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

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 4541 חלקה 79 תת חלקה 5

רחוב שלמה המלך 22

שכונת ״עמידר״, לוד

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

תאריך: 25 פברואר, 2025
מספר מינוי: 2763-2024
מספרנו: 615. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' ז'אנה יאקוטילוב
באמצעות השמאים, מר כפיר גואטה ומר ניסים טובול
בדוא"ל nisim1500@gmail.com

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

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 4541 חלקה 79 תת חלקה 5
רחוב שלמה המלך 22
שכונת "עמידר", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 09/02/2025 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 27/10/2024.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

08/12/2022[1] – מועד אישור תמל/2012.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביום 24/02/2025 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:	79
שטח החלקה:	2,971 מ"ר[2]
תת חלקה:	5
שטח דירה רשום:	45.3 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שלמה המלך 22, 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 אי רגולרית, פונה בחזית מזרחית לרחוב שלמה המלך וחזית צפונית לרחוב איינשטיין, על החלקה בנויים 2 בנייני מגורים.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – רחוב איינשטיין ומעברו מבנה מגורים.

מדרום – מבנה מגורים.

ממזרח – רחוב שלמה המלך ומעברו מבנה מגורים.

ממערב – מבנה מגורים.

6.3. תת חלקה 5 בחלקה 79 בגוש 4541 מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 45.3 מ״ר. הדירה ממוקמת בקומת השלישית ופונה לכיוונים דרום, מזרח ומערב. על החלקה מושא השומה בנויים 2 מבני מגורים, הנכס מושא השומה ממוקם בבניין הבנוי בחלק הצפון-מערבי של החלקה.

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 בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. 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'.

קו בניין אחורי – 5 מ'.

7.2. תכנית **לד/649**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3424 מיום 05/02/1987.

מטרת התוכנית – שינוי זכויות בניה בתקנות לד/610 כדלקמן:

קו בניין קדמי – 3 מ', קו בנין אחורי - 4 מ', קו בניין צדדי - 2 מ' עם קיר אטום או 0 מ'.

אחוזי בניה – 40% בקומה.

יתר הזכויות בהתאם לתכנית לד/610.

7.3. 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 בניין 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 בבנייני 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.

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

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'.

7.4. **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 במגרש 701 במתחם מס' 9.

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.

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

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.
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.

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

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' **701**:

גודל מגרש במ"ר	3,232	מס' יח"ד	184
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	15,484	9,100	
מסחר	269	81	
מבנים ומוסדות ציבור	217	43	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	15,970	9,224	8,240

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

יותר ניוד זכויות עיקריות למגורים ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם בהיקף של עד 10%.

גובה המבנה – 83 מ'.

מס' קומות – 25 (קרקע + 23 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.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון לנכס הוקצו 2.14% ממגרש **701**.

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

8. **<u>תיק בניין:</u>**

לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס מושא השומה.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 02/12/2024:

גוש 4541 חלקה 79 תת חלקה 5.

שטח חלקה: 2,971 מ״ר.

שטח רשום: 45 מ״ר.

רשומה בבעלות יאקוטילוב ז׳אנה (המבקשת) בשלמות.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת 2 פרטיים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 27/10/2024 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,220,000 ₪.

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 המבקשת
תמל/2012	[3]08/12/2022	419,369 ₪	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 2.14% ממגרש 701.

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על עסקאות שבוצעו בחלקה שבנדון טרם התקבלה תמל/2012, בסמוך למועד הקובע תוך התאמה לזמן, העריכו כי שווי הדירה במצב הקודם הינו בסך 1,050,000 ₪ מגלם זכויות בלתי מנוצלות.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	חדרים
004541-0079-010-00	07/07/2021	1,070,000 ₪	44.6	87	5
004541-0079-009-00	28/06/2021	1,035,000 ₪	44.6	78	4
004541-0079-019-00	11/05/2021	1,020,000 ₪	44.6	82	4
004541-0079-006-00	09/05/2021	1,050,000 ₪	44.6	70	4
004541-0079-002-00	25/01/2021	940,000 ₪	44.6	72	4
004541-0079-014-00	16/11/2020	1,050,000 ₪	44.6	80	3.5
004541-0079-035-00	28/11/2019	600,000 ₪	45.3	50	3

[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

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 5,100 ₪ בהתבסס על תוצאות מכרזי רמ״י למגרשי מגורים בעיר לוד ובהתבסס על שומות החי״מ לנכסים בתחום תמל/2012.

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 2,800 ₪ לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 4%.

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

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

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב הקודם			**1,050,000** ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי בתאי שטח 701			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	17,692	5,100 ₪	90,229,200 ₪
שטח עיקרי למסחר	269	6,000 ₪	1,614,000 ₪
הריסה ופינוי	3,466	350 ₪	(1,213,100) ₪
מטלה ציבורית	260	6,000 ₪	(1,560,000) ₪
שווי כזמין			89,070,100 ₪
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
שווי בדחיה			59,236,704 ₪
חלק יחסי בהקצאה			2.14%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			1,267,700 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (7 שנים ; 2,800 ₪ לחודש)			201,669 ₪
שווי מצב חדש			1,469,369 ₪
השבחה לנכס			**419,369** ₪

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

10.2. עיקרי עמדת מר ניסים טובול ומר כפיר גואטה, שמאים מטעם המבקשת (הבעלים):

תמל/2012

טענת סף

פטור בגין שיקום שכונות – ציינו כי הנכס הנדון נהנה מפטור מהיטל השבחה בשל מיקומו בשכונה שהוכרזה לשיקום, החוסה תחת הפטור שבסעיף 19 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

כתימוכין לעמדתם הפנו לפס"ד **בעניין שרעבי**[4], **בעניין מעודה**[5] **ובעניין עמאש**[6], בנוסף הפנו לעררים בעניין **שושנה**[7] **ובעניין אפרת וצביקה רטיג**[8] והפנו לשומת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 5807/26 בה קבע כי נכס הממוקם בתחום ההכרזה של שיקום שכונות פטור מחיוב בהיטל השבחה בדרך של מכר ולשומת השמאי המכריע אליהו כהן בגו"ח 30045/252.

ככל שלא תתקבל טענת הסף טענו את הטענות הבאות:

שווי מצב קודם – שמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר בנוי בסך 26,000 ₪ בהתבסס על שומת החי"מ בגו"ח 4541/50 מה שמשקף לנכס שווי של 1,177,800 ₪.

שווי מצב חדש הוערך בהתאם לגישת ההשוואה ועפ"י הפסיקה **בעניין אשדר** –

גישת ההשוואה:

שווי הדירה בהתאם ל-15 עסקאות השוואה ובהתאמה למועד קובע בסך 1,170,000 ₪. ציינו כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,220,000 ₪ ביום 27/10/2024 וכי בהתאם להחלטת ועדת הערר **בעניין רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה בע"מ**[9] נקבע כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה וכי עסקה שנעשתה בנכס מושא השומה היא ראשונה במעלה לקביעת שווי המקרקעין מכיוון שהיא משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

כביקורת שמאי המבקשת הפנו לטבלת ההקצאה ואיזון ממנה עולה כי שווי הנכס במצב החדש הינו 1,141,000 ₪.

[4] עמ"נ 13830-10-19 **ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' שרעבי ואח'.**
[5] עמ"נ 33956-03-17 **ועדה מקומית לתו"ב ראש העין נ' שמחה מעודה.**
[6] רע"א 8565/10 **נאסר עמאש נ' הועדה לתו"ב שומרון.**
[7] ערר 85064/15 **ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' שושנה ואח'.**
[8] ערר 8045-07-19 **אפרת וצביקה רטיג נ' הועדה המקומית לתו"ב לוד.**
[9] ערר 8061/10 **רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון.**

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

תחשיב לפי הפסיקה **בעניין אשדר**:

שווי מ״ר מבונה למגורים – העריכו שווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש בסך 5,100 ₪ בהתאם לשומת החי״מ ולשומת המשיבה.

שווי מ״ר מבונה למסחר – העריכו שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך 6,000 ₪ בהתאם לשומת החי״מ ולשומת המשיבה.

שטחים בנויים המיועדים להריסה – אימצו את עלות ההריסה ופינוי אשר הובאה בחשבון ע״י שמאי המשיבה בסך 350 ₪/מ״ר המסתכמת לסך של 1,213,100 ₪.

הפחתת עלות מטלה ציבורית – אימצו את עלות הקמת מבנה ציבור אשר הובאה בחשבון ע״י שמאי המשיבה בסך של 1,560,000 ₪ (260 מ״ר לפי עלות של 6,000 ₪/מ״ר).

דמ״ש בתקופת הביניים – אין להביא בחשבון בהתאם לפסיקה **בעניין טבצ׳ניק**, לחלופין הובאו בחשבון דמ״ש חודשיים בסך של 2,400 ₪ לתקופה של 11 שנים. ציינו כי בהתאם להסכם השכירות בנכס מושא השומה, כיום השכירות הינה בסך 2,500 ₪.

מקדם דחיה – הובאה בחשבון דחיה של 12 שנים, בשיעור היוון 6%.

תחשיב:

שווי מצב קודם:

מהות	שטח (מ״ר)	שווי מ״ר בנוי	סה״כ שווי (₪)
שווי מצב קודם	45.3	26,000 ₪	1,177,800 ₪

שווי מצב חדש:

גישת ההשוואה:

שווי דירה במצב חדש בהתאם לעסקת המכר בכפוף להתאמה לזמן – 1,170,000 ₪.

שווי דירה במצב חדש בהתאם לעסקאות השוואה – 1,170,000 ₪

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

גישת אשדר:

מהות	שטח במ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים עיקרי + ממ"דים	17,692	₪ 5,100	₪ 90,229,200
שטח עיקרי למסחר	269	₪ 6,000	₪ 1,614,000
הריסה ופינוי	3,466	₪ 350	₪ (1,213,100)
קיזוז מטלה ציבורית			₪ (1,560,000)
סה"כ שווי כזמין			₪ 89,070,100
שווי לאחר דחיה	12 שנים ; 6%		₪ 44,265,111
חלק יחסי לפי טבלאות הקצאה ואיזון			2.14%
שווי יחסי			₪ 947,273
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			₪ 227,142
שווי מצב חדש			₪ 1,174,415

שווי במצב החדש בהתאם לדוח פז כלכלה – 1,141,000 ₪

באמצעות ממוצע משוקלל העריכו את שווי המצב החדש בסך 1,170,000 ₪ והגיעו למסקנה כי לא קיימת השבחה בגין תכנית זו.

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

פטור לפי סעיף 19 (ב) (1) – טענו כי בהתאם להלכת **עמאש (רע"א 8565/10)** הפטור לפי סעיף 19 (ב) (1) אינו חל על זכויות לבניית דירות חדשות וכמובן שאינו חל על מסחר. בנוסף, הפנו להחלטת ועדת הערר מס' 8001/1221 בה נקבע ע"י ועדת הערר כי אין רלוונטיות לסוגיית הפטור לפי סעיף 19 (ב) (1) במימוש בדרך של מכר מאחר שהתכנית המשביחה מקצה לעוררים חלק יחסי במגרשים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות. כתימוכין נוסף הפנו להחלטות הח"מ בגו"ח: 4541/49, 4541/64.

שווי מצב קודם – **בשומות הח"מ בתחום תמל/2012** נקבע שווי מצב קודם בהתאם לעסקאות שבוצעו באותה חלקה או בחלקות צמודות בהתאמה לזמן בשיעור 10% בשנה. בהתאם להכרעת הח"מ בסוגיה זו ניתחו שמאי המשיבה עסקאות לדירות בחלקה בה ממוקם הנכס מושא השומה כמפורט לעיל.

הפחתה בגין דחיה – טענו כי ההפחתה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה על הצד הזהיר, סקרו תכניות התחדשות עירונית בסביבה כדלקמן:

1. תכנית פינוי בינוי במתחם הציונות מס' 406-0488072 אשר אושרה למתן תוקף בחודש 12/2019 ובקשה למימוש אושרה בוועדה בחודש 07/2022.

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

2. תמל/2002א' – פינוי בינוי מתחם הס-גולדברג אושרה למתן תוקף בחודש 08/2020 והיתר הריסה ניתן ב-02/2022, בקשה למימוש הוגשה ביום 09/05/2022.
3. תכנית פינוי בינוי מתחם חרמון-גלבוע מס' 406-0845198 אושרה למתן תוקף בחודש 11/2021, היתר הריסה אושר ב-12/2023 בקשה למימוש הוגשה ביום 11/11/2024.
4. תמל/2012 – פינוי בינוי מתחם שלמה המלך אושר למתן תוקף ב-12/2022, בקשה למימוש מתחם 1.2 הוגשה ביום 15/10/2024, בקשה למימוש מתחם 1.3 הוגשה ביום 10/10/2024, בקשה למתחם 1.1 הוגשה ביום 30/11/2024 בקשה למימוש מתחם 3 הוגשה ביום 16/12/2024.

לאור כל האמור יש להביא בחשבון דחיה של עד 7 שנים כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

שימוש ביניים – בהתאם **לשומות הח"מ בתחום תמל/2012** הובא בחשבון שווי שימוש הביניים.

10.4. התייחסות שמאי המבקשת לעמדת שמאי המשיבה:

פטור לפי סעיף 19 (ב) (1) – בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי פטור זה אינו חל על שטחי מסחר טענו כי התוספת השלישית לא עושה הבחנה בין מסחר ומגורים.

10.5. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תמל/2012	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מצב קודם	1,050,000 ₪	1,177,800 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים	5,100 ₪	
שווי מ"ר בנוי מגורים	-	26,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר	6,000 ₪	
מקדם דחיה	7 שנים ; שיעור היוון 6%	12 שנים ; שיעור היוון 6%
תרומת הנכס הקיים	7 שנים ; 2,800 ₪ לחודש ; ריבית 4%	אין להביא בחשבון לאור החלטת ועדת הערר **בעניין טבצ'ניק** ; לחלופין 11 שנים ; 2,400 ₪ לחודש
הפחתה בגין מטלה ציבורית	1,560,000 ₪	
עלויות הריסה ופינוי	1,213,100 ₪	
פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (ב)(1)	אין להביא בחשבון	יש להביא בחשבון

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 במתחם מס' 9, מגרש 701. עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן פטור בגין שכונת שיקום, בנוגע לערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש, מקדם הפחתה בגין דחיה והתחשבות בתרומת הנכס הקיים בתקופת הביניים.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תמל/2012 (מועד קובע: 08/12/2022)

11.1. <u>פטור בגין שכונות שיקום</u> – שמאי המבקשת טענו כי הנכס נהנה מפטור מהיטל השבחה בשל מיקומו בשכונה שהוכרזה לשיקום.

בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 בסעיף 19 (ב) נקבע כי:

"לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה היא מאחת מאלה:

1. השבחה במקרקעין למגורים המצויים ביישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף.

2. השבחה במקרקעין למגורים המצויים ביישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת הדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה.

3. השבחה במקרקעין למגורים הנכללים באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה – 1965."

בפסק דין בביה"מ העליון **בעניין נאסר עמאש**[10] **(להלן: "עניין עמאש")** נקבע כי הפטור לא יחול על בניה חדשה אלא רק כאשר מדובר על הרחבת דירה קיימת:

"מן המקובץ עולה כי התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור היא הגשמת מטרותיו של פרויקט שיקום השכונות, וכי מטרות אלה אינן כוללות עידוד בניה חדשה בשכונות שהוכרזו כשכונות שיקום, אלא מתמקדות דווקא בשיפור ושיקום הקיים בתוך השכונה.... סיכומו של עניין, אני סבורה שפרשנותו התכליתית של סעיף הפטור מחייבת להחריג מתחולתו בניה חדשה. באופן זה תוגשם תכליתו של פרויקט שיקום השכונות, וכפועל יוצא מכך, גם תכליתו של סעיף הפטור, וזאת מבלי לפגוע יתר על המידה בקופת הקהילה.... אין חולק כי המבקשים כולם ביקשו פטור מהיטל השבחה בהתייחס לבניה חדשה של דירות מגורים. משכך, סעיף הפטור אינו חל בעניינם".

[10] רע"א 8565/10, **נאסר עמאש נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**, ניתן ביום 27/09/2012.

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

בפסק דין המחוזי **בעניין שמחה מעודה**[11], המתבסס בחלקו על פסק דין **בעניין עמאש**, נקבע כדלקמן:

*"ראיתי לקבל את עמדת המערערת כי פרשנות תכליתית תוביל בהכרח לאימוץ עמדתה, שכן גם אני סבור שפרשנות ועדת הערר עומדת בסתירה חזיתית להלכת **עמאש**. משנקבע בהלכת עמאש כי מטרתו היחידה והסוציאלית של הפטור היא לאפשר לתושב שכונת שיקום לשפר את תנאי מחייתו, משנקבע העיקרון הפרשני המחייב לפיו האיזון הראוי מחייב מתן פירוש מצמצם להטבות המתקבלות, **ובעיקר משנקבע כי יש לצמצם את תחולת הפטור להרחבת דירות קיימות בלבד, המסקנה המתבקשת היא שהפטור חל רק בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בניה ומימושו בפועל**, שהרי הרחבת דירת מגורים קיימת תיתכן רק באמצעות בנייתה..... עולה מהקובץ שהמשיבים אינם זכאים ליהנות מהפטור מכח סעיף 19 (ב)(1) לתוספת השלישית, לחוק בגין עסקת המכר."* (ההדגשה אינה במקור – א.ג.)

מאחר שפס"ד **בעניין עמאש** נפסק בביהמ"ש העליון ובהתאם לפס"ד בביהמ"ש המחוזי **בעניין שמחה מעודה** שמתבסס על פס"ד **בעניין עמאש**, תכליתו העיקרית של הפטור מתייחסת להרחבת דירה קיימת. הפטור אינו חל במקרה של מכר כיוון שמטרתו הינה לתת את האפשרות לאדם המתגורר באזורים אלו לשפר את תנאי מחייתו בשכונות שיקום תוך הרחבת ביתו הקיים.

לאור זאת, ובהתבסס על הכרעותיי הקודמות[12] בעניין פטור בגין שכונת שיקום בהן קבעתי כי יש לחייב בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר, אני מקבלת את עמדתם של שמאי המשיבה ולפיכך לא יובא בחשבון פטור לשיקום שכונות במקרה הנדון.

11.2. <u>מצב קודם</u>

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מצב קודם בסך 1,050,000 ₪ בהתבסס על עסקאות שנערכו בדירות מגורים דומות בחלקה מושא השומה; שמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 26,000 ₪ בהתבסס על שומת החי"מ בגו"ח 4541/50 ואת שווי הנכס בשלמות בסך 1,177,800 ₪.

בחנתי את עסקאות ההשוואה, כפי שהובאו בחשבון ע"י שמאי הצדדים. במקרה הנדון, לאור מאפייני הנכס (גודלו ומיקומו) אני סבורה כי יש להתייחס לעסקאות ההשוואה שנערכו לפני קבלת התכנית (22/12/2021) **בחלקה מושא השומה** תוך התאמה לזמן כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

[11] עמ"נ 33956-03-17, **הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שמחה מעודה ואח'**, ניתן ביום 26/12/2018.
[12] גו"ח 4541/66, 4541/64, 6135/371, 9015/42, 6979/5.

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

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה שנערכו בחלקה מושא השומה:

גו"ח	תת חלקה	יום מכירה	שטח רשום (מ"ר)	שווי מכירה (₪)	מחיר מתואם למועד קובע (₪)	שווי למ"ר רשום מתואם לזמן (₪)
4541/79	10	07/07/2021	44.6	1,070,000	1,219,800	27,350
4541/79	9	28/06/2021	44.6	1,035,000	1,179,900	26,455
4541/79	19	11/05/2021	44.6	1,020,000	1,173,000	26,300
4541/79	6	09/05/2021	44.6	1,050,000	1,207,500	27,074
4541/79	2	25/01/2021	44.6	940,000	1,104,500	24,765

לאור האמור לעיל, בהתחשב במאפייני הנכס, מצבו הפיזי והמועד הקובע, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת כי שווי דירה במצב הקודם מתואם לזמן בסך **1,177,800** ₪.

11.3. <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 בהתחשב בדחיה, בהפחתה בגין הריסה ופינוי, בהפחתה בגין מטלה ציבורית ובהתחשב בשווי הנכס הקיים בתקופת הביניים; שמאי המבקשת טענו כי לנכס ישנו פטור בגין שיקום שכונות, לחלופין בחנו את שווי המצב החדש תוך שקלול מספר חלופות כמפורט לעיל.

בעמ"נ בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ**[13], 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."

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

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

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

*..."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.*

מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרוייקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, 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 בסביבת הנכס הקרובה בתחום תמל/2012 מספר עסקאות השוואה רלוונטיות לנכס מושא השומה בסמוך למועד הקובע ולכן בהתאם לעקרון כיבוד הערכאות ההשבחה תבחן בשקלול הגישות, הכלכלית וגישת ההשוואה הישירה. כחלק מגישת ההשוואה תובא בחשבון עסקת המכר בנכס מושא השומה. לא יובאו בחשבון הערכים אשר נקבעו בטבלת ההקצאה ואיזון עפ"י הפסיקה בעניין **עמוס אשרי נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון**[14].

<u>שווי מצב חדש</u> – כאמור לעיל, שווי המצב החדש ייבחן 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 אשר נערכו לאחר המועד הקובע ובסמוך אליו.

[14] עמ"נ 41505-10-13 **עמוס אשרי נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון**, ניתן ביום 28/01/2015.

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

11.3.1. <u>מקדמי דחיה, זמינות, מורכבות והיקף הפרויקט</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש התכנית; שמאי המבקשת הביאו בחשבון דחיה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%.

בהתחשב במיקום הנכס בעיר לוד, מאפייני המתחם, גודלו ומורכבות פרויקט מסוג זה אביא בחשבון תקופת הדחיה של **10 שנים**, כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר בשוק החופשי נכון למועד הקובע. מקדם זה הינו בהתאמה לקביעתי בשומות המכריעות שערכתי, בין היתר, בגו"ח 4541/68, 4541/46, 4541/49 ו-4541/50.

11.3.2. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 350 ₪ למ"ר. שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח להריסה של 3,466 מ"ר.

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 במתחם 9 בו ממוקם הנכס מושא השומה.

לאור מאפייני הנכס, השטחים להריסה לפי תקן 21 (3,466 מ"ר) ומאפייני המתחם והסביבה אביא בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 350 ₪ למ"ר עיקרי, כמוסכם על שמאי הצדדים, המסתכמת לסך **1,213,100** ₪.

11.3.3. <u>הפחתת עלויות מטלה ציבורית</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך כולל של 1,560,000 ₪ (260 מ"ר, 6,000 ₪/מ"ר).

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[15] 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 701 בשטח כולל של 260 מ"ר. ההפחתה תקבע בסך **1,560,000** ₪[16] בהתאם להסכמת הצדדים. אציין כי קביעה זו תואמת לקביעתי בגו"ח 4541/49 ובגו"ח 4541/50.

11.3.4. <u>שימוש בתקופת הביניים</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי דמי שכירות חודשיים ראויים בתקופת הביניים לנכס מושא השומה בסך 2,800 ₪, תקופת הביניים הינה בסך 7 שנים ושיעור ההיוון 4%; בשומת המבקשת הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים ראויים בסך 2,400 ₪ למ"ר, הובאה בחשבון תקופת ביניים של 11 שנים.

פסה"ד בעניין טבצ'ניק אבריל מתייחס לפרויקט מסוג **בינוי-פינוי**, כלומר ראשית נבנה בניין המגורים החדש ורק לאחר מעבר הדיירים לדירת המגורים החדשה נהרס המבנה הקיים, דהיינו ניתן היה להתגורר בדירה הקיימת עד לאכלוס הבניין החדש.

[15] 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.
[16] 260 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור X 6,000 ₪/מ"ר עלות הקמת מבנה הציבור מגלם חצר וחניה עילית = 1,560,000 ₪.

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

במקרה הנדון מדובר על פרויקט מסוג **פינוי-בינוי**, כלומר דירת המגורים צפויה להיהרס ובעלי הזכויות צפויים להתפנות מדירתם למגורים חלופיים עד לקבלת הדירה החדשה, לפיכך אני סבורה כי יש להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים בזמן תקופה הדחיה.

בהתאם להסכם שכירות בנכס מושא השומה מיום 17/12/2023 עולה כי הנכס מושא השומה מושכר תמורת 2,500 ₪.

במקרה הנדון בהתאם למאפייני הנכס, בין היתר, בהתחשב בשטח הדירה, בקומה ובמועד הקובע, ובהתחשב בהכרעותיי הקודמות בתחום תמל/2012, אביא בחשבון דמ״ש חודשיים ראויים בסך **2,800** ₪ לתקופה של 10 שנים, שיעור היוון 4%.

11.3.5. <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 הסכמת הצדדים כי שווי מ״ר מבונה מסחר במועד הקובע הינו בסך **6,000** ₪.

11.3.6. <u>שווי מ״ר מבונה מגורים במצב חדש</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי שווי מ״ר מבונה למגורים הינו בסך 5,100 ₪ בהתבסס על הכרעות קודמות של הח״מ בתחום תמל/2012.

בחנתי את המכרזים אותם ניתחו שמאי המשיבה ואת אופן ניתוחם שהינו מקובל עליי. לאור מאפייני המתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה ובהתחשב במקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **5,100** ₪ כפי שעולה משומות הצדדים וכפי שקבעתי בשומותיי בתחום תמל/2012.

<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	יום מכירה	שטח רשום (מ״ר)	שווי מכירה (₪)	שווי למ״ר רשום (₪)
4541/79	**27/10/2024**	**45.3**	**1,220,000**	**26,932**
4541/51	23/06/2024	39	1,100,000	28,205
4541/72	10/04/2024	53	1,300,000	24,528
4541/46	14/03/2024	40	1,130,000	28,250
4541/66	27/03/2023	42	1,350,000	32,143

לאור האמור עולה כי שווי מ״ר בנוי במצב החדש בהתאמה למאפייני הנכס, למועד הקובע ולמיקומו הינו בסך **1,250,000** ₪.

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

תחשיב ההשבחה תוך שקלול החלופות:

שווי דירה במצב קודם:	1,177,800 ₪
שווי דירה במצב חדש בהתאם לגישת ההשוואה:	1,250,000 ₪
שווי דירה במצב חדש בהתאם לגישה הכלכלית[17]:	1,336,882 ₪
שווי מצב חדש משוקלל:	1,293,441 ₪
ההשבחה:	**115,641** ₪

[17] 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"[18], 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 בשכונת "עמידר" 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, עסקת המכר בנכס הנדון, שומות 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.

[18] 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			₪ 1,177,800
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 701			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	17,692	5,100	₪ 90,229,200
שטח עיקרי למסחר	269	6,000	₪ 1,614,000
הריסה ופינוי	3,466	350	₪ (1,213,100)
מטלה ציבורית	260	6,000	₪ (1,560,000)
שווי כזמין			₪ 89,070,100
מקדם דחיה	10 שנים ; 6%		0.5584
שווי בדחיה			₪ 49,736,279
חלק יחסי בהקצאה			2.14%
שווי חלק יחסי בהקצאה			₪ 1,064,356
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			₪ 272,526
שווי מצב חדש			₪ 1,336,882

גישת ההשוואה:

שווי הדירה במצב החדש בהתאם לגישת ההשוואה – 1,250,000 ₪

שווי מצב חדש משוקלל:

1,293,441 ₪

ההשבחה:

ההשבחה	₪ 115,641
היטל ההשבחה	₪ 57,821

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

14. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תמל/2012	08/12/2022	115,641 ₪	57,821 ₪

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