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 4026 חלקה 237 תת חלקה 18

רחוב שלמה המלך 55

"השכונה הממשלתית", לוד

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

תאריך: 12 נובמבר, 2024
מספר מינוי: 2699-2023
מספרנו: 536. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר אברהם וינשטוק
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 4026 חלקה 237 תת חלקה 18
רחוב שלמה המלך 55
"השכונה הממשלתית", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 25/07/2024 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תמל/2012 – מימוש בדרך של מכר מיום 23/05/2023.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

08/12/2022[1] – מועד אישור תמל/2012.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביום 02/06/2024 נערך ביקור חיצוני בסביבת הנכס ע"י החתומה מטה.

[1] בסעיף 22 לחוק לקידום במתחמים מועדפים (הוראת שעה) תשע"ד – 2014 נקבע: "*תחילתה של תכנית מועדפת, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון כאמור בסעיף 121(ג), לפי המאוחר*". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו ביום הפרסום ברשומות 08/12/2022.

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

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

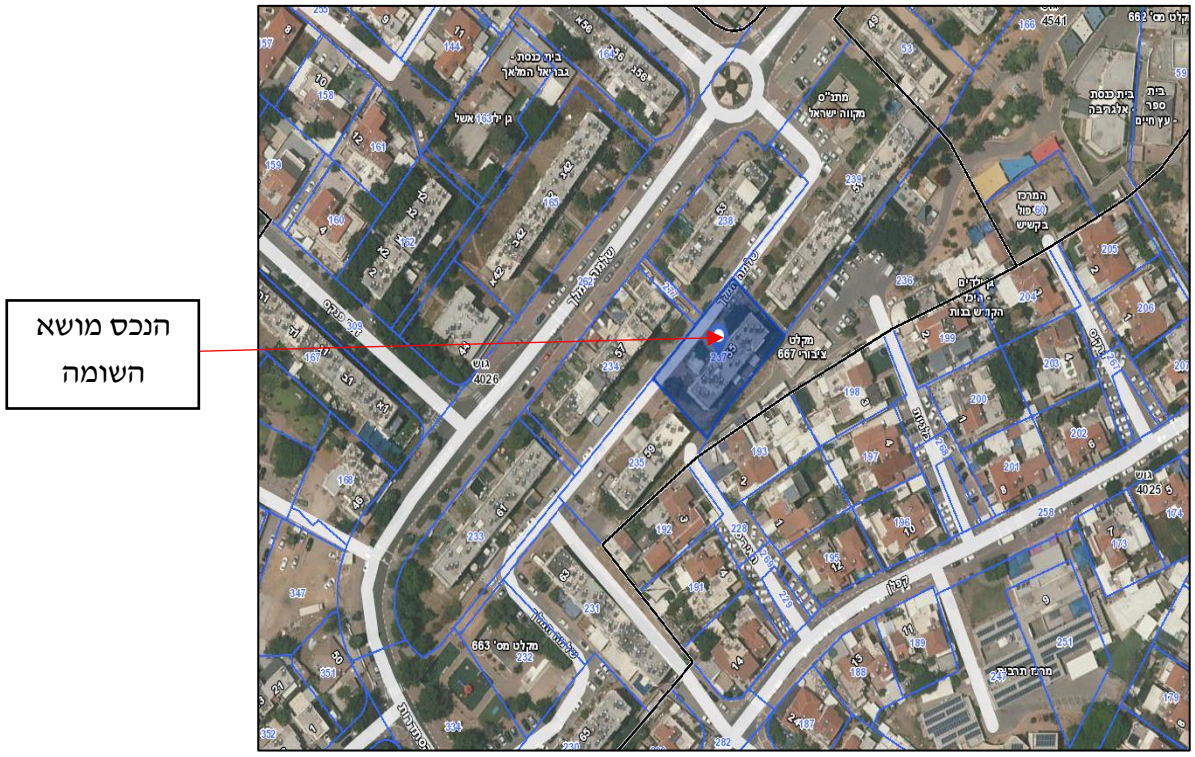
מהות:	דירת מגורים
גוש:	4026
חלקה:	237
שטח החלקה:	1,214 מ"ר[2]
תת חלקה:	18
שטח דירה רשום:	39 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שלמה המלך 55, השכונה "הממשלתית", לוד.

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 (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 מלבנית, פונה בחזית צפון-מערבית בת כ-45 מ' לרחוב שלמה המלך.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון-מערב – רחבת חניה פנימית ומעברה מבנה מגורים.

מדרום-מערב – מבנה מגורים.

מצפון-מזרח – מבנה מגורים.

מדרום-מזרח – מבנה מגורים.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 18 בחלקה 237 בגוש 4026 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 39 מ"ר. הדירה ממוקמת בכניסה ג' בקומה השלישית ופונה לכיוונים מזרח, מערב וצפון.

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 4-3 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 בניין – צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

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

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

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.

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.

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

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׳ 2.

מתחם מס׳ 2 כולל את מגרשים 709 ו-710 בייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בנוסף במתחם קיימים מגרש מס׳ 316 בייעוד שצ״פ, מגרש 417 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

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.

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

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.
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.

סוקולוב 96 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

זכויות בניה למגרש מס׳ 709 :

גודל מגרש במ״ר	2,760	מס׳ יח״ד	96
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ״ר**	**שטח בניה שירות עילי במ״ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ״ר**
מגורים	7,448	3,390	
מסחר	362	108	
סה״כ שטחי בניה במ״ר	7,810	3,498	7,040

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 – 36 מ׳

מס׳ קומות – 10 (קרקע + 8 קומות + קומה טכנית חלקית)

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 1.24% ממגרש 709.

זכויות בניה למגרש מס׳ 710 :

גודל מגרש במ״ר	2,617	מס׳ יח״ד	166
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ״ר**	**שטח בניה שירות עילי במ״ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ״ר**
מגורים	12,878	7,160	
מבנים ומוסדות ציבור	408	82	
סה״כ שטחי בניה במ״ר	13,286	7,242	6,675

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

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה) , 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%.

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 1.23% ממגרש 710.

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 10/05/2023 :

גוש 4026 חלקה 237 תת חלקה 18.

שטח חלקה : 1,214 מ״ר.

שטח רשום : 39 מ״ר.

רשומה בבעלות וינשטוק אברהם חיים (המבקש) ופרטי נוסף בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 23/05/2023 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:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תמל/2012	[3]08/12/2022	318,518 ₪	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 1.24% ממגרש 709 ו-1.23% ממגרש 710).

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על עסקאות שבוצעו בנכסים דומים בסביבת הנכס הנדון, 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] בשומות הצדדים הובא בחשבון שהמועד הקובע 16/12/2022. בסעיף 22 לחוק לקידום במתחמים מועדפים (הוראת שעה) תשע"ד – 2014 נקבע: "*תחילתה של תכנית מועדפת, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון כאמור בסעיף 121(ג), לפי המאוחר*". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו ביום הפרסום ברשומות 08/12/2022.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבה), 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 במגרש 709			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	8,600	5,500 ₪	47,300,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	362	6,000 ₪	2,172,000 ₪
הריסה ופינוי	2,271	350 ₪	(794,675) ₪
שווי כזמין			48,677,325 ₪
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
שווי בדחיה			32,373,201 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.24%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			401,400 ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 710			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	14,870	5,500 ₪	81,785,000 ₪
הריסה ופינוי	2,271	350 ₪	(794,675) ₪
מטלה ציבורית	490	6,000 ₪	(2,940,000) ₪
שווי כזמין			78,050,325 ₪
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
שווי בדחיה			51,907,924 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.23%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			638,500 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (6.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש)			178,618 ₪
שווי מצב חדש			1,218,518 ₪
השבחה לנכס			**318,518** ₪

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

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

תמל/2012

טענה מקדמית – בהתאם להודעה אשר פורסמה בי.פ. 10524 מיום 16/05/2022 מאת עיריית לוד על החלטה בעניין חלוקה לאזורים בתחום העיר לוד וקביעת שיעור היטל השבחה בתכנית פינוי בינוי, נקבע כי שיעור היטל ההשבחה בחלקה מושא השומה הינו בשיעור 0% ולפיכך אין חבות תשלום היטל השבחה בגין אישור תכנית זו המהווה תכנית פינוי בינוי.

לחלופין, טען את הטענות הבאות:

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריך שווי דירה ללא זכויות בניה בגג או זכויות מתוקף תמ"א 38 בסך 1,059,945 ₪ בהתבסס על 8 עסקאות מכר של נכסים הממוקמים במתחם מושא השומה טרם הפרסום הכנת תמל/2012. שמאי המבקש בחן את שווי המצב הקודם ב-2 חלופות.

חלופה 1 לשווי מצב קודם: תוספת שווי של חלק יחסי מזכויות הבניה מכח תמ"א 38, בחלופה זו הסתכם שווי המצב הקודם לסך של **1,191,782** ₪ (1,059,945 ₪ + 131,838 ₪ ערך זכויות תמ"א 38).

חלופה 2 לשווי מצב קודם: תוספת שווי יתרת זכויות מתוספת חדר יציאה לגג, בחלופה זו הסתכם שווי המצב הקודם לסך 1,148,145 ₪ (1,059,945 ₪ + 88,200 ₪ ערך זכויות חדר יציאה לגג). 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/דחיה/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 ₪.

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 709, 710.

שווי מ"ר מבונה למגורים – בהתבסס על ניתוח מכרז 124/2021 "מצפה רנה" ובהתבסס על נתונים מטבלת ההקצאה ואיזון[4], שווי מ"ר מבונה למגורים הוערך בסך 5,500 ₪.

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

[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

עלות טיפול בעצים קיימים – בהתאם לסקר המהווה חלק ממסמכי התכנית עולה כי במתחם 2 קיימים 17 עצים שחלקם מיועדים לכריתה, העתקה ושימור, לאור זאת טען כי יש להביא בחשבון עלות טיפול בעצים בסך 250,000 ₪.

שטחים בנויים המיועדים להריסה – טען כי עלות ההריסה ופינוי אשר הובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך 794,675 ₪ לכל מגרש 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-4,165,000 ₪ (טען כי יש להפחית עלות הקמת מבנה ציבורי בשטח של 490 מ"ר לפי עלות של 8,000 ₪/מ"ר).

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

מקדם דחיה – הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים, בשיעור היוון 6%, בהתבסס על שומת החי"מ בגו"ח 4541/50. כתימוכין לדחיה זו הפנה למתחם דפנה בתל אביב שם על אף רמת מחירים גבוהה ואוכלוסייה במצב סוציואקונומי גבוה טרם אושרו היתרי בניה כאשר התכנית אושרה בשנת 2015, מה שמחזק את הדחיה של 10 שנים שהובאה בחשבון.

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 6 עסקאות השוואה שנערכו לאחר קבלת התכנית (22/12/2021) (בניהן עסקת המכר בנכס מושא השומה) הובא בחשבון שווי ממוצע של דירה במצב החדש בסך 1,080,000 ₪.

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

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

תחשיב:

שווי מצב קודם:

חלופה א':

1,059,945 ₪ + 131,838 ₪ ערך זכויות מכח תמ"א 38 = 1,191,782 ₪

חלופה ב':

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם הפחתה בגין מושאע	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ שווי (₪)
דירת מגורים	39	1	1	₪ 27,178	₪ 1,059,945
זכות בניה בגג	30	1.2	0.7	₪ 3,500	₪ 88,200
שווי מצב קודם					₪ 1,148,145

שווי מצב חדש:

חלופה א' – לפי הסכם מכר הדירה נמכרה בסך 1,080,000 ₪

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

חלופה ב' – לפי פס"ד אשדר:

מגרש 709			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	8,600	₪ 5,000	₪ 43,000,000
שטח עיקרי למסחר	362	₪ 6,000	₪ 2,172,000
הריסה ופינוי	2,271	₪ 350	₪ (794,850)
קיזוז עלות העתקת עצים שימור וכריתה			₪ (125,000)
שווי כזמין			₪ 44,252,150
הוצאות בצ"מ			0.95
חלק יחסי לפי טבלאות הקצאה ואיזון			1.24%
שווי יחסי			₪ 521,290
שווי בדחיה	10 שנים ; 6%		₪ 291,086
מגרש 710			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	14,870	₪ 5,000	₪ 74,350,000
שטח עיקרי למסחר	408	₪ 6,000	₪ 2,448,000
הריסה ופינוי	2,271	₪ 350	₪ (794,850)
קיזוז מטלה ציבורית			₪ (4,165,000)
קיזוז עלות העתקת עצים שימור וכריתה			₪ (125,000)
שווי כזמין			₪ 71,713,150
הוצאות בצ"מ			0.95
חלק יחסי לפי טבלאות הקצאה ואיזון			1.23%
שווי יחסי			₪ 837,968
שווי בדחיה	10 שנים ; 6%		₪ 467,917
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (9.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש)			₪ 246,251
שווי מצב חדש			₪ 1,005,254

שווי מצב חדש משוקלל:

גישה	**שווי מצב חדש**	**מקדם משוקלל**	**ערך (₪)**
גישת ההשוואה	1,080,000	0.5	540,000
גישת אשדר	1,005,254	0.5	502,627
סה"כ ערך מצב חדש			₪ 1,042,627

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

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

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

שמאי המשיבה הפנו להכרעות הח"מ מיום 20/06/2024 לנכסים בתחום תמל/2012 (להלן: "**שומות הח"מ בתחום תמל/2012**") בהן ישנה התייחסות לכלל הסוגיות העולות מטיעוני שמאי המבקש.

שווי מצב קודם השפעת זכויות חדר גג וזכויות מכח תמ"א 38 – סוגיה זו נבחנה **בשומות אורית גלן (הח"מ) בתחום תמל/2012,** השווי נקבע בהתבסס על עסקאות לנכסים בתחום תמל/2012 טרם קבלת התכנית שווי שמגלם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות לרבות זכויות בניה לחדרי גג ולרבות זכויות הבניה מכח תמ"א 38. בנוסף ציינו כי מניתוח עסקאות שערך שמאי המבקש ניתן ללמוד כי לזכויות הבניה על הגג אין השפעה חיובית על שווי הדירות בקומה האחרונה.

הציגו 3 עסקאות רלוונטיות לנכס הנדון כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח רשום
4026/238	26/09/2019	680,000	38.5
4026/239	17/09/2020	795,000	38.5
4026/239	08/11/2021	820,000	38.5

מתודולוגית אומדן שווי המצב החדש – מתודולוגית אומדן שווי המצב החדש נדונה בהרחבה והוכרעה **בשומות הח"מ בתחום תמל/2012**.

שווי מצב חדש – אומדן שווי המצב החדש נדון בהרחבה והוכרע **בשומות הח"מ בתחום תמל/2012,** נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,100 ₪ שמגלם הפחתה בגין מורכבות פרויקט, בצ"מ וסמיכות למבנה ציבור בשיעור 0.8, ציינו כי המקרה הנדון הינו פרויקט קטן ביחס לפרויקטים הקודמים שנדונו.

הפחתה בגין הקמת מטלה ציבורית – טענו כי סוגיית הפחתת המטלה הציבורית הוכרעה **בשומות הח"מ בתחום תמל/2012**, שם נקבעה עלות הקמת מטלה ציבורית בסך 6,000 ₪.

הפחתה בגין הריסה ופינוי עצים – שמאי המשיבה ציינו כי עלות ההריסה ופינוי אשר הובאה בחשבון בשומתם מגלמת את עלות הריסת ופינוי העצים, כפי שאף נקבע **בשומות הח"מ בתחום תמל/2012**.

הפחתה בגין דחיה – ההפחתה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה על הצד הזהיר, מתחם שלמה המלך ממוקם במרכז העיר, בעל רווחיות כלכלית גדולה ואטרקטיביות בקרב היזמים. טענו כי הצפי להוצאת היתרי בניה בהתאם לנתוני החברה הכלכלית לוד ומנהלת התחדשות העירונית הינו שנת 2024. בנוסף, הפנו לדוחות הכלכליים של חברת "אאורה", חברת "לוינשטיין" וחברת "רוטשטיין" מהם עולה כי צפי המימוש נמוך מ-7 שנים.

התייחסות לטענה המקדמית – הפנו לשומות הח"מ בגוש 30187/35, 7050/156, 7050/158, 3967/38 בהן קבעתי: *"עצם הפניה לשמאי מכריע מלמדת על כך ששמאי המבקש אינו חולק על עצם החבות אלא על גובה החבות וכי מעצם הפניה לשמאי מכריע עולה כי למבקש אין טענות כנגד עצם החיוב".*

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

10.4. התייחסות שמאי המבקש לתגובת שמאי המשיבה:

לאחר הדיון שנערך בפניי העביר שמאי המבקש התייחסות למספר פסיקות והחלטות ועדות ערר כדלקמן:

שימוש ביניים – אין קשר סיבתי בין אישור התכנית לבין האפשרות להנות מהדירה עד להריסת הבניין ובנוסף האפשרות לגור בדירה קיימת בשני מצבי התכנון ולכן, בהתאם לפס"ד **בעניין טבצ'ניק** אין להביא בחשבון את התרומה בגין שימוש הביניים.

קיזוז שכ"ד בתקופת הבניה – טען כי בהתאם לפס"ד **בענין אשדר** והחלטות ועדות ערר **בעניין רווית גולן ובעניין רינובו בע"מ** יש לנכות דמ"ש בתקופת הבניה מהמצב החדש.

התייחסות לשטחי הממ"דים – טען כי בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין **גבעת שמואל החדשה** נקבע כי הפטור בגין ממ"דים יחול גם במכר של דירה עוד קודם למתן ההיתר כאשר הדבר נעשה במסלול שסופו הוצאת היתר בניה ובניה בפועל של ממ"ד.

10.5. התייחסות שמאי המשיבה לתגובת שמאי המבקש:

שימוש ביניים – סוגיה זו נבחנה בהרחבה בהחלטת ועדת ערר בעניין **חוה רודניק**. ציינו כי בהחלטת ועדת הערר אליה הפנה שמאי המבקש מדובר בפרויקט "בינוי פינוי" ולכן החלטה זו אינה רלוונטית למקרה מושא השומה, כתימוכין בסוגיה זו הפנה לשומת החי"מ בגו"ח 6021/422 ולשומת השמאי המכריע דדון מרדכי בגו"ח 30172/52.

קיזוז שכ"ד לדיירים בתקופת הבניה – בהתאם למתודת אומדן השווי שנקבע בפס"ד **בעניין אשדר** סוגיית קיזוז שכ"ד לדיירים בתקופת הבניה אינה רלוונטית.

קיזוז שטח ממ"דים – טענו כי אין רלוונטיות להחלטת ועדת הערר **בעניין גבעת שמואל החדשה** המתייחסת לעסקאות פריסייל למקרה הנדון שבו המימוש בדרך של מכר ואינו חוסה תחת הפטור לפי סעיף 19 (ב) (9).

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

10.6. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תמל/2012	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מצב קודם	900,000 ₪	חלופה א': 1,191,782 ₪ (1,059,945 ₪ דירה + 131,838 ₪ זכויות בניה מכח תמ"א 38) חלופה ב': 1,148,145 ₪ (1,059,945 ₪ דירה + 88,200 ₪ זכויות בניה חדר יציאה לגג)
שווי מ"ר מבונה מגורים ללא מע"מ	5,500 ₪	5,000 ₪
שווי מ"ר בנוי מגורים	-	27,178 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר	6,000 ₪	
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%
הפחתה בגין מטלה ציבורית	2,940,000 ₪	4,165,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי	794,675 ₪ לכל מתחם	
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 ₪
זכויות מכח תכנית תמ"א 38 במצב הקודם	טענו כי אין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם וכי עסקאות ההשוואה של דירות ישנות מתחום תמל/2012 מגלמות את זכויות הבניה מכח תמ"א 38	הביא בחשבון כי ערך זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הינו בסך 131,838 ₪
עלות טיפול בעצים (העתקה, שימור וכריתה)	אין להביא בחשבון, מגולם בעלות ההריסה והפינוי	250,000 ₪
מקדם הפחתה בגין בצ"מ	אין להביא בחשבון, מגולם בעלות הבניה	0.95
חיוב בגין שטחי ממ"דים	יש לחייב את שטחי הממ"דים מכיוון שמדובר במימוש בדרך של מכר	אין לחייב את שטחי הממ"דים

סוקולוב 46 (כניסה מהושבה), 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׳ 2 (מגרשים 709 ו-710). 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, זכויות לתמ״א 38, הפחתה בגין עלות טיפול בעצים, התחשבות בשטחי הממ״דים במצב החדש.

תמל/2012 (מועד קובע: 08/12/2022)

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 27,178 ₪, שווי הנכס בשלמות הוערך בסך של 1,191,782 ₪[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) בחלקות הסמוכות לחלקה בה ממוקם הנכס מושא השומה.

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 (₪)
4026/238	18	14/12/2021	36	820,000	902,000	25,056
4026/239	20	08/11/2021	38	820,000	902,000	23,737
4026/233	15	30/10/2021	36	750,000	825,000	22,917
4026/238	14	07/12/2020	36	797,000	956,400	26,567
4026/239	34	17/09/2020	38	795,000	954,000	25,105
4026/233	18	15/01/2020	36	750,000	975,000	27,083
4026/235	4	08/12/2019	36	750,000	975,000	27,083
4026/235	12	22/09/2019	39	910,000	1,205,750	30,917
					ממוצע (במעוגל)	**26,000**

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

[5] 1,191,782 ₪ = 131,838 ₪ שווי זכויות מכח תמ״א 38 + 1,059,945 ₪ שווי הדירה הבנוי.

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

11.2. <u>מצב חדש</u>

<u>מתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש</u> – שמאי המשיבה בחנו את שווי המצב החדש בהתבסס על החלק היחסי של המבקש מכלל הזכויות הסחירות במתחם 2 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.

בעמ"נ בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ**[6], נקבע כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

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

ראשית, עפ"י עמדת ועדת הערר הגישה הכלכלית משקפת את נקודת מבטו של היזם ולא כפי שהיה רואה לנגד עיניו קונה סביר בשוק בחופשי בעת רכישת דירה בתחום תמל/2012. במקרה הנדון נערכו בתחום התכנית מספר עסקאות השוואה שהינן רלוונטיות לנכס מושא השומה בסמוך למועד הקובע ולכן בהתאם לעקרון כיבוד הערכאות ההשבחה תבחן בשקלול הגישות, הכלכלית וגישת ההשוואה הישירה.

<u>שווי מצב חדש</u> – כאמור לעיל, שווי המצב החדש יבחן תוך שקלול שווי הנכס במצב החדש ב-2 גישות.

1. הגישה הכלכלית: בהתאם לשימוש המיטבי שהינו קרקע ריקה וזמינה לבניה, לצורך ניצול מלוא הזכויות מכוח תמל/2012.

2. גישת ההשוואה: בהתאם לעסקאות השוואה רלוונטית לנכס מושא השומה בחלקה בה ממוקם הנכס מושא השומה ובחלקות סמוכות בתחום תמל/2012 שנערכו לאחר המועד הקובע ובסמוך אליו.

<u>הגישה הכלכלית:</u>

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

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

11.2.2. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי עלויות הריסה ופינוי הינם בסך 350 ₪ למ"ר המסתכמים לסך של 794,675 ₪ לכל מתחם.

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.

לאור מאפייני הנכס, השטחים להריסה ומאפייני המתחם והסביבה, מקובלת עלי עלות ההריסה בסך **794,675** ₪ לכל מגרש, כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים.

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

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 2,940,000 ₪ (490 מ״ר, 6,000 ₪/מ״ר) ; שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך 4,165,000 ₪.

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[7] 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 710 בשטח כולל של 490 מ״ר. ההפחתה תקבע בסך **2,940,000** ₪[8].

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[9].

בהתייחס לטענת שמאי המבקש בנוגע לערר בעניין **טבצ'ניק** אציין כי שם היה מדובר בפרויקט ״בינוי פינוי״ ולכן פסיקה זו אינה רלוונטית בענייננו.

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.

[7] 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.
[8] 490 מ״ר מבנים ומוסדות ציבור X 6,000 ₪/מ״ר עלות הקמת מבנה הציבור מגלם חצר וחניה עילית = 2,940,000 ₪.
[9] לדוגמה: שומתי בגו״ח 4024/557, בגו״ח 30187/35, בגו״ח 30439/5 ובגו״ח 6163/153.

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

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 מכרזי רמ"י ועל הערכים שנקבעו בטבלאות האיזון והעריכו שווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪.

לאור מאפייני המתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה ובהתחשב **בשומות הח"מ בתחום תמל/2012**[10] אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 5,100 ₪ המגלם מורכבות ובצ"מ.

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.

11.2.9. <u>ממ"דים</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון בחישוב ההשבחה בנוסף לשטחים העיקריים את שטחי הממ"דים ל-262 יח"ד בשני המגרשים (709 ו-710) המסתכמים לסך של 3,144 מ"ר; שמאי המבקש טען כי עפ"י החלטת ועדת ערר מס' 8107-11-22 **בעניין גבעת שמואל החדשה,** כי אין להביא בחשבון את שטחי הממ"דים כחלק מהשטחים הסחירים.

החלטת ועדת ערר (מרכז) 8107-11-22 **גבעת שמואל החדשה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה** גבעת שמואל, שניתן ביום 22/07/2024, אליה מתייחס שמאי המבקש, מתייחסת למכירת דירות במסגרת "פריסיילי" בתנאי של היתר בניה, לפיה נקבע כי אין להגדיר את הדירות שנמכרו טרם קבלת ההיתר באופן שונה ועל כן כלל הדירות בפרויקט יהיו פטורות מתשלום היטל השבחה בגין הממ"דים.

במקרה הנדון מדובר על מימוש בדרך של מכר לא מותנה בהיתר בניה ולכן, בהתאם לפסיקה בעניין **חשדר**, יש לחייב בגין שטחי הממ"דים כפי שנערך ע"י שמאי המשיבה.

[10] שומתי בגו"ח 4541/50, 4541/49.

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

<u>גישת ההשוואה:</u>

שווי המצב החדש בהתאם לעסקאות השוואה רלוונטית לנכס מושא השומה בחלקה בה ממוקם הנכס מושא השומה ובחלקות סמוכות בתחום תמל/2012 שנערכו לאחר המועד הקובע ובסמוך אליו, כדלקמן:

גו"ח	תת חלקה	יום מכירה	שטח רשום	שווי מכירה (₪)	שווי למ"ר רשום מתואם לזמן (₪)
4026/234	21	07/12/2023	36	1,075,000	27,146
4026/233	15	19/09/2023	36	1,090,000	28,165
4026/235	5	10/08/2023	36	1,080,000	27,907
4026/237	**18**	**23/05/2023**	**39**	**1,080,000**	**[11]27,692**
4541/49	37	03/04/2023	36	1,080,000	30,000
4541/50	17	12/02/2023	39	1,060,000	27,179
				ממוצע במעוגל	**28,000**

לאור האמור עולה כי שווי מ"ר בנוי במצב החדש הינו בסך של **כ-28,000** ₪ מתואם לזמן וכי שווי הדירה במצב החדש הינו בסך **1,092,000** ₪.

תחשיב ההשבחה בחלופת גישת ההשוואה:

שווי דירה במצב קודם: 1,014,000 ₪

שווי דירה במצב חדש בהתאם לגישת ההשוואה: 1,092,000 ₪

שווי דירה במצב חדש בהתאם לגישה הכלכלית[12]: 1,061,502 ₪

שווי מצב חדש משוקלל: 1,076,750 ₪

ההשבחה: **62,750** ₪

[11] העסקה בנכס מושא השומה.
[12] כמפורט בסעיף 13 להלן.

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

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

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תמל/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: 08/12/2022)

מצב קודם

שווי דירה במצב הקודם	1,014,000 ₪

מצב חדש בגישה הכלכלית:

שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 709			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	8,600	5,100 ₪	43,860,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	362	6,000 ₪	2,172,000 ₪
הריסה ופינוי	2,271	350 ₪	(794,850) ₪
שווי כזמין			45,237,150 ₪
מקדם דחיה	10 שנים ; 6%		0.5584
שווי בדחיה			25,260,188 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.24%
שווי חלק יחסי בהקצאה			313,226 ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 710			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	14,870	5,100 ₪	75,837,000 ₪
מטלה ציבורית	490	6,000 ₪	(2,940,000) ₪
הריסה ופינוי	2,271	350 ₪	(794,850) ₪
שווי כזמין			72,102,150 ₪
מקדם דחיה	10 שנים ; 6%		0.5584
שווי בדחיה			40,261,464 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.23%
שווי חלק יחסי בהקצאה			495,216 ₪
סה"כ שווי חלקים יחסים מגרשים 709 ו-710			808,442 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			253,060 ₪
שווי מצב חדש			1,061,502 ₪

מצב חדש בגישת ההשוואה:

שווי דירה במצב החדש	1,092,000 ₪

מצב חדש משוקלל:

שווי דירה במצב החדש משוקלל	1,076,750 ₪

ההשבחה	62,750 ₪
היטל ההשבחה	31,375 ₪

סוקולוב 46 (כניסה מהושבה), 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	08/12/2022	₪ 62,750	₪ 31,375

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