עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

03.12.2019
מספר מינוי: 990-2019

לכבוד
המבקשת, נתנאל גרופ בע"מ
באמצעות השמאית
גב' דניאלה ארז
בדוא"ל daniela@pazgroup.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית לוד
באמצעות השמאי
מר ארז שלום
בדוא"ל erez48@netvision.net.il

הנדון: **שומה מכריעה להיטל השבחה**
גוש 3960 חלקה 12 וחלקה 36 (חלק), מגרש 4
רח' אנה פרנק 2, לוד

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.
מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור בקשה להיתר בניה מס' 2018006 הכוללת הקלה.

2. פרטי הנכס:

2.1 מיקום: רחוב אנה פרנק 2, לוד.
2.2 גוש: 3960. חלקות: 12 ו- 36 (חלק).
2.3 מגרש: 4 (לפי תכנית לד/מק/3507).
2.4 שטח המגרש: 2.115 דונם.
2.5 מהות הנכס: מגרש ריק ביעוד מגורים ד' המיועד עפ"י תכנית הבקשה להיתר המאושרת להקמת מבנה מגורים בן 23 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרים טכניים על הגג, מעל 2 קומות מרתף חניה הכוללות מתקנים טכניים, סה"כ 90 יח"ד[1].
2.6 הזכויות המוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ארז שלום, מיום 27.03.2019.

[1] תכנית הבקשה להיתר כוללת 86 יח"ד בלבד.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נתנאל גרופ בע"מ, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין, גב' דניאלה פז ארז, מיום 13.05.2019.

3.3 מסמך מיום 29.05.2019 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאית המבקשת.

3.4 העתק דרישת תשלום מיום 07.04.2019 בגין השבחה הנובעת מתב"ע 406-0402701 ומאישור הקלות, במסגרת אישור בקשה להיתר 2018006. סך לתשלום 915,713.31 ₪.

3.5 העתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, לגוש 3960 חלקות 12 ו-36 , אשר הופק ביום 14.04.2019.

3.6 עותק רך פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 136 מתאריך 27.02.2018 בה דנה בבקשה להיתר 2018006.

3.7 דך מידע תכנוני לבירור זכויות גו"ח 3960/12 מגרש 4, רחוב פרנק אנה 2.

3.8 העתק חוזה פיתוח שנחתם בירושלים ביום 23.02.2016 בין רמ"י לבין נתנאל גרופ בע"מ לשטח של 11,435 מ"ר, מספר חלקי חלקות בגושים 3960 ו-4024 מגרשים 5-2 לפי תכנית מפורטת לד/385, לד/1004.

3.9 העתק חוזה מכר שנחתם בר"ג ביום 29.06.2018 בין נתנאל גרופ בע"מ לבין אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ.

3.10 עותק רך של תכניות הבקשה להיתר ותכנית 406-0474403 "מתחם שגיא".

3.11 עותק רך של פס"ד ביהמ"ש העליון ברמ 1621/18 **אטבליסמנד סמונד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים**, מיום 18.06.2019.

4. <u>המועדים הקובעים בחוות הדעת</u>

4.1 27.02.2018 - יום אישור הבקשה להיתר ע"י ועדת משנה לתכנון ובניה לוד.

4.2 02.03.2018 – יום כניסתה לתוקף של תכנית לד/מק/3507.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 24.07.2019, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר יבגני וולדורסקי (מטעם המשיבה) ושמאי המקרקעין גב' דניאלה פז ומר שי שמעון (מטעם המבקשת).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 28.07.2019 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות.

5.3 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס ובסביבתו וכי ככל ומי מהצדדים מעוניין להצטרף לביקורי, יציין זאת במסגרת ההערות לפרוטוקול.

5.4 הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 08.12.2019 ללא נוכחות הצדדים.

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1 הנכס שבנדון מהווה את מגרש 4 עפ"י תכנית לד/מק/3507 (גו"ח 3960/12 וחלק מגו"ח 3960/36) במפגש הרחובות אנה פרנק וחנה סנש, במרכז העיר לוד.

6.2 רחוב אנה פרנק הינו רחוב דו סיטרי צר, היוצא מרחוב חנה סנש ממזרח וממשיך לכיוון מערב. רחוב חנה סנש הינו רחוב חד סיטרי, מקביל ממערב לרחוב כצנלסון (ברובו). יוצא מציר כצנלסון מצפון וחובר אליו בדרום.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה של בניינים בני 3-8 קומות, לצד מבני ציבור.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות ותאורה.

6.5 מגרש 4 בשטח כולל של 2,115 מ"ר (חלקה 12 ששטחה הרשום 1,883 מ"ר וחלק מחלקה 36 הצמודה ממערב וצפון מערב ששטחה הרשום 637 מ"ר). צורת המגרש אינה רגולרית. גבולות המגרש: מדרום רחוב אנה פרנק ומעברו מגרשים ריקים, ממערב מבני מגורים ותיקים בגובה עד 8 קומות, ממזרח רחוב חנה סנש ומעברו מס' חלקות עליהן בנויים מבני ציבור (בית תרבות וקופ"ח) ומצפון חלקה 9 בגוש 3960 עליה בנויים מבני ציבור (בתי כנסת).

7. המצב המשפטי:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, לגוש 3960 חלקות 12 ו- 36, אשר הופק ביום 14.04.2019 עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

<u>חלקה 12</u>:

שטח רשום: 1,883 מ"ר.

בעלות: רשות הפיתוח, בשלמות.

הערות: הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית לוד [י.פ 4499 מיום 02.03.1997 עמוד 2407 (גן ילדים א')]

<u>חלקה 36</u>:

שטח רשום: 637 מ"ר.

בעלות: עיריית לוד, בשלמות.

7.2 חוזה פיתוח: כעולה מחוזה הפיתוח שנחתם בירושלים ביום 23.02.2016 בין רמ"י לבין נתנאל גרופ בע"מ לשטח של 11,435 מ"ר, מספר חלקי חלקות בגושים 3960 ו- 4024 מגרשים 2-5 לפי תכנית מפורטת לד/385, לד/1004, יום העסקה 08.02.2015, תקופת הפיתוח 60 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 08.02.2020, תקופת החכירה 98 שנים החל מיום אישור העסקה, מטרת ההקצאה 170 יח"ד.

7.3 שמאית המבקשת הציגה את מכרז רמ"י מר/259/2014 אשר פורסם בספטמבר 2014 ל-4 מגרשים (ביניהם המגרש הנדון) ב"מתחם שגיא" בלוד. בתאריך 08.02.2015 פורסמו תוצאות המכרז ולפיהן זכתה חברת נתנאל גרופ בע"מ במכרז:

- מגרשים 2-5
- 10,050 מ"ר
- 170 יח"ד
- התכניות החלות: לד/385 ו-לד/1004
- מחיר זכיה: 20,750,000 ₪
- הוצאות פיתוח: 2,784,957 ₪
- מחיר זכיה ליח"ד (כולל פיתוח): 138,441 ₪.
- במתחם קיימים דיירים מוגנים ומחזיקים שלא כדין. הזוכה מתחייב לנהל מו"מ מול הדיירים והמחזיקים במתחם וכן לבצע את כל הפינויים במתחם על חשבונו.
- ידוע למציע כי הבעלות בחלק מהחלקות רשומה ע"ש עיריית לוד. בתאריך 02.07.2012 התקבלה החלטת מועצת העיר לפיה יועברו זכויותיה של העירייה בחלקים אשר שינו יעודים למגורים לרמ"י. העברה זו אושרה ע"י משרד הפנים ביום 29.04.2014 וטרם נרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
- לאחר הצגת 3 הסכמי פינוי יחתם הסכם פיתוח עם הזוכה במכרז לתקופה של 60 חודשים שלאחריה יחתם הסכם חכירה ל-98 שנים + אופציה ל-98 שנים נוספות.
- שמאי המשיבה טוען כי עפ"י אישור זכויות שהונפק ע"י רמ"י מיום 09.03.2016 לנכס שבגוש 3960 חלקות 12,13 מגרש 2 עפ"י תכנית לד/385 מתחם שגיא, שטח הנכס 11,435 מ"ר, בעלי הזכויות הם נתנאל גרופ בע"מ, בשלמות. זכויות חוזיות בחוזה פיתוח מהוון עד ליום 08.02.2020.

7.4 חוזה מכר מיום 29.06.2018: בין נתנאל גרופ בע"מ לבין אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ לפיו נמכרו זכויות המוכרת במגרשים 2-5 כולל יוזמת המוכרת לתב"ע חדשה[2]

הערה: הסכם המכר נערך לאחר אישור בקשה להיתר 2018006. חוות הדעת מתייחסות למימוש שבתכנית הבקשה להיתר ולא למימוש במכר.

[2] פירוט בטיעוני שמאית המבקשת.

8. המצב התכנוני:

8.1 מצב קודם:

תכנית לד/385, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4215 בתאריך 19.05.1994:

- מטרת התכנית: שינוי יעוד שטח ירוק ושטח מגורים מיוחד וקביעת מגרשים למגורים ג' ומגורים מיוחד, מגרש לבנייני ציבור ושצ"פ ודרך משולבת וכן איחוד וחלוקה בהסכמה.
- התכנית הגדירה את המקרקעין נשוא חוות הדעת כמגרש מס' 4 ביעוד "מגורים מיוחד".
- להלן לוח השטחים למגרש 4:
  - שטח מגרש: 2.2 דונם.
  - מס' יח"ד: 36.
  - מס' קומות בבניין: 9 + ע.
  - שטח דירה ממוצעת: 110 מ"ר + 5 מ"ר ש"ש.
  - תוספת 23 מ"ר על הגג לכל דירת גג.
  - קווי הבניין: חזית כמסומן בתשריט, צידי ואחורי 5 מ'.
- מגרש 5 אינו מהווה חלק מהנכס נשוא השומה , אולם רלבנטי לבחינת ההשבחה כפי שיפורט בהמשך. להלן לוח השטחים למגרש 5:
  - שטח מגרש: 4.0 דונם.
  - מס' יח"ד: 64.
  - מס' קומות בבניין: 8 + ע.
  - שטח דירה ממוצעת: 110 מ"ר + 5 מ"ר ש"ש.
  - תוספת 23 מ"ר על הגג לכל דירת גג.
  - קווי הבניין: חזית כמסומן בתשריט, צידי ואחורי 5 מ'.

8.2 מצב חדש:

תכנית 406-0402701 (לד/מק/3507), אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7702 בתאריך 15.02.2018:

- תכנית מפורטת, למגרשים 4 ו- 5 עפ"י תכנית לד/385 המסמנת את מגרשים 4 ו- 5 ביעוד מגורים ד'.

- מטרת התכנית: ריכוז זכויות בניה ממגרשים ביעוד זהה ליצירת אפשרות תכנונית למבנה רב קומות במגרש 4 ובניין גבוה במגרש 5, והרחבת הדרך ברחוב אנה פרנק.
- עיקרי הוראות התכנית:

א. חלוקה מחדש של שטחי הבניה המאושרים בהתאם לסעיף 62א(א)6:

☒ העברת 4,520 מ"ר ממגרש 5 למגרש 4, בנוסף ל-4,080 מ"ר המאושרים, סה"כ 8,600 מ"ר עיקרי במגרש 4.

☒ הפחתה של 1,181 מ"ר, סה"כ 1,579 מ"ר במגרש 5.

☒ העברה של 2,046 מ"ר שטחי שירות ממגרש 5 למגרש 4, בנוסף ל-2,563 מ"ר המאושרים, סה"כ 6,126 מ"ר שטחי שירות במגרש 4.

ב. תוספת שטחים בהיקף של 423 מ"ר במגרש 4, בהתאם לסעיף 62א(א)16א1.

ג. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של 2,115 מ"ר במגרש 4 בהתאם לסעיף 62א(א)15.

ד. תוספת 6 יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)8 וניוד יח"ד ממגרש 5 למגרש 4 לפי החלוקה הבאה:

☒ תוספת 54 יח"ד, סה"כ 90 יח"ד במגרש 4.

☒ הפחתה של 48 יח"ד, סה"כ 16 במגרש 5.

ה. הרחבת דרך קיימת בתוואי המאושר ברחוב אנה פרנק בתחום מגרש 4 ומגרש 3 ע"ח שטחים ביעוד מגורים, בהתאם לסעיף 62א(א)2.

ו. שינוי במספר הקומות לפי סעיף 62א(א)(4א):

☒ תוספת 8 קומות מ-9 קומות + ק"ע ל-18 קומות במגרש 4

☒ הפחתה של 1 קומה מ-8 קומות + ק"ע ל-7 קומות במגרש 5.

- שימושים מותרים ביעוד מגורים ד': בנייני מגורים בלבד, לרבות מרתפי חניה למגורים.
- מרתפים: תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרשים.
- חניה למגורים: לפי תקן חניה התקף בעת הגשת בקשה להיתר הבניה. החניה תהיה עילית ותת קרקעית.
- מחסני דיירים: לא תותר הקמת מחסנים לדיירים בקומת הקרקע או בקומה שמעל. יתאפשר להקים מחסני דיירים בקומות המרתף.
- טבלת זכויות והוראות הבניה:

<u>תא שטח 4</u> (גודל מגרש: 2,115 מ"ר)

- עיקרי מעל כניסה קובעת: 8,600 מ"ר.

- שירות מעל כניסה קובעת: 3,947 מ"ר[3].
- שירות מתחת לכניסה הקובעת: 3,200 מ"ר.
- סה"כ שטחי בניה: 15,747 מ"ר.
- מס' יח"ד: 90[4].
- מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 18
- מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת: 2

<u>תא שטח 5</u> (גודל מגרש: 3,424 מ"ר)

- עיקרי מעל כניסה קובעת: 1,579 מ"ר.
- שירות מעל כניסה קובעת: 870 מ"ר.
- סה"כ שטחי בניה: 2,449 מ"ר.
- מס' יח"ד: 16[5].
- מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 8
- מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת: 2

הערה ברמת הטבלה: שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת כוללים את שטחי הממ"דים, שטחי הקומה המפולשת, הקומות הטיפוסיות ומתקנים טכניים על הגג.

9. <u>רישוי</u>:

<u>בקשה להיתר בניה מס' 2018006</u>:

<u>מהות הבקשה</u>:

מתחם שגיא בקשה להיתר להקמת מבנה מגורים בן 23 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרים טכניים על הגג, מעל 2 קומות מרתף חניה הכוללת מתקנים טכניים.

הבניין כולל מרפסות פתוחות, ממ"דים ופרגולות.

סה"כ 90 יח"ד.

<u>הקלות מבוקשות</u>:

במספר הקומות המותר מ-18 קומות ל-23 קומות, תוספת של 5 קומות לפי סעיף 28ב' לתקנות סטיה ניכרת, ללא תוספת שטחים.

[3] שטחי המרפסות לא יבוא במניין השטחים המותרים לבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. סך שטחי המרפסות הינו מס' הדירות X 12 מ"ר לדירה. גודל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר.

[4] תמהיל הדירות יהיה מגוון (3,4,5 חדרים) כאשר לא פחות מ-10% מכלל הדירות יהיו בנות 3 חדרים.

[5] תמהיל הדירות יהיה מגוון (3,4,5 חדרים) כאשר לא פחות מ-10% מכלל הדירות יהיו בנות 3 חדרים.

הבקשה להקלה פורסמה בפברואר 2018 והתקבלו התנגדויות לרבות של רשות שדות התעופה לעניין גובה הבניין החורג מגבולות המישור הקוני לו יש להוסיף את גובה העגורנים והמנופים שיחרגו אף הם מגובה המישור הקוני במהלך הבניה.

לפיכך הותנה האישור בתנאים להתאמת גובה המבנה לרבות גובה העגורנים במהלך הבניה וקבלת אישור רשות התעופה.

<u>החלטה</u>:

לאשר פה אחד בתנאי קיום הערות אגף הנדסה.

<u>תכנית הבקשה להיתר</u>:

לפיה מספר יחידות הדיור המבוקש הינו 86 ולא 90.

שמאית המבקשת ציינה כי משיחה שקיימו עם אדריכל התכנית עולה כי במסגרת הדיונים בבקשה להיתר נתגלו מגבלות בינוי הקשורות למסלולי נחיתת מטוסים בנמל תעופה בן גוריון ולפיכך התבקשו בשלב זה אך ורק 86 יח"ד מתוך כלל יחידות הדיור המותרות עפ"י תכנית לד/מק/3507.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

באומדן ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 2018006 הכוללת הקלה.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.10 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, פסקי דין, החלטות ועדת ערר, הכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה</u>:

11.1 **<u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים</u>**:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאית המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
לד/מק/3507	02.03.2018	1,472,751	736,375	417,771	208,886
הקלה	27.02.2018	220,753	110,376	75,078	37,539

11.2 **<u>השבחה הנובעת ממימוש חלקי של תב"ע לד/מק/3507</u>:**

<u>טיעוני שמאית המבקשת</u>:

- שמאית המבקשת טוענת שיש להתייחס ל- 2 נושאים עיקריים:

א. בסיס נתוני ההשוואה וערכי השווי הראויים במגרש הנדון.

ב. אופן חישוב ההשבחה בשים לב להיקף השטחים המבוקשים ומהותם.

- <u>נתוני השוואה וערכי שווי</u>: שמאית המבקשת טוענת כי ערכי השווי בשומת הועדה מתבססים על גישת החילוץ בלבד מעסקאות בדירות קטנות וישנות מאוד (60-70 מ"ר) באזורים בהם קיים פוטנציאל גבוה להתחדשות עירונית, לכן העסקאות מגלמות חד משמעית את הפוטנציאל הזה. לטענתה, עפ"י תקן שמאי 3, גישת ההשוואה הישירה היא בעלת תוקף גבוה יותר, לכן, מאחר וקיימים נתוני השוואה לקרקע מהנכס הנדון וסביבתו הקרובה, הרי שיש לתת לעסקאות אלה משנה תוקף בעת קביעת השווי.

שמאית המבקשת טוענת כי שמאי המשיבה שגה באופן ניתוח העסקאות:

א. עסקאות ההשוואה שהביא בחשבון הן מפרויקטים בשכונות רמת אלישיב וגני יער, שכונות עדיפות באופן מובהק על פני מרכז העיר לוד. לטענתה, יש להביא בחשבון עסקאות השוואה מפרויקטים חדשים במרכז העיר, ככל הניתן, או לחילופין לבצע התאמת מיקום של עסקאות ההשוואה שהביא בחשבון בחוות דעתו, ביחס לנכס הנדון.

ב. לא הפחית את רכיב המע"מ בעת החילוץ. לטענתה, מדובר בשוק מעורב לפי תקן 11 וכי בהתאם לפס"ד בבית המשפט העליון ברמ 1621/18 **אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים** (פורסם בנבו בתאריך 18.06.2019), נקבע כי יש לנכות מע"מ בגישת החילוץ בעסקאות בשוק מעורב.

ג. עלויות בניה: שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות בניה של 6,000 ₪ למ"ר בלבד (מגלם כלליות והעמסת ש"ש). לטענתה, עלויות בניה אלו נמוכות משמעותית מעלויות הבניה המקובלות בפרויקטים בסביבה.

ד. עלות הקמת מרתפי חניה: טוענת שבלוד, ככלל, לא בונים מרתפי חניה, אולם במקרה שלנו יש 2 מרתפי חניה ויש משמעות גדולה לזה כאשר מדובר בערכי שווי קרקע נמוכים. בנוסף, עסקאות ההשוואה שהציג, כמו גם עלויות הבניה שהביא בחשבון, לא מגלמות עלויות של הקמת מרתפי חניה. בפרויקט שבנדון יוקמו 2 מרתפי חניה וזאת בשונה מפרויקטים חדשים שהוקמו בסביבה, בהן קיימות אך ורק חניות עיליות.

מהסיבות הנ"ל טוענת שמאית המבקשת, השווי למ"ר מבונה שהביא בחשבון שמאי המשיבה, גבוה באופן משמעותי מהשווי הראוי לנכס. לצורך הדגמת אי הסבירות שבערכי השווי עליהן התבסס שמאי המשיבה, מפנה ל- 3 שומות מכריעות שנערכו בערים עדיפות בסביבה (מודיעין מכבים רעות, ראשון לציון ורחובות[6]), בהן ערכי השווי גבוהים משמעותית מאלו שבלוד ולפיהן נקבעו ערכי שווי למ"ר מבונה למועדים קובעים בשנת 2017 של 4,150 ₪ ועד 5,000 ₪. לטענתה, כיצד בערים אלו בהן נמכרות דירות לפי 20,000 ₪ למ"ר נקבע שווי למ"ר מבונה בגבולות 5,000 ₪ ואילו שמאי המשיבה בשומתו, קבע שווי מ"ר מבונה של 6,750 ₪, בעיר בה נמכרות דירות לפי 13,000 ₪ למ"ר בלבד (בעסקאות ההשוואה שהציג קיבל כי שווי מ"ר בנוי ממוצע 14,669 ₪).

- שמאית המבקשת טוענת שכדי להימנע מהסתמכות על ערכי שווי שגויים יש להתבסס על נתוני השוואה ישירה, על נתונים משומות מכריעות ועל נתונים המתקבלים בגישת החילוץ.

<u>להלן ערכי שווי ע"ב גישת ההשוואה הישירה, כפי שהציגה בחוות דעתה</u>:

- ניתוח תוצאות הזכיה במכרז מר/259/2014 הכולל את המגרש הנדון:

[6] מודיעין מכבים רעות מועד קובע 15.01.2017, רינת וויס גוש 5957 חלקות 19-18, שווי מ"ר מבונה 4,700 ₪, ראשל"צ מועד קובע 18.06.2017 דנה שיחור גוש 3929 חלקה557 שווי מ"ר מבונה 5,000 ₪, רחובות מועד קובע 02.04.2017 משה נדם גוש 3697 חלקה 423 שווי מ"ר מבונה 4,150 ₪.

בתאריך 08.02.2015 זכתה המבקשת במכרז תמורת סכום של 23,535,000 ₪ (כולל הוצאות פיתוח). ניתחה העסקה כדלקמן:

מגרש	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח במ"ר לפי לד/385	מקדם	שטח אקו'
2	10	עיקרי	1,100	1	1,100
		ממ"ד	120	1	120
		ח.יציאה לגג	46	1.2	55
3	60	עיקרי	6,600	1	6,600
		ממ"ד	720	1	720
		ח.יציאה לגג	115	1.2	138
4	36	עיקרי	3,960	1	3,960
		ממ"ד	432	1	432
		ח.יציאה לגג	96	1.2	115
5	64	עיקרי	7,040	1	7,040
		ממ"ד	768	1	768
		ח.יציאה לגג	184	1.2	221
סה"כ שטח אקו'					21,264
מחיר הזכיה במכרז כולל הוצאות פיתוח ב-₪					23,535,000
מחיר למ"ר מבונה ב-₪					**1,107**

מהניתוח מתקבל כי שווי מ"ר מבונה נע בגבולות 1,100 ₪ ובהתאמה למועד הקובע (לפי מקדם 1.25 הכולל בין היתר את משך הזמן לפינוי המחזיקים/הפולשים במתחם) מתקבל כי שווי מ"ר מבונה נע בגבולות 1,300 ₪ -1,400 ₪. שמאית המבקשת טוענת כי אמנם לפי תקן 2 לא ניתן להתייחס לעסקת הזכייה במכרז מפני שחלפו 3 שנים, אך סעיף 7 בתקן 2 קובע שניתן להשתמש בעסקאות שלא עומדות ברף המינימלי הזה וכי דבר זה נתון לשיקול דעת השמאי. לטענתה, בענייננו העסקה שנעשתה בנכס רלבנטית לעניין ערכי השווי, במיוחד בעת שהובאה בחשבון התאמת זמן (כלומר לא הייתה התעלמות מפרק הזמן של 3 השנים שחלפו).

- הסכם המכר (והתוספת להסכם המכר) משנת 2018:

עפ"י הסכם המכר מתאריך 29.06.2018 המוכרת מקדמת על חשבונה תכנית בסמכות ועדה מחוזית[7] להגדלת זכויות הבניה ותוספת יחידות דיור לסה"כ 450 יח"ד, ב- 4 מבנים בני 23 קומות במתחם שגיא. התמורה בהסכם המכר 157,500,000 ₪ + מע"מ. ככל ועם קידום התכנון סך יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם יהיה שונה מ- 450 יח"ד (דהיינו יותר או פחות מ- 450 יח"ד) אזי התמורה תותאם לפי מחיר של 350,000 ₪ ליח"ד.

בתאריך 26.11.2018 נחתמה תוספת להסכם המכר ולפיו נקבע בין היתר כי ברצון הצדדים לבטל באופן חלקי את הסכם המכר הנ"ל. הממכר העדכני מהווה את זכויות הבניה לפי התכניות המאושרות/הקיימות ל- 170 יח"ד + הקלות שניתן יהיה לקבל במסגרת היתרי הבניה. הזכויות ירוכזו (במסגרת תכנית נקודתית אשר טרם הוכנה) במגרש 4 ובחלק ממגרש 3 הקיימים.

[7] תכנית מס' 406-0474403 אשר טרם הופקדה.

יתרת המגרשים (2 ו- 5) וחלק ממגרש 3 יוותרו בבעלותה של המוכרת.
התמורה: 65,125,000 ₪ + מע"מ.

להלן ניתוח העסקה כפי שהציגה בחוות דעתה:

מגרש	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח במ"ר לפי לד/385	מקדם	שטח אקו'
2	10	עיקרי	1,100	1	1,100
		ממ"ד	120	1	120
		ח.יציאה לגג	46	1.2	55
3	60	עיקרי	6,600	1	6,600
		ממ"ד	720	1	720
		ח.יציאה לגג	115	1.2	138
4	90	עיקרי	8,600	1	8,600
		ממ"ד	1080	1	1,080
		ח.יציאה לגג		1.2	-
5	16	עיקרי	1,579	1	1,579
		ממ"ד	192	1	192
		ח.יציאה לגג	0	1.2	-
סה"כ שטח אקו					20,184
תמורה עפ"י תוספת להסכם מכר מה-26.11.2018					65,125,000
מחיר למ"ר מבונה ב-₪					**3,200**

מניתוח העסקה קיבלה כי המחיר למ"ר מבונה במתחם הנדון נע בגבולות 3,200 ₪. כאמור התמורה הגבוהה מגלמת את התכנית החדשה לד/מק/3507 (לרבות מס' הקומות ומס' יחידות הדיור במגרש 4), את שלב התכנון המתקדם בו מצוי הפרויקט ואת ההקלה שאושרה (לרבות היטל ההשבחה שיחול על המוכר). לפיכך, בנטרול הרכיבים המגולמים בעסקה כמצוין לעיל (5%-) טוענת שהעסקה משקפת שווי מ"ר מבונה בגבולות 3,000 ₪.

שמאית המבקשת טוענת כי העסקה רלוונטית גם אם טרם דווחה לוועדה המקומית לתו"ב ולראיה העסקה דווחה ומצויה באתר רשות המיסים. בנוסף לטענתה, העסקה משנת 2015 משקפת צורך בפינויים אבל שם השווי למ"ר מבונה היה 1,200 ₪ ואילו בשנת 2018 הפינויים חלים על המוכר.

- עסקת קרקע נוספת ממערכת מידע נדל"ן:

בתאריך 03.09.2017 נמכרה קרקע בשכונת אחיסמך גו"ח 5413/17 מגרש 310 בשטח כולל של 12,622 מ"ר תמורת 55,680,740 ₪. מבדיקה שערכה שטח מגרש 310 הוא 4,507 ₪ בלבד ואילו שטח מגרשים 312-310 יחד הוא 12,622 מ"ר. מניתוח העסקה בהתאם ל- 3 המגרשים, בהתאם לשטח עיקרי + ממ"דים ב- 3 המגרשים יחד, קיבלה כי מדובר ב- 25,284 מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד), המשקפים שווי של 2,200 ₪ למ"ר מבונה (55,680,740/25,284).

שמאית המבקשת טוענת שגם עסקה זו עדיפה עם התאמות על גישת החילוץ.

<u>להלן ערכי שווי ע"ב שומות מכריעות כפי שהציגה בחוות דעתה</u>:

- הציגה נתונים משתי שומות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונת אחיסמך החדשה, העדיפה לטענתה, על פני סביבת הנכס הנדון:

א. אייל יצחקי, גו"ח 5410/10 מועד קובע 03.06.2015, מ"ר מבונה 2,000 ₪.

ב. גיל הרצברג, גו"ח 5410/22 מועד קובע 03.06.2015 מ"ר מבונה 1,950 ₪.

בהתאמה למועד הקובע סבורה שיש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות 2,300 ₪.

- בהתייחס לשווי מ"ר בנוי של כ- 14,700 ₪, כפי שטוען שמאי המשיבה, המתקבל משיטת החילוץ בעסקאות מפרויקטים בשכונות רמת אלישיב וגני יער המבוקשות, טוענת שמאית המבקשת כי יש לבצע התאמה למיקום בשיעור 5% לפחות, היות והנכס במיקום נחות יותר.

לפיכך, ע"ב שווי מ"ר בנוי של כ- 14,000 ₪ בסביבת הנכס, הציגה ניתוח של חילוץ שווי מ"ר מבונה, כדלקמן:

סעיף	מקדם	הסבר למקדם	מחיר ב- ₪ למ"ר	שטח במ"ר	סה"כ ב- ₪
שטח דירה למכירה			14,000	110	1,540,000
בניכוי מע"מ	17%				1,316,239
בניכוי יזמות	15%				**1,144,556**
עלויות בניה ישירות					
מ"ר דירתי	1		4,300	110	473,000
מ"ר שטחים משותפים	0.22	לובי, לובי קומתי וכו'	4,300	24.2	104,060
מרפסות			2,000	12	24,000
מרתף חניה			2,600	40	104,000
סה"כ עלויות בניה ישירות					705,060
עלויות כלליות					
אגרות והיטלים שטח עילי			330	146	48,180
אגרות והיטלים מרתף			200	40	8,000
תכנון ויועצים ליח"ד					20,000
שיווק	2%	משווי מלאי			26,352
משפטיות	1%	משווי מלאי			15,400
הנהלה וכלליות	2%	מבניה ישירה			14,101
תכנון ופיקוח	2%	מבניה ישירה			14,101
בצ"מ	5%	מסך השקעות יזם			35,253
מימון וליווי בנקאי	4%				52,650
סה"כ עלויות הקמה					**939,136**
יתרה לקרקע					205,420
שווי מ"ר מבונה					**2,000**

לצורך סיכום וקביעת ערכי השווי, הציגה שקלול נתונים השווי, כדלקמן:

נתוני השוואה/גישה	שווי מ"ר ב-₪	מקדם	סה"כ משוקלל ב-₪
גישת החילוץ	2,000	15%	300
שומות מכריעות	2,300	10%	230
ניתוח מחיר הזכיה במכרז- הנכס הנדון	1,400	20%	280
תוספת להסכם המכר משנת 2018 - הנכס הנדון	3,000	40%	1,200
ניתוח עסקת קרקע משכונת אחיסמך	2,200	15%	330
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל			**2,340**

לאור האמור לעיל הביאה בחשבון כי שווי מ"ר מבונה בהתחשב במאפייני הנכס, מיקומו והעובדה שהתכנית החדשה כוללת בינוי של מרתפי חניה תת"ק, הוא כ- 2,300 ₪.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

<u>תוספת יח"ד עפ"י תכנית לד/מק/3507</u>:

- שמאית המבקשת טוענת כי בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת של 6 יח"ד (ללא תוספת שטח), כאשר במצב קודם עפ"י תכנית לד/385, היה ניתן להקים 100 יח"ד במגרשים 4 ו- 5 בחלוקה הבאה: מגרש 4 - 36 יח"ד, מגרש 5 – 64 יח"ד. במצב החדש, עפ"י תכנית לד/מק/3507, מותרת הקמת 106 יח"ד במגרשים 4 ו- 5 בחלוקה הבאה: מגרש 4 - 90 יח"ד, מגרש 5 – 16 יח"ד. לטענתה, כפי שניתן ללמוד מחלוקת יחידות הדיור במגרש נוידו זכויות בניה ויח"ד ממגרש 5 למגרש 4, ניוד שבגינו כאמור כבר שולם היטל השבחה. לכן, סך יחידות הדיור במצב החדש (90 יח"ד) במגרש 4 מורכב מ: 36 יח"ד שהותרו במצב קודם לפי לד/385, 48 יח"ד שנוידו ממגרש 5 בגינם שולם חלף היטל השבחה ו- 5 יח"ד חדשות שנוספו מכח התכנית. אולם, בבדיקת תכנית הבקשה להיתר עולה כי מבוקשות 86 יח"ד בלבד מתוך 90 יחידות הדיור המותרות. לפיכך, המימוש הנוכחי מהווה מימוש חלקי בלבד. לכן את ההשבחה יש לחשב לפי תוספת של 2 יח"ד ולא 6 יח"ד.
- תוספת השווי ביחס ליח"ד שנוספו: שמאית המבקשת טוענת כי השומה המכריעה של עומר סרחאן בגו"ח 7163/53 ברחוב צבי ש"ץ 35 חולון, עליה התבסס שמאי המשיבה לצורך שימוש במקדם ביטול שוליות בשיעור 20%, אינה רלבנטית למקרה הנדון ממס' סיבות:

א. בשומה המכריעה מדובר על פרויקט בינוי קטן בו אושרה תוספת של יח"ד אחת המהווה 15% מסך יחה"ד בפרויקט (7 יח"ד במצב חדש לעומת 6 יח"ד במצב קודם). בנוסף שטח דירה ממוצע השתנה מ- 86 מ"ר ל- 74 מ"ר וטיפוס הדירה השתנה מ- 3.5 חדרים ל- 3. לטענתה, במקרה שבנדון תוספת יחידות הדיור מהווה 2% בלבד (86 לעומת 84), שטח דירה ממוצע (עיקרי) השתנה מ- 96 מ"ר במצב קודם[8] ל- 94 מ"ר במצב חדש[9].

ב. מעבר לאמור לעיל וכפי שציין שמאי המשיבה, לדירות הנוספות קיימת עלות עודפת למקומות החניה התת"ק. לכן, גם אם הייתה השבחה כלשהי עקב תוספת 2 יח"ד בפרויקט, העלות העודפת של החניה מאיינה אותה.

[8] 8,101 מ"ר עיקרי מבוקש בתכנית הבקשה להיתר לחלק ל-84 יח"ד (100 יחידות דיור בשני המגרשים פחות 16 יח"ד במגרש 5).

[9] 8,101 מ"ר עיקרי מבוקש בתכנית הבקשה להיתר לחלק ל-86 יח"ד במגרש 4.

לאור האמור לעיל סבורה שלא חלה השבחה בגין תוספת יח"ד.

לחילופין, ככל שלא תתקבל עמדתה, הציגה תחשיב חלופי:

תוספת 2 יח"ד	
שטח עיקרי מבוקש בתכנית הבקשה להיתר, במ"ר	8,101
שטח עיקרי ממוצע במצב קודם 84 יח"ד, במ"ר	96.4
שטח עיקרי ממוצע במצב חדש 96 יח"ד, במ"ר	94.2
שטח שולי ליח"ד במ"ר	2.2
סה"כ שטחים שוליים במ"ר	188
מקדם השבחה[10]	5%
השבחה במ"ר אקו'	9.4
שווי מ"ר מבונה ב-₪	2,300
השבחה ב-₪	**21,266**
היטל השבחה ב-₪	**10,833**

<u>תוספת קומות מכח תכנית לד/מק/3507</u>:

שמאית המבקשת טוענת כי חישוב ההשבחה לתוספת קומות מקומה 9 לקומה 18 בהתאם לתכנית ותוספת 5 קומות נוספות (לכדי 23) מכח ההקלה, כפי שחושבה ע"י שמאי המשיבה ע"ב תוספת שווי של 1% לקומה, סבירה, למעט שווי מ"ר מבונה שפורטו על ידה לעיל. לפיכך הציגה תחשיב המבוסס על תחשיב שמאי המשיבה בשינוי שווי מ"ר מבונה ל- 2,300 ₪.

תוספת קומות: 172.2 מ"ר X 2,300 ₪ למ"ר = השבחה 396,105 ₪.

<u>סך הכל השבחה כתוצאה מאישור תכנית לד/מק/3507</u> :

השבחה 417,771 ₪, היטל השבחה 208,886 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען שההשבחה חושבה למימוש חלקי בבקשה להיתר הבניה. לטענתו, ההשבחה חושבה בגין ביטול שוליות עקב תוספת 6 יח"ד (ללא תוספת שטח עיקרי)[11], תוספת קומות מ- 9 קומות ל- 18 קומות ובנוסף הביא בחשבון הפחתה לעלויות עודפות לחניה בגין בניית חניה תת קרקעית לכל יח"ד בסך של 2,000 ₪. בתחשיב ההשבחה לא הביא בחשבון את שטחי הממ"ד.

שמאי המשיבה טוען כי השטחים העיקריים אושרו ונויידו ממגרש 5 וכי בגין שטחים אלה לא חייב בהיטל השבחה וזאת בהתאם להנחיית גב' לימור גרינברג ולפיה לעירית לוד הועבר חלף היטל השבחה. בנוסף, הוחלט גם שלא לגבות

[10] עפ"י שומה מכריעה של הח"מ ברחוב גרוזנברג 7 תל אביב בה נקבע מקדם השבחה של 10% בפרויקט בו אושרה תוספת 1 יח"ד (מ-15 ל-16) אשר שינתה את שטח הדירה הממוצע מ-84 מ"ר ל-79 מ"ר, ובהתאמה לפרויקט הנדון.

[11] במסגרת תגובתו לחוות דעת שמאית המשיבה, תיקן את תחשיבו ל-תוספת 2 יח"ד.

היטל השבחה בגין זמינות במקרה שבנדון, מפני שקיימים הסכמי פינוי מיידים עם הדיירים המוגנים/פולשים.

- ערכי שווי: שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר לדירות במבנים חדשים משנת 2010-2019 בעיר לוד, לאחר שביצע תחשיב בשיטת החילוץ, קיבל כי שווי מ"ר מבונה 6,755 מ"ר. להלן העסקאות עליהן התבסס ותחשיב בשיטת החילוץ:

תאריך	גוש	חלקה	שנת בניה	קומה	קומות	שטח דירה	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי/ ₪
24/08/2017	5904	2	2015	4	14	96	₪ 1,445,000	15,052
04/05/2017	5904	2	2017	13	14	106	₪ 1,490,000	14,057
03/10/2017	5905	5	2012	1	8	114	₪ 1,580,000	13,860
23/07/2017	5905	5	2012	1	8	115	₪ 1,730,000	15,043
30/04/2017	5905	5	2013	1	8	103	₪ 1,390,000	13,495
10/01/2018	4024	308	2017	7	7	113	₪ 1,465,000	12,965
07/03/2018	5164	17	2010	4	14	91	₪ 1,450,000	15,934
22/03/2018	5164	24	2016	10	21	114	₪ 1,600,000	14,035
11/02/2018	5903	4	2012	5	8	100	₪ 1,425,000	14,250
28/12/2017	4011	88	2012	8	10	110	₪ 1,780,000	16,182
08/01/2018	5903	4	2013	1	6	94	₪ 1,550,000	16,489
							ממוצע	14,669
							הפחתת יזמות 15%	12,755
							הפחתת עלויות בניה	6,000
							שווי מ"ר מבונה במעוגל	**6,755**

- להלן תחשיב השבחה בגין תוספת 6 יח"ד במגרש 4 כפי שהציג בתגובתו לחוות דעת שמאית המבקשת:

2 יח"ד X 90 מ"ר[12] X ₪ 6,755 X 0.2[13] = ₪ 253,988

<u>הפחתת עלויות עודפות לחניה</u>

מס' חניות 2 יח"ד X ₪2,000 X 35[14] מ"ר ברוטו = 140,000 (-)

סה"כ השבחה בגין תוספת 2 יח"ד = ₪ 113,988

<u>הת.ב.ע התירה לבנות 18 קומות במצב החדש לעומת 9 במצב הקודם מעל קומת כניסה</u>: שמאי המשיבה העריך כי_ההשבחה לשטח העיקרי בלבד בגין תוספת קומה היא כ- 1% לקומה. להלן תחשיב השבחה למ"ר אקו' כפי שהציג בחוות דעתו:

קומה 10 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.01 מקדם שווי לקומה = 3.83 מ"ר אקו'.
קומה 11 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.02 מקדם שווי לקומה = 7.65 מ"ר אקו'.
קומה 12 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.03 מקדם שווי לקומה = 11.5 מ"ר אקו'.
קומה 13 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.04 מקדם שווי לקומה = 15.3 מ"ר אקו'.
קומה 14 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.05 מקדם שווי לקומה = 19.1 מ"ר אקו'.
קומה 15 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.06 מקדם שווי לקומה = 23.0 מ"ר אקו'.
קומה 16 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.07 מקדם שווי לקומה = 26.8 מ"ר אקו'.

[12] שטח יח"ד ללא ממ"ד.
[13] מקדם ביטול שוליות -שומה מכרעת עמר סרחאן סעיף 14 בגוש 7163 חלקה 53 רחוב צבי ש"ץ 35 חולון .
[14] עלות בניה לחניה תת קרקעית למ"ר לפי מחירון דקל 2600 ₪, *35 מ"ר =91,000 -20,000 שווי חניה = 71,000 ₪ ובמעוגל 70,000 ₪. 70,000 ₪/ 35 מ"ר = 2000 ₪ . עלות עודפת ל 1 מ"ר חנייה 2000 ₪

קומה 17 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.08 מקדם שווי לקומה = 30.6 מ"ר אקו'.

קומה 18 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.09 מקדם שווי לקומה = 34.4 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' = 172.2 מ"ר אקו'.

שווי מ"ר מבונה = 6,755 ₪.

סה"כ השבחה בגין תוספת קומות = 1,163,211 ₪.

סה"כ ההשבחה בגין ת.ב.ע לד/מק/ 3507 (מס' 0402701-406) = 1,472,751 ₪.

– להלן התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאית המבקשת:

- מע"מ: לטענתו, עמדת המחלקה המשפטית של עיריית לוד היא כי אין להפחית מע"מ בנכסי מגורים וזאת בהתאם לפס"ד המנחה בעניין הנ"ל ע"א (ת"א) 2409/99 **הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות לא"י בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמה"ש** (להלן: "**פס"ד הקופה לתגמולים**") שניתן ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א.
- עלויות הקמת מרתף חניה: לטענתו, נתוני ההשוואה בחוות דעתו מתייחסים לדירות ללא מרתפים. ככל שיבנו מרתפים הרי שהקבלן יגלם את תוספת עלותם במחירי המכירות של הדירות.
- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה טוען שמיקום הנכס מעולה, מדובר במרכז העיר, בסביבת הנכס קיימת בנייה ישנה, כמעט ולא קיימת בניה חדשה. לכן לטענתו, במקרה הנ"ל יש להשתמש רק בשיטת החילוץ או מבנייה חדשה או ישנה וכי בנייה חדשה קיימת במרחק שני גושים משם, של בניינים בני 6 קומות, בחוות דעתו הוצגו עסקאות מבניה חדשה זו.

שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאים מכריעים באזור מכבים, ראשל"צ ורחובות לא רלבנטי לחוות הדעת מאחר ומדובר בעיר אחרת בעלת מאפיינים שונים. מפנה לתקן שמאי מס' 2 סעיף 4.2 לעניין מועד עסקאות ההשוואה שלא ירחק שנתיים מהמועד הקובע. לטענתו, חלק מעסקאות ההשוואה של שמאית המבקשת אינן עומדות בתקן ולכן לטענתו אין להביאן בחשבון, חלקן האחר, לא הוצגו לעירייה ולא דווחו ולכן אין להביאם בחשבון. לאור האמור לעיל סבור שיש להביא בחשבון עסקאות מנכסים ממרכז העיר ובסמיכות למועד הקובע. הציג עסקאות השוואה מדירות מגורים ישנות בסביבת הנכס שבנדון, המהוות בקרה בקביעת שווי מ"ר מבונה שהובא על ידו בחשבון בחוות דעתו.

מכרז רמ"י בשנת 2015: מפנה לתקן שמאי מס' 2 לעניין מועד עסקאות ההשוואה ביחס למועד הקובע. לטענתו עסקת רמ"י משנת 2015 והמועד

הקובע הוא 2018 ולכן אין להביאה בחשבון, בנוסף, בחלק מהמגרשים יש פולשים.

<u>עסקת קרקע במושב אחיסמך</u>: לטענתו, חטיבת הקרקע הנ"ל ממוקמת בסמוך למושב אחיסמך השייך מוניציפלית למועצה אזורית חבל מודיעין. שכונה זו מרוחקת מהעיר לוד וברובה מיועדת לאוכלוסיה חרדית. לפיכך סבור כי לאור השוני אין להביאה בחשבון.

<u>שומות מכריעות</u>: לטענתו, המועדים הקובעים בשומות המכריעות אליהן הפנתה שמאית המבקשת הוא משנת 2015 ואילו המועד הקובע בענייננו הוא 2018, לפיכך אין להביאן בחשבון.

להלן עסקאות השוואה עליהן התבסס בקביעת שווי מ"ר מבונה:

תאריך	רחוב	שטח רשום במ"ר	קומה	מס' חדרים	שווי העסקה	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי
4.1.2019	שלמה המלך 105 דירה 4	57	1	3	₪ 1,017,000	1970	17,842
30.12.2018	שלמה המלך 5 דירה 17	61	5	3	₪ 1,000,000	1981	16,393
14.3.2019	שלמה המלך 21	59	1	3	₪1,000,000	1960	16,949
30.1.2019	שלמה המלך 3	78	1	4	₪ 1,150,000	1970	19,491
14.3.2019	שלמה המלך 17 דירה 4	59	2	3	₪ 935,000	1960	15,847
13.2.2019	שלמה המלך 21 דירה 5	59	3	3	₪ 925,000	1960	15,677
11.12.2017	שלמה המלך	78	4	4	₪ 1,110,000	1970	14,230
16.11.2017	ז'בוטינסקי 11	84	6	4	₪ 1,220,000	1980	14,523
6.3.2018	כהן אלי 2	66	2	3	₪ 870,000	1960	13,181
14.2.2018	אנה פרנק 8	65	1	3	₪ 895,000	1991	13,769
8.12.2017	שדרות ירושלים	75	1	4	₪ 870,000	1993	13,775
סה"כ שווי ממוצע למ"ר בנוי							**15,605**

שמאי המשיבה טוען כי מדובר בעסקאות של דירות ישנות ללא מרתף חניה, מרכיב היזמות כבר שחוק ואין להביאו בחשבון. לטענתו, יש להביא בחשבון גם את הפחת הפיזי הגדול לאור הבניה הישנה מאוד. להלן תחשיב החילוץ, כפי שהציג במסמך תגובתו:

שווי מ"ר בנוי ממוצע 15,605 ₪. לטענתו, גם בהפחתה של 8,000 ₪ עלות בניה למ"ר המאפיינת דירות חדשות (אם כי לא סביר מאחר ומדובר בדירות ישנות) יקבל שווי מ"ר מבונה של 7,605 ₪. לכן לטענתו, השווי שקבע בחוות דעתו סביר וזאת על הצד הזהיר.

שמאי המשיבה טוען כי לפי פרסומים באינטרנט יש חוזי רכישה שבוצעו בפרויקט הזה וניתן לבקש אותם כדי לראות בכמה מוכרים מ"ר, לפני היתר בנייה. למרות שניתנה לשמאית המשיבה אפשרות לבדיקת טענה זו, לא הרימה את הנטל.

<u>הכרעה</u>:

- המחלוקת העיקרית בין הצדדים במקרה שלפנינו היא לעניין ערכי שווי למ"ר מבונה. שמאי המשיבה התבסס על גישת החילוץ והביא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה 6,755 ₪. במסמך תגובתו הציג עסקאות נוספות אשר בגישת החילוץ, מצביעות על כך ששווי מ"ר מבונה אף צריך להיות גבוה יותר (כ- 7,600 ₪ למ"ר). דהיינו, ערכי השווי שבהם נקט בחוות דעתו הם סבירים ועל הצד הזהיר. שמאית המבקשת, מאידך, טענה ששווי מ"ר מבונה כ- 2,300 ₪ בלבד. בחוות דעתה התבססה על מספר נתוני השוואה (גישה ישירה, שומות מכריעות וגישת החילוץ) וביצעה שקלול של הערכים שהתקבלו מהגישות השונות. בנוסף טוענת שמאית המשיבה כי מאחר ומדובר בשוק מעורב, יש לקזז את מרכיב המע"מ משווי מ"ר בנוי. לעניין זה הפנתה לפס"ד בית המשפט העליון שניתן לאחרונה ברמ 1621/18 **אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים**. שמאי המשיבה טען שעמדת הועדה המקומית היא שאין לקזז את מרכיב המע"מ, זאת בהתבסס על "פס"ד הקופה לתגמולים" אשר ניתן ע"י בית המשפט המחוזי.

מעיון בפס"ד בית המשפט העליון הנ"ל עולה כי הרכב השופטים התייחס בהרחבה לטיעוני הצדדים ובכלל זה לפסיקות שניתנו בעניין מרכיב המע"מ (כולל בפס"ד הקופה לתגמולים) ולתקן שמאי מס' 11. בית המשפט פסק שאכן בשוק מעורב יש, ככלל, לקזז את מרכיב המע"מ, אולם יהיה ניתן לחרוג מכך בשים לב למאפיינים המנויים בתקן 11, בעיקר שווי הנכס, גודלו הפיזי, רמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס וסוג בעל הזכות בנכס הנישום. במקרה שלפנינו מדובר בנכס המהווה מגרש לבניית 90 יח"ד במגדל מגורים בן 23 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ו- 2 קומות מרתף. בהתאם לבקשה להיתר בנכס שבנדון מדובר במימוש חלקי ל- 86 יח"ד ובהיקף בניה (ברוטו) של כ- 15,000 מ"ר, היקף בניה בעלות כוללת של מעל ל- 70 מיליון ₪. מהממצאים הנ"ל עולה כי מאפייני הפרוייקט במקרה זה אינם מבין המקרים החריגים אליהם התייחס פסק הדין. לפיכך, אני מקבל את טיעוני שמאית המבקשת שיש לקזז את המע"מ מערכי השווי.

- ערכי שווי: אני סבור שבמקרה שלפנינו קיימים נתוני השוואה ממרכז העיר לוד, בסמיכות לנכס הנדון, מהם ניתן לקבוע ערכי שווי למ"ר מבונה, מבלי להידרש לנתוני השוואה מערים אחרות, מיקומים מרוחקים מהנכס הנדון, אשר יצריכו התאמות שעלולות לעוות את תוצאת ערכי השווי למ"ר מבונה בנכס הנדון. ממכלול הנתונים שהוצגו בפני ומעיון באתר האינטרנט מידע נדל"ן של רשות המיסים, אני סבור שיש לקבוע את ערכי השווי מעסקת המכר שנערכה ביום 26.11.2018 בהיותה עסקת מכר קרקע הכוללת את המגרש הנדון ומעשרות עסקאות מכר שנעשו בגוש 3960 חלקה 12 בין השנים 2018 ו- 2019.
עיינתי בניתוח עסקת המכר מיום 26.11.2018 כפי שבוצע ע"י שמאית המבקשת ומצאתי כי הוא סביר. בניתוח זה נאמד שווי מ"ר מבונה בכ- 3,000 ₪.
מעיון באתר האינטרנט של רשות המיסים נמצא כי במהלך שנת 2018 ועד היום נעשו עשרות רבות של עסקאות בגוש 6390 חלקה 12 ולפיהן ככל הנראה נרכשה קרקע לדירה. ממוצע העסקאות עד לחודש אוקטובר 2018 מייצג שווי של כ- 3,000 ₪ למ"ר ללא מע"מ וממוצע העסקאות עד להיום מייצג שווי של כ- 2,840 ₪ למ"ר מבונה. היות ומדובר בשווי קרקע לדירה בפרוייקט עצמו, אין צורך בביצוע מקדמי התאמה כלשהם. לאור ריבוי נתוני השווי מהפרוייקט עצמו, איני נדרש לביצוע ניתוח בגישת החילוץ. בהתייחס למועד הקובע בשומה שווי מ"ר מבונה עליו אתבסס הוא 3,000 ₪.
- <u>השבחה הנובעת מתוספת 2 יח"ד</u>: הצדדים מסכימים כי השינוי בשטח הדירות בעקבות תוספת 2 יחידות הדיור הינה של כ- 2.2 מ"ר לדירה ובסה"כ 188 מ"ר בשתי הדירות הנוספות. שמאית המבקשת טענה כי מדובר בשינוי שולי וכי לא קיימת השבחה, אשר בכל מקרה מתאיינת מאחר ותוספת יחידות הדיור מצריכות בנית מ"ח תת קרקעיות לדירות הללו. אני סבור שביטול שוליות לשטח של 188 מ"ר בבניין אינו בטל בשישים. שווי מ"ר מבונה שפורט לעיל מגלם את עלות בניית החניות התת קרקעיות. בתחשיבה החלופי הציגה מקדם השבחה בגין ביטול השוליות בשיעור 5%. שמאי המשיבה טען למקדם השבחה בשיעור 20%. אני סבור שלאור שטח הדירה הממוצעת בבניין שיעור ביטול השוליות הראוי הינו 10%.
- <u>השבחה הנובעת מתוספת הקומות</u>: הצדדים אינם חלוקים באשר לתוספת השטח האקו' הנובעת מתוספת הקומות לכדי 18 קומות, סה"כ 172.2 מ"ר אקו'.

– להלן תחשיב ההשבחה הנובעת מהמימוש החלקי של תכנית לד/מק/3507 :

מהות ההשבחה	שטח במ"ר אקו'	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה ב-₪	סה"כ ב-₪
תוספת יח"ד	188	10%	3,000	56,400
תוספת קומות	172.2		3,000	516,600
סה"כ השבחה ב-₪				**573,000**
היטל השבחה ב-₪				**286,500**

11.3 <u>השבחה הנובעת מאישור ההקלה</u>:

<u>טיעוני שמאי הצדדים</u>:

שמאי הצדדים אינם חולקים על גובה ההשבחה במ"ר מבונה. הצדדים חולקים על שווי מ"ר מבונה, כמפורט לעיל.

להלן תחשיב ההשבחה במ"ר מבונה בגין תוספת 5 קומות (מ -18 ל- 23) ללא תוספת שטח, כפי שהציג שמאי המשיבה בחוות דעתו :

קומה 19 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.01 מקדם שווי לקומה = 3.8 מ"ר אקו'.

קומה 20 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.02 מקדם שווי לקומה = 7.7 מ"ר אקו'.

קומה 21 – עיקרי 382.71 מ"ר X 0.03 מקדם שווי לקומה = 11.5 מ"ר אקו'.

קומה 22 – עיקרי 242 מ"ר X 0.04 מקדם שווי לקומה = 9.68 מ"ר אקו'.

קומה 23 – עיקרי 0.00 מ"ר (בקומה אחרונה ישנם ש"ש טכניים בלבד לגג).

סה"כ מ"ר אקו' = 32.7 מ"ר אקו'.

<u>הכרעה</u>:

לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובתחשיב הנזכר לעיל, אני מוצא כי הינו סביר בנסיבות העניין ולכן אני מקבלו.

להלן תחשיב ההשבחה הנובע מאישור ההקלה לתוספת קומות (לכדי 23 קומות) :

מהות ההשבחה	שטח במ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה ב-₪	סה"כ ב-₪
הקלה	32.7	3,000	98,100
סה"כ השבחה ב-₪			**98,100**
היטל השבחה ב-₪			**49,050**

12. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 2018006 הכוללת הקלה, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תכנית לד/מק/3507[15]	02.03.2018	573,000	286,500
הקלה	27.02.2018	98,100	49,050

על סכום היטל ההשבחה שצוין לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

[15] מימוש חלקי.