דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 30 בספטמבר, 2024
מס' מינוי: 2802-2023

לכבוד

רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ
ע"י גב' דברת אולפינר, שמאית מקרקעין
וע"י מר גנאדי רפופורט, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב אשדוד
ע"י מר שאול לב, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>
גוש 2077, חלק מחלקה מקורית 127
גוש 2077, חלקה 242
מגרש מס' 11, עפ"י תכנית תמל/1062
רחוב ז'בוטינסקי, קריית פארק לכיש, אשדוד

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 25/12/2023 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של הקלות אשר אושרו במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20230470.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	2077.
חלקה מקורית	-	127 (חלק).
חלקה סופית	-	242 (בשלמות).
שטח חלקה רשום	-	51,563 מ"ר.
מגרש מס'	-	11, עפ"י תכנית תמל/1062.
שטח המגרש	-	4,537 מ"ר.
מהות הנכס	-	מגרש בנייה למגורים בבנייה רוויה.
מיקום	-	רחוב ז'בוטינסקי, קריית פארק לכיש, אשדוד.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

אירוע	מועד קובע
הקלות	20/09/2023

5. **<u>דיון</u>**

ביום 03/03/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר שאול לב ומר שלומי מרקוביץ' - שמאי המשיבה, מר גנאדי רפופורט - שמאי המבקשת, וגב' מאיה שיחור ממשרדה של הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 05/03/2024.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר שאול לב מיום 14/11/2023 (סימוכין: 23-150), במסמך תשובה לשומת המבקשת, מיום 25/02/2024 (סימוכין: 23-150 ב'), בתכתובת מייל מיום 22/02/2024, במסמך השלמת טיעונים מיום 08/07/2027, ובתכתובת מייל מיום 22/09/2024, הכוללת השלמת מסמכים.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתם של גב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפפורט, מיום 25/01/2024 (מס' 9588), על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 20/03/2024 ומיום 20/06/2024, הכוללות השלמת מסמכים.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 27/09/2024.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 11, עפ"י תכנית תמל/1062, הידוע כחלקה 242 בגוש 2077 (חלק מחלקה מקורית 127 בגוש 2077). הנכס ממוקם ברחוב ז'בוטינסקי בקריית פארק לכיש, בצפון העיר אשדוד (להלן: "הנכס" או "המגרש").

קריית פארק לכיש מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ-618 דונם, המיועדת להקמת שכונה של 2,768 יח"ד ו-240 יח"ד לדיור מוגן הכוללת קריית ספורט ופארק, שטחי ומבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומתקנים הנדסיים. גבולות חטיבת הקרקע: ממזרח לנמל אשדוד ונחל לכיש, ממערב לרחוב הרצל ומצפון לרובע א'.

סביבת פארק לכיש כוללת את קריית הספורט (אצטדיון כדורגל, היכל ספורט ומגרשי אימונים) ומאופיינת בבנייה למגורים, מסחר ותעסוקה. באזור מתוכננים פרויקטים לבנייה חדשה והתחדשות עירונית (פינוי ובינוי).

מגרש מס׳ 11 בשטח של 4,537 מ״ר, מאופיין בצורה הנדסית לא רגולרית, דמוית מלבן עם פינה דרום מזרחית מעוגלת, וממוקם בחלק הדרומי של חטיבת הקרקע.

המגרש פינתי, חזיתו הדרומית פונה לרחוב ז׳בוטינסקי והחזית המזרחית פונה לרחוב מתוכנן.

על המגרש מתוכננת הקמת 3 בנייני מגורים בני 10 קומות מעל קומת מרתף לחניה, הכוללים בסה״כ 127 יח״ד.

במהלך הביקור בנכס נמצא כי במגרש הנדון החלו עבודות הקמת הפרויקט החדש.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1. להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 25/09/2024:

- גוש: 2077
- חלקה: 242
- שטח רשום: 4,537 מ״ר
- בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות
- הנכס נוצר ע״י שטר: 246/2024 – פרצלציה מיום: 28/03/2024

9.2. להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 23/05/2023 [1]:

- גוש: 2077
- חלקה: 127
- שטח רשום: 51,563 מ״ר
- בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות
- הערות:
  - ביום 14/10/1997 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית אשדוד (הערות: י.פ. 4574 מיום 09/10/1997).
  - ביום 03/01/2018 נרשמה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (הערות: תכנית מועדפת לדיור מס׳ תמל/1062 - אשדוד פארק לכיש).

9.3. ביום 13/05/2023 נחתם הסכם חכירה מהוון בין חב׳ רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע״מ ובין רשות מקרקעי ישראל, ולהלן עיקריו:

[1] העתק רישום לחלקה 127 המקורית שהינו רלוונטי למועד חתימת חוזה החכירה ביום 13/05/2023.

- גוש: 2077, חלקי חלקות: 127 ו-229.
- מגרש מס' 11, עפ"י תכנית תמל/1062.
- השטח: 4,537 מ"ר בערך.
- תקופת חכירה: 98 שנים, החל מיום 18/01/2023 ועד ליום 17/01/2121.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת ההקצאה: דיור להשכרה.
- מספר יח"ד: 106 יח"ד.
- קיבולת הבנייה: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
- הייעוד: מגורים, לפי תכנית תמל/1062.
- התמורה: 32,556,559 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
- הערך היסודי של המוחכר: 35,776,438.46 ₪.
- המועד להשלמת הבנייה: לא יאוחר מיום 18/01/2027.

<u>תנאים מיוחדים:</u>

בחוזה החכירה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

- ידוע לחוכר כי מכרז מס' ים/180/2022 הינו מכרז משותף של רמ"י, משרד הבינוי והשיכון ודירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.
- מבלי לגרוע מתנאי המכרז, ידוע לחוכר כי מטרת החוזה הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים (להלן: " המתחם").

  מובהר בזאת כי מתחם המגורים יכלול 106 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות (להלן: "תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לפרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מכרז דיור להשכרה" (להלן: "הדירות בשכר דירה מופחת") ויתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי (להלן: "הדירות בשוק החופשי"). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי החוכר למכור את זכויותיו בדירות או במתחם, כולן או חלקן.
- ידוע לחוכר כי יהיה פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה ע"י ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י עפ"י חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא החוכר בתשלום, ולא יבוא לרמ"י ו/או לדירה להשכיר בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.

- אם תאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו (או כל החלטה אחרת שבמסגרתה יגדל מספר הדירות), מתחייב החוכר לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות במקרקעין כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 50% מהדירות הנוספות במקרקעין לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים. במקרה זה החוכר מתחייב לשפות את דירה להשכיר או את הרשות או את המשרד בגין כל טענה או דרישה או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1. **<u>תכנית תמל/1062</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7896 מיום 31/07/2018</u>

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-618 דונם, ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונה בת 2,768 יח״ד ו-240 יח״ד לדיור מוגן הכוללת קריית ספורט ופארק, וכן קביעת מגרשים לבניית דרכים, מבני ציבור, למרחב ציבורי פתוח, למסחר ולתעסוקה ולמתקנים הנדסיים.

בהתאם לתשריט התכנית סומן הנכס הנדון כמגרש מס׳ 11 בייעוד ״**מגורים**״, בשטח של 4,537 מ״ר. להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית לנכס ולהכרעתי:

<u>הוראות בנוגע לאזור מגורים:</u>

- שימושים – מגורים; משרד כחלק מדירת המגורים; חזית מסחרית.
- הוראות אדריכלות –
- נספח הבינוי מחייב לעניין הכמות המינימלית של מבנים בתא שטח ומס׳ קומות.
- המרחק המינימלי בין המבנים בתא שטח יהיה כמפורט להלן:
  - בבניינים בני 9 קומות (ק+8) ופחות יהיה המרחק המינימלי 8 מ׳.
  - בבניינים בני 10 קומות (ק+9) ויותר יהיה המרחק המינימלי 12 מ׳.
- משרד –
- יתאפשר שימוש של משרד כחלק מדירות המגורים, בשטח שלא יעלה על 40 מ״ר מתוך סך השטחים ליחידת דיור.
- לא יותרו שימושים המהווים מטרדי רעש או ריח העלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים באותו מבנה או במבנים סמוכים.
- תמהיל –
- 25% מכלל כמות יחידות הדיור בתחום התכנית תהיינה יחידות דיור קטנות.

- יחידות הדיור הקטנות תשולבנה במגרשים כך שלא תותר הקמת בניינים שלמעלה מ-30% מיחידות הדיור הן יח"ד קטנות.
- חניה – תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.
- שלבי ביצוע – המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
- מימוש התכנית – משך ביצוע התכנית הצפוי הינו 15 שנה.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה במגרש מס' 15 :</u>

- שטח מגרש : 4,164 מ"ר.
- מספר יח"ד : 106.
- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 9,750 מ"ר.
- שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 3,050 מ"ר.
- שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת : 6,030 מ"ר.
- מרפסות, בנוסף לשטח העיקרי : 1,272 מ"ר.
- תכסית מרבית : 45%.
- מס' קומות : 9 קומות מעל לכניסה הקובעת + 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- קווי בניין : צפוני ומערבי - 4 מ' ; דרומי (פונה לרחוב) - 5 מ' ; מזרחי (פונה לשביל) - 3 מ'.
- <u>הערות ברמת הטבלה :</u>
  - מספר הקומות המצוין לעיל הינו מספר הקומות המרבי בתא השטח.
  - ניתן להגדיל את מספר הקומות התת-קרקעיות עבור חניה תת-קרקעית, ובתנאי שאין שינוי בסך שטחי השירות המותרים.
  - בכל המגרשים בהם קיימת בנייה גבוהה, תותר בנוסף למספר הקומות המצוין לעיל קומה מקורה חלקית למתקנים טכניים.
  - בייעודי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר ותעסוקה תותר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה של 50 מ"ר.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1 מליאת הוועדה החליטה בישיבתה מס' 202304 מיום 20/09/2023, לאשר בתנאים בקשה להיתר מס' 20230470, להקמת 3 מבני מגורים להשכרה ארוכת טווח בני 10 קומות הכוללות 127 יח"ד על גבי מרתף חניה.

במסגרת הבקשה להיתר אושרו הקלות כדלקמן:

- הקלה מתמל/1062 במניין הקומות מ-9 ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- הקלה לניוד שטחי שירות הלא מנוצלים מזכויות של קומות מתחת למפלס הכניסה לקומות מעל מפלס הכניסה, בשיעור של כ-2,270 מ״ר.
- הקלה לתוספת 21 יח״ד עפ״י חוק שבס (בשיעור של עד 20% מסה״כ היח״ד המותרות) מ-106 יח״ד המותרות עפ״י תב״ע ל-127 יח״ד.
- הקלה מתמל/1062 לעניין הקטנת המרחק המינימלי בין מבנים במגרש מ-12 מ׳ ל-11 מ׳ עבור בניינים בני 10 קומות (קרקע + 9 קומות) ומעלה.
- הקלה מקו בניין קדמי במסגרת 40% ועד 2 מ׳ המותרים לפי הנמוך מבין השניים לצורך בניית מרפסת.
- הקלה מהנחיות מרחביות מחדר אשפה במרתף לטמוני אשפה.
- הקלה מהנחיות מרחביות בתמהיל הדירות עקב דירות להשכרה: מ-40% דירות עד 75 מ״ר + 40% דירות עד 100 מ״ר + 20% דירות מעל 100 מ״ר, ל-33% דירות עד 75 מ״ר + 42.5% דירות עד 100 מ״ר + 24.5% דירות מעל 100 מ״ר. שטח הדירות הוא שטח ללא מרפסות.

11.2 **ביום 04/01/2024 הונפק היתר בנייה מס׳ 20230470, עבור הבקשה להיתר שלעיל.**

להלן טבלת שטחי הבנייה בהתאם לתכנית ההיתר:

פירוט שטחים - בניין א׳:

קומה	שטח עיקרי במ״ר				שטח שירות במ״ר					סה״כ שטח בנייה במ״ר
	מגורים	מרפסת	ממ״ד	סה״כ	ממ״ד	ממ״ד קירות	מבואות ומדרגות	ק.ע. מפולשת	אחר	סה״כ
מרתף 1-							118.87		[2] 3,765.72	3,884.59	3,884.59
קרקע							129.24	262.51	[3] 198.95	590.70	590.70
1	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			547.97	128.35
2	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			547.97	128.35
3	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			547.97	128.35
4	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			547.97	128.35
5	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			547.97	128.35
6	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			547.97	128.35
7	372.10	44.78	7.28	424.16	45.00	14.32	68.02			551.50	127.34
8	372.10	44.78	7.28	424.16	45.00	14.32	68.02			551.50	127.34
9	307.18		4.25	311.43	27.00	9.98	60.04			408.45	97.02
גג							16.95			16.95	16.95
סה״כ	**3,256.74**	**358.24**	**62.49**	**3,677.47**	**387.00**	**124.54**	**875.32**	**262.51**	**3,964.67**	**9,291.51**	**5,614.04**

[2] 29.90 מ״ר מעלית + 65.14 מ״ר מעברים + 74.04 מ״ר מערכות טכניות + 3,344.42 מ״ר חניה + 252.22 מ״ר אחסנה.
[3] 23.09 מ״ר מערכות טכניות + 66.30 מ״ר חדרי שירות + 109.56 מ״ר אחסנה.

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

פירוט שטחים - בניין ב':

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר					סה"כ שטח בנייה במ"ר
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד	ממ"ד קירות	מבואות ומדרגות	ק.ע. מפולשת	אחר	סה"כ
קרקע							128.38	257.64	[4] 202.35	588.37
1	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
2	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
3	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
4	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
5	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
6	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
7	372.10	44.78	7.28	424.16	45.00	14.32	68.02			127.34	551.50
8	372.10	44.78	7.28	424.16	45.00	14.32	68.02			127.34	551.50
9	204.09		3.36	207.44	18.00	6.63	53.44			78.07	285.51
גג							17.84			17.84	17.84
סה"כ	**3,153.65**	**358.24**	**61.60**	**3,573.48**	**378.00**	**121.19**	**749.88**	**257.64**	**202.35**	**1,709.06**	**5,282.54**

פירוט שטחים - בניין ג':

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר					סה"כ שטח בנייה במ"ר
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד	ממ"ד קירות	מבואות ומדרגות	ק.ע. מפולשת	אחר	סה"כ
קרקע							128.38	257.64	[5] 202.35	588.37
1	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
2	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
3	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
4	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
5	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
6	367.56	44.78	7.28	419.62	45.00	14.32	69.03			128.35	547.97
7	372.10	44.78	7.28	424.16	45.00	14.32	68.02			127.34	551.50
8	372.10	44.78	7.28	424.16	45.00	14.32	68.02			127.34	551.50
9	204.09		3.36	207.44	18.00	6.63	53.44			78.07	285.51
גג							17.84			17.84	17.84
סה"כ	**3,153.65**	**358.24**	**61.60**	**3,573.48**	**378.00**	**121.19**	**749.88**	**257.64**	**202.35**	**1,709.06**	**5,282.54**

[4] 23.41 מ"ר מערכות טכניות + 66.18 מ"ר חדרי שירות + 112.76 מ"ר אחסנה.
[5] 23.41 מ"ר מערכות טכניות + 66.18 מ"ר חדרי שירות + 112.76 מ"ר אחסנה.

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

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

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1 ההשבחה נבחנה בגין הקלות שונות שאושרו במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא המימוש הנדון.

12.2 בנוגע להקלה להקטנת המרחק המינימלי בין הבניינים, הקלה בקו בניין קדמי, הקלה מהנחיות מרחביות מחדר אשפה והקלה בתמהיל הדירות, נקבע כי לא חלה השבחה.

12.3 הובא בחשבון כי במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת בניית בנייני מגורים לצורך השכרה ארוכת טווח.

12.4 במצב קודם, הובאו בחשבון זכויות בנייה בהתאם לתכנית תמל/1062, ובמצב חדש, הובאה בחשבון הבקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות.

12.5 **הקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח** – ההשבחה נבחנה עבור תוספת 21 יח"ד ללא תוספת שטח.

12.6 ההקלה לתוספת יח"ד ממירה שטח עיקרי שולי לשטח עיקרי גרעיני.

12.7 הובא בחשבון מקדם השבחה / ביטול שוליות של 0.30.

12.8 **הקלה לתוספת קומה** – הובא בחשבון כי ההקלה לתוספת קומה מהווה שיפור תכנוני במסגרתו נוידו שטחים מקומות תחתונות לקומה 8 (קומה לפני קומת הגג).

12.9 שטח – הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש בקומה 8 של 1,138.1 מ"ר.

12.10 מקדם השבחה – הובאה בחשבון תוספת שווי של 1.5% לתוספת קומה.

12.11 **הקלה לניוד שטחי שירות תת-קרקעיים** – ההקלה לניוד שטחי שירות תת-קרקעיים לשטחי שירות עיליים נועדה ברובה לתוספת שטחי שירות לצורכי מבואות וחדרי מדרגות, ולפיכך הובא בחשבון כי ההשבחה בגין הקלה זו מגולמת במסגרת ההקלה לתוספת יח"ד.

12.12 **ערכי השווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 3,850 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם לניתוח תוצאות מכרזי רמ"י לרבות בנכס הנדון, ושומה מכרעת, כמפורט להלן:

- ביום 13/01/2022 זכתה המבקשת במכרז מס' ים/214/2021 במסגרתו שיווקה רמ"י 179 יח"ד לדיור להשכרה לטווח ארוך במגרשים 14 ו-15 בתמל/1062, תמורת סך של 135,588,889 ₪ + מע"מ. המחיר משקף שווי של 757,480 ₪ ליח"ד, לא כולל פיתוח.
- ביום 18/01/2023 זכתה המבקשת במכרז מס' ים/180/2022 במסגרתו שיווקה רמ"י 106 יח"ד לדיור להשכרה לטווח ארוך במגרש 11 בתמל/1062, תמורת סך של 32,556,559 ₪ + מע"מ. המחיר משקף שווי של 307,137 ₪ ליח"ד, לא כולל פיתוח.

- ביום 28/07/2021 במסגרת מכרז רמ"י 303/2020 המהווה מכרז לדיור במחיר מופחת, נמכרו מגרשים 20 ו-16 עם 1,028 יח"ד + כ-6,000 מ"ר עיקרי מסחרי בסך של כ-689 מיליון ₪ + מע"מ. הסכום לא כולל פיתוח.
- במסגרת הכרעת יעל הרון, מיום 06/11/2022, שנערכה למגרש מס' 36 לפי תמל/1062, נקבע כי שווי קרקע ליח"ד בבעלות מלאה בהתאם לניתוח המכרז הינו בגבולות 810,000 ₪, נכון למועד 07/2021 (להלן: "הכרעת הרון").
- לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי ממוצע ליח"ד לשכירות ארוכת טווח בסך של 400,000 ₪. שטח יח"ד ממוצעת (כולל ממ"ד) בתמל/1062 הינו כ-104 מ"ר לפיכך מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של כ-3,850 ₪.

12.13 להלן תחשיבי ההשבחה של שמאי המשיבה:

תחשיב השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מהות	ערכים
שטח עיקרי מבוקש (ללא מרפסות)	9,750 מ"ר
מס' יח"ד מבוקש	127 יח"ד
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	76.7 מ"ר
מס' יח"ד שנוספו בהקלה	21 יח"ד
מקדם השבחה / ביטול שוליות	0.30
שווי מ"ר מבונה אקו'	3,850 ₪
השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	1,860,358 ₪

תחשיב השבחה בגין הקלה לתוספת קומה	
מהות	ערכים
קומה נוספת מצב חדש	8.0
קומה ממוצעת מצב קודם (ללא קומת גג)	3.5
תוספת קומות	4.5
שטח עיקרי מבוקש בקומה 8	1,138.1 מ"ר
מקדם השבחה	1.5%
שווי מ"ר מבונה אקו'	3,850 ₪
השבחה בגין הקלה לתוספת קומה	295,764 ₪
השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	1,860,358 ₪
סה"כ ההשבחה	2,156,122 ₪

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

13.1 ההשבחה נבחנה בגין ההקלות לתוספת יח״ד ותוספת קומות וגובה. לעניין שאר ההקלות קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה שהן אינן משביחות.

13.2 שמאי המבקשת הבהירו כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור הקלה לניוד שטחי שירות והקלה במרחק מינימלי בין הבניינים שנובעות מההקלה לתוספת קומה וכרוכות האחת בשנייה. לשיטתם, ההקלה במרחק בין הבניינים נדרשה לאור המרחקים השונים שנקבעו בתב״ע לבניינים בעלי מס׳ קומות שונה וההקלה לניוד שטחי שירות נדרשה עבור תוספת שטחים משותפים בקומה הנוספת.

13.3 הובא בחשבון כי במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת בניית בנייני מגורים לצורך השכרה ארוכת טווח.

13.4 במצב קודם הובאו בחשבון זכויות בנייה בהתאם לתכניות בתוקף, ובמצב חדש הובאה בחשבון הבקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות.

13.5 **הקלה לתוספת יח״ד ללא תוספת שטח** – הובא בחשבון כי במסגרת הבקשה להיתר נוספו 21 יח״ד, ללא תוספת שטח עיקרי.

13.6 שטחים – השטח עבור הדירות החדשות נוצר מהקטנת דירות קיימות, כמפורט להלן:

- במצב קודם אושרו 106 יח״ד. בהתחשב בשטח העיקרי שמנוצל במסגרת הבקשה להיתר, כ-9,750 מ״ר, מתקבל שטח של כ-92 מ״ר עיקרי ליח״ד (כ-104 מ״ר פלדלת).
- במצב חדש אושרו 127 יח״ד. בהתחשב בשטח העיקרי שמנוצל במסגרת הבקשה להיתר הכוללת הקלות - 9,750 מ״ר, מתקבל שטח של כ-77 מ״ר עיקרי ליח״ד (כ-89 מ״ר פלדלת).
- מתקבל כי 1,612 מ״ר עיקרי חולקו ל-21 הדירות שנוספו, בהתאם לחישוב שלהלן:

(76.7 מ״ר - 91.9 מ״ר) x 106 יח״ד = כ-1,612 מ״ר עיקרי.

בהקשר זה, ציין שמאי המשיבה כי בהכרעת הח״מ במתחם, בנוגע למגרש 15 הדומה במאפייניו למגרש 11 הנדון, נפלה טעות לפיה נקבע שטח שולי שהפך לשטח גרעיני של 1,580 מ״ר במקום 1,612 מ״ר. לשיטת שמאי המשיבה הטעות האמורה נובעת מהתעלמות מתכנית הבקשה להיתר המהווה את המצב החדש.

13.7 נתוני השוואה למקדמים לביטול שוליות – הקרקע הנדונה מהווה נכס ייחודי, מכיוון שהיא מיועדת להשכרה לתקופה ארוכה, כאשר 50% מהדירות יושכרו במחיר מסובסד והיתר בתנאי השוק החופשי. לפיכך, לא ניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה לדירות בסביבה לגבי מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון לאור שינוי בשטח הדירה הממוצע.

13.8 שמאי המבקשת הציגו דוגמאות למקדמים שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים לגבי קרקעות המיועדות לפרויקטים של "דירה להשכיר":

- בהכרעות דנה שיחור, מיום 31/10/2023, בנוגע למגרשים מס' 14 ו-15 לפי תמל/1062, הידועים כחלקים מחלקה 127 בגוש 2077, אשר התייחסו למועד קובע 28/02/2023 (להלן: "הכרעות החי"מ במתחם"), נקבע מקדם הפחתה של 0.15 לשטח שולי של 20 מ"ר (משטח דירתי של 112 מ"ר לשטח של 92 מ"ר). כמו כן, נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה של 0.05 בשווי הדירות הכלואות שהתווספו עקב אישור ההקלה.

- בהכרעת שלומי יפה מיום 25/07/2023, בחלקה 2 בגוש 30212, בירושלים, למועדים קובעים 07/05/2021 ו-06/04/2022 (הקלות), נקבע מקדם הפחתה 0.08 לשטח שולי של 16.58 מ"ר (משטח דירתי של 90.3 מ"ר לשטח של 73.7 מ"ר).

- הכרעת שלומי יפה, מיום 04/03/2021, בחלקה 106 בגוש 30397, ברחוב הנרייטה סולד, ירושלים, למועד קובע 26/04/2020, בה נקבע מקדם הפחתה 0.15 לשטח שולי של 10 מ"ר (משטח דירתי של 64 מ"ר לשטח של 54 מ"ר).

- הכרעת רמה מאור, מיום 03/12/2020, בחלקה 298 בגוש 6615, ברחוב וילנסקי משה 17-11, תל אביב, למועד קובע 19/06/2019, בה נקבע מקדם הפחתה 0.248 לשטח שולי של 18 מ"ר (משטח דירתי של 80 מ"ר לשטח של 62 מ"ר). כמו כן, נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה של 0.1 בשווי הדירות הכלואות שהתווספו עקב אישור ההקלה.

- הכרעת גיל הרצברג, מיום 14/07/2016, בחלקות 12-10 בגוש 6423, במתחם הכוכבים בהרצליה, למועד קובע 10/06/2015, בה נקבע מקדם הפחתה 0.2 לשטח שולי של כ-24 מ"ר (משטח דירתי של 107 מ"ר לשטח של 83 מ"ר).

13.9 לאור המפורט לעיל ובייחוד לאור הכרעת החי"מ במתחם בנוגע למגרשים מס' 14 ו-15 הממוקמים בסמוך לנכס הנדון, הובא בחשבון מקדם לביטול שוליות של 0.15.

בהקשר זה, ציין שמאי המשיבה כי בהכרעות החי"מ במתחם, נפלה טעות לפיה נקבע כי נקבע מקדם לביטול שוליות של 0.15 בהתחשב בעלויות הכרוכות בגין הוספת יח"ד. לגישתו, בהתבסס על דו"ח הנדסי שנערך ע"י אינג' גבריאל טרכטנברג, מיום 11/02/2024 (להלן: "דו"ח טרכטנברג"), שהוגש במסגרת ערר שהגישה המשיבה על הכרעות החי"מ במתחם, ממנו עולה כי עלות בניית מטבח, 2 חדרי רחצה ושירותים וממ"ד בדירה הינה בסך של 80,850 ₪, וחישוב ערכי שווי לבנוי ולקרקע שערך, מתקבל כי ראוי ונכון לקבוע מקדם שוליות בשיעור של 66%.

13.10 כמו כן, הובא בחשבון כי כמחצית מהדירות החדשות שמתווספות הן דירות כלואות עם כיוון אוויר אחד. לגבי דירות אלו הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.05.

בהקשר זה, ציין שמאי המשיבה כי נפלה טעות בהכרעות הח"מ במתחם לפיה נקבעה הפחתה לדירות כלואות בשיעור של 5%, שכן מאפייני השטח הכלוא (כיווני אוויר, חדירת אור ואוויר והצללה וכו') אינם משתנים בין אם מדובר בשטח המהווה חלק מדירה פינתית ובין אם השטח מהווה יחידה עצמאית. בנוסף, נפלה טעות כאשר בהערכת שווי הדירות הכלואות נכלל גם שטח הממ"ד. שטח פלדלת של הדירות הכלואות הינו כ- 50 מ"ר, שטחן העיקרי של הדירות הינו כ- 37.5 מ"ר. לאור העובדה כי הערכת היטל ההשבחה אינה כוללת את שטחי הממ"דים בהתאם להוראות סע' 19ב(9) הפוטר את שטח הממ"דים מהיטל השבחה, כך שבכל מקרה אין להתייחס לממ"דים של הדירות הכלואות.

13.11 בהתייחס לשומת המשיבה, טענו שמאי המבקשת כי בשומת המשיבה לא ניתן הסבר כיצד נקבעו מקדמי ההשבחה לביטול שוליות ותוספת קומה, ולא הובהר האם הוא מביא בחשבון את תוספת העלויות שנוצרות עקב תוספת קומה ובניית דירות בשטח קטן יותר.

13.12 כתמיכה, הפנו שמאי המבקשת להחלטה בערר מס' 6118/15/68 **י.לי-דה השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד**, וכן להחלטה בערר מס' 403/17 **אהרון ברק ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, בהן נקבעה חובת ההנמקה בשומות היטל השבחה, הן של המקדמים והן של ערכי השווי.

13.13 **הקלה לתוספת קומות** – במסגרת ההקלה אושרה תוספת של קומה אחת, כך שיהיו 10 קומות במקום 9 קומות.

13.14 במצב הקודם היו 8 קומות ללא קומת הקרקע (שבה לא מתוכננות דירות מגורים), וקומת הגג, לפיכך, הקומה הממוצעת היא 4 (2 / 7 + 1). בהתחשב בניוד לקומה 8 (הקומה שלפני קומת הגג) מתקבלת תוספת של 4 קומות בלבד (בניגוד ל-4.5 קומות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה).

13.15 בהכרעת הח"מ במתחם, נקבעה תוספת בשיעור של 1% משווי מ"ר מבונה לקומה.

13.16 שטח – הובא בחשבון שטח עיקרי בקומה 8, של 1,138 מ"ר, ללא מרפסות שסווגו כשטח עיקרי מכיוון ששווי המרפסות מגולם בשווי מ"ר מבונה פלדלת.

13.17 כאמור, הפרויקט הנדון אינו פרויקט רגיל אלא פרויקט של "דירה להשכיר", במסגרתו הדירות מושכרות לתקופה של 20 שנים ונמכרות רק בסוף התקופה.

13.18 בדירות מגורים תוספת דמי שכירות עקב תוספת קומה אינה פרופורציונלית לתוספת בשווי הדירה עקב תוספת קומה. מכיוון שהסכמי שכירות נחתמים לתקופות קצרות יחסית והיצע הדירות מוגבל בדרך כלל, אין תוספת קבועה של דמי שכירות לתוספת קומה. ככלל, אין הבדל בדמי שכירות של דירות בקומות סמוכות, וניתן לזהות הפרשים

בדמי השכירות של דירות בחלקים שונים של הבניין - דירות בקומה ראשונה, בחלק תחתון של הבניין, באמצע הבניין, בחלק עליון של הבניין ובקומה עליונה.

13.19 לאור המפורט לעיל, בהתחשב בכך שהמגרשים מיועדים להשכרה ארוכת טווח ואין הבדל מהותי (אם בכלל), בדמי השכירות בין קומה לקומה, יש לקבוע תוספת של 0.5% לקומה, על הצד הזהיר, אשר מביאה בחשבון את הערך הנוכחי של תוספת התמורה בעת מכירת הדירות בעוד 20 שנים. עם זאת, לאור הכרעת הח"מ אימצו שמאי המבקשת את שיעור התוספת שנקבע בהכרעה, של 1% לקומה.

בהקשר זה, ציין שמאי המשיבה כי תוספת בשיעור של 1% לקומה, שנקבעה בהכרעות הח"מ במתחם, מתאימה לדיור רגיל, כאשר המקדם המתאים לדיור להשכרה הינו 1.5% לקומה, ובסה"כ 6% ל-4 קומות, שכן שווי קרקע ליח"ד בשטח של כ-100 מ"ר במגרשים 17,16-18 ו-19-20 במתחם מגיע ל-811,000 ₪, כפי שנקבע בהכרעת הרון, ואילו שווי קרקע ליח"ד להשכרה עפ"י הכרעות הח"מ במתחם הינו 350,000 ₪, לפי 3,500 ₪ למ"ר מבונה x 100 מ"ר.

לגישת שמאי המשיבה, בתוספת עלות בנייה, יזמות ומע"מ, מתקבל כי שווי יח"ד בדיור להשכרה הינו בגבולות 70% משווי יח"ד רגילה (2,086,087 ₪ / 1,449,630 ₪). לשווי יח"ד בבנייה רגילה ובבנייה להשכרה השפעה ישירה על המשמעות הכספית של מעבר מקומה לקומה בבניין. בהתייחס לשווי יח"ד רגילה בת 4 חדרים של 2,086,087 ₪, ובשיעור תוספת שווי 1% לקומה, עפ"י הכרעות הח"מ במתחם, משלם משפר הדיור סך של 20,861 ₪ כאשר הוא מעדיף לגור בקומה גבוהה יותר (1% x 2,086,087 ₪), וכאשר מדובר ביח"ד בדיור להשכרה תוספת שווי זו בסך של 20,861 ₪ מגלמת כ-1.5% משווי יח"ד בבנייה לדיור להשכרה (1.5% x 1,449,630 ₪). לפיכך, תוספת של 1% בדיור רגיל מבטאת תוספת של 1.5% משווי בדיור להשכרה, גם עפ"י נתוני הכרעות הח"מ במתחם. לאור האמור, ראוי ונכון לקבוע כי התוספת בין קומה לקומה צריך להיות 1.5%, ובסה"כ 6% ל-4 קומות בדיור להשכרה.

13.20 **פטור בגין ממ"דים** – עפ"י ההחלטה בערר מס' 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, מיום 13/03/2012, הפטור מהיטל השבחה בגין מרחב מוגן חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה, ובמקרה הנדון המימוש המבוקש הינו בדרך של היתר בנייה. לפיכך, שטחי הממ"ד במצב הקודם ובמצב החדש לא הובאו בחשבון בתחשיב שומת המבקשת.

13.21 לצורך אומדן ההשבחה, יש לאמוד את שווי הנכס במצב קודם אל מול שווי כלל הזכויות במצב חדש, בהתאם להחלטת ועדת ערר 85058/12 **שלמה שפיר נ' הועדה לתכנון ובניה תל אביב**, המיושמת ע"י שמאים מכריעים.

13.22 **חלוקת שכר שמאי מכריע** – שמאי המבקשת ציינו כי לאור קיומה של הכרעת הח"מ במתחם, ולאור פנייה מטעם המבקשת למשיבה לצורך תיקון שומה אשר נענתה בשלילה, מתבקשת השמאית המכריעה להטיל את מלוא שכרה על המשיבה.

13.23 **תשלומי ריבית פיגורים** – שמאי המבקשת ביקשו מהח"מ לפטור את המבקשת מתשלומי ריבית פיגורים עבור התקופה בה התנהל ההליך דנן.

13.24 **ערכי שווי** – שמאי המבקשת טענו לשווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י, בנוגע לניתוח מכרזים, כמפורט להלן:

- מכרז רמ"י מס' 180/2022, מיום 18/01/2023 (להלן: "מכרז משנת 2023"), להחכרת המגרש הנדון מס' 11 עפ"י תמל/1062, בייעוד למגורים (דיור להשכרה לטווח ארוך), להקמת בניין בן 9 קומות, 106 יח"ד, סה"כ 9,750 מ"ר עיקרי. הדירות מיועדות להשכרה לטווח ארוך לתקופה של לפחות 20 שנה. מחצית מהדירות יושכרו בשכר דירה לפי השוק החופשי ומחצית מהדירות יושכרו בשכ"ד מסובסד בשיעור של 80% ממחיר השוק. התמורה הינה בסך של 32,556,559 ₪, בתוספת הוצאות פיתוח. מניתוח תוצאות המכרז, מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדלת, לדירה בשטח פלדלת של 104 מ"ר, בגבולות 3,000 ₪. ההצעה הזוכה גבוהה ביותר מ-200% מההצעה השנייה (12,600,000 ₪). ישנן 2 הצעות נוספות, שלישית על סך 1,180,000 ₪ ורביעית על סך 870,000 ₪ אשר לא הובאו בחשבון. ממוצע 2 ההצעות הראשונות משקף כ-2,050 ₪ למ"ר מבונה פלדלת.
- מכרז מס' 214/2021, מיום 13/01/2022 (להלן: "מכרז משנת 2022"), להחכרת מגרשים מס' 14 ו-15 לפי תמל/1062 בגוש 2077, בקריית פארק לכיש בצפון העיר, הכוללים זכויות ל-179 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ-92 מ"ר. מכיוון שהמכרז נסגר כשנתיים לפני המועד הקובע ולאור השינויים בריבית בנק ישראל, לא ניתן להתבסס על תוצאות המכרז. במועד המכרז משנת 2022 ריבית בנק ישראל הייתה 0.1%, בעוד שבמועד המכרז משנת 2023 ריבית בנק ישראל הייתה כ-4.25%.
- בהכרעות הח"מ במתחם, נקבע שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה. מגרשים מס' 14 ו-15 ממוקמים בסמוך למגרש הנדון ומיועדים להשכרה לטווח ארוך בתנאים דומים. השווי הנ"ל נקבע, בין היתר, ע"י שקלול תוצאות מכרז משנת 2022 ומכרז משנת 2023, תוך ביצוע התאמה לזמן.

לאור העובדה כי המועד הקובע דנן הינו ספטמבר 2023 לא ניתן להתבסס על תוצאות המכרז מחודש ינואר 2022. במהלך התקופה חלה ירידה משמעותית במחירי הקרקעות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, כפי שניתן ללמוד מהמכרזים שבוצעו באזור דרום תל השומר וכפר אז"ר. כמו כן, במהלך שנת 2023, חברות

נדל"ן רבות, ביניהן אזורים ליוינג ושיכון ובינוי, ביצעו הפחתות של מאות מיליוני שקלים בשווי קרקעות המיועדות להשכרה שבבעלותן.

- לאור האמור לעיל, ובהתחשב במועד הקובע הובא בחשבון שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה השיב כי המשיבה הגישה ערר על הכרעות הח"מ במתחם, במסגרתו טענה כי היא אינה מסכימה עם השווי שנקבע בהכרעות נשוא הערר, יחד עם זאת, היא מאמצת אותו. לפיכך, שמאי המשיבה ציין כי גם בהליך דנן יש לאמץ את השווי שנקבע בהכרעות הח"מ במתחם בסך של 3,500 ₪.

13.25 להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי	9,750	1.00	9,750 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,500 ₪
שווי מצב קודם			24,374,000 ₪

מצב חדש			
סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי	9,750	1.00	9,750.00 מ"ר
שטח שולי שהפך ללא שולי	1,612	0.15	241.80 מ"ר
שטח דירות כלואות שהתווספו	691	0.05	34.5 מ"ר -
שטח בהקלה בקומה 8	1,138	0.04	45.5 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			10,002.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,500 ₪
שווי מצב חדש			25,010,000 ₪
שווי מצב קודם			24,374,000 ₪
ההשבחה			636,000 ₪

14. **<u>דיון והכרעה</u>**

14.1 עסקינן בבקשה למימוש בדרך של היתר בנייה מס׳ 20230470, להקמת 3 מבני מגורים להשכרה ארוכת טווח. אומנם המגרש הנדון עפ״י תמל/1062 הינו בייעוד מגורים, ללא הוראה תכנונית המחייבת דיור להשכרה ארוכת טווח, אולם קיימת התחייבות קניינית במסגרת תנאי מכרז רמ״י להשכרה ארוכת טווח. בהתאם לתנאי חוזה החכירה, ניתן יהיה למכור את הדירות בתום תקופת השכירות.

14.2 במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי, התבקשו 7 הקלות אשר אושרו ע״י מליאת הוועדה ביום 20/09/2023, כדלקמן:

1. הקלה במספר קומות: תוספת קומה - 10 קומות מעל הכניסה הקובעת במקום 9 קומות מעל הכניסה הקובעת המותרות עפ״י תמל/1062.
2. הקלה לניוד שטחי שירות מקומות מתחת למפלס הכניסה לקומות מעל מפלס הכניסה, בשיעור של כ-2,270 מ״ר.
3. הקלה במספר יח״ד: תוספת 21 יח״ד (עפ״י חוק שבס, בשיעור של עד 20% מסה״כ היח״ד המותרות) - 127 יח״ד במקום 106 יח״ד המותרות עפ״י תמל/1062.
4. הקלה להקטנת המרחק המינימלי בין מבנים במגרש: מרחק של 11 מ׳ במקום 12 מ׳ המותר עפ״י תמל/1062, עבור בניינים בני 10 קומות (קרקע + 9 קומות) ומעלה.
5. הקלה מקו בניין קדמי במסגרת 40% ועד 2 מ׳ המותרים לפי הנמוך מבין השניים לצורך בניית מרפסת.
6. הקלה מהנחיות מרחביות מחדר אשפה במרתף לטמוני אשפה.
7. הקלה מהנחיות מרחביות בתמהיל הדירות עקב דירות להשכרה: מ-40% דירות עד 75 מ״ר + 40% דירות עד 100 מ״ר + 20% דירות מעל 100 מ״ר, ל-33% דירות עד 75 מ״ר + 42.5% דירות עד 100 מ״ר + 24.5% דירות מעל 100 מ״ר. שטח הדירות הוא שטח ללא מרפסות.

14.3 מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה בנסיבות המקרה הנדון אין חיוב בהיטל השבחה בגין אישור הקלות מס׳ 4, 5, 6 ו-7, שכן לא חלה השבחה בגין הקלות אלו.

14.4 מקובלת עליי גישת הצדדים לפיה, בנסיבות המקרה הנדון, ההשבחה בגין אישור הקלה מס׳ 2 לניוד שטחי שירות מגולמת באומדן ההשבחה בגין אישור ההקלה לתוספת יח״ד.

14.5 המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב גובה ההשבחה בגין אישור הקלות במספר קומות ובמספר יח״ד (הקלות מס׳ 1 ו-3 לעיל), לרבות בנוגע למקדם השבחה לתוספת קומה, מקדם השבחה לביטול שוליות וערכי שווי.

14.6 **אופן בחינת ההשבחה** – שמאי הצדדים נקטו בשיטת "הדלתא" בחישוב ההשבחה, לפיה בחנו כל אחת מההקלות באופן נפרד.

14.7 אני סבורה כי בנסיבות המקרה הנדון, ניתן לבחון את ההשבחה בשיטת "הדלתא" המתמקדת במרכיבי ההקלות בלבד, ובלבד שיובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים.

14.8 בפסק דין עמ"נ 2396-08-16 **יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה,** מיום 22/02/2018, נדחה ערעור על החלטת ועדת ערר, אשר דחתה ערר על שומה מכרעת שבמסגרתה נבחנה ההשבחה בגין אישור הקלה עפ"י השיטה המתמקדת ברכיבי ההקלה בלבד. בית המשפט קיבל את הדעה לפיה שיטה זו ראויה ובלבד "**שיובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ורק הם.**".

14.9 **הכרעות קודמות במתחם הנדון** – במתחם הנדון נערכו שתי הכרעות שנערכו ע"י הח"מ, אשר עסקו, בין היתר, בהקלות דומות להקלות המבוקשות במימוש הנדון. למיטב ידיעתי, נערכו שתי הכרעות נוספות במתחם: הראשונה, הכרעת הרון, מיום 06/11/2022 (למועד קובע לתכנית תמל/1062 – 15/01/2021); והשנייה, הכרעת יהודה פלד, מיום 25/07/2024, שנערכה למגרש 22 לפי תמל/1062, הידוע כחלקה 107 (חלק) בגוש 2062 (למועד קובע להקלות – 20/09/2023) (להלן: "הכרעת פלד").

14.10 במסגרת ההכרעות הקודמות במתחם נדונו מרביתם של הנושאים השנויים במחלוקת בין הצדדים, לרבות מקדמי ההשבחה וקביעת ערכי שווי במתחם.

14.11 בהמ"ש העליון במסגרת בר"מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה,** פורסם בנבו, מיום 31/05/2015 (להלן: "פס"ד פרדסי ברנדייס"), התייחס לתכליתו של היטל ההשבחה המכוונת לתשלום מס אמת, וקבע בזו הלשון:

"קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, <u>לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותרת תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן.</u>" (ההדגשה שלי, ד.ש.).

14.12 בהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתיק עמ"נ (חי') 12834-07-16 **שלמה לדלסקי נ' הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא,** פורסם בנבו, ביום 22/03/2017, נתן אף הוא את דעתו באשר לעקרונות לקביעת החבות במס וקבע:

"כאן חשוב להזכיר כי הערכת השווי והערכת עליית השווי, נועדה לשם קביעת חבות במס. <u>בין עקרונות "המס הטוב" נכלל גם עיקרון השוויון</u>. בע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד לט(2) 70, 75 (1985), מציין השופט ברק כי כל חוק, לרבות חוק מס, יפורש "[...] על רקע עקרונות מקובלים של שוויון". <u>עקרון השוויון מחייב שוויון בין נישומים</u> (ע"א 10691/06 שריג אלקטריק בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים 1 [פורסם בנבו] (23.1.2011); ע"א 4243/08 פקיד שומה גוש דן נ' פרי, פסקה 31 [פורסם

בנבו] (30.4.2009); רע"א 3784/00 שקם בע"מ נ' מועצת עיריית חיפה, פ"ד נז(2) 481 (2003); רע"א 8879/99 עיריית תל אביב-יפו נ' המכללה לביטוח, פ"ד נז(2) 577 (203)).

הטלת מס שונה על נישומים בעלי הכנסה זהה, פוגעת בעיקרון השוויון. <u>הדבר פוגע גם בעיקרון הצדק החלוקתי העומד בבסיס היטל ההשבחה, שכן הטלת חיובי היטלים שונים בין נישומים שנהנו מעליית ערך זהה, תביא לכך שהשתתפותם בנשיאה בנטל ההוצאה הציבורית לא תהא צודקת.</u> תוצאה כזו פוגעת גם באמון הציבור בהליכי השומה (ראו ע"א 6952/15 פקיד שומה גוש דן נ' קרן, [פורסם בנבו] פסקה כ"ד לפסק דינו של השופט רובינשטיין (19.1.2017); ע"א 6726/05 הידרולה בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 1 [פורסם בנבו] (5.6.2008); ע"א 9333/02 מנהל מס ערך מוסף טבריה נ' חוסין, [פורסם בנבו] פסקה 15 לפסק דינה של השופטת א' פרוקצ'יה, פ"ד סד(1) 17 (2010))." (ההדגשות שלי, ד.ש.).

14.13 בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בפסיקה שלעיל, ומטעמים של שוויון בגביית תשלומי חובה ואמון הציבור בהליך השמאות המכרעת, החלטתי שככל שטיעוני הצדדים לא ישכנעוני אחרת, ליתן להכרעות הקודמות במתחם הנדון, לרבות הכרעות הח"מ במתחם, משקל מכריע בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן, לרבות אופן בחינת השווי וערכי השווי, זאת בכפוף להחלטת ועדת ערר במתחם, כפי שיפורטו להלן.

14.14 **החלטת ועדת ערר בנוגע להכרעות הח"מ במתחם** – כאמור, המשיבה הגישה ערר על הכרעות הח"מ במתחם – ערר 8006-02-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ** (להלן: "עניין שבירו"), לגביו התקבלה החלטה ביום 20/06/2024, במסגרתה דנה ועדת ערר בסוגיות שונות ובסיכומו של דבר החליטה לדחות את הערר.

14.15 אקדים ואומר כי לאור קיומה של החלטת ועדת ערר בעניין שבירו ביחס להכרעות הח"מ במתחם הנדון, במסגרתה נדונו והוכרעו סוגיות מגוונות, יש ליתן לה משקל מכריע בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן, כפי שיפורט בהמשך.

<u>הקלה מס' 3 – הקלה במספר יח"ד</u>

14.16 **מהות ההשבחה** – תוספת 21 יח"ד, באופן שמס' יחה"ד גדל מ-106 יח"ד ל-127 יח"ד.

14.17 הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה בגין אישור הקלה זו, לרבות בנוגע למקדם ההשבחה, הפחתה בגין עלויות עודפות, הפחתה בגין דירות כלואות וערכי השווי.

14.18 **היקף השטח השולי** – שמאי הצדדים חישבו את סך השטח שהפך משטח שולי לשטח לא שולי בהתבסס על שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בשני מצבי התכנון, כלהלן:

חישוב שטח לחישוב ההשבחה		
מהות	סה"כ	חישוב
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב הקודם	91.95 מ"ר	= 106 יח"ד / 9,747 מ"ר
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב החדש	76.74 מ"ר	= 127 יח"ד / 9,747 מ"ר
הפרש שטח בין שני המצבים	15.21 מ"ר	
סה"כ יח"ד במצב הקודם	106 יח"ד	
סך השטח שהפך משטח שולי ללא שולי	1,612 מ"ר	= 76.74 מ"ר x 21 יח"ד

14.19 בהתאם לאמור, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה שטח של 1,612 מ"ר הפך משטח שולי לשטח לא שולי, במעבר מדירות בשטח עיקרי של כ-92 מ"ר לדירות בשטח עיקרי של כ-77 מ"ר (דהיינו, מעבר מדירות בשטח פלדלת ממוצע של כ-104 מ"ר במצב קודם לדירות בשטח פלדלת ממוצע של כ-89 מ"ר במצב חדש).

14.20 **מקדם שוליות** – קיימת מחלוקת בנוגע למקדם שוליות. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם ביטול שוליות של 0.30 (מקדם שטח שולי של 0.70), ואילו שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם ביטול שוליות של 0.15 (מקדם שטח שולי 0.85).

14.21 במסמך התייחסות של שמאי המשיבה, מיום 07/07/2024, צוין כי ככל ששווי מרכיב הקרקע גבוה יותר, מקדם השוליות קטן יותר. לטענתו, בעיר אשדוד, בה שווי הקרקע נמוך בכ-50%-70% ויותר מכל עיר אחרת במחוזות תל-אביב והמרכז, נקבע בשומות השבחה מטעם המשיבה, שנערכו על ידו ועל ידי שמאי משיבה אחרים, מאז 1992 ועד היום, מקדם השבחה בשיעור של 0.3-0.4. כמו כן, טען שמאי המשיבה כי בחוברות "מקרקעין וערכם", מעולם לא מצא מאמר שבחן את שיעור מקדם השוליות ובו ניתן לעלויות בנייה עודפות משקל מכריע בקביעת המקדם.

14.22 עוד הוסיף שמאי המשיבה כי במסגרת הערר בעניין שבירו, הגיש את דו"ח טרכטנברג כתמיכה בטיעונו בנוגע למקדם ההשבחה (דו"ח זה הוצג גם בפני הח"מ בתיק הנדון). שמאי המשיבה ביקש מהח"מ לשקול מחדש את השפעת עלויות הבנייה הכרוכות בתוספת יח"ד על מקדם ההשבחה.

14.23 אקדים ואומר כי מרבית טיעוני המשיבה, לרבות בנוגע לדו"ח טרכטנברג, הועלו במסגרת הערר בעניין שבירו בפני ועדת הערר, אשר התייחסה בהחלטתה לכלל הטיעונים ודחתה אותם.

14.24 טיעוני המשיבה לעניין מקדם השוליות שנקבע בהכרעות הח"מ במתחם, נדחו כולם ע"י ועדת הערר בהחלטתה בעניין שבירו, בה נקבע כדלקמן:

"לגופה של הטענה בעניין מקדם השוליות –

<u>השמאית המכריעה התבססה על מספר נתונים לצורך קביעת המקדם ולא כפי שעולה מהערר כי הסתמכה על תחשיב חילוץ משטח בנוי בלבד</u>. השמאית המכריעה

פירטה כי היא מתבססת על שומה מכרעת אחרת למועד סמוך למועד הקובע דנן בה נקבע מקדם זהה, על תחשיב חילוץ בו הביאה בחשבון עלויות בנייה עודפות ליחידות הדיור שהתווספו ועל שומה מכרעת שלה בה נקבעה שוליות של 25% במעבר בין שטח דירתי של 132 מ"ר לשטח של 102 מ"ר והתאמה למקרה דנן בו המעבר הוא בין שטח דירתי ממוצע של 112 מ"ר ל-92 מ"ר. <u>מדובר בקביעה מפורטת ומבוססת שאין בה כל פגם המצדיק התערבות</u>." (ההדגשות שלי, ד"ש)

בהמשך, דנה ועדת ערר בכ"א מטיעוני המשיבה בנוגע למקדם שוליות (עלויות בנייה עודפות לרבות התייחסות לדו"ח טרכטנברג [6]; מעבר משווי בנוי לשווי מבונה; אי התחשבות בעובדה שמדובר בדיור להשכרה), ודחתה אותם, ולסיכום קבעה:

"בסיכומו של דבר טענות העוררת הן טענות שיש בהן ניסיון בדיעבד להסביר מקדם סתמי שנקבע בשומה מטעמה, ללא כל פירוט או נימוק לשיעורו, באמצעות תקיפה של נימוקי השומה המכרעת, כאשר גם בתקיפה זו לא הצליחה העוררת להביא נימוקים ממשיים או לערוך בחינה מעמיקה ממנה עולה כי נפלה טעות בקביעת השמאית המכריעה."

14.25 לאור החלטת ועדת הערר בעניין שבירו, בהתחשב בעובדה כי המקרה הנדון דומה למקרה נשוא ההכרעה אליה התייחס הערר בעניין שבירו, ובהתחשב בפסיקה הרלוונטית כמפורט לעיל, לרבות פס"ד פרדסי ברנדייס, מצאתי לנכון לאמץ את הכרעותיי הקודמות במתחם בנוגע למקדם השבחה בגין ביטול שוליות, כמפורט להלן:

14.26 להלן הכרעת שמאי מכריע בנוגע למקדם השבחה בגין ביטול שוליות, כתוצאה מתוספת יח"ד ללא תוספת שטח, שנערכה בסמוך למועד הקובע:

שמאי מכריע	מועד שומה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מקדם השבחה
ברק שוורצברד	25/06/2023	3174/11	כינור	08/11/2022	0.15

14.27 במסגרת הודעת דוברות, מיום 29/07/2021, בנוגע ל"דיור במחיר מופחת באשדוד: רשות מקרקעי ישראל הכריזה על הזוכים במכרז לבניית 1,028 יח"ד בשכונת פארק לכיש, אשדוד". בהתייחס למכרז מס' ים/303/2020, עולים פרטים אלה:

<u>להלן ניתוח מחירי הדירות במתחם (ב-₪):</u>

שטח דירתי ממוצע, במ"ר	שטח אקו' ממוצע – כולל מרפסת, מחסן וחניה, במ"ר	מחיר שוק לדירה ממוצעת – לפי שומה	מחיר דירה למשתכן –לא ניתן מענק למשתכן	שיעור הנחה ממחיר שוק	הנחה בש"ח ממחיר שוק
85	94	1,705,855	1,275,768	- 25%	430,087

[6] לגביו קבעה ועדת ערר כי **<u>אינו כולל</u>** את כלל הרכיבים הנדרשים.

שטח דירתי ממוצע, במ״ר	שטח אקו׳ ממוצע – כולל מרפסת, מחסן וחניה, במ״ר	מחיר שוק לדירה ממוצעת – לפי שומה	מחיר דירה למשתכן –לא ניתן מענק למשתכן	שיעור הנחה ממחיר שוק	הנחה בש״ח ממחיר שוק
100	109	1,978,066	1,479,348	- 25%	498,718
120	129	2,341,013	1,750,788	- 25%	590,225

14.28 בהתחשב בנתונים שלעיל, מחיר שוק לדירה בשטח דירתי של 120 מ״ר ביחס למחיר שוק לדירה בשטח של 100 מ״ר, משקף שוליות בשיעור של כ-10%, כמוצג בטבלה שלהלן:

השוואה בין ממוצע השווי			
מחיר שוק	שטח דירתי במ״ר	שווי מ״ר	שוליות
2,341,013 ₪	120 מ״ר	19,508 ₪	10% [7]
1,978,066 ₪	100 מ״ר	19,780 ₪	

14.29 בהתחשב בנתונים שלעיל, מחיר שוק לדירה בשטח דירתי של 100 מ״ר ביחס למחיר שוק לדירה בשטח של 85 מ״ר, משקף שוליות בשיעור של כ-10%, כמוצג בטבלה שלהלן:

השוואה בין ממוצע השווי			
מחיר שוק	שטח דירתי במ״ר	שווי מ״ר	שוליות
1,978,066 ₪	100 מ״ר	19,508 ₪	10% [8]
1,705,855 ₪	85 מ״ר	20,069 ₪	

14.30 מהחישוב הנ״ל עולה כי המחירים שלעיל משקפים שוליות בשיעור ממוצע של כ-10% מהשווי כבנוי, כאשר בהתאמה לשווי קרקע מבונה, הרי שהשוליות גדולה אף יותר.

14.31 לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי במעבר בין שטח דירתי ממוצע של 104 מ״ר לשטח דירתי ממוצע של 89 מ״ר, כולל ממ״ד, תוך התחשבות בעלויות הכרוכות בגין הוספת יח״ד, יש להביא בחשבון שוליות בשיעור של 15%.

14.32 לבדיקת סבירות, בהכרעתי מיום 13/04/2023 בנוגע לחלקי חלקות בגושים 6223 ו-7263, בשכונת ״פארק איילון״ באשדוד (להלן: ״הכרעת החו״מ מיום 13/04/2023״), נקבעה על בסיס ניתוח נתוני עסקאות השוואה מהימנים, שוליות בשיעור של 25%, במעבר בין שטח דירתי ממוצע של 132 מ״ר לשטח דירתי ממוצע של 102 מ״ר, כולל ממ״ד (הפרש של 30 מ״ר), כאשר במקרה הנדון המעבר הינו בין שטח דירתי ממוצע של 104 מ״ר לשטח דירתי ממוצע של 89 מ״ר, כולל ממ״ד (הפרש של 15 מ״ר).

[7] [19,780 ₪ / (100 מ״ר - 120 מ״ר)/(1,978,066 ₪ - 2,341,013 ₪) - 1] = כ-10%.
[8] [20,069 ₪ / (85 מ״ר - 100 מ״ר)/(1,705,855 ₪ - 1,978,066 ₪) -1] = כ-10%.

14.33 בהינתן כי השוליות הולכת וגדלה ככל ששטחי הבנייה גדלים, השיעור שנקבע על ידי לעיל הינו סביר.

14.34 מן המקובץ לעיל, ההשבחה בגין תוספת 21 יח״ד נבחנה ביחס לביטול שוליות שטחי הבנייה, לפי מקדם השבחה של 0.15, שכאמור, משקף בממוצע מעבר מדירות בשטח פלדלת ממוצע של כ-104 מ״ר במצב קודם לדירות בשטח פלדלת ממוצע של כ-89 מ״ר במצב חדש.

14.35 שמאי המשיבה הפנה להכרעת פלד בנוגע להקלה לתוספת יח״ד. מעיון בהכרעת פלד עולה כי נקבעו מקדמי שוליות באופן הדרגתי בהתאם לשטח פלדלת לדירה (עד שטח 75 מ״ר – 1.0 ; שטח בין 75-100 מ״ר – 0.85 ; שטח בין 100-150 מ״ר – 0.65 ; שטח מעל 150 מ״ר – 0.5), זאת בהתבסס על חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי שהתקבל מעסקאות השוואה בדירות מגורים וממחירי דירות בדו״ח ״אפס״ של הפרויקט. מהאמור לעיל, עולה כי בהכרעה הנ״ל נקבע מקדם ביטול שוליות לשטח פלדלת לדירה שבין 75 מ״ר ל-100 מ״ר של 0.15 (המגלם את העלות התוספתית), התואם את המקדם שנקבע לעיל, עבור שטחים דומים (במעבר בין 104 מ״ר ל-89 מ״ר), כאשר השטח הבסיסי של מקדם 1.0 במקרה הנדון הינו 89 מ״ר במקום 75 מ״ר בהכרעת פלד. המדרגה השנייה בהכרעת פלד מתייחסת לשטחים שבין 100-150 מ״ר (מקדם 0.65 / 35%), שאינה רלוונטית למקרה הנדון.

14.36 **דירות כלואות** – קיימת מחלוקת בנוגע לצורך בהפחתה בגין דירות כלואות. שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם הפחתה בגין דירות כלואות של 0.05 (בשטח כולל של 691 מ״ר), ואילו שמאי המשיבה טען בתגובתו כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה, שכן מאפייני השטח הכלוא (כיווני אוויר, חדירת אור ואוויר והצללה וכו׳) אינם משתנים, ובכל מקרה, לשיטתו, אין להתייחס לממ״דים של הדירות הכלואות.

14.37 להלן אבחן את השפעת תוספת יחה״ד על הבינוי הקיים והמוצע, בהנחה שקומת הקרקע תכלול לובי כניסה, מחסנים וחדרים טכניים בלבד (בהתאם לתכנון המוצע בבקשה להיתר בנייה):

- **מצב קודם** – עפ״י נספח הבינוי מתוכננים במגרש 3 בניינים בני 8 קומות מעל קומת כניסה: הראשון, כולל 40 יח״ד, והשני והשלישי, כוללים 33 יח״ד כ״א. נספח הבינוי מחייב בנוגע למספר בניינים ומספר קומות בלבד, דהיינו, נספח הבינוי אינו מחייב בנוגע לחלוקת יח״ד במגרש. יחד עם זאת, אני סבורה כי החלוקה המוצעת בנספח הבינוי מהווה את השימוש המיטבי במצב הקודם.

  בהתאם לאמור, חלוקת 106 יח״ד בשלושה בניינים בני 8 קומות מעל קומות כניסה (סה״כ 24 קומות למגורים), תהיה כלהלן:

10 קומות [9] x 5 יח"ד + 14 קומות [10] x 4 יח"ד = 106 יח"ד.

- **מצב חדש** – 127 יח"ד בשני בניינים בני 9 קומות מעל קומות כניסה (סה"כ 27 קומות למגורים). בהתאם לבקשה להיתר חולקו יחה"ד כלהלן:

קומות	מס' יח"ד בניין 1	מס' יח"ד בניין 2	מס' יח"ד בניין 3	סה"כ
8-1	5 יח"ד	5 יח"ד	5 יח"ד	15 יח"ד
9	3 יח"ד	2 יח"ד	2 יח"ד	7 יח"ד
סה"כ	43 יח"ד	42 יח"ד	42 יח"ד	127 יח"ד

- בהתאם לאמור, חלוקת יחה"ד במצב החדש הינה כלהלן:

24 קומות x 5 יח"ד + קומה אחת x 3 יח"ד + 2 קומות x 2 יח"ד = 127 יח"ד.

14.38 מהאמור לעיל מתקבל כי במצב החדש ישנן 24 קומות של 5 יח"ד לעומת 10 קומות במצב הקודם, קרי תוספת של 14 קומות עם 5 יח"ד. למעשה, תוספת זו נבעה מתוספת 21 יח"ד בהקלה בניכוי 7 יח"ד בקומה עליונה שנוספה בהקלה, כאשר יתר 14 יחה"ד נוספו ל-14 קומות קיימות אשר הפכו מקומות של 4 יח"ד לקומות של 5 יח"ד.

14.39 לאור האמור לעיל, על הצד המקל הובאה בחשבון הפחתה בגין 14 יח"ד כלואות כאמור, בשטח כולל של כ-700 מ"ר (14 יח"ד x כ-50 מ"ר ליח"ד, עפ"י מדידה גראפית מתכנית היתר בנייה).

14.40 לאחר שבחנתי את הבינוי המוצע בתכנית הבקשה להיתר בנייה והשפעתו על תכנון הדירות, לרבות הדירות הכלואות, הובא בחשבון שיעור הפחתה של 5%.

14.41 ראוי לציין כי טיעוני המשיבה לעניין הפחתה לדירות כלואות שנקבעה בהכרעות הח"מ במתחם, נדחו ע"י ועדת הערר בהחלטתה בעניין שבירו, בה נקבע כדלקמן:

"בכל הנוגע לדירות הכלואות – די בכך שמשמעותה של הטענה מבחינה כספית היא כ-6,700 ₪ עבור מגרש 14 וכפי שתיים עבור מגרש 15 תוספת להיטל השבחה – קרי תוספת של 2 אחוזים במגרש 14 וכ-3 אחוזים תוספת עבור מגרש 15, כדי לדחות על הסף טענה זו שאינה מצדיקה התערבות בשומה המכרעת. <u>לגופה של הטענה</u> – ההפחתה בגין הדירות הכלואות היא הפחתה בגין שווי הדירה כולה ולא הפחתה עבור השטחים החייבים בהיטל בלבד. <u>אין כל הגיון לקבוע הפחתה עבור הדירה ללא הממ"ד מפני ששטח הממ"ד אינו חייב בהיטל השבחה. ההפחתה היא עבור הנחיתות של הדירה כולה ולא עבור נחיתות השטח החייב בהיטל השבחה בלבד</u>."
(ההדגשות שלי, ד"ש)

[9] 8 קומות בבניין ראשון + קומה אחת בבניינים שני ושלישי.
[10] 7 קומות בבניינים שני ושלישי.

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

<u>הקלה מס' 1 – הקלה במספר קומות</u>

14.42 **מהות ההשבחה** – במסגרת אישור הבקשה להיתר פורסמה הקלה לתוספת קומה (במקום 9 עפ"י תמל/1062 אושרו 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת).

14.43 בהתאם לתכנית היתר בנייה, 3 הבניינים במגרש כוללים בנייה בקומה 9 מעל קומת קרקע.

14.44 הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה בגין אישור הקלה זו, לרבות בנוגע למקדם ההשבחה וערכי השווי.

14.45 **שטח** – הובא בחשבון שטח של 1,138.14 מ"ר עפ"י תכנית היתר בנייה, בהתאם להסכמת הצדדים.

14.46 **מקדם תוספת קומה** – קיימת מחלוקת בנוגע למקדם תוספת קומה. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם של 1.5% לקומה (סה"כ 9% עבור 4.5 קומות, מקומה 3.5 לקומה 8, מעל קומת קרקע), ואילו שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם של 0.5% (סה"כ 2% עבור 4 קומות), בהתחשב בכך שהמגרשים מיועדים להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים ואין הבדל מהותי (אם בכלל), בדמי השכירות בין קומה לקומה.

14.47 בהכרעת הח"מ מיום 13/04/2023, נקבעה על בסיס ניתוח נתוני עסקאות השוואה מהימנים, תוספת שווי בשיעור של כ-1.2% לקומה.

14.48 בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, אני סבורה כי יש להעריך את תוספת השווי בשיעור של 1% לקומה, ובסה"כ 4% עבור עלייה ממוצעת ב-4 קומות, מקומה 5 מעל קומת קרקע לקומה 9 מעל ק' קרקע.

14.49 ראוי לציין כי טיעוני המשיבה לעניין מקדם לתוספת קומה שנקבע בהכרעות הח"מ במתחם, נדחו ע"י ועדת הערר בהחלטתה בעניין שבירו, בה נקבע כדלקמן:

"באשר לטענה לעניין מקדם לתוספת קומה – מדובר בטענה שאין לה ולו תחילתו של בסיס. העוררת לא הציגה כל נתון המצביע על כך שכאשר מדובר בדיור להשכרה תוספת קומה ישנה השפעה גדולה יותר על השווי לעומת דיור רגיל. העוררת מסבירה באופן מתמטי מדוע כאשר מדובר בדיור להשכרה רכיב הקרקע נמוך יותר וכפועל יוצא המשמעות המתמטית של המשוואה היא עלייה גבוהה יותר בשווי בגין תוספת הקומות. העוררת אינה מבחינה בין שיעור אלגברה ופתרון משוואות עם נעלמים לבין שמאות – השאלה היא האם בעולם המציאות לתוספת קומה בדיור להשכרה יש משמעות כלכלית גבוהה יותר מאשר לתוספת קומה בבניין בו נמכרות הדירות בשוק החופשי. שאלה זו ראוי שתענה על ידי נתוני השוואה כאלה או אחרים ולא על ידי נוסחאות מתמטיות.

אדרבא, נדמה כי דווקא השוכר יהיה אדיש יותר מאשר הקונה בנוגע לקומה בה הוא שוכר את דירתו וזאת נוכח האופי הארעי יותר של השכירות. <u>איננו קובעים דבר בהקשר זה מפני שכאמור לא הוצגו נתונים שמאיים על מנת לתקף את הטענה וממילא אין בה כדי להצדיק התערבות כלשהי בשומה המכרעת</u>." (ההדגשה שלי, ד"ש)

<u>ערכי שווי</u>

14.50 קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי. שמאי המשיבה טען בשומתו לשווי של 3,850 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שווי קרקע ליח"ד של 400,000 ₪ ושטח ממוצע ליח"ד של 104 מ"ר, כולל ממ"ד. למרות האמור, ציין שמאי המשיבה בתשובתו למסמכי המבקשת כי הוא מאמץ את השווי שנקבע בהכרעות הח"מ במתחם בסך של 3,500 ₪ למ"ר מבונה. לעומת זאת, שמאי המבקשת טענו לשווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה.

14.51 שמאי הצדדים הפנו למכרזי רמ"י במתחם הנדון ונקטו בגישות שונות לניתוח תוצאות המכרזים. שמאי המשיבה שיקלל תוצאות של מכרזי רמ"י במתחם, ואילו שמאי המבקשת התייחס למכרז אחד ממועד סמוך למועד הקובע, תוך שקלול 2 ההצעות הגבוהות ביותר באותו מכרז.

14.52 לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים, מקובלת עליי גישת הצדדים לפיה יש להתייחס לתוצאות מכרזי רמ"י במתחם הנדון, המהווה את נתון ההשוואה הרלוונטי ביותר לאומדן השווי בנכס הנדון.

14.53 להלן ריכוז פרטי המכרזים במתחם הנדון המתייחסים לפרויקטים "דיור להשכרה":

מהות	פרטים	
מכרז מס'	180/2022	214/2021
מועד המכרז	18/01/2023	13/01/2022
גו"ח	2077/127,229	2077/127,163
מגרש לפי תמל/1062	11	14 ו-15
שטח מגרש	4,537 מ"ר	6,934 מ"ר
מס' יח"ד	106 יח"ד	179 יח"ד
שטח עיקרי כולל	9,750 מ"ר	16,465 מ"ר
שטח עיקרי ליח"ד	כ-92 מ"ר	כ-92 מ"ר
הוצאות פיתוח	21,222,710 ₪	27,055,839 ₪
סכום הצעה זוכה	32,556,559 ₪	135,588,889 ₪
סכום הצעה 2	12,600,000 ₪	126,262,626 ₪
סכום הצעה 3	1,180,000 ₪	101,118,118 ₪
סכום הצעה 4	870,000 ₪	84,626,000 ₪
סכום הצעה 5	---	83,600,000 ₪
סכום הצעה 6	---	83,120,161 ₪

14.54 בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי הראשי, מיום 27/10/2021, בנוגע לניתוח מכרזי רמ"י, אליהן הפנו שמאי המבקשת, נקבע, בין היתר, כלהלן:

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

...

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

14.55 מבחינת נתוני המכרזים במתחם הנדון מהשנים 2022-2023, שפורטו לעיל, בהתחשב בהנחיות השמאי הממשלתי הנ"ל, עולה כדלקמן:

- לא ניתן לפסול את ההצעה הזוכה במכרז מס' 180/2022, בסך של 32,556,559 ₪, ו/או להסתמך על ממוצע שתי ההצעות הגבוהות (32,556,559 ₪ ו-12,600,000 ₪), שכן אומנם ההצעה הזוכה גבוהה מההצעות האחרות באותו מכרז, אולם קיימת שונות מובהקת בין יתר ההצעות האחרות, ולפיכך לא ניתן ללמוד מהן על מחיר מוצדק יותר ביחס למחיר המשתקף מההצעה הזוכה, אשר לה יש לייחס יתרון על פני ההצעות האחרות, מאחר ועסקת הרכישה נערכה על פיה.

  לאור האמור, אני סבורה שיש להביא בחשבון את תוצאת מכרז מס' 180/2022, בסך של 32,556,559 ₪, תוך קביעת משקל מתאים, המביא בחשבון, מחד, את השונות בכלל ההצעות שהוגשו במכרז זה, ומאידך, מועד המכרז (18/01/2023) הסמוך למועד הקובע (28/02/2023).

- באשר למכרז מס' 214/2021, הוגש מספר הצעות גדול יותר עם שונות קטנה יותר ביחס לתוצאות מכרז מס' 180/2022, ולפיכך, אני סבורה כי תוצאות מכרז מס' 214/2021 אמינות/מובהקות יותר מאשר תוצאות מכרז מס' 180/2022. בהתייחס לסעיף 10 להנחיות השמאי הממשלתי, בנוגע לשימוש בנתוני מכרז אחד במסגרת 3 הצעות תקפות, כמפורט לעיל, ניתן ללמוד על שווי השוק מממוצע שלוש ההצעות הגבוהות ביותר במכרז מס' 214/2021.

לאור האמור, אני סבורה שיש להביא בחשבון את תוצאת מכרז מס׳ 214/2021, שנערך בנכס הנדון, תוך התייחסות לממוצע שלוש ההצעות הגבוהות, בסך של 120,989,878 ₪ [11], וקביעת משקל מתאים, המביא בחשבון, מחד, מהימנות השווי שהתקבל מההצעות שהוגשו במכרז זה כאמור לעיל, ומאידך, מועד המכרז (13/01/2022) כשנה וחודש טרם המועד הקובע (28/02/2023).

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לפיה בתקופה האחרונה טרם המועד הקובע חלה בשוק ירידת מחירים, אשר לגישתם השפיעה, בין היתר, על המחירים במתחם הנדון. לאור הסכמת הצדדים, על הצד המקל, הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן של 0.7 ממועד המכרז עד למועד הקובע.

14.56 לסיכום, בהתחשב באמור לעיל, יובא בחשבון שווי קרקע ליח״ד במתחם הנדון בסך של 365,240 ₪, בהתאם לחישוב שלהלן:

מס׳	מהות	שווי קרקע ליח״ד	מקדם התאמה למועד הקובע	שווי מתואם	משקל יחסי	שווי משוקלל
1	מחיר עפ״י מכרז מס׳ 180/2022	307,137 ₪ [12]	1.00	307,137 ₪	65%	199,639 ₪
3	מחיר עפ״י מכרז מס׳ 214/2021	675,921 ₪ [13]	0.70	473,144 ₪	35%	165,600 ₪
שווי משוקלל לקרקע ליח״ד, במעוגל					**100%**	**365,240 ₪**

14.57 מן המקובץ לעיל, הובא בחשבון שווי של 365,240 ₪ לקרקע ליח״ד ממוצעת בנכס הנדון.

14.58 לאור האמור ובהתחשב בשטח פלדלת ממוצע ליח״ד של 104 מ״ר, מתקבל שווי בגבולות של 3,500 ₪ למ״ר מבונה.

14.59 לעניין ערכי השווי, אפנה להכרעת יעל הרון, מיום 06/11/2022, שנערכה במגרש מס׳ 36 לפי תמל/1062, במתחם הנדון, בה נקבע שווי של 700,000 ₪ לקרקע ליח״ד, נכון למועד הקובע 15/01/2021. בהתחשב בשטח פלדלת ממוצע ליח״ד במגרש מס׳ 36 של 107 מ״ר, מתקבל שווי בגבולות של 6,550 ₪ למ״ר מבונה. בהתחשב כי ההכרעה הנ״ל התייחסה לשווי שוק ללא מגבלות כלשהן ובהתאמה למועד הקובע, המתבטאת בירידת מחירים מהמועד הנ״ל (15/01/2021) למועד הקובע בהכרעתי (28/02/2023), כפי שאף מוסכם על ידי הצדדים, נמצא כי השווי הנ״ל הינו סביר.

[11] 3 / [135,588,889 ₪ (הצעה זוכה) + 126,262,626 ₪ (הצעה 2) + 101,118,118 ₪ (הצעה 3)] = 120,989,878 ₪.
[12] 106 יח״ד / 32,556,559 ₪ = 307,137 ₪ לקרקע ליח״ד.
[13] 179 יח״ד / 120,989,878 ₪ = 675,921 ₪ לקרקע ליח״ד.

14.60 איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת לפיו לא ניתן להתבסס על תוצאות מכרז מס׳ 214/2021, מיום 13/01/2022, שנערך כשנתיים טרם למועד הקובע, שכן בהתאם לתקינה אין הגבלת שימוש בעסקה במועד כאמור. נהפוך הוא, בהתאם לתקינה ולפסיקה נתון השוואה בנכס עצמו מהווה נתון השוואה מהימן המשקף את כלל מאפייני הנכס, זאת בכפוף לביצוע התאמה למועד הקובע כפי שפורט לעיל.

14.61 **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח	מקדם השבחה	שטח אקו׳
הקלה לתוספת יח״ד	1,612.00 מ״ר	0.15	241.8 מ״ר
הקלה לתוספת קומה	1,138.14 מ״ר	0.04	45.5 מ״ר
קיזוז בגין דירות כלואות	700.00 מ״ר	0.05	(35.0 מ״ר)
סה״כ שטח אקו׳			252.3 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,500
ההשבחה			**₪ 883,050**

14.62 **חלוקת שכר שמאי מכריע** – בנסיבות התיק הנדון, לרבות ערכי השווי וההשבחה שנקבעו ע״י הצדדים, איני רואה לנכון להורות על חלוקה שונה של שכרי, כמבוקש ע״י שמאי המבקשת. לפיכך, הצדדים יישאו בשכרי בחלקים שווים.

15. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין אישורן של הקלות, במסגרת המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	20/09/2023	₪ 883,050	₪ 441,525

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

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה