תאריך : 10/05/2026
מספר מינוי : 2358-2025
מספרנו : 659

לכבוד,

סונרה יזמות בע"מ

באמצעות השמאים ארז כהן ואודליה ולנסי

בדוא"ל : erez@erezchoen.co.il

(להלן : "המבקשת")

ועדה מקומית לוד

באמצעות השמאית תמר אברהם

בדוא"ל : info@tamarab.co.il

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלק מחלקה 104 בגוש 3969
מגרש 903 לפי תכנית תמ"ל/1087
שכונת "גני אביב", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכנית בניין עיר 406-1282649.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה.

2. מועדים

- המועד הקובע לשומה:
  תמל/1087/1 - 22/12/2023
  406-1282649 - 12/10/2024
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 01.05.2026
- מועד הדיון: ביום ב', 2 בפברואר 2026, קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים ארז כהן ואודליה ולנסי גולדפרב	08/12/2025
2	מפרט טכני להפעלת מטווח	2022
3	חוות דעת שמאי מייעץ בגין ירידת ערך לפי סע' 197 - ערן ירקוני	14/06/2022
4	הסכם חכירה שנערך בין רמ"י לסונרה יזמות בע"מ	04/01/2023
5	אישור על רישום זכות בנכס מטעם רשות מקרקעי ישראל	22/09/2024
6	התייחסות שמאי המבקשת לתכנית תמל/1087 בהתייחס למגרש 903 נשוא ההחלטה	09/02/2026
7	אומדן עלויות להשלמת מטווח	
8	הסבר מתכנן לעניין גובה המבנה נשוא הבקשה להיתר שבנדון	
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאית תמר אברהם	20/10/2025
2	תגובה לשומה אחרת	11/01/2026
	התייחסות שמאית המשיבה להשבחה בגין תוספת גובה מתמל/1087	09/02/2026

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	מגרש בייעוד תעסוקה הכולל חזית מסחרית
גוש	:	3969
חלקה	:	104 (חלק מחלקה)
מגרש	:	903 בהתאם לתכנית תמ"ל/1087
שטח המגרש	:	3,953 מ"ר (עפ"י הבקשה להיתר)
זכויות משפטיות	:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל
כתובת	:	קרן הרחובות זאב ביסטריצקי וה' באייר, שכונת "גני אביב", לוד.

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא השומה מהווה מגרש ריק ופנוי בייעוד תעסוקה הכולל חזית מסחרית, הידוע כחלק מחלקה 104 בגוש 3969, מגרש 903 בהתאם לתכנית תמ"ל/1087, הממוקם בקרן הרחובות זאב ביסטריצקי וה' באייר, בשכונת "גני אביב" בעיר לוד.

שכונת "גני אביב" בעיר לוד ממוקמת בצפון מערב העיר, מצפון לשכונות נווה שלום ופרדס שניר ומדרום לתחנת הרכבת ואזור התעסוקה.

השכונה נהנית מנגישות תחבורתית טובה, נוכח קרבתה לכביש 1, כביש 40, תחנת רכבת פעילה וכן לתוואי עתידי של כביש 200. [1]

[1] בהתאם לתמא/47/ד/1

כמו כן, השכונה ממוקמת במרחק של כ-2.6 ק"מ מנמל התעופה בן גוריון.

השכונה מצויה בשלבי פיתוח ראשוניים, וצפויה לכלול כ-11,000 יחידות דיור, לצד שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף משמעותי.

מגרש 903 ממוקם מדרום לתחנת הרכבת "גני אביב", המצויה במרחק של כ-80 מ' מהמגרש הנדון. שטח המגרש הינו כ-3,953 מ"ר בהתאם לנתוני הבקשה להיתר.

המגרש הנדון מהווה מגרש פינתי וצורתו רגולרי, דמוית טרפז, הכולל חזית צפונית מזרחית באורך של כ-50 מ' הפונה לרחוב זאב ביסטריצקי, וחזית דרומית מזרחית באורך של כ-69 מ' הפונה לרחוב ה' באייר.

בהתאם לבקשה להיתר, התכנון המוצע כולל הקמת מבנה בן 7 קומות, כאשר קומת הקרקע כוללת שטחי מסחר, רחבה תפעולית וחדר אשפה, ומעליה 6 קומות תעסוקה.

בנוסף, מתוכנן מרתף בן 3 קומות הכולל מטווחי ירי, חניות, מחסנים ומתקנים טכניים.

<u>גבולות הנכס</u>:

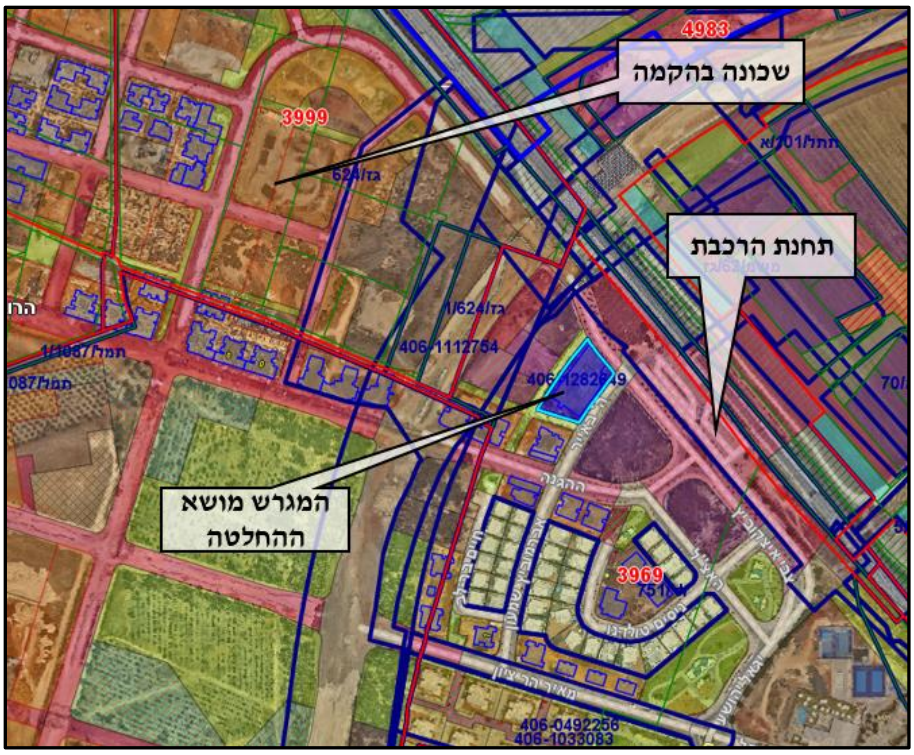
מדרום - שטח ציבורי פתוח ומעברו מגרש מגורים

מצפון - רחוב זאב ביסטריצקי ומעברו תחנת הרכבת

ממזרח - רחוב ה' באייר ומעברו מגרש בייעוד תעסוקה וחזית מסחרית

ממערב - שטח ציבורי פתוח ומעברו מגרש בייעוד מתקנים הנדסיים ושטחים פתוחים

תצלום אוויר[2] של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



[2] בהתאם לאתר GIS של העיר לוד.

6. מצב תכנוני

להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:

תכנית	מהות	י.פ	מועד פרסום ברשומות
R/6	תכנית מתאר מחוזית מנדטורית לאזור התכנון העירוני מחוזי בנפת לוד	1180	26/03/1942
תמ"א 4	נמל תעופה לוד	1522	01/05/1969
משמ/62/גז	מושב אחיעזר והסביבה	3553	18/04/1988
לד/751	תכנון שכונת מגורים	6354	05/01/2012
תמל/1087	לוד - הרובע המערבי	8051	24/12/2018
406-1112754	התרת התקנת עוגני קרקע זמניים על סוגיהם, במקרקעין הגובלים במהלך ביצוע עבודות חפירה ודיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים	10975	15/12/2022
תמל/1/1087	שינוי בהוראות תכנית מס' תמל/1087 לצורך ניוד יח"ד, הוספת שטחי שירות, הוספת זכויות למגרש בייעוד מרכז תחבורה ותיקונים נקודתיים נוספים בתאי השטח.	11957	01/01/2024
406-1282649	תוספת זכויות בנייה למסחר ולמרפסות במגרש 903	12772	25/09/2024

מצב קודם

6.1 תכנית תמל/1087

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8051 ביום 24/12/2018.

מטרת התכנית:

הסדרת הבינוי והפיתוח של רובע מגורים חדש בלוד הכולל כ-11,000 יח"ד, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, מרכז תחבורה ושטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב.

עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט במסמכי התכנית.
2. קביעת הוראות בנייה להקמת הרובע המערבי בלוד. התכנית כוללת כ-11,000 יח"ד, שטחים למגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, תעסוקה ותחבורה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, כיכרות עירוניות, מתקנים הנדסיים, דרכים מאושרות, דרכים מוצעות, דרכים משולבות, דרכים ו/או טיפול נופי וייעוד על פי תכנית מאושרת.
3. קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבנייה ובכלל זה הוראות לשטחי וגבהי הבנייה, מספר יחידות דיור ומספר יחידות הדיור הקטנות, דרישות חניה, פיתוח נופי, מאפייני הבינוי, עיצוב אדריכלי וחומרי גמר.
4. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבנייה.
5. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולשמירה על ערכי טבע ונוף.

6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
7. קביעת יעוד שטח פתוח מיוחד בהתאם להנחיות תמ״א 1/35.

בהתאם לתשריט התכנית, מושא ההחלטה מצוי בתחום מתחם 1, **מגרש 903**, בייעוד **״תעסוקה״ עם חזית מסחרית**, לגביו נקבעו הוראות וזכויות הבנייה הבאות:

תכליות ושימושים:

1. תעסוקה - תעשייה עתירת ידע, משרדים ותעסוקה משרדית.
2. מסחר.
3. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו.
4. מעונות יום וגני ילדים.

הוראות:

<u>בינוי ו/או פיתוח</u>:

1. תותר תעסוקה נקייה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים.
2. תותר הקמת שטחי הציבור המשולבים בייעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בנייה בטבלת הזכויות שבסעיף 5. שטח זה מיועד גם להפקעה / חכירה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.14.
3. אזורי השירות והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לאזורי המגורים או שטחי הציבור הסמוכים.

טבלת זכויות והוראות בנייה:

ייעוד	שימושים	גודל מגרש	שטחי בנייה				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מ׳)	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה״כ שטחי בנייה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	שירות				
תעסוקה	תעסוקה	3,956 מ״ר	10,080 מ״ר	4,320 מ״ר	4,040 מ״ר	18,440 מ״ר	27	7	2
	מסחר		160 מ״ר	70 מ״ר	240 מ״ר	470 מ״ר			

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

1. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
2. ניתן להעביר שטחי שירות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל-0.00.
3. תכסית מקסימלית 85%.
4. תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ״ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.11 לתכנית.

חניה:

1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה.
2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים ייעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.
3. אזורי החניה בכל ייעודי הקרקע יהיו מגוננים בהיקף של עץ בוגר אחד לכל 6 חניות. פריסת העצים תבטיח קיומם של משטחי צל משמעותיים.

<u>מצב חדש</u>

6.2. **<u>תכנית תמל/1087/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 11957 ביום 17/12/2023.

התכנית מציעה מספר שינויים נקודתיים ביחס לתמל/1087 לנושאים שעיקרם:

ניוד יח"ד וזכויות בנייה מהמגרשים שבקרבה למסילת הברזל תוך שינוי גובה הבינוי, הוספת שטח עיקרי עבור חלק מתאי השטח, אפשרות להוספת שטחי שירות, הוספת זכויות למגרש בייעוד מרכז תחבורה ותיקונים נקודתיים בתאי השטח.

בהתאם לתשריט התכנית, מושא ההחלטה מהווה את **מגרש 903** בייעוד **"תעסוקה" עם חזית מסחרית**, לגביו נקבעו הוראות וזכויות הבנייה הבאות:

תכליות ושימושים:

כל השימושים שנקבעו בתכנית הראשית שלא שונו במפורש נשארים בתוקפם וממשיכים לחול ללא שינוי.

הוראות:

<u>בינוי ו/או פיתוח</u>:

כל ההוראות שנקבעו בתכנית הראשית שלא שונו במפורש נשארים בתוקפם וממשיכים לחול ללא שינוי.

טבלת זכויות והוראות בנייה:

ייעוד	שימושים	גודל מגרש	שטחי בנייה				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מ')	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	שירות				
תעסוקה	תעסוקה	3,956 מ"ר	10,080 מ"ר	4,320 מ"ר	4,040 מ"ר	18,440 מ"ר	35	7	2
	מסחר		160 מ"ר	70 מ"ר	240 מ"ר	470 מ"ר			

הערות ברמת הטבלה:

1. כל זכויות הבנייה וההערות שנקבעו בתכנית הראשית שלא שונו במפורט בתכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.
2. במקום הערה 1 בתכנית הראשית תבוא ההערה שלהלן: הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות ושטחי שירות בתת"ק עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו ועל פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. זכויות הבנייה במקרה זה ייכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
3. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 30 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

6.3. **תכנית 406-1282649**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12772 ביום 25/09/2024 ופרסום אחרון בעיתונות ביום 27/09/2024.

תכנית נקודתית למגרש נשוא ההחלטה שמטרתה להתיר תוספת זכויות בנייה למסחר ולמרפסות.

בהתאם לתשריט התכנית, מושא ההחלטה מהווה את **מגרש 903** בייעוד "**תעסוקה**", לגביו נקבעו הוראות וזכויות הבנייה הבאות:

תכליות ושימושים:

1. תעסוקה - תעשייה עתירת ידע, משרדים, מרפאות ותעסוקה משרדית.
2. מסחר.
3. מתקנים הנדסיים לצורכי השימושים במגרש עצמו.

הוראות:

איכות הסביבה:

תותר תעסוקה נקייה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים.

בינוי:

1. תותק בניית קירוי רמפת כניסת הרכבים בקומת הקרקע בקו בניין 0.
2. תותר הקמת מתחם למטווח בתת הקרקע בלבד.
3. המרפסות לא תסגרנה בדרך כלשהי.
4. שטחי המסחר בתת הקרקע יתאפשרו ללא מסחר קמעונאי. שימוש למטווח יהיה בתת הקרקע בלבד.

טבלת זכויות והוראות בנייה:

שימושים	גודל מגרש	שטחי בנייה				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מ')	מספר קומות		מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בנייה			
מסחר	3,953 מ"ר	1,200 מ"ר		600 מ"ר			7	3	**1,300 מ"ר**
תעסוקה		10,080 מ"ר							
סה"כ		**11,280 מ"ר**	**4,500 מ"ר**	**600 מ"ר**	**8,500 מ"ר**	**24,880 מ"ר**			

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

1. קווי בניין (מגרש פינתי): צידי ימני - 5 מ', צידי שמאלי 5 מ' (יותר קירוי הכניסה לרכב בקומת הקרקע בקו בניין 0 מתוך סך שטחי השירות, קדמי - 3 מ' (0 מ' לחזית הצפונית).
2. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות ושטחי שירות בתת הקרקע לטובת חניות, שטחים טכניים, מחסנים וכדומה.
3. לא תותר העברת שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
4. שטח המרפסות הינו שטח ייעודי שלא ניתן להעברה לטובת שימוש אחר. העברה כאמור, תחשב סטייה ניכרת. שטחי מרפסות ישמשו גם מרפסות גג מקורות וגם למרפסות הכלואות בין שלוש קירות.

ניהול מי נגר:

לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

7. <u>רישוי</u>

7.1 <u>היתר בנייה מספר 202400075 מיום 04/05/2025</u>

בקשה לחפירה, דיפון, ביסוס והחדרת עוגנים זמניים כהכנה לבקשה ראשית למסחר ותעסוקה מס' 202400065.

7.2 <u>היתר בנייה מספר 202400065 מיום 16/11/2025</u>

הקמת מבנה בן 7 קומות, קומת קרקע כוללת מסחר, רחבה תפעולית וחדר אשפה. מעליה 6 קומות תעסוקה, מרתף בן 3 קומות הכולל מטווחי ירי, חניות, מחסנים ומתקנים טכניים.

בתת הקרקע מבוקשת תוספת שטח בשיעור של 195 מ"ר בהתאם להערה 2 בטבלה 5 בהוראות תמל/1087.

להלן טבלת השטחים המבוקשים[3]:

קומה	שטחים למטרות עיקריות				שטחים למטרות שירות						סה"כ שטח בנייה
	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות	
מרתף 3				-		313.86	258.91	2,700.08	9.11	3,281.96	**3,281.96**
מרתף 2				-		291.11		2,657.91	9.21	2,958.23	**2,958.23**
מרתף 1	592.70			592.70		283.57	76.02	2,100.23	9.31	2,469.13	**3,061.83**
קומת קרקע	1,189.88			1,189.88	38.31	566.37	719.64		20.54	1,344.86	**2,534.74**
קומה 1		1,971.35		1,971.35	65.70	342.93			129.91	538.54	**2,509.89**
קומה 2		1,479.17	331.03	1,810.20	65.70	292.52			85.46	443.68	**2,253.88**
קומה 3		1,753.39	101.51	1,854.90	65.70	301.04			85.65	452.39	**2,307.29**
קומה 4		1,753.26	101.45	1,854.71	65.70	301.06			85.65	452.41	**2,307.12**
קומה 5		1,483.04	264.22	1,747.26	65.70	287.26			86.83	439.79	**2,187.05**
קומה 6		1,631.57	101.51	1,733.08	65.70	300.98			86.06	452.74	**2,185.82**
גג				-			174.06			174.06	**174.06**
מעל הקרקע	1,189.88	10,071.78	899.72	12,161.38	432.51	2,392.16	893.70		580.10	4,298.47	16,459.85
מתחת הקרקע	592.70			592.70		888.54	334.93	7,458.22	27.63	8,709.32	9,302.02
סה"כ המבנה	**1,782.58**	**10,071.78**	**899.72**	**12,754.08**	**432.51**	**3,280.70**	**1,228.63**	**7,458.22**	**607.73**	**13,007.79**	**25,761.87**

אחר		
קומה	שטח מרוצף	מצללה
מרתף 3		
מרתף 2		
מרתף 1		
קומת קרקע		
קומה 1		124.33
קומה 2	244.04	
קומה 3		
קומה 4		
קומה 5	113.05	
קומה 6		
גג		
סה"כ המבנה	**357.09**	**124.33**

[3] בהתבסס על טבלת שטחים מיום 21/07/2025 בהתאם להרמוניקה שהוצגה מטעם שמאי המבקשת.

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1 **<u>הסכם חכירה</u>**

הוצג לעיוני הסכם חכירה מיום 04/01/2023, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת סונרה יזמות בע"מ ביחס למקרקעין הנדונים, להלן עיקריו:

המקום	:	לוד
גוש	:	3969
חלקה	:	104 (בחלק)
מגרש	:	903 לפי תכנית תמל/1087
שטח המגרש	:	כ-3,956 מ"ר
ייעוד	:	תעסוקה
קיבולת הבנייה	:	על פי תכנית תקפת החלה על המוחכר במועד חתימת ההסכם
תקופת חכירה	:	98 שנים, החל מיום 31/08/2022 וכלה ביום 30/08/2120.
היטל השבחה	:	בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה.
תנאים מיוחדים	:	ידוע לחוכר כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ 9694 מיום 21/06/2021). היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הנדרשות.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית 406-1282649 ומימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקשת	ההשבחה לפי שומת המשיבה
תמל/1/1087	₪ 25,664	₪ 919,182
406-1282649	₪ 1,052,707	₪ 13,432,398

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
תכנית תמל/1/1087		
שאלת קיומה של השבחה	אין לחייב בהיטל השבחה, שכן מדובר בתכנית העורכת שינויים טכניים המאפשרת מימוש זכויות קיימות ואינה משביחה; לחלופין נטען כי מדובר בחלופה המייקרת את הבנייה. הוצגה חלופת חיוב.	תוספת הגובה בקומות המסחר והתעסוקה משפרת את איכותן התכנונית והתפקודית.
<u>אופן בחינת ההשבחה (בחלופה לחיוב)</u>		
מהות ההשבחה	נטען כי אין השבחה בגין הגבהת קומת המסחר, וכי ביחס לקומות התעסוקה קיימת השבחה בקומה העליונה בלבד, בשל מימוש בגובה של כ-5 מ׳ ברוטו.	נטען כי ההשבחה בגין הגבהת המבנה חלה על כלל הקומות, לרבות קומת המסחר וקומות התעסוקה.
שטח מושבח	שטח ברוטו קומה 6 הינו כ-2,121 מ״ר (שטח נטו כ-1,631 מ״ר בתוספת כ-30% שטחי שירות).	כלל שטחי המבנה, לרבות שטחים עיקריים ושטחי שירות, חושבו במקדם אקו׳ 0.25.
מקדם השבחה	1%	תעסוקה - 1% מסחר 5%
שווי מ״ר מבונה לתעסוקה	שווי מ״ר מבונה לשיווק - 1,210 ₪	שווי מ״ר מבונה עיקרי לתעסוקה נקבע לפי יחס של כ-25% משווי המסחר, בסך כ-2,351 ₪.
שווי מ״ר מבונה למסחר		שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר - 9,402 ₪
תכנית 406-1282649		
מהות ההשבחה ואופן בחינתה	תוספת שטחי מסחר בקומת המרתף ובקומת הקרקע, וכן תוספת מרפסות לשטחי תעסוקה.	תוספת שטחי מסחר בקומת המרתף ובקומת הקרקע, וכן תוספת מרפסות לתעסוקה.
שווי מ״ר מבונה למסחר	שווי מ״ר מבונה לשיווק בסך 6,100 ₪	שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך 9,400 ₪
שווי מ״ר מבונה לתעסוקה	שווי מ״ר מבונה לשיווק נקבע בסך כ-2,013 ₪, המשקף יחס של כ-33% בין שווי מסחר-תעסוקה.	שווי מ״ר מבונה עיקרי לתעסוקה נקבע בסך כ-2,350 ₪, המשקף יחס של כ-25% בין שווי מסחר-תעסוקה.
מקדמי שווי	מסחר בקומת המרתף - 0.3 מרפסות לתעסוקה - 0.2	מסחר בקומת המרתף - 0.54. מרפסות לתעסוקה - 0.35
עלות עודפת	קיימת עלות עודפת בגין תוספת של 54 מקומות חניה במצב החדש, בסך כ-9,609,600 ₪.	נטען כי השווי הבסיסי מגלם את העלות העודפת לחניה.

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והדיון וההכרעה בהן</u>:

12. **<u>תכנית תמל/1/1087</u>**[4] **<u>(22/12/2023)</u>**

12.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

12.1.1. **<u>שאלת קיומה של השבחה, מהותה ואופן השבחתה</u>**

שמאי המבקשת לא כללו התייחסות לתכנית תמל/1/1087 במסגרת שומתם.

עוד מציינים כי סוגיית ההשבחה בגין תכנית זו הועלתה לראשונה בעקבות שאלת הח"מ במסגרת הדיון, ובמסגרתה הוגש מסמך התייחסות מטעמם.

במסמך זה נטען כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תמל/1/1087, שכן מדובר בתכנית שעיקרה תיקונים טכניים שנועדו לאפשר מימוש הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית, ולא בתכנית המשביחה את הנכס.

עוד נטען כי מדובר בטענה משפטית הנוגעת לעצם החיוב, וכי אין מקום לפתוח סוגיה זו לאחר שנקבע כי לא קיים חיוב בגין התכנית.

לחלופין, וככל שלא תתקבל עמדה זו, מציגים שמאי המבקשת נימוקים שמאיים לפיהם התכנית אינה משביחה את הנכס.

שמאי המבקשת מציינים כי הבקשה להיתר נערכה על ידי האדריכל בהתאם להוראות התכניות התקפות, תוך מימוש זכויות התעסוקה ב-6 קומות מעל קומת המסחר ועד לגובה של 35 מ'. עוד מציינים כי גובה כל קומת תעסוקה תוכנן ל-3.80 מ' ברוטו, בעוד הקומה העליונה תוכננה בגובה של 5 מ' ברוטו. בנוסף צוין כי לבקשת העירייה, ולצורכי עיצוב בלבד, תוכנן הבניין עם קומות בשטחים שאינם אחידים.

שמאי המבקשת מציינים כי אומדן שווי שטחי התעסוקה נגזר מהשטח הסחיר, הכולל שטח עיקרי בתוספת העמסת שטחי שירות בהיקף של 30% מהשטח העיקרי. עוד מציינים כי שווי שטחי התעסוקה הממוצע אינו מושפע באופן מהותי מהקומה או מגובה הקומה.

לטענתם, בעקבות הדיון נבחנו על ידי מתכנני הפרויקט האפשרויות למימוש מלוא זכויות התעסוקה עד לגובה של 27 מ', כפי שהותר במצב הקודם, ומבלי לשנות את גובה קומת המסחר.

לטענתם, בהתאם לבחינה זו נמצא כי אין מניעה לממש את מלוא הזכויות בגובה של 27 מ', תוך הפחתת קומת תעסוקה אחת.

לטענתם, בהתאם לחוות דעת המתכננים ניתן לממש את מלוא זכויות התעסוקה בפריסה של 5 קומות תעסוקה במקום 6, מבלי לשנות את גובה קומת הקרקע, כאשר פריסה זו מתאפשרת באמצעות הפחתת הנסיגות שתוכננו בקומות.

[4] התכנית אושרה במסגרת חוק קידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014. בהתאם להוראות סעיף 22 לחוק, תחילתה של תכנית מועדפת, לעניין כל דין, הינה במועד פרסום ההודעה על אישורה, בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון, לפי המאוחר מבניהם. בהתאם לכך, המועד הקובע בענייננו הינו מועד פרסום ההודעה בעיתונות, ביום 22/12/2023.

לדידם, בהתאם לתכניות תמל/1087 ותמל/1/1087 ניתן לממש שטחי תעסוקה גם בקומת הקרקע, כך שאין צורך בקומת תעסוקה שישית.

עוד נטען כי קומת הקרקע בתכניות אלה הינה רחבת היקף, בין היתר נוכח העובדה כי היקף שטחי המסחר בה עומד על כ-160 מ״ר עיקרי בלבד, ואינו מחייב שטחי פריקה וטעינה.

לשיטתם, מימוש מלוא זכויות התעסוקה בפריסה של 5 קומות במקום 6 מביא לחיסכון בעלויות, בין היתר עקב הימנעות מהקמת גרעין נוסף לקומה השישית. עוד נטען כי פריסה זו מאפשרת ניצול יעיל יותר של שטחי השירות, באופן המגדיל את השטח העיקרי האפקטיבי.

לטענתם, הפרוגרמה האפשרית של 5 קומות תעסוקה מבוססת על קומות בגובה אחיד של 3.80 מ׳ ברוטו, תוך ויתור על הקומה העליונה שתוכננה בגובה של 5 מ׳ ברוטו.

לשיטתם, אין אפקטיביות ואין תרומה לשווי במימוש קומת משרדים בגובה כאמור, וכי דמי השכירות ומחירי המכירה אינם צפויים לעלות כתוצאה מגובה זה.

לטענתם, היזמים לא ייחסו חשיבות לגובה הקומה העליונה במסגרת הבקשה להיתר, ומשהתברר כי קיימת אפשרות לחיוב בהיטל השבחה בגין רכיב זה, הבהירו כי בכוונתם להגיש בקשה להיתר שינויים ולהנמיך את הקומה העליונה לגובה של קומה טיפוסית.

עוד נטען כי גם גובה הקומה הטכנית שמעל קומות התעסוקה אינו תורם לשווי, וכי בהתאם לפרוגרמה ניתן להנמיכו.

לסיכום, לשיטתם, האפשרות להגדלת גובה המבנה מ-27 מ׳ ל-35 מ׳ אינה יוצרת השבחה.

לחלופין, וככל שעמדתם לא תתקבל, מציגים תחשיב השבחה חלופי.

במסגרת תחשיב זה, ההשבחה נאמדת על בסיס הנחה לפיה שווי הקומה העליונה אינו עולה על שווי קומה טיפוסית, ולכל היותר ניתן לייחס תוספת שווי שולית בלבד, בשיעור של 1% משטחה העיקרי של הקומה העליונה בהיקף כ-1,631 מ״ר בתוספת שטחי שירות בשיעור 30%, המבטא שטח ברוטו סחיר של כ-2,121 מ״ר.

12.1.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקשת מסתמכים על נתוני מכרז רמ״י מס׳ 147/2022 מיום 29/08/2022 (אשר יפורטו במסגרת מדרגת ההשבחה לתכנית 406-1282649), במסגרתם נקבע שווי מ״ר מבונה אקו׳ סחיר למסחר, בהנחת יחס ברוטו-נטו של 30%, בכ-4,191 ₪, וביחס למגרש הנדון בכ-3,666 ₪.

בהתאם למקדם מסחר-תעסוקה בשיעור של 33%, נגזר שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך של כ-1,383 ₪, וביחס למגרש הנדון כ-1,210 ₪.

12.1.3. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

שטח ברוטו בקומה הגבוהה	שווי מ״ר מבונה	מקדם ההשבחה	השבחה
2,121 מ״ר	1,210 ₪	0.01	**25,664** ₪

12.2. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

12.2.1. **<u>שאלת קיומה של השבחה, מהותה ואופן בחינתה</u>**

תכנית תמל/1/1087 מאפשרת הגדלת גובה המבנה במגרש נשוא ההחלטה מ-27 מ', כפי שנקבע בתכנית קודמת, ל-35 מ'.

בשומתה המקורית לא התייחסה שמאית המשיבה להשבחה הנובעת מהגדלה זו, וראתה בתכנית חלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 406-1282649, במסגרת מדרגת ההשבחה הבאה בהליך דנא.

טענת שמאית המשיבה בדבר קיומה של השבחה בגין התכנית הועלתה בעקבות שאלת הח"מ במסגרת הדיון, ובמסגרתה הוצג מסמך התייחסות מטעמה, לפיו חלה השבחה כתוצאה מתוספת הגובה. לטענתה, תוספת הגובה מהווה רכיב השבחה תכנוני מהותי שיש להביאו בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה.

בהתייחס לקומת המסחר, טענה כי לתוספת הגובה קיימת השלכה על איכותה התכנונית והתפקודית של הקומה, וכי גובה פנימי גדול יותר וחזית מסחרית גבוהה משפרים את תנאי השימוש, החשיפה והאטרקטיביות של שטחי המסחר, ובהתאם את שוויים. עוד ציינה כי ללא תוספת הגובה, קומת המסחר הייתה נמוכה משמעותית.

בהמשך לכך הציגה שמאית המשיבה סקירה של החלטות שמאים מכריעים אשר הכריעו בהשבחה שנוצרה כתוצאה מהגבהת קומת קרקע מסחרית, מתוך שומה מכרעת של השמאי המכריע מר מרדכי דדון (גו"ח 31409/11-12, מגרשים 165-166, רחוב גרניט, בית שמש), כמפורט להלן:

שמאי מכריע/ה	מועד קובע	גו"ח	כתובת	מהות	חישוב ההשבחה
דוד דדון	07/02/2023	5762/30	רובע A מזרח, אלעד	הגבהת קומת מסחר מעל 5 מ' ברוטו	5% לכל תוספת מ' ושוליות והתאמה של 0.9
גבע בלטר	06/09/2017	5640/30,6	מתחם המע"ר, מודיעין	הגבהת קומת מסחר מ-6.8 מ' ל-8.8 מ'	1% השבחה לכל 50 ס"מ תוספת גובה (2% לכל מ' גובה)
מוטי דיאמנט	07/10/2013	10917/39	דרך יפו 135, חיפה	הגבהת קומת מסחר מ-4.5 מ' ל-7.45 מ'	1.5% לכל תוספת 20 ס"מ גובה (7.5% לכל מ"ר גובה)
מרדכי דדון	18/07/2022	11635/2,3,5,6,7,8	החרושת 5, חיפה	הגבהת קומת מסחר מ-4.75 מ' ל-6.5 מ'	5% לכל מ' גובה (מגלם שוליות ומורכבות הפרויקט)
אבישי זיו	13/06/2011	11547/73-79	שדרות ההסתדרות 265-271, חיפה	הגבהת קומת מסחר מ-4.75 מ' ל-6.1 מ'. מסחר בקומה א' מ-4.75 מ' ל-5.5 מ'.	1.5% לכל תוספת 20 ס"מ גובה (7.5% לכל מ' גובה)
אלדד חיימי	29/06/2020	3653/215,216	ששת הימים / דרך הים, רחובות	הגבהת קומת מסחר מ-6 מ' ל-7.4 מ' ותוספת גובה מ-6 מ' ל-6.4 מ'.	5.5% לכל מ' גובה
אייל יצחקי	15/11/2017	6134/666,502,454,79,77	מונאש 1, ת"א	הגבהת קומת מסחר מ-5.7 מ' ל-7.3 מ'	השבחה של 1/4 משיעור ההגבהה (7% לכל התוספת, 1.6 מ' = 1/4*0.28)
שלומי יפה	07/05/2021	30212/2-3	מורדות ארנונה, ירושלים	הגבהת קומת מסחר מ-5 מ' ל-6 מ'	השבחה לשטח הקומה המסחרית 5% למ' גובה

שמאי מכריע/ה	מועד קובע	גו"ח	כתובת	מהות	חישוב ההשבחה
רמה מאור	19/06/2019	6615/298	וילנסקי משה 11-17, ת"א	הגבהת קומת מסחר מ-6 מ' ל-7.32 מ'	השבחה בשיעור 1/3 משיעור תוספת הגובה (0.529*1/3) המהווה 18% לכל התוספת
יהודה פלד	13/06/2022	5520/127	הרצל 19, יבנה	הגבהת 2 קומות מסחר ב-1.6 מ' כ"א	מקדם השבחה 5% המגלם עלות עודפת
יעקב כהן	17/05/2023	187/14	מגרשים 511-512, גן יבנה	הגבהת קומת מסחר מ-4.4 מ' ל-5.44 מ'	4% לכל מ' גובה

עוד ציינה כי במסגרת שומה מכרעת נקבע כי ניתן להסתמך על החלטות שמאים מכריעים, וכי ההשבחה חושבה לפי מקדם שיפור תכנוני של כ-10% בגין תוספת גובה של כ-2 מ'.

בהתייחס לקומות התעסוקה, טענה כי הגבהת המבנה משפרת את איכות הקומות העליונות, לרבות נוף פתוח יותר, חדירת אור טבעי וכו', וכי קיים קשר בין גובה הקומה לבין שווי שטחי המשרדים.

בהתייחס למבנה בכללותו, טענה כי תוספת הגובה משפרת את נראות המבנה ונוכחותו האורבנית, וכי לבניינים בעלי נראות גבוהה קיימת תדמית יוקרתית.

שמאית המשיבה ציינה כי תחשיב ההשבחה התבסס על שומתו המכרעת של מר מרדכי דדון, אשר פורטה לעיל, וכן על שומה מכרעת נוספת של הגב' אורית גלן (גוש 6231, חלקה 176 (בחלק), מגרש 200B, אור יהודה), במסגרתה הוטל חיוב בגין תוספת גובה של קומה אחת במבנה מסחרי הכולל קומות תעסוקה.

שמאית המשיבה ציינה כי לאור תכנית הבקשה להיתר ותוספת הגובה המשמעותית בכלל קומות המבנה, מצאה לנכון לבחון את ההשבחה לפי מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 5% ביחס לקומת המסחר ו-1% ביחס לקומות התעסוקה.

לעניין שטחי המסחר, ציינה שמאית המשיבה כי הביאה בחשבון שטחים עיקריים בהתאם לבקשה להיתר, וכן שטחי שירות בהיקף של 30% מהשטח העיקרי, לפי מקדם אקו' בשיעור של 50%.

לעניין שטחי התעסוקה, ציינה כי הביאה בחשבון שטחים עיקריים בהתאם לבקשה להיתר, וכן שטחי שירות בהיקף מלא, לפי מקדם אקו' בשיעור של 25%[5].

12.2.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאית המשיבה אמדה שווי מ"ר מבונה למסחר ולתעסוקה בהתבסס על מדרגת ההשבחה לתכנית 406-1282649, המשמשת כבסיס השוואה (אופן בחינת השווי הבסיסי יפורט בהרחבה במסגרת מדרגה זו).

לעניין המסחר, אמדה שווי מ"ר מבונה של 9,897 ₪ למ"ר, ולאחר הפחתה בשיעור של 5% בגין היקף שטחי המסחר, העמידה את השווי על 9,402 ₪ למ"ר.

שווי התעסוקה הוערך לפי יחס של 25% משווי המסחר כך שנגזר שווי של 2,351 ₪ למ"ר מבונה.

[5] בבחינת תחשיב ההשבחה שהציגה שמאית המשיבה עולה כי יחס לשטחי השירות לתעסוקה מקדם אקו' גבוה מהמצוין, בגבולות של כ-0.5.

12.2.3. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם								
ייעוד	**קומה**	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**	**סה"כ שטח אקו'**	**מקדם קומה**	**שיפור תכנוני**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר	קרקע	1,189.88 מ"ר	1,344.86 מ"ר	1,368 מ"ר	100%	100%	₪ 9,402	₪ 12,865,340
תעסוקה	1	1,971.35 מ"ר	538.54 מ"ר	2,241 מ"ר	100%	100%	₪ 2,351	₪ 5,266,577
תעסוקה	2	1,479.17 מ"ר	443.68 מ"ר	1,701 מ"ר	101%	100%	₪ 2,351	₪ 4,038,206
תעסוקה	3	1,753.39 מ"ר	452.39 מ"ר	1,980 מ"ר	102%	100%	₪ 2,351	₪ 4,746,075
תעסוקה	4	1,753.26 מ"ר	452.41 מ"ר	1,979 מ"ר	103%	100%	₪ 2,351	₪ 4,792,314
תעסוקה	5	1,483.04 מ"ר	439.79 מ"ר	1,703 מ"ר	104%	100%	₪ 2,351	₪ 4,162,859
תעסוקה	6	1,631.57 מ"ר	452.74 מ"ר	1,858 מ"ר	105%	100%	₪ 2,351	₪ 4,585,442
<u>סה"כ מצב קודם</u>								<u>₪ 40,456,813</u>
מצב חדש								
ייעוד	**קומה**	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**	**סה"כ שטח אקו'**	**מקדם קומה**	**שיפור תכנוני**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר	קרקע	1,189.88 מ"ר	1,344.86 מ"ר	1,368 מ"ר	100%	105%	₪ 9,402	₪ 13,508,607
תעסוקה	1	1,971.35 מ"ר	538.54 מ"ר	2,241 מ"ר	100%	101%	₪ 2,351	₪ 5,319,243
תעסוקה	2	1,479.17 מ"ר	443.68 מ"ר	1,701 מ"ר	101%	101%	₪ 2,351	₪ 4,078,588
תעסוקה	3	1,753.39 מ"ר	452.39 מ"ר	1,980 מ"ר	102%	101%	₪ 2,351	₪ 4,793,536
תעסוקה	4	1,753.26 מ"ר	452.41 מ"ר	1,979 מ"ר	103%	101%	₪ 2,351	₪ 4,840,238
תעסוקה	5	1,483.04 מ"ר	439.79 מ"ר	1,703 מ"ר	104%	101%	₪ 2,351	₪ 4,204,487
תעסוקה	6	1,631.57 מ"ר	452.74 מ"ר	1,858 מ"ר	105%	101%	₪ 2,351	₪ 4,631,297
<u>סה"כ מצב חדש</u>								<u>₪ 41,375,995</u>
השבחה								**₪ 919,182**
היטל השבחה								**₪ 459,591**

12.3. **<u>הכרעה</u>**

12.3.1. **<u>שאלת קיומה של השבחה, מהותה ואופן בחינתה</u>**

שמאי הצדדים לא ייחסו השבחה בגין תכנית זו במסגרת שומתם המקורית, וסוגיה זו הועלתה לראשונה בעקבות שאלת החי"מ במהלך הדיון.

לעמדת שמאית המשיבה, תוספת הגובה מהווה רכיב השבחה תכנוני, המשפר את איכותה התכנונית והתפקודית של קומת המסחר, בין היתר באמצעות גובה פנימי מוגדל וחזית גבוהה יותר, התורמים לשיפור תנאי השימוש, החשיפה והאטרקטיביות ובהתאם לשווי. בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים, יוחסה תוספת שווי של 5% לשטחי המסחר ו-1% לשטחי התעסוקה. בנוסף, יוחסו שטחי שירות בהתאם לבקשה להיתר, לרבות ביחס לשטחי מסחר שאינם אפשריים כאמור עפ"י המצב התכנוני התקף.

מנגד, לטענת שמאי המבקשת, מדובר בתכנית שעניינה תיקונים טכניים לצורך מימוש זכויות קיימות. נטען כי ניתן לממש את מלוא זכויות התעסוקה בפריסה של 5 קומות במקום 6, ללא שינוי בגובה קומת הקרקע, בין היתר באמצעות הפחתת נסיגות, וכן לשלב שטחי תעסוקה בקומת הקרקע, באופן המייתר קומה נוספת, חוסך עלויות ומאפשר ניצול יעיל יותר של שטחי השירות. עוד נטען כי גובה הקומה הטכנית אינו תורם לשווי.

לחלופין, הוצג תחשיב שלפיו תוספת השווי, ככל שקיימת, היא שולית בלבד ועומדת על 1% משטח הקומה העליונה (כ-1,631 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות של 30%).

במצב התכנוני הקודם חלה תכנית תמ"ל/1087, אשר ייעדה את המגרש נשוא ההחלטה לתעסוקה עם חזית מסחרית, במסגרתה נקבעו זכויות בנייה של 10,080 מ"ר שטחי תעסוקה עיקריים ו-160 מ"ר שטחי מסחר עיקריים.

במצב התכנוני החדש חלה תכנית תמ"ל/1/1087, אשר לא שינתה את היקף זכויות הבנייה והקומות בין מצבי התכנון, אולם העלתה את גובה הבנייה המותר במגרשים המיועדים לתעסוקה במסגרת תמל/1087 ובמגרשים 901,902,903, על ציר הרכבת, מ-27 מ' ל-35 מ' גובה.

יובהר כי היקפי שטחי המסחר שנלקחו בחשבון בשומת שמאית המשיבה, אשר נסמכו על היתר הבנייה, אינם משקפים את המצב התכנוני הרלוונטי למדרגת השבחה זו, שכן היקף שטחי המסחר נותר 160 מ"ר עיקרי בלבד. לפיכך, שטחי מסחר בהיקף של כ-1,200 מ"ר, כפי שנכללו במסגרת הבקשה להיתר, אינם רלוונטיים לבחינה במסגרת מדרגה זו.

עוד יצוין כי היקף שטחי מסחר כאמור התאפשר רק מכוח תכנית 406-1282649, אשר הוסיפה שטחי מסחר, ומשכך יוחסו בשומת המשיבה שטחי מסחר שאינם נגזרים מהמצב התכנוני הקודם או מהמצב החדש נשוא מדרגת השבחה זו.

על אף העלאת גובה הבנייה כאמור, היקף שטחי המסחר שניתן היה לממש נותר מוגבל ל-160 מ"ר עיקרי בלבד, ולפיכך יש לבחון את ההשבחה בגינם עד לתקרה זו.

כמו כן, מאחר ששטחי התעסוקה לא השתנו בין מצבי התכנון, הם יובאו בחשבון במלואם בהתאם לשטח המבוקש במסגרת תכנית הבקשה להיתר.

בחנתי את קיומה של ההשבחה על בסיס עיון במסמכי תכנית תמ"ל/1/1087, לרבות התייחסות לצוות ההיגוי של התכנית, וזאת לצורך הבנת מהות השינויים התכנוניים בענייננו.

מצגת דיון בהפקדת תכנית תמל/1/1087 מיום 22/02/2023 (בקשות לשינוי במסגרת החלטת ההפקדה - הגבהת גובה בינוי (ללא תוספת קומות) במגרשי תעסוקה):

<u>השינוי המבוקש</u>:

הגדלת גובה הבנייה המותר במגרשי התעסוקה מ-27 מ' ל-35 מ', ללא שינוי במספר הקומות וללא תוספת זכויות בנייה.

<u>הסבר</u>:

במצגת צוין כי הגובה המרבי המאושר אינו מספק ביחס לבינוי המוצע, הכולל 6 קומות תעסוקה מעל קומת מסחר, וכן ביחס לצרכים תפעוליים כגון חדר יציאה לגג טכני ומסתורי מערכות. בהתאם לכך, הוצגה דרישה להגדלת גובה הבינוי, בין היתר לצורך יצירת קומת מסחר בגובה של כ-6 מ' (כולל גלריה) וקומות תעסוקה בגובה של כ-4 מ', וכן לשם השגת גמישות תכנונית במגרשי התעסוקה.

<u>גבהי הקומות בכל אחד ממצבי התכנון בהתאם למצגת</u>:

גבהי קומות לפי גובה מאושר			
שימוש	**מס' קומות**	**גובה קומה (מ')**	**סה"כ גובה לשימוש (מ')**
מסחר	1	4	4
תעסוקה	6	3.4	20.5
חדר יציאה לגג ומערכות	1	2.5	2.5
סה"כ			**27**

גבהי קומות לפי גובה מבוקש			
שימוש	**מס' קומות**	**גובה קומה (מ')**	**סה"כ גובה לשימוש (מ')**
מסחר	1	6	6
תעסוקה	6	4	24
חדר יציאה לגג ומערכות	1	3	3
מרחב גמישות תכנוני	1	2	2
סה"כ			**35**

ישיבת הוועדה הארצית - הוועדה למתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית, ישיבה מס' 2023003 מיום 22/02/2023:

במסגרת הדיון צוין על ידי צוות התכנון כי תוספת הגובה במגרשי התעסוקה נועדה לשפר את איכות הבינוי ולהקל על מימושו, באמצעות הגדלת הגובה מ-27 מ' ל-35 מ', בכפוף למגבלות רת"א.

נציגת הרשות המקומית הדגישה כי תוספת הגובה אינה רק שיפור תכנוני אלא הכרחית לצורך מימוש הבינוי בפועל, נוכח מאפייני הבינוי הכוללים עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה, המחייבים גובה קומה גבוה יותר ביחס למגורים.

עוד הובהר כי בשל גובהן הגדול יותר של קומות תעסוקה, וכן הצורך בקומת מסחר בגובה של כ-6 מ׳ (כולל גלריה) וקומות תעסוקה בגובה ממוצע של כ-4 מ׳, נדרש גובה בניין כולל גבוה יותר, גם כאשר מספר הקומות נותר ללא שינוי.

מהשוואת מצבי התכנון, כפי שעולה ממסמכי התכנית וממצגת העיון, עולה כי במצב הקודם הותרה בנייה לגובה כולל של 27 מ׳, הכולל קומת מסחר בגובה של כ-4 מ׳, קומות תעסוקה בגובה של כ-3.4 מ׳ בממוצע, וכן קומה טכנית מצומצמת. מנגד, במצב החדש הותרה בנייה לגובה כולל של 35 מ׳, הכוללת קומת מסחר בגובה של כ-6 מ׳ (לרבות גלריה), קומות תעסוקה בגובה של כ-4 מ׳, קומה טכנית מוגדלת וכן מרחב גמישות תכנוני.

כמפורט לעיל, במסגרת ישיבת הוועדה הארצית הודגש על ידי צוות התכנון כי תוספת הגובה נועדה לשפר את איכות מבני התעסוקה, בעוד שנציגת הרשות המקומית ציינה כי מדובר בתוספת הכרחית לצורך מימוש הזכויות.

מכאן, כי בהתאם לעמדת גורמי התכנון, הגבהת המבנה מהווה שיפור תכנוני מהותי.

תוספת הגובה מאפשרת שיפור בתכנון קומות המשרדים, בין היתר באמצעות נסיגת הקומות מקו החזית, באופן המפחית את השפעת הרעש הנובע מקרבת מסילת הרכבת.

במסגרת זו יש לציין כי מיקום מבני המגורים בשולי השכונה נקבע בין היתר לאור מגבלות אקוסטיות הנובעות מקרבת מסילת הרכבת, לרבות הצורך במיגון אקוסטי בקומות העליונות במספר מגרשים. עוד עולה כי תנאים אלה עלולים לפגוע בשיווק יחידות מגורים, בין היתר בשל מגבלות על פתיחת חלונות.

בנסיבות אלו, מתחדדת חשיבות התכנון של קומות התעסוקה, ובכלל זה נסיגתן מקו החזית, באופן המפחית את השפעת הרעש ומשפר את איכות השימוש בהן.

תוספת הגובה מאפשרת שיפור מהותי באיכות הבינוי, ובכלל זה יצירת קומת מסחר פונקציונאלית בגובה מספק (לרבות גלריה), קומות תעסוקה גבוהות יותר וכן קומה טכנית בהיקף הנדרש להסדרת מערכות המבנה.

בהתאם לכך, תוספת הגובה משפיעה על איכות הנכס במספר מישורים: שיפור הגובה הפנימי של החללים, ובפרט בקומת המסחר, שבה גובה של כ-6 מ׳ מאפשר ניצול נוח של קומת גלריה; שיפור הרווחה והיוקרתיות בקומות התעסוקה; שיפור הבינוי ביחס לקו חזית המבנה; וכן שיפור הפונקציונאליות התכנונית הכוללת של המבנה.

בהתאם לבקשה להיתר, התכנון המבוקש הינו מבנה בגובה של 35 מ׳, הכולל קומת מסחר בגובה העולה על 6 מ׳, קומות תעסוקה בגובה ברוטו ממוצע של כ-4 מ׳, וכן קומה טכנית בהיקף כולל של כ-5 מ׳ כולל מעקה הגג, באופן המלמד על הצורך הממשי בתוספת הגובה לצורך מימוש התכנון.

עוד עולה כי התכנון החלופי שהוצג על ידי שמאי המבקשת אינו פונקציונאלי, בין היתר נוכח העדר גג טכני הנדרש למערכות התפעוליות של המבנה, הצורך בהגדלת שטחי קומה משמעותית (כ-400 מ״ר לקומה) ויצירת מבואות ומעברים ארוכים יותר, וכן בשל מגבלות תכנוניות הנובעות מצורת המגרש וקווי הבניין. בנוסף, לא הוצגה פרוגרמה תכנונית מלאה לקומות במצב של 5 קומות, ביחס לכלל שטחי התעסוקה.

משכך, אני סבורה כי תוספת הגובה מכוח תכנית תמ"ל/1087 מהווה שיפור תכנוני ממשי, אשר יש בו כדי ליצור השבחה.

בהיעדר החלטות שמאים מכריעים רלוונטיות לשכונה הנדונה או מסד רחב של נתוני שווי להשוואה בין קומות בגבהים משתנים, נבחנה סקירת החלטות השמאים המכריעים שהציגה שמאית המשיבה.

מהסקירה עולה כי מקדמי השיפור התכנוני שנקבעו על ידה, בשיעור של 5% לקומת המסחר ו-1% לקומות התעסוקה, מצויים בגבולות הסביר ביחס להשבחה במקרה הנדון.

עוד יוער, כי אף שמאי המבקשת עצמם, במסגרת התחשיב החלופי מטעמם, בחנו את רכיב ההשבחה ביחס לקומת התעסוקה העליונה על יסוד מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 1%, באופן המחזק את סבירותו של שיעור זה.

עם זאת, בהתאם לנתוני השווי בסביבה, כפי שיפורט בהמשך, ניתן ללמוד כי תרומת תוספת הגובה לשווי המקרקעין עשויה לעלות על השיעורים האמורים. ואולם, נוכח דלותו היחסית של מסד הנתונים ההשוואתי, ובהיעדר תשתית אמפירית מספקת, ראיתי לנכון לקבוע את שיעור התרומה על הצד הזהיר.

מעבר לאמור, יש לבחון את ההשבחה ביחס לשטח לשיווק, בהתאם לאופן ניתוח מקורות ההשוואה, ותוך התאמה ליחסי ברוטו-נטו בנכס הנדון על פי הבקשה להיתר[6], המשקפים יחס ברוטו של כ-10% למסחר וכ-35% למשרדים.

12.3.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאית המשיבה אמדה שווי מ"ר מבונה למסחר ולתעסוקה על בסיס מדרגת ההשבחה לתכנית מס' 406-1282649, המשמשת כבסיס השוואה. במסגרת מדרגה זו, אמדה שווי מ"ר מבונה למסחר בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י בשכונת גני אביב בתחום תכנית תמ"ל/1087, לרבות המגרש מושא ההערכה; עסקות השוואה ליחידות מסחריות במרכז העיר לוד; וכן נתוני היצע לדמי שכירות ליחידות מסחריות מרחבי העיר לוד.

בהסתמך על מקורות אלו נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,897 ₪ למ"ר, אשר הופחת ל-9,402 ₪ למ"ר לאחר התאמה בשיעור של 5% בגין היקף שטחי המסחר.

שווי התעסוקה הוערך לפי יחס של 25% משווי המסחר, כך שנגזר שווי של 2,351 ₪ למ"ר מבונה.

מנגד, שמאי המבקשת הסתמכו באופן דומה אף הם על נתוני מכרז רמ"י מס' 147/2022 מיום 29/08/2022, במסגרתם נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' סחיר למסחר, בהנחת יחס ברוטו נטו של 30%, בכ-4,191 ₪, ובהתאמה למגרש הנדון בכ-3,666 ₪. בהתאם למקדם מסחר תעסוקה בשיעור של 33%, נגזר שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך של כ-1,383 ₪, וביחס למגרש הנדון כ-1,210 ₪.

[6] יחס ברוטו נטו לשיווק נבחן בהתאם לבקשה להיתר, תוך הכללת השטחים שהוקצו למסחר עבור מבואות וממ"ק, וכן חלק יחסי במערכות המשותפות בקומת הקרקע ביחס לשטח המסחר נטו, לרבות שטחי אחסנה. יתרת שטחי השירות שאינם חלק משטחי התעסוקה נטו נכללו כחלק משטחי השירות לשיווק.

לצורך קביעת השווי לתעסוקה ולמסחר, מצאתי להתבסס על שיטת ההשוואה הישירה, תוך הסתמכות על נתוני עסקאות מכר של קרקע כפי שבאו לידי ביטוי במכרזי רמ"י שנערכו הן במגרש נשוא ההליך והן במגרשי תעסוקה סמוכים, המצויים לאורך ציר הרכבת.

בחירה מתודולוגית זו נעשתה בהינתן כי עסקאות כאמור משקפות, במידה רבה, את מכלול מאפייניו הרלוונטיים של הנכס. עם זאת, בשים לב לכך שמכרזים אלה מתייחסים לקרקע הכוללת עירוב ייעודים של תעסוקה ומסחר, נדרש לקבוע יחס חלוקה בין הייעודים לצורך חילוץ שווי מייצג לכל אחד מהם בנפרד.

בהקשר זה הוצגו לפניי עמדות שמאיות שונות, שאינן מבוססות על נתונים אמפיריים, שמאית המשיבה העמידה את רכיב התעסוקה על שיעור של 25%, בעוד שמאי המבקשת העריכו שיעור זה ב-33%.

לשם קביעת היחס בשיעור הראוי, התבססתי על עסקאות השוואה רלוונטיות למשרדים ולמסחר בסביבה הקרובה, שיש בהן כדי לשקף נאמנה את תנאי השוק הקונקרטיים.

במסגרת זו יש להדגיש כי יחס השווים הינו תלוי מיקום, ומשכך המבחן שנערך מבוסס על נתונים מהסביבה הרלוונטית, באופן המייתר הסתמכות על החלטות שמאים מכריעים ממיקומים שונים.

לשם קביעת שווי מ"ר מבונה למסחר, התבססתי על עסקות מכר ליחידות מסחריות בעיר לוד ועל בסיס דוחות כספיים של שטחי מסחר במתחם ביג יהוד המצוי בקרבה גאוגרפית.

אשר לשווי מ"ר מבונה לתעסוקה ולמשרדים, זה נקבע על יסוד נתוני מכר של יחידות משרדים בחלקה נשוא ההליך, המשקפים באופן ישיר את מאפייני הנכס לאחר הגבהת המבנה.

עסקות מכר ליחידות משרדיות בשכונה הנדונה:

מועד העסקה	גו"ח	תמורה	תמורה ללא חניה[7]	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי נטו
02/04/2025	3969/104/10	₪ 1,749,577	₪ 1,589,577	132 מ"ר	₪ 12,042
02/04/2025	3969/104/11	₪ 3,043,508	₪ 2,883,508	162 מ"ר	₪ 17,799
02/04/2025	3969/104/13	₪ 1,400,685	₪ 1,320,685	74 מ"ר	₪ 17,847
02/09/2025	3969/104/12	₪ 1,031,476	₪ 951,476	69 מ"ר	₪ 13,790
15/09/2025	3969/104/17	₪ 2,253,800	₪ 2,173,800	137 מ"ר	₪ 15,867
22/10/2025	3969/104/16	₪ 1,205,460	₪ 1,125,460	71 מ"ר	₪ 15,852
15/07/2025				**103 מ"ר**	**₪ 16,231**

שווי מ"ר בנוי ממוצע נטו (ללא חריגים מסומן באדום)		₪ 16,231
שווי מ"ר בנוי ברוטו (יחס ברוטו נטו בשיעור 35%)	₪ 12,023	₪ 12,265
חילוץ רווח יזמי (20%)	₪ 10,019	₪ 10,221
הפחתת עלות בנייה		₪ 7,809
שווי מ"ר מבונה		**₪ 2,210**

[7] הובאו בחשבון עסקאות הכוללות 1-2 מקומות חניה. ממחיר התמורה הופחת 80 א' ₪ למקום חניה.

הערות ברמת הטבלה:

התאמת זמן:

לצורך בחינת השתנות מחירי משרדים בתקופה הרלוונטית, נבחנו נתוני דמי שכירות למשרדים על בסיס דו"ח NATAM לסקר מגדלי משרדים מסוג A Class בערים הסובבות את תל אביב - מודיעין ואזור נתב"ג.

בנוסף, נבחנו נתוני דמי שכירות למשרדים במתחם "BIG" יהוד, על בסיס דוחות כספיים, מהם עולה כי לא חלו שינויים מהותיים במחירי המשרדים בתקופה הרלוונטית.

לאור האמור, ובגישה שמרנית, לא בוצעה התאמת זמן ביחס למועד הקובע למדרגת ההשבחה הנדונה.

עלות בנייה:

עלות הבנייה נאמדה על בסיס מחירון דקל, מהדורת דצמבר 2023, בהתאם לעלות הקמת מבנה משרדים בינוני גבוה מעל 6 ועד 15 קומות.

עלות הבנייה משקפת יחס שטחים ציבוריים מתוך השטח הברוטו בשיעור של כ-20%.

לפיכך, הוספתי שטחי ברוטו בשיעור של 15%, בהתאם ליחס ברוטו-נטו בנכס הנדון ולאופן ניתוח בסיס ההשוואה.

עלויות עקיפות נאמדו בהתאם למאפייני הפרויקט נשוא ההחלטה, על בסיס רכיבי העלות העקיפה המפורטים בפרק י"ח לקווים המנחים ובשיעור של 35%.

עסקות מכר ליחידות מסחריות בעיר לוד:

בחינת השווי נערכה על בסיס עסקאות של יחידות מסחריות חדשות במסגרת תמל/1064, המשקפות יחידות מסחר בחזית מבני מגורים, בגובה העולה על 6 מ'.

מועד העסקה	גו"ח	כתובת	תמורה	תמורה ללא חניה	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי ברוטו
25/01/2026	7350/15/3	יערות הכרמל 10 (מגרש פינתי)	₪ 2,832,000	₪ 2,752,000	167 מ"ר	₪ 16,479
28/12/2025	7350/34/4	הקרן הקיימת לישראל	₪ 1,257,863	₪ 1,177,863	47 מ"ר	₪ 21,812
28/12/2025	7350/34-6	שד' ירושלים 1	₪ 2,025,109	₪ 1,945,109	77 מ"ר	₪ 25,261
06/01/2026						**₪ 21,184**

שווי מ"ר בנוי ממוצע ברוטו		₪ 21,184
חילוץ רווח יזמי (20%)	1.25	₪ 16,947
הפחתת עלות בנייה		₪ 6,791
שווי מ"ר מבונה לשיווק		₪ 10,157
התאמת זמן (למועד עסקאות התעסוקה)		0.98
שווי מ"ר מבונה לשיווק מתואם (במעוגל)		**₪ 9,920**

הערות ברמת הטבלה:

<u>יחס ברוטו נטו</u>

נוכח היעדרם של נתונים השוואתיים נוספים, הובאו בחשבון כלל עסקאות ההשוואה שאותרו, לרבות עסקה בעלת מאפיינים חריגים. עם זאת, ולשם איזון העיוות האפשרי הנובע מהכללתה, לא בוצעה התאמה לשטח ברוטו.

<u>עלות בנייה</u>:

עלות הבנייה נאמדה על בסיס מחירון דקל, מהדורת דצמבר 2023, בהתאם לעלות הקמת מבנה משרדים בינוני גבוה מעל 6 ועד 15 קומות ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 35%.

<u>התאמת זמן</u>:

בגישה זהירה נתנה התאמת זמן בשיעור של 5% לשנה למועד עסקאות התעסוקה.

דוחות כספיים של חברת "ביג":

נבחנו דוחות כספיים לשנת 2024 של מתחם "BIG" יהוד, רח' אלטלף אברהם 4, אזור התעשייה המזרחי.

המתחם מהווה מרכז מסחרי בנוי על מגרש בשטח של 19,646 מ"ר וכולל מבנה מסחרי בן שתי קומות מעל מרתפי חנייה, בשטח כולל של 14,701 מ"ר ומגדל משרדים בן 6 קומות בשטח של כ-9,000 מ"ר ברוטו.

הונח כי החניות העיליות מספקות מענה לשטחי המסחר בחזית.

תיאור	
שנת דיווח דמי שכירות ממוצע	2025
דמי שכירות חודשיים למ"ר משולמים בפועל	120 ₪
במונחים שנתיים	1,440 ₪
שיעור היוון (7%) לפי שמאי ממשלתי	7%
שווי מ"ר בנוי	20,571 ₪
חילוץ רווח יזמי - 1.3	15,824 ₪
עלות בנייה	6,207 ₪
שווי מ"ר מבונה	**9,617** ₪

הערות ברמת הטבלה:

<u>עלות בנייה</u>:

עלות הבנייה נאמדה על בסיס מחירון דקל, מהדורת דצמבר 2023, בהתאם לעלות הקמת מבנה משרדים בינוני גבוה מעל 6 ועד 15 קומות ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 35%.

המבנה הוקם בהתאם לבקשה משנת 2007 (אף שלא אותר רישום מפורש להיתר, ניתן להסיק כי ההקמה בוצעה מכוחה), בהתאם לאמור בדוחות הכספיים. לפיכך, הונחה שנת בנייה 2007, כך שבשנת 2025 גיל המבנה הינו כ-18 שנים, בשיעור פחת שנתי של 0.5%.

בהתאם, מתקבלת עלות בנייה בסך כ-6,207 ₪ למ"ר.

שקלול מקורות השוואה למסחר:

מקור השוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	שווי יחסי
עסקות מכר ליחידות מסחריות בעיר לוד	9,920 ₪	0.7	6,944 ₪
ערכי דמי שכירות בהתאם לדוח כספי לבורסה מתחם ביג יהוד	9,617 ₪	0.3	2,885 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל לשיווק למסחר			**9,829** ₪

יחס שווי תעסוקה מסחר:

יחס שווי תעסוקה מסחר	
מסחר	9,829 ₪
תעסוקה	2,210 ₪
משקל יחסי תעסוקה מסחר	**22.5%**

לאור היחס העולה מעסקאות ההשוואה בסביבה, ובהינתן היעדרם של נתוני מסחר ספציפיים בתחום תכנית תמ"ל/1087, מצאתי לקבוע את יחס רכיב התעסוקה מתוך מכלול הזכויות למסחר ותעסוקה, בשיעור של **25%**, בהתאם לעמדת המשיבה.

מרכז רמ"י בשכונה הנדונה:

כאמור, לצורך אומדן השווי, התבססתי על תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/147/2022 מיום 31/08/2022 (מועד התכנסות ועדת המכרזים), אשר נערך בתחום השכונה הנדונה עבור מגרשי תעסוקה ומסחר בתחום התכנית שבנדון, ובפרט ביחס למגרש נשוא ההחלטה.

במגרש 901 בוטלה זכיית ההצעה, עקב זכייתו של אותו מציע במגרש אחר במסגרת המכרז הנדון. על אף ביטול הזכייה, הונח כי ההצעה משקפת הצעה של קונה מרצון בתנאי שוק חופשי. לפיכך, ובשל מיעוט עסקות השוואה, נכללה גם הצעה זו במסגרת ניתוח העסקאות.

יש לציין כי במועד המכרז חלה תכנית תמ"ל/1087 לפני הגבהת המבנים לגובה של 35 מ'.

יחס השווי בין שטחי תעסוקה לשטחי מסחר נקבע בשיעור של כ-25%, זאת על בסיס עסקות ההשוואה שפורטו לעיל. כמו כן, נשמרה אחידות בניתוח העסקאות באמצעות קביעת יחס ברוטו נטו בשיעור של 35%.

מכרז רמ"י מספר מר/147/2022 מיום 31/08/2022 (מועד התכנסות ועדת המכרזים) שכונת גני אביב- מגרשים בייעוד 'תעסוקה ומסחר'								
גו"ח	**מגרש**	**הצעה זוכה**	**הוצ' פיתוח ממודדות**	**תמורה כוללת**	**שטחי מסחר לשיווק (יחס ברוטו נטו בשיעור 10%)**	**שטח תעסוקה לשיווק (יחס ברוטו נטו בשיעור 35%)**	**שטח ברוטו לשיווק אקו'**	**שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר**
3969/97,104	901	17,180,000 ₪	26,921,797 ₪	44,101,797 ₪	572 מ"ר	17,577 מ"ר	4,966 מ"ר	8,880 ₪
3969/104	902	17,555,556 ₪	37,893,437 ₪	55,448,993 ₪	1,034 מ"ר	24,381 מ"ר	7,129 מ"ר	7,778 ₪
3969/104	**903**	7,556,720 ₪	19,830,496 ₪	27,387,216 ₪	176 מ"ר	13,608 מ"ר	3,578 מ"ר	7,654 ₪
<u>סה"כ שווי מ"ר מבונה ממוצע אקו' למסחר</u>								<u>8,104 ₪</u>
התאמת זמן למסחר							1.04	**8,424** ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם למשרדים								**2,106** ₪

ביאור הטבלה:

<u>אופן חישוב הוצאות הפיתוח</u>:

לטענת שמאי המבקשת, תוצאות המכרז כוללות רכיב של עלויות פיתוח, אשר אינן משקפות בהכרח את עלויות הפיתוח בפועל בלבד. עוד נטען כי עלויות הפיתוח מהוות חלק מעלויות הבנייה, בעוד ששווי הקרקע לצורך היטל השבחה נקבע ללא רכיב זה. לפיכך, לשיטתם, לצורך חילוץ שווי רכיב הקרקע מתוצאות המכרז, יש לנכות את עלויות הפיתוח הנורמטיביות, בהתאם להנחיות הקבועות בפרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

אקדים ואומר כי אינני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת.

במסגרת החלטת ועדת הערר, בערר (ירושלים) 8060+8069/22 **הועדה לתו"ב בית שמש נ' מגן עבדות הנדסה בנאיות בע"מ** (מיום 30/05/2024) (להלן: "**ערר מגן**"), נערכה ההבחנה בין הוצאות פיתוח לבין היטלי הפיתוח, תוך קביעה כי הוצאות הפיתוח הן חלק משווי מרכיב הקרקע, בשונה מהיטלי הפיתוח העירוניים המשולמים בעת הוצאת היתר הבנייה, כדלקמן:

> "47. מכלל הסקירה של הנחיות השמאי הממשלתי שלעיל, אנו למדים כי רכיב "הוצאות הפיתוח הסביבתי" הוא חלק מרכיב הקרקע. זאת, במובחן מאגרות בניה וחלק מהיטלי פיתוח עירוניים המשולמים בעת הוצאת היתר בנייה. כך גם, "עלויות פיתוח נורמטיביות" אינן חלק כזה או אחר מהוצאות פיתוח סביבתי – אלא חלופה שלישית ואחרונה במדרג הקדימות לדרכי החישוב עבור רכיב "הוצאות הפיתוח הסביבתי" במקרקעין, בה נעשה שימוש **בהיעדר** נתוני פיתוח ספציפי לנכס הנשום כדוגמת תקציב פרויקט מאושר או פיתוח מקרקעין בסביבה בה חושבו הוצאות הפיתוח בהתאם לאגרות והיטלי פיתוח לפי חוקי העזר העירוניים."

כמו כן במסגרת החלטה זו עמדו על האופן בו יש להתייחס לעלויות פיתוח מסוגים שונים, כפי שהתייחסה לכך ועדת הערר בירושלים, כדלקמן:

> "71. ועדת הערר ירושלים אף היא התייחסה לסוגייה דומה, בערר 8142/22 **הועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש נ' רובי לנדסמן הנדסת בניין בע"מ** (פורסם בנבו). שם עלתה השאלה האם יש להפחית דרישת תשלום עבור הוצאות פיתוח למשרד הבינוי והשיכון שנקבעה כתנאי להסכמת המשרד לקידום התכנית, וכך קבעה ועדת הערר:
>
> **"ההבחנה בין התשלום למדינה עבור פיתוח המקרקעין לבין התשלום לרשות המקומית היא בעיקרה במועד התגבשות החיוב – בעוד התשלום למדינה נקבע מראש ומשולם על פי רוב בעת רכישת הזכויות במקרקעין וכתנאי לה, ההיטלים משולמים לרשות המקומית בעת הנחה בפועל של התשתית הרלוונטית המיועדת לשמש את המקרקעין, או בעת מתן היתר לבנייה חדשה במקרקעין או בעת הבנייה בפועל (ר' עפר שפיר, אגרות והיטלי פיתוח ברשויות המקומיות (מהדורה שלישית, 2016, עמ' 277).**

מכל מקום, בשני המקרים מדובר בעלויות שיש להן השפעה על שווי המקרקעין – במקרה בו מקרקעין שהוחכרו מהמדינה ובנוסף לתשלום עבור החכירה שולם גם רכיב עבור פיתוחם, הרי שלא ניתן, ואין כל הגיון כלכלי להבחין בין שני הרכיבים ששולמו לרכישת הזכויות – שני הרכיבים יחד מהווים את שווי המקרקעין. מובן כי משחויב הזוכה בתשלום עבור הפיתוח מחיר הקרקע יגלם את התשלום והמוכר לא יפחית ממחיר את הקרקע תשלום עבור פיתוח שהוא נדרש לשלם. לעומת זאת, שוויים של מקרקעין, שעל מנת לממש בהם זכויות בנייה עוד יידרש תשלום של היטלים שונים, יהיה נמוך יותר ויגלם את הצפי לתשלום עתידי.

השפעת דמי הפיתוח על שווי המקרקעין צריכה להיגזר, אפוא, ממועד התגבשות התשלום - הפחתה של דמי פיתוח ממחיר המקרקעין צריכה להיעשות רק במקרים בהם במועד הקובע טרם התגבשה הדרישה לתשלום, אך צפוי כי תתגבש בעתיד. במקרה זה הקונה הסביר יגלם את התשלום, שצפוי כי הוא יישא בו, במחיר המקרקעין. גילום זה נעשה ככלל, כפי שציינו הצדדים וכפי שגם נקבע על ידי השמאי המכריע, במסגרת עלויות הבנייה כחלק מתוספת עלויות עקיפות. לעומת זאת, אם במועד הקובע התגבשה הדרישה לתשלום דמי הפיתוח, ועל פי רוב מדובר יהיה בדמי הפיתוח המשולמים למדינה במסגרת מכרזי רמ"י בשלב זה, הרי שאין להפחיתם משווי המצב החדש מפני שהם מהווים חלק משווי המקרקעין במצב החדש..."

לאור האמור, כאשר שווי הקרקע מבוסס על תוצאות מכרזי רמ"י הכוללות רכיב פיתוח, יש להביא את הוצאות הפיתוח כחלק משווי הקרקע.

בהתאם להלכה הפסוקה ולהנחיות המקצועיות, הוצאות הפיתוח הכלולות בתנאי המכרז אינן מהוות חלק מעלויות הבנייה, אלא משקפות עלויות לפיתוח סביבתי מחוץ לגבולות המגרש, כגון כבישים, מים, ביוב ושטחים ציבוריים פתוחים.

עוד יצוין כי היטלי פיתוח ודמי הקמה משולמים בנפרד לרשות המקומית בעת הוצאת היתר בנייה, ואינם מהווים חלק מהוצאות הפיתוח הכלולות במכרז. לפיכך, אין לנכות רכיבים אלו במסגרת ניתוח תוצאות המכרז בעניינו.

לאור האמור, הוצאות הפיתוח כפי שנקבעו במכרז הובאו בחשבון במלואן כחלק משווי הקרקע.

מעבר לאמור, בהתאם לתנאי חוברת המכרז, נדרש להצמיד את הוצאות הפיתוח למדד תשומות הבנייה, החל מהמדד הבסיסי לחודש ינואר 2022 ועד למדד האחרון הידוע במועד התשלום (ערכתי מידוד נכון למועד התכנסות ועדת המכרזים ביום 31/08/2022).

לפיכך, עודכנו עלויות הפיתוח בהתאם, כדלקמן:

מגרש	901	902	903
הוצאות פיתוח	₪ 25,840,600	₪ 36,371,612	₪ 19,034,091
מידוד (מדד תשומות הבנייה)	1.042	1.042	1.042
סך הוצאות פיתוח ממודדות	**₪ 26,921,797**	**₪ 37,893,437**	**₪ 19,830,496**

התאמת זמן:

בהתאם לדוחות הכספיים של חברת "ביג" יהוד עולה כי קיימת עליית מחירים בין המועדים הרלבנטיים למסחר, יחד עם זאת בשל השתנות הריבית בשוק במועד הקובע, יובא בחשבון על הצד הזהיר עליה מתונה בין השנים 2022-2023 בשיעור של 3% בלבד.

התייחסות להתאמות הנטענות על ידי שמאי המבקשת:

התאמה לגודל:

שווי הבסיס מבוסס בעיקרו על תוצאות מכרז רמ"י, המשקפות את התאמת היקף הבינוי במגרשי התעסוקה בשכונה הנדונה, ובפרט במגרש נשוא ההחלטה. לפיכך, לא נמצא צורך בביצוע התאמה בגין גודל העסקה.

התאמה להיצף שטחי מסחר:

בהתבסס על עסקות ההשוואה מן השכונה הנדונה, ובפרט מן המגרש נשוא ההחלטה, ככל שנדרשת התאמה כאמור - הרי שהיא מגולמת ממילא בשווי הבסיס שנקבע.

התאמה לשטחים עורפיים:

במדרגת ההשבחה הנדונה שטח המסחר עומד על 160 מ"ר בלבד, ולפיכך אינו כולל שטחים עורפיים. מכרז רמ"י נערך במועד תחולת תכנית תמ"ל/1087, ולכן אף הוא אינו משקף קיומם של שטחי מסחר עורפיים.

לכן, לא נדרשת התאמה בגין פרמטר זה במסגרת מדרגת ההשבחה הנדונה.

לאור האמור ועל בסיס הנתונים שפורטו לעיל, אקבע שווי למסחר בסך **8,400** ₪ למ"ר מבונה ושווי לתעסוקה בסך של **2,100** ₪ למ"ר מבונה.

12.3.3. **תחשיב ההכרעה**

מצב קודם - תמל/1087					
ייעוד	**שטח עיקרי**	**שטח שירות יחס ברוטו נטו לשיווק**	**סה"כ שטח אקו' לשיווק**	**שיפור תכנוני**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר	160 מ"ר	16 מ"ר	176 מ"ר	100%	₪ 8,400	₪ 1,478,400
תעסוקה	10,072 מ"ר	3,525 מ"ר	13,597 מ"ר	100%	₪ 2,100	₪ 28,553,496
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 30,031,896**
מצב חדש - תמל/1/1087					
ייעוד	**שטח עיקרי**	**שטח שירות יחס ברוטו נטו לשיווק**	**סה"כ שטח אקו' לשיווק**	**שיפור תכנוני**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר	160 מ"ר	16 מ"ר	176 מ"ר	105%	₪ 8,400	₪ 1,552,320
תעסוקה	10,072 מ"ר	3,525 מ"ר	13,597 מ"ר	101%	₪ 2,100	₪ 28,839,031
סה"כ שווי מצב חדש						**₪ 30,391,351**
השבחה						**₪ 359,455**
היטל						**₪ 179,727**

13. **תכנית 406-1282649 (12/10/2024)**

13.1. **עמדת שמאי המבקשת**

13.1.1. **מהות ההשבחה ואופן בחינתה**

התכנית הנדונה מהווה תכנית נקודתית למגרש נשוא ההחלטה שמטרתה להתיר תוספת זכויות בנייה למסחר ולמרפסות.

במצב הקודם היקף שטחי הבנייה למסחר בהתאם לתכניות תמל/1087 ותמל/1/1087 עמד על 160 מ״ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת בלבד, בעוד שבמצב החדש, בהתאם לתכנית 406-1282649, היקף שטחי הבנייה למסחר עומד על 1,200 מ״ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת וכן 600 מ״ר מתחת לכניסה הקובעת.

בנוסף, מעבר לשטחי המסחר, נוספו זכויות בנייה למרפסות בהיקף של 1,300 מ״ר.

שמאי המבקשת בחנו את ההשבחה בהתבסס על מימוש בפועל של השטחים העיקריים שאושרו במסגרת הבקשה להיתר, תוך יישום יחס ברוטו-נטו בשיעור של 10% למסחר (בהתחשב בכך שמדובר בחזית מסחרית ולא בקניון) ו-30% לתעסוקה.

בהקשר זה נטען כי שמאית המשיבה התבססה בניתוח נתוני המכרז על שטח עיקרי בלבד, בעוד שבפועל שטחי מסחר ותעסוקה נסחרים לפי שטח סחיר (ברוטו).

לגישתם, שטח המסחר במרתף הוגבל לשימוש שאינו קמעונאי.

לדידם, בבקשה להיתר הוגדר שטח זה כמטווח, אולם קיים קושי ממשי להשכירו לשימוש זה, נוכח דמי שכירות נמוכים במיוחד (כ-20-30 ₪ למ״ר) ועלויות רגולטוריות גבוהות, לרבות התקנת מערכות סינון עופרת בעלות של כ- 1 מיליון ₪[8].

לפיכך, גורסים כי השימוש בפועל מוגבל ואינו מגלם פוטנציאל מסחרי מלא.

עוד מציינים כי בשומות מכריעות נקבע מקדם שווי למסחר במרתף ביחס למסחר בקומת הקרקע, כמפורט להלן:

שמאי מכריע/ה	גו״ח	עיר	מקדם מסחר במרתף ביחס לקומת קרקע
רמה מאור	7085/15	תל אביב	0.5
יהודה פלד	30152/39	ירושלים	0.5
רינת וויס רביב	7129/115	בת ים	0.5
שלומי יפה	6127/957	רמת גן	0.5
חגית רובינסון	7221/14	תל אביב	0.35[9]

[8] לתימוכין צורפה הצעת מחיר מטעם הקבלן המבצע בפרויקט הנדון.

[9] שמאי המבקשת מציינים כי בשומה המכרעת של חגית רובינסון בגו״ח 7221/14 בעיר תל אביב, נלקח בחשבון מקדם בשיעור 0.35 למסחר בקומת מרתף ביחס לקומת הקרקע, אשר נקבע בהתאם לדמי השכירות המשולמים בפועל במרתף, ובהתחשב כי מדובר בשטח מושכר בהיקף גדול יחסית.

לגישתם, מקדם השווי המקובל לשטחי מסחר במרתף, ביחס למסחר עילי, עומד על 0.5 כאשר אין מגבלות שימוש. ואולם, בעניינו הוגבל השימוש לשימוש שאינו קמעונאי, ומשכך סבורים כי מקדם השווי הראוי מופחת ועומד על 0.30.

לצורך המחשת רמת השווי לשימוש מסוג מטווח, מפנים לשומה מייעצת של השמאי ערן ירקוני בעמק חפר, במסגרתה הובאה עמדת נתיבי ישראל לפיה שווי קרקע למטווח עומד על כ-200 ₪ למ״ר, לעומת שווי קרקע לתעשייה בסך של כ-2,000 ₪ למ״ר, המשקף מקדם של כ-0.1 בלבד.

עוד צוין כי נקבע בשומה זו שווי קרקע לייעוד ״אימונים״ בסך של כ-200 ₪ למ״ר, לעומת כ-1,548 ₪ למ״ר לתעשייה, המשקף מקדם של כ-0.13. בנוסף, הפנה ירקוני להחלטת ועדת השגות למנחת ומתחם צניחה, בה נקבע מקדם של כ-0.15 ביחס לתעשייה, וכן להחלטה נוספת לעניין מטווח בה נקבע שווי של כ-233 ₪ למ״ר קרקע.

לטענת שמאי המבקשת, מכלול נתונים אלו מלמד כי מקדם השווי לשימושי מטווח נע בטווח של כ-10%-15%, ומכאן שיש להחיל בעניינו מקדם נמוך, כך שמקדם השווי לשטחי מסחר שאינם קמעונאיים במרתף אינו עולה על 0.3.

עוד נטען כי האפשרות לשימושים חלופיים, כגון חדר כושר, הינה מוגבלת, בין היתר נוכח קיומו של קאנטרי קלאב פעיל בסביבה הקרובה (״קאנטרי אביבים״), דבר הפוגע בכדאיות הכלכלית של שימושים אלה.

באשר לשטחי המרפסות, מציינים שמאי המבקשת כי התכנית התירה תוספת מרפסות מקורות לשטחי המשרדים, כאשר שמאית המשיבה ייחסה להן מקדם שווי של 0.35.

ואולם, לשיטתם, עלות הקמת מרפסות מקורות אינה נופלת מעלות שטח עיקרי, בין היתר בשל הצורך בוויטרינות בצידי המרפסות ודלת הזזה לטובת נגישות, איטום ומעקות, ולפיכך מקדם השווי הראוי נמוך יותר.

בהקשר זה מפנים לשומות מכריעות נוספות, בהן נקבעו מקדמים למרפסות בתעסוקה:

שמאי מכריע/ה	גו״ח	עיר	מקדם מרפסת בתעסוקה
אורית גלן	6592/52	הרצליה	0.2
רינת וויס רביב	7129/115	בת ים	0.1
אוולין דודזון שמאמה	6802/43	חולון	0.25
דוד דדון	5893/7	מודיעין	0.1
חגית רובינסון	7221/14	ת״א	0.3
שלומי יפה	7123/126	בת ים	0.1

לטענתם, מהשוואה זו עולה כי מקדם השווי הראוי למרפסות בתעסוקה נע סביב 0.2, ועל כן יש להפחית מהמקדם שנקבע על ידי שמאית המשיבה.

בנוסף, מייחסים שמאי המבקשת הפחתה בגין עלות הקמת מקומות חניה לשטחי המסחר בכל אחד ממצבי התכנון. לטענתם, בשטחי מסחר, בניגוד לתעסוקה, החניות אינן נמכרות בנפרד אלא מגולמות בשווי השטח המסחרי, ועל כן יש להביא בחשבון את עלות הקמתן במסגרת התחשיב (פירוט לעניין עלות זו יוצג בפרק נפרד).

13.1.1.1. **<u>תגובת שמאי המבקשת לשומת שמאית המשיבה</u>**

העמסת שטחי שירות למסחר:

שמאי המבקשת סבורים כי שטח סחיר למסחר בשומתם חושב כמקובל על בסיס השטח העיקרי בתוספת של 10%.

עוד נטען כי שמאית המשיבה הציגה דוגמאות למגרשים בהם אושרו שטחי שירות בהיקפים גבוהים יותר בקומת המסחר.

לשיטתם, אין מחלוקת כי נדרשים ומאושרים שטחי שירות מעבר לשיעור האמור, אולם שטחים אלה אינם מהווים שטח סחיר ואינם נושאים שווי עצמאי, ומשכך אין מקום להביאם בחשבון במסגרת חישוב השטח הסחיר.

לטענתם, לא ניתן לגבות דמי שכירות בגין שטחי שירות כגון ממ״קים, חדרי מדרגות, לובי, חדרי אשפה וכיוצא באלה בשטחי מסחר, וזאת בשונה משטחי משרדים, בהם שטחים אלו מגולמים במסגרת השטח הסחיר.

מקדם שווי בגין שטחי מסחר בקומת המרתף:

לטענת שמאי המבקשת, מקדם השווי הראוי לשטחי מסחר במרתף ביחס למסחר עילי אינו עולה על 0.5, וזאת נוכח מאפייני המרתף, אשר אינו נהנה מחשיפה או נגישות, בהיותו מרתף מלא שאינו מצוי במגרש משופע.

עוד מציינים כי בהתאם להוראות התכנית, חל איסור על שימושי מסחר קמעונאי במרתף, ומותרים בו שימושים מסחריים שאינם קמעונאיים בלבד, כגון מטווח, חדר כושר וכיו״ב.

בהתייחס לטענת שמאית המשיבה בדבר הגידול בביקוש למטווחים, מציינים כי אף אם קיימת מגמה של התחמשות אזרחים, אין בכך כדי להשפיע בפועל על דמי השכירות שניתן לקבל משימושים אלו.

לטענתם, ניסיונות היזמים להשכיר את השטח לשימוש כמטווח העלו כי דמי השכירות המוצעים עומדים על כ-20-30 ₪ למ״ר בלבד, בדומה לרמות מחירים במבני תעשייה ברמה נמוכה. בנוסף, מדגישים כי שימוש זה מחייב התאמות משמעותיות, לרבות התקנת מערכות אוורור ומפוחים בעלות של כ-1 מיליון ₪.

עוד מציינים כי נכון למועד עדכון אחרון, היזמים זנחו את האפשרות לשימוש כמטווח, ופנו לוועדה בבקשה לתקן את ההיתר כך שיתאפשר שימוש מסחרי שאינו קמעונאי, ומשכך מבקשים כי השומה המכרעת תתייחס לשימושים מסחריים שאינם קמעונאיים, בהתאם למימוש הצפוי בפועל.

בנוסף, מציינים כי שימוש במרתף כחדר כושר אינו ריאלי, בין היתר נוכח קיומם של מתקנים מתחרים בסביבה, וכן מאחר ששימושים מסוג זה אינם מתאימים לשטחים גדולים במרתפים ללא אוורור טבעי.

לאור האמור, קבעו שמאי המבקשת מקדם שווי של 0.5 למסחר במרתף, ולשימושים מסחריים שאינם קמעונאיים מקדם של 0.3.

<u>תגובת שמאי המבקשת לטענות שהועלו מטעם שמאי המשיבה</u>:

לטענת שמאי המבקשת, יש להבחין בין מסחר קמעונאי לבין מסחר שאינו קמעונאי, וכי הטענה לפיה לא קיים הבדל בין שימושים אלה מלמדת כי המקדם שנקבע מתייחס למסחר קמעונאי בלבד. לפיכך, לשיטתם, יש לקבוע מקדם שווי נמוך יותר לשימושים מסחריים שאינם קמעונאיים.

עוד מציינים כי שימושים כגון מגרשי פאדל או כדורסל מחייבים גובה תקרה משמעותי, ומשכך אינם מתאימים למיקום במרתף.

סבירות גובה ההשבחה:

לטענת שמאי המבקשת, אין להסיק מהתנהלות היזם לעניין סבירות ההשבחה, שכן הפרויקט לא עוכב בפועל אלא קודמו הליכים במקביל. עוד מציינים כי יזמים מטבעם פועלים מתוך ציפיות ואומדנים עתידיים, אשר אינם בהכרח מתממשים בפועל.

בהקשר זה מציינים כי היזם ביקש תחילה להקצות שטח של כ-600 מ״ר במרתף לשימוש כמטווח, אולם בהמשך הגיע למסקנה כי מדובר בשימוש שאינו כלכלי, ופנה לקידום שימושים חלופיים. לשיטתם, תפקיד השמאי הינו לכמת את השווי בפועל, ולא את ציפיות היזם.

עוד טוענים כי תוספת שטחי המסחר כרוכה בדרישה להוספת מקומות חניה, אשר אינם מניבים תמורה ולא ניתן לשווקם בנפרד. לטענתם, נוכח מיקום הנכס בשולי השכונה, אין צפי כי משתמשי שטחי המסחר יהיו מוכנים לשלם עבור חניה, ומשכך מדובר ברכיב שאינו תורם לשווי.

13.1.2. **<u>ערכי שווי</u>**

13.1.2.1. **<u>שווי בסיסי למסחר</u>**

שמאי המבקשת אמדו את השווי בהתבסס על מספר בסיסי השוואה, תוך יישום גישות שומה שונות, ובהם: ניתוח מכרז רמ״י בשכונת גני אביב הנדונה, במסגרתו שווקו מגרשים בתחום תכנית תמל/1087, לרבות המגרש מושא ההחלטה; בחינת מחירי מכירה של יחידות מסחריות במרכז העיר לוד; וכן ניתוח דמי שכירות מבוקשים ליחידות מסחר ברחבי העיר לוד.

להלן פירוט בסיסי ההשוואה עליהם הסתמכו שמאי המבקשת לאומדן שווי מ״ר מבונה למסחר:

מכרז רמ״י מס׳ 147/2022 בשכונת גני אביב למגרשי תעסוקה עם חזית מסחרית:

שמאי המבקשת הסתמכו על ניתוח מכרזי רמ״י בשכונת גני אביב, במסגרתם שווקו מגרשים למסחר ולתעסוקה בתחום תכנית תמל/1087.

<u>להלן ניתוח המכרז</u>:

מגרש	הוצ׳ פיתוח	סכום זכייה	סכום זכייה + פיתוח	הוצ׳ פיתוח נורמטיביות	זכייה + פיתוח בניכוי הוצ׳ נורמטיביות	שטח ברוטו לתעסוקה	שטח ברוטו למסחר	שטח אקו׳	שווי למ״ר מבונה
901	₪ 25,840,600	₪ 17,180,000	₪ 43,020,600	₪ 13,143,607	₪ 29,876,993	16,926 מ״ר	572 מ״ר	6,158 מ״ר	₪ 4,852
902	₪ 36,371,612	₪ 17,555,556	₪ 53,927,168	₪ 18,319,495	₪ 35,607,673	23,478 מ״ר	1,034 מ״ר	8,782 מ״ר	₪ 4,055
903	₪ 19,034,091	₪ 7,556,720	₪ 26,590,811	₪ 10,093,024	₪ 16,497,787	13,104 מ״ר	176 מ״ר	4,500 מ״ר	₪ 3,666
<u>שווי למ״ר מבונה למסחר</u>									<u>₪ 4,191</u>
התאמת מועד (1.1)									**₪ 4,610**

הערות ברמת הטבלה:

1. ניתוח שווי למ״ר מבונה נערך תוך יישום יחסי שווי בין הייעודים, כך ששווי המסחר הובא במלואו (100%), ושווי התעסוקה בשיעור של 33% משווי המסחר.
2. החישוב בוצע על בסיס שטחים ברוטו לכל אחד מהייעודים, תוך יישום העמסה בשיעור של 30% לשטחי שירות לתעסוקה ו-10% למסחר.
3. אופן חישוב הוצאות פיתוח:

לטענת שמאי המבקשת, תוצאות המכרז כוללות רכיב של עלויות פיתוח, אשר אינן משקפות בהכרח את עלויות הפיתוח בפועל בלבד, אלא כוללות גם רכיבים נוספים. לשיטתם, ככל שעלויות הפיתוח הנדרשות במסגרת המכרז גבוהות יותר, כך פוחת שווי מרכיב הקרקע, שכן היזם מביא בחשבון במסגרת הצעתו את מלוא התשלום הנדרש, לרבות רכיב זה.

עוד נטען כי עלויות הפיתוח מהוות חלק מעלויות הבנייה, בעוד ששווי הקרקע לצורך היטל השבחה נקבע ללא רכיב הפיתוח. לפיכך, לגישתם, לצורך חילוץ שווי מרכיב הקרקע, יש להפחית מתוצאות המכרז הכוללות את הוצאות הפיתוח, את עלויות הפיתוח הנורמטיביות, בהתאם לפרק ה׳ בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

להלן הוצאות הפיתוח הנורמטיביות לכל אחד מהמגרשים, בהתאם לעדכון הקווים המנחים מיום 23/01/2020:

הוצאות פיתוח נורמטיביות קווים מנחים נכון לדצמבר 2016					
מגרש 901					
שימוש	**פירוט**	**רמה משופרת**	**מתואם למועד המכרז בהתאם למדד תשומות הסלילה ללא גישור - אוגוסט 2022**	**שטח**	**סה״כ**
מסחר	לכל מ״ר קרקע	115 ₪	134 ₪	5,098 מ״ר	682,711 ₪
	לכל מ״ר על קרקעי	270 ₪	314 ₪	572 מ״ר	179,845 ₪
משרדים תעשייה עתירת ידע	לכל מ״ר על קרקעי	600 ₪	699 ₪	17,577 מ״ר	12,281,050 ₪
סה״כ הוצ׳ פיתוח מגרש 901					**13,143,607** ₪
מגרש 902					
שימוש	**פירוט**	**רמה משופרת**	**מתואם למועד המכרז בהתאם למדד תשומות הסלילה ללא גישור - אוגוסט 2022**	**שטח**	**סה״כ**
מסחר	לכל מ״ר קרקע	115 ₪	134 ₪	7,164 מ״ר	959,385 ₪
	לכל מ״ר על קרקעי	270 ₪	314 ₪	1,034 מ״ר	325,105 ₪

משרדים תעשייה עתירת ידע	לכל מ״ר על קרקעי	₪ 600	₪ 699	24,381 מ״ר	₪ 17,035,005
סה״כ הוצ׳ פיתוח מגרש 902					**₪ 18,319,495**
מגרש 903					
שימוש	**פירוט**	**רמה משופרת**	**מתואם למועד המכרז בהתאם למדד תשומות הסלילה ללא גישור - אוגוסט 2022**	**שטח**	**סה״כ**
מסחר	לכל מ״ר קרקע	₪ 115	₪ 134	3,956 מ״ר	₪ 529,778
	לכל מ״ר על קרקעי	₪ 270	₪ 314	176 מ״ר	₪ 55,337
משרדים תעשייה עתירת ידע	לכל מ״ר על קרקעי	₪ 600	₪ 699	13,608 מ״ר	₪ 9,507,910
סה״כ הוצ׳ פיתוח מגרש 903					**₪ 10,093,024**

עסקות מכר ליחידות מסחריות ממרכז העיר לוד:

לטענת שמאי המבקשת, מהנתונים המוצגים בשומת המשיבה עולה כי השווי הממוצע למ״ר בנוי למסחר במרכז העיר עומד על כ-27,000 ₪. שמאי המבקשת אימצו נתון זה לצורך החישוב, וחילצו ממנו את מרכיב הקרקע באמצעות ניכוי רווח יזמי בשיעור של 25% ועלות בנייה בסך כ-8,000 ₪ למ״ר (בהתאם לשומת המשיבה), הכוללת עלויות עקיפות אך אינה כוללת עלויות הקמת מרתף.

מהשווי הבסיסי שהתקבל הופחתו התאמות שונות, ובהן מקדם גודל, מקדם לשטחים עורפיים והפחתה בגין היצף שטחי מסחר.

<u>להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה</u>:

שווי למ״ר בנוי במרכז העיר		₪ 27,000
שווי למ״ר בנוי מתואם מיקום		₪ 25,000
רווח יזמי		1.25
שווי לאחר ניכוי רווח יזמי		₪ 20,000
עלות בניה כולל עקיפות ללא מרתף		₪ 8,000
שווי למ״ר מבונה		₪ 12,000
התאמה לגודל	0.85	₪ 10,200
התאמה לשטחים עורפיים	0.96	₪ 9,792
התאמה להיצף שטחי מסחר	**0.9**	**₪ 8,813**

ביאור הטבלה:

1. התאמה לשטחים עורפיים:

לטענת שמאי המבקשת, חלק מהחנויות פונות לעורף ולמגרש למתקנים הנדסיים, ומשכך יש ליישם לגביהן הפחתה בשיעור של 20%.

מקדם השטחים העורפיים חושב בהתאם ליחס בין שטחים עורפיים לשטחים חזיתיים, כפי שנקבע בבקשה להיתר, כדלקמן:

שטחי מסחר בבקשה להיתר	שטח ברוטו	מקדם עורפי	סה"כ
שטח מסחר חזיתי בקומת הקרקע	1,064.89 מ"ר	1	1,064.89 מ"ר
שטח מסחר עורפי בקומת הקרקע	243.98 מ"ר	0.8	195.18 מ"ר
סה"כ	1,308.87 מ"ר		1,260.07 מ"ר
מקדם משוקלל לשטחים עורפיים			**0.9627**

2. התאמה לגודל:

לטענת שמאי המבקשת, שטחי החנויות בהתאם לבקשה להיתר גדולים באופן משמעותי משטחי החנויות נשוא ההשוואה בהם עשתה שימוש שמאית המשיבה, ומשכך יש ליישם הפחתה לגודל בשיעור של 0.85.

3. התאמה להיצף שטחי מסחר:

לטענת שמאי המבקשת, התכניות החלות בתחום השכונה הנדונה מתירות שטחי מסחר בהיקפים ניכרים, הכוללים חזיתות מסחריות במגרשי מגורים, שטחי מסחר במגרשים המיועדים לשצ"פ, וכן שטחי מסחר במגרשים לבנייני ציבור. בנוסף, מציינים כי הותר שטח מסחרי בהיקף משמעותי במגרש המיועד כמרכז תחבורה, המצוי בסמוך לנכס הנדון.

בנסיבות אלו, לשיטתם, האזור מאופיין ברוויה של שטחי מסחר, ומשכך יש ליישם מקדם הפחתה בגין היצף שטחי מסחר בשיעור של 0.9.

בהקשר זה מפנים שמאי המבקשת לטבלת שטחי המסחר בתחום תמל/1087 ותמל/1/1087.

נתוני היצע לדמי שכירות ליחידות מסחריות מרחבי העיר לוד:

שמאי המבקשת מתבססים על נתוני דמי שכירות שפורטו בהכרעה בהשגה ראשונה ביחס למגרשים 907 ו-908 לפי תמל/2007, במסגרתה הוצגו נתונים ממערכת Bmby, כדלקמן:

בהכרעה בהשגה ראשונה למגרשים 907 ו- 908 עפ"י תמל/2007				
דמ"ש מבוקשים למסחר בלוד ממערכת במב"י				
תאריך	**כתובת**	**שטח**	**דמ"ש חודשיים**	**דמ"ש מתואמים**
21/09/2023	הרצל 11	75 מ"ר	₪ 8,000	₪ 101
08/02/2023	שדרות דוד המלך	40 מ"ר	₪ 4,900	₪ 116
28/07/2022	שדרות הציונות 1	80 מ"ר	₪ 9,000	₪ 107
22/07/2021	כיכר קומנדו	75 מ"ר	₪ 6,500	₪ 82
27/12/2021	גני אביב	110 מ"ר	₪ 14,500	₪ 125
24/08/2021	הנשיא 3	120 מ"ר	₪ 11,000	₪ 87
21/05/2021	הרצל 11	50 מ"ר	₪ 4,900	₪ 93
06/05/2021	גרטבול 2	33 מ"ר	₪ 2,900	₪ 85
18/11/2020	הנשיא 4	15 מ"ר	₪ 2,000	₪ 127
27/09/2020	גרטבול 2	44 מ"ר	₪ 4,000	₪ 86
ממוצע				**₪ 101**

שמאי המבקשת מציינים כי דמי השכירות המתואמים חושבו לאחר הפחתה של 5% בגין מרכיב מו"מ.

<u>להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה</u>:

דמ"ש במרכז העיר		101 ₪
דמ"ש שנתיים		1,212 ₪
שווי למ"ר בנוי לפי שיעור היוון 7%		17,314 ₪
רווח יזמי		1.25
שווי לאחר ניכוי רווח יזמי		13,851 ₪
עלות בניה כולל עקיפות ללא מרתף		8,000 ₪
שווי למ"ר מבונה		5,851 ₪
התאמה לגודל	0.85	4,974 ₪
התאמה לשטחים עורפיים	0.96	4,775 ₪
התאמה להיצף שטחי מסחר	0.9	4,297 ₪
התאמת מועד	**1.1**	**4,727** ₪

שקלול מקורות ההשוואה:

שמאי המבקשת העניקו משקל גבוה לנתוני המכרז במסגרת שקלול הממצאים, שכן לשיטתם נתונים אלה משקפים באופן מדויק את מאפייני הנכס ואינם מצריכים התאמות, כדלקמן:

נתון	שווי למ"ר	מקדם	סה"כ
מכרזים	4,610 ₪	0.5	2,305 ₪
חילוץ מעסקאות	8,813 ₪	0.35	3,084 ₪
דמ"ש	4,727 ₪	0.15	709 ₪
שווי למ"ר מבונה משוקלל			6,099 ₪
במעוגל			**6,100** ₪

13.1.2.2. **<u>שווי בסיסי לתעסוקה</u>**

שווי מ"ר מבונה לתעסוקה נגזר משווי מ"ר מבונה למסחר, באמצעות יישום מקדם שווי לתעסוקה.

לצורך ביסוס מקדם זה, מפנים שמאי המבקשת לשומות מכריעות, כמפורט להלן:

שמאי מכריע/ה	גו"ח	עיר	מקדם תעסוקה ביחס למסחר
רמה מאור	7937/14	קדימה צורן	0.46
רמה מאור	6194/17,18	פתח תקווה	0.29
אורית גלן	6592/52	הרצליה	0.33
אלי כהן	6097/91	ראשון לציון	0.55
אלי כהן	6156/553	גבעתיים	0.3
ערן ירקוני	6950/25	תל אביב	0.56
רינת וויס רביב	7129/115	בת ים	0.39
שלומי יפה	6127/957	רמת גן	0.46

לטענת שמאי המבקשת, במיקום הנדון קיים יתרון לשטחי התעסוקה, נוכח סמיכותם לשכונת מגורים גדולה ולתחנת הרכבת, וכן בשים לב להיקף המצומצם של שטחי המשרדים בתכנית.

מנגד, טוענים כי שטחי המסחר מצויים בשולי השכונה ומרוחקים ממוקדי המגורים, באופן הפוגע באטרקטיביות שלהם.

בהקשר זה מציינים כי קיים קושי בשיווק שטחי המסחר לרשתות מזון ופארם, המעדיפות מיקומים בלב שכונות מגורים. כך לראייתם גם בתי עסק קטנים, כגון מספרות, חנויות סלולר וביגוד, נוטים להעדיף מיקומים פנימיים בלב שכונת מגורים ולא בסמוך לתחנת רכבת.

לשיטתם, שטחי המסחר בנכס הנדון מיועדים בעיקר לשרת את שטחי המשרדים, ולא את שכונת המגורים.

על כן, לתפיסתם, מקדם השווי הראוי בין שווי מ״ר מבונה בתעסוקה לבין שווי מ״ר מבונה במסחר עומד על 0.33.

בהתאם לכך, ובהתחשב בשווי מ״ר מבונה למסחר שנקבע על ידם בסך של 6,100 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך של 2,013 ₪.

13.1.2.3. **<u>תגובת שמאי המבקשת לשומת שמאית המשיבה</u>**

יחס שווי מסחר תעסוקה על רקע מאפייני כל אחד מהשימושים במגרש הנדון:

לטענת שמאי המבקשת, הנכס ממוקם בשולי שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ-11 אלף יח״ד, במסגרתה משולבים שטחי מסחר בהיקפים נרחבים, לרבות בחזיתות מסחריות במבני ציבור ובשטחי שצ״פ.

לשיטתם, מיקום זה גורם לכך ששטחי המסחר בנכס אינם משרתים בפועל את אוכלוסיית השכונה, וזאת בניגוד לשטחי מסחר המשולבים בלב שכונות מגורים, בתכניות פינוי בינוי ובתכניות תמ״ל.

לטענתם, היזמים מתקשים בשיווק והשכרת שטחי המסחר, בין היתר מאחר שרשתות מזון ופארם, וכן בתי עסק קטנים (כגון הלבשה, שירותים קהילתיים ומספרות), מעדיפים להתמקם בתוך שכונות מגורים ולא בשוליהן.

בנוסף, טוענים כי על אף סמיכות הנכס לתחנת רכבת, בסביבה קיימים שטחי מסחר נרחבים נוספים, לרבות במתחם התחבורה ובמגרשי תעסוקה סמוכים.

בתגובה לשאלת החי״מ מדוע יזמה המבקשת תכנית נקודתית במסגרתה נוספו שטחי מסחר, טוענים כי קיימת אמנם השבחה, אך לשיטתם היקפה מוגבל.

עוד נטען כי שטחי המסחר בנכס צפויים לשרת בעיקר את שטחי התעסוקה בבניין ובסביבתו הקרובה, ולא את כלל אוכלוסיית השכונה.

לתפיסתם, אף שקיים פוטנציאל לשימושי הסעדה, היקף שטחי המסחר באזור אינו מאפשר אכלוס מלא של מסעדות ובתי אוכל, ועלול להביא לחלק מהשטחים להיוותר בלתי מאוישים.

בהקשר זה מפנים למקרה דומה בנס ציונה (פארק המדע), בו שטחי מסחר במתחם תעסוקה נותרו ברובם בלתי מאוישים בשל מיקומם מחוץ לשכונות מגורים.

מנגד, טוענים כי שטחי משרדים בנכס הנדון נהנים מיתרון, בין היתר בשל הקרבה לתחנת הרכבת, לעומת שטחי תעסוקה המשולבים בבנייני מגורים בתכניות תמ״ל.

לדידם, בתכניות אלו מדובר לרוב בקומת תעסוקה בודדת מעל מסחר ומתחת למגורים, אשר השימושים בה מוגבלים ופחות איכותיים, ואינם מתאימים לחברות איכותיות דוגמת חברות הייטק. לעומת זאת, בנייני משרדים ייעודיים בסמוך לתחנת רכבת מהווים מוקד משיכה לחברות, בין היתר בשל נגישות תחבורתית.

לטענתם, מכלול שיקולים אלה מצביע על יתרון לשטחי התעסוקה בנכס הנדון, ומהווים בסיס לעמדתם ביחס ליחס השווי בין תעסוקה למסחר.

עוד טוענים כי אין לקבל את הפניית שמאית המשיבה לשומת השמאי המכריע יעקב (ג׳קי) פז (גו״ח 4000/26), בה נקבע מקדם שווי 3 לשטחי מסחר ביחס למגורים, שכן השווי הנגזר (כ-23,610 ₪ למ״ר מבונה למסחר) אינו ריאלי, דומה לשווי בנוי ואינו משקף שווי קרקע.

עוד מפנים לשומות מכריעות בתמ״ל 2002 א׳ של אורית גלן ודנה שיחור, בהן נקבע שווי של כ-5,000 ₪ למ״ר מבונה למסחר למועד 2020, אשר לאחר התאמה למועד הקובע עומד על כ-6,000 ₪, ולא 9,400 ₪.

בהתייחס לשומות בתמ״ל 2002 ב׳, בהן נקבע יחס של כ-13% בין תעסוקה למסחר, סבורים כי מדובר בפער גבוה מדי שאינו מתאים לנכס, שכן הוא משקף שווי נמוך מדי לשטחי תעסוקה.

בנוסף מציינים כי בשומת מרדכי דדון (תמ״ל 2002 ב׳) קיימת סתירה פנימית, שכן לצד קביעה של יחס 13%, נעשה בניתוח עסקה שימוש במקדם של 0.5 לתעסוקה ביחס למסחר, מבלי שתוקן הפער בין הניתוח לתוצאה.

עוד מפנים לשומה של דוד דדון (גוש 3978 חלקה 80 בלוד), בה יושם מקדם של כ-0.4 למשרדים ביחס למסחר.

לסיכום, מדגישים כי בנכס הנדון קיים יתרון לשטחי משרדים נוכח מיקומם בסמוך לתחנת הרכבת, לצד חסרון לשטחי מסחר המצויים מחוץ לשכונת המגורים, בשונה מתכניות תמ״ל בהן המסחר משולב במגורים.

עוד מציינים כי שטחי תעסוקה בתכניות אלו, אשר נקבע להם מקדם נמוך, אינם משקפים תעסוקה איכותית.

עוד מוסיפים כי חיזוק לעמדתם ניתן למצוא אף בהתייחסות שמאית המשיבה, לפיה מסחר המשולב בתוך שכונת מגורים מהווה מסחר איכותי יותר.

<u>תגובת שמאי המבקשת לטענות שהועלו על ידי שמאית המשיבה</u>:

לטענת שמאי המבקשת, השכונות המצויות מדרום לנכס מאופיינות ברמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר, וכך גם השכונות המצויות דרומה להן. עם זאת, מציינים כי אין מחלוקת שתכניות פינוי-בינוי ותכנית הרובע הבינלאומי צפויות לשנות את פני האזור. יחד עם זאת, לשיטתם, יש לבחון את מאפייני המיקום באופן נקודתי, ואין לגזור מסקנות מהשוואה לשכונות הדרומיות.

עוד טוענים כי הנחיתות של שטחי התעסוקה בתכניות תמ״ל אינה נובעת רק מהיקפם המצומצם, אלא בעיקר מעירוב השימושים, במסגרתו קומת התעסוקה ממוקמת בין מסחר למגורים. לשיטתם, מיקום זה מוביל לכך שמדובר בקומה נחותה מבחינת איכות ושימושיות.

לטענת שמאי המבקשת, ההשוואה למרכז צים בגני תקווה אינה רלוונטית, שכן מדובר במרכז מסחרי גדול ומנוהל, ולא בקומה מסחרית בבניין תעסוקה. לשיטתם, מדובר במתחם הכולל מספר קומות, מערכות תפעוליות כגון מדרגות נעות ומעליות, וכן ניהול ותפעול מרכזי, בשונה מהנכס הנדון, בו מדובר בקומה מסחרית בבניין בודד.

מקדם הפחתה לחנויות עורפיות:

בתגובה לטענת שמאית המשיבה, מסכימים שמאי המבקשת כי נפלה טעות בשומתם (סעיף 8.2, עמ' 16), במסגרתה הובא בחשבון שטח של שתי חנויות עורפיות בלבד, בעוד שעל פי השרטוט מדובר בשלוש חנויות.

עוד מציינים כי אמנם אחת החנויות הינה חנות פינתית, ואולם לשיטתם חזיתו העיקרית של הבניין הינה מכיוון דרום, ומשכך גם החנות השלישית, על אף מיקומה הפינתי, יש לראותה כחנות עורפית.

לטענתם, תיקון טעות זו מוביל לעדכון המקדם המשוקלל לשטחי המסחר לשיעור של 0.92 (במקום 0.96).

בהתייחס לטענה כי לא בוצעה הפחתה בגין עורפיות במסגרת ניתוח המכרז, מציינים כי אכן בניתוח זה לא בוצעה הבחנה כאמור, שכן ערכי השווי הנגזרים מהמכרזים מגלמים את כלל מאפייני המגרש. לדבריהם, ההתאמה בגין עורפיות בוצעה במסגרת ניתוחים אחרים, ובפרט במסגרת חילוץ השווי מדמי שכירות למסחר במרכז העיר.

לטענת שמאי המבקשת, הטענה לפיה במסגרת תכניות תמ"ל השווי המשוקלל למסחר מגלם גם חנויות עורפיות אינה נכונה, שכן מדובר בחזיתות מסחריות, בהן שטחי המסחר פונים לחזית ואינם כוללים חנויות עורפיות.

13.1.3. **<u>עלות עודפת להקמת מקומות חניה למסחר</u>**

לטענת שמאי המבקשת, תוספת שטחי מסחר, הן עיליים והן תת-קרקעיים, מחייבת הקצאת מקומות חניה נוספים, ולפיכך הובאה בחשבון עלות הסדרת מקומות חניה לתוספת זו.

לעמדתם, בניגוד לשטחי תעסוקה, בהם ניתן למכור את מקומות החניה בנפרד, בשטחי מסחר החניות אינן נמכרות ומהוות חלק בלתי נפרד מהמוצר המסחרי, כך ששווי המסחר כולל בתוכו את רכיב החניה.

עוד מציינים כי בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, לשטחי המסחר יוקצו כ-70 מקומות חניה, בגינם לא צפויה גביית תשלום, למעט אפשרות לגבייה עבור חניה מעבר לפרק זמן מוגבל. עם זאת, לטענתם, היקף ההכנסות הצפויות, ככל שתהיינה, מתקזז אל מול עלויות הפעלת החניון, לרבות ארנונה, ניקיון, ביטוח ותחזוקה.

בנסיבות אלו, לטענתם, רכיב החניה אינו תורם לשווי, ומנגד יש להביא בחשבון את עלות הקמתו במסגרת התחשיב, כך שקיימת עלות עודפת בגין הקמת מקומות החניה לשטחי המסחר.

עוד מציינים כי גם למקומות החניה המשויכים לשטחי התעסוקה קיימת עלות עודפת במיקום הנדון, ואולם עלות זו אינה משתנה בין המצב התכנוני הקודם למצב החדש, ומשכך אינה משפיעה על ההשבחה ולא הובאה בחשבון.

שמאי המבקשת עורכים השוואה בין תקן החניה הנדרש לשטחי המסחר במצב החדש, בהתאם לבקשה להיתר בנייה, לבין המצב הקודם בהתאם לתכניות תמל/1087 ותמל/1/1087, כמפורט להלן:

תקן חניה מצב קודם					
שימוש	**שטח**	**תקן**	**חניה**	**חניות נגישות**	**חניה תפעולית**
מסחר		1: 30	0		
הסעדה (מסחר)[10]	160 מ״ר	1: 10	16		
תעסוקה	10,080 מ״ר	1: 60	168		
סה״כ			**184**	**7**	

תקן חניה בהתאם לבקשה להיתר					
שימוש	**שטח**	**תקן**	**חניה**	**חניות נגישות**	**חניה תפעולית**
מסחר	1,660 מ״ר	1: 30	56		
הסעדה (מסחר)	140 מ״ר	1: 10	14		
תעסוקה	10,080 מ״ר	1: 60	168		
סה״כ			**238**	**7**	**4**

לטענת שמאי המבקשת, עלות הקמה למ״ר במרתף, בהתאם למחירון דקל ולמחירון לשכת שמאי המקרקעין, עומדת על כ-3,200 ₪, ובתוספת עלויות עקיפות מתקבלת עלות של כ-4,160 ₪ למ״ר.

לטענתם, בהתאם לבקשה להיתר, שטח המרתף הכולל עומד על 8,709.32 מ״ר, כך שלאחר הפחתת שטחי אחסנה ושטח עיקרי, מתקבל שטח המיועד לחניה בהיקף של 8,088.99 מ״ר.

לטענתם, בהתאם למאזן החניה, מספר מקומות החניה במרתף הינו 247, ומשכך שטח ממוצע למקום חניה עומד על כ-33 מ״ר.

במצב החדש, שמאי המבקשת בוחנים את עלות הקמת החניות לשטחי המסחר על בסיס 70 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-2,310 מ״ר ובהתאם לעלות הקמה של 4,160 ₪ למ״ר, כך שמתקבלת עלות כוללת בסך של כ-9,609,600 ₪.

במצב הקודם, נבחנת עלות זו ביחס ל-16 מקומות חניה לשטחי מסחר, אשר בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל משקפים עלות עודפת בסך של כ-2,196,480 ₪.

13.1.3.1. **<u>תגובת שמאי המבקשת לשומת שמאית המשיבה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, תוספת שטחי המסחר גוררת בהכרח תוספת מקומות חניה, כאשר עלות הקמתם עולה על התמורה הנגזרת מהם.

לדידם, לא ניתן למכור את מקומות החניה המשויכים לשטחי המסחר, ומשכך עלות הקמתם מהווה עלות עודפת.

[10] לטענת שמאי המבקשת, על הצד המחמיר הונח כי כלל שטחי המסחר במצב הקודם ישמשו לצרכי הסעדה.

עוד מציינים כי במסגרת חילוץ מרכיב הקרקע הובאה בחשבון עלות בניה זהה לשטחי משרדים ולשטחי מסחר, וזאת על אף שגובה חלל המסחר (כ-6.12 מ') גבוה משמעותית מגובה שטחי התעסוקה (כ-3.37 מ').

לפיכך, לטענתם, עלות ההקמה לשטחי מסחר גבוהה יותר.

עם זאת, מציינים כי גם הם ערכו את החישוב בהתאם לאותה שיטה, על בסיס עלות בניה של כ-8,000 ₪ למ"ר, שאינה כוללת הקמת מרתף.

בתגובה לשאלת הח"מ האם כלל עלויות הקמת החניות מהוות עלות עודפת והאם צפויה גביית תשלום בגין החניות, השיבו שמאי המבקשת כי לא ניתן לקבוע בשלב זה האם ייגבה תשלום עבור חניות המסחר. לדבריהם, ההנחה כי לא תתבצע גבייה מבוססת על הערכת היזמים, לפיה כ-70 מקומות החניה לא יניבו הכנסות, ואולם מדובר בצפי בלבד, בהיעדר נתונים בפועל.

13.1.4. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח מסחר בקומת הקרקע ברוטו	176 מ"ר	1	₪ 6,100	₪ 1,073,600
שטח לתעסוקה בקומות ברוטו	13,104 מ"ר	1	₪ 2,013	₪ 26,378,352
סה"כ				₪ 27,451,952
עלות חניות למסחר	16 חניות	528 מ"ר	₪ 4,160	₪ 2,196,480
שווי מצב קודם				**₪ 25,255,472**
מצב חדש	**שטח**	**מקדם**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח מסחר בקומת הקרקע ברוטו	1,308.87 מ"ר	1	₪ 6,100	₪ 7,984,095
שטח למסחר בקומת המרתף ברוטו	651.97 מ"ר	0.3	₪ 6,100	₪ 1,193,105
שטח לתעסוקה בקומות ברוטו	13,104.00 מ"ר	1	₪ 2,013	₪ 26,378,352
תוספת מרפסות	899.72 מ"ר	0.2	₪ 2,013	₪ 362,227
סה"כ				₪ 35,917,779
עלות חניות למסחר	70 חניות	2,310 מ"ר	₪ 4,160	₪ 9,609,600
שווי מצב חדש				**₪ 26,308,179**
השבחה				**₪ 1,052,707**

13.2. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

13.2.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

שמאית המשיבה בחנה את ההשבחה ביחס למימוש בפועל של השטחים העיקריים שאושרו בבקשה להיתר נשוא ההליך דנן.

בהתייחס לשטחי המסחר בתת הקרקע, בחנה את תוספת השטחים במסגרת התכנית הנדונה בהתאם להיקף השטחים המבוקשים בבקשה להיתר בנייה, כאשר לצורך כך יוחס מקדם אקו' למסחר בקומת מרתף בהתאם למחקר דלפי (2020) של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, לפיו מקדם ממוצע עומד על כ-54%.

לעניין שטחי המרפסות לתעסוקה, יוחס קדם אקו' למרפסות בשיעור של 0.35, וזאת בהתבסס על שומה מכרעת של הגב' אוולין דודזון (בגוש 30075 חלקה 165, יפו 216, ירושלים), במסגרתה הובא בחשבון מקדם למרפסת גג פתוחה בשיעור של 30% משטח עיקרי. לשיטתה, בענייננו מדובר במרפסות זיזיות בעלות יציאה ישירה מהמשרדים, ולפיכך יוחס מקדם גבוה יותר.

13.2.1.1. **<u>תגובת שמאית המשיבה לשומת שמאי המבקשת</u>**

העמסת שטחי שירות למסחר:

שמאית המשיבה חולקת על קביעת שמאי המבקשת, לפיה יושם יחס ברוטו-נטו בשיעור של 10% לשטחי מסחר, וסבורה כי מדובר במקדם נמוך שאינו מתיישב עם דרישות התכנון העדכניות.

בהקשר זה מפנה שמאית המשיבה לדוגמאות מפרויקטים הכוללים עירוב שימושים בשכונה הנדונה, אשר לשיטתה מצביעות על שיעור גבוה יותר של שטחי שירות ביחס לשטחי מסחר:

1. מגרש 310, גו"ח 4228/30-32, הכולל עירוב שימושים של מגורים ומסחר בקומת הקרקע - יחס שטחי השירות לשטח עיקרי עומד על כ-98%. מתשריט ההיתר עולה כי שטח הממ"ק בלבד מהווה כ-10%, וזאת ללא הבאת בחשבון מחסנים, מערכות טכניות, מעברים ורכיבים נוספים.
2. מגרש 311, גו"ח 4228/32,33,38,47, הכולל אף הוא עירוב שימושים של מגורים ומסחר בקומת הקרקע - יחס שטחי השירות לשטח עיקרי עומד על כ-92%.

לטענתה, נתונים אלה תומכים בעמדתה כי שיעור שטחי השירות גבוה מהשיעור שנקבע על ידי שמאי המבקשת.

מקדם שווי בגין שטחי מסחר בקומת המרתף:

לגישת שמאית המשיבה, התכנית אינה מגבילה את השימוש בקומת המרתף למטווח בלבד, אלא מתירה שימוש זה כחלק ממגוון שימושים אפשריים, ככל הנראה לבקשת יוזמת התכנית.

עוד מציינת כי המקדם שנקבע בשומתה מבוסס על מחקר דלפי.

בנוסף, מציינת כי בתקופה הנוכחית חלה מגמה של גידול בהתחמשות אזרחים בנשקים פרטיים, אשר מובילה, לשיטתה, לעלייה בביקוש למתחמי מטווחים לצורך חידוש רישוי ואימונים שוטפים.

בנוסף טוענת כי הוראות התכנית אינן קובעות באופן מפורש איסור על מסחר קמעונאי, וכי לשיטתה קיימת עמימות בפרשנות ההוראות לעניין זה.

כמו כן, טוענת כי קיים ביקוש לשטחי מסחר תת-קרקעיים, בין היתר לשימושים כגון מגרשי פאדל, אזורי משחקים ופעילויות ספורט, הדורשים שטחים גדולים, ולפיכך אין לראות בשטחים אלה כבעלי שווי נמוך בהכרח.

סבירות גובה ההשבחה בשומת שמאי המבקשת:

לטענת שמאית המשיבה, היקף ההשבחה שנקבע על ידי שמאי המבקשת אינו סביר ואינו משקף את תוספת הזכויות המשמעותית שניתנה במסגרת התכנית. לשיטתה, תוספת של למעלה מ-1,000 מ״ר מסחר עילי ומאות מ״ר נוספים למסחר תת-קרקעי אינה יכולה להתבטא בהשבחה של כ-1 מיליון ₪ בלבד, וזאת בשים לב לכך שהיזם יזם תכנית חדשה, עיכב את הפרויקט ונשא בעלויות מימון, דבר המלמד על ציפייה להשבחה מהותית יותר.

13.2.2. **<u>ערכי שווי</u>**

13.2.2.1. **<u>שווי בסיסי למסחר</u>**

שמאית המשיבה אמדה שווי מ״ר מבונה למסחר בהתבסס על מספר מקורות השוואה, תוך יישום גישות שומה שונות: ניתוח מכרזי רמ״י בשכונת גני אביב הנדונה, במסגרתם שווקו מגרשים בתחום תכנית תמל/1087, לרבות המגרש מושא ההערכה; עסקאות השוואה ליחידות מסחריות במרכז העיר לוד; וכן נתוני היצע לדמי שכירות ליחידות מסחריות מרחבי העיר לוד מאתר יד 2.

להלן פירוט בסיסי ההשוואה עליהם הסתמכה שמאית המשיבה לאומדן שווי מ״ר מבונה למסחר:

מכרז רמ״י מס׳ 147/2022 בשכונת גני אביב למגרשי תעסוקה עם חזית מסחרית:

שמאית המשיבה הסתמכה על ניתוח מכרזי רמ״י בשכונת גני אביב, במסגרתם שווקו מגרשים למסחר ולתעסוקה בתחום תכנית תמל/1087.

בהתאם לתקן שמאי מס׳ 3, ציינה כי הגישה המועדפת להערכת שווי של נכס לא בנוי הינה גישת ההשוואה.

במסגרת זו, ניתחה את תוצאות המכרזים לצורך גזירת שווי מ״ר מבונה למסחר, תוך שימוש במקדמים אקו׳ כדלקמן: מסחר - 100%, תעסוקה - 25%.

<u>להלן ניתוח המכרז</u>:

מס׳ מכרז	תאריך מכרז	מס׳ מתחם	תכנית	מגרשים	סכום הצעה	עלויות פיתוח	עלות כוללת פיתוח
147/2022	31/08/2022	62852	תמל/1087	902	₪ 17,555,556	₪ 36,371,612	₪ 53,927,168
147/2022	31/08/2022	62852	תמל/1087	903	₪ 7,556,720	₪ 19,034,091	₪ 26,590,811

מגרש	סה״כ שטחי מסחר עיקריים	סה״כ שטחי תעסוקה עיקריים	סה״כ שטח אקו׳	שווי למ״ר מבונה
902	940 מ״ר	18,060 מ״ר	5,455 מ״ר	₪ 9,886
903	160 מ״ר	10,080 מ״ר	2,680 מ״ר	₪ 9,922

עסקות מכר ליחידות מסחריות במרכז העיר לוד:

שמאית המשיבה מציינת כי לא אותרו עסקאות של יחידות מסחריות בשכונה הנדונה, ומשכך ערכה סקר וניתוח של עסקות השוואה ליחידות מסחריות שנמכרו במרכז העיר לוד.

להלן ניתוח עסקות המכר:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	ייעוד	קומה	שנת בנייה	שטח בנוי	שווי מכירה	שווי למ"ר בנוי
04/05/2025	3962	99	הרצל 23	חנות	קרקע	1970	78 מ"ר	₪ 2,343,000	₪ 30,038
30/05/2024	3692	50	הרצל 31	חנות	קרקע	1996	27 מ"ר	₪ 650,000	₪ 24,074
13/02/2024	3961	8	רבי עקיבא 9	חנות	קרקע	1960	53 מ"ר	₪ 1,175,000	₪ 22,170
22/02/2023	3961	18	הנשיא 2	חנות	קרקע	1970	22 מ"ר	₪ 780,000	₪ 35,455

שמאית המשיבה מציינת כי מנתוני הסקר עולה ששווי מ"ר בנוי למסחר נע בגבולות של 27,000 ₪.

שווי מ"ר בנוי למסחר	₪ 27,000
שיעור רווח יזמי	20%
שווי מ"ר בנוי ללא רווח יזמי	₪ 22,500
עלות בנייה למ"ר	₪ 7,987
שווי מ"ר מבונה	₪ **14,513**

על בסיס גישת ההשוואה, בהסתמך על נתוני מכרזי רמ"י ועסקות השוואה ליחידות מסחריות, קבעה שמאית המשיבה שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של **10,000** ₪.

נתוני היצע לדמי שכירות ליחידות מסחריות מאתר יד 2:

שמאית המשיבה מציינת כי מאחר והמתחם הנדון טרם אוכלס, לא קיימים נתוני היצע של חנויות ושטחי מסחר במתחם, ומשכך נאספו על ידה נתוני היצע של חנויות ושטחי מסחר המוצעים להשכרה ברחבי העיר לוד.

כתובת	קומה	שטח בנוי	מחיר היצע	דמ"ש למ"ר
שדרות הציונות 1	קרקע	60 מ"ר	₪ 6,500	₪ 108
שדרות הציונות 1	קרקע	44 מ"ר	₪ 3,800	₪ 86
דוד רמז 3	קרקע	40 מ"ר	₪ 4,200	₪ 105
שכונת נווה זית	קרקע	38 מ"ר	₪ 5,500	₪ 145
שכונת נווה זית	קרקע	40 מ"ר	₪ 5,300	₪ 133
שדרות צה"ל	קרקע	30 מ"ר	₪ 4,000	₪ 133
בעל התניא	קרקע	40 מ"ר	₪ 4,800	₪ 120
רחוב הרצל	קרקע	60 מ"ר	₪ 5,500	₪ 92

לשיטת שמאית המשיבה, נתוני ההיצע משקפים דמי שכירות ממוצעים למ"ר מסחר בגבולות של כ-115 ₪ לחודש. בסיכום הנתונים, ובהתבסס על שיעור היוון של 6.5% למסחר (בהתאם לנתוני השמאי הממשלתי ותוך התאמה למיקום), נאמד שווי מ"ר בנוי למסחר בגבולות של כ-21,275 ₪.

שווי מ״ר בנוי	21,275 ₪
ניכוי יזמות (20%)	17,729 ₪
הפחתת עלויות בנייה	7,987 ₪[11]
שווי מ״ר מבונה	**9,742 ₪**

להלן שווי מ״ר מבונה כפי שנגזר משקלול שתי הגישות - גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות:

גישה	שווי מ״ר מבונה	משקל	שווי מ״ר מבונה משוקלל
גישת ההשוואה	10,000 ₪	60%	6,000 ₪
גישת היוון הכנסות	9,742 ₪	40%	3,897 ₪
סה״כ שווי מ״ר מבונה משוקלל			**9,897 ₪**

בהתאם לשקלול בין גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, קבעה שמאית המשיבה שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 9,897 ₪, ולאחר הפחתה בשיעור של 5% בגין היקף שטחי המסחר (מקדם 0.95), נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 9,402 ₪.

13.2.2.2. **<u>שווי בסיסי לתעסוקה</u>**

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה נגזר משווי מ״ר מבונה למסחר, באמצעות יישום מקדם שווי לתעסוקה. שמאית המשיבה מייחסת מקדם שווי למשרדים ביחס לשווי המסחר בשיעור של 0.25, המשקף שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך של כ-2,350 ₪.

13.2.2.3. **<u>תגובת שמאית המשיבה לשומת שמאי המבקשת</u>**

מקדם שווי לשטחי תעסוקה ביחס לשטחי מסחר:

שמאית המשיבה חולקת על עמדת שמאי המבקשת, לפיה מקדם השווי הראוי לשטחי תעסוקה עומד על 33% ביחס לשטחי מסחר, ומציינת כי יחס זה אינו משקף את היחס הראוי בעיר לוד.

בהקשר זה מפנה שמאית המשיבה להחלטות שמאים מכריעים בעיר לוד, המבטאים לשיטתה יחס שונה בין שימושים.

כך, בהחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז (גו״ח 4000/23 ו-4000/26, מגרשים 216 ו-314 בשכונת גני אביב), נותחו מכרזי רמ״י הכוללים שטחי מסחר, להם יוחס מקדם בשיעור של 300% ביחס למגורים. השווי שנקבע למגורים (שוק חופשי) עמד על 7,870 ₪ למ״ר, ללא מע״מ וללא פיתוח.

עוד מפנה להחלטת השמאית המכריעה גב׳ אורית גלן (גו״ח 7350/92), במסגרתה נותחו מכרזי רמ״י הכוללים שטחי מסחר, להם יוחס מקדם בשיעור של 150% ביחס למגורים. השווי שנקבע למגורים (שוק חופשי) עמד על 7,000 ₪ למ״ר, ללא מע״מ וללא פיתוח.

[11] עלות הבנייה נקבעה בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי המכריע מר יעקב הלוי (גוש 6320, חלקות 173-170, פתח תקווה), למועד קובע מיום 30/04/2024, ובהתאם לעלויות בנייה לפי חוברת דקל, לפיהן עלות מעטפת למשרדים הינה 5,120 ₪ למ״ר, בתוספת מקדם לשטחי שירות (1.3) ועלויות עקיפות (1.2).

שמאית המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים נוספות בעיר לוד, במסגרתן נקבעו יחסי המרה בין שווי שטחי מסחר לשטחי תעסוקה, כמפורט להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תכנית	עיר	מקדם תעסוקה ביחס למסחר
מרדכי דדון	חלקות שונות/4024	תמ"ל/2002/ב'	לוד	13%
יעל הרון	חלקות שונות/4024	תמ"ל/2002/ב'	לוד	13%
יגאל יוסף	5902/15	תמ"ל/2002/ב'	לוד	13%
אלי כהן	5907/9	תמ"ל/2002/ב'	לוד	13%
דנה שיחור	4024/523	תמ"ל/2002/א'	לוד	22%
אורית גלן	4024/557	תמ"ל/2002/א'	לוד	22%

מעבר לאמור, שמאית המשיבה אינה מסכימה עם עמדת שמאי המבקשת, לפיה במיקום הנדון קיים יתרון לשטחי משרדים על פני שטחי מסחר, בשל הסמיכות לשכונת מגורים ולתחנת רכבת.

לגישתה, מדובר בשכונה מובילה ברמת הביקושים וברמת המחירים, המאופיינת כשכונת מגורים חדשה, אשר לצורך תפקודה התקין מחייבת הקצאה מספקת של שטחי מסחר שכונתיים חיוניים, כגון מזון, שירותים יומיומיים, פארם, בתי קפה ושירותים קהילתיים.

לדידה, בהיעדר שטחי מסחר זמינים ונגישים, נוצרת תלות במרכזים מסחריים מרוחקים ובלב העיר, מצב הפוגע באיכות החיים של התושבים, מגדיל עומסי תנועה ואינו עולה בקנה אחד עם עקרונות תכנון עירוני עדכניים.

עוד מציינת כי שטחי מסחר שכונתיים נהנים מביקוש יציב ומתמשך, הנשען על אוכלוסייה קבועה הצורכת שירותים יומיומיים, וזאת בניגוד לשטחי משרדים, אשר תלויים במשתנים כלכליים רחבים, ברמות תעסוקה, במגמות של עבודה היברידית ובמיקומם ביחס למרכזי עסקים.

לעמדתה, בפועל, בשכונות מגורים חדשות, שטחי משרדים מציגים לא אחת שיעורי תפוסה נמוכים יותר, בעוד ששטחי מסחר בקומת הקרקע מהווים עוגן כלכלי ופונקציונלי לשכונה.

<u>התייחסות לטענות שהועלו מטעם שמאי המבקשת</u>:

שמאית המשיבה חולקת על טענת שמאי המבקשת, לפיה הנכס ממוקם מחוץ לשכונה או בשוליה. לשיטתה, המגרש מצוי בתחום השכונה ולא בשוליה, במיקום איכותי, בסמיכות למגרשי מגורים קיימים ומתוכננים.

לטענתה, בסמיכות למגרש הנדון מצויים מגרשי מגורים, ומדרום קיימת שכונת מגורים נוספת הכוללת יחידות דיור צמודות קרקע, כחלק מהרחבת שכונת גני אביב, וכן בנייה רוויה נוספת במגרשים הסמוכים להם.

לגישתה, מדובר במיקום מרכזי המשרת הן את מתחם הרובע הבינלאומי והן את שכונת גני אביב והרחבתה, וכן נהנה מנגישות למשתמשים המגיעים מתחנת הרכבת הסמוכה.

על כן, לתפיסתה, מיקום שטחי המסחר בנכס עדיף אף על פני שטחי מסחר המשולבים בבנייני המגורים במתחם הרובע הבינלאומי.

לטענתה, קיימות שכונות חדשות, כדוגמת גני תקווה (מרכז צים), בהן משולבים שטחי תעסוקה ומסחר המהווים מוקד משיכה משמעותי ומושכים קהל רב. לדבריה, מרכזים מסוג זה הופכים למוקדי בילוי משפחתיים, ולא רק למוקדים של צריכה יומיומית.

לשיטתה, מיקום המגרש בשולי השכונה אינו מהווה חסרון, אלא דווקא מיקום המושך קהל לשהייה ממושכת ולפעילות פנאי.

עוד מציינת כי קיימת סתירה בטענות שמאי המבקשת, אשר מחד טוען כי תושבי השכונה לא יגיעו לשטחי המסחר בשל מיקומם, ומאידך סבור כי אותם תושבים כן יגיעו לשטחי המשרדים, בין היתר באמצעות אופניים.

בנוסף מציינת כי מתחם הרובע הבינלאומי מהווה שכונת מגורים מובילה בלוד, הן מבחינת רמות מחירים והן מבחינת ביקושים וקצב שיווק.

לטענתה, האוכלוסייה הצפויה לאכלס את השכונה הינה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה יחסית, לרבות עובדי הייטק, רופאים ואנשי קבע.

לטענתה, שווי המסחר שנקבע על ידי שמאי המבקשת אינו מתיישב עם מאפייני הסביבה ואף אינו תואם שומות מכריעות שנערכו באזורים נחותים יותר ובמועדים מוקדמים יותר.

באשר לשטחי התעסוקה, חולקת שמאית המשיבה על הטענה כי בתכניות תמ"ל מדובר בשטחי תעסוקה פחות איכותיים בשל היקפם המצומצם או מיקומם בקומות ביניים. לדבריה, במרבית המקרים מדובר ביותר מקומה אחת של תעסוקה, וגם אם מדובר בהיקף מצומצם, אין בכך כדי להעיד בהכרח על איכות נמוכה או שווי נמוך יותר.

לגישתה, מגמות התכנון המודרני תומכות בעירוב שימושים, הכולל שילוב של מסחר, מבני ציבור ושימושים נוספים בקומות התחתונות, מעליהם שטחי תעסוקה, ולבסוף קומות מגורים.

מקדמי התאמה שיושמו לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה:

שמאית המשיבה מציגה התייחסות למקדמי ההתאמה שיושמו בשומת שמאי המבקשת, כדלקמן:

<u>מקדם הפחתה להיקף שטחי מסחר ומקדם היצף שטחי מסחר</u>:

שמאית המשיבה מציינת כי שמאי המבקשת יישם הפחתות בגין היקף שטחי המסחר וכן בטענה להיצף שטחי מסחר.

לגישתה, שמאי המבקשת לא הרים את נטל ההוכחה ביחס להתאמות הנטענות על ידו.

לראייתה, עצם הצגת רשימת שטחי המסחר בשכונה אינה מהווה ראיה לקיומו של היצף המשפיע על ירידת ערך.

עוד מציינת כי השכונה כוללת כ-11,000 יחידות דיור, וכי לא הוצגה על ידי שמאי המבקשת כל בדיקה כלכלית המצביעה על כך שהיקף שטחי המסחר חורג מהנדרש עבור אוכלוסייה בהיקף זה. לפיכך, לשיטתה, מדובר בטענה כללית שאינה מבוססת, אשר אין מקום להסתמך עליה לצורך הפחתת שווי.

שמאית המשיבה מציינת כי השווי הבסיסי בשומתה מבוסס על ניתוח מכרזי רמ"י, עסקאות השוואה והיוון הכנסות.

עוד נטען כי השווי המשוקלל שנקבע בשומתה משקף את היקף שטחי השירות, ומשכך מדובר בשווי סביר והוגן, שאין מקום ליישם לגביו מקדמי הפחתה נוספים.

עוד מפנה שמאית המשיבה לשומות מכריעות רבות בעיר לוד, בהן נקבע שווי למ״ר מבונה במתחמי פינוי-בינוי הכוללים שטחי מסחר בהיקפים נרחבים בשכונות מגורים, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	תכנית	עיר	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה למסחר
מרדכי דדון	חלקות שונות/4024	תמ״ל/2002/ב׳	לוד	08/12/2020	₪ 6,890
יעל הרון	חלקות שונות/4024	תמ״ל/2002/ב׳	לוד	08/12/2020	₪ 6,890
יגאל יוסף	5902/15	תמ״ל/2002/ב׳	לוד	08/12/2020	₪ 6,890
אלי כהן	5907/9	תמ״ל/2002/ב׳	לוד	08/12/2020	₪ 6,890

שמאית המשיבה מדגישה כי מדובר בשומות מכריעות שמועדן הקובע הוא שנת 2020, וכי מיקומן נחות באופן משמעותי ביחס לנכס הנדון. לפיכך, לשיטתה, ניתן ללמוד מהן כי אין מקום ליישם הפחתה בגין גודל.

עוד מציינת כי שומות אלו כללו, בדומה לנכס הנדון, שטחי מסחר בהיקפים נרחבים.

<u>מקדם הפחתה לחנויות עורפיות</u>:

שמאית המשיבה חולקת על קביעת שמאי המבקשת, אשר יישם הפחתה בשיעור של 80% לחנויות עורפיות.

לגישתה, בניתוח מכרזים מתקבל שווי משוקלל המגלם את כלל המיקומים במרכז מסחרי, וכך גם במסגרת הכרעות שמאים מכריעים, ומשכך אין מקום ליישום מקדמי הפחתה נוספים.

בהקשר זה מציינת כי אף שמאי המבקשת עצמו, במסגרת ניתוח מכרזי רמ״י, לא הבחין בין שטחים חזיתיים לשטחים עורפיים.

עוד מציינת כי דפוסי הצריכה כיום השתנו, וכי מסחר אקראי המבוסס על חשיפה לחנות מהרחוב הולך ופוחת. לדבריה, עיקר הפעילות המסחרית מתרכזת כיום במרכזים מסחריים סגורים או פתוחים, כאשר רכישות ספונטניות במהלך שיטוט ברחוב הינן מצומצמות ומאפיינות בעיקר אזורים ייחודיים כגון טיילות, מרכזים ותיקים ומדרחובים, ולא אזורים כדוגמת מיקום הנכס הנדון. לשיטתה, הלקוחות מגיעים לחנויות על בסיס צורך מוגדר מראש, כאשר הנוכחות המסחרית נתמכת בפרסום, לרבות ברשתות החברתיות.

בנוסף, מציינת כי מבחינה תכנונית מדובר במגרש פינתי, וכי בפועל ניתן להגדיר שתי חנויות בלבד כעורפיות, ולא שלוש חנויות כפי שסומנו בשומת המבקשת.

13.2.3. **<u>עלות עודפת להקמת מקומות חניה למסחר</u>**

שמאית המשיבה מציינת כי תוספת שטחי מסחר אכן מחייבת הקצאת מקומות חניה נוספים, ואולם הקצאה זו אינה מהווה ״עלות עודפת״ בלבד, אלא השקעה תפעולית התורמת לשיפור תפוסה, להגברת התחלופה המסחרית ולאפשרות גביית דמי שכירות גבוהים יותר.

לגישתה, חנויות הפועלות ללא זמינות חניה מספקת עלולות לסבול מירידה בביקוש, בשווי וביציבות ההכנסות, בעוד ששטחי מסחר המלווים בהיצע חניה נאות נהנים מיתרון תחרותי מובהק.

עוד מציינת כי השומות המכריעות אליהן הפנתה לעיל משקפות תכניות הכוללות דרישות לחניה תת-קרקעית, ומשכך השווי שנקבע במסגרתן מגלם את עלות הקמת החניות.

13.2.4. **<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>**

מהות	שטחי בנייה	מקדם אקו'	שטח אקו'
מסחר בקומת הקרקע	1,029.88 מ"ר	100%	1,029.88 מ"ר
מסחר בקומת המרתף	592.70 מ"ר	54%	320.06 מ"ר
מרפסות למשרדים	224.93 מ"ר	35%	78.73 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,428.66 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			9,897 ₪
מקדם הפחתה להיקף שטחי המסחר (5%)			95%
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה			9,402 ₪
השבחה			**13,432,398** ₪
היטל השבחה			***6,716,199*** ₪

13.3. **<u>הכרעה</u>**

13.3.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

התכנית הנדונה מהווה תכנית נקודתית למגרש נשוא ההחלטה, שמטרתה להתיר תוספת זכויות בנייה לשטחי מסחר ולמרפסות.

במצב הקודם, היקף שטחי הבנייה למסחר, בהתאם לתכניות תמ"ל/1087 ותמ"ל/1/1087, עמד על 160 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת בלבד. לעומת זאת, במצב החדש, בהתאם לתכנית 406-1282649, היקף שטחי הבנייה למסחר עומד על 1,200 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת וכן 600 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

בנוסף לשטחי המסחר, נוספו זכויות בנייה למרפסות בהיקף של כ-1,300 מ"ר.

<u>להלן התייחסותי לכל אחד ממרכיבי ההשבחה</u>:

<u>תוספת שטחי מסחר עיליים</u>:

בחינת ההשבחה תיערך ביחס לתוספת שטחי המסחר העיקריים העיליים במסגרת התכנית הנדונה, אשר הגדילה את היקף השטח מ-160 מ"ר ל-1,200 מ"ר, ובכפוף למימוש בפועל בבקשה להיתר בנייה של שטח עיקרי בהיקף של 1,189.88 מ"ר.

<u>התאמה לעורפיות שטחי מסחר</u>:

חלק משטחי המסחר פונים לעורף המבנה לכיוון שצ"פ, בעוד יתרת שטחי המסחר פונים לחזית לרחוב. השטחים העורפיים פונים לשצ"פ המוגדר בתכנית תמ"ל/1/1087 (תא שטח 622).

לאור נחיתותם של שטחי המסחר העורפיים ביחס לשטחי המסחר החזיתיים, מתקבלת עמדת שמאי המבקשת לפיה יש ליישם הפחתה בגין שטחים אלה.

החנויות העורפיות הן חנויות 1 ו-2 בהתאם לבקשה להיתר, בשטח כולל של 221.8 מ״ר (108.73 מ״ר ו-113.07 מ״ר, בהתאמה).

על אף שהשטחים העורפיים פונים לשצ״פ וחלקם מצויים בסמיכות לחזית, נקבע עבורם מקדם התאמה בשיעור של 0.8 בגישה זהירה ובהתאם לעמדת שמאי המבקשת.

לפיכך, יישום מקדם ההפחתה האמור ביחס לשטחים אלה בלבד.

<u>התאמה לגודל והיצף שטחי מסחר</u>:

במסגרת המצב התכנוני החדש חל גידול בהיקף שטחי המסחר, לפיכך נקטו שמאי הצדדים במקדמי התאמה לגודל.

במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית תמ״ל/1/1087 עולה כי המבקשת ביקשה להגדיל את שטחי המסחר כבר בשלב זה; ואולם, בהתאם לקביעת חוקר התכנית, נקבע כי תוספת שטחי המסחר תאושר רק במסגרת תכנית מפורטת.

עוד עולה כי המבקשת (סונרה) טענה במסגרת הליך ההתנגדויות כי תוספת שטחי המסחר נדרשת לשם ניצול יעיל של החזית המסחרית, זאת על רקע מיקומו הייחודי של המגרש בפינת רחובות ובסמיכות לתחנת רכבת.

מן האמור עולים שניים: ראשית, המבקשת סבורה כי מיקום שטחי המסחר הינו מיקום אטרקטיבי ובעל יתרון שיווקי; ושנית, כי על רקע מיקום זה קיימת כדאיות כלכלית בהגדלת היקף שטחי המסחר.

בנוסף, מפרוטוקול ישיבת הוועדה הארצית לשמיעת התנגדויות (ותמ״ל) מיום 13/09/2023 עולה כי הבקשה לתוספת שטחי המסחר הוגשה ביוזמת המבקשת ובתמיכת הוועדה המקומית, וכן כי היקף של 160 מ״ר מסחר הינו מצומצם ואינו מאפשר תכנון מסחרי ראוי.

עוד עולה כי הרחבת שטחי המסחר נתמכה גם על ידי גורמי התכנון, אשר סברו כי ניתן ואף ראוי להגדיל את היקף שטחי המסחר, לרבות פיתוח מסחר הפונה לשצ״פ, וזאת מתוך תפיסה תכנונית עדכנית ובהתבסס על ניסיון מצטבר ופרויקטים מתפתחים בסביבה.

אדריכל העיר ציין כי כיום קיימת הבנה תכנונית רחבה יותר, לרבות לאור פיתוחים נוספים באזור (ובכלל זה תכנית תמ״ל/1095), המצביעים על אינטנסיביות שימושים גבוהה יותר ועל פוטנציאל עירוני משמעותי.

מן האמור עולה כי קיימת אינדיקציה לביקוש ממשי לתוספת שטחי מסחר במיקום הנדון, וכי הגדלת היקף שטחי המסחר משקפת התאמה לתנאי השוק ולמאפייני הסביבה.

כמו כן, ראוי לציין כי בסביבת הנכס המיידית מצויים מבני מגורים בבנייה נמוכה, המצויים בשלבי בינוי מתקדמים, אשר הוקמו מכוח תכנית לד/751 שאושרה בשנת 2011.

בהתחשב בכך שבמבנים אלה לא הוקצו שטחי מסחר, הרי ששטחי המסחר במגרש הנדון צפויים לשרת גם את אוכלוסיית מבנים אלה, בנוסף ליתרת צרכני הקצה בשכונה.

בנסיבות אלו, הגדלת היקף שטחי המסחר אינה משקפת נחיתות המחייבת התאמה בגין גודל ו/או היצף שטחי מסחר, אלא מגלמת מיצוי של פוטנציאל המיקום והתכנון.

עם זאת, בגישה שמרנית, בשים לב לכך שמכרזי הקרקע עליהם נסמכתי משקפים, בממוצע, שטחי מסחר בהיקף מצומצם מזה המבוקש בעניינו, מצאתי לנכון ליישם הפחתה מתונה. לפיכך, נקבעת הפחתה בשיעור של 5% בגין תוספת השטח העיקרי, המשקפת הפחתה אפקטיבית של 4% בשווי.

מעבר לאמור, אציין כי ההפחתה הנטענת על ידי שמאי המבקשת בגין היצף שטחי מסחר, ככל שרלוונטית, מגולמת ממילא בשווי הבסיסי.

<u>יחס ברוטו נטו</u>:

בחינת ההשבחה ביחס לשטח הסחיר תבוצע בהלימה לאופן ניתוח מקורות ההשוואה, ותוך התאמה ליחסי ברוטו נטו בנכס הנדון על פי הבקשה להיתר, המשקפים יחס ברוטו של כ-10% לשטחי מסחר וכ-35% לשטחי משרדים.

תוספת שטחי מסחר תת"ק:

לאחר שבחנתי את החלטות השמאים המכריעים אליהן הפנו שמאי המבקשת, את מחקר הדלפי אליו הפנתה שמאית המשיבה, וכן את החלטתי הקודמת במודיעין-מכבים-רעות (גו"ח 5896/31), סבורני כי מקדם אקו' סביר למסחר בתת הקרקע, כאשר מדובר במסחר "רגיל" שאינו מוגבל מבחינת השימושים, מצוי בטווח של 0.4-0.5.

ואולם, בעניינו קיימת שונות מהותית הנובעת מהוראות התכנית.

במסגרת הוראות התכנית נקבע כי שטחי המסחר בתת הקרקע יותרו ללא שימושים קמעונאיים, כאשר הותר במפורש שימוש למטווח בתת הקרקע בלבד. מגבלה זו מצמצמת באופן מהותי את מגוון השימושים האפשריים, ומגבילה את השטח לשימושים ייעודיים ומצומצמים.

שימושים אלה מתאפיינים בהיקף פעילות מוגבל ובקהל יעד מצומצם ביחס לשימושי מסחר רגילים, ואינם נהנים מגמישות תפעולית וממגוון שימושים רחב כפי שמתקיים בשטחי מסחר "רגילים", גם כאשר אלו מצויים בתת הקרקע.

בהתאם, במסגרת הבקשה להיתר אף התבקש שימוש למטווח, המלמד על מימוש בפועל של שימוש ייעודי ומוגבל.

בנסיבות אלו, לא ניתן להחיל את טווח המקדמים המקובל למסחר בתת הקרקע, שכן מדובר בשטח בעל פוטנציאל שיווקי וכלכלי נחות באופן מהותי.

לפיכך, ובהתחשב בהיעדר נתוני השוואה ישירים לשימושים מסוג זה, סבורני כי המקדם בו נקטו שמאי המבקשת, בשיעור של 0.3, מצוי בגבולות הסביר, ומשקף באופן ראוי את הפחתת השווי הנובעת ממגבלות השימוש התכנוניות.

שיעור המימוש נבחן בהתייחס לבקשה להיתר בנייה בהיקף של 592.7 מ"ר.

תוספת שטחי מרפסות לתעסוקה:

מכרז רמ"י אינו מגלם שטחי מרפסות, זאת מאחר ואושר מכוח תכנית תמל/1087, אשר אינה כוללת זכויות למרפסות.

בהתאם לכך, גם עסקות ההשוואה ליחידות משרדיות בשכונה הנדונה אינן כוללות מרפסות, שכן אלו מאושרות במסגרת תכניות מפורטות, אשר לא אושרו במגרשי התעסוקה או בכלל בתחום השכונה הנדונה.

התכנית הנדונה מתירה תוספת שטחי מרפסות בהיקף של כ-1,300 מ״ר.

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת תוספת שטח עיקרי למרפסות בהיקף של 899.72 מ״ר בקומות 2-6.

בחנתי את החלטות השמאים המכריעים אליהן הפנו שמאי המבקשת, ומצאתי כי מבחינת אופי הבינוי והשימושים, ובפרט מבנה מסחר ומשרדים בן 6 קומות, ההשוואה הקרובה ביותר לענייננו הינה שומתה של חגית רובינסון בגו״ח 7221/14, אשר קבעה מקדם אקו׳ למרפסות תעסוקה בשיעור 0.3.

בנוסף, בחנתי החלטות שמאים מכריעים נוספות, אשר עוסקות בשטחי תעסוקה ומסחר, ומהן ניתן ללמוד על טווחי המקדמים המקובלים למרפסות תעסוקה:

שמאי מכריע	מהות המגרש	גו״ח	עיר	מקדם מרפסת תעסוקה[12]
יגאל יוסף	מגרש תעסוקה ומסחר	6592/80	הרצליה	0.35
דוד טיגרמן	מגרש מסחר ותעסוקה	6109/380	רמת גן	0.3
חיים מסילתי	מגרש מסחר ותעסוקה	6105/253	בני ברק	0.4

מהטבלה עולה כי מקדמי השווי למרפסות תעסוקה מצויים בטווח של כ-0.3-0.4, כאשר בחלק מהמקרים מיושם מקדם נוסף המגלם את סבירות מימושן בפועל.

בהתאם לניסיוני המקצועי ולהחלטות כאמור, מרפסות בשטחי תעסוקה מאופיינות ברמת שימושיות ואינטנסיביות נמוכה ביחס למרפסות במגורים, ומשכך מקובל לייחס להן מקדמי שווי נמוכים יותר ביחס לשטח עיקרי טיפוסי.

לאור האמור, סבורני כי המקדם הראוי למרפסות תעסוקה עומד על כ-0.3 ביחס לרכיב הקרקע.

13.3.2. **<u>ערכי שווי</u>**

מדרגת ההשבחה לתכנית הנדונה סמוכה למדרגת ההשבחה מתכנית תמל/1087/1 (כ-10 חודשים).

מחד, ניכרת עלייה מסוימת בשווי המסחר; מאידך, חלה עלייה בעלויות הבנייה ובשיעורי הריבית, כאשר מחירי המשרדים נותרו דומים בהתאם לדוח נת״מ ולדוחות חברת ביג. לפיכך, השווי הבסיסי עשוי להיות נמוך במעט.

בגישה שמרנית, ובדומה לשמאית המשיבה, יוחסו ערכים זהים בין מדרגות ההשבחה, נוכח סמיכות המועדים הקובעים תוך קביעת תוספת שווי בגין תרומתה של תכנית תמ״ל/1087/1 להגבהת המבנה בהתאם לשיעורים שנקבעו בהכרעתי בסע״ק 12.3.1.

יחד עם זאת עבור שטחי המסחר תינתן הפחתה בשיעור של 4% בגין שוליות תוספת שטח.

בהתאם לכך, נקבע שווי מ״ר מבונה לתעסוקה (המבטא יחס ברוטו-נטו בשיעור 35%) בסך 2,121 ₪, ושווי מ״ר מבונה למסחר (המבטא יחס ברוטו-נטו בשיעור 10%) בסך 8,467 ₪.

[12] בחלק מהשומות המכריעות נקבע מקדם נוסף בגין סבירות מימוש. המקדם המצוין לעיל הינו לפני יישום מקדם זה.

13.3.3. **<u>עלות עודפת להקמת מקומות חניה למסחר</u>**

לטענת שמאי המבקשת, תוספת שטחי המסחר מחייבת הקצאת מקומות חניה נוספים, ולפיכך הובאה בחשבון עלות הסדרת מקומות חניה לתוספת זו. מנגד, שמאית המשיבה מציינת כי תוספת שטחי מסחר אכן מחייבת הקצאת מקומות חניה נוספים, ואולם הקצאה זו אינה מהווה "עלות עודפת" בלבד, אלא השקעה תפעולית התורמת לשיפור תפוסה, להגברת התחלופה המסחרית ולאפשרות גביית דמי שכירות גבוהים יותר.

סעיף 6.7 להוראות תמל/1087 קובע כי "מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה". במסגרת תמל/1087/1 לא נערך שינוי ביחס להוראה זו, ולפיכך אין בה כדי לגרוע מתחולת תקן החניה החל כאמור.

לעומת זאת, במסגרת תכנית מס' 406-1282649, אשר הינה תכנית נקודתית החלה על מגרש 903, צורף נספח תנועה המוגדר כנספח <u>מנחה</u>, במסגרתו נקבע תקן חניה לפי אזור ג'.

מבירור שנערך עם הוועדה המקומית עולה, כי התקן החל במסגרת תמל/1087 הינו תקן החניה הארצי. לפיכך, בהתחשב בקרבתם של שלושת מגרשי התעסוקה והמסחר לרכבת, תקן החניה נקבע בהתאם לאזור א' וכי הקביעה בנספח התנועה למגרש 903, אינה אלא קביעה מנחה.

יוצא כי במגרש 903 בחר היזם לאמץ תקן מחמיר יותר מן הנדרש, ולפיכך אין לראות בקביעה זו את השימוש המיטבי.

לעניין זה, יפה ההלכה שנקבעה בהחלטות ועדות הערר ובפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין "יעקבי יוניברסל"[13], לפיה קביעת ההיטל תיעשה על בסיס "השימוש הטוב והיעיל" במועד הקובע.

לאור האמור, מכרזי רמ"י עליהם התבססתי מיוחסים למגרשי התעסוקה בשכונה הנדונה, ובכללם המגרש נשוא ההחלטה, המשקפים פתרון חניה תת קרקעי וכן תקן חניה זהה למועד הקובע לענייננו.

לפיכך, נתוני ההשוואה מגלמים הן את שווי הצמדת מקום החניה והן את עלות הקמתו, דהיינו את השפעתו הכוללת על שווי היחידה.

על כן, ככל שקיימת עלות עודפת בגין הקמת מקומות חניה, הרי שהיא משתקפת ממילא בנתוני ההשוואה.

[13] עמ"נ (מרכז) 57258-12-22, 'יעקבי יוניברסל ייזום השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מודיעין'

13.3.4. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מצב קודם - תמל/1087/1						
ייעוד	**קומה**	**שטח עיקרי**	**שטח שירות יחס ברוטו נטו לשיווק**	**סה"כ שטח לשיווק**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר בחזית	קרקע	160 מ"ר	16 מ"ר	176 מ"ר	8,820 מ"ר	1,552,320 מ"ר
תעסוקה	1-6	10,072 מ"ר	3,525 מ"ר	13,597 מ"ר	2,121 ₪	28,839,031 ₪
סה"כ מצב קודם						**30,391,351** ₪

מצב חדש - 406-1282649							
ייעוד	**קומה**	**שטח עיקרי**	**שטח שירות יחס ברוטו נטו לשיווק**	**סה"כ שטח לשיווק**	**התאמה לעורפיות/ קומה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר תת קרקעי	1 -	593 מ"ר	59 מ"ר	652 מ"ר	0.30	8,467 מ"ר	1,656,108 מ"ר
מסחר חזיתי	קרקע	968 מ"ר	97 מ"ר	1,065 מ"ר		8,467 מ"ר	9,016,620 מ"ר
מסחר עורפי (חנויות המסומנות במס' 2-1 בתכנית ההיתר)		222 מ"ר	22 מ"ר	244 מ"ר	0.80	8,467 מ"ר	1,652,662 ₪
תעסוקה	1-6	10,072 מ"ר	3,525 מ"ר	13,597 מ"ר		2,121 ₪	28,839,031 ₪
מרפסות תעסוקה מקורות	2-6	899.7 מ"ר			0.30	2,121 ₪	572,492 ₪
סה"כ מצב חדש							**41,736,913** ₪

שווי מצב קודם	30,391,351 ₪
שווי מצב חדש	41,736,913 ₪
השבחה	**11,345,562** ₪
היטל השבחה	**5,672,781** ₪

14. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תמל/1/1087	22/12/2023	₪ 359,455	₪ 179,727
406-1282649	12/10/2024	₪ 11,345,562	₪ 5,672,781

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841