דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 23 בפברואר, 2022

מס' מינוי: 1828-2021

לכבוד

גב' חיה ראדה שפירא

ע"י מר יואל גבריאל, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב לוד

ע"י גב' תמר פרקאוף אברהם, שמאית מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 4024, חלקה 523 תת-חלקה 3

רחוב גולדברג לאה 6,

שכונת רמט, לוד

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 22/08/2021 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית מס' תמל/ 2002/ א', בגין מימוש בדרך של מכר.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	:	4024
חלקה	:	523
תת-חלקה	:	3
שטח רשום	:	57 מ"ר
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שנייה בבניין בן 4 קומות
כתובת	:	רח' לאה גולדברג 6,שכונת רמט, לוד

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
תמל/2002/א'	29/08/2020 [1]

5. **<u>דיון</u>**

ביום 09/11/2021 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: גב' תמר פרקאוף אברהם – שמאית המשיבה, מר יואל גבריאל – שמאי המבקשת, ומר רועי שיחור ממשרד הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתה של גב' תמר פרקאוף אברהם, מיום 29/09/2021 (תיק מס' 20210063), על נספחיה, במסמך תגובה מיום 03/11/2021 ומיום 04/11/2021, על צרופותיו, ותכתובות מייל כהשלמה לסיכום הדיון מיום 18/01/2022, על צרופותיה, ומיום 23/01/2022.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר יואל גבריאל, מיום 29/09/2021, על נספחיה, ובתכתובות מייל כהשלמה לסיכום הדיון מיום 18/11/2021, מיום 16/01/2022, מיום 23/01/2022, ומיום 24/01/2022.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 07/12/2021.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה שנייה בבניין מגורים בבנייה רוויה ותיקה בן 4 קומות, הידוע כגוש 4024 חלקה 523 תת-חלקה 3, והממוקם ברחוב לאה גולדברג 6, בשכונת רמט, בעיר לוד (להלן: "הנכס").

שכונת רמט ממוקמת צפונית לשכונת רסקו ומערבית לשכונת שרת. לאורך הצלע הצפון מערבית של השכונה עוברת מסילת רכבת ומעברה שכונת הרכבת.

השכונה מאופיינת באוכלוסייה מגוונת, וחיים בה יהודים מקהילות שונות לצד ערבים. מרבית האוכלוסייה בשכונה היא מתבגרת, לצד מיעוט משפחות צעירות ותושבים שגרים בעיקר בשכירות.

השכונה עומדת בפני תהליך התחדשות עירונית בקנה מידה נרחב.

[1] שמאי הצדדים התייחסו למועד הקובע 27/08/2020 - 15 יום לאחר פרסום תמל/2002 ברשומות. המועד הקובע צריך להיות 15 יום לאחר הפרסום ברשומות או הפרסום בעיתונים, המאוחר ביניהם. הפרסום בעיתונים מאוחר ביומיים מהפרסום ברשומות לפיכך המועד הקובע הוא 29/08/2020.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות של חשמל, כבישים, מדרכות, מוסדות ציבור וכד׳.

רחוב לאה גולדברג הינו רחוב שכונתי דו-סטרי עם חניה בשני צדדיו, וקצהו הצפון מזרחי מסתיים בקטע ללא מוצא. הרחוב נפגש בקצהו הדרומי עם שדרות דוד המלך, המהווה רחוב מרכזי בשכונה, ומחבר בין שדרות הציונות בדרום מזרח, לבין רחוב חטיבת במערב.

הסביבה מאופיינת בעיקר בבניינים בבנייה רוויה ותיקה בני 4 קומות, ומבני ציבור, כגון: גני ילדים ובתי כנסת.

החלקה הנדונה בשטח רשום של 1,142 מ״ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן.

על החלקה הנדונה בנוי מבנה בן 4 קומות, 3 כניסות, הכולל בסה״כ 24 דירות. בעורף המבנה מדשאה רחבת ידיים. הנכס הנדון נמצא בקומה השנייה, בכניסה הדרום מערבית. שטח הנכס הרשום 57 מ״ר.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 07/02/2021:

- גוש: 4024
- חלקה: 523
- תת-חלקה: 3

<u>הרכוש המשותף:</u>

- שטח רשום: 1,142 מ״ר
- תקנון: מצוי
- תת-חלקה: 25
- הערות: הפקדת תכנית מועדפת לדיור מס׳ תמל / 2002

<u>תת-חלקה 3:</u>

- בעלויות: איצרין יעקב

9.2 בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 09/03/2021 בין יעקב איצירין לבין חיה ראדה רות יהודית כהנא שפירא, נמכרה הדירה והחלקים הצמודים לה, ברח׳ לאה גולדברג 6/3 בלוד, הידועה כגוש 4024 חלקה 523 תת-חלקה 3, בתמורה לסך של 950,000 ₪. היטל השבחה בגין תוכניות ו/או הקלה ו/או שימוש חורג שאושרו עד למועד חתימת הסכם זה ו/או לאחריו, ככל שיחול על הממכר, **יחול על הקונה** וישולם על ידו.

9.3 הוצגו בפניי הסכם "בינוי פינוי בינוי" מותנה בתנאי מתלה, לא חתום וללא תאריך, ותוספת להסכם לא חתום וללא תאריך, בנוגע למתחם לאה גולדברג בלוד [2], בין חב' יומנטרה בנייה וייזום בע"מ (להלן: "היזם") לבין בעלי הזכויות בדירות בבניין ברח' לאה גולדברג 6 (להלן: "הבעלים"). מעיון בהסכמים הנ"ל עולה כלהלן:

היזם יפעל תחילה לביצוע הפרויקט במתכונת של בינוי-פינוי-בינוי, ורק ככל שהמתכונת כאמור לא תתאפשר, יפנה היזם למתכונת השנייה שהינה ביצוע הפרויקט בפינוי בינוי ובהתאם לכך יהא רשאי היזם לפעול לשינוי התכנית.

דירת התמורה לבעלים – התמורה לבעלי הדירה בכפוף להוראות המפורטות בהסכמים, יקבלו הבעלים דירה חדשה הגדולה ב-12 מ"ר משטח המדידה/הרשום של דירתם הנוכחית. בנוסף לכל דירה יוצמד מחסן בשטח של 4-6 מ"ר ומרפסת בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר. לכל דירה תוצמד חניה תת-קרקעית.

הבעלים יישאו בכל תשלום או מס אשר מקורו קודם לפרויקט ו/או אינו קשור אליו ו/או אינו נובע ממנו, למעט היטלי השבחה ופיתוח בגין זכויות בנייה לא מנוצלות בהן יישא היזם.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1. **<u>תכנית לד/1000</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2544 מיום 14/06/1979</u>

מטרות התכנית, בין היתר, הן קביעת שטחים נוספים למטרות ציבוריות, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעשייה ומסחר, קביעת צפיפות יח"ד ברובעי המגורים וקביעת רובעי תכנון.

בהתאם להוראות התכנית, תכניות מפורטות ותכניות חלוקה (פרצלציה) שניתן להן תוקף ואשר דבר הפקדתן פורסם כחוק לפני שאושרה תכנית זו (בין היתר תכנית לד/610), יישארו בתוקפן.

להלן הוראות התכנית ביחס לאזור הרלוונטי:

<u>אזור מגורים ג':</u>

- זכויות בנייה – 30% לקומה, סה"כ 120%.
- גובה בניין – 4 קומות על קומת עמודים מפולשת.
- יח"ד לדונם נטו – 12 יח"ד.
- קווי בניין – צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'.

[2] המתחם כולל את הבניינים 1 עד 6 ברחוב לאה גולדברג.

10.1.2. **<u>תכנית מס' 3/56/9</u>** – פורסמה לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים שאושר ביום 27/12/1979

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית בת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

הנכס הוגדר בייעוד מגורים 3-4 קומות בהתאם לתשריט.

10.1.3. **<u>תכנית לד/610</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2702 מיום 09/04/1981

בהתאם להוראות התכנית, חלקה 523 מסווגת באזור "**מגורים ג'**" בה חלות הוראות הבנייה שלהלן:

<u>אזור מגורים ג':</u>

- זכויות בנייה – 30% לקומה, סה"כ 120%.
- גובה בניין – 4 קומות.
- קווי בניין – קדמי לפי תשריט, צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'.

<u>זכויות נוספות:</u>

בנוסף יותרו 8 מ"ר מרפסת לכל דירה. בקומה מפולשת אין לחשב מדרגות, מעלית, מחסן של 9 מ"ר ומקלט לכל הדיירים באחוזי הבנייה.

10.1.4. **<u>תכנית לד/680</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3978 מיום 27/02/1992

מטרת התכנית היא פירוט/שינוי תכנית לד/1000 על ידי שינוי זכויות בנייה ושינוי קווי בניין בתקנות תכנית לד/610 באזור שיקום כדי לאפשר תוספות בנייה.

בהתאם להוראות התכנית, חלקה 523 מסווגת באזור "**מגורים ג'**" בה חלות הוראות הבנייה שלהלן:

זכויות הבנייה 40% בכל קומה.

קווי בניין - עפ"י המסומן בתשריט.

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

10.1.5. **<u>תכנית לד/1004</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4873 מיום 18/04/2000

מטרת התכנית היא קביעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות ומתן זכות להרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות של בנייני מגורים ושיפור חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב והחזקת גגות.

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות הקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בכל מקרה לא תותר תוספת יחידה נפרדת בשטח שיתווסף לגג. בניית חדרי היציאה לגג תותר, בין היתר, בתנאים הבאים:

- היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות, ככל שקיימת יציאה לגג לא תתאפשר ממנה כניסה לתוספת בגג.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) ושטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' (גובה מדוד בחלל הפנימי).
- חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.
- בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

10.1.6. **תמ"א/ 38** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ותחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני התאריך 01/01/1980. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה למבנים קיימים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

10.1.7. **תמ"א/38/א/1** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007

מטרת התכנית הבהרת היחס בין זכויות הבנייה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

10.1.8. **תמ"א/38/2** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010

התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, כך שייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו. התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים בעל קומה מפולשת ומאפשרת סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף כמופיע בתכנית המקורית.

10.1.9. **<u>תמ"א/3/38</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012

התכנית מהווה שינוי לחלק מהוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1. **<u>תכנית תמל/2002/א</u>**– פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9036 מיום 12/08/2020

התכנית נועדה לקביעת מתחם מגורים להתחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים וקביעת זכויות להקמת בינוי חדש של בניינים רבי קומות בהיקף של 1,160 יח"ד, הכולל עירוב שימושים עבור מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. כן נועדה התכנית לקביעת זכויות להקמת מבני ציבור ולקביעת דרכים ושטחים ציבוריים, כולל הקמת פארק עירוני חדש לאורך מסילת הרכבת, והקמת חלק ממסילת הרכבת. בנוסף התכנית משלימה את מערכת הדרכים העירונית ומוסיפה שני צירים מהותיים בעיר. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת מגרשים להקמת מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר עירונית, דרכים ושבילים.
- שינוי במערך ייעודי הקרקע.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבנייה.
- קביעת הוראות לשלביות.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/הפקעה.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- יצירת מסגרת תכנונית להפרדה מפלסית קבועה בשיקוע מתחת למסילת הרכבת.
- יצירת מסגרת תכנונית להפרדה מפלסית זמנית בשיקוע מתחת למסילת הרכבת.
- יצירת מסגרת תכנונית לגשר להולכי רגל ורוכבי אופניים לפארק המשולש.
- קביעת זיקות הנאה.
- קביעת הנחיות סביבתיות למזעור המטרד האקוסטי מרעש הרכבות, לרבות הנחיות בינוי למתרס האקוסטי.
- קביעת גובה מרבי לבינוי.
- קביעת זכויות בנייה.

- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות והנחיות להקמה וביצוע של המסילות והחשמול.

מתחם התכנית כולל חלקות/ חלקי חלקות בגושים 3967, 3970, 3972, 4024, 4027, 5902, 5907,5915, ו-5930 בשטח של 186.337 ד', וממוקם צפון מערבית לרחובות חטיבת יפתח וארן זלמן ודרום מערבית לרחוב אבוחצירא.

התכנית כוללת 6 תאי שטח בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה (תאים 100 – 105), תא שטח אחד (201) בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, ואילו שאר תאי השטח בתכנית הינם בייעוד לצורכי ציבור, כגון מסילת רכבת, דרכים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

חלקה 523 בגוש 4024, בה הנכס, מקבלת בטבלת איזון והקצאה, 50% ממגרש הקצאה (תא שטח) 102 ו-50% ממגרש הקצאה (תא שטח) 104.

- תא שטח מס' 102, בשטח של 3,484 מ"ר, בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- תא שטח מס' 104, בשטח של 2,352 מ"ר, בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בנייה בתאי השטח הנ"ל:</u>

ייעוד	שימוש	תא שטח	מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)		סה"כ שטחי בנייה	מס' יח"ד	גובה/קומות מעל הכניסה הקובעת		מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות			גובה (מטר)	קומות	
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	102	19,208	8,610				196			2,352
	מסחר		1,070	510							
	תעסוקה		1,380	675				[3]			228
	מבנים ומוסדות ציבור		680	270							
סה"כ			22,338	10,065		7,840	39,383	215	90	25	2,580
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	104	8,232	3,880				84			1,008
	מסחר		1,015	485							
	תעסוקה		1,245	595				[4]			156
סה"כ			10,492	4,910		4,710	20,112	97	91	25	

[3] בהתאם לסעיף ההנחיות המיוחדות, בתא השטח יתאפשר ביטול קומת המסד השנייה ותוספת קומת מגורים הכוללת 19 יחידות דיור קטנות – שטח הבנייה הכולל של כל יח"ד הוא 55 - 80 מ"ר.

[4] בהתאם לסעיף ההנחיות המיוחדות, בתא השטח יתאפשר ביטול קומת המסד השנייה ותוספת קומת מגורים הכוללת 13 יחידות דיור קטנות – שטח הבנייה הכולל של כל יח"ד הוא 55 - 80 מ"ר.

<u>הערות רלוונטיות בטבלה לנכס:</u>

- קווי בניין יהיו בהתאם לתשריט ולנספח קווי הבניין של תכנית זו.
- זכויות הבנייה וגובה הבינוי הינם מרביים וייבחנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות ושטחי שירות בתת-הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- בנוסף לשטחים העיקריים המופיעים בטבלה, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ״ר עבור מרפסת בלבד לכל יחידת דיור.
- שטחי הבנייה למגורים כוללים שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר, שטחים אלה לא יוצמדו לדירות ספציפיות.
- בתאי שטח בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה תותר המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר, ובתנאי ששטחי המסחר יוצמדו ויהיו מחוברים למסחר בקומת הקרקע.
- גלריה טכנית למסחר לא תיספר במניין הקומות.
- בתאי השטח הכוללים מסחר תתאפשר תוספת שטחי שירות להקמת יציעים וגלריות, בתנאי שהשטח לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחת ובכפוף לתנאים המצוינים במסמך עיצוב אדריכלי.
- במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, תתאפשר המרה של שטחי השירות לשטחים עיקריים ולהיפך בכל תא שטח בהיקף שלא יעלה על 20%.
- תתאפשר המרה של שטחי מסחר לשטחי תעסוקה בכל שטחי התכנית.
- יתאפשר ניוד זכויות בין תאי שטח בתוך מתחם איחוד וחלוקה בתנאים: השטחים לשימוש מגורים ינוידו כנגד היקף שטחים דומה בין תאי השטח, ומימוש הזכויות המנוידות למגורים יותנה במימוש הזכויות לתעסוקה ולהיפך באמצעות התניית היתר בהיתר.
- ככל שפתרון המיגון הינו ממ״ק, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף 5 מ״ר לכל יח״ד וכן תתאפשר המרת 12 מ״ר משירות לעיקרי.
- בנוסף לשטחים העיקריים, תותר בכל מבנה מגורים בייעוד מגורים תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 250 מ״ר עיקרי עילי או תת-קרקעי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה, לא ניתן יהיה להמירו לשטחי מגורים והוא יירשם כרכוש משותף.
- <u>סיכום שווי המגרשים במצב מוצע (מתוך נספח לוחות הקצאה ואיזון לתאריך הקובע 13/01/2020 שהינו נספח מחייב, המצורף לתכנית):</u>

מס' מגרש ייעוד	שימוש	שווי מ"ר מבונה עיקרי ב-₪	שווי מ"ר מבונה שירות ב-₪	שטח תא במ"ר	שטח עיקרי	שטח שירות	שווי מגרש לא כולל מבנים	מקדם ניוד [5]	שווי מגרש לא כולל מבנים
102 מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים [6]	2,200		**3,484**	20,588	9,285	45,309,000		
	מסחר	4,400	1,650		1,070	510	5,913,000		
	מבנים ומוסדות ציבור [7]				680	270			
	סה"כ				22,338	10,065	51,222,000	1.04044	53,294,000
104 מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים [8]	2,200		**2,352**	9,477	4,425	20,198,000		
	מסחר	4,400	1,650		1,070	510	5,919,000		
	סה"כ				10,547	4,935,000	26,117,000	1.03862	27,126,000

<u>שימושים באזור מגורים מסחר ותעסוקה:</u>

מגורים; דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן (התשע"ב-2012); מעונות סטודנטים – במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט (התש"ז-2007); מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסים, מרפאות ללא אחסנת חומ"ס העשויה להיות מטרד למגורים; צורכי ציבור בשטח מבונה לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים, תחנות משטרה, משרדי עירייה ושירותים לתושב; בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ללא שימוש בחומרים מסוכנים; בחלק מקומת המסד יותרו חניה עילית, חניה תפעולית, פריקה וטעינה ובתנאי שיהיו מקורים, במרכז המגרש וכחלק מהבינוי; מתחת לכניסה הקובעת יותרו – חניון, פריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים; בקומת הקרקע ובקומת המסד יותרו שימושים למבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטרד סביבתי, צורכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חניה ותפעול; לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>

תחויב לפחות קומת מסד אחת ולא יותר מ-2 בכל מגרש אשר גובהן יחד לא יעלה על 10 מ'; ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק ביניהם יהיה כמפורט בנספח קווי הבניין; מס' מחסנים בבנייני מגורים מעל מפלס מרתף לא

[5] תוספת בגין האפשרות להמיר שטחי שירות לטובת שטחים עיקריים. מותר להמיר 20% משטחי השירות אך במסגרת טבלת לוחות הקצאה ואיזון חושב ניוד של 10% בלבד.
[6] כולל שטח תעסוקה שהומר למגורים.
[7] שטח לא כלול באיחוד וחלוקה.
[8] כולל שטח תעסוקה שהומר למגורים.

יעלה על מס' יח"ד. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר; לא יותר חיבור מחסן הנמנה כשטח שירות לדירה; גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-6 מ"ר. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה; מעל קומת הקרקע תוקם קומת מסד שנייה, בקומה זו יותרו שטחים לתעסוקה ולצורכי ציבור; ככל שהשימוש למוסדות ציבור יהיה לחינוך, תוצמד לו חצר כנדרש; לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות, בשטח בין 55 מ"ר ועד 80 מ"ר; החניה תהיה תת-קרקעית בלבד, אך תתאפשר חניה עילית מבונה במרכז קומת המסד בלבד ובתנאי שחזית החניה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן ובהתאם למפורט בנספח קווי בניין.

<u>הנחיות מיוחדות</u>

יתאפשר ביטול קומת המסד השנייה ותוספת קומת מגורים בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:

- אישור הוועדה המקומית לעת אישור מסמך בינוי ופיתוח לשינוי המבוקש.
- אישור הוועדה המקומית לחוו"ד כלכלית עפ"י תקן שמאי 21 לנושא הצורך הכלכלי בתוספת יח"ד.
- לא יותר עירוב שימושים בין המגורים לשימושים נוספים לרבות חניה.
- יחידות הדיור יהיו להשכרה ובבעלות אחודה.
- מעונות סטודנטים. תרשמנה הערת אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה כמעונות סטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

<u>תנאים למתן היתרי בנייה:</u>

- תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית (למעט ייעודי מסילה מאושרת/מוצעת, מסילה ו/או טיפול נופי) הינו אישור ועדה מקומית של תכנית פינוי בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 או 1:250 עבור איחוד וחלוקה או לחלקים ממנו בהתאם להנחיית מהנדס העיר. על אף המפורט לעיל, בסמכות מהנדס העיר לאפשר החרגה של הדרישה לאישור תכנית בינוי ופיתוח למבנה ההפרדה המפלסית. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: טיפוסי בינוי, עיצובם והעמדתם; פיתוח השטחים הפתוחים; תכנון דרכים, תשתיות במרחב הציבורי, מערך תחבורה ציבורית; בנייה ירוקה – ייעול אנרגטי, אוורור חניונים, המלצות להפחתת רעש; סדר הריסת המבנים, תיאום תשתיות והסדרי תנועה זמניים.

- תנאי לאישור הרשאה להפרדה מפלסית / מעבר להולכי רגל יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח באישור מהנדס העיר. התכנית תכלול תכנון תנועתי, פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה, תכנון הנדסי, פירוט עיצוב אדריכלי, תכנון מתקנים הנדסיים, בינוי ופיתוח הגשרים מעל ההפרדה המפלסית ובמעבר המשוקע וכד'.
- לפארק הליניארי שלאורך מסילות הרכבת תוכן תכנית עיצוב אדריכלית ונופית.
- תנאי להיתר בנייה בתא שטח יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הכוללת הנחיות מפורטות לתא השטח כגון חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבנייה וקווי הבניין, מס' בניינים, פירוט תמהיל יחידות הדיור, תמהיל השימושים המוצע וכד'. בתאי שטח הכוללים שימוש ציבורי, תנאי להיתר יהיה מתן מענה למבני ציבור בסדרי הביצוע.
- חוו"ד הגורם הסביבתי המוסמך לנושא היעדר שימושים מטרדיים למגורים בתחום הבקשה ובמגרשים הסמוכים.
- הצגת קירות תמך זמניים בתכנית ובחזית וקביעת אופן הטיפול והנחיות להריסתם ושיקום הקרקע כתנאים בהיתר לעת מימוש מלא.
- תנאים להיתרי בנייה ו/או הרשאות להקמת מסילת רכבת כוללים, בין היתר, אישור עיצוב אדריכלי של המתרס האקוסטי ע"י מהנדס הוועדה המקומית. תנאי להיתר הבנייה למבני מגורים יהיה אישור מסמך אקוסטי אשר יפרט את פרטי המיגון האקוסטי הנדרש לבניין וחוו"ד מהנדס העיר לפתרון הנדרש.

<u>הפקעות ו/או רישום</u>

בתאי שטח הכוללים שטחי ציבור מבונים במסגרת ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, יוגדר שטח המצוי בקומת קרקע וקומת המסד השנייה לשימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף.

<u>אקוסטיקה</u>

התכנון בכל המגרשים המבונים יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממסילה עוברת על פי טיוטת תקנות מסילות הברזל (רעש ורעידות שמקורן במעבר הרכבת) משנת 2001 או בהתאם לתקנות מסילות הברזל, אשר תהיינה בתוקף לעת הביצוע. כן יהיה צורך בנקיטת אמצעים בבינוי להפחתת

מטרדי רעש מהרכבת כגון אפיון חומרי גמר ו/או אלמנטים מבונים כגון מרפסות.

<u>חניה</u>:

- החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת אישור הבקשה להיתר הבנייה.
- החניה תהיה תת-קרקעית בלבד.
- על אף האמור לעיל, תתאפשר חניה עילית מבונה במרכז קומות המסד בלבד ובתנאי שחזית החניה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן בהתאם לנספח קווי הבניין.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות ושטחי שירות בתת-הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלת הזכויות.
- בהתאם לנספח התנועה (מנחה בלבד) להלן מס' מקומות החניה לרכבים הנדרשים בכל אחד מתאי השטח:

מגרש מס'	**102**	**104**
חניה לרכב פרטי	252	138
חניה לנכים	8	6
סה"כ חניה לרכב פרטי	260	144
אופנועים	33	21
אופניים	218	93
חניות תפעוליות	3	3

החניה לרכב פרטי כוללת חניה לשטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור (גני ילדים), חניות אורחים וחניות נכים.

<u>נספח חברתי</u>

בהתאם לנספח החברתי המצורף לתכנית אוכלוסיית שכונת רמט הינה ברובה אוכלוסייה מתבגרת ומזדקנת. כשליש מהדירות הינן דירות להשקעה וכ-20% מהדירות הינן דירות עמידר. קיימת תחושת חוסר אמון במערכות השונות וכעס, לצד תקווה ונכונות לדחוף ולקדם את מהלך התכנית בציפייה גדולה.

פרוגרמה לשטחי ציבור

בהתאם לפרוגרמת שטחי הציבור המצורפת לתכנית, כיתות גן יקבלו מענה חלקי בהקצאת קרקע במתחם ומענה חלקי לכיתות גן ומעונות יום בהקצאה ורטיקלית (שטח רצפות מבונה) בקומת מסד של מבני המגורים המתוכננים. שתי קומות המסד המתוכננות לאורך הכבישים הראשיים במסגרת התכנית, אשר כוללות שטחי מסחר ותעסוקה, מיועדות בין היתר לתחנה לבריאות המשפחה ומרפאות. חלק מקומות המסד יוקצו לשימוש העירייה ומוסדות ציבור, כגון מועדון יום לקשיש ושימושים קהילתיים אחרים.

11. **רישוי**

11.1. חלקה 523 (בעבר חלק מחלקות 9, 30, 91):

ביום 08/02/1971 הונפק היתר בנייה מס׳ 110002 בגוש 4024 חלקי חלקות 9, 28-30, 33, 91, להקמת 4 בתים משותפים בני 4 קומות, 24 דירות בבניין סה״כ 96 דירות בנות 3 חדרים מטבח ומרפסת.

12. **תמצית טיעוני שמאית המשיבה**

12.1. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תמל/2002/א׳ המאפשרת חידוש של שכונת לאה גולדברג, משנה את ייעודי הקרקע ומאפשרת התחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים בעירוב שימושים. הנכס נמצא במתחם איחוד וחלוקה מס׳ 2 בייעוד של מגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שצורפה לתכנית, בעלי הזכויות בחלקה 523 בגוש 4024 קיבלו 50% ממגרשי ההקצאה 102 ו-104. זכויות הבעלים בנכס חושבו לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף של 1/24.

12.2. ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי חלקו היחסי של הנכס במחצית ממגרשים 102 ו-104 במצב החדש, בהתחשב בהפחתות, דחייה, המרת שטחי תעסוקה למגורים וניוד שטחי שירות לשטח עיקרי, לבין שווי הדירות הקיימות במצבן במצב הקודם.

12.3. **מע״מ** – בהתאם לפסק דין בית משפט עליון (בר״מ 1621/18), שווי מצב קודם כולל מע״מ ושווי מצב חדש אינו כולל מע״מ.

מצב קודם

12.4. **מהות הנכס** – הנכס מהווה דירת מגורים בשטח של 57 מ״ר, אשר שוויה נקבע בגישת ההשוואה לעסקאות מכר שבוצעו בנכסים דומים טרם פרסום הפקדת תמל/2002/א (15/07/2019), כאשר השווי מגלם זכויות בנייה נוספות.

12.5. **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי 15,175 ₪ למ״ר בנוי, למועד הקובע, בהתבסס על נתוני עסקאות מכר של דירות מגורים במתחם לאה גולדברג, ממאגר מידע נדל״ן של רשות המיסים שלהלן:

<u>עסקאות לדירות במתחם:</u>

תאריך	גוש	חלקה	תת-חלקה	כתובת	שטח רשום במ״ר	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה בש״ח	מקדם שוליות	שווי למ״ר בנוי רשום מתואם לגודל בש״ח
01/05/2019	4024	524	12	לאה גולדברג 5	57	2	1950	910,000	1.00	15,965
21/02/2019	4024	525	15	לאה גולדברג 1	57	3	1960	814,000	1.00	14,281
10/12/2018	4024	525	17	לאה גולדברג 1	57	1	1960	800,000	1.00	14,035
10/07/2018	4024	522	3	לאה גולדברג 3	57	2	1983	730,000	1.00	12,807
03/07/2018	4024	559	20	חטיבת יפתח 2	45	2	1960	750,000	0.95	15,833
22/06/2018	4024	558	5	דוד ברוך 1	40	3	1970	700,000	0.95	16,625
21/02/2018	4024	558	4	דוד ברוך 1	40	2	1970	610,000	0.95	14,488
20/12/2018	4024	557	27	דוד ברוך 2	40	2	1970	740,000	0.95	17,575
20/01/2019	4024	557	23	דוד ברוך 2	40	4	1970	630,000	0.95	14,963
ממוצע שווי למ״ר בנוי כולל מע״מ										**15,175**

<u>מצב חדש</u>

12.6. **מהות הנכס** – הנכס מהווה חלק יחסי (1/24) מ-50% ממתחם מס׳ 2 הכולל את מגרשי ההקצאה 102 ו-104 המיועדים להקמת בנייני מגורים שיכללו 280 יח״ד [9], שטחי מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם להוראות תמ״ל/2002/א׳.

12.7. המתחם במצב חדש כולל שטח סחיר למגורים (עיקרי + ממ״דים) של 33,520 מ״ר, עבור 312 יח״ד [10], שטח סחיר של 2,085 מ״ר עיקרי ו-995 מ״ר שירות למסחר, ושטח סחיר של 296 מ״ר עיקרי ו- 1,256 מ״ר שירות לתעסוקה [11].

12.8. **המרה** – הובא בחשבון כי ניתן להמיר קומת מסד שנייה לטובת בניית דירות קטנות בשטח של 85 מ״ר ליח״ד (שטח עיקרי של 73 מ״ר + שטח ממ״ד של 12 מ״ר).

12.9. **ניוד שטחים** – הובאה בחשבון האפשרות לניוד 20% משטחי השירות (לא כולל שטח ממ״דים) לשטח עיקרי, תוך מתן מקדם של 0.8 בשל חוסר ודאות במימוש הניוד.

[9] עפ״י הוראות התכנית ניתן לבנות יח״ד נוספות על חשבון קומת המסד השנייה.
[10] כולל שטחי מגורים שהומרו משטחי תעסוקה.
[11] שטחי התעסוקה הינם השטחים שנותרו לאחר המרת חלקם לשטחי מגורים.

12.10. **דחייה** – במסגרת תחשיב שווי המצב החדש הובאה בחשבון תקופת דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%, עד למימוש התכנית.

12.11. **מורכבות** – למען הזהירות הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט של 0.80.

ערכי שווי –

12.12. מגורים – שמאית המשיבה נקטה בשווי של 3,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על הסכם מכר, שומה מכרעת, והשגה ראשונה כדלקמן:

12.13. עסקת מכר קרקע להקמת מתחם מגורים מיום 29/06/2018 בין נתנאל גרופ בע״מ לבין אלדד פרי אסטרטגיות בע״מ (להלן: ״הסכם גרופ בע״מ״) הנמצא בסמוך לחטיבת הקרקע נשוא חוות דעת זו.

להלן עיקרי הסכם גרופ בע״מ:

- המכר מתייחס למגרשים 2, 3, 4, ו-5 לפי תכנית מפורטת מס׳ לד/385 ותכנית לד/1004 בשטח של כ-11.4 דונם בלוד, המהווים חלקים מחלקות 12, 13, 15, 19, 26, 36, ו-39 בגוש 3960 וחלק מחלקות 458, 635, 643, בגוש 4024.
- המוכרת יוזמת תכנית חדשה להקמת 4 מגדלי מגורים בני 90 יח״ד כ״א, כך שניתן יהיה לבנות על המגרשים בסה״כ 450 יחידות דיור [12]
- התמורה ככל שתאושר תכנית חדשה, בסך של 157,500,000 ₪ בתוספת מע״מ.
- ככל שמס׳ היחידות בתכנית שתאושר יהיה גבוה או נמוך מסך של 450 יחידות דיור, אזי סכום התמורה יתוקן ויעמוד על סך השווה ל-350,000 ₪ בתוספת מע״מ מוכפל בכמות היחידות שניתן לבנות במגרשים.

בתוספת להסכם מיום 26/11/2018 (להלן: ״תוספת להסכם גרופ בע״מ״) נקבע כי הסכם גרופ בע״מ מבוטל וכי הממכר העדכני הינו מגרש מס׳ 4 וכן חלק ממגרש 3, וכן מלוא זכויות הבנייה הקיימות. מלוא זכויות הבנייה לפי התכניות הקיימות ל-170 יחידות דיור וכן הקלות. במסגרת התוספת להסכם נקבע כדלקמן:

- התמורה בסך של 65,125,000 ₪ בתוספת מע״מ כדין.
- סך זכויות הבנייה הקיימות למגרשים הנ״ל בהתאם להוראות תוכנית לד/385 ו-לד/מק/3507, הוא 20,175 מ״ר שטח עיקרי כולל ממ״ד, בתוספת חדרי יציאה לגג בשטח 184 מ״ר לפי מקדם 120%. סה״כ שטח אקו׳ סחיר 20,395.80 מ״ר.

[12] כולל מגדל מגורים נוסף במגרש 4. (הערה שלי, ד.ש.)

- התמורה בחלוקה לשטח האקו' הסחיר מביאה לשווי, עפ"י התוספת להסכם, של 3,193 ₪ למ"ר מבונה דירתי.

12.14. בהכרעת שלומי יפה, בגוש 3960 חלקות 12 ו-36 (חלק), בנכס ברחוב אנה פרנק 2 בלוד (מתחם שגיא), נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 3,000 ₪, למועד קובע 02/03/2018.

12.15. בהכרעה בהשגה ראשונה בגוש 5413, חלקות 111-116 ו-118-122, מגרשים מס' 317-319, 400, 401, שכונת אחיסמך, לוד, נקבע כי שווי מ"ר מבונה בממוצע לדירות בשטח של כ-108 מ"ר כולל ממ"ד הינו 3,310 ₪ כולל מע"מ, נכון למועד הקובע 20/04/2016.

12.16. מניתוח הנתונים שפורטו לעיל, תוך מתן עדיפות להסכם גרופ בע"מ, קבעה שמאית המשיבה שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 3,300 ₪ לא כולל מע"מ בהתאמה למועד הקובע, ולאחר הפחתה של כ-10% בגין עירוב שימושים במגרש הנישום נקטה בשווי של 3,000 ₪ לא כולל מע"מ.

12.17. מסחר – שמאית המשיבה נקטה בשווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר, שנקבע בגישת ההשוואה העקיפה (גישת החילוץ) לעסקאות מכר שבוצעו לחנויות ברחבי העיר, וכן בגישת היוון הכנסות בהתאם לדמי השכירות הראויים:

- עסקאות מכר שבוצעו בחנויות ברחבי העיר, ממאגר מידע נדל"ן של רשות המסים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח
08/11/2020	3962	32	הרצל 29	30	327,600	10,920
22/12/2020	3962	32	הרצל 29	60	1,205,000	20,083
02/12/2020	3961	18	הנשיא 2	35	670,000	19,143
04/02/2020	4011	87	שד' הציונות 1	26	500,000	19,231
12/01/2020	3962	46	הרצל 17	30	600,000	20,000
ממוצע שווי למ"ר בנוי ללא מע"מ						17,875

- דמי שכירות מבוקשים לחנויות בעיר לוד באתר יד 2 (בש"ח):

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמי שכירות מבוקשים לחודש	דמי שכירות למ"ר	הפחתה למו"מ	דמי שכירות למ"ר מתואמים	הערות
שדרות הציונות 1	קרקע	70	10,000	143	0.95	136	חנות בכניסה לקניון לוד
יוספטל	קרקע	200	4,000	120	0.95	114	פרויקט חדש שנבנה הנמצא בשלבי סיום
ממוצע						125	

- מניתוח הנתונים מתקבל שווי מ"ר בנוי מסחרי בגבולות של 17,000 ₪.

- להלן חילוץ שווי מ״ר מבונה:

תחשיב שווי למ״ר מבונה מסחר	
שווי מ״ר בנוי ללא מע״מ	17,000 ₪
בניכוי יזמות (25%)	13,600 ₪
עלות בנייה ישירה + עקיפה למ״ר (העמסה של 30%)	7,100 ₪
שווי מ״ר מבונה מסחר ללא מע״מ במעוגל	6,500 ₪

12.18. משרדים – שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,100 ₪ למ״ר מבונה למשרדים, בהתבסס על נתוני דמי שכירות מבוקשים/משולמים עבור שטחי משרדים בלוד, ובהתבסס על שומות מכריעות לדמי שכירות חודשיים למשרדים בעיר לוד כמפורט להלן:

- סקר היצע של דמי שכירות מבוקשים למשרדים בעיר לוד, אתר יד 2:

כתובת	קומה	שטח במ״ר	דמי שכירות מבוקשים לחודש בש״ח	דמי שכירות למ״ר בש״ח	הפחתה למו״מ	דמי שכירות למ״ר מתואמים בש״ח	הערות
היוצרים 3	ראשונה	150	6,750	45	0.95	43	בניין משרדים חדש
שדרות הציונות 1	שישית	350	21,000	60	0.95	57	
שדרות הציונות 1	רביעית	76	5,500	72	0.95	69	
אבא הלל סילבר 18	שלישית	117	7,839	67	0.95	64	
יודפת 2	שנייה	540	29,700	55	0.95	52	בניין משרדים חדש
המלאכה 4	רביעית	500	25,000	50	0.95	48	בניין משופץ
האיילון - גני יער	שלישית	2,200	121,000	55	0.95	52	בניין משרדים חדש
אבא הלל סילבר 1	ראשונה	200	7,000	35	0.95	33	בניין משרדים חדש
פסח לב 1	ראשונה	150	6,700	45	0.95	42	
ממוצע						51	

- מניתוח הנתונים מתקבלים דמי שכירות מבוקשים למשרדים ברמת גמר מלא מתואמים למו״מ בסך של כ-50 ₪ למ״ר, ושווי מ״ר בנוי של 8,571 ₪.

תחשיב שווי למ״ר בנוי משרדים בגישת היוון הכנסות	
דמי שכירות חודשיים מבוקשים בסביבה	50 ₪
דמי שכירות לשנה למ״ר	600 ₪
שיעור היוון למשרדים	0.07
שווי למ״ר בנוי ברמת גמר מלא	8,571 ₪

תחשיב שווי למ"ר מבונה משרדים	
שווי למ"ר בנוי ללא מע"מ	₪ 8,571
בניכוי יזמות (20%)	₪ 7,143
עלות בנייה ישירה + עקיפה למ"ר (העמסה של 25%)	₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה משרדים ללא מע"מ במעוגל	₪ 1,100

להלן שומות מכריעות העוסקות בדמי שכירות ראויים למשרדים בעיר לוד, כדלקמן:

- בשומה מכרעת של גיל הרצברג, למועד 15/12/2014, ברחוב המלאכה 4, לוד, נקבעו דמי שכירות חודשיים למשרדים של 52 ₪ למ"ר ברוטו.

- בשומה מכרעת של הח"מ למועד 27/08/2018, ברחוב אבא הלל סילבר 12 א.ת. צפוני לוד, נקבעו דמי שכירות חודשיים למשרדים בסך של 60 ₪ למ"ר ברמת גמר.

12.19. להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

	מגרש 102	**מגרש 104**
מס' יח"ד רגילות	**196**	**84**
מס' יח"ד קטנות על חשבון שטחי תעסוקה	**19**	**13**
שטח עיקרי למגורים (מ"ר)	19,208	8,232
שטח ממ"ד (מ"ר)	2,352	1,008
סה"כ שטח דירתי (מ"ר)	21,560	9,240
המרת קומת מסד שנייה לטובת דירות קטנות	**19 יח"ד**	**13 יח"ד**
שטח עיקרי למגורים (על חשבון תעסוקה) (מ"ר)	1,387	949
שטח ממ"ד (מ"ר)	228	156
סה"כ שטח דירתי (מ"ר)	1,615	1,105
סה"כ שטח דירתי במגרש (מ"ר)	**23,175**	**10,345**
שווי למ"ר מבונה דירתי	3,000	3,000
שווי מגורים במגרש	**69,525,000**	**31,035,000**
שטח עיקרי למסחר	1,070	1,015
מקדם שווי	1	1
שטח שירות למסחר	510	-
מקדם שווי	0.5	0.5
סה"כ שטח אקו' למסחר	**1,325**	**1,258**
שווי מ"ר מבונה למסחר	6,500	6,500
שווי מסחר במגרש	**8,612,500**	**8,173,750**
שטח שירות לתעסוקה/משרדים שנותר במגרש	661	595
מקדם שווי	0.5	0.5
שטח עיקרי לתעסוקה/משרדים שנותר במגרש		296
מקדם שווי	1	1
סה"כ שטח אקו' לתעסוקה/משרדים	**330.5**	**593.5**
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה/משרדים	1,100	1,100
שווי תעסוקה/משרדים במגרש	**363,550**	**652,850**

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

ניוד שטחים 102					
סה״כ שטח שירות עילי במ״ר					7,215
המרה מקסימלית של שטחי שירות לעיקרי במ״ר				20%	1,443
מרכיב	**שווי מ״ר מבונה בש״ח**	**שטח במ״ר**	**יחסיות**	**תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם**	**תוספת שווי בש״ח**
שטחי שירות למגורים	3,000	6,030	84%	1,085	3,256,200
שטחי שירות למסחר	6,500	510	7%	51.0	331,500
שטחי שירות לתעסוקה	1,100	675	9%	67.5	74,250
שווי 20% שטחי שירות המותרים לניוד כשטח עיקרי					3,661,950
מקדם אי-ודאות					80%
סה״כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי					2,929,560

ניוד שטחים 104					
סה״כ שטח שירות עילי במ״ר					3,746
המרה מקסימלית של שטחי שירות לעיקרי במ״ר				20%	749
מרכיב	**שווי מ״ר מבונה בש״ח**	**שטח במ״ר**	**יחסיות**	**תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם**	**תוספת שווי בש״ח**
שטחי שירות למגורים	3,000	2,666	71%	480	1,439,640
שטחי שירות למסחר	6,500	485	13%	48.5	315,250
שטחי שירות לתעסוקה	1,100	595	16%	59.5	65,450
שווי 20% שטחי שירות המותרים לניוד כשטח עיקרי					1,820,340
מקדם אי-ודאות					80%
סה״כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי					**1,456,272**

שווי מצב קודם	
שטח רשום לנכס הנדון	57 מ״ר
שווי למ״ר בנוי בסביבה	₪ 15,200
סה״כ שווי במצב הקודם כולל מע״מ	₪ 866,400
שווי מצב קודם, במעוגל	₪ 870,000

כתובת: שד׳ ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

מצב חדש	
שווי מתחם מס׳ 2	₪ 122,747,000
חלקה היחסי של חלקה 523 ממתחם מס׳ 2 (עפ״י טבלת הקצאה ואיזון)	50%
שווי יחסי לחלקה 523 שבנדון	₪ 61,373,500
חלקו היחסי של הנישום מהחלקה (1/24)	0.0417
שווי חלק יחסי של הנישום מהמצב היוצא	₪ 2,557,229
מקדם דחייה של 10 [13] שנים בשיעור היוון 6%	0.558
שווי המצב החדש לאחר דחייה	₪ 1,427,943.41
מקדם מורכבות הפרויקט	0.80
שווי מצב חדש משוקלל	₪ 1,142,354.73
שווי מצב קודם	₪ 870,000.00
ההשבחה	₪ 272,354.73

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

13.1. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית התחדשות עירונית שכונת לאה גולדברג, הקובעת הריסת תשעה בנייני רכבת ישנים בני 4 קומות בהם 256 יח״ד, ובניית 1,160 יח״ד, שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור.

<u>מצב קודם</u>

13.2. **מהות הנכס** – הנכס מהווה דירה בשטח רשום של 57 מ״ר ברחוב לאה גולדברג 6, לוד.

13.3. **ערכי שווי** – שמאי המבקשת טען לשווי של 15,640 ₪ למ״ר בנוי נטו, בהתאם לניתוח עסקאות השוואה שבוצעו במסגרת התכנית הנדונה, עם הצמדה למדד מחיר הדירות של הלמ״ס, כדלקמן:

מצב קודם – שווי מ״ר (רשום), מתואם זמן מדד מחיר הדירות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה							
מס׳ סד׳	תאריך	גוש/ חלקה/ תת-חלקה	שטח רשום (מדווח)	שווי בעסקה בש״ח	מחיר למ״ר (רשום)	מקדם זמן שיעור עליית המחירים למועד אישור התכנית הלמ״ס	שווי מ״ר מתואם בש״ח
1	10/07/2018	4024-522-3	57	730,000	12,807	1.0349	13,254
2	25/10/2019	4024-524-6	67	780,000	11,642	1.0273	11,960
3	01/05/2019	4024-524-12	57	910,000	15,965	1.0427	16,647
4	21/02/2019	4024-525-15	67	814,000	12,149	1.0399	12,634
5	10/12/2018	4024-525-17	65	800,000	12,308	1.0358	12,748
6	27/07/2020	4024-557-8	46	793,000	17,239	1.0031	17,293

[13] ככל הנראה נכתב 12 שנים בטעות

מצב קודם – שווי מ"ר (רשום), מתואם זמן מדד מחיר הדירות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה							
מס' סד'	תאריך	גוש/ חלקה/ תת-חלקה	שטח רשום (מדווח)	שווי בעסקה בש"ח	מחיר למ"ר (רשום)	מקדם זמן שיעור עליית המחירים למועד אישור התכנית הלמ"ס	שווי מ"ר מתואם בש"ח
7	18/02/2020	4024-558-36	46	800,000	17,391	1.0069	17,511
8	21/11/2019	4024-559-18	50	845,000	16,900	1.0181	17,206
9	24/09/2019	4024-557-16	45	785,000	17,444	1.0210	17,811
10	12/05/2019	4024-557-15	50	735,000	14,700	1.0336	15,194
11	25/03/2019	4024-557-25	46	770,000	16,739	1.0427	17,454
12	20/01/2019	4024-557-3	40	630,000	15,750	1.0399	16,378
13	20/12/2018	4024-557-27	52	740,000	14,231	1.0379	14,770
14	03/07/2018	4024-559-20	50	750,000	15,000	1.0381	15,572
15	22/06/2018	4024-558-5	40	700,000	17,500	1.0381	18,167
שווי מ"ר מתואם (₪)							15,640

<u>מצב חדש</u>

13.4. **מהות הנכס** – בהתאם לתכנית התחדשות עירונית – התחדשות שכונת לאה גולדברג, הבניין נשוא השומה כלול במתחם מס' 2. מתחם 2 כולל חלקות רבות ביניהן חלקה 523 בגוש 4024. חלקה 4024/523 מקבלת הקצאה יחד עם חלקה 4024/525 במתחמים 102 ו-104 בשיעור של 50%.

13.5. **גישת בחינת השווי בפרויקט** – שמאי המבקשת טען כי אין לחשב את ההשבחה בהתאם לשווי מגרש ההקצאה מהסיבות הבאות:

- תמורה עתידית אחידה – "דירת העתיד" האמורה להתקבל ע"י דיירי "המתחם רבתי" הינה תמורה אחידה וזהה. בניין זה ובבניינים אחרים הכלולים בתמ"ל מקבלים דירות זהות ואין זה תלוי בתמורה המתקבלת בחלקה עצמה. שמאי המבקשת פירט את הרכב הדירה החדשה בהתאם לטופס ראשוני המועבר בין הדיירים לחתימה. שומת המשיבה המייחסת שווי עתידי בהתאם לחלק יחסי במגרש התמורה, הופכת את "דיירי השיכון" ו"מוגני עמידר" ליזמי נדל"ן ומתעלמת מהעובדה שהתמורה לכלל הבעלים בתכנית כולה זהה. לדוגמא טען שמאי המבקשת כי שתי דירות - הנכס הנדון ששטחו 57 מ"ר ודירה אחרת במתחם מס' 3 ששטחה 40 מ"ר (4024/558/23 רח' דוד ברוך 1/23) – קיבלו תוספת כמותית זהה אך היטל ההשבחה לדירה הקטנה נמוך באופן משמעותי מהיטל ההשבחה לדירה הגדולה וכי ההשבחה בנכס קטן יותר צריכה להיות גדולה יותר.
- הבניינים הצפויים להיבנות אינם עפ"י מתווה התכנית – מתחם 2, שהנכס כלול בו, מקבל הקצאה במגרשים חדשים 102 ו-104. אם מניחים את מפת המתחמים על מפת

החלקות, מתחם מס׳ 2 כולל חלקות רבות. חלקות 523 ו-525 הן חלקות מגורים ושאר החלקות הן ציבוריות. כלומר, לכאורה 2 חלקות מגורים מקבלות הקצאה עצומה. בפועל החברות פועלות לשם הקמת השכונה מאיחוד חלקות אחרות. לצורך כך מתוכננת תכנית מפורטת נוספת. בעלי הדירות בחלקות החדשות מתבקשים לחתום על הסכם משותף כאשר לכל דירה מתווסף שטח אחיד ללא שייכות למתחם ספציפי.

- לשיטת שמאי המבקשת הדרך הראויה לבחינת ההשבחה הינה בהתאם לפער בעסקאות ההשוואה בין שווי הדירה במצב הקודם לבין שווי הדירה במצב החדש, בניכוי עליית המחירים הכללית שהתרחשה בשוק רבתי (מדד מחירי הדירות של הלמ״ס), זאת לנוכח היות הפרויקט רווי סיכונים ומותנה בדרישות רבות כגון הפרדה מפלסית. כתמיכה הפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר 8012/20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ׳ אמבה אייהלו,** מיום 09/06/2021 (להלן: ״החלטה בעניין אמבה״) שמצטטת מהחלטת ועדת ערר 85224/14 **אשדר חברה לבנייה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, מיום 20/04/2020 (להלן: ״החלטה בעניין אשדר״).
- לשיטת שמאי המבקשת ערר זה מצדיק את ההחלטה בעניין אשדר, וקובע כי הגישה לפיה השווי במצב החדש נקבע כשווי זכויות הבנייה החדשות, יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת, שכן גישה זו מחייבת לשקלל רכיבים שונים המביאים בקלות לתוצאה לא צודקת. יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט עצמו. במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הוודאות, הדחייה בקבלת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות.
- למעשה שמאי המבקשת טען כי הדרך הנכונה להעריך את השווי במצב החדש היא ע״י ניתוח נתוני מכירה של דירות, מאחר ודרך זאת מנטרלת לחלוטין את השפעת זכויות הבנייה הנוספות מהטעמים הבאים: ראשית, הבניינים הצפויים להיבנות אינם עפ״י מתווה תמל/2002/א וקיימת תכנית חדשה בהכנה, ושנית, כל הדירות בפרויקט מקבלות תמורה זהה.

13.6. **מקדם הפחתה** – שמאי המבקשת נקט במקדם הפחתה של 0.7 ממחיר המכירה, בשל חוסר התאמה בין ציפיות המוכרים לסיום הפרויקט במהרה, לבין משך הזמן הארוך שיידרש בפועל לסיים את הפרויקט, זאת בשל הצורך באישור תכנית מפורטת, ביצוע ההפרדה המפלסית וזהות הבעלים (לפי הנספח החברתי לתכנית).

הקושי בהוצאת התכנית מהכוח אל הפועל מקבל ביטוי בנספח החברתי לתמל/2002/א׳ אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהוראותיה. המסמך חובר ע״י החברה הכלכלית לוד שהינה בבעלות עיריית לוד. להלן מס׳ נקודות שעולות מהמסמך ביחס לאזור הנכס, לקושי ולאתגר העצום בהנעת התהליך:

האזור בעל מאפיינים סוציואקונומיים נמוכים ביחס ליתר השכונות בעיר; האוכלוסייה ברובה מבוגרת; כ-1/3 מהדירות מושכרות לאוכלוסייה במעמד אקונומי מוחלש במיוחד; כ-20% מהדירות במתחם הינן דירות עמידר; במרבית המבנים היעדר יכולת התארגנות; קיימים פאסיביות ושוויון נפש להזמנות לישיבות דיירים, תחושת תסכול אדירה, לצד תקווה ונכונות לקדם את המהלך, בצפייה גדולה; קיים חשש לדיירים "שלא יהיה לאן לחזור"; קיים חשש לפגיעה בבית הכנסת; ברוב השכונה לא קיים ועד; ישנם דיירים אשר חיים במקומות לא מוסדרים והם מביעים בד"כ התנגדות עזה לפרויקט מכיוון שאינם מסתפקים בתמורה המוצעת להם; קיים חוסר אמון בממסד הגורם לתושבים לא לקחת את תהליכי ההתחדשות ברצינות.

13.7. חרף האמור, ולבקשתי, הובהר במייל מיום 24/01/2022, כי בהתאם להערכת עו"ד סהר, המייצג את הדיירים בבניין ברח' לאה גולדברג 6, 60% מהדיירים כבר חתמו על חוזה עם היזם.

13.8. **שומות ועדה במתחם** – שמאי המבקשת צירף שומת ועדה קודמת בבניין בתת-חלקה 12 (מס' בקשה 20200697 מיום 25/01/2021) (להלן: "שומה לדירה בבניין הנדון") לפיה ההשבחה נמוכה משמעותית משומת המשיבה הנוכחית ולפיכך נפלה טעות בשומה לנכס הנדון [14].

13.9. **טבלת איזון** – כמפורט לעיל, לשיטת שמאי המבקשת אין לחשב את ההשבחה בהתאם לשווי מגרש ההקצאה, אך ככל שההשבחה תחושב בהתאם לשיטה זו, יש לבסס את השווי במצב חדש בהתאם לטבלת האיזון שהיוותה בסיס לתכנית. קיים פער מהותי בין שווי החלקה בטבלת האיזון [15] לבין שווי החלקה בשומת שמאית הוועדה. בחישוב השבחה במסגרת שומה לדירה בבניין הנדון נקבעו ערכים המתקרבים לשווי בטבלת האיזון.

גישה זו נתמכת גם בפסיקה ובהחלטת ועדת ערר. כתמיכה הפנה לפס"ד עמ"נ (מ-13-10-4150) **עמוס אשרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון** (להלן: "פס"ד עמוס אשרי") ולהחלטת ועדת ערר ת"א 85143/13 **רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן** (להלן: "ערר רון ציון"). לשיטת שמאי המבקשת פסק הדין והחלטת הוועדה קובעים כי סטייה משומה לצורך טבלאות איזון מחויבת בהנמקה.

13.10. **ערכי שווי** – שמאי המבקשת טען לשווי של 17,196 ₪ למ"ר בנוי נטו, בהתבסס על עסקאות השוואה שלהלן:

[14] בשומה לדירה בבניין הנדון נקבעה השבחה על סך של כ-161,000 (הערה שלי, ד.ש.).
[15] בטבלת הקצאה ואיזון נקבע שווי מתחם 2 במצב החדש סך של כ-80,420,000 (הערה שלי, ד.ש.).

מצב חדש – שווי מ״ר (רשום), מתואם זמן מדד מחיר הדירות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה							
מס׳ סד׳	תאריך	גוש/ חלקה/ ת״ח	שטח רשום (מדווח)	שווי בעסקה בש״ח	מחיר למ״ר (רשום)	מקדם זמן שיעור עליית המחירים למועד אישור התכנית הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	שווי מ״ר מתואם בש״ח
1	22/09/2020	4024-521-13	57	775,000	13,596	0.990	13,461
2	09/03/2021	4024-523-3	57	979,000	17,175	0.968	16,617
3	30/06/2021	4024-558-1	46	920,000	20,000	0.937	18,744
4	08/03/2021	4024-558-23	46	915,000	19,891	0.968	19,245
5	08/03/2021	4024-557-9	46	810,000	17,609	0.968	17,036
6	06/01/2021	4024-559-15	54	860,000	15,926	0.986	15,703
7	27/12/2020	4024-5591	52	930,000	17,885	0.986	17,634
8	26/11/2020	4024-559-32	50	880,000	17,600	0.989	17,408
9	16/09/2020	4024-559-9	45	860,000	19,111	0.990	18,920
שווי מ״ר מתואם (₪)							17,196

13.11. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

תחשיב ההשבחה		
שווי מ״ר מצב קודם		15,640 ₪
שווי מ״ר מצב חדש		17,196 ₪
השבחה למ״ר		1,557 ₪
סה״כ השבחה	57 מ״ר	88,729 ₪
מקדם הפחתה לסיכון בפרויקט מורכב (מסמך עירייה)	0.7	62,110 ₪

14. **<u>תמצית התייחסות שמאית המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>**

14.1. **שווי מצב קודם** – עמדת שמאי המבקשת לפיה ערך הצמדה לעסקאות ההשוואה לפי מדד עליית שווי דירות כללית בישראל, משפיעה למעשה על נטרול הציפיות לשינוי ייעוד. לעומת זאת הסקר שערכה משקף נאמנה את המחירים במצב הקודם. ניתנו מקדמי שוליות לשטח דירה, וכן העסקאות נערכו לפני המועד הקובע בתקופה המשקפת בצורה הטובה ביותר את השווי טרם התכנית ובנטרול חלקי של ציפיות.

14.2. **מצב חדש – התייחסות לשווי שנקבע בטבלאות איזון ביחס לשווי שנקבע בשומה זו:** עמדת שמאי המבקשת לפיה אין לחשב את ההשבחה בהתאם לשווי מגרש ההקצאה, אך ככל שכך ייעשה, יש לבסס על טבלת האיזון שהיוותה בסיס לתכנית, נדונה במסגרת פס״ד

עמוס אשרי, אליו הפנה שמאי המבקשת, ושם נקבע כי שומות שנערכות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת ההשבחה או פגיעה. עם זאת בית המשפט ציין כי מקום שמוסד התכנון מבקש לסטות משומת מקרקעין שנערכה לצורך טבלאות איזון, עליו לנמק ולהבהיר את הסטייה. שומת הוועדה מנומקת היטב ועומדת בקריטריונים המצוינים בפס"ד אשרי. בנוסף ציינה שמאית המשיבה כי בסופו של יום נקבע כי אין להתערב בהחלטת ועדת הערר אשר אימצה את חוות דעת השמאי המייעץ אשר לא ראה עצמו מחויב לערכי השווי בטבלת האיזון.

שמאית המשיבה ציינה כי בענייננו הגורם אשר אישר את טבלאות האיזון במסגרת התכנית הוא הוועדה למתחמים מועדפים לדיור ולא הוועדה המקומית בעיריית לוד, לפיכך הוועדה המקומית לא ערכה את טבלאות האיזון ולא אישרה אותן.

ערר רון ציון וע"א 975/97 מחזקים את הגישה לפיה ניתן לקבוע ערכים שונים מטבלאות האיזון, בתנאי שקיימת תשתית של נימוקים המצדיקים זאת. תשתית זאת הונחה בשומת הוועדה בפירוט יתר.

שמאי המבקשת השיב כי דווקא השומה (לטבלת האיזון) [16] שנערכה ע"י גוף שאין ספק שהוא משולל זיקה לתוצאה, דווקא עליו צריך להסתמך ככל שהמתודולוגיה היא בהתאם לתחשיב שבו בוצעה שומת הוועדה.

14.3. **אופן חישוב ההשבחה** – שיטת שמאי המבקשת לפיה המצב החדש הוערך ע"י מתן מקדם 0.7 לשווי הדירה במועד שלאחר אישור התכנית, מביאה למצב בו על הרשות המקומית לוותר ולהתעלם מזכויות הבנייה המלאות המגולמות בקרקע.

מכירת דירה הינה מכירה של החלק היחסי בקרקע על כל זכויות הבנייה המאושרות. אם כל בעלי הדירות היו בוחרים להוציא לפועל את הבנייה ביוזמה עצמית היו מביאים בחשבון במצב החדש את שווי המגרש כולו והיו מזכים את הדיירים בשווי הבנייה הקיימת שהיו חייבים להרוס. הרשות המקומית הייתה מקבלת את מלוא היטל ההשבחה הראוי עבור זכויות הבנייה החדשות.

14.4. על ההחלטה בעניין אשדר אליו הפנה שמאי המבקשת הגישה עירית ת"א ערעור לבית המשפט המחוזי ענ"מ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ,** מיום 26/08/2021 (להלן: "פס"ד אשדר"). הערעור התקבל אך מקרה זה שונה במהותו מהמקרה נשוא הליך זה, שכן אותו מקרה עסק בבקשה להיתר בנייה כאשר חלק מהקרקע נשאר בבעלות הדיירים שאוחזים בדירות במתחם ורק חלק מהזכויות נמסרו ליזם, בדומה לעסקת קומבינציה. בפסה"ד קבע בית המשפט כי בתכנית פינוי בינוי יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה כבכל תכנית משביחה אחרת, כלומר חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש. הבעלים של הקרקע

[16] הערה שלי (ד.ש.)

נהנים ממלוא ההשבחה שכן הם מקבלים דירה חדשה ומורחבת ללא כל השקעה כספית מצידם ולכן עליהם חלה החובה לשלם את היטל ההשבחה במלואו.

14.5. **דחייה במצב החדש** – הובאה בחשבון דחייה של 12 שנה [17] המגלמת את מורכבות השלבים עד להוצאת היתר בנייה, וכן 20% הפחתה בגין מורכבות הפרויקט.

שמאי המבקשת השיב כי ההרכב הבעייתי של האוכלוסייה וחוסר האופטימיות של הדיירים, כפי שמפורט במסמך החברתי, מביא למציאות בה תקופה של 12 שנה הינה קצרה.

שמאית המשיבה השיבה כי המועד הקובע הוא אוגוסט 2020 וכבר כיום מדברים על החתמת דיירים.

שמאי המבקשת השיב כי אכן מחתימים את הדיירים אבל יש בחוזים תנאים מתלים אשר צריכים להתאשר לפני שניתן יהיה להתקדם בפינוי.

14.6. **התייחסות לחוזה המכר** – על פי חוזה המכר, הדירה נשוא הליך זה נמכרה בסכום של 950,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה חל על הקונה.

שמאי המבקשת השיב בדיון כי אכן היטל ההשבחה חל על הקונה והוא הביא זאת בחשבון בשומתו.

14.7. **שומות אחרות שהוציאה הוועדה** – לטענה של שמאי המבקשת לפיה נוכח שומה אחרת באותו בניין בסכום נמוך יותר, שומת הוועדה הנוכחית מקורה בטעות, הגיבה שמאית המשיבה כי שומת הוועדה עומדת בפני עצמה ויש לבחון אותה ללא התייחסות לשומות אחרות שהוציאה הוועדה.

14.8. **מגרשי התמורה** – לטענה של שמאי המבקשת לפיה כל הדירות בתכנית מקבלות תמורה זהה, ענתה שמאית המשיבה כי המגרשים הניתנים לחלקות בתמ"ל/2002/א הם שונים, וייתכן מצב שדירות באותו גודל יקבלו זכויות בנייה שונות.

15. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

15.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תמל/2002/א', קרי – 29/08/2020, כמפורט בסעיף 16 להלן.

15.2. הדרישה להשבחה הינה בעקבות מכר דירה, ומתייחסת למימוש מלא בתת-חלקה 3 חלקה 523 בגוש 4024.

15.3. תמל/2002/א' נועדה לצורך קביעת מתחם מגורים להתחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים וקביעת זכויות להקמת בינוי חדש של בניינים רבי קומות בהיקף של 1,160 יח"ד, הכולל עירוב שימושים עבור מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. כן נועדה התכנית

[17] בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחייה של 10 שנים.

לקביעת זכויות להקמת מבני ציבור ולקביעת דרכים ושטחים ציבוריים, כולל הקמת פארק עירוני חדש לאורך מסילת הרכבת, והקמת חלק ממסילת הרכבת. בנוסף התכנית משלימה את מערכת הדרכים העירונית ומוסיפה שני צירים מהותיים בעיר. שטח התכנית כ-186 דונם.

15.4. במסגרת התכנית נקבעו הוראות לשינוי ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה ומגורים ומוסדות ציבור; תוספת יח"ד, זכויות בנייה וקומות וקביעת הוראות בינוי בתחום התכנית; תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למבני ציבור; קביעת תנאים למתן היתרים; וקביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

15.5. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תמל/2002/א', לרבות בנוגע לאופן בחינת ההשבחה, וערכי שווי.

<u>מצב קודם</u>

15.6. **מהות הנכס** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה הנכס מהווה דירה במצבה כבנויה, בשטח נטו כולל של 57 מ"ר, בהתאם לנסח רישום.

15.7. **ערכי שווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי מ"ר בנוי במצב הקודם. שמאית המשיבה נקטה בשווי של 15,200 ₪ למ"ר בנוי, ואילו שמאי המבקשת נקט בשווי של 15,640 ₪ למ"ר בנוי. שמאית המשיבה התבססה על עסקאות השוואה במתחם התכנית שנערכו בשנים 2018 ו-2019 (טרם הפקדת התכנית) תוך מתן מקדם התאמה לגודל לדירות הקטנות, ולעומתה שמאי המבקשת התבסס על עסקאות השוואה מהמחצית השנייה של שנת 2018 ועד יולי 2020 (טרם אישור התכנית) תוך הצמדת נתוני ההשוואה למדד עליית מחירי הדירות של הלמ"ס למועד אישור התכנית.

15.8. מבחינת הליך קידום ואישור תכנית תמל/2002/א' להתחדשות עירונית במתחם הנדון, באתר מנהל התכנון, עולים הנתונים הבאים:

שלבים	מיום
קבלת תכנית במשרדי הותמ"ל [18]	18/02/2019
בדיקת תנאי סף	19/02/2019
החלטה בדיון להפקדה	27/02/2019

15.9. כמו כן, מעיון במסמכי תמל/2002 עולה כי כבר משנת 2018 הוחל בקידום תכנית פינוי בינוי [19].

15.10. ככלל מקובל עליי טיעון שמאי המבקשת לפיו יש לתת משקל משמעותי לעסקאות בנכס הנדון, אלא שלאור המפורט לעיל, סביר להניח כי ההליכים לקידום התכנון במתחם

[18] במהלך הליכי התכנון השתנה שם תכנית תמל/2002 לתמל/2002א.
[19] בהתאם לאתר תכנון זמין במשרד האוצר בתאריך 02/08/2018 התקיים דיון בוועדה למתחמים מועדפים לדיור.

השפיעו על מחירי העסקאות אשר גילמו פוטנציאל כלשהו, לפיכך יש להתבסס על נתוני השוואה מחוץ למתחם, באזורים שאינם נכללים בהליכי תכנון של פינוי בינוי.

15.11. לאור האמור מצאתי לנכון להתבסס על נתוני השוואה שהיוו בסיס להכרעתי מיום 09/12/2021 בגו"ח 4543/22,28,29 ברחוב גרינבוים, שם נקבע של 14,900 ₪ למ"ר בנוי לדירות קטנות למועד קובע 24/12/2019, ובהתאמה לזמן ומיקום בשיעור של כ-5%, מתקבל שווי של 15,600 ₪ למ"ר בנוי.

<u>מצב חדש</u>

15.12. **המתודות השמאיות לאומדן שווי המצב החדש** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין אופן הערכת שווי הנכס במצב החדש. שמאית המשיבה נקטה בגישה המבוססת על שווי זכויות הבנייה במצב החדש, ואילו שמאי המבקשת נקט בגישה המבוססת על עסקאות השוואה שבוצעו במסגרת התכנית הנדונה, עם הצמדה למדד מחירי הדירות של הלמ"ס.

15.13. סוגיית המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי נדונה במספר החלטות ועדת ערר ובפסק הדין, כמפורט להלן:

15.14. בהחלטה בעניין אשדר, מיום 20/04/2020, דנה ועדת ערר בעררים שעניינם חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, וקבעה כלהלן:

"64. בעלם של המקרקעין, הינם בעלי הדירות האמורות להיהרס לצורך מימוש התכנית. הם הבעלים במצב הקודם טרם אישורה של התכנית, והם הבעלים לאחר אישורה של התכנית. רק בשלב מאוחר יותר יצטרפו בעלים נוספים למקרקעין.

65. כאמור, <u>בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו.</u> בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. <u>במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל.</u> בשומת סירקיס הובהר הדבר:

> **משמעות הדברים, כי מחיר המכירה של הדירות אמור לגלם את כלל הרכיבים לרבות נושא אי הודאות, הדחייה לקבלת דירת תמורה חדשה וההוצאות הנלוות, שהיזם התחייב לשלם (שכ"ד, תיווך, הובלה ומשפטיות), וכן דמי ניהול בבנין החדש ל-10 שנים.**

66. לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של

המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

67. למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים. הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי. והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם איננו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין; וזאת על מנת לחייב אותו, שאיננו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור.

68. <u>לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי; נפרט.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.15. בהחלטת ועדת 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל**, פורסם בנבו, מיום 06/09/2020 (להלן: "החלטה בעניין קיכל") שהינה מאוחרת להחלטה בעניין אשדר שדנה בסוגיה האמורה, לה ניתנה התייחסות בהחלטה הנ"ל, נקבע:

"23. את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחייה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו

בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין – דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

24. <u>אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב.</u>"
(ההדגשה במקור, ד.ש.).

15.16. בהחלטה בעניין אמבה נדונו ארבעה עררים שעניינים דומה ואשר מתייחסים לשומת היטל השבחה בגין תכנית פינוי בינוי, וכך נקבע:

"15. המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב

(פורסם בנבו, 20.4.2020) (להלן: "עניין אשדר") נכונה וצודקת. בסופו של יום, שומת הוועדה המקומית נערכה כך שההשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו. במצב זה השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הדירות הבנויות (מקרקעין) ושווי המצב החדש נקבע כשווי זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל. אלא שכפי שקבענו בהחלטתנו האמורה, גישה זו יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת, שכן גישה זו מחייבת לשקלל רכיבים שונים "החל מאלמנטים שבחנה הוועדה המקומית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי וודאות". גישה זו הוכחה בעררים שבפנינו ככזו המביאה בקלות לאבסורד ולתוצאה לא צודקת, כפי שכתבנו בעניין אשדר, וזאת "בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי, ביסוסם על הנחות שטרם נולדו...".

16. **<u>לא זו בלבד, כפי שקבענו בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע.</u> זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".** (ההדגשה שלי, ד.ש.).

15.17. בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, שלוש המתודות (השוואה ישירה, שווי זכויות בנייה במצב מוצע והיוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין) הן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות, אם כי קיימת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה.

15.18. בפס"ד אשדר דן בית המשפט המחוזי בערעור הוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר בעניין אשדר, וקבע כאת הדברים הבאים:

"41. לא אכחד, שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, אולם לצערי, לא ניתן לקבל אותה, הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית.

42. מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ.

בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם (ההדגשות להלן אינן במקור):

"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון

אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי ... יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ... על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין ... הווה אומר – מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם – הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה – אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה ... החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק ... היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית. ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: <u>מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי</u>

השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת." (שם, פס' 16 – 18).

43. **בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה" (שם, פס' 19).**

44. **לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובעניינו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן."**

ובהמשך:

47. **"לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי)."**

ובהמשך:

55. **"אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.**

56. **יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.**

ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר" (פס' 39 להחלטה). אולם, אף אם נקבל את ההנחה, כי הבעלים של הקרקע מתנהג בצורה רציונאלית ואף אם נניח כי כלל הדיירים זהים באינטרסים שלהם ומיוצגים נאמנה, אין משמעות הדבר כי ליזם לא יתאפשר להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. <u>ועדת הערר מתעלמת מכשלי שוק אפשריים המשפיעים על המשא ומתן עם היזם, דוגמת פערי הידע המשמעותיים בין הצדדים. אין מחלוקת שבפרויקט פינוי-בינוי קיימים מכשולים רבים בדמות ארגון ואיסוף חתימות הדיירים וכדומה. אם אכן כל הדיירים היו רציונאליים, אחידים באינטרסים שלהם, מיוצגים נאמנה ומודעים לכלל הנתונים, הפרויקט מלכתחילה לא היה אמור להיתקל בקשיים כה רבים.</u>

57. <u>**מכל מקום, על מנת לקבוע קביעה עובדתית גורפת בדבר "נקודת האיזון" של תוכניות פינוי-בינוי באשר הן, לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונאלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן, הלכה למעשה.**</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.)

15.19. בהתאם לפס"ד אשדר, דרך המלך לבחינת ההשבחה היא הגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, לרבות דחייה, עלויות הריסה וכו', לפיכך אערוך תחשיב השבחה המבוסס על הגישה הנ"ל.

15.20. בפסק הדין נקבע כי לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן. לפיכך, במסגרת גישת ההשוואה הישירה המבוססת על עסקאות בנכס הנדון שבוצעו לאחר אישור התכנית, שהינה גישה לגיטימית בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, יש לבדוק האם התוצאה המתקבלת מגישה זו סבירה ומשקפת רווח יזמי סביר בפרויקט פינוי בינוי הנדון. ככל שקיים פער בין הגישות הרי שיש ליתן משקל ראוי בהתאם. לפיכך אערוך תחשיב השבחה גם בגישת ההשוואה ואבחן את התוצאה.

15.21. **מקדם דחייה בגישת ההשוואה** - איני מקבלת את ההפחתה לה טען שמאי המבקשת בגישת ההשוואה, של 70% מהשווי במצב החדש, בשל סיכון בפרויקט מורכב, שכן לכאורה מחיר המכירה לאחר אישור התכנית אמור לגלם את ההשבחה הנובעת מהתכנית, בניכוי כל ההפחתות לרבות סיכון, דחייה, מורכבות פרויקט וכד'. הפעלת מקדם הפחתה כאמור עשוי לאיין את ההשבחה ומהווה כפל הפחתה.

15.22. **גישת שווי זכויות בנייה** –

15.23. **שטחי בנייה** - שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח עיקרי למגורים של 33,520 מ"ר (312 יח"ד) הכולל שטח ממ"דים, שטח מסחרי עיקרי של 2,085 מ"ר ושירות של 995 מ"ר, ושטח

תעסוקה [20] עיקרי של 296 מ״ר ושירות של 1,256 מ״ר. לעומתה שמאי המבקשת לא הציג תחשיב לפי שווי זכויות הבנייה במגרשים המוצעים.

15.24. **המרת שטחים** – תקנון תמל/2002/א מאפשר המרה של קומת התעסוקה לקומת מגורים לבניית יחידות דיור קטנות המוגדרות כ״דירה ששטח הבנייה הכולל בין 55 מ״ר ל-80 מ״ר״ כלומר שטח פלדלת מקסימלי של 80 מ״ר. מקובלים עליי השטחים אותם הביאה בחשבון שמאית המשיבה, למעט חישוב שטח פלדלת בו נקטה, של 85 מ״ר (73 מ״ר עיקרי + ממ״ד 12 מ״ר). כן מקובל עליי מקדם 0.8 בו נקטה בגין חוסר הוודאות למימוש המרת השטחים.

בהתאם לתקנון התכנית ניתן להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מגורים בבעלות אחודה להשכרה. ההכרח בבעלות אחודה מפחית כ-10% מהשווי בשל מגבלת הסחירות והפחתה לגודל.

15.25. **מקדמים – הובאו בחשבון המקדמים הבאים:**

מקדם 0.8 לשטחים שהומרו משירות לעיקרי, בהתאם לאמור בסעיף 15.24

מקדם 0.9 לשטחים שהומרו מתעסוקה למגורים, בהתאם לאמור בסעיף 15.24

מקדם 0.5 לשטחי שירות למסחר ותעסוקה, בשל העובדה ששטחי השירות מהווים שיעור גבוה של כ-50% מהשטחים העיקריים

15.26. טבלת השטחים, במ״ר

ייעוד	שימוש	תא שטח	מעל הכניסה הקובעת (מ״ר)		מעל הכניסה הקובעת אחרי המרה של שטחי תעסוקה למגורים			מעל הכניסה הקובעת אחרי המרת 20% משטחי שירות לשטחים עיקריים			מתחת לכניסה הקובעת	סה״כ שטחי בנייה	מס׳ יח״ד
			שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח פלדלת ליח״ד	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח פלדלת ליח״ד	שטח שירות		
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	102	19,208	8,610	19,208	8,610	110	20,460	7,358	116			196
	מסחר		1,070	510	1,070	510		1,172	408				
	תעסוקה		1,380	675	88	94		107	75				
	מגורים				1,292	581	80	1,292	581.4	80			19
	מבנים ומוסדות ציבור		680	270	680	270		680	270				
סה״כ			22,338	10,065	22,338	10,065		23,710	8,693		7,840	40,243	215
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	104	8,232	3,830	8,232	3,830	110	8,796	3,266	117			84
	מסחר		1,015	485	1,015	485		1,112	388				
	תעסוקה		1,245	595	361	197		400	158				

[20] שטחי התעסוקה הינם השטחים שנותרו לאחר המרת חלקם לשטחי מגורים.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

ייעוד	שימוש	תא שטח	מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)		מעל הכניסה הקובעת אחרי המרה של שטחי תעסוקה למגורים			מעל הכניסה הקובעת אחרי המרת 20% משטחי שירות לשטחים עיקריים			מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	מס' יח"ד
			שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח פלדלת ליח"ד	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח פלדלת ליח"ד	שטח שירות		
	מגורים				884	398	80	884	397.8	80			13
סה"כ			10,492	4,910	10,492	4,910		11,193	4,209		4,710	20,112	97

להלן טבלת השטחים האקו' :

ייעוד	שימוש	תא שטח	שטח מעל הכניסה הקובעת אחרי המרת 20% משטחי שירות לשטחים עיקריים		שטח אקו'		סה"כ שטח אקו'	
			שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח פלדלת אקו', כולל ממ"דים	שטח אקו'
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	102	20,460	7,358	[21] 20,209	7,358	22,561	
	מסחר		1,172	408	[22] 1,152	[23] 204		1,356
	תעסוקה		107	75	[24] 103	[25] 37		140
	מגורים – המרה מתעסוקה		1,292	581	[26] 1,163	[27] 523	1,391	
	מבנים ומוסדות ציבור		680	270	680	270		
סה"כ			23,710	8,693	23,307	8,393		
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	104 [28]	8,796	3,266	8,684	3,266	9,692	
	מסחר		1,112	388	1,093	194		1,287
	תעסוקה		400	158	393	79		472
	מגורים – המרה מתעסוקה		884	398	883	358	1,039	
סה"כ			10,492	4,910	11,052	3,897		
סה"כ אקו' מגורים							**34,683**	
סה"כ אקו' מסחר								**2,642**
סה"כ אקו' תעסוקה								**612**

[21] (19,208 מ"ר – 20,460 מ"ר) x 0.8 + 19,208 מ"ר = 20,209 מ"ר.
[22] (1,070 מ"ר – 1,172 מ"ר) x 0.8 + 1,070 מ"ר = 1,152 מ"ר.
[23] 408 מ"ר x 0.5 = 204 מ"ר.
[24] (88 מ"ר – 107 מ"ר) x 0.8 + 88 מ"ר = 103 מ"ר.
[25] 75 מ"ר x 0.5 = 37 מ"ר.
[26] 1,292 מ"ר x 0.9 = 1,163 מ"ר.
[27] 581 מ"ר x 0.9 = 523 מ"ר.
[28] חישוב שטחים אקו' למגרש זה נערך לפי מקדמים זהים למגרש 102.

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

15.27. **דחייה** – שמאית המשיבה טענה לתקופה של 12 שנים [29], לפי שיעור היוון של 6%. ואילו שמאי המבקשת טען כי אף 12 שנה היא תקופה קצרה. מקובלת עליי תקופת הדחייה בה נקטה שמאית המשיבה, של 10 שנים, ואבאר:

15.28. ועדת הערר דנה בסוגיה זו במסגרת החלטתה בעניין קיכל, בנוגע לתכנית פינוי בינוי במתחם דפנה בתל אביב, שם קבעה בין היתר:

"61. לשם תרגום ערכים כספיים עתידיים (הכנסות והוצאות עתידיות) והבאתם למועד הקובע תוך גישור פער הזמנים, נדרשים שני פרמטרים:

א. הדחייה – היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחייה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחייה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחייה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).

ב. שער ההיוון – מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע. שער ההיוון נמדד באחוזים לתקופת זמן. כך לדוגמא שער היוון של 6% לשנה, משמעותו כי הכנסה בת 100 ₪ המתקבלת עתה, שקולה להכנסה בת 106 ₪ אשר תתקבל בעוד שנה. אם הדחייה רבה יותר וסכום הכסף יתקבל רק בעוד 10 שנים אזי 100 ₪ עכשיו שקולים לכ-179 ₪ בעוד 10 שנים. מקדם ערך נוכחי במקרה זה הינו (0.5584 = 100/179). בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר.

62. התכנית אושרה בשנת 2015, על פי האמור בסעיף 1.4 לתקנון התכנית, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת, אך אין חולק כי לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ונדרשת תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.

63. <u>בסעיף 7.2 לתקנון נקבע: "זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה". השמאי המכריע ציין זאת בין נימוקיו למשך הדחייה בעמ' 17 לשומתו. נעיר כי הוראה מסוג זה נתפסת בהתאם להלכה הפסוקה כמתייחסת למועד מנחה ולא מחייב.</u>

[29] במסגרת תחשיב ההשבחה חישבה שמאית המשיבה דחייה של 10 שנים.

64. **<u>קביעת משך הדחייה ושער ההיוון הינם עניינים שמאיים מובהקים המצויים במתחם שיקול הדעת של השמאי. יחד עם זאת, בהיותם נתונים המשפיעים באופן מהותי על השומה אין להסתפק בנקיבה בהם ללא נימוק או תמיכה, בפרט הדברים יפים מקום בו נקבעה תקופת דחייה חריגה בת 12 שנים.</u>**" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

ובהמשך:

78. **"יחד עם זאת יצוין כי תקופת דחייה של 12 שנים הינה תקופת דחייה ארוכה וחריגה המצדיקה הסבר מיוחד.**

79. **נציין כי השמאי המכריע עצמו נקט בשתי שומות מכריעות אחרות, אשר העררים ביחס אליהם נשמעו יחד עם הערר שבפנינו בתקופת דחייה של 8 שנים (ראו ערר 8198/0718 וערר 8200/0718). השמאי המכריע כלל לא הסביר מה טעם לקבוע תקופת דחייה גבוהה יותר באופן משמעותי במקרה שבפנינו.**

80. **תקופת הדחייה שנקבעה גם חורגת מתקופות דחייה אשר נקבעו על ידי שמאים מכריעים אחרים בהתייחס למכר דירות בתחום התכנית.**"

15.29. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, וכפי שצוין, בהתאם להערכת עו"ד סהר, המייצג את הדיירים בבניין ברח' לאה גולדברג 6, 60% מהדיירים כבר חתמו על חוזה עם היזם. כלומר במקרה דנן, בחלוף כשנה וחצי מאישור התכנית רוב בעלי הדירות נתנו הסכמתם לביצוע הפרויקט.

15.30. **מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט** – שמאית המשיבה טענה למקדם הפחתה של 0.8 בגין מורכבות פרויקט. בהתחשב בהוראות התכנית, לרבות התנאים והמטלות שנקבעו לצורך קידום הקמת הפרויקט, אני מאמצת את מקדם ההפחתה בו נקטה.

15.31. **דמ"ש בתקופת ביניים** – שמאי הצדדים לא התייחסו לדמ"ש בתקופת הביניים, אולם אני סבורה כי שווי המצב החדש אמור לכלול הכנסות אלו בתקופת הביניים, שכן להבדיל מקרקע ריקה ופנויה שמימוש הזכויות בה דחוי, במקרה דנן רוכש סביר היה רואה לנגד עיניו הכנסות עתידיות עד להקמת הפרויקט.

15.32. לעניין זה אפנה לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08/07/2018, שם נקבע כי במסגרת אומדן שווי המצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי. במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה שחושבה.

15.33. בהתחשב בנתוני היצע להשכרת דירות במתחם הנדון ובסביבתו, ולאור מאפייני הדירות הנדונות, הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים בסך של 2,800 ₪ לדירה ממוצעת במתחם, לתקופה של 9.5 שנים בשיעור היוון של 3.5%.

15.34. **מטלות ציבוריות** – במסגרת תכנית תמל/2002/א' נקבעו הוראות לתכנון הקמת מבני ומוסדות ציבור, הן במגרשי המגורים שבחלקם משולבים עם שימושים נוספים של מסחר ותעסוקה והן במגרשי המיועדים למבני ומוסדות ציבור, בהתאם להוראות המפורטות בפרק התכנון לעיל.

15.35. במסגרת תחשיב שמאית המשיבה לאומדן שווי המצב החדש לפי זכויות הבנייה הכוללות לא הובאה בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית. בהתאם לפסיקה שתפורט להלן הובאה בחשבון הפחתה של עלויות הקמה לשטח הציבורי.

15.36. בית המשפט העליון דן בסוגיית החיובים שמקורם בתכנית עצמה והשפעתם על שווי המקרקעין במצב חדש בהלכת אברמוביץ, מיום 31/12/2014, וקבע:

"ודוקו: <u>אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית</u>. <u>בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה</u>. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, <u>ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס</u>. לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: <u>מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.37. התייחסות לזהות מבצע המטלות הציבוריות בתכנית ניתנה ע"י ועדת הערר הארצית במסגרת ערר (מטה) 61/19 **הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ת"א ואח'**, מיום 28/01/2020, פורסם בנבו, שם נקבע כדלקמן:

"<u>ההנחה היא כי הרשות המקומית היא האחראית לביצוע הצרכים הציבוריים בתחומה על פי חוק (ר' סעיף 249 לפקודת העיריות)</u>. אמנם, התכנית מותירה את הצורך להתמודד

עם אופן הבטחת הביצוע לוועדה המקומית ולשלב היתר הבנייה, מצב שאינו חף מקשיים. <u>אולם, הפתרון לקשיים שעלולים לעלות בשלב היתר הבנייה אינו יכול להינתן במסגרת הוראות התכנית, העוסקת בהצדקה התכנונית בלבד להבטחת הביצוע, ולא בהצדקה הכלכלית.</u> את הפתרון הראוי ניתן לספק בהסכמים חוץ-תכנוניים או בהסדרה בחוק, או בחוקי עזר, של הסמכות לקבוע הוראות לעניין ביצוע מטלות ציבוריות על ידי יזם התכנית. זאת, בנוסף <u>לסעיף 198א לפקודת העיריות</u>, אשר מסדיר כבר היום היבטים שונים של הסכמי פיתוח בין יזם לרשות המקומית – אולם שלא במסגרת הוראות תכנית".

ובהמשך:

"יצוין כי אף אם בעבר אושרו תכניות הכוללות הוראות המטילות במפורש את האחריות לפיתוח השטחים הציבוריים או את הוצאות הפיתוח על בעלי הקרקע או מבקשי ההיתר (כבמקרה שנדון בהחלטה מיום 3.9.2015 בת"מ (חי') 34170-04-11 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו; להלן: "עניין נאות מזרחי"), שעליו הסתמכה הוועדה המקומית בטענותיה), <u>הרי שכיום הוועדות המחוזיות אינן נוהגות לכלול הוראות מסוג זה בתכניות. זאת, בין היתר נוכח פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין דירות יוקרה, ופסקי דין נוספים, אשר ראו הוראות מסוג זה כמטילות תשלום חובה ללא הסמכה בחוק</u>". (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.38. לאחר שבחנתי בעיון את הפסיקה הענפה בסוגיית המטלות הנובעות מתכנית, אני סבורה כי יש לבצע אבחנה בין המטלות השונות שמקורן בתכנית: הסוג האחד – הקצאות ורטיקליות, שעניינן הקצאת שטח מבונה לרשות מקומית, לצרכים ציבוריים, הממוקם בתוך מבנה אשר נבנה ע"י מבקש ההיתר; הסוג השני – מטלות שעניינן פיתוח שטחים למעבר/זיקות הנאה לצורכי ציבור בשטח התכנית. להלן תינתן התייחסותי לכל אחד מסוגי המטלות.

15.39. <u>מטלה שעניינה הקצאה ורטיקלית של שטחי רצפות ציבוריים לטובת הרשות המקומית</u> – התייחסות למטלה מסוג זה קיבלה ביטוי בהחלטת ועדת ערר בתיק מס' 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, מיום 20/05/2020, פורסם בנבו (להלן: "ערר מרכז תבורי"), שם נדונה מטלה בתכנית להקצאת שטח מבונה לטובת רשות מקומית. ועדת הערר קבעה שם כדלקמן:

"סעיף 4.3.2(11) לתוכנית החדשה קובע כי: "שטח מבונה של 500 מ"ר עיקרי יוקצה לרשות המקומית ויירשם על שמה". לשון סעיף זה מלמדת אותנו על כוונה למסור לרשות המקומית את השטח כשהוא כבר בנוי על ידי היזם, והטעמים לכך ברורים:

> **<u>"אחת הבעיות המחייבות את בניית השטחים על ידי מבקש ההיתר היא העובדה שלעיריה אין באמת יכולת לבנות את שטחי הרצפות בתוך המגדל. במקרה בו העירייה תהפוך אחראית לבנייה היא תידרש לבצע</u>**

מכרז או התמחרות אחרת בין מציעי הצעות, לצורך בניית השטחים הציבוריים. אולם כאשר מדובר בקרקע בבעלות מעורבת (וזהו אכן המצב כפי שמצאנו בתכניות רבות), אין זה אפשרי עבור הרשות המקומית לבנות בעצמה את שטחי הרצפות על ידי קבלן אחד, כאשר מרבית הבניין נבנה למעשה על ידי קבלן אחר. לכן, מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיש להיעזר בו כדי לבנות את שטחי הרצפות הציבוריים."

[הקצאות ורטיקליות, עמ' 103].

הנה כי כן, התוכנית מחייבת למעשה את היזם לבנות שטחי רצפות ציבוריים עבור הרשות המקומית. השאלה הניצבת לפתחנו הינה, האם יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה. ניתן לבחון שאלה זו על סמך פרמטרים שאומצו בפסיקת בתי המשפט בהקשרים דומים."

ובהמשך:

"בחינת התקיימות הפרמטרים הללו בכל הנוגע לחיוב המצוי בתוכנית המונחת בפנינו מוליכה למסקנה, כי יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה של השטח המבונה במסגרת שומת היטל ההשבחה.

במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש; וכן – עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה [ראו גם: הקצאות ורטיקליות, עמ' 158]."

ובהמשך:

"זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה שבהן נשא היזם אינו חותר, לטעמנו, תחת הרציונל שביסוד חיוב מבקש ההיתר להקצות לרשות המקומית שטח מבונה. עמדנו קודם לכן על כך, שמבקש ההיתר הוא הגורם המתאים ביותר לבניית השטחים הציבוריים עבור הרשות המקומית, במיוחד בקרקע בבעלות מעורבת שבה עיקר הבנייה מבוצע על ידיו. אין זה סביר לדרוש, כי הרשות המקומית תקבל זכויות בנייה בלבד, אך תידרש להשלים את בניית חלק המבנה המיועד לצרכים ציבוריים בעצמה. הדרישה כי הקבלן יבנה עבור הרשות המקומית את השטח המוקצה לה מתיישבת עם שיקולי יעילות כלכלית וניהולית. אשר על כן, קיים טעם רב ביסוד הדרישה כי היזם יבנה את השטח עבור הרשות המקומית, במנותק מן השאלה מי יישא בעלויות בנייה זו. מכאן שקיזוז עלויות הבנייה של השטחים הציבוריים משיעור ההשבחה אינו סותר את הרציונל שביסוד חיוב זה שנקבע בתוכנית."

ובהמשך:

"לכך ניתן להוסיף, <u>שמנגנון המאפשר לקזז את עלויות הבנייה מן ההשבחה עולה בקנה אחד עם שאיפת מוסדות התכנון להבטיח תכנון יעיל מבחינה כלכלית, התואם ככל הניתן את צרכי הרשויות המקומיות בשטחים מבונים.</u> חיוב הרשות המקומית לשאת בעלויות הבנייה של שטחים אלו (או ליתר דיוק במחציתן, כפי שנבהיר מייד), צפוי לעודד את הרשויות המקומיות לבחון בקפידה ולהגדיר בפני מוסדות התכנון במדויק את היקף השטחים המבונים הנחוצים להן.

עם זאת, <u>הקיזוז של עלויות הבנייה צריך להתבצע, לטעמנו, מן ההשבחה עצמה, ולא מסכום היטל ההשבחה.</u> עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית. על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה. זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה מן ההשבחה עצמה יגרום לכך, שהיזם והרשות המקומית "יחלקו" בהוצאות, והנטל הכספי הכרוך בכך לא יוטל על כתפי הרשות המקומית בלבד, דבר שאינו מוצדק לאור המטרה לגבות מס אמת." (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.40. התייחסות לסוגיה זו ניתנה גם ע"י יו"ר ועדת ערר במחוז ירושלים, עו"ד בני זלמנוביץ, בתיק מס' 8065/0519 **אייל יוסף שאולוף ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, מיום 09/06/2020, פורסם בנבו (להלן: "ערר שאולוף"), אשר קבע כדלקמן:

"לעניין המטלות הציבוריות הרי שלעמדתנו, כפי שהבהרנו לא אחת, אלו נדרשות לקיזוז מההשבחה עצמה ולא מסכום היטל ההשבחה. בעניין זה הרחיבה לאחרונה יו"ר ועדת ערר מחוז חיפה עו"ד מאיה אשכנזי (ערר (חי') 5027-05-19 <u>הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה – כרכור בע"מ</u> (פורסם בנבו, 20.05.20) <u>אלא ששם דובר בהקצאות ורטיקליות. במקרה שכזה מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיבצע את המטלה הציבורית</u>". (ההדגשה שלי, ד.ש.).

15.41. לאור האמור לעיל, ובכל הקשור למטלה בתכנית שעניינה הקצאה ורטיקלית של שטח מבונה לפונקציות ציבוריות לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים, תחנות משטרה, משרדי עירייה ושירותים לתושב, כאשר ככל שהשימוש לצורכי ציבור יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש עפ"י משרד החינוך, החצר תהיה על גג המסד. לפיכך יש להביא בחשבון את עלויות הבנייה של השטח המבונה לפונקציות הציבוריות, בהתאם להוראות התכנית, במסגרת בחינת השווי במצב חדש.

15.42. <u>מטלות שעניינן פיתוח שטחים למעבר/זיקות הנאה לצורכי ציבור בשטח התכנית</u> – להבדיל מהמטלות מהסוג הראשון, אשר נדון לעיל, הרי שביחס למטלות מהסוג השני אין ודאות כי יבוצעו בהכרח ע"י מבקש ההיתר, שכן לא קיימת מניעה לביצוען ע"י הרשות המקומית במסגרת הפיתוח הציבורי הכולל. ועדת ערר במחוז ירושלים, במסגרת

החלטתה בערר שאולוף לעיל, נתנה התייחסותה למטלות מעין אלו לגביהן לא נקבעה בתכנית זהות מבצען. לאור חשיבות הדברים, אביא את ההחלטה כלשונה:

"במקרה שבפנינו התנאים להיתר בניה או לאכלוס כוללים מטלות שלא בהכרח יבוצעו על ידי מבקש ההיתר. כך לדוגמא סעיף 4.1.2 לתקנון התכנית המשביחה 101-03667359 מיום 25.8.2017, קובע כי תנאי לאכלוס יהיה הסדרת המדרכה בשתי חזיתות הבניין על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי מחלקת תושיה. או סעיף 7.1 לתקנון הקובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח מס' 2 ואישורה על ידי מהנדס העיר כאשר תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר.

הוראות אלו לא קובעות מי בפועל יבצע את העבודות וזאת בשל פרשנות המשיבה את פסק הדין בע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה ואח' (פורסם בנבו, 27.6.2011) ואכן לא בהכרח ידוע, במועד הקובע, מי יבצע את המטלה הציבורית. <u>אלא כפי שהבהרנו למשיבה, לא אחת, אי קביעת מדיניות ברורה בנושא יש בה כדי להביא להפסד של הרשות שתצא 'קרחת מכאן ומכאן'.</u>

<u>נפרט, קביעת תנאים בתכנית יש בהם כדי להשפיע על המצב החדש, גם ללא קביעה מפורשת שהיזם הוא זה שיישא בתשלום המטלה הציבורית, וזאת בשל מקדם הדחייה שיש לתת, בשל העיכוב בקידום הפרויקט.</u>

ניטול לדוגמא מקרה בו יזם מתלבט האם לרכוש מקרקעין שחלה עליהם תכנית כמו התכנית שבפנינו ללא תנאים כלשהם, לעומת מקרה של מקרקעין, כמו בערר שבפנינו, שקבוע בתכנית שחלה עליהם שתנאי להיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ותנאי לאכלוס פיתוח בפועל של השצ"פ. היזם במקרה שבפנינו יקח בחשבון שהוא תלוי ברשות כדי להתקדם ובהתאם יתמחר את שווי המקרקעין כקונה מרצון. <u>השמאי שיעריך את המקרקעין יקבע מקדם שיגלם את פרק הזמן הצפוי עד לאישור וביצוע המטלה הציבורית, בהתאם לפרק הזמן ולסיכון, ללא קשר לזהות מבצע המטלה. מקדם זה יכול שיהיה בפועל אקוויוולנטי לעלות ביצוע המטלה הציבורית ואף יכול להיות שלמעלה מכך. מכאן ששווי המצב החדש ייקח בחשבון בעקיפין, כמקדם דחייה וסיכון, הפחתה בגין אי ודאות בשל המטלה הציבורית.</u>

סעיף 198א(ג) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (תיקון 138), קבע אפשרות של פיתוח עצמי שעלותו תקוזז כנגד חשבון אגרות והיטלים או כנגד קיזוז שומת היטל השבחה. <u>מכיוון שבפועל ועל דרך הרוב מבקש ההיתר הוא המבצע בפועל של המטלה הציבורית, שהרי שללא שתדאג הרשות ליצירת וודאות במועד הקובע, המטלה הציבורית תקוזז כביכול פעמיים. פעם אחת, כמקדם דחייה, ופעם שניה, בהתאם לסעיף 198א(ג) לפקודת העיריות. נציין כי מבחינת מבקש ההיתר עדיפה הודאות על פני כל חלופה אחרת.</u>

<u>בנסיבות אלו יש לקחת בחשבון את אי הודאות בזהות מבצע המטלה ואת הדחייה, העיכוב והסיכון לפרויקט בשומת ההשבחה.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.43. כאמור, בהתחשב בהוראות החוק והפסיקה, אני סבורה כי יש לנכות את עלות הקמת השטח הציבורי הוורטיקלי משווי המצב החדש כפי שיפורט להלן.

15.44. **עלות הקמת שטח ציבורי** – בהוראות תכנית תמל/2002/א' נקבע כי במגרש מס' 102, תותר לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים, תחנות משטרה, משרדי עירייה ושירותים לתושב, בהתאם לזכויות המפורטות בטבלת הזכויות בתקנון התכנית. ככל שהשימוש לצורכי ציבור יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש עפ"י משרד החינוך, החצר תהיה על גג המסד.

15.45. בטבלת הזכויות בתקנון התכנית הוקצו זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור במגרש 102 של 950 מ"ר (680 מ"ר עיקרי + 270 מ"ר שירות).

15.46. מעיון בנספח התנועה מאזן חניה עולה כי במגרש 102 הוקצה השטח לשימוש של גן ילדים/בית ספר בלבד. לפיכך הובאה בחשבון עלות ממוצעת להקמת השטח הציבורי האמור לפי עלות הקמת גן ילדים בהתאם למחירון דקל מחודש יולי 2020, לפיו עלות בנייה של גן ילדים בשטח של 1,116 מ"ר ברוטו הינה 4,577,000 ₪ כולל מע"מ, ותוך ביצוע התאמה לשטחי הבנייה הנדרשים בתכנית, מתקבלת עלות להקמת השטח הציבורי, לרבות שטחי החצרות/המרפסות, בסך של 4,655,000 ₪, בהתאם למפורט להלן:

מהות	**ערכים**
עלות בנייה למ"ר [30]	4,900 ₪
סך שטח למבנים ומוסדות ציבור במגרש 102	950 מ"ר
סה"כ עלות, במעוגל	**4,655,000 ₪**

15.47. בשל העובדה כי מדובר בשטח ציבורי שהיזם יקים עבור העירייה, לעלות השטח הציבורי יתווסף מע"מ כחוק, ולפיכך סה"כ עלות המטלה הציבורית לקיזוז הינה 4,655,000 ₪.

15.48. תמיכה לאמור ניתן למצוא בסעיף 1 לחוק מע"מ המגדיר עסקה, בין שאר ההגדרות, כאירוע המתבסס על עקרון ההקבלה. תוטל חבות על מתן שירות על ידי העוסק במהלך עסקיו, או בעל מאפיינים מסחריים. מלכ"ר (לרבות העירייה) המקבל שירות אינו רשאי לנכות את המס. סעיף 41 לחוק מתיר לנכות מס תשומות רק לעוסק המחזיק בידו חשבונית מס ובתנאי שהתשומות שימשו בעסקה חייבת. לאור האמור העירייה נחשבת לצרכן סופי המשלם את המס ואינו יכול לנכות את מס התשומות על פי החשבוניות שבידו. כלומר גם אם העסקה היא לצורכי העסק אך אינה עסקה חייבת, לא ניתן לנכות את מס התשומות.

[30] 1,116 מ"ר / 4,577,000 ₪ = כ-4,101 ₪ למ"ר x 1.2 (מקדם תוספת בגין עלות חצר וחניה עילית) = כ-4,900 ₪ למ"ר.

15.49. **התאמה לטבלת האיזון** – בפס"ד עמוס אשרי נדונה שאלת היחס בין שומות שנערכו לצורך תשלומי איזון על-פי תכנית האיחוד והחלוקה לבין השומות שנערכו לצורך קביעת הפגיעה או ההשבחה של המקרקעין וכך נקבע:

"למעשה יש להבחין כאן בין שתי שאלות; האם שווי הזכויות כפי שנקבעו בטבלאות האיזון מחייב את הצדדים בעת עריכת השומות בעניין היטל השבחה או תביעת פיצויים; והשנייה, האם הוועדה המקומית מושתקת מלטעון כי שווי הזכויות במקרקעין הינו שונה מהשווי שנקבע בטבלאות האיזון."

התייחסות כבוד השופט רון סוקול לשאלה הראשונה: **"בשים לב לאמור, דומה כי אין לקבל את העמדה ולפיה הצדדים כפופים לטבלאות האיזון ואינם רשאים לסטות מהערכים שנקבעו בהן במסגרת שומות הפגיעה או ההשבחה. עמדה כזו אינה ישימה בשל המועדים השונים. בעמדה זו יש משום פגיעה בבעלי הזכויות במקרקעין אשר לא יוכלו להשיג על השומות בגדרם של הליכי ההשגה והערר הקבועים בדין בתביעות פיצויים ובדרישות להיטל השבחה. זאת ועוד, הקביעה כי טבלאות האיזון יחייבו את הצדדים גם לצורך שומות הפגיעה וההשבחה תגרום לדיונים רבים ולהתנגדויות לתכנית כבר בשלב אישורה של התכנית רק כדי להימנע מהשפעת הטבלאות על שומות הפגיעה וההשבחה. כאשר מדובר במספר רב של בעלי זכויות, הדבר יסרבל ויעכב את הליכי התכנון."**

ובאשר לשאלה השנייה: **"רשות המבקשת לשנות את החלטותיה, לרבות לסטות משומה שקבעה במסגרת דומה, צריכה לשקול את השיקולים הרלבנטיים, לאזן בין האינטרסים השונים, להבהיר ולנמק מדוע יש מקום לסטייה. רשות לא תוכל לשנות את החלטותיה אם הדבר יפגע בהסתמכות של הציבור או יביא לשינוי לרעה במצבו של מי שכפוף לאותה החלטה."**

"עם זאת, מקום שבו התברר כי קיימת הצדקה לשינוי ההחלטה, אין לכבול את הרשות בהחלטה שגויה קודמת."

"<u>השומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה. עם זאת, מקום שמוסד התכנון מבקש לסטות משומת המקרקעין שנערכה לצורך טבלאות האיזון, עליו לאזן בין האינטרסים, לנמק ולהבהיר את הסטייה.</u>" (הדגשה שלי, ד.ש)

15.50. במסגרת טבלאות האיזון נקבע שווי מגורים של כ-2,000 ₪ למ"ר מבונה, שווי מסחר של 4,200 ₪ למ"ר מבונה ושווי תעסוקה של 1,100 למ"ר מבונה. כפי שיפורט להלן במסגרת הכרעה זו קיים הבדל בשווי המגורים והמסחר בלבד, הנובע בין היתר מבסיס נתוני ההשוואה, לרבות נתוני עסקאות עדכניים.

15.51. **ערכי שווי** – בגישת אומדן שווי זכויות הבנייה שמאית המשיבה טענה לשווי 3,000 ₪ למ״ר מבונה פלדלת למגורים, 6,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי מסחר ו-1,100 ₪ למ״ר מבונה עיקרי תעסוקה.

15.52. בגישת ההשוואה טען שמאי המבקשת לשווי 17,200 ₪ למ״ר בנוי למגורים.

15.53. **עסקאות מכר במתחם לצורך גישת ההשוואה** – הובא בחשבון שווי של 17,300 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר דירות במתחם הנדון, בהתחשב בהתאמה לגודל הדירות ומועד קובע, כדלקמן:

גוש/חלקה/תת-חלקה	יום מכירה	רחוב	שווי מכירה בש״ח	שנת בנייה	שטח	חדרים	מחיר למ״ר בש״ח
004024-0521-013-00	22/09/2020	לאה גולדברג	775,000	1970	57	3	13,596
004024-0558-023-00	08/03/2021	דוד ברוך	915,000	1970	46	3	19,891
004024-0557-009-00	08/03/2021	דוד ברוך	810,000	1960	46	3	17,609
004024-0523-003-00	09/03/2021	לאה גולדברג (2)	950,000	1980	57	2	16,667
004024-0556-012-00	20/04/2021	דוד ברוך	977,000	1970	50	3	19,540
004024-0523-017-00	06/05/2021	לאה גולדברג (1)	191,880	1970	70	3	2,741
004024-0558-001-00	30/06/2021	דוד ברוך	920,000	1970	46	3	20,000
004024-0524-004-00	22/07/2021	לאה גולדברג	1,140,000	1970	54	3	21,111
ממוצע							18,624
בהתאמה לגודל דירות ומועד קובע							17,300

(1) עסקה של הנכס הנדון – היטל ההשבחה חל על הרוכשת לכן לא נכנס לממוצע.

(2) עסקה לא סבירה.

15.54. **אומדן שווי לזכויות בנייה -**

15.55. **מגורים -** לצורך אומדן השווי לפי זכויות הבנייה הובא בחשבון שווי של 2,800 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על חילוץ שווי קרקע מעסקאות מכר של דירות חדשות בפרויקטים הכוללים חניה בלוד, בהתאם למחיר שנקבע בהסכם גרופ בע״מ ובתוספת הסכם גרופ בע״מ ושומות מכריעות, כדלקמן:

<u>צמרת רוטשטיין רמת אליישיב:</u>

גוש/חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	חלק נמכר	חניה	שנת בנייה	שטח	חדרים	מחיר למ״ר
005904-0002-053-00	24/03/2021	1,750,000	1	1	2017	88	4	19,886
005904-0002-077-00	01/03/2020	1,425,000	1	1	2016	77	2	18,506
005904-0002-018-00	23/06/2020	1,420,000	1	1	2016	78	3	18,205
005904-0002-022-00	12/10/2020	1,510,000	1	1	2015	77	3	19,610
005904-0002-079-00	30/12/2020	1,560,000	1	1	2014	88	4	17,727
005904-0002-082-00	08/07/2021	1,600,000	1	1	2015	88	4	18,182
005904-0002-020-00	28/07/2021	785,000	0.5	9	2012	88	4	17,841
005904-0002-021-00	13/10/2021	1,422,000	1	1	2017	77	3	18,468

005904-0002-072-00	02/09/2021	1,450,000	1	1	2017	77	4	18,831
ממוצע								**18,584**
לאחר הפחתה של 10% לגודל [31]								**16,726**

קבוצת גבסו פרויקט c שדרות הציונות:

גוש/חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	חניה	שנת בנייה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
004011-0108-013-00	19/04/2020	875,000	0.50	1	2013	100	4	17,500
004011-0108-004-00	01/10/2020	1,655,000	1.00	1	2011	100	4	16,550
004011-0108-024-00	01/12/2020	1,670,000	1.00	1	2013	100	4	16,700
004011-0108-110-00	09/03/2021	1,670,000	1.00	1	2013	100	4	16,700
004011-0108-115-00	13/09/2021	432,500	0.25	1	2010	98	4	17,653
004011-0108-054-00	19/01/2022	1,810,000	1.00	1	2012	108	4	16,759
ממוצע								**16,977**

15.56. בהתחשב בנתונים שצוינו לעיל מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 16,851 ₪, וככל שנאמץ שווי זה לפרויקט הנדון, בחילוץ שווי קרקע מתקבל שווי של כ-2,700 ₪ המגלם עלות חניה תת-קרקעית כמפורט להלן:

שווי למ"ר בנוי ממוצע	16,851 ₪
בניכוי מע"מ 17%	14,403 ₪
בניכוי יזמות (18%)	12,206 ₪
סה"כ עלויות בנייה למ"ר פלדלת, מגלם עלות חניה תת-קרקעית	9,500 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים ללא מע"מ	**2,706** ₪

15.57. בהתאם להסכם גרופ בע"מ ותוספת להסכם גרופ בע"מ אליו הפנתה שמאית המשיבה נקבע מחיר דירה של 350,000 ₪ ו-383,000 ₪ בהתאמה.

15.58. בהכרעת בועז קוט מתאריך 28/05/2019, בגו"ח 5905/5, רחוב נתן אלבז 4, 6 לוד, למועד קובע 27/08/2018, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים של 2,757 ₪, ללא הפחתה לעלות עודפת לחניה תת-קרקעית.

15.59. בהכרעת שלומי יפה מתאריך 03/12/2019, בגו"ח 3960/12,36, רחוב אנה פרנק 2, לוד, למועד קובע 27/02/2018, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים המגלם עלות חניה תת-קרקעית של 3,000 ₪.

[31] בפרויקט הנדון שטח דירה ממוצעת 116 מ"ר.

15.60. בהכרעת הח"מ מתאריך 09/12/2021, בגו"ח 4543/22,28,29, רחוב גרינבוים 16-28 בלוד, למועד קובע 24/12/2019 (להלן: "הכרעתי הקודמת"), נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים המגלם עלות חניה תת-קרקעית של 2,660 ₪.

15.61. מן המקובץ לעיל ובהתאם להתאמות רלוונטיות הובא בחשבון שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה.

15.62. **מסחר** – הובא בחשבון שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על נתוני השוואה לחנויות באזורים מרכזיים, ממאגר המידע של רשות המיסים, בהתאמה למיקום של 0.7, ובחילוץ לפי רווח יזמי של 25% ועלות בנייה של 7,100 ₪.

גוש/חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שנת בנייה	שטח	מחיר למ"ר בש"ח
003962-0032-002-00	13/09/2020	הרצל 29	1,215,000	1.00	1993	45	27,000
003962-0046-003-00	30/12/2020	הרצל 17	1,100,000	1.00	1982	44	25,000
003961-0018-008-00	06/09/2020	הנשיא 2	670,000	1.00	1970	27	24,815
003962-0030-002-00	17/12/2020	הרצל 31	580,000	1.00	1970	26	22,308
005382-0102-000-00	13/08/2020	איינשטיין 42	877,500	1.00	2017	40	21,938
003962-0032-001-00	13/09/2020	הרצל 29	1,205,000	1.00	1993	57	21,140
003962-0046-004-00	12/01/2020	הרצל 17	600,000	1.00	1982	30	20,000
004011-0087-000-00	04/02/2020	שד' הציונות 1	500,000	0.25	1990	103	19,417
003962-0032-003-00	13/09/2020	הרצל 29	327,600	1.00	1993	23	14,243
ממוצע עסקאות באזור מרכזי							21,762
התאמת מיקום							0.7
שווי למ"ר בנוי למסחר							15,234

15.63. בהתאם לנתוני הסביבה במקרה הנדון, יש לקבוע שווי גבוה ביחס לשווי שנקבע בהכרעתי הקודמת, שם נקבע שווי מסחר של 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

15.64. **משרדים** – הובא בחשבון שווי של 1,100 ₪ למ"ר מבונה בדומה להכרעתי הקודמת (1,120 ₪) ובהתבסס על דמי שכירות למשרדים יד 2 ונת"מ, חישוב שווי מ"ר בנוי לפי שיעור היוון של 7% וחילוץ שווי קרקע לפי רווח יזמי של 20% ועלות בנייה של 4,732 ₪, כדלקמן:

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מיקום	שטח	קומה	קומות	דמי שכירות מבוקשים למ"ר לחודש בש"ח	דמי שכירות מבוקשים למקום חניה בש"ח	הערות
אזור תעשייה צפוני	900	3	5	45		ללא גמר
אזור תעשייה צפוני	1750	3	5	45		ללא גמר
גני יער	4500	4	4	59		ברמת גמר
אזור תעשייה צפוני	2500	3	4	42		ללא גמר
אבא הלל סילבר	320			55		ברמת גמר
אלי כהן	380			43	350	ללא גמר
רח' היוצרים	2500			42		ללא גמר
אלי כהן	200-350			52	270	ברמת גמר
ממוצע ללא גמר				**43**		
דמ"ש לאחר הפחתה של 5% למו"מ				**41**		

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

15.56. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם			
מהות	**סה"כ שטח נטו**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ**
דירה	57 מ"ר	₪ 15,600	₪ 889,200
שווי מצב קודם			**₪ 889,200**

מצב חדש **אומדן שווי הנכס עפ"י גישת ההשוואה**			
מהות	**שטח נטו**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ**
שווי הנכס	57 מ"ר	₪ 17,300	₪ 986,100
שווי מצב חדש			**₪ 986,100**

מצב חדש - גישת אומדן שווי זכויות הבנייה במצב המוצע			
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה מגורים/ מסחר/תעסוקה**	**סה"כ**
מגורים - 312 יח"ד	34,683 מ"ר	₪ 2,800	₪ 97,112,400
מסחר	2,642 מ"ר	₪ 5,000	₪ 13,210,000
תעסוקה	612 מ"ר	₪ 1,100	₪ 673,200
סה"כ השווי			₪ 110,995,600
עלות הקמת השטח הציבורי			- ₪ 4,655,000
סה"כ שווי חדש כזמין			₪ 106,340,600
מקדם דחייה (כולל מושע)			0.5584
שווי לאחר דחייה			₪ 59,380,591
הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט			0.80
שווי לאחר הפחתה			₪ 47,504,472
חלק יחסי של חלקה 523 בגוש 4024 במגרשים 102 ו-104			50%
שווי חלקה 523 בגוש 4023			₪ 23,752,236
חלק יחסי של הדירה הנדונה בחלקה			1/24
שווי הנכס			₪ 989,677
דמ"ש בתקופת הביניים [32]			₪ 267,631
סה"כ השווי			₪ 1,257,308
סה"כ השווי במעוגל			**₪ 1,257,300**

[32] לפי דמ"ש 2,800 ₪ לחודש, לתקופה של 9.5 שנים לפי שיעור היוון של 3.5% לשנה.

לאור המפורט לעיל, הובא בחשבון במקרה דנן משקל של 50% לגישת שווי זכויות הבנייה במצב המוצע ו-50% לגישת ההשוואה בהתחשב, בין היתר, במספר העסקאות, כמפורט להלן:

מס'	מהות	ערכים	משקל	שווי משוקלל
1	אומדן השווי לפי זכויות הבנייה במצב מוצע	₪ 1,257,300	50%	₪ 628,650
2	אומדן השווי לפי עסקאות השוואה במתחם הנדון	₪ 986,100	50%	₪ 493,050
שווי מצב חדש			**100%**	**₪ 1,121,700**
שווי מצב קודם				**₪ 889,200**
ההשבחה				**₪ 232,500**

16. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תמל/2002/א'	29/08/2020	₪ 232,500	₪ 116,250

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים עבור התקופה בה התנהל ההליך בפניי.

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה