אלדד חיימי
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב
אבי אברס, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: כ״ז אדר תשפ״ו
תאריך לועזי: 16 מרץ 2026
מספר מינוי: 1464-2025

לכבוד,

המבקשת:
עמרם אברהם חברה לבניין בע״מ
באמצעות יעקב בירנבאום וחי מרמור, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב לוד
באמצעות תמר אברהם, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלק מחלקות 28, 27 בגוש 4228
מגרש 223 עפ״י תכנית תמל/1087
״הרובע המערבי״, לוד

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתה של ה״ה תמר אברהם, שמאית מקרקעין, מיום 22.06.2025.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתם של ה״ה יעקב בירנבאום וחי מרמור, שמאי מקרקעין, מיום 23.07.2025.
- בתאריך 12.08.2025 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 29.09.2025 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים[2]. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהסכמת הצדדים הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).
2 מטעם המשיבה נכח בדיון ה״ה איתי עזרא, שמאי מקרקעין.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>המועד הקובע</u>:**

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
תמל/1/1087	07.01.2024[3]	22.12.2023, בעיתונים[4]

3. **<u>מועד ביקור בנכס</u>:**

בהסכמת הצדדים, בשל המצב הבטחוני ("מבצע שאגת הארי") לא התקיים סיור פיזי בנכס וההחלטה ניתנה בהסתמך על אמצעים דיגיטליים, צילומי אוויר, תשריטים, ותמונות מיום ביקור שמאי הצדדים בנכס[5].

4. **<u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:**

כתובת עירונית	:	רובע מערבי, לוד.	
גוש	:	4228	
חלקות	:	27 (בחלק)	28 (בחלק)
שטח רשום של החלקות	:	10,650 מ"ר	18,248 מ"ר
תא שטח בתכנית תמל/1/1087	:	מגרש[6] 223 בייעוד מגורים ד', בשטח 2,693 מ"ר.	
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסח רישום, מסמכי תב"ע ותכנית היתר הבניה.	
הזכויות בנכס	:	חכירה מהוונת.	

3 מועד האישור המתקבל לאחר 15 יום הוא 06.01.2024 שהנו ביום שבת, על כן המועד הקובע יום לאחר מכן.

4 פירסום לאישור ברשומות בוצע ביום 17.12.2023, י.פ 11899.

5 יוער כי במסגרת טיפול בתיקים קודמים, ערך הח"מ ביקורים בסביבתו של הנכס הנדון. כמו כן אציין כי בהתחשב במועד הקובע (תחילת שנת 2024) ומצבו של המגרש הנדון ו/או של סביבתו במועד זה (ריק ופנוי ובתחילת עבודות פיתוח סביבתי), מלכתחילה נדרש הח"מ לעשות שימוש באמצעים דיגיטליים, צילומי אוויר, תשריטים שונים וכיוב' (המלמדים על מצב הדברים במועד הרלוונטי ולא על מצבו של הנכס כפי שהוא במועד מתן ההחלטה).

6 שהנו ריק ופנוי נכון למועד הקובע.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. **תיאור הסביבה והנכס:**

5.1 תיאור הסביבה:

מושא ההשבחה מהווה מגרש בייעוד מגורים ד' (עפ"י תכנית תמל/1/1087), המהווה חלק מחטיבת קרקע המיועדת לבניית רובע מגורים חדש ("הרובע המערבי") בעיר לוד.

"**הרובע המערבי**" ממוקם מדרום למסילות הרכבת, ממערב ובצמוד לשכונות "גני אביב ו"פרדס שניר" בלוד, מצפון למושב ניר צבי, ממזרח לאזור תעשיה צריפין ולכביש מס' 44. הנכס שבנדון ממוקם בחלק המערבי של הרובע.

5.2 מגרש 223 בתכנית תמל/1/1087:

מגרש בשטח של 2,693 מ"ר, ממוקם על חלק מחלקות 28, 27, בגוש 4228, צורת המגרש רגולרית, כשל מלבן בקירוב והוא בעל טופוגרפיה מישורית ונוחה. למגרש חזית דרומית של כ- 71 מ' וחזית מזרחית של כ- 38 מ'.

גבולות מגרש 223:

- צפון - מגרש 339 (עפ"י תכנית תמל/1087) בייעוד מגורים ד' וחזית מסחרית.
- מזרח - חזית של כ- 38 מ' לדרך מס' 13 ברוחב 20 מ'.
- דרום - חזית של כ- 71 מ' לדרך מס' 32 ברוחב 16 מ'.
- מערב - מגרש 321 (עפ"י תכנית תמל/1087) בייעוד מגורים ד' וחזית מסחרית.

נכון למועד הקובע טרם החלו בעבודות בנייה, ועבודות הפיתוח במתחם נמצאות בתחילתן (בשלב של פריצת דרכי גישה וכיו"ב).

5.3 תיאור המצב הקודם:

תכנית מועדפת לדיור (תמל/1087), במסגרתה ניתן להקים בנכס שבנדון (מגרש 223) 46 יח"ד, סה"כ שטחים עיקריים בהיקף של 4,200 מ"ר + 560 מ"ר למרפסות. סה"כ שטחי שירות בהיקף של 1,340 מ"ר עילי + 2,900 תת"ק. מספר קומות מירבי: 7 עילי, 2 תת"ק.

5.4 תיאור המצב החדש:

תכנית תמל/1/1087 מציעה מספר שינויים נקודתיים ביחס לתמ"ל/1087. בנכס הנדון היא מאפשרת בינוי דומה לזה המוצע במצב הקודם, תוך הוספת שטחי שירות על קרקעיים בשימוש למגורים בלבד[7].

7 1,700 מ"ר במצב חדש לעומת 1,340 מ"ר שטחי שירות עיליים למגורים במצב הקודם (בהיתר הבנייה המהווה את גורם המימוש הנדון בעניינו מבקשים לנצל חלק מתוספת שטחי השירות שאושרה במסגרת תכנית תמל/1/1087)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות:

בהתאם להעתק מפנקס הזכויות (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 15.07.2025[8], בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	גוש	חלקה	המספרים הישנים של החלקה
מ.א שדות דן	10,650	4228	27	4228/24
	18,248		28	

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
9726/1976/1	25.11.1976	פיצול	רשות הפיתוח	בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7587/2025/1	26/02/2025[9]	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד

6.2 חוזה חכירה[10]:

בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון, שנחתם בתאריך 25.12.2022, בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת "עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ", בין היתר, הפרטים הבאים:

המקום	:	לוד
גוש	:	4228
חלקה	:	26 (בחלק), 27 (בחלק), 28 (בחלק), 35 (בחלק), 36 (בחלק).
מגרש	:	מגרשים מס' 321, **223**, 339 עפ"י תוכנית תמל/1087.
שטח	:	9,654 מ"ר (בערך)
תקופת החכירה	:	98 שנים החל מיום 19.07.2022 (מועד אישור העסקה) ועד ליום 18.07.2120, תקופת חכירה נוספת נקבעה ל - 98 שנים ותחול מתום התקופה הראשונה.
מטרת ההקצאה	:	בניה רוויה במתכונת מחיר מטרה, מגורים + מסחר + מבנים ומוסדות ציבור.
קיבולת הבניה	:	עפ"י תוכנית תקפה החלה על המוחכר, במועד חתימת חוזה זה.
מס' יח"ד	:	255.
התמורה	:	77,555,777 ₪,

8 והועבר לידי הח"מ ע"י שמאי המבקשת.

9 בנסח של כל החלקות מופיעות הערות מתאריכים שונים על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתו"ב לוד.

10 האמור להלן הנו בהתייחס ל - 3 מגרשים בהם זכתה המבקשת במסגרת מכרז רמ"י (אחד מהם הוא מגרש 223 הנדון בעניינו).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	מהות
מצב קודם		
תמל/1087	24.12.2018 (י.פ 8051)	**לוד – הרובע המערבי,** תכנית מועדפת לדיור. התכנית יוצרת תשתית תכנונית לרובע מגורים חדש במערב העיר לוד. הכולל כ-11,000 יח"ד בבניה עירונית בצפיפות ממוצעת של כ-22 יח"ד/ד' מגורים נטו, וכן הסדרת הבינוי והפיתוח של מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, מרכז תחבורה ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית מסווגת את הנכס שבנדון באזור מגורים ד'. **<u>טבלת זכויות בניה (המגרש שבנדון מסומן בצהוב):</u>** (ראה טבלה מפורטת להלן) **<u>הוראות נוספות:</u>** שימושים במגורים ד' : - מגורים. - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. - מסחר ומשרדים במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית.

מס' מגרש	שטח מגרש	ייעוד	שימוש	שטחים עיקריים		שטחי שירות[1]		מספר יח"ד	גובה	מס' קומות	
				מעל 0.00±	מרפסות[2]	מעל 0.00±	מתחת 0.00±			עילי	תת"ק
223	2,693	מגורים ד'	מגורים	4,200	560	1,340	2,900	46	27 מ'	7	2
321	3,773	מגורים ד'	מגורים	10,100	1,310	3,170	6,930	109	43 מ'	12	3
			מסחר	630		270	840				
339	3,191	מגורים ד'	מגורים	9,200	1,200	2,900	5,300	100	43 מ'	12	3
			מבנים ומוסדות ציבור	300		100					

<u>הערות שוליים בטבלה</u>:
(1) ניתן להעביר שטחי שירות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל- 0.00±
(2) לפי 12 מ"ר ליח"ד

<u>הערות ברמת הטבלה</u>
(1) הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו ועל פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
(2) ניתן להעביר שטחי שרות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל-0.00.
(3) במגרשים הכוללים מעל 40 יחידות דיור ניתן להוסיף עד 280 מ"ר שטח עיקרי ועוד 70 מ"ר שטחי שירות מעבר להיקף השטחים המותר בטבלה, לשטחים משותפים לצורך שימושים משותפים נלווים למגורים לכלל דיירי המבנה כגון: מועדון, חדר ועד בית, חדר כושר, קירוי לבריכת שחיה משותפת וכד'. שטחים אלה אפשר שיהיו מעל ו/או מתחת לקרקע.
(4) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.
(5) תכסית מקסימלית מותרת בייעודי דיור מיוחד, מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה ומרכז תחבורה: 85%.
(6) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.11 לתכנית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

			- מעונות יום וגני ילדים. בינוי ו/או פיתוח : - תותר הקמת שטחי הציבור המשולבים בייעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה בטבלת הזכויות. - בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד ובקומת הקרקע. שטח זה מיועד גם להפקעה/חכירה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.15 להוראות התכנית. - בתאי שטח ביעוד זה לפחות 22% מיחידות הדיור יהיו יחדות דיור קטנות. חניה : בייעודי מגורים ד' ודיור מיוחד לפחות 90% ממקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ימוקמו בתת הקרקע.
			מצב חדש
תמל/1087/1	17.12.2023 (י.פ 11957)		התכנית מציעה מספר שינויים נקודתיים ביחס לתמ"ל/1087 המאושרת לנושאים שעיקרם: ניוד יח"ד וזכויות בניה מהמגרשים שבקרבה למסילת הברזל תוך שינוי גובה הבינוי, הוספת שטח עיקרי עבור חלק מתאי השטח, אפשרות להוספת שטחי שירות, הוספת זכויות למגרש בייעוד מרכז תחבורה ותיקונים נקודתיים בתאי השטח. **בנכס הנדון:** התכנית מוסיפה שטחי שירות על קרקעיים בשימוש למגורים בלבד. במצב החדש, היקף שטחי השירות העיליים המותר למגורים על פי תמל/1087/1 הינו **1,700 מ"ר** לעומת **1,340 מ"ר** שטחי שירות עיליים למוגרים במצב הקודם (תמל/1087). **<u>טבלת זכויות בניה (המגרש שבנדון מסומן בצהוב):</u>**

מס' מגרש	שטח מגרש	ייעוד	שימוש	שטחים עיקריים		שטחי שירות[11]		מספר יח"ד	גובה	מס' קומות	
				מעל 0.00±	מרפסות[12]	מעל 0.00±	מתחת 0.00±			עילי	תת"ק
223	2,693	מגורים ג'	מגורים	4,200	560	**1,700**	2,900	46	27 מ'	7	2
321	3,773	מגורים ד'	מגורים	10,100	1,310	5,132	6,930	109	43 מ'	12	3
			מסחר	630		270	840				
339	3,191	מגורים ד'	מגורים	9,200	1,200	4,700	5,300	100	43 מ'	12	3
			מבנים ומוסדות ציבור	300		100					
			רישוי בניה								
202300064	04.09.2025		בהתאם לאישור רשות הרישוי בישיבתה מס' 2025012 מיום 01.09.2025 אושר היתר להקמת 2 בנייני מגורים במגרש 223. - 2 בנייני מגורים בני 6 קומות, מעל קומת קרקע הכוללת דירות גן, - במגרש קומת קרקע כוללת לובי ומועדון דיירים וכן מסחר פיתוח שטח וצובר גז. - במגרש 3 קומות מרתף חניה (משותפות למגרשים 339, 321) הכוללות מחסנים ומתקנים טכניים. - סה"כ במגרש 46 יח"ד. - הבקשה במסגרת מחיר מופחת.	

11 ניתן להעביר שטחי שירות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל- 0.00±

12 לפי 12 מ"ר ליח"ד

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

להלן ריכוז שטחי הבניה בתכנית ההיתר[13]:

	שטחים עיליים – קומת קרקע (פנאי ותרבות)	שטח תת"ק
	שטחים עיקריים	שטחי שירות
	פנאי ותרבות	מרתף
מרתף 3		1988.38
מרתף 2		1959.49
מרתף 1		1957.11
קרקע	76.24	

	שטחים עיליים – קומות המגורים									
	שטחים עיקריים				שטחי שירות					סה"כ
	מגורים	מרפסי	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה ושירות	סה"כ	
קרקע	453.24	70.35	0.72	[14]600.55	54.00	21.90	246.10	35.32	[14]357.32	957.87
1	668.38	108.22	0.72	777.32	72.00	29.10	113.46		214.56	991.88
2	668.38	108.22	0.72	777.32	72.00	29.10	113.46		214.56	991.88
3	668.38	108.22	0.72	777.32	72.00	29.10	113.46		214.56	991.88
4	638.92	47.06	0.96	686.94	72.00	28.76	113.88		214.64	901.58
5	546.34	117.92	0.48	664.74	36.00	14.76	102.74		153.50	818.24
6	551.07		0.48	551.55	36.00	14.76	102.69		153.45	705.00
גג טכני							9.34		9.34	9.34
סה"כ	**4,194.7**	**560**	**4.8**	**4,835.7**	**414**	**167.4**	**915.1**		**1531.9**	**6367.6**

13 בנוסף למצוין להלן, בטבלת השטחים בהיתר רשומים 16.60 מ"ר בשימוש "מצללה", 28.98 מ"ר בשימוש "בליטות גגונים קירוי", 279.38 "שטח מרוצף" ו- 121.03 מ"ר עילי + 58.48 מ"ר תת"ק רשומים כ- "הורדה".

14 סה"כ בקומת קרקע: בטבלת מגורים + טבלת שטחים עיליים לפנאי ותרבות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[15]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשת		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
תמל/1/1087	07.01.2024	₪ 14,202	₪ 7,101	₪ 269,848	₪ 134,924

8.2 עמדת שמאית המשיבה:

8.2.1 גורמים ושיקולים בקביעת ההשבחה:

א. סביבת הנכס והפיתוח הסביבתי.

ב. המצב המשפטי והזכויות בנכס.

ג. המועדים הקובעים כפי שפורטו לעיל.

ד. תכניות בניין עיר בתוקף וזכויות הבניה עפ"י תכניות אלה.

ה. הובאו בחשבון תוצאות מכרזים של רשות מקרקעי ישראל בשכונת הרובע הבינלאומי לניתוח שווי מ"ר מבונה.

ו. הובאה בחשבון הכרעה בהשגה ראשונה של הגב' לני ויייל, שמאית מקרקעין ומנהלת מחוז תל אביב והמרכז, בשכונת הרובע הבינלאומי, לעניין שווי מ"ר מבונה.

ז. הובאו בחשבון עסקאות מכר של דירות מגורים שנמכרו בקרבת הנכס הנדון, שכונת הרובע הבינלאומי, בעיר לוד למועד הקובע.

ח. הובא בחשבון כי המחיר של מ"ר דירתי ללא מע"מ במחיר מטרה הינו בהנחה של 20% ממחיר שווי שוק.

ט. הובא בחשבון כי 60% מהדירות שיימכרו במגרש הנדון ישווקו במסגרת מחיר מטרה כחלק מתנאי המכרז (295/2021) של רשות מקרקעי ישראל.

י. הובאו בחשבון מספר שומות מכריעות שפסקו בעניין השבחה בגין ניוד שטח שירות "מתת קרקע לעל קרקע".

8.2.2 מהות ההשבחה:

א. תכנית תמל/1/1087, מוסיפה למגרש הנדון שטחי שירות על קרקעיים בשימוש למגורים בלבד.

ב. במצב הקודם, היקף שטחי השירות העיליים המותר על פי תכנית תמל/1087 הינו 1,340 מ"ר (מגורים בלבד). במצב החדש, היקף שטחי השירות העיליים המותר על פי תמל/1/1087 הינו 1,708 (למגורים בלבד).

ג. עפ"י הבקשה להיתר בניה, מבוקש שטח שירות עילי של כ-1,520 מ"ר. שטח זה הינו גדול יותר משטח השירות במצב הקודם. שטח השירות כולל שטח ממ"דים של 581 מ"ר.

ד. עפ"י היקף השטח במצב הקודם, בהפחתה של שטחי ממ"ד, נותר שטח שירות עילי למגורים של כ- 759 מ"ר ל- 2 בניינים, כאשר שטח זה אמור לכלול את לובי הכניסה בכל בניין, חדרי מערכות טכניות ומערכות שירות, מבואות, חדרי מדרגות ואת שטח הקומה המפולשת.

15 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. אם נחלק שטח זה ל - 2 בניינים, מדובר ב-379 מ״ר לבניין כאשר השטחים הללו צריכים לכלול את כל הנ״ל.

ו. חשוב להדגיש ולהבין כי התכנית מוסיפה שטחי שירות אך לא מוסיפה יח״ד. כלומר, טרם אישור תכנית תמל/1087/1 לא מתאפשר לבנות את הבניינים על המגרש הנדון, הרי לא ניתן לבנות דירות ללא פיר מדרגות או מבואה וכיוב׳, בשטח סביר.
בנוסף, הבניה המודרנית למבני מגורים בפרט ונכסי נדל״ן ככלל מאופיינת בין היתר בלובי גדול ומפואר, מסדרונות מרווחים ועוד. מעבר לכך, מבנים אלו נותנים מענה רחב לרווחת הדיירים נתפסים מבחינה פסיכולוגית כמבנים ״יוקרתיים״ יותר.

8.2.3 נתונים לאומדן השווי (שומת המשיבה):

הנכס הנדון מהווה מגרש אחד בשכונה שלמה וחדשה בשם ״הרובע הבינלאומי״, בשכונה היו מספר מכרזים של רשות מקרקעי ישראל לשיווק המגרשים.
עפ״י תקן מס׳ 3 (יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים) הגישה העדיפה להערכת השווי לא בנוי הינה גישת ההשוואה ולכן אותרו ונותחו מכרזים של רמ״י בשכונה הנדונה.

א. ניתוח מכרזי רשות מקרקעי ישראל:

מס' מכרז	תאריך מכרז	מס' מתחם	מגרשים	מס' יח"ד	סכום הצעה	עלויות פיתוח	עלות כולל פיתוח
06/2022	11/05/2022	71072	211, 212, 311	263	₪ 196,987,888	₪ 43,753,720	₪ 240,741,608
06/2022	11/05/2022	71075	107-109	227	₪ 188,888,888	₪ 48,964,896	₪ 237,853,784

מס' מכרז	סה"כ שטחי עיקרי	סה"כ שטחי ממ"ד	סה"כ שטח פלדלת	סה"כ שטח מסחר	סה"כ שטח אקווי'	שווי מר"מ
06/2022	24,500	3,287.5	27,788	630	28,733	₪ 8,379
06/2022	22,300	2,837.5	25,138	-	-	₪ 9,462

ב. הכרעה בהשגה ראשונה:

(1) בתחום השכונה בה מצוי הנכס הנדון, ניתנה הכרעה בהשגה ראשונה של הגב׳ לני וייל, שמאית מקרקעין ומנהלת מחוז תל אביב והמרכז.

(2) ההכרעה נוגעת למספר מגרשים במתחם ״הרובע הבינלאומי״ עפ״י תמל/1087 נכון למועד הקובע 08/11/2021

(3) השמאית המחוזית קבעה שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של **8,150** ₪.

ג. עסקאות השוואה:

(1) בנוסף וכגיבוי בלבד, בוצע סקר מחירים לדירות מגורים חדשות שנמכרו ״על הנייר״ בסביבת הנכס הנדון. להלן עסקאות מכר מתוך מערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח פלדלת [מ"ר]	קומה	מס' חדרים	שווי מכירה	שווי מר"מ אקווי'
30.07.2024	4000/21-35	ללא	2023	77	5/7	3	₪ 2,145,000	₪ 27,857

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

15.07.2024	4000/21-23	רחוב	2027	83	5/7	3	₪ 2,136,523	₪ 25,741
10.07.2024	4000/26-41		2028	105	8/12	4	₪ 2,581,523	₪ 24,586
03.07.2024	4000/23-35		2023	99	6/8	4	₪ 2,500,000	₪ 25,253
19.07.2024	4000/23-31		2027	108	6/11	4	₪ 2,801,523	₪ 25,940

(2) עסקאות אלו משקפות שווים של דירות מגורים בשוק החופשי. מנתוני הסקר עולה כי שווי מ״ר בנוי נע בגבולות של כ-26,000 ₪. השווי הנ״ל מגלם מרפסת וחניה.

(3) <u>חישוב שווי מ״ר מבונה של דירות מגורים שנמכרו בשוק חופשי</u>:

שווי מ"ר מבונה לדירות מגורים	סה"כ
שווי מ״ר בנוי לדירה חדשה	₪ 26,000
שווי מ״ר בנוי בניכוי 17% מע״מ	₪ 22,222
שווי מ״ר בנוי בניכוי 20% רווח יזמי	₪ 18,519
עלות בניה למ״ר	₪ 10,000
שווי מ״ר מבונה	**₪ 8,519**

(4) לאור כל האמור לעיל החליטה שמאית המשיבה להתבסס בתחשיבים לפי שווי מ״ר מבונה של 8,500 ₪.

(5) הובא בחשבון כי 60% מהדירות שיימכרו במגרש הנדון ישווקו במסגרת מחיר מטרה כחלק מתנאי המכרז של רשות מקרקעי ישראל. לכן שווי מ״ר מבונה שעליו נתבסס בחישוב ההשבחה יהיה משוקלל בין ״שווי שוק״ (40%) לשווי ״מחיר מטרה״ (60%).

סוג הדירה	שווי מ"ר מבונה	אחוז מהמגרש	שווי
שווי שוק	₪ 8,500	40%	₪ 3,400
מחיר מטרה (הנחה של20%)	₪ 6,800	60%	₪ 4,080
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪ 7,480**

8.2.4 **<u>מקדם אקווי׳ לשטחי השירות</u>:**

א. לצורך קביעת גובה המקדם הנדרש בעניינו, סקרה שמאית המשיבה שומות מכריעות שעסקו בהשבחה שנבעה כתוצאה מניוד זכויות של שטחי שירות מתת קרקע אל מעל הקרקע בפרויקטים של בתים משותפים, כדלקמן:

(1) בשומה המכרעת של השמאי דוד טיגרמן מיום 07/05/2021 בגוש 21117 חלקה 26, סח׳נין. נקבע מקדם אקוויוולנטי של 40% לשטח שירות עילי שאינו ממ״ד.

(2) בשומתה המכרעת של השמאית יעל הרון מיום 09/05/2024 בגוש 4000, חלקות שונות, מגרשים 207 + 247 ב״רובע הבינלאומי״, לוד. נקבע מקדם השבחה בשיעור של כ- 10% לשטח שירות שנויד מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

(3) בשומה המכרעת של השמאי בועז קוט מיום 06/04/2021 בגוש 30566 חלקה 70, ירושלים. נקבע מקדם השבחה בשיעור של כ- 20% לשטח שירות שנויד מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

(4) בשומה המכרעת של השמאית יעל הרון מיום 16/01/2020 בגוש 2950 חלקות 6, 28, 42, אשקלון. נקבע מקדם השבחה בשיעור של כ- 15% לשטח שירות שנויד מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. לאחר בחינת השומות המכריעות כאמור, קבעה מקדם אקוויוולנטי של 20% לשטח שירות עילי אשר התווסף במסגרת התכנית המשביחה ונוצל בתכנית ההיתר.

8.2.5 **<u>תחשיב ההשבחה לתכנית תמל/1087/1 – מועד קובע 07.01.2024 (שומת המשיבה):</u>**

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
סה"כ תוספת שטחי שירות	180.38 מ"ר	0.2	36.08 מר"א
שווי מ"ר מבונה			7,480 ₪
השבחה			**269,848 ₪**
היטל השבחה			**134,924 ₪**

8.2.6 <u>טענות משלימות / התייחסות לטענות שמאי המבקשת</u>:

א. <u>לעניין שווי מ"ר מבונה</u>:

(1) שמאית המשיבה דוחה את עמדתו של שמאי המבקשת, לפיה אין להביא בחשבון את מכרזי רמ"י כבסיס להשוואה אלא לבחון את השווי בגישת החילוץ.

(2) עפ"י תקן מס' 3 הגישה העדיפה להערכת שווי מקרקעין הינה גישת ההשוואה. לכן כאשר יש עסקאות של קרקע למגורים אין צורך לנתח עסקאות של דירות מגורים בגישת החילוץ, שעה ששימוש בגישת החילוץ עלול לעוות את השווי.

(3) שמאי המבקשת מבקש להתעלם ממכרזי רמ"י אך לא הציג ניתוח חלופי למגרשים הללו או למגרשים אחרים במתחם הרובע הבינלאומי.

(4) מגרשים אלו מהווים את עסקאות ההשוואה המהימנות ביותר אשר ניתוחן משקף את השווי בצורה הטובה ביותר. בלתי סביר לקבוע שווי מ"ר מבונה של כ- 4,957 ₪ בשכונה בה נותחו מכרזים של רשות מקרקעי ישראל אשר משקף שווי מ"ר מבונה של כ- 8,400 ₪ - 9,460 ₪.

(5) מדובר בפער של כ-80% אשר אינו מתיישב עם המציאות בשכונת הרובע הבינלאומי בפרט ובעיר לוד ככלל.

(6) בנוסף קיימת הכרעה בהשגה ראשונה של הגב' לני וייל, שמאית מקרקעין ומנהלת מחוז תל אביב והמרכז אשר קבע ברובע הבינלאומי שווי של מ"ר מבונה 8,150 ₪ נכון למועד הקובע 08/11/2021.

(7) <u>לעניין ניתוח תוצאות מכרז רמ"י - ניתוח מתחם 7107</u>:

- שמאית המשיבה דוחה את טענת שמאי המבקשת, לפיה ההצעה הזוכה הינה חריגה באופן משמעותי מההצעות אחריה.
- המגרשים שווקו במכרז רמ"י, כאשר חברות יזמיות הגישו הצעות על אותם המגרשים, הכירו את תכנית תמ"ל 1087, אשר הייתה בסטטוס מאושר ומסמכיה היו חשופים לעיני כולם. לא ניתן להתייחס אל ההצעה הזוכה כ-"קונה מיוחד" או מחיר אשר אינו משקף את שווי השוק, אלא נדרש להתייחס כעסקה כלכלית אשר נבחנה בצורה יסודית על ידי החברה היזמית אשר הגישה הצעה וזכתה במכרז.
- הפער בין ההצעה הראשונה לשנייה במכרז הינו כ- 9.4% (כולל עלויות פיתוח).
- הפער בין ההצעה הראשונה לשלישית במכרז הינו כ-11.2% (כולל עלויות פיתוח).
- פערים בסדר גודל הנ"ל אינם חריגים בשווי עסקאות בסדר גודל של כ- 240 מיליון ₪.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- אף על פי כל הנטען לעיל ובניגוד לדעתה, אם ניקח את ממוצע שלושת ההצעות הגבוהות במרכז השווי הינו - 221,487,922 ₪, ממנו עולה כי שווי מ״ר מבונה הינו 8,811 ₪ בשוק החופשי.
- לעניין שטח המסחר במגרש מס׳ 311 (מושא ההשוואה), שמאי המבקשת טועה, בעת בחינת השווי המתקבל מניתוח תוצאות המכרז, הובא בחשבון שטח המסחר בתחשיב השטח האקוו׳ הכולל.

(8) כחיזוק לאמור מפנה שמאית המשיבה להכרעתה של השמאית אורית גלן (גו״ח 7350/92), אשר קבעה שווי מ״ר מבונה של 7,000 ₪ בשכונת נופי בן שמן.
השמאית המכריעה ניתחה את השווי בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ ולבסוף ציינה בשומתה כך: *״בהתחשב בניתוח המכרזים המהווים השוואה ישירה לנכס הנדון, ובהתאמה למועד הקובע, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך 7,000 ₪, כפי שהוערך ע״י שמאית המשיבה״.*
בשומתה המכרעת קבעה כי ״דרך המלך״ הינה גישת ההשוואה ולא גישת החילוץ. יוער כי ערכי השווי בשכונת נופי בן שמן הינם נמוכים יותר ממתחם הרובע הבינלאומי (הן בניתוח מגרשים של מכרזי רמ״י והן בעסקאות ההשוואה).

(9) למכרזי רמ״י שהוצגו ע״י שמאי המבקשת (ברחובות ובשדה דב בתל אביב) אין שום קשר למקרה דנן. קל וחומר כאשר מדובר בערים שונות שאינן דומות באופיין למתחם הנדון.

(10) דווקא במתחם הנדון יש קצב מכירות גבוה וטוב והמחירים הולכים ועולים כל הזמן, זאת להבדיל ממקומות אחרים בארץ.

(11) המכרזים שנותחו בשומת המשיבה הנם מהמתחם בו מצויים הנכסים הנידונים משנת 2022 אל מול מועד קובע בחודש ינואר 2024. לכן לא ניתן לקרוא לזה נתוני השוואה שאינם איכותיים ו/או אינם רלוונטיים, בהתייחס לפער הזמנים בין המועדים.

(12) חיזוק לאמור ניתן למצוא בשומות מכריעות קודמות שנערכו בתחום התכנית הנידונה, גם של השמאי ג׳קי פז שקבע 7,900 ₪ למ״ר מבונה וגם של השמאי דוד בריל שקבע שווי של 8,100 ₪ למ״ר מבונה. בנוסף יש הכרעה בהשגה ראשונה בשמאי הממשלתי שתומכת גם היא בערכי השווי כאמור. כלומר יש כל כך הרבה נתונים ולבוא להגיד שהשווי הוא 5,000 ₪ בלבד, זה לא מקובל ולא נכון.

(13) מפנה את תשומת הלב לכך שיש מכרזים נוספים שהצביעו גם על שווי מ״ר מבונה גבוה מ – 8,500 ₪.

ב. <u>לעניין שיעורי הריבית ותנאי תשלום</u>:

(1) טען שמאי המבקשת כי שיעור הריבית עלה ועל תנאי התשלום 90-15/85-10 גורמים לירידה ניכרת בביקוש. זו טענה בעלמא ללא הוכחות.

(2) קיימות עסקאות רבות במתחם הרובע הבינלאומי וחלקן נותחו בשומת הוועדה. בשומת הוועדה צוין כי ניתוח בגישת החילוץ נערך כגיבוי בלבד לניתוח המגרשים והכרעה בהשגה ראשונה ברובע הבינלאומי.

(3) בניגוד לטענתו ולגופו של עניין, רמת הביקוש בשכונת הרובע הבינלאומי מאוד גבוהה. ניתן

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לראות זאת בעסקאות אשר מדווחות לרשות המיסים, המחירים בשנה האחרונה עלו באופן משמעותי מה שמעיד על עליית הערך ולא ירידה בניגוד לטענת שמאי המבקשת.

ג. <u>שומות מכריעות</u>:

(1) הכרעתה של השמאית יעל הרון אליה הפנה שמאי המבקשת (מגרשים 207 + 247 ברובע הבינלאומי):

- וועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה, מחוז מרכז קבעה כי בשומת הרון "נפלו פגמים מהותיים המביאים להפחתת היטל ההשבחה תוך פגיעה בקופה הציבורית, באופן המצדיק את התערבות ועדת הערר בשומה דנן".
- ועדת ערר ביטלה את שומתה המכרעת של השמאית יעל הרון.
- על כן יש להתעלם מהשומה.

(2) הכרעתו של השמאי דוד בריל (גו"ח 3969/80, מגרש 309 ברובע הבינלאומי):

- בתאריך 12/06/2025 הכריע השמאי המכריע מר דוד בריל, בהשבחה בגין אישור תכנית תמ"ל/1/1087, מגרש 309 ברובע הבינלאומי.
- בשומתו המכרעת קבע שווי מ"ר מבונה של 8,100 ₪. מדובר בשומה המכרעת האחרונה במתחם הרובע הבינלאומי אשר משקללת את כלל הנתונים במתחם.

ד. <u>לעניין שטחי השירות לחיוב</u>:

(1) שמאי המבקשת הוסיף במצב הקודם תוספת שטחי שירות בהיקף של 75 מ"ר.

(2) בסעיף מס' 3 לטבלת הזכויות בהוראות תכנית תמ"ל/1087 צוין כי ניתן להוסיף 70 מ"ר כשטח שירות לצורך שימושים מוגדרים כשטחי שירות כגון מועדון, חדר כושר, קירוי בריכה ועוד.

(3) לעניין זה יפים דבריו של השמאי המכריע מר דוד בריל:

> *"באשר לתוספת זכויות, אשר מופיעות כהערה מס' 4, בתוכנית תמ"ל/1087 ומתייחסות ל-280 מ"ר שטח עיקרי ו-70 מ"ר לשירות, מעבר להיקף השטחים המותר בטבלה. אני סבור, כי אין מקום להביאם בחשבון, במצב הקודם, מאחר ואין אפשרות לעשות שימוש בהם, אלא למטרה להם יועדו בתוכנית. אפנה להחלטה בערר לו/8060/1024 בפרוטוקול הדיון, "חברת ניצני מבקשת בע"מ", בעמוד 14."*

ה. <u>לעניין מקדם אקווי' לשטחי שירות</u>:

(1) טוען שמאי המבקשת כי המקדם הנכון לשטח שירות עילי הינו 10% בלבד תוך שהוא מפנה לשומתה של השמאית המכריעה יעל הרון במתחם הנדון. שומה זו בוטלה.

(2) יודגש כי המקדם אשר הובא בחשבון ע"י השמאית המכריעה יעל הרון, הינו למקדם השבחה בגין ניוד שטח שירות עילי מתת הקרקע ל-שטח שירות עילי.

(3) במקרה הנדון לא מדובר בניוד שטח אלא בתוספת שטח שירות עילי ולכן המקדם האקוויוולנטי נקבע בהתאם.

(4) בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מר יעקב פז (גו"ח 3999/36), אימץ השמאי פז את המקדם שנקבע בשומת יעל הרון. יוער כי הוועדה המקומית הגישה ערר על הכרעתו של

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

השמאי המכריע יעקב פז ונכון למועד כתיבת התגובה הנ"ל טרם נתכנסה וועדת ערר לדון ולהכריע בערר.

(5) לעניין מקדם אקוויוולנטי של תוספת שטחי שירות:

מפנה להכרעתו של השמאי המכריע מר דוד בריל (מגרש 309 ברובע הבינלאומי), בה נקבע כדלקמן:

"אני בדעה כי אין עסקינן בניוד זכויות, אלא בתוספת שטחי שירות. על כן, מקדם ההשבחה שייקבע כאן אמור להיות שונה ביחס לשומתה של גב' יעל הרון.

באשר לשומות המכריעות שהוגשו לאחר הדיון ע"י המבקש, אגיב כי כולן עוסקות בניוד זכויות, על כן, לא קבלתי אותן:

> *"לפיכך, מסקנתי היא כי תוספת שטחי שירות, תורמת ומשביחה את שווי המקרקעין. ככל ולא היו מתווספים שטחי שירות, כי אז ניתן היה להניח, שהיה נדרש לצמצם ניצול שטחים עיקריים ו/או שטחים סחירים אחרים, על מנת לממש את סך בניית 200 יח"ד, למרות שנושא זה לא הוכח, במקרה כאן. מעיון בבקשה להיתר, נוצלו רק חלק מתוספת שטחי השירות שהוקנו בתוכנית, ובגינם בוצע תחשיב החיוב."*

(6) לחיזוק טענותיה מפנה להחלטת וועדת ערר לתכנון ובניה, מחוז מרכז בערר 8060/1024 חברת ניצני מבשרת בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד, אשר דנה בטענות זהות לעניין שווי מ"ר מבונה ומקדם אקוויוולנטי לשטחי שירות ועוד, שנטענו לגבי אותה התכנית באותו רובע בינלאומי כבר על ידי בעלי זכויות אחרים.

לסיכום, העוררת קיבלה את הצעת וועדת הערר לבטל את הערר ובנוסף הוחלט כי לא נדרש למנות שמאי מייעץ. המלצת וועדת ערר לבטל את הערר ולא למנות שמאי מייעץ מעידה על שומה הוגנת וסבירה בהחלט מצד הוועדה המקומית.

(7) יש הבדל במהות בין ניוד לבין תוספת שטחי שירות. הוועדה המקומית הלכה על הצד הזהיר במקדם שקבעה, כאשר יש שומות מכריעות שחישבו גם 15% בגין ניוד בלבד בעוד הם קבעו מקדם שווי אקוו' לשטחי שירות עיליים ולא רק מקדם השבחה לניוד שטח שירות קיים.

ו. <u>לעניין מהות ההשבחה</u>:

(1) נטען ע"י שמאי המבקשת שתוספת שטחי השירות לא השביחו את המקרקעין.

(2) ראשית, זה לא נכון עובדתית, שכן לפי טענה זו לא היתה מניעה להקים את הפרוייקט טרם אישור תכנית תמל/1/1087, לא היה חייב להמתין לתכנית הנוספת ויכלו לבנות את הפרוייקט גם בהתאם לשטחי השירות במצב הקודם. אז מדוע חיכו לאישורה של התכנית?!

(3) שנית, מדוע אף יזם בכל המתחם לא עשה זאת?! הם ערכו שומות השבחה בגין התכנית החדשה החלה בענייננו לפחות בנוגע ל - 30-35 מגרשים. בכל גרמושקה שנתקלו וחייבו תמיד שטחי השירות שנוצלו גבוהים מהיקף שטחי השירות במצב הקודם. כלומר כולם בונים שטחי שירות שאינם סחירים על חשבונם מטוב ליבם?! טענה מוזרה שכן כולנו מבינים שלא יכולים לבנות בכלל בניין אם אין לי לובי או מעבר או חדר מדרגות לפי תקנים. שווי הנכס לא מתחיל

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ונגמר בדירה.

(4) נכון שהניתוח נערך רק לשטחי פלדלת, שכן שטחי השירות מגולמים בשטח הפלדלת, אך ברור לכולנו שלא ניתן לבנות בניין בלי שטחי שירות לכן אף יזם לא הוציא היתר בנייה טרם התכנית וכולם נצלו את שטחי השירות שהתב"ע החדשה נותנת.

(5) מבהיר כי במצב הקודם היה לי מעין פגם שלא אפשר בנייה מיטבית של זכויות הבנייה, והם כשמאי ועדה חייבו בהשבחה נמוכה מאוד, שכן החלופה של היזם היתה לנצל שטח עיקרי לטובת שטחי שירות כך שההשבחה גבוהה בהרבה מזו שנקבעה בשומת המשיבה.

(6) מפנה להחלטת ועדת ערר בעניין ניצני מבשרת, בה נדון התיק הראשון שהגיע על התכנית הנידונה. עלו שם טענות שונות על עצם החבות ומבחן ההתעשרות, ושם נקבע שיש תכנית מתקנת שבלעדיה לא היו יכולים לבנות והיא חייבת בהשבחה. חברת הוועדה נאוה סירקיס אף קבעה כי המשיבה נקטה משנה זהירות בחישוב ההשבחה שכן יכלה לדחות את שווי המצב הקודם כולו בשנתיים ובכך לקבוע השבחה גבוהה אף יותר.

(7) <u>מבהירים כי</u>:

- בתיק הנדון אצל השמאי המכריע ג'קי פז לא היה ויכוח על עצם החבות אלא על גובה ההשבחה, כאשר הוועדה המקומית החליטה משיקולים אסטרטגיים הקשורים בתיק הנדון שם למשוך את הערר ללא החזרת התיק לברור נוסף אצל השמאי המכריע.
- הכרעתה של השמאית יעל הרון, אשר נערכה בגין הקלות בנייה שהתבקשו בין היתר לניוד שטחי שירות (טרם אישורה של התכנית הנידונה) בוטלה ואינה רלוונטית, זאת על אף שההשבחה שנקבעה בה נותרה ללא שינוי גם אחרי הליך הערר.

8.3 **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:**

8.3.1 <u>עקרונות, גורמים ושיקולים אשר הובאו בחשבון בבחינת ההשבחה</u>:

א. מיקומו של הנכס במרקם הכללי של העיר לוד בכלל, ובמתחם שדה הרובע המערבי בפרט.

ב. שטחו של המגרש נשוא השומה - 2,693 מ"ר.

ג. התאריך הקובע לשומה הינו - 1/1/2024

ד. מצבו התכנוני של הנכס במצב קודם ואפשרויות ניצולו בהתאם לתוכנית המאושרת.

ה. מצבו התכנוני של הנכס במצב חדש ואפשרויות ניצולו בהתאם לתוכנית החדשה.

ו. מצבו של שוק הנדל"ן, וריבית הפריים והשפעתם, בתאריך הקובע לשומה זו.

ז. פסיקות שמאים מכריעים שנערכו בתחום תב"ע תמ"ל/1087 ותמ"ל/1087/1 תוך התאמתם לנכס נשוא שומה זו ולעובדה כי 60% מהדירות משווקות במסגרת מחיר מטרה.

ח. צורתו של הנכס נשוא שומה זו.

ט. תוספת שטחי שירות בלתי סחירים, מגדילה את עלות הבנייה הכוללת, ואינה מוסיפה לפדיון, במיוחד בדירות המשווקות כדירות מחיר מטרה.

י. במצב הקודם היה שטח ממוצע של 29 מ"ר שטחי שרות עיליים לכל יח"ד. שטח זה מאפשר לבנות בנין עם כל הפונקציות הנדרשות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.2 <u>נתונים לאומדן השווי (שומת המבקשת)</u>:

א. <u>שווי מ״ר מבונה</u>:

(1) שמאית הועדה המקומית קבעה בשומתה שווי למ״ר מבונה משוקלל, לנכס נשוא השומה, לתאריכים הקובעים לשומה זו, בסך של 7,480 ₪/למ״ר.

(2) קביעת השווי של שמאית הועדה התבססה בין היתר על ניתוח מכרזי רמ״י, הכרעה בהשגה ראשונה, עסקאות השוואה של דירות מגורים בבניה חדישה במתחם וקביעת שווי למ״ר מבונה עפ״י גישת החילוץ.

(3) שמאית הועדה הציגה בשומתה שני מכרזי רמ״י וניתחה מהם שווי למ״ר מבונה. מדובר במכרזים לשיווק יח״ד במסלול של שוק חופשי.

ב. <u>לעניין ניתוח המכרז הנוגע למתחם מס׳ 7102, טוענים כי</u>:

(1) שמאית הועדה המקומית לא הביאה בתחשיביה את זכויות הבניה למסחר במגרש 311, כאשר ניתחה את השטח האקו׳ הכולל במתחם זה.

(2) להלן הזכויות מתוך טבלת זכויות הבניה תמל/1087):

מס' מגרש	שטח מגרש	ייעוד	שימוש	שטחים עיקריים		שטחי שירות		מספר יח"ד	גובה	מס' קומות	
				מעל 0.00±	מרפסות	מעל 0.00±	מתחת 0.00±			עילי	תת"ק
211	2,817	מגורים ג'	מגורים	4,700	590	1,450	3,250	49	27 מ'	7	2
212	3,685	מגורים ג'	מגורים	6,000	770	1,880	4,160	64	27 מ'	7	2
311	4,869	מגורים ד'	מגורים	13,800	1,800	4,350	9,450	150	43 מ'	12	3
311		מגורים ד'	מסחר	630		270	840				

(3) שמאית הועדה ערכה את תחשיביה לפי סכום התמורה ששולם לרמ״י בצירוף עלויות הפיתוח, במקום לבססו על שווי הקרקע ללא הוצאות פיתוח.

(4) לטענתם קיימים הבדלים מהותיים בין המגרשים במכרז לעומת המגרש נשוא השומה:

- במגרשים 211 ו - 212 אין חזית מסחרית.
- צפיפות נמוכה יותר.
- הבינוי במגרשים 211 ו - 212 הינו של 27 מ׳ (7 קומות).
- במגרשים 211 ו- 212, יש באופן יחסי יותר דירות מיוחדות (גן/פנטהאוז).
- במגרשים עם חזית מסחרית אין דירות גן או פחות דירות גן באופן יחסי.

ג. <u>לעניין ניתוח המכרז הנוגע למתחם מס׳ 7102</u>:

(1) במסגרת מכרז זה שווקו שלושה מגרשי בניה מס׳ 107-109 , ביעוד מגורים ב׳:

מס' מגרש	גודל מגרש	ייעוד	שימוש	שטחים עיקריים		שטחי שירות		מספר יח"ד	גובה	מס' קומות	
				מעל 0.00±	מרפסות	מעל 0.00±	מתחת 0.00±			עילי	תת"ק
107	5,481	מגורים ב'	מגורים	7,500	900	2,250	5,130	75	20 מ'	5	2
108	5,650	מגורים ב'	מגורים	7,500	900	2,250	5,130	75	20 מ'	5	2
109	5,634	מגורים ב'	מגורים	7,300	930	2,270	5,060	77	27 מ'	7	2

(2) במכרז זה ההצעה הזוכה הינה על סך של 188,888,888 ₪. הצעה זו חריגה באופן משמעותי משלושת ההצעות אחריה. להלן חמשת ההצעות הראשונות במכרז:

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. ₪ 188,888,888
2. ₪ 166,500,000
3. ₪ 162,180,190
4. ₪ 131,118,118
5. ₪ 127,964,913

(3) לעניין זה מציינים את הנחיות השמאי הממשלתי לניתוח מכרזים:

*"**הצעה זוכה חריגה:** כאשר קיימת הצעה זוכה חריגה, ביחס להצעות האחרות באותו מכרז ו/או ביחס למחיר השומה, יתכן שהמחיר המוצע אינו משקף את שווי השוק, ואף יתכן שמדובר בקונה מיוחד. במקרים כאלה נדרשת בדיקה ביחס למחירים בסביבה ולמגמות בשוק הנדל"ן."*

...

"שימוש בנתוני מכרז אחד במסגרת 3 הצעות תקפות: לעיתים, מכרז אחד יכול לשקף את שווי השוק במסגרת 3 הצעות תקפות, על פי התקינה השמאית. זאת מכיוון שכל הצעה כשרה (כל ההצעות מעל מחיר המינימום, שלא נפסלו) יכלה להיות ההצעה הזוכה, אלמלי ההצעות הגבוהות ממנה. לפיכך, לאור איכות הנתונים, כאשר בידנו מספיק הצעות מהן ניתן ללמוד על שווי השוק (למשל, ממוצע 3 ההצעות הגבוהות), הן מלמדות לא פחות ואולי אף טוב יותר, מ 3 עסקאות המדווחות למס שבח."

(4) לאור האמור יש להביא בחשבון את ממוצע שלושת ההצעות הבאות אחרי ההצעה הזוכה. ממוצע שלושת ההצעות, כולל ההצעה הזוכה, הינו 172,523,302 ₪ (לא כולל פיתוח). שווי מ"ר מבונה במכרז זה הינו: 6,863 ₪/למ"ר מבונה (25,138 מ"ר / 172,523,302 ₪).

(5) לאור האמור קיים קושי בהשוואת נתוני מכרז זה לנכס נשוא השומה.

ד. <u>הערה כללית לעניין המכרזים שהציגה שמאית הועדה בשומתה</u>:

(1) שני המכרזים שצוינו בשומת שמאית הועדה הינם מתאריך 11/5/2022.

(2) מכרזים אלו אינם רלוונטיים לתאריך הקובע לשומתנו, מהסיבות הבאות:

- בתאריך 11/5/2022 שער הריבית של בנק ישראל - 0.35%.
- בתאריך הקובע לשומה, שער הריבית של בנק ישראל - 4.5%.
- פרוץ מלחמת "חרבות ברזל".
- שוק המקרקעין הפך להיות שוק בו דירות נמכרות בתנאי תשלום של 85-90/10-15 ולכן יש להביא בחשבון ירידה ניכרת בביקוש לקרקעות ועלויות מימון כבדות החלות על היזמים.

(3) בנסיבות אלו אנו סבורים שאין להביא בחשבון את המכרזים הללו כבסיס להשוואה.

ה. <u>עסקאות מכר של דירות במתחם</u>:

(1) שמאית הועדה המקומית הציגה בשומתה בטבלה בעמ' 16 למטה, מספר עסקאות של דירות מגורים חדשות בגוש 4000, חלקות שונות.

(2) העסקאות שהוצגו ע"י שמאית המשיבה הינן מחודשים יוני - יולי 2024. עסקאות אלו מרוחקות חצי שנה מהתאריך הקובע לשומה זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) לצורך קביעת שווי למ״ר בנוי, בחנתי עסקאות של מכר דירות, לפני ובסמוך לתאריך הקובע לשומה זו:

תאריך עסקה	גו"ח	שנת בניה	שטח ברוטו/ נטו	קומה	מס' חדרים	שווי מכירה	שווי מר"מ אקווי'
11.09.2023	3999/45/40	2004	124	8	5	₪ 2,685,703	₪ 21,658
12.09.2023	3999/45/38		124	7	5	₪ 2,668,115	₪ 21,517
13.09.2023	3999/45/36		124	7	5	₪ 2,630,703	₪ 21,215
21.09.2023	3999/45/31		124	6	4	₪ 2,615,703	₪ 21,094
שווי מ"ר בנוי בממוצע							**₪ 21,371**

(4) הובא בחשבון כי הדירות נמכרות בתנאים של 10/90 - לצד הזהיר הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה 21,000 ₪/למ״ר, המגלם את ההטבה הזו לרוכש.

(5) לעניין זה מציינת שמאית המשיבה את שומתו המכרעת של השמאי יעקב הלוי (גו״ח 40115/17, מגרש 105 אילת), בה קבע בין היתר בעמ׳ 12 לשומתו:

> *״מבדיקה שעשיתי עולה שהמכירות בשנת 2023 נעשו תחת מבצעי פריסייל של 15% בחתימת חוזה והיתרה בעת קבלת הדירה. היות ומחירי הדירות לא עלו בשנת 2023 השווי למ״ר בנוי ייקבע בהתאם לשווי בשנת 2022 (השווי למ״ר בשנת 2023 כולל עלות סמויה ליזם שיש לנקות)״.*

(6) דהיינו השמאי המכריע הביא בחשבון הפחתה בשווי מ״ר בנוי של 9%.

ו. <u>חישוב שווי מ״ר מבונה (עפ״י גישת החילוץ) לתאריכים הקובעים לשומה זו</u>:

(1) <u>חישוב שווי מ״ר מבונה בשוק החופשי</u>:

אנו מקבלים את הנתונים, שקבעה שמאית הועדה בחישוביה (20% יזמות, 10,000 ₪/למ״ר עלות בניה) למעט השווי למ״ר בנוי.

שווי מ"ר מבונה לדירות מגורים	סה"כ
שווי מ״ר בנוי לדירה חדשה	₪ 21,000
שווי מ״ר בנוי בניכוי 17% מע״מ	₪ 17,948
שווי מ״ר בנוי בניכוי 20% רווח יזמי	₪ 14,957
עלות בניה למ״ר	₪ 10,000
שווי מ״ר מבונה	**₪ 4,957**

מציינים כי בשומה מכרעת שנערכה במתחם התוכנית (תמל/1087) ע״י השמאית המכריעה, יעל הרון, לתאריך קובע 22/08/2023, שמאית הועדה המקומית (הגב׳ תמר אברהם), בחישוב שווי מ״ר מבונה עפ״י גישת החילוץ, קבעה בשומתה שווי מ״ר בנוי, לתאריך הקובע לשומה - 21,000 ₪/למ״ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) <u>חישוב שווי מ״ר מבונה בשוק החופשי</u>:

בהתאם לחוברת המכרז נקבע כדלקמן:

״ מחיר יחידת דיור במחיר מטרה: מחיר יחידת דיור שייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ״ר בנוי עיקרי, ובשקלול המקדמים הרלבנטים ולאחר הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע״מ לא יעלה על 310,278 שקלים חדשים.״

.....

מספר מתחם	גוש	חלקה (בחלק)	שווי מ"ר בנוי עיקרי (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה
7107	*4228*	*27,28,26,36,35*	*13,897 ₪*	*16,789,000 ₪*

״

מהאמור עולה כי שווי מ״ר מבונה, למגורים במסלול מחיר מטרה הינו כדלקמן:

13,897 ₪ / למ״ר × 0.8 = 11,117 ₪ / למ״ר.

שווי למ"ר בנוי ללא מע"מ (כפי שהביאה בחשבון שמאית הועדה)	11,117 ₪
בניכוי 18% רווח יזמי	9,421 ₪
בניכוי עלות בניה למ"ר (עלות מופחתת)	8,500 ₪ (-)
שווי למ"ר מבונה בשוק החופשי	**921 ₪**

הערה: שמאית המשיבה בשומתה לא ניתחה שווי מ״ר מבונה מגורים במסלול של מחיר מטרה, אלא קבעה שיש להביא בחשבון הפחתה של 20% ממחיר שווי שוק.

חישוב שווי מ״ר מבונה משוקלל:

סוג הדירה	שווי מ"ר מבונה	אחוז במגרש	שווי מר"מ משוקלל
שוק חופשי	4,957 ₪	40%	1,982.8 ₪
מחיר מטרה	921 ₪	60%	552.6 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל			2,535 ₪

ז. <u>שומות מכריעות בתחום תכנית תמל/1087</u>:

(1) שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריעה, הגב׳ יעל הרון, ביחס לנכס הידוע כגוש 4000, חלקות: 23,26,35 (חלק), מגרשים 207,247 בתכנית תמל/1087, קבעה השמאית המכריעה שווי מ״ר מבונה, לתאריך קובע 22/08/2023, כדלקמן:

שווי זכויות בניה דירות שוק חופשי	:	5,600 ₪
שווי זכויות בניה דירות מחיר למשתכן	:	560 ₪
שווי זכויות בניה ממוצע במגרשים 207,247	:	3,080 ₪

(2) שומה מכרעת של השמאי מר יעקב פז ביחס למגרש 216 עפ״י תמ״ל/1087 (גו״ח 3999/36 חלק). השמאי המכריע קבע שווי מ״ר מבונה משוקלל לתאריך קובע 1/1/2024 בסך של 3,450 ₪/מ״ר.

בהתאם למכלול הנתונים שעמדו בפני, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה בתנאי שוק חופשי הינו בגבולות הסך של 7,870 ₪ (ללא מע״מ ופיתוח).
שווי משוקלל הינו בגבולות הסך של 3,450 ₪ (ללא מע״מ ופיתוח).

(3) ממוצע שווי מ״ר מבונה עפ״י השומות המכריעות: 3,265 ₪/למ״ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ח. <u>קביעת שווי מ״ר מבונה</u>:

לאור העובדה כי קיימות שומות מכריעות במתחם התוכנית, אנו מאמצים את ממוצע השווי מ״ר מבונה בסיסי, לתאריך הקובע לשומה זו, דהיינו - **3,265** ₪/**למ״ר**.

הערה: במגרשים נשוא השומה המכרעת של השמאית יעל הרון (207,247), לא קיימת קומת קרקע מסחרית.

8.3.3 <u>שטחי שירות לחיוב</u>:

א. שמאית הועדה המקומית, בחישוב ההשבחה לתוכנית תמ״ל/1087/1, הביאה בחשבון תוספת שטחי שרות של 180.38 מ״ר.

נציין כי בהתאם להוראות תוכנית תמ״ל/1087, קיימים תוספות לשטחי השרות מעבר לשטחים המותרים עפ״י טבלת הזכויות, כדלקמן:

במגרשים הכוללים מעל 40 יח״ד ניתן להוסיף עד 280 מ״ר שטח עיקרי ועוד 70 מ״ר שטחי שרות, מעבר לשטחים מהמותרים.	70 מ"ר
תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של 50 מ״ר (הערה: תחתנה השנאה קיימת רק במגרש 223)	50 מ"ר
עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז.	5 מ"ר
סה״כ תוספת שטחי שרות מעבר לשטחים המותרים.	135 מ"ר[16]

לאור האמור יש להביא שטחים אלה במניין שטחי השרות במצב קודם.

45.35 מ״ר = 135 מ״ר – 180.35 מ״ר.

ב. <u>מקדם שטחי שירות</u>:

שמאית המשיבה המקומית קבעה בשומתה מקדם לשטחי שרות כלליים של 0.2. להלן שתי פסיקות שמאים מכריעים בתחום התוכנית בהן נקבע מקדם לשטחי שרות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם אקווי' לשטחי שירות כלליים
יעל הרון	4000/23	0.1
יעקב פז	3999/36	0.1

אנו מאמצים את המקדם 0.1 שנקבע בשומות המכריעות.

8.3.4 **<u>תחשיב ההשבחה (שומת המבקשת)</u>:**

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
סה"כ תוספת שטחי שירות	45.35 מ"ר	0.1	4.535 מר"א
שווי מ"ר מבונה			3,265 ₪
השבחה			**14,202 ₪**
היטל השבחה			**7,101 ₪**

8.3.5 <u>טענות משלימות / התייחסות לטענות שמאית המשיבה</u>:

א. <u>חילוץ לעומת השוואה ישירה</u>:

(1) עסקות ההשוואה שהוצגו ונותחו בשומת המשיבה הנן משנת 2022. בשנת 2022 הריבית בשוק היא 0.5% בעוד בתאריך הקובע הריבית 3.75% (ריבית בנק ישראל). בנוסף התאריך הקובע

16 כך במקור (א.ח). למיטב הבנתו של הח״מ סכמת השטחים שפורטו בטבלה מצביעה על של 125 מ״ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הנו אחרי פרוץ מלחמת חרבות ברזל, תקופה בה אין עובדים, קיימות התייקרויות מאוד גדולות בתשומות ואין קונים כי כולם עסוקים במלחמה.

(2) לעניין זה מפנה לשני מקומות שבהם היו עסקות בשנת 2022 ובמועדים מאוחרים יותר, וניתן ללמוד מהם מה עשה השוק בתקופות אלה.

דוגמה אחת היא במכרזים בשכונת קרית משה ברחובות. מכרזים בחודש יוני 2022 (בדומה למועד בו בוצעו העסקות שהוצגו ע"י המשיבה) נסגרו לפי סך של כ – 9,196 ₪ למ"ר מבונה בממוצע. בנוסף היו שם שני מגרשים באותם מכרזים (178,179) ששווקו לפי סך של כ – 11,079 ₪ למ"ר מבונה. העסקה בוטלה והם שווקו פעם נוספת ב 01.02.2023 לפי סך של כ – 7,208 ₪ למ"ר מבונה. ההבדל היחיד בין שני המועדים הוא שיעור הריבית (0.75% במועד המכרז הראשון לעומת 3.75% במועד המכרז השני). ברחובות יש שיווק נוסף מחודש אפריל 2023 ששיעור הריבית 4.75% שנסגר לפי סך של 6,103 ₪ למ"ר מבונה וביוני 2023 ירדו המחירים ל – 5,100 ₪ למ"ר מבונה. כלומר יש ירידה דרסטית של כמעט 50% במחירי הקרקעות, זאת עוד לפני השפעה של מלחמת חרבות ברזל.

דוגמה נוספת היא במתחם שדה דב בתל אביב. אם משווים את הערכים המתקבלים במכרזים משנת 2021-2022 לתוצאות המכרז האחרון של שנת 2025, מוצאים ירידה מוצעת במחירי הקרקע של כ- 30%.

המסקנה שאם הולכים לעיר כמו רחובות שמאפיינת ברמת המחירים את העיר לוד בה ממוקם הנכס הנדון, יש ירידה בשווי הקרקע של כ- 50% לפני תחילתה של מלחמת חרבות ברזל ובמקום יוקרתי יותר כמו תל אביב, של כ- 30% המשקפת גם את ההשפעה של חרבות ברזל.

מכרזי ת"א ורחובות כאמור, הוצגו לצורך הצגת מגמה של ירידות מחירים בתוצאות מכרזי רמ"י, והם מוכיחים את ירידת המחירים כנדרש ומעידים גם על מצב הדברים בענייננו.

(3) על כן, על אף שהתקן קובע כי גישת ההשוואה הישירה עדיפה, ראשית הוא מחייב לפחות 3 עסקות השוואה בעוד שמאי המשיבה הביאו רק שתיים בלבד ושנית במקרה דנן חלו שינויים משמעותיים מאוד בין מועד ביצוע העסקות לבין המועד הקובע הנדון בענייננו, כך שבמקרה דנן הגישה העדיפה יותר הנה גישת החילוץ של מרכיב הקרקע, מעסקות מכר דירות שנערכו סמוך ממש למועד הקובע. לחיזוק עמדתו מפנה לס' 5.2 לתקן שמאי מס' 3, התומך בעמדתו כפי שפורטה לעיל.

(4) <u>מבהיר כי</u>:

- בכל הנוגע למכרזים שנערכו בשנת 2022, אין מדובר רק בשינוי של מועד קובע (בין המכרזים למועד הקובע הנדון בענייננו), אלא בשינויים משמעותיים שקרו בין מועדים אלה הקשורים בעלייה בשיעור הריבית ובפתיחת מלחמת חרבות ברזל. לא ניתן להתעלם מכך. זה לא סתם שינוי במועד הקובע.
- במועדים הרלוונטיים העסקות נמכרות במבצעי מימון כאלה ואחרים שיש להביא אותם בחשבון בעת בחינת ערכי שווי המכירה, שכן שאתה עושה חילוץ יש פה הוצאה מאוד גדולה של עלויות מימון. השמאי המכריע יעקב הלוי בעיר אילת, הפחית כ – 9% ממחיר המכירה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לפני שביצע את החילוץ והשמאית המכריעה רינת וייס הביאה בחשבון בעיר אשדוד, 10% הפחתה.

(5) לעניין הכרעת השמאית המחוזית, ראשית היא נערכה בהתייחס למועד קובע בשנת 2021, שנית נאמר לא אחת על ידי שמאים מכריעים ששמאי מחוזי אינו שמאי מכריע ולכן אין להסתמך על הכרעות אלה. קל וחומר כאשר מדובר בשומה של 3 שנים אחורה.

(6) בכל מקרה אם שמאי המשיבה קובעים שווי מ״ר מבונה לסך של כ – 8,500 ₪ ודירות נמכרו במועד הקובע לפי 21,300 ₪ למ״ר, אזי שני המספרים לא חיים יחד.

ב. <u>מקדם ההשבחה לשטחי השירות</u>:

(1) לטענת שמאי המבקשת הם נצמדו לשומתם של השמאים המכריעים ג׳קי פז / יעל הרון שלדעתם אין הבדל ביניהן, על אף שאחד מהן מדבר על ניוד שטחי שירות ואחד על התוספת שטחי שירות ומסביר:

- בתיק של השמאי ג׳קי פז הגענו לועדת ערר ויש כבר החלטה והיא המליצה לוועדה המקומית למשוך את הערר והוועדה המקומית אכן משכה אותו.
- בשומת יעל הרון היא קבעה 10% על ניוד מתת הקרקע לעל הקרקע והם הופיעו אצל ג׳קי פז וטענתי כי הואיל ושמאי המשיבה לא נתנו ערך לשטחי השירות שחישבו שווי מ״ר מבונה אלא לקחו זאת כמגולם, מרכיב הקרקע למ״ר מבונה על ותת קרקעי שווה אפס, אם ייחסת את כל השווי לפלדלת אז לשיטתך שטחי השירות שווים לגמרי אפס.
- בכך אין כלל השבחה במקרה דנן. אבל הואיל ויעל הרון קבעה 10% אז אימצו אותה, כאשר המטרים מלמטה אחרי שענו על תקן חניה אינם בעלי ערך כלכלי, על כן זה לא משנה אם הוספת שטחים או העלית אותם מלמטה, מקדם ההשבחה (ככל ובכלל קיימת) הנו זהה.

(2) מבחינתם ההשבחה הנוגעת לתוספת שטחי השירות היא אפס וזאת על אף שקבעו בשומתם האחרת מקדם השבחה בשיעור של 10%, שכן הוספת שטחי שירות לחדרי מדרגות על מנת לתת יותר רווחה לבניינים אינה משביחה, קל וחומר כאשר 60% דיור למשתכן ו - 40% שוק חופשי. בעצם מרווחים את המשתכן ולא רק שאין לי טובת הנאה מזה אלא שאני מפסיד מזה, בפועל על כל מטר שאני מוסיף לשוק חופשי אני מוסיף 1.5 מר למשתכן (לאור היחסים).

(3) בפועל הייתה אפשרות לבנות קצת יותר צפוף וגם לא לתת ממ״ד למשתכן אלא לעשות ממ״קים למשתכנים. הרי עליו אני לא מרוויח כסף אלא מוכר את זה כמעט במחיר העלות שלי. מתן שטחי השירות זה משקולת עבור היזם.

(4) בתגובתם לוועדת ערר בתיק הנדון בפני השמאי ג׳קי פז, טענו שבכל הדוגמאות שהביאה שמאית המשיבה למקדמי ההשבחה אין מדובר בבינוי במסלול מחיר למשתכן אלא שווי שוק בלבד כאשר אחת מהדוגמאות דנה בכלל בוילה ולא בבנייה רוויה.

(5) בכך, אם ניקח את ה- 20% שנקבעו על ידי המשיבה, ותקבע שהמשתכן לא שווה כלום אז לפי פרופורציה של 60% משתכן ו 40% שוק חופשי, תקבל מקדם השבחה של 8% בלבד. אם ניקח את שומת בריל בה נקבע מקדם השבחה של 15% ונחיל עליה את מאפייני המקרה דנן נקבל 6% מקדם השבחה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(6) <u>מבהיר כי</u>:

- אינו יודע אם התמהיל הקבוע בין מחיר למשתכן לבין שוק חופשי הוא לשטחי הבנייה או לדירות, אך גם אם נניח כי התמהיל של השטחים הנו 50% שוק חופשי ו - 50% מחיר למשתכן עדיין מקדם ההשבחה יעמוד על 7% בלבד, דהיינו נמוך יותר מה – 10% שאומץ על ידו.
- שומות ג'קי פז נערכו לתוספת שטחי שירות ולא ניוד כמו בשומה שלנו. שומת בריל חייבה 15% שהדירות כולן בשוק החופשי. אם נביא בחשבון שהדירות למשתכן לא משביחות נגיע ל- 6% ואם נמצא שהיחס הוא 50 – 50, עדיין מקדם ההשבחה יעמוד על 7.5% בלבד. תמיד נגיע לפחות מ- 10% שנקבע על ידי ג'קי פז על ידינו ועל ידי יעל הרון.
- כשיש כמה שומות מכריעות במתחם יש לנהוג בכולם באופן שווה (כפי שנקבע בפסיקה בנושא). כאשר טיפלתי בשומת ג'קי פז חשבתי שאין השבחה כלל אך בגלל שיש הכרעה במתחם נצמדתי לעקרונות ולמשתנים שנקבעו בהכרעתה של השמאית יעל הרון. עלינו לנהוג כך גם בעניינו.
- לעניין ערר "ניצני מבשרת" , במקרה הנדון שם הגישו ערר משפטי ללא שהעלו שום טענה שמאית בערר, הדיון היה על עצם החבות. ועדת ערר קבעה שיש תכנית וצריכים לבחון אם השביחה או לא.
- בשומת יעל הרון התפשרו וקבעו מה שקבעו אבל הערך שנקבע בשומתה המכריעה נשאר. זה העיקר, כיס הנישום לא נפגע וכל ההליך מסביב פחות מעניין אותו.

ג. <u>תוספת שטחי שירות מצב קודם</u>:

(1) תקנון התכנית קובע כי ניתן להוסיף 280 מ"ר עיקרי + 70 מ"ר שירות בנוסף לטבלת הזכויות במקרה של הקמת מועדון דיירים.

(2) במקרה דנן הקמנו מועדון דיירים בכל אחד מהבניינים ולכן בהכרח הם חייבים לקבל את שטחי השירות הנוספים.

ד. <u>לעניין מהות ההשבחה</u>:

(1) התכנית עצמה משביחה, אך יש מרכיב שאין בו השבחה והוא בדירות אשר נמכרות במסלול מחיר מטרה, בהן היזם לא מקבל תוספת כסף שכן יש הוצאה ללא הכנסה נוספת. יש להביא זאת בחשבון בעת בחינת מקדם ההשבחה.

(2) לעניין היתרי הבנייה במתחם, טענתו של שמאי המשיבה אינה נכונה. שומת יעל הרון לא התבססה על התכנית הנידונה אלא היו הקלות בבנייה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע. גם שמאי המשיבה לא ייחסו ערך לשטחי השירות בתת הקרקע וכך גם אני חושב (מעבר לשטחי החניות), ולכן ערכן זהה לזכויות שהתקבלו בתכנית 1/1087.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4 **<u>הכרעתי</u>:**

8.4.1 במסגרת תמל/1/1087 הנדונה בעניינו אושרו מספר שינויים נקודתיים לתמל/1087 (שהינה תכנית לרובע מגורים חדש במערב העיר לוד) בין היתר, לצורך ניוד יח״ד, הוספת שטחי שירות, הוספת זכויות למגרש בייעוד מרכז תחבורה ותיקונים נקודתיים נוספים בתאי שטח. השינוי הרלוונטי בתיק שבנדון הנו זה המאפשר הוספת זכויות בניה לשטחי שירות מעל הקרקע בכל המגרשים בייעודים מגורים ג׳ ומגורים ד׳.

8.4.2 <u>עיקר **המחלוקות** בין הצדדים ב- 3 נושאים כדלקמן</u>:

א. **הראשון,** נוגע לשווי מ״ר מבונה משוקלל (שווי שוק / מחיר מטרה), אותו יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה הנדונה בעניינו.

ב. **השני,** נוגע לשיעור מקדם ההשבחה אותו יש להביא בחשבון בגין תוספת שטחי השירות הנבנים בעניינו.

ג. **השלישי,** נוגע לשטחי השירות אותם יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה, ביחס לשטחי השירות המוקנים במצב הקודם החל על המקרקעין.

8.4.3 <u>לעניין **הנושא הראשון** שבמחלוקת – שווי בסיס למ״ר מבונה משוקלל (שווי שוק / מחיר מטרה)</u>:

א. שווי מ״ר מבונה משוקלל נכון למועד הקובע הנדון בעניינו, נקבע לסך של 7,480 ₪[17] בשומת המשיבה ובסך של 3,265 ₪[18] בשומת המבקשת.

ב. <u>רקע כללי (הרלוונטי לבחינת השווי)</u>:

(1) המגרש הנדון שווק (יחד עם שני מגרשים נוספים) במסגרת מכרז רמ״י במסלול מחיר מטרה בהתאם לתיקון לפרק משנה 4.7 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

(2) מטרת התכנית לאפשר למחוסרי דיור לרכוש דירה בהנחה של 300,000 ₪ או 20% פחות ממחיר השוק, הנמוך מבין השניים, נכון למועד הקובע (בו נערכת שומת רמ״י לשווי מ״ר בנוי).

(3) המציעים יתחרו על המחיר הגבוה ביותר <u>עבור הקרקע</u>, תוך התחייבות למכור את הדירות במחיר המטרה שנקבע בתנאי המכרז בניכוי ההנחה כאמור.

(4) בחוברת המכרז יפורסם המחיר למ״ר בנוי עיקרי כפי שייקבע במסגרת השומה, וכן מחשבון למחיר הדירה בהתאם למקדמי התאמה שיקבעו על ידי השמאי לשטחים הנלווים (מרפסות, חצר, מחסן, חניה וכיו״ב).

ג. <u>מהכלל אל הפרט – הנכס הנדון</u>[19]:

(1) כאמור מגרש 223 שבנדון שווק יחד עם שני מגרשים (321 ו- 339) במסגרת מכרז רמ״י מס׳ מר/295/2021, ב״מסלול דיור במחיר מטרה״. המועד האחרון להגשת הצעות היה 18.07.2022 (כשנה ו- 5 חודשים טרם המועד הקובע).

(2) מס׳ יחידות הדיור ששווקו ב- 3 המגרשים הנו 255 יח״ד, 60% <u>מהדירות</u> לטובת מחיר מטרה ו- 40% לטובת <u>דירות</u> למכירה בשוק החופשי.

17 7,480 ₪ = 0.6 x 6,800 ₪ (שווי מ״ר מבונה מופחת במסלול מחיר מטרה) + 0.4 x 8,500 ₪ (שווי מ״ר מבונה בשוק החופשי).

18 בהתבסס על שומות מכריעות קודמות אשר דנו במקרים דומים (ג׳קי פז בגו״ח 3999/36, 3,450 ₪ למועד קובע 01.01.24 ויעל הרון בחלקות שונות בגו״ח 4000, 3,080 ₪ למועד קובע 22.08.23), כאשר בחישוב עצמאי שערכו אף הגיעו לשווי מ״ר מבונה משוקלל נמוך יותר בסך של כ- 2,535 ₪.

19 האמור להלן בהתייחס, בין היתר, לעולה מחוברת <u>עדכנית</u> למכרז רמ״י מס׳ מר/295/2021.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) שווי מ״ר בנוי עיקרי ללא מע״מ (כפי שנקבע בחוברת המכרז) הנו בסך של 13,457 ₪. ״שווי מ״ר בנוי עיקרי״ כאמור משקף את המחיר לפיו יחושב מחיר הדירה וממנו תיגזר ההנחה כאמור בתנאי המכרז ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל.

(4) מחיר יחידת דיור במחיר מטרה:

- ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ״ר בנוי עיקרי ללא מע״מ (13,457 ₪ במקרה דנן) ובנוסף תרומת שווי שטחים נלווים תוך שקלול המקדמים הרלוונטיים הבאים:
  שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, יחושב באופן הבא:
  - עד לשטח של 30 מ״ר : כשהוא מוכפל ב- 30%
  - בגין השטח שבין 30 מ״ר ועד ל- 60 מ״ר : כשהוא מוכפל ב- 20%
  - בגין השטח שבין 61 מ״ר ועד ל- 120 מ״ר : כשהוא מוכפל ב- 10%
  - בגין השטח שמעל ל – 121 מ״ר : לא תחול גבייה כלל.

  שטח מחסן המוצמד לדירה (במ״ר) כשהוא מוכפל ב- 40%

  מספר החניות המוצמדות לדירה כשהוא מוכפל ב- 200%.
- על התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט לעיל, בתוספת מע״מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע״מ, לא יעלה על 300,000 ₪. המחיר המתקבל מחישוב זה ייקבע כמחיר דירת מחיר מטרה סופי.
- לבקשת החי״מ, במסגרת ניהול ההליך העביר שמאי המבקשת מסמך מבוקר הידוע כ״נספח ג׳4 לחוזה״, ממנו ניתן ללמוד, בין היתר, אודות:
  - המחיר הסופי של הדירות אשר נמכרו במסלול מחיר מטרה במגרש 223 מושא ההחלטה, לאחר שקלול כל המשתנים כאמור (בדגש על תוספת שווי השטחים הנלווים וחישוב ההנחה בהתאם לתנאי המכרז). המחיר המשוקלל המתקבל בתחום מגרש 223 הנו בסך של כ- 14,665 ₪ כולל מע״מ.
  - תמהיל סופי של שטחי הדירות (ולא מספר הדירות) של אלה הנמכרים במסלול מחיר מטרה ושל אלה הנמכרים בשוק החופשי. המצביע במקרה דנן על חלוקת שטחים משוקללת של כ- 55.2% במחיר מטרה / 44.8% במחירי שוק חופשי[20].
  - שיעור הצמדת שטחים נלווים בחלוקה לדירות. במקרה דנן נראה כי השטחים הנלווים בכלל ושל מרפסות/גינות בפרט הנם בשיעור גבוה בהרבה בדירות המשווקות בשוק החופשי.

(5) בחירת הדירות שיימכרו במחיר מטרה תתבצע בהתאם לכללים להלן (לאחר בדיקה ואישור של נספח ג׳4)[21]:

- סך של 20% מכלל הדירות במתחם, שהן הדירות היקרות בפרויקט, יוקצו למכירה בשוק החופשי.

20 ראו פירוט ג׳4 הרלוונטי למגרש שבנדון בסעיף 10 להלן המהווה נספח להחלטתי זו.

21 להרחבה לעניין זה ראו סעיף 3.4.3 לחוברת מכרז עדכנית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מיתרת הדירות (80% הנותרים), תבוצע החלוקה בין דירות מחיר מטרה לבין יתרת יחידות הדיור למכירה בשוק החופשי. הדירות הנותרות יחולקו לקבוצות, בהתאם למספר החדרים בדירה. כך, שיחס דירות מחיר מטרה בכל קבוצה יהיה בהתאם ליחס החלוקה שנותר, כאשר בכל אחת מהקבוצות, ככלל, הדירות שיוקצו לזכאי מחיר מטרה, יהיו הזולות ביותר מכלל הדירות בקבוצה.
- לדעתו של הח"מ האמור עולה בקנה אחד עם המסקנה המתקבלת מנספח ג'4 שאושר בנוגע למגרש הנדון בעניינו.

ד. <u>מהמקובץ עד כה אני למד, בין היתר, כי</u>:

(1) ראשית, הדרך בה בחנה שמאית המשיבה את ערכי השווי בכל הנוגע לדירות/שטחים העתידים להימכר במסלול מחיר מטרה אינה עומדת בקנה אחד עם הוראות המכרז ו/או נספח ג'4 אשר הועבר לצדים במסגרת ניהול ההליך. שכן מהאמור עולה כי ככל ומבקשים לקבוע את השווי המשוקלל בדרך בה נהגו שמאי המשיבה, למיטב הבנתו של הח"מ, יש לחלץ את מרכיב הקרקע של שטחים אלה ממחיר הדירה הסופי כאמור (הכולל את אותה הנחה נדרשת) ולא ליתן הנחה בשיעור של 20% על מרכיב הקרקע כפי שנהגו שמאי המשיבה.
שינוי כאמור יביא להפחתה (אף משמעותית) בשווי מרכיב הקרקע של השטחים הכלולים במסלול מחיר מטרה (שסביר כי ינוע לאחר שינוי נדרש זה בגבולות של 2,500 ₪ עד 3,000 ₪, כתלוי בין היתר בשיעור הרווח היזמי ובעלות הבנייה אותם מביאים בחשבון בחילוץ מרכיב הקרקע של החלק הנכלל במסלול מחיר מטרה) וכנגזרת גם בשווי המשוקלל שנקבע בשומת המבקשת (שסביר כי ינוע לאחר שינוי נדרש זה בגבולות של 4,500 ₪ עד 5,000 ₪, אל מול כ- 7,480 ₪ שנקבע במקור בשומת המשיבה).

(2) שנית, ערכי השווי אותם הביא בחשבון שמאי המבקשת בכל הנוגע לדירות / שטחים העתידים להימכר במסלול מחיר מטרה אינם עומדים בקנה אחד עם הוראות המכרז ו/או נספח ג' 4 אשר הועבר לצדדים במסגרת ניהול ההליך. שכן מהאמור עולה כי מחיר מ"ר בנוי סופי משוקלל של הדירות מושא מסלול מחיר למשתכן הנו כ- 14,450 ₪ כולל מע"מ / כ - 12,350 ₪ ללא מע"מ (אל מול 11,117 ₪ שהובא בחשבון בשומת המבקשת).
שינוי במשתנה זה בלבד (ללא שינוי ביתר המשתנים שהובאו בחשבון בשומת המבקשת שלא כולם מקובלים על הח"מ) מביא לשווי מ"ר מבונה בסך של כ- 2,000 ₪ במסלול מחיר מטרה, ובסך של כ- 3,200 ₪ בשקלול השוק המשותף. בכך כבר כאן אני דוחה את השווי אליו הגיע שמאי המבקשת <u>בתחשיב עצמאי</u> שערך (כ- 2,535 ₪)

(3) שלישית, קיים קושי אובייקטיבי לקבוע את שווי מרכיב הקרקע לדירות העתידות להימכר בשוק החופשי ע"ב מחיר <u>ממוצע</u> המתקבל מניתוח מכרז בשוק החופשי, שכן המחיר הממוצע המתקבל מניתוח מכרז מעין זה משקף את מאפייני שטחי כלל הדירות בפרוייקט (טובות/איכותיות יותר ופחות) וכן הצמדה ממוצעת של שטחים נלווים, בעוד "דירות השוק החופשי" בנכס הנדון מהוות (הן בהגדרה והן בפועל) את הדירות היקרות והאיכותיות יותר בפרוייקט כאשר הן גם נהנות מהצמדה של שטחים נלווים בשיעור גבוה יחסי. כלומר המחיר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הממוצע המתקבל מניתוח תוצאות המכרזים בשוק החופשי אינו במכנה משותף עם מחיר "דירות השוק החופשי" במסלול בו כלול הנכס הנדון בעניינו.

(4) רביעית, כנגזרת מהאמור ובשימת דגש, הן למועד האחרון להגשת הצעות במכרז בו זכתה המבקשת בנכס הנדון (18.07.2022) והן לכך כי המציעים במכרז זה התחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, תוך שהביאו בחשבון את כל תנאי המכרז ו/או המשתנים הכלכליים הייחודיים הקשורים במכרז זה (שאת עיקרם פרטתי לעיל), החי"מ בדעה כי במקרה דנן, נתון ההשוואה הטוב והמהימן ביותר לצורך קביעת השווי המשוקלל הנדרש בעניינו ("דירות שוק חופשי" / "דירות מחיר מטרה") הוא תוצאות מכרז רמ"י למתחם שהנכס הנדון מהווה חלק ממנו ולמתחמים הנוספים ששווקו במסגרתו.

האמור לדעתו של החי"מ מקבל משנה תוקף במקרה דנן, שכן גם מכרזי השוק החופשי, אליהם הפנו שמאי המשיבה, הנם משנת 2022 ולא ממועד סמוך יותר למועד הקובע (כך שאינם נהנים מיתרון בעניין זה) וכן כי ההתאמה, ככל ונדרשת למועד קובע, נוגעת אך ורק למרכיב הקרקע של הדירות הנמכרות בשוק החופשי.

ה. ניתוח תוצאות מכרז מחיר מטרה מר/295/2021 מיום 18.07.2022:

(1) **מתחם 71077 (הנדון בעניינו):**

- מס' יח"ד: 255 (60% מהדירות במחיר מטרה / 40% מהדירות מחיר שוק)
- שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד) למגורים: 26,688 מ"ר.
- שטח עיקרי למסחר: 630 מ"ר.
- סה"כ שטח אקווי: 27,948 מ"ר[22]
- התמורה: 77,555,777 ₪.
- הוצאות פיתוח: 48,290,423 ₪[23]
- תמורה כולל פיתוח: 125,846,200 ₪
- שווי מ"ר מבונה משוקלל: **4,502** ₪

(2) **מתחם 71073:**

- מס' יח"ד: 245 (60% מהדירות במחיר מטרה / 40% מהדירות מחיר שוק)
- שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד) למגורים: 25,763 מ"ר.
- שטח עיקרי למסחר: 560 מ"ר.

22 שטחי מסחר במקדם של 200% ממגורים, המגלם גם את תרומת שטחי השירות הנלווים ואת העובדה כי שטחי המסחר בעניינו מהווים חלק מזערי מפרוייקט מגורים רחב היקף ואינם עומדים בפני עצמם. עובדה המביאה לעיתים להפחתה שיכולה שתהיה משמעותית בשווי מרכיב זכויות זה ביחס לשווי המתקבל מניתוח עסקות מכר ליחידות מסחר בשטח קטן (כפי שרואה זאת גם קונה / יזם סביר בשוק החופשי).

23 הוצאות פיתוח מלאות כפי שנקבעו במסמכי המכרז. יובהר כי בהתחשב בשווי הנדרש בעניינו, לא מצאתי צורך לנכות מעלות זו חלק מעלויות הפיתוח כפי שנהג השמאי המכריע ג'קי פז (כאשר למיטב בדיקתו של החי"מ לא נדרשים כעת לעלות פיתוח עודפת הדורשת ניכוי של חלק מעליות אלה, להן התחייבה המבקשת בנכס הנדון עצמו). ניתוח דומה של מכרזים נוספים (ללא הפחתה של חלק מעלויות הפיתוח) נערך ע"י חברי השמאי המכריע דוד בריל בנוגע לחלק מחלקות 45 ו-47 בגוש 3999 וחלק מחלקה 2 בגוש 5549 (מגרש 309 בתמל/1087).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- סה"כ שטח אקווי: 26,883 מ"ר[22]
- התמורה: 74,200,000 ₪.
- הוצאות פיתוח: 47,479,073 ₪[23]
- תמורה כולל פיתוח: 121,679,073 ₪
- שווי מ"ר מבונה משוקלל: **4,525** ₪

(3) **מתחם 71074:**

- מס' יח"ד: 198 (60% מהדירות במחיר מטרה / 40% מהדירות מחיר שוק)
- שטח "פלדלתי" (עיקרי + ממ"ד) למגורים: 21,075 מ"ר.
- שטח עיקרי למסחר: 180 מ"ר.
- סה"כ שטח אקווי: 21,435 מ"ר[22]
- התמורה: 49,700,000 ₪.
- הוצאות פיתוח: 39,818,895 ₪ [23]
- תמורה כולל פיתוח: 89,518,895 ₪
- שווי מ"ר מבונה משוקלל: **4,175** ₪

(4) **מתחם 71076:**

- מס' יח"ד: 175 (60% מהדירות במחיר מטרה / 40% מהדירות מחיר שוק)
- שטח "פלדלתי" (עיקרי + ממ"ד) למגורים: 18,888 מ"ר.
- שטח עיקרי למסחר: 370 מ"ר.
- סה"כ שטח אקווי: 19,628 מ"ר[22]
- התמורה: 49,000,118 ₪.
- הוצאות פיתוח: 37,759,180 ₪[23]
- תמורה כולל פיתוח: 86,759,298 ₪
- שווי מ"ר מבונה משוקלל: **4,420** ₪

(5) המחיר <u>המשוקלל</u> המתקבל מניתוח התוצאות בכלל המתחמים ששווקו במסגר המכרז נע בגבולות של 4,175 ₪ עד 4,500 ₪, <u>כ- 4,400 ₪ בממוצע</u>. החי"מ בדעה כי ניתן וראוי להתבסס על שווי זה לבחינת ההשבחה הנדונה בענייננו.

(6) חיזוק לאמור ניתן למצוא בתוצאות מכרז רמ"י מר/35/2024, במסגרתו שווקו 4 מתחמי קרקע במסלול דיור במחיר מטרה ברובע הבינלאומי בלוד הנכללים גם הם בתמל/1/1087, שתוצאותיו פורסמו בתאריך 09.02.2026. התמורה ששולמה בגין מתחם 73132 (שהנו בעל המאפיינים דומים ביותר למאפייני הנכס הנדון) מצביעה על שווי מ"ר מבונה משוקלל בסך של כ- 5,500 ₪. נתון זה (על אף שקיימת שונות מסוימת בתנאי המכרז ביחס לתנאים השוררים בנכס הנדון) מצביע לדעתו של החי"מ כי השווי שנקבע כאמור (בסך של כ- 4,400 ₪ למ"ר מבונה משוקלל) הנו סביר ביחס למועד הקובע הנדון בענייננו (בחודש ינואר 2024).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(7) יובהר כי לא נסתר מעיני החי"מ כי בחודש פברואר 2026 פורסמו גם תוצאות מכרז רמ"י מר/36/2024, במסגרתו שווקו 3 מתחמי קרקע למכר דירות במסלול של מכרז פומבי / שוק חופשי ברובע הבינלאומי בלוד (חלקם בעלי מאפיינים כלליים דומים למאפייני הנכס הנדון), מהן ניתן ללמוד לכאורה על ירידת מחירי הקרקעות בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון.
יחד עם זאת שעה שהחלטה זו נערכה "מתחילתה עד סופה" בהתבסס על ניתוח עסקות השוואה ישירות למכרזי קרקע במסלול מחיר מטרה בלבד, מצאתי לנכון לבחון גם את סבירות מסקנת השווי שנקבעה כאמור על בסיס מכרז בעל אופי דומה לזה של הנכס הנדון.

(8) אציין כי לא נסתר מעיני החי"מ כי ניתנו בתאריכים שונים הכרעותיהם של השמאים יעל הרון וג'קי פז (אליהן התייחסו גם שמאי הצדדים באמור לעיל), בהן נקבע שווי מ"ר מבונה משוקלל במקרים דומים לאלה שבנדון בגבולות של 3,100 ₪ עד 3,450 ₪ (בהתאמה).
בהתייחס לכל האמור, לא מצאתי בשומות אלה כדי לשנות את החלטתי ביחס <u>למקרה דנן</u>, הן לעניין המתודולוגיה לבחינת השווי המשוקלל הנדרש בעניינו והן לעניין המסקנה הסופית המתקבלת ע"ב ניתוח הנתונים שערך החי"מ.

8.4.4 <u>לעניין **הנושא השני** שבמחלוקת - שיעור מקדם ההשבחה הנדרש</u>:

א. מקדם ההשבחה לתוספת שטחי השירות הנבנים בעניינו, נקבע בשיעור של 20% משווי מ"ר מבונה משוקלל בשומת המשיבה ובשיעור של 10% משווי מ"ר מבונה משוקלל בשומת המבקשת.

ב. הנושא נדון בהרחבה[24] בהכרעתו של חברי השמאי דוד בריל (בנוגע לחלק מחלקות 45 ו-47 בגוש 3999 וחלק מחלקה 2 בגוש 5549, מגרש 309 בתמל/1087), אשר דנה גם היא <u>בתוספת</u> שטחי שירות מכח תמל/1087/1 ולא <u>בניוד</u> שטחי שירות מתת הקרקע. בסיכום דבריו קבע השמאי בריל כדלקמן:

> *"לפיכך, מסקנתי היא כי תוספת שטחי שירות, תורמת ומשביחה את שווי המקרקעין. ככל ולא היו מתווספים שטחי שירות, כי אז ניתן היה להניח, שהיה נדרש לצמצם ניצול שטחים עיקריים ו/או שטחים סחירים אחרים, על מנת לממש את סך בניית 200 יח"ד, למרות שנושא זה לא הוכח, במקרה כאן. מעיון בבקשה להיתר, נוצלו רק חלק מתוספת שטחי השירות שהוקנו בתוכנית, ובגינם בוצע תחשיב החיוב.*
>
> *לאור האמור, אביא בחשבון השבחה, בגובה של 0.15 מאחר והשטחים שנוספו מגדילים את היקף שטחי השירות ליח"ד בממוצע, מכ- 15.6 מ"ר (לא כולל ממ"ד) לכ- 27.3 מ"ר (לא כולל ממ"ד)."*

ג. הסיבה לתוספת שטחי השירות בעניינו, עלתה גם במסגרת אישרה של תמל/1807/1, בין היתר בתמליל ישיבת מליאת ותמ"ל מס' 190 מיום 22.02.2023, בו נאמר לעניין זה, כדלקמן:

> *".....*
>
> ***<u>מר רונן כינורי:</u>***
>
> *"... זאת הבקשה המרכזית, היא בלי סכמה, אבל היא מאוד חשובה. אנחנו ראינו **וזאת הערה גורפת שקיבלנו מהשטח**, מהיזמים שכאמור אנחנו מלווים, **אין מספיק***

24 ראו עמודים 37-39 להכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

__שטחי שירות במגרשים ליחידות דיור__. אנחנו נתנו בממוצע שירות 29 מטר ליחידת דיור וזה פשוט לא מספיק, למדנו לקח, ...

.....

__גב' גל גבריאל:__

הנושא האחרון זה העדכון, בעצם אנחנו באים כאן בדיון ומבקשים לעדכן את הגובה, כן, את סך הזכויות, זכויות השירות, כן? שטחי השירות במגרשים שבהם יש כאמור 6 גרעינים. ..... והפריסה לעומת זאת, היא הייתה באופן ממש מוקפד בתכנון וגם אנחנו מקפידים ככה, מאז תוכנית הבינוי וכעת עם היזמים, לא לוותר על כמות הגרעינים כדי להגיע לבעצם באמת רקמה של בינוי רציף, ללא מרווחים גדולים כאלה של בין לבין. איפה שכן יש אגב את המרווחים זה בפנים הבלוק, זאת אומרת בפנים הבלוק יש איזשהי חצר משותפת גדולה, אז אני אסביר עכשיו כמה דברים למה בעצם אנחנו צריכים את תוספת שטחי השירות. אז כמובן ככל שיש יותר גרעינים נדרשים יותר שטחי שירות שתומכים בגרעין עצמו, זה הלובי שממנו נכנסים, זה שטחי הלובי הקומתיים. זאת אומרת מעבר לזה שזה רק הגרעין עצמו, איפה שהמעליות והמדרגות, זה גם כל הגישה אליהם. מעבר לזה גם, בגלל שתיארתי שיש את החצר הגדולה הזאת שבין הבניינים מאחורה, ביקשנו באמת שגם תהיה אפשרות לגשת אליה ישירות מהרחוב דרך הלובי. אז מכאן שעוד יותר ביקשנו להגדיל את הלובי. הלוביים אגב נקבעו גם קטנים מידי בתוכנית המקורית, אבל עם הגדרת הבינוי, בין היתר של המחיר למשתכן וסטנדרטיים כאלה שהיזמים מחויבים להם, מכאן גם שמגיע הידע בזמן המימוש, בצורך להרחיב ולהגדיל. .....

.....

__גב' כנרת כהן – שלום:__

*תודה על כל ההבהרות, אני רוצה להגיד בעניין הזה רגע, בנושא שטחי השירות. ידנו לא קלה על ההדק, בחנו את הנושא לעומק לפני, יש לנו מדיניות מאוד ברורה בנושא של שטחי השירות ובאמת בחנו ובמקרה הזה יש פה מקרה ייחודי, **שבו נספח הבינוי באמת מחייב** לעניין גרעינים מסויימים. לכן באופן דיפרנציאלי אפשרנו, אחרי בדיקה שהוכיחה לנו שהנפח, **שזה באמת נדרש**."*

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן לא במקור, א.ח)

ד. לדעתו של הח"מ, האמור לעיל מהווה חיזוק (ואף משמעותי) למסקנה אליה הגיע חברי השמאי דוד בריל, בנוגע להנחה שלצורך מימוש מלא של הזכויות בכלל ובאופן מיטבי כפי שניתן לממש אותן כעת בפרט, היה נדרש לצמצם ניצול שטחים עיקריים ו/או שטחים סחירים אחרים.

ה. יובהר כי הח"מ דוחה את עמדתו של שמאי המבקשת כאן, לפיה עמדה בפניו האפשרות לבנות שטחי ממ"קים לטובת הדירות הנמכרות במסגרת מסלול מחיר מטרה בלבד, הן בהתחשב בקשיים התכנוניים וההנדסיים העולים בעת מימוש בנייה המערבת בינוי של ממ"דים בחלק מהקומות וממ"קים בחלק אחר, הן בהתחשב בפחת הפונקציונלי הנוצר מערוב זה והן בהתחשב כי קיים ספק רב אם בנייה באופן זה הייתה מאפשרת עמידה בתנאי המכרז לעניין חלוקת הדירות (כפי שפורטה לעיל וביתר הרחבה בחוברת המכרז בכלל ובהתחשב ברצון היזם לקבל לידו את הדירות האיכותיות והיוקרתיות בפרוייקט בפרט). חיזוק לאמור ניתן למצוא בכך כי לא הוצג ו/או אותר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ע"י הח"מ היתר בנייה אחד המשלב בנייה של ממ"קים בחלק מהקומות אשר ישרתו חלק מהדירות לצד ממ"דים שישרתו חלק אחר של הדירות.

ו. לאור כל האמור, הח"מ מאמץ את מקדם ההשבחה שנקבע בהכרעתו של השמאי דוד בריל גם בענייננו, ובכך אני קובע אותו בשיעור של 15%.

8.4.5 לעניין **הנושא השלישי** שבמחלוקת – שטח השירות הנוסף אותו יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה:

א. שטח השירות הנוסף (ביחס לשטחי השירות המוקנים במצב הקודם החל על המקרקעין), נקבע לשטח של 180.38 מ"ר בשומת המשיבה ולשטח של 45.35 מ"ר בשומת המבקשת (שכן לטענתם במצב הקודם במגרשים הכוללים מעל 40 יח"ד, ניתן היה להוסיף 70 מ"ר שטחי שירות מעבר לשטחים המותרים, 5 מ"ר עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז ובמקרה של מגרש 223 קיימת אפשרות גם להקמת תחנת השנאה בשטח של 50 מ"ר).

ב. במצב הקודם:

(1) חלה על הנכס הנדון תכנית תמל/1087.

(2) שטח שירות עילי מוקנה: 1,340 מ"ר.

(3) תוספת שטח שירות: במגרשים הכוללים מעל 40 יחידות דיור ניתן להוסיף עד 280 מ"ר שטח עיקרי ועוד 70 מ"ר שטחי שירות מעבר להיקף השטחים המותר בטבלה, לשטחים משותפים לצורך שימושים משותפים נלווים למגורים לכלל דיירי המבנה כגון: מועדון, חדר ועד בית, חדר כושר, קירוי לבריכת שחיה משותפת וכד'. שטחים אלה אפשר שיהיו מעל ו/או מתחת לקרקע.

(4) בהיתר הבנייה המהווה את גורם המימוש הנדון בענייננו מבקשים לממש כ- 76.2 מ"ר עיקרי לטובת פנאי ותרבות. כלומר מומשו כ- 27% מהשטחים העיקריים הנוספים כאמור בסעיף קטן (3) לעיל, וזאת מכח התכנית החלה במצב הקודם. אם אשמור על יחס מימוש דומה גם של שטחי השירות המוקנים לטובת שימושי פנאי ותרבות, מתקבל שטח שירות של כ- 19 מ"ר (27% משטח של 70 מ"ר).

(5) סה"כ שטח שירות שמומש מכח התכנית החלה במצב קודם: 1,359 מ"ר[25].

ג. במצב החדש:

(1) חלה על הנכס הנדון תכנית תמל/1/1087.

(2) שטח שירות עילי מוקנה: 1,700 מ"ר.

(3) בהיתר הבנייה המהווה את גורם המימוש הנדון בענייננו מבקשים לממש שטח שירות כולל של 1,531.9 מ"ר.

ד. תוספת שטח שירות מבוקשת:

(1) 173 מ"ר (במעוגל).

(2) האמור הנו השטח החייב בהיטל השבחה במקרה דנן.

25 יוער כי למיטב בדיקתו של הח"מ, רובו ככולו של חדר טרפו (תחנת השנאה) הנו בתת הקרקע. על כן שטח זה אינו רלוונטי לבחינת ההשבחה הנדונה בענייננו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.6 **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:**

שטח שירות נוסף	173 מ״ר
מקדם השבחה	0.15
שווי מ״ר מבונה משוקלל	₪ 4,400
סה״כ השבחה	**₪ 114,180**

9. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תמל/1/1087	07.01.2024	₪ 114,180	₪ 57,090

סכום היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ״י חוק התכנון והבניה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. **נספח ג'4 (כולל ניתוח) - מגרש 223:**

מחיר מטרה	מספר חניות	שטח מחסן	שמש ו/או שטח	שטח דירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מס' בניין	מחיר דירה סופי (אם ההפרש בעמודה P גדול מ 500 אש"ח יש להוסיף את ההפרש למחיר דירת מחיר מטרה)
לא	1	7.07	80.86	83.65	3	0	AG3	1	223	1	
לא	1	13.26	77.46	83.17	3	0	AG4	2	223	1	
לא	1	10.75	84.23	109	4	0	CG1	3	223	1	
לא	1	16.19	8.26	83.17	3	1	A9	4	223	1	
כן	1	8.77	8.26	83.17	3	1	A9M	5	223	1	1,156,270.83
כן	2	11.67	19.02	109	4	1	C2	6	223	1	1,656,176.20
כן	2	7.86	18.37	124.29	5	1	E1	7	223	1	1,871,353.36
כן	1	13.19	8.26	83.17	3	2	A9	8	223	1	1,178,697.08
כן	1	12.88	8.26	83.17	3	2	A9M	9	223	1	1,177,124.20
כן	2	10.28	19.02	109	4	2	C2	10	223	1	1,647,360.45
כן	2	7.84	18.37	124.29	5	2	E1	11	223	1	1,871,226.51
כן	1	9.3	8.26	83.17	3		A9	12	223	1	1,158,959.95
כן	1	12.99	8.26	83.17	3	3	A9M	13	223	1	1,177,682.32
כן	2	10.11	19.02	109	4	3	C2	14	223	1	1,646,282.27
כן	2	7.74	18.37	124.29	5	3	E1	15	223	1	1,870,592.29
כן	1	9.09	8.26	83.17	3	4	A9	16	223	1	1,157,894.45
כן	1	16.74	8.26	83.17	3	4	A9M	17	223	1	1,196,709.11
כן	2	11.4	19.02	109	4	4	C2	18	223	1	1,654,463.79
לא	1	16.19	33.42	109	4	4	C3	19	223	1	
לא	2	8.59	46.34	156.01	5	5	EP1	20	223	1	
לא	2	10.78	46.34	155.24	5	5	EP2	21	223	1	
לא	2	7.43	29.28	156.01	5	6	EP3	22	223	1	
לא	2	7.29	29.28	155.24	5	6	EP4	23	223	1	
לא	1	11.06	79.92	83.65	3	0	AG6	1	223	2	
לא	1	12.94	80.65	83.17	3	0	AG5	2	223	2	
לא	1	11.79	88.27	109	4	0	CG2	3	223	2	
כן	1	14.54	8.26	83.17	3	1	A9M	4	223	2	1,185,546.72
כן	1	13.16	8.26	83.17	3	1	AS	5	223	2	1,178,544.87
כן	2	10.11	19.02	109	4	1	C2M	6	223	2	1,646,282.27
כן	2	11.49	18.37	124.29	5	1	E1M	7	223	2	1,894,375.78
כן	1	10.82	8.26	83.17	3	2	A9M	8	223	2	1,166,672.15
כן	1	11.03	8.26	83.17	3	2	A9	9	223	2	1,167,737.65
כן	2	13.91	19.02	109	4	2	C2M	10	223	2	1,670,382.87
כן	2	9.49	18.37	124.29	5	2	E1M	11	223	2	1,881,691.25
כן	1	13.93	8.26	83.17	3	3	A9M	12	223	2	1,182,451.70
כן	1	9.14	8.26	83.17	3	3	A9	13	223	2	1,158,148.14
כן	2	12.08	19.02	109	4	3	C2M	14	223	2	1,658,776.53
לא	2	13.91	18.37	124.29	5	3	E1M	15	223	2	
כן	1	11.36	8.26	83.17	3	4	A9M	16	223	2	1,169,412.01
כן	1	10.59	8.26	83.17	3	4	A9	17	223	2	1,165,505.17
כן	2	10.68	19.02	109	4	4	C2M	18	223	2	1,649,897.36
לא	1	12.9	33.42	109	4	4	C3M	19	223	2	
לא	1	15.01	46.34	156.01	5	5	EP1M	20	223	2	
לא	2	10.43	46.34	155.24	5	5	EP2M	21	223	2	
לא	2	8.97	29.28	156.01	5	6	EP3M	22	223	2	
לא	2	10.97	29.28	155.24	F	5	EP4M	23	223	2	
	67	**518**	**1255**	**4963**	**173**						**40,196,217**
מחיר ממוצע למ"ר דירתי											**14,665**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

סיכום - מגרש 223 :

	שוק חופשי		מחיר מטרה	
מס' יח"ד	18	39.1%	28	60.9%
שטח דירות	2,222	44.8%	2,741	55.2%
שטח מרפסות	887	70.7%	368	29.3%
שטח מחסנים	206	39.7%	312	60.3%

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com