אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11 באוגוסט 2025
מספרנו: 30/1167
מספר בקשה: 519-2025

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
י. זילברמינץ חברה להשקעות בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד
ע"י ירון ספקטור, שמאי מקרקעין	ע"י תמר אברהם, שמאית מקרקעין
Yaron@yaron-spector.co.il	Info@tamarab.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רח' מודיעין 5, אזור תעשיה, מרכז העיר לוד

גוש 5907 חלקה 9 (חלק), מגרש תמורה מס' 115 לפי תמל/2002/ב

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תמל/2002/ב' לאור הבקשה לקבלת מידע מוקדם.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 12/11/2024 שנערכה ע"י השמאית תמר אברהם ובתגובתה מיום 01/02/2023.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 27/04/2025 שנערכה ע"י השמאי ירון ספקטור.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תכנית תמל/2002/ב' הינו 08/12/2020.
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החי"מ בתאריך 25/07/2025.
3. בתאריך 26/05/2025 נערך דיון באמצעות יישומון הZOOM בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	5907
חלקה (בחלק)	:	9 (חלק)
שטח חלקה (רשום)	:	5,015 מ״ר
מס׳ מתחם איחוד וחלוקה	:	7 ׳הס צפון׳
מגרשי הקצאה למתחם	:	114, 115, 116
מגרש הקצאה לנכס הנדון	:	115
מיקום	:	רח׳ מודיעין 5, אזור תעשיה מרכז לוד.
תיאור המתחם	:	מתחם המהווה חלק מאזור התעשיה במרכז העיר לוד. תחום בין מסילת הרכבת ממערב, שדרות שלמה המלך ממזרח, רח׳ פלומניק מדרום ורח׳ אליהו גולומב מצפון.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 01/07/2024 עולים הפרטים הבאים:

- חלקה 9 בגוש 5907 הינה בשטח רשום של 5,015 מ״ר.
- המספרים הישנים של החלקה גוש שומה 3959 חלקות 135, 126.
- זכות הבעלות בחלקה רשומה ע״ש רשות הפיתוח. מהות הפעולה: רישום בעלות לאחר הסדר. החלק בנכס – בשלמות.

5.2. <u>אישור זכויות:</u>

בהתאם לאישורי רישום זכויות בנכס מרשות מקרקעי ישראל מיום 16/02/2025, רשומות הזכויות בנכס הידוע כגוש 5907 חלקה 9, יחידות משנה 1,2,3,4,5,6 ו- 7, מגרש מס׳ 15 לפי תב״ע לד/2/6/א, ברחוב מודיעין 5 לוד, כדלקמן:

יחידת משנה מס׳ 1 – רשומה ע״ש אמדין בע״מ בשלמות לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון.

יחידות משנה 2-7 - רשומות ע״ש י.זילברמניץ חברה להשקעות בע״מ בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון כדלהלן: ליחידות 2,4 ו- 7 הסכם חכירה בתוקף עד ליום 22/09/2071 וליחידות 3,5,6 הסכם חכירה מהוון בתוקף עד ליום 22/09/2022.

5.3. <u>חוזי חכירה:</u>

בהתאם לחוזי חכירה מהוונים שהוצגו בפני (תעשיה ומלאכה במבנה שבו לפחות שתי יחידות) ונחתמו ביום 19/08/2007 עולים הפרטים כדלקמן:

המקום: לוד

הכתובת: מודיעין 5

מגרש: מס' 15 עפ"י תב"ע לד/6/2/א, בגוש 3959 חלק מחלקות 126 ו- 135.

חלקת משנה	מס' יחידה בתשריט	שטח ריצפה במ"ר	מס' חדרים ביחידה	הצמדות
1	1	416.1	1	חניה פתוחה בשטח 60 מ"ר
2	2	231.2	1	חניה פתוחה בשטח 36 מ"ר
3	3	1664.4	1	חניה פתוחה בשטח 217 מ"ר ומחסן בשטח של 41 מ"ר
4	4	41	1	–
5	5	1701	1	חניה פתוחה בשטח של 172 מ"ר
6	6	1472.9	1	חניה פתוחה בשטח של 122.5 מ"ר ומרפסת בשטח 228.6 מ"ר
–	7	–	–	גג בשטח של 500.4 מ"ר

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 23/09/1973 ועד 22/09/2022 + אופציה ל- 49 שנים נוספות. מטרת החכירה: ביתן תעשיה צמוד קרקע. יעוד: תעשיה ומלאכה.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 9 בגוש 5907 ומהווה מבנה תעשיה ומלאכה הממוקם ברח' מודיעין 5 באזור התעשיה 'מרכז' בלוד.

אזור התעשיה ממוקם בצידה המערבי של העיר לוד ותחום במבני תעשיה בצפון, ברח' שלמה המלך ממזרח, בשכונת מגורים 'שרת' מדרום ובתוואי מסילת הרכבת ושטחים פתוחים ממערב. הגישה לאזור התעשיה הינה דרך העיר לוד בלבד. אזור התעשיה מאופיין ברובו במבני תעשיה ישנים המשמשים לתעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, אחסנה ומשרדים בני קומה אחת לצד מבנים חדשים בני 3 קומות כגון: 'טלרד' ו- 'NORTEL NETWORK'. בנוסף קיימים מבני ציבור כגון: גני ילדים, ספריה עירונית, פארק ציבורי, בית כנסת ועוד.

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 9 ששטחה הרשום 5,015 מ"ר וצורתה לא רגולרית דמויית טרפז. החלקה הנדונה ממוקמת מעברו המערבי של רח' מודיעין. רח' מודיעין הינו רחוב ללא מוצא, הכניסה והיציאה ממנו הינם מרח' שלום עליכם מדרום.

החלקה כלולה בתחום תכנית תמל/2002/ב' המהווה תכנית להתחדשות שכונת 'הס' במרכז העיר לוד. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במסגרתה נכללה החלקה שבנדון כחלק ממתחם מס' 7 (הס צפון).

על החלקה קיים מבנה תעשיה בן 3 קומות וקומת גלריה ושטחו הבנוי הינו 6,712 מ"ר[1]. הבניין נבנה באמצע שנות ה- 90 של המאה הקודמת. הגישה אל המבנה הינה מכיוון מזרח וחזית הנכס פונה לרח' מודיעין. בקומת הקרקע מספר תאים. בעזרת רמפה לכלי רכב, מגיעים לתאים בקומה העליונה.

בסביבת הנכס פיתוח מלא ותשתיות עירוניות מלאות.

[1] בהתאם למפורט בהיתר בניה מס' 3799 מיום 07/12/1999.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תוכנית לד/6/2/א':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1868 בתאריך 19/10/1972.

מטרת התוכנית הינה הגדלת אחוזי הבניה והגדלת גובה הבניה בכל האזור מלאכה ותעשיה.

בהתאם לתשריט, סווגה החלקה הנדונה ביעוד 'אזור תעשיה זעירה' ומסומנת כמגרש מס' 15.

זכויות הבניה באזור תעשיה זעירה הינן כדלקמן:

אחוזי בניה:	50%
שטח מג' מינימלי:	750 מ"ר
קווי בנין:	קידמי – 4 מ', צידי ואחורי – 5 מ'.

7.1.2. <u>תוכנית לד/7/2:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2199 בתאריך 26/02/1976.

מטרת התוכנית: שינוי מגרש 13 והפיכתו מאזור מסחרי לאזור מלאכה ותעשיה זעירה וחלוקה מחדש של מגרש 15. וביטול חלק ממפרץ חניה קיים.

בהתאם לתשריט התוכנית מסווגת החלקה שבנדון לאזור תעשיה זעירה ומהווה את מגרש 15א'. בחזית המזרחית לרח' מודיעין מסומנת דרך קיימת ודרך לביטול.

זכויות הבניה באזור תעשיה זעירה הינן כדלקמן:

אחוזי בניה:	50%
שטח מג' מינימלי:	740 מ"ר
מס' קומות:	2
קווי בנין:	קידמי וצידי – 4 מ' ואחורי – 5 מ'.

7.1.3. <u>תוכנית לד/1000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2544 בתאריך 14/06/1979.

התוכנית מהווה את תכנית המתאר בעיר לוד. להלן חלק ממטרות התוכנית:

א. תיקון תוואי כבישים עירוניים ראשיים לכבישים אזוריים.
ב. התווית דרכים מקומיות.
ג. קביעת שטחים נוספים למטרות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעשיה ומסחר.
ד. קביעת רובעי תכנון וצפיפות יחידות הדיור ברובעי המגורים.

בהתאם לתשריט, סווג הנכס ביעוד 'אזור תעשיה' בו הותרה בנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר

אחוזי בניה: 40% לקומה וסה"כ 120% ב- 3 קומות.

גובה או מס' קומות: 3 קומות או 12 מ' גובה

קווי בנין: צידי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.

7.1.4. <u>תוכנית לד/1012:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 מתאריך 30/07/1989.

מטרת התוכנית הינה קביעת זכויות בניה באזורי התעשיה, ביטול הערה כללית בלוח אזורים בתכנית לד/1000 לאזורי תעשיה. להלן הוראות הבניה:

1. אחוזי בניה בקומה 40% או 120% ב- 3 קומות או 12 מ' גובה.
2. במקרים שקיימת בניה בתכסית של 50% תותר תוספת של 2 קומות – 35% בקומה.
3. במקרים בהם לא בנויה קומת קרקע יתאפשר כיסוי קרקע גדול מ- 40% באם ועדה מקומית תמצא שכיסוי זה דרוש למפעל מבחינה תפעולית ובתנאי מציאת פתרון לבעיות חניה וגינון.
4. הוראות הבניה הן בהתאם לתוכניות המתאר. תוכניות קיימות ישארו בתקפן ובמקרה של סתירה בהוראות הבניה תקבענה הוראות תוכנית זו.

<u>הוראות בניה לחניה בתעשיה:</u> מקום אחד ל- 100 מ"ר ברוטו. מקום חניה תפעולי - 1 לכל 500 מ"ר ברוטו ועד 2,000 מ"ר ולכל 2,000 מ"ר נוספים מקום חניה אחד.

- התוכנית תייעד 30% משטח המגרש לגינון, כמחציתו בחזית המגרש או חזיתותיו אם יש יותר מכביש אחד, בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המפעל.
- במגרשים ששטחם 3 דונם ומעלה חובה יהיה להגיש תכנית מפורטת אשר תכלול בתוכה בין היתר, תשובות מלאות לבעיות הפריקה והחניה. לגבי תוכניות שיענו על דרישות אלו תינתן אפשרות לבניה בתכסית של 50% בקומה אחת או בשתי קומות.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תוכנית תמל/2002/ב – 'התחדשות שכונת הס':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 9242 מתאריך 23/11/2020.

התוכנית הינה מסוג תוכנית מועדפת לדיור ומטרתה: חידוש שכונת הס בעיר לוד ופתיחת מעבר הולכי הרגל לפארק המשולש בגשר. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית/בחלק מתחום התכנית המכילה הוראות של תכנית מפורטת ומכחה ניתן להוציא היתרי בניה או הרשאות.

בהתאם לתשריט התוכנית מסומנת החלקה ביעוד ל'דרך' ו'מבנה ציבור' להפקעה. המבנים במתחם מסומנים בצהוב ומיועדים להריסה. החלקה כלולה במתחם איחוד וחלוקה מס' 7 'הס צפון' הכולל תאי שטח סחירים מס' 114, <u>115</u> ו- 116 ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה/מבנים ומוסדות ציבור.

בהתאם לטבלאות האיזון והחלוקה הוקצו זכויות החכירה של חלקה 9 הנדונה במגרש תמורה מס' 115.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת מגרשים להקמת מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר עירונית, דרכים ושבילים.
2. שינוי במערך ייעודי הקרקע.
3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה / הפקעה, קביעת הוראות להריסת מבנים, לשלביות וקביעת תנאים להיתר בניה.
4. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
5. יצירת מסגרת תכנונית לגשר להולכי רגל ורוכבי אופניים לפארק המשולש.
6. קביעת זיקות הנאה.
7. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.
8. קביעת גובה מרבי לבינוי.

<u>השימושים המותרים ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה הינם כדלקמן:</u>

א. מגורים.

ב. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012.

ג. מעונות סטודנטים – במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.

ד. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסים, מרפאות ללא אחסנת חומ"ס העשויה להוות מטרד לשימושי מגורים.

ה. צרכי ציבור בשטח מבונה לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים, תחנות משטרה, משרדי עריה ושירותים לתושב.

ו. בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשיה עתירת ידע ללא שימוש בחומרים מסוכנים.

ז. בחלק מקומת המסד יותרו חניה עילית, חניה תפעולית, פריקה וטעינה ובתנאי שיהיו מקורים במרכז המגרש וכחלק מהבינוי. כמפורט בהוראות לנושא חניה הוראות הבינוי ונספח קווי הבנין.

ח. מתחת לכניסה הקובעת יותרו – חניון, פריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים, מסחר כשימוש נילווה.

ט. בקומת הקרקע ובקומת המסד יותרו שימושים למבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטרד סביבתי, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חניה ותפעול.

י. לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

1. קומת המסד וגג החניון יטופלו כחזית חמישית.
2. תחוייב לפחות קומת מסד אחת ולא יותר מ- 2 בכל מגרש אשר גובהן יחד לא יעלה על 10 מ', גובה המסד יהיה 10 מ' ברוטו, מגובה הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה ההיקפית ועד גובה גג המסד.
3. ניתן למקם מס' בניינים בכל תא שטח. המרחק בניהם יהיה כמפורט בנספח קווי הבנין.
4. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.
5. מיקום החזיתות יהיה כמפורט בנספח קווי הבנין.
6. על מחסנים בבנייני מגורים מעל מפלס המרתף יחולו ההוראות כדלקמן:

- מס' המחסנים לא יעלה על מס' יחה"ד.
- שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר והם ימוקמו בצמוד לגרעין הבניין.
- לא יותר חיבור מחסן הנימנה כשטח שירות לדירה והגישה אליו תהיה דרך השטח המשותף בגרעין.

7. ככל שהשימוש לצרכי ציבור יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש עפ"י משרד החינוך, החצר תהיה על גג המסד.
8. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 6 מ' ובה יתאפשרו מבואות למגורים לתעסוקה ולמסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטרד סביבתי, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חניה ותפעול. לא יותרו יח"ד בקומת הקרקע.
9. כל הכניסות לכלל השימושים יהיו מחזית הרחוב ויהיו מופרדות מהכניסות למגורים. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה מ- 75% משטח הקומה שמתחת.
10. מעל קומת הקרקע תוקם קומת מסד שניה. בקומה זו יותרו שטחים לתעסוקה ולצרכי ציבור.
11. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה.
12. קומות המסד יהיו בבניה רציפה לאורך החזיתות ע"ג קו הבנין ובגובה גג אחיד, רציף והמשכי.
13. יותר שטח משותף לרווחת הדיירים.
14. לפחות 20% ממס' יחה"ד בכל מגרש או במס' מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד יהיו יחידות דיור קטנות.
15. במגרשים ששטחם עולה על 7 דונם ניתן לייצר פיצול לשני מגרשים ששטחם לא יפחת מ- 3 דונם, וזאת בתנאי שהפיצול תואם לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם שאושרה ע"י הועדה המקומית ושכל אחד

מהמגרשים המפוצלים עומד בכל התקנים ודרישות הנגישות, כניסות ויציאות ממגרשים וכיוצא בזאת. חלוקת הזכויות ויחידות הדיור בין שני המגרשים לא תאפשר שינוי במעטפת קווי הבנין הנפחית כפי שנקבע בנספח קווי הבנין המחייב לתכנית זו. מסמך העיצוב האדריכלי יציג את קיום עקרונות התכנון הבאים:

- בניה רציפה לאורך החזית.
- שטחי תפעול משותפים בפנים הבלוק.
- יישום הקצאת שטחי רצפות מבונים לצרכי ציבור כפי שנקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

<u>חניה:</u>

1. **החניה תהיה תת קרקעית בלבד.**
2. על אף האמור לעיל, תתאפשר חניה עילית מבונה בקירוי מלא במרכז קומות המסד בלבד ובתנאי שחזית החניה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן ובהתאם למפורט בנספח קווי הבנין.

<u>הנחיות מיוחדות:</u>

בתאי שטח 114, 115 ו- 116 לא יתאפשרו שימושי מסחר בחזית המזרחית לאורך רחוב שלמה המלך.

<u>זכויות והוראות הבניה במגרש הקצאה מס' 115 הינן כדלקמן:</u>

מס' מגרש	יעוד	גודל מגרש במ"ר	מעל הכניסה הקובעת		שטחי שירות תת קרקעי	סה"כ שטחי בניה	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות					
15	מגורים	7450	27832	14920			284		
	מסחר		1600	941					
	תעסוקה		4480	2409					
	מבנים ומוסדות ציבור		1035	415					
	סה"כ		34947	18685	14900	68532	284	86	25

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

- זכויות הבניה וגובה הבינוי הינם מירביים ויבחנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
- הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות עיליים ותת קרקעיים עבור חניונים מעבר למפורט לעיל.
- קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט ולנספח קווי הבנין של תכנית זו.
- תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד.
- שטחי הבניה למגורים כוללים שטחים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים ומכון כושר, שטחים אלו לא יוצמדו לדירות ספציפיות.

- בתאי השטח ביעודים מגורים מסחר ותעסוקה ומסחר ותעסוקה תותר המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר, ובתנאי ששטחי המסחר יוצמדו ויהיו מחוברים למסחר בקומת הקרקע.
- סך גובה הבניין לא יחרוג מגובה הבניה המאושר ע"י רת"א.
- גלריה טכנית למסחר לא תספר במניין הקומות.
- בתאי שטח הכוללים מסחר תתאפשר תוספת שטחי שירות להקמת יציעים וגלריות, בתנאי שהשטח לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחת ובכפוף לתנאים המצויים במסמך עיצוב אדריכלי.
- **במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי תתאפשר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהפך בכל תא שטח בהיקף שלא יעלה על 20%.**
- תתאפשר המרה של שטחי מסחר לתעסוקה בכל שטחי התכנית.
- יתאפשר ניוד זכויות בין תאי שטח בתוך מתחם או"ח בהתאם לתנאים הבאים: השטחים לשימוש מגורים ינוידו כנגד היקף שטחים דומה בין תאי השטח. כ"כ, מימוש הזכויות המנויידות למגורים יותנה במימוש הזכויות לתעסוקה ולהיפך באמצעות התניית היתר בהיתר.
- תתאפשר המרת שטח מגורים לתעסוקה בהיקף מקסימלי של המבנה הגדול ביותר בכל מבנן, אין בסעיף זה לאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים.
- ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף 5 מ"ר לכל יח"ד וכן תתאפשר המרת 12 מ"ר משירות לעיקרי.
- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלא לעיל תותר בכל מבנה ביעוד מגורים תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 250 מ"ר עילי או תת קרקעי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבנין. שטח זה לא יוצמד לדירה ולא ניתן יהיה להמירו לשטחי מגורים.

<u>הוראות בינוי כלליות:</u>

1. מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים יהיה ככל הניתן במפלס הרחוב.
2. ריצפת קומת קרקע בשטחי המסחר והכניסה אליהם יהיו במפלס המדרכה הסמוכה.
3. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות לכל שימוש וימנעו מטרדים הדדיים. הכניסות למבני המגורים ולשטחי הציבור יהיו מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך.
4. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין מגרשים סמוכים ותקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בניהם. כמו כן, יותר שימוש ברמפת רכב משותפת בין מגרשים סמוכים.
5. בגגות קומת המסד המתקנים הטכניים יפרסו בצורה מצומצמת ככל הניתן שתבטיח שטחים פנויים לטובת שטחי מרפסת הגג ושטחים מגוננים.
6. גג המסד, גג החניון וגגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית.
7. במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור ובכלל זה חצרות מבני הציבור.
8. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של חניה, חניון ציבורי, מחסן, חדרי מכונות וכד', בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים הסמוכים לה וגובהן העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.

חניה:

1. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן הארצי. תקן החניה בפועל ייקבע בעת מימוש התכנית ע"י הועדה המקומית.
2. תתאפשר חניה עילית מבונה בקירוי מלא במרכז קומות המסד בלבד ובתנאי שחזית החניה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן ואין יח"ד באותה קומה.
3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים שימוש למסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות ושטחי שירות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלת הזכויות.

שימושים חורגים:

השימושים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו יהווה שימוש חורג לתקופה של עד 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית להאריך תוקף לשתי תקופות נוספות, הראשונה של 3 שנים ותקופה נוספת של שנתיים לאחר שהבטיחה שאין בהארכת התקופה משום יצירת מטרדים סביבתיים לשימושים רגישים ובכלל זה מגורים, וכן אין בה פגיעה ברשת הדרכים, תשתיות ומבני הציבור הדרושים לפיתוח המתחם.

מבין התנאים למתן היתר בניה:

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית על תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 או מפורט יותר למתחם איחוד וחלוקה או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר, אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שונים (בינוי, תשתיות, בניה ירוקה, תיאום ביצוע ופיתוח וכו') וכן סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם.
- תנאי לביצוע ההתחברות לרח' הרצל יהיה תיאום עם נת"ע.
- תנאי להיתר בניה בתא שטח יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:250 או מפורט יותר הכוללת הנחיות מפורטות לתא שטח בנושאים הבאים: חתכי בינוי, חזיתות, כניסות וגרעינים, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבנין, פריסת יח"ד וקומות מיוחדות במבנה, גובה קומות ומפלסי כניסות, מספר בניינים במגרש והעמדתם, ממשק עם תאי שטח גובלים, פירוט תמהיל יח"ד, תמהיל שימושים לקומת הקרקע, מסד ולבניינים שונים מעל המסד, קביעת השימושים וסיווג המסחר בתכנית עיצוב אדריכלי יכללו בבקשה להיתר, חלוקת שטחי שירות ועיקרי, חניות לרבות התפעוליות, הצגת פתרונות אקוסטיים לתאי השטח הכוללים מסחר, בתאי שטח הכוללים שימוש ציבורי, תנאי להיתר יהיה מתן מענה למבני ציבור בהסדרי הביצוע, הדמיות תלת מימדיות, תכנון מפורט לתחום המסומן לעיצוב מיוחד ו/או זיקת הנאה וכו'.
- חוו"ד הגורם הסביבתי המוסמך לנושא העדר שימושים מטרדיים למגורים בתחום הבקשה ובמגרשים הסמוכים.
- הפקדת ערבות להריסת במנים קיימים בהתאם לנדרש בתוכנית הבינוי והפיתוח.

- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .
- אישור מסמך אקוסטי שיפרט את פרטי המיגון האקוסטי הנדרש לבניין וחוו"ד מהנדס העיר לפתרון האקוסטי הנדרש.
- חוו"ד הגורם הסביבתי המוסמך לנושא מילוי ההוראות הסביבתיות.
- במגרשים החשודים בזיהום יהיה טיפול בקרקע או לחילופין פטור מהמשך טיפול באישור הגורם הסביבתי המוסמך.

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון שיעורם היחסי של בעלי הזכויות במגרש הקצאה מס' 115 (הסמוך ממזרח לחלקה) הינו 48.189%. מגרש התמורה אינו בתחום חלקה 9 הנדונה וממוקם בסמוך וממזרח לחלקה הנדונה.

7.3. <u>רישוי:</u>

7.3.1. <u>היתר בניה מס' 3063 מיום 08/06/1994:</u>

מהות ההיתר: הקמת מבנה תעשיה בן 3 קומות המכיל אולמות ייצור, ממ"קים שירותים ו- 2 מעליות. סה"כ שטח מאושר – 5,845.87 מ"ר.

7.4. <u>היתר בניה מס' 3799 מיום 07/12/1999:</u>

היתר לתוספת קומה למבנה תעשיה קיים (קומה ד') סה"כ 4 קומות מעל מרתף חניה. שטח עיקרי מאושר לבניה: 1,547.86 מ"ר. בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר נראה כי מדובר בתוספת גלריה בשטח 500 מ"ר.

שטחי הבניה הינם בהתאם למפורט כדלקמן:

קומה	עיקרי			שטחי שירות				עיקרי +שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים	מבואות וח"מ	סה"כ	
קרקע	2234		2234	48	12	250	310	2544
גלריה		550	550				0	550
ראשונה	1665		1665	54	12	210	276	1941
שניה	1504		1504	54	12	107	173	1677
סה"כ			**5953**	**156**	**36**	**567**	**759**	**6712**

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור אישורה של תכנית תמל/2002/ב המאפשרת חידוש של מתחם 'הס', משנה את יעוד הקרקע ומאפשרת התחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים בערוב שימושים.

לשיטת המשיבה חלקה 9 הנדונה כלולה במתחם איחוד וחלוקה מס' 7 'הס צפון' ובהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון בעלי הזכויות בחלקה מקבלים חלק יחסי של 48.189% ממגרש ההקצאה 115 המיועד להקמת בנייני מגורים (284 יח"ד), שטחי מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

לצורך חישוב ההשבחה הוערך שווי הנכס במצב קודם בהתאם ליעוד הקרקע לתעשיה מכח תוכניות תקפות ושווי המחוברים הבנויים כיום על המקרקעין.

במצב חדש הוערך מגרש תמורה מס' 115 הכלול בתוכנית האיחוד והחלוקה תמל/2002/ב בהתאם לזכויות הבניה המוקנות בכל אחד מהשימושים המותרים: מגורים, מסחר ותעסוקה. בנוסף, הובאה בחשבון תוספת שווי בגין האפשרות להסבת שטח שירות לשטח עיקרי (עד 20%) המוערכת לשיטתה לפי מקדם הפחתה 0.9 לאי ודאות/זכויות מותנות. סך השווי במצב החדש הוערך בדחיה משוערת של 5 שנים עד למימוש התכנית (לפי שיעור היוון של 6%) המגלם ה את מורכבות הפרוייקט.

מסך ההשבחה נגזר שיעורה היחסי של חלקה 9 הנדונה במגרש התמורה (48.189%) ובנוסף חלקה היחסי של המבקשת בחלקה 9 (0.94).

לצורך אומדן השווי במצב קודם ביעוד לתעשיה הובאו בחשבון בשומת המשיבה הנתונים כדלקמן:

- 2 עסקאות מכר משנים 2017-2018 למגרשי תעשיה באזורי תעשיה לוד/רמלה מניתוחן (לפי 120% עיקרי) מתקבל על ידו שווי של 1,870,000 ₪ - 2,172,857 ₪ לדונם.
- 2 שומות מכריעות בעיר לוד ולפיהן נקבעו דמי שכירות ראויים לתעשיה לרבות תעשיה עתירת ידע של 32 ₪/מ"ר בשנת 2014 ו- 41 ₪/מ"ר בשנת 2019.
- 2 שומות מכריעות באזורי תעשיה בעיר רמלה ולפיהן נקבע שווי דונם לתעשיה לפי 1,400,000 ₪ בשנת 2014 (לפי 120% ב- 3 קומות + 10% שטח שירות) ושווי של 1,500,000 ₪ למועד קובע בשנת 2019 (120% ב- 4 קומות + 60% ש"ש + 80% ש"ש ת"ק).
- הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29/07/2019 בגו"ח 4229/28 (חלק) וגו"ח 5548/130 (חלק) באז"ת מושב ניר צבי ולפיה מניתוח עסקת מכר מיום 15/03/2018 מתקבל שווי דונם לתעשיה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך של כ- 2,200,000 ₪.
- שומה מייעצת מיום 09/07/2024 של השמאית יעל הרון בתחום תכנית תמל/2002/ב', גוש 4024 חלקות שונות ולפיה נקבע שווי של כ- 2,500,000 ₪ לדונם תעשיה.
- חוזי שכירות שצויינו בשומת השמאי מרדכי דדון לנכסים במתחם 'טלרד' הכלולים בתחום תמל/2002/ב. לשיטת שמאי המשיבה ניתן להוון את ההכנסות בחוזי השכירות לפי שיעור היוון של 6.9% למבני תעשיה.

- סקר היצע של דמי שכירות מבוקשים לתעשיה בערים רמלה ולוד מאתר יד 2 ולפיו מתקבל דמי שכירות חודשיים למ"ר בגבולות 32-35 ₪/מ"ר לאחר הפחתה למו"מ.

בניתוח הנתונים הנ"ל מתקבלים ע"י שמאי המשיבה **דמי שכירות חודשיים של 35 ₪/מ"ר ושווי של 2,500,000 ₪ לדונם תעשיה במצב קודם.** לשיטת שמאי המשיבה הוערך שווי מצב קודם בהתאם לשתי גישות שמאיות מקובלות: גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות כדלקמן:

גישת ההשוואה	
שווי קרקע (1)	
שטח החלקה בדונם	5.015
שווי דונם ביעוד לתעשיה בש"ח	2,500,000
סה"כ שווי הקרקע	**12,537,500**
שווי מחוברים (2)	
שטח בנוי בהיתר	6,437
שווי מרכיב הבניה	2,500
שווי המחוברים (2)	**16,092,500**
סה"כ שווי מצב קודם (1)+(2)	**28,630,000**

גישת היוון ההכנסות			
שטח מגרש			5,015
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח אקו'**
קרקע	2,544	100%	2,544
גלריה	550	50%	275
א'	1,942	50%	971
ב'	1,677	25%	419.25
סה"כ שטח אקו'			4,209
דמ"ש למ"ר בש"ח			35
שיעור היוון			6.90%
שווי הנכס			**25,621,522**

שיקלול שתי הגישות			
גישה	שווי הנכס	משקל	שווי
השוואה	28,630,000	50%	14,315,000
היוון הכנסות	25,621,522	50%	12,810,761
שווי משוקלל			**27,125,761**

בשיקלול שתי הגישות הנ"ל (גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות) מתקבל על ידו שווי של כ- 27.125 מלש"ח במצב קודם לתעשיה.

במצב חדש הובא בחשבון בשומת המשיבה כי הנכס כלול במתחם מס׳ 7 בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון שצורפו לתמל/2002ב׳. לשיטתה מתחם 7 מהווה את מגרשי ההקצאה 114,115 ו- 116 המיועדים להקמת בנייני מגורים שיכללו סך של 672 יח״ד, שטחי מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

לצורך אומדן השווי במצב חדש נבחנו בשומת המשיבה ערכי השווי לשטחים סחירים כדלקמן:

<u>ערכי שווי למגורים:</u>

לגישת המשיבה השיטה הטובה ביותר לאמוד את מחירי הקרקע האמיתיים למגורים הינה ניתוח עסקאות מכר של מגרשי מגורים בקרוב לחטיבת הקרקע נשוא השומה מה שמונע עיוות העלול להיווצר בניתוח עסקאות עפ״י גישת החילוץ.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון נתוני השווי למגורים כדלקמן:

- הסכם מכר מיום 29/06/2018 ולפיו נמכרו מלוא זכויות המוכרת במגרשים 2,3,4,5 לפי תכנית מס׳ לד/385 ולד/1004 בעיר לוד (גו״ח 3960/39,36,26,19,15,12-13 וגו״ח 3960/458,635,643 /4024) בתמורה ל- 157,500,000 ₪ בתוספת מע״מ.

בהתאם לתוספת להסכם המכר מיום 26/11/2018 נקבע כי ברצון הצדדים לבטל את ההסכם הנ״ל והממכר העדכני הינו מגרש מס׳ 4 וחלק ממגרש 3 וכן מלוא זכויות הבניה הקיימות (לפי תב״ע קיימת עבור 170 יח״ד וכן הקלות שניתן יהיה לקבל במסגרת היתרי הבניה). סכום הממכר העדכני יעמוד על 65,125,000 ₪ בתוספת מע״מ.

בניתוח הסכם המכר לפי סך התמורה של 65,125,000 ₪ ובהתאם למלוא זכויות הבניה הקיימות במגרשים 2,3,4,5 לפי 20,175 מ״ר עיקרי +ממ״ד ו- 184 מ״ר חדרי גג (120%) מתקבל על ידי שמאית המשיבה שווי של 3,193 ₪/מ״ר מבונה למגורים.

- הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 5413 חלקות 116-111 ו- 122-118, מגרשים מס׳ 319-317, 401-400 בשכונת אחיסמך, לוד ולפיה נקבע שווי מ״ר מבונה בדירות ששטחן כ- 108 מ״ר כולל ממ״ד בסך של כ- 3,310 ₪ כולל מע״מ בשנת 2016.
- שומות מכריעות לנכסים בסביבה ולפיהן נקבע שווי בגבולות 3,000 ₪ - 2,750 ₪ לא כולל מע״מ נכון למועד קובע בשנים 2018-2020.

בהתאם לנתונים הנ״ל תוך מתן עדיפות לשומת השמאי מרדכי דדון במתחם ׳טלרד׳ הכלול בתחום תמל/2002ב הובא בחשבון שווי של 2,750 ₪/מ״ר מבונה למגורים בשומת המשיבה.

<u>ערכי השווי למשרדים:</u>

- לטענת שמאית המשיבה, מעיון באתר רשות המיסים אותרו מס׳ עסקאות מניתוחן עולה כי מחיר המכירה משקף שווי ברמת מעטפת בלבד. לפיכך נבחנו על ידה מחירי דרישה להשכרת משרדים ברחבי העיר בהתאם לנתוני אתר ׳יד 2׳. בניתוח הנתונים מתקבלת המסקנה כי דמה״ש הראויים למשרדים ברמת גמר מלא הינם כ- 50 ₪/מ״ר, משקף לשיטתה שווי של 8,571 ₪/מ״ר בנוי (לפי שיעור של 7%). בגישת החילוץ ובניכוי יזמות (20%) והפחתת עלות בניה ישירה + עקיפה 6,000 ₪ (לפי העמסה של 25%) מתקבל על ידה

שווי מ״ר מבונה משרדים בגבולות 1,100 ₪.

- שתי שומות מכריעות באזור תעשיה לוד ולפיהן נקבעו דמ״ש ראויים של 52 ₪/מ״ר – 60 ₪ למ״ר משרדים ברמת גמר מלאה נכון למועד קובע בשנים 2014 ו- 2019 (בהתאמה).

- שומות מכריעות נוספות לנכסים בתחום תמל/2002/א + תמל/2002/ב ולפיהן נקבע שווי בגבולות 870 ₪ - 1,100 ₪/מ״ר מבונה למשרדים נכון למועד קובע בשנת 2022.

בהתאם לנתונים הנ״ל ומתן עדיפות לשומת השמאי מרדכי דדון במתחם 'טלרד' בתחום תמל/2002/ב הובא בחשבון בשומתה שווי של 869 ₪/מ״ר מבונה למשרדים.

<u>ערכי השווי למסחר:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון נתוני השווי למסחר כדלקמן:

- עסקאות מכר משנת 2020 לחנויות מסחריות בעיר לוד עפ״י מערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים לפיהן מתקבל על ידי המשיבה שווי ממוצע של 17,875 ₪/מ״ר בנוי ללא מע״מ.

- נתוני היצע של דמ״ש לחנויות בעיר לוד עפ״י אתר 'יד 2' ולפיהם מתקבלים דמ״ש מתואמים בגבולות 114-136 ₪/מ״ר (לאחר הפחתה של 5% בגין מו״מ), משקף שווי של 17,000 ₪/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ ובניכוי יזמות (25%) והפחתת עלות בניה ישירה + עקיפה (העמסה של 30%) מתקבל על ידה שווי של 6,500 ₪/מ״ר מבונה למסחר ללא מע״מ.

- שומות מכריעות לנכסים בסביבה הקרובה (בתחום תמל/2002/א + תמל/2002ב) ולפיהן נקבע שווי בגבולות של 5,000 ₪ - 6,890 ₪/מ״ר בנוי למסחר.

בהתאם לנתונים הנ״ל תוך מתן עדיפות לשומת דדון במתחם 'טלרד' (תמל/2002/ב) הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 6,890 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

לשיטת המשיבה השווים למגורים, מסחר ומשרדים תואמים לשומת דדון ומגלמים ניכוי של עלות עודפת לחניה תת קרקעית.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב חדש - שווי מגרש 115:			
מגורים - 284 יח״ד			
מהות	מ״ר	מקדם שווי	סה״כ
שטח עיקרי למגורים	27,832	100%	27,832
ממ״ד	3,408	100%	3,408
סה״כ שטח דירתי			31,240
שווי מ״ר מבונה			2,750
סה״כ שווי מגורים במגרש			**85,910,000**
מסחר			
מהות	מ״ר	מקדם שווי	סה״כ
שטח עיקרי למסחר	1,600	100%	1,600
שטח שירות למסחר	941	50%	471

סה"כ שטח למסחר במגרש	2,071
שווי מ"ר מבונה למסחר בש"ח	6,890
סה"כ שווי מסחר במגרש	**14,265,745**

תעסוקה/משרדים			
מהות	מ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח כללי לתעסוקה	6,889	100%	6,889
סה"כ שטח למסחר במגרש			6,889
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בש"ח			869
סה"כ שווי תעסוקה/משרדים במגרש			**5,986,541**

ניוד שטחים				
סה"כ שטח שירות עילי במ"ר				14,862
המרה מקסימלית של ש"ש לעיקרי			20%	2,972
מרכיב	שווי מ"ר מבונה	מ"ר	תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם	תוספת שווי
שטחי שירות למגורים	2750	11512 - 77%	2072.20	5,698,440
שטחי שירות למסחר	6890	941 - 6%	94.00	648,349
שטחי שירות לתעסוקה	869	2409 - 16%	240.90	209,342
שווי 20% ש"ש המותרים לניוד כשטח עיקרי				6,556,131
מקדם זכויות מותנות				0.70
סה"כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי				**4,589,292**
סה"כ שווי המגרש בש"ח				**110,751,578**

סיכום ההשבחה	
מצב קודם	
שווי מצב קודם	**27,125,761**
מצב חדש	
שווי מגרש ההקצאה 115	110,751,578
חלקה היחסי של חלקה 9 במגרש 115 עפ"י טבלת ההקצאות	48.19%
שווי יחסי לחלקה שבנדון	53,370,078
מקדם דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%	0.747
סה"כ שווי מצב חדש בדחיה	**39,881,227**
ההשבחה במלואה	12,755,466
חלקה היחסי של המבקשת בחלקה 9	94%
ההשבחה היחסית של המבקשת	**12,034,310**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי הנכס נשוא השומה מהווה חלק ממתחם איחוד וחלוקה מורכב להתחדשות עירונית באמצעות הריסת מבנים קיימים המשמשים לשימושים מניבים ובהם שימושי מלאכה, תעשיה, משרדים, מוסכים, אחסנה וכן שימושי מגורים (ללא היתר או זיקה קניינית או תכנונית לקרקע – פולשים) ובניית מבנים חדשים הכוללים עירוב שימושים למגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור.

לטענת שמאי המבקשת למבנה שבנדון הוגדר בתוכנית מצב לא שיגרתי ומסובך למימוש בצורה חריגה ומשום כך התב"ע אינה ברת מימוש ואינה משביחה את הנכס נשוא השומה.

לשיטת המבקשת מגרש התמורה מס' 115 אינו בתחום חלקה 9 שבנדון והוא מצוי במושע יחד עם בעלי חלקות נוספים שגם הם צריכים לפנות את הקרקע שלהם, להרוס את המבנים הקיימים ולקבל הקצאה במגרש תמורה 116. עוד נטען, כי חלקות ומבנים שמסומנים במצב חדש כ'דרך' גם קיבלו הקצאה במגרש 115 ונדרש לפנות את הדרכים בטרם המימוש.

לשיטתו, מגרש תמורה 116 שכאמור חלק מבעלי הזכויות בתחום מגרש 115 מקבלים הקצאה בו, מוחזק ע"י חמולת אל מרבוע הדורשת דרישה מוגזמת של קבלת 10 וילות חדשות על קרקע חלופית תמורת פינויה מהשטח. לטענתו, אם החמולה אינה מתפנה החלקות שנמצאות בתחום מגרש 115 לא יוכלו לעבור למגרש 116 (תלות הדדית).

עוד נטען, כי במסגרת בירור שערכה חברת 'זילברמניץ' עם מהנדס העיר נמסר כי תנאי לקידום תכנון והיתרי בניה הינו בכפוף לפינוי של המבנים הקיימים הן בתחום מגרש התמורה והן בתחום דרכי הגישה והכבישים המתוכננים הסובבים אותו.

לשיטת שמאי המבקשת תמל/2002/ב המהווה תכנית איחוד וחלוקה אמורה לפשט את ההליך התכנוני קנייני ולסייע בהסדרת זכויות הקרקע באופן מאוזן ויעיל. למעשה תמל/2002/ב' לא רק שלא פישטה את הדרך אלא סיבכה אותה ויצרה תלות הדדית בין בעלי עניין שונים שכן אם מגרש תמורה 116 לא יתפנה לא ניתן יהיה לממש את הזכויות במגרש תמורה 115 ולחילופין. כ"כ, נכון למועד הכנת חוות הדעת חלפו כ- 4.5 שנים ולא ניראה באופק התקדמות תכנונית במגרש התמורה 115 שבנדון לאור התלות ההדדית עם מגרש 116 המצוי כיום בהליכים משפטיים ושלל סיבות נוספות ובכללן: פינוי פולשים, הריסת מבנים כולל בדרכים הגובלות, מושע, זיהום קרקע וכו' כמפורט בהמשך לעמדתו.

לשיטת המבקשת ולאור האמור לעיל, ברור שהקרקע אינה ניתנת למימוש בשל התמורות הצולבות, פינוי מבנים קיימים ממגרשי התמורה ומהדרכים ושטחי ציבור והתנאי לפינוי חמולת 'אל מרבוע' שגם דורשת תמורה ביעוד של צמודי קרקע שלא קיים בתב"ע. לפיכך, הובא בחשבון בשומת המבקשת כי התב"ע אינה יוצרת השבחה כלל, אלא להיפך, יוצרת נזק של ממש המחייב תיקונו ואף ביטולה של התוכנית.

לחילופין, ניתנה התייחסות לפרמטרים השונים בעת חישוב ההשבחה בפרוייקט, הן למצב קודם והן למצב חדש, כדלקמן:

1. <u>לענין מקדם הדחיה והמושע לתכנית תמל/2002/ב לאור המגבלות במימוש הזכויות במסגרת ההקצאה:</u>

לטענת שמאי המבקשת בשומת המשיבה לא ניתן ביטוי להיקף המושע הקיים בהקצאה של מגרש 115 אלא רק הובא בחשבון מקדם דחיה של 5 שנים בלבד בדומה לקביעת השמאי דדון במתחם 'טלרד'. לשיטת שמאי המבקשת בעת בחינת מרכיב הדחיה בגין מימוש הזכויות במצב התכנוני החדש יש לבחון מעבר לדחיה סטנדרטית של תנאים בתב"ע, זמינות והמשך תפקוד ושימוש בבניינים הקיימים אף את מצב היקף המושע במגרש ההקצאה ואת המגבלות הקיימות במימוש הזכויות הנובעות מהשותפות המורכבת, התלות במגרשים סמוכים, פינוי דרכים וכיוצ"ב.

לשיטת המבקשת זכויות חלקה 9 שבנדון הוקצו במושע במגרש תמורה 115 יחד עם בעלי זכויות נוספות ב- 6 חלקות שונות שחלקן הקטן בבעלות פרטית ומרביתן בחכירה מרשות הפיתוח כולל החלקה דנא מה שמטבע הדברים מגדיל משמעותית את חילוקי הדעות ואת היכולת להגיע להסכמות.

כ"כ, לשם מימוש הזכויות במגרש 115 נדרש פינוי והריסת מבנים גם מכבישי הגישה וגם בתחום המגרש עצמו, הליך מורכב הכולל הגעה להסכמות ו/או פירוק שיתוף במסגרת הליכים משפטיים ארוכים ומורכבים, רכישת זכויות, פינוי המבנים לצורך הריסתם, מציאת פתרונות כלכליים ופיזיים אשר יספקו את בעלי הזכויות של המבנים המיועדים להריסה.

על מורכבות זו יש להוסיף לשיטתו את העובדה כי בתחומו הפיזי של מגרש 115 קיים בינוי על חלקות אחרות שחלקן קיבלו הקצאה במגרש אחר. לטענת המבקשת מצב המושע מהווה מרכיב משמעותי בניצול הזכויות שאינו דומה למרכיב המושע במתחם 'טלרד' (שומת דדון) שם הוקצו 3 מגרשים: 2 מגרשים בשלמות ו- 82% ממגרש שלישי כשכל המגרשים בתחומי חלקת המקור. המשמעות היא, כי קיים קושי רב ליישום ולמימוש זכויות הבניה במגרש 115 ולא ניתן לממשן בזמן הקרוב.

לאור הנ"ל, הובאה בחשבון בשומת המבקשת דחיה של 15 שנים למימוש תמל/2002/ב במתחם הנדון.

2. <u>לענין הזיהום בקרקע:</u>

לשיטת שמאי המבקשת, בהתאם לנספח סביבתי מאוחד וסקר היסטורי שנערך קיים בשטח התוכנית פוטנציאל לזיהום קרקע. כ"כ, בתת מתחם 'הס צפון' – כל אזור 'לנגנטל' הוא אזור מוסכים ובחלקו שטח נטוש. ישנן עדויות במס' מוסכים לליקויים בתשתיות הניקוז והטיפול. כ"כ, קיים חשד לזיהום שמנים, דלקים ומתכות כבדות. במסגריה יש פוטנציאל לזיהום מתכות.

לשיטת שמאי המבקשת מגרש תמורה 115 שבנדון ממוקם בחלקו בתת מתחם 'לנגנטל' הכוללת בתחומה אזור מוסכים וחשד גבוה לזיהום קרקע. כ"כ, במגרש התמורה 115 ובחלקה מדרום קיימת תחנת דלק פעילה של חברת יעד הכפופה גם כן לטיפול בזיהום קרקע. בהתאם לתשריט לפוטנציאל זיהום בקרקע מגרש התמורה 115 הינה בחשד גבוה לזיהום ואילו הקרקע המהווה את חלקה מס' 9 נשוא חוו"ד הינה בחשד בינוני לזיהום. לאור הנ"ל הובאה בחשבון בשומת המבקשת הפחתה בשיעור של 10% בגין חשד גבוה לזיהום קרקע במצב חדש.

3. <u>הפחתה בגין מטלות ציבוריות במצב התכנוני החדש:</u>

לטענת שמאי המבקשת במסגרת הוראות תמל/2002/ב קיימת מטלה ציבורית במגרש 115 הכוללת שטחי ציבור בהיקף של 1,035 מ"ר עיקרי + 415 מ"ר ש"ש ובסה"כ 1,450 מ"ר ברוטו אשר על היזם לבנות בפרוייקט.

לשיטת שמאי המבקשת בהוראות התכנית לא צויין מי נושא בעלות הקמת מבני הציבור. יחד עם זאת, כפי שעולה משומת השמאית יעל הרון במתחם 'שה"ל' בתחום תמל/2002/ב הופחתה עלות מטלה ציבורית ונחתם הסכם בין היזם לעריה להקמת מבני ציבור. כ"כ, בשומת דדון הוסכם ע"י הצדדים כי לאור חתימת ההסכם עם העריה להקמת מבני ציבור יש להפחית עת עלות ההקמה במצב חדש. מטבע הדברים ומן הסביר הוא כי יחתם הסכם דומה בגין מימוש הזכויות במגרש 115 הנדון. כ"כ, מפנה להחלטה בערר 8050/22 'פנינת שרי ישראל' נ' הולתו"ב י-ם ולפיה יש להתחשב בעלות ביצוע מטלה ציבורית ככל שהיזם נושא בה גם ללא הוראה בתכנית המחייבת את ביצוע המטלה.

לעניין המע"מ – נטען כי לאור החלטת בימ"ש העליון בענין ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף בחיפה, כאשר עלות הקמת שטחי הציבור חלה על היזם הוא אינו זכאי להתקזז במע"מ ומשום כך יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות בניה הכוללת את מרכיב המע"מ.

לאור האמור לעיל הופחתו בשומת המבקשת עלויות הקמת מבני הציבור בסך של 9,959,000 ₪ בתוספת מע"מ הכולל 7,250,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור מבני ציבור (1,450 מ"ר מבני ציבור * 5,000 ₪) + 2,709,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור הקמת 21 מקומות חניה (3,000 ₪/מ"ר * 43 מ"ר מ"ח * 21 מ"ח).

4. <u>לענין תוספת השווי בגין האפשרות לנייד שטחי שירות למטרה עיקרית במצב תכנוני חדש:</u>

לטענת שמאי המבקשת עפ"י הוראות התוכנית ניתן בהליך של תכנית עיצוב אדריכלי המרה של שטחי שירות לטובת שטחים עיקריים בהיקף שלא יעלה על 20%. לשיטת המבקשת מדובר בסעיף גמישות בלבד שאינו מעלה באמת את ערך הנכס שכן התב"ע יכלה לתת זכויות אלו במסגרת זכויותיה אולם לאור הבינוי המורכב ההתכנות למימוש סעיף זה נמוך מאוד.

לשיטתו, לצורך תכנון יעיל בבניין משולב שימושים ובניה במגדלים נדרשים שטחי שירות בהיקף גדול יותר מהמוקנים בתכנית (25%) המגיעים עד 35% ובמקרה הנדון 9,741 מ"ר ש"ש (35% * 27,932 מ"ר עיקרי למגורים). בחישוב שטחי השירות במגרש ללא ממ"דים (11,512[2] מ"ר) ולאחר הפחתה של שטחי השירות בבניה מיגדלית כולל עירוב שימושים (9,741 מ"ר) מתקבלת יתרה של 1,771 מ"ר שטח שירות הניתנת להמרה.

לעניין מקדם ההתכנות להמרה – לאור שיעור הדירות הגדולות המותרות של עד 120 מ"ר (80%) הובא בחשבון בשומת המבקשת מקדם תוספת שווי של 10% בגין התכנות ברמת וודאות נמוכה. בנוסף הובא בחשבון מקדם המרה 0.7 בהתאם לשומת המשיבה.

[2] 14,920 מ"ר ש"ש למגורים בתכנית – 3,408 מ"ר ממ"דים עבור 284 יח"ד = 11,512 מ"ר ש"ש.

לעניין המרת שטחי שירות במסחר ותעסוקה לעיקרי – נטען כי המרת כל מ״ר שירות לתעסוקה מייצר מטבע הדברים עלויות נוספות כגון: מתן פתרון חניה המייצר עלות עודפת מעבר לתמורה בגינה. לפיכך הובא בחשבון בשומתו מקדם המרה בשיעור של 0.4 עבור 20% שטח שירות להסבה ומקדם התכנות של 50%.

5. <u>לענין העמסת שטחי שירות במצב תכנוני חדש:</u>

לטענת שמאי המבקשת, שטחי השירות הסחירים למסחר (29%) ותעסוקה (54%) כפי שחושבו בשומת המשיבה הינם גבוהים מהמקובל ומקביעת שמאים מכריעים. לשיטתו, התוכנית מאפשרת ש״ש בהיקף גבוה מ- 50%. יחד עם זאת, שטחי השירות האפקטיביים להעמסה הינם בשיעור נמוך יותר שאינו עולה על 20%. לאור זאת, הובאו בחשבון בשומת המבקשת שטחי שירות לשיווק בשיעור 20% למסחר ולתעסוקה ולא מלוא שטחי השירות המוקנים בתב״ע.

6. <u>עלויות הריסה:</u>

לטענת שמאי המבקשת לצורך מימוש זכויות הבניה במגרש 115 על בעלי הזכויות להרוס ולפנות הן את המבנים הקיימים בתחום מגרש התמורה, הן את המבנים הקיימים בחלקת המקור 9 והן את המבנים הקיימים בכבישי הגישה הסובבים את המגרש. לטענתו, בבירור עם מהנדסת העיר לוד נמסר על ידה כי יש לבצע את הפינוי וההריסה כתנאי לתכנון והוצאת היתר בניה למגרש.

לצורך אומדן עלות ההתאמה למ״ר הובאו בחשבון שומות מכריעות באזורים שונים ולפיהן נקבעה לשיטתו עלות התאמה בטווח של 250 ₪/מ״ר[3] – 350 ₪/מ״ר (שומת דדון במתחם 'טלרד'). לשיטת המשיבה חושבו עלויות התאמה לפי 350 ₪/מ״ר בהתאם לשומת השמאי דדון הסמוכה לנכס הנדון ולמועד הקובע.

לענין היקף השטחים להריסה – הובא בחשבון שטח בנוי בהיקף של 10,963 מ״ר ברוטו להריסה בתחום מגרש ההקצאה ובכבישי הגישה הסובבים כולל הבינוי בחלקה הנדונה. סה״כ מתקבלת ע״י המבקשת עלות הריסה כוללת של כ- 3,840,000 ₪.

7. <u>רכיב הממ״ד במצב תכנוני חדש:</u>

לטענת שמאי המבקשת לאור העובדה כי שומת הוועדה נערכה במסגרת מידע מוקדם ולא לפי מימוש בדרך של מכר או מימוש במסגרת הוצאת היתר בניה, הרי שיש לבחון את ההשבחה בשתי חלופות במצב חדש: חלופה אחת לפי מימוש במכר ואז לכלול את הממ״דים וחלופה שניה לפי מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה ואז לא לכלול את הממ״דים הפטורים מהיטל השבחה.

[3] שומת הח״מ בקרית אונו, גו״ח 6496/95,102.

8. <u>מקדמי התאמה במצב תכנוני קודם:</u>

לטענת שמאי המבקשת מקדמי ההתאמה שנקבעו בשומת המשיבה במצב קודם במבנה המשמש לתעשיה ומלאכה נמוכים מהמקובל. כמו כן, יש לחשב מקדם לשטחי חצר. לשיטתו, מקדמי ההתאמה בשומת הועדה לקומה א' (50%) ולקומה ב' (25%) מובילים לתוצאה שאינה סבירה.

לצורך קביעת מקדמי ההתאמה במבנה לתעשיה נבחנו ע"י המבקשת סקר דלפי משנת 2020 ושתי שומות מכריעות בעיר אשקלון נכון למועד קובע בשנת 2023. בהתאם לממצאים בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון בשומתו מקדמי שווי כדלהלן: מקדם שווי לגלריה – 0.42, קומה א' עם גישה ברמפה – מקדם 0.74, קומה ב' עם גישה במעלית – מקדם 0.6 וחצר - 0.32.

9. <u>ערכי השווי לתעשיה במצב קודם:</u>

לטענת שמאי המבקשת, נתוני ההשוואה בשומת המשיבה מבוססים בין היתר על שומות מכריעות למועדים ישנים וכן על בסיס עסקאות למגרשי תעשיה בלוד ורמלה מהשנים 2017-2018 המרוחקים שנתיים ושלוש מהמועד הקובע. בנוסף הוצגה בשומת המשיבה שומה מייעצת של השמאית הרון המבוססת על עסקת מכר מיום 09/06/2021 בשכונת פרדס שניר וקיימת עסקה נוספת שלא צויינה בשומת הועדה.

לעניין העסקה מיום 09/06/2021 – נטען ע"י שמאי המבקשת כי מדובר בעסקה לחטיבת קרקע גדולה בשטח של כ- 50 דונם ובמיקום נחות בתחום שכונת פרדס שניר במערב העיר לוד. כ"כ, מדובר בקרקע מזוהמת. לאור זאת הובא בחשבון בשומת המבקשת כי יש לתת לעסקה זו משקל נמוך.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 3,500,000 ₪/ד' תעשיה בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

- 3 שומות מכריעות בתחום תמל/2002/ב בהן נקבע שווי בגבולות 2,800,000 ₪ - 2,650,000 ₪/ד' תעשיה.
- עסקת מכר מיום 01/09/2021 לממכר מגרש תעשיה בפינת הרחובות בעלי המלאכה והיצירה, אזור תעשיה א', רמלה בשטח נטו כולל של כ- 7,670 מ"ר בתמורה ל- 33,500,000 ₪, משקף כ- 4,370,000 ₪ לדונם.
- דוחו"ת סקר נת"ם משנת 2020 ולפיהם הוערך שווי מגרש לתעשיה בעיר לוד/רמלה בכ- 4,000,000 ₪ לדונם בחציון ראשון ושווי של 3,800,000 ₪ לדונם בחציון שני.
- מכרז רמ"י ים/111/2020 מיום 30/08/2020 ל- 4 מגרשים בפארק תעשיות תימורים המסווגים ביעוד ל'מסחר תעשיה קלה ומלאכה' וכוללים ז"ב של 120% עיקרי + 20% ש"ש + 80% תת קרקעי, תכסית 50%. בהתאם לתוצאות המכרז סכום הזכיה משקף שווי בגבולות 2,354,000 ₪ - 2,779,000 ₪ לדונם תעשיה כולל פיתוח.
- מכרז רמ"י ים/112/2020 מיום 16/09/2020 ל- 4 מגרשים בתחום אזור התעשיה יואב, גו"ח 2775/12 (תכנית 12/122/03/32), ביעוד לתעשיה ואחסנה הכוללים 100% עיקרי + 20% שירות, סה"כ 120% ברוטו עילי + מרתף 50% שירות ותכסית 50%. בהתאם לתוצאות המכרז סכום הזכיה משקף כ- 2,454,000 ₪ – 3,960,000 ₪ לדונם תעשיה ללא פיתוח (בנוסף ישולמו הוצאות אגרות והיטלים למועצה האזורית).

- דוחות נת"ם משנת 2020 ולפיהם הוערך שווי מגרש ביעוד לתעשיה ולוגיסטיקה בבאר טוביה בכ- 2,500,000 ₪ לדונם בחציון ראשון ובגבולות 2,500,000 ₪ - 2,800,000 ₪ לדונם בחציון שני.

10. <u>ערכי השווי במצב חדש</u>:

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי ייעודי הקרקע במגרש התמורה הינם למגורים, מסחר ותעשיה. לשיטתו ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות/מייעצות לנכסים בסביבה ולמועד קובע סמוך/זהה בשומה זו הינם כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תב"ע	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בש"ח	שווי מ"ר מבונה למסחר בש"ח	שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח
יגאל יוסף	5902/15	תמל/2002/ב	12/2020	869	6,890	2,750
דנה שיחור	4024/523	תמל/2002/א	08/2020	1,100	5,000	2,800
אורית גלן	4024/557	תמל/2002/א	08/2020	1,100	5,000	2,800
יעל הרון	גושים 4024, 5915	תמל/2002/ב	12/2020	870	6,890	2,800
מרדכי דדון	גושים 3960, 4024	תמל/2002/ב	12/2020	869	6,890	2,750

לשיטת המבקשת, לאור היקף ההכרעות במתחמים הסמוכים לנכס הנדון ולמועד קובע זהה/סמוך, הוערך שווי מצב חדש בשומתו בדומה לערכי השווי שנקבעו בשומת השמאי יגאל יוסף (מגורים – 2,750 ₪, תעסוקה – 869 ₪ ומסחר – 6,890 ₪ למ"ר) המהווה את השומה האחרונה שניתנה בתחום תמל/2002ב' במתחם הס צפון – מס' 7 במגרש ההקצאה 116 הסמוך.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

חלופה ראשונה – ללא ממ"ד:

שווי מצב קודם			
חלופה א' - גישת ההשוואה:			
שטח חלקה 9 בגוש 5907			5.015
שווי דונם לתעשיה בש"ח			3,500,000
סה"כ שווי הקרקע בש"ח			17,552,500
בתוספת מרכיב שווי המחוברים:			
שטח	תרומת הבנוי		סה"כ
6,712	2,500		16,780,000
סה"כ שווי מצב קודם			**34,332,500**
חלופה ב' - גישת היוון ההכנסות			
קומה	שטח בנוי/חצר	מקדם אקו'	סה"כ
קרקע	2,544	1	2,544
גלריה	550	0.42	231
א'	1,941	0.74	1,436
ב'	1,677	0.6	1,006
סה"כ	6,712		5,218
חצר	2,471	0.32	791

סה"כ	6,008
דמ"ש ממוצעים למ"ר בש"ח	35
דמי שכירות שנתיים	2,523,469
שיעור היוון	6.80%
סה"כ שווי בגישת היוון ההכנסות	**37,109,841**
ממוצע שתי החלופות במצב קודם	35,721,171
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח במעוגל	**35,720,000**

שווי מגרש 115 במצב חדש			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מגורים:			
עיקרי	27,832	1	27,832
ממ"דים	3,408		
סה"כ			27,832
שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח			2,750
סה"כ שווי למגורים			76,538,000
מסחר:			
עיקרי	1,600	1	1,600
ש"ש סחיר (20%)	320	0.5	160
סה"כ			1,760
שווי מ"ר מבונה למסחר בש"ח			6,890
סה"כ שווי למסחר			12,126,400
תעסוקה:			
עיקרי	4,480	1	4,480
ש"ש סחיר (20%)	896	1	896
סה"כ			5,376
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בש"ח			869
סה"כ שווי לתעסוקה			4,671,744

המרת שטח שירות לשטח עיקרי:					
תיאור	שטח במ"ר	שטח להמרה	מקדם המרה	שווי מ"ר מבונה בש"ח	סה"כ
ש"ש למגורים	1,771	10%	0.7	2,750	340,918
ש"ש לתעסוקה	2,409	20%	0.4	869	167,474
ש"ש למסחר	941	20%	0.4	6,890	518,679
סה"כ					1,027,070
מקדם היתכנות					50%
סה"כ תוספת שווי בהתחשב באי ודאות במעוגל					**510,000**
סה"כ שווי מגרש 115 במצב תכנוני חדש					**93,846,144**
הפחתה בגין חשד גבוה לזיהום קרקע (10%)					-9,384,614

הפחתה בגין מטלה ציבורית	-11,652,000
עלויות הריסה ופינוי	-3,840,000
סיכום ביניים בש"ח	**68,969,530**
חלק יחסי של חלקה 9 במגרש ההקצאה 115	48.189%
מקדם דחיה בגין מורכבות הפרוייקט (15 ש', 6%)	0.417
הפחתה לאור מורכבות הפינוי והסדרה ועלות פיננויים	0.8
מקדם הפחתה בגין מושע	0.85
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח	**9,430,313**
סה"כ השבחה בש"ח	**אין השבחה**

<u>חלופה שניה – כולל ממ"ד:</u>

שווי מגרש 115 במצב חדש			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מגורים:			
עיקרי למגורים	27,832	1	27,832
ממ"דים	3,408	1	3,408
סה"כ			31,240
שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח			2,750
סה"כ שווי למגורים			85,910,000
מסחר:			
שטח עיקרי	1,600	1	1,600
ש"ש סחיר (20%)	320	0.5	160
סה"כ			1,760
שווי מ"ר מבונה למסחר בש"ח			6,890
סה"כ שווי למסחר			12,126,400
תעסוקה:			
שטח עיקרי	4,480	1	4,480
ש"ש סחיר (20%)	896	1	896
סה"כ			5,376
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בש"ח			869
סה"כ שווי לתעסוקה			4,671,744

המרת שטח שירות לשטח עיקרי:					
תיאור	שטח במ"ר	שטח להמרה	מקדם המרה	שווי מ"ר מבונה בש"ח	סה"כ
ש"ש למגורים	1,771	10%	0.7	2,750	340,918
ש"ש לתעסוקה	2,409	20%	0.4	869	167,474
ש"ש למסחר	941	20%	0.4	6,890	518,679
סה"כ					1,027,070
מקדם היתכנות					50%
סה"כ תוספת שווי בהתחשב באי ודאות במעוגל					**510,000**

סה"כ שווי מגרש 115 במצב תכנוני חדש	**103,218,144**
הפחתה בגין חשד גבוה לזיהום קרקע (10%)	-10,321,814
הפחתה בגין מטלה ציבורית	-11,652,000
עלויות הריסה ופינוי	-3,840,000
סיכום ביניים	**77,404,330**
חלק יחסי של חלקה 9 במגרש ההקצאה 115	48.189%
מקדם דחיה בגין מורכבות הפרוייקט (15 ש', 6%)	0.417
הפחתה לאור מורכבות הפינוי והסדרה ועלות פינויים	0.8
מקדם הפחתה בגין מושע	0.85
סה"כ שווי מצב חדש	**10,583,617**
סה"כ השבחה בש"ח	**אין השבחה**

סיכום ההשבחה:	
שווי מצב קודם לתעשיה	35,720,000
שווי מצב חדש למגורים תעסוקה ומסחר	10,583,617
סה"כ השבחה בש"ח	**אין השבחה**

בהתאם לשתי החלופות הנ"ל מתקבל ע"י שמאי המבקשת כי לא נוצרה השבחה בנכס נשוא השומה לאור אישורה של תכנית תמל/2002/ב הנדונה.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לענין מקדם הדחיה למימוש הזכויות</u> – נטען ע"י שמאי המשיבה כי מקדם הדחיה עליו מבוססת שומתה אינו מסתמך על שומת השמאי דדון במתחם הנדון, כפי שנטען ע"י המבקשת, אלא השמאי המכריע אימץ את הדחיה של 5 שנים ושיעור היוון 6% בשומת הועדה.

לטענת המשיבה, שומת דדון עסקה בהשבחה של 3 מגרשים במצב חדש (109,110,112). במגרש 112 קיימים לשיטתה 6 בעלי זכויות שונים, ז"א גם במגרש 112 בדומה למגרש הנדון (115) קיים רכיב מושע בין המחזיקים ולכן, לא נדרש להביא בחשבון הפחתה נוספת מעבר להפחתה אשר הובאה בחשבון. 3 המגרשים מהווים מתחם גדול עם היקף זכויות אשר גדול פי כמה וכמה ממגרש 115. על כן מקדם הדחיה אשר נקבע בשומת השמאי דדון משקף את מורכבות הפרוייקט ופרוייקט בסדר גודל העולה על המגרש הנדון ומגלם בתוכו את מרכיב המושע.

לענין השומה המייעצת שנערכה ע"י השמאית הרון נטען כי מדובר בהשבחה של מגרשים 106,107 ו- 111 (מתחם שה"ל) כאשר מגרש 111 הינו גם כן במושע של מס' מחזיקים, כאשר חברת נכסי ד.א.ל בע"מ (בעלת הזכויות) מחזיקה בחלק יחסי של 34.52%. לשיטת המשיבה, גם במקרה הנ"ל השמאית המייעצת אימצה את מקדם הדחיה אשר הובא בחשבון בשומת המשיבה (0.747%) וגם במקרה הנ"ל מדובר על 3 המגרשים עם היקף זכויות גדול יותר ממגרש מס' 115.

בנוסף נטען, כי עפ"י שומת השמאי יגאל יוסף ביחס למגרש הקצאה מס' 116, המבקשת בהליך שם החזיקה בחלק יחסי של 3.495% ומלבדו קיימים 12 בעלי זכויות נוספים. לשיטתה, צויין בהכרעה כי בחלקו הצפוני של המתחם קיימים מס' מחזיקים ללא זיקה קניינית או תכנונית לקרקע. לטענתה, עפ"י השומה המכרעת נקבעה הפחתה נוספת של 5% על מקדם ההפחתה שנקבע בשומת הועדה (0.75) ובסה"כ נקבע מקדם דחיה של 0.7, קרי מגלם את מרכיב המושע אשר לשיטתה משמעותית יותר ממגרש 115 ופינוי מחזיקים ללא זיקה קניינית.

לאור הנ"ל נטען בשומת המשיבה כי סך ההפחתות בשומת המבקשת (דחיה – 0.417, מורכבות הפינוי – 0.8 והמושע – 0.85) אינו ריאלי, חסר היגיון ומנותק מהמציאות. בלתי סביר לקבוע מקדם משוקלל המהווה כשליש משאר השומות המכריעות. מדובר בכפל הפחתות שאינו מותיר שיעור שיורי לשווי.

<u>לענין זיהום הקרקע</u>:

לטענת שמאי המשיבה עפ"י בדיקה במערכת 'גובמפ' לא ניראה סימון לקרקע מזוהמת. בנוסף לא הוכח ע"י מומחה מטעם המבקשת כי קיימת קרקע מזוהמת. לשיטתה, סוג הקרקע ומאפייניה הפיסיים לא השתנו בעקבות אישור תכנית תמל/2002/ב ולכן אין לבצע הפחתה במצב חדש בלבד. עוד נטען, כי אמנם עפ"י סקר היסטורי קיים בשטח התוכנית פוטנציאל לזיהום קרקע, אך אין הדבר מעיד כי קיים בוודאות זיהום קרקע במגרש התמורה אשר יש לבצע בגינו הפחתה לשווי. המסמך ממליץ לבצע דגימות קרקע לאיתור זיהום אך עד כמה שידוע לה לא בוצעו בדיקות כאלו ולא הוכח כי קיים זיהום בקרקע.

<u>לענין המטלה הציבורית</u>:

לטענת המשיבה נכון להיום אין לזכות את המבקשת בעלויות מטלות ציבוריות כלשהן שכן התוכנית לא מחייבת את המבקשת לשאת בעלויות הללו וגם אם המבקשת תבצע אותן אין הדבר מעיד כי היא תישא בעלויות הללו. כתמיכה לעמדתה מפנה לשומת השמאי דדון במתחם 'טלרד'.

<u>לענין רכיב תוספת השווי בגין ניוד זכויות</u>:

לענין מקדם הוודאות/התכנות – נטען כי עמדתו של השמאי יוסף בקביעת מקדם וודאות/התכנות של 80% מלמד כי המקדם אשר נקבע בשומת הוועדה הינו סביר ואף זהיר. כ"כ עפ"י שומות השמאים דדון והרון באותו מתחם נקבע מקדם וודאות בשיעור של 70%.

לעניין היקף השטחים לניוד – נטען כי שלושת השמאים המכריעים: מרדכי דדון, יעל הרון ויגאל יוסף הביאו בחשבון ניוד של 20% מזכויות הבניה של שטחי השירות. המסקנה העולה מכך הינה כי השווי שהתווסף בעקבות ניוד שטחי השירות הינו סביר ואף על הצד הזהיר.

<u>לענין עלות ההריסה:</u>

לטענת שמאי המשיבה עלות ההריסה של 350 ₪/מ"ר בשומת דדון עליהן התבסס שמאי המבקשת חושבו בדחיה של 5 שנים. כ"כ, בשומות השמאים יוסף והרון לא הופחתו עלויות הריסה. לשיטתה, בשומת המשיבה לא חושבו עלויות הריסה ומנגד לא הובאו בחשבון הכנסות בתקופת הביניים. יתרה מכך, אין להביא בחשבון את עלות ההריסה של המבנה בחלקה הנדונה אשר מצוי מחוץ למגרש התמורה ולבסוף להביא בחשבון עלויות הפחתה של כל המבנים במגרש התמורה. עלות ההריסה בשומת המבקשת גבוהה יותר משומת דדון וגם היקף השטחים אינו נכון.

<u>לענין אומדן שווי המגרשים ביעוד לתעשיה בעיר לוד:</u>

לטענת שמאית המשיבה הנישומים סרבו להעביר את חוזי השכירות בנכס הנדון. גם בשומת המבקשת לא נותחו חוזי השכירות של הנכס הנדון. לשיטת המשיבה סביר להניח כי ניתוח הסכמי השכירות ישקפו שווי נמוך במצב הקודם ולכן לא נמסרו לועדה המקומית ולא נותחו בשומת המבקשת.

<u>לענין שיעור ההעמסה של שטחי השירות למסחר:</u>

לטענת המשיבה, שיעור ההעמסה של 20% בשומת המבקשת הינו נמוך מהשיעור שנקבע ע"י 3 השמאים המכריעים במתחם הנדון (30%).

<u>לענין מסקנת שמאי המבקשת:</u>

לטענת המשיבה מסקנת המבקשת כי התוכנית אינה משביחה, אינה סבירה. לשיטתה, לא נתקבלו תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בתחום התוכנית. כ"כ, במצב קודם האזור מהווה אזור תעשיה ותיק המאופיין במבנים ישנים, תשתיות מיושנות ורמת אינטנסיביות שימושית נמוכה יחסית. חלק ניכר מהנכסים מנוצלים באופן חלקי בלבד ולעיתים אף ניכרים סימני הזנחה. לעומת זאת, בהתאם לתוכנית החדשה האזור צפוי לעבור שינוי משמעותי במעמדו התכנוני ולהפוך למתחם התחדשות עירונית משולב הכולל עירוב שימושים של מגורים תעסוקה ומסחר עם היקף זכויות נרחב אשר מאפשר את התחדשות המתחם.

כ"כ, קיימות עשרות רבות של מכרזי רמ"י אשר שווקו בעיר בשנים האחרונות (שכונת 'נופי בן שמן', גני אביב, ברובע הבין לאומי ועוד) וכללו הצעות רבות ובימים אלו היזמים בהליכי בניה מתקדמים לצד מכירת דירות רבות על אף מצב המלחמה בו מצויה כל המדינה. לצד בניית השכונות החדשות בעיר קיימת תנופת התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות יותר בעיר הממוקמת במרכז הארץ.

8.4. <u>מסמך נוסף שהוצג ע"י המבקשת מיום 18/06/2025 לעדכון שווי מצב קודם:</u>

לטענת שמאי המבקשת, במסגרת הדיון שנערך בפני הח"מ בתאריך 26/05/2025 לענין אומדן שווי הנכס במצב קודם ביעוד לתעשיה עפ"י גישת היוון ההכנסות צויין על ידו כי יש לעדכן את המקדמים שנקבעו בשומה האחרת וזאת מאחר שבבניין הנדון אין הבדל בין הקומות שכן בבנין יש רמפה לרכב שעולה למעלה ההופכת את הקומות העליונות כמעט כמו קומת קרקע מבחינת שימוש ומחיר.

להלן תחשיב מעודכן לשווי מצב קודם עפ"י גישת היוון ההכנסות כפי שנקבע ע"י שמאי המבקשת:

שווי מצב קודם			
חלופה א' - גישת ההשוואה (ללא שינוי)			
שטח חלקה 9 בגוש 5907			5.015
שווי דונם לתעשיה בש"ח			3,500,000
סה"כ שווי הקרקע בש"ח			17,552,500
בתוספת מרכיב שווי המחוברים:			
שטח	תרומת הבנוי		סה"כ
6,712	2,500		16,780,000
סה"כ שווי מצב קודם			**34,332,500**
חלופה ב' - גישת היוון ההכנסות – עדכון המקדמים			
קומה	שטח בנוי/חצר	מקדם אקו'	סה"כ
קרקע	2,544	1	2,544
גלריה	550	0.5	275
א'	1,941	0.9	1,747
ב'	1,677	0.85	1,425
סה"כ	6,712		5,991
חצר	2,471	0.32	791
סה"כ			6,782
דמ"ש ממוצעים למ"ר בש"ח			35
דמי שכירות שנתיים			2,848,469
שיעור היוון			6.80%
סה"כ שווי בגישת היוון ההכנסות			**41,889,256**
ממוצע שתי החלופות במצב קודם			**38,110,878**
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח במעוגל			**38,110,000**

בהתאם לתחשיב הנ"ל מתקבל ע"י שמאי המבקשת שווי מצב קודם בגישת היוון ההכנסות בסך של 41,889,256 ₪ ושווי משוקלל עפ"י 2 החלופות כ- 38,110,000 ₪. בהתאם לכך הובא בחשבון בשומתו כי גם עפ"י התחשיב המתוקן, הרי שלא נוצרה השבחה לאור אישורה של תמל/2002/ב.

8.5. סיכום עמדות הצדדים:

תכנית	המועד הקובע	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
תמל/2002/ב	08/12/2020	12,034,310 ₪	חלופה א' (עם ממ"דים) – אין השבחה חלופה ב' (ללא ממ"דים) – אין השבחה תחשיב מעודכן[4] (עם ממ"דים) – אין השבחה תחשיב מעודכן (ללא ממ"דים) – אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:
   א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או שימוש חורג.
   ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.
   ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.
3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית (בקשה למידע מוקדם).
4. מיקום הנכס בגו"ח 5907/9 (חלק), רח' מודיעין 5, אזור התעשיה מרכז, לוד.
5. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תכנית תמל/2002/ב הינו בתאריך 08/12/2020.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע, המצב התכנוני והיקף השטחים במבנה הקיים בחלקה הנדונה כ- 6,712 מ"ר בנוי.
2. שווי המחוברים במבנה הקיים בסך של 2,500 ₪/מ"ר בנוי וכן, דמ"ש ממוצעים לתעשיה כ- 35 ₪/מ"ר.
3. ערכי השווי למגוון השימושים המותרים עפ"י תמל/2002/ב במצב חדש כדלקמן: 2,750 ₪/מ"ר מבונה למגורים, 6,890 ₪/מ"ר מבונה למסחר ו- 869 ₪/מ"ר מבונה לתעסוקה.
4. שטחי הבניה בכל אחד מהשימושים המותרים במצב חדש עפ"י תמל/2002/ב כדלקמן: 27,832 מ"ר עיקרי למגורים, 1,600 מ"ר עיקרי למסחר ו- 4,480 מ"ר עיקרי לתעסוקה. כ"כ, ממ"דים 3,408 מ"ר.

[4] תחשיב מעודכן לשווי מצב קודם שהוצג בפני הח"מ בתאריך 18/06/2025 (לאחר הדיון המקצועי).

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. מהות ההשבחה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור אישורה של תמל/2002/ב המאפשרת חידוש של מתחם 'הס', משנה את יעוד הקרקע ומאפשרת התחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים בעירוב שימושים. לשיטת המשיבה, השווי במצב חדש הוערך בהתאם לשיעורה היחסי של חלקה 9 במגרש התמורה 115 במתחם 7 ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה וזאת, לעומת שווי המקרקעין ביעוד לתעשייה במצב קודם.

לטענת שמאי המבקשת נשוא חוו"ד מהווה חלק ממתחם איחוד וחלוקה מורכב להתחדשות עירונית באמצעות הריסת מבנים קיימים בשימושים מניבים בהם שימושי מלאכה, תעשיה, משרדים, מוסכים, שימושי אחסנה, שטחי עירייה וכן למגורים ובניית מבנים חדשים הכוללים עירוב שימושים של מסחר, משרדים ומבני ציבור. ברם, לשיטתו מדובר בפרוייקט ארוך למימוש כך שלצורך הוצאתו אל הפועל נדרש היזם לעבור מס' משוכות בהיבטים שונים כדלקמן: בהיבט המשפטי (מס' בעלי הזכויות בחלקה, דרישה לפינוי מבנים במגרש התמורה ובמגרש 116, פינוי פולשים ועוד), בהיבט התכנוני (מגבלות קווי בנין, תכנון קומות מסד וחניון משותף ל- 5 מבנים משולבים, חשד לזיהום הקרקע, הסדרי תנועה וחניה וכו'), בהיבט הביצועי (דרישות ותנאי סף של הומ"ק והסכמות מול גורמים חיצוניים) ובהיבט הכלכלי (מטלות ציבוריות, פינוי קרקע מזוהמת, הריסה ופינוי של מבנים קיימים). לאור מורכבות הפרוייקט הובא בחשבון בשומת המבקשת כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון. לחילופין, הוצג על ידו תחשיב השבחה המביא לידי ביטוי את דרישות/מגבלות הפרוייקט ולפיו, לא נוצרה השבחה במקרה הנדון.

<u>הכרעה:</u>

תכנית תמל/2002/ב – 'התחדשות שכונת הס' הינה מסוג תוכנית מועדפת לדיור ומהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים המסייעת בהסדרת הזכויות בקרקע. התוכנית יוצרת מתחם עירוני מעורב שימושים ומודרני ע"י פינוי המבנים הקיימים והצעת ייעודי הקרקע הבאים – מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים הכוללים הקמת פארק עירוני חדש לאורך מסילות הרכב וחיבור לפארק המשולש העתידי. בנוסף, מציעה התוכנית פתרון למזעור המטרד האקוסטי בנוגע לרצועת מסילת הברזל. מדובר על תוכנית רחבת היקף הכוללת כ - 2,400 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ - 43 יח"ד לדונם נטו, שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ - 52,000 מ"ר ושטח רצפות מבונה לצ"צ בהיקף של כ - 6,500 מ"ר.

לית מאן דפליג, כי שינוי היעוד במקרקעין נשוא השומה מתעשיה למגורים, מסחר ותעסוקה והגדלת זכויות הבניה ושדרוג התשתיות והמרחב הציבורי מאפשר ניצול מיטבי במשאב הקרקע ומהווה את השימוש היעיל והטוב.

הגם ובמקרה הנדון קיימת מורכבות משפטית הנובעת מהמגבלות הקיימות במגרש התמורה 115 (כמפורט בס' 10.10 דלהלן) והעשויה לעכב את מימוש הזכויות בפרוייקט, הרי שלצורך קביעת ההשבחה הראויה, יש להביא בחשבון הפחתות ומקדמי שווי רבים הנדרשים לאור האילוצים והמורכבות המשפטית, תכנונית, והכלכלית שנוצרו בנכס הנדון.

10.2. <u>אומדן השווי לתעשיה במצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב קודם שווי של 2,500,000 ₪ לדונם תעשיה כביסוס לשווי הנכס עפ"י גישת ההשוואה ודמ"ש חודשיים של 35 ₪/מ"ר תעשיה בגישת היוון ההכנסות.

שמאי המבקשת אינו חולק על דמי השכירות החודשיים של 35 ₪/מ"ר תעשיה אולם ביחס לשווי הקרקע עפ"י גישת ההשוואה הובא בחשבון בשומתו שווי של 3,500,000 ₪ לדונם תעשיה.

<u>הכרעה:</u>

בשומות הצדדים הוערך שווי הנכס במצב קודם בהתאם לשתי גישות שמאיות מקובלות: גישת ההשוואה בהתאם לעסקאות מכר למגרשי תעשיה בסביבה וגישת היוון ההכנסות עפ"י ממוצע דמ"ש במבני תעשיה.

במקרה הנדון מתמקדת המחלוקת בנוגע לשווי הקרקע ביעוד לתעשיה במצב קודם. באשר לגישת היוון ההכנסות קיימת הסכמה לדמי שכירות חודשיים של 35 ₪/מ"ר תעשיה.

לצורך בחינת השווי לתעשיה עפ"י גישת ההשוואה עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

- **<u>עסקאות מכר למגרשי תעשיה בתחום תכנית תמל/2002/ב עפ"י דיווח רשות המיסים:</u>**

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח עפ"י דיווח רשות המיסים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בש"ח
1	27/01/2019	רחוב מודיעין אזור תעשיה מערב - מתחם לנגנטל - א.ת של הנכס הנדון	5902-0011-000-00	511	2,100,000	4,110
2	17/12/2017		3959-0133-009-00	664	1,196,593	1,802
3	04/12/2017		3959-0133-009-02	522	2,100,000	4,023
4	18/01/2017		3959-0132-009-04	687	1,500,000	2,183
5	14/08/2018	הס משה 3	3959-0124-000-00	816	2,849,998	3,493

ממוצע העסקאות הנ"ל משקף שווי של 3,122 ₪/מ"ר <u>קרקע</u> לתעשיה במגרשים ששטחם נע בין 522 מ"ר ל- 816 מ"ר. בהתאמה לגודל במגרש הנדון (5,015 מ"ר) לפי מקדם הפחתה 0.9 מתקבל שווי בגבולות של 2,809,000 ₪ לדונם תעשיה.

יצויין כי העסקאות הנ"ל בוצעו בפער של למעלה משנתיים מהמועד הקובע. יחד עם זאת, לנוכח מיעוט עסקאות רלוונטיות בסביבה מצאתי לנכון להישען עליהן כאינדיקציה בלבד.

<u>הערות לטבלה הנ"ל:</u>

- לעניין עסקה מס' 1 – מדובר בחלק מחלקה 11 (בגוש 5902) ששטחה 1,131 מ"ר הכלולה בתחום התוכנית הנדונה תמל/2002/ב ומהווה חלק ממתחם 'לנגנטל'.
- לעניין עסקאות 2,3,4 – כעולה מהדיווח הממכר הינו חלק ממגרש מס' 9 לפי תכנית לד/6/2 הכלול בתחום תמל/2002/ב במתחם 'לנגנטל'. דיווח העסקאות הינו לפי גוש חלקה ישנים.
- לעניין עסקה מס' 5 – הממכר הינו לפי גו"ח ישנים. מדובר בחלקה מס' 5 בגוש 5907 ששטחה הרשום הינו

816 מ״ר. בהתאם לדיווח, על החלקה קיים מבנה ישן משנת 1960 בשטח רשום של 45 מ״ר ובשטח ארנונה 100 מ״ר + חצר 816 מ״ר. הובא בחשבון כי תרומת המבנה לשווי זניחה והמבנה מיועד להריסה.

- **<u>דו״ח מחקר לשוק המשרדים והתעשיה – 'NATAM ';</u>**

בהתאם לסקר מחירי היצע ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשיה ולוגיסטיקה במחוז מרכז בעיר לוד/רמלה מתקבלים הנתונים הבאים:

חציון ראשון 2020	חציון שני 2020
₪ 4,000,000	₪ 3,800,000 - 4,000,000

- **<u>שומות מכריעות:</u>**

- בשומת השמאי מרדכי דדון שנערכה במתחם 'טלרד' (מתחם 5) <u>בתכנית תמל/2002/ב</u> הנדונה נבחנו עסקאות בתחום תמל/2002/ב ובאז״ת רמלה והוצגו נתוני חציון ראשון ושני לשנת 2020 מדו״ח נת״מ. על בסיס נתונים אלו נקבע שווי מצב קודם במתחם 'טלרד' של 2,800,000 לדונם תעשיה.

- בשומה מייעצת שנערכה ע״י השמאית הרון למגרשים 111, 107 ו- 106 <u>בתחום תמל/2002/ב</u>, גוש 4024 חלקות 254,258,259,654 (חלק) וגוש 5915 חלקות 3,4,5,6,13,14 במתחם 'שה״ל' נקבע שווי של 2,500,000 ₪ לדונם תעשיה.

- בשומת השמאי יגאל יוסף בגו״ח 5902/15, מגרש תמורה 116 לפי <u>תכנית תמל/2002/ב</u> במתחם 'הס צפון' נקבע שווי של 2,800,000 ₪ לדונם תעשיה.

ממוצע ההכרעות הנ״ל משקף שווי של 2,700,000 ₪ לדונם תעשיה.

בהתייחס לכלל המאפיינים בנכס הנדון לרבות מיקומו בעיר לוד והיותו חלק מאזור תעשיה ומלאכה וותיק וכן, הסבירות כי עסקאות המכר שהוצגו לעיל מגלמות פוטנציאל כללי לשינוי יעוד למגורים וזאת בהתאם לתוכנית כוללנית לוד 2030 שקודמה משנת 2013 ולמען הזהירות הובא בחשבון במקרה הנדון **שווי של 2,700,000 ₪ לדונם תעשיה במצב קודם** התואם ממוצע ההכרעות בתחום תמל/2002/ב.

- <u>לענין דמי השכירות החודשיים לתעשיה</u> – עיינתי בסקר Natam למחירי שכירות מבוקשים בבניינים מודרניים לתעשיה ולוגיסטיקה עם גובה תקרה 5 מ', בעיר רמלה, כדלקמן:

חציון ראשון 2020	חציון שני 2020
₪ 37	₪ 40

כעולה מהסקר הנ״ל ולאחר שעיינתי בנתוני ההיצע שהוצגו בשומות הצדדים ובהתחשב במיקום הנכס בעיר לוד ולמען הזהירות קיבלתי את הסכמת הצדדים. לפיכך בשומה זו הובאו בחשבון **דמי שכירות חודשיים של 35 ₪/מ״ר לתעשיה** במועד הקובע.

לעניין שיעור ההיוון לתעשיה – הובא בחשבון שיעור היוון של 6.9% בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי במחצית שניה 2020.

10.3. <u>מקדמי שווי לתעשיה - מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדמי השווי במבנה לתעשיה כדלקמן: קומת קרקע – 100%, גלריה – 50%, קומה א' – 50% וקומה ב' – 25%.

לשיטת המבקשת שווי הקומות במבנה עם רמפה מבוסס על סקר 'דלפי' משנת 2020 כדלקמן: קומת קרקע – 100%, גלריה – 42%, קומה א' – 74% וקומה ב' – 60%.

<u>הכרעה:</u>

כאמור, על המגרש נשוא השומה בנוי מבנה תעשיה בן 3 קומות וקומת גג אשר נבנה באמצע שנות ה - 90 של המאה הקודמת. הבניין כולל מעלית נוסעים. כ"כ, קיימת רמפת גישה לקומה א' המאפשרת פריקה וטעינת סחורות (בעורף הבניין - חזית מערבית) בצמוד לתאי המסחר/תעשיה בקומה העליונה.

למבנה תעשיה עם רמפה קיימים יתרונות שונים ביחס למבנה דומה ללא רמפה ובכללם: נגישות תפעולית לקומה עליונה מה שמקל משמעותית על תהליך ההובלה, הפריקה והטעינה וכן, חיסכון בזמן ובשימוש במעליות משא לניוד סחורות מה שמייעל את העבודה.

ברי, כי היתרונות הנ"ל מעלים את הביקוש ע"י שוכרים פוטנציאלים וממילא את שווי הנכס.

בהתאם למחקר 'דלפי' משנת 2020 שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין נבחנו הסוגיות בנוגע למקדמי השווי בקומות ב' ו- ג' במבנה תעשיה תלת קומתי עם מעלית/רמפה. בהתאם לתוצאות המחקר מתקבל מקדם שווי ממוצע של 74% בקומה ב' ושל 60% בקומה ג'.

בשומת השמאי בועז קוט למגרשים באזור תעשיה 'הר טוב' בבית שמש, גו"ח 31411/15-16 נקבע מקדם שווי זהה של 0.74 לקומה א' במבנה לתעשיה עם רמפה.

יצויין כי בשומות מכריעות למבני תעשיה <u>ללא רמפה</u> נקבעו מקדמי שווי נמוכים יותר כדלקמן:

- בשומת יעל הרון בגו"ח 3063/17 נקבע מקדם שווי 0.4 לקומה א' במבנה לתעשיה.
- בשומת מסילתי ברח' חוצות היוצר 18, אזת"ש הדרומי אשקלון נקבע מקדם שווי 0.6 לקומה א' במבנה לתעשיה.

בנוסף, בהכרעה בהשגה ראשונה של אגף שומת מקרקעין מיום 25/04/2022 לנכס באזור התעשיה הצפוני יבנה, גו"ח 5403/19 נקבע מקדם שווי 0.6 בק.א' ומקדם שווי 0.4 בק.ב'.

לאור הנ"ל הובא בחשבון במקרה הנדון **מקדם שווי בשיעור של 74% בקומה ב' הכוללת רמפה/מעלית נוסעים ומקדם שווי בשיעור 60% בקומה ג' עליונה הכוללת מעלית נוסעים.**

לענין מקדם השווי לגלריה – הובא בחשבון מקדם שווי ממוצע של 0.42 בהתאם לתוצאות מחקר 'דלפי' בשנת 2020.

10.4. <u>ערכי שווי - מצב חדש:</u>

10.4.1. <u>ערכי השווי למגורים:</u>

בשומת המשיבה הוערך השווי למגורים בהתבסס על עסקת מכר מיום 29/06/2018 למגרשי מגורים בתחום לד/מק/3507, החלטת ועדת ההשגות למגרשי מגורים בשכונת אחיסמך למועד קובע בשנת 2016 וכן, שומות מכריעות במתחם תמל/2002/א' הסמוכה ותמל/2002/ב' הנדונה. מניתוח הנתונים בכפוף למתן עדיפות לשומת השמאי דדון במתחם 'טלרד' בתחום תמל/2002/ב' הובא בחשבון על ידי המשיבה שווי של 2,750 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המבקשת אינו חולק על עמדת המשיבה. לשיטתו, לאור היקף ההכרעות במתחמים הסמוכים לנכס ולמועד קובע זהה/סמוך, הוערך השווי על ידו בהתבסס על שומת השמאי יגאל יוסף שניתנה לאחרונה בתחום תמל/2002/ב (01/2025) ולפיה נקבע שווי של 2,750 ₪/מ"ר מבונה.

<u>הכרעה:</u>

בשומות הצדדים קיימת תמימות דעים בנוגע לאומדן שווי הקרקע למגורים בסך של 2,750 ₪/מ"ר מבונה.

לצורך בחינת סבירות השווי עיינתי בנתוני ההשוואה כדלקמן:

- **<u>שומות מכריעות בתחום תכנית תמל/2002/ב' הנדונה נכון למועד קובע בתאריך 08/12/2020 :</u>**

שמאי/ת מכריע/ה	מתחם	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	מס' יח"ד	צפיפות לדונם	שטח ליח"ד כולל ממ"ד	שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח
יעל הרון	שה"ל	גושים 4024, 5915	107	5.394	258	47.8	103	2,850
			111	7.674	362	47.2	104	2,800
מרדכי דדון	טלרד	גושים 3960, 4024	109	5.287	236	44.6	**110**	2,750
			110	7.942	364	45.8	**110**	2,750
			112	7.416	360	48.5	**110**	2,750
יגאל יוסף	הס צפון	5902/15	116	5.460	228	41.8	**110**	2,750

בהתאם להכרעות הנ"ל (שומת השמאים דדון ויוסף) נקבע שווי של 2,750 ₪/מ"ר מבונה לדירות בשטח <u>סחיר של 110 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)</u> ואילו בשומת הרון נקבע שווי של 2,800 ₪ / 2,850 ₪/מ"ר מבונה לדירות בשטח סחיר של 103.5 מ"ר המשקף ביטול שוליות (לשטח שמעבר ל- 103.5 מ"ר).

- **<u>שומות מכריעות בתחום תכנית תמל/2002/א (שכונת 'רמט' בסמוך למתחם הנדון) נכון ליום 29/08/2020:</u>**

תכנית תמל/2002/א' כלולה במתחם מגורים להתחדשות עירונית הממוקם בסמוך ומדרום לתמל/2002/ב' הנדונה. לאור הדימיון הרב בין התוכניות (סמיכות פיזית, על הגבול עם מסילת הרכבת ממערב, תוכניות מועדפות לדיור שמטרתן התחדשות עירונית, עקרונות הבינוי, יוצרות מתחם עירוני מעורב שימושים ע"י פינוי המבנים הקיימים והצעת ייעודי קרקע למגורים למסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושצ"פ, , חיבור לפארק המשולש העתידי ועוד) ולאור הסמיכות בין המתחמים

והמועד הקובע עיינתי גם בשומות מכריעות הכלולות בתחום תמל/2002/א' כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מגרש	שטח מגרש בדונם	מס' יח"ד	צפיפות לדונם	שטח ליח"ד כולל ממ"ד[5]	שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח
אורית גלן	4024/557	דוד ברוך 2 שכונת 'רמט'	100	3.542	184	51.95	110	2,800
			101	4.825	280	58.03	110	2,800
דנה שיחור	4024/523	לאה גולדברג 6 שכ' 'רמט'	102	3.484	196	56.26	110	2,800
			104	2.352	84	35.71	110	2,800

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של 2,800 ₪/מ"ר מבונה למגורים נכון למועד קובע בתאריך 29/08/2020. יצויין, כי מדובר במגרשים המסווגים ביעוד למגורים תעסוקה ומסחר בדומה לנכס הנדון המציעים שטח דירתי לשיווק של 110 מ"ר כולל ממ"ד כמתוכנן במגרש 115 נשוא השומה.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון **שווי של 2,750 ₪/מ"ר מבונה למגורים.**

[5] עפ"י מידע בטבלת הזכויות בתמל/2002/א'.

10.4.2. <u>ערכי שווי - משרדים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 869 ₪/מ״ר מבונה למשרדים בהתבסס על נתוני היצע למשרדים בעיר לוד (״יד 2׳) ושומות מכריעות לדמ״ש ראויים ברחבי העיר ובתחום תמל/2002/ב ותמל/2002/א הסמוכה, תוך מתן עדיפות לשומת דדון במתחם ׳טלרד׳.

שמאי המבקשת אינו חולק על אומדן השווי למשרדים בסך של 869 ₪/מ״ר מבונה ומבסס עמדתו על שומת השמאי יוסף במגרש מס׳ 116 הסמוך המהווה לשיטתו שומה אחרונה שניתנה בתחום תמל/2002/ב.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את הסכמת הצדדים.

לצורך בחינת השווי למשרדים במועד הקובע עיינתי בנתונים כדלהלן:

- **<u>עסקאות מכר לשטחי משרדים ברחבי העיר לוד סמוך למועד הקובע, בהתאם לדיווח של רשות המיסים:</u>**

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח	מחיר מכירה בש״ח	מחיר מכירה מ״ר בנוי בש״ח
21/02/2019	003986-0061-003	היוצרים 3	2016	100	666,900	6,669
05/03/2019	003986-0061-000	היוצרים 3	2019	40	331,695	8,292
05/06/2019	003986-0061-000	היוצרים 3	2019	13	84,708	6,516
30/06/2019	003986-0061-000	היוצרים 3	2019	280	2,087,280	7,455
21/06/2021	004026-0029-000	בעל התניא 12	2017	860	11,992,500	13,945
11/12/2019	003986-0061-000	היוצרים 3	2020	34	343,044	10,090
03/03/2021	003986-0061-000	היוצרים 3	1998	120	965,250	8,044

בהתאם לעסקאות הנ״ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 8,700 ₪/מ״ר בנוי למשרדים. בניכוי יזמות (20%)[6] ועלות בניה של 6,500 ₪/מ״ר[7] מתקבל שווי בגבולות של 760 ₪/מ״ר מבונה למשרדים.

- **<u>שומות מכריעות ברחבי אזור התעשיה לוד</u>:**

- שומת השמאית דנה שיחור בגו״ח 3977/34,37,57 מגרש 115 בתכנית לד/בת/142 ברח׳ אבא הילל סילבר א.ת. צפוני לוד ובה נקבעו דמ״ש למשרדים חדשים ברמת גמר בגבולות 60 ₪/מ״ר נכון ליום 27/08/2018.

- שומת השמאי גיל הרצברג בגו״ח 3992/24 ברח׳ המלאכה 8 ולפיה נקבעו דמי שכירות חודשיים למשרדים בסך של כ- 52 ₪/מ״ר ברוטו נכון למועד הקובע 19/08/2019.

---

[6] בהתאם לפרק יח׳ לקווים מנחים: ׳שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי׳ (עדכון מס׳ 1 מינואר 2020) שיעור הרווח היזמי בשטחי משרדים נע בגבולות של 15% - 20%.

[7] בהתאם למחירון ׳דקל׳ נובמבר 2020– 4,450 ₪ עלות בניה למ״ר מעטפת משרדים (במבנה של 6-15 קומות) + 1,480 ₪/מ״ר עלויות גמר, סה״כ 5,930 ₪ * 1.1 עקיפות = 6,500 ₪/מ״ר.

בגישת היוון ההכנסות של דמ"ש ממוצעים (כ- 56 ₪/מ"ר) ושיעור היוון של 7%[8] מתקבל שווי של כ- 9,600 ₪/מ"ר בנוי לתעשיה. בחילוץ השווי לקרקע ובניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (כ- 6,500 ₪/מ"ר) מתקבל שווי של 1,500 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

- **<u>שומות מכריעות בתחום תמל/2002/א (שכונת 'רמט' הסמוכה מדרום) הכוללת שימושים מעורבים למגורים מסחר ותעסוקה:</u>**

שמאית מכריעה	גו"ח	תב"ע	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בש"ח
דנה שיחור	4024/523	תמל/2002/א'	08/2020	1,100
אורית גלן	4024/557	תמל/2002/א'	08/2020	1,100

ממוצע השומות הנ"ל משקף שווי של 1,100 ₪/מ"ר מבונה לתעסוקה נכון למועד קובע בתאריך 08/2020.

- **שומות מכריעות בתחום תמל/2002/ב (התכנית נשוא השומה):**

שמאי/ת מכריע/ת	גו"ח	תב"ע	מתחם	מס' מגרש	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בש"ח
יעל הרון	גושים 4024, 5915	תמל/2002/ב	שה"ל	106,107,112	12/2020	**870**
מרדכי דדון	גושים 3960, 4024	תמל/2002/ב	טלרד	109,110,111	12/2020	**869**
יגאל יוסף	5902/15	תמל/2002/ב	הס צפון	116	12/2020	**869**

ממוצע השומות הנ"ל משקף שווי בגבולות 870 ₪/מ"ר מבונה למשרדים בתחום תמל/2002/ב' הנדונה.

לאור כל הנתונים הנ"ל ובכפוף למתן עדיפות לשומות במתחם הנדון קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון בשומה זו **שווי של 869 ₪/מ"ר מבונה לתעסוקה/משרדים למועד הקובע.**

[8] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה – מחצית שניה של שנת 2020.

10.4.3. <u>ערכי שווי - מסחר:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 6,890 ₪/מ״ר מבונה למסחר בהתבסס על עסקאות מכר לחנויות בעיר לוד, נתוני היצע לשטחי מסחר בעיר לוד (׳יד 2׳) ושומות מכריעות בתחום תמל/2002/ב׳ ותמל/2002/א׳ הסמוכה, תוך מתן עדיפות לשומת דדון במתחם ׳טלרד׳.

שמאי המבקשת אינו חולק על אומדן השווי למסחר בסך של 6,890 ₪/מ״ר מבונה כפי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי למסחר עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

- **עסקאות מכר לשטחי מסחר בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים:**

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	תמורה מוצהרת בש״ח	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח במ״ר	מחיר מ״ר בנוי בש״ח
01/01/2019	003962-0097-003	שד׳ צה״ל 22	400,000	400,000	1930	19	21,053
16/01/2019	003962-0099-001	הרב חורי 16	1,700,000	1,700,000	1960	75	22,667
30/05/2019	003962-0041-019	הרצל 21	220,000	220,000	1960	21	10,476
10/07/2019	005382-0102-016	איינשטיין 42	400,000	400,000	2017	39	10,256
12/01/2020	003962-0046-004	הרצל 17	600,000	600,000	1982	30	20,000
04/02/2020	004011-0087-000	שד הציונות 1	500,000	500,000	1990	26	19,231
13/08/2020	005382-0102-001	איינשטיין 42	877,500	877,500	2017	40	21,938
09/09/2020	080000-0003-000	סוקולוב 7	200,000	230,000	1950	19	12,105
13/09/2020	003962-0032-001	הרצל 29	1,205,000	1,205,000	1993	57	21,140
13/09/2020	003962-0032-003	הרצל 29	327,600	280,000	1993	23	12,174
03/12/2020	004541-0051-000	המלך שלמה 1	300,000	300,000	1950	30	10,000
11/01/2021	005155-0002-000	גולומב 10	800,000	800,000	1920	73	10,959
09/05/2021	005931-0019-002	לובלין 40	850,000	850,000	1997	42	20,238
28/10/2021	003950-0049-000	הרצל 60	1,650,000	1,650,000	1960	104	15,865
02/11/2021	080001-0025-000	הרצל 11	550,000	550,000	1930	33	16,667

ממוצע העסקאות הנ״ל משקף שווי של כ- 16,300 ₪/מ״ר בנוי. בניכוי יזמות (15%) ועלות בניה (7,200 ₪/מ״ר) מתקבל שווי של 7,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

- **שומות מכריעות בתחום תמל/2002/א, שכונת 'רמט' לוד הכוללת שימושים מעורבים למגורים מסחר ותעסוקה (התכנית במתחם הסמוך מדרום):**

שמאי מכריע	גו"ח	תב"ע	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בש"ח
דנה שיחור	4024/523	תמל/2002/א	08/2020	5,000
אורית גלן	4024/557	תמל/2002/א	08/2020	5,000

ממוצע השומות הנ"ל משקף שווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה.

- **<u>שומות מכריעות בתחום תמל/2002/ב (התכנית נשוא השומה):</u>**

שמאי/ת מכריע/ת	גו"ח	תב"ע	מתחם	מס' מגרש	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בש"ח
יעל הרון	גושים 4024, 5915	תמל/2002/ב	שה"ל	106,107,112	12/2020	6,890
מרדכי דדון	גושים 3960, 4024	תמל/2002/ב	טלרד	109,110,111	12/2020	6,890
יגאל יוסף	5902/15	תמל/2002/ב	הס צפון	116	12/2020	6,890

ממוצע השומות במתחם הנדון משקף שווי של כ - 6,890/מ"ר מבונה למסחר בתחום תמל/2002/ב' הנדונה.

לאור כל הנתונים הנ"ל ומתן עדיפות לשומות במתחם הנדון ולאור הסכמת הצדדים ועל הצד הזהיר הובא בחשבון **שווי של 6,890 ₪/מ"ר מבונה למסחר** בנכס נשוא השומה.

<u>להלן סיכום ערכי השווי במצב חדש:</u>

שימוש	שווי מ"ר מבונה ב ₪
מגורים	2,750
מסחר	6,890
תעסוקה	869

10.5. <u>שטחי הבניה והעמסת שטחי שירות במצב חדש:</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון במצב חדש שטחי הבניה העיקריים בכל אחד מהשימושים המותרים עפ"י תמל/2002/ב' כדלקמן: 27,832 מ"ר עיקרי למגורים, 1,600 מ"ר עיקרי למסחר ו- 4,480 מ"ר עיקרי לתעסוקה. בנוסף, חושבו ממ"דים בשטח של 3,408 מ"ר עבור 284 יח"ד.

לעניין העמסת שטחי השירות למסחר ותעסוקה – בשומת המשיבה הובאו בחשבון 941 מ"ר שטחי שירות למסחר ו - 2,409 מ"ר שטחי שירות לתעסוקה בהתאם לכלל שטחי השירות המוקנים בתוכנית. לעומת זאת, לטענת שמאי המבקשת, שיעורי העמסה שנקבעו בשומת המשיבה הינם מעל 50% ואילו בפועל שטחי השירות האפקטיביים הינם בשיעור נמוך יותר. בשומתו הובאה בחשבון העמסה של 20% ש"ש עבור כל אחד מהשימושים של מסחר ותעסוקה.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לטבלת הזכויות בתוכנית תמל/2002/ב' הותרו במגרש הנדון (מס' 115) זכויות בניה בכל אחד מהשימושים המותרים כדלקמן:

יעוד	מעל הכניסה הקובעת	
	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר
מגורים	27,832	14,920
מסחר	1,600	941
תעסוקה	4,480	2,409

לאור הנ"ל, קיבלתי את עמדת הצדדים ביחס לשטחים העיקריים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון השטחים הבאים: 27,832 מ"ר מגורים, 1,600 מ"ר מסחר ו - 4,480 מ"ר עיקרי לתעסוקה.

<u>לעניין העמסת שטחי השירות למסחר ותעסוקה</u> – בשנים האחרונות אנו עדים למגמת עליה בצורך לשטחי שירות בבנייני משרדים ובפרויקטים חדשים ויוקרתיים הכוללים עירוב שימושים. במסגרת שטחים אלו נכללים בין היתר: שטחי מיגון, מערכות כיבוי, פירים, מערכות מיזוג, תקשורת, חדרי מכונות, אזורי תחזוקה ועוד. כ"כ, קיימים לובאים מרווחים, אזורי המתנה, חדרי כושר ועוד.

במקרה הנדון, מדובר במימוש הנובע מהבקשה לקבלת מידע מוקדם. טרם הוגשה בקשה להיתר ספציפי במגרש נשוא השומה, אין מסויימות ביחס לשטחי השירות הנדרשים לאחר תכנון סופי. לאור זאת, הרי שבתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את כלל שטחי השירות המוקנים מכוח התוכנית המהווים את הניצול המיטבי. אין מקום להנחה תיאורטית של שטחי השירות שידרשו בתכנון נקודתי ולכן, אין ליצור הפסד מלאכותי של הקופה הציבורית.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו , הובאו בחשבון 941 מ"ר ש"ש למסחר + 2,409 מ"ר ש"ש למשרדים.

<u>לענין שטחי השירות למגורים</u> – עפ"י התוכנית הותרה בניית ש"ש למגורים בשטח של 14,920 מ"ר. לאור מספר יחידות הדיור הובאו בחשבון 3,408 מ"ר ממ"דים עבור 284 יח"ד. בנוסף, הובאה בחשבון יתרת שטחי שירות של 11,512 מ"ר. אמנם מדובר בשטחים שלכאורה אינם סחירים ואינם ניתנים לשיווק, יחד עם זאת, ברור שמדובר בשטחים הנדרשים לתפקוד היעיל והחיוני של הבניין. בהתאם לכך חושבה יתרת שטחי השירות בשטח של 11,512 מ"ר למגורים לפי מקדם שווי ממוצע 0.1. יצויין כי מקדם זהה נקבע בשומת השמאי מרדכי דדון במתחם 'טלרד ביחס למגרשים 109,110,112 וכן, בשומת השמאית אורית גלן בתחום תכנית תמל/2002/א' הסמוכה מדרום.

10.6. <u>לענין האפשרות להמרת שטחי שירות לשטח עיקרי:</u>

בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה הובאה בחשבון הוראה תכנונית המאפשרת ניוד שטחי שירות לשטח עיקרי עד 20%. בשומתה, חושבה ההשבחה בגין תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם של 2,072.2 מ"ר מגורים + 94 מ"ר מסחר + 240.9 מ"ר לתעסוקה. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין אי וודאות בשיעור של 0.7 בנוגע למימוש מלוא הזכויות הניתנות לניוד.

לשיטת שמאי המבקשת המרת שטחי שירות לתעסוקה מייצרת מטבע הדברים עלויות נוספות כגון: מתן פתרון חניה המייצרת עלות עודפת מעבר לתמורה בגינה. בהתאם לכך חושבה המרה של 20% משטח השירות למסחר ותעסוקה המוערכת על ידו לפי מקדם המרה 0.4 לשטחי המסחר והתעסוקה ומקדם המרה 0.7 לשטחי המגורים. בנוסף ננקט מקדם התכנות בשיעור של 50%.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כדלקמן: **"במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי תתאפשר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהפך בכל תא שטח בהיקף שלא יעלה על 20%".**

האפשרות להמרת שטח שירות לשטח עיקרי מאפשרת גמישות תכנונית והגדלת הפוטנציאל הכלכלי של הפרוייקט (תוך הגדלת השטחים הסחירים למגורים, מסחר ומשרדים). לאור היקף שטחי השירות הנרחב ובהתחשב בשימוש המיטבי קיבלתי את עמדת הצדדים הבסיסית ולפיה, התוכנית מאפשרת הסבה בשיעור של 20% משטחי השירות הקבועים בתוכנית לשטחים עיקריים. יוער, כי אף בשומות מכריעות במתחם נשוא השומה חושבה המרה מקסימלית של 20% משטח שירות לשטח עיקרי ובכללן בשומת דדון (מג' 109,110,112) ובשומת השמאי יוסף (מג' 116).

בשומה זו וביחס למגרש 115 נשוא השומה, בחישוב שיעור ההמרה מתקבלים שטחי שירות הניתנים להמרה לשטח עיקרי בשטחים שכדלקמן: **2,302.4 מ"ר מגורים** (20% * 11,512 מ"ר[9] יתרת ש"ש ללא ממ"דים) + **481.8 מ"ר לתעסוקה** (20% * 2,409 מ"ר ש"ש לתעסוקה) + **188.2 מ"ר למסחר** (20% * 941 מ"ר ש"ש למסחר). בהתאם למקדמי השווי שנקבעו לעיל, (0.1 למגורים, 0.5 למסחר, 0.5 לתעסוקה) חושבו השטחים להמרה בהתאם למקדם תוספת שווי כהשלמה לשטח עיקרי בשווי מלא (1).

[9] 14,920 מ"ר ש"ש למגורים – 3,408 מ"ר ממ"דים = 11,512 מ"ר יתרת ש"ש למגורים.

אלא, שלאחרונה נתקבלה החלטת ועדת ערר בענין **82166/0921 'הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הולתו"ב ת"א-יפו'**. ההחלטה עוסקת בסוגיית החיוב שבהיטל השבחה בגין האפשרות להמרת זכויות ממסחר למגורים במימוש בדרך של מכר. בהתאם להחלטת ועדת הערר נקבע בין היתר כדלקמן:

*"לאחר שבחנו את המסמכים שבפנינו ושמענו את טענות הצדדים בהרחבה (כפי שמתואר לעיל) **הגענו לכלל מסקנה כי בנסיבות העניין, ובשלב זה, אין לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין מימושן, בדרך של מכר, של זכויות מסחר שניתן להמירן למגורים.***

ככל ומי מבעלי הזכויות יבקש לממש את אותם 22.82 מ"ר, תהא הוועדה המקומית רשאית לעצור את אותו מימוש, בין על ידי אי מתן היתר ובין על ידי מניעת אישור זכויות, עד תשלום מלוא היטל ההשבחה כדין בגין זכויות אלה.

*הגם שדברים אלה מספקים לצורך ההכרעה בשאלת החיוב בנקודת זמן זו, אנו סבורים כי שגתה הוועדה המקומית בגביית היטל ההשבחה במקרה שלפנינו **<u>, וזאת גם לו יקבע על ידי ערכאה מוסמכת כי העוררת מכרה את זכויות ההמרה כחלק מהסכם המכר.</u>***

*כנזכר לעיל, התכנית מאפשרת "העברה של עד 5% מסה"כ שטחי הבניה מעל הקרקע בין השימושים של מסחר ומגורים...". אכן, ביצוע של אותה המרה של זכויות אינו טעון הליך "מיוחד", כגון פרסום להקלה, ואף אינו מותיר בידי הועדה המקומית שיקול דעת רחב ביחס לאישורה. ברם ברירת המחדל בתכנית כי זכויות אלה מיועדות למסחר. **כך, עם אישור התכנית התגבשה חבילת זכויות למסחר שלצורך המרתן למגורים יש לקבל היתר בניה שמתיר את ההמרה במפורש. <u>למעשה מתן היתר בניה הינו תנאי בלעדיו אין לביצוע ההמרה.</u>***

רוצה לומר – המרת הזכויות ממסחר למגורים אינה מתקיימת עד לאישורה בדרך של היתר בניה. וכל עוד לא ניתן היתר בניה עסקינן בזכויות המיועדות למסחר, זאת גם אם ניתן להצביע כי הדרך היחידה או הכלכלית יותר למימושן, היא על דרך המרתן למגורים (ואיננו מכריעים בשאלה זו).

נדגיש כי קביעה זו פותרת מאליה גם את הקושי הטמון במקרה בו הזכויות לא ימומשו לעולם כבניה למגורים, לא כל שכן אם ימומשו למסחר, <u>שאז ברי לכל כי החיוב בגינן כעת למגורים יהווה חיוב ביתר ויצריך החזר היטל השבחה.</u>

בהתאם להחלטה הנ"ל, אין לחייב בהיטל השבחה במועד מימוש בדרך של מכר, בגין זכויות מסחר שניתן להמירן למגורים. המרת הזכויות ממסחר למגורים אינה מתקיימת עד לאישורן בדרך של היתר בניה.

ולענייננו,

במקרה הנדון אין מדובר בהמרת זכויות ממסחר למגורים אלא בהמרת שטחי שירות לשטחים עיקריים. יחד עם זאת ולאור הדימיון הרעיוני בין המקרים ולאור האפשרות להמרת זכויות מכוח הוראות התוכנית מבלי להידרש להליך תכנוני נוסף/שיקול דעת נרחב של הומ"ק, הרי שניתן לקבוע כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין המרה גם של ש"ש לשטח עיקרי.

במקרה הנדון אין מדובר במימוש בדרך של היתר בניה אלא בבקשה למידע מוקדם עפ"י סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. המשמעות היא, שבהתאם להחלטת ועדת הערר אין לגבות היטל השבחה בגין המרת זכויות בניה משטח שירות לשטח עיקרי בעת מימוש בדרך של מכר. בנסיבות העניין הרי שבשלב זה נראה כי לא ניתן לחייב את המבקשת בתשלום היטל השבחה. החיוב למעשה יתבצע רק במועד הגשת בקשה להיתר ככל שיכלול מימוש הזכויות להמרה.

למרות האמור לעיל, ולאור העובדה כי טרם נתקבלה החלטה חלוטה בערכאה גבוהה יותר, הרי שלצורך ייעול ההליך, נבחנה ההשבחה בשומה זו בשתי חלופות כדלקמן:

חלופה א' – תחשיב השבחה הכולל חיוב בגין מרכיב המרת הזכויות מש"ש לשטח עיקרי.

חלופה ב' – תחשיב השבחה שאינו כולל את מרכיב המרת הזכויות.

<u>לענין מקדם אי הוודאות</u> – כאמור, ההשבחה תחושב בשתי חלופות. יחד עם זאת, גם בחלופת ההשבחה הכוללת את רכיב ההמרה, אין חולק כי לא מדובר בהמרה וודאית ולכן, יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם אי וודאות.

לצורך קביעת מקדם ההפחתה לאי הוודאות/היתכנות ההמרה עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תב"ע	מתחם	מגרש	מועד קובע	מקדם התכנות
אורית גלן	4024/557	תמל/2002/א'	ירמטי	–	08/2020	0.8
יעל הרון	גושים 4024, 5915	**תמל/2002/ב'**	שה"ל	106,107,111	12/2020	0.7
מרדכי דדון	גושים 3960, 4024	**תמל/2002/ב'**	טלרד	109,110,112	12/2020	0.7
יגאל יוסף	5902/15	**תמל/2002/ב'**	הס צפון	116	12/2020	0.8

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל מקדם התכנות ממוצע בשיעור של 0.75. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה לאי ודאות/היתכנות להמרה בשיעור של 0.75.

לאור כל האמור לעיל הוערכו שטחי הניוד (20%) בכל אחד מהשימושים כדלקמן: שטחי שירות למגורים לפי מקדם המרה 0.9 (מעבר ל – 0.1) ושטחי שירות למסחר ותעסוקה לפי מקדם המרה 0.5 (מעבר ל-0.5) והכל לפי מקדם היתכנות של 0.75.

10.7. <u>הפחתה בגין חשד גבוה לזיהום קרקע:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין החשד לזיהום קרקע בנכס נשוא השומה. במסמך התגובה הובהר על ידה כי עפ"י בדיקה במערכת 'גובמפ' לא נראה בנכס סימון לקרקע מזוהמת. בנוסף, נטען על ידה כי לא הוכח ע"י מומחה מטעם המבקשת שאכן מדובר בקרקע מזוהמת. עוד נטען, כי אמנם עפ"י 'המסמך הסביבתי' המצורף למסמכי התוכנית קיים בשטח התוכנית פוטנציאל לזיהום קרקע אולם אין הדבר מעיד על וודאות בקיומו של זיהום קרקע במגרש התמורה ושיש לבצע בגינו הפחתה. לטענתה לא בוצעו דגימות ולא הוכח זיהום בקרקע.

לטענת שמאי המבקשת בהתאם למסמך סביבתי מאוחד למתחם 'הס-גולדברג', עדכון מחודש 03/2020 המהווה חלק ממסמכי התוכנית במתחם 'הס' קיימות תעשיות רבות כגון: תעשיה אוויריות, מוסכים, מסגריות, מפעלים, מסחר ומשרדים. לשיטתו, בשטח הסקר קיימים מעט בתי מגורים, שטחים נטושים מפעלים, משרדים ומחסנים, תחנת דלק וכן מתחם הרוס שהיה שייך בעבר לשה"ל. הסקר ההיסטורי מצא שקיים בשטח התוכנית פוטנציאל לזיהום קרקע.

עוד נטען, כי מגרש התמורה מס' 15 שבנדון ממוקם בחלקו בתת מתחם 'לגנטל' הכולל בתחומה אזור מוסכים וחשד גבוה לזיהום קרקע. לשיטתו, עד למימוש היעודים השונים בקרקע עשוי לעבור זמן רב ואיתו זיהום קרקע נוסף. כפי שעולה מהתשריט, הקרקע בתחום מגרש התמורה 115 הינה בחשד גבוה לזיהום קרקע ואילו הקרקע המהווה את חלקה 9 נשוא השומה הינה בחשד בינוני לזיהום הקרקע.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 6.17 להוראות התוכנית 'קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה' נקבע כדלקמן: **"תנאי להיתר בתאי השטח בהם נמצא חשד לזיהום קרקע יהיה טיפול בקרקע ו/או איטום כנגד גזי קרקע, או לחילופין פטור מהמשך טיפול באישור למשרד להגנת הסביבה".**

עפ"י דוח סביבה מאוחד למתחם 'הס-גולדברג', (עדכון מרץ 2020)[10] מתוארים שימושי הקרקע במתחם 'הס'[11] כדלהלן:

"במתחם הס ישנם שטחי תעשייה, תעסוקה ומסחר לאורך הרחובות משה הס ומודיעין. הישויות המרכזיות במתחם זה הינם "טלרד"- מפעל ייצור לשעבר של חברת טלרד שייצרה מוצרי תקשורת, מתחם נטוש בשם "שה"ל- שירותי הידראוליקה לוד של התעשייה האווירית, מפעל עלית - שמייצר קפה במפעל זה ומפעל לנגנטל לשעבר הכולל בעיקר מוסכים ובתי מלאכה קטנים.

בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי עולה כי קיים בשטח תכנית תמל/2002/ב פוטנציאל לזיהום בקרקע ובעקבות כך מומלץ לבצע סידרת קידוחים ודגימות קרקע וגזי קרקע לאיתור זיהום.

בס' 6.3 ו- 6.17 להוראות התוכנית צויין כי תנאי להיתר בניה במגרשים החשודים בזיהום קרקע יהיה טיפול בקרקע או לחילופין פטור מהמשך טיפול באישור הגורם הסביבתי המוסמך לכך.

[10] נערך ע"י אדמה מדעי הסביבה והגאולוגיה בע"מ.
[11] ס' 1.2 למסמך הסביבתי.

כ"כ, בנספח מסמך הסביבה לתכנית צויין כי לא תותר שום פעילות בשטח התוכנית עד לקבלת מכתב שחרור מהמשרד להגנת הסביבה.

בהתאם למסמכי התוכנית לא ניתן לקבוע בוודאות באם קיים זיהום בקרקע ומהן השלכות הזיהום ככל שקיים. יצויין כי בהתאם למידע באתר הממשלתי 'גובמפ' המתחם נשוא השומה אינו מסומן כקרקע מזוהמת. כ"כ, לא הוצג בפני דו"ח מומחה מטעם המבקשת המבסס את טענתו בדבר קיומו של זיהום בקרקע.

בנוסף, יצויין שגם ככל וקיים חשד לזיהום הרי שהטיפול בו חופף לתקופת הדחיה שנקבעה בשומה זו. לפיכך, אין מקום להפחתה נוספת בשווי הקרקע במקרה הנדון.

בנוסף ומעבר לכך, השווי למגורים בשומה זו מבוסס בעיקרו על שומות מכריעות לנכסים הכלולים אף הם במתחם תמל/2002/ב' הנדון ובמתחם תמל/2002/א'. המשמעות היא שהשווי שנקבע בשומה זו מגלם את כלל מאפייני הנכס הנדון לרבות החשד לזיהום בקרקע. יודגש כי, גם בשומת השמאי יוסף למגרש 116 הסמוך מצפון, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין זיהום קרקע. כ"כ, ביתר ההכרעות הכלולות בתחום התוכנית שבהן אף קיים חשש לזיהום בקרקע (בהתאם לנספח הסביבתי) לא ניתנה הפחתה בגין קרקע מזוהמת.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין החשד לקרקע מזוהמת.

10.8. <u>עלות הריסה:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה במצב החדש בגין עלות הריסה. לטענת המשיבה, מחד גיסא לא הובאה בחשבון בשומתה עלות הריסה ומנגד, לא הובאו בחשבון דמי שכירות בתקופת הביניים. לשיטתה, אין להביא בחשבון את עלות הריסת המבנה בחלקה הנדונה המצויה מחוץ למגרש התמורה ובנוסף, להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הריסת המבנים במגרש התמורה.

לטענת שמאי המבקשת, לצורך מימוש זכויות הבניה במגרש 115, על כל בעלי הזכויות לפנות ולהרוס הן את המבנים הקיימים בתחום מגרש התמורה והן את המבנים הקיימים בכבישי הגישה הסובבים את המגרש. לשיטתו, בבירור שערכה החברה עם מהנדסת העיר לוד נמסר כי יש לבצע את הפינוי וההריסה כתנאי לתכנון והוצאת היתר בניה למגרש. בשומתו, הובאה בחשבון הריסת הבינוי הקיים הן במגרש התמורה, הן בכבישי הגישה והן בחלקה 9 הנדונה. מדובר ב - 10,963 מ"ר המיועדים להריסה. עלות ההריסה למ"ר חושבה לפי 350 ₪/מ"ר בהתאם לשומת השמאי דדון במגרש 116 הסמוך לנכס הנדון.

<u>הכרעה:</u>

תכנית תמל/2002/ב מאפשרת חידוש של מתחם 'הס', משנה את ייעודי הקרקע ומאפשרת התחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים בעירוב שימושים.

בהתאם לס' 6.3 להוראות התוכנית נקבע כי: "**תנאי להיתר בניה יהיה הפקדת ערבות להריסת מבנים קיימים בהתאם לנדרש בתכנית הבינוי והפיתוח. לרשות הרישוי סמכות לפטור מתנאי זה מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטתה**".

בהתאם לתשריט התוכנית במצב חדש מסומנת חלקה 9 הנדונה ביעוד ל'דרך' ו'מבנה ציבור' להפקעה והמבנה הקיים בתחומה מסומן בצהוב להריסה. כ"כ, במגרש התמורה הנדון (מס' 115) מסומנים מס' מבנים להריסה.

לצורך חישוב ההשבחה במגרש ההקצאה הנדון הובאה בחשבון הפחתה בגין המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש ובגין המבנה נשוא השומה בהתאם לפירוט כדלקמן:

גו"ח	שטח במ"ר	מגרש הקצאה
5902/14	262	115
5902/12	651	115
5907/9	**6712**	**115**
5960/6	580	115

בהתאם לפירוט הנ"ל מתקבלים 8,205 מ"ר להריסה. לאור זאת, הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות להריסה של 8,205 מ"ר.

עלות הריסה - עפ"י מחירון 'דקל' 03/2019, עלות הריסת מבנה בן 3-5 קומות עשוי בלוקים ובטון הינה כ- 250 ₪/מ"ר (סעיף 24.082.0300). בתוספת עלויות עקיפות (25%) והצורך בפינוי ההריסות לאתר פסולת קרוב והתאמה לזמן מתקבלת עלות הריסה בקירוב לעלות שנקבעה בשומת המבקשת. יצויין כי בשומת השמאי דדון הובאה בחשבון עלות הריסה זהה של 350 ₪ למ"ר.

לאור זאת קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו עלות הריסה של 350 ₪/מ"ר ובסה"כ 2,871,750 ₪.

10.9. <u>הפחתה בגין מטלה ציבורית:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית. לשיטתה אין לזכות את המבקשת בעלויות מטלה ציבורית כלשהן שכן התכנית לא מחייבת את המבקשת לשאת בעלויות הללו וגם אם המבקשת תבצע אותן אין הדבר מעיד כי היא תישא בעלויות אלו. כתמיכה לעמדתה מפנה לשומת השמאי מרדכי דדון במתחם 'טלרד'.

לשיטת שמאי המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות הקמת מבני ציבור במגרש 115 עבור 1,450 מ"ר עיקרי + שירות. עלות הבניה למ"ר הוערכה על ידו לפי 5,000 ₪/מ"ר + מע"מ (כולל עקיפות). לטענת המבקשת בהוראות התכנית לא צויין מי נושא בעלות הקמת מבני הציבור אולם כפי שעולה בשומת השמאית הרון במתחם שה"ל הכלול בתחום תמל/2002/ב הופחתה עלות מטלה ציבורית וצויין כי נחתם הסכם בין היזם במתחם לעריה על הקמת מבנה ציבור.

<u>הכרעה:</u>

מתחם 'הס' נשוא השומה מהווה מתחם להתחדשות עירונית ומאופיין בעירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה וכן מבני ציבור.

בהתאם להוראות התכנית יותרו בקומת הקרקע ובקומת המסד שימושים למבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטרד סביבתי, **צרכי ציבור**, שטחים משותפים למבני המגורים, חניה ותפעול. כ"כ מעל קומת הקרקע תוקם קומת מסד שניה בה יותרו שימושים לתעסוקה **ולצרכי ציבור**.

התכנית מפרטת שימושים שונים במבנים ומוסדות ציבור כדלקמן: מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וחברה, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רוחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית.

בהתאם לטבלת השטחים בתמל/2002/ב הוקצו במגרש 115 זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור של 1,035 מ"ר עיקרי + 415 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 1,450 מ"ר בנוי למבני ציבור,

בהיבט התכנוני, התוכנית אינה קובעת מי ישא בעלות ביצוע המטלה הציבורית.

<u>לעניין עקרון הפחתת מטלה ציבורית משווי מצב חדש עפ"י פסקי דין:</u>

לעניין זה מפנה **לרע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ' בה נדונה בין היתר** סוגיית עלות עודפת שיש להביאה בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה. עפ"י ההחלטה נקבע בין היתר כי: *"אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתוכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התוכנית.*

*בקטגוריה אחרונה זו, **הנגזרת מפורשות מהוראות התוכנית**[12], יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התוכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתוכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התוכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתוכנית המשביחה.*

*סיכומה של נקודה זו: "**מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתוכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת*". (ד.ש.א.כ)*

בהתאם להחלטה הנ"ל יש להבחין בין חיובים "פנימיים" הנובעים מהוראות התוכנית, אותם יש להכיר לצורך היטל השבחה, לבין חיובים "חיצוניים" אשר אין להביאם בחשבון בעת חישוב היטל ההשבחה.

בנוסף, מפנה לערר **'קא/82260/0720 הועדה המקומית לתכנ"ב קריית-אונו נ' בראל אתי ואח'** ולפסיקות שהופנו אליהן ובין היתר בעניין 'אברמוביץ' ולקביעת ועדת ערר בעניין פרדס חנה בו נקבע: *"**מאחר שבעלי הזכויות במקרקעין, או מי שיבוא בנעליהם, הם בעלי האינטרס לממש את התוכנית** ובשים לב להיקף הזכויות הנמוך יחסית, בהשוואה לסך הזכויות הכולל, של השטח לצרכי ציבור במגדל שיבנה **יש להניח כי מי שיפעל לממש את הזכויות במקרקעין, אגב קידום ביצוע המטלה הם בעלי הזכויות או מי שיבוא בנעליהם. על כן, כאמור לעניין זה השלכה על שווי המקרקעין**".*

לאור ההחלטה הנ"ל, והואיל ובעלי המקרקעין הם בעלי האינטרס לממש את התוכנית, סביר שהם יפעלו למימוש הזכויות מה שממילא עשוי להשליך על שוויו.

בנוסף,

בהתחשב בהוראות התוכנית והעובדה כי שטחי הציבור מהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים וכי נדרש תיאום מול מחלקת תכנון מבני ציבור לצורך קבלת היתר בניה, הובא בחשבון בשומה זו כי, מדובר בחיוב "פנימי" הנובע מהוראות התוכנית ולכן, יש להביאו בחשבון במסגרת היטל ההשבחה.

<u>לעניין עלות בניה למ"ר ומרכיב המע"מ:</u>

יצוין כי בהתאם לפסיקה ובין היתר בהתאם לפסיקת בימ"ש העליון: **ע"א 1306/99 'חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה'** נקבע בין היתר כי, יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע"מ ולכן, יש להביא בחשבון עלות בניה כולל מרכיב המע"מ.

[12] הדגש אינו במקור – א.כ.

לצורך בחינת עלויות הבניה למבני ציבור עיינתי במס' שומות מכריעות בסביבה כדלקמן:

- בשומת השמאי מרדכי דדון במתחם 'טלרד' (מג' 109,110,112) נקבעה עלות הקמת מבני ציבור בסך של 6,375 ₪ כולל מע"מ.
- בשומת השמאית יעל הרון במתחם 'שה"ל (מג' 106,107,111) נקבעה עלות הקמה למבני ציבור בסך של 4,095 ₪ כולל מע"מ וזאת בהתאם להסכם משנת 2023 בין העריה לבין היזם (חב' אאורה).
- בשומות השמאיות דנה שיחור ואורית גלן למגרשים הכלולים בתחום תמל/2002/א במתחם 'רמט' הסמוך מדרום נקבעה על ידן עלות בניה זהה של 4,900 ₪/מ"ר כולל מע"מ במבני ציבור (מגלם חצר ועלות עודפת לחניות).

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבלת עלות ממוצעת בגבולות של 5,000 ₪/מ"ר להקמת מבנה ציבור (כולל עקיפות). לפיכך הובאה בחשבון בשומה זו עלות הקמה של 5,000 ₪/מ"ר ברוטו כולל מע"מ ובסה"כ עלות של 7,250,000 ₪ ברוטו כולל מע"מ עבור הקמת 1,450 מ"ר מבני ציבור.

10.10. <u>לענין מקדם הדחיה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב חדש מקדם דחיה בשיעור של 0.75 (5 שנים, 6%). לעומת זאת, בשומת המבקשת חושבה דחיה ארוכה יותר המוערכת על ידו לפי מקדם הפחתה 0.417 (15 שנים, 6%).

<u>הכרעה:</u>

התוכנית הינה מסוג תכנית מועדפת לדיור ומטרתה: חידוש שכונת הס בעיר לוד ופתיחת מעבר הולכי הרגל לפארק המשולש בגשר. התוכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית המכילה הוראות של תכנית מפורטת ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה או הרשאות.

החלקה כלולה במתחם איחוד וחלוקה מס' 7 'הס צפון' הכולל תאי שטח סחירים מס' 114, **<u>115</u>** ו- 116 למגורים, מסחר ותעסוקה/מבנים ומוסדות ציבור. המבנים במתחם מסומנים בצהוב ומיועדים להריסה.

ככלל, הדחיה התכנונית נובעת בעיקרה מהתנאים הסטנדרטיים המפורטים למתן היתר הבניה ובין היתר כדלקמן: אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:500 או מפורט יותר למתחם איחוד וחלוקה או לחלקים ממנה, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בק"מ 1:250 הכוללת הנחיות מפורטות לתא השטח, חוו"ד של הגורם הסביבתי לנושא העדר שימושים מטרדיים למגורים, תאום לנושא שלביות הביצוע, הפקדת ערבות להריסת מבנים קיימים בהתאם לנדרש בתכנית הבינוי והפיתוח ועוד.

מעבר לתנאים הנ"ל הקבועים בתב"ע, זמינות והמשך השימוש במבנים קיימים[13] נבחנו במקרה הנדון המגבלות הקיימות במימוש הזכויות הנובעות מהשותפות והתלות במגרשים סמוכים.

---

[13] בהתאם לס' 6.24 בתכנית נקבע כי השימושים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו יהווה שימוש חורג לתקופה של עד 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו. כ"כ, בסמכות הומ"ק להאריך תוקף לשתי תקופות נוספות, הראשונה של 3 שנים ותקופה נוספת של שנתיים.

מדובר בפרוייקט להתחדשות עירונית גדול ומורכב הכולל במגרש הקצאה 115 (המהווה חלק ממתחם 7 בתמ"ל) הריסה של בנייני תעשיה ומלאכה, הכולל שימושי משרדים, מוסכים, תחנת תדלוק ומגרש לפירוק מוסכים.

בתחום מגרש התמורה 115 נמצאות בין היתר חלקות 12,14, ו- 15 בגוש 5902 וחלקה 5 בגוש 5906 שנדרשות לפנות את הקרקע והמבנים, כולל מוסך, ולקבל הקצאה במגרש תמורה 116 הסמוך מצפון. גם החלקות והמבנים שסומנו במצב חדש כ'דרך' קיבלו הקצאה במגרש 115. לשם מימוש הזכויות במגרש 115 נדרש פינוי והריסת המבנים בתחום המגרש עצמו כולל הריסת המבנה בתחום חלקה 9 הנדונה.

בהתאם להחלטת ביניים בערר 9008/0924 '**טרקטורים וציוד (אי.טי.אי) בע"מ נ' הולתו"ב לוד**' שהוצגה בפני עולה כי במגרש תמורה 116, שכאמור חלק מבעלי הזכויות בתחום מגרש 115 מקבלות הקצאה בו, קיימים מחזיקים ופולשים ולכן, קיים קושי בפינויים. כ"כ, בהתאם לעמ' 20 בנספח טבלת ההקצאה והאיזון צויין כי בחלקו הצפוני של מתחם 'הס' קיימים מס' מחזיקים ללא זיקה קניינית או תכנונית לקרקע ובעמ' 21 לנספח צויין דבר קיומם של פולשים במגרש 116.

יצויין, כי נכון למועד עריכת חוות הדעת חלפו כ - 5 שנים וטרם מומשו הזכויות במגרש התמורה 115.

לאור התלות ההדדית בין מגרש 115 ו- 116 המצוי בהליך משפטי, פינוי פולשים, הריסת המבנים הנדרשים ועוד, הובאה בחשבון במקרה הנדון **דחיה של 7 שנים לפי מקדם הפחתה 0.665 (N=7, I=6%).** מדובר בדחיה סבירה כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר בשוק החופשי <u>נכון למועד הקובע</u>.

יצויין כי בשומות השמאים מרדכי דדון (מג' 109,110,112) ויגאל יוסף (מג' 116) בתחום תמל/2002/ב נקבעה דחיה של 5 שנים. מנגד, בשומות השמאיות דנה שיחור ואפרת גלן בתחום תמל/2002/א שכ' 'רמט' הכלול במתחם להתחדשות עירונית נקבעה דחיה ארוכה יותר של 10 שנים.

<u>לענין הפעלת מקדם הדחיה</u> – עסקינן בפרוייקט להתחדשות עירונית. בתחשיב ההשבחה בשומות הצדדים הופעל מקדם הדחיה ביחס לשווי המגרש במצב חדש. סוגית הפעלת מקדם הדחיה והכנסות מדמי שימוש בתקופת הביניים נדונה לאחרונה במתחם פינוי בינוי בעמנ (ת"א) 18341-09-04 'הולתו"ב ת"א נ' נעה לב' ולפיה נקבע בין היתר כדלקמן:

"בפתח הדברים, אני מציע להניח בצד את דקויות השמאות, אשר גם להן אדרש כמובן, ולבחון את הדברים ממעוף הציפור, מנקודת מבט הגיונית וכלכלית, המגשימה את מטרות דיני היטל ההשבחה.

בחינה שכזו מובילה למסקנה ברורה וחד משמעית, כי אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין דמי שכירות או דמי שימוש בתקופת הביניים, אלא יש לערוך תחשיב אחר, במסגרתו מחושבת דחייה רק לפער בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם.

.....לטעמי, וכפי שאבהיר להלן, ביצוע הפחתה של שווי כלל הזכויות במצב החדש לאור הדחייה הצפויה, גורם בהכרח לתחשיב חסר של שווי המצב החדש, ומכאן גם לתחשיב חסר של ההשבחה הנובעת מהתכנית ושל התעשרות הבעלים.

*לפיכך, את ההפחתה בגין הדחייה יש לבצע רק על הזכויות **הנוספת**, או רק לגבי השווי **הנוסף** הנובע מהתוכנית החדשה, ולא על כלל הזכויות מכוח התוכנית החדשה.*

כלומר, ובהתאם לדוגמאות שפירטתי לעיל, על מנת לחשב את שווי המצב החדש גם בדוגמא זו, יש לחשב את שווי הזכויות במצב החדש נכון ליום אישור התכנית ומשווי זה יש להפחית את שווי הבניין, או שווי הזכויות, במצב הקודם. פער זה בין שווי המצב החדש לשווי המצב הישן, הינו אותו ה- "Y" שמעניקה התכנית החדשה.

*אלא, ש- Y זה **אינו** ניתן לבעלים ביום אישור התכנית, אלא רק **בדחייה**, ולכן יש לבצע **רק** עבור Y זה את הפחתה הנדרשת לאור הדחייה.*

ההפרש בין שווי המקרקעין במצב החדש לשווי המקרקעין במצב הישן, כאשר הוא מוכפל במקדם הדחייה, הינו סכום ההשבחה בגין התכנית, אשר ממנה נגזור את היטל ההשבחה.

ברור, כי ככל שנוקטים בשיטה זו, אין מקום להביא את שווי השימוש במבנים, או בזכויות, בתקופת הביניים, היות ובמצב החדש, הבאנו שווי זה כשווי זמין ולא ביצענו הפחתה בגין דחייה עבורו.

.....

לעומת זאת, היה ונפעל בדרך אותה הצעתי בפסק דין זה, כלומר הפעלת מקדם הדחייה רק על תוספת הזכויות ותוספת השווי מכוח המצב החדש, הרי אנו מקבלים תוצאה הגיונית כלכלית ושמאית על פיה קיימת השבחה מסוימת גם כאשר מדובר על דחייה ארוכה יותר, כאשר ההשבחה מכוח התכנית החדשה תהיה קטנה יותר ככל והדחייה הצפויה ארוכה יותר. כאשר לפי שיטתי, לעולם לא תהיה השבחה שלילית (כמו שנוצרת לפי שיטת וועדת הערר), או השבחה גבוהה יותר (כפי שיכולה להיווצר לפי שיטת הוועדה המקומית), כאשר מדובר על דחייה ארוכה יותר.

מכאן, לאור האמור לעיל, ולאור הדוגמאות המפורטות, אני סבור כי ראוי לאמץ את השיטה המפורטת בפסק דין זה לתחשיב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי טיפוסי, וזאת כך:

בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם.

*בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, **ללא** אלמנט הדחייה, כלומר כזכויות זמינות. למעשה בכך אין כל חידוש, וזוהי דרך המלך בקביעת היטל ההשבחה.*

החידוש הוא באופן חישוב ההפחתה בגין הדחייה במצב החדש.

בניגוד לעמדה המוצגת בהחלטת ועדת הערר, לא נפעיל על כלל השווי במצב החדש מקדם דחיה בגין העדר זמינות, כאשר מקדם הדחייה יופעל רק על תוספת השווי מכוח התכנית החדשה. כאמור, בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב החדש גלום השווי במצב הקיים, ושווי זה זמין מידית גם לאחר אישור תכנית הפינוי-בינוי.

*מכאן, לטעמי ולשיטתי, ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התוכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד **מופחת** בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת".*

בהתאם להחלטה הנ"ל הרי שיש לחשב את ההשבחה בהתאם להפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התוכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד מופחת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת. לפיכך הופעל במקרה הנדון מקדם הדחיה 0.665 רק ביחס לתוספת השווי מכוח התוכנית המשביחה.

<u>לענין מורכבות הפרוייקט</u> - בהתחשב בהוראות התוכנית לרבות התנאים הרבים והמטלות שנקבעו לצורך קידום הקמת הפרוייקט ובשים לב למורכבות שבהסדרה הקניינית הובא בחשבון בשומה זו מקדם הפחתה 0.8 בגין מורכבות הפרוייקט. יצויין כי בשומות השמאיות דנה שיחור ואפרת גלן בתחום תמל/2002/א בשכונת 'רמט' הסמוכה נקבעה הפחתה זהה של 0.8 בגין מורכבות הפרוייקט.

10.11. <u>לענין המושע:</u>

בהתאם לדברי ההסבר במצב תכנוני מוצע בנספח טבלאות ההקצאה והאיזון הובהר כי: "במסגרת הקצאת המגרשים החדשים לבעלי הזכויות במתחמי התעשיה נעשה מאמץ לרכז זכויות של כל בעלים במגרש אחד ובנוסף להקצות זכויות במיקום קרוב ככל הניתן למיקום הנוכחי".

בפועל, היקף המגרשים במצב תכנוני חדש נמוך משמעותית (16 מגרשים בלבד) מהיקף החלקות במצב תכנוני קיים. נוצר מצב בו במגרשים מסויימים בתוכנית קיים הרכב גדול יותר של בעלים לעומת במגרשים אחרים.

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית, לבעלי הזכויות בחלקה 9 שבנדון הוקצו 48.189% במושע יחד עם עוד 5 בעלי זכויות נוספות במגרש הקצאה מס' 115, הממוקם מזרחית לחלקה שבנדון ומחוץ לתחום חלקה 9 (למעט שטח חלקי).

לאור ריבוי הבעלים ובהתחשב בעובדה כי מגרש 115 הינו במושע יחד עם בעלי חלקות נוספים שגם הם צריכים לפנות את הקרקע שלהם ולהרוס את המבנים הקיימים הובא בחשבון במקרה הנדון **מקדם הפחתה למושע 0.9.**

בהערת אגב יצויין כי בשומת דדון במתחם 'טלרד' שם נבחנה ההשבחה ביחס ל- 3 מגרשי הקצאה בתחומי חלקת המקור: 109,110 (בשלמות) ו- 111 (82% מהמגרש) נקבע במגרש תמורה 111 מקדם מושע 0.95 המשקף חיכוך קטן יותר ביחס לחיכוך בענייננו.

10.12. <u>רכיב הממ"דים - מצב חדש:</u>

לשיטת שמאי המבקשת לאור העובדה כי שומת הועדה נערכה במסגרת מידע מוקדם ולא בדרך של מכר או מימוש בדרך של היתר בניה הרי שיש להביא בחשבון 2 חלופות במצב חדש: חלופה אחת לפי מימוש בדרך של מכר ואז לכלול את רכיב הממ"ד וחלופה נוספת למימוש במסגרת הוצאת היתר בניה ואז אין להביא בחשבון את הממ"דים הפטורים מהיטל השבחה.

בשומת המשיבה אין התייחסות לעמדת המבקשת ביחס לסוגיה הנדונה.

<u>הכרעה:</u>

שומה זו נערכה בעקבות הבקשה לקבלת מידע מוקדם לבחינת היטל השבחה וזאת, בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה.

יצויין כי בהתאם להחלטת ועדת ערר בענין 'חשדר'[14] הפטור בגין שטחי ממ"ד חל רק בעת מימוש בדרך של היתר בניה ולא בעת מימוש בדרך של מכר.

הואיל וטרם מומשו הזכויות במגרש הנדון וטרם הוגשה בקשה להיתר ולאור החלטת ועדת הערר הרי שלצורך בחינת ההשבחה הובאו בחשבון שטחי הממ"דים עבור 284 יח"ד.

ככל שתוגש בקשה עתידית למימוש הזכויות במגרש הנדון הרי שיהיה צורך בבחינת ההשבחה בהתאם לסך הזכויות המוצעות במסגרת אותה בקשה ובהתעלם משטחי הממ"דים הפטורים מהיטל השבחה.

10.13. <u>החלק היחסי במגרש התמורה:</u>

בשומות הצדדים הוערך השווי היחסי של חלקה 9 במגרש התמורה לפי שיעור של 48.189%. כ"כ, הובא בחשבון חלקה היחסי של המבקשת בחלקה 9 (94%).

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון שיעורה היחסי של חלקה 9 (בגוש 5907) במגרש הקצאה מס' 115 (הסמוך ממזרח לחלקה) הינו 48.189%. מסך ההשבחה נגזר חלקה היחסי של המבקשת (94%) התואם לעמדת הצדדים.

[14] החלטת ועדת ערר בעניין 'חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הומ"ק לתו"ב ירושלים'.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. חלופה א' (כולל השבחה בגין רכיב ההמרה משטח שירות לשטח עיקרי):

מצב קודם - שווי לתעשיה			
חלופה א' - גישת ההשוואה:			
שטח חלקה 9 בגוש 5907			5.015
שווי דונם לתעשיה בש"ח			2,700,000
סה"כ שווי הקרקע בש"ח			13,540,500
בתוספת מרכיב שווי המחוברים:			
שטח	תרומת הבנוי		סה"כ
6,712	2,500	מוסכם	16,780,000
סה"כ שווי מצב קודם			**30,320,500**
חלופה ב' - גישת היוון ההכנסות			
קומה	שטח בנוי עפ"י היתר	מקדם אקו'	סה"כ
קרקע	2,544	1	2,544
גלריה	550	0.42	231
א'	1,941	0.74	1,436
ב'	1,677	0.6	1,006
סה"כ	6,712		5,218
דמ"ש ממוצעים למ"ר בש"ח - בהסכמת הצדדים			35
דמי שכירות שנתיים			2,191,367
שיעור היוון לתעשיה - עפ"י השמ"מ			6.90%
סה"כ שווי בגישת היוון ההכנסות			**31,758,939**
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח (ממוצע 2 הגישות)			**31,039,720**

מצב חדש - שווי מגרש התמורה מס' 115			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מגורים (284 יח"ד):			
עיקרי למגורים	27,832	1	27,832
ממ"דים	3,408	1	3,408
יתרת ש"ש	11,512	0.1	1,151
סה"כ			32,391
שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח			2,750
סה"כ שווי למגורים			89,075,800
מסחר:			
שטח עיקרי	1,600	1	1,600
שטחי שירות	941	0.5	471
סה"כ			2,071
שווי מ"ר מבונה למסחר בש"ח			6,890
סה"כ שווי למסחר			14,265,745

תעסוקה:			
שטח עיקרי	4,480	1	4,480
שטחי שירות	2409	0.5	1,205
סה"כ			5,685
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בש"ח			869
סה"כ שווי לתעסוקה			4,939,831

המרת שטח שירות לשטח עיקרי:						
תיאור	שטח במ"ר	שטח להמרה	סה"כ	שווי מ"ר מבונה בש"ח	בקיזוז שווי מצב קודם	סה"כ
ש"ש למגורים	11,512	20%	2302.4	2,750	0.9	5,698,440
ש"ש לתעסוקה	2,409	20%	481.8	869	0.5	209,342
ש"ש למסחר	941	20%	188.2	6,890	0.5	648,349
סה"כ						6,556,131
מקדם היתכנות/זכויות מותנות						75%
סה"כ תוספת שווי בהתחשב באי ודאות במעוגל						**4,917,098**

סה"כ שווי מגרש 115 במצב תכנוני חדש	**113,198,474**
הפחתה בגין חשד גבוה לזיהום קרקע	0
הפחתה בגין מטלה ציבורית	-7,250,000
עלויות הריסה ופינוי	-2,871,750
סיכום ביניים	**103,076,724**
הפחתה לאור מורכבות הפינוי והסדרה ועלות פינויים	0.8
מקדם הפחתה בגין מושע	0.9
חלק יחסי של חלקה 9 במגרש הקצאה 115	48.189%
סה"כ שווי מחדש	**35,763,583**
סה"כ השבחה בש"ח	**4,723,863**
מקדם דחיה למימוש הזכויות בפרוייקט	0.665
שיעור יחסי של המבקשת בחלקה 9	94%
סה"כ השבחה בש"ח לאחר דחיה במעוגל	**2,953,140**

11.2. <u>חלופה ב' (ללא רכיב ההשבחה בגין המרת זכויות מש"ש לשטח עיקרי):</u>

מצב קודם - שווי לתעשיה			
חלופה א' - גישת ההשוואה:			
שטח חלקה 9 בגוש 5907			5.015
שווי דונם לתעשיה בש"ח			2,700,000
סה"כ שווי הקרקע בש"ח			13,540,500
בתוספת מרכיב שווי המחוברים:			
שטח	תרומת הבנוי		סה"כ
6,712	2,500	מוסכם	16,780,000
סה"כ שווי מצב קודם			**30,320,500**
חלופה ב' - גישת היוון ההכנסות			
קומה	שטח בנוי עפ"י היתר	מקדם אקו'	סה"כ
קרקע	2,544	1	2,544
גלריה	550	0.42	231
א'	1,941	0.74	1,436
ב'	1,677	0.6	1,006
סה"כ	6,712		5,218
דמ"ש ממוצעים למ"ר בש"ח - בהסכמת הצדדים			35
דמי שכירות שנתיים			2,191,367
שיעור היוון לתעשיה - עפ"י השמ"מ			6.90%
סה"כ שווי בגישת היוון ההכנסות			**31,758,939**
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח (ממוצע 2 הגישות)			**31,039,720**

מצב חדש - שווי מגרש התמורה מס' 115			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מגורים (284 יח"ד):			
עיקרי למגורים	27,832	1	27,832
ממ"דים	3,408	1	3,408
יתרת ש"ש	11,512	0.1	1,151
סה"כ			32,391
שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח			2,750
סה"כ שווי למגורים			89,075,800
מסחר:			
שטח עיקרי	1,600	1	1,600
שטחי שירות	941	0.5	471
סה"כ			2,071
שווי מ"ר מבונה למסחר בש"ח			6,890
סה"כ שווי למסחר			14,265,745
תעסוקה:			
שטח עיקרי	4,480	1	4,480
שטחי שירות	2409	0.5	1,205
סה"כ			5,685

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בש״ח	869
סה״כ שווי לתעסוקה	4,939,831

סה״כ שווי מגרש 115 במצב תכנוני חדש	**108,281,376**
הפחתה בגין חשד גבוה לזיהום קרקע	0
הפחתה בגין מטלה ציבורית	-7,250,000
עלויות הריסה ופינוי	-2,871,750
סיכום ביניים	**98,159,626**
הפחתה לאור מורכבות הפינוי והסדרה ועלות פינויים	0.8
מקדם הפחתה בגין מושע	0.90
חלק יחסי של חלקה 9 במגרש הקצאה 115	48.189%
סה״כ שווי חדש	**34,057,542**
סה״כ השבחה בש״ח	**3,017,823**
מקדם דחיה למימוש הזכויות בפרוייקט	0.665
שיעור יחסי של המבקשת בחלקה 9	94%
סה״כ השבחה בש״ח לאחר דחיה במעוגל	**1,886,600**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש הבקשה למידע מוקדם הינה כדלקמן:

תכנית	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תמל/2002/ב	08/12/2020	חלופה א' - 2,953,140 ₪	1,476,570 ₪
		חלופה ב' - 1,886,600 ₪	943,300 ₪

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה