דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25/05/2026
מספר מינוי: 2070-2025
מספרנו: 314-2070-2025

לכבוד

המבקשת, חברת שטראוס גרופ בע"מ	המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב לוד
באמצעות שמאי מקרקעין	באמצעות שמאית מקרקעין
מר מאיר צור	גב' תמר אברהם
meirtzor@gmail.com	info@tamarb.co.il

א.ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה– חלקה 46, בגוש 5907 לשעבר חלקות 6 ו-7

המהווה את מגרש 113 בתוכנית תמ"ל/2002/ב', ברחוב משה הס 5, אזור תעשייה, לוד

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורן של תוכניות לד/1012 ו-תמ"ל/2002/ב'

היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה לקבלת מידע מוקדם.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תוכנית	מועד קובע
לד/1012	14/08/1989
תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ, ביום 21/09/2025. לאחר הדיון, בוצע ביקור נוסף, בלוויית שמאי המבקשת ונציג המפעל, ביום 5/2/2026.

2.3 ביום 07/01/2026 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון, הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>מסמכים שצורפו בהליך</u>

3.1 מסמכי המשיבה:

- שומת וועדה מיום 22/5/2025.
- מסמך תגובה מיום 1/1/2026.
- שומה מכרעת של מר אלי כהן, בגו"ח 5907/9.
- היתר בניה מילולי מס' 1730.
- תוכנית היתר בניה מס' 1730.
- חוזה מכר בין נתנאל גרופ בע"מ נ' אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ, מיום 29/6/2018.
- הסכם מכר בין דפש אליהו וציונה לבין אביב פנימייה חינוכית בע"מ, מיום 14/8/2018.
- קובץ אקסל תחשיב הוועדה.

3.2 מסמכי המבקשת:

- אישור להגשת בקשה למינוי שמאי מכריע.
- שובר תשלום מיום 2/9/2025.
- נסח רישום גוש 5907 חלקה 5, מיום 10/7/2023.
- נסח רישום גוש 5907 חלקה 6, מיום 10/7/2023.
- נסח רישום גוש 5907 חלקה 7, מיום 10/7/2023.
- שומת מבקשת מיום 30/11/2025.
- חשבון מים 7-8/2025.
- דו"ח חוקר לשמיעת התנגדויות בתוכנית תמ"ל/2020.
- שומה מכרעת מר מרדכי דדון בגו"ח 3960/1,2,42 ו- 4024/256,257,492,653.
- כתב התנגדות לתוכנית תמ"ל/2002, מיום 18/9/2019.
- חוזה חכירה מיום 24/6/1990.
- היתר מילולי מספר 2015192.
- מסמך החלטות ישיבת וועדת המשנה להתנגדויות, ישיבה מספר 62 מיום 18/12/2019.
- שובר ארנונה לתקופה 7-8/2025 משרדים לתעשייה.
- שובר ארנונה נוספת לתקופה 7-8/2025 סככות לתעשייה.

- קווים מנחים קביעת התייחסות למושע.
- ארנונה לתקופה 7-8/2025 קרקע לתעשייה.
- תשריט היתר 2015192.
- השלמת טיעון לעניין קבלת פטור לממ"דים, מיום 30/12/2025.
- ערר רל/8001/0125 ישעיהו זילונקה.
- שומה מכרעת מר בועז קוט, בגו"ח 6527/231-233 מיום 8/9/2025.
- שומה מכרעת גב' אוולין דודזון שמאמה, בגו"ח 3703/166, מיום 19/10/2025.
- צילום מסך פירוט עלות בניה ציבורית.
- עסקה בגו"ח 3959/124, מתוך אתר רשות המיסים- מידע נדל"ן.
- עסקאות בגו"ח 3959/124 מיום 1/1/2018-9/1/2026.
- נסחי רישום חלקות 46, 48, 49 ו-50 בגוש 5907.

4. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מפעל "עליתי" לייצור קפה[1]	
גוש	5907	
חלקה (ישנה)	6	7
שטח חלקה (ישנה) במ"ר	801	4,870
זכויות משפטיות	חכירה לדורות	בעלות
מיקום	משה הס 5 אזור התעשייה מרכז, לוד	

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם באזור התעשייה מרכז, בלוד. אזור התעשייה ממוקם במרכזה של העיר לוד, בסמוך לשכונת שרת מדרום מערב, מרכז העיר מדרום, אלישיב ממזרח מע"ר (10-8), שכונת ס"ח ופרדס שניר מצפון.

[1] כיום זכויות המבקשים כלולות בחלק מחלקה רשומה חדשה, מספר 46, בשטח של 3,839 מ"ר בהיקף של 85.9% , זאת בהתאם לנסח הרישום העדכני שהומצא ע"י המבקשת, לאחר הדיון.

5.2 <u>תיאור המגרש</u>

חלקה 6 בשטח של 801 מ״ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם חזית דרומית לרחוב משה הס.

חלקה 7 בשטח של 4,870 מ״ר, בעלת צורה רגולרית מרובעת, עם חזית צפונית לרחוב משה הס.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון, הינו חלקות ישנות מספר 6 ו-7 עליהם ממוקם מפעל עלית לייצור קפה.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>תוכנית לד/6/2/א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 1868 מיום 19/10/1972.

מטרת התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה והגדלת גובה הבניה בכל אזורי מלאכה ותעשיה.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור תעשיה זעירה מגרשים 16 ו-18.

זכויות בניה:

- אחוזי בניה: 50%.
- גובה: 22 מ'.
- גודל מינימלי: 750 מ״ר.
- קו בניין:
  - קדמי כמסומן בתשריט.
  - צדדי: 5 מ'.
  - אחורי: 5 מ'.

6.1.2 <u>תוכנית לד/1000</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2544 מיום 14/06/1979.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור תעשייה.

להלן השימושים המותרים: תעשייה בלתי מזיקה, תעשייה כבדה המסומנת בלד/110.

להלן זכויות הבניה:

- שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ״ר.
- אחוזי בניה מקסימלי בקומה: 40% או ב-3 קומות.
- אחוזי בניה מקסימליים לרבות מרפסת: 120%.

- גובה או מספר קומות מקסימלי: 3 קומות או 12 מ' גובה.
- קווי בניין:
  - צדדי: 3 מ'.
  - אחורי: 5 מ'.

6.2 <u>מצב חדש</u>

6.2.1 **<u>תוכנית לד/1012</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3683 מיום 30/07/1989.

מטרת התוכנית:

קביעת זכויות בניה באזורי התעשיה, ביטול הערה כללית בלוח אזורים בתוכנית לד/1000 לאזורי תעשייה.

להלן זכויות הבניה:

- 40% בקומה או ב-3 קומות 120%.
- קומות: 3 קומות או 12 מ' גובה.
- במקרים שקיימת בניה בתכסית של 50%, תותר תוספת של 2 קומות- 35% בקומה.
- במקרקעין בהם לא בנויה קומת קרקע, יתאפשר כיסוי קרקע גדול מ-40% באם ועדה מקומית, תמצא שכיסוי זה, דרוש למפעל מבחינה תפעולית, ובתנאי מציאת פתרון לבעיות חניה וגינון.
- הוראות הבניה הן בהתאם לתוכניות המתאר, תוכניות קיימות יישארו בתוקפן ובמקרה של סתירה בהוראות הבניה, תקבענה הוראות תוכנית זו.
- מותר להציג בתוכנית מפורטת למפעל מסוים, שינויים בגובה הבנייה ובמספר הקומות (תוספת קומות במקביל להקטנת כיסוי הקרקע)
- לגבי מגרשים ששטחם 3 דונם ומעלה, חובה יהיה להגיש תוכנית מפורטת אשר תכלול בתוכה, בין היתר, תשובות מלאות לבעיות הפריקה והחניה. לגבי תכניות שתעניינה על הדרישות תהיה אפשרות למתן, עד 50% תכסית- ככל שהבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות בלבד.
- מרווחים: ייקבע בתחום עם הרשות המוסמכת, אך לא פחות מ-25 מ', שבהם יינטעו עצים להפרדה, בין אזור תעשייה לבין אזור אחר.

הוראות בניה לחניה:

- תעשייה: מקום חניה אחד לכל 100 מ"ר ברוטו, מקום חניה תפעולית: מקום חניה תפעולית למשאית אחת לכל 500 מ"ר (עד 2,000) ולכל 2,000 מ"ר נוספים מקום אחד.

6.2.2 **<u>תוכנית תמ"ל/2002/ב'</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 9242 מיום 23/11/2020.

מטרת התוכנית:

חידוש שכונת הס בלוד ופתיחת מעבר הולכי הרגל לפארק המשולש בגשר.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, מגרש 113. להלן עיקרי הוראות התוכנית:

שימושים:

- מגורים.
- דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012.
- מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסים, מרפאות ללא אחסנת חומ"ס העשויה להוות מטרד לשימושי מגורים.
- צרכי ציבור בשטח מבונה לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים, תחנות משטרה משרדי עירייה ושירותים לתושב.
- בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשיה עתירת ידע ללא שימוש בחומרים מסוכנים.
- בחלק מקומת המסד יותרו חנייה עילית, חנייה תפעולית, שטחי פריקה וטעינה בתנאי שיהיו מקורים, במרכז המגרש וכחלק מהבינוי. כמפורט בהוראות לנושא חניה, הוראות הבינוי ונספח קווי הבניין.
- מתחת לכניסה הקובעת יותרו- חניון, פריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים, מסחר כשימוש נלווה.
- בקומת הקרקע ובקומת המסד, יותרו שימושים למבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטרד סביבתי, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חנייה ותפעול.
- לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע.

להלן זכויות הבניה:

מגורים:

- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 18,032 מ"ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 8,600 מ"ר.
- מס' יח"ד: 184.

מסחר:

- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 1,245 מ"ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 610 מ"ר.

תעסוקה:

- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 1,725 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 850 מ״ר.

מבני ציבור:

- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 715 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 285 מ״ר.

סה״כ:

- שטחי בניה לשירות מתחת לכניסה הקובעת: 8,515 מ״ר.
- גובה המבנה: 85 מ׳.
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 25.

הערות:

- הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות עיליים ותת קרקעיים עבור חניונים, מעבר לאמור בטבלה זו.
- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ״ר עבור מרפסת בלבד, לכל יח״ד.
- בתאי השטח הכוללים מסחר, תתאפשר תוספת שטחי שירות להקמת יציעים וגלריות, בתנאי שהשטח לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחת ובכפוף לתנאים המצוינים במסמך עיצוב אדריכלי.
- במסגרת אישור תוכניות עיצוב אדריכלי תתאפשר המרה של שטחי השירות לשטחים עיקריים ולהיפך, בכל תא שטח, בהיקף שלא יעלה על 20%.
- תתאפשר המרה של שטחי מסחר לשטחי תעסוקה בכל שטחי התוכנית.
- יתאפשר ניוד זכויות בין תאי שטח בתוך מתחם או״ח בהתאם לתנאים הבאים:
  - השטחים לשימוש מגורים ינוידו כנגד היקף שטחים דומה בין תאי השטח.
  - מימוש הזכויות המנוידות למגורים יותנה במימוש הזכויות לתעסוקה ולהיפך באמצעות התניית היתר בהיתר.
- תתאפשר המרת שטחי מגורים לתעסוקה בהיקף מקסימלי של המבנה הגדול ביותר בכל מבנן, אין בסעיף זה בכדי לאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים.
- ככל שפתרון המיגון הינו ממ״ק, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף 5 מ״ר לכל יח״ד וכן, תתאפשר המרת 12 מ״ר משירות לעיקרי.

בינוי:

- תחויב לפחות קומת מסד אחת ולא יותר מ-שתיים בכל מגרש אשר גובהן יחד לא יעלה על 10 מ׳. גובה המסד יהיה 10 מ׳ ברוטו, מגובה הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה ההיקפית ועד גובה גג המסד.
- על מחסנים בבנייני מגורים מעל מפלס המרתף, יחולו ההוראות להלן:

- מספר המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד.
- שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.
- המחסנים יתוכננו בצמוד לגרעין הבניין.
- לא יותר חיבור מחסן הנמנה כשטח שירות לדירה והגישה אליה תהייה דרך השטח המשותף בגרעין.

- גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-6 מ' ובה יתאפשרו מבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטרד סביבתי, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חנייה ותפעול. לא יותרו יח"ד בקומת הקרקע.
- כל הכניסות לכלל השימושים יהיו מחזית הרחוב יהיו מופרדות מהכניסות למגורים. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.
- מעל קומת הקרקע תוקם קומת מסד שנייה, בקומה זו יותרו שטחים לתעסוקה ולצרכי ציבור.
- תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה.
- יותר שטח משותף לרווחת הדיירים.
- לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.

חניה:

- החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.
- על אף האמור לעיל, תתאפשר חנייה עילית מבונה בקירוי מלא במרכז קומות המסד בלבד ובתנאי שחזית החנייה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן ובהתאם למפורט בנספח קווי הבניין.

תנאים למתן היתרי בניה:

- בתאי השטח מספר 106, 111, 113, 116 ככל שטרם הוקם הקיר האקוסטי, יהיה רישום הערת אזהרה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין לעניין רעש מסילתי.

שימושים חורגים בהתאם לסעיף 6.24 :

- השימושים הקיימים ערב אישורה של תוכנית זו יהווה שימוש חורג לתקופה של עד 5 שנים מיום אישורה של תוכנית זו.
- בסמכות הוועדה המקומית להאריך תוקף לשתי תקופות נוספות, הראשונה של 3 שנים ותקופה נוספת של שנתיים לאחר שהבטיחה כי אין בהארכת התקופה משום יצירת מטרדים סביבתיים לשימושים רגישים ובכלל זה מגורים, וכן אין בה פגיעה ברשת הדרכים, תשתיות ומבני ציבור הדרושים לפיתוח המתחם.

- במתחם איחוד וחלוקה 6 ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה עבור שטחי תפעול בלבד בהיקף של עד 500 מ״ר במהלך תקופת השימוש החורג.

טבלאות איחוד וחלוקה:

מצב נכנס					מצב חדש				
גוש	חלקה	שטח בתוכנית	שווי נכנס באלפי ₪	תרומת מחוברים	שווי יחסי מצב נכנס	מגרש	שטח	הקצאה בגין מחוברים	הקצאה בגין קרקע	חלק יחסי מוקצה במגרש 113
5907	7	4,870	₪ 9,131	₪ 23,611	73.8%	113	3,839	₪ 23,611	₪ 17,738	86.0%
5907	6	801	₪ 1,602	₪ 288	13.0%	113		₪ 288	₪ 3,112	7.1%
5907	5	816	₪ 1,632	₪ 176	13.2%	113		₪ 176	₪ 3,170	7.0%
סה״כ		6,487	₪ 12,365	₪ 24,075	100.0%			₪ 24,075	₪ 24,020	100.1%

6.2.3 **<u>רישוי</u>**

להלן מסמכי רישוי בניה אשר נמצאו בתיק הבניין 1069 הדיגיטלי:

- היתר בניה מספר 146, מיום 23/10/1964, להרחבת אולם ייצור בבית החרושת הקיים.
- היתר בניה מספר 127, מיום 23/10/1964, להקמת קומה עליונה לבית החרושת קפה-קו תעשיית מזון בע״מ.
- היתר בניה מספר 430, מיום 05/02/1970, לאחסנת טנק נפט בחצר המפעל.
- היתר בניה מספר 00176, מיום 10/01/1972, תוספת מחסן למפעל צמוד לבניין הקיים, לא נמצאה גרמושקה.
- היתר בניה מספר 00841, מיום 30/10/1978, להקמת מחסן למפעל הקיים.
- היתר בניה מספר 01156, מיום 27/01/1981, להקמת תוספת מטבח, הול, מחסן ושירותים בקומה ב׳ למפעל תעשייה קיים, לא אותרה גרמושקה.
- היתר בניה מספר 01161, מיום 27/02/1981, להקמת תוספת מחסן: מקלט עליון צמוד ואולם ייצור בקומה עליונה סה״כ שטח התוספת ברוטו 545.21 מ״ר. לא אותרה גרמושקה.
- היתר בניה מספר 01249, מיום 2/11/1981 הקמת מבנה לאחסון מכונות הכולל אולם, משרד, מחסן שירותים ומקלט עליון צמוד. סה״כ שטח המבנה 318.96 מ״ר.
- היתר בניה מספר 1412, מיום 30/09/1983, הקמת תוספת לאולם ייצור, תוספות למחסנים ותוספת אגף משרדים, למפעל בקומת הקרקע. תוספת לאולם ייצור, המפלס בקומה העליונה- סה״כ שטח התוספות ברוטו 886 מ״ר.
- היתר בניה מספר 1483, מיום 3/09/1984, הקמת תוספת משרד למפעל גודל התוספת 24.2 מ״ר.
- היתר בניה מס׳ 1730, מיום 18/12/1986, להקמת מחסן בחלקה גובלת וחיבור למבנה המפעל בקיר משותף. גודל המחסן המאושר 394.68 מ״ר.

- היתר בניה מספר 2088, מיום 3/09/1989, הקמת תוספת למבנה ייצור- בשטח 17.34 מ״ר.
- היתר בניה מספר 3402, מיום 01/4/1996, תעשיה- תוספת למבנה קיים. הקמת תוספת שטח לתעשייה- סה״כ שטח מאושר 420.70 מ״ר.
- היתר בניה מספר 3588, מיום 06/07/1997, הקמת תוספת משרדים ומעבדה בקומה ב׳ למבנה תעשייה קיים, שטח עיקרי מאושר 137.39 מ״ר.
- היתר בניה מספר 2014127, מיום 28/10/2015, מאושר הנחת קו גז טבעי ללחץ נמוך במפעל שטראוס עלית קיים באורך של 75.55 מ׳.
- היתר בניה מספר 2015192, מיום 12/11/2017, תוספת בניה לתעשייה+ הריסת חלקים מסככות שמחוץ לקוי בנין+ תוספת בנייה ממ״מ חדש בשטח של 23.16 מ״ר. סה״כ שטחים מבוקשים- שטח עיקרי מבוקש 584.63 מ״ר, שטח שירות מבוקש 720.60 מ״ר.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 נסחי רישום לפני פרצלציה:

7.1.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 10/07/2023, רשומות הזכויות, בחלקה 6, בגוש 5907, כדלקמן:

גוש: 5907.

חלקה: 6.

שטח במ״ר: 801 מ״ר.

בעלויות: רשות הפתוח, בשלמות.

7.1.2 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 10/07/2023, רשומות הזכויות בחלקה 7, בגוש 5907, כדלקמן:

גוש: 5907.

חלקה: 7.

שטח במ״ר: 4,870 מ״ר.

בעלויות: שטראוס גרופ בע״מ, בשלמות.

7.2 נסח רישום לאחר פרצלציה:

7.2.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 12/01/2026, רשומות הזכויות בחלקה 46, בגוש 5907, כדלקמן:

גוש: 5907.

חלקה: 46.

שטח במ"ר: 3,839 מ"ר.

בעלויות: רשות הפיתוח, 7,093/100,000.

שטראוס גרופ בע"מ, 85,914/100,000.

אביב פנימייה חינוכית בע"מ, בחלק בנכס 6,993/100,000.

7.3 חוזה חכירה, בין רשות מקרקעי ישראל לבין עלית תעשיות בע"מ, מיום 24/06/1990:

מגרש: 18, בתוכנית לד/6/א'

השטח: 797 מ"ר.

גוש: 3959, חלקה: 124.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 13/12/1984 ועד 13/12/2033.

קיבולת בנייה: 40 אחוזים בקומה, ב-3 קומות, ובסה"כ 120 אחוזים, המסתכמים ב-956 מ"ר מבונים.

8. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

מדרגת השבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה		השבחה בשומת המבקשת	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
לד/1012	14/08/1989	₪ 63,731	₪ 31,865	אין השבחה	
תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020	₪ 25,792,532	₪ 12,896,266	אין השבחה	

<u>הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:</u>

טבלת מחלוקות				
תוכנית	מחלוקת	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת	הערות
לד/1012	מהות ההשבחה	יש השבחה	אין השבחה	
תמ"ל/2002/ב' מצב קודם	שווי מרכיב השטח הבנוי	₪ 2,500	₪ 5,000	
	היקף שטח בנוי	4,287	5,528	היתר/ארנונה
	שווי דונם לתעשייה	₪ 3,364,000	₪ 2,500,000	המשיבה שיקללה ביחד עם גישת היוון הכנסות
תמ"ל/2002/ב' מצב חדש	שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 2,750	₪ 2,500	
	שווי פוטנציאל המרת שטחי מגורים	₪ 2,750	₪ 1,250	
	שווי מ"ר מסחר	₪ 6,890	₪ 6,000	
	סך פוטנציאל-המרת שטחי שירות למגורים	1,150.6	1,420.0	
	עלות המטלה הציבורית	לא הובאה בחשבון	₪ 6,375,000	
	דחייה	5 שנים	10 שנים	
	מקדם מושע	לא הובא בחשבון	הפחתה של 15%	

הערות:

- שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיב שווי למגורים, הפחתה, בשל קרבה למסדרון רצועת הרכבת ומתקן עירייה הקיימים בסמיכות, והפחתה לשווי מסחר, בשל עירוב שימושים.
- כטיעון משלים, עובר לדיון, סבר שמאי המבקשת, כי אין להביא בחשבון, שטחי ממ"דים בהשבחה.

9. הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות

9.1 תוכנית לד/1012

9.1.1 עמדת המשיבה

9.1.1.1 מהות ההשבחה:

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה ל-40% בניה בקומה, 120% ב-3 קומות. במצב הקודם זכויות הבניה היו בשיעור של 50%. החיוב בהשבחה נערך על זכויות הבניה שטרם נוצלו, רוב זכויות הבניה שלא נוצלו הינן בקומות א+ב' (קומת קרקע נותרו זכויות בניה לניצול בהיקף מצומצם יחסית).

9.1.1.2 ערכי שווי:

שמאית המשיבה התבססה על נתונים מתוך ביטאון "מקרקעין וערכם" לשנת 1988. שם נקבע מחיר לקרקע לתעשייה למ"ר, בגבולות, 35 $- 40 $ בעיר לוד.

בתאריך 14/8/1989 שער הדולר הינו 1.9988, מתקבל שווי מ"ר קרקע, בגבולות של כ-80 ₪.

בהתאם לשומה מייעצת של השמאי מר אריה אריאל, לחלקות 42 ו-50 בגוש 3986, ברחוב המסגר 10, בלוד, נקבע שווי מ"ר מבונה 115 ₪, נכון למועד הקובע 15/8/1989.

לאור האמור, השמאית קבעה, שווי מ"ר מבונה, בגובה של 115 ₪.

מקדמים אקוויוולנטיים הובאו מתוך מחקר דלפי לשנת 2020.

9.1.1.3 תחשיב השבחה שמאית המשיבה:

שטח מגרש במ"ר (חלקה 7 בלבד)			4,870
מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
שטח בנוי בהיתר בקומה א'	1,720	0.57	980
שטח בנוי בהיתר בקומה ב'	252	0.39	98
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב הקודם			1,078
מצב חדש			
שטח בנוי בהיתר	1,720	0.57	980
יתרת זכויות בניה לניצול בקומה א'	228	0.57	130
שטח בנוי בהיתר בקומה ב'	252	0.39	98
יתרת זכויות בניה לניצול בקומה ב'	1,696	0.39	661
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			1,870
שטח אקוויוולנטי לחיוב			792
מקדם בינוי חדש על ישן (בהתאם למבנה הספציפי)			70%
שווי מ"ר מבונה			₪ 115
השבחה			₪ 63,731
היטל השבחה			₪ 31,865

9.1.2 **<u>עמדת המבקשת</u>**

9.1.2.1 מהות ההשבחה:

שמאי המבקשת סבר, כי במגרש בגודל של מעל 3,000 מ״ר, יש צורך בהכנה ואישור תוכנית מפורטת ויש להביא בחשבון, בשל כך, דחיה, לאישור תוכנית. קומת הקרקע בנויה בשיעור העולה על 50%, וזאת בהתאם לטפסי ארנונה שצירף. לכן בקומה עליונה ניתן לבנות בשיעור של עד 35% בלבד. הבניה הינה בהתאמה להליכי הייצור. על כן, לא ניתן להוסיף בנייה, על מפעל קיים, שבחלקו העליון, קיימים מתקנים שונים ומבנים הבנויים בבניה קלה.

לאור האמור, שמאי המבקשת סבר, כי אין השבחה.

9.1.3 **<u>הכרעה- תוכנית לד/1012 מועד קובע 14/08/1989</u>**

9.1.3.1 הקדמה:

המקרקעין הנדון, הינו מגרש 113 בתוכנית תמ"ל/2002/ב' הכולל את חלקה 46 בגוש 5907. במגרש קיימים מספר מבנים המהווים חלק ממפעל לייצור קפה, הכולל משרדים מעבדות, שטחי אחסנה, והכלולים במפעל "עלית", שהוקם במקרקעין, על בסיס מפעל דומה אחר, שהיה קיים בעבר. המפעל כולל משרדים אולמות ייצור, שטחי אחסנה מקורים, שטחי מעבדות וסככות, ומתקנים הנדסיים תומכים.

המחלוקת בתוכנית לד/1012 הינה על עצם ההשבחה, כאשר שמאית המשיבה, קבעה השבחה ואילו שמאי המבקשת, סבר, כי אין השבחה בשל הצורך בהכנת תוכנית מפורטת ובשל קיומם של מחוברים במועד הקובע, המאיינים את האפשרות, למימוש הזכויות, ולפיכך, לא ניתן להוסיף שטחי בניה על המבנה הקיים, בבנייה קלה.

ומכאן הכרעתי.

9.1.3.2 מהות ההשבחה:

התוכנית מקנה זכויות בהיקף של 40% בקומה, ובסה"כ, בהיקף בינוי של שלוש קומות, 120%.

שמאית המשיבה, חייבה, בגין זכויות בקומה א' ו-ב' אשר לטענתה, שם, מרבית הזכויות לא נוצלו, על כן, קבעה שסך השטחים, במצב החדש, מסתכם ב-3,896 מ"ר, שהינם 80%* 4,870 מ"ר.

בנוסף, הובא בחשבון, במצב הקודם, שטח של 252 מ"ר, בנוי בקומה ב', שקוזז בשני מצבי התכנון, בשל השטחים הבנויים בקומה א', כאשר התחשיב נעשה לחלקה 7 בלבד.

שמאי המבקשת, טען, כי במגרשים מעל 3,000 מ"ר יש צורך בהכנת תוכנית מפורטת, על כן, יש להביא דחייה, בנוסף טען, כי בקומת הקרקע, כבר בנוי מעל ל-50% על כן, ביתר הקומות, יש להביא בחשבון, ניצול אפשרי בהיקף של 35% בלבד בקומות. בנוסף, טען, כי לא ניתן לבנות על המפעל הקיים.

לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשת, באשר לאי חיוב של יתרת זכויות הבניה.

במקרקעין הנדון, ערב אישורה של תוכנית לד/1012 מאושרת תוכנית לד/1000 אשר הקנתה זכויות בניה, בהיקף דומה, של 40% לקומה, ובסה"כ 120%.

בסעיף 4 להוראות תוכנית לד/1000 נרשם, כי תוכניות שקיבלו תוקף ואשר דבר הפקדתן פורסם, לפני אישורה של תוכנית זו, <u>יישארו בתוקף</u>. רשימת התוכניות צורפה להוראות התוכנית וכוללת, בין היתר, את תוכנית לד/6/2/א' אשר חלה על המקרקעין, וקובעת זכויות בניה, בהיקף של 40% בלבד, בקומה אחת. **מכאן, שהתוכנית לד/1000 אינה מהווה את המצב הקודם, במקרקעין כאן.**

אבהיר, כי בשומת מר מנחם מלוכנא, בגו"ח 3959/132 ברחוב מודיעין בלוד, שם עסקינן במקרה דומה, כאשר במצב הקודם, במקרקעין, חלות תוכניות לד/6/2/א' ולד/1000, אולם שם, שמאית הוועדה, חייבה, **בגין תוכנית לד/1000, ובגין תוכנית לד/1012 לא קבעה השבחה**. בשומה המכרעת, הסכים השמאי המכריע, שם, עם המשיבה בסוגייה זו. אולם מאחר ומדובר במקרה בודד ופרטני, הנכון למקרקעין שם, אביא בחשבון כאן חיוב בהשבחה, לתוספת זכויות בניה, נוספת, מ-40% ל-120% לתוכנית זו.

לחיזוק עמדתי, כי יש לגבות, בגין תוכנית זו, בחנתי היתרי בניה, שהתקבלו לאחר, תחילתה של תוכנית לד/1000, כלומר לאחר המועד 7/1979 ועד תחילתה של תוכנית לד/1012, כלומר למועד 8/1989:

תאריך	היתר	גוש	חלקה	סך זכויות שצוינו בהיתר הבניה	תוכנית קובעת
18/12/1980	1144	3960	87	50%	לד/6/2/א'
27/02/1981	1161	3952	125	לא אותרה גרמושקה	לד/6/2/א'
02/11/1981	**1249**	**3959**	**74,75**	**50%**	**לד/6/2/א'**
30/09/1983	1412	3959	125	לא כתוב	לד/6/2/א'
02/07/1984	1468	3959	119	לא כתוב	לד/6/2/א'
09/01/1986	1604	3960	87	לא כתוב	לד/6/2/א'
18/12/1986	1730	3959	124	50%	לד/6/2/א'
10/06/1987	1785	3960	87	50%	לד/6/2/א'
25/11/1987	1846	3959	133	40% לקומה	לד/6/2/א'

ניתן לראות שבכל המקרים, התוכנית הקובעת כפי הנרשם בהיתרי הבניה, הינה תוכנית לד/6/2/א', כאשר מעיון בתשריטי ההיתרים, בחלקן אף צוינו זכויות בניה, בהיקף גבוה יותר, של 50%.

מקרה בודד אחד, שאותר בהיתר בניה מספר 1846, בגו"ח 3959/133, שבו נרשמו זכויות בניה, בהיקף של 40% לקומה, אולם גם בהיתר זה, לא התבקשה בנייה של הקומה השלישית.

יתרה מזו, אציין, שגם במקרקעין הנדון, הוועדה המקומית, ראתה לנגד עיניה, את היקף הזכויות המאושר, במצב הקודם, בהיקף של 50% זכויות בניה, לאחר תחילתה של תוכנית לד/1000. כאסמכתה לעניין, אפנה לנרשם בהיתר בניה, מספר 1249 כפי שהציגה המשיבה.

ביום 3/9/1984, התקבל היתר בניה מס׳ 1483, למקרקעין.

מעיון בתשריט היתר הבניה, נרשם שסך השטחים הבנויים הם כדלקמן:

קומה	שטח בנוי עיקרי במ״ר
קרקע	1,979.59
א	893.61
ב׳	65.28
סה״כ	2,938.48

השטח הבנוי בקומת הקרקע, הינו כ- 1,980 מ״ר המהווה כ-40% משטח המגרש[2], מכאן שטיעון שמאי המבקשת, כי בקומת הקרקע, במועד הקובע, בנויים שטחים, בשיעור העולה על -50% אינה נכונה. באשר להיקף השטחים שחושבו ביחס לטופס ארנונה, לא קבלתי את תחשיב השטחים בהתאם לנתוני הארנונה, וזאת משני נימוקים: השטחים המוצגים בטפסי ארנונה, לא מציגים את השטחים ביחס למועד הקובע, בשנת 1989, אלא נכונים למועד מאוחר יותר, מתאריכים נקובים בשובר של 7-8/2025. סיבה נוספת, היא כי, השטחים הנקובים בהיתר הבניה, הם בעלי תוקף גבוה יותר, ביחס לנתונים שנקבעו במדידה, לצרכי ארנונה.

באשר לטענת שמאי המבקשת, כי במגרשים בגודל העולה על 3,000 מ״ר יש צורך בהכנת תוכנית מפורטת, קבלתי טיעון שמאי המבקשת, בעניין זה, באופן חלקי. במקרקעין התקבלו היתרי בניה נוספים רבים, לאחר המועד הקובע, **ללא שנדרשה הכנת תוכנית מפורטת**. יחד עם זאת, ובשל האי וודאות, אני מקבל את טיעון שמאי המבקשת, ואביא בחשבון, בתחשיב ההשבחה, לתוספת הזכויות, דחייה, לצורך אישור תוכנית מפורטת, לשנה אחת.

9.1.3.3 ערכי שווי ועלויות התאמה:

שמאית המשיבה, קבעה שווי מ״ר מבונה בגובה של 115 ₪ וזאת בהסתמך על שומתו של מר אריה אריאל, בגו״ח 3986/42,50 ברחוב המסגר 10, ביחס למועד קובע 8/1989. כאמור בשומתו, ניתח שווי על בסיס מחיר קרקע, בסכום של 53,000 $, אני מקבל את הניתוח שלו ואת השווי שקבע בסך של 115 ₪ למ״ר. יתרה מזו, אני מקבל גם את המקדמים האקוויוולנטיים שקבע בחוו״ד, שהם 0.5 לקומה א׳, ו-0.2 לקומה ב׳.

[2] שטח החלקה 4,870 מ״ר, המתיר סך שטח לבניה בהיקף של 1,948 מ״ר המהווים כ- 40%. בפועל קיים בהיתר כ-1,980 מ״ר המהווה שטחים בהיקף ניצול הקטנים מ 50% וזאת בניגוד לטענת שמאי המבקשים. אבהיר כי במועד הקובע, היקף השטחים התייחס לשטחים ברוטו בטרם אושרו תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים.

עלויות התאמה:

שמאי המבקשת טען, כי לאור קיומו של מפעל קיים, לא ניתן להוסיף, על מפעל קיים שבחלקו העליון, קיימים מתקנים ומבנים הבנויים בבניה קלה, מנגד שמאית המשיבה, לא הביאה עלויות התאמה, בשל בינוי חדש ע"ג ישן.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשת חלקית. במקרקעין הנדון, ערב אישורה של התוכנית, קיים מפעל הכולל מחוברים שונים, המשמש כמפעל להכנת קפה. אני סבור, כי לאור קיומם של שטחים בנויים, על מנת לבצע בנייה נוספת, נדרש לבצע חיזוק ו/ או התאמה ויש להביא בחשבון עלויות התאמה. אציין כי לא קבלתי את טיעון שמאי המבקשת, כי המבנה כולו בנוי בבנייה קלה. מעיון בהיתר בניה מספר 1483, קירותיו החיצוניים והתקרות הינם, מבטון ברובם, כאשר בחלקו קיים גג מפח.

בהתאם למחירון דקל למועד 2/1990, נקבעו עלויות בניה, להקמת מבנה תעשייה, בשטח 500-2,000 מ"ר, בסכום של כ-200 ₪ -230 ₪ למ"ר, הובא בחשבון תוספת עלויות עקיפות בשיעור של 20%, לכן מתקבלות עלויות בנייה בסך של כ-240 ₪- 276 ₪. בהתחשב בעלויות התאמה בשיעור של 20% מגובה עלויות בנייה, מתקבלות עלויות התאמה, בגובה של כ-48 ₪ למ"ר עד 55.2 ₪ למ"ר, ובממוצע אני קובע עלויות התאמה, בגובה של 50 ₪ למ"ר במעוגל.

לפיכך, אני סבור, כי ביחס למועד הקובע, לא הייתה כדאיות כלכלית, לבנייה של היקף זכויות בניה, תוספתית, כה משמעותי, בקומה ב', ראה דלעיל קביעתי בדבר ערכי שווי ומקדמים אקוי'[3].

לפיכך, תחשיב הזכויות יבוצע בגין יתרת הזכויות לבניה, והשלמת קומה א' בלבד.

אציין כי, במועד הקובע, הייתה קיימת בנייה בקומה ב' אולם בהיקף בינוי נמוך, וכי רק במסגרת היתר בניה מאוחר יותר מספר 3402 משנת 1996 בוצעה בנייה רחבת היקף, בקומה ב'.

[3] שווי למר"א 115 ₪ לקומת קרקע לפי שומת מר אריה אריאל ברחוב המסגר 10 בלוד . מקדם שווי של 0.2 לקומה ב' מהווה 23 ₪ למר"א. בניכוי עלויות התאמה בהיקף של כ- 50 ₪ / למ"ר בניה. לפיכך, קונה מרצון לא יעדיף לממש זכויות בניה אלו, במועד הקובע ומשום כך לא בוצע חיוב בגין יתרת זכויות הבניה הניתנות למימוש בקומה ב'.

9.1.3.4 **הכרעה-תחשיב השבחה לתוכנית לד/1012:**

מצב קודם			
קומה	שטח בנוי/מבונה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
קומת קרקע בנויה	1,979.59	1	1,979.59
קומה א' בנויה	893.61	0.5	446.805
קומה ב' בנויה	65.28	0.2	13.056
סה"כ מצב קודם			2,439.451
מצב חדש			
קומה	שטח בנוי/מבונה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
קומת קרקע בנויה	1,979.59	1	1,979.59
קומה א' בנויה	893.61	0.5	446.805
יתרת זכויות קומה א' (השלמה ל-40% קומתי)	1,054.4	0.5	527.20
קומה ב' בנויה	65.28	0.2	13.056
סה"כ מצב חדש			2,966.646
שטח אקוי'			527.20
שווי מ"ר מבונה			₪ 115
השבחה לפני התאמה			₪ 60,627
עלויות התאמה	1,054.4	₪ 50	₪ -52,719.5
סה"כ השבחה לפני דחייה			₪ 7,907.93
דחייה למימוש הזכויות בשל אי וודאות (I=6%, N=1)		0.9434	₪ 7,460
היטל השבחה			₪ 3,730

9.2 תוכנית תמ"ל/2002/ב'

9.2.1 עמדת המשיבה

9.2.1.1 מהות ההשבחה:

התוכנית מאפשרת חידוש של מתחם "עלית", משנה את ייעודי הקרקע ומאפשרת התחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים בעירוב שימושים.

בהתאם לטבלה הקצאה ואיזון, בעלי הזכויות בחלקות 6 ו-7 הכלולות במתחם 6, זכאים לחלק יחסי של 93% במגרש ההקצאה 113.

שווי כל החלקה במצב החדש יהיה בהתאם לשוויה היחסי במגרש ההקצאה שמקבלת במתחם.

שווי החלקה במצב הקודם, יהיה בהתאם לייעוד הקרקע, טרם פרסום הפקדת תוכנית תמ"ל/2002/ב' ושווי המחוברים (מבנים) הבנויים כיום, במקרקעין.

שווי מצב חדש הובא בדחייה משוערת של 5 שנים עד למימוש תוכנית, בשיעור היוון של 6% המגלם את מורכבות הפרויקט.

השמאית הביאה בחשבון את האפשרות הקיימת, בהתאם להוראות התוכנית לניוד שטחי שירות, לעיקרי עד 20%: התחשיב לתוספת השווי, לכל מגרש נערך ע"י מציאת השווי היחסי, של כל ייעוד מסך שטחי השירות במגרש, בקיזוז שטחי הממ"ד וקביעת תוספת שטח עיקרי, בקיזוז שטח השירות, לכל ייעוד במצב הקודם, (לפני הניוד) בהתאם למקדמי השווי.

בנוסף, הובא בחשבון מקדם הפחתה, בגין אי וודאות, מכיוון שהוראות התוכנית, אינן ברורות דיו, לגבי היקף הזכויות הניתן לממש בוודאות, האם את כל ה-20% או רק חלק.

9.2.1.2 ערכי שווי:

שווי מצב קודם:

עסקאות מכר שנמצאו למגרשים בייעוד תעשייה בסביבת הנכס:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר מכירה		התאמה לזמן	שווי לדונם	
03/10/2017	3979	15	א. תעשייה צפון-לוד	1500	2,550,000	₪	1.1	1,870,000	₪
29/03/2018	4341	48	אזור תעשייה א'- רמלה	420	845,000	₪	1.08	2,172,857	₪

זכויות הבנייה בשתי העסקאות דלעיל, הינן 120% שטח עיקרי.

בהתאם לשומות מכריעות שנמצאו בעיר לוד העוסקות בגובה דמי שכירות ראויים לתעשייה, לרבות תעשייה עתירת ידע צוטט כדלקמן:

- בשומה מכרעת של מר גיל הרצברג, מיום 30/6/2016, בגוש 3992 חלק מחלקות 24-26 ברחוב המלאכה 4, לוד, נקבע דמי שכירות לתעשייה לרבות תעשייה עתירת ידע בסך של 32 ₪ נכון למועד קובע 15/12/2014.
- בשומה מכרעת של מר גיל הרצברג, מיום 29/9/2020, בגוש 3992 חלק מחלקה 24 ברחוב המלאכה 8, לוד, נקבע דמי שכירות לתעשייה לרבות תעשייה עתירת ידע בסך של 41 ₪ נכון למועד קובע 19/08/2019.

שומות מכריעות בסביבה שקבעו שווי לדונם תעשייה:

- שומה מכרעת מאת גב' דורית פריאל, מיום 22/1/2017, בגוש 4344 חלקה 97, אזור תעשייה א' רמלה, קבעה שווי מבונה 1,400,000 ₪ נכון למועד קובע 5/5/2014, לדונם תעשייה, זכויות בניה 120% + 10% שירות.
- שומה מכרעת מאת מר ארז כהן, מיום 25/6/2020, בגוש 4341 חלק מחלקות 7, 22, אזור תעשייה ב' רמלה, קבעה שווי מבונה 1,500,000 ₪ נכון למועד קובע 15/12/2019, לדונם תעשייה, זכויות בניה 120% + 60% שירות מהשטח העיקרי, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת עד 80% משטח המגרש.

הכרעה בהשגה ראשונה:

בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה החתומה ע"י מר שרון שומר, מיום 29/7/2019 בגוש 4229 חלקה 28 בגוש 5548 חלקה 130, באזור התעשייה מושב ניר צבי, שמטרתה אומדן שווי זכות הבעלות בקרקע. השמאי הביא בחשבון בין היתר, עסקת מכר שנעשתה במושב ניר צבי, ביום 15/3/2018, מניתוח העסקה עולה, כי שווי דונם לתעשייה, כולל פיתוח וללא מע"מ, הינו כ- 2,200,000 ₪.

שומה מייעצת:

בהתאם לשומה מייעצת מיום 9/7/2024 קבעה השבחה למקרקעין, בתוכנית תמ"ל/2002/ב', גוש 4024 חלקות שונות מתחם שה"ל, לוד.

השמאית המכריעה הביאה בחשבון שווי של כ-2,500,000 ₪ לדונם תעשייה.

שמאית המשיבה הציגה חוזי שכירות שצוינו בשומתו של מר מרדכי דדון, אשר עסק במתחם "טלרד", בתוכנית תמ"ל/2002/ב. מחוזים אלה סברה, כי ניתן להוון את ההכנסות לנכסי תעשייה, לפי שיעור היוון של 6.9%.

כמו כן הוצג בסיס נתונים של סקר היצע דמי שכירות מבוקשים לתעשייה בעיר לוד:

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמי שכירות מבוקשים לחודש	דמי שכירות למ"ר	הפחתה למו"מ	דמי שכירות למ"ר מתואמים	הערות
אזור התעשייה צפון	קרקע	550	₪ 22,000	₪ 40	0.95	₪ 38	מחסן כולל חדרי קירור+ 150 מ"ר משרדים
המלאכה	קרקע	820	₪ 34,440	₪ 42	0.95	₪ 40	גובה 6 מ'+ ח.תפעולית
המלאכה	קרקע	750	₪ 24,000	₪ 32	0.95	₪ 30	גובה 5 מ'+ ח.תפעולית
אזור התעשייה צפון	קרקע	10,000	₪ 400,000	₪ 40	0.95	₪ 38	מבנה אחסנה ותעשייה
המלאכה	קרקע	700	₪ 24,500	₪ 35	0.95	₪ 33	

ע"פ הסקר דמי שכירות חודשיים לייעוד תעשייה אחרי הפחתה למו"מ, בעיר לוד הינם כ- 35 ₪ למ"ר.

סקר היצע דמי שכירות מבוקשים לתעשייה בעיר רמלה:

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמי שכירות מבוקשים לחודש	דמי שכירות למ"ר	הפחתה למו"מ	דמי שכירות למ"ר מתואמים	הערות
אזור תעשייה בקרבת רמלה	קרקע	1,100	₪ 38,500	₪ 35	0.95	₪ 33	מבנה תעשייה בגובה 6/7 מטר
אזור תעשייה בקרבת רמלה	קרקע	1,700	₪ 59,500	₪ 35	0.95	₪ 33	מבנה תעשייה ואחסנה בגובה 7/8 מטר, ח. תפעולית משותפת
אזור התעשייה רמלה	קרקע	2,200	₪ 70,400	₪ 32	0.95	₪ 30	מבנה תעשייה ואחסנה

ע"פ הסקר דמי שכירות חודשיים לייעוד תעשייה אחרי הפחתה למו"מ בעיר רמלה הינם כ- 32 ₪ למ"ר.

סיכום:

- דמי השכירות לתעשייה מתואמים למו"מ, הינם כ-35 ₪ למ"ר.
- שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי דונם תעשייה בסך של 2,500,000 ₪.

שווי מצב חדש:

מגורים:

שטח דירתי (כולל ממ"ד) לכל אחת מהיחידות הינו 110 מ"ר (בהתאם לשטחי הבנייה במגרשי ההקצאה שבנדון).

הסכם מכר:

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם ברמת גן מיום 29/6/2018 בין נתנאל גרופ בע"מ לבין אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ.

מגרשים 2,3,4 ו-5 לפי תוכנית מפורטת לד/385 ולד/1004 בשטח של כ-11.4 דונם בלוד.

התמורה הינה 157,500,000 ₪.

בתאריך 26/11/2018 נחתמה תוספת להסכם המכר. הממכר העדכני מגרש 4 וחלק ממגרש 3, וכן מלוא זכויות הבנייה הקודמות.

התמורה הינה 65,125,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

להלן ניתוח זכויות הבנייה הקיימות למגרשים הנ"ל בהתאם להוראות תוכנית לד/385 ו-לד/מק/3507 :

מגרש 2 ע"פ להוראות תוכנית לד/385	
מס' יח"ד	10
שטח דירה בממוצע ע"פ הוראות התוכנית לא כולל ממ"ד	110
שימוש	מ"ר
שטח עיקרי	1,100
ממ"ד	120
חדר יציאה לגג	46
סה"כ שטחי בנייה סחירים	1,266

מגרש 3 ע"פ להוראות תוכנית לד/385	
מס' יח"ד	60
שטח דירה בממוצע ע"פ הוראות התוכנית לא כולל ממ"ד	110
שימוש	מ"ר
שטח עיקרי	6,600
ממ"ד	720
חדר יציאה לגג	138
סה"כ שטחי בנייה סחירים	7,458

מגרש 4 ע"פ להוראות תוכנית לד/385	
מס' יח"ד	90
שטח דירה בממוצע ע"פ הוראות התוכנית כולל ממ"ד	107.56
שימוש	מ"ר
שטח עיקרי	8,600
ממ"ד	1,080
סה"כ שטחי בנייה סחירים	9,680

מגרש 5 ע"פ להוראות תוכנית לד/385	
מס' יח"ד	16
שטח דירה בממוצע ע"פ הוראות התוכנית כולל ממ"ד	110.69
שימוש	מ"ר
שטח עיקרי	1,579
ממ"ד	192
סה"כ שטחי בנייה סחירים	1,771

מרכיב	מ"ר	מקדם אקוויוולנטי	מ"ר אקוויוולנטי
סה"כ שטח עיקרי כולל ממ"ד	20,175	100%	20,175
חדר יציאה לגג	184	120%	221
סה"כ שטח אקוויוולנטי סחיר			20,396.24
תמורה ע"פ תוספת להסכם מיום 26/11/2018			₪ 65,125,000
סה"כ למ"ר מבונה דירתי			₪ 3,193.06

הכרעת ועדת השגות:

הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 5413, חלקות 116-111 ו- 122-118, מגרשים מס' 319-317, 400, 401, שכונת אחיסמך לוד, נקבע שווי מ"ר מבונה בממוצע לדירות בשטח של כ-108 מ"ר כולל ממ"ד, הינו 3,310 ₪ כולל מע"מ, נכון למועד הקובע 20/4/2016.

שומות מכריעות:

- שומה מכרעת של השמאי מר יגאל יוסף, מיום 9/1/2025 בגוש 5902 חלקה 15, לוד. השמאי קבע שווי מ"ר מבונה 2,750 ₪ לא כולל מע"מ, למועד קובע 8/12/2020.
- שומה מייעצת של השמאית גב' יעל הרון, מיום 9/7/2024 בגושים 4024 ו-5915 חלקות שונות בתוכנית תמ"ל/2002/ב'. השמאית קבעה שווי מ"ר מבונה 2,800 ₪ לא כולל מע"מ, נכון למועד קובע 8/12/2020.
- שומה מכרעת של השמאי מר מרדכי דדון, מיום 1/1/2022 בגושים 3960 ו-4024 חלקות שונות מתחם טלרד, לוד. השמאי קבע שווי מ"ר מבונה 2,750 ₪ לא כולל מע"מ, למועד קובע 8/12/2020.
- שומה מכרעת של השמאית גב' דנה שיחור, מיום 23/2/2022 בגוש 4024 חלקה 523 תת חלקה 3 בתוכנית תמ"ל/2002/א'. השמאית קבעה שווי מ"ר מבונה 2,800 ₪ למועד קובע 29/8/2020.
- שומה מכרעת של השמאית גב' אורית גלן, מיום 18/7/2023 בגושים 4024 חלקה 557 תת חלקה 23 בתוכנית תמ"ל/2002/א'. השמאית קבעה שווי מ"ר מבונה 2,800 ₪ לא כולל מע"מ למועד קובע 30/08/2020.

- שומה מכרעת של השמאי מר שלומי יפה, מיום 3/12/2019 בגוש 3960 חלקה 12 וחלקה 36 (חלק), מגרש 4, רחוב אנה פרנק 2, לוד, המהווה חלק מהסכם מכר שפורט בשומתה. השמאי קבע שווי מ״ר מבונה 3,000 ₪ לא כולל מע״מ למועד קובע 02/03/2018.

לסיכום, השמאית קבעה שווי מ״ר מבונה בסך של 2,750 ₪ למגורים.

משרדים:

השמאית בחנה עסקאות מכר למשרדים, אולם מצאה עסקאות ברחוב היוצרים למשרדים, ברמת גמר מעטפת בלבד, על כן, בחנה מחירי דרישה להשכרת משרדים בעיר:

כתובת	קומה	שטח במ״ר	דמי שכירות מבוקשים לחודש	דמי שכירות למ״ר	הפחתה למו״מ	דמי שכירות למ״ר מתואמים	הערות
היוצרים 3	ראשונה	150	₪ 6,750	₪ 45	0.95	₪ 43	בניין משרדים חדש
שדרות הציונות 1	שישית	350	₪ 21,000	₪ 60	0.95	₪ 57	
שדרות הציונות 1	רביעית	76	₪ 5,500	₪ 72	0.95	₪ 69	
אבא הלל סילבר 18	שלישית	117	₪ 7,839	₪ 67	0.95	₪ 64	
יודפת 2	שנייה	540	₪ 29,700	₪ 55	0.95	₪ 52	בניין משרדים חדש
המלאכה 4	רביעית	500	₪ 25,000	₪ 50	0.95	₪ 48	בניין משופץ
האיילון- גני יער	שלישית	2,200	₪ 121,000	₪ 55	0.95	₪ 52	בניין משרדים חדש
אבא הלל סילבר 18	ראשונה	200	₪ 7,000	₪ 35	0.95	₪ 33	בניין משרדים חדש
פסח לב 1	ראשונה	100	₪ 6,700	₪ 67	0.95	₪ 64	

מניתוח שעשתה, השמאית הסיקה, כי גובה דמי שכירות ברמת גמר מלא לאחר משא ומתן הינו בסכום של 50 ₪ למ״ר. השווי מגלם שווי מ״ר בנוי בסכום של כ- 8,571 ₪ בשיעור היוון של 7%.

השמאית פירטה שומות מכריעות שנמצאו בעיר לוד, העוסקים בגובה דמי שכירות ראויים למשרדים:

- שומה מכרעת של מר גיל הרצברג, מיום 30/6/2016, בגוש 3992 חלק מחלקות 24-26 ברחוב המלאכה 4, לוד, נקבע דמי שכירות למשרדים בסך של 52 ₪ מ״ר ברוטו נכון למועד קובע 15/12/2014.

- שומה מכרעת של גב׳ דנה שיחור, מיום 01/08/2019, בגוש 3997 חלקות 34, 37 ו-57 ברחוב אבא הלל סילבר 12, א.ת צפוני לוד, נקבע דמי שכירות למשרדים ברמת גמר בסך של 60 ₪ נכון למועד קובע 27/08/2018.

תחשיב שווי חילוץ שווי מ״ר מבונה משרדים:

שווי למ״ר בנוי מע״מ	8,571	₪
בניכוי יזמות 20%	7,143	₪
עלות בנייה ישירה+ עקיפה למ״ר (העמסה של 25%)	6,000	₪
שווי מ״ר מבונה משרדים	1,100	₪

שומות מכריעות:

- שומה מכרעת של השמאי מר יגאל יוסף, מיום 9/1/2025 בגוש 5902 חלקה 15, לוד. השמאי קבע שווי מ״ר מבונה 870 ₪ ברוטו למועד קובע 8/12/2020.
- שומה מייעצת של השמאית גב׳ יעל הרון, מיום 9/7/2024 בגושים 4024 ו-5915 חלקות שונות בתוכנית תמ״ל/2002/ב׳. השמאית קבעה שווי מ״ר מבונה 870 ₪ ברוטו נכון למועד קובע 8/12/2020.
- שומה מכרעת של השמאי מר מרדכי דדון, מיום 1/1/2022 בגושים 3960 ו-4024 חלקות שונות מתחם טלרד, לוד. השמאי קבע שווי מ״ר מבונה 869 ₪ ברוטו למועד קובע 8/12/2020.
- שומה מכרעת של השמאית גב׳ דנה שיחור, מיום 23/2/2022 בגוש 4024 חלקה 523 תת חלקה 3 בתוכנית תמ״ל/2002/א׳. השמאית קבעה שווי מ״ר מבונה 1,100 ₪ ברוטו למועד קובע 29/8/2020.
- שומה מכרעת של השמאית גב׳ אורית גלן, מיום 18/7/2023 בגושים 4024 חלקה 557 תת חלקה 23 בתוכנית תמ״ל/2002/א׳. השמאית קבעה שווי מ״ר מבונה 1,100 ₪ ברוטו למועד קובע 29/08/2020.

סיכום:

שמאית המשיבה, קבעה שווי מ״ר מבונה למשרדים/תעסוקה ברוטו, בסך של 870 ₪.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מסחר: להלן ריכוז הנתונים שעשתה בהם שימוש:

עסקאות מכר של חנויות מסחריות בעיר לוד:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
08/11/2020	3962	32	הרצל 29	30	₪ 327,600	₪ 10,920
22/12/2020	3962	32	הרצל 29	60	₪ 1,205,000	₪ 20,083
02/12/2020	3961	18	הנשיא 2	35	₪ 670,000	₪ 19,143
04/02/2020	4011	87	שד' הציונות 1	26	₪ 500,000	₪ 19,231
12/01/2020	3962	46	הרצל 17	30	₪ 600,000	₪ 20,000
ממוצע שווי למ"ר בנוי ללא מע"מ						₪ 17,875

השמאית בחנה דמי שכירות מבוקשים לחנויות מסחריות בעיר לוד מתוך יד 2:

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמי שכירות מבוקשים לחודש	דמי שכירות למ"ר	הפחתה למו"מ	דמי שכירות למ"ר מתואמים	הערות
שד' הציונות 1	קרקע	70	₪ 10,000	₪ 143	0.95	₪ 136	חנות בכניסה לקניון לוד
יוספטל	קרקע	200	₪ 24,000	₪ 120	0.95	₪ 114	פרויקט חדש שנבנה הנמצא בשלבי סיום

מניתוח הנתונים, השמאית קבעה כי שווי מ"ר בנוי למסחר, בגבולות של 17,000 ₪.

תחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר:

שווי למ"ר בנוי מע"מ	₪ 17,000
בניכוי יזמות 25%	₪ 13,600
עלות בנייה ישירה+ עקיפה למ"ר (העמסה של 30%)	₪ 7,100
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 6,500

שומות מכריעות:

- שומה מכרעת של השמאי מר יגאל יוסף, מיום 9/1/2025 בגוש 5902 חלקה 15, לוד. השמאי קבע שווי מ"ר מבונה 6,890 ₪ למועד קובע 8/12/2020.
- שומה מייעצת של השמאית גב' יעל הרון, מיום 9/7/2024 בגושים 4024 ו-5915 חלקות שונות בתוכנית תמ"ל/2002/ב'. השמאית קבעה שווי מ"ר מבונה 6,890 ₪ נכון למועד קובע 8/12/2020.
- שומה מכרעת של השמאי מר מרדכי דדון, מיום 1/1/2022 בגושים 3960 ו-4024 חלקות שונות מתחם טלרד, לוד. השמאי קבע שווי מ"ר מבונה 6,890 ₪ למועד קובע 8/12/2020.

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

- שומה מכרעת של השמאית גב' דנה שיחור, מיום 23/2/2022 בגוש 4024 חלקה 523 תת חלקה 3 בתוכנית תמ"ל/2002/א'. השמאית קבעה שווי מ"ר מבונה כ- 5,000 ₪ למועד קובע 29/8/2020.
- שומה מכרעת של השמאית גב' אורית גלן, מיום 18/7/2023 בגושים 4024 חלקה 557 תת חלקה 23 בתוכנית תמ"ל/2002/א'. השמאית קבעה שווי מ"ר מבונה כ- 5,000 למועד קובע 29/08/2020.

סיכום:

לאור האמור, שמאית המשיבה, סברה כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע למסחר, הינו 6,890 ₪.

סיכום ערכי שווי:

שווי מ"ר מבונה דירתי (כולל ממ"ד) 2,750 ₪.

שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים 870 ₪.

שווי מ"ר מבונה למסחר 6,890 ₪.

שווים אלה תואמים לשומתו של השמאי מר מרדכי דדון אשר הכריע במתחם "טלרד" לתוכנית תמ"ל/2002/ב'.

שווים אלו מגלמים ניכוי עלות עודפת לחניה תת קרקעית.

9.2.1.3 תחשיב השבחה שמאית המשיבה:

מצב קודם:

גישת השוואה:

שווי קרקע	
שטח החלקה בדונם	5.671
שווי דונם בייעוד תעשייה	₪ 2,500,000
שווי קרקע	₪ 14,177,500
שווי מחוברים	
שטח בנוי בהיתר	4,287
שווי מרכיב הבניה	₪ 2,500
שווי מחוברים	₪ 10,716,450
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 24,893,950

גישת היוון הכנסות:

שטח מגרש במ"ר (חלקה 7 בלבד)			5.671
מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
קרקע	2,315	1	2,315
א	1,720	0.57	980
ב	252	0.39	98
סה"כ שטח אקוויוולנטי			3,394
דמ"ש			₪ 35
שיעור היוון			6.9%
שווי הנכס			₪ 20,656,182

גישה	שווי הנכס	משקל	שווי
השוואה	₪ 24,893,950	50%	₪ 12,446,975
היוון הכנסות	₪ 20,656,182	50%	₪ 10,328,091
שווי משוקלל			₪ 22,775,066

מצב חדש:

מגורים:

מס' יח"ד	184	
מרכיב	מ"ר	
שטח עיקרי למגורים	18,032	
שטח ממ"ד	2,208	
סה"כ שטח דירתי במגרש	20,240	
שווי למ"ר מבונה דירתי	2,750	₪
שווי מגורים במגרש	55,660,000	₪

מסחר:

מרכיב	מ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למסחר	1,245	100%	1,245
שטח שירות למסחר (העמסה של 30%)	374	50%	187
סה"כ שטח למסחר במגרש			1,432
שווי מ"ר מבונה למסחר			6,890 ₪
שווי מסחר במגרש			9,864,758 ₪

משרדים:

מרכיב	מ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי לתעסוקה	1,725	100%	1,725
שטח שירות לתעסוקה (העמסה של 20%)	345	100%	345
סה"כ שטח לתעסוקה במגרש			2,070
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה			870 ₪
שווי לתעסוקה במגרש			1,800,900 ₪

תוספת בגין אפשרות לניוד שטחי שירות לעיקרי:

ניוד שטחים					
סה"כ שטח שירות עילי במ"ר (ללא שטחי ממ"ד)					7,852
המרה מקסימלית של שטחי שירות לעיקרי במ"ר				20%	1,570
מרכיב	שווי מ"ר מבונה	מ"ר	יחסיות	תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם	תוספת שווי
שטחי שירות למגורים	2,750 ₪	6,392	0.81	1,150.6	3,164,040 ₪
שטחי שירות למסחר	6,890 ₪	610	0.08	61.0	420,290 ₪
שטחי שירות לתעסוקה	870 ₪	850	0.11	85.0	73,950 ₪
שווי 20% שטחי שירות המותרים לניוד כשטח עיקרי					3,658,280 ₪
מקדם זכויות מותנות					70%
סה"כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי					2,560,796 ₪

סה"כ שווי המגרש הינו 69,886,454 ₪.

תחשיב היטל השבחה:

תחשיב היטל השבחה	
מצב קודם	₪ 22,775,066
מצב חדש	
שווי מגרש מוקצה 113	₪ 69,886,454
חלקן היחסי של חלקות 6 ו-7 ממגרש מס' 113 (ע"פ טבלאות הקצאה ואיזון)	93%
שווי יחסי לחלקה שבנדון	₪ 64,994,402
מקדם דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%	0.75
סה"כ שווי המצב החדש בדחייה	₪ 48,567,598
השבחה	₪ 25,792,532
היטל השבחה	₪ 12,896,266

9.2.2 **<u>עמדת המבקשת</u>**

9.2.2.1 מהות ההשבחה:

מצב קודם:

לטענת המבקשים, שומת המשיבה, מתעלמת מההחלטה בהתנגדויות לתקן את השווי במצב הקודם, לשווי זה של 34,632,000 ₪.

מסקנתו היא, כי יש לתקן את השווי לדונם, למועד הקובע, לפי 2,800,000 ₪ לפי השומות המכריעות ו-3,492,000 ₪ לדונם, לפי העסקה במתחם, של החלקה הגובלת במפעל הקפה. בנוסף טען כי, יש להביא את מרכיב עלות המבנים, לא לפי שווי תעשיה רגילה ופשוטה אלא לפי שווי למבנה של תעשיית מזון, כולל מרכיב עבודות הגמר, לתעשיית מזון ,הכולל צינון ומיזוג, מרכיב עלות הבניה למשרדים, מעבדות, אולם בדיקה וטעימות, אולמות יצור ואריזה ברמה של מפעל מזון פעיל התואם את הנחיות משרד הבריאות.

התייחסות לשווי המבנה הבנוי:

שמאי המבקשת טען כי התייחסות שמאית המשיבה, לרכיב המבנה בסכום של 2,500 ₪ למ״ר בנוי עומד בניגוד לעובדות הבאות:

- החלטת החוקר בהתנגדויות מיום 11/12/2019 בסעיף 6.4.6. והתייחסות השמאי המכריע, מר מרדכי דדון.
- קביעת שמאית הוועדה במתחם טלרד לשווי מרכיב הבניה, למבנים קיימים, בוצע שם, לפי 4,500 ₪/ מ״ר.
- עלויות צפויות להעתקת מפעל הקפה הינן בסדר גודל של כ- 14,000 ₪ למ״ר, לא כולל מרכיב קרקע וציוד.

שמאי המבקשת סבר, כי שומת הוועדה מתעלמת מהוראות התוכנית החדשה להמשך קיום המפעל לעוד 10 שנים, מיום אישור התוכנית, בהתאם להוראות התוכנית תמ״ל/2002/ב׳.

מצב חדש:

שמאי המבקשת סבר, כי אין רלוונטיות לעסקאות שהוצגו בשומת המשיבה, שכן הן נלקחו ממקומות אחרים והתבססו על גישת החילוץ שהינה בעלת תוקף נמוך. יש להתבסס על השומות המכריעות לעניין המצב החדש, ולעניין החלטות לקיזוז עלויות בניה ומושע, ובהתאמה לנכס נשוא השומה. לדעתו ייתכן ויצטרכו לבצע בנוסף, פירוק שיתוף.

שומת הוועדה לא הפחיתה עלויות בנייה למוסדות ציבור, שייבנו בנכס ע״פ החלטה בהתנגדויות ובשומות מכריעות.

שומת הוועדה מתעלמת, משכנות למגרש תחזוקה לכלי רכב עירוניים, שיוצר כבר כיום מטרד, ומהקרבה למסדרון מסילות ברזל.

יש לבצע הפחתה למושע בשל שותפות עם חברות מוסדות חינוך שמחזיקה בחלקה 5 ועם מרכיב מוסדות ציבור של העירייה במגרש החדש. כאסמכתה לטיעון השמאי הפנה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי משנת 1964.

9.2.2.2 ערכי שווי:

השמאי המכריע	שווי דונם במצב קודם בש"ח	שווי מחוברים למ"ר בש"ח	שווי מבונה למגורים חדש למ"ר בש"ח	שווי מבונה למ"ר תעסוקה בש"ח	שווי מבונה למסחר למ"ר בש"ח	מקדם דחיה	עלות בניה ציבורית לקיזוז משווי חדש למ"ר בש"ח
מרדכי דדון מתחם "טלרד"	2,800,000 ₪ מציין עסקה בחלקה 5, 3,472 ₪ למ"ר מגרש	לפי היוון שכירות	2,750 ₪	869 ₪ העמיס 20% שירות בשווי מלא	6,890 ₪ שירות 50%	25%	6,375 ₪
יעל הרון מתחם "שהל"	2,500,000 ₪		2,800 ₪- 2,850 ₪	870 ₪ למ"ר שרות 50%	6,890 ₪ שירות 50%	5 שנים 25.3%	4,095 ₪
יגאל יוסף 5902/15 מגרש קטן 747 מ"ר	2,800,000 ₪		2,750 ₪	870 ₪ למ"ר שרות 80%	6,890 ₪	30%	אין בניה ציבורית
טבלת איזון למתן תוקף לתוכנית שנת 2020	1,875,000 ₪	4,480 ₪ לתעשייה 6,720 ₪ למשרדים, 4,000 ₪ לאחסנה סה"כ מצב קודם 33,138,000 ₪	2,200 ₪	1,100 ₪	4,400 ₪	ניתנה הפחתה למושע	ניכה מרכיב מבני ציבור בתחשיב הכלכלי
תמר-שומת הועדה למפעל הקפה	2,500,000 ₪	2,500 ₪ סה"כ למצב קודם 24,893,950 ₪	2,750 ₪	870 ₪	6,890 ₪	5 שנים 25%	אפס

הבהרות ותבחינים בהקשר לנכס נשוא השומה לשומת מרדכי דדון עליה מתבססת שומת הועדה:

במצב הקודם שמאית הועדה, הביאה בחשבון עלות בניה לשטח הבנוי בפועל: תעשיה עתירת ידע, 4,000 ₪, מבנה תעשיה שמשמש למסחר 3,000 ₪, מבנה תעשיה מאושר עד 4,500 ₪. השמאי המכריע ציין עסקה, בחלקה 5 בעמוד 53, חלק ממתחם עלית לפי מחיר של 3,492 ₪ למ״ר מגרש, מיום 14/1/2018. לדעת שמאי המבקשת, יש להסתמך על עסקה זו, משום שהינה לקרקע, במקרקעין הייתה סככה ישנה. בעמוד 52 השמאי המכריע עושה הבחנה, בין הנישום שם שלא טען בהתנגדות לחוסר כדאיות כלכלית בתוכנית ופעל למכור זכויותיו, לעומת בעלי מפעל הקפה, חברת שטראוס שהתנגדו לתוכנית וציינו נזק של 100 מיליון ₪ שנגרם מהתוכנית ולכן פעלו לקבל שימוש חורג מובנה בתוכנית ל-10 שנים.

באשר לעלויות להקמת מבנה ציבור, השמאי ציין כי בשומת מר מרדכי דדון הובא בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור, לפי 6,375 ₪ בבניה נפרדת, כאשר לטענתו שבבניה משולבת במבנה פרטי, עם חנייה תת״ק, העלות גבוה יותר.

שווי תעשייה:

שווי העסקה בחלקה 5 בגוש 5907 במתחם עילית 3,492 ₪ למ״ר מגרש.

שווי קרקע לתעשייה ולוגיסטיקה לפי סקר נת״מ בלוד למחצית שנייה של שנת 2020 3,800 ₪ עד 4,000 ₪ למ״ר מגרש.

שווי קרקע לתעשייה בשומת מרדכי דדון 2,800 ₪.

ממוצע 3,364 ₪ למ״ר תעשייה.

השמאי קבע שווי מרכיב הבנוי 5,000 ₪.

9.2.2.3 השלמת טיעון, מיום 30/12/2025 :

- שמאי המבקשת, הציג לפני הדיון, השלמת טיעון לפיה, הוא סבור, כי יש להעניק את הפטור לממ"דים, בתרחיש של מכר. לשם כך, הפנה להחלטה בערר רל/8001/0125, שבין היתר קובעת פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים גם במכר.
- שמאי המבקשת טען, כי מפעל מזון נבנה בסטנדרטים מחמירים יותר מתעשייה עתירת ידע. כך, שגם אם הוא מפעל ותיק, מצב הבינוי הינו כמו חדש.

9.2.2.4 תחשיב השבחה שמאי המבקשת :

מבנה מפעל המזון נבנה בסטנדרטים מחמירים לעומת תעשייה רגילה מסורתית. עלות העתקת מפעל מזון הינו 12,000 ₪ - 14,000 ₪.

מפעל מזון גם אם הוא ותיק ונבנה לפני שנים, תמיד יהיה במצב כחדש.

שווי מצב קודם:

מרכיב	שטח במ"ר	שווי למ"ר למגרש בנוי למ"ר קיים	סה"כ בש"ח
מגרש	5,671	3,364 ₪	19,077,244 ₪
מפעל מזון- עלות מבנים קיימים שווי ממוצע	5,528	5,000 ₪ מחיר חלקי בלבד לעומת עלות הקמת מפעל חדש	27,640,000 ₪
סה"כ במעוגל			46,717,000 ₪

שווי מצב חדש:

מגורים וממ"ד 2,500 ₪ בשים לב לקרבה למסדרון הרכבת ומתקן העירייה.

מגורים להמרת שטחי שירות 1,250 ₪.

מסחר 6,000 ₪ בשים לב למיקום וערוב שימושים.

תעסוקה 870 ₪.

עלות הקמת למבנה ציבור 6,375 ₪.

שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה עיקרי	סה"כ בש"ח
מגורים	18,032	₪ 2,500	₪ 45,080,000
ממ"דים	2,208	₪ 2,500	₪ 5,520,000
מסחר	1,245	₪ 6,000	₪ 7,470,000
שירות למסחר 30%	374	₪ 3,000	₪ 1,122,000
תעסוקה	1,725	₪ 870	₪ 1,500,750
תעסוקה לשירות 20%	345	₪ 870	₪ 300,150
המרה שטחי שירות למגורים לפי 50% לפי 70% מותנה	1,420	₪ 1,250	₪ 1,242,500
המרת שטח שירות למסחר לפי 70% מותנה	61	₪ 6,000	₪ 256,200
המרת שטח שירות לתעסוקה לפי 70% מותנה	85	₪ 870	₪ 51,765
עלות בנייה למבני ציבור	1,000	₪ 6,375	₪- 6,375,000
סך ביניים			₪ 56,168,000
דחיה לשימוש למפעל קפה	10 שנים לפי 6%	0.558	₪ 31,359,000
הפחתה למושע חריפה	0.15	נותר	₪ 27,268,000
חלק ממפעל הקפה	0.93	נותר	₪ 25,360,000

הערה: יש להוסיף גם עלות הקמת מקומות חניה לבניה למבני ציבור.

השמאי הוסיף לפני הדיון כחומר משלים, תחשיב נוסף, למצב החדש, אשר אינו מביא בחשבון שטחי ממ"דים, להלן התחשיב:

שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה עיקרי	סה"כ בש"ח
מגורים	18,032	₪ 2,500	₪ 45,080,000
~~ממ"דים~~	~~2,208~~	~~₪ 2,500~~	~~₪ 5,520,000~~
מסחר	1,245	₪ 6,000	₪ 7,470,000
שירות למסחר 30%	374	₪ 3,000	₪ 1,122,000
תעסוקה	1,725	₪ 870	₪ 1,500,750
תעסוקה לשירות 20%	345	₪ 870	₪ 300,150
המרה שטחי שירות למגורים לפי 50% לפי 70% מותנה	1,420	₪ 1,250	₪ 1,242,500
המרת שטח שירות למסחר לפי 70% מותנה	61	₪ 6,000	₪ 256,200
המרת שטח שירות לתעסוקה לפי 70% מותנה	85	₪ 870	₪ 51,765
עלות בנייה למבני ציבור	1,000	₪ 6,375	₪- 6,375,000
סך ביניים			₪ 50,648,000
דחיה לשימוש מפעל הקפה	10 שנים לפי 6%	0.558	₪ 28,277,000
הפחתה למושע חריפה	0.15	נותר	₪ 24,589,000
חלק ממפעל הקפה	0.93	נותר	₪ 22,867,000

9.2.3 **<u>הכרעה- תוכנית תמ"ל/2002/ב' מועד קובע 08/12/2020</u>**

9.2.3.1 מהות ההשבחה:

תוכנית תמ"ל/2002/ב' הינה תוכנית מועדפת לדיור, החלה "בשכונת הס" בעיר לוד. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, כחלק מתא שטח 113.

תא שטח 113 כולל זכויות למגורים בהיקף של 184 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, בהיקף בינוי הכולל של 1,000 מ"ר מבונה.

לתוכנית נערכה טבלת איחוד וחלוקה המהווה חלק ממסמכי התוכנית, שהגדירה את המתחם הנדון כמתחם "עלית"- מס' 6.

בהתאם לטבלת האיחוד וחלוקה, הוקצו לבעלים בחלקות 6 ו-7 הישנות, את תא שטח 113 בהיקף של 93% משווי מגרש 113. חלקה 5 קיבלה את יתרת הזכויות בתא שטח 113 כך שקיימים בעלים משותפים וכאמור על נתון זה אין מחלוקת. מובהר כי המקרקעין נרשם בספרי המקרקעין בהתאם לתוכנית החדשה, ובהתאם לנסחי הרישום הנוספים שהוצגו, המבקשים כאן, רשומים כבעלי זכויות, במושע, עם בעלים נוספים, בחלקה הרשומה החדשה.

עיקר המחלוקת הינה, באשר לערכי השווי והשפעת מסילת הברזל הקיימת על המקרקעין, השווי בגין המחוברים של המפעל הקיים במצב הקודם, עלות הקמת המטלות הציבוריות, שיעור הדחייה, מקדם המושע, ומכאן הכרעתי.

9.2.3.2 רקע משפטי ואופן התחשיב:

תוכנית תמ"ל/2002/ב' הינה תוכנית התחדשות עירונית לשכונת הס, אזור התעשייה מרכז בלוד, וכוללת הוראות איחוד וחלוקה. שמאי הצדדים עורכים תחשיב כלכלי למקרקעין, כאשר במצב החדש, חישבו את שווי המגרש, בהתבסס על היקף הזכויות המוצעות בתוכנית.

התייחסות מקיפה, לסוגיית אופן תחשיב ההשבחה, בתוכניות של התחדשות עירונית ניתנה בפס"ד נועה לב. ביום 26/6/2025 התקבל בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב יפו, פס"ד בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח':

פס"ד התווה מדיניות, כיצד יש לקבוע השבחה בתוכנית פינוי בינוי, לדירת מגורים, במכר.

ביהמ"ש קבע, כי יש להעדיף בקביעת גובה ההשבחה, באופן מובהק, את שיטת ההשוואה הישירה, על פני כל שיטה שמאית אחרת, ובלבד שישנן מספיק עסקאות השוואה, והעסקאות הקיימות רלוונטיות. לאור האמור אני סבור, כי יש ליישם את עקרונות פס"ד, במקרה שבנדון, הדומה לנתוני המקרקעין בפס"ד, ולאור כך אביא ציטוט, מפס"ד,

47". יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.

48. **ראשית, ובסיסית, שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין הינה השיטה האמינה ביותר לקביעת שווי מקרקעין, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, כך עולה מהספרות התיאורטית בתורת השמאות וכך עולה מהפסיקה הענפה בנושא.** בנסיבות אלו, לא מצאתי כל נימוק תקף שלא להשתמש בשיטה המובילה גם במקרה של דירה הנמכרת בפרויקט פינוי-בינוי.

49. יתרה מזו, דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים יתרון לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים.....

95. מכאן, לאור האמור לעיל, ולאור הדוגמאות המפורטות, אני סבור כי ראוי לאמץ את השיטה המפורטת בפסק דין זה לתחשיב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי טיפוסי, וזאת כך:

בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם.

בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, **ללא אלמנט הדחייה, כלומר כזכויות זמינות. למעשה בכך אין כל חידוש, וזוהי דרך המלך בקביעת היטל ההשבחה.**

החידוש הוא באופן חישוב ההפחתה בגין הדחייה במצב החדש.

בניגוד לעמדה המוצגת בהחלטת ועדת הערר, לא נפעיל על כלל השווי במצב החדש מקדם דחיה בגין העדר זמינות, כאשר **מקדם הדחייה יופעל רק על תוספת השווי מכוח התכנית החדשה. כאמור, בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב החדש גלום השווי במצב הקיים**, ושווי זה זמין מידית גם לאחר אישור תכנית הפינוי-בינוי.

מכאן, לטעמי ולשיטתי, ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד מופחת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת. (ההדגשות שלי ד.ב.)

שמאי הצדדים הביאו בחשבון תחשיב כלכלי ושווי בדחייה למגרש, במצב חדש, ללא התחשבות בשימוש ביניים וזאת בניגוד לשומתו המנומקת של מר מרדכי דדון למגרשים

109, 110 ו-112. איני חולק על התחשיב הכלכלי וזאת לאור השוני של המקרה כאן, ולאור מיעוט עסקאות למפעלים פעילים, ביחס למקרה שנישום, בפס"ד נועה לב, כאמור. יחד עם זאת, הנני סבור, כי יש להביא בחשבון את הדחייה על ההשבחה וללא מתן שימוש ביניים.

לאור האמור בפס"ד, אכלול תחשיב כלכלי, ואביא בחשבון, דחייה על ההשבחה בלבד, וללא מתן שימוש ביניים, וזאת בהתאם לפס"ד האמור.

9.2.3.3 שווי מצב קודם:

שווי קרקע לתעשייה:

שמאית המשיבה נקטה, בגישת ההשוואה, קבעה שווי קרקע, בסכום של 2,500,000 ₪ לדונם. שמאי המבקשת קבע שווי דונם קרקע, בסכום של 3,364,000 ₪.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס וזאת לתוכנית הנדונה, באזור התעשייה לוד, מרכז:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	מדרגה	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע
יגאל יוסף	09/01/2025	מגרש 116	5902/15	תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020	₪ 2,800
מרדכי דדון	01/01/2022	מגרשים 109, 110, 112	3960/1, 2, 42	תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020	₪ 2,800
יעל הרון	09/07/2024	מגרשים 106,107,111	4024/258, 259, 254, 654	תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020	₪ 2,800

כאמור על שומתו של מר מרדכי דדון, הוגש ערר, מטעם המבקשת, קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ[4], שבו לא נטענה טענה, בדבר שווי תעשייה, כפי שנקבע בשומת מר מרדכי דדון.

בדו"ח נת"מ למועד 2/2020, נקבע שווי **דונם קרקע** למבני תעשייה ולוגיסטיקה, בגבולות 3,800,000 ₪- 4,300,000 ₪. לצורך התבססות על בסיס הנתונים הנדון, שווי מ"ר קרקע שאביא בחשבון, מנתון זה, הינו 4,000 ₪.

להצלבה, בחנתי עסקאות מכר בסביבת המקרקעין:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח במ"ר	שווי קרקע
1	005902-0011-000-00	27/01/2019	₪ 2,100,000	511	₪ 4,110
2	003959-0124-000-00	14/08/2018	₪ 2,850,000	816	₪ 3,493
3	003959-0133-009-00	17/12/2017	₪ 1,196,593	664	₪ 1,802
4	003959-0133-009-02	04/12/2017	₪ 2,100,000	522	₪ 4,023
5	003959-0132-009-04	18/01/2017	₪ 1,500,000	687	₪ 2,183
שווי מ"ר קרקע					₪ 3,122

[4] ערר (מרכז) 8048-02-23 קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד, מיום 28/10/2024.

הערות:

- מס״ד 1: עסקה הכוללת מבנה קיים למלאכה, ותיק, אשר בהתאם לניתוח מר יגאל יוסף, בגו״ח 5902/15 ומר מרדכי דדון, בגו״ח 4024,653 492, 256, 257 הינו נטוש.
- מס״ד 2 בחלקה 124 בגוש שומה 3959, עסקינן בעסקת מכר הכוללת מבנה מוסך לכלי רכב, אשר לגביו התקבל היתר בניה 5164, לסככה+ ביתן בשטח 174 מ״ר ביום 26/4/1971. **סכום המכר, הינו 2,850,000 ₪. בשל זהות הרוכשים ״אביב פנימייה חינוכית בע״מ״ ובשל גיל המבנה[5] אני סבור, כי אין לייחס שווי למחוברים במקרקעין**. אני סבור, כי עסקה זו מייצגת את שווי המקרקעין כאן, ולכן הוכללה בטבלת נכסי ההשוואה. אפנה לשם כך לערר שלמה לדלסקי[6], ביחס לקביעת שווי המקרקעין ביחס למקרקעין סמוכים אשר כוללים מאפיינים דומים:

> " 26. בקביעת שווי בשיטת ההשוואה, צפוי לראות כי שווי מקרקעין סמוכים בעלי מאפיינים דומים יהיה זהה. עם זאת, יתכנו מצבים שבהם יהיה צורך לבצע התאמות שונות למאפיינים הייחודיים לכל חלקה. כך למשל, אם בחלקה כלשהי נדרשת עבודת תשתית נרחבת יותר, כך כאשר קיימות מגבלות בנייה שאינן נובעות מהוראות התכנית (כגון צורך להעתקת קווי חשמל, ביוב וכדומה). כך כאשר צורת מגרש אינה רגולטורית ואינה מאפשרת ניצול מלוא הזכות או מגבילה את הניצול בדרך אחרת וכדומה. עם זאת, ברי כי כאשר אין הבדלי מאפיינים משמעותיים, כאשר זכויות הבנייה דומות, כאשר גודל המגרשים דומה וכאשר אין מגבלות מיוחדות, צפוי כי שווי מקרקעין סמוכים בעלי מאפיינים דומים יהיה דומה."

- מס״ד 3-5: עסקאות אלה נבחנו ע״י מר מרדכי דדון. בהתאם לשומתו המחוברים בעסקאות אלה נטושים.

בחנתי עסקאות מכר נוספות לקרקע באזור התעשייה א׳ ברמלה, להלן העסקאות:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח המגרש	מחיר מכירה	שווי מ״ר קרקע
29/03/2018	4341/48	חוחית	420	₪ 845,000	₪ 2,012
28/05/2018	4341/22	חוחית	400	₪ 520,000	₪ 1,300
שווי מ״ר קרקע					₪ 1,656

[5] חוזה מכר לעסקה זו, הוצג ע״י שמאית המשיבה לאחר הדיון.

[6] עמ״נ (חי׳) 12834-07-16 שלמה לדלסקי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא, מיום 22/3/2017.

שקלול נתוני מקורות שווי מ״ר קרקע לתעשייה:

שקלול שווי מ״ר קרקע			
מקור נתונים:	שווי מ״ר קרקע	משקל	שווי מ״ר קרקע
שומות מכריעות	₪ 2,800	50%	₪ 1,400
דו״ח נת״מ	₪ 4,000	10%	₪ 400
עסקאות לקרקע בלוד	₪ 3,122	20%	₪ 624
עסקאות לקרקע ברמלה	₪ 1,656	20%	₪ 331
שווי מ״ר קרקע			₪ 2,756
במעוגל			₪ 2,800

לאור האמור, ומאחר ועסקאות המכר נבדקו ע״י השמאים המכריעים בסביבה בשומות רלוונטיות, אני קובע שווי מ״ר <u>קרקע</u>, למועד קובע 2,800 ₪.

אבהיר כי שמאי המבקשת, קבע שווי מ״ר קרקע בסכום של 3,364 ₪ לייעוד תעשייה. הנני סבור, כי לא סביר, לקבוע שווי כאמור, הנמצא, בפער, ביחס לשומות המכריעות בסביבה, כפי שנקבעו לאותה תוכנית, למצב התכנוני הקודם. יש לשמור על אחידות בערכי השווי, בין הנכסים השונים, וזאת לצורך שמירת האחידות בגביית המס.

לחיזוק עמדתי אפנה לאמור בפס״ד, פרדסי כפר ברנדיס[7] שם קבע כי, במקרים בהם יש כמה נישומים, באותה חלקת מקרקעין, יש לתת עדיפות, למינוי של שמאי מכריע אחד, על מנת למנוע מצב, של סתירות, בין השומות ויצירת פוטנציאל לחוסר שוויון בגביית תשלומי חובה:

> "במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן״

[7] בר״מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, מיום 31/5/2015.

שווי המחוברים:

שמאית המשיבה, הביאה בחשבון, שווי למרכיב המחוברים, בגובה של 2,500 ₪ למ״ר וזאת, לשטחים בהיקף של 4,287 מ״ר. שמאי המבקשת, הביא בחשבון שווי למרכיב המחוברים, בגובה של 5,000 ₪ וזאת לשטחים, בהיקף של 5,528 מ״ר.

שטחי המחוברים:

שמאי המבקשת ביסס את היקף השטחים על בסיס נתוני שוברי הארנונה שהמציא. לא קבלתי את השטחים הנקובים שם.

יש לפעול ולנתח את השטחים הבנויים, על בסיס היתרי בניה בלבד, על כן, היקף השטחים אשר ייבחנו, הינם בהתבסס על היתר בניה מספר 2015192 שהינו האחרון כרונולוגית שאושר במקרקעין, וכולל את כלל השטחים העיקריים במפעל, בהיקף של 4,086.36 מ״ר **בתוספת שטחי שירות**. כאמור, היתר זה כולל את כל השטחים, בחלקות 6 ו-7 ישנות. **סה״כ מתקבל שטח לחישוב של 4,843.96 מ״ר.**

מעיון בטבלאות ההקצאה והאיזון שנערכו לתוכנית הנדונה, ע״י חברת פז כלכלה והנדסה, נקבעו שווי המחוברים, בהתאם לאיחוד וחלוקה, שבוצעה על ידם, לפי סוג הבינוי הקיים במקרקעין. השווי שניתן, התבסס על הסיווג שניתן על ידם, שנע בטווח בין, 2,500 ₪/ מ״ר ועד 6,000 ₪/ מ״ר. הסיווג שלהם בוצע, על ידם, כתלות באופי המבנה בתפקודו ובמצבו, כך שלדוגמה שווי מ״ר בנוי למשרדים/הייטק, נקבע לפי 7,000 ₪ למ״ר.

לפיכך, בתחשיב שווי המחוברים, אביא בחשבון את הסיווגים הבאים בהתאם להיתרי הבניה המאושרים במקרקעין, כפי שאותרו על ידי. מקור הנתונים אתר המשיבה:

- שווי מחוברים בייעוד תעשייה ואחסנה, בסכום של 3,300 ₪ למ״ר.
- שווי מחוברים בייעוד בליטות וסככות, בסכום של 1,800 ₪ למ״ר.
- שווי מחוברים בייעוד למשרדים, בסכום של 5,800 ₪ למ״ר.
- שווי מחוברים בייעוד למעבדות, בסכום של 16,100 ₪ למ״ר.

להלן פירוט התחשיב:

תרומת מחוברים			
שטח בהיתר בנייה 2015192 לתעשייה/אחסנה	3,494.58	₪ 3,300	₪ 11,532,114
שטח בהיתר בנייה 2015192 בליטות וסככות	557.38	₪ 1,800	₪ 1,003,284
שטח בהיתר בנייה 2015192 למשרדים	664	₪ 5,800	₪ 3,851,200
שטח בהיתר בנייה 2015192 למעבדות	128	₪ 16,100	₪ 2,060,800
שווי בנוי:			₪ 18,447,398

הערות:

- שטחי המחוברים נמדדו מתוך היתר בניה 2015192. שטח למשרדים 408 מ״ר בקומת הקרקע ו-256 מ״ר בקומה א׳, סה״כ 664 מ״ר. שטחי מעבדות בקומה א׳ בשטח של 128 מ״ר. שטחים לבליטות וסככות בשטח של 557.38 מ״ר. יתרת השטח 3,494.58 מ״ר, בייעוד תעשייה/אחסנה.
- להלן פירוט עלויות הבנייה השכיחות, בהתאם למחירון דקל 10/2020:

עלויות בניה בהתאם למחירון דקל 10/2020				
ייעוד	עלות למ״ר	עקיפות 20%	תוספת גמר	סה״כ במעוגל
משרדים	₪ 3,640	₪ 4,368	₪ 1,480	₪ 5,800
תעשייה/אחסנה	₪ 1,500	₪ 1,800	₪ 1,480	₪ 3,300
בליטות/סככות	₪ 1,500	₪ 1,800	₪ -	₪ 1,800
מעבדות	₪ 13,410	₪ 16,092	₪ -	₪ 16,100

אבהיר, כי בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון, שנערכה לתוכנית, המהווים חלק ממסמכי התוכנית המחייבים, תרומת המחוברים, הסתכמה ב-23,611,000 ₪ לחלקה 7 ו- 288,000 ₪ לחלקה 6, ובסה״כ 23,899,000 ₪.

אני ער לכך, כי שווי המחוברים שקבעתי, שונה, מהאמור בטבלת ההקצאה והאיזון, שנערכה ע״י משרד פז כלכלה, לתוכנית המאושרת וזאת מהנימוקים הבאים, השטחים, שנקבעו בטבלה נגזרו משטחי הארנונה, ולא משטחי היתרי הבניה. בנוסף, השווים שנקבעו, לא תואמים את מחירון דקל, כך שניתן מקדם ״תוספת בגין השקעות״ בגובה של כ- 12% הנובע מקבלת ההתנגדות שהוגשה ע״י המבקשים, במהלך אישור התוכנית, זאת בתיאום עם הוועדה המקומית ולאחר אישור הותמ״ל.

בעניין זה אבקש להפנות לפס״ד בעניין עמוס אשרי ואח׳[8] מפי כב׳ השופט סוקול, שקבע כי אין חובה להתבסס על ערכי השווי כפי שנקבעו בטבלאות איחוד וחלוקה בקביעת גובה ההשבחה. יתרה מזו, מעיון בדו״ח החוקר, וכמענה לטענת שמאי המבקשת, כי קיים נזק ראשוני, בהיקף של 100 מיליון ₪. החוקר לתוכנית, שם, דחה טיעון זה, וביקש לעדכן את טבלת זכויות הבניה, בסעיף 5. כך שבפועל קיבלו את התנגדות המבקשת כאן, והיקצו לה זכויות בניה נוספות, לתא השטח הנדון, במטרה לתת מענה להתנגדות של המבקשת כאן. אבהיר כי הוראות התוכנית ו/ או טבלאות ההקצאה והאיזון שצורפו למסמכי התוכנית, כנספח מחייב, לא תוקנו כבקשת בעלי הזכויות, לתת שווי למפעל הקיים, בהיקף של כ- 100 מלש״ח.

[8] עמ״נ (חי׳) 41505-10-13 עמוס אשרי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, מיום 28/1/2015.

לאור האמור, אני מקבל חלקית, את עמדת שמאי המבקשת, וקובע כי שווי המחוברים, יתחשב בסיווג השטחים, בהתאם להיתר הבניה התקף ובכפוף לשימושים בפועל בחלקי הבניין.

אבהיר, כי לאור בקשת שמאי המבקשת, ערכתי ביקור נוסף במקרקעין, יחד עימו ובליווי מנהל התחזוקה של המפעל, ביום 5/2/2026. מהתרשמותי בסיור, ניכר כי המפעל בנוי ברמת בינוי סבירה, כאשר חלקים ממנו חודשו, התואמת את גילו של המבנה, ובהתחשב בפחת סביר.

סה"כ שווי מחוברים שנקבע על ידי כאמור בתחשיב הפרטני, עומד על סך של 18,447,398 ₪.

9.2.3.4 שווי מצב חדש:

שווי מסחר:

שמאית המשיבה, קבעה שווי מ"ר מבונה 6,890 ₪. שמאי המבקשת, קבע שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪ וזאת בשל הערתו, כי הסתמכות על עסקאות בחילוץ, הינה בעלות תוקף נמוך, בשל הסתמכותו על שומות מכריעות בלבד, ובשל הצורך במתן הפחתה בגין עירוב שימושים.

שומות מכריעות:

שמאית המשיבה, התבססה על שלוש שומות מכריעות שנערכו במסגרת תוכנית תמ"ל/2002/ב', שבהן נקבע שווי מ"ר מבונה 6,890 ₪ באזור התעשייה, הנדון, בנוסף הוצגו שתי שומות מכריעות נוספות ביחס לתוכנית תמ"ל/2002/א', שבה נקבע שווי מ"ר מבונה 5,000 ₪ באזור שכונת "רמט".

בחנתי את השומות מכריעות בחלוקה לפי מיקום ולפי מועדים קובעים.

להלן שומות המתייחסות למועד קובע 2022-2023 בשכונות "גני אביב", "עמידר", "השכונה הממשלתית" ו"גבעת הזיתים" בעיר לוד- ראה נספח מספר 1 מיקום השומות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	שכונה	גו"ח	תוכנית משביחה	מועד קובע	שווי מבונה
גיא צדיק	04/08/2025	מגרש 1022	גני אביב	3970/136	תמ"ל/1095/א'	07/04/2023	₪ 5,000
אורית גלן	26/11/2024	שלמה המלך 34	עמידר	4541/66/2	תמ"ל/2012	08/12/2022	₪ 6,000
אורית גלן	25/02/2025	שלמה המלך 22	עמידר	4541/79/5	תמ"ל/2012	08/12/2022	₪ 6,000
אורית גלן	19/11/2024	דיזרעאלי 52	עמידר	4541/68/1	תמ"ל/2012	08/12/2022	₪ 6,000
אורית גלן	19/11/2024	שלמה המלך 36	עמידר	4541/64/8	תמ"ל/2012	08/12/2022	₪ 6,000
אורית גלן	12/11/2024	שלמה המלך 35	השכונה הממשלתית	4541/46/6	תמ"ל/2012	08/12/2022	₪ 6,000
אורית גלן	12/11/2024	שלמה המלך 55	השכונה הממשלתית	4026/237/18	תמ"ל/2012	08/12/2022	₪ 6,000
אורית גלן	04/03/2025	אילת 9	גבעת הזיתים	4543/7	תמ"ל/2013	09/06/2022	₪ 6,000

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן פירוט שומות המתייחסות למועד קובע 12/2020 באזור התעשייה הנ"ל - ראה נספח מספר 1 מיקום השומות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	שכונה	גו"ח	תוכנית משביחה	מועד קובע	שווי מבונה
יגאל יוסף	09/01/2025	מגרש 116	אזור התעשייה מרכז	5902/15	תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020	6,890 ₪
יעל הרון	09/07/2024	מגרשים 106,107,111	אזור התעשייה מרכז	4024/258, 259, 254, 654	תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020	6,890 ₪
מרדכי דדון	01/01/2022	מגרשים 109, 110, 112	אזור התעשייה מרכז	3960/1, 2, 42	תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020	6,890 ₪

להלן שומות המתייחסות למועד קובע 2020-2021 בשכונת "רמט" ו"שכונת רסקו" - ראה נספח מספר 1 מיקום השומות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	שכונה	גו"ח	תוכנית משביחה	מועד קובע	שווי מבונה
אורית גלן	18/07/2023	דוד ברוך 2	רמט	4024/557/23	תמ"ל/2002/א'	30/08/2020	5,000 ₪
דנה שיחור	23/02/2022	לאה גולדברג 6	רמט	4024/523/3	תמ"ל/2002/א'	29/08/2020	5,000 ₪
אורית גלן	25/09/2025	מגרשים 101 ו-303	רסקו	5382/3,21	406-0845198	28/11/2021	5,000 ₪

לאחר עיון בשומות המכריעות, אני מסכים עם שמאית המשיבה, אשר נתנה עדיפות לקביעות בשומות המכריעות, שנעשו ביחס לתוכנית הנדונה, תמ"ל/2002/ב', באזור התעשייה מרכז לוד. יתרה מזו, אציין, כי השמאים המכריעים התבססו על ניתוח בגישת החילוץ, כפי שנעשה ע"י השמאי מר מרדכי דדון.

אציין שגם בשומותיה של גב' אורית גלן הן בשכונת עמידר וברסקו, היא התבססה בין היתר על שומותיהם המכרעות של מר מרדכי דדון וגב' דנה שיחור, שביצעו סקר מעמיק וניתוח עסקאות בגישת החילוץ.

בחנתי שומת מקרקעין מקיפה (IFRS), אשר נעשה ע"י משרד השמאים ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ, ע"י השמאי מר ארז כהן, אשר קבע שווי מ"ר מבונה, למסחר בסך של 7,200 ₪ למגרשים 107 ו-111 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, ומגרש 106 בייעוד מסחר ותעסוקה, וזאת למועד קובע 31/12/2021.

אציין, כי גם שם, השמאי ערך סקר מחירים, וניתוח על בסיס גישת החילוץ, לאחר התאמה לגודל והיקף הפרויקט, בשיעור של 10%, מתקבל שווי מ"ר מבונה בהיקף של כ-6,480 ₪.

לאור האמור, ומאחר והשמאי מר מרדכי דדון ערך סקר מחירים מקיף, לעסקאות בגישת החילוץ, הכולל עיון בתשריטי הבית המשותף, **אני קובע שווי מ"ר מבונה, בהתאם**

לשומותיהם המכריעות של השמאים המכריעים, מר יגאל יוסף, גב' יעל הרון ומר מרדכי דדון בגובה של 6,890 ₪.

עוד אציין שלא קבלתי את עמדת שמאי המבקשת, אשר ערך הפחתה למיקום ועירוב שימושים, מאחר וגם בשומות המכריעות עליהם התבססתי, ערכי השווי, מגלמים את כלל ההפחתות ככל וישנן.

בנוסף, ולאור הסכמת הצדדים, אביא בחשבון תוספת העמסת 30% לשירות, במקדם אקוי' 50%, וזאת בדומה לנקבע בשומת מר מרדכי דדון.

שווי תעסוקה:

אין מחלוקת בין הצדדים כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע 870 ₪.

להלן שומות המתייחסות למועד קובע 12/2020 באזור התעשייה הנ"ל:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	שכונה	גו"ח	תוכנית משביחה	מועד קובע	שווי מבונה
יגאל יוסף	09/01/2025	מגרש 116	אזור התעשייה מרכז	5902/15	תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020	870 ₪
יעל הרון	09/07/2024	מגרשים 106,107,111	אזור התעשייה מרכז	4024/258, 259, 254, 654	תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020	870 ₪
מרדכי דדון	01/01/2022	מגרשים 109, 110, 112	אזור התעשייה מרכז	3960/1, 2, 42	תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020	869 ₪

בחנתי שומות מכריעות באזור התעשייה הצפוני למועדים קובעים 2019-2020:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	שכונה	גו"ח	תוכנית משביחה	מועד קובע	שווי מבונה
דוד דדון	28/01/2022	אבא הלל סילבר 3	אזור התעשייה הצפוני	3978/80, 82	לד/מק/214/ג'	24/11/2020	1,200 ₪

בנוסף, בשומה מכרעת של מר גיל הרצברג, בגו"ח 3992/24, ברחוב המלאכה 8 באזור התעשייה הצפוני של לוד, נקבע דמי שכירות חודשיים למשרדים, במסגרת שימוש חורג, בסכום של 52 ₪ למ"ר, למועד קובע 19/8/2019.

לאחר ביצוע היוון בשיעור של 7%[9], מתקבל שווי מ"ר בנוי כ-8,900 ₪ למשרדים, לאחר חילוץ 20% יזמות ועלויות בנייה בסכום של כ-6,100 ₪[10], מתקבל שווי מ"ר מבונה 1,300 ₪.

[9] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי שיעור תשואה למשרדים.

[10] בהתאם למחירון דקל, 6/2019, למבנה עד 5 קומות (בהתאם למקרה שם), בתוספת עלויות גמר סטנדרטי 1,470 ₪ ועלויות עקיפות 20%.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בחנתי שומות מכריעות באזור שכונת גבעת הזיתים ורמט, למועדים קובעים 2019-2022:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	שכונה	גו״ח	תוכנית משביחה	מועד קובע	שווי מבונה
אורית גלן	04/03/2025	אילת 9	גבעת הזיתים	4543/7	תמ״ל/2013	09/06/2022	1,700 ₪
דנה שיחור	23/02/2022	לאה גולדברג 6	רמט	4024/523/3	תמ״ל/2002/א׳	29/08/2020	1,100 ₪
דנה שיחור	09/12/2021	גרינבוים 16-28	גבעת הזיתים	4543/22, 28,29	406-0488072	24/12/2019	1,120 ₪

בחנתי שומת מקרקעין מקיפה (IFRS), אשר נעשה ע״י משרד השמאים ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע״מ ע״י השמאי מר ארז כהן, אשר קבע שווי מ״ר מבונה למשרדים/תעסוקה 1,800 ₪ למגרשים 107 ו-111 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה ומגרש 106 בייעוד מסחר ותעסוקה וזאת למועד קובע 31/12/2021. אני סבור, כי בשומה זו, ערכי השווי גבוהים, מאחר ולעניות דעתי עלויות הבניה שהובאו בחשבון, (לא כולל חניות תת״ק) בסכום של 5,605 ₪ הינם על הצד הנמוך, ביחס למועד הקובע.

לאור האמור, קבלתי את עמדות הצדדים, אשר אמדו שווי מ״ר מבונה למשרדים בסכום של 870 ₪.

בנוסף, לאור הסכמת הצדדים, הבאתי בחשבון תוספת 20% שטחי שירות במקדם אקוי׳ מלא וזאת בדומה לשומות מר יגאל יוסף ומר מרדכי דדון.

שווי מגורים:

שמאי המשיבה קבעה שווי מ״ר מבונה 2,750 ₪, בעוד ששמאי המבקשת קבע שווי מ״ר מבונה 2,500 ₪.

שמאי המבקשת, סבר כי לאור הקרבה של המקרקעין למסדרון הרכבת ומתקן עירייה, יש להביא בחשבון, הפחתה.

בחנתי בשומות מכריעות בחלוקה לפי מיקום ולפי מועדים קובעים.

להלן פירוט השווי למ״ר מבונה למגורים בהתאם לשומות המכריעות המתייחסות לאזור התעשייה הנדון, ביחס למועד קובע 12/2020- ראה מיקום השומות בנספח מספר 2:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	שכונה	גו״ח	מדרגה	מועד קובע	שווי מבונה למגורים
יגאל יוסף	09/01/2025	מגרש 116	אזור התעשייה מרכז	5902/15	תמ״ל/2002/ב׳	08/12/2020	2,750 ₪
יעל הרון	09/07/2024	מגרשים 106,107,111	אזור התעשייה מרכז	4024/258, 259, 254, 654	תמ״ל/2002/ב׳	08/12/2020	2,850 ₪
מרדכי דדון	01/01/2022	מגרשים 109, 110, 112	אזור התעשייה מרכז	3960/1, 2, 42	תמ״ל/2002/ב׳	08/12/2020	2,750 ₪
שווי מ״ר מבונה							2,783 ₪

הערות: שומת מר יגאל יוסף, כיום ממוקמת בגו״ח 5907/27. שומת גב׳ יעל הרון, כיום ממוקמת בגו״ח 5915/22,23,24, שומת מר מרדכי דדון, כיום ממוקמת בגו״ח 3960/50,51,52.

בנוסף כבקרה, בחנתי עסקאות מכר של דירות מגורים בגישת החילוץ:

עסקאות מכר ברחוב מרדכי אליהו 6 ו-8, בגו״ח 5904/2 ראה מיקום בנספח מספר 2:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	חדרים	שטח רשום	מרפסת בהיתר	שטח אקוי׳	קומה	שווי מ״ר בנוי
005904-0002-021-00	13/10/2021	₪ 1,422,000	3	77	11.54	82.77	2	₪ 17,181
005904-0002-072-00	02/09/2021	₪ 1,450,000	4	77	13.91	83.96	7	₪ 17,271
005904-0002-020-00	28/07/2021	₪ 1,570,000	4	88	13.26	94.63	5	₪ 16,591
005904-0002-082-00	08/07/2021	₪ 1,600,000	4	87	13.52	93.76	9	₪ 17,065
005904-0002-053-00	24/03/2021	₪ 1,750,000	4	88	11.54	93.77	2	₪ 18,663
005904-0002-079-00	30/12/2020	₪ 1,560,000	4	88	9.55	92.77	8	₪ 16,815
005904-0002-022-00	12/10/2020	₪ 1,510,000	3	77	11.76	82.88	6	₪ 18,219
005904-0002-018-00	23/06/2020	₪ 1,420,000	3	78	13.26	84.63	5	₪ 16,779
005904-0002-077-00	01/03/2020	₪ 1,425,000	2	77	9.55	81.77	8	₪ 17,426
005904-0002-057-00	21/09/2018	₪ 1,350,000	3	95	13.24	101.62	3	₪ 13,285
שווי מ״ר בנוי בממוצע								₪ 16,930

הערות:

- הובאו בחשבון שטחי מרפסות במקדם אקוי׳ בשיעור של 0.5.
- במקרקעין התקבל היתר מקורי 2012066 לגביו לא נמצאה גרמושקה אולם נמצא טופס 4 ביום 26/12/2016 והיתר בניה לשינויים מספר 2015017.

כמו כן איתרתי עסקאות מכר, ברחוב כצנלסון 5, שלום עליכם 5 ונתן אלבז 4, בגו״ח 5905/5 ראה מיקום בנספח מספר 2:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	חדרים	שטח רשום	מרפסת/חצר בהיתר	שטח אקוי׳	קומה	שווי מ״ר בנוי
005905-0005-006-00	28/12/2022	₪ 2,038,000	5	121	18.70	130.35	2	₪ 15,635
005905-0005-013-00	31/10/2022	₪ 2,780,000	5	136	68.14	170.07	6	₪ 16,346
005905-0005-004-00	24/10/2022	₪ 2,000,000	5	121	13.20	127.60	1	₪ 15,674
005905-0005-008-00	11/09/2022	₪ 1,995,000	5	121	10.70	126.35	3	₪ 15,789
005905-0005-011-00	21/08/2022	₪ 1,550,000	3	76	9.50	80.75	5	₪ 19,195
005905-0005-000-00	28/04/2022	₪ 2,132,000	6	132	13.20	138.60	1	₪ 15,382
005905-0005-000-00	04/08/2021	₪ 2,315,000	5	122	95.00	169.50	קרקע	₪ 13,658
005905-0005-000-00	01/08/2021	₪ 2,435,000	6	133	62.00	164.00	קרקע	₪ 14,848
שווי מ״ר בנוי								₪ 15,816

הערות:

- הובאו בחשבון שטחי מרפסות במקדם אקוי׳ בשיעור של 0.5.
- במקרקעין היתר 2017106 למבנה מס׳ 6.

שקלול ערכי שווי בגישת החילוץ:

גו״ח	5904/2	5905/5
כתובת	מרדכי אליהו 8-6	נתן אלבז 4
שטח דירה ממוצעת	81.89	120.25
קומה ממוצעת	5.78	2.25
שווי מ״ר בנוי	₪ 16,930	₪ 15,816
התאמה לפחת שנצבר	1.03	1
שווי מ״ר בנוי משוקלל	₪ 17,438	₪ 15,816

הערה: הובא בחשבון התאמה לפחת שנצבר בדומה לשומתו של מר מרדכי דדון למעט לפרויקט ברחוב נתן אלבז 4 שהינו פרויקט חדש.

חילוץ לשווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי בממוצע	₪ 16,627	
בניכוי מע״מ	₪ 14,211	
בניכוי רווח יזמי 20%	₪ 11,842	
עלויות בניה	₪ 8,353	
סה״כ שווי מ״ר מבונה	₪ 3,489	
התאמה לגודל והיקף פרויקט	0.9	
התאמה לעירוב שימושים	0.96	
התאמה לקומה	1.048	
סה״כ שווי מ״ר מבונה	₪ 3,160	

הערות:

- הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% בשל היות הפרויקט ברחוב נתן אלבז חדש.
- הובא בחשבון התאמה לעירוב שימושים בדומה לנקבע בשומתו של מר מרדכי דדון בגו״ח 4024/653,492,256,257.
- הובא בחשבון קומה ממוצעת במקרקעין הנדון 12, התאמה בשיעור של 0.6% לקומה, בדומה לשומתו של מר מרדכי דדון[11].
- עלויות הבניה הובא בדומה לשומת מר מרדכי דדון.

שקלול ערכי שווי:

[11] מתקבל מקדם 3.6% לפרויקט בגו״ח 5904/2 ו-6% לפרויקט בגו״ח 5905/5. בממוצע מתקבל 4.8%.

שקלול שווי מ״ר מבונה למגורים					
מקור נתונים	שווי מ״ר מבונה		משקל	שווי משוקלל	
שומות מכריעות ביחס לתוכנית תמ״ל/2002/ב׳	₪	2,783	80%	₪	2,227
עסקאות בחילוץ	₪	3,160	20%	₪	632
שווי מ״ר מבונה משוקלל				₪	2,859
במעוגל				₪	2,860

אבהיר, כי השווי מגלם את כלל ההפחתות.

כמו כן, לא קבלתי את טיעון שמאי המבקשת, אשר סבר, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשל קרבה למסדרון הרכבת ומתקן עירייה, כאשר בסמיכות וממערב למקרקעין קיים שצ״פ (מגרש 407) בתוכנית תמ״ל/2002/ב׳[12]. יתרה מזו, קרבת המקרקעין למגרש 500 בייעוד ״ככר עירונית״ אשר שימושיו, הינם למסעדות, בתי קפה, חניונים ומתקני מסחר וספורט, מוסיפים לערך המקרקעין.

עוד על כך, הרחיבה גב׳ יעל הרון, בשומתה, כאשר קבעה, למגורים, שווי מ״ר מבונה בסך של 2,800 ₪ וזאת בהתחשב בקרבה היחסית של מגרש 111 למסילת הרכבת, על כן להבנתי, ערכי השווי, כפי שנקבע בשומתה, מגלמים את מרכיב המיגון הנדרש ככל ויש צורך בכך.

יתרה מזו, אוסיף כי בהתאם להוראות התוכנית, מוצע פתרון למזעור המטרד האקוסטי.

בנספח האקוסטי נקבע בסעיף 4.9:

״בבחינת חלופות תכנון שונות למערך ייעודי הקרקע נמצא כי אין ישימות לתכנית ללא הצעת מגורים גם בשורה הראשונה לפארק ולדופן הרכבת כמו כן בבחינת אפשרויות התמרה המוחלטת בין ייעודים רגישים לשימושים לא רגישים לרעש נמצא שאין ישימות עקב אילוצי פינוי בינוי ומתחמי איחוד וחלוקה.

*בהתאם לחריגות העולות מהמודל האקוסטי, עולה כי אין היתכנות למימוש הפרויקט, ולסביבת מגורים ראויה, **ללא מתן רוב הפתרון למטרד האקוסטי בצד מסילת הברזל**.״*

עוד על כך, בהרחבה אפנה לסעיף 5 בנספח האקוסטי, לתוכנית המפרט את חיזוי רעש ממסילות ברזל, הנלווה לתוכנית.

עוד על כך, נאמר בהחלטת וועדת המשנה להתנגדויות, ישיבה מס׳ 62 מיום 18/12/2019:

> *״הוועדה מקבלת את המלצת החוקר לעניין אי-הפקדת כתב שיפוי במגרשים בהם תימצא חריגה מרמות הרעש הקבועות בהסכם. עם זאת רואה הוועדה לנכון לקבוע כי בקשה להיתר טרם הקמת הקיר האקוסטי תחייב את מגיש הבקשה ברישום הערת אזהרה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (הערה תכנונית) לעניין רעש מסילתי. רישום זה יבטיח שקיפות לנושא רעש מסילות עד סיום ההקמה של הקיר האקוסטי ותתווסף הוראה לעניין זה״*

[12] במועד מאוחר יותר אושרה תוכנית 406-1075092 אשר גם היא, הגדירה את המקרקעין המערבי לנכס הנדון, בייעוד שצ״פ.

לאור האמור, אני קובע שווי מ"ר מבונה 2,860 ₪.

ביחס לחוזה המכר שהוצג ע"י שמאית המשיבה, מיום 29/6/2018, השמאי מר מרדכי דדון, בשומתו בגו"ח 4024/256,257,492,653 התייחס להסכם מכר זה. השמאי בחר לנתח את העסקאות שבוצעו לקרקעות, ליח"ד, במגרש 4, וזאת בהמשך להחלטה של השמאי המכריע, מר שלומי יפה, במקרקעין הנדון, שמהם התקבל, שווי מ"ר מבונה 2,735 ₪. לאור הניתוח המעמיק שבוצע, ומאחר שבשומתי שקללתי את שומתו של מר מרדכי דדון, אזי, אני מסיק, כי ערכי השווי, מגלמים את כלל הגורמים, ואין צורך בניתוח נוסף.

9.2.3.5 מטלות ציבוריות:

שמאי המבקשת, הביא בחשבון הפחתה בשל הצורך בהקמת שטחים למבני ציבור, בהיקף של 1,000 מ"ר, ובעלות של 6,375 ש"ח/ מ"ר בנוי. בנוסף, ציין, כי נדרש להביא בחשבון עלויות הקמת מקומות החניה, נדרשים להצמדה, לבניה הציבורית, אולם לא ערך תחשיב לכך.

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון עלויות בגין הקמת מבני ציבור.

סוגיית קיזוז הוצאות ישירות, שיש להן קשר סיבתי ישיר למימוש התוכנית, ניתנה בפס"ד בבית המשפט העליון, בעניין סוניה אברמוביץ[13], עוד על כך בהקשר של הוצאות הקשורות לקיזוז קרן החניה, נדונה בנוסף בבית המשפט העליון בעניין אורלי בורשטיין[14].
התייחסות לעניין הצורך בהפחתה בשל מטלות ציבוריות, נקבע גם, בהחלטה בערר ירושלים בעניין קו אופ[15], שבו נקבע:

> "כאשר קיימת הוראת הפקעה לשטח ציבורי בתוכנית שמהווה חלק אינהרנטי מהבניין במצב החדש, אין להביא בחשבון את עלות הקמת המטלה הציבורית בשווי המקרקעין במצב החדש, ואולם נוכח התנהלות הוועדה מקומית והעובדה שהיא לא מקיימת בפועל את הוראות התוכניות ולא מפקיעה את השטח הציבורי, ותחת זאת מחייבת חתימה על כתבי התחייבות הכוללים ויתור על כל תביעה או פיצוי בגין המטלה הציבורית **הרי שהיא יצרה שוק בו הציפייה היא כי העלות תוטל במלואה על בעלי הזכויות ללא כל פיצוי ועל כן יש להפחיתה משווי המצב החדש.**" (ההדגשה שלי,ד.ב).

החלטה דומה, התקבלה בערר נוסף בירושלים, החוזר על הקביעות בערר קו אופ[16]. לאור קביעות ועדת הערר ובהתאם להחלטות השמאים המכריעים, מסביבת הנכס, אשר הפחיתו, את עלות הקמת בניית השטח הציבורי, אני סבור כי קונה פוטנציאלי, היה מביא

[13] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, מיום 31.12.14

[14] בר"מ 7255/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', מיום 22/3/2021.

[15] ערר 8092/21 קו אופ אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, ניתן ביום 23/10/2022.

[16] ערר (י-ם) 8067/23 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חברת מיסק אחזקות בע"מ**. פורסם ביום 11/1/2024.

בחשבון, כי תוטל עליו עלות הקמת המטלה הציבורית, ולכן אני מקבל את טענת שמאי המבקשת, כי יש להפחית בתחשיב את עלות זו[17].

בנוסף, אפנה לסוגייה זו גם לערר בעניין קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ, כפי שצוין דלעיל, המתייחס למתחם הנדון, להלן פירוט ההחלטה בעניין הנדון כדלקמן:

> **"למען הסר ספק, יובהר כי ההסכמה דלעיל אינה נוגעת לטענה לפיה יש להפחית בנוסף לסכום עלויות הקמת מבני הציבור גם את עלות החניה התת קרקעית בסך של 3,343,000 ₪."**

לאור האמור, אביא בחשבון הן את עלויות ההקמה של מבני הציבור והן את עלות הקמת החניות הנלוות.

בשומתו של מר מרדכי דדון, ביחס למגרשים 109, 110 ו-112 הובאו בחשבון הוצאות הקמת מבני ציבור, ברמת גמר מלא, בסכום של 6,375 ₪. אני מקבל תעריף זה, אשר תואם לשומת המבקשת[18].

אבהיר כי גם בשומותיה של גב' אורית גלן בשכונת עמידר, הובא בחשבון עלויות הקמת המטלה ציבורית, בגובה של 6,000 ₪ למועד 8/12/2020. לדוגמא, בשומתה בגו"ח 4541/66 ברחוב שלמה המלך 34, בגו"ח 4541/79 וברחוב שלמה המלך 22, בגו"ח 4541/68 ברחוב דיזרעאלי 52.

אבהיר כי בשומתה של גב' יעל הרון במתחם "שה"ל", נקבע עלויות הקמת המטלה הציבורית בסכום של 4,095 ₪ למ"ר, אני מוצא עלות זו נמוכה.

במקרקעין הנדון, במגרש 113, נקבעו שטחים למבני ציבור בהיקף של 1,000 מ"ר (715 מ"ר+ 285 מ"ר).

מעיון בנספח תקן החנייה, המנחה, עולה כי במגרש 113, יידרשו בהתאמה תשע חניות לכלי רכב פרטיים, אשר יועדו לשב"צ גני ילדים וביה"ס.

להלן תחשיב הקמת המטלות הציבוריות:

מטלה ציבורית			
מהות	שטח/מספר חניות	עלות למ"ר	סה"כ עלות
שטחי מבני ציבור	1,000	6,375 ₪	6,375,000 ₪
חניות	9	130,000 ₪	1,170,000 ₪
סה"כ מטלות ציבוריות			7,545,000 ₪

[17] ראה ההחלטה **בערר בריטיש ישראל היטק צפון בע"מ נ' הוועדה המקומית מורדות הכרמל**. פורסם ביום 28/12/2021 ראה סעיפים 54-51.

[18] לאחר הדיון, שמאי המבקשת צירף צילום מסך של עלויות בניה, להקמת מבני ציבור, משומות מכריעות בת"א. בהכרעתי אצמד לשומות מכריעות בסביבת הנכס ובהתחשב בעלויות הקבועות בהתאם למחירון דקל.

הערות: עלות מקום חנייה נקבע באופן הבא:

מחירון דקל 10/2020	
עלות בנייה תת קרקעית	₪ 2,270
עקיף	1.2
סה"כ	₪ 2,724
שטח מקום חניה לפי קו מנחה י'	40 מ"ר
עלות מקום חניה	₪ 108,960
תוספת מע"מ	₪ 127,483
מקום חניה במעוגל	₪ **130,000**

9.2.3.6 הפחתה למושע:

שמאי המבקשת סבר, כי במגרש 113 במצב החדש, עתידה להיוותר מושע, עם חברה של מוסדות חינוך, המחזיקה בחלקה 5 והן עם מרכיב שטחי העיריה שמוקצים לה, זאת כתוצאה מהמטלה של הקמת מוסדות ציבור של העירייה, שייבנו במקרקעין.

מעיון בטבלת האיחוד וחלוקה למתחם 6 "עלית" עולה, כי במצב הנכנס נכללות חלקות 5,6 ו-7.

מכאן, אכן הרכב הבעלויות של תא שטח 113 כולל את חלקה 5 וחלקות 6 ו-7 .

יחד עם זאת, גם במתחם 5 "טלרד", קיימים בעלים רבים: "קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ", "עיריית לוד", ו"מדינת ישראל", "טלרד נטוורקס בע"מ". כמו כן, גם במתחם טלרד קיימת הפרשה למבני ציבור.

כך לדוגמא, במגרש מוקצה 112, הבעלות תהיה במושע עם חברת "קוף דלת נדל"ן" "עיריית לוד", "מדינת ישראל", ו"חברת טלרד נטוורקס בע"מ".

כאמור, השמאי מר מרדכי דדון הביא בחשבון, הפחתה של 5% בגין מושע, למגרש 112.

במתחם "שהל", בשומתה של גב' יעל הרון, הובא בחשבון הפחתה של 3% בגין מושע למגרש 111.

באשר למבני הציבור אשר יוקצו לרשות המקומית, אפנה לסעיף 6.7 סעיף קטן 3 להוראות התוכנית:

"בתאי שטח הכוללים שטחי ציבור מבונים במסגרת ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע וקומת המסד השנייה לשימושים הציבוריים בהתאם להנחיות מחלקת התכנון.

לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף וכתנאי למתן היתר בנייה תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות

המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור".

מכאן, אני מסיק כי שטחי הציבור, יירשמו כיחידת רישום נפרדת, ואלה לא יהוו בעיה משפטית, המצריכה הפחתה נוספת.

בנוסף, אבהיר כי בגין עירוב שימושים, בוצעה הפחתה בשיעור של 4%, לשטחי המגורים, בניתוח ערכי השווי.

לאור האמור, אביא בחשבון הפחתה למושע, בשיעור של 5% וזאת בשל השותפות עם חלקה 5 בלבד, ובשל שיעור ההפחתה שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון, למגרש 113.

9.2.3.7 הפחתה לדחייה:

שמאית המשיבה, הביאה בחשבון דחייה למימוש התוכנית לתקופה של 5 שנים, שמאי המבקשת, הביא בחשבון דחייה לתקופה של 10 שנים.

במקרקעין מצוי מבנה תעשייה, המשמש כמפעל לייצור קפה, של חברת שטראוס, "עלית", ועל נתון זה אין מחלוקת.

תקופת דחייה נקבעה בשומות מכריעות אשר נערכו ביחס לתוכנית הנדונה תמ"ל/2002/ב', ונקבע כך:

- מר מרדכי דדון, למגרשים 109, 110 ו-112 קבע דחייה של 5 שנים.
- מר יגאל יוסף, למגרש 116 קבע שיעור הפחתה של 30%.
- גב' יעל הרון, למגרשים 106, 107 ו-111 קבעה דחייה של 5 שנים.

בחנתי את תקופת הדחייה ביחס להוראות התוכנית, ובהתאם למסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקשת, ולהלן הממצאים:

מעיון בסעיף 6.24 להוראות התוכנית נקבע כך:

"1. השימושים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו יהווה שימוש חורג לתקופה של עד 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

בסמכות הוועדה המקומית להאריך תוקף לשתי תקופות נוספות, הראשונה של 3 שנים ותקופה נוספת של שנתיים לאחר שהבטיחה כי אין בהארכת התקופה משום יצירת מטרדים סביבתיים לשימושים רגישים ובכלל זה מגורים, וכן אין בה פגיעה ברשת הדרכים, תשתיות ומבני הציבור הדרושים לפיתוח המתחם.

2. מתחם איחוד וחלוקה 6 ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה עבור שטחי תפעול בלבד בהיקף של עד 500 מ"ר במהלך תקופת השימוש החורג."

עוד על כך, נקבע במסמך החלטת וועדת המשנה להתנגדויות, של הוותמ"ל, בישיבה 62 מיום 18/12/2019, אשר הוגש ע"י שמאי המבקש, וזאת בהמשך להמלצת החוקר. נקבעה תקופת שימוש חורג, בהתאם לקיים כשימוש ביניים, לתקופה של 5 שנים לכל המגרשים בתחום אזור התעשייה. בנוסף, בסמכות הוועדה להאריך את תוקף השימוש החורג, ל-2 תקופות נוספות, של שלוש שנים ושנתיים, לאחר שזו השתכנעה כי אין בהארכת התוקף, פגיעה ברשת הדרכים, בתשתיות ומבני הציבור הדרושים לפיתוח המתחם, כפי שיקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח.

לאור האמור, וזאת למרות ההכרעות השמאים המכריעים בסביבה, אני סבור, כי המקרה הנדון, של מפעל שטראוס "עלית", המצוי כחלק ממתחם תכנון 6 בתוכנית המאושרת, הינו מקרה שונה, וזאת משני נימוקים כדלקמן:

נימוק ראשון: קיומו של סעיף פרטני להמשך שימוש ביניים הקיים בהוראות התוכנית, אשר התקבל כתוצאה מהגשת התנגדות מפורטת, של המבקשת כאן, לאחר שהתבקש לתת דחייה נוספת, למימוש הזכויות הנובע מקביעה סטטוטורית פרטנית. על כן, אביא בחשבון דחייה של 10 שנים למימוש התוכנית, וזאת בהסתמך על תקופת השימוש החורג המוצעת ל-5 שנים, אופציה לקבלת תקופה נוספת להארכה של 3 שנים ואופציה לקבלת תקופה נוספת של שנתיים.

נימוק שני: הוראה הפרטנית בתקנון התוכנית למתחם 6, הכוללת אפשרות מתן היתרי בנייה נוספים, בהיקף של עד 500 מ"ר, עבור שטחי תפעול למפעל.

9.2.3.8 התייחסות לממ"דים:

שמאי המבקשת, הגיש לפני הדיון השלמת טיעון, לפיו הוא סבור, כי אין לחייב בהיטל השבחה, בגין שטחי הממ"דים, גם בתרחיש של מכר, להלן התייחסותי:

עסקינן בשומה לצורך קבלת מידע מוקדם, בהתאם לתיקון 126, סעיף 4 (4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

במסגרת השומה, המבקשת טענה, כי יש לערוך תחשיב, המקנה את הפטור בחוק כאמור בסעיף 19(ב)(9) לחוק התו"ב.

התייחסות מעמיקה לסוגיית הפטור לממ"דים, ניתנה בהחלטה בערר חשדר[19], שם נקבע כי סעיף 19 (ב) 9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הדן בפטור, חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של **קבלת היתר בנייה**, והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של **מכר**.

פרשנות רחבה לפטור, ניתנה לאחרונה, בערר ישעיהו זילונקה[20], שם וועדת הערר דחתה את ערעור הוועדה המקומית ראשון לציון. כאשר השמאי המכריע שם, קבע כי יש לתת את הפטור לממ"דים וזאת בתרחיש, שבו נכרת הסכם קומבינציה, בין הצדדים, והרוכש נטל על עצמו את ההתחייבות לבנות את יחידות הדיור הנוספות לרבות הממ"דים.

וועדת הערר מנתה שתי סיבות, מדוע יש לתת הפטור, סיבה ראשונה הייתה היעדר השבחה לתוספת ממ"דים, כאשר שטחי הממ"דים מוקנים, גם אם הם נקבעו בתוכנית וגם אם הם מוקנים מכוח החוק, אזי לא קיימת השבחה, להלן ציטוט מסעיף 15 מתוך ההחלטה בערר.

> "המשמעות היא כי שטחי הממ"ד מוקנים בין אם הם נקבעו בתוכנית ובין אם לא וזאת מכוח החוק. **ואם כך, הרי שלא קיימת השבחה בזכויות לממ"דים מכוח תוכנית או הקלה המוסיפה יחידות דיור ואפילו לא בתוכנית המוסיפה זכויות ספציפיות**

[19] ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 13/3/2012.

[20] רל/0125/8001 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה, מיום 3/12/2025.

> **לצורך בניית הממ"דים, מפני שזכויות אלה נתונות ממילא מכוח החוק.** המחוקק קבע באמצעות הסעיף, כי בכל מצב תכנוני נתון, שטח השירות המשמש לממ"ד קיים ואפילו לא נדרשת הקלה על מנת להוסיפו אם הוא לא קיים בתוכנית. מכאן, כי השטח עצמו של הממ"דים נתון מכוח החוק ולא מהפעולה התכנונית ועל כן שטח זה אינו יכול להיות משביח, בין אם מדובר במימוש בהיתר ובין אם מדובר במימוש במכר".(הדגשה שלי ד.ב.)

הנמקה נוספת הייתה, כי מטרת החוק, "עידוד בניית ממ"דים", כאשר קיים קשר **ישיר והכרחי בין הסכם המכר ובין היתר הבניה, אזי יש להעניק את הפטור**. וועדת הערר סברה, כי יש לערוך בחינה של הוראות הסכם המכר, ולקבוע את המסקנה בהתאם לכוונות הצדדים.

וועדת הערר מנתה מספר אינדיקציות שיש לבחון על מנת לקבוע, האם ההסכם תלוי בהיתר או אם לאו:

> "על מנת לצמצם את אי הוודאות ניתן לחשוב על מספר אינדיקציות שיש לאתר על מנת להכריע האם מדובר בהסכם תלוי היתר או לא, בין היתר ניתן למנות את האינדיקציות הבאות שאין הכרח כי יתקיימו במצטבר (רשימה לא סגורה):
>
> 18.1. האם קיים תנאי מתלה למכר שמהותו היא קבלת ההיתר;
>
> 18.2. האם הרוכש נוטל על עצמו את האחריות לבנייה;
>
> 18.3. האם בעל הזכויות המקורי מקבל יחידות דיור חדשות מהרוכש;
>
> 18.4. האם הזכויות שמקבל הרוכש הן זכויות ביחידות דיור חדשות;
>
> 18.5. האם קיים לוח זמנים מחייב להגשת הבקשה להיתר;
>
> 18.6. אין הצדקה כלכלית להסכם ללא הבניה;
>
> 18.7. האם המכר נעשה בעת שהליכי הרישוי היו בשלב מתקדם."

במקרה כאן, עסקינן במימוש מכוח בקשה, לקבלת שומת מוקדמת, בהתאם לסעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שמשמעותה המהותית הינה, מימוש בדרך של מכר. על כן, לא קיים הסכם מכר, המחייב בחינתו והמאפשר מציאת קשר ישיר, להיתר בנייה, כפי שהתחייב בהחלטת וועדת הערר. טענת שמאי המבקשת, למתן פטור בגין ממ"דים, אינה כלולה בתבחינים האמורים, של וועדת הערר, כפי שצוינו לעיל. קל וחומר, כאשר בהחלטתי דלעיל, קבלתי את עמדת שמאי המבקשת, לדחייה של 10 שנים, **של המשך קיום המפעל הקיים זאת מכוח הוראות התוכנית.** לפיכך, להבנתי, הסיכוי להגשת בקשה להיתר למימוש הזכויות בתוכנית בתא שטח 113 הינו נמוך, זאת גם לאור הצהרת נציג המבקשת בדיון, כי בכוונתם לפעול להארכת המשך קיום המפעל במקרקעין.

לאור האמור, הנני סבור, כי אין להעניק את הפטור בתרחיש השומה המבוקש.

9.2.3.9 **תחשיב הכרעה לתוכנית תמ"ל/2002/ב':**

מצב קודם			
שווי קרקע			
חלקה	שטח במ"ר	שווי למ"ר	שווי קרקע
חלקה 6	801.00	₪ 2,800	₪ 2,242,800
חלקה 7	4,870.00	₪ 2,800	₪ 13,636,000
סה"כ שווי קרקע	5,671.00		₪ 15,878,800
תרומת מחוברים			
שטח בנוי בהיתר בנייה 2015192	ראה סעיף 9.2.3.3		₪ 18,447,398
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 34,326,198

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקוי'	סה"כ שווי
מגורים	18,032	₪ 2,860	1.00	₪ 51,571,520
מגורים ממ"ד- 184 יח"ד	2,208	₪ 2,860	1.00	₪ 6,314,880
עיקרי מסחר	1,245	₪ 6,890	1.00	₪ 8,578,050
שירות מסחר העמסה 30%	373.5	₪ 6,890	0.50	₪ 1,286,708
עיקרי תעסוקה	1,725	₪ 870	1.00	₪ 1,500,750
שירות תעסוקה	345	₪ 870	1.00	₪ 300,150
תוספת שווי בגין ניוד שטחי שירות לשטח עיקרי				₪ 2,649,389
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 72,201,447
הפחתה בגין מטלות ציבוריות: מבני ציבור 1,000 מ"ר בתוספת 9 חניות				₪ -7,545,000
עלויות הריסה	4,843.96	₪ 300		₪ -1,453,188
סה"כ לאחר הפחתת מטלות ציבוריות ועלויות הריסה				₪ 63,203,259
הפחתה למושע				0.95
סה"כ לאחר הפחתת מטלות ציבוריות ומושע כזמין לבנייה				₪ 60,043,096
חלקי יחסי במגרש בהתאם לטבלאות איחוד וחלוקה לחלקות 6 ו-7 למתחם 6 ובהסכמת הצדדים				0.93
שווי מצב חדש המוקצה למימושים בחלקות 6 ו-7				₪ 55,840,079
השבחה לפני דחייה				₪ 21,513,881
מקדם דחייה עד לתום השימוש החורג (I=6%, N=10)				0.5583948
השבחה				₪ 12,013,239
היטל השבחה				₪ 6,006,619

הערות:

- קבלתי את תחשיב המשיבה, המתייחס למרכיב, ניוד השטחים, וזאת, בדומה לשומתו המכרעת של מר מרדכי דדון, אולם בהתאם לערכי השווי כפי שנקבעו דלעיל. אציין כי אין מחלוקת באשר להיקף השטחים למסחר ותעסוקה. באשר לתחשיב שמאי המבקשת, לא קבלתי את קביעת השמאי, אשר הביא בחשבון שווי להמרת שטחי שירות, בשיעור של 50%, כאשר רכיב המגורים שאינם סחירים, לא הובאו בחשבון בתחשיבו.
- להלן התחשיב למרכיב שטחי הניוד:

סה"כ שטחי שירות עיליים בניכוי שטחי ממ"ד					7,852
המרה מקסימלית של שטחי שירות 20%					1,570.40
תיאור	שטחי שירות	יחסיות	סה"כ שטח תוספת מהמרה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטחי שירות למגורים	6,392	81.406%	[21]1,150.56	₪ 2,860	₪ 3,290,602
שטחי שירות למסחר	610	7.769%	[22]61.0	₪ 6,890	₪ 420,290
שטחי שירות לתעסוקה	850	10.825%	[23]85.0	₪ 870	₪ 73,950
סה"כ שווי 20% שטחי שירות הניתנים להמרה משירות לעיקרי					₪ 3,784,842
מקדם זכויות "מעין מוקנות"					70%
סה"כ שווי תוספת השטחים העיקריים בגין המרה משטח שירות לשטח עיקרי					₪ 2,649,389

- אין מחלוקת בגין שיעור ההשבחה, כפי שנקבע, לרכיב הבעלות, בטבלת ההקצאה והאיזון בשיעור של 93%, וזאת בהתאם לנסח הרישום העדכני, שהומצא, לכן אני מקבל הסכמת הצדדים.
- עלויות הריסה: הצדדים לא הביאו בחשבון עלויות הריסה, לא קבלתי את עמדתם. אביא בחשבון עלויות הריסה, למחוברים הקיימים, בגובה של 300 ₪/ מ"ר, לשטחים בהיתר ולאור אי המחלוקת בין הצדדים, כי במקרקעין קיים, מפעל מזון פעיל.

[21] 6,392*20%*90%.
[22] 610*10%.
[23] 850*10%.

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן, של תוכניות, לד/1012 ו-תמ"ל/2002/ב', במימוש בדרך של בקשה לקבלת מידע מוקדם, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
לד/1012	14/08/1989	₪ 7,460	₪ 3,730
תמ"ל/2002/ב'	08/12/2020	₪ 12,013,239	₪ 6,006,619

<u>הערות:</u>

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח מספר 1 שומות מכריעות למסחר:

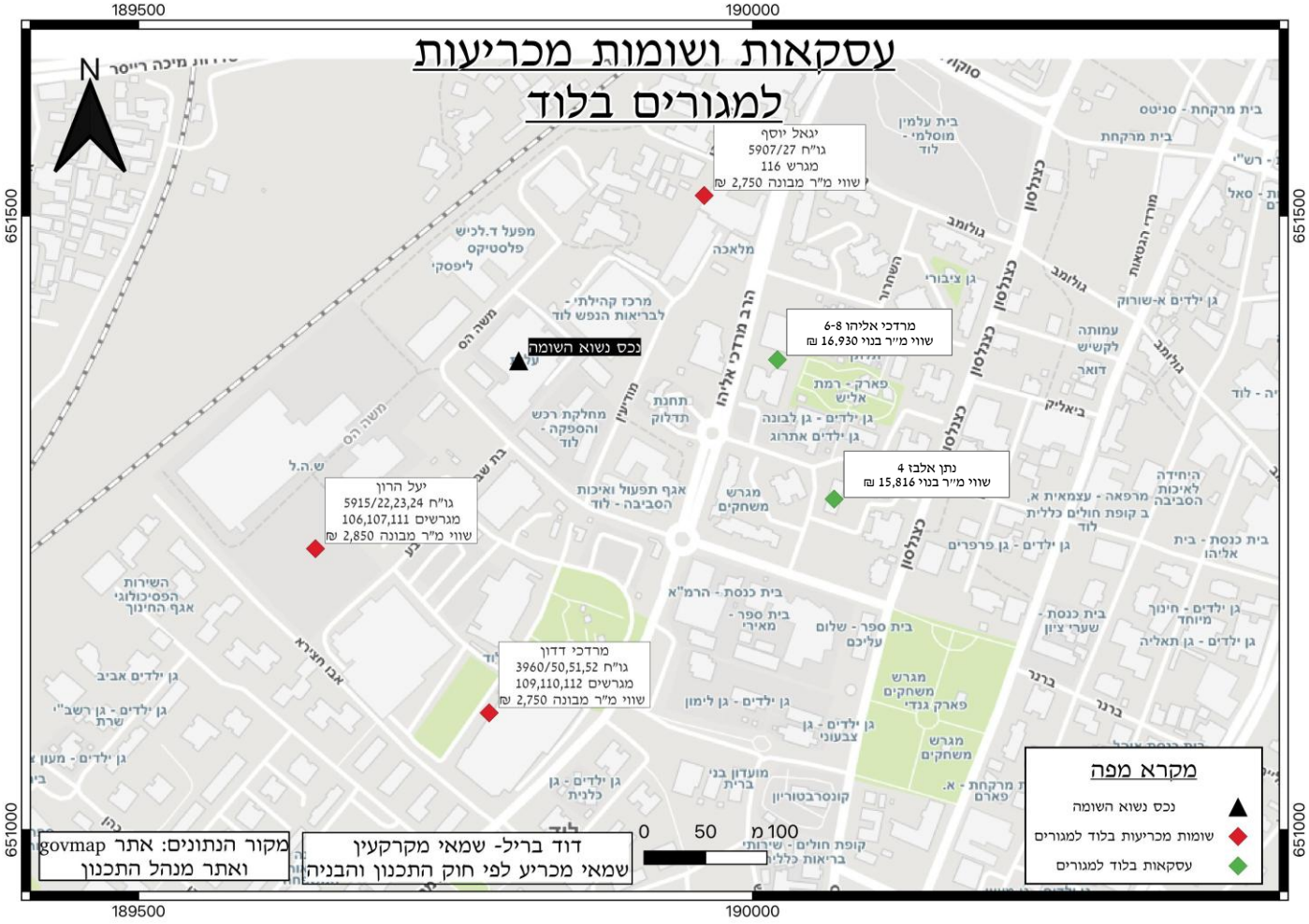


האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח מספר 2 שומות מכריעות ועסקאות למגורים:



האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il