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 64 תת חלקה 8

רחוב שלמה המלך 36

שכונת "עמידר", לוד

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

תאריך: 19 נובמבר, 2024
מספר מינוי: 198-2024
מספרנו: 538. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר יהונתן טי
באמצעות השמאים, אוהד דנוס ואופק בוצר
בדוא"ל ohad@danco.co.il

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 64 תת חלקה 8
רחוב שלמה המלך 36
שכונת "עמידר", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 23/07/2024 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 28/03/2023.

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 בנכס ובסביבתו ע"י החת"מ, ביום 15/11/2024 נערך ביקור פנימי בנכס ע"י החת"מ.

[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:	64
שטח החלקה:	1,289 מ"ר[2]
תת חלקה:	8
שטח דירה רשום:	34.80 מ"ר[2]
שטח דירה מדוד:	63.13 מ"ר[3]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שלמה המלך 36, 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.
[3] בהתאם למדידה גרפית מתכנית היתר בניה בתיק מס' **4947** בקשה מס' **2019039**.

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

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית, פונה בחזית מזרחית בת כ-47 מ׳ לרחוב שלמה המלך וחזית מערבית בת כ-42 מ׳ לרחוב דיזרעאלי.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – מבנה מגורים.

מדרום – מבנה מגורים.

ממזרח – רחוב שלמה המלך ומעברו בית כנסת.

ממערב – רחוב דיזרעאלי ומעברו מבנה ״קופת חולים כללית״.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 8 בחלקה 64 בגוש 4541 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 34.8 מ״ר ובשטח מדוד עפ״י היתר של 63.13 מ״ר. הדירה ממוקמת בכניסה ב׳ בקומה השנייה ופונה לכיוונים מזרח, מערב ודרום.

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 **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 (תוספת לבניה קיימת) – 3 מ'.

קו בניין (לבניה חדשה או בקיר משותף) – 4 מ'.

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

7.2. 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'.

7.3. 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 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.

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 במתחם מס' 5.

מתחם מס' 5 כולל את מגרשים 605, 705 ו-706 בייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בנוסף במתחם קיימים מגרש מס' 310 בייעוד שצ"פ, מגרש 406 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מגרש 413 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

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 (כניר 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 (כיכר המושבה), 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' **605**:

גודל מגרש במ"ר	2,499	מס' יח"ד	54
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	4,293	2,203	
מסחר	569	171	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	4,862	2,374	4,245

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

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

גובה המבנה – 25 מ'

מס' קומות – 7 (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.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון לנכס הוקצו 0.78% ממגרש **605**.

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

זכויות בניה למגרש מס' **705**:

גודל מגרש במ"ר	5,433	מס' יח"ד	182
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	16,293	7,405	
מסחר	1,505	95	
מבנים ומוסדות ציבור	450	90	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	18,316	7,590	9,240

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

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

גובה המבנה – 83 מ'

מס' קומות – 25 (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 0.78% ממגרש **705**.

זכויות בניה למגרש מס' **706**:

גודל מגרש במ"ר	3,375	מס' יח"ד	210
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	16,380	7,811	
מסחר	362	108	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	16,742	7,919	10,125

גובה המבנה – 83 מ'

מס' קומות – 25 (קרקע + 23 קומות + קומה טכנית בתכסית חלקית)

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%.

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

בנוסף לשטח העיקרי תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ״ר עבור מרפסת לכל יח״ד.

ככל שפתרון המיגון הינו ממ״ק תתאפשר המרה של 12 מ״ר משטחי השירות עבור מגורים לשטחים עיקריים עבור מגורים ובהתאם לאישור מהנדס העיר.

תנאים למתן היתרי בניה:

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו תכנית בינוי ופיתוח מאושרת לכל תחום התכנית או החלקה.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון לנכס הוקצו 0.78% ממגרש **706**.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1. בעיון בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי של המבנה הקיים.

8.2. בהתאם להיתר בניה מס׳ **2019039** בתיק בניין 4947 שניתן מיום 24/07/2019 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מהות ההיתר: תוספת שטח בדיעבד לדירה בקומה א׳, אחת משמינייה + שטחי שירות.

בהתאם לתכנית היתר הבניה עולה כי השטח העיקרי שקיים הינו 41 מ״ר וכי השטח המוצע הינו 11.78 מ״ר עיקרי + 10.35 מ״ר שירות.

סה״כ שטח הנכס במצב החדש 63.13 מ״ר.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 24/07/2024:

גוש 4541 חלקה 64 תת חלקה 8.

שטח חלקה: 1,289 מ״ר.

שטח רשום: 34.8 מ״ר.

רשומה בבעלות טי יהונתן (המבקש) ופרטי נוסף בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 28/03/2023 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,345,000 ₪.

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	[4]08/12/2022	387,477 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תמל/2012

מהות ההשבחה – מצב קודם דירת מגורים ותיקה, מצב חדש חלק יחסי במגרשים המיועדים למגורים ומסחר (בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון של תמל/2012 לנכס הוקצו 0.78% ממגרשים 605, 705, 706).

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על עסקאות שבוצעו בנכסים דומים בסביבת הנכס הנדון שאינן מצויות בתחום תמל/2012, בסמוך למועד הקובע תוך התאמה לזמן בשיעור 7% לשנה, העריכו כי שווי הדירה במצב הקודם הינו בסך 1,100,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה (₪)	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	מחיר למ"ר ברוטו (₪)
004541-0092-004-00	16/07/2023	איינשטיין 11	1,150,000	34	72	15,972
004541-0122-003-00	11/07/2023	איינשטיין 47	1,575,000	61	86	18,314
004541-0111-001-00	08/05/2023	איינשטיין 33	1,580,000	54	84	18,810
004541-0071-004-00	29/01/2023	דיזרעאלי 58	1,030,000	43	54	19,074
004541-0104-003-00	09/01/2022	איינשטיין 23	880,000	54	63	13,968
004541-0071-002-00	08/03/2021	דיזרעאלי 58	1,400,000	43	86	16,279
004541-0090-003-00	21/02/2021	איינשטיין 9	900,000	53	64	14,063
004541-0111-001-00	15/02/2021	איינשטיין 33	1,220,000	54	84	14,524

[4] בשומת המשיבה הובא בחשבון שהמועד הקובע 16/12/2022; בשומת המבקש הובא בחשבון שהמועד הקובע 23/12/2022. 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 5,500 ₪ 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

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 3,400 ₪ 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 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב הקודם			**1,100,000** ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי בתאי שטח 605, 705, 706			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	42,386	5,500 ₪	233,123,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	2,436	6,000 ₪	14,616,000 ₪
הריסה ופינוי	7,947	350 ₪	(2,781,450) ₪
מטלה ציבורית	540	6,000 ₪	(3,240,000) ₪
שווי כזמין			241,717,550 ₪
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
שווי בדחיה			160,755,976 ₪
חלק יחסי בהקצאה			0.78%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			1,253,900 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (6.5 שנים ; 3,400 ₪ לחודש)			233,577 ₪
שווי מצב חדש			1,487,447 ₪
השבחה לנכס			**387,477** ₪

10.2. עיקרי עמדת מר אוהד דנוס ומר אופק בוצר, שמאים מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2012

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריכו שווי מ"ר בנוי בסך 20,000 ₪ בהתבסס על שומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 4024/557 ובהתבסס על 4 עסקאות השוואה שנערכו סמוך למועד הקובע.

להלן העסקאות עליהן התבססו שמאי המבקש:

תאריך	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**מחיר (₪)**	**שטח ארנונה (מ"ר)**	**מחיר למ"ר בנוי (ברוטו)**	**מקדם התאמה לזמן**	**שווי מתואם למ"ר (₪)**
29/01/2023	4541	71	דיזרעאלי 58	1,030,000	54	19,074	0.997	19,016
08/05/2023	4541	111	אינשטיין אלברט 33	1,580,000	84	18,810	0.99	18,621
11/07/2023	4541	122	אינשטיין אלברט 47	1,575,000	86	18,314	0.99	18,130
16/07/2023	4541	92	אינשטיין אלברט 11	1,150,000	72	15,972	0.995	15,892
שווי מ"ר בנוי ממוצע (במעוגל) בש"ח								**17,900**

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

שווי מצב חדש –

שווי מ״ר מבונה למגורים – העריכו שווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש בסך 3,500 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

1. שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 4024/523 שם נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 2,800 ₪ למועד קובע 29/08/2020.
2. שומת השמאית המכריעה אורית גלן (החת״מ) בגו״ח 4024/557 שם נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 2,800 ₪ למועד קובע 29/08/2020.
3. שומת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו״ח 4024/256,257,492,653 שם נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 2,750 ₪ למועד קובע 08/12/2020.
4. בטבלת ההקצאה ואיזון לתכנית תמל/2012, שווי מ״ר מבונה למגורים נקבע בסך 3,500 ₪/מ״ר.

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

שטחים בנויים המיועדים להריסה – אימצו את עלות ההריסה ופינוי אשר הובאה בחשבון ע״י שמאי המשיבה בסך 350 ₪/מ״ר המסתכמת לסך של 2,781,450 ₪.

הפחתת עלות מטלה ציבורית – הפחיתו עלות הקמת מבנה ציבור בסך של כ-5,400,000 ₪ (טענו כי יש להפחית עלות הקמת מבנה ציבורי בשטח של 540 מ״ר לפי עלות של 10,000 ₪/מ״ר).

דמ״ש בתקופת הביניים – הובאו בחשבון דמ״ש חודשיים בסך של 3,400 ₪ לתקופה של 9.5 שנים בשיעור היוון של 6%.

מקדם דחיה – הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים, בשיעור היוון 6%, כתימוכין הפנו ל-7 שומות מכריעות[5] בהן נקבעה תקופת דחיה של 10 שנים.

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

[5] שומת עומר סרחאן בגו״ח 6162/45, שומת אורית גלן (החת״מ) בגו״ח 6163/153, שומות בועז קוט בגו״ח 6163/71, שומת יהודה פלד בגו״ח 6163/157, שומת דנה שיחור בגו״ח 4543/22,28,29, שומת אורית גלן (החת״מ) בגו״ח 4024/557.

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

מקדם הפחתה בגין רווח יזמי – טענו כי בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בעניין **אשדר** ראוי להביא בחשבון הפחתה נוספת מהשווי מצב התכנוני החדש בגין רווח יזמי בגין שירותי ייזום (בגין פעולות למימוש הפרויקט עבור פעולות תכנון מול המוסדות לאחר אישור התכנית). העריכו את שיעור הרווח היזמי בסך 22,500 ₪ ליח"ד בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, ל-446 יח"ד מתקבל סכום כולל של 10,035,000 ₪.

תחשיב:

שווי מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי (₪)
בנוי בהיתר	63.13	20,000 ₪	1,262,600 ₪
שווי מצב קודם			1,262,600 ₪

שווי מצב חדש:

מהות	שטח במ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח סחיר למגורים	42,386	3,500 ₪	148,351,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	2,436	6,000 ₪	14,616,000 ₪
הריסה ופינוי	7,947	350 ₪	(2,781,450) ₪
קיזוז מטלה ציבורית			(5,400,000) ₪
הפחתה בגין "רווח יזמי בגין שירותי ייזום"			(10,035,000) ₪
שווי כזמין			144,750,550 ₪
שווי בדחיה	10 שנים ; 6%		80,827,951 ₪
מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט			0.85
סה"כ לאחר הפחתות בש"ח			68,703,758 ₪
חלק יחסי לפי טבלאות הקצאה ואיזון			0.78%
שווי יחסי			535,889 ₪
שווי נכס קיים לתקופת ביניים (9.5 שנים ; 3,400 ₪ לחודש)			289,066 ₪
שווי מצב חדש			824,956 ₪

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

לחלופין, וככל ושומתם לא תתקבל, צייני כי הנכס הנדון נהנה מפטור מהיטל השבחה בשל מיקומו בשכונה שהוכרזה לשיקום, החוסה תחת הפטור שבסעיף 19 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

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

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

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

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. 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: 30187/35, 7050/156, 7050/158.

שווי מצב קודם – **בשומות הח"מ בתחום תמל/2012** נקבע שווי מצב קודם בהתאם לעסקאות שבוצעו באותה חלקה או בחלקות צמודות טרם קבלת תכנית תמל/2012 (22/12/2021) בהתאמה לזמן בשיעור 10% בשנה, המשיבה מאמצת את הכרעת הח"מ בסוגיה זו ובהתאמה ניתחה 3 עסקאות לדירות שהורחבו בחלקות צמודות, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה (₪)	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	מקדם זמן	מחיר מתואם (₪)	מחיר למ"ר ברוטו (₪)
004541-0077-004-00	16/11/2021	שלמה המלך 26	1,495,000	[6]57.1	[6]107	1.1	1,644,500	15,369
004541-0066-005-00	10/12/2020	שלמה המלך 34	990,000	[7]35	[7]73	1.2	1,188,000	16,274
004541-0067-008-00	12/02/2020	שלמה המלך 32	950,000	53.9	64	1.27	1,206,500	18,852
ממוצע								16,832

מתקבל שווי במצב הקודם בגבולות 1,060,000 ₪ שהינו בהתאמה לקביעת הח"מ בגו"ח 4012/90.

הפחתה בגין דחיה – ההפחתה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה על הצד הזהיר, מתחם שלמה המלך ממוקם במרכז העיר, בעל רווחיות כלכלית גדולה, ואטרקטיבי 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.

הפחתה בגין הקמת מטלה ציבורית – הפנו **לשומות הח"מ בתחום תמל/2012** בהן הובאה בחשבון הפחתה בגין הקמת המטלה הציבורית בסך 6,000 ₪/מ"ר.

[6] כך במקור, בהתאם לרשות המיסים עולה כי השטח הרשום הינו 34 מ"ר ושטח ארנונה הינו 149 מ"ר.
[7] כך במקור, בהתאם לרשות המיסים עולה כי השטח הרשום הינו 34 מ"ר ושטח ארנונה הינו 34 מ"ר.

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

10.4. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תמל/2012	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מצב קודם	1,100,000 ₪	1,262,600 ₪
שווי מ״ר מבונה מגורים ללא מע״מ	5,500 ₪	3,500 ₪
שווי מ״ר בנוי מגורים	17,250 ₪	20,000 ₪
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 ; 3,400 ₪ לחודש ; ריבית 3.5%	9.5 שנים ; 3,400 ₪ לחודש ; ריבית 6%
הפחתה בגין מטלה ציבורית	3,240,000 ₪	5,400,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי	2,781,450 ₪	2,781,450 ₪
מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט	אין להביא בחשבון, מגולם בערכי השווי	0.85
הפחתת רווח יזמי בגין שירותי ייזום	אין להביא בחשבון, מגולם בערכי השווי	10,035,000 ₪

סוקולוב 46 (כיכר 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׳ 5 (מגרשים 605, 705 ו-706). עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע לערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש, מקדם הפחתה בגין דחיה, הפחתה בגין מורכבות פרויקט, הפחתה בגין מטלה ציבורית והפחתה בגין רווח יזמי בגין שירותי יזום.

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 העריכו שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 20,000 ₪, שווי הנכס בשלמות הוערך בסך של 1,262,600 ₪[8] בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות ותיקות שנערכו במבנים שאינם כלולים בתכנית תמל/2012 ו/או אינם כוללים פוטנציאל אחר להתחדשות עירונית.

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 לנכס מושא השומה.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה הרלוונטיות לנכס מושא השומה:

גו״ח	תת חלקה	יום מכירה	שטח ארנונה	שווי מכירה (₪)	מחיר מתואם למועד קובע (₪)	שווי למ״ר ארנונה (₪)
4541/79	6	09/05/2021	70	1,050,000	1,207,500	17,250
4541/41	1	21/04/2021	57	990,000	1,138,500	19,974
4541/79	2	25/01/2021	72	940,000	1,128,000	15,667
4541/79	14	16/11/2020	80	1,050,000	1,260,000	15,750
4541/40	16	22/09/2020	65	950,000	1,140,000	17,538
4541/41	32	20/07/2020	60	830,000	1,037,500	17,292
4541/44	6	26/02/2020	100	1,300,000	1,657,500	16,575
4541/44	14	20/02/2020	65	1,030,000	1,313,250	20,204
4541/67	8	12/02/2020	65	950,000	1,211,250	18,635
					ממוצע	17,654

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי דירה בשטח של 63.13 מ״ר עפ״י מדידה מהיתר, מתואם לזמן הינו בסך **1,114,497** ₪ וכי שווי מ״ר בנוי מתואם לזמן הינו בסך של **17,654** ₪.

[8] 1,024,200 ₪ = 88,200 ₪ שווי זכויות בגג + 936,000 ₪ שווי הדירה הבנוי.

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

11.2. <u>מצב חדש</u>

<u>מתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש</u> – שמאי המשיבה בחנו את שווי המצב החדש בהתבסס על החלק היחסי של המבקש מכלל הזכויות הסחירות במתחם 5 בהתחשב בדחיה, בהפחתה בגין הריסה ופינוי, בהפחתה בגין מטלה ציבורית ובהתחשב בשווי הנכס הקיים בתקופת הביניים; שמאי המבקש בחנו את שווי המצב החדש בהתבסס על החלק היחסי של המבקש מכלל הזכויות הסחירות במתחם 5 בהתחשב בדחיה, בהפחתה בגין הריסה ופינוי, בהפחתה בגין מטלה ציבורית, בהפחתה בגין מורכבות פרויקט, בהפחתת רווח יזמי בגין שירותי ייזום ובהתחשב בשווי הנכס הקיים בתקופת הביניים, לחלופין טענו כי לנכס ישנו פטור בגין שיקום שכונות.

לאור מאפייני הנכס, ההשבחה תבחן בגישה הכלכלית בלבד כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי הצדדים.

<u>שווי מצב חדש</u> – שווי המצב החדש יחושב בהתאם לשימוש המיטבי שהינו קרקע ריקה וזמינה לבניה, לצורך ניצול מלוא הזכויות מכוח תמל/2012.

11.2.1. <u>מקדמי דחיה, זמינות, מורכבות והיקף הפרויקט</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש התכנית; שמאי המבקש הביאו 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 בשומות המכריעות שערכתי בגו"ח 4541/49 ובגו"ח 4541/50.

11.2.2. <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 7,947 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 5 בו ממוקם הנכס מושא השומה.

לאור מאפייני הנכס, השטחים להריסה לפי תקן 21 (7,947 מ"ר) ומאפייני המתחם והסביבה אביא בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 350 ₪ למ"ר עיקרי, כמוסכם על שמאי הצדדים, המסתכמת לסך **2,781,450 ₪.**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), 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 3,240,000 ₪ (540 מ״ר, 6,000 ₪/מ״ר); שמאי המבקש הביאו בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך 5,400,000 ₪ (שטח ציבורי של 540 מ״ר, 10,000 ₪/מ״ר).

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[9] אני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים כי יש להפחית את עלות הקמת המבנה הציבורי. בהתאם להוראות התכנית עולה כי יש להקים מבנים ומוסדות ציבור במגרש 705 בשטח כולל של 540 מ״ר. ההפחתה תקבע בסך **3,240,000** ₪[10]**.** אציין כי קביעה זו תואמת לקביעתי בגו״ח 4541/49 ובגו״ח 4541/50.

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 3,400 ₪. בשומת המשיבה הובאה בחשבון תקופת ביניים של 6.5 שנים ושיעור ההיוון של 3.5%; בשומת המבקש הובאה בחשבון תקופת ביניים של 9.5 שנים ושיעור היוון של 6%.

במקרה הנדון בהתאם למאפייני הנכס, בין היתר, בהתחשב בשטח הדירה, בקומה ובמועד הקובע, מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי דמ״ש חודשיים הינם בסך **3,400** ₪**.**

אביא בחשבון שיעור היוון 4% כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי[11].

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 ₪[12].

בחנתי את עסקאות השוואה אשר הוצגו בשומת המשיבה חלקן **משומת מרדכי דדון** וכן נתונים נוספים מסביבת הנכס מושא השומה ואני מקבלת את הערכת שמאי המשיבה כי שווי מ״ר מבונה מסחר במועד הקובע הינו בסך **6,000** ₪**,** מגלם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.8.

11.2.6. <u>שווי מ״ר מבונה מגורים במצב חדש</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה מגורים בסך 5,500 ₪ בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ״י למגרשי מגורים בעיר, שווי זה מגלם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.9; שמאי המבקש התבססו על שומות שמאים מכריעים ועל הערכים שנקבעו בטבלאות האיזון והעריכו שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 3,500 ₪.

[9] 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.
[10] 540 מ״ר מבנים ומוסדות ציבור X 6,000 ₪/מ״ר עלות הקמת מבנה הציבור מגלם חצר וחניה עילית = 3,240,000 ₪.
[11] 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.
[12] בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי למסחר כולל הפחתה למורכבות פרויקט בסך 6,000 ₪ ובשומת המבקש שווי למסחר לא כולל הפחתה למורכבות פרויקט בסך 6,000 ₪.

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

בחנתי את המכרזים אותם ניתחו שמאי המשיבה ואת אופן ניתוחם שהינו מקובל עלי. לאור מאפייני המתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה אני סבורה כי יש מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט אשר מגלם את ההפחתה בגין בצ"מ בשיעור 0.8, כפי שקבעתי בשומתי בגו"ח 4541/49 ובגו"ח 4541/50, המשקף שווי מ"ר מבונה בסך **5,100** ₪.

11.2.7. <u>מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט</u> – שמאי המבקש הביאו בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בסך 0.85 ; שמאי המשיבה טענו כי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מורכבות פרויקט מעבר לזו אשר קיימת בערכי השווי.

במקרה הנדון ערכי השווי מגלמים את ההפחתה בגין מורכבות פרויקט כאמור בסעיפים 11.2.5. ו-11.2.6. ולכן אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.

11.2.8. <u>רווח יזמי בגין שירותי ייזום</u> – שמאי המבקש הפחיתו את מרכיב הרווח היזמי בגין שירותי ייזום בסך 10,035,000 ₪, כתימוכין לעמדתם הפנו להחלטה בעניין **אשדר**.

כפי שקבעתי בנוגע לסוגיה זו בשומות מכריעות שערכתי בגו"ח 6161/300 ובגו"ח 7098/7 אין להפחית רכיב זה מההשבחה משום שמרכיב זה הינו אחד ממרכיבי העלות הכוללת של היזמות ואין לפצל את מרכיבי הרווח היזמי שכן בדרך זו נוצרת הפחתה כפולה משווי המצב החדש.

11.2.9. <u>פטור בגין שכונות שיקום</u> – שמאי המבקש טענו כי ככל שלא יתקבלו יתר טענותיהם הרי שהנכס 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."

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

בפסק דין בביה"מ העליון **בעניין נאסר עמאש**[13] (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".*

בפסק דין המחוזי **בעניין שמחה מעודה**[14], 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."*

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[15] בעניין פטור בגין שכונת שיקום בהן קבעתי כי יש לחייב בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר, אני מקבלת את עמדתם של שמאי המשיבה כי אין פטור לשיקום שכונות במקרה הנדון.

[13] רע"א 8565/10, **נאסר עמאש נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**, ניתן ביום 27/09/2012.
[14] עמ"נ 33956-03-17, **הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שמחה מעודה ואח'**, ניתן ביום 26/12/2018.
[15] גו"ח 6135/371, 9015/42, 6979/5.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), 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"[16], 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 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.

[16] 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			₪ 1,114,497
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרשים 605, 705, 706			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	42,386	5,100	₪ 216,168,600
שטח עיקרי למסחר	2,436	6,000	₪ 14,616,000
הריסה ופינוי	7,947	350	₪ (2,781,450)
מטלה ציבורית	540	6,000	₪ (3,240,000)
שווי כזמין			₪ 224,763,150
מקדם דחיה	10 שנים ; 6%		0.5584
שווי בדחיה			₪ 125,506,569
חלק יחסי בהקצאה			0.78%
שווי חלק יחסי בהקצאה במעוגל			₪ 978,951
שווי נכס קיים לתקופת ביניים			₪ 330,925
שווי מצב חדש			₪ 1,309,876
השבחה לנכס			₪ **195,379**
היטל השבחה לנכס			₪ **97,689**

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	195,379 ₪	97,689 ₪

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