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 4541 חלקה 50 תת חלקה 17

רחוב שלמה המלך 43

"השכונה הממשלתית", לוד

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

תאריך: 04 יוני, 2024
מספר מינוי: 1676-2023
מספרנו: 447. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר אופק שלו
באמצעות השמאי, מר יעקב שלומי
בדוא"ל yaakov.shlomi@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 4541 חלקה 50 תת חלקה 17
רחוב שלמה המלך 43
"השכונה הממשלתית", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 29/11/2023 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/2012 – מימוש בדרך של מכר מיום 12/02/2023.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

23/12/2022[1] – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תמל/2012.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביום 25/08/2023 נערך ביקור חיצוני בסביבת הנכס ע"י החתומה מטה, ביום 02/06/2024 נערך ביקור פנימי בנכס ובסביבתו 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 ברשומות (08/12/2022), לפיכך המועד הקובע הינו 23/12/2022.

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:	4541
חלקה:	50
שטח החלקה:	1,539 מ"ר[2]
תת חלקה:	17
שטח דירה רשום:	39 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שלמה המלך 43, השכונה "הממשלתית", לוד.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונה "הממשלתית" 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 (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 מערבית בת כ-53 מ׳ לרחוב שלמה המלך.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – בית כנסת ומעברו מבנה מגורים.

מדרום – מבנה מגורים.

ממזרח – רחבת חניה פנימית ומעברה מבנה מגורים.

ממערב – רחוב שלמה המלך ומעברו מבנה מגורים.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 17 בחלקה 50 בגוש 4541 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 39 מ״ר. הדירה ממוקמת בכניסה א׳ בקומה השלישית ופונה לכיוונים מזרח, מערב ודרום.

חזית הנכס



סוקולוב 46 (כניר 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 **3/56/1**, תכנית שיכון ציבורי אשר אושרה ביום 19/01/1966.

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

מטרת התוכנית – קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי, בצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

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

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"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.

7.3. תכנית **לד/649**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3424 מיום 05/02/1987.

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

מטרת התוכנית – שינוי זכויות בניה לאורך רחוב שלמה המלך.

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

קווי בניין – אחורי 3 מ', צדדי 4 מ'.

מס' קומות – 3-4.

7.4. 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.

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

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׳.

7.5. **תמל/2012,** אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 10959 מיום 08/12/2022.

מטרת התכנית – התחדשות עירונית במתחם שלמה המלך בלוד במסלול של פינוי בינוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית המשלבת שטחי מסחר, שטחי ציבור, מרחב ציבורי מפותח ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת, בבניינים שגובהם הכולל נע בין 4 לבין 25 קומות.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע וקביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ב. קביעת שימושים וזכויות בניה בייעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושטחי תעסוקה ברחובות הראשיים.

ג. קביעת הוראות לשלביות ביצוע התכנית.

ד. קביעת הוראות להריסת מבנים.

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

ו. קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי הבניה.

ז. קביעת זיקות הנאה למעבר רכב.

ח. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

ט. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

י. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.

יא. קביעת הוראות בדבר קביעת מגרש תלת ממדי.

הבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה מסומן להריסה וממוקם במתחם מס׳ 5.

מתחם מס׳ 5 כולל את מגרשים 605, 705 ו-706 בייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בנוסף במתחם קיימים מגרש מס׳ 310 בייעוד שצ״פ, מגרש 406 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מגרש 413 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

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

השימושים המותרים ביעוד מגורים הינם: בקומת הקרקע – מגורים, מסחר, מחסנים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור (שימוש למבני ציבור לצרכי חינוך יכללו חצרות וכל הדרוש לתפעולם). בקומות מעל הקרקע – מגורים, שטחי ציבור מבונים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, יותר שימוש בדירות המגורים עבור משרדים וקליניקות. בקומת מתחת לפני הקרקע – חניה, פריקה וטעינה, מחסנים, מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם, שטחים משותפים לרווחת דיירים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות המגורים שבקומה העליונה. שטח חדרי היציאה לגג יבוא במניין השטחים.
2. יותרו דירות גג ובתנאי שסך יחידות הדיור לא יעלה על המותר בתא שטח בהתאם לסעיף 5 להוראות התכנית ותוספת הקומה לא תשנה את הגדרת המבנה מבניה מרקמית למגדל.
3. על גג הקומה החלקית ובמפלס גג הקומה העליונה ביותר תותר הקמת מצללות, חדרי מעליות, מתקנים טכניים, אנטנות ומתקנים להפקת אנרגיה סולארית.
4. בתא שטח בו יבנה בניין בבניה מרקמית יתאפשר מגדל אחד לכל היותר.
5. מס' יח"ד בכל מגדל לא יעלה על 140 יח"ד.
6. יותר ניוד יח"ד בין מגרשים בייעוד ד' בהתאם להוראות הבאות:
   א. ניוד יח"ד יותר במתחם איחוד וחלוקה אחד בלבד, לא יותר ניוד יח"ד בין שני מתחמי איחוד וחלוקה שונים.
   ב. סך יחידות הדיור המירבי למגדל שיכול תא שטח לקבל אליו לא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור המאושרות באותו תא שטח בסעיף 5 או 12 יח"ד לפי הנמוך מבניהם, תותר סטיה מהוראה זו באישור מהנדס העיר.
   ג. הניוד יותר כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי.
7. מרחק בין בניינים: בניין נמוך עד 6 קומות – מרווח צידי 6 מ' מרווח אחורי 12 מ'. בניין נמוך בין 6 ל-9 קומות – מרווח צידי 8 מ' מרווח אחורי 12 מ'. מגדל – מרווח צידי 15 מ' מרווח אחורי 20 מ'.
8. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו מעל הכניסה הקובעת ולא יפחת מ-4 מ' ברוטו מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה לו.
9. מחסנים – מס' המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד, שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר. המחסנים יתוכננו בצמוד לגרעין הבניין. לא יותר חיבור מחסן, הנמנה כשטח שרות, לדירה והגישה אליו תהיה דרך השטח המשותף.

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

10. בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור בייעוד מגורים, יותר שימוש למבני ציבור בקומת הקרקע, למעונות יום וגני ילדים, תוצמד חצר בהיקף הנדרש עפ"י הנחיות משרד החינוך.
11. שימושים מסחריים יהיו כאלה המתאימים לשילוב בסביבת מגורים באישור מהנדס העיר.
12. חניה:

1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
2. על אף האמור לעיל, במגרשים 701, 702, 707, 708, 713, 714, 716, 723, 724, 725 תתאפשר חניה עילית מבונה בקומת המסד בלבד ובתנאי שחזית החניה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן.
3. בתאי שטח 701, 702, 707, 708, 713, 714, 716, 723, 725 יותרו חניה תפעולית, פריקה וטעינה ובתנאי שיהיו מקורים ויהוו חלק אינטגרלי מהבינוי ומקומת המסד כמפורט בהוראות לנושא חניה ובהוראות הבינוי.
4. בכל מתחם איחוד וחלוקה תהיה רמפה אחת בלבד לכניסה ויציאה מהחניון. החניון התת קרקעי יהיה משותף עבור כלל תאי השטח בעלי זכויות הבניה התת קרקעיות בתחום מתחם האו"ח.

זכויות בניה למגרש מס' 605:

גודל מגרש במ"ר	2,499	מס' יח"ד	54
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	4,293	2,203	
מסחר	569	171	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	4,862	2,374	4,245

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

יותר ניוד זכויות עיקריות למגורים ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם בהיקף של עד 10%.

גובה המבנה – 25 מ'

מס' קומות – 7

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

ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק תתאפשר המרה של 12 מ"ר משטחי השירות עבור מגורים לשטחים עיקריים עבור מגורים ובהתאם לאישור מהנדס העיר.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון לנכס הוקצו 0.69% ממגרש 605.

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

זכויות בניה למגרש מס׳ 705 :

גודל מגרש במ״ר	5,433	מס׳ יח״ד	182
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ״ר**	**שטח בניה שירות עילי במ״ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ״ר**
מגורים	16,293	7,405	
מסחר	1,505	95	
מבנים ומוסדות ציבור	450	90	
סה״כ שטחי בניה במ״ר	18,316	7,590	9,240

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

יותר ניוד זכויות עיקריות למגורים ויח״ד בין מגרשים באותו מתחם בהיקף של עד 10%.

גובה המבנה – 83 מ׳

מס׳ קומות – 25

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

ככל שפתרון המיגון הינו ממ״ק תתאפשר המרה של 12 מ״ר משטחי השירות עבור מגורים לשטחים עיקריים עבור מגורים ובהתאם לאישור מהנדס העיר.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון לנכס הוקצו 0.68% ממגרש 705.

זכויות בניה למגרש מס׳ 706 :

גודל מגרש במ״ר	3,375	מס׳ יח״ד	210
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ״ר**	**שטח בניה שירות עילי במ״ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ״ר**
מגורים	16,380	7,811	
מסחר	362	108	
סה״כ שטחי בניה במ״ר	16,742	7,919	10,125

גובה המבנה – 83 מ׳

מס׳ קומות – 25

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

יותר ניוד זכויות עיקריות למגורים ויח״ד בין מגרשים באותו מתחם בהיקף של עד 10%.

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

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

ככל שפתרון המיגון הינו ממ״ק תתאפשר המרה של 12 מ״ר משטחי השירות עבור מגורים לשטחים עיקריים עבור מגורים ובהתאם לאישור מהנדס העיר.

תנאים למתן היתרי בניה:

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו תכנית בינוי ופיתוח מאושרת לכל תחום התכנית או החלקה.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון לנכס הוקצו 0.69% ממגרש 706.

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 12/02/2023:

גוש 4541 חלקה 50 תת חלקה 17.

שטח חלקה: 1,539 מ״ר.

שטח רשום: 39 מ״ר.

רשומה בבעלות שלו אופק (המבקש) בשלמות.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 12/02/2023 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,060,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר 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/2012	[3]23/12/2022	361,718 ₪	אין השבחה

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

תמל/2012

מהות ההשבחה – מצב קודם דירת מגורים ותיקה, מצב חדש חלק יחסי במגרשים המיועדים למגורים ומסחר (בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון של תמל/2012 לנכס הוקצו 0.68% ממגרשים 605, 705, 706).

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על עסקאות שבוצעו בנכסים דומים בסביבת הנכס הנדון שאינן מצויות בתחום תמל/2012, בסמוך למועד הקובע תוך התאמה לזמן בשיעור 10% לשנה ובהתאמה לגודל, העריכו כי שווי הדירה במצב הקודם הינו בסך 900,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	שטח רשום (מ"ר)	שווי מכירה (₪)
4541/202	איינשטיין אלברט 2	09/01/2022	40	730,000 ₪
4541/202	איינשטיין אלברט 2	25/01/2022	40	750,000 ₪
4541/203	שלמה המלך 18	15/03/2022	40	850,000 ₪
4541/95	דיזרעאלי 14	13/04/2022	43	950,000 ₪
4541/29	אלפעל 1	11/05/2022	40	820,000 ₪
4541/35	איינשטיין אלברט 4	03/11/2022	40	980,000 ₪
4541/29	אלפעל 1	16/11/2022	40	930,000 ₪

שווי מצב חדש – על מנת להעריך את שווי המצב החדש העריכו שווי מ"ר מבונה בייעודים: מגורים, ומסחר, הובאה בחשבון דחיה, הפחתת עלות הקמת מטלה ציבורית 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 המשיבה הובא בחשבון שהמועד הקובע 16/12/2022; בשומת המבקש הובא בחשבון שהמועד הקובע 23/12/2022. 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 האישור ברשומות (08/12/2022), לפיכך המועד הקובע הינו 23/12/2022.

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**").

דמ"ש בתקופת הביניים – הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים בסך של 2,600 ₪ לתקופה של 6.5 שנים בשיעור היוון של 3.5%.

מקדם דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.6651, מגלם דחיה של 7 שנים בשיעור היוון 6%.

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

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב הקודם			**900,000** ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי בתאי שטח 605, 705, 706			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	42,386	5,500 ₪	233,123,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	2,436	6,000 ₪	14,616,000 ₪
הריסה ופינוי	14,279	350 ₪	(4,997,650) ₪
מטלה ציבורית	540	6,000 ₪	(3,240,000) ₪
שווי כזמין			239,501,350 ₪
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
שווי בדחיה			159,282,077 ₪
חלק יחסי בהקצאה			0.68%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			1,083,100 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (6.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש)			178,618 ₪
שווי מצב חדש			1,261,718 ₪
השבחה לנכס			**361,718** ₪

10.2. עיקרי עמדת מר יעקב שלומי, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2012

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריך שווי דירה ללא זכויות בניה בגג בסך 936,000 ₪ בהתבסס על 8 עסקאות מכר של נכסים הממוקמים במתחם מושא השומה טרם הפרסום הכנת תמל/2012.

טען כי בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב עולה כי יש ליחס את זכויות חדרי היציאה לגג לדירה בקומה העליונה, זכויות אלה הובאו בחשבון במקדם הפחתה בגין מושאע/דחייה/התאמה בשיעור 0.7.

לעניין זכויות הבניה בגג הביא בחשבון זכות לחדר על הגג בשטח של 30 מ"ר במקדם אקוי' בשיעור 1.2. שווי מ"ר מבונה הובא בחשבון בסך 3,500 ₪.

לאור האמור הגיע לשווי מצב קודם כולל של 1,024,000 ₪ (936,000 ₪ שווי הבנוי + 88,200 ₪ שווי זכויות הבניה).

שווי מצב חדש – שמאי המבקש העריך את שווי המצב החדש תוך שקלול שתי גישות:

א. גישת אשדר – לפי חלקו היחסי במצב היוצא לפי טבלת הקצאה ואיזון במגרשים 605, 705, 706.

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

שווי מ״ר מבונה למגורים – בהתבסס על ניתוח מכרז 124/2021 ובהתבסס על נתונים מטבלת ההקצאה ואיזון[4], שווי מ״ר מבונה למגורים הוערך בסך 4,500 ₪.

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

עלות טיפול בעצים קיימים – בהתאם לסקר המהווה חלק ממסמכי התכנית עולה כי במתחם 5 קיימים 63 עצים שחלקם מיועדים לכריתה, העתקה ושימור, לאור זאת טען כי יש להביא בחשבון עלות טיפול בעצים בסך 500,000 ₪.

שטחים בנויים המיועדים להריסה – טען כי עלות ההריסה ופינוי אשר הובאה בחשבון ע״י שמאי המשיבה בסך 4,997,650 ₪ הינה סבירה.

מקדם הפחתה בגין בצ״מ – הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95 בגין גודל הפרויקט ודרישות התב״ע.

הפחתת עלות מטלה ציבורית – הפחית עלות הקמת מבנה ציבור של כ-8,500,000 ₪ (טען כי יש להפחית עלות הקמת מבנה ציבורי בשטח של 1,200 מ״ר לפי עלות של 8,000 ₪/מ״ר).

דמ״ש בתקופת הביניים – הובאו בחשבון דמ״ש חודשיים בסך של 2,600 ₪ לתקופה של 8.5 שנים בשיעור היוון של 4%.

מקדם דחיה – הובאה בחשבון דחיה של 9 שנים, בשיעור היוון 6%.

ב. גישת ההשוואה הישירה – לפי שווי דירה בנויה, לנכסים אשר נמכרו בתחום התכנית לאחר אישורה וכן בהתבסס על עסקת המכר בנכס מושא השומה.

בהתבסס על 5 עסקאות השוואה שנערכו לאחר קבלת התכנית (22/12/2021) ובהתבסס על עסקת המכר בנכס מושא השומה, הובא בחשבון שווי ממוצע של דירה במצב החדש בסך 1,060,000 ₪.

להלן עסקאות ההשוואה לדירות לאחר אישור התכנית:

גו״ח	כתובת	יום מכירה	שטח (מ״ר)	שווי מכירה (₪)	שווי למ״ר רשום (₪)
4541/50	שלמה המלך 43	12/02/2023	39	1,060,000 ₪	27,179 ₪
4541/67	שלמה המלך 32	02/04/2023	53.9	1,220,000 ₪	22,635 ₪
4541/49	שלמה המלך 41	03/04/2023	36	1,080,000 ₪	30,000 ₪
4026/237	שלמה המלך 55	23/05/2023	39	1,080,000 ₪	27,692 ₪
4026/235	שלמה המלך 59	10/08/2023	36	1,080,000 ₪	30,000 ₪
4026/233	שלמה המלך 61	19/09/2023	36	1,090,000 ₪	30,278 ₪

[4] בטבלאות ההקצאה והאיזון נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למגורים בסך 3,500 ₪ ושווי מ״ר מבונה למסחר בסך 6,000 ₪.

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

תחשיב:

שווי מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם הפחתה בגין מושאע	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ שווי (₪)
דירת מגורים	39	1	1	₪ 24,000	₪ 936,000
זכות בניה בגג	30	1.2	0.7	₪ 3,500	₪ 88,200
שווי מצב קודם					₪ 1,024,000

שווי מצב חדש:

חלופה א' – לפי הסכם מכר הדירה נמכרה בסך 1,060,000 ₪

חלופה ב' – לפי פס"ד אשדר:

מהות	שטח במ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח סחיר למגורים	42,386	₪ 4,500	₪ 190,737,000
שטח עיקרי למסחר	1,408	₪ 6,000	₪ 8,448,000
הריסה ופינוי	14,279	₪ 350	₪ (4,997,650)
קיזוז מטלה ציבורית			₪ (8,500,000)
קיזוז עלות העתקת עצים שימור וכריתה			₪ (500,000)
שווי כזמין			₪ 185,187,350
הוצאות בצ"מ			0.95
חלק יחסי לפי טבלאות הקצאה ואיזון			0.68%
שווי יחסי			₪ 1,196,310
שווי בדחייה	9 שנים ; 6%		₪ 708,094
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (8.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש)			₪ 224,505
שווי מצב חדש			₪ 932,599

שווי מצב חדש משוקלל:

גישה	שווי מצב חדש	מקדם משוקלל	ערך (₪)
גישת ההשוואה	1,060,000	0.5	530,000
גישת אשדר	932,599	0.5	466,300
סה"כ ערך מצב חדש			₪ 996,300

לאור האמור שמאי המבקש הגיע למסקנה כי אין השבחה בגין אישור תמל/2012.

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

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

שווי דירות עליונות – בהתאם לעסקאות ההשוואה לא נמצאה מובהקות להשפעת קומת הדירה על שווי הנכס, לא הובאה בחשבון הפחתה למיקום הנכס בקומה האחרונה של בניין מגורים משותף ותיק.

השפעה זכויות חדר גג – מבחינת עסקאות מכר לדירות בקומה אחרונה המגלמות זכויות לתוספת גג עולה כי התמורה נמוכה מאשר התמורה של דירות מגורים בקומות הנמוכות. כתימוכין הציג עסקאות מכר שנערכו בבניין מושא השומה ובבניין צמוד בקומה האחרונה תוך השוואתן לעסקאות מכר בבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה ובבניין הצמוד לדירות שהינן בקומות הנמוכות ועולה כי שווי הדירות בקומה שאינה אחרונה גבוה יותר מאשר שווי הדירות בקומה העליונה. כתימוכין נוסף בחנו עסקאות מכר נוספות ממתחם סמוך אשר אינו נכלל בתחום תמל/2012 והגיעו למסקנה זהה. בנוסף, שמאי המשיבה ציינו כי חלק מעסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון בשומתם המקורית הינן של דירות הממוקמות בקומה האחרונה ולכן מגלמות זכויות בניה בלתי מנוצלות.

מתודולוגית אומדן שווי המצב החדש – השימוש בגישת ההשוואה, כפי שנעשה ע"י שמאי המבקש, אינו ישים במקרה הנדון מכיוון שמבחינה סטטוטורית המקרקעין במצב החדש מהווים חלק יחסי במגרשים המיועדים לבניה רוויה, למגורים ולמסחר ולא ניתן ללמוד מעסקה למכירת חלק קטן מהמגרשים על שווי השוק של המגרש כולו. המצב החדש הינו זכויות בניה בקרקע, מדובר בכ-450 יח"ד בכל חטיבת הקרקע כאשר החלק היחסי המוקצה למבקש הינו 3 יח"ד ו-17 מ"ר מסחרי. שמאי המשיבה הפנו לשומות החי"מ בהן הובאה בחשבון מתודולוגיה לבחינת שווי המצב החדש התואמת לזו שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

היקף זכויות למסחר – טען כי נפלה טעות סופר בשטחי המסחר בשומת המבקש אשר הינם בהיקף של 2,436 מ"ר.

מקדם הפחתה בגין מושאע – מקדם זה הינו חופף וזהה למקדם הדחיה ולכן אין להביאו בחשבון.

הפחתה בגין הקמת מטלה ציבורית – טענו כי סוגיית הפחתת המטלה הציבורית אינה הוכרעה ועל אף זאת הובאה בחשבון הפחתה בגין הקמת מטלה ציבורית על הצד הזהיר. טענו כי בהתאם למחירון "דקל" עלות הקמת משרדים נעה בגבולות 4,000 ₪ - 5,000 ₪ למ"ר ועלות הקמת גן ילדים נעה בגבולות 4,000 ₪ - 6,000 ₪.

הפחתה בגין הריסה ופינוי עצים – שמאי המשיבה ציינו כי עלות ההריסה ופינוי אשר הובאה בחשבון בשומתם מגלמת את עלות הריסת ופינוי העצים.

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

10.4. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תמל/2012	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מצב קודם	900,000 ₪	1,024,000 ₪ (936,000 ₪ דירה + 88,200 ₪ זכויות בניה)
שווי מ״ר מבונה מגורים ללא מע״מ	5,500 ₪	4,500 ₪
שווי מ״ר בנוי מגורים	-	24,000 ₪
שווי מ״ר מבונה מסחר	6,000 ₪	6,000 ₪
שטחי מסחר עיקריים	2,436 מ״ר	1,408 מ״ר
מקדם דחיה	7 שנים ; שיעור היוון 6%	9 שנים ; שיעור היוון 6%
תרומת הנכס הקיים	6.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש ; ריבית 3.5%	8.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש ; ריבית 4%
הפחתה בגין מטלה ציבורית	3,240,000 ₪	8,500,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי	4,997,650 ₪	4,997,650 ₪
זכויות לחדר גג	טענו כי הזכויות לחדר גג אינן תורמות לשווי הנכס, ניתחו עסקאות השוואה של דירות בקומה אחרונה לעומת עסקאות השוואה בדירות בקומה שאינה אחרונה והראו כי שווי מ״ר הינו גבוה יותר בדירות הממוקמות בקומה שאינה אחרונה	30 מ״ר חדר יציאה לגג שווי מ״ר מבונה 3,500 ₪, מקדם חדר יציאה לגג 1.2. מקדם מושעא/דחיה/עלויות התאמה בשיעור 0.7. סה״כ 88,200 ₪
עלות טיפול בעצים (העתקה, שימור וכריתה)	אין להביא בחשבון, מגולם בעלות ההריסה והפינוי	500,000 ₪
מקדם הפחתה בגין בצ״מ	אין להביא בחשבון, מגולם בעלות הבניה	0.95

סוקולוב 46 (כניר 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/2012 – מימוש בדרך של מכר.

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית כאשר הנכס מושא השומה ממוקם במתחם מס׳ 5 (מגרשים 605, 705 ו-706). עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע למתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש, ערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש, מקדם הפחתה בגין דחיה, הפחתה בגין בצ״מ, הפחתה בגין מטלה ציבורית, זכויות לחדר גג, הפחתה בגין עלות טיפול בעצים.

תמל/2012 (מועד קובע: 23/12/2022)

11.1. <u>מצב קודם</u>

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מצב קודם בשלמות בסך 900,000 ₪ בהתבסס על עסקאות שנערכו בדירות מגורים דומות בסביבה בבניינים שאינם מצויים בתחום תמל/2012; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 24,000 ₪, שווי הנכס בשלמות הוערך בסך של 1,024,200 ₪[5] בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו במתחם מושא השומה בטרם התקבלה התכנית המשביחה (22/12/2021) תוך התאמה לזמן.

בחנתי את עסקאות ההשוואה, כפי שהובאו בחשבון ע״י שמאי הצדדים וכפי שיוצגו להלן, במקרה הנדון, לאור מאפייני הנכס (גודלו ומיקומו) אני סבורה כי יש להתייחס לעסקאות ההשוואה שנערכו לפני קבלת התכנית (22/12/2021) בחלקה בו הנכס ממוקם ובחלקה הצמודה.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה הרלוונטיות לנכס מושא השומה:

גו״ח	תת חלקה	יום מכירה	שטח רשום (מ״ר)	שווי מכירה	מחיר מתואם למועד קובע	שווי למ״ר רשום
4541/49	40	03/01/2021	36	620,000 ₪	744,000 ₪	20,667 ₪
4541/49	9	25/06/2020	36	780,000 ₪	975,000 ₪	27,083 ₪
4541/50	15	10/04/2020	36	715,000 ₪	893,750 ₪	24,826 ₪
4541/49	25	03/01/2020	38.5	830,000 ₪	1,079,000 ₪	28,026 ₪
4541/49	17	18/11/2019	38.5	840,000 ₪	1,092,000 ₪	28,364 ₪
4541/50	2	19/06/2019	36	723,000 ₪	976,050 ₪	27,113 ₪
					ממוצע	26,013 ₪

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי דירה בשטח רשום של 39 מ״ר מתואם לזמן הינו בסך **1,014,510** ₪ וכי שווי מ״ר בנוי מתואם לזמן הינו בסך של **כ-26,000** ₪.

[5] 1,024,200 ₪ = 88,200 ₪ שווי זכויות בגג + 936,000 ₪ שווי הדירה הבנוי.

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), 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> – שמאי המשיבה בחנו את שווי המצב החדש בהתבסס על החלק היחסי של המבקש מכלל הזכויות הסחירות במתחם 5 בהתחשב בדחיה, בהפחתה בגין הריסה ופינוי, בהפחתה בגין מטלה ציבורית ובהתחשב בשווי הנכס הקיים בתקופת הביניים; שמאי המבקש טען כי שווי המצב החדש הינו שקלול 2 הגישות – א. גישת אשדר ב. גישת ההשוואה.

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

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."

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[7], אני מקבלת את אופן חישוב המצב החדש כפי שחישבו שמאי המשיבה.

[6] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.
[7] לדוגמה: הכרעותיי בגו"ח 4024/557, 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

שווי מצב חדש – שווי המצב החדש יחושב בהתאם לשימוש המיטבי שהינו קרקע ריקה וזמינה לבניה, לצורך ניצול מלוא הזכויות מכוח תמל/2012.

11.2.1. מקדמי דחיה, זמינות, מורכבות והיקף הפרויקט – שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש התכנית; שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה של 9 שנים בשיעור היוון של 6%.

בהתחשב במיקום הנכס בעיר לוד, מאפייני המתחם, גודלו ומורכבות פרויקט מסוג זה אביא בחשבון תקופת הדחיה של **10 שנים**, כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר בשוק החופשי נכון למועד הקובע. מקדם זה הינו בהתאמה לקביעתי בשומה המכרעת שערכתי בגו"ח 4024/557.

11.2.2. עלויות הריסה ופינוי – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 350 ₪ למ"ר. שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח להריסה של 14,279 מ"ר.

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 במתחם 5 בו ממוקם הנכס מושא השומה.

לאור מאפייני הנכס, השטחים להריסה לפי תקן 21 (7,947 מ"ר) ומאפייני המתחם והסביבה אביא בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 350 ₪ למ"ר עיקרי, כמוסכם על שמאי הצדדים, המסתכמת לסך **2,781,450** ₪.

11.2.3. הפחתת עלויות מטלה ציבורית – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית. שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך כולל של 3,240,000 ₪ (540 מ"ר, 6,000 ₪/מ"ר); שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך 8,500,000 ₪ (שטח ציבורי של 1,200 מ"ר).

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 מבנים ומוסדות ציבור במגרש 705 בשטח כולל של 540 מ"ר. ההפחתה תקבע בסך **3,240,000** ₪[9].

11.2.4. שימוש בתקופת הביניים – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי דמי שכירות חודשיים ראויים בתקופת הביניים לנכס מושא השומה הינם בסך 2,600 ₪, בשומת המשיבה הובאה בחשבון תקופת ביניים של 6.5 שנים ושיעור ההיוון של 3.5%, בשומת המבקש הובאה בחשבון תקופת ביניים של 8.5 שנים ושיעור היוון של 4%.

[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] 540 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור X 6,000 ₪/מ"ר עלות הקמת מבנה הציבור מגלם חצר וחניה עילית = 3,240,000 ₪.

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

במקרה הנדון בהתאם למאפייני הנכס, בין היתר, בהתחשב בשטח הדירה, בקומה ובמועד הקובע, מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי דמ"ש חודשיים הינם בסך **2,600** ₪.

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.

11.2.6. <u>שווי מ"ר מבונה מגורים במצב חדש</u> – שמאי המשיבה 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; שמאי המבקש התבססו על מכרזי רמ"י ועל הערכים שנקבעו בטבלאות האיזון והעריכו שווי מ"ר מבונה בסך 4,500 ₪.

בחנתי את המכרזים אותם ניתחו שמאי המשיבה ואת אופן ניתוחם שהינו מקובל עלי. לאור מאפייני המתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה אני סבורה כי יש מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט אשר מגלם את ההפחתה בגין בצ"מ בשיעור 0.8, כפי שקבעתי בשומתי בגו"ח 4024/557, המשקף לנכס שווי מ"ר מבונה בסך **5,100** ₪.

11.2.7. <u>עלות טיפול בעצים</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון עלות טיפול בעצים משוערת בסך 500,000 ₪; שמאי המשיבה טענו כי עלות זו מגולמת בעלות ההריסה והפינוי.

מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי עלות הפינוי וההריסה בסך 350 ₪ מגלמת את עלות הפינוי והטיפול בעצים וכי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.

11.2.8. <u>מקדם הפחתה בגין בצ"מ</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין בצ"מ בשיעור 0.95.

ההפחתה בגין בצ"מ מגולמת במקדם ההפחתה בגין מורכבות פרויקט אשר הובאה בחשבון בעת חישוב ערכי שווי מ"ר מבונה למגורים ומסחר, לכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.

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

סוקולוב 46 (כניסה מהשבה), 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/2012 במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[11], 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 שלמה המלך בשכונה "ממשלתית" 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/2012.

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.

[11] 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/2012 (מועד קובע: 23/12/2022)

שווי דירה במצב הקודם			₪ 1,014,510
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרשים 605, 705, 706			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	42,386	5,100	₪ 216,168,600
שטח עיקרי למסחר	2,436	6,000	₪ 14,616,000
הריסה ופינוי	7,947	350	₪ (2,781,450)
מטלה ציבורית	540	6,000	₪ (3,240,000)
שווי כזמין			₪ 224,763,150
מקדם דחיה	10 שנים ; 6%		0.5584
שווי בדחיה			₪ 125,506,569
חלק יחסי בהקצאה			0.68%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			₪ 853,445
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			₪ 253,060
שווי מצב חדש			₪ 1,106,505
השבחה לנכס			₪ **91,994**
היטל השבחה לנכס			₪ **45,997**

סוקולוב 46 (כניר 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/2012	23/12/2022	₪ 91,994	₪ 45,997

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