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 46 תת חלקה 6

רחוב שלמה המלך 35

"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: 949-2024
מספרנו: 539. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' עדה גרינשפן
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 46 תת חלקה 6
רחוב שלמה המלך 35
"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 14/03/2024.

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:	4541
חלקה:	46
שטח החלקה:	1,189 מ"ר[2]
תת חלקה:	6
שטח דירה רשום:	40.40 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שלמה המלך 35, 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 4-2 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 מהשכבה), 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-20 מ׳ לרחוב שלמה המלך.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – מבנה מגורים.

ממערב – רחוב שלמה המלך ומעברו מבנה מגורים.

ממזרח – מבנה מגורים.

מדרום – רחבת חניה פנימית ומעברה מבנה מגורים.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 6 בחלקה 46 בגוש 4541 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 40.40 מ״ר. הדירה ממוקמת בכניסה א׳ בקומה השנייה ופונה לכיוונים דרום וצפון.

תמונת חזית הנכס



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

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בניין 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 בניין – 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.

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

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.

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׳ 6.

מתחם מס׳ 6 כולל את מגרשים 703 ו-704 בייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בנוסף במתחם קיימים מגרשים מס׳ 305, 307 ו-326 בייעוד שצ״פ.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), 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' 703:

גודל מגרש במ"ר	3,669	מס' יח"ד	120
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	10,939	6,709	
מבנים ומוסדות ציבור	804	241	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	11,743	6,950	6,240

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 – 67 מ'.

מס' קומות – 20 (קרקע + 18 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 1.32% ממגרש 703.

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

זכויות בניה למגרש מס׳ 704 :

גודל מגרש במ״ר	3,049	מס׳ יח״ד	151
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ״ר**	**שטח בניה שירות עילי במ״ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ״ר**
מגורים	12,318	5,834	
מבנים ומוסדות ציבור	430	120	
מסחר	612	183	
סה״כ שטחי בניה במ״ר	13,360	6,137	7,775

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 – 70 מ׳

מס׳ קומות – 21

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 1.34% ממגרש 704.

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 13/03/2024 :

גוש 4541 חלקה 46 תת חלקה 6.

שטח חלקה : 1,189 מ״ר.

שטח רשום : 40.40 מ״ר.

רשומה בבעלות גרינשפן עדה (המבקשת) בשלמות.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 14/03/2024 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,130,000 ₪.

סוקולוב 46 (כניסה 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 המבקשת
תמל/2012	[3]08/12/2022	580,818 ₪	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 1.32% ממגרש 703 ו-1.34% ממגרש 704).

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

להלן יוצגו המכרזים ותוצאות ניתוחם:

מס' מכרז	תאריך החלטה	גוש	מגרש	מחיר רכישה (מגלם מטלה ציבורית) (₪)	מחיר מתואם למ"ר סחיר (₪)
142/2021	17/08/2022	4016	100-104	275,155,329	5,813
6/2022	11/05/2022	4000	211-212,311	240,741,608	6,383
6/2022	11/05/2022	4228	107-109	237,853,784	7,129
143/2021	26/10/2021	3969	309	195,890,796	6,856
143/2021	26/10/2021	3969	305	192,222,494	6,671
63/2021	14/07/2021	5701	105	155,389,277	6,109
63/2021	14/07/2021	5701	103	129,993,371	5,768
שווי מ"ר מבונה ממוצע					6,390
שווי מ"ר מבונה סחיר למגורים בהתאמה למורכבות והיקף פרויקט				0.9	5,751

ערכי השווי **במצב חדש (שווי מ"ר מבונה מסחר)** – העריכו שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 6,000 ₪ בהתבסס על ניתוח מכרז רמ"י מס' 147/2022 מיום 31/08/2022 ובהתבסס על ניתוח עסקאות מכר אשר הוצגו בשומת השמאי המכריע מרדכי דדון בשומתו בגו"ח 4024/256,257,492,653 (להלן: "**שומת מרדכי דדון**").

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

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

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

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב הקודם			**900,000** ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 703			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	12,379	5,500 ₪	68,084,500 ₪
מטלה ציבורית	1,045	350 ₪	(365,750) ₪
הריסה ופינוי	2,565	350 ₪	(897,750) ₪
שווי כזמין			66,821,000 ₪
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
שווי בדחיה			44,439,781 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.32%
שווי חלק יחסי לנכס			586,600 ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 704			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	14,130	5,500 ₪	77,715,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	612	6,000 ₪	3,672,000 ₪
הריסה ופינוי	2,565	350 ₪	(897,750) ₪
מטלה ציבורית	550	350 ₪	(192,500) ₪
שווי כזמין			80,296,750 ₪
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
שווי בדחיה			53,401,925 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.34%
שווי חלק יחסי לנכס			715,600 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (6.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש)			178,618 ₪
שווי מצב חדש			1,480,818 ₪
השבחה לנכס			**580,818** ₪

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 המבקשת (הבעלים):

תמל/2012

שווי מצב קודם – שמאי המבקשת העריך שווי דירה ללא זכויות מתוקף תמ"א 38 בסך 1,098,000 ₪ בהתבסס על 8 עסקאות מכר של נכסים הממוקמים במתחם מושא השומה טרם הפרסום הכנת תמל/2012.

שווי מצב קודם בתוספת שווי של חלק יחסי מזכויות הבניה מכח תמ"א 38 הסתכם בסך **1,237,000** ₪ במעוגל (1,098,000 ₪ + 139,488 ₪ ערך זכויות תמ"א 38).

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

א. גישת אשדר – לפי חלקו היחסי במצב היוצא לפי טבלת הקצאה ואיזון במגרשים 703, 704.

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 ₪.

עלות טיפול בעצים קיימים – בהתאם לסקר המהווה חלק ממסמכי התכנית עולה כי במתחם 2 קיימים 16 עצים שחלקם מיועדים לכריתה, העתקה ושימור, לאור זאת טען כי יש להביא בחשבון עלות טיפול בעצים בסך 350,000 ₪.

שטחים בנויים המיועדים להריסה – טען כי עלות ההריסה ופינוי אשר הובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך 897,750 ₪ 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 8,360,000 ₪ במגרש 703 ושל 4,400,000 ₪ במגרש 704 (טען כי יש להפחית עלות הקמת מבנה ציבורי 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%.

[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

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 הופקו היתרי בניה כאשר התכנית אושרה בשנת 2015, מה שמחזק דחיה של 10 שנים כפי 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) הובא בחשבון שווי ממוצע של דירה במצב החדש בסך 1,080,000 ₪.

להלן עסקאות ההשוואה לדירות לאחר אישור התכנית:

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

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

תחשיב:

שווי מצב קודם: 1,098,000 ₪ + 139,488 ₪ ערך זכויות מכח תמ"א 38 = 1,237,000 ₪ (במעוגל)

שווי מצב חדש:

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

חלופה ב' – לפי פס"ד אשדר:

מגרש 703			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	11,229	5,000 ₪	56,145,000 ₪
קיזוז מטלה ציבורית			(8,360,000) ₪
הריסה ופינוי	2,565	350 ₪	(897,750) ₪
קיזוז עלות העתקת עצים שימור וכריתה			(175,000) ₪
שווי כזמין			46,712,250 ₪
הוצאות בצ"מ			0.95
חלק יחסי לפי טבלאות הקצאה ואיזון			1.32%
שווי יחסי			585,772 ₪
שווי בדחיה	10 שנים ; 6%		327,092 ₪
מגרש 704			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	14,130	5,000 ₪	70,650,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	612	6,000 ₪	3,672,000 ₪
הריסה ופינוי	2,565	350 ₪	(897,750) ₪
קיזוז מטלה ציבורית			(4,400,000) ₪
קיזוז עלות העתקת עצים שימור וכריתה			(175,000) ₪
שווי כזמין			68,849,250 ₪
הוצאות בצ"מ			0.95
חלק יחסי לפי טבלאות הקצאה ואיזון			1.34%
שווי יחסי			876,451 ₪
שווי בדחיה	10 שנים ; 6%		489,406 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (9.5 שנים ; 2,600 ₪ לחודש)			246,251 ₪
שווי מצב חדש			1,062,748 ₪

שווי מצב חדש משוקלל:

גישה	**שווי מצב חדש**	**מקדם משוקלל**	**ערך (₪)**
גישת ההשוואה	1,080,000	0.5	540,000
גישת אשדר	1,062,748	0.5	531,374
סה"כ ערך מצב חדש			1,071,374 ₪

לאור האמור שמאי המבקשת 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 המבקשת:

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 המבקשת.

שווי מצב קודם זכויות מכח תמ"א 38 – סוגיה זו נבחנה **בשומות 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. שמאי המשיבה טענו כי במתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה ישנה עסקת השוואה אחת רלוונטית[5] ולכן סבורים כי קיימת עדיפות לעסקאות בדירות דומות מחוץ לתחום תמל/2012 שנערכו בסמוך למועד הקובע וכך מתייתר הצורך בשימוש במקדמי התאמה לזמן.

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.

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 ₪. בנוסף, ציינו כי בשומתם המקורית מיום 15/04/2024 נפלה טעות אריתמטית בחישוב העלות העודפת בגין המטלה הציבורית, בתחשיב מתוקן שערכו התקבלה השבחה כוללת לנכס בסך 501,318 ₪.

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.

[5] בגו"ח 4541/48 מיום 19/11/2019.

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

10.4. התייחסות שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה:

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

שימוש ביניים – אין קשר סיבתי בין אישור התכנית לבין האפשרות ליהנות 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 המבקשת:

שימוש ביניים – סוגיה זו נבחנה בהרחבה בהחלטת ועדת ערר בעניין **חוה רודניק**. ציינו כי בהחלטת ועדת הערר אליה הפנה שמאי המבקשת 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 מהשכנה), 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 המבקשת
שווי מצב קודם	900,000 ₪	1,237,000 ₪ במעוגל (1,098,000 ₪ דירה + 139,488 ₪ זכויות בניה מכח תמ"א 38)
שווי מ"ר מבונה מגורים ללא מע"מ	5,500 ₪	5,000 ₪
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	6,000 ₪/מ"ר	8,000 ₪/מ"ר
עלויות הריסה ופינוי	897,750 ₪ לכל מתחם	
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 139,488 ₪
עלות טיפול בעצים (העתקה, שימור וכריתה)	אין להביא בחשבון, מגולם בעלות ההריסה והפינוי	350,000 ₪
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 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תמל/2012 – מימוש בדרך של מכר.

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית כאשר הנכס מושא השומה ממוקם במתחם מס׳ 6 (מגרשים 703 ו-704). 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 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 המבקשת העריך את שווי הנכס בשלמות במצב הקודם בסך של 1,237,000 ₪[6] במעוגל 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 (₪)
4541/43	1	23/06/2021	40	711,000	817,650	20,441
4541/43	0	20/05/2020	40	728,000	910,000	22,750
4541/51	3	18/06/2020	38	780,000	975,000	25,658
4541/49	9	25/06/2020	36	780,000	975,000	27,083
4541/50	15	10/04/2020	36	715,000	893,750	24,826
4541/49	25	03/01/2020	38.5	830,000	1,079,000	28,026
4541/49	17	18/11/2019	38.5	840,000	1,092,000	28,364
4541/50	2	19/06/2019	36	723,000	976,050	27,113
					ממוצע	25,533

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה הינו בסל של **25,533** ₪ וכי שווי דירה בשטח רשום של 40.40 מ״ר מתואם לזמן הינו בסך של **1,031,518** ₪.

[6] 1,237,482 ₪ = 139,488 ₪ שווי זכויות מכח תמ״א 38 + 1,097,994 ₪ שווי הדירה הבנויה. (1,237,000 ₪ במעוגל)

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 המבקשת מכלל הזכויות הסחירות במתחם 6 בהתחשב בדחיה, בהפחתה בגין הריסה ופינוי, בהפחתה בגין מטלה ציבורית ובהתחשב בשווי הנכס הקיים בתקופת הביניים; שמאי המבקשת טען כי שווי המצב החדש הינו שקלול שתי 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 (כיכר 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 קיימות בתחום תמל/2012 בסביבת הנכס הקרובה מספר עסקאות השוואה 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 בשתי הגישות.

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 המבקשת 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 897,750 ₪ 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 **897,750** ₪ לכל מגרש, כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים.

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), 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 9,570,000 ₪ (6,000 ₪/מ״ר); שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך כולל של 12,760,000 ₪ (8,000 ₪/מ״ר).

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[8] אני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים כי יש להפחית את עלות הקמת המבנה הציבורי. בהתאם להוראות התכנית עולה כי יש להקים מבנים ומוסדות ציבור במגרשים 703 ו-704 בשטח כולל של 1,595 מ״ר. ההפחתה תקבע בסך **9,570,000** ₪[9].

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 המבקשת 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[10].

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת 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. שווי זה הינו בהתאמה לקביעתי בשומות המכריעות שערכתי בגו״ח 4541/50 ובגו״ח 4541/49.

[8] ערר (ת״א) 81033-06-20 **חברת הריבוע הכחול נדל״ן בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב גבעתיים**, ניתן ביום 13/03/2023; ערר (חי׳) 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו״ב פרדס חנה – כרכור נ׳ מרכז תבורי פרדס חנה בע״מ**, ניתן ביום 20/05/2020.
[9] 1,595 מ״ר מבנים ומוסדות ציבור X 6,000 ₪/מ״ר עלות הקמת מבנה הציבור מגלם חצר וחניה עילית = 9,570,000 ₪.
[10] לדוגמה: שומתי בגו״ח 4541/49, בגו״ח 4541/50, 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

11.2.6. <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 המבקשת 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**[11] אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 5,100 ₪ המגלם מורכבות ובצ"מ.

11.2.7. <u>עלות טיפול בעצים</u> – שמאי המבקשת 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 המבקשת 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-271 יח"ד בשני המגרשים (703 ו-704) המסתכמים לסך של 3,252 מ"ר; שמאי המבקשת 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 המבקשת, 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.

[11] שומתי בגו"ח 4541/50, 4541/49.

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



גישת ההשוואה:

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 (₪)
4541/46	**6**	**14/03/2024**	**40.4**	**1,130,000**	**24,862**[12]
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	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	**27,500**

לאור האמור עולה כי שווי מ"ר בנוי במצב החדש הינו בסך של **כ-27,500** ₪ מתואם לזמן וכי שווי הדירה במצב החדש הינו בסך **1,111,000** ₪.

תחשיב ההשבחה בחלופת גישת ההשוואה:

שווי דירה במצב קודם: 1,031,518 ₪

שווי דירה במצב חדש בהתאם לגישת ההשוואה: 1,111,000 ₪

שווי דירה במצב חדש בהתאם לגישה הכלכלית[13]: 1,200,845 ₪

שווי מצב חדש משוקלל: 1,155,923 ₪

ההשבחה: **124,405** ₪

[12] העסקה בנכס מושא השומה.
[13] 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"[14], 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.

[14] 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	1,031,518 ₪

מצב חדש בגישה הכלכלית:

שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש **703**			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	12,379	5,100 ₪	63,132,900 ₪
מטלה ציבורית	1,045	6,000 ₪	(6,270,000) ₪
הריסה ופינוי	2,565	350 ₪	(897,750) ₪
שווי כזמין			55,965,150 ₪
מקדם דחיה	10 שנים ; 6%		0.5584
שווי בדחיה			31,250,647 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.32%
שווי חלק יחסי בהקצאה			412,509 ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש **704**			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	14,130	5,100 ₪	72,063,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	612	6,000 ₪	3,672,000 ₪
מטלה ציבורית	550	6,000 ₪	(3,300,000) ₪
הריסה ופינוי	2,565	350 ₪	(897,750) ₪
שווי כזמין			71,537,250 ₪
מקדם דחיה	10 שנים ; 6%		0.5584
שווי בדחיה			39,946,027 ₪
חלק יחסי בהקצאה			1.34%
שווי חלק יחסי בהקצאה			535,277 ₪
סה"כ שווי חלקים יחסים מגרשים 703 ו-704			947,785 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			253,060 ₪
שווי מצב חדש			1,200,845 ₪

מצב חדש בגישת ההשוואה:

שווי דירה במצב החדש	1,111,000 ₪

מצב חדש משוקלל:

שווי דירה במצב החדש משוקלל	1,155,923 ₪

ההשבחה	**124,405** ₪
היטל ההשבחה	**62,202** ₪

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), 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	₪ 124,405	₪ 62,202

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