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 49 תת חלקה 37

רחוב שלמה המלך 41

"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: 2023-1515
מספרנו: 443. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר עמית גל
באמצעות השמאי, מר אור סופר
בדוא"ל or.shamaut@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 49 תת חלקה 37
רחוב שלמה המלך 41
"השכונה הממשלתית", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 10/12/2023 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 03/04/2023.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

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

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 25/08/2023 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:	49
שטח החלקה:	1,969 מ"ר[2]
תת חלקה:	37
שטח דירה רשום:	36.00 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שלמה המלך 41, 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 (כניסה מהשבזה), 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-88 מ׳ לרחבת חניה פנימית.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – מבנה מגורים.

מדרום – שצ״פ.

ממזרח – שצ״פ ומעברו מבנה מגורים.

ממערב – רחבת חניה פנימית ומעברה מבנה מגורים ובית כנסת.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 37 בחלקה 49 בגוש 4541 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 36 מ״ר. הדירה ממוקמת בכניסה ה׳ בקומה השלישית ופונה לכיוונים מזרח 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 **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 מהשבזה), 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 0.64% ממגרש 605.

סוקולוב 46 (כניסה המושבה), 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 0.63% 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.

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

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 0.64% 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 07/06/2023:

גוש 4541 חלקה 49 תת חלקה 37.

שטח חלקה: 1,969 מ״ר.

שטח רשום: 36.00 מ״ר.

רשומה בבעלות גל עמית (המבקש) ופרטי נוסף בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 03/04/2023 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,080,000 ₪.

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, מימוש בדרך של מכר:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תמל/2012	[3]23/12/2022	322,118 ₪	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 0.63% 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 860,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	שטח רשום (מ"ר)	שווי מכירה (₪)
4541/202	אינשטיין אלברט 2	09/01/2022	40	730,000 ₪
4541/202	אינשטיין אלברט 2	25/01/2022	40	750,000 ₪
4541/203	שלמה המלך 18	15/03/2022	40	850,000 ₪
4541/29	אלפעל 1	11/05/2022	40	820,000 ₪
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 96 (כניסה מהושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב הקודם			**860,000** ₪
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			0.63%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			1,003,500 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (6.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש)			178,618 ₪
שווי מצב חדש			1,182,118 ₪
השבחה לנכס			**322,118** ₪

10.2. עיקרי עמדת מר אור סופר, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2012

שמאי המבקש טען כי הנכס מושא השומה זכאי לפטור בגין שכונת שיקום, כתימוכין הפנה לפסיקה בעניין **שרעבי ואח'**[4]; לחלופין, טען את הטענות הבאות:

רכישת זכויות הבניה על הגג – שמאי המבקש טען כי בהתאם לחוזה מיום 19/06/2003 נרכשו זכויות הבניה על הגג ובהתאם לפס"ד **בעניין פמיני** במצב הקודם יש להביא בחשבון דירת מגורים בנויה + זכות להקמת חדר יציאה לגג ומרפסת גג.

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריך שווי מ"ר בנוי לדירה בקומה 4 ללא מעלית וללא זכויות בניה בגג בסך 19,800 ₪ בהתבסס על 7 עסקאות מכר של נכסים הממוקמים באמצע המבנה אשר אינן מגלמות זכויות בניה על הגג, עסקאות ההשוואה הינן טרם המועד בו התקבלה התכנית (22/12/2021) הובאה בחשבון התאמה למועד הקובע. הביא בחשבון שטח דירתי של 44 מ"ר.

לעניין זכויות הבניה בגג הביא בחשבון זכות לחדר על הגג בשטח של 26 מ"ר במקדם אקוי' בשיעור 1 + 14 מ"ר מרפסת גג במקדם אקוי' בשיעור 0.3. שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ הובא בחשבון בסך 4,680 ₪. מקדם בינוי חדש על ישן הובא בחשבון בשיעור 0.9.

[4] עמ"נ 13830-10-19 **ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' שרעבי ואח'**, ניתן ביום 06/01/2021.

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

לאור האמור הגיע לשווי מצב קודם כולל של 1,000,000 ₪ (870,000 ₪ שווי הבנוי + 130,000 ₪ 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.

שווי מ"ר מבונה למגורים – בהתבסס על שומות שמאים מכריעים[5] ובהתבסס על טבלת ההקצאה ואיזון[6], שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ הוערך בסך 4,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה כולל מע"מ הוערך בסך 4,680 ₪.

שווי מ"ר מבונה למסחר – קיבל את הערכת שמאי המשיבה כי שווי מ"ר עיקרי למסחר ללא מע"מ הינו בסך 6,666 ₪ (בנטרול מרכיב הפחתה לגודל). הובא בחשבון מרכיב הפחתה לגודל שונה כפי שיפורט להלן.

שטחי מסחר ומקדמים אקוי' – בהתאם להוראות תמל/2012 השטח העיקרי למסחר הינו 1,408 מ"ר ושטחי השירות למסחר הינם 422 מ"ר ולא כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה, שטחי השירות למסחר הובאו בחשבון לפי מקדם אקוי' בשיעור 0.5.

שטחים בנויים המיועדים להריסה – הובא בחשבון שטח המיועד להריסה בסך 6,508 מ"ר בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון, עלות הריסה בסך 350 ₪ למ"ר, סה"כ עלות הריסה הינה 2,277,730 ₪.

הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור בשיעור 0.95.

מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט – הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.85 בגין מורכבות פרויקט.

הפחתת עלות מטלה ציבורית – עלות מטלה ציבורית הוערכה בסך 5,938,000 ₪ בהתבסס על טבלת ההקצאה ואיזון.

הפחתה בגין מושאע – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע בשיעור 0.95.

דמ"ש בתקופת הביניים – הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים בסך של 2,600 ₪ לתקופה של 9.5 שנים בשיעור היוון של 4%.

[5] שומת השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 5930/47; שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 4543/22,28,29; שומת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 4024/256,257,492,653.
[6] בהתאם לשומת ההקצאה ואיזון למתחם שנערכה ע"י משרד פז כלכלה למועד הקובע 02/08/2022 כ-4 חודשים טרם המועד הקובע שבנדון נקבע שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ בסך 3,500 ₪.

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

מקדם דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.5584 המגלם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.

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

בהתבסס על 5 עסקאות השוואה שנערכו לאחר קבלת התכנית (22/12/2021) של דירות מגורים עליונות במבנה אשר מגלמות את זכויות הבניה להקמת חדרי גג ובהתבסס על עסקת המכר בנכס מושא השומה, הובא בחשבון שווי ממוצע של דירה במצב החדש בסך 1,050,000 ₪.

להלן עסקאות ההשוואה לדירות עליונות לאחר קבלת התכנית:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	שטח (מ"ר)	שווי מכירה (₪)	שווי למ"ר מתואם למועד קובע כולל זכויות לחדרי גג לזכויות בלתי מנוצלות (₪)
4541/38	פלדמן אהרון 1	25/11/2022	54	₪ 1,190,000	₪ 22,257
4541/44	שלמה המלך 31	20/02/2022	59	₪ 980,000	₪ 19,333
4541/80	דיזרעאלי 70	14/02/2022	45	₪ 1,100,000	₪ 28,932
4541/203	שלמה המלך 18	15/03/2022	40	₪ 850,000	₪ 24,733
4541/202	אלברט אינשטיין 2	25/01/2022	43	₪ 750,000	₪ 20,644

תחשיב:

שווי מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם בינוי חדש על ישן	סה"כ שטח אקוי'	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ שווי (₪)
דירת מגורים	44	1	1	44	19,800	870,000
זכות בניה בגג	26	1	0.9	23.4	4,680	109,512
מרפסת גג	14	0.3	0.9	3.78	4,680	17,690.4
סה"כ שווי מצב קודם						1,000,000

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

שווי מצב חדש:

מגרש/ מתחם	מהות	שטח סחיר במ"ר	מקדם קרבה למבנה ציבור	מקדם שיווק	מקדם מושאע/שירות	שווי למ"ר/ עלות במ"ר	סה"כ שווי (₪)
605	מגורים ג'	4,941	0.95	0.85	0.95	4,000	15,161,459
705	מגורים ד'	18,545	0.95	0.85	0.95	4,000	56,905,333
706	מגורים ד'	18,900	0.95	0.85	0.95	4,000	57,994,650
מתחם 5	סה"כ מגורים	42,386					130,061,441
מתחם 5	שטח עיקרי למסחר	1,408		0.85	1	6,667	7,978,667
מתחם 5	שטח שרות למסחר	422		0.85	0.5	6,667	1,195,667
הפחתת מטלה ציבורית בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון							5,938,000
הפחתת הריסה ופינוי							2,277,730
שווי מתחם 5 זמין לבניה							131,020,044
שווי לאחר דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%							73,160,908
שווי חלקו היחסי של הנכס במצב היוצא							460,914
הכנסות משכירות בתקופת ביניים							242,624
סה"כ שווי חדש בגישת אשדר							703,538
סה"כ שווי חדש בגישת ההשוואה הישירה							1,050,000
שווי מצב חדש (ממוצע בין 2 הגישות)							876,769

לאור האמור הגיע למסקנה כי לא קיימת השבחה בדרך של מכר.

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

פטור לפי סעיף 19(ב)(1) – בהתאם להלכת **עמאש** הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) אינו חל על זכויות לבניית דירות חדשות ואינו חל על זכויות למסחר. במקרה שבנדון למבקש 0.63% בלתי מסוימים במגרשים המיועדים להקמת 446 יח"ד ו-2,436 מ"ר שטחי מסחר. כתימוכין נוסף, שמאי המשיבה הפנו לערר מס' 8001/1221 שם ביקשו המערערים להקפיא את החיוב בהיטל השבחה בגין אישור פינוי בינוי עד להכרעת בית המשפט העליון בשאלת הפטור לשיקום שכונות בעת מכר, ועדת הערר קבעה כי מאחר שהתכנית המשביחה מקצה לעוררים חלק יחסי במגרשים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות ולכן סוגיית שיקום שכונות אינה רלוונטית. בנוסף, הפנה להחלטות הח"מ בגו"ח 30187/35, 7050/156, 7050/158.

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.

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

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 בקומה האחרונה תוך השוואתן לעסקאות מכר בבניין 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.

שווי המצב החדש – יש להתבסס על עסקאות השוואה עדכניות של קרקע ולא על שומות שמאים מכריעים ישנות ו/או עסקאות ישנות.

עלות הריסה ופינוי – ציינו כי נפלה טעות סופר בשומת המשיבה המקורית מיום 28/06/2023, השטחים המיועדים להריסה הינם בסך 7,947 מ״ר במקום 14,279 מ״ר.

מקדם התאמה לשב״צ – מרבית מגרשי ההשוואה אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה ממוקמים בצמידות לשב״צ, דהיינו ערכי השווי מגלמים את הקרבה לשב״צ.

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

הפחתה בגין הקמת מטלה ציבורית – עלות מטלה ציבורית אשר הובאה בחשבון בטבלאות ההקצאה ואיזון כוללת גם מטלות שאינן נחשבות להוצאות פנימיות ולכן אין לקזז אותן בהתאם להלכת **אברמוביץ**.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבה), 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	860,000 ₪	-
שווי מ״ר מבונה מגורים כולל מע״מ	-	4,680 ₪
שווי מ״ר מבונה מגורים ללא מע״מ	5,500 ₪	4,000 ₪
שווי מ״ר בנוי מגורים	-	19,800 ₪
שווי מ״ר מבונה מסחר	6,000 ₪	6,667 ₪
שטחי מסחר עיקריים	2,436 מ״ר	1,408 מ״ר
מקדם דחיה	7 שנים ; שיעור היוון 6%	10 שנים ; שיעור היוון 6%
תרומת הנכס הקיים	6.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש ; ריבית 3.5%	9.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש ; ריבית 4%
מקדם קרבה למבנה ציבור	מגולם בעסקאות ההשוואה	0.95
מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט	-	0.85
הפחתה בגין מטלה ציבורית	3,240,000 ₪	5,938,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי	4,997,650 ₪, ציינו כי נפלה טעות סופר בשומת המשיבה והשטח להריסה ופינוי צ״ל 7,947 מ״ר.	2,277,730 ₪
זכויות לחדר גג	מגולם בערכי השווי	26 מ״ר לאחר ניכוי חדר מדרגות + מרפסת גג בשטח 14 מ״ר
מקדם בינוי חדש על ישן	-	0.9
מקדם הפחתה למושעא	-	0.95

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

11. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור 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 למתודולוגית חישוב שווי המצב החדש, ערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש, מקדם הפחתה בגין דחיה, הפחתה בגין מורכבות פרויקט, הפחתה בגין מטלה ציבורית, עלויות הריסה ופינוי, זכויות לחדר גג, מקדם בינוי חדש על ישן ומקדם הפחתה בגין מושאע.

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 860,000 ₪ בהתבסס על עסקאות שנערכו בדירות מגורים דומות בסביבה בבניינים שאינם מצויים בתחום תמל/2012; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 19,800 ₪, שווי הנכס בשלמות הוערך בסך של כ-1,000,000 ₪[7] בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו בטרם התקבלה התכנית המשביחה (22/12/2021) עסקאות ההשוואה הן מהבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה וכן מבניינים נוספים מרחבי התכנית המשביחה 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.

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
4541/49	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
					ממוצע	**26,035**

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי דירה בשטח רשום של 36 מ״ר מתואם לזמן הינו בסך **937,256** ₪ וכי שווי מ״ר בנוי מתואם לזמן הינו בסך של **כ-26,000** ₪.

[7] 1,000,000 ₪ = 130,000 ₪ שווי זכויות בגג + 870,000 ₪ שווי הדירה הבנוי.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), 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**[8], 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[9], 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.

11.2.1. <u>מקדמי דחיה, זמינות, מורכבות והיקף הפרויקט</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש התכנית; שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

[8] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.
[9] 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

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 17/08/2023 ציינו שמאי המשיבה כי השטח המיועד להריסה בהתאם לתקן 21 במסמכי התכנית הינו 7,947 מ"ר במקום 14,279 מ"ר אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה המקורית; שמאי המבקש הביא בחשבון שטח להריסה של 6,508 מ"ר בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון.

בהתחשב בשימוש המיטבי במצב החדש שהינו קרקע ריקה ופנויה יש מקום 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. <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 3,240,000 ₪ (540 מ"ר, 6,000 ₪/מ"ר); שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך 5,938,000 ₪ בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון.

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[10] 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 ₪**[11]**.**

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 2,600 ₪, בשומת המשיבה הובאה בחשבון תקופת ביניים של 6.5 שנים ושיעור ההיוון של 3.5%, בשומת המבקש הובאה בחשבון תקופת ביניים של 9.5 שנים ושיעור היוון של 4%.

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[12].

[10] 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.
[11] 540 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור X 6,000 ₪/מ"ר עלות הקמת מבנה הציבור מגלם חצר וחניה עילית = 3,240,000 ₪.
[12] 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. <u>שווי מ״ר מבונה מסחר במצב החדש</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 6,000 ₪ מגלם הפחתה בגין מורכבות פרויקט; שמאי המבקש התבסס על הערכת שמאי המשיבה והביא בחשבון שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 6,667 ₪ שאינו מגלם הפחתה בגין מורכבות אשר הובאה בחשבון בשיעור 0.85.

בחנתי את עסקאות השוואה אשר הוצגו בשומת המשיבה, חלקן **משומת מרדכי דדון** וכן נתונים נוספים מסביבת הנכס מושא השומה ואני מקבלת את הערכת שמאי המשיבה כי שווי מ״ר מבונה מסחר מגלם הפחתה בגין מורכבות פרויקט במועד הקובע הינו בסך **6,000 ₪.**

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 התבסס על הכרעות שמאים מכריעים ועל ערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון והעריכו שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ בסך 4,000 ₪. בנוסף, כמפורט להלן, הביאו בחשבון מקדם הפחתה בגין קרבה למבני ציבור בשיעור 0.95, הפחתה בגין מושאע בשיעור 0.95 והפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.85.

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 בשיעור 0.8, כפי שקבעתי בשומתי בגו״ח 4024/557. דהיינו שווי מ״ר מבונה שמגלם את מורכבות הפרויקט וקרבה למבני ציבור הינו בסך של **כ-5,100 ₪.**

11.2.7. <u>מקדם הפחתה בגין מושאע</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע בשיעור 0.95.

ההפחתה בגין מושאע מגולמת במקדם הדחיה אשר הובא בסעיף 11.2.1. לעיל, לכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.

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/2012 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 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.

[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/2012 (מועד קובע: 23/12/2022)

שווי דירה במצב הקודם			₪ 937,256
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			0.63%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			₪ 790,691
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			₪ 253,060
שווי מצב חדש			₪ 1,043,751
השבחה לנכס			₪ **106,495**
היטל השבחה לנכס			₪ **53,247**

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/2012	23/12/2022	₪ 106,495	₪ 53,247

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