תאריך עברי	י״ג אייר תשפ״ו
תאריך לועזי	30 אפריל 2026
מס׳ אופק	50578
תיק רמ״י	900356718
מס׳ חוזה	4034855

לכבוד

המשיגים:
עו״ד יוסף רבייב
באמצעות מר אביעד משולם שמאי מקרקעין
דוא״ל: aviadmeshulam@gmail.com

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 5902 חלקה 15, חלק ממגרש 116 בתמ״ל/2002ב׳, אזה״ת מרכז, לוד

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 27.06.2024 על ידי שמאי המקרקעין, מר יאיר פרידמן (להלן: ״**השמאי המחוזי**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 23.08.2023, על ידי שמאי המקרקעין מר גל צרויה (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 04.01.2024, על ידי שמאי המקרקעין מר אביעד משולם (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

ההשגה שבפנינו הוגשה מטעם המשיגים באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיגים מיום 16.07.2024.

בתאריך 10.11.2024 הודיעה מזכירות הוועדה לצדדים על אפשרות של טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים הזדמנות לטעון לעניין זה ולהשלים טיעונים בכתב.

בתאריך 13.11.2024 הוגשה לוועדה התייחסות מטעם שמאי המשיבה על ההשגה השנייה.

1. **מטרת ההחלטה:**
אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע עפ״י תוכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל, לא כולל מע״מ וכולל פיתוח, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות.

2. **המועד הקובע:**
המועד הקובע להחלטה הינו 23.08.2023 - בהתאם להכרעת השמאי המחוזי.

3. **ביקור בנכס:**
ביום 26.09.2025 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון, חבר הועדה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס מושא ההחלטה מהווה את מרכיב הקרקע של חלקה 15 בגוש 5902 בשטח רשום של 747 מ״ר.
עפ״י טבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתב״ע תמ״ל/2002ב׳, הוקצו לבעלי חלקה 15 חלק של 3.495% בלתי מסוימים במגרש 116 ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה.
מגרש 116 הוא המגרש הצפוני במתחם מס׳ 7 (״הס צפון״) והוא מתוחם בין הרחובות הרב מרדכי אליהו ממזרח, גולומב מצפון, משה הס ממערב ודרך מוצעת מדרום. כמו כן, את המגרש חוצה ממזרח למערב רח׳ יעקב כהן.
חלקה 15 ריקה ופנויה ומשמשת כחניון פתוח לכלי רכב ובתחום מגרש 116 מספר רב של מבנים ישנים מסוגים שונים המשמשים למגורים, מלאכה ותעשייה. ליתר פירוט ראו בהכרעת השמאי המחוזי.

5. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית, לבעלי הזכויות בחלקה 15 בגוש 5902 הוקצו 3.495% בלתי מסוימים במגרש.
להלן פירוט זכויות הבניה המופיעות בתקנון תכנית תמ״ל/2002ב׳:

תא שטח	יעוד	שימוש	שטח מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)					מס׳ יח״ד	מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת
				עילי		תת קרקעי		סה״כ		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
116	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	5,460	22,344	11,735		10,920	52,674	228	25
		מסחר		1,600	640					
		תעסוקה		3,980	1,455					

נספח תנועה וחניה – חניות נדרשות:

מגרש	יח״ד	תקן חניה	חניות	מסחר מ״ר	תקן חניה	חניות	תעסוקה מ״ר	תקן חניה	חניות	סה״כ חניות	חניות אורחים 10%	סה״כ חניות
116	228	1:0.8	182	1,600	1:25	64	3,980	1:60	67	**313**	23	**336**

6. המצב המשפטי:

לאור מטרת השומה ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים בעניין המצב המשפטי בנכס, אין צורך בחזרה על פירוט המצב המשפטי. ליתר פירוט ר׳ בהכרעת השמאי המחוזי.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי כולל פיתוח וללא מע״מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
5,510,000 ₪	2,491,320 ₪	4,732,000 ₪	אין פירוט

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. הכרעת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהכרעת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה:</u>

מגורים: השמאי המחוזי קיבל את עמדת שמאי המשיגים לפיה מכרזי רמ"י בשכונות החדשות בלוד אינם מהווים עסקאות ברות השוואה ובהכרעתו התבסס על נתוני מכר לדירות חדשות בשכונת אלישיב הסמוכה אותם ניתח בגישת החילוץ.
צוין כי שומות וסקירות כלכליות עליהן התבססה שומת המשיגים אינן מהוות עסקאות השוואה.

מסחר: השמאי המחוזי בחן את עמדות שמאי הצדדים החלוקים על גישת השומה וטען כי המכרזים ועסקת השוואה לקרקע שהובאו בשומת המשיגים דורשים הנחות רבות כגון נטרול שווי לשימושים אחרים לתעסוקה ומלונאות, ניכוי עלות מטלות ציבוריות והתאמה למיקום ומשכך החליט להתבסס על היוון דמ"ש למסחר בשילוב עם גישת החילוץ. גישה זו לטענתו מביאה לנטרול של יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת ופוטנציאל תכנוני ככל שקיים.

משרדים: שמאי המשיבה ביסס את השווי למשרדים על גישת השוואה באמצעות ניתוח מכרזי רמ"י וגישת החילוץ באמצעות עסקות מכר למבני תעסוקה בנויים, ואילו שמאי המשיגים שהתבסס על גישת ההשוואה בלבד באמצעות ניתוח מכרזי רמ"י ועסקה מתוך שומה מכרעת.
השמאי המחוזי קבע כי מכרזי רמ"י שהובאו בשומות הצדדים אינם מתאימים להשוואה לנכס הנדון (מהסיבות שפורטו לעיל), ולכן בהכרעתו התבסס על גישת היוון הכנסות מדמ"ש למשרדים וחילוץ היתרה לקרקע.

8.2 <u>מיקום הנכס:</u>

הגם שהנכס מצוי במתחם תעשיה מוזנח, השמאי המחוזי לא הביא בחשבון התאמה למיקום הנכס, מן הטעם שתמ"ל/2002ב הופכת את האזור למתחם אורבני מעורב שימושים ומודרני שיכלול מגורים, מסחר, תעסוקה ופארקים רחבי ידיים, ובכלל כל האזור יעבור מתיחת פנים עם פיתוח ותשתיות חדשות.

8.3 <u>יחס העמסת שטחי שירות:</u>

נתוני ההשוואה מתייחסים לשטחי ברוטו, הובא בחשבון שטח העמסה למסחר 15% ולמשרדים 20%, יתרת שטחי השירות ישמשו למחסנים במקדם 0.3.

8.4 <u>התאמה בגין עירוב שימושים, מושעא והיקף עסקה:</u>

עירוב שימושים: מקובלת טענת שמאי המשיגים כי שימושי מסחר ותעסוקה משפיעים באופן שלילי על המגורים בנכס בעוד שבנתוני ההשוואה למגורים אין עירוב שימושים דומה.
מושעא: על פי טבלת הקצאה ואיזון במגרש 116 קיימת שותפות בין חלקות רבות כאשר סך הזכויות בחלקה 15 מהווה חלקה יחסי של 3.495% מהמגרש.
היקף עסקה: עסקות ההשוואה מהוות נכסים בודדים בהיקף שטחים וזכויות קטנות יחסית

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

למגרש הנדון.

בהתחשב בכל המרכיבים המפורטים לעיל החליט השמאי המחוזי להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל, מושעא ועירוב שימושים בסך 0.9.

8.5 דחיה:

השמאי המחוזי דחה את הסכמת שמאי הצדדים שנקטו במקדם דחיה למימוש הזכויות. בהתאם למדיניות רמ"י השומה נערכת לשווי זכות הבעלות בקרקע ריקה ופנויה ממחוברים, לפיכך ולאור אישורה של תמ"ל/2002ב' במועד הקובע, הזכויות זמינות לבניה כך שאין להביא בחשבון מקדם דחיה למימוש הזכויות.

8.6 חילוץ יתרה לקרקע בניתוח נתוני השוואה:

בחילוץ השווי למ"ר מבונה למגורים משכונת אלישיב בלוד הובאה בחשבון עלות הקמת חניה עילית.

8.7 עלות עודפת לחניה תת קרקעית:

החניות הקיימות בשכונת אלישיב הן עיליות, מכאן שעסקות ההשוואה אינן מגלמות עלות הקמת מרתפים המהווה עלות עודפת בנכס הנדון. היות שבתב"ע החניה תת קרקעית, מקובלת טענת שמאי המשיגים לפיה יש לנכות מהשווי את העלות העודפת בגין בניית מקומות חניה תת קרקעיים למגורים.

8.8 נתונים לאומדן השווי:

מסחר – הובאו 7 נתונים לדמ"ש מבוקשים למסחר המשקפים בממוצע (לאחר התאמה למו"מ) דמ"ש בסך 87 ₪ למ"ר. בהיוון לפי שיעור 6.7%, ניכוי רווח יזמי (20%) וניכוי עלות בניה (5,500 ₪ למ"ר) התקבלה יתרה לקרקע בסך **7,536** ₪ **למ"ר מבונה**.

תעסוקה - הובאו 7 נתונים לדמ"ש מבוקשים לתעסוקה המשקפים בממוצע (לאחר התאמה למו"מ) דמ"ש בסך 45 ₪ למ"ר. בהיוון לפי שיעור 6.7%, ניכוי רווח יזמי (20%) וניכוי עלות בניה (5,000 ₪ למ"ר) התקבלה יתרה לקרקע בסך **1,683** ₪ **למ"ר מבונה**.

מגורים – הובאו 13 עסקות מכר בדירות מגורים בנויות בשכונת אלישיב המשקפות בממוצע שווי בסך 17,754 ₪ למ"ר בנוי. בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלות בניה הכוללת חניה עילית (7,243 ₪ למ"ר) התקבלה יתרה לקרקע בסך **5,616** ₪ **למ"ר מבונה**.

8.9 ערכי שווי למקומות חניה:

מסחר ותעסוקה – בשקלול נתונים מתוך שומת IFRS, דו"ח נת"ם ונתוני היצע התקבלו דמ"ש בממוצע לחניה בסך 351 ₪ למ"ר. בהיוון לפי שיעור 6.7% וניכוי עלות הקמת חניה בסך 94,500 ₪ למ"ר התקבלה עלות עודפת לחניה בסך **31,703** ₪.

מגורים – הוצגו עסקות מכר למקומות חניה בלוד וברמלה ובשקלול הנתונים התקבל שווי חניה תת קרקעית בממוצע בסך 45,511 ₪. בניכוי עלות הקמת חניה בסך 94,500 ₪ למ"ר התקבלה עלות עודפת לחניה בסך **48,989** ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.10 <u>תחשיב השומה:</u>

שטח מגרש 116 (מ"ר): 5,460

תאור		שטח במ"ר	שווי מר"מ	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
מסחר	שטח לשיווק (עיקרי + 15%)	1,840	₪ 7,536	1	₪ 13,866,008
	יתרת שטחי שירות לאחסנה	400	₪ 7,536	0.3	₪ 904,305
תעסוקה	שטח לשיווק (עיקרי + 20%)	4,776	₪ 1,683	1	₪ 8,036,800
	יתרת שטחי שירות לאחסנה	659	₪ 1,683	0.3	₪ 332,679
מגורים	שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)	25,194	₪ 5,616	1	₪ 141,497,468
שווי זכויות במגרש 116 עפ"י תמל/2022/ב					₪ 164,637,259
עלויות עודפות בגין הקמת מקומות חניה (ר' תחשיב נפרד)					-₪ 14,195,818
סה"כ שווי מגרש 116 לאחר ניכוי עלויות עודפות לחניה					₪ 150,441,441
מקדם הפחתה לגודל, מושעא ועירוב שימושים					0.9
חלק יחסי של חלקה 15 במגרש 116 עפ"י טבלת הקצאה ואיזון					3.495%
שווי זכויות חלקה 15 במגרש הקצאה 116 במעוגל					**₪ 4,732,000**

<u>אומדן עלות עודפת להקמת מרתפי חניה:</u>

שימוש	כמות חניות	עלות עודפת למקום חניה תת"ק	סה"כ
מסחר	64	-₪ 31,703	-₪ 2,028,993
תעסוקה	67	-₪ 31,703	-₪ 2,124,103
מגורים	205	-₪ 48,989	-₪ 10,042,722
סה"כ	**336**		**-₪ 14,195,818**

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 16.07.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>התאמה כללית בגין עירוב שימושים, מושעא והיקף עסקה:</u>

הפחתה בשיעור 10% בלבד עבור שלושת המרכיבים המפורטים בהכרעת השמאי המחוזי נמוכה ואינה תואמת את ההפחתה אותה רואה קונה סביר.

9.2 <u>התאמה למרכיב המושעא/דחיה:</u>

בתקנון התב"ע מפורטים תנאים רבים למתן היתרי בניה במתחם. בהתאם לטבלת הקצאה, ההקצאה במגרש 116 שבנדון ניתנה ל – 15 חלקות נפרדות. הגם שהחלקות רשומות ע"ש רשות הפיתוח, ניתן להניח שבחלקות הנ"ל חוכרים רבים שונים אשר זכאים לרכוש את זכות הבעלות כך שניתן לראות בהם כבעלים רשומים.

לכן, בהתחשב ביחסי המימוש של הבעלים/הזכאים להירשם בעלים, הובאה בחשבון דחיה למימוש לתקופה מינימלית בת שלוש שנים המשקפת מקדם 0.84.

השמאי המחוזי קבע שהכרעתו נערכה לשווי הבעלות בקרקע ריקה ופנויה ממחוברים מאחר שהזכויות בתב"ע זמינות במועד הקובע כך שאין להביא בחשבון דחיה.

אין חולק כי את ההערכה יש לבצע לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ממחוברים. ברם, אין הדבר אומר שאין להביא בחשבון את השפעת יחסי השיתוף על שווי זכות הבעלות ואין

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להתעלם ממרכיב המושעא בהערכת זכות הבעלות.
בשומת היטל השבחה של הוועדה המקומית הובאה דחיה לתקופה בת 5 שנים בשל ריבוי הבעלים.

9.3 <u>התאמה בגין עירוב שימושים:</u>
במגרש הנדון מותרת הקמת 228 דירות מגורים לצד שטחי מסחר ותעסוקה כך שמדובר בעירוב שימושים. לפיכך, יש להביא בחשבון התאמה ראויה בשיעור 10% רק עבור מרכיב עירוב שימושים ביחס לנתוני ההשוואה. כחיזוק לכך ניתנו הפניות להחלטות שמאים מכריעים שקבעו הפחתה בשיעור האמור עבור עירוב שימושים בלבד.

9.4 <u>מצב כללי של השוק במועד הקובע:</u>
המצב הגאופוליטי, המיתון העולמי וחוסר היציבות, עליית המחירים (אינפלציה) ושיעור הריבית חסרת הסיכון בשוק במועד הקובע 6.25% לעומת הריבית בתקופה הקודמת למועד הקובע ישנה השפעה שלילית על רמות הביקושים לשטחי תעסוקה וצפויה ירידה בשווי בשימוש זה. לשיטת שמאי המשיגים יש לבצע התאמה שלילית לזמן ביחס לנתוני ההשוואה.

9.5 <u>חוסר סבירות מסקנת השווי:</u>
מסקנת השווי בהכרעת השמאי המחוזי שבה התקבל שווי מגרש בסכום 135,397,297 ₪ לאחר הפחתה לגודל, מושעא ועירוב שימושים (150,441,441 ₪ * 0.9) אינה סבירה.
בהתאם לשומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית התקבל שווי מגרש 116 כזמין בסך 90,437,148 ₪ ואילו שווי המגרש בדחיה בסך 67,827,861 ₪, התואם בקירוב למסקנת השווי בשומת המשיגים בסך 71,282,400 ₪. זאת על רקע הבדלי מועדים קובעים ומצב כללי של השוק במועד הקובע וסיכונים לשימושים השונים בכל הקשור לעליית הריבית.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:
להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מהתייחסות שמאי המשיבה להשגה מיום 13.11.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>חוסר סבירות מסקנת השווי:</u>
אין להתייחס לשומת היטל ההשבחה בנכס הנדון מהסיבות המפורטות להלן:

א. מדובר בשומת ועדה שנערכה ע"י שמאית הוועדה ולא על שומה מכרעת או החלטת ועדת השגות אשר נערכה ע"י שמאי מכריע.

ב. שומת היטל ההשבחה נערכה למועד הקובע של התב"ע, קרי למועד 8.12.2020. בעוד ששומת רמ"י נערכה למועד הקובע 23.8.2023. שומת היטל ההשבחה מסתמכת על עסקות מכר שנערכו בתקופת מגפת "הקורונה". קרי, על עסקאות נמוכות אשר רחוקות מהמועד הקובע.
הערכים בשומת היטל השבחה נמוכים מאוד ואינם תואמים להכרעות שמאים מכריעים והחלטות של ועדת השגות, לדוגמא: בשומת היטל ההשבחה קבעה שמאית הוועדה גב' תמר אברהם שווי של 2,750 ₪ /מ"ר מבונה למגורים (למועד 8.12.2020) בעוד שבהחלטת

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ועדת השגות מיום 24.7.2019 שנערכה לנכס בלוד (למועד הקובע 14.3.2018) ניתן שווי של 3,310 ₪ / מ״ר מבונה למגורים.

ג. בשומת היטל ההשבחה ניתנה דחיה לשווי לתקופה בת 5 שנים בשיעור 6%. לא ברור מדוע ניתנה הדחיה שכן מדובר בזכויות מאושרות.

לסיכום - שומת היטל השבחה אינה סבירה ונערכה למועד הקובע הרחוק כ - 3 שנים מהמועד הקובע בענייננו ולכן אין להתייחס אליה כלל.

10.2 <u>עירוב שימושים:</u>

שמאי המשיבה חולק על הטענה להפחתה לעירוב שימושים. התב״ע לא מגדירה שיבנה בנין ובו משרדים, מגורים ומסחר. לפיכך, אין לתת הפחתה לעירוב שימושים, אלא כל בניין יבנה בנפרד. להפך, לבניין מגורים שנבנה בסמוך לבניין משרדים ישנו יתרון. ניתן לראות זאת בהרבה פרויקטים ברחבי הארץ. כיום יש יתרון למשרדים ומרכז מסחרי הקרובים לבית המגורים מאשר למקם את בנייני המשרדים באזורי תעשיה מרוחקים.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>התאמה כללית בגין עירוב שימושים, מושעא והיקף עסקה:</u>

הוועדה מקבלת באופן עקרוני את טענת שמאי המשיגים כי ראויה התאמה נפרדת עבור כל אחד מהמרכיבים שפורטו בהכרעת השמאי המחוזי. כפי שיפורט בהמשך, נדרש טיפול נפרד עבור מרכיב המושעא, עירוב שימושים והיקף עסקה המשפיעים באופן ניכר על השווי במושא השומה.

11.2 <u>התאמה למרכיב המושעא/דחיה:</u>

השמאי המחוזי אמנם הביא בחשבון את העובדה כי במגרש הנדון קיימת שותפות בין חלקות רבות במסגרת הקצאה ואיזון כאשר סך הזכויות ששויכו לחלקה 15 מהוות חלק יחסי של 3.495% בלבד משטח המגרש. ברם, כאמור הוועדה סבורה כי ראוי לקבוע מקדם התאמה נפרד עבור מרכיב המושעא.

אין חולק כי קיים מרכיב מושעא במגרש הנדון בשל המצב הקנייני לאחר ההקצאה שנערכה במסגרת התב״ע שיצרה ריבוי בעלים במגרש.

שמאי המשיגים סבור שיש להביא בגין מרכיב המושעא מקדם בשיעור 0.84, וזאת תוך התייחסות לדחייה בתקופה של שלוש שנים בשיעור היוון של 6%, ובהתחשב בשומת היטל השבחה של הוועדה המקומית, שבה חושבה דחיה לתקופה בת 5 שנים.

בהחלטת השמאי המכריע מר יגאל יוסף מיום 09.01.2025 שניתנה בעניין המגרש שבנדון, קבע השמאי המכריע תקופת דחיה בת 5 שנים, כפי שהובאה בשומת הועדה המקומית[2] וזאת ביחס למועד קובע ביום 08.12.2020. בהתאם לגישה זו, במועד הקובע להחלטתנו ביום 23.08.2023 – כשלוש שנים לאחר המועד הקובע בהחלטת השמאי המכריע נותרה תקופת דחיה בת שנתיים.

[2] יוער כי השמאי המכריע הוסיף הפחתה בגין פינוי פולשים אשר לא יכולה לבוא בחשבון בענייננו בהתאם למטרת השומה לקרקע ריקה ופנויה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השמאי המחוזי התייחס בנפרד למרכיב הדחיה, לגביו טען כי אין להביא בגינו הפחתה נוכח העובדה שהשומה מתייחסת לזכות הבעלות בקרקע ריקה ופנויה.

יצוין, כי שמאי המשיגים התייחס להבנתנו למרכיב המושעא כגורם דחיה ולפיכך לשיטתו יש להביא בחשבון דחיה בשל ריבוי הבעלים בחלקה (מושעא). אולם, אין מדובר בטענה להפחתה בגין מרכיב נוסף.

בעניין זה יובהר שככלל, שומות שנערכות עבור רמ"י בעסקאות שרמ"י מקדמת כגון בין היתר שינוי ניצול וייעוד, נערכות השומות בהתייחס לקרקע כ"ריקה ופנויה".

כאשר גישת השומה היא גישת "השווי השיורי" "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 שעסקות 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[3].

אולם במקרה הנדון, לא קיימת בהוראות תמל/2002/ב' הוראות לשלביות ולא נדרשים אישורים מיוחדים המצריכים דחיה. בגין תקופת הזמן שמטבע הדברים נוצרת עד למימוש הזכויות בדרך של היתר, אין לתת דחיה היות שכאמור היא מגולמת ברווח יזמי ועלויות בניה שנוכו בגישת השווי השיורי.

מה גם שבהתחשב בכך שתכנית תמל/2002/ב' אושרה כבר ביום 23.11.2020, הרי שבמועד הקובע דנן – כשלוש לאחר אישורה, כאשר הקרקע זמינה לבניה, אין מניעה תכנונית לממש את הזכויות.

המסקנה המתבקשת היא כי מקדם דחייה אינו הכלי המתאים להערכת החסרון שבמרכיב המושעא, אולם כאמור מדובר בשיקול העומד בפני עצמו גם ללא דחייה. במגרש הנדון קיימת שותפות בין חלקות רבות במסגרת הקצאה ואיזון כאשר סך הזכויות ששויכו לחלקה 15 מהוות חלק יחסי של 3.495% משטח מהמגרש. ריבוי הבעלים במגרש יוצר "סרבול" ומקשה על הצדדים לממש את הזכויות מכוח התכנית, והוא מהווה גורם המצדיק הפחתה בפני עצמו.

בהתאם לכך, הוועדה מצאה לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה למושעא בסך 0.93 בדומה למקדם שנקבע בשומת הקצאה ואיזון של פז כלכלה והנדסה מיום 01.10.2020.[4]

11.3 <u>התאמה בגין עירוב שימושים:</u>

תכנית תמ"ל/2002ב' מסווגת את מגרש מס' 116 שבנדון בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. בייעוד זה מותרים בין היתר השימושים הבאים: מגורים, דיור מיוחד, מעונות סטודנטים, מסחר, צרכי ציבור, תעסוקה ומשרדים.

במגרש קיימות זכויות בניה להקמת 228 יח"ד לצד שטחי מסחר בהיקף 2,240 מ"ר ותעסוקה בהיקף 5,435 מ"ר. הוועדה אינה מקבלת את טענת שמאי המשיבה לפיה השימושים השונים לא ייבנו בהכרח באותו בניין אלא בבניינים נפרדים. נספח הבינוי המנחה של התכנית מבטא

[3] ראו בריכוז הנחיות מקצועיות של השמ"ר מיום 03.06.2021.
[4] ר' עמ' 21 לחוות הדעת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ארבעה בניינים בגבהים שונים בתחום המגרש שניכר שינוצלו בהם שטחי הבניה המותרים בשימושים השונים.

הוראות התב"ע קובעות כי גובה קומת הקרקע לא יפחת מ – 6 מ' ובה יתאפשרו מבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר ותעסוקה, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חניה ותפעול (לא יותרו יח"ד בקומת הקרקע). וכי כל הכניסות לכלל השימושים יהיו מחזית הרחוב ויהיו מופרדות מהכניסות למגורים.

הוראות אלה מלמדות כי הבינוי במגרש יהיה בבנייני מגורים הכוללים שימושי מסחר ותעסוקה וצרכי ציבור, שהינו הבינוי הסביר המתאפשר בגבולות המגרש בהתחשב בהיקף שטחי הבניה המותרים בו.

לפיכך, הוועדה מוצאת לנכון לקבל את טענת שמאי המשיגים, שקיבלה התייחסות חלקית גם בהכרעת השמאי המחוזי, לפיה יש להביא בחשבון התאמה בגין עירוב שימושים ביחס לנתוני ההשוואה שנלקחו משכונת אלישיב המהווה שכונת מגורים מובהקת בעלת בנייני מגורים ללא שטחי מסחר ותעסוקה.

הוועדה סבורה כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה נפרדת בגין עירוב שימושים בעוד שהפחתה הנכללת במקדם כללי המגלם מספר מרכיבים אינו מבטא בהכרח את ההתאמה הראויה.

בהתאם להחלטות שמאים מכריעים שהוצגו בשומת המשיגים ולהחלטות קודמות של ועדת השגות[5], הוועדה סבורה שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בסך 0.95 בגין עירוב שימושים והתאמה לגודל והיקף הפרויקט.

11.4 <u>מצב כללי של השוק במועד הקובע:</u>

לשיטת שמאי המשיגים יש לבצע התאמה שלילית לזמן ביחס לנתוני ההשוואה לתעסוקה.

שמאי המשיגים תמך את טענתו אך ורק על נתונים מקרו כלכליים ולא על נתונים קונקרטיים לנכס הנדון אשר יכולים להצביע על שינוי ברמת המחירים לתעסוקה בלוד ובסביבת הנכס בפרט.

בהתאם לדו"ח נת"ם המעודכן למחצית השניה לשנת 2024 עולה כי דמ"ש המבוקשים ברחובות – נס ציונה עומדים על כ – 61 ₪ למ"ר עבור המחצית השניה לשנת 2023.

נתון זה מצביע דווקא על עליית מחירים בשוק המשרדים אף במיקומים דרומיים יותר לעיר לוד.

בהתחקות אחר נתוני ההשוואה למשרדים שעמדו בבסיס השווי בהכרעת השמאי המחוזי 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.

בסופו של דבר, ממוצע דמ"ש לאחר הפחתה למו"מ בסך 45 ₪ למ"ר משקף את הרף הנמוך לשווי למשרדים במועד הקובע ואולי אף מתחת לו ; זאת כעולה מהחלטת השמאי המכריע עו"ד

[5] החלטות ועדת ההשגות במגרשים 107 – 111 (לפי תמ"ל/2002ב').

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מרדכי דדון[6] ביחס למגרשים הסמוכים, שבה נאמדו דמ"ש ראויים למשרדים כשנתיים לפני המועד הקובע בעניינו 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 1,683 ₪ למ"ר מבונה שהובא בהכרעת השמאי המחוזי משקף את הצד הזהיר והשמרני ביותר עבור המשיגים.

זאת ועוד, מסקנת השווי לתעסוקה עומדת בסבירות אף ביחס להחלטות ועדת ההשגות במגרשים 107 – 111 (לפי תמ"ל/2002ב') בהן נאמדו דמ"ש לתעסוקה בסך 45 ₪ למ"ר, ונקבע שווי של 1,584 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 20.12.2022. מסיבות אלו בחרנו שלא להתערב בקביעת השמאי המחוזי.

11.5 <u>סבירות מסקנת השווי:</u>

שמאי המשיגים בחן את סבירות מסקנת השווי בהכרעת השמאי המחוזי ביחס לשווי המגרש במצב החדש בשומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית.

שווי המגרש בשומת היטל ההשבחה אליה הפנה שמאי המשיגים תואם בקירוב את השווי שנקבע בהחלטת השמאי המכריע בעניין המגרש הנדון. עם זאת, הן השומה מטעם הוועדה המקומית והן החלטת השמאי המכריע מתייחסות למועד קובע 08.12.2020 שהינו כשלוש שנים לפני המועד הקובע בעניינו.

בתקופה שבין המועדים האמורים חלה עליית מחירים[7] ניכרת ולכן לא ניתן להשוות בין המועדים ללא התאמה ראויה לזמן.

לאור האמור, נדחית טענת שמאי המשיגים בנוגע לבדיקת הסבירות בשומתו.

11.6 <u>תחשיב השומה:</u>

<u>תחשיב השומה</u>						
שימוש	**מרכיב**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר	עיקרי + 15%	1,840	1	1,840	₪ 7,536	₪ 13,866,240
	יתרת ש"ש	400	0.3	120	₪ 7,536	₪ 904,320
תעסוקה	עיקרי + 20%	4,776	1	4,776	₪ 1,683	₪ 8,038,008
	יתרת ש"ש	659	0.3	197.7	₪ 1,683	₪ 332,729
מגורים	עיקרי + ממ"ד	25,194	1	25,194	₪ 5,616	₪ 141,489,504
<u>סה"כ שווי</u>						<u>₪ 164,630,801</u>
עלות עודפת לחניות תת"ק						-₪ 14,195,818
סה"כ שווי (סיכום ביניים)						₪ 150,434,983
מקדם הפחתה לגודל ועירוב שימושים						0.95
מקדם הפחתה למושעא						0.93
שווי מתואם						₪ 132,909,308
חלק יחסי במגרש התמורה						3.495%
סה"כ שווי זכויות בנכס הנדון במעוגל						**₪ 4,650,000**

[6] עליה התבססה השומה המייעצת במגרשים הסמוכים.

[7] בשנת 2020 פרצה מגפת "הקורונה", תקופה זו התאפיינה בהקפאת מחירי הנדל"ן כך שערכי השווי בתקופה זו נמוכים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לאור ההפרש הנמוך (כ-2%) המתקבל בין מסקנת השווי בתחשיבנו לבין מסקנת השווי בהכרעת השמאי המחוזי, הגענו לכלל דעה כי קביעת השמאי המחוזי סבירה וכי אין מקום להתערב בה.

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון, וקביעת השמאי המחוזית **בעינה עומדת.**

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו"ד ערן עסיס	דוד דדון
ממונה בכירה ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית