u>

בחוות דעת מטעם רמ"י הובהר כי הפחתת עלויות הקמת מבני הציבור בשומת המשיבה נעשתה שלא בהתאם למדיניות הרשות והנחיות השמאי הממשלתי במסגרת הקווים המנחים, וכן בניגוד לפסיקת בימ"ש עליון. רמ"י הבהירה כי עמדתה היא שאין מקום להפחית משווי הקרקע את עלויות הקמת מבני הציבור.

השמאית המחוזית ציינה כי בהתאם לקווים המנחים פרק כ"ה, מדובר בנושא עיסקי שאינו בתחום סמכותה, ועל כן בהכרעתה לא הופחתה עלות המטלות הציבוריות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.6 <u>מקדם הפחתה לעירוב שימושים וגודל:</u>

הובא מקדם הפחתה לגודל ועירוב שימושים – 0.9.

8.7 <u>עלות בניה למגורים:</u>

בחילוץ היתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי למגורים, צוין כי הובאה עלות בניה בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2022 המגלמת עלות הקמת חניה עילית.

לא הוצג תחשיב לעלות הבניה אולם מהתחשיב עולה כי הובאה עלות בסך 7,219 ₪ למ"ר.

8.8 <u>עלות עודפת לחניה:</u>

החניות הקיימות בשכונת אלישיב הינן עיליות, מכאן שעסקאות ההשוואה אינן מגלמות עלות הקמת מרתפים המהווה עלות עודפת בנכס הנדון. לפיכך התקבלה עמדת שמאי המשיגה כי היות שלפי התב"ע, החניה במגרש תהיה תת קרקעית, על הצד הזהיר יש להביא בחשבון שליש מהעלות העודפת לחניה תת"ק (מתוך 3,000 ₪ למ"ר תת"ק).

8.9 <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

תעשיה: הובאו נתוני היצע של דמ"ש מאזור תעשיה צפון לוד, המשקפים ממוצע של 51 ₪ למ"ר (להפחתה הפחתה למו"מ); בהיוון הכנסות לפי שיעור היוון של 6.9% התקבל שווי בנוי בסך 8,870 ₪ למ"ר; בניכוי רווח יזמי 10% ועלות בניה בסך 4,000 ₪ התקבל שווי של 4,063 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בניתוח תוצאות מכרזי רמ"י ממודיעין התקבל שווי קרקע מתואם בסך 3,945 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בשקלול הנתונים - 0.4 לגישת היוון הכנסות ו – 0.6 לגישת ההשוואה התקבל שווי בסך 3,989 ₪ למ"ר קרקע מבונה (התואם לשומות הצדדים).

מגורים: הובאו עסקאות מכר בדירות מגורים בשכונת אלישיב משנים 2021-2022 המשקפות ממוצע של 18,016 ₪ למ"ר בנוי; בחילוץ מע"מ, רווח יזמי 18% ועלות בניה 7,219 ₪ התקבל שווי בסך 5,831 ₪ למ"ר מבונה.

משרדים: הובאו נתוני היצע של דמ"ש למשרדים בלוד, המשקפים ממוצע של 45 ₪ למ"ר (להפחתה הפחתה למו"מ); בהיוון הכנסות לפי שיעור היוון של 6.8% התקבל שווי בנוי בסך 7,901 ₪ למ"ר; בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה בסך 5,000 ₪ התקבל שווי של 1,584 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

מסחר: הובאו נתוני היצע של דמ"ש למסחר ברמלה לוד, המשקפים ממוצע של 86.6 ₪ למ"ר (להפחתה הפחתה למו"מ); בהיוון הכנסות לפי שיעור היוון של 6.9% התקבל שווי בנוי בסך 15,061 ₪ למ"ר; בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה בסך 5,500 התקבל שווי של 7,051 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.10 <u>תחשיב השומה:</u>

חלופה 1			
שטח קרקע במ"ר	8,088		
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
סה"כ קיבולת בנייה	4,044	1	4,044
יתרת חצר תפעולית	4,044	0.3	1,213
סה"כ שטח אקו'			5,257
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,989
שווי חלופה 1 ללא מע"מ כולל פיתוח			**₪ 20,971,000**

חלופה 2								
מס' מגרש	**שטח המגרש**	**שימוש**	**מרכיב**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה אקו'**	**סה"כ שווי**
111	7,674	מסחר	שטח לשיווק (עיקרי + 15%)	2,473	1	2,473	₪ 7,051	₪ 17,434,029
			יתרת שטחי שירות לאחסנה	1,638	0.2	328	₪ 7,051	₪ 2,309,260
		משרדים	שטח לשיווק (עיקרי + 20%)	2,580	1	2,580	₪ 1,584	₪ 4,087,936
			יתרת שטחי שירות לאחסנה	1,535	0.2	307	₪ 1,584	₪ 486,433
		מגורים	מגורים " פלדלתי" (עיקרי + ממ"ד)	37,829	1	37,829	₪ 5,831	₪ 220,574,264
		שב"צ	מבני ציבור	1,800				
עלות עודפת לחניות								-₪ 11,872,467
סה"כ שווי מגרש 111 תמ"ל/2022/ב'								₪ 233,019,454
מקדם הפחתה לגודל ועירוב שימושים							0.9	**₪ 209,717,509**
חלק יחסי במגרש								36.50%
סה"כ שווי זכויות במגרש 111								**₪ 76,546,891**
סה"כ שווי זכויות במגרש 111 במעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח								**₪ 76,547,000**

חלופה 3		
שווי מגרש 111		₪ 209,717,509
חלק בבעלות מדינת ישראל		0.30%
סה"כ שווי זכויות במגרש 111		₪ 629,153
סה"כ שווי זכויות במגרש 111 במעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 629,000**

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מההשגה השנייה מיום 09.05.2024 ומפרוטוקול הדיון מיום 24.04.2025, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>התאמה לזמן:</u>

השמאית המחוזית התעלמה מסקירת מצב שוק המקרקעין, המצביע על ירידת מחירים עד למועד הקובע. כך, במחצית השניה של שנת 2022 חלו שינויים משמעותיים בשוק הנדל"ן למגורים, בין היתר, עליית הריבית במשק ושינוי חוק המכר המגביל את הצמדת מחיר הדירה לעד 40% ממחיר התמורה. שינויים אלו התבטאו בירידות במספר העסקאות ובמחירי הקרקעות במכרזי רמ"י[2].

[2] כפי העולה מנתונים שפורסמו במסגרת הסקירות החודשיות של אגף הכלכלנית הראשית באוצר, בפרסומי הלמ"ס, ובמצגת

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כל אלו מתווספים להשפעה של המצב הבטחוני ששרר במועד הקובע במסגרת מבצע "שומר חומות" והפרעות שהתרחשו בעיר לוד, ובהצפה של יח"ד מעבר לרמת הביקוש.

נתון קונקרטי המצביע על ירידת מחירים הוא נתוני מכירות של חברת "קרדן" (מתוך דוחות החברה) בשכונת אלישיב הסמוכה למקרקעין הנידונים, המשקף מחיר של 15,965 ₪ למ"ר בשנת 2021 ; 15,101 ₪ למ"ר בשנת 2022 ; 14,143 ₪ למ"ר בשנת 2023. (המחירים למ"ר פלדלת ללא מע"מ).

השמאית המחוזית התבססה על עסקאות ישנות שאינן משקפות את השווי במועד הקובע, בעוד שלא ניתנה התייחסות למגמת השתנות המחירים. בנוסף, 4 עסקאות מתוך מסד העסקאות בהכרעתה, הן בענין דירות מיוחדות (גן/גג/קטנה) אותן יש לנטרל.

לסיכום, היה על השמאית המחוזית לקבוע את שווי הבסיס, לפי עסקאות שנערכו בדירות רגילות וחדשות בשכונת אלישיב בתחילת שנת 2023, המשקפות שווי של כ – 14,000 ₪ למ"ר בנוי פלדלת ללא מע"מ.

9.2 <u>עלות בניה</u>:

קביעת עלות בניה למגורים בסך 7,219 ₪ למ"ר פלדלת כולל חניה עילית, אינה ריאלית ואינה תואמת את מחירי דקל של חודש נובמבר 2022, המשקפים עלות בניה ישירה של 5,200 ₪ למ"ר עילי. בהתאם לשטחים בהיתר הבניה בשכונת אלישיב יש להעמיס 23% שטחי שירות עיליים על שטח הפלדלת, כדלקמן:

שימוש	שטח במ"ר
עיקרי	1,332.36
ממ"ד	117.00
קירות ממ"ד	59.32
סה"כ פלדלת	1,508.68
סה"כ שירות	519.03
שירות ללא ממ"ד	342.71
העמסת שירות מחוץ לדירה על פלדלת	23%

מכאן, שעלות הבניה הבסיסית היא 6,400 ₪ למ"ר פלדלת ובתוספת עלויות עקיפות של 40% ובסה"כ במעוגל 9,000 ₪ למ"ר. כן נטען בהשגה השניה, כי עלות זו מוסכמת על שמאי המשיבה, כפי שעולה משומת רמ"י.

9.3 <u>נתונים לבקרה</u>:

שמאי המשיגה הציג לצורך אינדיקציה נתונים מתוך שומות שנערכו עבור הנכס הנדון, כגון שומה לצורך הקצאה ואיזון ושומות היטל השבחה כתמיכה לשומתו. אלא שהשמאית המחוזית קבעה כי שומות, אינן מהוות עסקאות השוואה ומשכך אלה לא נלקחו על ידה בחשבון. בנוסף, עסקת הרכישה בנכס עצמו אשר נותחה בשומת ההשגה לא נלקחה בחשבון אף היא על ידי השמאית המחוזית בנימוק שמדובר בעסקת "נטו" הקשה לניתוח.

ומסמך שפורסמו ע"י רמ"י בנושא.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עמדת המשיגה היא כי לא ניתן להתעלם מנתוני שווי בשומות של הנכס עצמו (המצביעים על שווי של כ – 3,000 ₪ למ״ר מבונה למגורים), ובהקשר זה ניתנה הפניה להכרעת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגו״ח 6213/17,18 התומכת בעמדה שיש לתת משקל ראוי לשומה מכריעה בנכס.

9.4 <u>התאמה למיקום:</u>

השמאית המחוזית, במסגרת הכרעתה בהשגה הראשונה, התעלמה מהעובדה שנתוני השווי למשרדים ומסחר נלקחו ממקומות עדיפים משמעותית מהנכס שבנדון. כך, נתוני המשרדים הובאו מאזור התעשיה הצפוני הפעיל מזה שנים רבות, ונתוני המסחר נלקחו ברובם המוחלט מהעיר רמלה העדיפה גם היא על העיר בה המקרקעין הנידונים מצויים.

לפיכך נטען כי יש לקבוע התאמה לערכי השווי לתעסוקה ומסחר ביחס לנכס שבנדון.

9.5 <u>דחייה למימוש הפרויקט:</u>

בהכרעת השמאית המחוזית לא ניתן משקל למורכבות הפרויקט והצפה ביח״ד. סביבת הנכס מהווה מתחם תעשייתי הממוקם בצמוד לשכונות ותיקות. הפיכתו לשכונת מגורים מודרנית הינה משימה כבדה, בפרט בשל המצב השורר בעיר לוד בכלל ובסביבת הנכס בפרט.

מספרן הגדול של התב״עות שאושרו בסביבת הנכס והיקפי הבניה האדירים שאושרו במסגרתן, מעלים ספק לגבי יכולת הספיקה והיקפי הביקוש של שוק הנדל״ן בסביבה. כהמחשה לכך, הוצג שקף מתוך אתר ״המבואה לוד״ המצביע על שטחים רבים בעיר לוד הנמצאים בתכנון מחדש.

לפיכך, הבהירו שמאי המשיגה כי בשומה מטעמם, הובא בחשבון מקדם דחייה למימוש הפרויקט של 0.84 המשקף דחייה של 3 שנים בשיעור היוון 6%.

9.6 <u>מטלה ציבורית:</u>

על אף מדיניות רמ״י שלא להכיר בעלות מטלות ציבוריות בהכנת השומה, לדעת המשיגה במקרה הנדון יש להתחשב בעלות המטלה הציבורית הקבועה בתב״ע ולפחיתה משווי הנכס בחלופה 2.

למטלות ישנה השפעה שלילית על שווי הנכס בשוק החופשי. ללא אישורן של המטלות, רשויות התכנון לא היו מאשרות היקף זכויות בהיקף נרחב, ולכן מדובר ברכיב אינהרנטי לשווי הנכס.

צוין כי בשומת רמ״י עצמה, עלות המטלות חושבה והופחתה מהשווי הגולמי במצב חדש בעוד שעמדת רמ״י השתנתה רק לאחר הדיון שנערך בפני השמאית המחוזית.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי טענות שמאי המשיבה כפי שעולים מפרוטוקול הדיון מיום 24.04.2025, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>התאמה לזמן:</u>

לפי נתוני הלמ״ס חלה עליית מחירים. אמנם ברבעון האחרון לשנת 2022 ישנה ירידה קטנה אבל בהסתכלות כללית על המכרזים ניתן לראות שחלה עליית מחירים.

היה מכרז שבו שווקו 360 יח״ד במתחם שפירא, בניתוח המכרז מתקבל שווי מעל ל – 6,300 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

למ"ר מבונה למגורים. הודגש כי התכנית תיקנה את הטעות שהייתה בתכנית הראשונה מבחינת זכויות הבנייה.

10.2 <u>דחייה למימוש הפרויקט:</u>

השומה נערכה תחת הנחה שהקרקע ריקה ופנויה. התב"ע מאושרת וזמינה לבניה ומשכך אין צורך במתן מקדם דחיה בגין זמינות הקרקע.

10.3 <u>שווי למסחר ומשרדים:</u>

חברת "אאורה" פירסמה שומת IFRS בה צוין כי שווי הנדל"ן להשקעה שלה עומד על 8,900 ₪ למ"ר מסחר ו – 2,100 ₪ למשרדים, כאשר השטח מחושב לפי שטח ברוטו הכולל 50% שטחי שירות.

השמאית המחוזית הפחיתה 10% לגודל, אולם גם במתחם המדובר ישנם שימושי מסחר ומשרדים לצד שימושי מגורים עם כמות גדולה של יח"ד, ולכן אין צורך בהפחתה זו.

בהחלטות שמאים מכריעים שניתנו ביחס למועד הקובע בשנת 2022 נקבע שווי בגבולות 5,500 ₪ - 6,000 ₪ למ"ר.

11. דיון והכרעה:

עסקינן במקרקעין המהווים, במועד הקובע, חלק ממגרש מס' 111 לפי תמ"ל 2002/ב', ביעוד למגורים, מסחר ומשרדים, ממנו הוקצו חלקים במסגרת הקצאה ואיזון.

ההשגה שבפנינו מתמקדת בעיקר בשווי הבסיס בייעוד למגורים בחלופות 3-2, אשר נטען כי בעת קביעתו יש להתייחס להשתנות המחירים שחלה ממועד עסקאות ההשוואה ועד למועד הקובע, ולעלות הבניה שיש לנכות בגישת השווי השיורי. כן נטען לשאר המרכיבים ומקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון בעת קביעת השווי הסופי של הנכס.

11.1 <u>גישת השומה ומסגרת הדיון:</u>

השמאית המחוזית בהכרעתה, לא חישבה כל מקדם התאמה לזמן בענין ניתוח עיסקות ההשוואה למגורים. כעולה מהמסמכים שברשותנו ענין זה היה במחלוקת בין הצדדים: בשונה משומת המשיבה שבה ניתנה תוספת זמן בשיעור של 5% לשנה, לפי שומת המשיגה יש לתת דווקא הפחתה למרכיב הזמן, בניתוח עיסקות ההשוואה למגורים. להבנתנו, השמאית המחוזית לא ראתה צורך במתן מקדם התאמה לזמן, שעה שרובן של עסקאות ההשוואה שעמדו בבסיס הכרעתה, נערכו בשנת 2022 וחלק מהן אף בסמוך למועד הקובע.

טענתם של שמאי המשיגה בנוגע להתאמה לזמן "נולדה" עקב בחירתו של שמאי המשיבה לבסס את השווי על מכרזי רמ"י שבוצעו לפני המועד הקובע, כמו גם על עסקאות מכר בדירות מגורים בנויות.

בהשגה הראשונה, פורטו ונומקו באריכות הטענות התומכות בכך שיש לחשב התאמה שלילית לזמן, ממועד עסקאות ההשוואה בשנים 2021-2022 ועד למועד הקובע בענין זה מצאה הוועדה להתערב בהכרעת השמאית המחוזית כמפורט בסע' 11.2 להלן.

עוד נטען בפני השמאית המחוזית ע"י המשיגים במסגרת הליך ההשגה הראשונה, כי מכרזי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

רמ"י בשכונות בהן שווקו מגרשים למגורים בלוד אינם ברי השוואה בשל מאפיינים שונים מאלו של מושא ההחלטה.

הנה כי כן, בהכרעת השמאית המחוזית התקבלה טענה זו, והוחלט לבסס את השווי רק על עסקאות בדירות מגורים בשכונת אלישיב, שגם לדעתם של שמאי המשיגה, מתאימה יותר להשוואה בנסיבות העניין.

בנקודה זו נציין כי גישה זו מקובלת עלינו מן הטעם שהמגרשים ששווקו במכרזי רמ"י אכן משקפים מאפיינים שונים, וניכר שהם במיקום טוב יותר כך שנדרשות התאמות רבות, ולכל היותר ניתן לעשות בהם שימוש כבקרה עבור הרף העליון של שווי הקרקע.

נמצא אפוא, כי על אף שגישת ההשוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר, אשר בדרך כלל תקבל עדיפות, במקרה הנדון, נוכח מאפייני המיקום הנחות באופן יחסי של מושא ההחלטה, תינתן עדיפות דווקא לגישת השווי השיורי.

איתור עסקאות נוספות בשכונת אלישיב וניתוחן על ידנו מעלה כי יש ממש בטיעון המשיגה שלפיו שווי מ"ר בנוי שהתקבל בהכרעת השמאית המחוזית הינו גבוה בשל שקלול עסקאות בדירות "מיוחדות" בקומת קרקע וקומת גג. הניתוח שבוצע על ידנו, כפי שיפורט בהמשך, מוביל לשווי מ"ר בנוי התואם בקירוב את השווי לשנת 2022 הנקוב בדוחות הכספיים של חברת קרדן המוצגים בשומת ההשגה (בתוספת מע"מ).

אשר למכרזי רמ"י שהוצגו בשומת המשיבה, במובחן מהנאמר לעיל, לדעת הוועדה ניתן להביא בחשבון את מכרז מס' 142/2021 בלבד, תוך ההתאמות הנדרשות, היות שמדובר במגרשים במיקום שאינו מרוחק ממושא ההחלטה ובמועד סמוך יחסית למועד הקובע (17.08.2022).

11.2 <u>התאמה לזמן:</u>

הואיל ושווי הקרקע למגורים ייגזר כאמור מעסקאות מכר כפי שנעשה בהכרעת השמאית המחוזית, אשר נכרתו בסמוך למועד הקובע, וממכרז שבוצע גם כן במועד סמוך, הרי שאין כל רלוונטיות לטענת שמאי המשיגה הנוגעת להתאמה לזמן ולכאורה, לא נדרש מקדם כזה.

עם זאת, לא נעלמה מעיני הוועדה העובדה כי בשנים האחרונות ניתנו שומות, בין השאר, בעניינם של המקרקעין מושא ההחלטה, כגון שומת היטל השבחה, שומת הקצאה ואיזון ושומת IFRS, שיכולות לשמש כבקרה לסבירות השווי, וכן נעשתה עסקת מכר בנכס עצמו, מה שיכול לשמש כנתון בעל משקל ניכר בקביעת השווי (בשים לב למועד ולאופי העסקה). משכך, ובשל כך שהוועדה הרחיבה את עיסקות ההשוואה במסד הנתונים, נדרשה הוועדה לבחון את טענת שמאי המשיגה בדבר התאמה לזמן.

בנתונים שהוצגו בשומת ההשגה הראשונה אשר נלקחו מפרסומים של רמ"י, משרד הבינוי והשיכון, החברה הכלכלית לוד, וכתבות רלוונטיות בנושא, צוין כי חלה ירידה בכמות העסקאות בדירות.

ברם, לצורך בחינת מגמת השתנות מחירי הקרקעות באזור מסוים, סבורה הוועדה כי יש לתת עדיפות לנתוני שוק מאותו אזור, כדוגמת עסקאות שנעשו בין המועדים הנבחנים.

במצגת שהוכנה מטעם רשות מקרקעי ישראל המסכמת את שנת 2022 בשיווקי קרקעות למגורים, נסקרו מספר מכרזים בערים מייצגות ובכללן העיר לוד, שבה נסקרו ארבעה מכרזים

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

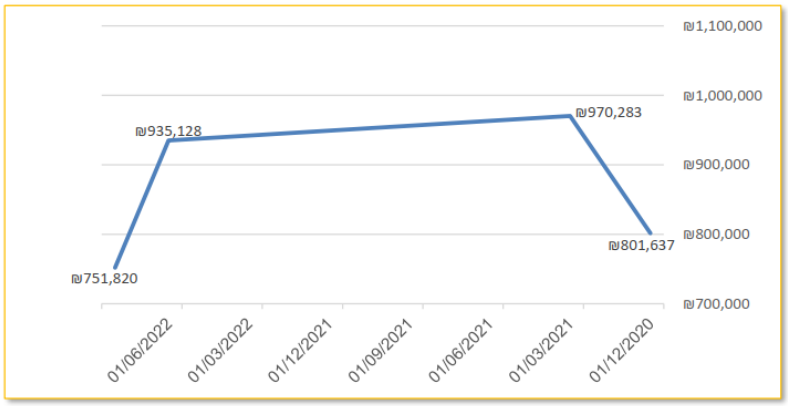
כדלקמן:

4) לוד

מכרז פומבי בנייה רוויה - מגמת ירידה (שכונות שונות)

תאריך סגירת מכרז	שווי קרקע ליח"ד (כולל פיתוח) משוקלל ללא מע"מ	כמות מכרזים	סה"כ יח"ד	שכונה
12/07/2021	801,637	2	356	בן שמן
25/10/2021	970,283	2	400	ניר צבי
09/05/2022	935,128	2	490	הרובע הבינלאומי
15/08/2022	751,820	1	360	מצפה רנה (הפרחים)

ניכרת מגמת ירידה במכרזי 5-8/2022, יתכן שחלק מהשינוי מיוחס למיקומים השונים.



קו המגמה מבטא לכאורה ירידת מחירים בין אמצע שנת 2021[3] לאמצע שנת 2022.

עם זאת, כל אחד מהמכרזים שלעיל מתייחס לשכונה מסוימת בעיר לוד, בהן רמת המחירים אינה זהה. לא בכדי נכתב כי ייתכן שחלק מהשינוי מיוחס למיקומים השונים.

לצורך בחינת מגמת השתנות המחירים ביחס למועדי המכרזים בתקופת הסקירה יש לזהות ולבודד את המשתנים המשפיעים על מחירי דירות כגון מאפייני המיקום ורמת המחירים בכל אחד מהם, ובנוסף יש לסקור כמות גדולה יותר של נתונים.

נמצא אם כן, כי המדגם לעיל לא בהכרח מייצג את השתנות המחירים, שהיה מייצג מדגם הסוקר מספר מכרזים או עסקאות, במועדים שונים אך באותו מיקום או לכל הפחות ברמת מחירים דומה.

באם נבודד מעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת ההשגה הראשונה את העסקאות בדירות 4 חדרים בלבד ו"נפלח" אותן לכל שנה בנפרד, נקבל אפוא כי חלה עלייה במהלך אותן שנים, כדלקמן:

[3] ניכר כי חלה טעות בגרף, המציג מועד שאינו תואם את שנת המכרז הקודם מבין הארבעה מיום 12.07.2021 ולא מיום 12.07.2020.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תאריך	גו״ח	חדרים	שטח במ״ר	מחיר	מחיר למ״ר
20/05/2020	5903/4	4	107	₪ 1,505,000	₪ 14,065
21/06/2020	5903/7	4	115	₪ 1,500,000	₪ 13,043
02/08/2020	5905/5	4	117	₪ 1,505,000	₪ 12,863
ממוצע שווי בשנת 2020					**₪ 13,324**
14/03/2021	5905/2	4	101	₪ 1,500,000	₪ 14,851
08/04/2021	5903/7	4	123	₪ 1,570,000	₪ 12,764
05/08/2021	5903/4	4	106	₪ 1,530,000	₪ 14,434
ממוצע שווי בשנת 2021					**₪ 14,016**
11/01/2022	5903/4	4	115	₪ 1,585,000	₪ 13,783
02/05/2022	5903/4	4	110	₪ 1,535,000	₪ 13,955
08/06/2022	5905/5	4	114	₪ 1,550,000	₪ 13,596
19/08/2022	5903/4	4	112	₪ 1,693,000	₪ 15,116
30/11/2022	5903/7	4	112	₪ 1,628,000	₪ 14,536
08/12/2022	5905/5	4	103	₪ 1,625,000	₪ 15,777
ממוצע שווי בשנת 2022					**₪ 14,461**

זאת ועוד, על פי לוח 2.2 - מחירים ממוצעים של דירות לפי מחוזות מגורים של הלמ״ס עולה, כי **במחוז מכרז** - ברבעון הרביעי של שנת 2022 מחיר הממוצע לדירת 4.5-5 חד׳ היה 3,091,300 ₪ לעומת רבעון רביעי של שנת 2020 שבו מחיר ממוצע לדירות באותו גודל עמד על 2,290,900 ₪, כלומר עליה בשיעור של כ – 35%, המשקפת עלייה של כ – 17.5% לשנה.

ברבעון הרביעי של שנת 2022, מחיר הממוצע לדירת 3.5-4 חד׳ היה 2,434,700 ₪ לעומת רבעון רביעי של שנת 2020 שבו מחיר ממוצע לדירות באותו גודל עמד על 1,819,100 ₪, כלומר עליה בשיעור של כ – 33%, המשקפת עלייה של כ – 17% לשנה.

ממערכת ״הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור״ של מר אוהד דנוס – שמאי מקרקעין עולה, כי נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 18% בערים שנסקרו בין הרבעון הרביעי של שנת 2022 לבין הרבעון המקביל אשתקד (בשנת 2021).

כן נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 5.8% בערים שנסקרו בין הרבעון הרביעי של שנת 2021 לבין הרבעון המקביל אשתקד (בשנת 2020). **עם זאת, בעיר רמלה נצפתה עלייה בשיעור של 3% בלבד לכל שנה מהשנים הללו.**

על בסיס כל המקובץ לעיל, הגיעה הוועדה לכלל מסקנה כי אין לקבל את עמדת שמאי המשיגה שלפיה חלה ירידת מחירים בין השנים הללו, ונמצא כי, בדומה לדעה המובילה בתחום שמאות המקרקעין, כי חלה עליית מחירים כללית בארץ אף בשיעור משמעותי. יחד עם זאת ובשל הנתונים הייחודיים של העיר לוד והנתונים שעמדו בפנינו ביחס לעיר רמלה החלטתנו כי ראוי לייחס עליית מחירים בשוק דירות הנדל״ן בעיר לוד בשיעור של 3% לשנה על הצד הזהיר, ובהתאם לכך, שיעור השתנות המחירים ברכיב הקרקע יהיה גבוה יותר[4].

[4] כ – 12% לשנה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3 <u>גישת השווי השיורי:</u>

שמאי המשיגה הלין כי עסקאות ההשוואה בהכרעת השמאית המחוזית כוללות גם עסקאות בדירות גן/גג ודירות קטנות. בעניין זה יובהר כי גם במושא ההחלטה יוקם על פי התכנית התקפה פרויקט מגורים, שמטבע הדברים, יכלול בין היתר דירות מיוחדות מסוגים אלו, כך שניתן לומר כי השווי בדירות אלו משתקלל לשווי הממוצע המתואם לפרויקט הנדון[5].

יחד עם זאת, בחרה הוועדה לפעול על הצד הזהיר ולנטרל עסקאות בדירות גג/גן מכיוון שמחיר התמורה בהן מגלם מרפסת וחצר בשטח נרחב.

יוער כי ניתנה התאמה למצב הבניה בהתאם לשנת הבניה של הבניינים בהם בוצעו העסקאות (5%).

<u>להלן ניתוח עסקאות מכר בדירות מגורים בנויות בשכונת אלישיב:</u>

תאריך	גו"ח	שנת בניה	חד'	קומה	קומות	שטח במ"ר	מקדם מצב בניה	מחיר	מחיר למ"ר
28/12/2022	5905/5	2021	5	קרקע	6	121	1	₪ 2,038,000	₪ 16,843
31/10/2022	5905/5	2021	5	6	6	136	1	₪ 2,780,000	₪ 20,441
04/08/2021	5905/5	2021	5	קרקע	6	122	1	₪ 2,315,000	₪ 18,975
01/08/2021	5905/5	2021	6	קרקע	6	133	1	₪ 2,435,000	₪ 18,308
24/10/2022	5905/5	2021	5	1	6	121	1	₪ 2,000,000	₪ 16,529
11/09/2022	5905/5	2021	5	3	6	121	1	₪ 1,995,000	₪ 16,488
21/08/2022	5905/5	2021	3	5	6	76	1	₪ 1,550,000	₪ 20,395
28/04/2022	5905/5	2021	6	1	6	132	1	₪ 2,132,000	₪ 16,152
27/01/2023	5905/5	2021	5	3	6	116	1	₪ 1,950,000	₪ 16,810
17/01/2023	5905/5	2021	5	2	6	116	1	₪ 1,980,000	₪ 17,069
22/01/2023	5903/4	2013	4	5	6	102	1.05	₪ 1,630,000	₪ 16,779
08/12/2022	5905/5	2010	4	4	5	103	1.05	₪ 1,625,000	₪ 16,566
30/11/2022	5903/7	2011	4	5	8	112	1.05	₪ 1,628,000	₪ 15,263
22/11/2022	5903/4	2011	5	1	6	119	1.05	₪ 1,849,000	₪ 16,315
שווי מ"ר בנוי בממוצע- ללא דירות גן וגג									₪ 16,837

[5] בהחלטת השמאי המכריע מר מרדכי דדון בגו"ח 3960/1,2,42 נלקחו עסקאות הן בדירות קטנות והן בדירות בינוניות וגדולות כאשר ניתן משקל של 20% לשווי המתקבל מהעסקאות בדירות הקטנות (ר' בעמ' 92 להחלטתו).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3.1 <u>עלות בניה למגורים:</u>

עלות הבניה למגורים לפי הכרעת השמאית המחוזית הינה 7,219 ₪ למ״ר, ולפי שמאי המשיגה - 9,000 ₪ למ״ר.

עלות הבניה בהכרעת השמאית המחוזית חושבה על בסיס עלות ישירה למ״ר לפי מחירון דקל, זאת על פי שטח ממוצע לדירה מתוך עסקאות ההשוואה, בהעמסת שטחי שירות וחניות עיליות.

משעלתה מחלוקת בנושא זה, מצאנו לנכון לבחון את עלויות הבניה הראויות לפי מחירון דקל התואם למועד הקובע.

לצורך כך, בחרנו לחשב את עלות הבניה הקונקרטית לפי עלות בניה ישירה במחירון דקל לחודש נובמבר 2022 ובהתאם לשטחי הבניה שנבנו בפועל בבניין המגורים בחלקה 5 בגוש 59056.

בהתחשב במאפייני הבניין, המשקפים בניה ברמה סטנדרטית שאינה מורכבת יתר על מידה וללא אילוצים רבים, מצאנו לנכון להביא בחשבון העמסת עלויות עקיפות בשיעור סביר של 25% (העומד בגבולות המקובל בפרק י״ח לקווים המנחים).

<u>להלן תחשיב עלויות בניה:</u>

מרכיב	שטח עפ״י תכנית הבקשה להיתר בניה	עלות בניה למ״ר עפ״י מחירון דקל	סה״כ עלות בניה מתואמת למרכיב באופן קונקרטי
שטח עילי [עיקרי+ ממ״ד+ חדר מדרגות + מחסן]	1,821.4	₪ 5,200	₪ 9,471,280
מרפסות מקורות	32.66	₪ 2,000	₪ 65,320
מרפסת לא מקורה	198.3	₪ 1,530	₪ 303,399
סה״כ עלות ישירה [לא כולל מע״מ]			₪ **9,839,999**
העמסת עלויות עקיפות ובצ״מ [תוספת שיעור 25%]			1.25
סה״כ עלות ישירה + עקיפה [לא כולל מע״מ]			₪ 12,299,999
סה״כ שטח פלדלת [עיקרי + ממ״ד] עפ״י תכנית הבקשה להיתר בניה			1,508.68
סה״כ עלות בניה ישירה + עקיפה [לא כולל מע״מ] המיוחס למ״ר דירתי			₪ 8,153

עלות בניה מתואמת למרכיב באופן קונקרטי שסביר לייחס לעסקאות ההשוואה הינה כפי שהתקבל – 8,153 ₪ למ״ר פלדלת (ללא מע״מ).

[6] היתר בניה מס׳ 2017106 מיום 15.03.2020.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3.2 <u>סיכום שווי קרקע למגורים בגישת השווי השיורי:</u>

בחילוץ מהשווי הבנוי את רכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלות בניה) מתקבל השווי כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי בממוצע- ללא דירות גן וגג		₪ 16,837
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 14,391
בניכוי רווח יזמי	1.18	₪ 12,196
בניכוי עלויות בניה		₪ 8,153
שווי מ"ר קרקע מבונה		₪ **4,043**

11.4 <u>גישת ההשוואה:</u>

ניתוח תוצאות מכרז מס' 142/2021 בשכונת מצפה רנה (הפרחים) לוד, מיום 17.08.2022, בגוש 4016, בחלקות 153,26,25,157,248,155,225,239:

מס' מתחם	מס' מגרשים	תב"ע	שטח במ"ר	יח"ד	מחיר זכיה
70245	100-104	406-0669903	12,914	360	₪ 198,888,984
הוצ' פיתוח	**מחיר כולל פיתוח**	**מחיר בנטרול שווי מסחר**	**שטח פלדלת**	**מחיר למ"ר מבונה פלדלת**	**שווי ליח"ד**
₪ 71,766,345	₪ 270,655,329	₪ 260,036,523	50,000	₪ 5,201	₪ 722,324

מגרש	שטח במ"ר ברוטו (העמסת של 15% ש"ש)	יתרת ש"ש	שטח במ"ר אקו'[7]
101	460	140	502
102	460	140	502
103	460	140	502
סה"כ שטח במ"ר אקו'			1,506
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,051
סה"כ שווי מסחר			₪ 10,618,806

במגרשים מס' 104-100 ששווקו במכרז, הצפיפות נמוכה יחסית לנכס הנדון (כ – 27 יח"ד לדונם לעומת כ – 45 יח"ד לדונם בנכס הנדון). בנוסף, במגרשים אלו קיימים שטחי מסחר נלווים לשטחי המגורים בהיקף מצומצם יחסית לנכס הנדון בו קיימים שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף אינטנסיבי יותר.

המתחם בתב"ע 406-0669903 מחולק לארבעה מגרשים שבהם ייבנו תשעה בנייני מגורים[8]. לעומת זאת, מושא ההחלטה מצוי במתחם הכולל עשרה מגרשים, שבהם ייבנו כ – 42 בניינים בצפיפות גדולה יותר.

בהינתן נתונים אלה, ובהתחשב במיקום של המגרשים ששווקו במכרז האמור, סבורה הוועדה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בסך 0.9; הווה אומר שמתקבל שווי מתואם בסך 4,681 ₪ למ"ר (0.9 * 5,201 ₪).

[7] שטח ברוטו עד העמסת 15% במקדם – 1, יתרת ש"ש במקדם – 0.3.

[8] על פי נספח הבינוי של התכנית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.5 סיכום שווי למגורים בשקלול שתי הגישות:

גישה	שווי מ"ר מבונה	משקל	תוצאה
גישת ההשוואה	₪ 4,681	0.6	₪ 2,809
גישת השווי השיורי	₪ 4,043	0.4	₪ 1,617
שווי מ"ר מבונה משקולל			**₪ 4,426**

11.6 נתונים לבקרה – מגורים:

✓ **עסקה בנכס הנדון:**

ביום 25.08.2021 נחתם הסכם מכר (וביום 03.10.2021 נחתם נספח תיקון להסכם) לפיו מכרה חברת "נכסי ד.א.ל בע"מ" לחברות "אאורה לוד בע"מ, ו"אאורה תעשיות מרכז בע"מ" את זכויותיה במגרשי התמורה מס' 106, 107 ו – 111 לפי תמ"ל/2002/ב' במחיר של 175,000,000 ₪; בהסכם סוכם כי היטל השבחה וכן תשלום דמי היתר בגין שינוי ניצול וייעוד יחולו וישולמו על ידי הקונה.

בהתאמה למחיר העסקה "ברוטו" בתוספת התשלומים החלים על פי דין על המוכרת, אשר התחייבה לשאת בהם, יובא בחשבון תשלום היטל ההשבחה הנקוב בדרישת תשלום שנשלחה מטעם הוועדה המקומית מיום 16.01.2025 המבוססת על היטל השבחה שנקבע בהכרעתה של גב' יעל הרון בשומה המייעצת מיום 09.07.2024 שניתנה בעניין המקרקעין שנמכרו במסגרת הליך של ערר על שומת הוועדה המקומית, בסך של 38,319,379 ₪.

למחיר יתווספו גם תשלומי דמי היתר בגין שינוי ניצול וייעוד שהתחייבו הקונות לשלם, על פי שוברי התשלומים מרמ"י בסך כולל של 37,896,049 ₪.

בסה"כ מחיר התמורה הנקוב בחוזה בתוספת התשלומים שפורטו לעיל משקפים מחיר "ברוטו" של כ – 251,000,000 ₪.

תחשיב בקרה ייערך לאור נתון זה, תוך נטרול שווי מגרש 106 כ – 10% משווי שלושת המגרשים, בהתאם לגישת שמאי המשיגה, כלומר לפי מחיר של כ – 226,000,000 ₪, ביחס לשווי כולל של מגרשים 107 ו – 111 עומד על 276,334,823 ₪[9], המשקף פער של כ – 18% על תקופת זמן של שנה וארבעה חודשים ממועד העסקה למועד הקובע. הוועדה סבורה כי תוצאה זו עומדת במבחן הסבירות.

יוער כי בניסיון להתחקות אחר "הלך הרוח" של הקונות בראייתן את מחיר העסקה "ברוטו" בתוספת התשלומים החלים על פי דין על המוכרת, אשר התחייבה לשאת בהם, התייחסנו לסעיף 5.5 להסכם, שבו הובהר כי במועד חתימת ההסכם ידוע לקונות על היטל השבחה כפי שנדרש על ידי הוועדה המקומית, כאשר בהתאם לשומה מיום 06.06.2021 עולה כי היטל ההשבחה עומד על 57,131,842 ₪.

נכון למועד חתימת ההסכם, התכוונה המבקשת להגיש ערר במסגרתו מונתה שמאית

[9] שווי מגרש 107: 115,253,761 ₪ + שווי מגרש 111: 161,081,062 ₪ (ר' תחשיב השומה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מייעצת. הכרעה בעניין היטל השבחה בסכום נמוך יותר ניתנה כאמור רק ביום 09.07.2024. משמעות הדברים היא, כי במועד חתימת ההסכם, הקונים היו מודעים לגובה היטל ההשבחה הצפוי, כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית – בסכום גבוה יותר. ולמרות זאת, העסקה בוצעה כאשר תשלום ההיטל נלקח בחשבון. לפיכך, בניתוח מחיר העסקה בהתאם לסכום ההיטל שנקבע מלכתחילה, מתקבל שווי גבוה יותר, כך שהפער בין שווי העסקה לבין שומתנו אף מצטמצם מטבע הדברים.

✓ **שומת היטל השבחה:**

בשומת היטל השבחה של הוועדה המקומית שניתנה ביום 06.06.2021 עבור מגרשים מס׳ 106,107,111 לפי תמל/2002/ב׳, הובא שווי של 3,000 ₪ למ״ר מבונה המבוסס על החלטת שמאי מכריע מר שלומי יפה בגו״ח 3960/12,36 בעניין מועד קובע 02.03.2018, לצד עסקה מיום 26.11.2018, שהינם מועדים רחוקים מהמועד הקובע דנן.

מכל מקום, הכרעת השמאית יעל הרון במסגרת שומה מייעצת מיום 09.07.2024 תקבל את המשקל המכריע בהתייחס לשווי באותו מועד. בשומה זו נקבע שווי למגורים בסך 2,850 ₪ למ״ר מבונה פלדלת למועד 08.12.2020; שווי זה נשען על החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו״ח 3960/1,2,42 (מגרשי תמורה 109, 110, 112 – הסמוכים) בסך 2,750 ₪ למ״ר מבונה פלדלת – תוך התאמה בגין זכויות הבניה.

עסקאות ההשוואה שעמדו בבסיס החלטת מרכדי דדון נערכו בשכונת אלישיב בשנים 2018-2021. יודגש כי מדובר בשווי מתואם ביחס ל - 3,234 ₪ למ״ר מבונה, עליו הופעלה הפחתה של 4% בגין עירוב שימושים ו – 10% בגין התאמה לגודל והיקף הפרויקט (הפחתה כזו ניתנה בעניינו על ידי השמאית המחוזית בתחשיב השומה).

היחס בין שווי הבסיס לעיל לבין השווי שהתקבל בתחשיבנו משקף סבירות בהתחשב בפער זמן של שנתיים (כ – 12% לשנה; ר׳ ס׳ 11.2).

✓ **שומת הקצאה ואיזון:**

במסגרת הקצאה ואיזון שנעשתה לפי תמל/2002/ב׳ למועד קובע 01.10.2020 הובא שווי למגורים בסך של 1,984 ₪ למ״ר מבונה פלדלת, ושווי של 2,200 ₪ למ״ר מבונה עיקרי. הנ״ל נגזר בגישת החילוץ והתבסס על עסקאות מכר בדירות מגורים ברמת אלישיב, חללי דקר, גני יער, שד׳ הציונות, רח׳ שבטי יהודה בלוד והמגדלן הלבן, רמלה מהשנים 2016-2019.

מדובר בעסקאות ישנות ובמיקומים שכפי שמוסכם על שמאי המשיגה, אינם ברי השוואה למושא ההחלטה. מסיבות אלו לא ניתן להישען על השווי הנ״ל המייצג מועד ישן יותר.

11.7 התאמה למיקום בשווי למסחר ומשרדים:

משרדים: בהתחקות אחר נתוני ההשוואה למשרדים שעמדו בבסיס השווי בהכרעת השמאית המחוזית עולה, כי חלק מנתוני ההשוואה למשרדים נלקחו מאזור התעשיה הצפוני בעיר לוד, שניכר שהוא פעיל יותר ביחס לסביבת הנכס הנדון. עם זאת, נתוני ההשוואה מייצגים בממוצע שווי במועד ישן יותר, ביחס למועד הקובע (מהשנים 2021-2022) בעוד שלא ניתנה כל תוספת לזמן. נראה כי תוספת ראויה לזמן, תתקזז עם הפחתה למיקום.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בסופו של דבר, ממוצע דמ״ש לאחר הפחתה למו״מ בסך 45 ₪ למ״ר משקפים את הרף הנמוך לשווי למשרדים במועד הקובע ואולי אף מתחת לו ; זאת כעולה מהחלטת דדון[10] ביחס למגרשים הסמוכים, שבה נאמדו דמ״ש ראויים למשרדים כשנתיים לפני המועד הקובע בענייננו בסך של 50 ₪ - 60 ₪ למ״ר, ושווי בנוי בסך 9,500 ₪ למ״ר.

בשומת IFRS שנערכה למועד קובע 31.12.2021 הובא שווי למשרדים בסך 1,800 ₪ למ״ר מבונה, כך ששווי קרקע למשרדים בסך 1,584 ₪ למ״ר מבונה שהובא בהכרעת השמאית המחוזית משקף את הצד הזהיר ביותר עם המשיגה. מסיבות אלו בחרנו שלא להתערב בקביעתה.

מסחר: לאחר עיון בתצ״א, צילומי רחוב, ותצלומים תלת ממדיים, התרשמה הוועדה כי נתוני ההשוואה למסחר שעמדו בבסיס הכרעת השמאית המחוזית אינם מאפיינים מיקומים מרכזיים מסחריים השונים באופן ניכר מסביבת הנכס הנדון, כך שלא מצאנו לנכון לתת הפחתה למיקום.

כך, עסקאות מכר בסביבה הקרובה ברחוב הרצל לדוגמא, משקפות שווי גבוה מזה שהתקבל בהכרעת השמאית המחוזית, כפי שיוצג להלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	מחיר	מחיר למ״ר
09/05/2021	3962/46	הרצל 17	44.37	₪ 1,100,000	₪ 24,792
12/01/2020	3962/46	הרצל 17	30.22	₪ 600,000	₪ 19,854
20/02/2019	3962/30	הרצל 31	31	₪ 520,000	₪ 16,774
26/01/2021	3962/30	הרצל 31	26	₪ 580,000	₪ 22,308

בשומת IFRS שנערכה למועד קובע 31.12.2021 הובא שווי למסחר בסך 7,200 ₪ למ״ר מבונה, כך ששווי קרקע למשרדים בסך 7,051 ₪ למ״ר מבונה שהובא בהכרעת השמאית המחוזית משקף את הצד הזהיר ביותר עם המשיגה. מסיבות אלו בחרנו גם כאן שלא להתערב בקביעתה.

11.8 <u>דחייה למימוש הפרויקט:</u>

ככלל, שומות שנערכות עבור רמ״י בעסקאות שרמ״י מקדמת כגון שינוי ניצול וייעוד, נערכות בהתייחס לקרקע כ״ריקה ופנויה״.

כאשר גישת השומה היא גישת החילוץ כבענייננו, הרי שרכיבי החילוץ - הרווח היזמי ועלויות הבניה (הכוללות את רכיב המימון) מגלמים את הדחייה. לפיכך, אין מקום לתת דחייה נוספת רק בשל העובדה שעסקאות ההשוואה הן ממבנים קיימים.

כאשר קיימים גורמים מיוחדים שמשפיעים על הזמינות, כמו שלביות ביצוע או אישורים נדרשים מיוחדים, שאינם נמצאים בעסקאות ההשוואה, יש להתחשב בדחייה, בהתאם לנסיבות המקרה[11].

במקרה הנדון, לא קיימת בהוראות תמל/2002/ב׳ הוראות לשלביות ולא נדרשים אישורים מיוחדים המצריכים דחייה. בגין תקופת הזמן שמטבע הדברים נוצרת עד למימוש הזכויות

[10] עליה התבססה השומה המייעצת במגרשים שבנדון.
[11] ראו בריכוז הנחיות מקצועיות של השמ״ר מיום 03.06.2021.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בדרך של היתר, אין לתת דחייה היות שכאמור היא מגולמת ברווח יזמי ועלויות בניה שנוכו בגישת השווי השיורי.

יתרה מכך, בהתחשב בכך שתכנית תמל/2002/ב' אושרה כבר ביום 23.11.2020, הרי שבמועד הקובע דנן – כשנתיים לאחר אישורה, כאשר הקרקע זמינה לבניה, אין מניעה תכנונית לממש את הזכויות.

הטענה כי קיים מספר גדול של תב"עות שאושרו בסביבה, המוסיפות זכויות בניה בהיקף נרחב, אינה מעלה או מורידה בפרט כאשר לא הוכח כי לא קיים ביקוש בעיר לוד, התואם את ההיצע העתידי תכנוני בעיר.

לאור האמור, אין הוועדה מוצאת לנכון לקבל את טענת הדחייה עד למימוש הזכויות, שהעלתה המשיגה.

11.9 <u>מטלה ציבורית:</u>

הוועדה אינה מקבלת את עמדת שמאי המשיגה, שלפיה יש להכיר בעלות המטלה הציבורית מאחר שהיא "אינהרנטית לשווי הנכס". זאת לאור פסיקתו של בהמ"ש המחוזי בתיק ת"א 1578/09 **אמקור בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל – תל אביב** (פורסם בנבו ביום 27.01.2015), אשר קבע כי הרציונל שנקבע בפסיקה, לפיו אין להתחשב בעלויות פיתוח מסוג זה לצורך קביעת דמי היתר, מעבר למתחייב מאגרות והיטלים בהם חייב היזם לשאת עפ"י דין, תקף גם במקרה בו המטלה הציבורית מתחייבת מהוראות התכנית הקובעת הוראות למבני ציבור בתחומה.

בית המשפט המחוזי קבע בזו הלשון:

"הפחתת הוצאות בניית מבני הציבור מערך המקרקעין לאחר שינוי היעוד מטילה, באופן בלתי ראוי ובלתי צודק, את ההוצאות האמורות על קופת המדינה ועל הציבור הרחב, וזאת אף שמדובר בהוצאות שמקורן בהסכם בלתי חוקי ובפרויקט הנוגע לעיריית תל-אביב, ולה בלבד".

ובהמשך:

"לאור זאת, אין כל מקום להפחית משווי המקרקעין את עלויות הבנייה של מבני הציבור האמורים לצורך חישוב דמי ההיתר ודי בכך כדי להביא לדחייתה של התובענה".

לסוגיה זו קיימת גם התייחסות מפורשת בפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי בנושא "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל", מחודש דצמבר 2017, והוועדה איננה מוצאת לנכון לסטות בנסיבות מקרה זה מן האמור בהם.

במסגרת סעיף 6 לקווים המנחים העוסק במטלות ציבוריות, נכתב:

"בתוכניות (תב"ע) רבות משיתות ועדות התכנון "מטלות ציבוריות" המשפיעות על שווי השוק של הקרקע. למרות זאת בשומות הנערכות עבור רמ"י אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אלא אם צויין אחרת בהזמנת השומה, בכל מקרה השמאי יציין את קיום המטלה הציבורית.

במקרים בהם השמאי לא לקח בחשבון את עלות המטלה הציבורית תהיה זו שומה תחת הנחה, בהתאם לאמור בתקן 1. השמאי יוסיף הערה כי "השומה נערכה תחת הנחה בהתעלם מהמטלה הציבורית, בהתאם למדיניות רמ"י".

לסיכום, הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית, במסגרת הכרעתה בהשגה הראשונה, לפיה אין מקום להפחית משווי הקרקע את עלות המטלה הציבורית הנדרשת לפי הוראות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

התב"ע, ומחליטה שלא להתערב בקביעה זו.

11.10 סיכום ערכי שווי הבסיס:

ייעוד	שווי מ"ר מבונה
תעשיה	₪ 3,989
מגורים	₪ 4,426
מסחר	₪ 7,051
משרדים	₪ 1,584

11.11 תחשיב השומה – חלופות 2 – 3:

תחשיב השומה - חלופה 2 - 3 - חלק ממגרש מס' 111						
שימוש	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	עיקרי + 15%	2,473	1	2,473	₪ 7,051	₪ 17,437,123
	יתרת ש"ש	1,637	0.2	327	₪ 7,051	₪ 2,305,677
משרדים	עיקרי + 20%	2,580	1	2,580	₪ 1,584	₪ 4,086,720
	יתרת ש"ש	1,535	0.2	307	₪ 1,584	₪ 486,288
מגורים	עיקרי + ממ"ד	37,829	1	37,829	₪ 4,426	₪ 167,431,154
סה"כ שווי						₪ 191,746,962
עלות עודפת לחניות תת"ק						-₪ 11,872,467
סה"כ שווי (סיכום ביניים)						₪ 179,874,495
מקדם הפחתה לגודל ועירוב שימושים						0.9
שווי מתואם						₪ 161,887,046
חלק יחסי במגרש התמורה						36.50%
סה"כ שווי הזכויות בנכס הנדון - חלופה 2						₪ 59,088,772
במעוגל						**₪ 59,090,000**
חלק יחסי במגרש התמורה בבעלות מדינת ישראל						0.30%
סה"כ שווי זכויות בנכס הנדון - חלופה 3						₪ 485,661
במעוגל						**₪ 486,000**

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לתעשייה בסך **20,971,000** ₪ **(עשרים מיליון תשע מאות שבעים ואחד אלף** ₪**)** – בהתאם להכרעת השמאית המחוזית.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת, 36.5% ממגרש 111 בתמ"ל/2002/ב' בסך **59,090,000** ₪ **(חמישים ותשעה מיליון ותשעים אלף** ₪**).**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 3 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת לחלק שנותר בבעלות מדינת ישראל, 0.3% ממגרש 111 בתמל/2002/ב' בסך **486,000** ₪ **(ארבע מאות שמונים ושישה אלף** ₪**).**

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו"ד גילית מנטינבנד	דוד דדון
ממונה בכירה וועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית