סיון ממן שמאית מקרקעין
שירן פריזנט שמאית מקרקעין

ח ו ו ת ד ע ת ש מ א י ת מ י י ע צ ת

ערר לו/8060/1021

קביעת השבחה במקרקעין
מגרשים 106,107,111 בתכנית תמל/2002/ב'
גוש 4024 חלקות 254,259,258, 654 (חלק)
גוש 5915 חלקות 3,4,5,6,13,14,
מתחם שה"ל, לוד

המבקשת: חברת נכסי ד.א.ל בע"מ
ע"י שאול רוזנברג שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד
ע"י תמר אברהם שמאית מקרקעין

שומה מייעצת מיום 9.7.2024 (מינוי 2466-2023)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1 מטרת השומה

בהתאם להחלטת ועדת ערר מחוז מרכז מיום 22.10.2023 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מייעצת לקביעת ההשבחה במקרקעין שבנדון (טרום מימוש).

בהתאם להחלטת ועדת ערר (ס' 10 ו26) על השמאי המייעץ לחוות דעתו באשר לסוגיות, כמפורט:

- **שווי דונם לתעשיה במצב הקודם.**
- **הפחתה לגודל במצב הקודם.**
- **מקדמי הפחתה ביחס לשווי מגורים במצב החדש.**
- **סוגיית קיזוז עלויות עודפות בגין חניות תת קרקעיות והשפעתה על שווי למסחר במצב החדש.**
- **סוגיית קיזוז עלויות עודפות בגין חניות תת קרקעיות והשפעתה על שווי למשרדים במצב החדש.**
- **פריסת מכירות על פני זמן והפחתה לגודל.**
- **העמסת שטחי שירות לא סחירים בחישוב שווי מגרש 111.**
- **הפחתה בגין עירובי שימושים ביחס לשטחי המגורים.**
- **השבחה בגין אפשרות לניוד שטחי שירות לשטח עיקרי.**
- **הפחתה בגין מיקום מגרשים 106 ו- 111 בסמוך לתוואי הרכבת ולחומה האקוסטית.**
- **הפחתה בגין אי וודאות בקשר לטיפול בקרקע מזוהמת.**

1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

מבקשת: חב' נכסי ד.א.ל בע"מ ע"י שאול רוזנברג שמאי מקרקעין וירון שילר שמאי מקרקעין.
משיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד ע"י תמר אברהם שמאית מקרקעין.

1.3 מועדים

המועד הקובע לשומה: 8.12.2020 (מועד פרסום תמ"ל/2002/ב).

ביקור במקרקעין וסביבתם נערך ביום 2.4.2024 ע"י הח"מ.

דיון בהשתתפות הצדדים[1] התקיים ביום 10.3.2024. סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה לטעון, להציג ראיות ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.

1.4 מסמכים

מטעם המשיבה:
שומה לחלקות שבנדון מיום 6.6.2021, תגובה לשומת המבקשת מיום 23.1.2024,
הסכם מכר למגרשים בנדון 106,107,111 מיום 25.8.2021.
מטעם המבקשת:
שומה לחלקות שבנדון מיום 3.10.2021.
הסכם פיתוח (הקמת מבני ציבור) מיום 29.8.2023.

[1] בדיון השתתפו מטעם המבקשת שאול רוזנברג שמאי מקרקעין, ירון שילר שמאי מקרקעין, עו"ד זיו כספי, עו"ד עדי סופרסקי ויקיר אמיר שמאי מקרקעין חב' אאורה. מטעם המשיבה השתתפו תמר אברהם שמאית מקרקעין ועו"ד אן ברלוביץ.

דוא"ל office@yharon.co.il

2. פרטי המקרקעין

2.1 מצב קודם

תאור	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ״ר)	יעוד
חלקות מקור	4024	254	16,926	תעשיה ומס״ב
		258	3,114	תעשיה ומס״ב
		259	155	תעשיה
		654 (חלק)	1,635	תעשיה
	5915	3	4,707	תעשיה, מס״ב ודרך
		4	5,586	תעשיה, מס״ב ודרך
		5	3,052	תעשיה ומס״ב
		6	8,499	תעשיה
		13	605	תעשיה
		14	1,003	תעשיה

2.2 מצב חדש

תאור	מגרש	שטח	יעוד
מגרשי תמורה בתכנית תמ״ל/2002/ב	106	2,205 מ״ר	מסחר ותעסוקה
	107	5,394 מ״ר	מגורים (258 יח״ד), מסחר, תעסוקה ומבני ציבור
	111	7,674 מ״ר	מגורים (362 יח״ד), מסחר ותעסוקה ומבני ציבור

דוא״ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

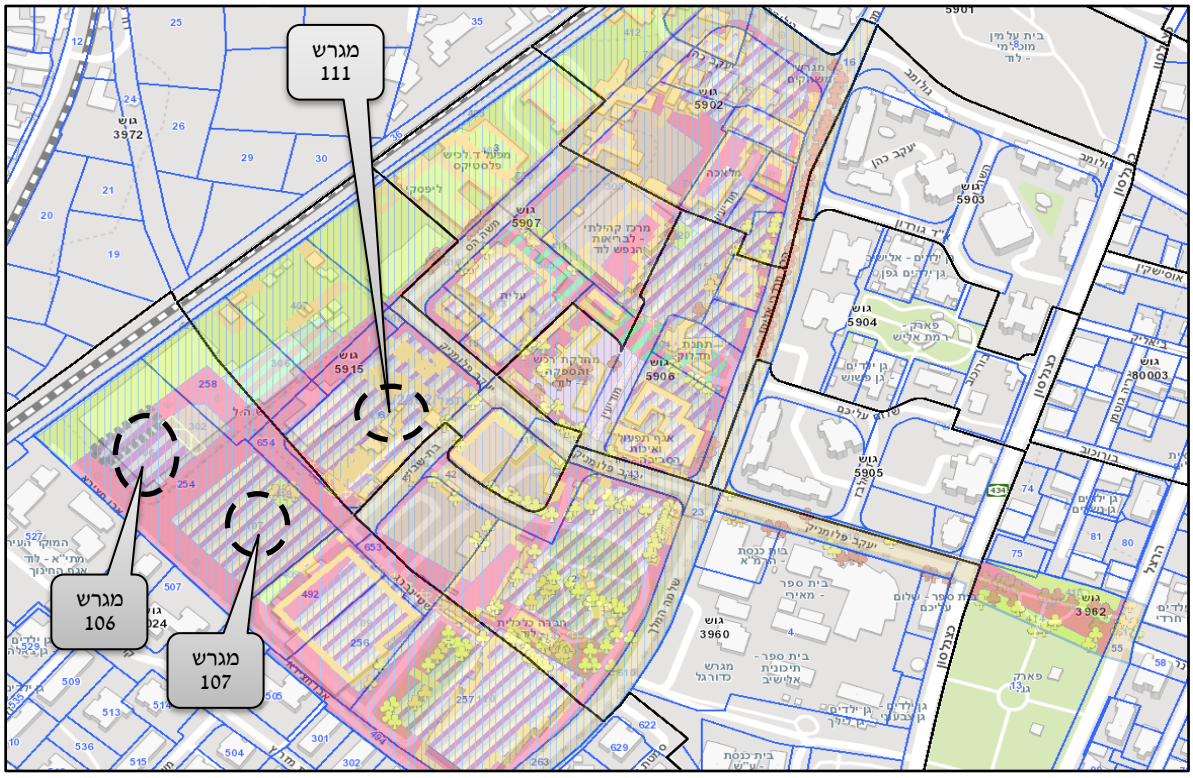
המקרקעין מזוהים כמגרשים 106,107,111 בתכנית תמ"ל 2002/ב, במתחם שה"ל (לשעבר), בשכונת הס, במרכז העיר לוד.
המקרקעין ממוקמים ממערב לשד' שלמה המלך, מדרום מערב לרח' פלומניק יעקב ומשה הס וממזרח לתוואי מסילת הרכבת.

להלן תיאור המגרשים, שטחם וצורתם:

מגרש	שטח מגרש	תאור ומיקום
106	2,205 מ"ר	צורת המגרש רגולרית במידות 46 מ' X 46 מ' (בקרוב), המגרש גובל בשטח לבניני ציבור ובשטח ציבורי פתוח (פארק לינארי) החוצץ בינו לתוואי הרכבת (המרחק בין תוואי הרכבת לגבול מגרש כ-47 מ'[2].
107	5,394 מ"ר	צורת המגרש רגולרית במידות 74 מ' X 75 מ' (בקרוב), למגרש 4 חזיתות לדרך.
111	7,674 מ"ר	צורת המגרש רגולרית דמוית טרפז במידות 110 מ' X 70 מ' (בקרוב), המגרש גובל בשטח לבניני ציבור.

סביבת המקרקעין מאופיינת במבני תעשיה ומלאכה שחלקם נטושים, לצד מגרים ריקים.
שכונות המגורים הגובלת בנויות בניני שיכון בני 4 קומות (שכ' רמט) ובניה חדשה (שכ' אלישיב).

<u>זיהוי מגרשים 106, 107, 111 בתמל/2002/ב (אתר המיפוי הממשלתי govmap)</u>



[2] מדידה גרפית באתר govmap

דוא"ל office@yharon.co.il

4. מצב תכנוני ורישוי

4.1 תוכניות החלות על המקרקעין ונמצאו רלוונטיות למטרת השומה

תכנית ומועד	עיקרי הוראות התכנית
לד/6/2/א 19.10.1972 י.פ 1868	המקרקעין שבנדון בייעוד **מלאכה ותעשיה זעירה.** זכויות הבניה באזור מלאכה ותעשיה זעירה: שטח מגרש מינימלי: 750 מ״ר, אחוזי בניה: תותר הקמת מבנה בניצול של 50%, גובה: 22 מ׳ קווי בנין: קידמי - כמסומן בתשריט, צדדי 5 מ׳, אחורי 5 מ׳.
לד/1000 14.6.1979 י.פ 2544	תכנית מתאר לוד, סימנה את המקרקעין הנדון ביעוד **אזור תעשיה.** שימושים מותרים באזור תעשיה: תעשייה בלתי מזיקה תאושר בהתאם לספר איתור תעשיות-קבוצה א ובתחום אזור זה אפשר להפריד אזורים של בניני מלאכה. תעשייה כבדה תאושר לפי איתור תעשיות ואישור משרד הבריאות. זכויות והוראות בניה באזור תעשיה: שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ״ר, אחוזי בניה: 40% X 3 קומות סה״כ 120%, גובה עד 12 מ׳ קווי בנין: צדדי 3 מ׳, אחורי 5 מ׳ תקן חניה: תעשיה 1 מ״ח לכל 70 מ״ר משטח מבונה, אחסנה 1 מ״ח לכל 100 מ״ר משטח מבונה.
לד/1012 30.7.1989 י.פ 3683	מטרת התכנית: קביעת זכויות בניה באזורי תעשיה זכויות והוראות בניה באזור תעשיה: במקרים שקיימת בניה בתכסית של 50% תותר תוספת של 2 קומות, 35% בקומה. במקרים בהם לא בנויה קומת קרקע יתאפשר כיסוי קרקע גדול מ 40% אם הועדה תמצא שכיסוי זה דרוש למפעל מבחינה תפעולית ובתנאי מציאת פתרון לבעיות חניה וגינון. התכנית תיעד 30% משטח המגרש לגנון, כמחציתו בחזית המגרש או חזותיות אם יש יותר מכביש אחד, בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספיציפיים של המפעל. במגרשים ששטחם 3 דונם ומעלה חובה להגיש תכנית מפורטת אשר תכלול בתוכה, בין היתר, תשובות מלאות לבעיות הפריקה והחניה. לגבי תכניות שתענינה על הדרישות תהיה אפשרות למתן עד 50% תכסית, ככל שהבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות בלבד. תקן חניה: התכנית קובעת תקן חניה לשימושים המותרים בתחומה.
תוספת ש״ש לתכנית לד/1012 26.10.1994	תוספת שטחי שירות לתכנית לד/1012. זכויות והוראות לשטחי שירות: מרתפי חניה: בגודל ובקווי הקומה מעל ממ״ק לפי אישור הג״א. אחוזי בניה: 20%, לצורך הקמת חדרי מכונות למתקנים ומערכות טכניות, מדרגות ומבואות.
תת״ל 22 11.12.2012 י.פ 6512	תכנית להשלמת רשת מסילות ברזל ארצית ליצירת מערך מסילתי המחבר בין צפון הארץ ודרומה תוך עקיפת גוש דן. התכנית קובעת את תוואי המסילה המזרחית בסמוך ממערב לתחום תמ״ל 2002/ב.
תת״ל 18/א 18.7.2017 י.פ 7546	מטרת התכנית: מזעור השפעות סביבתיות מהפעלת מערכת חשמול מסילתית. התכנית חלה על חלק מחלקות 254 ו258 בגוש 4024 ו-3-5 בגוש 5915.
תת״ל 33 29.7.2018 י.פ 7894	מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להוספת מסילת ברזל רביעית למסילת החוף מתחנת ת״א מרכז (סבידור) ועד למתחם ת״א דרום, ולהוספת מסילות ברזל שלישית ורביעית ממתחם ת״א דרום ועד לוד, וכ יצירת מסגרת תכנונית להוספת נתיב רביעי לדרך מס׳ 1 מתחנת ת״א דרום ועד מחלף שפירים. התכנית חלה על חלק מחלקות 254 ו-258 בגוש 4024 וחלק מחלקות 3-5 בגוש 5915.
תמל/2002/ב 23.11.2020 י.פ 9242 **התחדשות שכונת הס, לוד**	תכנית מתאר לאומית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. התכנית משתרעת על שטח של 180 דונם ומציעה יצירת מתחם עירוני מעורב שימושים ע״י פינוי המבנים הקיימים והצעת ייעודי קרקע: מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים הכוללים הקמת פארק עירוני חדש לאורך מסילות הרכבת וחיבור לפארק המשולש העתידי. התכנית מכילה חלק מרצועת הברזל ומציעה פתרון למזעור המטרד האקוסטי. בתחום התכנית מוצעים כ 2,400 יח״ד בצפיפות ממוצעת של כ 43 יח״ד/ד׳ נטו, שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ 52,000 מ״ר ושטח רצפות מבונה לצרכי ציבור בהיקף של כ 6,500 מ״ר.

דוא״ל office@yharon.co.il

תכנית ומועד	עיקרי הוראות התכנית
	מגרש תמורה מס׳ 106 : ביעוד **מסחר ותעסוקה** מגרש תמורה מס׳ 107 : ביעוד **מגורים מסחר ותעסוקה** מגרש תמורה מס׳ 111 : ביעוד **מגורים, מסחר, מבני ציבור ותעסוקה** <u>שימושים מותרים ביעוד מסחר ותעסוקה</u> : תעסוקה : משרדים, תעשיה עתירת ידע ללא שימוש בחומרים מסוכנים, מרפאות, מכללות, חדרי כושר, סניפי בנק, שירותים לרווחת הציבור, משרדי ממשל, מעונות יום, בעלי מקצוע חופשיים, קליניקות וכו׳. מסחר : מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסים מתחת לכניסה הקובעת יותרו חניון, פריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים, מסחר כשמימוש נלווה. <u>שימושים מותרים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה</u> : מגורים, דיור מיוחד (דיור מוגן), מעונות סטודנטים, מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסיים, מרפאות, צרכי ציבור בשטח מבונה לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים, תחנות משטרה, משרדי עירייה ושירותים לתושב, בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשיה עתירת ידע. בחלק מקומת המסד יותרו בתנאים חניה עילית, חניה תפעולית, פריקה וטעינה. מתחת לכניסה הקובעת יותרו חניון פריקה וטעינה אחסנה ומתקנים טכניים מסחר כשימוש נלווה. בקומת הקרקע ובקומת המסד יותרו שימושים למבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטרד סביבתי, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חנייה ותפעול. לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע. <u>שימושים מותרים ביעוד מבני ומוסדות ציבור</u> : מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וחברה, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית, מתקנים הנדסיים. יתאפשר מסחר כשימוש נלווה בהיקף של עד 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש. חניה ציבורית תת קרקעית ועל קרקעית. <u>הוראות בניה ביעוד מסחר ותעסוקה</u> : תחויב קומת מסד אחת ולא יותר מ-2 אשר גובהם לא יעלה על 10 מ׳. גובה המסד יהיה 10 מ׳ ברוטו. ניתן למקם במגרש מס׳ בניינים, המרחק ביניהם יהיה כמפורט בנספח קווי הבנין. תכסית הבינוי מעל קומות המסד לא תעלה על 85% משטח גג קומת המסד. שטחי המסחר והתעסוקה יועמדו כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים. המסחר בק״ק, יתוכנן בחלק מדופן המבנה ויהיה פתוח לציבור מכיוון הרחוב. מפלס הכניסה לק. המסד יהיה במפלס מדרכת הרחוב. השטח שבין חזיתות ק״ק לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל. <u>הוראות בניה ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה</u> : על מחסנים בבנייני מגורים מעל מפלס המרתף יחולו ההוראות להלן : מס׳ המחסנים לא יעלה על מס׳ יח״ד, שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ״ר, המחסנים יתוכננו בצמוד לגרעין הבנין, לא יותר חיבור מחסן הנמנה כשטח שרות לדירה והגישה אליו תהיה דרך השטח המשותף בגרעין. ככל שהשימוש לצרכי ציבור יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש, החצר תהיה על גג המסד. גובה ק״ק לא יפחת מ 6 מ׳ ובה יתאפשרו מבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטרד סביבתי, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חנייה ותפעול. לא יותרו יח״ד בק״ק. כל הכניסות לכלל השימושים יהיו מחזית הרחוב ויהיו מופרדות מהכניסות למגורים. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. מעל קומת הקרקע תוקם קומת מסד שנייה, בקומה זו יותרו שטחים לתעסוקה ולצרכי ציבור. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, הארוור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה. קומות המסד יהיו בבנייה רציפה לאורך החזיתות ע״ג קו הבנין ובגובה גג אחיד, רציף והמשכי. יותר שטח משותף לרווחת הדיירים. לפחות 20% ממס׳ יח״ד בכל מגרש או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יח״ד קטנות. במגרשים שטחם עולה על 7 ד׳, ניתן לייצר פיצול לשני מגרשים ששטחם לא יפחת מ-3 ד׳, וזאת בתנאי 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 ויחידות הדיור בין שני המגרשים לא תאפשר שינוי במעטפת קווי הבנין הנפחית כפי שנקבעה בנספח קווי הבנין המחייב לתכנית זו. חניה תת קרקעית בלבד, למרות זאת תתאפשר חניה עילית מבונה בקירוי מלא במרכז קומות המסד בלבד ובתנאי שחזית החניה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן בהתם למפורט הנספח קווי הבנין.

דוא״ל office@yharon.co.il

תכנית ומועד	עיקרי הוראות התכנית
לד/מק/2002/ב/406-1075092 16.1.2024 י.פ 11987 (התכנית אושרה אחרי המועד הקובע לשומה)	תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, החלה על מגרשים 106, 107, 111 בתכנית 2002ב בשלמות. התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, שינוי בחלוקת שטח הבניה בתכנית מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה, תוספת שטח למגורים עבור דירות להשכרה, שינוי הוראות בינוי (גובה בינוי, קווי בנין), חלוקת תאי שטח ושינוי גיאומטרי של תאי שטח ללא שינוי מאזן שטחי יעוד, הגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת סך השטחים, וקביעתן להשכרה לפרק זמן שלא יפחת מ 20 שנה ממועד מתן תעודת גמר וקביעת זיקות הנאה. עיקרי הוראות התכנית: תוספת 500 מ"ר עיקרי למגורים לפי סעיף 62 א (א) (14) עבור דירות להשכרה. תוספת 100 יחידות דיור בתמהיל מגוון להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה. יעוד מגרשי התמורה: 1070, 1110 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, 1050 ביעוד מסחר ותעסוקה.

4.2 תמל/2002ב - טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תא שטח	שטח מגרש	שטחי בניה (מ"ר)					גובה מבנה מעל כניסה קובעת	מס' קומות מעל כניסה קובעת
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטח בניה		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
מסחר ותעסוקה	מסחר	106	2,205	1,670	550					
	תעסוקה			9,070	2,950					
	סה"כ			10,740	3,500		4,415	18,655	75	18
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	107	5,394	23,478	15,150					
	מסחר			2,080	690					
	תעסוקה			2,080	685					
	מב"צ			1,100	490					
	סה"כ			28,738	17,015		10,800	56,553	89	25
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	111	7,942	33,304	17,145					
	מסחר			2,150	1,960					
	תעסוקה			2,150	1,965					
	מב"צ			1,285	515					
	סה"כ			38,889	21,585		15,366	75,840	87	25
סה"כ מגרשים 106, 107, 111			15,541	78,367	42,100		30,581	151,048		

דוא"ל office@yharon.co.il

הערות לטבלת זכויות בניה במגרשים 106,107,111

- בתא שטח 106 מסומן גבול מתחם תלת מימדי ויחולו לגביו ההוראות הבאות:
התחום במפלס הקרקע ועל הקרקע יירשם ע"ש הרשות המקומית ברישום חלקה תלת מימדית כפי שנקבע בתיקון 33 לחוק המקרקעין; התחום יפותח כזכות דרך על ידי הרשות המקומית; ככל שלא ייתאפשר רישום תלת מימדי מסיבות טכניות, השטח המסומן להנחיות מיוחדות ייקבע כזיקת הנאה לציבור לצורך מימוש זכות הדרך.
- הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות עיליים ותת קרקעיים עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה.
- תותר תוספת שטח עיקרי בהיקף שטח 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד.
- במגרשים הפונים למספר מפלסי כניסה הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הנמוך ביותר ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.
- שטחי הבניה למגורים כוללים שטח לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר, שלא יוצמדו לדירות ספיציפיות.
- בתאי שטח ביעודים מגורים מסחר ותעסוקה תותר המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר, ובתנאי ששטחי המסחר יוצמדו ויהיו מחוברים למסחר בקומת הקרקע.
- גלריה טכנית למסחר לא תיספר במניין הקומות.
- בכל ייעודי הקרקע תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.
- בתאי שטח הכוללים מסחר תתאפשר תוספת שטחי שירות להקמת יציעים וגלריות, בתנאי שהשטח לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחת ובכפוף לתנאים המצויינים במסמך עיצוב אדריכלי.
- במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי תתאפשר המרה של שטחי השירות לשטחים עיקריים ולהיפך בכל תא שטח בהיקף שלא יעלה על 20%.
- תתאפשר המרה של שטחי מסחר לשטחי תעסוקה בכל שטחי התכנית.
- יתאפשר ניוד זכויות בין תאי שטחי בתוך מתחם או"ח בתנאים הבאים: השטחים למגורים ינוידו כנגד היקף שטחים דומה בין תאי השטח; מימוש הזכויות המנוידות למגורים יותנה במימוש הזכויות לתעסוקה ולהיפך באמצעות התניית היתר בהיתר.
- תתאפשר המרת שטחי מגורים לתעסוקה בהיקף מקסימלי של המבנה הגדול בויתר בכל מבנן, אין בס' זה לאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים.
- ככל שפתרון המיגון הינו ממ"קף תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף 5 מ"ר לכל יח"ד וכן תתאפשר המרת 12 מ"ר משירות לעיקרי.
- בנוסף לשטחים העיקריים, תותר בכל מבנה מגורים בייעוד מגורים תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 250 מ"ר עיקרי עילי או תת קרקעי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה ולא ניתן יהיה להמירו לשטחי מגורים.
- בכל היעודים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה של עד 65 מ"ר.

4.3 רישוי

מס' היתר	תאריך	גו"ח	תאור
2016205	3.7.2016	חלקות 6,11 בגוש 5915 חלקות 254,256,259,492,494 בגוש 4024	היתר למשרד יביל, ממ"ד, גדר אסכורית, שטח עיקרי מוצע 66.48 מ"ר, שטח שירות מוצע 12.5 מ"ר
2016001	21.3.2016	חלקות 3,4,5,6,11,13,14,15 בגוש 5915 חלקות 254,256,258,259,492,494,654 בגוש 4024	הריסת מבני תעשייה קיימים, סה"כ שטח מיועד להריסה: 20,268 מ"ר.

דוא"ל office@yharon.co.il

5. מצב משפטי

5.1 פרטי הרישום והבעלות[3]

גוש	חלקה	שטח במ"ר	בעלויות	החלק בנכס	הערות אזהרה
4024	254	16926	נכסי ד.א.ל בע"מ	בשלמות	ע"ש אאורה לוד יזמות בע"מ חלק יחסי בקרקע 54498/68167 ע"ש אאורה תעשיות מרכז בע"מ חלק יחסי בקרקע 13669/68167
	258	3114	רשות הפיתוח	בשלמות	
	259	155	רשות הפיתוח	בשלמות	ע"ש אאורה לוד יזמות בע"מ חלק יחסי בקרקע 54498/68167 ע"ש אאורה תעשיות מרכז בע"מ חלק יחסי בקרקע 13669/68167
	654	1635	מדינת ישראל	בשלמות	
5915	3	4707	נכסי ד.א.ל בע"מ	בשלמות	ע"ש אאורה לוד יזמות בע"מ חלק יחסי בקרקע 88864/105708 ע"ש אאורה תעשיות מרכז בע"מ חלק יחסי בקרקע 16844/105708
	4	5586	רשות הפיתוח	בשלמות	
	5	3052	רשות הפיתוח	בשלמות	
	6	8499	נכסי ד.א.ל בע"מ	בשלמות	ע"ש אאורה לוד יזמות בע"מ חלק יחסי בקרקע 143362/194044 ע"ש אאורה תעשיות מרכז בע"מ חלק יחסי בקרקע 50682/194044
	13	605	רשות הפיתוח	בשלמות	
	14	1003	רשות הפיתוח	בשלמות	
	15	112	רשות הפיתוח	בשלמות	

5.2 אישור זכויות[4]

עפ"י אישור על רישום זכויות בנכס מיום 29.12.2020, הזכויות בחלקות 4 ו-14 בגוש 5915 בשטח של 6,701 מ"ר, רשומות ע"ש : נכסי ד.א.ל בע"מ. זכות החכירה עד לתאריך 25.4.2064.

5.3 חוזה חכירה מהוון[5]

עפ"י חוזה חכירה מהוון מיום 3.6.2015 זכויות החכירה בחלקות 121 (מס' ישן) ו-135 (בחלק) (מס' חלקה ישן) בשטח 6,438 מ"ר בערך רשומות בספרי רמ"י ע"ש : נכסי ד.א.ל בע"מ.
תקופת החכירה עד לתאריך 25.4.2064 ; מטרת החכירה : תעשיה אווירית ; קיבולת בניה : 13,645 מ"ר

5.4 הסכמי מכר

בהתאם לחוזה מכר[6] מיום 8.3.2010 רכשה חברת נכסי ד.א.ל בע"מ את מלוא הזכויות בחלקות 120, 121,122,123,135 בגוש 3959 (ישן) וחלקות 254,258,259,264 בגוש 4024.

בהתאם לחוזה מכר מיום 25.8.2021 רכשו אאורה לוד יזמות בע"מ ואאורה תעשיות מרכז בע"מ, את מלוא הזכויות במגרשים 106,107,111 בתכנית תמ"ל 2002ב.
התמורה : 175,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.
היטל השבחה ותשלומים לרמ"י בגין שינוי יעוד וניצול יחולו על הקונה. מס שבח יחול על המוכרת.

[3] הנתונים מתוך חוו"ד המצורפת לדוחות הכספיים של חב' אאורה בע"מ, נכונים ליום 15.3.2022.
[4] אישור זכויות לא הוצג בפני, הנתון מתוך שומת המשיבה.
[5] ההסכמים עם רמ"י לא הוצגו בפני, הנתונים מתוך שומת המשיבה.
[6] הסכם המכר לא הוצג בפני, הנתונים מתוך שומת המשיבה.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. שומות הצדדים

6.1 השבחה בשומות הצדדים

תכנית	גוש	חלקה	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקשת
תכנית תמל/2002/ב מועד קובע 8.12.2000	4024	254	₪ 44,219,364	₪ 5,973,618
	4024	258	₪ 8,147,623	₪ 1,093,438
	4024	259	₪ 529,363	₪ 182,820
	4024	654	₪ 3,731,619	₪ 556,607
	5916	3	₪ 11,767,087	₪ 1,247,786
	5916	4	₪ 14,011,245	₪ 1,178,191
	5916	5	₪ 8,063,121	₪ 1,079,046
	5916	6	₪ 19,258,308	₪ 289,104
	5916	13	₪ 1,703,281	₪ 293,065
	5916	14	₪ 2,832,672	₪ 492,157
סה"כ			₪ 114,263,700	₪ 12,386,000

6.2 עיקרי עמדות הצדדים בקביעת שווי מצב חדש

סעיף	עמדת שמאית משיבה	עמדת שמאי מבקשת
שווי מצב חדש	**כ-200 מ' ₪**	**כ-146 מ' ₪**
מהות	זכויות בעלות במגרשים 106,107,111 בתכנית תמ"ל/2002/ב בשלמות, להקמת 620 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה	אין מחלוקת
שווי זכויות בניה	מגורים: 3,333 ₪ / מר"מ מסחר: 1,100 ₪ / מר"מ (מגלם חניה תת"ק) תעסוקה: 6,500 ₪ / מר"מ (מגלם חניה תת"ק)	מגורים: 3,000 ₪ / מר"מ מסחר: 1,100 ₪ / מר"מ (לא מגלם חניה תת"ק) תעסוקה: 6,500 ₪ / מר"מ (לא מגלם חניה תת"ק)
דחיה למימוש	0.75 (5 שנים, 6%)	אין מחלוקת
עלות עודפת לחניה תת"ק	עלות חניה תת"ק מגולמת במחירי המכירה של קרקעות למגורים, משרדים ומסחר, כך נקבע בשומות מכריעות של מ.דדון, ד.שיחור וא.גלן. גם במצב קודם יש לעמוד בתקני חניה.	עלות עודפת למקום חניה: 16א'₪ (עלות הקמה 96א'₪, מחיר מכירה 80 א'₪). מקום חניה לא מחזיר את עלות הקמתו. בהסכם פיתוח שנחתם בין העירייה ליזמים, עלות מ"ח חושבה ע"ב 3,500 ₪ X 43 מ"ר למ"ח. עלות בניה 7א'₪ - 6א'₪ למ"ר לא מגלמת חניה תת"ק. השמאי המכריע מ. דדון הפחית עלויות עודפות לחניה דרך עלויות הבניה.
פריסת מכירות על פני זמן	בפרויקטים בהיקפים גדולים מוכרים דירות, משרדים וחנויות 'על הנייר' וטרם הוצאת היתר. המושג של 'פריסת מכירות' קיבל בשנים האחרונות צורה שונה והיזמים מוכרים בזמן מצומצם מהעבר, האזור משתנה ויש ביקוש ועליות מחירים בלוד.	מקדם 0.95 מדובר ב 620 יח"ד מתוך 2,400 יח"ד מתוכננות באזור שהוא לא שיא הביקוש. שוק הנדל"ן בלוד אינו יכול להכיל כמות כזו של יח"ד למכירה מיידית. במיוחד לגבי שטחי התעסוקה והמסחר. לוד עיר קשה ובעייתית, עיר מעורבת ולא דומה לפריפריה רגילה באזור המרכז.

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	עמדת שמאית משיבה	עמדת שמאי מבקשת
ש״ש לא סחירים במגרש 111	ש״ש מהווים 91% משטח עיקרי וניתן להמיר ש״ש לשטח עיקרי. לאחר ניוד ש״ש היחס יורד ל-82%. אין מגבלה בהוראות התכנית כי השטחים הללו חייבים לשמש רק את התעסוקה בבניין והם יכולים להוות שטחי אחסנה המשמשים לעסקים בסביבה וניתן להשכיר אותם.	ש״ש מהווים 91% משטח עיקרי. לא ניתן לשווק ש״ש עודפים ויש לחשב ש״ש בהיקף 33% ביחס לשטח עיקרי, כפי שחושב במגרשים 106,107. מדובר בשטח טכני שלא ניתן למכור.
עירוב שימושים	מקדם 0.9. שווי זכויות בניה למגורים 3,000 ₪ מגלם הפחתה של 10% לעירוב שימושים. התכנון המודרני בכל הארץ למתחמים בעירוב שימושים. הפחתה של 10% היא על הצד הזהיר משקפת את השווי בצורה אובייקטיבית.	מקדם 0.95
ניוד שטח שירות לעיקרי	מקדם אי ודאות 0.8 כפי שנקבע בשומות מכריעות של מרדכי דדון (70%), דנה שיחור (80%) ואורית גלן (80%).	מקדם אי ודאות 0.5 כפי שקבעו שמאי התכנית (פז כלכלה והנדסה בטבלאות איחוד וחלוקה).
קירבה לתוואי רכבת ולחומה האקוסטית	אין הפחתה. מגרש 111 במרחק של כ- 100 מ׳ מפסי הרכבת, מגרש 106 במרחק של כ-47 מ׳ מפסי הרכבת (לפי מדידה בgovmap). סביר כי המבנים שיוקמו על המגרש לא ייבנו בקו בניין ״0״ ולכן יהיו במרחק גדול עוד יותר מפסי הרכבת. בין המבנים לפני הרכבת מתוכנן פארק רחב ידיים אשר חוצץ בין המבנים לפסי הרכבת. סביר להניח כי הצמחיה תסתיר את המסילה. הרכבות כיום חשמליות ושקטות ולשם יישום המעבר לרכבת חשמלית אושרה תת״ל 18/א ב-2017 ואפשרה את הקמת השכונה החדשה. כיום, קיימות ונבנות מסילות רבות לרכבת, מעל הקרקע ומתחת הקרקע לדוג בערים וברחובות מרכזיים בגוש דן, לדוג׳ רכבת קלה, קווי מטרו ועוד. הקירבה לאותן קווי תחבורה מעלה את ערך המקרקעין ולא מורידה.	מקדם 0.95 מגרשים 106 ו- 111 פונים בחזית לתוואי מסילת הרכבת ולקיר האקוסטי המתוכנן. הקיר האקוסטי עשוי להגיע עד לגובה של כ-12 מ׳, מעין חומה היוצרת נראות בעייתית. מסילת הברזל מיועדת להיות מסילה חשמלית היוצרת סיכון לקרינה אלקטרו מגנטית. להיבטים אלו השפעות במישור הכלכלי (ייקור עלויות בניה) ובמישור הפסיכולוגי (הרתעת קונים מרכישת נכס הפונה לתוואי הרכבת). הבניה האקוסטית לא מבטלת מטרדים. בניה אקוסטית יקרה יותר. הקרבה למס״ב ולא לתחנה.
זיהום בקרקע	אין להביא בחשבון הפחתה לזיהום בקרקע. במערכות מידע לא אותר סימון לקרקע מזוהמת, לא הוכח ע״י מומחה כי הקרקע מזוהמת וכמה יעלה לטפל בה. סוג הקרקע ומאפייניה הפיזיים לא השתנו בעקבות אישור תכנית תמל/2002/ב ואין לבצע הפחתה במצב החדש בלבד.	מקדם 0.95 קיים חשש לזיהום בשל הפעילות התעשייתית שהיתה בעבר במתחם. טיפול בקרקע מזוהמת נדרש כתנאי למתן היתר בניה ויש להכיר בעלויות הכרוכות בכך. הפחתה עקב זיהום בקרקע רלוונטית רק במצב חדש בו נדרשת בניה בתת הקרקע בעוד שבמצב הקודם, אין חיוב בבניה תת״ק.
מושע במגרש 111	0.97 היות שהמבקשת קיבלה הקצאה של כל המרכיבים הסחירים במגרש, אין לקבוע הפחתה למושע	אין מחלוקת
עלות מטלה ציבורית	(אין התייחסות)	יש להפחית עלות מטלה ציבורית: מגרש 107: 7.95 מ׳₪ (1,590 מ״ר X 5 א׳₪/מ״ר), מגרש 111: 10.152 מ׳₪, מחושב כמפורט: 9 מ׳₪ (1,800 מ״ר X 5׳₪) + 1.152 מ׳₪ (12 חניות X 96 א׳₪ למ״ח)

דוא״ל office@yharon.co.il

סעיף	עמדת שמאית משיבה	עמדת שמאי מבקשת
הפחתה לגודל מגרשים 106,111	(אין התייחסות)	מקדם 0.95 דחיה הנובעת מהתכנית והמורכבות
עסקה במקרקעין	ביום 25.8.2021 נמכרו הזכויות במגרשים 106,107,111 לחב' בניה ויזום אאורה בע"מ בתמורה ל-175א'₪, היטל השבחה יחול על הקונה. העסקה נערכה 8 חודשים לאחר המועד הקובע ולא ניתן להתעלם ממנה.	הסכם המכר נחתם כ-9 חודשים לאחר המועד הקובע לשומה, על רקע עליות מחירים חדות בשוק המגורים. לפ דיווח לבורסה מ8/2021 העסקה גלמה פוט' לתוספת יח"ד. הייתה ציפיה שתאושר הקלה לתוספת יח"ד תוך כשנה, בפועל החברה נדרשה לאישור תכנית מפורטת (406-1075092) שאושרה ביום 16.1.2024.

6.3 <u>עיקרי עמדות הצדדים בקביעת שווי מצב קודם</u>

סעיף	עמדת שמאית משיבה	עמדת שמאי מבקשת
שווי מצב קודם	**כ-86 מ' ₪**	**כ-133.4 מ'₪**
שימושים	הקרקע בעלת מאפיינים של תעשיה מסורתית. האזור אינו מתאים לשמש לאחסנה ולוגיסטיקה, עובדה שהאזור לא התפתח כאזור אחסנה ולוגיסטיקה.	המתחם מתאים לשימושים של אחסנה ולוגיסטיקה עבורם קיים ביקוש במועד הקובע.. שווי קרקע בא"ת במרכז הארץ לא נופל מ-3 מ'₪ לדונם. המתחם בלוד קרוב לצירי תנועה, והתב"ע מאפשרת גובה של 22 מ', המתאים ללוגיסיטקה. יש להתייחס למיקום ברמת המקרו, בעיר מרכזית וסמוך לצירים ראשיים. המיקרו פחות חשוב. יש לראות את המיקום ברמה העירונית. הפוטנ' לא מומש כי בתקופה שהתעורר הביקוש בשנת 2020 כבר היה תכנון של המתחם למגורים.
שווי קרקע לתעשיה	2.1 מ' ₪ לדונם לפי ג.השוואה למגרשים בא.ת רמלה ולוד ולפי ג.החילוץ של דמ"ש מבוקשים.	3 מ'₪ לדונם לפי ג.השוואה למכרזי רמ"י בפארק תעשיות מבצע יואב, א.ת גדרה ועסקה בא.ת ניר צבי. עסקה בניר צבי מ 3/2018 דווחה ב- 9.7 מ'₪ עם שטח בנוי להריסה. לפי שומת השמאי הממשלתי שווי הקרקע 7.6 מ'₪. השומה נערכה לקונה ב-2 חלופות. יש דמיון בתב"ע החלה במקרקעין המאפשרת גובה 16 מ'. בניתוח העסקה מתקבל שווי 3.17 מ'₪ לדונם.
שווי מסילת ברזל/דרך	210 א'₪ (10% משווי דונם תעשייה)	300 א'₪ (10% משווי דונם תעשייה)
הפחתה לגודל	נקבעו מקדמים בהתאם לגודל החלקה.	אין לבצע הפחתה לגודל באופן אוטומטי. במתחמי אחסנה ולוגיסטיקה קיים יתרון לגודל וניתן לפצל שטח של 20-30 דונם.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.4 תחשיב שומת משיבה

מצב חדש : תמל/2002/ב

מגרש 106	מסחר ותעסוקה							
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם אקו'	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מר"מ		סה"כ
מסחר - עיקרי	1670	1	1	1	1670	₪ 6,500	₪ 10,855,000	
מסחר - ש"ש	550	0.5	1	1	275	₪ 6,500	₪ 1,787,500	
תעסוקה - עיקרי	9070	1	1	1	9070	₪ 1,100	₪ 9,977,000	
תעסוקה - ש"ש	2950	0.5	1	1	1475	₪ 1,100	₪ 1,622,500	₪ 24,242,000
ניוד	שטח במ"ר	מקדם ניוד	מקדם אקו'	אי ודאות	שטח אקו'	שווי מר"מ		
ניוד ש"ש מסחר	550	0.2	0.5	0.8	44	₪ 6,500	₪ 286,000	
ניוד ש"ש תעסוקה	2950	0.2	0.5	0.8	236	₪ 1,100	₪ 259,600	₪ 545,600
סה"כ במעוגל								₪ 24,800,000
סה"כ שווי מגרש 106 בדחיה ל-5 שנים, שיעור היוון 6%							75%	₪ 18,532,003

מגרש 107	מגורים מסחר ותעסוקה			מס' יח"ד 258				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם אקו'	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מר"מ		סה"כ
מגורים - עיקרי	23478	1	1	1	23478	₪ 3,000	₪ 70,434,000	
מגורים - ממ"ד	3096	1	1	1	3096	₪ 3,000	₪ 9,288,000	
מסחר - עיקרי	2080	1	1	1	2080	₪ 6,500	₪ 13,520,000	
מסחר - ש"ש	690	0.5	1	1	345	₪ 6,500	₪ 2,242,500	
תעסוקה - עיקרי	2080	1	1	1	2080	₪ 1,100	₪ 2,288,000	
תעסוקה - שירות	685	0.5	1	1	342.5	₪ 1,100	₪ 376,750	₪ 98,149,250
ניוד	שטח במ"ר	מקדם ניוד	מקדם אקו'	אי ודאות	שטח אקו'	שווי מר"מ		
ניוד ש"ש מגורים	12054	0.2	0.9	0.8	1736	₪ 3,000	₪ 5,207,328	
ניוד ש"ש מסחר	690	0.2	0.5	0.8	55	₪ 6,500	₪ 358,800	
ניוד ש"ש תעסוקה	685	0.2	0.5	0.8	55	₪ 1,100	₪ 60,280	₪ 5,626,408
סה"כ במעוגל								₪ 104,000,000
סה"כ שווי מגרש 107 בדחיה ל-5 שנים, שיעור היוון 6%							75%	₪ 77,714,850

מגרש 111	מגורים מסחר ותעסוקה			מס' יח"ד 362				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם אקו'	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מר"מ		סה"כ
מגורים - עיקרי	33304	1	1	1	33304	₪ 3,000	₪ 99,912,000	
מגורים - ממ"ד	4344	1	1	1	4344	₪ 3,000	₪ 13,032,000	
מסחר - עיקרי	2150	1	1	1	2150	₪ 6,500	₪ 13,975,000	
מסחר - שירות	1960	0.5	1	1	980	₪ 6,500	₪ 6,370,000	
תעסוקה - עיקרי	2150	1	1	1	2150	₪ 1,100	₪ 2,365,000	
תעסוקה - שירות	1965	0.5	1	1	982.5	₪ 1,100	₪ 1,080,750	₪ 136,734,750
ניוד	שטח במ"ר	מקדם ניוד	מקדם אקו'	אי ודאות	שטח אקו'	שווי מר"מ		
ניוד ש"ש מגורים	12801	0.2	0.9	0.8	1843.344	₪ 3,000	₪ 5,530,032	
ניוד ש"ש מסחר	1960	0.2	0.5	0.8	156.8	₪ 6,500	₪ 1,019,200	
ניוד ש"ש תעסוקה	1965	0.2	0.5	0.8	157.2	₪ 1,100	₪ 172,920	₪ 6,722,152
סה"כ במעוגל								₪ 143,457,000
סה"כ שווי מגרש 111 בדחיה ל-5 שנים, שיעור היוון 6% והפחתה למושע						97%	75%	₪ 103,980,000

סה"כ שווי מצב חדש (מגרשים 106,107,111), במעוגל	₪ 200,200,000

דוא"ל office@yharon.co.il

מצב קודם[7]

גוש	חלקה	ייעוד	שטח בדונם	התאמה לגודל	שווי 1 דונם	סה"כ שווי
4024	254	תעשיה	16.696	0.85	₪ 2,100,000	₪ 29,802,360
		מסילת ברזל	0.230	1.00	₪ 210,000	₪ 48,300
4024	258	תעשייה	3.03	0.98	₪ 2,100,000	₪ 6,235,740
		מסילת ברזל	0.084	1.00	₪ 210,000	₪ 17,640
4024	259	תעשיה	0.155	1.00	₪ 2,100,000	₪ 325,500
4024	654	תעשיה	1.382	1.00	₪ 2,100,000	₪ 2,902,200
5915	3	תעשיה	4.543	0.97	₪ 2,100,000	₪ 9,254,091
		מסילת ברזל	0.105	1.00	₪ 210,000	₪ 22,050
		דרך	0.059	1.00	₪ 210,000	₪ 12,390
5915	4	תעשייה	5.437	0.96	₪ 2,100,000	₪ 10,960,992
		מסילת ברזל	0.092	1.00	₪ 210,000	₪ 19,320
		דרך	0.021	1.00	₪ 210,000	₪ 4,410
5915	5	תעשיה	3.004	0.98	₪ 2,100,000	₪ 6,182,232
		מסילת ברזל	0.048	1.00	₪ 210,000	₪ 10,080
5915	6	תעשיה	8.499	0.94	₪ 2,100,000	₪ 16,777,026
5915	13	תעשיה	0.605	1.00	₪ 2,100,000	₪ 1,270,500
5915	14	תעשיה	1.003	1.00	₪ 2,100,000	₪ 2,106,300
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			44.99			₪ 85,950,000

שווי מצב חדש	₪ 200,200,000
שווי מצב קודם	₪ 86,000,000

השבחה	₪ 114,200,000

[7] טעות אריטמטית. שטח גו"ח 5915/4 ביעוד לתעשייה צ"ל 5.473 ד', סה"כ שווי לתעשיה צ"ל 11,033,568 ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.5 תחשיב שומת מבקשת

מצב חדש תמ"ל/2002/ב

מגרש 106	מסחר ותעסוקה					
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם אקו'	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר	שווי מר"מ	סה"כ שווי
מסחר - עיקרי	1670	1	1	1	1670	₪ 6,500	₪ 10,855,000
מסחר - ש"ש	550	0.375	1	1	206	₪ 6,500	₪ 1,340,625
תעסוקה - עיקרי	9070	1	1	1	9070	₪ 1,100	₪ 9,977,000
תעסוקה - ש"ש	2950	0.5	1	1	1475	₪ 1,100	₪ 1,622,500
ניוד ש"ש	שטח במ"ר	מקדם לניוד	מקדם אקו'	מקדם אי ודאות	שטח אקו' במ"ר	שווי מר"מ	סה"כ שווי
ניוד ש"ש מסחר	550	0.2	0.625	0.5	34	₪ 6,500	₪ 223,438
ניוד ש"ש תעסוקה	2950	0.2	0.5	0.5	148	₪ 1,100	₪ 162,250
סה"כ שווי מגרש 106 ללא הפחתות							₪ 24,180,813
עלות עודפת חניה תת"ק					219	₪ 16,000	-₪ 3,504,000
סה"כ							₪ 20,676,813
הפחתות: קרבה לרכבת (5%-), חשש לזיהום קרקע (5%-), גודל (5%-)							85.7%
סה"כ							₪ 17,727,782
סה"כ שווי מגרש 106 בדחיה ל-5 שנים ב-6%						74.73%	₪ 13,247,230

מגרש 107	מגורים מסחר ותעסוקה		מס' יח"ד	258		
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם אקו'	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר	שווי מר"מ	סה"כ שווי
מגורים - עיקרי	23478	1	0.95	1	22304	₪ 3,000	₪ 66,912,300
מגורים - ממ"ד	3096	1	0.95	1	2941	₪ 3,000	₪ 8,823,600
מסחר - עיקרי	2080	1	1	1	2080	₪ 6,500	₪ 13,520,000
מסחר - ש"ש	690	0.375	1	1	259	₪ 6,500	₪ 1,681,875
תעסוקה - עיקרי	2080	1	1	1	2080	₪ 1,100	₪ 2,288,000
תעסוקה - ש"ש	685	0.5	1	1	343	₪ 1,100	₪ 376,750
ניוד ש"ש	שטח במ"ר	מקדם לניוד	מקדם אקו'	מקדם אי ודאות	שטח אקו' במ"ר	שווי מר"מ	סה"כ שווי
ניוד ש"ש מגורים	12054	0.2	0.9	0.5	1085	₪ 3,000	₪ 3,254,580
ניוד ש"ש מסחר	690	0.2	0.625	0.5	43	₪ 6,500	₪ 280,313
ניוד ש"ש תעסוקה	685	0.2	0.5	0.5	34	₪ 1,100	₪ 37,675
סה"כ שווי מגרש 107 ללא הפחתות							₪ 97,175,093
עלות עודפת חניה תת"ק					119	₪ 16,000	-₪ 1,904,000
עלות מטלה ציבורית					1590	₪ 5,000	-₪ 7,950,000
סה"כ							₪ 87,321,093
הפחתות: חשש לזיהום קרקע (5%-), גודל (5%-)							90.3%
סה"כ							₪ 78,807,286
סה"כ שווי מגרש 107 בדחיה ל-5 שנים ב-6%						74.73%	₪ 58,889,389

מגרש 111	מגורים מסחר ותעסוקה		מס' יח"ד	362		
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם אקו'	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר	שווי מר"מ	סה"כ שווי
מגורים - עיקרי	33304	1	0.95	1	31639	₪ 3,000	₪ 94,916,400
מגורים - ממ"ד	4344	1	0.95	1	4127	₪ 3,000	₪ 12,380,400
מסחר - עיקרי	2150	1	1	1	2150	₪ 6,500	₪ 13,975,000
מסחר - ש"ש	710	0.375	1	1	266	₪ 6,500	₪ 1,730,625
תעסוקה - עיקרי	2150	1	1	1	2150	₪ 1,100	₪ 2,365,000
תעסוקה - ש"ש	710	0.5	1	1	355	₪ 1,100	₪ 390,500
ניוד ש"ש	שטח במ"ר	מקדם לניוד	מקדם אקו'	מקדם אי ודאות	שטח אקו' במ"ר	שווי מר"מ	סה"כ שווי
ניוד ש"ש מגורים	12801	0.2	0.9	0.5	1152	₪ 3,000	₪ 3,456,270
ניוד ש"ש מסחר	1960	0.2	1	0.5	196	₪ 6,500	₪ 1,274,000
ניוד ש"ש תעסוקה	1965	0.2	1	0.5	197	₪ 1,100	₪ 216,150
סה"כ שווי מגרש 111 ללא הפחתות							₪ 130,704,345
עלות עודפת חניה תת"ק					122	₪ 16,000	-₪ 1,952,000
עלות מטלה ציבורית שטח מבנה					1800	₪ 5,000	-₪ 9,000,000
עלות מטרה ציבורית חניה					12	₪ 96,000	-₪ 1,152,000
סה"כ							₪ 118,600,345
הפחתות: קרבה לרכבת (5%-), חשש לזיהום קרקע (5%-), גודל (5%-)							85.7%
סה"כ							₪ 101,684,971
סה"כ שווי מגרש 111, בדחיה ל-5 שנים ב-6% ומושע 3%					97%	74.73%	₪ 73,705,378

סה"כ שווי מצב חדש (מגרשים 106,107,111)	₪ 145,800,000

דוא"ל office@yharon.co.il

מצב קודם

גוש	חלקה	ייעוד	שטח בדונם	התאמה לגודל	שווי מר"מ	סה"כ שווי
4024	254	תעשיה	16.696	1.000	₪ 3,000,000	₪ 50,088,000
		מסילת ברזל	0.230	1.000	₪ 300,000	₪ 69,000
		סה"כ	16.926			₪ 50,157,000
4024	258	תעשייה	3.03	1	₪ 3,000,000	₪ 9,090,000
		מסילת ברזל	0.084	1	₪ 300,000	₪ 25,200
		סה"כ	3.114			₪ 9,115,200
4024	259	תעשיה	0.155	1	₪ 3,000,000	₪ 465,000
4024	654	תעשיה	1.382	1	₪ 3,000,000	₪ 4,146,000
5915	3	תעשיה	4.543	1	₪ 3,000,000	₪ 13,629,000
		מסילת ברזל	0.105	1	₪ 300,000	₪ 31,500
		דרך	0.059	1	₪ 300,000	₪ 17,700
		סה"כ	4.707			₪ 13,678,200
5915	4	תעשייה	5.473	1	₪ 3,000,000	₪ 16,419,000
		מסילת ברזל	0.092	1	₪ 300,000	₪ 27,600
		דרך	0.021	1	₪ 300,000	₪ 6,300
		סה"כ	5.586			₪ 16,452,900
5915	5	תעשיה	3.004	1	₪ 3,000,000	₪ 9,012,000
		מסילת ברזל	0.048	1	₪ 300,000	₪ 14,400
		סה"כ	3.052			₪ 9,026,400
5915	6	תעשיה	8.499	1	₪ 3,000,000	₪ 25,497,000
5915	13	תעשיה	0.605	1	₪ 3,000,000	₪ 1,815,000
5915	14	תעשיה	1.003	1	₪ 3,000,000	₪ 3,009,000
סה"כ שווי מצב קודם						₪ 133,400,000

שווי מצב חדש	₪ 145,800,000
שווי מצב קודם	₪ 133,400,000

השבחה	₪ 12,400,000

דוא"ל office@yharon.co.il

7. דיון והכרעה

7.1 כללי

בהתאם להחלטת ועדת ערר מחוז מרכז מיום 22.10.2023 מוניתי כשמאית מייעצת לבחון את ההשבחה במקרקעין נשוא ערר זה, עם אישור תכנית תמל/2002/ב.

תמל/2002/ב אושרה ביום 8.12.2020, התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

<u>בהחלטת ועדת ערר מרכז מיום 22.10.2023, השמאי המייעץ יחווה דעתו לסוגיות, כמפורט:</u>

- **שווי דונם לתעשיה במצב הקודם.**
- **הפחתה לגודל במצב הקודם.**
- **מקדמי הפחתה ביחס לשווי מגורים במצב החדש.**
- **סוגית קיזוז עלויות עודפות בגין חניה תת"ק והשפעתה על שווי למסחר במצב החדש.**
- **סוגיית קיזוז עלויות עודפות בגין חניות תת"ק והשפעתה על שווי למשרדים במצב החדש.**
- **פריסת מכירות על פני זמן והפחתה לגודל.**
- **העמסת ש"ש לא סחירים בחישוב שווי מגרש 111.**
- **הפחתה בגין עירוב שימושים ביחס לשטחי המגורים.**
- **השבחה בגין אפשרות לניוד ש"ש לעיקרי.**
- **הפחתה בגין מיקום מגרשים 106 ו-111 בסמוך לתוואי הרכבת ולחומה האקוסטית.**
- **הפחתה בגין אי ודאות בהקשר לטיפול בקרקע מזוהמת.**

7.2 אפשרויות ניצול

אפשרויות הניצול במצבי התכנון בהתאם לתכניות תקפות:

תאור	מצב קודם		מצב חדש (תמל/2002/ב)		
זיהוי	חלקות שונות[8]		מגרש 106	מגרש 107	מגרש 111
שטח	44,390מ"ר[9]	639 מ"ר[10]	2,205 מ"ר	5,394 מ"ר	7,942 מ"ר
ייעוד	תעשיה	דרך/מסילת ברזל	מסחר ותעסוקה	מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים, מסחר ותעסוקה
זכויות בניה	120%	-	<u>מסחר:</u> עיקרי עילי 1,670 מ"ר שרות עילי 550 מ"ר <u>תעסוקה:</u> עיקרי עילי 9,070 מ"ר שרות עילי: 2,950 מ"ר שרות ת"ק: 4,415 מ"ר	<u>מגורים:</u> עיקרי עילי: 23,478 מ"ר שרות עילי: 15,150 מ"ר מס' יח"ד: 258 <u>מסחר:</u> עיקרי עילי 2,080 מ"ר שרות עילי: 690 מ"ר <u>תעסוקה:</u> עיקרי עילי: 2,080 מ"ר שרות עילי: 685 מ"ר שרות ת"ק: 10,800 מ"ר <u>מבנים ומוסדות ציבור:</u> עיקרי עילי: 1,100 מ"ר שרות עילי: 490 מ"ר	<u>מגורים:</u> עיקרי עילי: 33,304 מ"ר שרות עילי: 17,145 מ"ר מס' יח"ד: 362 <u>מסחר:</u> עיקרי עילי 2,150 מ"ר שרות עילי: 1,960 מ"ר <u>תעסוקה:</u> עיקרי עילי: 2,150 מ"ר שרות עילי: 1,965 מ"ר שרות ת"ק: 15,366 מ"ר <u>מבנים ומוסדות ציבור:</u> עיקרי עילי: 1,285 מ"ר שרות עילי: 515 מ"ר

[8] חלקות 254,258,259, 654 (חלק) בגוש 4024, חלקות 3,4,5,6,13,14 בגוש 5915.
[9] שטח כולל ביעוד תעשיה.
[10] שטח כולל ביעוד דרך/ מסילת ברזל.

דוא"ל office@yharon.co.il

8. הכרעה: שווי מצב תכנוני קודם

8.1 מצב תכנוני קודם

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם.
בין הסוגיות שבמחלוקת: השימושים המותרים במצב תכנוני קודם וגובה המבנה המקסימלי.

עיקרי עמדות הצדדים:

סעיף	משיבה	מבקשת
שווי קרקע לתעשיה	2,100,000 ₪ לדונם	3,000,000 ₪ לדונם
שווי קרקע לדרך / מסילת ברזל	10% מתעשיה	10% מתעשיה
שווי המקרקעין במצב קודם	86,000,000 ₪	133,361,000 ₪
שימוש טוב ויעיל	תעשייה מסורתית	אחסנה ולוגיסטיקה

עמדת שמאי המבקשת, שבהתאם למיקום המקרקעין ולהוראות תכנית לד/6/2א המאפשרות ניצול של 50% בגובה מירבי של 22 מ', המתחם הנדון מתאים לשמש לאחסנה ולוגיסטיקה.
במועד הקובע קיים ביקוש רב לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה שהועצם עם משבר הקורונה והצורך בשטחי אחסנה והפצה על רקע הגידול ברכישות מאתרים אנטרנטיים מחו"ל. בנוסף, למתחמים לאחסנה ולוגיסטיקה קיים יתרון לגודל ואין מקום לקבוע הפחתה לגודל במצב קודם.

הכרעה
לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת מהטעמים:

- המקרקעין סווגו בתכנית לד/6/2א משנת 1972 בייעוד מלאכה ותעשיה זעירה ובתכניות מאוחרות (לד/1000, לד/1012) באזור תעשיה לניצול של 120% בגובה של עד 12 מ'.
- בהוראות התכניות התקפות במצב קודם, לא הותרו שימושי אחסנה ולוגיסטיקה כשימוש עיקרי בקרקע ביעוד תעשיה. בהקשר זה אפנה להחלטת ועדת ערר מרכז בעניין מגוון נ' ו.גזר[11] שקבעה כי ההבחנה שבין תעשיה לאחסנה הוכרה בהחלטות ועדות הערר, וקיבלה את סירוב הוועדה המקומית גזר להתיר הקמת מרלו"ג המבוסס על כך שהתכנית נעדרת שימוש עצמאי לאחסנה.
- מתחם שה"ל גובל בשכונות מגורים והגישה אליו באמצעות צירי תנועה עירוניים צרים (רח' פלומניק, אבוחציראא, הס) שאינם מתאימים לתנועת משאיות, כך שהתשתית התחבורתית לא תומכת בשימוש ללוגיסטיקה.

8.2 נתונים לאומדן שווי מצב קודם

(א) שווי לתעשיה

שמאי המבקשת אמד שווי 1 דונם לתעשיה בסך 3 מ'₪ בגישת ההשוואה ע"ב עסקה באז"ת ניר צבי, מכרזי רמ"י באז"ת גדרה ופארק תעשיות מבצע יואב בסך של 2.5מ'₪ (מגלם חצר וגובה מבנה 15 מ').
לשיטת שמאי המבקשת, יש לבצע התאמה לגובה מבנה מקסימלי (22 מ') במקרקעין הנדון לעומת נכסי ההשוואה (15 מ') ע"י חישוב תוספת נפח בניה לגובה 22 מ' במקדם שוליות 0.5 * תוספת שטח בהיקף 3,500 מ"ר.

[11] ערר (מרכז) 1040-06-23 מגוון (2004) אגודה שיתופית חקלאית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גזר, 31.8.2023.

דוא"ל office@yharon.co.il

שמאית המשיבה אמדה שווי של 1 דונם לתעשיה בסך 2.1 מ׳׳ש בגישת ההשוואה בשילוב גישת היוון הכנסות, על בסיס עסקאות באז׳׳ת רמלה-לוד, סקר דמ׳׳ש באז׳׳ת רמלה-לוד באתר יד 2, שומות מכריעות[12] והכרעה בהשגה ראשונה[13] באז׳׳ת ניר צבי.

הכרעה:
בשומה מכרעת[14] שנערכה במתחם 5 (טלרד) בתכנית תמל/2002/ב למועד אישור התכנית (8.12.2020), נבחנו עסקאות במתחם תכנית תמל/2002/ב ובאז׳׳ת רמלה והוצגו נתוני חציונים ראשון ושני לשנת 2020 מדו׳׳ח נת׳׳מ.
על בסיס הנתונים נקבע שווי מצב קודם במתחם טלרד (למצב תכנוני זהה) בסך 2,800,000 ₪.

עסקת השוואה:
ביום 9.6.2021 נמכרה קרקע בגו׳׳ח 3967/60 בשטח של 50,128 מ׳׳ר, בתמורה ל-125 מ׳׳ש[15].
עפ׳׳י נתונים שהתפרסמו בעתונות הכלכלית[16], הקרקע נרכשה ע׳׳י קרן מרתון מאת חב׳ דלק תעשיות; על הקרקע מצוי מפעל שמנים ׳דלקול׳ שיועתק לאז׳׳ת אחר ובכוונת הקרן לקדם תוכנית לשינוי השימושים בקרקע מתעשייה ולוגיסטיקה למגורים, מסחר ותעסוקה.

נתונים משלימים לעסקת דלק – מרתון:
המקרקעין בשטח של כ-50 דונם כוללים את חלקות 60,63,64,65,75,78 בגוש 3967, ממוקמים במרכז העיר לוד, סמוך לתחנת רכבת לוד מרכז ובסמוך לשכונות הס, גולדברג, פרדס שניר וגני אביב.

להלן ניתוח העסקה מתוך החלטת שמאי מכריע מ.דדון גו׳׳ח 3960/1 מגרשים 109,110,112 תמ׳׳ל 2002ב:

ניתוח עסקה ברח׳ יצחק רבין לוד:

שטח העסקה:

שטח ביעוד תעשיה (תכנית לד/736)	31,051 מ׳׳ר
שטח ביעוד אחסנה פתוחה (תכנית לד/736)	9,974 מ׳׳ר
שטח ביעוד חקלאי (תכנית לד/736)	9,011 מ׳׳ר (בשולי מסילת הברזל)
סה׳׳כ שטח נכס ההשוואה על פי תב׳׳ע	50,036 מ׳׳ר
שטח רשום	50,128 מ׳׳ר

לצורך ניתוח העסקה יובאו בחשבון שטח ביעוד מלאכה ושטח ביעוד אחסנה בלבד 41,025 מ׳׳ר.

סך מחיר העסקה	125,000,000 ₪
תרומת המבנים	36,000,000 ₪ - (12,000 * 3,000)
מחיר ללא תרומת המבנים	89,000,000 ₪

זכויות בניה:

שטח ביעוד תעשייה	31,051 מ׳׳ר
שיעור זכויות בניה	80%
סה׳׳כ זכויות בניה בממכר	24,841 מ׳׳ר

[12] החלטות שמאים מכריעים: דורית פריאל לגו׳׳ח 4344/97 אז׳׳ת רמלה קבעה שווי דונם לתעשייה בסך של 1,400,000 ₪ למועד קובע 5.5.2014, ארז כהן לגו׳׳ח 4341/7,22 אז׳׳ת רמלה קבע שווי דונם לתעשייה בסך של 1,500,000 ₪ למועד קובע 15.12.2019.
[13] החלטה בהשגה ראשונה, שרון שומר גו׳׳ח 4228/28 ו-5548/130 אז׳׳ת ניר צבי.
[14] ראה החלטת שמאי מכריע מרדכי דדון במינוי 1379-2021.
[15] עפ׳׳י דיווח באתר מידע נדל׳׳ן, רשות המיסים.
[16] https://www.calcalist.co.il/real-estate/article/HJ511UtvoO

דוא׳׳ל office@yharon.co.il

העסקה משקפת תמורה של כ-2.5 מ׳₪ ל-1 דונם תעשיה נכון לחודש 6/2021, עפ״י חישוב:

שטח בדונם	יעוד	אקוו׳	סה״כ אקוו׳
31	תעשיה	100%	31.00
10	אחסנה פתוחה	40%	4.00
9	חקלאי	7%	0.63
50			35.63
תמורה מיוחסת לקרקע			₪ 89,000,000
תמורה ל-1 דונם תעשיה, במעוגל			₪ 2,500,000

שווי לדרכים ומסילת ברזל

בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, קיבלתי את הקביעה כי שווי לדרך/ מסילת ברזל 10% משווי תעשיה בסביבה.

דוא״ל office@yharon.co.il

8.3 מצב קודם: הפחתה לגודל

שמאי הצדדים חלוקים בהשפעה שיש להיקף שטח המגרש על שוויו במצב תכנוני קודם, כמפורט:

זיהוי המקרקעין	שטח ביעוד תעשיה בדונם	מקדם שומת משיבה	שומת מבקשת
4024/254	16.696	0.85	אין לבצע הפחתה לגודל, בלוגיסטיקה ואחסנה קיים יתרון לגודל.
4024/258	3.03	0.98	
4024/259	0.155	1	
4024/654	1.382	1	
5915/3	4.543	0.97	
5915/4	5.473	0.96	
5915/5	3.004	0.98	
5915/6	8.499	0.94	
5915/13	0.605	1	
5915/14	1.003	1	

הכרעה:

בהתאם לאמור בס' 9.3, השווי המיוחס למקרקעין במצב קודם משקף שימושים לתעשיה.
קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה התואמת את העקרונות שעמדו בבסיס טבלת הקצאה ואיזון לתכנית 2002/ב, שיש להביא בחשבון התאמה לגודל.

להלן פירוט מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בטבלת הקצאה ואיזון (ס' 6.1 לחוו"ד דניאלה פז):

שטח מגרש בדונם	מקדם התאמה לשטח מגרש
1	100%
2	97.5%
3	96.3%
4	95.0%
5	93.8%
6	92.5%
7	91.3%
8	90%
9	90%
10	87.5%
12	80%
14	80%
16	80%

היות ולא קיים מסד נתונים המאפשר זיהוי מובהק של השפעת שטח המגרש על שוויו ולמעריך קיים שק"ד נרחב יחסית, קיבלתי את מקדמי ההפחתה שקבעה שמאית המשיבה המקלים עם המבקשת, בהשוואה למקדמי ההפחתה שנקבעו בטבלת איזון לתכנית 2002/ב.

דוא"ל office@yharon.co.il

8.4 אומדן שווי מצב תכנוני קודם:

קביעת שווי מצב קודם תערך ב-2 חלופות:

חלופה א

שווי 2.5 מ' ₪ לדונם תעשיה ע"ב עסקה מיום 9.6.2021 בגו"ח 3967/60:

תאור	שטח	שווי דונם	מקדם אקוו'	סה"כ
תעשיה	44.354	₪ 2,500,000	1	₪ 110,890,000
מס"ב ודרך	0.639	₪ 2,500,000	0.1	₪ 160,000
סה"כ	44.99			₪ 111,100,000

חלופה ב

ע"ב קביעת שמאי מכריע במתחם טלרד:

שווי תעשיה	₪	2,800,000
שווי מסילת ברזל/דרך	₪	280,000

גוש	חלקה	ייעוד	שטח בדונם	התאמה לגודל	שווי 1 דונם	סה"כ שווי
4024	254	תעשיה	16.696	0.85	₪ 2,800,000	₪ 39,736,480
		מסילת ברזל	0.230	1.00	₪ 280,000	₪ 64,400
4024	258	תעשיה	3.03	0.98	₪ 2,800,000	₪ 8,314,320
		מסילת ברזל	0.084	1.00	₪ 280,000	₪ 23,520
4024	259	תעשיה	0.155	1.00	₪ 2,800,000	₪ 434,000
4024	654	תעשיה	1.382	1.00	₪ 2,800,000	₪ 3,869,600
5915	3	תעשיה	4.543	0.97	₪ 2,800,000	₪ 12,338,788
		מסילת ברזל	0.105	1.00	₪ 280,000	₪ 29,400
		דרך	0.059	1.00	₪ 280,000	₪ 16,520
5915	4	תעשיה	5.437	0.96	₪ 2,800,000	₪ 14,614,656
		מסילת ברזל	0.092	1.00	₪ 280,000	₪ 25,760
		דרך	0.021	1.00	₪ 280,000	₪ 5,880
5915	5	תעשיה	3.004	0.98	₪ 2,800,000	₪ 8,242,976
		מסילת ברזל	0.048	1.00	₪ 280,000	₪ 13,440
5915	6	תעשיה	8.499	0.94	₪ 2,800,000	₪ 22,369,368
5915	13	תעשיה	0.605	1.00	₪ 2,800,000	₪ 1,694,000
5915	14	תעשיה	1.003	1.00	₪ 2,800,000	₪ 2,808,400
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			44.99			₪ 114,600,000

סיכום

מתקבל שווי מצב קודם בממוצע בין חלופות התחשיב

שווי חלופה א	₪ 111,100,000
שווי חלופה ב	₪ 114,600,000
ממוצע	₪ 112,850,000

דוא"ל office@yharon.co.il

9. מצב חדש: מגרשים 106,107,111 בתכנית תמ"ל/2002/ב

9.1 כללי

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש:

מגרש	שטח מגרש	יעוד	שווי בשומת משיבה	שווי בשומת מבקשת
106	2,205	מסחר ותעסוקה	₪ 18,530,000	₪ 13,250,000
107	5,394	מגורים, מסחר, תעסוקה ומב"צ	₪ 77,710,000	₪ 58,890,000
111	7,674	מגורים, מסחר, תעסוקה ומב"צ	₪ 103,980,000	₪ 73,710,000
סה"כ			₪ 200,220,000	₪ 145,850,000

עיקר הסוגיות שבמחלוקת:
ערכי שווי, עלות עודפת לחניה ת"ק והשפעתה על שווי למסחר ומשרדים, פריסת מכירות על פני זמן, העמסת ש"ש לא סחירים, הפחתה לעירוב שימושים, השבחה לניוד ש"ש לעיקרי, עלות בניית מב"צ, הפחתה עקב קירבה לתוואי רכבת והפחתה לחשש מזיהום בקרקע.

9.2 שווי זכויות בניה למגורים

שווי זכויות בניה למגורים בשומות הצדדים:

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת
שווי זכויות בניה (1 מר"מ) למגורים בסיס	₪ 3,300	₪ 3,000
עירוב שימושים	- 10%	- 5%
אי וודאות בהקשר לטיפול בקרקע מזוהמת	-	- 5%
הפחתה לגודל	-	- 5%
שווי זכויות בניה זמינות למגורים (מגרש 107)	₪ 3,000	₪ 2,570
קירבה לתוואי מסילת הרכבת ולקיר האקוסטי (מגרש 111)	-	- 5%
שווי זכויות בניה זמינות למגורים (מגרש 111)	₪ 3,000	₪ 2,440

נתונים לקביעת שווי שנמצאו רלוונטים למטרת השומה:

בשומות שנערכו בגוש 4024 בלוד נקבע שווי זכויות בניה למגורים, כמפורט:

תאור	החלטת ש.מ. מ.דדון	שומה לדו"ח כספי י.ספקטור	החלטת ש.מ. א.גלן	החלטת ש.מ. ד.שיחור
תכנית	תמל/2002/ב	תמל/2002/ב	תמל/2002/א	תמל/2002/א
מגרשי תמורה	112 ,110 ,109	112 ,110 ,109	101 ,100	104 ,102
מיקום	מתחם טלרד	מתחם טלרד	שכונת רמט	שכונת רמט
מועד קובע	8.12.2020	5.7.2021	30.8.2020	30.8.2020
שווי מר"מ מגורים, זמין	₪ 2,750	₪ 2,900	₪ 2,800 (*)	₪ 2,800 (*)

דוא"ל office@yharon.co.il

תאור	החלטת ש.מ. מ.דדון	שומה לדו"ח כספי י.ספקטור	החלטת ש.מ. א.גלן	החלטת ש.מ. ד.שיחור
שטח דירתי (כולל ממ"ד)	110 מ"ר	110 מ"ר	110 מ"ר	110 מ"ר
שווי קרקע ליח"ד (ממוצע)	₪ 302,500	₪ 319,000	₪ 308,000	₪ 308,000
צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	כ-46 יח"ד	כ-46 יח"ד	כ-55 יח"ד[17]	כ-53 יח"ד[18]
קומות, בינוי ושימושים	25 ק' למגורים, מסחר, תעסוקה ומב"צ			

(*) משווי זכויות בניה למגורים בתמ"ל 2002/א נקבעה הפחתה של 20% למורכבות פרוייקט (פינוי בינוי), סה"כ 2,240 ₪.

נתוני התכנון של דירות המגורים במגרשים נשוא השומה:

סעיף	מגרש 107	מגרש 111
שטח מגרש	5,394 מ"ר	7,942 מ"ר
כמות יח"ד	258 יח"ד	362 יח"ד
צפיפות	48 יח"ד לדונם	46 יח"ד לדונם
שטח דירתי ממוצע	103 מ"ר	104 מ"ר
קומות	25	25
שימושים	מגורים, מסחר, תעסוקה ומב"צ	מגורים, מסחר, תעסוקה ומב"צ

מתוך מכלול הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים ושנבחנו על ידי, מצאתי שיש לאמץ את קביעת השמאי המכריע מ.דדון בהחלטתו במתחם טלרד, בהתאמות הנדרשות.

במגרשים 109,110,112 (מתחם טלרד) זכויות הבניה מאפשרות הקמת יח"ד בשטח 110 מ"ר (עיקרי + ממ"ד), בשומה מכרעת נקבע שווי ז.ב. זמינות למגורים בסך 2,750 ₪/ מ"ר מבונה דירתי ובסה"כ כ-302,500 ₪ קרקע ליח"ד.

היות וזכויות הבניה במגרשים 107,111 שבנדון מאפשרות הקמת יח"ד בשטח ממוצע של כ-103.5 מ"ר (עיקרי + ממ"ד), מצאתי שיש לקבוע את שווי זכויות הבניה בכפוף ליחוס שוליות לשטח העודף (ביטול שוליות), בסך 2,850 ₪ / מ"ר מבונה דירתי וכ-295,000 ₪ קרקע ליח"ד.

בהתחשב בקרבה היחסית של מגרש 111 לתוואי מסילת הרכבת ועל הצד הזהיר,
יערך תחשיב השומה לשטחי מגורים במגרש 111 על בסיס שווי של 2,800 ₪ / מ"ר מבונה דירתי.

[17] 464 יח"ד במגרשים בשטח 8.4 ד'.
[18] 312 יח"ד במגרשים בשטח 5.84 ד'.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.3 שווי זכויות בניה למסחר ותעסוקה

שמאי הצדדים ערכו את תחשיבי השומה על בסיס שווי זכויות בניה לשטחים עיקריים כמפורט:

מסחר עיקרי : 6,500 ₪/ מ״ר מבונה

תעסוקה עיקרי : 1,100 ₪/מ״ר מבונה

הערכים לעיל נקבעו בשומת המשיבה בגישת החילוץ.
עמדת שמאי המבקשת שערכים אלו לא מגלמים את העלות העודפת של בניית חניה תת קרקעית ויש לקזז את העלות העודפת בגין הקמת חניה תת קרקעית.
בנוסף חלוקים שמאי הצדדים בקביעת השווי שיש לייחס לשטחי שירות, השפעת המיקום בסמוך למס״ב, הפחתה לגודל וחשש לזיהום קרקע.

להלן ערכי השווי לזכויות בניה למסחר ותעסוקה המתקבלים בשומות הצדדים לאחר גילום כל הרכיבים שהובאו בחשבון[19]:

זכויות בניה אקוו׳ למסחר ותעסוקה:

מקדם אקוו׳	1	0.5	0.2		0.17	0.08	0.03		
יעוד	מסחר				תעסוקה				סה״כ שטח אקוו׳
מגרש	עיקרי	שירות	ניו״ד ש״ש	סה״כ	עיקרי	שירות	ניו״ד ש״ש	סה״כ	למסחר ותעסוקה
106	1670	550	550	2055	9070	2950	2950	1884	3939
107	2080	690	690	2563	2080	685	685	433	2996
111	2150	1960	1960	3522	2150	1965	1965	597	4119
סה״כ									11054

שווי מ״ר מבונה עיקרי זמין למסחר ותעסוקה בשומות הצדדים:

	מבקשת			משיבה		
מגרש	שווי ז.ב. מסחר ותעסוקה	עיקרי מסחר	עיקרי תעסוקה	שווי ז.ב. מסחר ותעסוקה	עיקרי מסחר	עיקרי תעסוקה
106	17,727,782 ₪	4,500 ₪	762 ₪	24,787,600 ₪	6,292 ₪	1,065 ₪
107	14,693,253 ₪	4,904 ₪	830 ₪	18,846,330 ₪	6,290 ₪	1,064 ₪
111	15,432,128 ₪	3,747 ₪	634 ₪	24,233,384 ₪	5,884 ₪	996 ₪
סה״כ	47,853,163 ₪	4,329 ₪	733 ₪	67,867,314 ₪	6,140 ₪	1,039 ₪

מתקבל כי השווי המיוחס בפועל בשומות הצדדים לזכויות בניה זמינות:

1. מר״מ מסחר עיקרי : מבקשת 4,330 ₪, משיבה 6,140 ₪

1 מר״מ תעסוקה עיקרי : מבקשת 733 ₪, משיבה 1,039 ₪

[19] שווי אקוו׳ של תעסוקה 1100/6500 = 0.169 ממסחר

דוא״ל office@yharon.co.il

נתוני השוואה למסחר ומשרדים

על מנת לקבוע שווי זכויות בניה למסחר ותעסוקה במקרקעין, בחנתי את קביעת השווי בשומות המפורטות:

שומה במקרקעין הנדון

בשומת מקרקעין מקיפה מיום 15.3.2022 המצורפת לדיווח חב' אאורה השקעות בע"מ לרני"ע, נקבע שווי זכויות בניה זמינות למסחר ומשרדים במגרשים 106,107,111 למועד קובע 31.12.2021:

מסחר : 7,200 ₪/מ"ר ברוטו (עיקרי ושרות)

משרדים : 1,800 ₪/ מ"ר ברוטו (עיקרי ושרות)

הערכים נקבעו על בסיס אומדני שווי ובגישת החילוץ[20], ושווי זכויות המבקשת נאמד כדלקמן:

	שימוש	עיקרי	שירות	סה"כ		
סה"כ	מסחר	5,900 מ"ר	3,200 מ"ר	9,100 מ"ר		
	תעסוקה	13,300 מ"ר	5,600 מ"ר	18,900 מ"ר		
חלק החברה	מסחר	9100				
	תמורה במסחר	250				
	תעסוקה	18900				
שווי מ"ר מבונה	מסחר	7,200 ₪				
	תעסוקה	1,800 ₪				
שווי	מסחר	7200	x	8850	=	63,720,000 ₪
	תעסוקה	1800	x	18900	=	34,020,000 ₪
סה"כ						97,740,000 ₪
היטל השבחה מסחר		9100	x	1440	=	13,104,000 ₪
היטל השבחה תעסוקה		18900	x	360	=	6,804,000 ₪
דמי שינוי ייעוד וניצול, ר' תחשיב להלן [1]						2,378,041 ₪
שווי הנכס במעוגל						**75,450,000** ₪

שומת במתחם טלרד

בשומה מכרעת שנערכה במגרשים 109,110,112 נקבע שווי זכויות בניה למסחר בגישת החילוץ, בגילום עלות עודפת של חניון ת"ק והתאמה לגודל, בסך 6,890 ₪/מר"מ עיקרי למועד 8.12.2020,

התאמה משטח רשום לשטח ברוטו הכולל קירות פנים חוץ לפי מקדם 0.9	18,439.9 ₪
בניכוי יזמות מרכיב היזמות 20% (על הצד הזהיר, רוב העסקאות הינם ממבנים בבניה ותיקה)	15,411.6 ₪
בניכוי אומדן עלות הבניה למ"ר	(-) 7,759 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה עיקרי	**7,652** ₪
התאמה לגודל והיקף הפרויקט לפי מקדם 0.9	**6,890** ₪

בשומה מכרעת שנערכה במגרשים 109,110,112 נקבע שווי זכויות בניה לתעסוקה בגישת החילוץ, בגילום עלות עודפת של חניון ת"ק, בסך 870 ₪ / מר"מ עיקרי למועד 8.12.2020,

שווי מ"ר בנוי ברוטו בגמר מלא	**9,500** ₪
בניכוי מרכיב היזמות (20%)	7,916.7 ₪
בניכוי אומדן עלות הבניה	(-) 7,047 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה	870 ₪

[20] בס' 15.1 לשומה צויין כי לוד היא עיר מעורבת המצויה באשכול סוציו אקונומי 4. כיום מצויה העיר בהליך של פיתוח הן במסגרת הליכי התחדשות עירונית והן בבניה של שכונות חדשות. מרכז העיר בה מצוי המתחם צפוי להתחדשות מעמיקה בשנים הקרובות. הנתונים הנוגעים לעסקאות בקרקע למסחר ותעסוקה מעטים. לפיכך, נעשתה בחינה ביחס לנתונים משומות שונות.

דוא"ל office@yharon.co.il

בשומת מקרקעין מקיפה מיום 30.6.2021 המצורפת לדיווח חב' רוטשטין נדל"ן בע"מ לרני"ע, נאמדו שווי זכויות בניה זמינות למסחר ומשרדים במגרשים 109,110,112 למועד קובע 5.7.2021:

מסחר : 4,465 ₪ למ"ר עיקרי,

תעסוקה : 1,330 ₪ למ"ר עיקרי,

הערכים נקבעו בגישת החילוץ, מגלמים עלות הקמת חניה תת קרקעית, ש"ש והפחתה לגודל (5%-).

סיכום

שווי זכויות בניה למסחר ותעסוקה

בהעדר נתוני עסקאות המאפשרות קביעת ערכים ע"י השוואה ישירה, האומדנים לקביעת שווי זכויות בניה במתחם תמ"ל 2002ב נערכו בגישת החילוץ וע"י השוואה עקיפה.

לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים, מצאתי שהערכים בהחלטת השמאי המכריע מ.דדון במתחם טלרד, קרובים ביותר לשקף את שווי זכויות הבניה במקרקעין הנדון.

בהתאם יערך תחשיב השומה על בסיס הערכים שנקבעו בשומה מכרעת במגרשים 109,110,112 בהתאמות הנדרשות, עקב שונות ביחס נטו/ ברוטו (העמסת שטחי שירות).

העמסת שטחי שירות במסחר ותעסוקה

בשומה מכרעת במתחם טלרד, הובאו בחשבון שטחי שירות למסחר ותעסוקה, כמפורט:

מסחר: 30% משטח עיקרי במקדם 0.5, תעסוקה: 20% משטח עיקרי במקדם 1.

במגרשים במתחם טלרד זכויות בניה לש"ש בהיקף של 60%-70% משטח עיקרי, ויש ליחס להם שוליות; במגרשים 106, 107 זכויות בניה לש"ש כ-33% מעיקרי ובמגרש 111 זכויות בניה לש"ש כ-91% מעיקרי. להלן חישוב העמסת ש"ש למסחר ותעסוקה במגרשים במתחם טלרד וש.ה.ל:

מתחם	מגרש	ז.ב. מסחר			ז.ב. תעסוקה		
		עיקרי	שירות	העמסת ש"ש	עיקרי	שירות	העמסת ש"ש
ש.ה.ל	106	1,670	550	33%	9,070	2,950	33%
	107	2,080	690	33%	2,080	685	33%
	111	2,150	1,960	91%	2,150	1,965	91%
	סה"כ	5,900	3,200	54%	13,300	5,600	42%
טלרד	109	1,860	1,075	58%	2,040	1,175	58%
	110	2,145	1,480	69%	3,445	2,385	69%
	112	2,690	1,580	59%	2,790	1,645	59%
	סה"כ	6,695	4,135	62%	8,275	5,205	63%

שווי שטחי שירות למסחר:

במגרשים 106,107 יובאו בחשבון ש"ש מותרים במקדם 0.5.

במגרש 111 בו הוקצו ש"ש בהיקף של כ-91% מעיקרי, אימצתי את קביעת השמאי המכריע מ.דדון ותחושב העמסת ש"ש של 30% במקדם 0.5.

שווי שטחי שירות לתעסוקה:

במגרשים 106,107 יובאו בחשבון ש"ש מותרים במקדם 0.5.

במגרש 111 בו הוקצו ש"ש בהיקף של כ-91% מעיקרי, אימצתי את קביעת השמאי המכריע מ.דדון ותחושב העמסת ש"ש של 20% במקדם 1.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.4 ניוד ש"ש לעיקרי

התכנית מאפשרת המרת ש"ש לעיקרי בכל תא שטח בהיקף שלא יעלה על 20%. יתאפשר ניוד זכויות בין תאי שטח בתוך מתחם או"ח העונה ל-2 תנאים: שטח למגורים ינויד כנגד היקף שטח דומה בין תאי השטח ומימוש זכויות מנוידות למגורים יותנה במימוש הזכויות לתעסוקה ולהיפך באמצעות התניית היתר בהיתר.

מסחר: תותר המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר, ובתנאי ששטחי המסחר יוצמדו ויהיו מחוברים למסחר בקומת הקרקע.
תתאפשר המרת שטחי מסחר לשטחי תעסוקה.

תעסוקה: תתאפשר המרת שטחי מגורים לתעסוקה בהיקף מקסימלי של המבנה הגדול ביותר בכל מבנן. אין בס' זה לאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים.

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת השווי שיש ליחס לזכויות אלו בהתחשב באי ודאות,
שמאית המשיבה קבעה הפחתה של 20% (מקדם 0.8),
שמאי המבקשת קבע הפחתה של 50% (מקדם 0.5).

הכרעה: מצאתי לנכון לאמץ את קביעת השמאי המכריע מ.דדון במתחם טלרד, שיש לייחס לזכויות לניוד שווי של 70% משווי זכויות בניה זמינות.

9.5 פריסת מכירות על פני זמן והפחתה לגודל

עמדת שמאי המבקשת כי יש לחשב הפחתה בשיעור של 5% עבור פרויקט בהיקף של 620 יח"ד מתוך 2,400 יח"ד מתוכננות באזור שלא מאופיין ברמת ביקוש גבוהה.
לוד עיר מעורבת ולא דומה לפריפריה רגילה באזור המרכז. שוק הנדל"ן בלוד אינו יכול להכיל כמות כזו של יח"ד למכירה מיידית, במיוחד שטחי תעסוקה ומסחר, ולראיה טרם הוחל בבניה.

עמדת שמאית המשיבה כי יזמים בהיקפים גדולים מוכרים דירות ושטחים לתעסוקה ומסחר טרם הוצאת היתרי בניה. המושג של פריסת מכירת הדירות קיבל בשנים האחרונות צורה שונה והיזמים מוכרים בזמן מצוצמם מהעבר. האזור משתנה ויש ביקוש ועליות מחירים בלוד.

הכרעה: תחשיב השומה נערך על בסיס ערכים שנקבעו בשומה מכרעת במתחם טלרד (מגרשים 109,110,111) הכולל זכויות בניה ל-960 יח"ד, כך שהערכים בבסים התחשיב מגלמים את היקף הפרוייקט והיצע הדירות.

9.7 עלות הקמת מבני ציבור

א) עפ"י הוראות תמ"ל/2002/ב במגרשים 107,111 הוקצו שטחים בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, אשר ירשמו על שם הוועדה המקומית, כמפורט:
מגרש 107: 1,100 מ"ר עיקרי+ 490 מ"ר שטחי שרות, סה"כ 1,590 מ"ר
מגרש 111: 1,285 מ"ר עיקרי+ 515 מ"ר שטחי שרות, סה"כ 1,800 מ"ר,
הצדדים חלוקים בשאלה האם יש להפחית את עלות בניית שטחים אלו (מטלה ציבורית) משווי זכויות הבניה של מגרשים 107,111.

בתחשיב שומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הקמת מב"צ כמפורט:
מגרש 107: 7,950,000 ₪ (1,590 מ"ר * 5 א'₪/מ"ר)
מגרש 111: 9,000,000 ₪ (1,800 מ"ר * 5 א'₪/מ"ר + 12 חניות * 96א'₪ למ"ח).

בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון עלויות הקמה של מבנים ומוסדות ציבור.

דוא"ל office@yharon.co.il

ב) בס' 11 להחלטת ועדת ערר לו/8060/1021 נקבע כי בעניין המטלות הציבוריות המוטלות על בעל המקרקעין מכוח התוכנית, תבוצע ההפחתה מבסיס ההשבחה בהתאם למוסכם בהסכם הפיתוח.

ג) הסכם להקמת מבני ציבור נחתם בין בין עיריית לוד והחברה הכלכלית לוד ל-אאורה לוד יזמות בע"מ ואאורה תעשיות מרכז בע"מ ביום 29.8.2023.

<u>להלן ההוראות שנמצאו רלוונטיות לתחשיב השומה:</u>

3.1. במסגרת וכחלק מהקמת מבני היזם, **היזם יתכנן ויקים, בעצמו ועל חשבונו עבור המזמין את המצב"רים** אשר ישולבו כחלק בלתי נפרד ממבני היזם, הכל בהתאם לאמור בהסכם זה ולדרישות המזמין כמפורט להלן:

3.1.1. בתא שטח 1070, תכנון והקמת מצב"רים בניצול של עד מלוא זכויות הבניה על פי התכנית, הכוללים:

3.1.1.1. שטח בנוי אשר לא יפחת מ-120 מ"ר ברמת מעטפת שיכלול 2 לובי כניסה, 2 חדרי מדרגות ו-2 פירי מעליות.

3.1.1.2. יתרת ניצול מלוא זכויות הבניה ברמת מעטפת.

3.1.2. בתא שטח 1110, תכנון והקמת מצב"רים בניצול של עד מלוא זכויות הבניה על פי התכנית הכוללים:

3.1.2.1. שטח בנוי אשר לא יפחת מ-1,256 מ"ר ברמת מעטפת שיכלול 2 כיתות גן, 6 כיתות מעון, לובי כניסה, חדר מדרגות ומעלית.

3.1.2.2. שטח חצרות הגן יהיה בהתאם לתקן הנדרש ע"י משרד החינוך/תמ"ת לכיתות הגן והמעון. לכיתות הגן וכיתות המעון תהיה יציאה ישירה לשטח החצרות אשר יהיו צמודים אליהם.

3.1.2.3. יתרת ניצול מלוא זכויות הבניה יהיה ברמת מעטפת.

3.1.3. למצב"רים האמורים לעיל, יוצמדו מקומות חניה לפי תקן של חניה אחת לכיתת גן/מעון וחניה אחת נוספת ל-60 מ"ר מבונה עבור יתרת שטח המצב"ר, אשר ימוקמו בחניון התת קרקעי (להלן: "**חניות העירייה**") יובהר כי העירייה תהיה רשאית להפחית את מספר חניות העירייה בהתאם לשיקול דעתה.

10.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי הסכומים המפורטים להלן, יופחתו מבסיס ההשבחה הסופי (משווי מצב חדש):

10.2.1. עלות הקמת המצב"רים וחניות העירייה: יובהר כי לצורך ההכרה בעלויות העבודות להקמת המצב"רים כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, עלות ביצוע העבודות תחושב על פי סך של 3,500 ₪ בתוספת מע"מ לכל מטר מצב"ר ברמת מעטפת לפי שטח ברוטו. בנוסף, עלות כל חניה תת קרקעית שתוקצה לעירייה על ידי היזם תחושב בהתאם לסכום הנ"ל לפי מפתח של 43 מ"ר לחניה – קרי 147 אש"ח בתוספת מע"מ לכל חניה.

10.2.2. יובהר כי סכומים אלו הינם סופיים ומוחלטים וכוללים את כל הוצאות היזם בגין האמור ובכלל זאת כל מטלות היזם האמורות בהסכם זה.

10.2.3. היזם ישתף פעולה עם העירייה לצורך קבלת מימון עלות העבודות להקמת המצב"רים על ידי משרדי הממשלה ו/או כל גורם מממן ציבורי בהתאם למקובל לצורך האמור.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.8 קרבה לתוואי הרכבת (מגרשים 106,111)

תחום תכנית תמ"ל 2002/ב סמוך למסילת לוד - ראש העין ולמסילת לוד - ת"א.

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שווי זכויות הבניה במגרשים 106, 111 הממוקמים בסמוך לתוואי הרכבת. עמדת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% עקב ניראות הקיר האקוסטי המתוכנן, סיכון לקרינה אלקטרומגנטית (מסילה חשמלית), ייקור עלויות בניה (בניה אקוסטית) ובמישור הפסיכולוגי הרתעת קונים מרכישת נכס הפונה לתוואי הרכבת; יש להביא בחשבון שהקרבה למסילה ולא לתחנה. שמאי המבקשת לא הציג תימוכין לקביעתו.

עמדת שמאית המשיבה כי הקרבה לקווי תחבורה מעלה את ערך המקרקעין. סביר כי המבנים שיוקמו על המגרש לא ייבנו בקו אפס. בין המבנים לרכבת יחצוץ פארק רחב ידיים.

הכרעה:
עמדת שמאי המבקשת כי סמיכות המגרשים לתוואי המסילה תביא לפגיעה של 5% בשווי זכויות הבניה לא נתמכה בנתונים ולכן קשה לבחון טענה זו לגופה.

עם זאת היות עפ"י הוראות תמ"ל 2002/ב מצויים מגרשים 106,111 באזור לבחינת מיגון דירתי, הבאתי בחשבון, על הצד הזהיר, בקביעת שווי זכויות בניה למגורים במגרש 111 את השפעת הקרבה לתוואי מסילת הרכבת כמפורט בס' 9.2.

9.9 זיהום בקרקע

המקרקעין הנדון מזוהים כמתחם שה"ל ששימש מאז שנות ה-50 של המאה ה-20, לפעילות תעשיה אווירית. שמאי הצדדים חלוקים בשאלה האם יש לקבוע הפחתה משווי מצב חדש, עקב אי ודאות וחשש מזיהום בקרקע.

עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% היות וקיים חשש לזיהום בעקבות הפעילות התעשייתית בעבר. הטיפול בקרקע מזוהמת נדרש כתנאי למתן היתר בניה ובמצב חדש הבינוי מחייב בנייה ת"ק. ההפחתה אינה חלה ב-2 מצבי התכנון היות שבמצב הקודם לא נדרשה בניה בתת הקרקע.

עמדת שמאית המשיבה כי סוג הקרקע ומאפייניה לא השתנו בעקבות אישור תכנית תמ"ל/2002ב במאגרי המידע לא אותרו אינדיקציות לזיהום ועמדת המבקשת לא מעוגנת בחוו"ד מומחה.

הכרעה:
בס' 6.3 לתקנון תמ"ל/2002ב צוין כי תנאי להיתר בניה במגרשים החשודים בזיהום יהיה טיפול בקרקע או לחילופין פטור מהמשך טיפול באישור הגורם הסביבתי המוסמך.
בנספח דו"ח סביבה[21] צוין כי ממצאי סקר היסטורי בשטח התכנית מעלים חשש פוטנציאל לזיהום הקרקע ומומלץ לבצע סדרת קידוחים, דגימות קרקע וגזי קרקע; עוד צוין, כי מתחם שה"ל אושר בשנת 2003 ע"י המשרד להגנת הסביבה כנקי לאחר ביצוע חקירת קרקע אך פסולת בניין הכוללת אסבסט ושאריות של שריפת פסולת המצויים בשטח מעלים חשד בינוני לקיומו של זיהום בתת הקרקע. בס' 6.4 להוראות תכנית לד/מק/2002/ב[22] צוין כי תנאי להיתר בניה במגרשים החשודים בזיהום יהיה טיפול בקרקע או לחילופין פטור מהמשך טיפול באישור הגורם הסביבתי המוסמך.
בנספח מסמך סביבה לתב"ע[23] צוין כי לא תותר שום פעילות בשטח התכנית עד לקבלת מכתב שחרור מהמשרד להגנת הסביבה.

[21] סקר היסטורי לבחינת פוטנציאל זיהום קרקע במתחמים הס גולדברג, 9/2018, נערך ע"י אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ.
[22] תכנית לד/מק/2002/ב אושרה ביום 16.1.2024, אין בה כדי להשפיע על שווי המקרקעין במועד הקובע לתכנית תמל/2002/ב.
[23] מסמך סביבה לתב"ע 3/2022 (עדכון 10/2022) נערך ע"י חברת פיתוח סביבה וקיימות בע"מ.

דוא"ל office@yharon.co.il

ממכלול מסמכי התכניות לא ניתן לקבוע האם קיים זיהום בקרקע ומהו השלכות הזיהום ככל שקיים. אציין כי המתחם לא כלול בסקר קרקעות מזוהמות באתר המשרד להגנת הסביבה ובחוות דעת שמאי מקרקעין[24] המצורפת לדו"חות כספיים של חב' אאורה השקעות בע"מ לא נקבעה הפחתה לרכיב זה.

מכל מקום, היות שאימצתי את קביעת שמאי הצדדים שיש להביא בחשבון במועד הקובע דחיה למימוש של 5 שנים בשיעור היוון של 6%, עמדתי שאין להביא בחשבון הפחתה נוספת עקב חשש מזיהום בקרקע.

במועד הקובע 12/2020 שיעורי הריבית במשק נמוכים ועפ"י סקר השמאי הממשלתי שיעור התשואה בנכסים מניבים (בנויים) למסחר ומשרדים בגבולות של כ-7%,
בהתאם, חישוב דחיה למימוש זכויות בניה בקרקע שאין בה רכיב פחת, בשיעור היוון של 6%, מגלם להבנתי רמת סיכון גבוהה יחסית, כולל סיכון להמצאות זיהום.

10. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כמפורט:

10.1 השבחה במקרקעין חושבה עקב אישור תכנית תמ"ל/2002ב למועד קובע 8.12.2020.

10.2 החלטת ועדת ערר לו/8060/1021.

10.3 עלות 'מטלה ציבורית' להקמת מבני ציבור בהתאם להסכם מיום 29.8.2023.

10.4 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

10.5 מיקום המקרקעין בעיר לוד.

10.6 המצב התכנוני התקף ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

10.7 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

[24] שומת מקרקעין מקיפה מיום 15.3.2022

דוא"ל office@yharon.co.il

11. תחשיב השומה

11.1 שווי מצב קודם

קביעת שווי מצב קודם תערך ב-2 חלופות:

חלופה א

שווי 2.5 מ' ₪ לדונם תעשיה ע"ב עסקה מיום 9.6.2021 במסגרתה נמכרה קרקע בגו"ח 3967/60:

תאור	שטח	שווי דונם	מקדם אקוו'	סה"כ
תעשיה	44.354	₪ 2,500,000	1	₪ 110,890,000
מס"ב ודרך	0.639	₪ 2,500,000	0.1	₪ 160,000
סה"כ	44.99			₪ 111,100,000

חלופה ב

שווי תעשיה	₪	2,800,000
שווי מסילת ברזל/דרך	₪	280,000

גוש	חלקה	ייעוד	שטח בדונם	התאמה לגודל	שווי 1 דונם	סה"כ שווי
4024	254	תעשיה	16.696	0.85	₪ 2,800,000	₪ 39,736,480
		מסילת ברזל	0.230	1.00	₪ 280,000	₪ 64,400
4024	258	תעשיה	3.03	0.98	₪ 2,800,000	₪ 8,314,320
		מסילת ברזל	0.084	1.00	₪ 280,000	₪ 23,520
4024	259	תעשיה	0.155	1.00	₪ 2,800,000	₪ 434,000
4024	654	תעשיה	1.382	1.00	₪ 2,800,000	₪ 3,869,600
5915	3	תעשיה	4.543	0.97	₪ 2,800,000	₪ 12,338,788
		מסילת ברזל	0.105	1.00	₪ 280,000	₪ 29,400
		דרך	0.059	1.00	₪ 280,000	₪ 16,520
5915	4	תעשיה	5.437	0.96	₪ 2,800,000	₪ 14,614,656
		מסילת ברזל	0.092	1.00	₪ 280,000	₪ 25,760
		דרך	0.021	1.00	₪ 280,000	₪ 5,880
5915	5	תעשיה	3.004	0.98	₪ 2,800,000	₪ 8,242,976
		מסילת ברזל	0.048	1.00	₪ 280,000	₪ 13,440
5915	6	תעשיה	8.499	0.94	₪ 2,800,000	₪ 22,369,368
5915	13	תעשיה	0.605	1.00	₪ 2,800,000	₪ 1,694,000
5915	14	תעשיה	1.003	1.00	₪ 2,800,000	₪ 2,808,400
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			44.99			₪ 114,600,000

סיכום: מתקבל שווי מצב קודם בממוצע בין חלופות התחשיב

שווי חלופה א	₪ 111,100,000
שווי חלופה ב	₪ 114,600,000
ממוצע	₪ 112,850,000

דוא"ל office@yharon.co.il

11.2 שווי מצב חדש

מגרש 106	עיקרי	שירות	מקדם ש"ש	שטח אקו'	שווי מר"מ	סה"כ שווי
מסחר	1,670	550	0.5	1,945	₪ 6,890	₪ 13,401,050
תעסוקה	9,070	2,950	0.5	10,545	₪ 870	₪ 9,174,150
סה"כ שווי ז.ב.	10,740	3,500				₪ 22,575,200

ניוד 20% מש"ש	ז.ב.לניוד	מ.ודאות				
מסחר	550	0.20	0.70	0.50	38.50	₪ 6,890	₪ 265,265
תעסוקה	2,950	0.20	0.70	0.50	206.50	₪ 870	₪ 179,655
סה"כ ש"ש לניוד							₪ 444,920
סה"כ שווי מגרש 106 זמין							₪ 23,020,120

מגרש 107	עיקרי	שירות/ ממ"ד	מקדם ש"ש	שטח אקו'	שווי מר"מ	סה"כ שווי
מגורים 258	23,478	3096	1.0	26,574	₪ 2,850	₪ 75,735,900
מסחר	2,080	690	0.5	2,425	₪ 6,890	₪ 16,708,250
תעסוקה	2,080	685	0.5	2,423	₪ 870	₪ 2,107,575
מב"צ מטלה ציבורית	1,100	490		1,590	-₪ 4,095	-₪ 6,511,050
סה"כ שווי ז.ב.	28,738	17,015				₪ 88,040,675

ניוד 20% מש"ש	ש"ש	ז.ב.לניוד	מ.ודאות				
מגורים	12,054	0.20	0.70	0.90	1,519	₪ 2,850	₪ 4,328,591
מסחר	690	0.20	0.70	0.50	48.30	₪ 6,890	₪ 332,787
תעסוקה	685	0.20	0.70	0.50	47.95	₪ 870	₪ 41,717
סה"כ ש"ש לניוד							₪ 4,703,095
סה"כ שווי מגרש 107 זמין							₪ 92,743,770

מגרש 111	עיקרי	שירות/ ממ"ד	מקדם ש"ש	שטח אקו'	שווי מר"מ	סה"כ שווי
מגורים 362	33,304	4,344	1.0	37,648	₪ 2,800	₪ 105,414,400
מסחר העמסת ש"ש 30%	2,150	645	0.5	2,473	₪ 6,890	₪ 17,035,525
תעסוקה העמסת ש"ש 20%	2,150	430	1.0	2,580	₪ 870	₪ 2,244,600
מב"צ מטלה ציבורית	1,285	515		1,800	-₪ 4,095	-₪ 7,371,000
סה"כ שווי ז.ב.	38,889	21,585				₪ 117,323,525

ניוד 20% מש"ש	ש"ש	ז.ב.לניוד	מ.ודאות				
מגורים	12,801	0.20	0.70	0.90	1,613	₪ 2,800	₪ 4,516,193
מסחר	1,960	0.20	0.70	1.00	274.40	₪ 6,890	₪ 1,890,616
תעסוקה	1,965	0.20	0.70	1.00	275.10	₪ 870	₪ 239,337
סה"כ ש"ש לניוד							₪ 6,646,146
סה"כ שווי מגרש 111 זמין							₪ 123,969,671

דוא"ל office@yharon.co.il

סיכום שווי מצב חדש

מגרש	שווי זמין	דחיה ל-5 שנים ב-6%	שווי במועד הקובע
106	₪ 23,020,120	74.73%	₪ 17,202,000
107	₪ 92,743,770	74.73%	₪ 69,304,000
111	₪ 123,969,671	74.73%	₪ 92,637,000
סה"כ	₪ 239,733,561		₪ 179,143,000

11.3 השבחה

שווי מצב חדש	₪ 179,143,000
שווי מצב קודם	₪ 112,850,000

השבחה	₪ 66,293,000
היטל השבחה	₪ 33,146,500

12. השומה

לאור האמור, ההשבחה החלה בזכויות המבקשת במקרקעין (מגרשי תמורה 106,107,111),
עם אישור תמ"ל/2002/ב למועד קובע 8.12.2020, כמפורט:

השבחה	-	₪ 66,293,000
היטל השבחה (50%)	-	₪ 33,146,500

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום ההיטל יוצמד למדד המחירים לצרכן, או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

באתי על החתום,

_____

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

יעל הרון שמאית מקרקעין * רשיון מס' 599 YAEL HARON

דוא"ל office@yharon.co.il