ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

21 בנובמבר 2024
מספר מנוי: 1502-2024
מספרנו: 1328

לכבוד
המבקשים, אביעד ונחלה הניג
באמצעות השמאים
אורן גרנית וליאור איתן
lioreitan1983@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב לוד
באמצעות השמאים
צבי וקשטוק ואשר בן ישי
asher_by@zahav.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 4543, חלקה 196, תת חלקה 14 רחוב אילת 11, דירה 13, שכונת גבעת הזיתים, לוד

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורה של תכנית תמל/2013.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועד הקובעים לחישוב ההשבחה הינו 30/06/2022, מועד תחילתה[2] של תכנית תמל/2013.

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 19/11/2024.

2.3 ביום 03/11/2024 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים[3]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] ביום 02/04/2024 נמכר הנכס הנדון תמורת 1,630,000 ₪.
[2] בהתאם למועד הפרסום לאישור בעיתון (15/06/2022), המאוחר ממועד הפרסום לאישור בילקוט הפרסומים (09/06/2022).
[3] בדיון השתתפה גם טל פרי, שמאית הוועדה המקומית לוד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	דירת מגורים בבית משותף המיועדת להריסה במסגרת פרויקט פינוי בינוי
גוש	4543
חלקה	196
תת חלקה	14
שטח החלקה	883 מ"ר
שטח בנוי בתת החלקה	104.83 מ"ר (בהתאם לנסח ותשריט הבית המשותף), 110.52 מ"ר (בהתאם להיתר מספר 2039 מיום 21/05/1989)
חלק ברכוש המשותף	53/764
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב אילת 11, דירה 13, שכונת גבעת הזיתים, לוד

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב אילת 11, בשכונת גבעת הזיתים, במרכז העיר לוד.

רחוב אילת הינו רחוב פנימי בשכונה. השכונה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה בגובה 4 קומות, לצד בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים. בסמוך לנכס המרכז המסחרי של העיר, בית משפט וקניון.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור החלקה הבניין והנכס</u>

חלקה 196 בגוש 4543 בשטח 883 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית, עם חזית מזרחית לרחוב אילת.

על החלקה בית מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 16 יח"ד. חלק מהדירות בבניין הורחבו.

הנכס הנדון מהווה דירה עורפית צפונית, בקומה רביעית בבניין, בשטח של כ- 110 מ"ר.

בהתאם לתמל/2013, הבניין כלול במתחם להתחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי, כאשר עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון, הוקצו לבעלי הנכס הנדון, 1.14% מהזכויות במגרש 101 בתכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית לד/416</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2483 מיום 30/11/1978.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון ביעוד מגורים ג', עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- מספר קומות - 4.
- אחוז בניה לקומה - 30% (סה"כ 120% ב- 4 קומות).
- קווי בנין - חזית - כמסומן בתשריט (4 מ'), אחורי - 3 מ', צדדי - 4 מ'.

5.1.2 <u>תכנית לד/1004</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4873 מיום 18/04/2000.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בגגות שטוחים, לכל דירה בקומה העליונה, בהתאם לעיקרי ההוראות כמפורט:

- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ' (מדוד בחלל הפנימי).
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה, כרשום בלשכת המקרקעין, או בהעדר רישום, עפ"י הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש[4] - תמל/2013

דבר אישורה של התכנית פורסם ביי"פ מספר 10581 מיום 09/06/2022.

התכנית מהווה תכנית להתחדשות עירונית ב"מתחם אילת", במסלול פינוי-בנוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית, המשלבת שטחי מסחר ומשרדים, שטחי ציבור ומרחב ציבורי פתוח. בתכנית מוצע פינוי של 209 יח"ד קיימות והקמת 815 יח"ד בשילוב שטחי משרדים, מסחר ומוסדות ציבור, בבניינים שגובהם הכולל נע בין 8 ל- 25 קומות.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, במסגרתה הוקצו למבקשים 1.14% מהזכויות במגרש 101, ששטחו 6,521 מ"ר.

להלן הזכויות שהוגדרו במגרש 101:

שימוש	מעל הכניסה הקובעת		שטח שירות מתחת כניסה קובעת	מספר קומות		מספר יח"ד
	עיקרי	שירות		מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	
מגורים	24,180 מ"ר	10,035 מ"ר				292 (1)
משרדים	23,525 מ"ר	9,410 מ"ר				
מסחר	1,610 מ"ר	245 מ"ר				
סה"כ	52,819 מ"ר (2)	19,690 מ"ר	26,220 מ"ר (3)	25	4	

(1) מתוכן תותר הקמתן של 15 דיוריות[5].

(2) לרבות שטחי מרפסות.

(3) חלק מהשטחים התת קרקעיים במגרש 101 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת-ממדי לטובת קומת חניה ציבורית, והם ירשמו במסגרת מגרש תלת-ממדי 101A.

5.3 רישוי

- היתר בניה מספר 247 מיום 13/11/1972, להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם מקלט עליון. סה"כ 16 יח"ד.
- היתר בניה מספר 2039 מיום 21/05/1989, עבור תוספת מגורים עבור 16 יח"ד. בהתאם להיתר הבניה שטח הנכס הנדון 110.52 מ"ר.
- היתר בניה מספר 2016246 מיום 24/10/2019, לבניית חדר על גג משותף (שאינו מוצמד בטאבו לדירה) עבור דירה 15 בקומה ד' בבניין הנדון. בישיבת רשות הרישוי מספר 2020014 מיום 16/11/2020, אושרה בקשה לביטול ההיתר.

6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
תמל/2013	₪ 399,894	₪ 0

[4] בהתאם לשומת המשיבה המבקשים רכשו את הזכויות בנכס ביום 21/12/2020.

[5] חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד. שטח דיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר. שטח יח"ד הכוללת דיורית לא יפחת מ- 120 מ"ר (כולל ממ"ד).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

כללי

- המצב הקודם, הינו דירת מגורים ותיקה + זכויות בניה לא מנוצלות.
- המצב החדש, הינו חלק יחסי במגרש המיועד למגורים, מסחר ומשרדים. בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון שצורפו לתכנית תמל/2013, לנכס הנדון הוקצו 1.14% ממגרש מספר 101.
- בהתאם לפס"ד בית המשפט העליון (בר"מ 1621/18), שווי מצב קודם כולל מע"מ ושווי מצב חדש אינו כולל מע"מ.
- הנכס הנדון אינו ממוקם בתחום שכונת שיקום[6].

דחיה

- הובאה בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון 6%, למימוש המצב החדש. הדחיה מגלמת את החיכוך בין הדיירים בעלי המגרש במצב החדש, ואת החיכוך עקב הצורך בהקמת מרתף חניה משותף למגרש 101 ו- 601. הובאה בחשבון תרומת הנכס הקיים בתקופת הדחיה, בהתאם לדמי השכירות הראויים (3,800 ₪ לחודש, 5.5 שנים, 3.5%).
- ביסוס לתקופת הדחיה שהובאה בחשבון, ניתן לראות בסקירה חלקית של תכניות להתחדשות עירונית בסביבה, כמפורט:
  - תכנית פינוי בינוי מספר 406-0488072 במתחם הציונות, אושרה בחודש דצמבר 2019, כאשר הבקשה למימוש אושרה בוועדה בחודש יולי 2022.
  - תכנית פינוי בינוי תמל/2002א במתחם הס-גולדברג, אושרה בחודש אוגוסט 2020, כאשר היתר הריסה ניתן בחודש פברואר 2022.
  - תכנית פינוי בינוי מתחם חרמון-גלבוע מספר 406-0845198, אושרה בחודש נובמבר 2021, כאשר היתר הריסה אושר בחודש דצמבר 2023.
  - תכנית פינוי בינוי תמל/2012 במתחם שלמה המלך, אושרה בחודש דצמבר 2022, ונכון למועד עריכת השומה, נפתח תיק רישוי למימוש מתחם 3 בתכנית.
- ראוי לציין כי מאחר שערכי השווי הבסיסיים מבוססים על תוצאות מכרזי רמ"י, מקדם הדחיה אמור לבטא את משך הזמן למימוש בפרויקטים של התחדשות עירונית העודף על משך הזמן למימוש במגרשים נשואי ההשוואה. עיון בתיקי הרישוי מעלה, כי משך הזמן הממוצע ממועד הזכיה במכרזים ועד לפתיחת תיק רישוי, עומד על כשנה וחצי.

[6] כביסוס, הוצגה מפה של אזורי שכונות השיקום בלוד, ומכתב נלווה של משרד הבינוי והשיכון בנושא.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי מצב קודם

- הנכס הנדון נרכש ביום 21/12/2020, טרם אישורה של התכנית הנדונה, תמורת 1,100,000 ₪, ונמכר ביום 02/04/2024, לאחר אישור התכנית, תמורת 1,630,000 ₪. בהתאמת עסקת הרכישה לזמן, מתקבל שווי מצב קודם בגבולות של 1,220,000 ₪. העסקה בנכס הנדון מגלמת את כלל מאפייניו, לרבות מיקומו בקומה האחרונה והזכויות לתוספת חדר יציאה לגג. עסקת השוואה בנכס נשוא השומה מהווה נתון ראשון במעלה, כפי שגם נקבע בערר 8061/10 **רמי לוי בע"מ נ' הוועדה המקומית חדרה** ובערר 17/13 **נוף ילדות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**.
- בהתאם להלכת "לוסטרניק" ולהחלטה בערר "אינבסטמנטס", יש לנטרל במצב קודם ציפיות הנובעות מהליכי התכנון. במקרה הנדון, מאחר שהתכנית קודמה החל משנת 2020 (החלטה על פרסום הודעה לפי סעיפים 77-78, התקבלה בתאריך 26/02/2020), הרי שהעסקאות במתחם מגלמות ציפיות.
- מניתוח העסקאות שבוצעו במתחם, ביחס לעסקאות שבוצעו בקרבת המתחם מחוץ לקו הכחול של תמל/2013, ניתן ללמוד כי הציפיה לאישור התכנית השפיעה באופן משמעותי על שווי הדירות.

מאחר שלא אותרו עסקאות לדירות דומות בשטחן לנכס הנדון מחוץ לתחום התכנית, ובשל מרכיב השוליות הדרמטי, הובאו בחשבון עסקאות בדירות בתחום התכנית, ללא נטרול מרבית הציפיות.

- הובא בחשבון שווי מצב קודם של 1,270,000 ₪, בהסתמך על עסקאות מכר בנכס הנדון ובנכסים דומים בסביבה, טרם הפקדת התכנית, כמפורט:

גו"ח	כתובת	תאריך	מחיר מכירה	שטח
4543/196	אילת 11	25/04/2021	950,000 ₪	103 מ"ר
4543/10	אילת 3	13/04/2021	1,140,000 ₪	104 מ"ר
4543/9	אילת 5	10/03/2021	1,230,000 ₪	104 מ"ר
4543/11	אילת 1	29/12/2020	1,360,000 ₪	103 מ"ר
4543/196	אילת 11	21/12/2020	1,100,000 ₪	104 מ"ר

עסקאות ההשוואה מגלמות זכויות בניה לא מנוצלות, לרבות זכויות לחדר גג. הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של כ- 7% לשנה[7].

בהתאם לעסקאות השוואה ובהתאם למקובלות שמאיות, שווי דירה בקומה האחרונה של בניין משותף ותיק, נמוך משמעותית משווי דירה בקומה שאינה אחרונה. למרות זאת ועל הצד הזהיר, לא נלקחה בחשבון הפחתה למיקום הנכס הנדון בקומה אחרונה.

[7] שמאי המבקשים טענו בתגובה כי מקדם ההתאמה לזמן שהביאה בחשבון המשיבה, אינו תואם את עליית המחירים בתקופה 2020-2022, בה עליית המחירים היתה גבוהה יותר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי מצב חדש

- הובא בחשבון שווי של 5,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים, בהסתמך על ניתוח מכרזי רמ"י למגרשי מגורים בעיר[8] בשנים 2021-2022, כמפורט:

מספר מכרז	שטח עיקרי למגורים	שטח עיקרי למסחר	סה"כ שטח אקו' סחיר	סה"כ מחיר רכישה (*)	שווי מ"ר סחיר	מקדם מיקום	שווי מתואם למ"ר סחיר
142/2021	37,080 מ"ר	1,200 מ"ר	42,600 מ"ר	275,155,329 ₪	6,459 ₪	0.90	5,813 ₪
6/2022	24,500 מ"ר	630 מ"ר	28,286 מ"ר	240,741,608 ₪	8,511 ₪	0.75	6,383 ₪
6/2022	22,300 מ"ר		25,024 מ"ר	237,853,784 ₪	9,505 ₪	0.75	7,129 ₪
143/2021	18,400 מ"ר	630 מ"ר	21,430 מ"ר	195,890,796 ₪	9,141 ₪	0.75	6,856 ₪
143/2021	18,400 מ"ר	810 מ"ר	21,610 מ"ר	192,222,494 ₪	8,895 ₪	0.75	6,671 ₪
63/2021	17,670 מ"ר	400 מ"ר	20,350 מ"ר	155,389,277 ₪	7,636 ₪	0.80	6,109 ₪
63/2021	15,438 מ"ר	600 מ"ר	18,030 מ"ר	129,993,371 ₪	7,210 ₪	0.80	5,768 ₪
ממוצע							6,390 ₪
שווי ממוצע בהתאמה למורכבות והיקף הפרויקט (מקדם 0.90)							**5,751 ₪**

(*) מגלם מטלה ציבורית.

הערות

- מכרז 142/2021 מתייחס למתחם הממוקם בסמיכות לנכס הנדון, דומה במאפייניו לנכס הנדון ונערך בסמיכות למועד הקובע. למרות זאת, הובאה בחשבון עבורו הפחתה של 10%.
- על הצד הזהיר לא נלקחה בחשבון התאמה לזמן, למרות עליית המחירים שחלה במהלך שנת 2022.
- שמאי המשיבה הציגו סקר נוסף שערכו לעסקאות מכר דירות חדשות בעיר לוד (שכונת נופי בן שמן), במהלך שנת 2022, לפיו סביר לאמוד את ערכי השווי למ"ר בנוי במתחם הנדון, למועד הקובע, בגבולות של 20,000 ₪, כך שבחילוץ מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה כוללת בסך 8,200 ₪ למ"ר, מתקבל שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה.

- הובא בחשבון שווי של 1,700 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למשרדים ושווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר, בהסתמך על הנתונים כמפורט:
  - עסקה מיום 02/04/2019 בה נרכשו חלקות 73-71 בגוש 3978.

להלן ניתוח העסקה, בהתאם לזכויות עפ"י תכנית לד/מק/4/214:

שטח המגרש	23,881 מ"ר
שטח עיקרי תעסוקה	32,257 מ"ר
מקדם שווי	1.00
שטח אקו'	32,257 מ"ר
מחיר העסקה	67,000,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	**2,077 ₪**

[8] הובאו בחשבון כלל מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד למגורים בבניה רוויה, המיועדים לשיווק בשוק החופשי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- עסקה מיום 21/06/2021 בה נמכרו שטחי משרדים בהיקף 869 מ"ר ברוטו, ברחוב בעל התניא 12. להלן ניתוח העסקה:

מחיר העסקה			₪ 11,992,500
שטח ברוטו			869 מ"ר
מס' חניות	12	₪ 50,000	₪ 600,000-
תמורה לשטח משרדים			₪ 11,392,500
תמורה למ"ר ברוטו			₪ 13,110
בחילוץ רווח יזמי (1.20)			₪ 10,925
עלות בניה בסיסית			₪ 4,800-
גילום עלויות עקיפות (1.20)			₪ 5,760-
גילום מרתפי חניה (1.05)			₪ 6,048-
גילום עלות גמר (1,600 ₪)			₪ 7,648-
יתרה לקרקע			₪ 3,280
בהתאמה למורכבות והיקף הפרויקט (0.90)			₪ 2,950
בהתאמה לשטח נטו (1.20)			**₪ 3,540**

- ניתוח מכרז רמ"י 147/2022 למגרשים 902, 903, עפ"י תכנית תמל/1087, למועד החלטה 31/08/2022:

מס' מגרש	902	903
מחיר זכיה	₪ 17,555,556	₪ 7,556,720
עלות פיתוח	₪ 36,371,612	₪ 19,034,091
מטלה ציבורית	₪ 1,800,000	
סה"כ מחיר רכישה	₪ 55,727,168	₪ 26,590,811
שטח המגרש	7,164 מ"ר	3,956 מ"ר
זכויות בניה אקו' תעסוקה (מקדם 1.0)	18,060 מ"ר	10,080 מ"ר
זכויות בניה אקו' מסחר (מקדם 3.5)	3,290 מ"ר	560 מ"ר
סה"כ שטח אקו'	21,350 מ"ר	10,640 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,610	₪ 2,499
בהתאמה למיקום (0.75)	₪ 1,960	₪ 1,870
ממוצע	₪ 1,915	
בהתאמה למורכבות והיקף עסקה (0.90)	**₪ 1,700**	
שווי מ"ר מבונה למסחר (מקדם 3.5)	**₪ 6,000**	

- עסקאות מכר לשטחי מסחר בעיר, בהתאם לשומה מכרעת של מרדכי דדון למתחם "טלרד", על פיהן מתקבל שווי ממוצע של כ- 20,500 ₪ למ"ר בנוי (בניכוי תרומת החניה לשווי).

להלן תחשיב החילוץ לשווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר עיקרי בנוי למסחר	₪ 20,500
בחילוץ רווח יזמי (1.20)	₪ 17,083
עלות בניה בסיסית	₪ 4,800-
גילום עלות עקיפה (1.20)	₪ 5,760-
גילום שטחי שירות (1.15)	₪ 6,624-
גילום מרתפי חניה (1.15)	₪ 7,618-
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,470
בהתאמה למורכבות והיקף הפרויקט (0.90)	**₪ 8,520**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>עלויות הריסה ופינוי</u>

- בשומה שנערכה לבדיקת כלכליות הפרויקט הנדון לפי תקן 21, יש פירוט של השטחים הבנויים בכל החלקות. בהתאם לכך נגזר כי השטח הרלוונטי שיש להביא בחשבון להריסה ופינוי עבור המימוש במגרש 101 הינו 6,568 מ"ר.
- הובאו בחשבון עלויות הריסה על הצד הזהיר, שכן עלות ההריסה מתקזזת עם החיסכון באגרות.
- בהתאם למחירון דקל מהדורת 3.2022, עלות הריסת מבנה בן 3-5 קומות בשלמות, בשטח כולל של מעל 200 מ"ר, עומדת על 195 ₪ למ"ר[9].

<u>מטלה ציבורית</u>

- כידוע, סוגיית הפחתת מטלה ציבורית "ורטיקלית", במקרה בו לא נקבעה בתכנית זהות החייב בעלות הקמת השטח הציבורי, אינה ברורה די הצורך.
- בהחלטה בערר 8046/21, נקבע כי בעיני הקונה הסביר, למטלה ציבורית לא צריכה להיות השפעה על שווי המקרקעין, שכן לנגד עיניו עומדות 2 אפשרויות. האחת, שהרשות המקומית תישא בעלות ההקמה. השניה, שבעל הזכויות יישא בעלות ההקמה ובמועד ההפקעה הוא יפוצה בגין השקעתו. ביסוס נוסף לכך ניתן למצוא בשומה מכרעת של מרדכי דדון למתחם "טלרד" (גו"ח 4024/256,257,492,653).
- למרות האמור לעיל, ועל הצד הזהיר, בהינתן היקף המטלה הציבורית ביחס להיקף הפרויקט, הונח כי הקונה הסביר יעדיף לבצע בעצמו את המטלה הציבורית ברמת מעטפת, ולהעבירה לידי הרשות המקומית ללא תמורה.
- הובא בחשבון כי במסגרת הקמת הפרויקט, נדרשת הקמת קומת חניה תת קרקעית לשימוש ציבורי, בשטח המגרשים 101 ו- 601. על הצד הזהיר, לא הובאה בחשבון האפשרות להסבת שטחי חניה תת קרקעית לשטחים סחירים.
- בהתאם למחירון דקל נכון למועד הקובע, עלות הקמת מרתף חניה הינה בסך 2,400 ₪ למ"ר[10].

[9] הערת הח"מ: בתחשיב הביא בחשבון עלות של 350 ₪ למ"ר.
[10] הערת הח"מ: בתחשיב הביא בחשבון עלות של 2,500 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם - דירת מגורים ותיקה			
שווי מצב קודם			₪ 1,270,000
שווי מצב חדש - חלק יחסי בתא שטח 101			
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר מגורים	27,684 מ"ר	₪ 5,500	₪ 152,262,000
שטח עיקרי תעסוקה	23,525 מ"ר	₪ 1,700	₪ 39,992,500
שטח עיקרי מסחר	1,610 מ"ר	₪ 6,000	₪ 9,660,000
הריסה ופינוי	6,568 מ"ר	₪ 350-	₪ 2,298,800-
חניה ציבורית	7,908 מ"ר	₪ 2,500-	₪ 19,770,000-
שווי כזמין			₪ 179,845,700
מקדם דחיה (6 שנים, 6%)			70.50%
שווי בדחיה			₪ 126,784,122
חלק יחסי בהקצאה			1.14%
שווי חלק יחסי לנכס			₪ 1,445,300
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			₪ 224,594
שווי מצב חדש			₪ 1,669,894
השבחה			**₪ 399,894**

7.2 עמדת המבקשים

- למרות שנקבע בשומות מכריעות בסביבה, מקדם 0.80-0.90 בגין מורכבות הפרויקט, הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.98, שכן בגישה "הכלכלית / גישת אשדר", ישנם מקדמים רבים הגורמים לעיוות הנתונים. ההפחתות הנוספות בגין מטלות ציבוריות, פינוי ודחיה, מגלמות כבר חלק ממורכבות הפרויקט.
- העובדה כי לא נחתם הסכם בין בעלי החלקה לבין יזם, על מנת לממש את זכויות הבניה במגרש 101, מלמדת על מורכבות הפרויקט ומהווה אינדיקציה לפרק הזמן שיידרש להתחלתו, ככל שבכלל יתממש. במצב חדש יש מושע של עשרות בעלים, כאשר עסקאות ההשוואה אינן מגלמות זאת, כך שאין כאן כפל הפחתה.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי הדחיה שהביאו בחשבון, מגלמת כבר את המושע ואת מורכבות הפרויקט.

- האופן המיטבי לחישוב ההשבחה במקרה של תכנית "פינוי בינוי", הוא שימוש משולב בגישת ההשוואה ובגישה הכלכלית/אשדר, כפי שנערך בשומה המכרעת של דנה שיחור, בגבעת הזיתים בלוד (גו"ח 4543/22,28,29). במקרה הנדון, כיוון שאין הסכם מול יזם והתמורות הן באחוז משווי מגרש 101 (כמפורט בטבלאות האיזון), הרי שלא ניתן לאמוד את היטל ההשבחה עפ"י גישת ההשוואה. התמורות לדיירים אינן ברורות בהשוואה בין דירות, כפי שקורה כאשר יש יזם בפרויקט פינוי בינוי, המציע תמורות ברורות לבעלי הזכויות. לאור זאת, ההשבחה תחושב במקרה זה בגישה הכלכלית בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי מ"ר בנוי

- הובא בחשבון שווי של 15,000 ₪ למ"ר בנוי ותיק, בהתאם לניתוח עסקאות מכר דירות טרם מועד פרסום נוסח ההפקדה (07/03/2023)[11], בעלות מאפיינים דומים לנכס הנדון, ובפרט מרחוב אילת, כמפורט:

תאריך	גו"ח	שנת בניה	שטח	קומה	תמורה	שווי למ"ר בנוי
15/03/2022	4543/2	1970	64 מ"ר	2/4	1,175,000 ₪	18,359 ₪
08/02/2022	4543/2	1970	64 מ"ר	4/4	1,050,000 ₪	16,406 ₪
23/11/2021	4543/9	1970	71 מ"ר	2/4	1,300,000 ₪	18,310 ₪
08/11/2021	4543/2	1970	64 מ"ר	1/4	1,150,000 ₪	17,969 ₪
25/04/2021	4543/196	1970	103 מ"ר	1/4	950,000 ₪	9,223 ₪
13/04/2021	4543/8	1970	65 מ"ר	2/4	940,000 ₪	14,462 ₪
22/03/2021	4543/9	1970	71 מ"ר	3/4	1,210,000 ₪	17,042 ₪
10/03/2021	4543/9	1970	104 מ"ר	3/4	1,230,000 ₪	11,827 ₪
15/02/2021	4543/3	1970	65 מ"ר	1/4	1,130,000 ₪	17,385 ₪
08/02/2021	4543/9	1970	65 מ"ר	3/4	1,230,000 ₪	18,923 ₪
04/01/2021	4543/2	1970	64 מ"ר	3/4	870,000 ₪	13,594 ₪
29/12/2020	4543/11	1970	103 מ"ר	1/4	1,360,000 ₪	13,204 ₪
30/11/2020	4543/2	1960	73 מ"ר	3/4	1,040,000 ₪	14,247 ₪
21/10/2020	4543/2	1970	63 מ"ר	2/4	1,010,000 ₪	16,032 ₪
21/10/2020	4543/7	1970	102 מ"ר	2/4	1,100,000 ₪	10,784 ₪
14/05/2020	4543/196	1970	104 מ"ר	2/4	1,380,000 ₪	13,269 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע						**15,000 ₪**

עסקאות ההשוואה אינן כוללות דירות בקומה 4 (עליונה), על מנת לנטרל את נושא תוספות הבניה של חדרי היציאה לגג, שחלקם נבנו בהיתר וחלקם נבנו ללא היתר. בהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם 0.90 על מנת להתאים את השווי לקומה עליונה ללא מעלית, כך שהתקבל שווי של 13,500 ₪ למ"ר בנוי.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כמפורט:

- ❖ חלק מהעסקאות עליהן התבססו שמאי המבקשים בוצעו לאחר הגשת התכנית, וללא הבחנה בשטח הדירות.
- ❖ מניתוח העסקאות בשומת המבקשים, עולה כי התמורה הממוצעת לדירות בשטח רשום של 60-70 מ"ר, עומדת על כ- 16,600 ₪ למ"ר, בעוד שהתמורה הממוצעת לדירות בשטח רשום של 102-104 מ"ר, עומדת על כ- 11,600 ₪ למ"ר.

[11] על מנת לנטרל את השפעת התכנית על שווי הנכס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי הזכויות לחדר יציאה לגג

- הובא בחשבון כי בתת חלקה 15 הסמוכה לנכס הנדון, נבנו מדרגות חדר יציאה לגג, כולל חדר קטן בשטח של כ- 4 מ"ר, הרשום ברישום הבית המשותף. בשנת 2016 פורסמה הקלה לטובת מימוש זכויות הבניה לחדר היציאה לגג, אך זו לא מומשה. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון את זכויות הבניה של חדרי היציאה לגג גם בנכס הנדון, עפ"י עקרון השימוש המיטבי.
- הובא בחשבון תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, הקובע כי היטל השבחה ייגבה מדירות עליונות בלבד, גם במקרים בהם הגג אינו צמוד ברישום. בהתאם לכך, במצב קודם, הובאו בחשבון זכויות הבניה עפ"י תכנית לד/1004, המאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בדירות עליונות בשטח של כ- 30 מ"ר. עפ"י שומה מכרעת של אורית גלן (גו"ח 4541/50), הובא בחשבון שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה, מקדם 1.20 לחדר היציאה לגג ומקדם 0.70 עבור מושע דחיה ועלויות התאמה.
- תחשיב שווי זכויות הבניה בגג לתת חלקה 14:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
חדר יציאה לגג	30 מ"ר	1.20	36.00 מ"ר
מרפסת גג	15 מ"ר	0.30	4.50 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			40.50 מ"ר
מקדם עלויות התאמה, מושע ודחיה			0.70
מקדם התאמה לקומה עליונה ללא מעלית			0.90
שווי מ"ר מבונה			3,500 ₪
שווי זכויות הבניה לחדר יציאה לגג			**89,303 ₪**

תחשיב שווי מצב קודם

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	110 מ"ר	1.00	110 מ"ר
מרפסת	6 מ"ר	0.50	3 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			113 מ"ר
שווי מ"ר בנוי לאחר התאמה לקומה עליונה			13,500 ₪
סה"כ שווי הדירה ללא זכויות לחדר גג			1,526,175 ₪
שווי הזכויות בגג שאינו צמוד לדירה			89,303 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**1,615,478 ₪**

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין הזכות לחדר יציאה לגג. בהתאם לניתוח עסקאות שבוצעו בבניני שיכון ותיקים בעיר, עולה כי התמורה לדירות בקומה האחרונה, המגלמת זכויות לתוספת חדרי גג, נמוכה מהתמורה לדירות בקומה רגילה. בהינתן גיל הבניין, מצבו התחזוקתי, הצורך בחיזוקים לפי תקן 413 והמורכבות המשפטית (זכויות הבניה שייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין), תרומת שווי הזכויות של חדרי היציאה לגג זניחה, ומתקזזת (אם בכלל) עם ההפחתה בגין מיקום בקומה עליונה ועם האפשרות לתוספת בניה בקומות הנמוכות. בנוסף, בניגוד לטענת שמאי המבקשים, הטענה לתוספת שווי במצב קודם, לדירות בקומה אחרונה בגין הזכויות לחדר יציאה לגג, נטענה מספר פעמים בפני השמאית המכריעה אורית גלן, ונדחתה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

דחיה

- במקרה הנדון, נכון ליום 04/09/2024, לא נחתם הסכם מול יזם בעניין הפינוי בינוי. במצב זה, אין כל וודאות בעניין התמורה הספציפית לכל בעל דירה בתחום התכנית.
- מצב זה משקף חוסר וודאות משמעותי, שהשתקף גם בשומות מכריעות בסביבה[12], בהן נקבעה דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.

שימוש ביניים

- תרומת הנכס הקיים לשווי במצב חדש, מתייחסת לערכי השכירות שיתקבלו בתקופת הביניים (תקופת הדחיה ממועד אישור התכנית ועד הריסה לקראת התממשות הפרויקט).
- התחשיב התבסס על חוזה השכירות הקיים בדירה הנדונה כיום[13], ובהתאמה למועד הקובע (יוני 2022), הובאו בחשבון דמי שכירות של 3,800 ₪ לחודש.
- דמי השכירות חושבו לתקופת ביניים של 9.5 שנים ובשיעור היוון 4%, כך שמתקבל שווי שימוש ביניים בסך 354,312 ₪.

עלות המטלה הציבורית

- שמאי המשיבה חישבו את עלות המטלה הציבורית (חניון ציבורי) עפ"י עלות של 2,500 ₪ למ"ר בלבד, למרות שבהתאם למחירון דקל, העלות הבסיסית (אפריל 2022) לחניון תת קרקעי היא כ- 2,900 ₪ למ"ר. עלות זו אינה כוללת מפוחים ומשאבות בחניון, הנאמדות עפ"י אותו מחירון דקל בסך של 250 ₪ למ"ר.
- בהתאם לשטח חניון של 6,521 מ"ר (עפ"י טבלת האיזון), סה"כ עלות המטלה הציבורית הוא 20,541,150 ₪.

עלויות הריסה ופינוי

- בהתאם להלכת אברמוביץ, במקרה זה יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בחישוב היטל ההשבחה.
- השטחים שיש להרוס עבור המימוש במגרש 101, הינם כמפורט:

גו"ח	שטח בנוי בהיתר
4543/2	5,761 מ"ר
4543/7	1,378 מ"ר
4543/196	1,638 מ"ר
4543/3	8,777 מ"ר
סה"כ	**17,554 מ"ר**

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי נפלה טעות סופר בשומת המבקשים, כיוון שבחלקה 3 בנוי מבנה חד קומתי קטן, ורק חלק קטן מהחלקה כלול במתחם.

[12] לדוגמא: אורית גלן (גו"ח 4024/557), דנה שיחור (גו"ח 4543/22,28,29), דנה שיחור (גו"ח 4024/523).
[13] חוזה מחודש ספטמבר 2023, על סך 3,900 ₪ לחודש למשך שנה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לשומה המכרעת של דנה שיחור (גו"ח 4543/22,28,29), הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 396 ₪ למ"ר, ולאחר התאמה למועד הקובע[14], הובאה בחשבון עלות של כ- 439 ₪ למ"ר. בהתאם לשטח הריסה של 17,554 מ"ר, התקבלה עלות הריסה ופינוי בסך 7,698,127 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

ערכי השווי למשרדים ומסחר שהובאו בחשבון ע"י המשיבה מקובלים. עבור מגורים, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה, שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה. השווי שהובא בחשבון ע"י המשיבה בסך 5,500 ₪ למ"ר מבונה מקובל, אולם גם איתו יתקבל כי אין השבחה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב קודם			
שווי מצב קודם			₪ 1,615,500
שווי מצב חדש			
יעוד	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מגורים	24,180 מ"ר	₪ 5,000	₪ 120,900,000
ממ"דים	3,504 מ"ר	₪ 5,000	₪ 17,520,000
משרדים	23,525 מ"ר	₪ 1,700	₪ 39,992,500
מסחר	1,610 מ"ר	₪ 6,000	₪ 9,660,000
סה"כ שווי מגרש 101 כזמין, לפני התאמות			₪ 188,072,500
עלויות הריסה ופינוי			₪ 7,698,127-
עלויות מטלה ציבורית			₪ 20,541,150-
סה"כ שווי חדש כזמין לבניה			₪ 159,833,223
מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט			0.98
מקדם דחיה ומושע (10 שנים, 6%)			0.5584
שווי לאחר דחיה			₪ 87,465,854
חלק יחסי בהקצאה			1.14%
שווי חלק יחסי לנכס			₪ 997,111
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			₪ 354,312
שווי מצב חדש			₪ 1,351,423
השבחה			**₪ 0**

[n] מדד תשומות הבניה מדצמבר 2019 ליוני 2022 (מקדם 1.107).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

שווי הנכס במצב קודם

- הצדדים מסכימים כי שווי מצב קודם הוא שווי דירת המגורים הנדונה. שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי מצב קודם בסך 1,270,000 ₪, בהסתמך על העסקה בנכס הנדון ועסקאות נוספות בנכסים דומים בסביבה (שנים 2020-2021), המגלמות זכויות בניה לא מנוצלות (כולל זכויות לחדרי יציאה לגג), תוך התאמת זמן בשיעור של כ- 7% לשנה. שמאי המבקשים מביאים בחשבון שווי מצב קודם בסך 1,615,500 ₪, בהתאם לשטח האקוויוולנטי בדירה הנדונה ושווי של 13,500 ₪ למ"ר בנוי עפ"י ניתוח עסקאות מכר דירות בסביבה + זכויות לבניית חדרי יציאה לגג, עפ"י מקדמים וערכי שווי בשומה מכרעת של אורית גלן (גו"ח 4541/50).
- אני מקבל את גישת הצדדים כי השווי במצב קודם הוא שווי הדירה הבנויה. הדירה נרכשה ע"י המבקשים ביום 21/12/2020 תמורת 1,100,000 ₪. הרכישה בוצעה בטרם הפקדת תכנית תמל/2013, ולכן ניתן לומר כי אינה משקפת את התכנית המשביחה. לצורך קביעת השווי במצב קודם, נבחנו עסקאות נוספות בדירות בתחום התכנית שנערכו לפני הפקדת התכנית, תוך התאמה למועד הקובע, בהתאם למדד מחירי הדירות (מחוז מרכז) של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. בהתאם לניתוח העסקאות, התקבל שווי הדירה הנדונה במצב קודם, כמפורט:

גוש-חלקה-תת חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
004543-0011-002	12/08/2019	1,330,000 ₪	110 מ"ר	1.3388	16,187 ₪
004543-0010-010	10/10/2019	1,100,000 ₪	112 מ"ר	1.3257	13,020 ₪
004543-0196-006	14/05/2020	1,380,000 ₪	104 מ"ר	1.3088	17,367 ₪
004543-0007-005	18/06/2020	1,100,000 ₪	113 מ"ר	1.3076	12,729 ₪
004543-0196-014 (1)	21/12/2020	1,100,000 ₪	104 מ"ר	1.2716	13,450 ₪
004543-0011-004	29/12/2020	1,360,000 ₪	103 מ"ר	1.2716	16,790 ₪
004543-0009-012	10/03/2021	1,230,000 ₪	117 מ"ר	1.2392	13,028 ₪
004543-0009-011	22/03/2021	1,210,000 ₪	110 מ"ר	1.2392	13,631 ₪
004543-0010-015	13/04/2021	1,140,000 ₪	104 מ"ר	1.2392	13,584 ₪
004543-0196-001	25/04/2021	950,000 ₪	103 מ"ר	1.2392	11,430 ₪
004543-0009-006	23/11/2021	1,300,000 ₪	114 מ"ר	1.1327	12,917 ₪
			ממוצע		14,012 ₪
			סטית תקן		1,893 ₪
			טווח עליון		15,905 ₪
			טווח תחתון		12,119 ₪
			ממוצע בניכוי חריגים משוקלל (2)		13,257 ₪
			שטח הדירה הנדונה		104 מ"ר
			שווי הדירה הנדונה במצב קודם		**1,378,758 ₪**

(1) העסקה בנכס הנדון.

(2) העסקאות שנותרו לאחר ניכוי החריגים, שוקללו כך שעבור העסקה בדירה הנדונה, הובא בחשבון משקל של 50%, שכן שווי הדירה הנדונה משקף באופן מיטבי ומובהק את כלל מאפייני הנכס הנדון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי הנכס במצב חדש

- גישות השומה הרלוונטיות למצב חדש בפרויקט פינוי בינוי, נבחנו בעמ"נ 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'.** בפסק הדין, קבעה כב' השופטת ירדנה סרוסי כי "יש להשיב את הסוגייה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה במתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין". עוד נאמר (סע' 55), "אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי"... "כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה". כלומר, פס"ד אשדר אינו קובע דרך אחת לפיה יש לחשב את ההשבחה, אלא מאפשר גם דרכים אחרות התואמות את הדין.
- במקרה הנדון, שני הצדדים בחרו ב"גישה הכלכלית" בה שווי הנכס במצב חדש מוערך בהתאם לחלקו היחסי מסך שווי הזכויות בפרויקט, ולא ב"גישת ההשוואה" בה שווי הנכס במצב חדש מוערך בהתאם לעסקאות מכר דירות בתחום הפרויקט לאחר אישור התכנית.
- ניתוח מקיף של פס"ד אשדר נערך בערר תא/81077/0721 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל**, בו בוצעה השוואה בין קביעת השווי במצב החדש ב"גישה הכלכלית" לבין "גישת ההשוואה". ועדת הערר קבעה כי כאשר המימוש הוא בדרך של מכר דירה וככל שקיימים נתוני מכר דירות בפרויקט, לאחר אישור התכנית, הרי שהם משקפים נאמנה את השווי במצב חדש, ויש להעדיף את "גישת ההשוואה" על פני הניתוח המורכב ותלוי ההנחות הקיים ב"גישה הכלכלית". ועדת הערר הפנתה לפסיקה ולתקנים בהם נקבע כי ל"גישת ההשוואה" מעמד בכורה, בעוד שתוקפה של ה"גישה הכלכלית" נמוך. עוד הוסיפה הועדה שאין מניעה כי במסגרת יישום שומתו, ייקבע השמאי המכריע, כי די במחירי העסקאות על מנת לבסס את השווי, באופן שאיננו דורש ביסוס נוסף באמצעות גישת שומה נוספת. להבדיל ממכר דירה, ועדת הערר קבעה כי כאשר המימוש הוא בדרך של הוצאת היתר בניה לפרויקט פינוי בינוי ע"י יזם (תואם למקרה אשדר), יש להעדיף את הגישה הכלכלית, שכן "כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם".
- בהחלטת ועדת הערר לו/8036/0724 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד נ' שרה שמש ואח'** (יחד עם עררים נוספים), נדונו עררים על שומות מכריעות לתכנית פינוי בינוי תמל/2012, במיקום סמוך בעיר לוד. הערר נסגר בפשרה, אך ועדת הערר התבקשה ופירטה את עמדתה באשר לאופן חישוב ההשבחה הרצוי במתחמי פינוי בינוי. ועדת הערר התייחסה לפס"ד אשדר, להחלטה בערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' יובל קיכל** ולהחלטת ועדת הערר בעניין כספי. ועדת הערר קבעה כי "הצעד המתבקש הוא להבחין בין מימוש זכויות בעת מכר דירה עליה חלה תוכנית פינוי בינוי לבין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מימוש זכויות בעת הוצאת היתר בנייה מכוח תוכנית הפינוי בינוי (או בעת עריכת שומה מוקדמת מטעם החברה היזמית). להבחנה כזו אין עיגון מפורש בתוספת השלישית לחוק, אשר לא כוונה להתמודד עם רבים מהמודלים התכנוניים הנפוצים כיום". ועדת הערר לא קיבלה את הטענה כי יש לבחון את ההשבחה בהתאם להלכת אליק רון, אלא "כי ניתן לראות את מכר הדירה בפרויקט פינוי בינוי כמימוש חלקי של הזכויות מכוח תוכנית הפינוי בינוי, ואת הוצאת היתר בנייה כמימוש יתרת הזכויות".

- לאור כל האמור לעיל, השווי במצב חדש יבחן בהתאם למחירי דירות בתחום התכנית לאחר אישורה, תוך התאמה למועד הקובע בהתאם למדד מחירי הדירות (מחוז מרכז) של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- בהתאם להכרעתי כי יש להעדיף את "גישת ההשוואה" על פני ה"גישה הכלכלית", מתייתר הצורך לדון במחלוקות שבין הצדדים על מרכיבי תחשיב השווי בגישה הכלכלית.
- בהתאם לניתוח העסקאות, כמצוין לעיל, התקבל שווי הדירה הנדונה במצב חדש, כמפורט:

גוש-חלקה-תת חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
004543-0011-005	24/07/2022	₪ 1,380,000	115 מ"ר	0.9823	₪ 11,788
004543-0011-001	06/09/2022	₪ 1,300,000	103 מ"ר	0.9592	₪ 12,106
004543-0011-016	17/11/2022	₪ 1,400,000	110 מ"ר	0.9620	₪ 12,244
004543-0007-005	20/02/2024	₪ 1,637,000	102 מ"ר	0.9427	₪ 15,130
004543-0196-014 (1)	02/04/2024	₪ 1,630,000	104 מ"ר	0.9362	₪ 14,673
004543-0011-016	28/05/2024	₪ 1,640,000	103 מ"ר	0.9306	₪ 14,817
			ממוצע		₪ 13,460
			סטית תקן		₪ 1,563
			טווח עליון		₪ 15,022
			טווח תחתון		₪ 11,897
			ממוצע בניכוי חריגים משוקלל (2)		₪ 13,865
			שטח הדירה הנדונה		104 מ"ר
			שווי הדירה הנדונה במצב חדש		**₪ 1,441,909**

(1) העסקה בנכס הנדון.

(2) העסקאות שנותרו לאחר ניכוי החריגים, שוקללו כך שעבור העסקה בדירה הנדונה, הובא בחשבון משקל של 50%, שכן שווי הדירה הנדונה משקף באופן מיטבי ומובהק את כלל מאפייני הנכס הנדון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי הדירה במצב חדש	₪ 1,441,909
שווי הדירה במצב קודם	₪ 1,378,758
השבחה	**₪ 63,151**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית תמל/2013 ומימוש זכויות בדרך של מכר, היא כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
30/06/2022	₪ 63,151	₪ 31,576

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il