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 67 תת חלקה 4

רחוב שלמה המלך 32

שכונת "עמידר", 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: 2043-2023
מספרנו: 535. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר זאב איצקוביץ
באמצעות השמאי, מר יעקב שלומי
בדוא"ל yaakov.shlomi@gmail.com

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

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 4541 חלקה 67 תת חלקה 4
רחוב שלמה המלך 32
שכונת "עמידר", 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 02/04/2023.

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

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

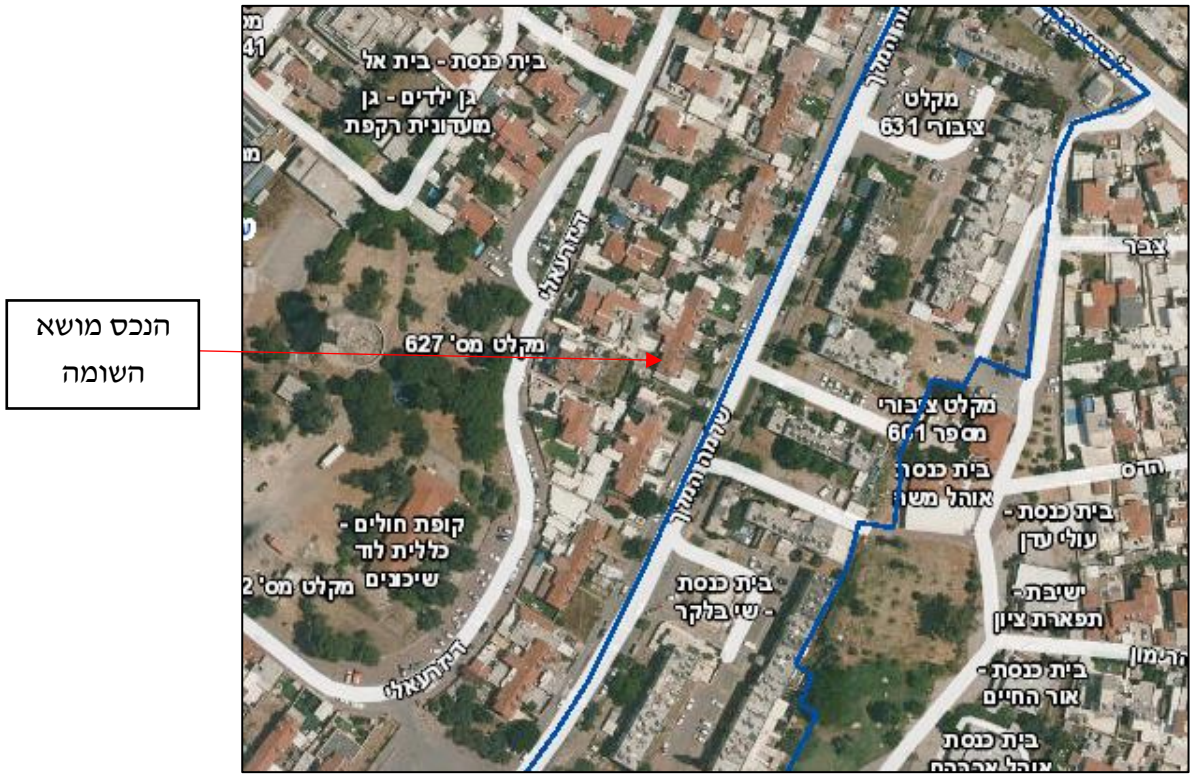
מהות:	דירת מגורים
גוש:	4541
חלקה:	67
שטח החלקה:	1,154 מ"ר[2]
תת חלקה:	4
שטח דירה רשום:	53.9 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שלמה המלך 32, שכונת "עמידר", לוד.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "עמידר" בדרום העיר לוד. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בני 2-4 קומות.

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

תצ"א סביבת הנכס



[2] עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.

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

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. החלקה הנדונה בעלת צורה מלבנית, פונה בחזית מזרחית בת כ-44 מ׳ לרחוב שלמה המלך.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – מבנה מגורים.

מדרום – מבנה מגורים.

ממזרח – רחוב שלמה המלך ומעברו מבני מגורים.

ממערב – מבני מגורים.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 4 בחלקה 67 בגוש 4541 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 53.9 מ״ר. הדירה ממוקמת בכניסה ב׳ בקומה הראשונה ופונה לכיוונים מזרח ומערב.

תמונת חזית הנכס



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

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **3/56/1**, תכנית שיכון ציבורי אשר אושרה ביום 19/01/1966.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור מגורים 2 קומות".

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

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

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור מגורים B".

מטרת התוכנית – תיקון תוואי כבישים אזוריים בהתאם לתכניות מעודכנות של מע"צ, התאמת כבישים עירוניים ראשיים לכבישים אזוריים, התווית דרכים מקומיות, קביעת שטחים נוספים למטרות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעשייה ומסחר, קביעת צפיפות יח"ד ברובעי מגורים, קביעת רובעי תכנון.

צפיפות יח"ד – 8 יח"ד לדונם.

שימושים מותרים – מגורים בהתאם ללוח אזורים ותקנות, בנייני חינוך, תרבות, חברה, בידור, דת, מגרשי משחקים, גנים, מסחר.

שטח מגרש מינימאלי – 500 מ"ר.

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 60%.

מס' קומות – 2 + קומה מפולשת.

קו בניין – קו בניין צדדי - 4 מ', קו בניין אחורי - 5 מ'.

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

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור מגורים ב".

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 – 500 מ"ר.

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 60%.

מס' קומות – 2 + קומה מפולשת.

קו בניין – לבניה חדשה או בניה בקיר משותף 4 מ', תוספת לבניה קיימת 3 מ'.

הערות – מותר מחסן בשטח 30 מ"ר בחצר או בקומה מפולשת ובנוסף מותר בקומה מפולשת גם חדר גז ומקלט.

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

7.4. תכנית **לד/651**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3439 מיום 31/03/1987.

מטרת התוכנית – תכנית זו באה לאפשר בכל המגרשים בייעוד אזור מגורים ב', שטח נוסף כולל עלית גג בשטח מירבי של 23 מ"ר, השטח יהווה מפלס קומה שלישית מתחת לגג רעפים שהשיפוע המקסימלי הוא 45 מעלות, הגישה תהיה מתוך הדירה שבקומה ב'.

7.5. 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'.

7.6. **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.

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

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 במגרש מס׳ 604.

מגרש מס׳ 604 הינו בייעוד מגורים ג׳.

השימושים המותרים ביעוד מגורים הינם: בקומת הקרקע – מגורים, מסחר, מחסנים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור. בקומות מעל הקרקע – מגורים, שטחי ציבור מבונים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, יותר שימוש בדירות המגורים עבור משרדים וקליניקות. בקומת מתחת לפני הקרקע – חניה, מחסנים, מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם, שטחים משותפים לרווחת דיירים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. יותרו דירות גן בקומת הקרקע ובחזיתות עורפיות בלבד.
2. שימוש עבור משרדים וקליניקות יהווה חלק מיחידת דיור אחת ושטחן לא יעלה על 30 מ״ר או 20% משטח הדירה לפי הגדול מבניהם.
3. תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות המגורים שבקומה העליונה. שטח חדרי היציאה לגג יבוא במניין השטחים.
4. 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.
5. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ׳ ברוטו מעל הכניסה הקובעת ולא יפחת מ-4 מ׳ ברוטו מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה לה.
6. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח כאשר המרחק בניהם יהיה: בבניה מרקמית עד 6 קומות – מרווח צידי לא יפחת מ-6 מ׳, מרווח אחורי לא יפחת מ-12 מ׳. בבניה מרקמית בין 6 ל-9 קומות – מרווח צידי לא יפחת מ-8 מ׳, מרווח אחורי לא יפחת מ-12 מ׳.
7. מספר המחסנים לא יעלה על מספר הדירות, שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ״ר.

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

8. לא יותר חיבור מחסן הנמנה כשטח שירות לדירה והגישה אליו תהייה דרך השטח המשותף בגרעין.

9. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

זכויות בניה למגרש מס' **604**:

גודל מגרש במ"ר	1,153	מס' יח"ד	29
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	2,513	1,335	1,960

לפחות 20% ממספר יח"ד בכל מתחם איחוד וחלוקה או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, 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 (קרקע + 5 קומות + קומה טכנית בתכסית 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.

חלקה 67 בגוש 4541, הינה במתחם 8.3 שאינו מהווה מתחם איחוד וחלוקה. מתחם זה ניתן למימוש עצמאי בנפרד.

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 02/04/2023:

גוש 4541 חלקה 67 תת חלקה 4.

שטח חלקה: 1,154 מ"ר.

שטח רשום: 53.9 מ"ר.

רשומה בבעלות 5 פרטיים בחלקים שונים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 02/04/2023 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,220,000 ₪.

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:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תמל/2012	[3]08/12/2022	312,097 ₪	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 במגרש המיועד למגורים, חלקו של הנכס במגרש הינו בשיעור 11.67% בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

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 1,100,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר רשום (₪)
004024-0357-017-00	05/01/2022	1,075,000	1960	56	19,196
004541-0104-003-00	09/01/2022	880,000	1,960	54	16,296
004541-0029-002-00	23/01/2022	940,000	1970	50	18,800
004541-0202-007-00	27/07/2022	950,000	1960	50	19,000
004024-0433-003-00	09/03/2022	1,050,000	1980	49	21,429
004024-0356-016-00	04/04/2022	1,055,000	1970	56	18,839
004024-0304-002-00	07/04/2022	1,030,000	1970	58	17,759
004024-0302-007-00	14/04/2022	970,000	1970	58	16,724
004024-0302-016-00	15/05/2022	960,000	1960	58	16,552
004024-0361-005-00	09/06/2022	1,000,000	1960	56	17,857
004024-0304-011-00	11/08/2022	1,015,000	1960	57	17,807
004024-0216-008-00	21/08/2022	1,000,000	1970	52	19,231
004024-0119-014-00	14/11/2022	1,000,000	1960	47	21,277
004024-0304-015-00	04/04/2023	1,018,000	1960	58	17,552
ממוצע	01/06/2022	995,929		54	18,451

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

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.

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

דמ"ש בתקופת הביניים – הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים בסך של 3,000 ₪ 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%.

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב הקודם			**1,100,000** ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי בתא שטח 604			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	2,861	5,500 ₪	15,735,500 ₪
הריסה ופינוי	550	350 ₪	(192,500) ₪
שווי כזמין			15,543,000 ₪
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
שווי בדחיה			10,336,983 ₪
חלק יחסי בתא השטח			0.1167%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			1,206,000 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (6.5 שנים ; 3,000 ₪ לחודש)			206,097 ₪
שווי מצב חדש			1,412,097 ₪
השבחה לנכס			**312,097** ₪

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), 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

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריך שווי דירה ללא פוטנציאל וללא זכויות בניה נוספות בסך 1,183,000 ₪ בהתבסס על 8 עסקאות מכר של נכסים הממוקמים במתחם מושא השומה טרם הפרסום הכנת תמל/2012.

טען כי לשווי המצב הקודם יש להוסיף את שווי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 שמסתכם לסך של 259,448 ₪.

לאור האמור הגיע לשווי מצב קודם כולל של 1,442,761 ₪ (1,183,313 ₪ שווי הבנוי + 259,448 ₪ שווי זכויות תמ"א 38).

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

א. גישת אשדר – לפי חלקו היחסי במצב היוצא במגרש 604.

שווי מ"ר מבונה למגורים – בהתבסס על ניתוח מכרז "מצפה רנה" ובהתבסס על נתונים מטבלת ההקצאה ואיזון[4], שווי מ"ר מבונה למגורים הוערך בסך 5,000 ₪.

שטחים בנויים המיועדים להריסה – טען כי עלות ההריסה ופינוי הינה בסך 214,900 ₪ (614 מ"ר[5] X 350 ₪/מ"ר).

מקדם הפחתה בגין בצ"מ – הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95 בגין הוצאת בצ"מ.

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 של 6%. דחיה זו משקפת את האזור והאוכלוסייה ואינה תלויה במספר היח"ד בפרויקט.

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 1,220,000 ₪.

[4] בטבלאות ההקצאה והאיזון נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בסך 3,500 ₪.
[5] בהתאם למדידה גרפית שערך להיקף הבניין.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), 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:

מהות	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ שווי (₪)
דירת מגורים	53.9	₪ 21,954	₪ 1,183,313
זכות תמ"א 38			₪ 259,448
שווי מצב קודם			₪ 1,442,761

שווי מצב חדש:

חלופה א' – על בסיס עסקאות השוואה, בין היתר הסכם המכר בנכס מושא השומה לפיו הדירה נמכרה בסך ₪ 1,220,000

חלופה ב' – לפי פס"ד אשדר:

מהות	שטח במ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח סחיר למגורים	2,861	₪ 5,000	₪ 14,305,000
הריסה ופינוי	614	₪ 350	₪ (214,900)
סה"כ שווי חדש			₪ 14,090,100
הוצאות בצ"מ			0.95
חלק יחסי לחלקת משנה 4 – 7/60 חלקים			0.1167%
שווי יחסי			₪ 1,561,653
שווי בדחיה	10 שנים ; 6%		₪ 872,019
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (9.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש ; 4%)			₪ 246,251
שווי מצב חדש			₪ 1,118,270

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

שווי מצב חדש משוקלל:

גישה	שווי מצב חדש	מקדם משוקלל	ערך (₪)
גישת ההשוואה	1,220,000	0.5	610,000
גישת אשדר	1,118,270	0.5	559,135
סה"כ ערך מצב חדש			1,169,135 ₪

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

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 – בנוגע לטענת שמאי המבקש כי יש להוסיף לשווי הבנוי את מרכיב זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 טענו שמאי המשיבה כי מרכיב זה מגולם בעסקאות ההשוואה ובשווי הבנוי.

שווי מצב חדש – טענו כי מתודולוגיית אומדן שווי המצב החדש נדונה בהרחבה והוכרעה **בשומות הח"מ בתחום תמל/2012.** בנוגע לשווי מ"ר מבונה בסך 5,100 ₪ שמגלם הפחתה בגין מורכבות פרויקט, בצ"מ וסמיכות למבנה ציבור בשיעור 0.8, טענו כי לאור מאפייני הנכס מושא השומה ובעובדה כי מדובר בפינוי 8 דיירים, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של עד 10%.

הפחתה בגין עלויות הריסה – בשומת המשיבה נלקחו עלויות הריסה עבור 550 מ"ר על הצד הזהיר בהתאם לתכנית הבקשה להיתר לתוספת בניה לדירות בבניין.

משך תקופת הדחיה ומורכבות – מדובר בפרויקט קטן, פינוי 8 דיירים והקמת בניין מגורים שיכלול 29 יח"ד, ללא מורכבות. טען כי דחיה לתקופה של 10 שנים הובאה ע"י הח"מ בחשבון לפרויקטים של מאות יח"ד וכי ההפחתה למרכיב המושאע בפרויקט הנדון הינה בשיעור 10% (תקופה של כשנתיים).

דמ"ש חודשיים לצורך אומדן תרומת שווי שימוש ביניים – שמאי המבקש אימץ בשומתו את קביעת הח"מ בנכסים ששטחם 36-39 מ"ר, שטח הנכס מושא השומה הינו 53.9 מ"ר, בהתאמת קביעת הח"מ **בשומות בתחום תמל/2012** מתקבלים דמ"ש ראויים בסך 4,000 ₪. שמאי המשיבה הציגו הסכם שכירות בשלמה המלך 36 דירה 8 מיום 09/02/2023 ממנו עולה כי דמ"ש הינם בסך 3,400 ₪/חודש.

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

10.4. התייחסות שמאי המבקש לתגובת שמאי המשיבה:

ערכי שווי במצב החדש – טען כי בשומתו הוצגו עסקאות השוואה לאחר אישור התכנית אשר נעות בגבולות 1,060,000 ₪ - 1,080,000 ₪.

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 **בעניין אשדר** והחלטות ועדות ערר **בעניין רוית 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 הפנה לשומת החי"מ בסוגיה זו בגו"ח 6021/422 ולשומת השמאי המכריע דדון מרדכי בגו"ח 30172/52.

קיזוז שכ"ד לדיירים בתקופת הבניה – בהתאם למתודולוגית 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, המקרה הנדון בו נעשה מימוש בדרך של מכר אינו 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	₪ 1,100,000	₪ 1,442,761 (1,183,313 ₪ ללא פוטנציאל + 259,448 ₪ זכויות בניה מתמ"א 38)
שווי מ"ר מבונה מגורים	₪ 5,500	₪ 5,000
מקדם דחיה	7 שנים ; שיעור היוון 6%	10 שנים ; שיעור היוון 6%
תרומת הנכס הקיים	6.5 שנים 3,000 ₪ לחודש ריבית 3.5%	אין להביא בחשבון לאור החלטת ועדת הערר בעניין טבצ'ניק ; לחלופין, 9.5 שנים בריבית של 4% ושכ"ד של 2,600 ₪ לחודש
הוצאות בצ"מ	אין להביא בחשבון, מגולם בעלות הבניה	0.95
עלויות הריסה ופינוי	₪ 192,500 (550 מ"ר X 350 ₪/מ"ר)	214,900 ₪ (614 מ"ר X 350 ₪/מ"ר)
הפחתה בגין מורכבות פרויקט	מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור של עד 0.9	-
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 מהשבזה), 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 במגרש 604. 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, זכויות תמ"א 38 במצב הקודם, תרומת הנכס הקיים בתקופת הביניים והאם יש להביא תרומה זו בחשבון, 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 1,100,000 ₪ בהתבסס על עסקאות שנערכו בדירות מגורים דומות בסביבה בבניינים שאינם מצויים בתחום תמל/2012; שמאי המבקש העריך את שווי הנכס בשלמות בסך של 1,442,761 ₪[6] בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו במתחם בטרם התקבלה התכנית המשביחה (22/12/2021) תוך התאמה לזמן.

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

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 (₪)
4541/40	11	23/11/2021	59.0	995,000	1,094,500	18,551
4541/41	34	20/08/2021	44.0	970,000	1,086,400	24,691
4541/41	1	21/04/2021	57.0	990,000	1,138,500	19,974
4541/38	22	10/03/2021	54	995,000	1,169,125	21,650
4026/165	6	08/03/2021	47	955,000	1,122,125	23,875
4541/79	2	25/01/2021	44.0	940,000	1,104,500	25,102
4541/67	8	12/02/2020	53.9	950,000	1,211,250	22,472
					ממוצע	22,331

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי דירה בשטח רשום של 53.9 מ"ר מתואם לזמן הינו בסך **1,203,628** ₪ וכי שווי מ"ר בנוי מתואם לזמן הינו בסך של **22,331** ₪.

[6] 1,442,761 ₪ = 259,448 ₪ שווי זכויות תמ"א 38 + 1,183,313 ₪ 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 במגרש 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**[7], 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.*

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

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

ראשית, עפ"י עמדת ועדת הערר הגישה הכלכלית משקפת את נקודת מבטו של היזם ולא כפי שהיה רואה לנגד עיניו קונה סביר בשוק בחופשי בעת רכישת דירה במתחם, עם זאת אציין כי במקרה הנדון אין במתחם מספיק עסקאות השוואה רלוונטיות לנכס מושא השומה בסמוך למועד הקובע ולכן ההשבחה תבחן בגישה הכלכלית בלבד, כפי שבחנתי בשומותיי הקודמות בתחום תמל/2012[8] ובהתאם לפסיקה **בעניין אשדר**.

<u>שווי מצב חדש</u> – הגישה הכלכלית, 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%.

בהתחשב במיקום הנכס בעיר לוד, מאפייני המגרש, גודלו, מס' היח"ד הקיימות במגרש, מורכבות הפרויקט אביא בחשבון תקופת הדחיה של **7 שנים**, כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר בשוק החופשי, נכון למועד הקובע.

11.2.2. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> – המחלקות בין שמאי הצדדים הינה בנוגע לשטח המיועד להריסה, שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח להריסה של 550 מ"ר, בין היתר, בהתבסס על תכנית היתר הבניה בחלקה; שמאי המבקש הביא בחשבון שטח להריסה של 614 מ"ר בהתבסס על מדידה של היקף הבניין.

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש עלות ההריסה והפינוי הינה בסך 350 ₪ למ"ר.

בהתחשב בשימוש המיטבי במצב החדש שהינו קרקע ריקה ופנויה ובקביעות קודמות שלי בסוגיה זו, אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי עלות ההריסה ופינוי המבנים הבנויים הינה בסך 350 ₪/מ"ר.

בהתחשב בתכנית היתר הבניה מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי השטח להריסה הינו בסך של כ-550 מ"ר (בהתחשב בשטח חדר מדרגות).

לאור השטח להריסה (550 מ"ר) ומאפייני המגרש והסביבה, אביא בחשבון עלות הריסה המסתכמת לסך **192,500 ₪.**

[8] לדוגמה: בגו"ח 4541/50, בגו"ח 4541/49.

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

11.2.3. <u>שימוש בתקופת הביניים</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון דמ"ש חודשיים ראויים בסך 3,000 ₪ בשיעור היוון של 3.5% לתקופת ביניים של 6.5 שנים; שמאי המבקש הביא בחשבון דמ"ש ראויים בתקופת השכירות בסך 2,600 ₪ בשיעור היוון 4% לתקופת ביניים של 9.5 שנים.

במקרה הנדון בהתאם למאפייני הנכס, בין היתר, בהתחשב בשטח הדירה, בקומה ובמועד הקובע, אביא בחשבון דמ"ש חודשיים בסך **3,000** ₪, כפי שאף הוערך ע"י שמאי המשיבה.

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.

11.2.4. <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 המגרש בו ממוקם הנכס מושא השומה ובהתחשב **בשומות הח"מ בתחום תמל/2012** אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **5,100** ₪ המגלם מורכבות ובצ"מ.

11.2.5. <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, לכן אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.

11.2.6. <u>ממ"דים</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון בחישוב ההשבחה בנוסף לשטחים העיקריים את שטחי הממ"דים ל-29 יח"ד המסתכמים לסך של 348 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.

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

סוקולוב 46 (כניר 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"[10], 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.

[10] 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)

שווי דירה במצב הקודם			₪ 1,203,628
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 604			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	2,861	₪ 5,100	₪ 14,591,100
הריסה ופינוי	550	₪ 350	₪ (192,500)
שווי כזמין			₪ 14,398,600
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
שווי בדחיה			₪ 9,575,891
חלק יחסי בחלקה			11.67%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			₪ 1,117,187
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			₪ 216,074
שווי מצב חדש			₪ 1,333,261
השבחה לנכס			**₪ 129,633**
היטל השבחה לנכס			**₪ 61,816**

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	08/12/2022	₪ 129,633	₪ 64,816

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