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 4012 חלקה 90 תת חלקה 10

רחוב יריחו 2, 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: 1885-2023
מספרנו: 448. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' שרה שמש
באמצעות השמאים, מר גלעד המאירי ומר חיים כלפון
בדוא"ל haim@hameiri.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 4012 חלקה 90 תת חלקה 10
רחוב יריחו 2, לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 01/11/2023 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים[1], 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 תמ"ל/2012 – מימוש בדרך של מכר.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

23/12/2022[2] – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תמ"ל/2012.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 25/08/2023 ע"י החתומה מטה.

[1] מטעם המשיבה: גב' טלי פרי מנהלת מח' היטלי השבחה, שמאי המקרקעין מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק.
מטעם המבקשת: שמאי מקרקעין מר חיים כלפון.
[2] 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 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	דירת מגורים
גוש:	4012
חלקה:	90
שטח החלקה:	657 מ"ר[3]
תת חלקה:	10
שטח דירה רשום:	63.50 מ"ר[3]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב יריחו 2, שכונת "בן גוריון", לוד.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "בן גוריון" בדרום העיר לוד. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה נמוכה לצד גבוהה וכן במבני מגורים צמודי קרקע.

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

תצ"א סביבת הנכס



[3] 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 דמוית ריבוע, פונה בחזית מזרחית בת כ-25 מ׳ לרחוב יריחו שהינו ללא מוצא.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – רחבת חניה פנימית ומעברה שצ״פ

מדרום – חלקה 89 בגוש 4012, בה מבנה מגורים בבניה רוויה

ממזרח – רחבת חניה פנימית

ממערב – גן ילדים ״גן שחרור״.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 10 בחלקה 90 בגוש 4012 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 63.5 מ״ר. הדירה ממוקמת בקומה השלישית ופונה לכיוונים צפון ומערב.

חזית הבניין



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 **לד/5/25**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2125 מיום 10/07/1975.

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

מס' יח"ד – 16 יח"ד לדונם.

שטח בנוי – 300 מ"ר בקומה.

מס' קומות – 4 + קומת עמודים מפולשת.

קו בנין – צדדי 4 מ', קדמי 4 מ', אחורי 4 מ'.

7.2. תכנית **לד/525** תכנית שיכון ציבורי אשר אושרה ביום 27/12/1979.

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

שטח בניה ליח"ד ללא חדר מדרגות – 96.28 מ"ר.

שטח בניה לקומה ללא חדר מדרגות – 378.40 מ"ר.

7.3. **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.

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

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 איחוד וחלוקה מס׳ 12.

מתחם מס׳ 12 כולל את מגרשים 724, 723 בייעוד מגורים ד׳, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בנוסף במתחם קיים מגרש מס׳ 336 בייעוד שצ״פ.

השימושים המותרים ביעוד מגורים ד׳ 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. במגרש 723 תותר בניה של עד 3 מגדלים.
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׳.

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

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.

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׳ 723:

גודל מגרש במ״ר	4,688	מס׳ יח״ד	338
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ״ר**	**שטח בניה שירות עילי במ״ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ״ר**
מגורים	31,616	15,190	
מסחר	645	190	
מבנים ומוסדות ציבור	830	250	
סה״כ שטחי בניה במ״ר	33,091	15,630	11,955

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

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 1.45% ממגרש 723.

זכויות בניה למגרש מס' 724:

גודל מגרש במ"ר	977	מס' יח"ד	32
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	2,993	1,060	
מסחר	440	130	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	3,433	1,190	2,931

גובה המבנה – 35 מ'

מס' קומות – 10

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%.

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 1.46% ממגרש 724.

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

8. **<u>תיק בניין:</u>**

בהתאם להיתר בניה מס' 0023202 מיום 23/11/1972 הותר: הקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בחלקה עם מקלט עליון סה"כ 16 יח"ד.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 20/09/2023:

גוש 4012 חלקה 90 תת חלקה 10.

שטח חלקה: 657 מ"ר.

שטח רשום: 63.5 מ"ר.

רשומה בבעלות המבקשת בשלמות.

רשומה הערת אזהרה לטובת ליאם הנדסה מתחם יריחו לוד בע"מ.

רשומה הערת אזהרה לטובת הרוכשת.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 18/05/2023 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,335,000 ₪.

9.3. בהתאם להסכם בעלי הזכויות בחלקה 90 בגוש 4012 (בניהם המבקשת) לבין ליאם הנדסה מתחם יריחו לוד בע"מ, עולה כי הצדדים התקשרו בעסקה מסוג "פינוי בינוי".

המתחם כולל 64 יח"ד ו-7 יחידות מסחר.

לכל אחת מדירות הבעלים יתווסף שטח שלא יפחת מ-12 מ"ר לעומת דירתו הקיימת ותבנה מרפסת בשטח של 12 מ"ר ומחסן בגודל של 4 מ"ר. כל אחת מדירות הבעלים זכאית למקום חניה אחד.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), 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, מימוש בדרך של מכר:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תמל/2012	[4]23/12/2022	₪ 1,152,187	₪ 47,300

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 1.45% ממגרש 723 ו-1.46% ממגרש 724).

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על עסקאות מכר שבוצעו במתחם טרם פרסום תמ"ל/2012 להפקדה תוך התאמה לזמן בהתאם למדד מחירי הדיור העריכו כי שווי הדירה במצב הקודם הינו בסך 1,163,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	שטח רשום (מ"ר)	שווי מכירה (₪)	מחיר מתואם למועד קובע (₪)
4012/90	יריחו 2	02/09/2021	63	₪ 880,000	₪ 1,070,952
4012/89	יריחו 4	15/08/2021	63	₪ 1,050,000	₪ 1,277,841
4012/90	יריחו 2	20/05/2021	63	₪ 910,000	₪ 1,138,902

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 הוערך בסך 5,500 ₪ בהתבסס על תוצאות מכרזי רמ"י למגרשי מגורים בעיר לוד.

[4] בשומות הצדדים הובא בחשבון שהמועד הקובע 16/12/2022. 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 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

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 3,700 ₪ 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 מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב הקודם			**1,163,000** ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי בתא שטח 723			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	35,672	5,500 ₪	196,196,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	645	6,000 ₪	3,870,000 ₪
הריסה ופינוי	3,509	350 ₪	(1,228,150) ₪
מטלה ציבורית	1,080	6,000 ₪	(6,480,000) ₪
שווי כזמין			192,357,850 ₪
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
שווי בדחיה			127,928,957 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.45%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			1,855,000 ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי בתא שטח 724			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	3,377	5,500 ₪	18,573,500 ₪
שטח עיקרי למסחר	440	6,000 ₪	2,640,000 ₪
שווי כזמין			21,213,500 ₪
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
שווי בדחיה			14,108,189 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.46%
שווי חלק יחסי לנכס במעוגל			206,000 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (6.5 שנים ; 3,700 ₪ לחודש)			254,187 ₪
שווי מצב חדש			2,315,187 ₪
השבחה לנכס			**1,152,187** ₪

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

10.2. עיקרי עמדת מר גלעד המאירי ומר חיים כלפון, שמאים מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2012

עקרונות לבחינת ההשבחה – שמאי המבקשת טענו כי ישנם מצבים תכנוניים ו/או מצבי שוק שהגדלת זכויות בניה לחלקה אינה יוצרת עליית ערך, הפנו להחלטת ועדת הערר בעניין **אריה ורדי**[5].

שמאי המבקשת בחנו את ההשבחה ב-4 חלופות המפורטות מטה כאשר חלופות א' ו-ב' הובאו בחשבון בשיעור 40% מסך ההשבחה (כל אחת) וחלופות ג' ו-ד' הובאו בחשבון בשיעור 10% מסך ההשבחה (כל אחת):

<u>חלופה א'</u> – בהתבסס על עסקאות השוואה:

בחינת היטל ההשבחה לפי שינויים במחירי שוק – בחינת שווי הדירות בפרויקט בשני מצבי התכנון ובחינה האם שווי הדירות במצב החדש גבוה יותר משווי הדירות במצב הקודם. הובא בחשבון כי עסקאות מכר אשר בוצעו לפני 22/12/2021 שהינו מועד קבלת התכנית, משקפים את השווי הקודם (תוך ביצוע התאמה למועד קובע) וכי עסקאות אשר בוצעו לאחר אישור התכנית (08/12/2022) משקפים את שווי המצב החדש.

שווי מצב קודם – שמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר בנוי בסך 18,643 ₪[6] בהתבסס על 7 עסקאות מכר של נכסים הממוקמים בתחום התכנית ובהתבסס על 3 עסקאות מכר בבניין בו ממוקם הנכס ובבניין הסמוך לו.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה בבניין בו ממוקם הנכס הנדון ומהבניין הסמוך:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	שטח	שווי מכירה	מחיר למ"ר	מקדם התאמה	שווי מתואם למועד קובע
4012/90	יריחו 2	02/09/2021	63	830,000[7]	13,175	1.25	16,453
4012/89	יריחו 4	15/08/2021	63	780,000[8]	12,381	1.24	15,376
4012/90	יריחו 2	20/05/2021	75	995,000[9]	13,267	1.27	16,902

[5] ערר תא/85155/15 **אריה ורדי נ' הועדה המקומית ת"א** בהחלטה מיום 05/12/2017 ומיום 09/06/2020.
[6] 18,643 ₪ = 2 / (16,244 ₪ + [0.9 מקדם הפחתה לדירות קטנות X 23,382 ₪]).
[7] כך במקור, בהתאם למידע מרשות המיסים שווי המכירה 880,000 ₪.
[8] כך במקור, בהתאם למידע מרשות המיסים שווי המכירה 1,050,000 ₪.
[9] כך במקור, בהתאם למידע מרשות המיסים שווי המכירה 910,000 ₪.

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

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה בתחום התכנית:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	שטח ארנונה	שווי מכירה	מחיר למ"ר	מקדם התאמה	שווי מתואם למועד קובע
4541/49	שלמה המלך 41	03/01/2020	48	830,000	17,292	1.37	23,706
4541/49	שלמה המלך 41	25/06/2020	44	780,000	17,727	1.38	24,511
4541/38	פלדמן אהרון 1	10/03/2021	66	995,000	15,076	1.34	20,159
4541/203	שלמה המלך 18	10/02/2021	42	780,000	18,571	1.33	24,608
4541/5	יוספטל גיורא 16	21/06/2021	58	1,075,000	18,534	1.24	23,063
4541/41	ארלוזרוב 2	21/04/2021	57	990,000	17,368	1.32	22,870
4541/66	שלמה המלך 34	02/02/2021	49	915,493	18,684	1.33	24,757

שווי מצב חדש – שמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר בנוי בסך 19,500 ₪ בהתבסס על 3 עסקאות מכר שבוצעו לאחר אישור התכנית.

גו"ח	יום מכירה	שטח	שווי מכירה (₪)	מחיר למ"ר (₪)
4541/50	12/02/2023	51.71	1,060,000	20,500
4541/49	03/04/2023	44	1,080,000	24,500
4012/90	18/05/2023	63.5	995,000	19,000

מכאן עולה כי רמת המחירים בשווי החדש אינה גבוהה בצורה מובהקת מרמת המחירים בשווי הקודם ולכן המסקנה המתבקשת הינה כי אין השבחה מכח תמל/2012.

<u>חלופה ב'</u> – עפ"י העסקה בנכס מושא השומה:

שמאי המבקשת הפנו לערר **בעניין אמבה אייהלו**[10] וטענו כי ועדת הערר קבעה במפורש כי ראוי וחייבים לבסס את היטל ההשבחה על פי עסקאות ההשוואה. פרויקט פינוי בינוי הינו מורכב ורווי סיכונים ולכן אסור לייצר מודלים מוטעים של היטלי השבחה החלים על הדיירים. כמו כן, שמאי המבקשת הפנו לערר **בעניין קיכל** אשר ממנו עולה כי ניתן לנקוט בשלוש מתודות שמאיות לבחינת ההשבחה ובמקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, מדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר, מכיוון שיתר הגישות מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים.

שמאי המבקשת טענו כי בנכס הנדון נערכה עסקת מכר בסמוך לתאריך הקובע לדעתם עסקה זו משקפת את השווי החדש (כתימוכין הפנו לערר **בעניין רמי לוי**) ומגלמת את כלל הפרמטרים הרלבנטיים.

[10] ערר 8012-20 **הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' אמבה אייהלו**.

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

תחשיב ההשבחה בחלופה ב':

שווי קודם לפי עסקאות השוואה מתואמות:	18,643 ₪ X 70 מ"ר =	1,305,196 ₪
שווי חדש לפי העסקה בנכס מושא השומה:		1,343,678 ₪
השבחה בחלופה זו:		38,481 ₪
היטל השבחה בחלופה זו:		19,241 ₪

<u>חלופה ג'</u> – עפ"י הכרעות שמאים מכריעים:

הפנו ל-8 שומות שמאים מכריעים, אשר הכריעו בנוגע לדירות שנמכרו במתחם פינוי בינוי מכח תמל/2006 (גבעת שמואל), ההשבחה ביחס למחיר המכירה בתיקים אלה נקבעה בגבולות 7.2% - 16.88% ובממוצע 12.44%. לאור זאת הגיעו למסקנה כי שיעור ההשבחה הראויה עפ"י פסיקות השמאים המכריעים הינה בשיעור 12.44% מתוך מחיר המכירה (1,335,000 ₪ במקרה הנדון).

תחשיב ההשבחה:

מחיר מכירה:	1,335,000 ₪
אחוז ההשבחה:	12.44%
ההשבחה:	166,074 ₪
היטל ההשבחה:	83,037 ₪

<u>חלופה ד'</u> – תחשיב תיאורטי:

ההשבחה הראויה תחת ההנחות והעקרונות שנקבעו בשומת המשיבה תוך ביצוע התאמות.

שווי מ"ר מבונה – בהתאם למיקום ובהתייחס למורכבות ולהיקף העסקה במתחם תכנית הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 4,750 ₪.

מקדם דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.5 (דחיה של 12 שנים ; 6%), בהתאם למורכבות הבסיסית בתכניות פינוי בינוי ובהתייחס לדוגמאות שונות משמאים מכריעים שונים במקרים שונים, נוכח מצב השוק במועד הקובע ובהתייחס לעובדה כי ההקצאה לנכס הנדון ניתנה בשני מגרשים נפרדים.

הפחתה בגין ב.נ.מ – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין הוצאות בלתי נצפות מראש בשיעור 0.9.

תחשיב ההשבחה:

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

מצב קודם: 18,643 ₪ X 70.01 מ״ר = 1,305,196 ₪

מצב חדש:

שווי מצב חדש חלק יחסי בתא שטח 723			
מהות	**שטח במ״ר מבונה**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ שווי**
שטח סחיר למגורים	35,672	4,750 ₪	169,442,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	645	6,000 ₪	3,870,000 ₪
הריסה ופינוי	3,509	350 ₪	(1,228,150) ₪
מטלה ציבורית	1,080	6,000 ₪	(6,480,000) ₪
שווי כזמין			165,603,850 ₪
מקדם הפחתה ב.נ.מ.			0.9
מקדם דחיה	12 שנים ; 6%		0.5
שווי בדחיה			74,521,733 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.45%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			1,081,000 ₪

שווי מצב חדש חלק יחסי בתא שטח 724			
מהות	**שטח במ״ר מבונה**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ שווי**
שטח סחיר למגורים	3,377	4,750 ₪	16,040,750 ₪
שטח עיקרי למסחר	440	6,000 ₪	2,640,000 ₪
שווי כזמין			18,680,750 ₪
מקדם הפחתה ב.נ.מ.			0.9
מקדם דחיה	12 שנים ; 6%		0.5
שווי בדחיה			8,406,338 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.46%
שווי חלק יחסי לנכס במעוגל			123,000 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			254,187 ₪
שווי מצב חדש			1,458,187 ₪

השבחה לנכס	152,991 ₪
היטל השבחה	76,495 ₪

ההשבחה הראויה בהתאם לממוצע משוקלל:

	ההשבחה	**ההיטל**	**משקל**
חלופה א׳	-	-	40%
חלופה ב׳	38,481 ₪	192,241 ₪	40%
חלופה ג׳	166,074 ₪	93,037 ₪	10%
חלופה ד׳	152,991 ₪	76,495 ₪	10%
ממוצע	47,300 ₪	23,650 ₪	

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

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. התייחסות לחלופות א' ו-ב' – בהתייחס להחלטות ועדות הערר אליהן הפנו שמאי המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי חלק מההחלטות אינן רלוונטיות למקרה שבנדון, מכיוון שחלק מההחלטות הוצאו מהקשרם וחלק מההחלטות נדחו ע"י ערכאה גבוהה יותר. לדוגמה בהחלטת ועדת הערר **בעניין ורדי** נדון האם גישת ה"דלתא" מהווה שיטה לגיטימי לחישוב ההשבחה – בשומת המשיבה חישוב ההשבחה נעשה תוך בחינת ערכו המלא של הנכס ב-2 מצבי התכנון. לבחינת ערכו המלא של הנכס ב-2 מצבי התכנון יש לבחון מהי הגדרת הנכס מבחינה חוקית-סטטוטורית. במצב הקודם הנכס מהווה דירת מגורים וותיקה ובמצב החדש מהווה חלק בלתי מסויים ממגרשים בייעוד למגורים ומסחר, עליהם קיימים מבנים המיועדים להריסה, לצורך אומדן שווי המצב החדש יש להעריך מהו הסכום הסביר אותו היה משלם יזם עבור המתחם כולו. בנוסף בנוגע להחלטות הערר **בעניין אשדר ובעניין אמבה אייהלו** אשר התבססה על ההחלטה **בעניין אשדר** ציינו כי החלטות אלה אינן רלוונטיות מכיוון שבית המשפט המחוזי **בעניין אשדר** ביטל את החלטת ועדת הערר. כפי שנקבע בפס"ד **בעניין אשדר** הגישה הראויה לאומדן שווי מצב חדש הינה אומדן שווי החלק היחסי במלוא הזכויות שנקבעו בתכנית החדשה.

שמאי המשיבה הפנו לשומות השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 6133/431, 6133/432, 6163/153, 8271/102, 30187/35, 30439/5 בה נקבעה המתודולוגיה לאומדן שווי מצב חדש במתחם פינוי בינוי באופן הבא:

"בעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**, שניתן ביום 26/08/2021, נקבע כדלקמן:

"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית 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."

*"ככלל, במסגרת התוכנית המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בנייה רבות, חלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל הזכויות בעקבות התוכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק (או כל) מהזכויות החדשות שלהם בתמורה לשירותים של היזם. **כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו.**"* (ההדגשה אינה במקור – א.ג.)

מכאן, בהעדר הוראה שונה לתכניות פינוי בינוי, יש לאמוד את ההשבחה כפי שקובע החוק, ולחשב את שווי המצב החדש בהתאם לכלל הזכויות אשר התכנית מקנה לדיירים (ובחישוב יחסי לתת החלקה נדונה), טרם העברת הזכויות ליזם."

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

עפ"י פס"ד בעניין אשדר ההשבחה נבחנת ביחס לזכויותיהם של בעלי הזכויות במקרקעין, אין רלוונטיות לתנאי ההתקשרות בין בעלי המקרקעין ליזם לצורך ביצוע הפרויקט.

10.3.2. התייחסות לחלופה ג' בשומת המבקשת – לא ניתן להשוות בין הפרויקטים ללא ניתוח כלל מאפייני הפרויקט ולכן חלופה זו אינה רלוונטית.

10.3.3. עלות הריסה ופינוי – בשומת המשיבה המקורית נפלה טעות סופר בהיקף השטח המיועד להריסה, היקף השטח המיועד להריסה הינו 6,574 מ"ר.

10.3.4. מקדם דחיה – טענו כי בהתאם לנתוני החברה הכלכלית לוד ומנהלת התחדשות עירונית, צפי להוצאת היתר בניה במתחם הינו בשנת 2024, על הצד הזהיר הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים. ציינו כי נכון ליולי 2023 הסתיים תהליך ההתארגנות במתחם (בוצעה התקשרות עם יזם, שמאי מקרקעין, עו"ד ומפקח בניה).

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/2012 – מימוש בדרך של מכר.

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית כאשר הנכס מושא השומה ממוקם במתחם מס׳ 12 (מגרשים 723 ו-724). עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע למתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש, ערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש, מקדם הפחתה בגין דחיה והפחתה בגין מורכבות פרויקט.

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 1,163,000 ₪ בהתבסס על עסקאות שנערכו בבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה ובבניין הסמוך לו טרם הפקדת התכנית המשביחה ובהתאמה למועד הקובע; שמאי המבקשת העריכו שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 18,643 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו בבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה וכן על עסקאות נוספות מרחבי התכנית המשביחה תוך התאמה לגודל ולמועד הקובע, הגיעו לשווי מצב קודם בסך 1,305,196 ₪.

בחנתי את עסקאות ההשוואה, כפי שהובאו בחשבון ע״י שמאי הצדדים וכפי שיוצגו להלן, במקרה הנדון, לאור מאפייני הנכס (גודלו ומיקומו) יש להתייחס לעסקאות ההשוואה מהחלקה בו הנכס ממוקם ומהחלקה הסמוכה בלבד. עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון ע״י שמאי המבקשת מרחבי התכנית אינן מתאימות להשוואה במקרה הנדון מפאת גודל הדירות ומיקום הנכסים.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה הרלוונטיות לנכס מושא השומה:

גו״ח	כתובת	יום מכירה	שטח רשום (מ״ר)	שווי מכירה	מחיר מתואם למועד קובע	שווי למ״ר רשום
4012/90	יריחו 2	02/09/2021	63	₪ 880,000	₪ 1,085,445	₪ 16,973
4012/89	יריחו 4	15/08/2021	63	₪ 1,050,000	₪ 1,300,338	₪ 20,333
4012/90	יריחו 2	20/05/2021	63	₪ 910,000	₪ 1,179,354	₪ 18,441
				ממוצע	**₪ 1,188,379**	**₪ 18,863**

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי דירה בשטח רשום של 63.5 מ״ר מתואם לזמן הינו בסך **1,188,379** ₪ וכי שווי מ״ר בנוי מתואם לזמן הינו בסך של **כ-18,900** ₪.

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 12 בהתחשב בדחיה, בהפחתה בגין הריסה ופינוי, בהפחתה בגין מטלה ציבורית ובהתחשב בשווי הנכס הקיים בתקופת הביניים; שמאי המבקשת טענו כי הגישה בה יש לבחון את ההשבחה היא גישת ההשוואה, וערכו 4 חלופות להערכת שווי המצב החדש (חלופה א' – עסקאות השוואה במסגרת התכנית הנדונה תוך התאמה לזמן, חלופה ב' – העסקה בנכס מושא השומה שנערכה לאחר ובסמוך לאישור התכנית המשביחה, חלופה ג' – בהתבסס על תוצאות שומות שמאים מכריעים בתכנית פינוי בינוי תמל/2006 בגבעת שמואל, חלופה ד' – תחת העקרונות שנקבעו בשומת המשיבה ובהתחשב בשווי מ"ר מבונה שונה, מקדם דחיה שונה, ומקדם בצ"מ אשר לא הובא בחשבון בשומת המשיבה.

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**[11], 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[12], אני מקבלת את אופן חישוב המצב החדש כפי שחישבו שמאי המשיבה.

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

[11] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.
[12] לדוגמה: הכרעותיי בגו"ח 4024/557, בגו"ח 30439/5, בגו"ח 30187/35 ובגו"ח 6163/153.

סוקולוב 46 (כניר 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> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש התכנית ; שמאי המבקשת הביאו בחשבון דחיה של 12 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. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 350 ₪ למ"ר. במסמך התגובה מיום 29/10/2023 ציינו שמאי המשיבה כי השטח המיועד להריסה בהתאם לתקן 21 במסמכי התכנית הינו 6,574 מ"ר.

בהתחשב בשימוש המיטבי במצב החדש שהינו קרקע ריקה ופנויה יש מקום להביא בחשבון את עלות ההריסה ופינוי המבנים הבנויים במתחם 12 בו ממוקם הנכס מושא השומה.

לאור מאפייני הנכס, השטחים להריסה לפי תקן 21 ומאפייני המתחם והסביבה אביא בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 350 ₪ למ"ר עיקרי, כמוסכם על שמאי הצדדים המסתכמת לסך **2,300,900 ₪.**

11.2.3. <u>הפחתת עלויות מטלה ציבורית</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך כולל של 6,480,000 ₪ (1,080 מ"ר, 6,000 ₪/מ"ר).

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[13] אני סבורה כי יש מקום להפחית את עלות הקמת המבנה הציבורי במגרש 723 בשטח של 1,080 מ"ר. ההפחתה תקבע בסך **6,480,000 ₪**[14]**.**

11.2.4. <u>שימוש בתקופת הביניים</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי דמי שכירות חודשיים ראויים בתקופת הביניים לנכס מושא השומה הינם בסך 3,700 ₪, תקופת הביניים הינה 6.5 שנים ושיעור ההיוון הינו 3.5%.

במקרה הנדון בהתאם למאפייני הנכס, בין היתר, בהתחשב בשטח הדירה, בקומה ובמועד הקובע, מקובלת עלי הערכת שמאי המשיבה כי דמ"ש חודשיים הינם בסך **3,700 ₪.**

אביא בחשבון שיעור היוון 4% כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי[15].

[13] 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.
[14] 1,080 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור X 6,000 ₪/מ"ר עלות הקמת מבנה הציבור מגלם חצר וחניה עילית = 6,480,000 ₪.
[15] לדוגמה: שומתי בגו"ח 4024/557, בגו"ח 30187/35, בגו"ח 30439/5 ובגו"ח 6163/153.

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

11.2.5. שווי מ״ר מבונה מסחר במצב החדש – שמאי הצדדים הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה מסחר 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 הסכמת הצדדים כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הינו בסך **6,000 ₪.**

11.2.6. שווי מ״ר מבונה מגורים במצב חדש – 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 המבקשת התבססו על אותם מכרזים והעריכו שווי מ״ר מבונה בסך 4,750 ₪, בנוסף כמפורט להלן בסעיף 11.2.7. הביאו בחשבון מקדם הפחתה בגין בצ״מ בשיעור 0.9.

בחנתי את המכרזים אותם ניתחו שמאי הצדדים 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. מקדם הפחתה בגין בצ״מ – שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין בצ״מ בשיעור 0.9.

כאמור לעיל, ההפחתה בגין עלויות בלתי צפויות מראש מגולמת במקדם ההפחתה בגין מורכבות פרויקט, לכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה) , 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"[16], 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 "בן גוריון" 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.

[16] 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			₪ 1,188,379
שווי מצב חדש חלק יחסי בתא שטח 723			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	35,672	₪ 5,100	₪ 181,927,200
שטח עיקרי למסחר	645	₪ 6,000	₪ 3,870,000
הריסה ופינוי	6,574	₪ 350	₪ (2,300,900)
מטלה ציבורית	1,080	₪ 6,000	₪ (6,480,000)
שווי כזמין			₪ 177,016,300
מקדם דחיה	10 שנים ; 6%		0.5584
שווי בדחיה			₪ 98,844,977
חלק יחסי בהקצאה			1.45%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			**₪ 1,433,252**
שווי מצב חדש חלק יחסי בתא שטח 724			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	3,377	5,100	₪ 17,222,700
שטח עיקרי למסחר	440	6,000	₪ 2,640,000
שווי כזמין			₪ 19,862,700
מקדם דחיה	10 שנים ; 6%		0.5584
שווי בדחיה			₪ 11,091,228
חלק יחסי בהקצאה			1.46%
שווי חלק יחסי לנכס במעוגל			**₪ 161,932**
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			**₪ 360,124**
שווי מצב חדש			**₪ 1,955,308**
השבחה לנכס			**₪ 766,929**
היטל השבחה לנכס			**₪ 383,465**

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	30/08/2020	₪ 766,929	₪ 383,465

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