יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ט' טבת תשפ"ה (9 ינואר 2025)

מינוי מס': 1144-2024

לכבוד:

המבקש	**המשיבה**
מר יוסף רבייב	הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד
באמצעות השמאי אביעד משולם	באמצעות השמאית תמר אברהם
בדוא"ל: aviadmeshulam@gmail.com	בדוא"ל: info@tamarab.co.il

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>חלקה 15 בגוש 5902, מגרש תמורה מס' 116 לפי תמל/2002/ב', לוד</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, וזאת בשל דרישת המבקש לעריכת שומת היטל השבחה, בהתאם להוראת סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.

2. <u>מהות ההשבחה</u>

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תמ"ל/2002/ב'.

3. <u>מועד קובע לשומה</u>[1]

תכנית	מועד קובע
תמל/2002/ב'	8.12.2020

4. <u>פרטי הנכס</u>

נושא	פרטים
מהות הנכס	חלקה ריקה שהוקצו לה זכויות במגרש ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה.
גוש	5902
חלקה	15
שטח החלקה	747 מ"ר.
מגרש תמורה	מגרש מספר 116 לפי תמל/2002/ב'.

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

נושא	פרטים
זכויות קנייניות	חכירה.
מיקום	אזור התעשייה שבשכונת הס בעיר לוד.

חלקה 15 תקרא להלן גם "**מגרש הנכס**" ומגרש 116 יקרא גם: "**מגרש התמורה**".

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 26.8.2024 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם ההזדמנות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס נערך ביום 6.1.2025 ע"י החת"מ, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא באזור תעשיה שבשכונת הס אשר במרכזה של העיר לוד, התחום בין רחוב גולומב מצפון, הרחובות הרב מרדכי אליהו ושלמה המלך ממזרח, רחוב אבו חצירא מדרום ומסילת רכבת ממערב.

הבנייה באזור התעשייה מאופיינת במבני תעשיה ומלאכה ותיקים, בגובה של 1-3 קומות, מוסכים, מחסנים ומשרדים. הפיתוח העירוני בסביבה באיכות בינונית.

המגרש ממוקם בצמוד וממערב לרחוב הרב מרדכי אליהו, והוא במרחק של כ- 20 מ' מדרום למפגשו של רחוב זה עם רחוב א"ד גורדון.

חלף הזכויות הקנייניות במגרש הנכס, הוקצו לבעלים חלקים במגרש תמורה 116, המתוכנן בחלק הצפון-מזרחי של אזור התעשיה, במרחק של כ- 100 מצפון למגרש הנכס, בשטח קרקע הכלוא בין הרחובות גולומב מצפון, הרב מרדכי אליהו ממזרח, המשכו המתוכנן מערבה של רחוב א"ד גורדון מדרום והמשכו המתוכנן צפונה של רחוב משה הס ממערב.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

מגרש הנכס הינו בשטח של 747 מ"ר, צורתו אינה רגולרית, וגבולותיו הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 18.5 מ', ומעברו חלקה 14, שעליה מבנה ותיק הרוס.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 39 מ' והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב הרב מרדכי אליהו.

גבול דרומי, שאורכו כ- 23 מ' ומעברו חלקה 6 בגוש 5906, עליה בנוי חלקו העורפי של מוסך.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גבול מערבי, שאורכו כ- 36 מ' ומעברו חלקה 14 בגוש 5902, וחלקה 2 בגוש 5906 המשמשת כחניה פתוחה לכלי רכב.

במועד הסיור מגרש הנכס אינו מבונה, והוא משמש לחניית כלי רכב.

מגרש תמורה מספר 116, ששטחו לפי תכנית הינו 5,460 מ"ר, צורתו אינה רגולרית, ולו חזית צפונית מתוכננת באורך של כ- 65 מ' לרחוב גולומב, חזית מזרחית מתוכננת באורך של כ- 83 לרחוב הרב מרדכי אליהו, חזית דרומית באורך של כ- 100 להמשכו המתוכנן מערבה של רחוב א"ד גורדון, חזית מערבית באורך של כ- 52 מ' להמשכו המתכונן צפונה של רחוב משה הס.

במועד הסיור, בשטח המתוכנן של מגרש 116 בנויים מספר בתי מגורים ותיקים וחלק ממגרשי משחקים.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מפורטת לד/6/2/א'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1868 מיום 19.10.1972, סימנה את חלקה 15, וכן חלקות נוספות שמצפון לה, כחלק ממגרש 9, ששטחו 5,280 מ"ר, והוא ביעוד של "אזור תעשיה זעירה", שבו מותרת, במגרש מינימלי של 750 מ"ר, בנייה בהיקף של 50% משטח המגרש ובגובה של 22 מ'.

7.2. <u>תכנית מתאר לוד לד/1000</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2544 מיום 14.6.1979, סימנה את מגרש הנכס וסביבתו ביעוד של אזור תעשיה, שבו הבניה המותרת, במגרש מינימלי ששטחו 1,000 מ"ר, הינה 40% לקומה x 3 קומות, ובסך-הכול- 120%.

תכניות מפורטות ותכניות חלוקה (פרצלציה) שניתן להן תוקף ואשר דבר הפקדתן פורסם לפני אישורה של תכנית זו, יישארו בתוקפן.

7.3. <u>תכנית לד/1012</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3683 מיום 30.7.1989 קובעת, שבאזור תעשיה, אחוזי הבנייה המותרים הם 40% או בשלוש קומות 120%.

במקרים בהם לא בנויה קומת קרקע יתאפשר כיסוי קרקע גדול מ- 40% באם ועדה מקומית תמצא שכיסוי זה דרוש למפעל מבחינה תפעולית, ובתנאי מציאת פתרון לבעיות חניה וגינון.

<u>"מצב חדש"</u>

7.4. <u>תמל/2002/ב'- התחדשות שכונת הס</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 9234 מיום 23.11.2020, הינה תכנית מועדפת לדיור, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ושניתן מכוחה להוציא היתרי בנייה, והיא נועדה לפנות מבנים קיימים וליצור מתחם

[2]. יצוין כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עירוני מעורב של מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ופארק עירוני לאורך מסילת הרכבת.

לפי טבלאות האיחוד והחלוקה, לבעלי הזכויות בחלקה 15 הוקצו זכויות בשיעור של 3.495% מהזכויות שבמגרש מספר 116, שהוא במתחם איחוד וחלוקה מספר 7, שטחו 5,460 מ"ר וייעודו מגורים, מסחר ותעסוקה, שהשימושים המותרים בו הינם: מגורים; דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012; מעונות סטודנטים; מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסיים, מרפאות; צרכי ציבור; משרדים ותעשיה עתירת ידע.

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 מגורים, חנייה ותפעול. לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע.

עיקר ההוראות שנקבעו לבינוי ו/או פיתוח הינן כלהלן:

- גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 6 מ'.
- תחויב לפחות קומת מסד אחת ולא יותר מ- 2 בכל מגרש, אשר גובהן לא יעלה על 10 מ'.
- ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח, והמרחק ביניהם יהיה כמפורט בנספח קווי הבניין.
- השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.
- מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.
- לא יותר חיבור מחסן הנמנה כשטח שירות לדירה.
- ככל שהשימוש לצרכי ציבור יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש ע"פ משרד החינוך. החצר תהיה על גג המסד.
- 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.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.
- החניה תהיה תת-קרקעית בלבד. על-אף האמור, תתאפשר חנייה עילית מבונה בקירוי מלא במרכז קומות המסד בלבד, ובתנאי שחזית החנייה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן.
- בתאי שטח 114-116 לא יתאפשרו שימושי מסחר בחזית המזרחית, לאורך רחוב שלמה המלך.

להלן זכויות והוראות בניה שנקבעו בעניינו של מגרש 116:

נתון		הוראה
שטחי מגורים מעל כניסה קובעת	עיקרי	22,344 מ"ר.
	שירות	11,735 מ"ר.
שטחי מסחר מעל כניסה קובעת	עיקרי	1,600 מ"ר.
	שירות	640 מ"ר.
שטחי תעסוקה מעל כניסה קובעת	עיקרי	3,980 מ"ר.
	שירות	1,455 מ"ר.
סה"כ מעל כניסה קובעת	עיקרי	27,924 מ"ר.
	שירות	13,830 מ"ר.
שטחי שירות מתחת כניסה קובעת		10,920 מ"ר.
מס' יח"ד		228
גובה ומספר קומות		25 קומת מעל כניסה קובעת בגובה 87 מ'.

שטחי הבנייה וגובה הבינוי הינם מירביים וייבחנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים עבור חניונים מעבר למפורט לעיל.

קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט ולנספח קווי הבניין.

בנוסף לשטחים העיקריים שלעיל, תותר תוספת של 12 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד.

שטחי הבניה למגורים כוללים שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר. שטחים אלו לא יוצמדו לדירות ספציפיות.

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.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בתאי השטח הכוללים מסחר תתאפשר תוספת שטחי שירות להקמת יציעים וגלריות, בתנאי שהשטח לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחת, בכפוף לתנאים שבמסמך 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 לתעסוקה בכל שטח התכנית.

יתאפשר ניוד זכויות בין תאי שטח בתוך מתחם איחוד וחלוקה, בתנאים המפורטים בתכנית.

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

ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף של 5 מ"ר לכל יח"ד, וכן המרת 12 מ"ר משירות לעיקרי.

בנוסף לשטחים העיקריים המנויים לעיל, תותר בכל מבנה מגורים ביעוד מגורים תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 250 מ"ר עיקרי עילי או תת-קרקעי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירים הבניין.

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי. תקן החניה בפועל ייקבע בעת מימוש התכנית על ידי הועדה המקומית. במגרשים בהם קיים שימוש מסחר תותר חניה תפעולית בקומת הקרקע, בתוך הבינוי.

השימושים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו יהוו שימושים חורגים לתקופה של עד 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו. בסמכות הוועדה המקומית להאריך תוקף לשתי תקופות נוספות, בתנאים המפורטים בתכנית.

בין התנאים למתן היתרי בניה, נכללו התנאים שלהלן:

- אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח למתחם איחוד וחלוקה או לחלקים ממנו, בהתאם להנחיות מהנדס העיר, אשר תכלול הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: בינוי; תשתיות; בניה ירוקה; תיאום ביצוע וסדר הבינוי.
- אישור ועדה מקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, הכוללת הנחיות מפורטות לתא השטח בו מבוקש ההיתר, בין היתר בנושאים הבאים: מספר הבניינים במגרש והעמדתם; תמהיל יח"ד ושימושים; היקף שטחי שירות ושטחים עיקריים; מיקום מקומות החניה.
- בתאי שטח 106, 111, 113, 116- ככל שטרם הוקם הקיר האקוסטי, רישום הערת אזהרה תכנונית לעניין רעש מסילתי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- תנאי למתן היתר בניה למבני מגורים יהיה אישור מסמך אקוסטי שיפרט את פרטי המיגון האקוסטי הנדרש, וחוו"ד מהנדס העיר לפתרון האקוסטי הנדרש.

לפי נספח הבינוי של התכנית, בתא שטח 116 מתוכננים, מעל קומת/ות מסד בגובה של 10 מ', 4 בניינים, אחד בכל פינה של המגרש, בגבהים של 25 קומות, 20 קומות, 15 קומות ו-9 קומות

לפי נספח החניה, בתא שטח 116 נדרש להסדיר 7 מקומות חניה תפעולית ו- 347 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים (205 מקומות למגורים (כולל 23 מקומות לחנית אורחים), 64 מקומות חניה למסחר, 67 מקומות חניה לתעסוקה, 11 חניות נכים).

8. <u>רישוי</u>

במועד הסיור, מגרש הנכס אינו מבונה. לא אותרו מסמכי רישוי שהתירו בניה במגרש הנכס במועד הקובע.

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק ביום 10.9.2023:

גוש	: 5902
חלקה	: 15
מספר ישן	: גוש שומה 3959 חלקות 132-133.
	הנכס נוצר ע"י שטר הסדר מספר 52151/2014 מיום 15.9.2014
שטח חלקה	: 747 מ"ר.
בעלויות	: רשות הפיתוח.

9.2. לפי אישור על רישום זכות בנכס של רמ"י, מיום 6.9.2023, הזכויות בגו"ח 5902/15 רשומות אצל רמ"י על שם: יעקב מטטוב- 142/1000 חלקים; רמי לוי- 125/1000 חלקים; אברהם לוי- 208/1000 חלקים; יעקב רבייב- 242/1000 חלקים; יוסף רבייב- 283-1000 חלקים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך יעשה גם בשומה הנדונה.

באומדן ההשבחה בכל אחד ממצבי התכנון יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס באזור התעשיה שבשכונת הס אשר במרכזה של העיר לוד.

10.2. מאפייני אזור התעשייה והסביבה הקרובה אליו.

10.3. השימושים ושטחי הבנייה המותרים במגרש הנכס ערב אישורה של התכנית, ואלה המותרים במגרש התמורה.

10.4. רמת המחירים בסביבת של מגרש הנכס, בהתאם לשימושים השונים, נכון למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים להכרעה במחלוקות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי ובמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

סכום ההשבחה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקש (₪)
תמל/2002/ב'	8.12.2020	793,217	לא חלה השבחה

11.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

שווי "מצב קודם" נקבע בהתאם לתכניות קיימות.

ב"מצב חדש" הובא בחשבון השווי היחסי של החלקה ממגרש ההקצאה. הובאה בחשבון דחייה של 5 שנים עד למימוש התכנית, בשיעור היוון של 6% המגלם את מורכבות הפרויקט וכדומה.

בתחשיב הובאה בחשבון האפשרות לניוד של עד 20% משטחי שירות לשטחים עיקריים, בהתחשב באי הוודאות בעניינה של המרה זו, מכיוון שמהוראות התכנית לא ניתן להבין האם ניתן יהיה לממש בוודאות את כל ה- 20% או רק חלק.

<u>ערכי שווי</u>

<u>תעשיה</u>

להלן סקר של דמי שכירות מבוקשים לקומת קרקע במבני תעשייה בעיר לוד, לפי אתר יד 2:

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש	דמ"ש למ"ר	דמ"ש בהפחתה למו"מ (0.95)	הערות
אזה"ת צפון	550	22,000	40	38	מחסן כולל חדרי קירור + 150 מ"ר משרדים.
המלאכה	820	34,440	42	40	גובה 6 מ' + ח. תפעולית.
המלאכה	750	24,000	32	30	גובה 5 מ' + ח. תפעולית.
אזה"ת צפון	10,000	400,000	40	38	מבנה אחסנה ותעשיה.
המלאכה	700	24,500	35	33	

מהנתונים שלעיל מתקבלים דמ"ש חודשיים של כ- 35 ₪ למ"ר לתעשיה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן סקר של דמי שכירות מבוקשים לקומת קרקע במבנה תעשייה בעיר רמלה, לפי אתר יד 2:

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש	דמ"ש למ"ר	דמ"ש בהפחתה למו"מ (0.95)	הערות
אזה"ת בקרבת רמלה	1,100	38,500	35	33	מבנה תעשיה בגובה 6/7 מ'.
	1,700	59,500	35	33	מבנה תעשיה ואחסנה בגובה 7/8 מ', וחניה תפעולית משותפת.
אזה"ת רמלה	2,200	70,400	32	30	מבנה תעשיה ואחסנה.

מהנתונים שלעיל מתקבלים דמ"ש חודשיים של כ- 32 ₪ למ"ר לתעשייה.

להלן עסקאות מכר למגרשים ביעוד תעשיה מסביבת הנכס, מאתר מידע נדל"ן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	מחיר מכירה	התאמה לזמן	שווי לדונם
03.10.2017	3979/15	אזה"ת צפון	1,500	2,550,000	1.1	1,870,000
29.03.2018	4341/48	אזה"ת א' רמלה	420	845,000	1.08	2,172,857

זכויות הבניה בשתי העסקאות שלעיל הינם 120% שטח עיקרי, המשקף את הזכויות בנכס הנדון.

להלן ערכי שווי לתעשייה שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה:

- בשומות שערך השמאי המכריע הרצברג בעניינם של נכסים ברחוב המלאכה 4 ו- 8 שבעיר לוד (גו"ח 3992/24-26, גו"ח 3992/24) נקבעו דמי שכירות חודשיים לתעשייה, כולל תעשיה עתירת ידע, של 32 ₪ למ"ר ליום 15.12.2014, ו- 41 ₪ למ"ר נכון ליום 19.8.2019.

- בשומה שערכה השמאית המכריעה פריאל בעניינו של נכס באזור התעשיה א' רמלה (גו"ח 4344/97), נקבע שווי של 1,400,000 ₪ לדונם תעשיה נכון ליום 5.5.2014. זכויות הבניה הן של 120% ב- 3 קומות + 10% שטחי שירות.

- בשומה שערך השמאי המכריע ארז כהן בעניינו של נכס באזור התעשיה ב' רמלה (גו"ח 4341/22,7), נקבע שווי של 1,500,000 ₪ לדונם תעשיה, נכון ליום 15.12.2019. זכויות

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הבניה הן של 120% ב- 4 קומות + 60% שטחי שירות מהשטח העיקרי, ושטחי שירות של 80% מתחת כניסה קובעת.

- בהכרעה בהשגה ראשונה שערך השמאי שרון שומר בעניינו של נכס באזור התעשיה במושב ניר צבי (גו"ח 4229/28 וגו"ח 5548/130), הובאה בחשבון עסקת מכר שנעשתה במושב ניר צבי ביום 15.3.2018. מניתוח העסקה עולה כי שווי דונם תעשיה כולל פיתוח וללא מע"מ הינו כ- 2,200,000 ₪.

ובהתאם לכלל הנתונים שלעיל, קובעת שמאית המשיבה שווי של 2,100,000 ₪ לדונם ביעוד לתעשיה.

<u>מגורים</u>

- לפי תוספת להסכם מכר, שנחתמה ביום 26.11.2018, בין נתנאל גרופ בע"מ (המוכרת) לבין אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ (הקונה), נמכרו הזכויות במגרש 4 וחלק ממגרש 3 לפי תכנית לד/385, וכן כל הזכויות מכוח תכנית זו ותכנית לד/מק/3507 המקנות זכויות ל- 170 יח"ד, וכן הקלות שניתן יהיה לקבל, תמורת סכום של 65,125,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

להלן מלוא זכויות הבנייה הקיימות בהתאם לתכניות לד/385 ו- לד/מק/3507:

מגרש 2 לפי לד/385	
מס' יח"ד	10
שטח דירה ממוצע לא כולל ממ"ד	110
שטח עיקרי	1,100 מ"ר
ממ"ד	120 מ"ר
חדרי יציאה לגג	46 מ"ר
סה"כ שטחי בניה סחירים	1,266 מ"ר

מגרש 3 לפי לד/385	
מס' יח"ד	60
שטח דירה ממוצע לא כולל ממ"ד	110
שטח עיקרי	6,600 מ"ר
ממ"ד	720 מ"ר
חדרי יציאה לגג	138 מ"ר
סה"כ שטחי בניה סחירים	7,458 מ"ר

מגרש 4 לפי לד/מק/3507	
מס' יח"ד	90
שטח דירה ממוצע כולל ממ"ד	107.56
שטח עיקרי	8,600 מ"ר
ממ"ד	1,080 מ"ר
סה"כ שטחי בניה סחירים	9,680 מ"ר

מגרש 5 לפי לד/מק/3507	
מס' יח"ד	16
שטח דירה ממוצע כולל ממ"ד	110.69
שטח עיקרי	1,579 מ"ר
ממ"ד	192 מ"ר
סה"כ שטחי בניה סחירים	1,771 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן ניתוח העסקה ומציאת שווי מ"ר מבונה:

מרכיב	מ"ר	מקדם	מר"א
סה"כ עיקרי וממ"ד	20,175	100%	20,175
חדרי יציאה לגג	184	120%	221
סה"כ מר"א סחיר			20,395.80
תמורה לפי תוספת להסכם מיום 26.11.2018			₪ 65,125,000
שווי למ"ר מבונה דירתי			₪ **3,193.06**

- בהחלטה בהשגה ראשונה בעניינו של נכס בשכונת אחיסמך בלוד, גוש 5413 חלקות 111-116 ו- 118-122 מגרשים 317-319, 400, 401, נקבע שווי של 3,310 ₪ כולל מע"מ, למ"ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של 108 מ"ר כולל ממ"ד, נכון ליום 20.4.2016.
- בשומה שערך השמאי המכריע יפה בעניינו של נכס ברחוב אנה פרנק 2 בלוד (גו"ח 3960/12,36), נקבע שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, לא כולל מע"מ, נכון ליום 2.3.2018.
- בשומה שערך השמאי המכריע מרדכי דדון בעניינו של נכס במתחם טלרד בלוד (חלקות שונות בגושים 3960 ו- 4024), נקבע שווי של 2,750 ₪ למ"ר מבונה, לא כולל מע"מ, נכון ליום 8.12.2020.
- בשומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בעניינו של נכס בגו"ח 4024/557 (תמל/2002/א'), נקבע שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה, לא כולל מע"מ, נכון ליום 29.8.2020.
- בשומה שערכה השמאית המכריעה גלן בעניינו של נכס בגו"ח 4024/557 (תמל/2002/א'), נקבע שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה, לא כולל מע"מ, נכון ליום 30.8.2020.

ובהתבסס על הנתונים שלעיל, קובעת שמאית המשיבה שווי של 2,750 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>משרדים</u>

- מעיון באתר רשות המיסים לא נמצאו עסקאות מכר רלוונטיות בעיר לוד. נמצאו מספר עסקאות ברחוב היוצרים, אך מניתוח העסקאות נראה כי מחיר המכירה משקף שווי ברמת מעטפת בלבד. לכן נבחנו מחירי דרישה להשכרת משרדים בעיר מאתר יד 2:

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש	דמ"ש למ"ר	דמ"ש בהפחתה למו"מ (0.95)	הערות
היוצרים 3	1	150	6,750	45	43	בניין משרדים חדש

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש	דמ"ש למ"ר	דמ"ש בהפחתה למו"מ (0.95)	הערות
הציונות 1	6	350	21,000	60	57	
הציונות 1	4	76	5,500	72	69	
אבא הלל סילבר 18	3	117	7,839	67	64	
יודפת 2	2	540	29,700	55	52	בניין משרדים חדש
המלאכה 4	4	500	25,000	50	48	בניין משופץ
האיילון- גני יער	3	2200	121,000	55	52	בניין משרדים חדש
אבא הלל סילבר 1	1	200	7,000	35	33	בניין משרדים חדש
פסח לב 1	1	150	6,700	45	42	

ובהתאם לנתונים שלעיל קובעת שמאית המשיבה דמי שכירות חודשיים של כ- 50 ₪ למ"ר ברמת גמר מלא, המשקפים שווי של כ- 8,571 ₪ למ"ר בנוי (לפי שיעור היוון של 7%).

- בשומה שערך השמאי המכריע הרצברג בעניינו של נכס ברחוב המלאכה 4 בלוד (גו"ח 3992/24-26) נקבעו דמי שכירות חודשיים של 52 ₪ למ"ר ברוטו משרדים, נכון ליום 15.12.2014.

- בשומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בעניינו של נכס ברחוב אבא הלל סילבר 12, בא.ת. צפוני בלוד (גו"ח 3977/57,37,34) נקבעו דמי שכירות חודשיים של כ- 60 ₪ למ"ר משרדים ברמת גמר, נכון ליום 27.8.2018.

תחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה משרדים:

שווי למ"ר בנוי ללא מע"מ	8,571 ₪
בניכוי יזמות (20%)	7,143 ₪
עלות בניה ישירה + עקיפה למ"ר (העמסה של 25%)	6,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למשרדים ללא מע"מ במעוגל	**1,100 ₪**

- בשומה שערך השמאי המכריע מרדכי דדון בעניינו של נכס במתחם טלרד בלוד (חלקות שונות בגושים 3960 ו- 4024) נקבע שווי של 869 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, נכון ליום 8.12.2020.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- בשומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בעניינו של נכס בגו"ח 4024/523 (תמל/2002/א'), נקבע שווי של 1,100 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, נכון ליום 29.8.2020.

- בשומה שערכה השמאית המכריעה גלן בעניינו של נכס בגו"ח 4024/557 (תמל/2002/א'), נקבע שווי של 1,100 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, נכון ליום 29.8.2020.

ובהתחשב בנתונים שלעיל, תוך מתן עדיפות לשומת מרדכי דדון אשר נקבעה על מתחם "טלרד" שבתמל/2002/ב, קובעת שמאית המשיבה שווי של 869 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה/משרדים.

<u>מסחר</u>

להלן עסקאות מכר של חנויות בעיר לוד מאתר מידע נדלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	מחיר מכירה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
08.11.20	3962/32	הרצל 29	30	327,600	10,920
22.12.20	3962/32	הרצל 29	60	1,205,000	20,083
02.12.20	3961/18	הנשיא 2	35	670,000	19,143
04.02.20	4011/87	הציונות 1	26	500,000	19,231
12.01.20	3962/46	הרצל 17	30	600,000	20,000

דמי שכירות מבוקשים לחנויות בקומת קרקע בעיר לוד מאתר יד-2:

כתובת	שטח למ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש	דמ"ש למ"ר	דמ"ש בהפחתה למו"מ (0.95)	הערות
הציונות 1	70	10,000	143	136	חנות בכניסה לקניון לוד.
יוספטל	200	24,000	120	114	פרויקט חדש בשלבי סיום.

ומהנתונים שלעיל קובעת שמאית המשיבה שווי של 17,000 ₪ למ"ר בנוי מסחר.

תחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר:

שווי למ"ר בנוי ללא מע"מ	17,000 ₪
בניכוי יזמות (25%)	13,600 ₪
עלות בניה ישירה + עקיפה למ"ר (העמסה של 30%)	7,100 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר ללא מע"מ במעוגל	**6,500 ₪**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שומות מכריעות:

- בשומה שערך השמאי המכריע מרדכי דדון בעניינו של נכס במתחם טלרד בלוד (חלקות שונות בגושים 3960 ו- 4024) נקבע שווי של 6,890 ₪ למ"ר מבונה למסחר, נכון ליום 8.12.2020.
- בשומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בעניינו של נכס בגו"ח 4024/523 (תמל/2002/א') נקבע שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר, נכון ליום 29.8.2020.
- בשומה שערכה השמאית המכריעה גלן בעניינו של נכס בגו"ח 4024/557 (תמל/2002/א') נקבע שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר, נכון ליום 29.8.2020.

ובהתחשב בנתונים שלעיל, תוך מתן עדיפות לשומת מרדכי דדון בעניינו של נכס במתחם טלרד, שנערכה לתכנית תמל/2002/ב', קבעה שמאית המשיבה שווי של 6,890 ₪ למ"ר מבונה למסחר, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	שווי לדונם/מקדם	סה"כ מר"א/ש"ח
"מצב קודם"			
תעשיה	0.747	2,100,000	**1,568,700** ₪
"מצב חדש"			
מגורים			
שטח עיקרי למגורים	22,344	1.0	22,344
שטחי ממ"ד	2,736	1.0	2,736
סה"כ שטח דירתי במגרש			25,080 מ"ר
שווי למ"ר מבונה דירתי			2,750 ₪
שווי למגורים			**68,970,000** ₪
מסחר			
עיקרי למסחר	1,600	1.0	1,600
שירות למסחר	640	0.5	320
סה"כ שטחי מסחר במגרש			1,920 מר"א
שווי למ"ר מבונה			6,890 ₪
סה"כ שווי מסחר במגרש			**13,228,800** ₪
תעסוקה/משרדים			
שטח כללי לתעסוקה	5,435	1.0	5,435
שווי למ"ר מבונה			869 ₪
סה"כ שווי תעסוקה/משרדים במגרש			**4,723,015** ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תוספת בגין אפשרות לניוד שטחי שירות לעיקרי					
מרכיב	**שווי מר"א (₪)**	**מ"ר**	**יחסיות**	**תוספת עיקרי בקיזוז "מצב קודם"**	**תוספת שווי (₪)**
שטחי שירות למגורים	2,750	8,999	81%	1,619.8	4,454,505
שטחי שירות למסחר	6,890	640	6%	64	440,960
שטחי שירות לתעסוקה	869	1,455	13%	145.5	126,440
שווי 20% שטחי שירות המותרים לניוד כשטח עיקרי (₪)					**5,021,905**
מקדם זכויות מותנות					70%
סה"כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי (₪)					**3,515,333**
סה"כ שווי המגרש ב"מצב חדש" (₪)					**90,437,148**
חלקה היחסי של חלקה 15 ממגרש 116 לפי טבלאות הקצאה ואיזון					3.495%
שווי יחסי לחלקה (₪)					**3,160,778**
מקדם דחיה					0.75
סה"כ שווי "מצב חדש" בדחיה (₪)					**2,361,917**
השבחה (₪)					**793,217**

11.2. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

<u>שווי "מצב קודם"</u>

בשומה שערך השמאי המכריע מרדכי דדון בעניינן של חלקות 1, 2, 42 בגוש 3960 להשבחה מתמ"ל/2002/ב הנדונה (להלן: "**שומת דדון**"), מפורטים נתונים רבים לדמ"ש תעשיה בסביבה, ולפיהם קבע השמאי המכריע דמ"ש ראויים בגבולות של 40 ₪ למ"ר תעשיה.

בנוסף הוצגו בשומת דדון הנתונים שלהלן:

- עסקאות של מכר לקרקעות ביעוד תעשיה מאתר מידע נדל"ן, כלהלן:

תאריך	**מיקום**	**גו"ח**	**שטח ברוטו**	**חלק נמכר**	**מחיר (₪)**	**מחיר למ"ר קרקע**
01.09.21	אזה"ת א' רמלה	4341/53	9,287	9,287	33,500,000	3,600
27.01.19	רחוב מודיעין	5902/11	511	511	2,100,000	4,109
27.12.17	אזה"ת מערב	3959/133/9	664	664	1,196,593	1,802
04.12.17		3959/133/9/2	522	522	2,100,000	4,022
18.01.17		3959/133/9/4	687	687	1,500,000	2,183

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך	מיקום	גו"ח	שטח ברוטו	חלק נמכר	מחיר (₪)	מחיר למ"ר קרקע
14.08.18	משה הס 3	3959/124	816	816	2,849,998	3,492
29.03.18	חוחית- אזה"ת א' רמלה	4341/48	420	420	845,000	2,011
03.10.17	אבא הלל סילבר- אזה"ת צפון	3979/15	3,000	1,500	2,550,000	1,700

- דו"ח נת"מ לפיו המחירים המבוקשים הממוצעים לדונם תעשיה ולוגיסטיקה במחוז מרכז בעיר לוד/רמלה הינם 4,000,000 ₪ בחציון הראשון של שנת 2020, ו- 3,800,000 – 4,000,000 ₪ בחציון השני של שנת 2020, ודמי השכירות המבוקשים בבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה מודרניים עם גובה תקרה מינימאלית 5 מ', חצר תפעולית לפריקה וטעינה ברמלה הינם 37 ₪ למ"ר בחציון הראשון לשנת 2020, ו- 40 ₪ למ"ר בחציון השני של שנת 2020.

ובהתאם לנתונים שלעיל, בהתחשב במאפייני הנכס נשוא השומה המכרעת, לרבות מיקומו בעיר לוד, באזור תעשיה ומלאכה ותיק, וכן היתכנות כי העסקאות מגלמות פוטנציאל כללי לשינוי יעוד למגורים בטווח הרחוק, וזאת בהתאם לתכנית כוללת לוד 2030 שקודמה משנת 2013, וכן הקושי בלקבוע מקדם התאמה שנתי לעסקאות המכר הנובע מעליית מחירים משמעותית בשנים הללו, נקבע בשומת דדון שווי של 2,800,000 ₪ לדונם תעשיה.

ובהתאם לנתונים שפורטו בשומת המשיבה, וכן הנתונים משומת דדון, ובמתן משקל גבוה לממוצע עסקאות ההשוואה לקרקעות בהיקף שטח התואם את שטח הקרקע בנכס הנדון (עסקאות 6-2 בטבלה לעיל), מהם עולה שווי של 3,120,000 ₪ לדונם, קובע שמאי המבקש שווי של 3,000,000 ₪ לדונם תעשיה, על הצד הזהיר.

<u>"מצב חדש"</u>

<u>ערכי שווי</u>

בהתבסס על הנתונים בשומת המשיבה, והשווי שנקבע בה, התואם את ערכי השווי שנקבעו בשומת דדון, שמאי המבקש מקבל את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, ביחס ל"מצב חדש".

<u>העמסת שטחי שירות</u>

מגורים- לאור המימוש הנדון שאינו בדרך של בקשה להיתר בניה, יש להביא בחשבון את שטחי הממ"דים שהם חלק מהשטח הסחיר (ללא מחלוקת עם שמאית המשיבה).

מסחר- העמסת שטחי שירות למסחר של 40%, כפי שנקבע בשומת המשיבה הינה גבוה ואינה תואמת את טעמי השוק, ולא את אופן ניתוח נתוני ההשוואה וקביעת השווי בגישת העלות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ניתן להתבסס על העמסה של 30% לכל היותר לשטחי מסחר, התואמת את הצד הגבוה לפי פרק יח' לקווים המנחים בו נקבע שיעור העמסה לשטחי מסחר של 10%-30%, ואת שיעור ההעמסה לשטחי מסחר בשומת דדון.

תעסוקה- שמאית המשיבה מחשבת שווי בגין ש"ש בהיקף של 36.56% לשטחי התעסוקה. המדובר בהעמסה גבוהה שאינה תואמת לא את טעמי השוק, ולא את אופן ניתוח נתוני ההשוואה וקביעת השווי בגישת העלות, וניתן להתבסס על שיעור העמסה של 20% לשטחי המשרדים, התואם גם את שנקבע בשומת דדון.

<u>דחיה למימוש, מושע ותנאים למתן היתרי בניה</u>

ביולי 2019 פורסמו מסמכי התכנית להפקדה, ודיון לשמיעת התנגדויות התקיים ביום 24.10.2019. בהמשך לדו"ח החוקר להתנגדויות, פורסמה ביום 18.12.2019 החלטת הועדה בהתנגדויות כי לאור מורכבות התכנית והצורך העולה לפרסום הפקדה בשנית על פי סעיף 106ב', תפוצל תמל/2002 לשתי תכניות, להמשך קידומן עד למתן תוקף:

- לאה גולדברג (תמל/2002/א')- תכנית שתכלול את מתחם לאה גולדברג המיועד לפינוי בינוי, הפרדה מפלסית 022א' וכן מסילת הברזל (לאורך שתי התכניות).
- מתחם הס (תמל/2002/ב')- לאחר עריכת תיקונים הנדרשים בהתאם לשמיעת ההתנגדויות, דו"ח החוקר והחלטת הותמ"ל, תפורסם התכנית מחדש להתנגדויות על פי סעיף 106ב'.

בתחום תמל/2002/א' מוצעות 1,160 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ- 48 יח"ד לדונם נטו, שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 18,335 מ"ר ושטח רצפות מבונה לצרכי ציבור בהיקף של כ- 1,350 מ"ר.

בתחום תמל/2002/ב' הנדונה מוצעים כ- 2,400 יח"ד בצפיפות מוצעת של כ- 43 יח"ד לדונם נטו, שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 52,000 מ"ר, ושטח רצפות מבונה לצרכי ציבור בהיקף כ- 6,500 מ"ר.

בסעיפים 6.1-6.3 לתכנית מפורטים תנאים רבים למתן היתרי בניה במתחם.

רמות הביקושים למגורים, מסחר ותעסוקה בלוד אינן גבוהות, עיר הסובלת ממאזן הגירה שלילי (ולעניין זה ראה נתוני הלמ"ס לפיהם העיר מדורגת במקום 3 מתוך 10, וכן הפרוגרמה לתמל/2002/ב' לפיה העיר סובלת ממאזן הגירה שלילי לאורך השנים). כל אלה, משפיעים באופן שלילי על יכולת ספיגת היקפי הבניה שבתכנית על ציר הזמן והביקושים.

בהתאם לטבלת ההקצאות, ההקצאה של חלקה 15 הנדונה במגרש 116 ניתנה במשותף עבור 15 חלקות נפרדות (15-6, 4-3 בגוש 5902, 5906/5, ו- 5907/3,10). הגם שהחלקות רשומות ע"ש רשות הפיתוח, ניתן להניח שבחלקות הנ"ל חוכרים רבים שונים. לדוגמא, רק בחלקה 15 הנדונה ישנם 5 בעלי זכויות שונים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן העובדה שהחלקות רשומות בבעלות רשות הפיתוח משמעה חוסר יכולת להשפיע על מועד המימוש, נושא המגדיל את גורם החיכוך בגין המושע.

בשומת דדון חושבה דחיה לתקופה של 5 שנים. עם זאת, יש לקחת בחשבון כי בנכס נשוא שומת דדון החברה בעלת הזכויות קיבלה הקצאה בשלושה מגרשים שונים (נושא התורם לסחירות), כאשר בשני מגרשים 109 ו- 110 ההקצאה היא בשלמות, כבעלים יחידים, ללא מושע, ובמגרש 112 ההקצה עבור 82.39% (מושע מסויימת).

ניתן להסיק שגורם החיכוך בגין מושע בעניינו, עולה על המושע בנכס נשוא שומת דדון.

בשומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בעניינו של נכס בגו"ח 4024/523 תמל/2002/א', הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.5584 לפי תקופה של 10 שנים (כולל מושע) ובנוסף הופחתו 20% בשל מורכבות והיקף הפרויקט (הפחתות התואמות את ההפחתות בשומת הועדה המקומית).

ולאור האמור לעיל, להיקפי הזכויות שאושרו במצרף בתמ"ל 2002 א ו- ב, נכון לקבוע תקופת דחיה מינימלית של 7 שנים הכוללת את מורכבות המושע עם רשות הפיתוח ובעלי זכויות אחרים ואת היצף הזכויות והביקושים בסביבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	שווי למ"ר/מקדם	סה"כ מר"א/ש"ח
"מצב קודם"			
תעשיה	747	3,000	₪ **2,241,000**
"מצב חדש"			
מגורים			
סה"כ שטח דירתי במגרש			25,080 מ"ר
שווי למ"ר מבונה דירתי			₪ 2,750
שווי למגורים			₪ **68,970,000**
מסחר			
עיקרי למסחר	1,600	1.0	1,600
שירות למסחר (30% מעיקרי)	480	1.0	480
סה"כ מסחר לשיווק			2,080 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 6,890
סה"כ שווי מסחר במגרש			₪ **14,331,200**
תעסוקה/משרדים			
עיקרי לתעסוקה	3,980	1.0	3,980
שירות לתעסוקה (20% מעיקרי)	796	1.0	796

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רכיב	שטח במ"ר	שווי למ"ר/מקדם	סה"כ מר"א/ש"ח
סה"כ תעסוקה לשיווק			4,776
שווי למ"ר מבונה			₪ 869
סה"כ שווי תעסוקה/משרדים במגרש			**₪ 4,150,344**
שווי המרת שטחי שירות לפי שומת המשיבה			**₪ 3,515,333**
סה"כ שווי "מצב חדש"			**₪ 90,966,877**
דחיה ל- 7 שנים בריבית 6%		0.665	₪ 60,498,169
חלק יחסי בחלקה 15		3.4950%	₪ 2,114,411
סה"כ שווי הזכויות ב"מצב חדש"			**₪ 2,114,411**
הפרש בין שני מצבי התכנון			**₪ (126,589)**

ולפי המפורט לעיל, לעמדת שמאי המבקש לא חלה השבחה כתוצאה מאישור התכנית.

11.3. **<u>התייחסות שמאית המשיבה</u>**

<u>שווי מגרשים בייעוד תעשייה בעיר לוד-</u> שמאי המבקש התייחס ל- 6 עסקאות מכר שנותחו בשומת דדון, עליהן ביסס מסקנתו ועשה תחשיב של "ממוצע עיוור" מבלי להתעלם מעסקאות חריגות. בין העסקאות קיימות שתי עסקאות המשקפות מחיר למ"ר הגבוה פי 2 מממוצע העסקאות האחרות. עסקאות אלו מעלות באופן מלאכותי את הממוצע. אם נעשה ממוצע בין כל העסקאות שנותחו בשומה המכרעת, נגיע ל- 2,400 ₪ למ"ר ולא 3,120 ₪ למ"ר.

כמו כן, ממוצע העסקאות 2-6 אינו 3,120 ₪ למ"ר כפי שנכתב בשומת המבקש, אלא 2,900 ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל, המסקנה בשומת המשיבה כי שווי דונם לתעשייה הינו 2,100,000 ₪, הינה סבירה וניתן לקבלה.

<u>דחיה למימוש</u>- מבדיקה באתר ויקיפדיה עולה כי העיר אינה סובלת ממאזן הגירה שלילי, אלא להפך, האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 1.9%.

בשנים האחרונות העיר לוד מוציאה לפועל מספר פרויקטים של מתחמים גדולים להתחדשות עירונית (ביניהם אזור התעשיה), לצד הקמת שכונות מגורים חדשות כגון אחיסמך, נופי בן שמן, והרובע הבינלאומי.

לצורך הדוגמא באשר להתפתחות העיר, באוגוסט 2021 נערך מכרז 143/2021 של רמ"י לבניית 200 יח"ד חדשות בשטח העיר לוד, הנמצא באזור מושב ניר צבי. למגרש הוגשו 22 הצעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השמאי דדון שערך את השומה המכרעת במתחם טלרד, קבע כי המקדם שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר ואימץ אותו.

בהשוואה לנכס שבשומת דדון, בעניינו של הנכס כאן נדרש לקבוע תקופת דחייה קצרה יותר, מאחר שהנכס שבשומת דדון מהווה חטיבת קרקע הכוללת נכסים עסקיים פעילים ולבעלת הזכויות יש חוזי שכירות המגבילים אותה ומחייבים אותה, והיא צריכה לפנות פעילות עסקית ולמצוא פתרונות לפעילות זו ובנוסף תהיינה לה עלויות העברה גדולות.

ולכן, העובדה שהמבקשים קיבלו חלק יחסי במגרש עם עוד גורמים, מתקזזת עם העובדה שבנכס שבשומת דדון קיימת מורכבות של פינויים ועלויות פינוי אשר יושתו על הנישומה שם.

לסיכום, לאור הביקוש הגואה למגורים בעיר לוד, עליית המחירים הגדולה בעיר אשר הביאה התפתחות מאסיבית שגרמה באופן ישיר לעליה במחירי מסחר ותעסוקה, שמשמשים את האוכלוסייה ההולכת וגדלה בעיר, יש לבטל את התיאוריה עליה מסתמך שמאי המבקש, ולקבוע כי המקדם שנקבע בשומת המשיבה הוא סביר, ואף על הצד הזהיר.

<u>תחשיב ההשבחה וסבירות התוצאה בשומת המבקש</u>

מסקנת שמאי המבקש כי לא רק שהתכנית לא השביחה, אלא אף גרמה לירידת ערך היא מסקנה שאינה מתקבלת על הדעת.

יוער, כי לא נתקבלו תביעות לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין אישור התכנית.

ניתן לעיין בעשרות רבות של מכרזי רמ"י ששווקו בשנים האחרונות בעיר (שכונות נופי בן שמן, הרחבת שכונת גני אביב, הרובע הבינלאומי ועוד), שכללו הצעות רבות בכל מכרז, ובימים אלו היזמים בהליכי בניה מתקדמים לצד מכירת דירות רבות על אף מצב המלחמה בו מצויה המדינה.

לצד בניית השכונות החדשות בעיר, קיימת תנופת התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות יותר בעיר.

העיר ממוקמת במרכז הארץ, בקרבה יחסית לעיר תל אביב רבתי, והיא מהווה אלטרנטיבה להרבה זוגות אשר יוקר הדירות בתל אביב רבתי, לא מאפשר להם לרכוש דירה.

טענות נוספות מהדיון:

- שמאי המבקש טוען טענות שונות ומניח הנחות, מבלי להוכיח דבר.
- הצמיחה בעיר לוד היא מטורפת וכל מי שנוסע על כביש 40 רואה את כל הבניינים החדשים. כל הדירות בבניינים אלו נמכרו, וכל פעם שיוצא מכרז לשיווק קרקע מוגשות הצעות רבות על-ידי החברות הגדולות במשק, ולכן כאמור, לא ברור על מה מבסס שמאי המבקש טענותיו.
- גם למתחם בו ממוקם הנכס נכנסו חברות גדולות שרכשו זכויות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- לא נכון להתייחס לעיר לוד במשקפיים של שנות העבר. לאור מיקומה והעלייה במחירי הדיור בשנים האחרונות, אוכלוסיות נוספות מבקשות להגיע לעיר.
- המדובר במתחם קרקע שהוא בלב העיר שהולך לשנות את אופיו וכל בעלי הקרקע מעוניינים בתכנית.
- המסקנה העולה משומת המבקש היא שהתכנית החדשה הינה תכנית פוגעת ומסקנה שכזו אינה הגיונית, בפרט במקום בו שמאים מכריעים קבעו שהתכנית משביחה.
- בתחום התכנית הוגשה תביעת ירידת ערך אחת וזאת על-ידי יזם שהגיש עתירה בטענה לטעויות בהקצאת הזכויות בתכנית החדשה. משנדחתה עתירתו הוגשה על-ידו התביעה כאמור.
- נחתמו כבר מספר הסכמי פיתוח עם יזמים אשר נמצאים גם בשלבים מתקדמים להוצאת היתרי בניה.

11.4. **<u>תגובת שמאי המבקש</u>**

- בניגוד לנטען בתגובת המשיבה, שווי "מצב קודם" שנקבע בשומת המבקש לא נקבע לפי "ממוצע עיוור". יש לקחת עסקאות המתייחסות לשטח קרקע דומה ככל שניתן לשטחו של הנכס שכן עסקאות בשטחי קרקע גדולים משמעותית מגלמות הפחתה לגודל.
- באשר להפחתה לגודל ניתן לראות גם את קביעתו של השמאי המכריע מרדכי דדון, וכן מפנה לשומה מייעצת שערכה השמאית הרון בעניינו של נכס בגו"ח 5915/14 וחלקות נוספות, במסגרתה נקבע שווי של 2.5 מש"ח לדונם, בחישוב שנערך ל- 24 דונם. אם מביאים בחשבון את מקדם הגודל של 0.8 שקבעה השמאית הרון, מתקבל שווי של 3.125 מש"ח לדונם לשטחים קטנים.

  בחלופה ב' השמאית הרון התבססה על מגרש קטן וקבעה שווי של 2.8 מש"ח לדונם, כך שממוצע השווי בחוות דעתה הינו כ- 3 מש"ח לדונם, והוא דומה לשווי שנקבע בשומת המבקש.
- ניתוח העסקאות שנעשה בשומת דדון למגרשים קטנים מלמד על שווי של כ- 3.12 מש"ח לדונם בשנת 2018, וגם נתון זה מלמד שהשווי שנקבע בשומת המבקש הינו סביר.
- שווי דונם של 2.1 מש"ח שנקבע בשומת המשיבה אינו תואם את השווי שנקבע בשומות המכריעות כאמור.
- דחייה למימוש- בשומת דדון נקבעה דחייה של 5 שנים ביחס להקצאה שניתנה בשלמות לבעל זכות אחת (חברה אחת). בשומת הרון נקבעה תקופת דחייה דומה לחברה אחת שקיבלה הקצאה בשלמות ב- 3 מגרשים שונים. העובדה שבשומת דדון

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המבנים מושכרים לשוכרים שונים אינה משפיעה על תקופת הדחייה מאחר והדחייה נובעת מהוראות התכנית השונות.

בשומת הרון מדובר בחלקות פנויות שאינן מבונות או שיש בהן מבנים להריסה ובכל זאת, כאמור, נקבעה תקופת דחייה דומה לזו שבשומת דדון.

- המקרה שלנו שונה לאין שיעור מבחינת המושע והאפשרות של בעלי הזכויות לקבוע מתי לממש את זכויות הבניה, מאחר והקצאת הזכויות היא ביחד עם 15 חלקות אחרות שבכל אחת מהן מספר בעלי זכויות, ורשות הפיתוח היא הבעלים.

במקום בו קיים חוכר אחד, הרי שהוא יכול לרכוש הזכויות מרמ"י. במקרה של מספר חוכרים, רכישת הזכויות כאמור מורכבת יותר.

- בכל מקרה, מקדם הדחייה שנקבע בשומת המבקש אינו מוגזם, אלא שנתיים נוספות בלבד בהשוואה למצב של חוכר יחיד. יצוין, שאנחנו כבר 4 שנים לאחר המועד הקובע ועדיין לא שווק מגרש אחד.
- המגרשים ששווקו על-ידי רמ"י ואשר אליהם הפנתה שמאית המשיבה בתגובתה, ממוקמים ב"שכונות דגל" של העיר, בהן מחירי הדירות גבוהים משמעותית מהמחירים בסביבת הנכס.
- הביקושים בעיר לוד מוגבלים ואי אפשר להציף את העיר בהיצע של שטחים למגורים ותעסוקה. יש קצב שיווק, ו"בשכונות הדגל" ניתן לשווק כמות גדולה יותר ולכן רואים שם פרויקטים רבים.
- ב"שכונות הדגל" המחיר למ"ר בנוי גבוה יותר וזה מעיד בהכרח על ביקושים גבוהים יותר ועל קצב שיווק גדול יותר. ככל שהביקוש גבוה יותר, המחיר למ"ר גבוה יותר.
- באשר לטענה לפיה תוצאת שומת המבקש אינה סבירה שכן היא קובעת שהמבקש נפגע מהתכנית החדשה על-אף שבשומות מכריעות נקבע שהתכנית השביחה, הרי שהתוצאה היא בשל מאפייניו הייחודיים של הנכס, שהם שונים מהנכסים בשומות שערכו השמאים המכריעים (גודל, מושע).
- לא כל בעלי הקרקע מבינים את משמעויות התכנית החדשה ולכן העובדה שלא הגישו תביעה לירידת ערך אינה מלמדת על-כך שהתכנית אינה פוגעת.
- כמו כן, לפי דברי שמאית הוועדה, בעניינה של התכנית החדשה הוגשה תביעה לירידת ערך.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>ערכי שווי</u>

<u>מצב קודם</u>

לצורך קביעת השווי ב"מצב קודם" הציגה שמאית המשיבה נתונים של דמ"ש מבוקשים למבני תעשייה, עסקאות מכר והחלטות של שמאים מכריעים, ועל בסיסם קבעה היא שווי של 2,100,000 ₪ לדונם תעשייה.

שמאי המבקש מפנה לשומת דדון, במסגרתה הוצגו נתוני דמ"ש, עסקאות מכר ונתוני חברת נת"מ באשר למחירים מבוקשים לדונם תעשייה בערים רמלה ולוד, ולאחר התאמת הנתונים למאפייניו של מגרש הנכס, קובע הוא שווי של 3,000,000 ₪ לדונם תעשייה.

אבהיר, כי לעמדתי, קביעת שווי קרקע לתעשייה בהתבסס על נתוני דמי שכירות, מבלי שברור מהם בדיוק השטחים שהושכרו, מאפייניו של הבניין, האם דמי השכירות כוללים גם חצר צמודה, ועוד, יש בה קושי של ממש, וזאת בנוסף לקושי הקיים ממילא בקביעת שווי קרקע לפי גישת החילוץ.

עוד יצוין, כי מלבד הצגת נתוני דמי שכירות, לא הוצג בשומות הצדדים תחשיב לקביעת שווי הקרקע בהתבסס על נתוני דמי השכירות שנטענו.

בשל הטעמים שלעיל, בחרתי שלא לבחון השווי לקרקע לתעשייה בסביבה על-סמך נתוני דמי שכירות ראויים.

להלן עסקאות של מכר קרקעות בסביבה ביעוד לתעשייה שהוצגו בשומות הצדדים:

מס"ד	מועד	גו"ח	מיקום	שטח קרקע נמכר (מ"ר)	התמורה בעסקה (₪)
1	18.01.17	3959/132/9/4	א.ת. לוד- רח' מודיעין	687	1,500,000
2	03.10.17	3979/15	א.ת. צפון- לוד	1,500	2,550,000
3	04.12.17	3959/133/9/2	א.ת. לוד- רח' מודיעין	522	2,100,000
4	17.12.17	3959/133/9	א.ת. לוד- רח' מודיעין	664	1,196,593
5	29.03.18	4341/48	א.ת. א' רמלה	420	845,000
6	14.08.18	3959/124	א.ת. לוד	816	2,849,998
7	27.01.19	5902/11	א.ת. לוד	511	2,100,000
8	01.09.21	4341/53	א.ת א' רמלה	9,287	3,350,000

להלן התייחסותי לחלק מהעסקאות שלעיל:

<u>עסקה מס"ד 2</u>- שטחה הרשום של חלקה 15 הינו 6,775 מ"ר. בתחום החלקה מסומנים מגבלות בניה/תוואי של מסילת הברזל המזרחית (לפי תת"ל 22 שאושרה בשנת 2012), וכן

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

דרכים מכוח תכנית לד/בת/142 משנת 1996 ותכנית לד/179 משנת 2012. מאחר ולא ברור מה ניתן לבנות ביתרת שטח החלקה, עסקה זו לא תובא בחשבון.

עסקה מס"ד 6- לפי המידע שבמערכת מידע נדל"ן של מיסוי מקרקעין, העסקה הינה ברחוב הס 3 והיא מדווחת כמכר בניין. לפי הנתונים המדווחים, השטח הרשום של הבנוי הינו 45 מ"ר ושטח ארנונה הינו 100 מ"ר. מטעמי זהירות, עסקה זו לא תובא בחשבון.

עסקה מס"ד 8- קודם למועד העסקה, ביום 30.6.2021, פורסמה להפקדה תכנית 415-0668178 המעצימה את זכויות הבנייה ואת השימושים המותרים בשטח הנמכר, ולכן עסקה זו לא תובא בחשבון.

להלן המחיר למ"ר קרקע ביתרת העסקאות:

מס"ד עסקה	מועד	גו"ח	שטח קרקע נמכר (מ"ר)	התמורה בעסקה (₪)	מחיר למ"ר קרקע (₪)
1	18.01.17	3959/132/9/4	687	1,500,000	2,183
3	04.12.17	3959/133/9/2	522	2,100,000	4,023
4	17.12.17	3959/133/9	664	1,196,593	1,802
5	29.03.18	4341/48	420	845,000	2,012
7	27.01.19	5902/11	511	2,100,000	4,110

יצוין, כי למעט העסקה שבמס"ד 5, ארבעת העסקאות האחרות הן בשטחים הסמוכים למגרש הנכס, שהם כולם חלק ממגרש 9 לפי תכנית לד//6/2א', שגם מגרש הנכס הוא חלק ממנו.

עוד יצוין, כי לפי היתר בנייה מספר 00803 משנת 1978, שאותר באתר הוועדה המקומית בגו"ח 5902/11, אושרה בניה של מבנה תעשייה קלה בן 2 קומות בשטח של כ- 677 מ"ר. לפי תכנית הבקשה להיתר, התאמתם של תתי המגרשים במגרש 9 לחלקות הרשומות כיום הינה כלהלן: מגרש 9/1- חלקה 12; מגרש 9/2- חלקה 11; מגרש 9/3- חלקה 13; מגרש 9/4- חלקה 14; מגרש 9/5- חלקה 15.

כך שהעסקאות במס"ד 3 ו- 7 הינן באותה החלקה- 11, ששטחה הרשום הינו 1,131 מ"ר.

לצורך בחינת התאמת המחירים שבעסקאות שלעיל למועד הקובע, הובאו בחשבון הנתונים שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נתון/מחצית	01/17	02/17	01/18	01/19	02/20
דו"ח נת"מ- דמי שכירות חודשיים למ"ר במבני תעשייה CLASS B בא.ת. רמלה/לוד		33.5	32.5	37.0	40.0
שיעור תשואה לנכסי תעשייה	7.7%	7.7%	7.6%	7.2%	6.9%
מדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים	102.8	104.9	106.3	107.6	107.9
מחירים מבוקשים לדונם תעשייה בא.ת. לוד/רמלה	₪ 3,250,000	₪ 3,250,000	₪ 3,000,000	₪ 3,750,000	₪ 4,050,000

לפי הנתונים שלעיל, דמי השכירות המבוקשים לשטחי תעשייה באזורי תעשייה של הערים רמלה/לוד עלו בשיעור של כ- 20%, וזאת לצד ירידה משמעותית בשיעורי התשואה, ואלה הביאו לעלייה במחירים המבוקשים לדונם תעשייה בשיעור של כ- 25%.

על דרך הזהירות, התאמת המחירים שבעסקאות שלעיל תעשה לפי מקדמי ההתאמה שלהלן: מהשנים 2017 ו- 2018- מקדם 1.2; ממחצית ראשונה 2019- 1.08.

להלן המחירים למ"ר קרקע ששולמו בעסקאות שלעיל, לאחר התאמתם למועד הקובע:

מס"ד עסקה	מועד	גו"ח	שטח קרקע נמכר (מ"ר)	מחיר למ"ר קרקע (₪)	מחיר למ"ר קרקע מותאם למועד הקובע (₪)
1	18.01.17	3959/132/9/4	687	2,183	2,617
3	04.12.17	3959/133/9/2	522	4,023	4,828
4	17.12.17	3959/133/9	664	1,802	2,162
5	29.03.18	4341/48	420	2,012	2,414
7	27.01.19	5902/11	511	4,110	4,439
ממוצע					**3,292**

כאמור, העסקאות שבמס"ד 3 ו- 7, שתיהן נעשו בחלקה 11 שבגוש 5902, והמחיר ששולם בהן חריג בהשוואה למחיר ששולם בשלושת העסקאות האחרות, שממוצע המחירים ששולמו בהן הינו כ- 2,400 ₪ למ"ר קרקע.

עוד יצוין, שעל חלקה 11 קיים מבנה מלאכה ותיק, דו-קומתי, שמזה שנים רבות אינו מאוכלס ואינו בשימוש.

שמאית המשיבה הפנתה גם לעסקה שנעשתה במושב ניר צבי, שהמחיר ששולם בה נותח במסגרת השגה ראשונה על שומת רמ"י. בעסקה זו, שבוצעה בחודש מרץ 2018 נמכר מגרש בשטח של 3,500 מ"ר, שהוא ביעוד לתעשייה עם זכויות בניה של 120%, תמורת 9,700,000 ₪. בניתוח שערך השמאי המחוזי נקבע שווי של 2,167,623 ₪ לדונם כולל פיתוח. בהתאמה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

למועד הקובע, לפי המקדמים שלעיל, המחיר בעסקה זו הינו כ- 2,600,000 ₪ לדונם מפותח, וכ- 2,500,000 ₪ לדונם ללא פיתוח.

שמאית המשיבה הפנתה גם לערכי שווי שנקבעו בשתי שומות מכריעות שנערכו לנכסים באזור התעשייה של העיר רמלה, האחת שנערכה על-ידי השמאית המכריעה פריאל, במסגרתה נקבע שווי של 1,400,000 ₪ לדונם נכון לחודש מאי 2014, והשנייה שנערכה על-ידי השמאי המכריע ארז כהן, במסגרתה נקבע שווי של 1,500,000 ₪ לדונם נכון לחודש דצמבר 2019.

באשר לשומת פריאל, הרי שהמועד הקובע בעניינה הינו כ- 6 שנים קודם למועד הקובע בהליך כאן, ולכן נתון זה לא יובא בחשבון. עיון בשומת ארז כהן מלמד שהשמאי המכריע קיבל את הסכמת הצדדים, ובשומה המכרעת לא מוצגים נתוני שווי לפיהם ניתן לבחון הכיצד נקבע השווי בשומות הצדדים.

בשומת דדון שצוינה לעיל, שנערכה לנכס בתחומה של תמ"ל/2002/ב', קבע השמאי המכריע שווי של 2,800,000 ₪ לדונם תעשייה, ובשומה שערכה השמאית המייעצת הרון, אף היא לנכס בתחומה של תמ"ל/2002/ב', קבעה השמאית המייעצת שווי של 2,650,000 ₪ לדונם, אשר נקבע לפי ממוצע בין השווי שנקבע בשומת דדון, לשווי הנלמד מניתוח עסקה שנערכה בחודש יוני 2021 בגו"ח 3967/60 לשטח של כ- 50 דונם (מזה כ- 9 דונם ביעוד חקלאי, 10 דונם ביעוד לאחסנה פתוחה וכ-31 דונם ביעוד לתעשייה), ושעליו מבנים בהיקף של כ- 12,000 מ"ר, ואשר לעמדת השמאית המייעצת משקף שווי של 2,500,000 ₪ לדונם תעשייה. לפי המצוין בשומה המייעצת, שטחי הבניה המותרים בשטחי התעשייה שבעסקה, הינם בשיעור של 80% משטח מגרש. בשל עובדה זו, כמו גם בשל העובדה שבניתוח העסקה נדרש היה להפחית שווי מחוברים בהיקף גדול, וכן ליתן מקדמי התאמה לשטח החקלאי ולשטחי האחסנה, הרי שבשקלול השווי שנקבע בשתי השומות, יינתן משקל גדול יותר לשווי שנקבע בשומת דדון, ויובא בחשבון שווי משוקלל של 2,750,000 ₪ לדונם תעשייה.

עוד יצוין, שעל שומת דדון הוגש ערר על-ידי בעלי הקרקע (ערר (מרכז) 8048-02-23 **קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד** (פורסם בנבו, 28.10.2024), שבו לא נטענו טענות באשר לשווי דונם תעשייה שקבע השמאי המכריע דדון (וגם הטענות האחרות שנטענו נדחו על-ידי ועדת הערר).

לאור פערי השווי שבעסקאות ההשוואה, יינתן להן ולשווי הממוצע שבשומות המכריעות משקל דומה. להלן שקלול ערכי השווי שצוינו לעיל:

נתון	שווי מ"ר (₪)	משקל	שווי יחסי
שווי לפי עסקאות	3,292	40%	₪ 1,317
שומות מכריעות	2,750	40%	₪ 1,100
עסקה בניר צבי	2,500	20%	₪ 500
שווי משוקלל (מעוגל)			₪ **2,900**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מאחר והפער שבין השווי המשוקלל שחושב לעיל אינו שונה בשיעור משמעותי מזה שנקבע בשומת דדון, הרי שמטעמי אחידות בחרתי לאמוד השווי ב"מצב קודם", בהתאם לשווי של 2,800 ₪ למ"ר קרקע שנקבע בשומת דדון.

"מצב חדש"

ייעודי הקרקע במגרש התמורה הינם למגורים, מסחר ותעסוקה.

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לשווי מ"ר מבונה בכל אחד מייעודי הקרקע שלעיל, ואלה תואמים את שנקבע בשומת דדון.

להלן ערכי השווי לייעודי קרקע אלו שנקבעו בשומות מכריעות/מייעצות שנערכו לנכסים בסביבה, ולמועד קובע הסמוך/זהה למועד הקובע שבשומה זו:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (₪)	שווי מ"ר מבונה למסחר (₪)	שווי מ"ר מבונה למגורים (₪)
שיחור	4024/523	1,100	5,000	2,800
גלן	4024/557	1,100	5,000	2,800
הרון	גושים 4024, 5915	870	6,890	2,800
מרדכי דדון	גושים 3960, 4024	869	6,890	2,750

יצוין, כי השומות שנערכו על-ידי השמאיות המכריעות שיחור וגלן הינן לנכסים בתחומה של תמ"ל/2002/א' שהמועד הקובע בעניינה הינו בחודש אוגוסט 2020 (כארבעה חודשים קודם למועד הקובע בשומה זו).

לאחר שבחנתי את נתוני השווי וניתוחם בשומות המכריעות, בחרתי לקבל את הסכמת שמאי הצדדים לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת דדון.

שטחי שירות

מגורים- שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטחי ממ"ד לפי מקדם שווי 1.0, ואני מקבל קביעתם.

מסחר

שמאית המשיבה הביאה בחשבון את כל שטחי השירות למסחר, ולפי מקדם שווי של 50% משווי מ"ר עיקרי מסחר, ואילו בשומת המבקש הובאו בחשבון שטחי מסחר בשיעור של 30% מסך השטחים העיקריים, בדומה לשיעור ההעמסה שנקבע בשומת דדון, ולפי שווי של מ"ר עיקרי (כך שלמעשה, בשומת המבקש, השווי האקוויוולנטי של שטחי השירות שהובא בחשבון גבוה מזה שבשומת המשיבה).

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש בעניין זה, הן לעניין שיעור ההעמסה והן לעניין השווי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תעסוקה

שמאית המשיבה הביאה בחשבון את כלל שטחי השירות לתעסוקה, שהם בשיעור של כ- 37% מהשטחים העיקריים לתעסוקה, ולפי מקדם שווי 1.0, ואילו בשומת המבקש הובאה בחשבון העמסה בשיעור של 20% מסך השטחים העיקריים, בדומה לשיעור ההעמסה שנקבע בשומת דדון, ולפי מקדם שווי 1.0.

גם בעניין זה בחרתי לקבל את עמדת שמאי המבקש, שהיא זהה לנקבע בשומת דדון ודומה לנקבע בשומה שערכה השמאית המייעצת הרון (הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור של כ- 32% ולפי מקדם שווי של 0.5).

המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים

לפי הוראות התכנית, במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי תתאפשר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים, בהיקף שלא יעלה על 20%.

בשל הוראה זו, בשומת הוועדה הובאה בחשבון תוספת לשווי הזכויות ב"מצב חדש", לפי המרה, ברמת וודאות של 70%, של 20% משטחי השירות, ולפי שווי של מ"ר עיקרי בניכוי שווי מ"ר שירות (במגורים- שווי מ"ר שירות לפי מקדם 0.1, ושטחי שירות לתעסוקה ומסחר לפי מקדם שווי של 0.5).

שמאי המבקש בחר לאמץ את התחשיב שבשומת המשיבה.

לעמדתי, בשל הכדאיות שבהמרת השטחים, ובשל העובדה שהוראות התכנית מאפשרות המרה שכזו, הרי שנכון להביא בחשבון רמת וודאות גבוהה מזו שנקבעה בשומת המשיבה. על דרך הזהירות, ובהתחשב בנקבע בשומת דדון ובשומת הרון, תובא בחשבון רמת וודאות של 80% להמרת השטחים.

כמו כן, מאחר והשטחים לשיווק של תעסוקה ומסחר כוללים גם העמסה של שטחי שירות, הרי שנכון להביא בחשבון שלכל מ"ר המרה משירות לעיקרי מתווסף שטח לשיווק לפי שיעור ההעמסה שנקבע לעיל.

לפיכך, שווי שטחי השירות לתעסוקה שיומרו לשטחים עיקריים ייקבע לפי מקדם שווי של 0.7 (לאחר הפחתה של 50% בשל הפסד מ"ר שירות), וההמרה של שטחי שירות למסחר תחושב לפי מקדם שווי של 0.8 משווי מבונה מסחר), לפי התחשיב שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

רכיב	סה"כ שטח שירות (מ"ר)	שטח להמרה (20%, מ"ר)	מקדם המרה	שווי מבונה (₪)	תוספת שווי בשל ההמרה (₪)
ש"ש מגורים	8,999[3]	1,800	0.9	2,750	4,455,000
ש"ש מסחר	640	128	0.8	6,890	705,536
ש"ש תעסוקה	1,455	291	0.7	870	177,219
סה"כ תוספת שווי בשל המרה					5,337,755
סה"כ תוספת שווי בהתחשב באי וודאות (80%, מעוגל)					**4,270,000**

<u>דחייה למימוש הזכויות ב"מצב חדש"</u>

שמאית המשיבה הפחיתה 25% משווי הזכויות שב"מצב חדש" בשל דחייה של 5 שנים עד למימוש הזכויות.

יצוין, כי שיעור הפחתה דומה נקבע גם בשומת המשיבה בהליך שהתקיים בפני השמאי המכריע דדון, והשמאי המכריע קיבל את ההפחתה שנקבעה בשומת המשיבה.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, כי לאור ההיקף של היצע הזכויות, וגורם המושע במגרש התמורה, שהוא גבוה מזה שבמגרשי התמורה בשומת דדון, הרי שנכון להביא בחשבון תקופת דחייה של 7 שנים.

עוד צוין על-ידו, כי דחייה דומה נקבעה גם בשומה שערכה השמאית המייעצת הרון, ושבשומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בעניינו של נכס בתחומה של תת"ל/2002/א' הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 10 שנים, ובנוסף הפחתה של 20% נוספים בשל מורכבות הפרויקט.

בתגובה לטענות שמאי המבקש נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי העיר לוד נמצאת בתקופת התפתחות מאסיבית, כך שלא נכון לקבלת הטענה לקשיי שיווק בשל עודף היצע, ושבנכס שבשומת דדון קיימת מורכבות של פינוי מאחר ובנויים בו נכסים עסקיים שלצורך מימוש הזכויות נדרש לפנותם, כך שגורם המושע המוגבר במגרש התמורה כאן, מתקזז עם מורכבות ועלות הפינוי בנכס שבשומת דדון.

עיון בטבלת ההקצאה והאיזון מלמד שאכן, כפי הנטען בשומת המבקש, מרכיב המושע במגרש תמורה 116 גדול בשיעור משמעותי מזה שבמגרשי התמורה שבשומת דדון.

עוד יצוין, כי אל מול קשיי הפינוי שבמגרשי דדון אליהם הפנתה שמאית המשיבה, הרי שנכון להביא בחשבון שגם במגרש תמורה 116 צפויים קשיי פינוי, שכן בתחומו של מגרש זה קיימים מחזיקים, לרבות בדירות מגורים, שלצורך מימוש הזכויות יידרש לפצותם/לפנותם.

[3] . לאחר הפחתה של שטחי ממ"ד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ודוק. עובדת קיומם של מחזיקים אלו בתחומו של מגרש התמורה נלמדת הן מהסיור בשטח, והן מהאמור בעקרונות של נספח טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית, וממקדמי השווי שנקבעו למגרש תמורה 116 בהשוואה למגרשי התמורה האחרים. כך לדוגמא, בעמ' 20 לנספח מצוין, כי בחלקו הצפוני של מתחם הס קיימים מספר מחזיקים ללא זיקה קניינית או תכנונית לקרקע, ובעמוד 21 לנספח צוין דבר קיומם של פולשים במגרש מספר 116, ושמטעם זה הובאה בחשבון הפחתה משווי הזכויות שבמגרש זה בשל הצורך לפנותם.

ובטבלת ההקצאה, בעוד שלשניים מגרשי התמורה שבשומת דדון (מגרשי תמורה 109 ו- 110) נקבע מקדם התאמה 1.0, ולמגרש נוסף (112) מקדם התאמה 0.97 בשל מושע, הרי שמקדם ההתאמה שנקבע למגרש תמורה 116 הינו 0.865 (0.93 מקדם מושע x 0.93 מקדם הפחתה בשל פולשים).

עם זאת, מאחר וסביר שקיימת חפיפה בין תקופת הדחייה הנדרשת בשל מורכבות הפרויקט והיקפו לבין הדחייה לצורך פינוי הפולשים, הרי שתובא בחשבון הפחתה נוספת של 5% בהשוואה להפחתה שנקבעה בשומת המשיבה ובשומת דדון, ובסך-הכול הפחתה של 30%.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	שווי למ"ר/מקדם	סה"כ מר"א/ש"ח
"מצב קודם"			
תעשיה	747	₪ 2,800	**₪ 2,091,600**
"מצב חדש"			
<u>מגורים</u>			
סה"כ שטח דירתי במגרש			25,080 מ"ר
שווי למ"ר מבונה דירתי			₪ 2,750
שווי זכויות למגורים			**₪ 68,970,000**
<u>מסחר</u>			
עיקרי למסחר	1,600	1.0	1,600
שירות למסחר (30% מעיקרי)	480	1.0	480
סה"כ מר"א מבונה מסחר לשיווק			2,080 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 6,890
סה"כ שווי זכויות מסחר			**₪ 14,331,200**
<u>תעסוקה/משרדים</u>			
עיקרי לתעסוקה	3,980	1.0	3,980
שירות לתעסוקה (20% מעיקרי)	796	1.0	796
סה"כ מר"א מבונה תעסוקה לשיווק			4,776
שווי למ"ר מבונה			₪ 870

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

רכיב	שטח במ"ר	שווי למ"ר/מקדם	סה"כ מר"א/ש"ח
סה"כ שווי זכויות לתעסוקה			**4,155,120 ₪**
תוספת שווי עקב המרת שטחי שירות לעיקרי			**4,270,000 ₪**
סה"כ שווי "מצב חדש"			**91,726,320 ₪**
סה"כ שווי בהתחשב בדחייה (0.7)			**64,208,424 ₪**
חלק יחסי במגרש 116 (3.495%)			**2,244,080 ₪**
השבחה			**152,480 ₪**

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה במגרש הנכס (חלקה 15) עקב אישורה של תמ"ל/2002/ב', הינה כלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
תמל/2002/ב'	8.12.2020	152,480	76,240

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il