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

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 4543 חלקה 7 תת חלקה 5

רחוב אילת 9

שכונת "גבעת הזיתים", לוד

תאריך: 4 מרץ, 2025
מספר מינוי: 2203-2024
מספרנו: 587. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר יעקב בוסקילה
באמצעות השמאים, מר ליאור איתן ומר נאור גלברג
בדוא"ל lioreitan1983@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב לוד
באמצעות השמאים, מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק
בדוא"ל asher_by@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 4543 חלקה 7 תת חלקה 5
רחוב אילת 9
שכונת "גבעת הזיתים", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 10/12/2024 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/2013 – מימוש בדרך של מכר מיום 20/02/2024.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

09/06/2022[1] – מועד אישור תמל/2013.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביום 15/11/2024 נערך ביקור חיצוני בסביבת הנכס ע"י החתומה מטה.

[1] בסעיף 22 לחוק לקידום במתחמים מועדפים (הוראת שעה) תשע"ד – 2014 נקבע: "*תחילתה של תכנית מועדפת, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון כאמור בסעיף 121(ג), לפי המאוחר*". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו ביום הפרסום ברשומות 09/06/2022.

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

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

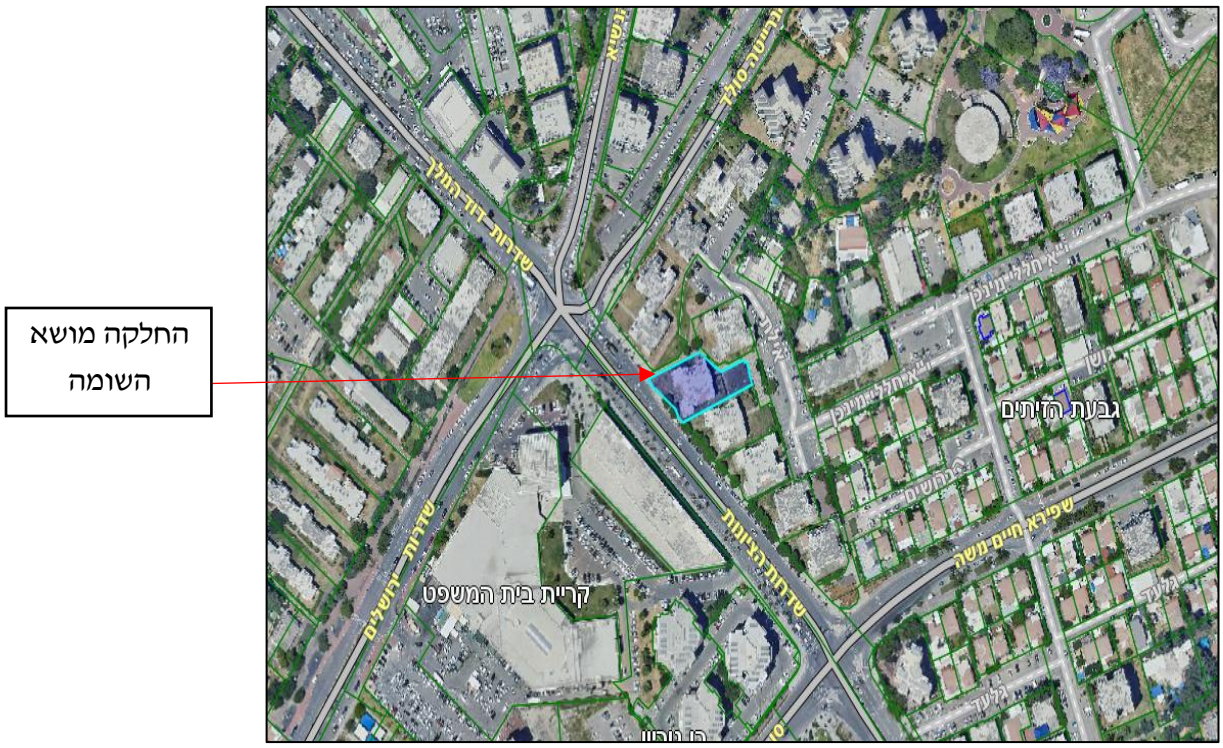
מהות:	דירת מגורים
גוש:	4543
חלקה:	7
שטח החלקה:	1,184 מ"ר[2]
תת חלקה:	5
שטח דירה רשום:	102.29 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב אילת 9, שכונת "גבעת הזיתים", לוד.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "גבעת הזיתים" בדרום 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 (כיכר 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 אי רגולרית, פונה בחזית מזרחית בת כ-12 מ׳ לרחוב אילת ובעלת חזית מערבית בת כ-30 מ׳ לשדרות הציונות.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון-מזרח – מבנה מגורים.

מצפון-מערב – שצ״פ ומעברו מבנה מגורים.

מדרום-מזרח – רחוב אילת ומבנה מגורים.

מדרום-מערב – שדרות הציונות.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 5 בחלקה 7 בגוש 4543, מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 102.29 מ״ר. הדירה ממוקמת בקומה השנייה ופונה לכיוונים צפון ומערב.

תמונת חזית הנכס



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 בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **לד/416**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2483 מיום 30/11/1978.

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

מטרת התכנית – השלמת התכנית לד/1/22א עם תכנית בינוי ותוספת מגרשים ציבוריים שאושרו. שינוי תוואי כביש לפס ירוק הכולל מגרש לגן ילדים והתאמה לתכנית המתאר.

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 120%.

מס' קומות – 4.

קו בניין – צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

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

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

שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 120%.

מס' קומות – 4 + קומה מפולשת.

קו בניין – צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

7.3. 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.

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

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׳.

7.4. **תמל/2013/**, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 10581 מיום 09/06/2022.

מטרת התכנית – התחדשות עירונית למתחם ״אילת״ בשכונת הזיתים בלוד במסלול של פינוי בינוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית המשלבת שטחי מסחר ומשרדים, שטחי ציבור, מרחב ציבורי מפותח, ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת. בתכנית מוצע פינוי של 209 יחידות דיור והקמת 815 יחידות דיור בשילוב שטחי משרדים, מסחר ומוסדות ציבור בבניינים שגובהם הכולל נע בין 8 לבין 25 קומות. כמו כן, בתכנית מוצע חיזוק ותוספת בניה של 48 יח״ד בשלושת הבניינים הקיימים ברח׳ י״א חללי מינכן בסמיכות לפארק רמב״ם.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי מערך ייעודי הקרקע וקביעת הוראות בינוי ופיתוח לייעודי מגורים, משרדים, מסחר, שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים ודרכים.

ב. קביעת שימושים וזכויות בניה בייעוד מגורים בהיקף של 815 יח״ד, לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושטחי משרדים ברחובות הראשיים בזיקה לצירי תחבורה ציבורית.

ג. קביעת הוראות לחיזוק ולתוספת זכויות בניה ל-3 מבנים לאורך רחוב י״א חללי מינכן.

ד. קביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.

ה. מתן הוראות לקווי בניין וקביעת מגבלת בניה לגובה.

ו. קביעת חתכי רחוב מנחים, מערך תנועה לכלי רכב והולכי רגל וזיקת הנאה לציבור.

ז. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

ח. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה ואיזון.

ט. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.

י. קביעת הוראות בדבר קביעת מגרש תלת מימדי.

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

הבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה מסומן להריסה וסומן במתחם מס׳ 2, מגרש מס׳ 101 בייעוד ״מגורים ומשרדים״.

השימושים המותרים ביעוד מגורים הינם: בקומת הקרקע – מסחר, מחסנים, משרדים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם. בקומות מעל הקרקע – מגורים, משרדים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. בקומות מתחת לפני הקרקע – חניה, חניון ציבורי, מחסנים, מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם, שטחים משותפים לרווחת דיירים, לעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון למבנים, במידה ותצומצם כמות החניות הנדרשות בהתאם לתקן החניה התקף, יותרו בקומות התת קרקעיות השימושים הבאים: אולמות אירועים וכנסים, בתי אוכל, משרדים, מרפאות וספורט וזאת בכפוף לאישור הועדה המקומית כי ניתן מענה לכל ההיבטים הסביבתיים והתחבורתיים הנגזרים מהפעלת שימושים אלה בתת הקרקע.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. קו בניין קדמי לרחוב שד׳ הציונות יהיה מחייב ב-5 קומות הראשונות מעל קומת הקרקע בשיעור שלא יפחת על 70% מאורך החזית.
2. החזית המסחרית לשדרות הציונות תבוצע כחזית שקופה.
3. לא תותרנה דירות גן.
4. בתא שטח 101 ירשם מגרש תלת מימדי אשר ישמש כחניה ציבורית וירשם על שם הרשות המקומית. על תא שטח 101 תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.
5. הקומות התת קרקעיות בתאי שטח 101 ו-601 יהיו רציפות והמשכיות.

זכויות בניה למגרש מס׳ 101:

גודל מגרש במ״ר	6,521	מס׳ יח״ד	292 (מתוכן תותר הקמת 15 דיוריות)
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ״ר**	**שטח בניה שירות עילי במ״ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ״ר**
מגורים	24,180	10,035	
משרדים	23,525	9,410	
מסחר	1,610	245	
סה״כ שטחי בניה במ״ר	52,819	19,690	26,220

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי בסך 3,504 מ״ר.

לפחות 20% ממספר יח״ד בכל מתחם איחוד וחלוקה יהיו יח״ד קטנות.

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

יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים השונים.

גובה המבנה – בתא שטח גובה המבנים לא יעלה על 164 מ' מעל פני הים.

מס' קומות – 25 מעל הכניסה הקובעת + 4 מתחת לכניסה הקובעת.

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

ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק תתאפשר תוספת של 12 מ"ר עיקרי לכל יח"ד.

בתא שטח 601 יקבע מגרש תלת מימדי אשר ישמש לטובת חניה פרטית לטובת תא שטח מס' 101 כמסומן בנספח וירשם ע"ש בעלי הזכויות הפרטיים.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון לנכס הנדון הוקצו 1.15% ממגרש 101.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

להלן היתרי הבניה בנכס בהתאם לעולה מתיק הבניין:

8.1. בהתאם להיתר בניה מס' 246 מיום 13/11/1972 אושרה הקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד.

סה"כ שטח עיקרי מוצע 1,085.64 מ"ר ב-4 קומות.

8.2. בהתאם להיתר בניה מס' 2039 מיום 21/05/1989 אושרה הקמת תוספת מגורים (2 חדרים, שירותים ומרפסת) ל-13 יח"ד.

סה"כ שטח קיים + מוצע 1,768.32 מ"ר ב-4 קומות (442.08 מ"ר לקומה).

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 13/03/2024:

גוש 4543 חלקה 7 תת חלקה 5.

שטח חלקה: 1,184 מ"ר.

שטח רשום: 102.29 מ"ר.

רשומה בבעלות יעקב בוסיקלה (המבקש) ופרטי נוסף בחלקים שווים.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרטיים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 20/02/2024 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,637,000 ₪.

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

10. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תמל/2013	[3]09/06/2022	412,594 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תמל/2013

מהות ההשבחה – מצב קודם דירת מגורים ותיקה, מצב חדש חלק יחסי במגרש המיועד למגורים משרדים ומסחר (בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון של תמל/2013 לנכס הוקצו 1.15% ממגרש 101).

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על עסקאות שבוצעו בחלקה מושא השומה ובחלקות סמוכות טרם פרסום תמל/2013 להפקדה, תוך התאמה לזמן בשיעור 7% לשנה, העריכו כי שווי הדירה במצב הקודם הינו בסך 1,270,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	שטח רשום (מ"ר)	שווי מכירה (₪)
4543/196	אילת 11	25/04/2021	103	950,000 ₪
4543/10	אילת 3	13/04/2021	104	1,140,000 ₪
4543/9	אילת 5	10/03/2021	104	1,230,000 ₪
4543/11	אילת 1	29/12/2020	103	1,360,000 ₪
4543/196	אילת 11	21/12/2020	104	1,100,000 ₪
4543/7	אילת 9	18/06/2020	102	1,100,000 ₪

שווי מצב חדש – על מנת להעריך את שווי המצב החדש העריכו שווי מ"ר מבונה בייעודים: מגורים, משרדים ומסחר, הובאה בחשבון דחיה, הפחתת עלות המטלה הציבורית ותרומת הנכס הקיים בתקופת הדחיה.

ערכי השווי **במצב חדש (שווי מ"ר מבונה מגורים)** – שווי מ"ר מבונה למגורים הוערך בסך 5,500 ₪ בהתבסס על תוצאות מכרזי רמ"י למגרשי מגורים בעיר לוד.

[3] בשומת הצדדים הובא בחשבון שהמועד הקובע 24/06/2022. בסעיף 22 לחוק לקידום במתחמים מועדפים (הוראת שעה) תשע"ד – 2014 נקבע: "*תחילתה של תכנית מועדפת, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון כאמור בסעיף 121(ג), לפי המאוחר*". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו ביום הפרסום ברשומות 09/06/2022.

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

להלן יוצגו המכרזים ותוצאות ניתוחם:

מס' מכרז	תאריך החלטה	גוש	מגרש	מחיר רכישה (מגלם מטלה ציבורית) (₪)	מחיר מתואם למ"ר סחיר (₪)
142/2021	17/08/2022	4016	100-104	275,155,329	5,813
6/2022	11/05/2022	4000	211-212,311	240,741,608	6,383
6/2022	11/05/2022	4228	107-109	237,853,784	7,129
143/2021	26/10/2021	3969	309	195,890,796	6,856
143/2021	26/10/2021	3969	305	192,222,494	6,671
63/2021	14/07/2021	5701	105	155,389,277	6,109
63/2021	14/07/2021	5701	103	129,993,371	5,768
שווי מ"ר מבונה ממוצע					6,390
שווי מ"ר מבונה סחיר למגורים בהתאמה למורכבות והיקף פרויקט				0.9	5,751

ערכי השווי **במצב חדש (שווי מ"ר מבונה מסחר)** – העריכו שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 6,000 ₪ בהתבסס על ניתוח מכרז רמ"י מס' 147/2022 מיום 31/08/2022 ובהתבסס על ניתוח עסקאות מכר אשר הוצגו בשומת השמאי המכריע מרדכי דדון בשומתו בגו"ח 4024/256,257,492,653 (להלן: "**שומת מרדכי דדון**").

ערכי השווי **במצב חדש (שווי מ"ר מבונה משרדים)** – העריכו שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 1,700 ₪ בהתבסס על ניתוח מכרז רמ"י מס' 147/2022 מיום 31/08/2022 ועל ניתוח עסקאות ההשוואה הבאות:

1. עסקה בגו"ח 3978/71-73 מיום 02/04/2019.

2. בהתבסס על עסקה שנערכה ברחוב בעל התניא 12 מיום 21/06/2021.

דמ"ש בתקופת הביניים – הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים בסך של 3,800 ₪ לתקופה של 5.5 שנים בשיעור היוון של 3.5%.

מקדם דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.7050, מגלם דחיה של 6 שנים בשיעור היוון 6%.

עלות מטלה ציבורית – הובאה בחשבון הפחתת עלות המטלה הציבורית (הקמת קומת חניה תת קרקעית לשימוש ציבורי בשטח של מגרשים 101 ו-601, המסתכמת לסך 19,770,000 ₪ (7,908 מ"ר X 2,500 ₪/מ"ר).

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

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב הקודם			**1,270,000** ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 101			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	12,379	5,500 ₪	152,262,000 ₪
שטח עיקרי לתעסוקה	23,525	1,700 ₪	39,992,500 ₪
שטח עיקרי למסחר	1,610	6,000 ₪	9,660,000 ₪
מטלה ציבורית	7,908	2,500 ₪	(19,770,000) ₪
הריסה ופינוי	6,568	350 ₪	(2,298,800) ₪
שווי כזמין			179,845,700 ₪
מקדם דחיה	6 שנים ; 6%		0.7050
שווי בדחיה			126,784,122 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.15%
שווי חלק יחסי לנכס			1,458,000 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (5.5 שנים ; 3,800 ₪ לחודש ; 3.5%)			224,594 ₪
שווי מצב חדש			1,682,594 ₪
השבחה לנכס			**412,594** ₪

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

10.2. עיקרי עמדת מר ליאור איתן ומר נאור גלברג, שמאים מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2013

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריכו שווי דירה במצב הקודם בסך 1,530,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר של נכסים הממוקמים ברחוב אילת שנערכו טרם מועד פרסום נוסח ההפקדה של תמל/2013 (07/03/2022). שווי מ״ר בנוי מתואם לזמן הוערך בסך 15,000 ₪.

להלן עסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון:

יום מכירה	גוש חלקה	רחוב	חלק נמכר	שטח רשום מדווח (מ״ר)	חדרים	קומה	תמורה בש״ח
15/03/2022	004543-0002-056-00	אילת 19	1	64	3	2/4	1,175,000 ₪
08/02/2022	004543-0002-032-00	אילת 15	1	64	3	4/4	1,050,000 ₪
23/11/2021	004543-0009-006-00	אילת 5	1	71	3	2/4	1,300,000 ₪
08/11/2021	004543-0002-049-00	אילת 19	1	64	3	1/4	1,150,000 ₪
25/04/2021	004543-0196-001-00	אילת 11	1	103	4	1/4	950,000 ₪
13/04/2021	004543-0008-006-00	אילת 7	1	65	3	2/4	940,000 ₪
13/04/2021	004543-0010-015-00	אילת 3	1	104	4	4/4	1,140,000 ₪
22/03/2021	004543-0009-011-00	אילת 5	1	71	5	3/4	1,210,000 ₪
10/03/2021	004543-0009-012-00	אילת 5	1	104	5	3/4	1,230,000 ₪
15/02/2021	004543-0003-003-00	אילת 7	1	65	3	1/4	1,130,000 ₪
08/02/2021	004543-0009-009-00	אילת 5	1	65	3	3/4	1,230,000 ₪
04/01/2021	004543-0002-011-00	אילת 13	1	64	3	3/4	870,000 ₪
29/12/2020	004543-0011-004-00	אילת 1	1	103	3	1/4	1,360,000 ₪
30/11/2020	004543-0002-042-00	אילת 17	1	73	3	3/4	1,040,000 ₪
21/10/2020	004543-0002-008-00	אילת 13	1	63	3	2/4	1,010,000 ₪
[4]21/10/2020	004543-0007-005-00	אילת 9	1	102	4	2/4	1,100,000 ₪
14/05/2020	004543-0196-006-00	אילת 11	1	104	5	2/4	1,380,000 ₪

שווי מצב חדש – שמאי המבקש העריכו את שווי המצב החדש בגישה הכלכלית/גישת אשדר בלבד, לפי חלקו היחסי במגרש 101.

שווי מ״ר מבונה למגורים – קיבלו את הערכת שמאי המשיבה כי שווי מ״ר מבונה למגורים הינו בסך 5,500 ₪.

שווי מ״ר מבונה למסחר – קיבלו את הערכת שמאי המשיבה כי שווי מ״ר עיקרי למסחר הינו בסך 6,000 ₪.

[4] כך במקור.

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

שווי מ״ר מבונה למשרדים – קיבלו את הערכת שמאי המשיבה כי שווי מ״ר עיקרי למשרדים הינו בסך 1,700 ₪.

עלות הריסה – הביאו בחשבון עלות הריסה למ״ר בסך 439 ₪ וכי השטח המיועד להריסה הינו בסך 10,171 מ״ר, דהיינו מתקבלת עלות הריסה כוללת בסך 4,460,388 ₪.

מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט – הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.98 בגין מורכבות הפרויקט המשקף את המורכבות בנוסף לדחיה, מטלות ציבוריות ועלויות פינוי והריסה.

הפחתת עלות מטלה ציבורית – הפחיתו עלות הקמת מבנה ציבור של 20,541,150 ₪ (טענו כי יש להפחית עלות הקמת חניון תת קרקעי לפי עלות של 3,150 ₪/מ״ר[5] לחניון בשטח 6,521 מ״ר).

דמ״ש בתקופת הביניים – הובאו בחשבון דמ״ש חודשיים בסך של 3,600 ₪ לתקופה של 9.5 שנים.

מקדם דחיה – הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים, בשיעור היוון 6%, בהתבסס על שומת החי״מ בגו״ח 4024/557 ובהתבסס על שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 4543/22,28 ובגו״ח 4024/523.

תחשיב:

שווי מצב קודם: 1,530,000 ₪

שווי מצב חדש:

לפי הגישה הכלכלית/פס״ד אשדר:

מהות	שטח עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מגורים	11,229	5,500 ₪	132,990,000 ₪
שטחי ממ״דים	3,504	5,500 ₪	19,272,000 ₪
משרדים	23,525	1,700 ₪	39,992,500 ₪
מסחר	1,610	6,000 ₪	9,660,000 ₪
קיזוז מטלה ציבורית			(20,541,150) ₪
הריסה ופינוי	10,171	439 ₪	(4,460,388) ₪
שווי כזמין			176,912,962 ₪
הפחתה בגין מורכבות פרויקט			0.98
מקדם דחיה			0.5584
שווי לאחר דחיה			96,812,434 ₪
חלק יחסי לפי טבלאות הקצאה ואיזון			1.15%
שווי יחסי			1,113,342.99 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (9.5 שנים ; 3,600 ₪ לחודש)			335,664 ₪
שווי מצב חדש			1,449,007 ₪

לאור האמור שמאי המבקש הגיעו למסקנה כי אין השבחה בגין אישור תמל/2013.

[5] בהתאם למחירון ״דקל״ עלות הקמת מ״ר חניה תת קרקעית הינו 2,900 ₪ ועלות הקמת מפוחים ומשאבות הינו 250 ש״ח/מ״ר.

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

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

שווי מצב קודם – כפי שעולה משומת המבקש הייתה עסקת מכר בנכס מושא השומה טרם אישור התכנית. בהתאם לפסיקה בעניין רמי לוי מדובר בעסקת השוואה ראשונה במעלה, בהתאמה לזמן מתקבל שווי מצב קודם שהינו בקירוב לשווי שנקבע בשומת המשיבה. עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקש הינן לדירות בשטח שנע בגבולות 60-104 מ"ר כאשר שווי מ"ר בנוי לדירות בשטח 60-70 מ"ר הינו בסך של כ-16,600 ₪ ואילו שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות בשטח של 102-104 מ"ר הינו בסך של כ-11,600 ₪ למ"ר רשום. התכנית קודמה החל משנת 2020 ולכן העסקאות במתחם מגלמות ציפיות, בהתאם **להלכת לוסטרניק** יש לנטרל את מרכיב הציפיות. לאור מאפייני הנכס מושא השומה ומאחר שלא אותרו עסקאות לדירות בשטח זהה שלא כוללות פוטנציאל, הובאו בחשבון עסקאות מהמתחם לדירות בשטח דומה ללא נטרול מרכיב הפוטנציאל.

הפחתה בגין דחיה – טענו כי ההפחתה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה על הצד הזהיר, כתימוכין סקרו תכניות התחדשות עירונית בסביבה כדלקמן:

1. תכנית פינוי בינוי במתחם הציונות מס' 406-0488072 אשר אושרה למתן תוקף בחודש 12/2019 ובקשה למימוש אושרה בוועדה בחודש 07/2022.
2. תמל/2002א' – פינוי בינוי מתחם הס-גולדברג אושרה למתן תוקף בחודש 08/2020 והיתר הריסה ניתן ב-02/2022.
3. תכנית פינוי בינוי מתחם חרמון-גלבוע מס' 406-0845198 אושרה למתן תוקף בחודש 11/2021, היתר הריסה אושר ב-12/2023.
4. תמל/2012 – פינוי בינוי מתחם שלמה המלך אושר למתן תוקף ב-12/2022, נפתח תיק רישוי למתחם מס' 3.

לאור כל האמור יש להביא בחשבון דחיה של עד 6 שנים כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

דמ"ש ראויים – דמ"ש בסך 3,800 ₪ הינם דמ"ש ראויים בהתבסס על הסכם שכירות בנכס מושא השומה ובהתאם להסכם שכירות בנכס הממוקם ברחוב אילת 11.

הפחתה בגין הקמת מטלה ציבורית – עפ"י מחירון "דקל" עלות הקמת מרתף חניה נכון למועד הקובע עומדת ע"ס 2,400 ₪.

מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט – ההפחתה בגין מורכבות הפרויקט מגולמת בערכי השווי לכן הפחתה נוספת מהווה כפל הפחתות.

עלויות הריסה – טענו כי בשומת המשיבה נפלה טעות בהיקף השטחים להריסה וכי השטח שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקש בסך 10,171 מ"ר מקובל עליהם.

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

10.4. התייחסות שמאי המבקש לתגובת שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם – הובאו בחשבון עסקאות השוואה שנערכו טרם ההפקדה של התכנית על מנת לנטרל את הפוטנציאל, התאמה לזמן בשיעור 7% כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה אינה סבירה.

בשומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 4543/196 (להלן: "**שומת ארז כהן**") נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 13,257 ₪.

10.5. התייחסות שמאי המשיבה לתגובת שמאי המבקש:

שווי מצב חדש – אם בוחנים את **שומת ארז כהן** עולה כי נבחנו כלל העסקאות שבוצעו בתחום תמל/2013 אחרי מועד אישור התכנית, מתוכן יש 4 עסקאות במתחם 1 ו-2 עסקאות במתחם 2 (בו ממוקם הנכס מושא השומה), במתחם 1 יש קרקע משלימה מרמ"י, דבר אשר ייקח זמן רב, לכן מתחם 1 פטור מהיטל השבחה ורק מתחם 2 נחשב כמתחם המחויב בהשבחה.

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

10.6. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תמל 2013	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מצב קודם	1,270,000 ₪	1,530,000 ₪
שווי מ״ר מבונה מגורים	5,500 ₪	
שווי מ״ר מבונה תעסוקה	1,700 ₪	
שווי מ״ר מבונה מסחר	6,000 ₪	
מקדם דחיה	6 שנים, שיעור היוון 6%	10 שנים, שיעור היוון 6%
תרומת הנכס הקיים	5.5 שנים ; 3,800 ₪ ; שיעור היוון 3.5%	9.5 שנים ; 3,600 ₪ ; שיעור היוון 4%
הפחתה בגין מטלה ציבורית - חניון ציבורי	19,770,000 ₪	20,541,150 ₪
עלויות הריסה ופינוי	2,298,800 ₪	4,460,388 ₪
מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט	-	0.98
השבחה	**412,594 ₪**	**אין השבחה**

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

11. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תמל/2013 – מימוש בדרך של מכר.

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית, הנכס מושא השומה ממוקם במתחם מס׳ 2 מגרש 101. עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע לערכי השווי במצב הקודם, מקדם הפחתה בגין דחיה, הפחתה בגין מורכבות פרויקט, הפחתה בגין מטלה ציבורית, הפחתה בגין עלות הריסה ותרומת הנכס בתקופת הביניים. להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תמל/2013 (מועד קובע: 09/06/2022)

11.1. <u>מצב קודם</u>

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מצב קודם בשלמות בסך 1,270,000 ₪ בהתבסס על עסקאות שנערכו בדירות מגורים ששטחן הרשום דומה לשטח הרשום של הנכס מושא השומה בבניינים שמצויים בתחום תמל/2013 טרם הפקדת התכנית תוך התאמה לזמן בשיעור 7% לשנה; שמאי המבקש העריכו את שווי הנכס בשלמות במצב הקודם בסך של 1,530,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו ברחוב אילת (בו ממקום הנכס מושא השומה) בטרם פורסם נוסח ההפקדה של התכנית המשביחה (07/03/2022) תוך התאמה לזמן.

בחנתי את עסקאות ההשוואה, כפי שהובאו בחשבון ע״י שמאי הצדדים וכפי שיוצגו להלן. במקרה הנדון, אני סבורה כי יש להתייחס לעסקאות ההשוואה שנערכו לפני קבלת התכנית (17/11/2021). לאור מאפייני הנכס (גודלו ומיקומו) יובאו בחשבון הן העסקה בנכס מושא השומה והן העסקאות בנכסים הממוקמים בחלקות סמוכות לנכס מושא השומה, לדירות שהיקף שטחן דומה לשטח הדירה מושא השומה, תוך התאמה לזמן בשיעור 10% שנתי. לא יובאו בחשבון דירות ששטחן הרשום בגבולות 63-73 מ״ר לאור השונות במאפייני דירות אלה והשוליות.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה הרלוונטיות לנכס מושא השומה:

תאריך	גוש חלקה	רחוב	שטח רשום (מ״ר)	תמורה (₪)	שווי למ״ר בנוי מתואם לזמן (₪)
25/04/2021	004543-0196-001	אילת 11	103	₪ 950,000	₪ 10,330
13/04/2021	004543-0010-015	אילת 3	104	₪ 1,140,000	₪ 12,277
10/03/2021	004543-0009-012	אילת 5	104	₪ 1,230,000	₪ 13,305
29/12/2020	004543-0011-004	אילת 1	103	₪ 1,360,000	₪ 15,184
18/06/2020	**004543-0007-005**	**אילת 9**	**102**	**₪ 1,100,000**	**₪ 12,941**
21/12/2020	004543-0196-14	אילת 11	104	₪ 1,100,000	₪ 12,163
14/05/2020	004543-0196-006	אילת 11	104	₪ 1,380,000	₪ 15,923
				ממוצע	**₪ 13,161**

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

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר בנוי מתואם לזמן הינו בסך של **13,161** ₪ וכי שווי דירה בשטח רשום של 102.29 מ"ר מתואם לזמן הינו בסך של **1,346,202** ₪.

11.2. <u>מצב חדש</u>

<u>מתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש</u> – שמאי הצדדים בחנו את שווי המצב החדש בהתאם ל"גישת אשדר" בהתבסס על החלק היחסי של המבקש מכלל הזכויות הסחירות במתחם בהתחשב בדחיה, בהפחתה בגין הריסה ופינוי, בהפחתה בגין מטלה ציבורית ובהתחשב בשווי הנכס הקיים בתקופת הביניים.

בעמ"נ בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ**[6], 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."

בערר מס' תא/81077/0721 בעניין **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל**, שניתן לאחרונה ביום 19/08/2024, נדונה בהרחבה סוגיית אשדר ונקבע, בין היתר, כדלקמן:

<u>"יש מקום לאבחנה בין היטל ההשבחה המושת על חברה לבין היטל ההשבחה המושת על מכר שנערך על ידי בעל הדירה"</u>

..."פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, ***שנתבקשה על ידי יזם****. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.*

[6] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.

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

מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרויקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בעניינו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו." (ההדגשות במקור – א.ג.)

ראשית, עפ"י עמדת ועדת הערר הגישה הכלכלית/"גישת אשדר" משקפת את נקודת מבטו של היזם ולא כפי שהיה רואה לנגד עיניו קונה סביר בשוק בחופשי בעת רכישת דירה בתחום תמל/2013. במקרה הנדון קיימות בתחום תמל/2013 בסביבת הנכס הקרובה מספר עסקאות השוואה רלוונטיות לנכס מושא השומה בסמוך למועד הקובע ולכן בהתאם לעקרון כיבוד הערכאות ההשבחה תבחן בשקלול הגישות, הכלכלית וגישת ההשוואה הישירה.

<u>שווי מצב חדש</u> – כאמור לעיל, שווי המצב החדש יבחן תוך שקלול שווי הנכס במצב החדש בשתי הגישות.

1. הגישה הכלכלית: בהתאם לשימוש המיטבי שהינו קרקע ריקה וזמינה לבניה, לצורך ניצול מלוא הזכויות מכוח תמל/2013.

2. גישת ההשוואה: בהתאם לעסקאות השוואה רלוונטית לנכס מושא השומה בחלקה בה ממוקם הנכס מושא השומה ובחלקות סמוכות בתחום תמל/2013 שנערכו לאחר המועד הקובע ובסמוך אליו.

<u>הגישה הכלכלית:</u>

11.2.1. <u>מקדמי דחיה, זמינות, מורכבות והיקף הפרויקט</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש התכנית; שמאי המבקש הביאו בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

בהתחשב במיקום הנכס בעיר לוד, מאפייני המתחם, גודלו ומורכבות פרויקט מסוג זה אביא בחשבון תקופת הדחיה של **10 שנים** בשיעור היוון 6% כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר בשוק החופשי נכון למועד הקובע. מקדם זה הינו בהתאמה לקביעתי בשומות שערכתי בגו"ח 4541/50 ובגו"ח 4541/49.

11.2.2. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 350 ₪ למ"ר בגין 6,568 מ"ר, המסתכמים לסך של 2,298,800 ₪, בדיון שנערך בפניי קיבלו את עמדת שמאי המבקש כי השטח שמיועד להריסה ופינוי הינו בסך 10,171 מ"ר; שמאי המבקש הביאו בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 439 ₪ בגין 10,171 מ"ר המיועדים לפינוי.

בהתחשב בשימוש המיטבי במצב החדש שהינו קרקע ריקה ופנויה אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון את עלות ההריסה ופינוי המבנים הבנויים.

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

בשומות שערכתי בתחום תמל/2012[7] במועד קובע, שהינו סמוך למועד הקובע בענייננו, קבעתי עלות הריסה ופינוי בסך 350 ₪/מ״ר ואיני מוצאת מקום לסטות מקביעה זו במקרה הנדון.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי השטח המיועד להריסה הינו בסך 10,171 מ״ר. לאור מאפייני הנכס, השטחים להריסה ומאפייני המתחם והסביבה, עלות ההריסה והפינוי הכוללת מסתכמת לסך **3,559,850** ₪.

11.2.3. <u>הפחתת עלויות מטלה ציבורית</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית. שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך כולל של 19,770,000 ₪ (2,500 ₪/מ״ר חניון X 7,908 מ״ר); שמאי המבקש הביאו בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך כולל של 20,541,150 ₪ (6,521 מ״ר X [2,900 ₪ למ״ר חניון + 250 ₪ למ״ר בגין משאבות ומפוחים]).

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[8] אני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים כי יש להפחית את עלות הקמת המבנה הציבורי.

בהתאם להוראות התכנית עולה כי יש להקים חניון ציבורי במגרשים A101 ו-A601, שטח החניון הציבורי יובא בחשבון בסך 7,908 מ״ר כפי שהובא בחשבון ע״י שמאי הצדדים.

בעת אומדן עלות הקמת החניון שמאי הצדדים התבססו על מחירון ״דקל״ למועד אפריל 2022 כאשר שמאי המשיבה התבססו על עלות הקמת חניון במבנה מגורים (2,400 ₪) ואילו שמאי המבקש התבססו על עלות הקמת חניון במבנה משרדים (2,900 ₪). לאור מאפייני הנכס, מיקומו והעובדה כי מדובר במבנים אשר ישלבו שטחי מגורים, מסחר ומשרדים, אביא בחשבון עלות הקמת חניון כוללת בסך של 2,600 ₪, דהיינו ההפחתה תיקבע בסך **20,560,800** ₪[9].

11.2.4. <u>שימוש בתקופת הביניים</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי דמי שכירות חודשיים ראויים בתקופת הביניים לנכס מושא השומה הינם בסך 3,800 ₪ לתקופת ביניים של 5.5 שנים ושיעור ההיוון של 3.5% ; בשומת המבקש הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בסך 3,600 ₪, תקופת ביניים של 9.5 שנים ושיעור היוון של 4%.

הוצגו בפניי 2 הסכמי שכירות שנערכו בנכס הנדון ובסמוך אליו, מהם עולה כי דמ״ש הינם כדלקמן:

1. הנכס מושא השומה מושכר תמורת 3,800 ₪ בתקופה 15/09/2023-15/09/2024.
2. נכס הממוקם ברח׳ אילת 11 מושכר תמורת 3,900 ₪ בתקופה 01/10/2023-30/09/2024.

[7] לדוגמה שומות שערכתי בגו״ח 4541/50, 4541/49, 4541/64.
[8] 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.
[9] 7,908 מ״ר X 2,600 ₪/מ״ר = 20,560,800 ₪.

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

במקרה הנדון בהתחשב במאפייני הנכס, בין היתר, בשטח הדירה, בקומה ובהתאמה למועד הקובע, מקובלת עלי הערכת שמאי המבקש כי דמ"ש חודשיים ראויים הינם בסך **3,600** ₪.

אביא בחשבון שיעור היוון **4%** כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי[10].

11.2.5. <u>שווי מ"ר מבונה מסחר במצב החדש</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי שווי מ"ר מבונה מסחר הינו בסך 6,000 ₪.

בחנתי את עסקאות השוואה אשר הוצגו בשומת המשיבה חלקן **משומת מרדכי דדון** וכן נתונים נוספים מסביבת הנכס מושא השומה ואני מקבלת את הערכת שמאי הצדדים כי שווי מ"ר מבונה מסחר במועד הקובע הינו בסך **6,000** ₪, שווי זה מגלם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.8 והינו בהתאם לקביעתי בשומות המכריעות שערכתי בגו"ח 4541/50 ובגו"ח 4541/49.

11.2.6. <u>שווי מ"ר מבונה משרדים במצב החדש</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי שווי מ"ר מבונה למשרדים הינו בסך 1,700 ₪.

בחנתי את עסקאות השוואה אשר הוצגו בשומת המשיבה ואני מקבלת את הערכת שמאי הצדדים כי שווי מ"ר מבונה למשרדים הינו בסך **1,700** ₪.

11.2.7. <u>שווי מ"ר מבונה מגורים במצב חדש</u> – שמאי הצדדים הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 5,500 ₪ בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י למגרשי מגורים בעיר, שווי זה מגלם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.9.

לאור מאפייני המתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה ובהתחשב **בשומות הח"מ בתחום תמל/2012**[11] שם קבעתי, בין היתר, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.8, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 5,100 ₪ המגלם את מורכבות הפרויקט ובצ"מ.

11.2.8. <u>מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט</u> – שמאי המבקש הביאו בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.98.

כפי שטענו שמאי המשיבה, ההפחתה בגין מורכבות פרויקט הובאה בחשבון בעת חישוב ערכי שווי מ"ר מבונה למגורים, מסחר ומשרדים, לכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב זה שכן תהווה כפל הפחתה.

[10] לדוגמה: שומתי בגו"ח 4541/49, בגו"ח 4541/50, בגו"ח 4024/557, בגו"ח 30187/35, בגו"ח 30439/5 ובגו"ח 6163/153.
[11] שומתי בגו"ח 4541/50, 4541/49.

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

<u>גישת ההשוואה:</u>

שווי המצב החדש בהתאם לעסקאות השוואה רלוונטית לנכס מושא השומה בחלקה בה ממוקם הנכס מושא השומה ובחלקות סמוכות בתחום מתחם 2 בתמל/2013 שנערכו לאחר המועד הקובע ובסמוך אליו, כדלקמן:

תאריך	גוש חלקה	רחוב	שטח רשום (מ"ר)	תמורה (₪)	שווי למ"ר בנוי מתואם לזמן (₪)
02/04/2024	4543-196-14	אילת 11	104	1,630,000	13,282
20/02/2024	**4543-07-05**	**אילת 9**	**102**	**1,637,000**	**13,659**
				ממוצע	13,471

בשומת השמאי המכריע ארז כהן שנערכה בגו"ח 4543/196 מיום 21/11/2024 הוערך שווי מ"ר בנוי במועד אישור תמל/2013 בסך 13,865 ₪.

לאור האמור, עולה כי שווי מ"ר בנוי במצב החדש הינו בסך של **כ-13,500** ₪ מתואם לזמן וכי שווי הדירה במצב החדש הינו בסך **1,380,915** ₪.

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב קודם:	1,346,202 ₪
שווי דירה במצב חדש בהתאם לגישת ההשוואה:	1,380,915 ₪
שווי דירה במצב חדש בהתאם לגישה הכלכלית[12]:	1,420,991 ₪
שווי מצב חדש משוקלל:	1,400,953 ₪
ההשבחה:	**54,751** ₪

[12] כמפורט בסעיף 13 להלן.

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

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 תמל/2013 במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[13], 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 אילת בשכונת "גבעת הזיתים" שבדרום 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 תמל/2013.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בהתייחס להסכם המכר, שומות 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.

[13] 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/2013 (מועד קובע: 09/06/2022)

מצב קודם

שווי דירה במצב הקודם	1,346,202 ₪

מצב חדש בגישה הכלכלית:

שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש **101**			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	27,684	5,100 ₪	141,188,400 ₪
שטח עיקרי למשרדים	23,525	1,700 ₪	39,992,500 ₪
שטח עיקרי למסחר	1,610	6,000 ₪	9,660,000 ₪
מטלה ציבורית	7,908	2,600 ₪	(20,560,800) ₪
הריסה ופינוי	10,171	350 ₪	(3,559,850) ₪
שווי כזמין			166,720,250 ₪
מקדם דחיה	10 שנים ; 6%		0.5584
שווי בדחיה			93,095,717 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.15%
שווי חלק יחסי בהקצאה			1,070,601 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			350,391 ₪
שווי מצב חדש			1,420,991 ₪

מצב חדש בגישת ההשוואה:

שווי דירה במצב החדש	1,380,915 ₪

מצב חדש משוקלל:

שווי דירה במצב החדש משוקלל	1,400,953 ₪

ההשבחה	**54,751** ₪
היטל ההשבחה	**27,376** ₪

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/2013	09/06/2022	₪ 54,751	₪ 27,376

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