אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 4024 חלקה 557 תת חלקה 23

רחוב דוד ברוך 2

שכונת "רמט", לוד

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 18 יולי, 2023
מספר מינוי: 2022-2313
מספרנו: 361. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר יעקב איסחקבייב
באמצעות השמאי, מר שלמה גנץ
בדוא"ל shlomo@irani-azar.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב לוד
באמצעות השמאית, גב' תמר אברהם
בדוא"ל info@tamarab.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 4024 חלקה 557 תת חלקה 23
רחוב דוד ברוך 2
שכונת "רמט", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 08/01/2023 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תמל/2002/א – מימוש בדרך של מכר.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

30/08/2020[1] – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תמל/2002/א.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 23/10/2022 ע"י החתומה מטה.

[1] בסעיף 119 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 נקבע: *"תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"*. מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום בעיתון (14/08/2020), לפיכך המועד הקובע הינו 30/08/2020 (יום לאחר שבת).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	דירת מגורים
גוש:	4024
חלקה:	557
שטח החלקה:	1,376 מ"ר[2]
תת חלקה:	23
שטח דירה רשום:	40.00 מ"ר[1]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב דוד ברוך 2, שכונת "רמט", לוד

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "רמט" במערב העיר לוד. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בני 2-4 קומות.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו'.

תצ"א סביבת הנכס



[2] עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 | טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. החלקה הנדונה בעלת צורה מלבנית, פונה בחזית דרומית בת כ-71 מ׳ לרחבת חניה פנימית של הרחוב שהינו ללא מוצא.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – מסילת רכבת.

מדרום – חלקה 589 בגוש 4024, בה רחבת חניה פנימית.

ממזרח – חלקה ריקה ופנויה.

ממערב – חלקה ריקה ופנויה.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 23 בחלקה 557 בגוש 4024 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 40.00 מ״ר. הדירה ממוקמת בכניסה ג׳ בקומה הרביעית ופונה לכיוונים דרום וצפון.

חזית הבניין



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 | טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **לד/1000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2544 מיום 14/06/1979.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד "אזור צפיפות מגורים C".

מטרות התוכנית:

1. תיקון תוואי כבישים אזוריים בהתאם לתוכניות מעודכנות של מ.ע.צ.
2. התאמת כבישים עירוניים ראשיים לכבישים אזוריים.
3. התווית דרכים מקומיות.
4. קביעת שטחים נוספים למטרות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעשיה ומסחר.
5. קביעת צפיפות יחידות הדיור ברובעי המגורים.
6. קביעת רובעי תכנון.

שטח מגרש מינימאלי – 750 מ"ר.

צפיפות – 12 יח"ד לדונם.

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 120% (כולל מרפסות).

מס' קומות – 4 + קומה מפולשת.

קו בנין – צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

7.2. תכנית **3/56/9**, תכנית שיכון ציבורי אשר אושרה ביום 27/12/1979.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד "אזור מגורים 4-3 קומות".

מטרת התוכנית – קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי, לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

7.3. תכנית **לד/610**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2702 מיום 09/04/1981.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד "אזור מגורים ג'".

מטרת התוכנית – איחוד והשלמת תוכניות מפורטות קיימות שבתחום התוכנית והרשומות בתשריט כמו כן קביעת אזורי מגורים, בנייני ציבור, תעשיה זעירה וכבישים בהתאם לתשריט.

שטח מגרש מינימאלי – 750 מ"ר.

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 120%.

מס' קומות – 4 + קומה מפולשת.

קו בנין – צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

הערות – 8 מ"ר מרפסת לכל דירה, מחסן בשטח 9 מ"ר ומקלט משותף לכל הדיירים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.4. תכנית **לד/680**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3978 מיום 27/02/1992.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור מגורים ג".

מטרת התוכנית – לשנות/לפרט את תכנית לד/1000 כדלקמן: שינוי זכויות בניה, ושינוי קווי בנין בתקנות ת.מ. לד/610 כדי לאפשר תוספת בניה.

זכויות הבניה – 40% בקומה, כל יתר זכויות הבניה בהתאם לתוכנית המתאר.

מס' קומות – 3-4.

7.5. תכנית **לד/1004**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4873 מיום 18/04/2000.

מטרת התוכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניה על הגגות ולאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות כל זאת ע"י:

1. קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בנין מגורים כולל:

א. גובהם.

ב. ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתוכנית פיתוח הגג.

ג. הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.

2. קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג לעליות גג בבניני מגורים.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התוכנית החלות על הבניין.

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין.

כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של גג הבניין תהיה לפחות 1.2 מ'.

7.6. תכנית **תמל/2002/א**, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 9036 מיום 12/08/2020.

מטרת התכנית – חידוש שכונת לאה גולדברג בלוד.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. קביעת מגרשים להקמת מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר עירונית, דרכים ושבילים.

ב. שינוי במערך ייעודי הקרקע.

ג. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ד. קביעת הוראות לשלביות.

ה. קביעת הוראות להריסת מבנים.

ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/הפקעה.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ח. יצירת מסגרת תכנונית להפרדה מפלסית קבועה בשיקוע מתחת למסילת הרכבת.

ט. יצירת מסגרת תכנונית להפרדה מפלסית זמנית בשיקוע מתחת למסילת הרכבת.

י. יצירת מסגרת תכנונית לגשר להולכי רגל ורוכבי אופניים לפארק המשולש.

יא. קביעת זיקות הנאה.

יב. קביעת הנחיות סביבתיות למזעור המטרד האקוסטי מרעש הרכבות, לרבות הנחיות בינוי למתרס אקוסטי.

יג. קביעת גובה מרבי לבינוי.

יד. קביעת זכויות בניה.

טו. קביעת הוראות בינוי.

טז. קביעת הוראות להקמה וחשמול המסילות בגבול תכנית זו לרבות: קביעת ייעודי קרקע למסילה, טיפול נופי/ מסילה ודרך/ מסילה.

יז. קביעת הוראות למזעור מטרדים סביבתיים.

יח. קביעת הנחיות ותנאים לביצוע חישמול המסילה לרבות הקמת מתקני החישמול.

יט. קביעת הנחיות סביבתיות להקמת מתרס אקוסטי לרבות הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי ותנאים להפעלה.

הבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה מסומן להריסה וממוקם במתחם מס' 3.

מתחם מס' 3 כולל את מגרשים 100 ו-101 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, במתחם קיימים מגרשים נוספים בייעוד דרכים ושצ"פ.

השימושים המותרים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה הינם: מגורים, דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה גלריות ומוסדות פיננסים, מרפאות ללא אחסנת חומ"ס העשויה להוות מטרד לשימושי מגורים.

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

בשטח התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ללא שימוש בחומרים מסוכנים, בחלק מקומת המסד יותרו שימושים למבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטרד סביבתי, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חניה ותפעול.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. גג קומת המסד וגג החניון יטופלו כחזית חמישית.
2. תחויב לפחות קומת מסד אחת ולא יותר מ-2 בכל מגרש אשר גובהן יחד לא יעלה על 10 מ', גובה המסד יהיה 10 מ' ברוטו, מגובה הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה ההיקפית ועד גובה גג המסד.
3. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק ביניהם יהיה כמפורט בנספח קווי הבניין.
4. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.
5. מיקום החזיתות יהיה כמפורט בנספח קווי הבניין.
6. על מחסנים בבנייני מגורים מעל מפלס המרתף, יחולו ההוראות להלן:
   א. מספר המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד.
   ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.
   ג. המחסנים יתוכננו בצמוד לגרעין הבניין.
   ד. לא יותר חיבור מחסן הנמנה כשטח שרות לדירה והגישה אליו תהייה דרך השטח המשותף בגרעין.
7. ככל שהשימוש לצרכי ציבור יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש ע"פ משרד החינוך, החצר תהיה על גג המסד.
8. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-6 מ'.

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.

9. מעל קומת הקרקע תוקם קומת מסד שנייה, בקומה זו יותרו שטחים לתעסוקה ולצרכי ציבור.
10. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה.
11. קומות המסד יהיו בבניה רציפה לאורך החזיתות ע"ג הבניין ובגובה גג אחיד, רציף והמשכי.
12. יותר שטח משותף לרווחת הדיירים.
13. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות. (יח"ד ששטחה בין 55 מ"ר ל-80 מ"ר).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חניה:

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

זכויות בניה לתא שטח מס' 100:

גודל מגרש במ"ר	3,542	מס' יח"ד	184
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	18,032	9,115	
מסחר	2,060	1,480	
תעסוקה	1,840	1,310	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	21,932	11,905	7,360

בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה עולה כי בתא השטח יתאפשר ביטול קומת המסד השנייה ותוספת קומת מגורים הכוללת 19 יח"ד קטנות בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בהוראות הבינוי.

גובה המבנה – 91 מ'

מס' קומות – 25

בנוסף לשטח העיקרי תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד.

במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, תתאפשר המרה של שטחי השירות לשטחים עיקריים ולהיפך בכל תא שטח בהיקף שלא יעלה על 20%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

זכויות בניה לתא שטח מס׳ 101:

גודל מגרש במ״ר	4,825	מס׳ יח״ד	280
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ״ר**	**שטח בניה שירות עילי במ״ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ״ר**
מגורים	27,440	14,070	
מסחר	1,715	1,740	
תעסוקה	2,030	2,060	
מבנים ומוסדות ציבור	640	260	
סה״כ שטחי בניה במ״ר	31,825	18,130	11,060

הערות:

בתא השטח יתאפשר ביטול קומת המסד השנייה ותוספת קומת מגורים הכוללת 25 יח״ד קטנות בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בהוראות הבינוי.

גובה המבנה – 88 מ׳

מס׳ קומות – 25

בנוסף לשטח העיקרי תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ״ר עבור מרפסת לכל יח״ד.

במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, תתאפשר המרה של שטחי השירות לשטחים עיקריים ולהיפך בכל תא שטח בהיקף שלא יעלה על 20%.

תנאים למתן היתרי בניה:

תנאי למתן היתר בניה ראשון, בשטח התוכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ״מ 1:500 או 1:250 עבור איחוד וחלוקה או לחלקים ממנו בהתאם להנחיות מהנדס העיר, בסמכות מהנדס לאפשר החרגה של הדרישה לאישור תכנית בינוי ופיתוח למבנה ההפרדה המפלסית.

7.7. תכנית **תמל/2002/א/1,** אושרה לאחר המועד הקובע ולכן אינה רלוונטית לשומה זו.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. **<u>תיק בניין:</u>**

בעיון בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי של המבנה הקיים.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 14/07/2022:

גוש 4024 חלקה 557 תת חלקה 23.

שטח חלקה: 1,376 מ״ר.

שטח רשום: 40.00 מ״ר.

רשומה בבעלות המבקש בשלמות.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 11/04/2022 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 970,000 ₪.

10. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים, מימוש בדרך של מכר:

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
תמל/2002/א	[3]30/08/2020	179,536 ₪	28,624 ₪

10.1. עיקרי עמדת גב׳ תמר אברהם, שמאית מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תכנית תמל/2002/א

מהות ההשבחה – הנכס שבנדון נכלל במתחם איחוד וחלוקה מס׳ 3. חלקה 557, בה ממוקם הנכס, מהווה 30.93% משווי המתחם במצב הנכנס ו-30.73% משווי המתחם במצב היוצא. שווי הנכס במצב החדש יהיה חלקו ברכוש המשותף (1/40) במכפלת שוויה היחסי של החלקה (30.73%) מהמתחם כולו במצב היוצא. במצב הקודם שווי הנכס הנדון יהיה בהתאם למחירי הדירות בשוק החופשי טרם פרסום הפקדת תכנית תמל/2002/א.

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על 7 עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה שנערכו טרם מועד פרסום להפקדה של תכנית תמל/2002/א (15/07/2019) העריכה שווי מ״ר בנוי בסך 16,800 ₪ ואת שווי הנכס במצב הקודם בסך 672,000 ₪.

[3] בשומת המשיבה הובא בחשבון שהמועד הקובע 29/08/2020; בשומת המבקש הובא בחשבון שהמועד הקובע 27/08/2020. בסעיף 119 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה – 1965 נקבע: *״תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון״*. מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום בעיתון (14/08/2020), לפיכך המועד הקובע הינו 30/08/2020 (יום לאחר שבת).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססה שמאית המשיבה:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה (₪)	מקדם שוליות	שווי למ"ר בנוי רשום מתואם לגודל
12/05/2019	4024	557	15	דוד ברוך 2	40	4	1970	735,000	1	18,375 ₪
25/03/2019	4024	557	25	דוד ברוך 2	40	1	1970	770,000	1	19,250 ₪
20/01/2019	4024	557	23	דוד ברוך 2	40	4	1970	630,000	1	15,750 ₪
10/01/2019	4024	556	28	דוד ברוך 3	45	קרקע	1970	750,000	1	16,667 ₪
20/12/2018	4024	557	27	דוד ברוך 2	40	2	1950	740,000	1	18,500 ₪
22/06/2018	4024	558	5	דוד ברוך 1	40	3	1970	700,000	1	17,500 ₪
21/02/2018	4024	558	4	דוד ברוך 1	40	2	1970	610,000	1	15,250 ₪

מצב חדש – על מנת להעריך את שווי מתחם 3 יש להעריך שווי מ"ר מבונה בייעודים: מגורים, מסחר ותעסוקה.

ערכי השווי **במצב חדש (מגורים)** – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 2,800 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

1. הסכם מכר מיום 29/06/2018 ותוספת להסכם המכר מיום 26/11/2018 שנערך בחטיבת קרקע הממוקמת בגו"ח 3960/12,13,15,19,26,36,39 וגו"ח 4024/643,635,458.

2. הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 5413/111-116,118-122.

3. שומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 3960/12,36.

4. שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 4024/523 מיום 23/02/2022 (תקרא להלן: "**שומת דנה שיחור**") בעניין תכנית תמל/2002/א בה קבעה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך 2,800 ₪.

ערכי השווי **במצב חדש (מסחר)** – העריכה שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 5,000 ₪ בהתבסס על **שומת דנה שיחור**, עסקאות מכר של חנויות מסחריות ונתוני דמ"ש מבוקשים לחנויות מסחריות מרחבי העיר לוד מאתר "יד 2".

ערכי השווי **במצב חדש (משרדים)** – העריכה דמ"ש ראויים למשרדים בסך 50 ₪/מ"ר, מגלם שווי מ"ר בנוי של כ-8,571 ₪ (שיעור היוון 7%). לאחר הפחתת יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 6,000 ₪ העריכה שווי מ"ר מבונה בסך 1,100 ₪.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ביססה את הערכתה על הנתונים הבאים:

1. סקר מחירי דמי שכירות מבוקשים בעיר לוד מאתר "יד 2".
2. שומת השמאי המכריע גיל הרצברג מיום 30/06/2016 בגו"ח 3992/24-26 בה קבע דמ"ש חודשיים למשרדים למועד קובע 15/12/2014 בסך של 52 ₪ למ"ר ברוטו.
3. שומת השמאית המכריעה דנה שיחור מיום 01/08/2019 בגו"ח 3977/34,37,57 בה קבעה דמ"ש חודשיים למשרדים למועד קובע 27/08/2018 בסך של 60 ₪ למ"ר.
4. שומת השמאי המכריע גיל הרצברג מיום 29/09/2020 בגו"ח 3992/24 בה קבע דמ"ש חודשיים למשרדים למועד קובע 19/08/2019 בסך של 52 ₪ למ"ר ברוטו.

דמ"ש בתקופת הביניים – הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים בסך של 2,100 ₪ לדירה ממוצעת במתחם לתקופה של 9.5 שנים בשיעור היוון של 3.5%.

מקדם דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.558, מגלם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.

מקדם מורכבות פרויקט – הובא בחשבון מקדם מורכבות פרויקט בשיעור 0.8.

בהתבסס על כל האמור לעיל בחנה את שווי מתחם מס' 3 (מגרשים 100 ו-101), להלן תחשיב שווי המתחם:

תחשיב למגרש 100:

מגורים:

מס' יח"ד רגילות	184
מס' יח"ד קטנות על חשבון שטחי תעסוקה	19
מרכיב	מ"ר
שטח עיקרי למגורים	18,032
שטח ממ"ד	2,208
סה"כ שטח דירתי	20,240
המרת קומת מסד שניה לטובת דירות קטנות	19 יח"ד
שטח עיקרי למגורים (על חשבון תעסוקה)	1,387
שטח ממ"ד	228
סה"כ שטח דירתי	1,615
סה"כ שטח דירתי במגרש	21,855
שווי למ"ר מבנה דירתי	2,800 ₪
שווי מגורים במגרש 100	61,194,000 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מסחר:

מרכיב	מ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למסחר	2,060	1	2,060
שטח שירות למסחר	1,480	0.5	740
סה"כ שטח למסחר במגרש			2,800
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 5,000
שווי מסחר במגרש			₪ 14,000,000

משרדים/תעסוקה:

מרכיב	מ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי נותר לתעסוקה/משרדים	453	1	453
שטח שירות לתעסוקה/משרדים	1,310	1	1,310
סה"כ שטח לתעסוקה שנותר במגרש			1,763
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה/משרדים			₪ 1,100
שווי תעסוקה/משרדים במגרש			₪ 1,939,300

תוספת בגין אפשרות לניוד שטח שירות לעיקרי:

סה"כ שטח שירות עילי במ"ר	9,469				
המרה מקסימלית של שטחי שירות לעיקרי במ"ר	20%	1,894			
מרכיב	שווי מ"ר מבונה	מ"ר	יחסיות	תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם	תוספת שווי
שטח שירות למגורים	₪ 2,800	6,679	70.50%	1,202	₪ 3,366,216
שטח שירות למסחר	₪ 5,000	1,480	15.60%	148	₪ 740,000
שטחי שירות לתעסוקה	₪ 1,100	1,310	13.80%	131	₪ 144,100
שווי 20% שטחי שירות המותרים לניוד כשטח עיקרי					₪ 4,250,316
מקדם אי ודאות					80%
סה"כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי					₪ 3,400,253

סה"כ שווי המגרש הינו כ-80,533,533 ₪.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב למגרש 101 :

מגורים :

מס' יח"ד רגילות	280
מס' יח"ד קטנות על חשבון שטחי תעסוקה	25
מרכיב	מ"ר
שטח עיקרי למגורים	27,440
שטח ממ"ד	3,360
סה"כ שטח דירתי	30,800
המרת קומת מסד שניה לטובת דירות קטנות	25 יח"ד
שטח עיקרי למגורים (על חשבון תעסוקה)	1,825
שטח ממ"ד	300
סה"כ שטח דירתי	2,125
סה"כ שטח דירתי במגרש	32,925
שווי למ"ר מבנה דירתי	₪ 2,800
שווי מגורים במגרש 101	₪ 92,190,000

מסחר :

מרכיב	מ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למסחר	1,715	1	1,715
שטח שירות למסחר	1,740	0.5	870
סה"כ שטח למסחר במגרש			2,585
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 5,000
שווי מסחר במגרש			₪ 12,925,000

משרדים/תעסוקה :

מרכיב	מ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי נותר לתעסוקה/משרדים	205	1	205
שטח שירות לתעסוקה/משרדים	2,060	1	2,060
סה"כ שטח לתעסוקה שנותר במגרש			2,265
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה/משרדים			₪ 1,100
שווי תעסוקה/משרדים במגרש			₪ 2,491,500

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תוספת בגין אפשרות לניוד שטח שירות לעיקרי:

סה"כ שטח שירות עילי במ"ר	14,210				
המרה מקסימלית של שטחי שירות לעיקרי במ"ר	20%	2,842			
מרכיב	שווי מ"ר מבונה	מ"ר	יחסיות	תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם	תוספת שווי
שטח שירות למגורים	₪ 2,800	10,410	73.3%	1,874	₪ 5,246,640
שטח שירות למסחר	₪ 5,000	1,740	12.2%	174	₪ 870,000
שטחי שירות לתעסוקה	₪ 1,100	2,060	14.5%	206	₪ 226,600
שווי 20% שטחי שירות המותרים לניוד כשטח עיקרי					₪ 6,343,240
מקדם אי ודאות					80%
סה"כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי					₪ 5,074,592

סה"כ שווי המגרש הינו כ-112,681,092 ₪.

סה"כ שווי המתחם: 193,214,645 ₪[4].

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
שווי הנכס טרם הפקדת תכנית תמל/2002/א	₪ 672,000
מצב חדש	
שווי מתחם מס' 3	₪ 193,214,645
חלקה היחסי של חלקה 559[5] ממתחם מס' 3 (עפ"י טבלת איזון וחלוקה)	30.73%
שווי יחסי לחלקה 559 [5] שבנדון	₪ 59,374,860
חלקה היחסי של הנישום מהחלקה (1/40)	0.025
שווי חלק יחסי של הנישום מהמצב היוצא	₪ 1,484,372
מקדם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%	0.558
שווי המצב החדש לאחר דחיה	₪ 828,865
מקדם מורכבות הפרויקט	0.8
שווי הנכס	₪ 672,000
דמ"ש בתקופת הביניים	₪ 188,444
שווי מצב חדש משוקלל	₪ 851,536
ההשבחה	**₪ 179,536**
היטל השבחה	**₪ 89,768**

[4] 193,214,645 ₪ = 112,681,092 ₪ (מגרש 101) + 80,533,553 ₪ מגרש (100).
[5] כך במקור.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר שלמה גנץ, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

תכנית תמל/2002/א

גישת השומה – טען כי בהתאם לתקינה השמאית ולפסיקה גישת ההשוואה הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה מבין הגישות הקיימות.

שמאי המבקש טען כי במתחם 3, בו ממוקם הנכס מושא השומה ישנם גורמי סיכון רבים: במתחם ישנם בתי כנסת וחנויות פרטיות אשר תהליך פינויים הינו מסובך ויקר, כמו כן במסגרת התוכנית וטבלת ההקצאה ואיזון אין מענה לסוגית קרקע חלופית לבתי הכנסת, אין התייחסות לגורם מממן ועל מי מוטלת אחריות הפינוי. בנוסף, טען כי שיעור הרווח היזמי הצפוי בהתאם לחוו"ד הכלכלית (תקן 21) המצורפת לתוכנית הינו נמוך ולכן לא ימצא גורם מממן לפרויקט. בהתאם לחוו"ד הכלכלית הומלץ על הקצאת קרקע משלימה למתחם 3 לאור שיעור הרווחיות הנמוך, אך המלצה זו לא יצאה לפועל.

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריך שווי מ"ר בנוי בסך 18,559 ₪ בהתבסס על 6 עסקאות מכר של נכסים הממוקמים בצמוד לתחום התוכנית בתחום גו"ח 4024/214,215,556 בבניינים בעלי מאפיינים דומים לבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה, הנכסים אשר הובאו בחשבון כעסקאות ההשוואה אינם כלולים בתחום התוכנית המשביחה (תמל/2002/א) או בתחום תכנית משביחה אחרת. בנוסף, טען כי בהתאם לתיקון 126 יש להביא בחשבון את שווי זכויות הבניה לבניית חדר יציאה לגג, ככל שקיימות, אף אם הגג וזכויות הבניה הינן בבעלות משותפת ואינם צמודים לדירה בקומה העליונה כתימוכין לטענה זו הפנה לשומות שמאים מכריעים[6].

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	כתובת	קומה	שטח נטו (מ"ר)	שווי למ"ר נטו (₪)	התאמה למועד קובע	שווי מתואם (₪)
4024/556	11/02/2020	735,000	דוד ברוך 3	3	45	16,333	100.90%	16,480
4024/215	07/06/2020	700,000	חטיבת יפתח 3	4	43	16,279	101.10%	16,458
4024/214	17/10/2020	820,000	חטיבת יפתח 1	4	43	19,070	98.81%	18,843
4024/215	11/02/2021	849,000	חטיבת יפתח 3	3	43	19,744	97.12%	19,176
4024/214	23/02/2021	890,000	חטיבת יפתח 1	1	43	20,698	96.33%	19,938
4024/556	20/04/2021	977,000	דוד ברוך 3	2	45	21,711	94.25%	20,463

[6] שומת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 611/229 מיום 11/02/2022;
שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6110/236 מיום 18/04/2021.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב שווי מצב קודם[7]

מהות	שטח רשום	שטח נטו	מקדם מושאע	שווי מ"ר	מקדם תועלת	סה"כ (₪)
שטח רשום למגורים	40			₪ 18,559	1	742,360
חדר יציאה לגג		30	0.7	₪ 2,500	1	52,500
מרפסת גג		15	0.7	₪ 2,500	0.4	10,500
סה"כ שווי זכויות בגג לפני היטל השבחה						63,000
היטל השבחה נדרש למימוש זכויות בגג						(31,500)
שווי זכויות בגג בקיזוז היטל השבחה						31,500
שיעור הזכויות בגג שאינו כלול בשווי דירה						7/8
סה"כ שווי תוספת זכויות חדר יציאה לגג						27,563
סה"כ שווי הנכס במצב קודם						769,923

מצב חדש – טען כי גישת השומה העדיפה בפרויקטים של פינוי בינוי הינה גישת ההשוואה הישירה, מדיווחי מכר יח"ד בחלקות 557-559 בגוש 4024, הכלולות בתחום מתחם מס' 3 מהשנים 2020-2021 ועליה התבסס בשומתו. ציין כי קיימים נתוני מכר רבים בעלי תוקף גבוה בתקופה שלאחר פרסומה למתן תוקף של תמל/2002/א וכי ישנם גורמי סיכון רבים ואי הוודאות למימוש תכנית תמל/2002/א בדגש על מתחם 3 בו ממוקם הנכס מושא השומה בו שיעור הרווחיות נמוך באופן בלתי סביר.

שמאי המבקש טען כי ניתן פטור מלא מהיטל השבחה לכל תחום התוכנית החל מיום 01/05/2022 וכי למצער הנכס מושא השומה נמכר מס' ימים לפני תחילת תקופת הפטור.

שמאי המבקש טען כי בפס"ד **אשדר**[8] לא נפסלה שיטת ההשוואה הישירה או החלטות ועדות ערר כדוגמת החלטת ועדת ערר בעניין **קיכל**[9], שם נקבע כי שיטת ההשוואה הישירה הינה העדיפה.

[7] ביום 08/01/2023 לאחר הדיון שנערך בפני, העביר תחשיב מעודכן לבחינת שווי המצב הקודם בהתחשב בכך שמימוש הזכויות לחדר יציאה לגג הינו פטור מהיטל השבחה, מתחשיב זה עולה כי שווי הנכס במצב הקודם הינו 797,485 ₪.
[8] עמ"נ 52383-10-20 **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**, ניתן ביום 26/08/2021.
[9] ערר 8199-07-18 **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' קיכל**, ניתן ביום 06/09/2020.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ערכי השווי **במצב חדש (מגורים)** – טען כי שווי מ״ר בנוי לדירות בשטח 40 מ״ר במצב חדש הינו 19,964 ₪ בהתבסס על ניתוח 7 עסקאות השוואה במתחם לאחר מועד אישור התב״ע.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה:

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	כתובת	קומה	שטח נטו (מ״ר)	שווי למ״ר נטו (₪)	התאמה למועד קובע	שווי מתואם (₪)
4024/559	16/09/2020	860,000	חטיבת יפתח 2	1	45	19,111	99.70%	19,054
4024/559	26/11/2020	880,000	חטיבת יפתח 2	4	45	19,556	97.92%	19,148
4024/559	27/12/2020	930,000	חטיבת יפתח 2	1	45	20,667	97.32%	20,113
4024/559	06/01/2021	860,000	חטיבת יפתח 2	4	45	19,111	97.32%	18,599
4024/558	08/03/2021	915,000	דוד ברך 1	4	40	22,875	96.33%	22,035
4024/557	08/03/2021	810,000	דוד ברוך 2	1	40	20,250	96.33%	19,506
4024/558	30/06/2021	920,000	דוד ברוך 1	1	40	23,000	92.57%	21,290

תחשיב שווי הנכס במצב החדש:

שטח רשום	שטח (מ״ר)	שווי מ״ר (₪)	מקדם תועלת	סה״כ (₪)
שטח רשום למגורים	40	19,964	1	798,547

תחשיב ההשבחה:

שווי הנכס במצב הקודם[10]	769,923 ₪
שווי הנכס במצב החדש	798,547 ₪
השבחה	28,624 ₪
היטל השבחה	14,312 ₪

התייחסות לטענות שמאית המשיבה:

שינוי השימוש בקומת המסד – שינוי קומת המסד לשימוש מגורים אפשרי רק במגרש המסומן בייעוד הנחיות מיוחדות, בתשריט המצב המוצע מגרשים 100 ו-101 לא סומנו ביעוד ״הנחיות מיוחדות״. בנוסף, גם אם המגרשים היו מסומנים ביעוד ״הנחיות מיוחדות״ לא נרשם בהוראות התוכנית כי ניתן להמיר את שטחי התעסוקה למגורים, זוהי הנחת עבודה אשר הובאה בחשבון בשומת המשיבה, את ההשבחה יש להעריך בהתאם להוראות התוכנית המשביחה ולא בהתאם להנחות עבודה. ביטול קומת המסד השנייה יחייב את הגדלת שטח החניונים התת קרקעיים המהווים עלות עודפת.

[10] כאמור לעיל, לאחר הדיון שנערך בפני העביר תחשיב מצב קודם עדכני ממנו עולה כי שווי המצב הקודם הינו 797,485 ₪ וכי ההשבחה מסתכמת לסך 1,062 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ניוד שטחי שירות לשטחים עיקריים – לא הוצגה פרוגרמה להיקף השטחים הנדרשים למגדלים עם שימושים מעורבים, התקנים לבניית מגדלים מחייבים שטחי שירות בהיקף עצום, ההנחה כי ניתן להמיר 20% משטחי השירות אינה מבוססת.

10.3. התייחסות שמאית המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. זיכוי בגין זכויות חדר יציאה לגג במצב הקודם – השווי במצב הקודם הינו לשווי דירה בנויה. בהתאם לסקר המחירים בשומת המבקש עולה כי השוק אינו מתמחר במועד הקובע בעת מכר יתרון לדירות בקומה העליונה. שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם מושאע בשיעור 0.7 ללא ביסוס ולא הביא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן המפחית את השווי ומשקף את עלויות ההתאמה לתוספת בניה.

10.3.2. מצב חדש – שמאי המבקש טען כי יש לבחון את שווי המצב החדש בהתבסס על גישת ההשוואה לדירות מגורים בנויות בהתעלם מזכויות הבניה המלאות המגולמות בקרקע, אך בהתאם לפס"ד **בעניין אשדר** ובהתאם **לשומת השמאי המכריע אלי כהן**[11] עולה כי באומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית לפינוי בינוי יש לבחון את מלוא הזכויות במצב החדש לעומת שווי מלוא הזכויות במצב הקודם.

10.4. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תכנית תמל/2002/א	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
מתודולוגיית החישוב	בחינת התרומה שיש למקרקעין במלואם – במצב הקודם דירה בנויה, במצב החדש בהתבסס על החלק היחסי של המבקש מכלל הזכויות במתחם מס' 3 (מגרשים 100 ו-101)	בחינת ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה
שווי מ"ר בנוי במצב קודם	₪ 16,800	₪ 18,559
זכויות לחדר יציאה לגג ומרפסת גג	אין להביא בחשבון	הובא בחשבון חדר יציאה לגג בשטח 30 מ"ר ומרפסת גג בשטח 15 מ"ר בכפוף למקדם מושאע
שווי מ"ר מבונה מגורים	₪ 2,800	
שווי מ"ר מבונה מסחר	₪ 5,000	
שווי מ"ר מבונה משרדים/תעסוקה	₪ 1,100	
מקדם דחיה	0.558 (10 שנים ; 6%)	
מקדם מורכבות פרויקט	0.8	
המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים	ניתן להמיר כ-20% משטחי השירות לשטחים עיקריים	
דמ"ש לתקופה	₪ 188,444	

[11] שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6711/394, מיום 02/06/2022.

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תכנית תמל/2002/א – מימוש בדרך של מכר.

התכנית מהווה תכנית פינוי בינוי כאשר הנכס מושא השומה ממוקם במתחם מס׳ 3 (מגרשים 100 ו-101). עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע לערכי השווי ובנוגע למתודולוגיית החישוב במצב החדש.

תמל/2002/א (מועד קובע: 30/08/2020)

11.1. <u>מצב קודם</u>

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאית המשיבה העריכה שווי מ״ר בנוי במצב קודם בסך 16,800 ₪ בהתבסס על עסקאות שנערכו במתחם טרם הפקדת התכנית המשביחה, בהתחשב בדירה בשטח 40 מ״ר והעריכה את שווי הנכס מושא השומה במצב הקודם בסך 672,000 ₪; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר בנוי בסך 18,559 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו מחוץ למתחם בבניינים בעלי מאפיינים דומים והביא בחשבון, בנוסף לשטח דירתי בנוי של 40 מ״ר, גם זכויות בניה לחדר יציאה לגג ולמרפסת גג בהתחשב בשווי מ״ר מבונה בסך 2,500 ₪ ובהתחשב במקדם מושאע בשיעור 0.7. מאחר שהדירה ממוקמת בקומה העליונה, הגיע לשווי מצב קודם בסך 797,485 ₪.

בחנתי את עסקאות ההשוואה כפי שהובאו בחשבון ע״י שמאי הצדדים וכפי שיוצגו להלן והגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר בנוי לדירה בשטח של 40 מ״ר, מתואם לזמן הינו בסך 18,500 ₪. אציין כי יתרת זכויות הבניה, ככל שקיימות, מגולמות בשווי זה, שכן חלק ניכר מעסקאות ההשוואה שנותחו הן דירות הממוקמות בקומה העליונה.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה:

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	כתובת	קומה	שטח נטו (מ״ר)	שווי מתואם לזמן
4024/556	11/02/2020	735,000	דוד ברוך 3	3	45	16,578 ₪
4024/215	07/06/2020	700,000	חטיבת יפתח 3	4	43	16,279 ₪
4024/214	17/10/2020	820,000	חטיבת יפתח 1	4	43	19,070 ₪
4024/215	11/02/2021	849,000	חטיבת יפתח 3	3	43	19,448 ₪
4024/214	23/02/2021	890,000	חטיבת יפתח 1	1	43	20,387 ₪
4024/556	20/04/2021	977,000	דוד ברוך 3	2	45	21,060 ₪
4024/557	12/05/2019	735,000	דוד ברוך 2	4	40	18,926 ₪
4024/557	25/03/2019	770,000	דוד ברוך 2	1	40	20,116 ₪
4024/557	20/01/2019	630,000	דוד ברוך 2	4	40	16,459 ₪
4024/556	10/01/2019	750,000	דוד ברוך 3	קרקע	45	17,417 ₪
4024/557	20/12/2018	740,000	דוד ברוך 2	2	40	19,333 ₪
4024/558	22/06/2018	700,000	דוד ברוך 1	3	40	18,550 ₪
4024/558	21/02/2018	610,000	דוד ברוך 1	2	40	16,394 ₪
				ממוצע (במעוגל)		**18,500** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. <u>מצב חדש</u>

<u>מתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש</u> – שמאית המשיבה בחנה את שווי המצב החדש בהתבסס על החלק היחסי של המבקש מכלל הזכויות הסחירות במתחם 3 ; שמאי המבקש טען כי הגישה בה יש לבחון את ההשבחה היא גישת ההשוואה – עסקאות השוואה במסגרת התכנית הנדונה תוך התאמה לזמן.

בהתאם לפסיקה העדכנית, ככלל במתחמי פינוי בינוי יש לערוך את תחשיב ההשבחה כפי שביצעה שמאית המשיבה, כלומר עפ"י שווי הדירה כבנויה במצב הקודם אל מול מלוא שווי הזכויות במצב החדש.

בעמ"נ בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ**[12], נקבע כדלקמן :

"38.... לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין).

"46.... כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."

לאור האמור לעיל, בנסיבות דנן ובהתאם להכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי בהם ערכתי את התחשיב עפ"י שווי הדירה במצב הקודם אל מול מלוא שווי המקרקעין במצב החדש[13], אני מקבלת את אופן חישוב המצב החדש כפי שהעריכה שמאית המשיבה לעניין זה.

אציין כי **בשומת דנה שיחור** בתחום התכנית המשביחה במתחם מס' 2 בגו"ח 4024/523 מיום 23/02/2022 (להלן : "**שומת דנה שיחור**") שווי מצב חדש חושב תוך כדי שקלול גישה זו עם גישת ההשוואה.

<u>שווי מצב חדש</u> – שווי המצב החדש יחושב בהתאם לשימוש המיטבי שהינו קרקע ריקה וזמינה לבניה, לצורך ניצול מלוא הזכויות מכוח תכנית תמל/2002/א.

[12] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.
[13] לדוגמה : הכרעותיי בגו"ח 30439/5, בגו"ח 30187/35 ובגו"ח 6163/153.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.1. <u>מקדמי דחיה, זמינות, מורכבות והיקף הפרויקט</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש התכנית בהתאם **לשומת דנה שיחור** בכפוף למקדם מורכבות פרויקט בשיעור 0.8.

בהתחשב במיקום הנכס בעיר לוד ובמאפייני המתחם אני סבורה כי תקופת הדחיה אשר הוערכה ע"י שמאית המשיבה, לפי 10 שנים, הינה סבירה וכפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר בשוק החופשי נכון למועד הקובע, בכפוף למקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.8. הערכה זו תואמת **לשומת שנה שיחור** במתחם הצמוד ולכן מקדם הדחיה ומקדם ההפחתה בגין מורכבות פרויקט, אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה, יחושבו בשומתי.

11.2.2. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> – שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון עלויות הריסה ופינוי.

בהתחשב בשימוש המיטבי במצב החדש שהינו קרקע ריקה ופנויה יש מקום להביא בחשבון את עלות ההריסה ופינוי המבנים הבנויים במתחם 3 בו ממוקם הנכס מושא השומה.

בהתאם לנספח טבלת ההקצאה ואיזון לתוכנית המשביחה מיום 01/03/2020 עולה כי השטח הרשום למגורים בחלקות 557, 558, 559 הינו כ-5,000 מ"ר.

לאור מאפייני הנכס, המתחם והסביבה אביא בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 250 ₪ למ"ר עיקרי, עלות זו מגלמת את עלות הריסת ופינוי החנויות, בתי הכנסת וגני הילדים הבנויים בשטח המתחם. קביעה זו הינה בהתאמה לקביעתי בשומתי בגו"ח 30187/35.

לאור כל האמור מתקבלת עלות הריסה ופינוי כוללת בסך 1,250,000 ₪.

11.2.3. <u>הפחתת עלויות מטלה ציבורית</u> – שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון הפחתה בגין עלות המטלה הציבורית.

בשומת דנה שיחור נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת המבנה הציבורי בשטח 950 מ"ר במגרש 102, בהתאם למחירון "דקל" קבעה עלות הקמת מבנה ציבור למ"ר בסך 4,900 ₪[14] והפחתה כוללת בסך 4,655,000 ₪.

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[15] אני סבורה כי יש מקום להפחית את עלות הקמת המבנה הציבורי במגרש 101 בשטח של 900 מ"ר. ההפחתה תקבע בסך 4,410,000 ₪[16], בהתבסס על "מחירון דקל" וקביעתה של השמאית המכריעה דנה שיחור בשומתה במתחם הצמוד.

[14] מגלם עלות חצר וחניה עילית.
[15] ערר (ת"א) 81033-06-20 **חברת הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, ניתן ביום 13/03/2023 ; ערר (חי') 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, ניתן ביום 20/05/2020.
[16] 900 מ"ר מבנה ציבור X 4,900 ₪/מ"ר עלות הקמת מבנה הציבור מגלם חצר וחניה עילית = 4,410,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.4. <u>שימוש בתקופת הביניים</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי דמי שכירות חודשיים ראויים בתקופת הביניים לנכס מושא השומה הינם בסך 2,100 ₪, תקופת הביניים הינה 9.5 שנים ושיעור ההיוון הינו 3.5%.

בשומת דנה שיחור הובאו בחשבון דמ״ש חודשיים בסך 2,800 ₪ בגין דירה בשטח 57 מ״ר הממוקמת בקומה ב׳.

במקרה הנדון בהתאם למאפייני הנכס, בין היתר, בהתחשב בשטח הדירה, בקומה והמועד הקובע, מקובלת עלי הערכת שמאית המשיבה כי דמ״ש חודשיים הינם בסך 2,100 ₪.

אביא בחשבון שיעור היוון 4% כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי[17].

11.2.5. <u>שווי מגורים מסחר משרדים ותעסוקה במצב חדש</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 5,000 ₪, שווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים/תעסוקה בסך 1,100 ₪ ושווי מ״ר מבונה מגורים בסך 2,800 ₪, ערכי השווי הינם בהתאם **לשומת דנה שיחור** ובהתחשב בעסקאות השוואה ונתוני היצע מסביבת הנכס מושא השומה.

בשומת **דנה שיחור** נקבע שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 5,000 ₪, שווי מ״ר מבונה עיקרי תעסוקה בסך 1,100 ₪ ושווי מ״ר מבונה מגורים בסך 2,800 ₪

בחנתי את **שומת דנה שיחור** ואת נתוני ההיצע ועסקאות המכר שהובאו בשומת המשיבה. אני סבורה כי ערכי השווי למ״ר מבונה למגורים, מסחר ותעסוקה/משרדים, כפי שהוערכו ע״י שמאית המשיבה, הינם בתחום הסבירות ולכן יחושבו בשומתי.

11.2.6. <u>ניוד שטחי שירות לעיקרי</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון אפשרות לניוד 20% משטחי השירות לשטחים עיקריים בכפוף למקדם אי וודאות בשיעור 0.8; שמאי המבקש טען כי לא הוצגה פרוגרמה וכי לאור דרישות התכנית והתקנים לבניית מגדלים סביר כי יהיה צורך בשטחי השירות.

לאור היקף שטחי השירות הרחב[18] ובהתחשב בשימוש המיטבי, אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי ניתן להסב 20% משטחים אלה בכפוף למקדם אי ודאות בשיעור 0.8. אציין כי גם **בשומת דנה שיחור** הובאה בחשבון האפשרות להמרת 20% משטחי השירות לשטחים עיקריים.

[17] לדוגמה: שומתי בגו״ח 30187/35, בגו״ח 30439/5 ובגו״ח 6163/153.
[18] כ-25,000 מ״ר (ללא שטחי ממ״ד) במתחם מס׳ 3.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.7. <u>המרת קומת מס"ד למגורים</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון אפשרות לשינוי קומת המסד לשימוש כמגורים, הביאה בחשבון 25 יח"ד במגרש 101 ו-19 יח"ד במגרש 100 והביאה בחשבון שטח של דירה קטנה ממוצעת בסך 73 מ"ר לא כולל את שטח הממ"ד; שמאי המבקש טען כי המתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה לא סומן בתשריט ביעוד הנחיות מיוחדות ולכן לא ניתן לשנות את קומת המסד למגורים.

בנוגע לטענת שמאי המבקש אציין כי מטבלת זכויות והוראות הבניה עולה כי יתאפשר ביטול קומת המסד השנייה ותוספת קומת מגורים הכוללת 19 יח"ד קטנות במגרש 100 ו-25 יח"ד קטנות במגרש 101.

לאור הוראות התכנית המשביחה כי שטח יח"ד קטנה הינו בגבולות 55-80 מ"ר אביא בחשבון שטח דירה ממוצע ללא ממ"ד בסך 68 מ"ר, המשקף שטח פלדלת של 80 מ"ר.

12. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>**

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית תמל/2002/א במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[19], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב דוד ברוך בשכונת "רמט" שבמערב העיר לוד.

12.4.2. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית תמל/2002/א.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועד הקובע לתוכנית המשביחה ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[19] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. **<u>התחשיב:</u>**

תמל/2002/א (מועד קובע: 30/08/2020)

מגרש 100:

מגורים	
מס' יח"ד רגילות	184
מס' יח"ד קטנות על חשבון שטחי תעסוקה עיקרי	19
מרכיב	מ"ר
שטח עיקרי למגורים	18,032
שטח ממ"ד	2,208
סה"כ שטח דירתי	20,240
המרת קומת מסד שניה לטובת דירות קטנות	19 יח"ד
שטח עיקרי למגורים (על חשבון תעסוקה)	1,292
שטח ממ"ד	228
סה"כ שטח דירתי	1,520
סה"כ שטח דירתי במגרש	21,760
שווי למ"ר מבונה דירתי	₪ 2,800
שווי מגורים במגרש	₪ 60,928,000

מסחר			
מרכיב	מ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למסחר	2,060	1	2,060
שטח שירות למסחר	1,480	0.5	740
סה"כ שטח למסחר במגרש			2,800
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 5,000
שווי מסחר במגרש			₪ 14,000,000

תעסוקה/משרדים			
מרכיב	מ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי נותר לתעסוקה/משרדים	548	1	548
שטח שירות לתעסוקה/ משרדים	1,310	1	1,310
סה"כ שטח לתעסוקה שנותר במגרש			1,858
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה/משרדים			₪ 1,100
שווי תעסוקה/משרדים במגרש			₪ 2,043,800

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תוספת בגין אפשרות לניוד שטח שירות לעיקרי					
סה"כ שטח שירות עילי במ"ר	9,469				
המרה מקסימלית של שטחי שירות לעיקרי במ"ר	20%	1,894			
מרכיב	שווי מ"ר מבונה (₪)	מ"ר	יחסיות	תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם	תוספת שווי
שטח שירות למגורים	2,800	6,679	70.54%	1,202	₪ 3,365,600
שטח שירות למסחר	5,000	1,480	15.63%	148	₪ 740,000
שטחי שירות לתעסוקה	1,100	1,310	13.83%	131	₪ 144,100
שווי 20% שטחי שירות המותרים לניוד כשטח עיקרי					₪ 4,249,700
מקדם אי ודאות					80%
סה"כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי					₪ 3,399,760

סה"כ שווי מגרש 100 : 80,371,560 ₪.

מגרש 101:

מגורים	
מס' יח"ד רגילות	280
מס' יח"ד קטנות על חשבון שטחי תעסוקה	25
מרכיב	מ"ר
שטח עיקרי למגורים	27,440
שטח ממ"ד (דירות רגילות)	3,360
סה"כ שטח דירתי	30,800
המרת קומת מסד שניה לטובת דירות קטנות 25 יח"ד	
שטח עיקרי למגורים (על חשבון תעסוקה)	1,700
שטח ממ"ד	300
סה"כ שטח דירתי	2,000
סה"כ שטח דירתי במגרש	32,800
שווי למ"ר מבונה דירתי (₪)	2,800
שווי מגורים במגרש (₪)	91,840,000

מסחר			
מרכיב	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר	1,715	1	1,715
שטח שירות למסחר	1,740	0.5	870
סה"כ שטח למסחר במגרש			2,585
שווי מ"ר מבונה למסחר (₪)			5,000
שווי מסחר במגרש (₪)			12,925,000

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תעסוקה/משרדים			
מרכיב	**מ״ר**	**מקדם שווי**	**סה״כ**
שטח עיקרי נותר לתעסוקה/משרדים	330	1	330
שטח שירות לתעסוקה/משרדים	2,060	1	2,060
סה״כ שטח לתעסוקה שנותר במגרש			2,390
שווי מ״ר מבונה לתעסוקה/משרדים (₪)			1,100
שווי תעסוקה/משרדים במגרש (₪)			2,629,000

תוספת בגין אפשרות לניוד שטח שירות לעיקרי					
סה״כ שטח שירות עילי במ״ר	14,210				
המרה מקסימלית של שטחי שירות לעיקרי במ״ר	20%	2,842			
מרכיב	שווי מ״ר מבונה (₪)	מ״ר	יחסיות	תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם	תוספת שווי (₪)
שטח שירות למגורים	2,800	10,410	73.26%	1,874	5,247,200
שטח שירות למסחר	5,000	1,740	12.24%	174	870,000
שטחי שירות לתעסוקה	1,100	2,060	14.50%	206	226,600
שווי 20% שטחי שירות המותרים לניוד כשטח עיקרי					6,343,800
מקדם אי ודאות					80%
סה״כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי					5,075,040

סה״כ שווי מגרש 101 : 112,469,040 ₪

שווי מגרש 100 (₪)	80,371,560
שווי מגרש 101 (₪)	112,469,040
סה״כ שווי מתחם 3 (₪)	192,840,600

סוקולוב 46 (כניר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב קודם	
שווי הנכס טרם הפקדת תכנית תמ"ל 2002/א (₪)	740,000
מצב חדש	
שווי מתחם מס' 3 (₪)	192,840,600
עלות הריסה ופינוי (₪)	(1,250,000)
עלות הקמת מטלה ציבורית (₪)	(4,410,000)
שווי מתחם מס' 3 לאחר הפחתות (₪)	187,180,600
חלקה היחסי של חלקה 557 ממתחם מס' 3 (עפ"י טבלת איזון וחלוקה)	30.73%
שווי יחסי לחלקה 557 שבנדון (₪)	57,520,598
חלקו היחסי של הנישום מחלקה 557 (1/40)	0.025
שווי חלק יחסי של הנישום מהמצב היוצא (₪)	1,438,015
מקדם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%	0.558
שווי המצב החדש לאחר דחיה (₪)	802,980.04
מקדם מורכבות פרויקט	0.8
שווי המצב החדש לאחר דחיה ובהתחשב במורכבות פרויקט (₪)	642,384
דמ"ש בתקופת הביניים (₪)	204,395
שווי מצב חדש משוקלל (₪)	846,779
ההשבחה (₪)	**106,779**
היטל השבחה (₪)	**53,389**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תמל/2002/א	30/08/2020	₪ 106,779	₪ 53,389

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL