דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 9 בדצמבר, 2021

מס' מינוי: 1518-2021

לכבוד

חב' פיוצ'ר סנצ'ורי יזמות והשקעות בע"מ

ע"י מר משה נדם, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב לוד

ע"י מר אשר בן ישי, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 4543, חלקות 22, 28 ו-29

רחוב גרינבוים 16-28,

שכונת גבעת הזיתים, לוד

1. **המינוי**

ביום 02/08/2021 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה הנובע מאישורה של תכנית מס' 406-0488072, במסגרת בקשה למידע מוקדם, בהתאם לסעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק.

3. **פרטי הנכס**

גוש	:	4543		
חלקות	:	22	28	29
שטח רשום	:	3,410 מ"ר	2,908 מ"ר	1,359 מ"ר
מהות הנכס	:	חלקה עליה בנוי בניין מגורים בן 4 קומות עם 3 כניסות נפרדות, סה"כ 48 יח"ד.	חלקה עליה בנוי 2 בנייני מגורים בני 4 קומות כל אחד (מס' 16 ו-18 מחוברים בקיר משותף עם שתי כניסות נפרדות), סה"כ 48 יח"ד.	חלקה עליה בנוי בניין מגורים בן 7 קומות, סה"כ 28 יח"ד.
כתובת	:	רח' גרינבוים 24-28	רח' גרינבוים 16-20	רח' גרינבוים 22

מיקום הנכס: רחוב גרינבוים 16-28, מתחם "שדרות הציונות", שכונת גבעת הזיתים, לוד.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
406-0488072	24/12/2019

5. **<u>דיון</u>**

ביום 26/10/2021 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: ה"ה אשר בן ישי וצבי וקשטוק – שמאי המשיבה, מר משה נדם – שמאי המבקשת, ומר רועי שיחור ממשרד הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 27/10/2021.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר אשר בן ישי, מיום 30/11/2021 (תיק מס' 4543,4016/406-0488072/8157), במסמך התגובה של שמאי המשיבה, מיום 14/09/2021, על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 02/11/2021, על צרופותיה.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר משה נדם, מיום 22/08/2021 (מס' 22-4543), על נספחיה, במסמך של שמאי המבקשת, מיום 26/10/2021, ובתכתובות מייל מיום 02/11/2021 ומיום 09/12/2021, על צרופותיהן.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 07/12/2021.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מתחם "שדרות הציונות", הכולל מספר בנייני מגורים בבנייה רוויה ותיקה, הידוע כגוש 4543 חלקות 22, 28 ו-29, והממוקם ברחוב גרינבוים 16-28, בשכונת גבעת הזיתים, בעיר לוד (להלן: "הנכס" או "המתחם").

המתחם משתרע על שטח של כ-28 ד', בו בנויים 7 מבני שיכון הכוללים 124 יח"ד, והוא מצוי בדרום מזרח שכונת גבעת הזיתים, מצון לכביש מס' 40 וממזרח לרח' שדרות הציונות.

שכונת גבעת הזיתים ממוקמת במרכז העיר לוד, צמוד למרכז המסחרי של העיר "קניון לוד סנטר", ליד בית המשפט המחוזי.

השכונה מאופיינת באוכלוסייה מגוונת, וחיים בה יהודים מקהילות שונות לצד ערבים. מרבית האוכלוסייה בשכונה היא מתבגרת, לצד מיעוט משפחות צעירות ותושבים שגרים בעיקר בשכירות.

השכונה עומדת בפני תהליך התחדשות עירונית בקנה מידה נרחב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות של חשמל, כבישים, מדרכות, מוסדות ציבור וכד'.

רחוב גרינבוים הינו רחוב שכונתי דו-סטרי, ובשני קצותיו, הדרום מזרחי והצפון מערבי, מסתיים בקטעים ללא מוצא. הרחוב נפגש במרכזו לערך, באמצעות כיכר, עם רחוב חיים משה שפירא, המהווה רחוב מרכזי בשכונה, המחבר בין צומת מפגש עם רחוב שדרות הציונות בדרום מערב, לבין כיכר מפגש עם רחוב ד"ר מרדכי וחווה פרימן (כביש מס' 443) בצפון מזרח.

הסביבה מאופיינת בעיקר בבניינים בבנייה רוויה ותיקה בני 4-8 קומות, בחלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים צמודי קרקע ומבני ציבור, כגון: גני ילדים, תחנה לבריאות המשפחה ובתי כנסת.

המתחם הנדון ממוקם בקצהו הדרום מזרחי של רחוב גרינבוים, בקטע ללא מוצא, וכולל, בין היתר, חלקות לפי הפירוט שלהלן:

חלקה	:	שטח רשום	כתובת	תיאור
22	:	3,410 מ"ר	גרינבוים 24-28	בעלת צורה לא רגולרית, עליה בנוי בניין מגורים בן 4 קומות עם 3 כניסות נפרדות, סה"כ 48 יח"ד.
28	:	2,908 מ"ר	גרינבוים 16-20	בעלת צורה לא רגולרית, עליה בנויים שני בנייני מגורים בני 4 קומות כל אחד (מס' 16 ו-18 מחוברים בקיר משותף עם שתי כניסות נפרדות), סה"כ 48 יח"ד.
29	:	1,359 מ"ר	גרינבוים 22	בעלת צורה דמוית מלבן, עליה בנוי בניין מגורים בן 7 קומות, סה"כ 28 יח"ד.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 15/08/2021:

- גוש: 4543
- חלקה: 22

<u>הרכוש המשותף:</u>

- שטח רשום: 3,410 מ"ר
- תקנון: מוסכם
- תתי-חלקה: 49
- הערות: הנכס הוכרז כשיכון ציבורי

<u>תתי-חלקה 1-48:</u>

- בעלויות: בעלויות שונות
- נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות ב-44 תתי-חלקה (למעט תתי-חלקה 3, 31 ו-36 בבעלות רשות הפתוח ותת-חלקה 30 בבעלות פרטית), לטובת פיוצ'ר סנצ'ורי יזמות והשקעות בע"מ.

9.2 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 15/08/2021:

- גוש: 4543
- חלקה: 28

<u>הרכוש המשותף:</u>

- שטח רשום: 2,908 מ"ר
- תקנון: מוסכם
- תתי-חלקה: 49
- הערות: הנכס הוכרז כשיכון ציבורי

<u>תתי-חלקה 1-48:</u>

- בעלויות: בעלויות שונות
- הצמדה: לתת-חלקה 32 צמודה מרפסת גג בשטח של 14.88 מ"ר,
  לתת-חלקה 45 צמודה מרפסת לא מקורה בשטח של 3.05 מ"ר
- נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות ב-46 תתי-חלקה (למעט תתי-חלקה 16 ו-48 בבעלות רשות הפתוח), לטובת פיוצ'ר סנצ'ורי יזמות והשקעות בע"מ.

9.3 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 15/08/2021:

- גוש: 4543
- חלקה: 29

<u>הרכוש המשותף:</u>

- שטח רשום: 1,359 מ"ר
- תקנון: מוסכם
- תתי-חלקה: 29

- הערות: הנכס הוכרז כשיכון ציבורי

<u>תתי-חלקה 1-28</u>:

- בעלויות: בעלויות שונות
- נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 על כל תתי-החלקה, לטובת פיוצ'ר סנצ'ורי יזמות והשקעות בע"מ.

9.4 הוצגו בפניי שלושה הסכמי "פינוי בינוי" ו/או "בינוי פינוי" התחדשות עירונית, בנוגע למגדלי עתיד המאה שד' הציונות בלוד, שנערכו בשנת 2019 בין חב' פיוצ'ר סנצ'ורי פינוי בינוי וחב' פיוצ'ר סנצ'ורי החזקות נדל"ן (להלן: "היזם") לבין בעלי הזכויות בדירות בבניינים ברח' גרינבוים 16, 22, ו-28 (להלן: "בעלי הדירות"), מעיון בהסכמים הנ"ל עולה כלהלן:

ההסכמים הנ"ל מהווים נספחים/תוספות להסכמי אופציה להקמת פרויקט פינוי בינוי שנערכו בין הצדדים בשנים 2014 ו-2015, במסגרתם עיגנו הצדדים את רצונם להקמת פרויקט פינוי בינוי, ובהתאם להם עתידה חב' פיוצ'ר להודיע על מימוש האופציה בכפוף להתקיימות תנאים מתלים.

מאחר שטרם בשלו התנאים למתן ההודעה על מימוש הסכם האופציה אישרו הבעלים את הארכת הסכם האופציה עם חתימתם על תוספות אלו, כך שההסכם ייכנס לתוקף רק עם התקיימות מלוא התנאים המתלים המצטברים המפורטים בתוספות אלו.

דירות התמורה לבעלים – להלן התמורה לבעלי הדירות בכפוף להוראות המפורטות בהסכמים:

- <u>בחלקה 22</u> יקבלו הבעלים דירה חדשה הגדולה ב-9 מ"ר פלדלת משטח מדידת פלדלת של דירתם הנוכחית הכוללת ממ"ד. בנוסף לשטח תוספת דירת התמורה יהיו זכאים הבעלים למרפסת חדשה בשטח של כ-8 מ"ר פלדלת. בנוסף, יקבלו הבעלים מחסן בשטח של כ-4 מ"ר וחניה תת-קרקעית אחת.
- <u>בחלקה 28</u> יקבלו הבעלים דירה חדשה הגדולה ב-25% משטח מדידת פלדלת של דירתם הנוכחית הכוללת מרפסת בשטח של כ-8-12 מ"ר פלדלת וממ"ד. בנוסף, יקבלו הבעלים בכפוף לתנאים, מחסן בשטח של בין כ-4 מ"ר לכ-6 מ"ר לפי גודל דירת התמורה וחניה תת-קרקעית אחת.
- <u>בחלקה 29</u> יקבלו הבעלים דירה חדשה הגדולה ב-7.5 מ' פלדלת משטח הממוצע ממדידת פלדלת של דירתם הנוכחית הכוללת ממ"ד. בנוסף לשטח תוספת דירת התמורה יהיו זכאים הבעלים למרפסת חדשה בשטח של כ-8 מ"ר פלדלת. בנוסף, יקבלו הבעלים מחסן בשטח של כ-4 מ"ר וחניה תת-קרקעית אחת.

בהתאם להוראות ההסכמים, היטל ההשבחה, ככל שיחול, ישולם על ידי היזם.

בנוסף, נקבע בהסכמים כי בתקופת תוקפם של הסכמים אלה, כל מס ו/או היטל, לרבות היטל השבחה, שיחולו בגין העברת זכויות הבעלים ביחידותיהם יחולו על בעלי הדירות ולא על היזם. למרות האמור בעניין היטל השבחה הנובע מתכניות הפרויקט בלבד, ככל שהבעלים המוכר יוכל לדחות בהסכמת הרשות המקומית את תשלום היטל ההשבחה ככול שיחול, עד למועד קבלת היתרי בנייה ומימוש הזכויות בפרויקט, ישולם ההיטל ע"י היזם ובלבד שהיה חל על היזם אלמלא המכירה.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1. **<u>תכנית לד/416</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2438 מיום 30/11/1978

בהתאם להוראות התכנית, חלקות 22 ו-28 מסווגות באזור "**מגורים ג'**" וחלקה 29 מסווגת באזור "**מגורים מיוחד**", בהם חלות הוראות הבנייה שלהלן:

<u>אזור מגורים ג':</u>

- זכויות בנייה – 30% לקומה, סה"כ 120%.
- גובה בניין – 4 קומות.
- קווי בניין – קדמי לפי תשריט, צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'.

<u>אזור מגורים מיוחד:</u>

- זכויות בנייה – לפי תכנית בינוי ובאישור ועדה מחוזית.
- גובה של בניין – 8 קומות.
- קווי בניין – קדמי, צידי ואחורי לפי תשריט.

10.1.2. **<u>תכנית לד/1000</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2544 מיום 14/06/1979

מטרות התכנית, בין היתר, הן קביעת שטחים נוספים למטרות ציבוריות, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעשייה ומסחר, קביעת צפיפות יח"ד ברובעי המגורים וקביעת רובעי תכנון.

בהתאם להוראות התכנית, תכניות מפורטות ותכניות חלוקה (פרצלציה) שניתן להן תוקף ואשר דבר הפקדתן פורסם כחוק לפני שאושרה תכנית זו (בין היתר תכנית לד/416), יישארו בתוקפן.

להלן הוראות התכנית ביחס לאזורים הרלוונטיים:

<u>אזור מגורים ג':</u>

- זכויות בנייה – 30% לקומה, סה"כ 120%.

- גובה בניין – 4 קומות על קומת עמודים מפולשת.
- יח"ד לדונם נטו – 12 יח"ד.
- קווי בניין – צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'.

<u>אזור מגורים מיוחד:</u>

- זכויות בנייה – 25% לקומה וסה"כ 150% + 15% למסחר.
- גובה בניין – 12 קומות למגורים מיוחד.
- יח"ד לדונם נטו – 16 יח"ד.
- קווי בניין – לפי תכנית בינוי מאושרת ע"י ועדה מחוזית.

<u>זכויות נוספות:</u>

בנוסף יותרו 8% משטח הדירה עבור מרפסת שירות. בכל אזור בנייה אין לחשב מדרגות, מעליות ומקלטים באחוזי הבנייה, כמו כן מחסן 9 מ"ר בקומה מפולשת, ובאזור ב' גם בחצר.

10.1.3. <u>**תכנית מס' 3/56/11** – פורסמה לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים שאושר ביום 22/10/1981</u>

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית בת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

הנכס הוגדר בייעוד מגורים 3-4 קומות בהתאם לתשריט.

10.1.4. <u>**תכנית לד/439** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3960 מיום 02/01/1992</u>

מטרת התכנית היא תוספת בנייה לשיפור תנאי מגורים (שכונת שיקום).

בהתאם להוראות התכנית, חלקות 22 ו-28 מסווגות באזור "**מגורים ג**" וחלקה 29 מסווגת באזור "**מגורים מיוחד**", בהם חלות הוראות הבנייה שלהלן:

תוספת בנייה באזור מגורים ג' עד 40 מ"ר ובאזור מגורים מיוחד עד 60 מ"ר.

קווי בניין - עפ"י המסומן בתשריט.

אופי הבינוי - הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הוועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים.

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

10.1.5. **<u>תכנית לד/1004</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4873 מיום 18/04/2000</u>

מטרת התכנית היא קביעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות ומתן זכות להרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות של בניני מגורים ושיפור חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב והחזקת גגות.

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות הקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בכל מקרה לא תותר תוספת יחידה נפרדת בשטח שיתווסף לגג. בניית חדרי היציאה לגג תותר, בין היתר, בתנאים הבאים:

- היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות , ככל שקיימת יציאה לגג לא תתאפשר ממנה כניסה לתוספת בגג.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) ושטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר (גובה מדוד בחלל הפנימי).
- חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.
- בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

10.1.6. **<u>תמ"א/ 38 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005</u>**

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ותחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני התאריך 01/01/1980. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה למבנים קיימים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

10.1.7. **<u>תמ"א/38/1/א - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007</u>**

מטרת התכנית הבהרת היחס בין זכויות הבנייה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

10.1.8. **<u>תמ"א/2/38 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010</u>**

התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, כך שייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו. התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים בעל קומה מפולשת ומאפשרת סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף כמופיע בתכנית המקורית.

10.1.9. **<u>תמ"א/3/38 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012</u>**

התכנית מהווה שינוי לחלק מהוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1. **<u>תכנית 406-0488072</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8564 מיום 09/12/2019</u>

התכנית נועדה לקביעת מתחם מגורים להתחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים וקביעת זכויות להקמת בינוי חדש של בניינים רבי קומות בהיקף של 742 יח"ד, הכולל עירוב שימושים עבור מסחר תעסוקה ומבני ציבור. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד למגורים מסחר ותעסוקה ומגורים ומוסדות ציבור. שינוי ייעוד השטח החקלאי לשטח ציבורי פתוח.
- תוספת יח"ד, זכויות בנייה וקומות וקביעת הוראות בינוי בתחום התכנית.
- תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למבני ציבור.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת שלביות והוראות להריסת מבני מגורים קיימים.
- קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

מתחם התכנית כולל חלקות / חלקי חלקות בגושים 4016 ו-4543 בשטח של 28.122 ד', וממוקם מצפון לכביש 40 וממזרח לשדרות הציונות.

התכנית כוללת תאי השטח שלהלן:

- תא שטח מס' 101, בשטח של 2,347 מ"ר, בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- תא שטח מס' 102, בשטח של 2,543 מ"ר, בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

- תא שטח מס׳ 201, בשטח של 5,185 מ״ר, בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- תא שטח מס׳ 301, בשטח של 650 מ״ר, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תא שטח מס׳ 302, בשטח של 389 מ״ר, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תאי שטח מס׳ 400 ו-401, בשטח של 13,027 מ״ר, בייעוד שצ״פ.
- תא שטח מס׳ 501, בשטח של 961 מ״ר, בייעוד כיכר עירונית.
- תא שטח מס׳ 801, בשטח של 777 מ״ר, בייעוד דרך משולב.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בנייה בתאי השטח הנ״ל:</u>

ייעוד	שימוש	תא שטח	מעל הכניסה הקובעת (מ״ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ״ר)		סה״כ שטחי בנייה	תכסית	מס׳ יח״ד	מס׳ קומות		מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ״ר)
			שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	101	11,425	5,650	0	11,735	28,810	75%	113	23	5	1,695
	מסחר		750	250			1,000					
	תעסוקה		1,500	500			2,000					60
	מבנים ומוסדות ציבור		500	250			750					
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	102	24,450	13,310	0	12,715	50,475	85%	242	[1]30	5	3,630
	מסחר		2,750	1,000			3,750					
	תעסוקה		1,000	500			1,500					40
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	201	39,075	19,350	0	25,925	84,350	60%	387	23	5	5,805
	מבנים ומוסדות ציבור		1,200	600			1,800					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	600	300		3,250	4,800	85%		3	5	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	400	200		1,945	2,545	85%		3	5	
שטח ציבורי פתוח	שטח פתוחים	400, 401				200	200				1	
ככר עירונית	חניון	501				4,805	4,805				5	
דרך משולבת	דרך משולבת	801				3,885	3,885				5	

<u>הערות לטבלה:</u>

- קווי בניין בכל תאי השטח: כמסומן בתשריט.
- 20% לפחות מיחה״ד בתכנית יהיו יח׳ קטנות בשטח עיקרי של יעלה על 68 מ״ר.

[1] במגרש 102 - בניין דרומי (A1) עד 30 קומות, בניין צפוני (A2) עד 23 קומות. בכפוף לקבלת אישור רת״א ובחינת הצורך לתוספת מיגון אקוסטי.

- בכל בניין מגורים בתכנית מוקצים 125 מ"ר עיקרי, כחלק מהזכויות בטבלה, למתקנים לרווחת הדיירים. לא יותר שימוש בזכויות אלו לשימושים אחרים.
- טבלת הזכויות מקצה 15 מ"ר עיקרי למרפסות בממוצע לכל יח"ד בתכנית. לא יותר ניוד זכויות עיקריות למרפסות לשטחים עיקריים בתוך דירות המגורים.
- במגרשים בייעודים מעורבים בהם מופיעים מספר שימושים באותו המגרש שטחי השירות התת-קרקעיים מופיעים תחת הייעוד הראשי מגורים.
- הזכויות בשצ"פ מיועדות למתקנים בתת-הקרקע.
- יתאפשר ניוד של עד 15% מיחה"ד וזכויות הבנייה בין מגרשים. ככל שהניוד ישפיע על גובה המבנה יש להגיש בקשה להקלה.

<u>סיכום שווי המגרשים במצב מוצע (במונחי שווי יח"ד אקו') מתוך נספח לוחות הקצאה ואיזון המצורף לתכנית:</u>

מס' מגרש ייעוד	שימוש	שווי מ"ר מבונה עיקרי ב-₪	שטח תא במ"ר	מספר יח"ד	שטח עיקרי	שווי מגרש כולל מבנים ומוסדות ציבור	שווי מגרש לא כולל מבנים ומוסדות ציבור	מס' יח"ד	מס' יח"ד	חלק המגרש ללא מבני ציבור שנכנס לתחשיבי האיזון	חלק המגרש המוקצה לעירייה - מרכיב מבני ציבור במגרש
101 מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	2,014	2,347	113	11,425	23,005,910	23,005,910	113	113	98.2%	1.8%
	מסחר	4,500			750	3,375,000	3,375,000	17	17		
	תעסוקה	1,000			1,500	1,500,000	1,500,000	7	7		
	מבנים ומוסדות ציבור	1,000			500	500,000		2			
	סה"כ				14,175	28,380,910	27,880,910	139	137		
102 מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים	2,014	2,543	242	24,450	49,233,655	49,233,655	242	242	100%	0%
	מסחר	4,500			2,750	12,375,000	12,375,000	61	61		
	תעסוקה	1,000			1,000	1,000,000	1,000,000	5	5		
	סה"כ				28,200	62,608,655	62,608,655	308	308		
201 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2,014	5,185	387	39,075	78,683,234	78,683,234	387	387	98.5%	1.5%
	מבנים ומוסדות ציבור	1,000			1,200	1,200,000		6			
	סה"כ				40,275	79,833,234	78,683,234	393	387		
סה"כ			10,075	742	82,650	170,872,800	169,172,800	840	832		

<u>שימושים באזור מגורים מסחר ותעסוקה:</u>

דירות מגורים; מחסנים דירתיים; מתקנים לרווחת הדיירים, כגון: חדר כושר, מועדון דיירים וכו', בשטח של 125 מ"ר לבניין (מתוך שטחים עיקריים)

שיוקצו למטרה זו בלבד ולא ניתן לנייד זכויות עיקריות אלו לשימושים אחרים; חדרים ומתקנים טכניים; בתאי שטח 101 ו-102 יותרו מסחר קמעונאי, חללי תצוגה, סניפי בנקים, בתי קפה, מסעדות ועוד. בתחום גובה קומת המסחר יותרו גלריות לשימוש מסחרי ולאחסנה למסחר; בקומות 1-4 מעל מפלס הכניסה הקובעת משרדים, שירותי בריאות, חדרי בריאות, חדרי חוגים ועוד; בקומת הכניסה תותר בנייה של פונקציות ציבוריות לצורכי חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה; בקומת הכניסה יותרו מפלסי ביניים בהם יתאפשרו מתקנים לרווחת הדיירים ומחסנים פרטיים, ולא יותרו מגורים ומערכות טכניות.

<u>שימושים באזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:</u>

דירות מגורים; מחסנים דירתיים; מתקנים לרווחת הדיירים, כגון: חדר כושר, מועדון דיירים וכו', בשטח של 125 מ"ר לבניין (מתוך שטחים עיקריים) שיוקצו למטרה זו בלבד ולא ניתן לנייד זכויות עיקריות אלו לשימושים אחרים; חדרים ומתקנים טכניים; בקומת הכניסה תותר בנייה של פונקציות ציבוריות לצורכי חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה; בקומת הכניסה יותרו מפלסי ביניים בהם יתאפשרו מתקנים לרווחת הדיירים ומחסנים פרטיים, ולא יותרו מגורים ומערכות טכניות.

<u>תנאים למתן היתרי בנייה:</u>

- תנאי להיתר בנייה בכל תא שטח בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאותו תא שטח ע"י הוועדה המקומית, ובה יוגדרו מיקומם הסופי של הבניינים, נפחם, תמהיל הדירות ופריסת קומות המבנים, צורתם, הגישה אליהם, אופן העמדתם, חומרי גמר ועוד.
- עריכת דו"ח אקוסטי מפורט שיקבע את פרטי המתרס האקוסטי והמיגון הדירתי הנדרש בתיאום עם היחידה הסביבתית. יש לתאם את המתרס עם המיגון המוצע בתכנית מח/146.
- אישור רשויות התעופה האזרחית והצבאית ומשרד הביטחון לגובה המבנה נשוא ההיתר המבוקש.
- תיאום עם משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב.
- הריסת המבנים המצויים באותו תא שטח פרט למבנה המזרחי במגרש 201 (בניין B1), עליו יחולו הוראות סעיף 7.1 לתקנון (שלב 1 סעיף ב').
- הבטחת העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, במידת הצורך, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע בתיאום עם הרשות המקומית, לרבות שלביות ביצוע.

<u>חניה:</u>

- החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה כולל הצגת פתרון לחניה תפעולית.
- החניה עבור שימושים ציבוריים במגרשי המגורים תהיה נפרדת מהחניה עבור המגורים.
- החניה עבור שטחי המסחר והתעסוקה תהיה נפרדת מהחניה למגורים.
- אופניים ואופנועים: יותקנו חניות אופניים ואופנועים עפ"י התקן התקף לעת היתרי הבנייה.
- לעת הוצאת היתרי בנייה על הוועדה המקומית לבחון את אופן הנגישות ופתרונות החניה לגני הילדים והמעונות ועליה לוודא כי אלה יעמדו בתקנים והנחיות הבטיחות.

<u>שלבי ביצוע:</u>

שלב מס'	תיאור שלב	התניה
1	א. תנאי להיתר בנייה במגרש 101. ב. תנאי לאכלוס קומה 18 ומעלה במבנה המזרחי של מגרש 201 (בניין B).	א. הריסת מבנה קיים בתחום מגרש 101. ב. הריסת יתר המבנים הקיימים במגרש 201.
2	תנאי להיתר בנייה מעל 350 יח"ד ויתרת המסחר והתעסוקה.	פינוי כל הבניינים בתכנית.

<u>מימוש התכנית</u> – 10 שנים מיום מתן תוקף. ככל שבתוך תקופה זו לא תחל בפועל, תבוטל התכנית ותחול במתחם התכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. <u>חלקה 22:</u>

גרינבוים 24, 26 ו-28 - ביום 03/06/1973 ניתן היתר בנייה מס' 318, להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות על קומת עמודים מפולשת, 3 כניסות עם 3 מקלטים עליונים. סה"כ 48 יח"ד.

11.2. <u>חלקה 28:</u>

- **גרינבוים 16 ו-18** - ביום 09/03/1972 אישרה ועדת המשנה בקשה להיתר בנייה (היתר בנייה מס' 258), להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות על קומת עמודים מפולשת, 2 כניסות עם 2 מקלטים עליונים. סה"כ 32 יח"ד.
- **גרינבוים 20** - ביום 09/03/1972 אישרה ועדת המשנה בקשה להיתר בנייה (היתר בנייה מס' 259), להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט עליון. סה"כ 16 יח"ד.
- **גרינבוים 16 ו-18** - ביום 22/01/1989 ניתן היתר בניה מספר 1987, להקמת תוספות מגורים (2 חדרים ושירותים) ל-24 יחידות.
- **גרינבוים 20** - ביום 11/03/1992 ניתן היתר בניה מספר 2645, להקמת תוספת מגורים ל-8 יח"ד בבית דירות משותף.
- **גרינבוים 20** - ביום 15/11/1992 ניתן היתר בניה מספר 2767, להקמת תוספת מגורים ל-7 יח"ד בבית דירות משותף.
- **גרינבוים 18** - ביום 30/05/1995 ניתן היתר בניה מס' 3204, להקמת תוספת למטבח בדירה מס' 12 בבית מגורים משותף קיים - שטח מאושר 3.84 מ"ר.

11.3. <u>חלקה 29:</u>

גרינבוים 22 - ביום 03/03/1977 ניתן היתר בניה מס' 749, להקמת בית מגורים משותף בן 7 קומות על קומת עמודים מפולשת, בחלקה הכוללת מקלט עליון, חדר אשפה וחדר משאבות.

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית 406-0488072, שעניינה התחדשות עירונית במתחם שדרות הציונות בלוד, הכוללת פינוי בינוי, במסגרתה מוצעת הריסת מבנים קיימים הכוללים 124 יח״ד, לטובת הקמת 742 יח״ד חדשות משולבות עם שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים לצורכי ציבור.

12.2. ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי המתחם במצב החדש, בהתחשב בהפחתות ודחייה לבין שווי הדירות הקיימות במצבן במצב הקודם.

12.3. **ממ״דים** – הובאו בחשבון שטחי ממ״דים בהתאם לאופן המימוש.

12.4. **מע״מ** – בהתאם לפסק דין בית משפט עליון (בר״מ 1621/18), שווי מצב קודם כולל מע״מ ושווי מצב חדש אינו כולל מע״מ.

<u>מצב קודם</u>

12.5. **מהות הנכס** – הנכס מהווה 124 דירות מגורים בנויות ב-7 בניינים משותפים, אשר שוויין נקבע בגישת ההשוואה לעסקאות מכר שבוצעו בנכסים דומים שאינם כלולים בתחום תכנית 406-0488072, כאשר השווי מגלם זכויות בנייה שככל שישנן טרם נוצלו.

12.6. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי הנע בין 13,300 ₪ לבין 13,850 ₪ למ״ר בנוי, למועד הקובע, בהתבסס על נתוני עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבת מתחם שדרות הציונות, שאינן כלולות בתחום תכנית 406-0488072, ממאגר מידע נדל״ן של רשות המיסים שלהלן:

<u>עסקאות לדירות בשטח עד 70 מ״ר בבניינים נמוכים עד 4 קומות:</u>

חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שטח רשום במ״ר	מחיר למ״ר ב-₪
26	גרינבוים 12	14/02/2017	700,000	48	14,583
1	אבא אחימאיר 16	23/01/2018	875,000	64	13,715
26	גרינבוים 12	11/03/2018	750,000	49	15,306
1	אבא אחימאיר 16	19/03/2018	860,000	64	13,480
23	גלעד 17	05/09/2018	500,000	48	10,417
1	אבא אחימאיר 10	14/10/2018	700,000	63	11,111
1	אבא אחימאיר 10	21/10/2018	950,000	64	14,890
25	גרינבוים 10	12/12/2018	600,000	48	12,500
20	גרינבוים 17	07/03/2019	760,000	60	12,667
20	גרינבוים 17	22/03/2019	860,000	60	14,333
19	אבא אחימאיר 9	29/05/2019	810,000	48	16,875
1	אבא אחימאיר 16	11/11/2019	927,500	64	14,538
20	גרינבוים 17	16/12/2019	729,000	60	12,150
ממוצע					**13,600**

עסקאות לדירות בשטח מעל 70 מ״ר בבניינים עד 4 קומות:

חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שטח רשום במ״ר	מחיר למ״ר ב-₪
196	אילת 11	27/11/2018	1,350,000	105	12,878
11	אילת 1	12/08/2019	1,330,000	103	12,900
196	אילת 11	14/05/2020	1,380,000	104	13,269
14	י״א חללי מינכן 4	23/10/2018	1,016,018	76	13,316
14	י״א חללי מינכן 4	06/05/2019	1,062,500	76	13,980
ממוצע					**13,300**

עסקאות לדירות בשטח עד 80 מ״ר בבניינים מעל 4 קומות:

חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שטח רשום במ״ר	מחיר למ״ר ב-₪
32	גרינבוים 15	29/07/2018	1,050,000	75	14,000
31	מ.ח. שפירא 13	12/11/2018	1,065,000	76.2	13,976
30	י״א חללי מינכן 11	12/11/2018	1,035,000	74.7	13,855
30	י״א חללי מינכן 11	14/01/2019	1,068,000	76.2	14,016
30	י״א חללי מינכן 12	27/02/2019	1,025,000	76.2	13,451
30	י״א חללי מינכן 11	16/08/2020	1,100,000	74.7	14,726
30	י״א חללי מינכן 12	17/09/2020	1,040,000	76.2	13,648
32	גרינבוים 15	01/10/2020	1,040,000	74.7	13,922
32	גרינבוים 15	23/12/2020	990,000	76.2	12,992
ממוצע					**13,850**

<u>מצב חדש</u>

12.7. **מהות הנכס** – הנכס מהווה קרקע להקמת 742 יח״ד חדשות, משולבות עם שטחי מסחר, תעסוקה ומבנים לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית 406-0488072.

12.8. המתחם במצב חדש כולל שטח סחיר למגורים (עיקרי + ממ״דים) של 83,854 מ״ר, עבור 724 יח״ד, שטח סחיר של 4,200 מ״ר למסחר לפי יחס נטו ברוטו 1.2:1 ושטח סחיר של 3,000 מ״ר לתעסוקה לפי יחס נטו ברוטו 1.2:1.

12.9. **דחייה** – במסגרת תחשיב שווי המצב החדש הובאה בחשבון תקופת דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 7% (מקדם דחייה של 0.508), בהתאם להיקף הפרויקט ורמת הוודאות במועד אישור התכנית (התכנית הוגשה ע״י היזם, מרבית הדיירים חתמו על הסכם מול היזם ונרשמו הערות אזהרה לטובת היזם).

12.10. **שווי נכס קיים** – הובא בחשבון שווי הנכס הקיים עד למימוש התכנית לתקופת של 10 שנים בשיעור היוון של 4% (מקדם של 0.324).

12.11. **שיעור המימוש** – שומת המשיבה נערכה בהתאם לבקשה למידע מוקדם. שמאי המשיבה ציין כי בהתאם לחוות דעת משפטית שהוצגה בפניו ובהתאם להלכת אליק רון, מכיוון שבתכנית 406-0488072 נקבעו תנאים מהותיים למתן היתרי בנייה, הרי שבשלב אישור התכנית עדיין לא ניתן לדעת אם אפשר יהיה להוציא היתר וזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית מהוות זכויות מותנות. לאור האמור, בשומת המשיבה נלקח בחשבון בשלב אישור התכנית, מימוש חלקי בשיעור 85%, בהתחשב באופי התנאים וברמת חוסר הוודאות.

12.12. **ערכי שווי** –

12.13. מגורים – שמאי המשיבה טענה לשווי של 2,300 ₪ למ״ר מבונה, אשר נקבע בגישת ההשוואה העקיפה (גישת החילוץ) לעסקאות מכר שבוצעו בדירות מגורים בפרויקט ״שער העיר לוד״ (גוש 4026, חלקות 28-31) בתקופה הסמוכה למועד הקובע, ממאגר מידע נדל״ן של רשות המסים, וניתוח שווי מ״ר מבונה תוך התאמת השווי למיקום, כמפורט להלן:

תאריך	שטח בנוי במ״ר	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ״ר בנוי ב-₪
18/03/2020	115	1,750,000	15,217
09/03/2020	110	1,550,000	14,091
03/02/2020	120	1,815,000	15,125
14/08/2019	110	1,680,000	15,273
08/07/2019	115	1,680,000	14,609
16/06/2019	90	1,500,000	16,667
22/05/2019	125	1,820,000	14,560
18/04/2019	125	1,670,000	13,360
20/02/2019	126	1,820,000	14,444
18/02/2019	125	1,830,000	14,640
05/02/2019	130	1,860,000	14,308
30/01/2019	99	1,375,186	13,891
30/12/2018	120	1,790,000	14,917
03/12/2018	99	1,294,000	13,071
02/12/2018	115	1,650,000	14,348
31/10/2018	120	1,850,000	15,417
ממוצע			**14,600**

- חילוץ שווי קרקע למגורים:

מהות		שווי
שווי מ״ר בנוי כולל מע״מ		₪ 14,600
בניכוי מע״מ 17%		₪ 12,479
בניכוי רווח יזם 22%		₪ 10,228
בניכוי עלות בנייה בסיסית למ״ר	₪ 4,970 -	
שטחי שירות ומרפסות (20%)	₪ 994 -	
עלויות עקיפות (22%)	₪ 1,312 -	
ס״ה עלות בנייה למ״ר סחיר	₪ 7,276 -	
בתוספת עלויות הריסה ופינוי (1.05)		₪ 7,640 -
יתרה לקרקע מ״ר מבונה סחיר		₪ 2,590

12.14. להלן נתוני שווי נוספים אשר הוצגו בשומת המשיבה:

- בחוות דעת כלכלית שצורפה לתכנית התחדשות עירונית – העיר העתיקה לוד (תמל/2007), הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה לדירה טיפוסית בבנייה רוויה בסך 2,200 ₪ למ״ר ברוטו.
- בטבלאות האיזון שצורפו לתכנית הנדונה, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 2,000 ₪ למ״ר.
- בהכרעת שלומי יפה, בגוש 3960 חלקות 12 ו-36 (חלק), בנכס ברחוב אנה פרנק 2 בלוד (מתחם שגיא), נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 3,000 ₪, למועד קובע 02/03/2018.

12.15. בהתחשב בכל האמור לעיל, בהתאמה למיקום ולפרויקט פינוי בינוי (מגלם עלויות הריסה), קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 2,300 ₪, לא כולל מע״מ.

12.16. מסחר – שמאי המשיבה טען לשווי של 3,000 ₪ למ״ר מבונה למסחר, אשר נקבע בגישת ההשוואה העקיפה (גישת החילוץ) לעסקאות מכר שבוצעו לחנויות ברחבי העיר, וכן בגישת היוון הכנסות בהתאם לדמי השכירות הראויים:

- במרכז מסחרי חדש המצוי ברחוב יוספטל, מוצע להשכרה שטח מסחרי של כ-200 מ״ר, במחיר של 120 ₪ למ״ר בחודש.
- מול בית העירייה החדש (רחוב אליהו גולומב 35) מוצעים להשכרה שטחי משרדים בקומה א׳, במחיר של 80 ₪ למ״ר בחודש.

- בחוות דעת כלכלית שצורפה לתכנית התחדשות עירונית - העיר העתיקה לוד (תמל/2007), הובאו בחשבון דמי שכירות לשטחי מסחר בסך של 100 ₪ למ״ר בחודש.
- בטבלאות האיזון שצורפו לתכנית מתחם ״שדרות הציונות״ בלוד (406-0488072), הובאו בחשבון דמי שכירות לשטחי מסחר בסך של 80-90 ₪ למ״ר בחודש.
- עסקאות מכר שבוצעו בחנויות ברחבי העיר, ממאגר מידע נדל״ן של רשות המסים:

כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שטח רשום	מחיר למ״ר רשום
אריה רובין 18	11/07/2019	450,000 ₪	50 מ״ר	9,000 ₪
הרצל 21	30/05/2019	220,000 ₪	21 מ״ר	10,476 ₪
הרצל 31	20/02/2019	520,000 ₪	31 מ״ר	16,774 ₪
חיים חורי 16	16/01/2019	1,700,000 ₪	75 מ״ר	22,667 ₪
צה״ל 22	01/01/2019	400,000 ₪	19 מ״ר	21,053 ₪
הרצל 31	31/12/2018	600,000 ₪	30 מ״ר	20,000 ₪
הרצוג 17	12/12/2018	160,000 ₪	19 מ״ר	8,421 ₪
אלי כהן 15	08/11/2018	1,700,000 ₪	61 מ״ר	27,869 ₪
אריה רובין 18	02/11/2018	450,000 ₪	50 מ״ר	9,000 ₪
ממוצע			40 מ״ר	16,140 ₪
בהתאמה למ״ר ברוטו ולשטחים גדולים (1.25) במעוגל				12,910 ₪
היוון ההכנסות (8%)				1,033 ₪
דמי שכירות חודשיים				86 ₪

- ממכלול הנתונים מתקבלים דמ״ש חודשיים ראויים למ״ר מסחרי בגמר מלא בגבולות של 85-90 ₪, ושווי מ״ר בנוי מסחרי בגמר מלא בגבולות של 12,000-13,000 ₪.
- בחילוץ השווי (יזמות 25% ועלויות בנייה לפי 7,200 ₪ למ״ר כולל עלויות עקיפות ועבודות גמר) מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בגבולות של 3,000 ₪ למ״ר.

12.17. תעסוקה – שמאי המשיבה טען לשווי של 1,120 ₪ למ״ר מבונה לתעסוקה, בהתבסס על נתוני דמי שכירות מבוקשים/משולמים עבור שטחי משרדים בלוד, כמפורט להלן:

- דמי השכירות המשולמים עבור שטחי משרדים באזור התעשייה הצפוני בעיר נעים בטווח של 30-50 ₪ למ״ר בחודש.
- דמ״ש מבוקשים לשטחי משרדים במרכז העיר נעים בטווח של 40-60 ₪ למ״ר בחודש.
- בחוות דעת כלכלית שצורפה לתכנית התחדשות עירונית – העיר העתיקה לוד (תמל/2007), הובאו בחשבון דמי שכירות לשטחי משרדים בסך של 55 ₪ למ״ר בחודש.
- בטבלאות האיזון שצורפו לתכנית מתחם ״שדרות הציונות״ בלוד (406-0488072), הובאו בחשבון דמי שכירות לשטחי משרדים בסך של 55 ₪ למ״ר בחודש.
- ממכלול הנתונים מתקבלים דמי שכירות חודשיים ראויים למ״ר בגבולות של 55 ₪ למ״ר ברמת מעטפת, ושווי מ״ר בנוי בגבולות של 8,200-8,000 ₪ למ״ר ברמת מעטפת.

- בחילוץ השווי (יזמות 20% ועלויות בנייה לפי 5,750 ₪ למ"ר כולל עלויות עקיפות ועבודות גמר), מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות של 1,120 ₪ למ"ר.

12.18. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם				
חלקה	**מס' יח"ד**	**שטח יח"ד**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
22	48	63.10 מ"ר	13,600 ₪	41,280,000 ₪
28	4	65.00 מ"ר	13,600 ₪	58,370,000 ₪
	12	71.00 מ"ר	13,300 ₪	
	7	89-88 מ"ר	13,300 ₪	
	25	109-100 מ"ר	13,300 ₪	
29	14	77.10 מ"ר	13,850 ₪	29,400,000 ₪
	14	75.20 מ"ר	13,850 ₪	
שווי מצב קודם				129,050,000 ₪

מצב חדש			
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי**
מגורים [2]	83,854 מ"ר	2,300 ₪	192,864,200 ₪
מסחר [3]	4,200 מ"ר	3,000 ₪	12,600,000 ₪
תעסוקה [4]	3,000 מ"ר	1,120 ₪	3,360,000 ₪
שווי מתחם התכנית כזמין			208,824,200 ₪
חלק יחסי במתחם לחלקות שבנדון			0.982
שווי חלק יחסי במתחם			205,107,129 ₪
מקדם דחייה ל-10 שנים (שיעור היוון 7%)			0.508
שווי המתחם בדחייה ל-10 שנים			104,266,064 ₪
מקדם שווי נכס קיים עד לביצוע הפרויקט (10 שנים, 4%)			0.324
שווי הדירות עד לביצוע הפרויקט			41,868,444 ₪
שווי המתחם בדחייה ל-10 שנים			104,266,064 ₪
שווי מצב חדש, במעוגל			146,135,000 ₪
שווי מצב קודם			129,050,000 ₪
השבחה למימוש מלא			17,085,000 ₪
מימוש חלקי (זכויות מותנות)			**85%**
השבחה למימוש חלקי (זכויות מותנות)			14,522,250 ₪

[2] שטח מבונה סחיר למגורים כולל ממ"דים.
[3] שטח מבונה סחיר למסחר לפי יחס נטו ברוטו 1 : 1.2.
[4] שטח מבונה סחיר לתעסוקה לפי יחס נטו ברוטו 1 : 1.2.

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

13.1. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית 406-0488072, שעניינה פינוי בינוי במזרח לוד בסמוך לכביש 40 ושדרות הציונות.

<u>מצב קודם</u>

13.2. **מהות הנכס** – הנכס מהווה 124 דירות בנויות ב-4 מבנים שחלקם עם מספר כניסות, בשטח נטו כולל של 9,527 מ"ר, בהתאם לתשריטי הבית המשותף.

13.3. **שטחים** – שטחי הדירות נמדדו עפ"י תשריטי הבית המשותף באופן דומה לדרך בחינת השטחים הבנויים בנכס הנדון (שטח רצפה נטו). גם בבניינים אלה השימוש המיטבי בהרחבתם עפ"י תמ"א 38, לרבות הריסה ובנייה מחדש.

13.4. בהתאם לכלל הזכויות במצב הקודם, לרבות מתכניות לד/416, לד/1000, לד/439 ולד/1004, בחלקות 22 ו-28 מותרת בניית 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, זכויות בנייה לקומה 30% וסה"כ 120%, בתוספת דירות גג במכפלת 40 מ"ר לכל דירה עליונה (כ-4 דירות בקומה טיפוסית). בחלקה 29 מותרת בניית 12 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, זכויות בנייה לקומה 25% וסה"כ 150% + 15% למסחר, בתוספת דירות גג במכפלת 40 מ"ר לכל דירה עליונה (כ-4 דירות בקומה טיפוסית).

13.5. <u>בחלקה 22</u> (גרינבוים 24, 26, 28) קיים מבנה בבינוי 4 קומות מעל קומת עמודים ל-48 יח"ד, לו 3 כניסות נפרדות. קומות הבניין מעל קומת העמודים זהות (4 יח"ד בכל קומה בכל כניסה וסה"כ 12 יח"ד לקומה). מתשריט הבית המשותף עולה כי שטח נטו פנים דירות קומתי לכניסה 757.2 מ"ר ובסה"כ ב-4 הקומות כ-3,029 מ"ר נטו פנים דירתי.

13.6. <u>בחלקה 28</u> (גרינבוים 16, 18, 20) קיימים שני מבנים כשהראשון בבינוי 4 קומות מעל קומת עמודים ל-16 יח"ד לו כניסה אחת. מתשריט הבית המשותף עולה כי שטח פנים דירות קומתי הוא כדלהלן:

קומה א' וקומה ג' –	כ-342 מ"ר לקומה
קומה ב' –	כ-346 מ"ר
קומה ד' –	<u>כ-337 מ"ר</u>
סה"כ שטח נטו פנים דירתי למבנה הראשון:	כ-1,367 מ"ר

במבנה השני, מבנה בבינוי 4 קומות מעל קומת עמודים ל- 32 יח"ד, לו 2 כניסות נפרדות. מתשריט הבית המשותף עולה כי שטח נטו פנים דירות קומתי הוא כדלהלן:

קומה א' –	כ-784 מ"ר
קומה ב' –	כ-794 מ"ר
קומה ג' –	כ-755 מ"ר
קומה ד' –	<u>כ-666 מ"ר</u>
סה"כ שטח פנים דירתי למבנה הראשון:	כ-2,999 מ"ר
סה"כ שטח נטו פנים דירתי לכלל החלקה:	כ-4,366 מ"ר

13.7. בחלקה 29 (גרינבוים 22) קיים מבנה בבינוי 7 קומות מעל קומת עמודים ל-28 יח״ד, לו כניסה אחת. קומות הבניין מעל קומת העמודים זהות (4 יח״ד בכל קומה). מתשריט הבית המשותף עולה כי שטח נטו פנים דירות קומתי הוא 304.6 מ״ר ובסה״כ ב-7 הקומות כ-2,132 מ״ר.

13.8. סה״כ שטח נטו פנים דירתי בנכס כולו הוא כ-9,527 מ״ר. בנוסף, לשטחים אלה קיימות זכויות להרחבת המבנה לעניין ממ״דים עפ״י תקנות התכנון והבניה או זכויות עפ״י תמ״א 38 על תיקוניה.

13.9. **הכללת תמ״א 38 בשווי** – ערכי השווי בעסקאות ההשוואה כוללים מבנים שנבנו לפני 1980, כך שהם מביאים בחשבון את זכויות הבנייה מכוח תמ״א 38 ולא ניתן להתעלם מהאפשרות להרחיב את הבנייה גם באמצעות חלופה של הריסה ובנייה מחדש.

13.10. בהתאם לגישת ועדת הערר, אשר אומצה במספר רב של שומות מכריעות, נקבע כי יש לכלול בשווי את תרומת הזכויות מכוח תמ״א 38 ככל שזו קיימת. כתמיכה הפנה שמאי המבקשת לערר רג/13/85143 **רון צין נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ר״ג**, וערר 85151/16, **דן הוד נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ת״א**.

13.11. לאור האמור לעיל, גישת ועדות ערר הינה שככל שבמועד אישורה של תכנית קיימת התכנות למימוש זכויות מכוח תמ״א 38, אזי יש לכלול אותה במסגרת קביעת השווי במצב הקודם לתכנית.

13.12. אין חולק כי טרם אישור התכנית המשביחה ניתנו שורה של היתרי בנייה הכוללים זכויות לפי תמ״א 38. קונה סביר רואה לנגד עיניו גם זכויות מכוח תמ״א 38, לפיכך לא ניתן להתעלם מזכויות אלו לצורך קביעת שווי המצב הקודם.

13.13. שווי שוק של נכסים אשר תיתכן בהם בנייה מכוח תמ״א 38, יתכן ומושפע מפוטנציאל זה, והיות והיטל ההשבחה מיוחס לעליית השווי בין מצבי התכנון, הרי שלא ניתן להתעלם מהתרומה לשווי הנכס, המתקבלת גם מזכויות מכוח תמ״א 38. אשר על כן, ובהתאם לקביעות ועדת הערר וההכרעות שבאו בעקבותיהן, שמאי המבקשת בדעה כי נכון להתחשב בזכויות תמ״א 38, לרבות תוספת ממ״ד לכל יח״ד ומרפסות עפ״י תקנות התכנון והבניה לצורך קביעת שווי הנכס במצב הקודם.

13.14. זכויות במצב הקודם מכוח תמ״א 38 – בהוראות תמ״א 38 על תיקוניה נקבע, בין היתר, כי במסגרת חיזוק בניין תותר בנייה בשתי חלופות, האחת, תוספת על הקיים של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות ואף סגירת קומת העמודים (בכפוף להסדרת חניות), כאשר תותר הרחבת הדירות הקיימות עד 25 מ״ר (13 מ״ר עיקרי ו-12 מ״ר ממ״ד), והחלופה השנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

13.15. חלק מעסקאות ההשוואה הן מבניין בנכס עצמו הכולל 7 קומות עם מעלית. בבניין זה ההתכנות לתמ״א 38 נמוכה ביותר וככל הידוע אין פרויקטים לתמ״א 38 בבניינים בגובה

דומה, לכן ניתן ללמוד שלתמ"א 38 במקרה הנדון אין כל השפעה על השווי שאם כן היה מתקבל מחיר נמוך יותר בבניין זה ביחס לבניינים הנמוכים שלציידו ששם קיימת היתכנות לתמ"א 38. בפועל מתקבל בדיוק ההיפך, השווי בבניין בן 7 קומות למ"ר דירתי הוא כ-15,200 ₪, בעוד שהמחיר בדירות בבניינים בני 4 קומות הוא כ-14,400 ₪ (14,700 ₪ ו-14,100 ₪).

בנוסף, אותן 10 עסקאות של נכסים בשכונה שלא כלולים בתכנית אמורות לכלול כביכול פוטנציאל דומה לתמ"א 38, אך השווי שהתקבל גבוה מהשווי של עסקאות ההשוואה בנכס.

13.16. **שימוש מיטבי** – כאמור, על החלקות בנויים 3 מבנים (הראשון עם 3 כניסות, השני עם שתי כניסות והשלישי עם כניסה אחת) בני 4 קומות ומבנה נוסף בן 7 קומות, מעל קומת קרקע מפולשת, כאשר השימוש המיטבי מתקבל בחיזוק מכוח תמ"א 38, כאשר חישוב הזכויות הוא בהתאם להוראות התכנית, לפיהן תותר הרחבת הדירות הקיימות.

13.17. **יתרת זכויות מתוכניות ישנות תקפות (לא כולל תמ"א 38)** – לחלק גדול מהדירות קיימות תכניות תקפות ישנות המאפשרות הרחבת הדירות, ובכל הקומות העליונות ניתן לבנות חדרי יציאה לגג. בנוסף קיימת תוספת של ממ"ד לכל דירה במתחם. לדוגמא בבניינים מס' 24, 26 ו-28:

בבניינים מס' 24, 26 ו-28	**סה"כ**
שטח החלקה	3,410 מ"ר
אחוזי בנייה במצב קודם (ללא תמ"א 38) - 120%	4,092 מ"ר
שטח עיקרי בנוי עפ"י תשריט בית משותף	3,029 מ"ר
יתרת זכויות לניצול	1,063 מ"ר
יתרת זכויות לניצול ליח"ד בנויה (48 יח"ד)	22 מ"ר
תוספת שטח ממ"ד ליחידת דיור	12 מ"ר
סה"כ זכויות נוספות ליח"ד	34 מ"ר

13.18. בנוסף קיימות זכויות נוספות ל-480 מ"ר לחדרי יציאה לגג (40 מ"ר ל-12 יח"ד). כלומר לדירות זכויות הרחבה גבוהות, ולכן ככל שקיימת השפעה בשווי מזכויות ההרחבה, הרי שאלה קיימות גם במצב הקודם גם מבלי לכלול זכויות מכוח תמ"א 38.

13.19. **ערכי שווי** – שמאי המבקשת טען לשווי של 14,700 ₪ למ"ר בנוי נטו, בהתבסס על עסקאות השוואה שלהלן:

דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בנכס הנדון, <u>בטרם הופקדה התכנית</u> ובהתאמה למועד הקובע בדצמבר 2019, מתקבלים הנתונים הבאים:

מצב קודם בנכס הנדון - לפני הפקדה									
תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח נטו	מחיר	מחיר למ"ר	התאמה לקומה/ מעלית	התאמה לזמן	מחיר למ"ר נטו מתואם
01/08/2018	4543/22/28	גרינבוים 26	3	ג	63	₪ 850,000	₪ 13,492	1.02	1.07	₪ 14,725
19/06/2018	4543/29/8	גרינבוים 22	4	ב	77	₪ 1,150,000	₪ 14,935	0.95	1.07	₪ 15,181
20/12/2018	4543/28/30	גרינבוים 18	3	ד	66	₪ 83,000	₪ 12,672	1.04	1.07	₪ 14,101
סה"כ שווי מ"ר בנוי נטו במצב הקודם (במעוגל)										**₪ 14,700**

שמאי המבקשת ציין כי ככל שעולות טענות לגבי פוטנציאל בגין התכנית, הרי זהו פוטנציאל כללי שקיים גם בבניינים הסמוכים לנכס שאינם כלולים בתכנית. להלן יוצגו 10 עסקאות השוואה לנכסים דומים מהסביבה הקרובה. ערכי השווי לאותן דירות מלמדים על שווי של כ-15,100 ₪ למ"ר עיקרי נטו.

- בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס, של דירות בבנייני מגורים ותיקים, מתקבלים הנתונים הבאים לעסקאות השוואה שנבחנו משנת 2019 ותחילת 2020 בסמיכות למועד הקובע:

מצב קודם - עסקאות השוואה בסביבת הנכס								
תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח נטו	מחיר	מחיר למ"ר	התאמה לזמן	מחיר למ"ר נטו
08/04/2019	4543/17/10	שפירא 12	3	א	59	₪ 890,000	₪ 15,085	1.00	₪ 15,085
06/05/2019	4543/14/11	י"א חללי מינכן 4	4	ג	77	₪ 1,062,500	₪ 13,799	1.00	₪ 13,799
29/05/2019	4543/19/25	אחימאיר 9	2	א	50	₪ 810,000	₪ 16,200	1.00	₪ 16,200
30/05/2019	4543/17/11	שפירא 12	3	ג	57	₪ 868,000	₪ 15,228	1.00	₪ 15,228
01/07/2019	4543/2/68	אילת 21	3	א	63	₪ 970,000	₪ 15,397	1.00	₪ 15,397
28/07/2019	4543/7/6	אילת 9	3	ב	65	₪ 1,000,000	₪ 15,385	1.00	₪ 15,385
15/09/2019	4543/16/13	י"א חללי מינכן 5	3	ג	59	₪ 860,000	₪ 14,576	1.00	₪ 14,576
11/11/2019	4543/1/1	אחימאיר 14	3	א	63	₪ 927,500	₪ 14,722	1.00	₪ 14,722
18/11/2019	4543/2/20	אילת 15	3	א	64	₪ 1,000,000	₪ 15,625	1.00	₪ 15,625
15/01/2020	4543/15/12	י"א חללי מינכן 2	3	ד	77	₪ 1,150,000	₪ 14,935	1.00	₪ 14,935
סה"כ שווי מ"ר בנוי נטו במצב הקודם (במעוגל)									**₪ 15,100**

13.20. שווי למ"ר בנוי המתקבל מניתוח עסקאות בשומת המשיבה לשנים 2017-2020 של דירות ותיקות הוא בטווח של 13,300 ₪ – 13,850 ₪ למ"ר בנוי (נעשתה הבחנה בין גדלים שונים של דירות). בעניין זה ככל שמשתמשים בעסקאות השוואה שנערכו כשנה וחצי לפני המועד הקובע, נכון ליישם מקדם התאמה לזמן של 1.07, המשקף עליית מחירים, וכך מתקבל שווי של כ-14,700 ₪.

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

13.21. יודגש כי בהתאם להלכה ולפסיקה, עסקה בנכס עדיפה על פני עסקאות אחרות ולכן לאור האמור לעיל, ניתן משקל מכריע לעסקאות בנכס אל מול עסקאות השוואה דומות במאפייניהן לנכס הנדון, ולכן שווי למ"ר בנוי נטו הינו בגבולות 14,700 ₪.

<u>מצב חדש</u>

13.22. **מהות הנכס** – בהתאם לתכנית 406-0488072, תכנית התחדשות עירונית המאפשרת הריסת מבני מגורים עם 124 יח"ד ובמקומם בניית מבנים חדשים של 742 יח"ד בשטח עיקרי של 74,950 מ"ר בשלושה מתחמים, שבחלקם משולבים גם שטחים בייעוד למסחר ותעסוקה.

13.23. **גישת בחינת השווי בפרויקט פינוי בינוי** – בחינת גישות ההשבחה הראויות בפרויקטים של פינוי בינוי נדונה בעררים שונים, וכתמיכה הפנה שמאי המבקשת להחלטות שלהלן:

- החלטת ועדת ערר 85224/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, מיום 20/04/2020 (להלן: "החלטה בעניין אשדר").

לשיטת שמאי המבקשת בערר זה נדונה השאלה כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי ובמילים אחרות, כיצד חוק התו"ב מורה לבחון את "עליית ערכם של מקרקעין" בפרויקט פינוי בינוי. מסקנת ועדת ערר היא כי הוודאות, היציבות והפשטות שיובילו לגביית מס אמת מחייבים שבחינת ההשבחה תיעשה לפי התמורה אותה מקבל בעל הדירה הישנה בפרויקט שהוא, ורק הוא, הבעלים של המקרקעין, כך שהתמורה שהוא מקבל היא המשקפת נכונה את עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית.

- החלטת ועדת ערר 8198-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' הגב' חדוה פרימרמן**, פורסם בנבו, מיום 06/09/2020 (להלן: "החלטה בעניין פרימרמן").

לשיטת שמאי המבקשת בערר זה נדונו מתודות שמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי.

- החלטת ועדת ערר 8012/20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח'**, פורסם בנבו, מיום 09/06/2021 (להלן: "החלטה בעניין אמבה").

לשיטת שמאי המבקשת בהחלטה זו נדונו ארבעה עררים (8126/19, 8127/19, 8128/19, 8012/20) שעניינם דומה ואשר מתייחסים לשומת היטל השבחה בגין תכנית פינוי בינוי ברחוב הנורית בירושלים. נדונו מתודות שמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי.

13.24. לאור האמור לעיל ובהתאם להחלטות ועדת ערר, בחינת ההשבחה תהיה בראש ובראשונה עפ"י עסקאות להשוואה ישירה בשני מצבי התכנון, המביאות בחשבון את אי-הוודאות למימוש הפרויקט, התמורות, משך הזמן ואת מאפייני הנכס. גישה זו ננקטה

גם בשומות מכריעות שערך שמאי המבקשת במקרים בהם קיימות עסקאות בנכס, לרבות בגו"ח 8259/103, רחוב הלפרין 10 א' בנתניה, ובגו"ח 6916/175, רחוב זרובבל 3 בתל אביב.

13.25. במילים אחרות, באופן תיאורטי במקרה שכל דירות הבניין הישן היו נמכרות כמקשה אחת בסמוך לאחר אישור התכנית, מכירה זו משקפת את שווי השוק במצב החדש ואין מקום להתאמות כלשהן מעבר לכך (שכ"ד, עלויות העברה, דחייה למימוש, סיכון, גודל, עירוב שימושים וכו').

13.26. שמאי המבקשת ציין כי קיימות מספר גישות להערכת שווי, אולם במקרה בו קיימות עסקאות להשוואה ישירה מעסקאות בנכס עצמו ו/או מסביבתו, יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה. גישה זו נתמכת גם בפסיקה ובהחלטות ועדת ערר. כתמיכה הפנה להחלטת ועדת ערר הר/85220/11, **מרדכי סופר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה**, מיום 03/09/2015, ופסק דין של ביהמ"ש העליון בר"ם 4367/16 **אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון**, מיום 25/03/2018. גם מועצת שמאי המקרקעין נדרשה לנושא וקבעה תקינה לגישות הראויות בשומת מקרקעין ושיטת ניתוח השווי, וקבעה כי הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר היא עסקאות השוואה של מכירת זכויות בנייה.

13.27. ישימות הגישה בנכס הנדון – במקרה הנדון קיימות מספר עסקאות להשוואה ישירה בנכס עצמו ובסביבתו, הן לפני המועד הקובע (בטרם הופקדה התכנית) והן אחרי, לפיהן נמכרו דירות מהנכס הנדון ומניתוחן ניתן לגזור את שווי הנכס, המייצג ומגלם את מכלול תכונותיו על חסרונותיו ויתרונותיו ומייתר את הצורך בקביעת הנחות שונות המשפיעות על השווי.

13.28. לסיכום, השווי שמתקבל מניתוח כלל העסקאות והתאמתן משקף נאמנה את שווי השוק במצב נתון, כאשר בשני מצבי התכנון כלל מאפייני הנכס באים לידי ביטוי בו, לרבות מיקום בסמוך לכביש 40, מצבו הפיסי של המבנה במצב הקודם, זכויות הבנייה, תמהיל הדירות ומגורים מעל מסחר, וככל שלגורמים אלה השפעה על השווי (חיובית או שלילית) הרי שזו ממילא באה לידי ביטוי במחיר ששולם עבור רכישת הנכס ועל מכירתו ועל כן אין מקום לבצע התאמות בגין גורמים אלה לשווי, שאז תהא בכך התאמה כפולה ושגויה.

13.29. **ערכי שווי** – שמאי המבקשת טען לשווי של 14,700 ₪ למ"ר בנוי נטו, בהתבסס על עסקאות השוואה שלהלן:

- ניתוח עסקאות השוואה בין פרטיים של דירות שנערכו במהלך שנת 2020, משקפות תמורה לדירה חדשה בפרויקט, עפ"י הסכמי המוכר עם היזם, לרבות השפעת תשלום דמי השכירות לאורך תקופת הבנייה. בהתאם לנתונים שלעיל, העסקאות משקפות שווי למ"ר דירתי בנוי נטו, כדלקמן:

מצב חדש									
תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח נטו	מחיר	מחיר למ"ר נטו	התאמה לזמן (כמפורט להלן)	התאמה לקומה/מעלית	מחיר למ"ר נטו מתואם
18/11/2020	4543/22/44	גרינבוים 24	3	ג	63	₪ 1,050,000	₪ 16,640	0.89	1.02	₪ 15,106
14/12/2020	4543/29/6	גרינבוים 22	4	ב	75	₪ 1,273,000	₪ 16,928	0.89	0.95	₪ 14,313
שווי מ"ר בנוי נטו במצב החדש (במעוגל)										**₪ 14,700**

- אותרו שתי עסקאות השוואה נוספות בנכס עצמו, האחת, רכישת זכות מעמידר והשנייה, ברחוב גרינבוים 20 קומה ד', גו"ח 4543/28/46, מיום 06/09/2020, בסכום של 1,250,000 ₪ לשטח נטו של כ-94 מ"ר שמגלם שווי מתואם למועד הקובע של כ-12,500 ש"ח. עסקאות אלו נמצאו נמוכות משמעותית משתי העסקאות לעיל, ולכן שמאי המבקשת בחר שלא להציגן.
- בהתאם להלכה ולפסיקה, עסקה בנכס עדיפה על פני עסקאות אחרות ולכן לאור האמור לעיל, ניתן משקל מכריע לעסקאות בנכס אל מול עסקאות השוואה דומות במאפייניהם לנכס הנדון, ולכן שווי למ"ר בנוי נטו בדירות הקיימות הינו בגבולות 14,700 ₪.

13.30. התאמה לזמן – מעסקאות שבוצעו ברבעון האחרון של שנת 2020 ובסמיכות לו, עולה כי חלה עליית מחירים משמעותית בהתייחס למועד הקובע. בכדי לבחון את עליית המחירים נבחנו הנתונים הבאים:

- נבחנו עסקאות השוואה בפרויקט "שערי העיר לוד" (גו"ח 4026/28-29) בחלקה המערבי של העיר, המהווה פרויקט שנבנה ואוכלס בשנים האחרונות וניתן למצוא בו עסקאות המשקפות את מגמת המחירים בעיר. להלן הנתונים מפרויקט זה:

בסמיכות למועד הקובע				
כתובת	תאריך	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר בנוי ב-₪
בעל התניא 10	14/08/2019	110	1,680,000	15,273
בעל התניא 5	03/02/2020	120	1,815,000	15,125
בעל התניא 8	18/03/2020	115	1,750,000	15,217
בעל התניא 10	26/05/2020	115	1,750,000	15,217
ממוצע				**15,208**

רבעון 4 שנת 2020				
כתובת	תאריך	שטח	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
בעל התניא 3	30/09/2020	130	2,150,000	16,538
בעל התניא 1	28/10/2020	110	1,780,000	16,182
בעל התניא 7	20/12/2020	109	1,870,000	17,156
בעל התניא 6	23/12/2020	109	1,920,000	17,615
ממוצע				**16,873**

עליית מחירים בין התקופות (במעוגל)	**11.0%**

13.31. בפרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15/02/2021, "שינוי במחירי שוק הדיור", מוצגים נתונים בהתייחס לשינוי במחיר הממוצע של דירות, כאשר בראשל"צ

ובת ים, הערים הגדולות שנמצאות בקרבה לעיר לוד, נרשמה עליית מחירים של כ-12%-13% בהשוואה בין הרבעון הרביעי של שנת 2020 לרבעון הרביעי של שנת 2019.

13.32. לפיכך, במסגרת ניתוח עסקאות ההשוואה מסוף 2020 למועד הקובע, בוצעה התאמה לזמן של 11%.

13.33. **ממ"דים** – בהתאם למסקנה העולה מתחשיב ההשבחה להלן לא נוצרה כל השבחה וככל שהייתה השבחה הרי שהיה נכון לקזז ממנה את מרכיב הממ"דים. בהתאם להחלטת ועדת הערר ים 8-417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**, במסגרת מימוש זכויות בהיתר, קיים פטור מהיטל השבחה בגין תוספת הזכויות לממ"דים.

13.34. בהתאם לזכויות מכוח תכנית 406-0488072 הורחבו זכויות הבנייה ונוספו יח"ד, כאשר תוספת זו כוללת את מרכיב הממ"דים. בהתאם לפסיקה בבנייה עפ"י היתר קיים פטור מהיטל השבחה בגין תוספת הזכויות לממ"דים, ולכן יש לנטרל מההשבחה את שיעור הממ"דים מזכויות הבנייה למגורים. בכדי לאמוד את מרכיב הממ"דים מסך שטח הבנייה למגורים נעשה שימוש בזכויות הבנייה מכוח התכנית כדלהלן:

מרכיב	סה"כ
יח"ד חדשות	742
שטח ממ"ד	12.5
סה"כ שטח ממ"דים	9,275
שטח עיקרי למגורים	74,200
סה"כ עיקרי + ממ"דים	83,475
שיעור מרכיב הממ"דים (במעוגל)	**11%**

13.35. מהשטח העיקרי למגורים הופחתו 750 מ"ר למתקנים לרווחת הדיירים בהתאם למפורט בתקנון התכנית (125 מ"ר לכל בניין, שטח עיקרי שלא ניתן לנייד למטרות אחרות). לפיכך לצורך נטרול תרומת הממ"דים מתוספת השווי (ההשבחה), ככל שקיימת השבחה, נדרשת התאמה במקדם 0.89 מההשבחה.

13.36. **זכויות למסחר ותעסוקה** – תכנית 406-0488072 מקנה זכויות בנוסף למגורים גם למסחר ותעסוקה. לזכויות אלו השפעה חיובית על השווי, והן באות לידי ביטוי במחיר שהתקבל במכירת חלקים מהנכס שכאמור מורכב מ-124 יח"ד ובהתאם לחלקם היחסי בכלל הנכס. כאשר נמכרה דירה ישנה בפרויקט הרי שזו כוללת את החלק היחסי בכלל הזכויות בנכס הן למגורים, מסחר ותעסוקה. לצורך המחשה אם היו בבת אחת נמכרות כל הדירות הקיימות בנכס המשקפות מכירה של 100%, המחיר שהיה מתקבל עבורן בוודאי מגלם גם את הזכויות של המסחר והתעסוקה. על כן, אין מקום להציג מעבר

למחיר שהתקבל עבור מכירת דירה, כל תוספת לשווי המשויכת לייעוד במסחר ותעסוקה.

13.37. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מצב קודם			
מהות	**שווי מ"ר דירתי בבניין**	**שטח אקו'**	**סה"כ (במעוגל)**
שווי מצב קודם	14,700 ₪	9,527 מ"ר	140,000,000 ₪

מצב חדש			
מהות	**שווי מ"ר דירתי בבניין**	**שטח אקו'**	**סה"כ (במעוגל)**
שווי מצב חדש	14,700 ₪	9,527 מ"ר	140,000,000 ₪

ההשבחה	
שווי מצב חדש	140,000,000 ₪
שווי מצב קודם	140,000,000 ₪
ההשבחה	---

14. **<u>תמצית התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>**

14.1. **גישת ההשוואה הישירה לעסקאות שבוצעו בשני מצבי התכנון היא הגישה הראויה לבחינת ההשבחה (עפ"י החלטת ועדת ערר אשדר וההחלטות שבאו בעקבותיה)** – החלטת ועדת ערר בעניין אשדר בוטלה ע"י בית המשפט המחוזי בפסק הדין עמנ (ת"א) 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ,** מיום 26/08/2021 (פורסם בנבו), (להלן: "פס"ד אשדר") מאחר ששיטת ההשבחה שנבחרה על ידה לחישוב ההשבחה אינה תואמת להוראות החוק. בהתאם לפסק הדין הנ"ל ולסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי ביום 08/07/2021 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי שהוזכר בפסק הדין, הגישה הראויה לחישוב ההשבחה היא באמצעות חישוב שווי המקרקעין במצב החדש בהתאם לזכויות הבנייה שאושרו ובהתייחס לפרמטרים מיוחדים, בניכוי שווי מצב קודם בהתאם לשווי הבנוי, ולעניין זה הציג מסמך שחובר על ידו.

שמאי המבקשת השיב כי פס"ד אשדר מציין ומקבל את שנקבע בערר פרימרמן ובערר 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל**, פורסם בנבו, מיום 06/09/2020 (להלן: "החלטה בעניין קיכל") - כי יש לבחון עסקאות השוואה של דירות ישנות שנמכרו בנכס עצמו, תוך מתן משקל מכריע לעסקאות אלו[5]. בהחלטות אלו נדונו מתודות שמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי.

[5] שמאי המשיבה השיב כי בניגוד לנטען פס"ד אשדר לא קיבל את שנקבע בעררים פרימרמן וקיכל.

בנוסף, ציין שמאי המבקשת כי בהכרעת השמאית המכריעה הח"מ, בגו"ח 6163/73, לפרויקט פינוי בינוי, נעשה שימוש בגישת ההשוואה הישירה במצב החדש, של מכר דירות ישנות בפרויקט עצמו, וניתן משקל מכריע (50% רק כי זו עסקה בודדת) לעסקה בנכס הנדון, המשקפת בצורה הנאמנה ביותר את כלל מאפייניו של הנכס הנדון.

בתגובה, ציין שמאי המשיבה בדיון כי בשביל לבחון את שווי המקרקעין במצב החדש לבניית 742 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה וכו', לא ניתן להתבסס על עסקה אחת, שתיים או שלוש במתחם הנדון, המהוות חלק מזערי מהזכויות בקרקע (פחות מאחוז בפרויקט), ולפיכך דרך המלך היא כפי שהופץ בסיכום הדיון ע"י השמאי הממשלתי הראשי, אליו הפנה פס"ד אשדר בסעיף 47 לפסה"ד, במסגרתו פירט השמאי הממשלתי את הפרמטרים המיוחדים של דחייה, מטלות ציבוריות וכו'.

14.2. **שווי מצב קודם בהתאם לעסקאות מכר שבוצעו בנכס הנדון (עסקאות שבוצעו בנכס עצמו מייצגות נאמנה את שווי הנכס במצב נתון)** – התכנית המשביחה הוגשה ע"י היזם בראשית שנת 2017, לא הוצגו בפנינו ההסכמים שנחתמו עם הדיירים, אך סביר להניח כי הגשת תכנית שכרוכה בהוצאות לא נעשתה ללא שיתוף הדיירים, כך שעסקאות שבוצעו במהלך התקופה שקדמה לאישור התכנית מגלמות פוטנציאל שנבע מהליכי התכנון של התכנית החדשה, וכי הדרך לנטרל את השפעת הפוטנציאל הינה באמצעות השוואה ישירה לנכסים זהים בסביבה ללא פוטנציאל.

שמאי המבקשת השיב כי כאשר ישנה עסקה בנכס עצמו יש חובה לתת משקל מכריע לעסקה זו, וכתמיכה הפנה להחלטת ועדת ערר 8-17/13 נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 20/05/2013 (פורסם בנבו).

14.3. **הכללת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 במצב קודם** – בפסק הדין שניתן ע"י בית המשפט המחוזי בתאריך 12/07/2021 כמו גם ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08/07/2021, בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי", נקבע כי אין להביא בחשבון מצב קודם זכויות/פוטנציאל מכוח תמ"א 38. יודגש כי זכויות בנייה בלתי מנוצלות ובכללן תוספת ממ"דים וכד' מגולמות בשווי מצב קודם. ככל שהמצב הקודם מגלם פוטנציאל ממשי לתוספות עפ"י תמ"א 38, אזי יש לנטרל את שווי מרכיב הפוטנציאל.

14.4. **שווי מצב חדש בהתאם לעסקאות מכר שבוצעו בנכס הנדון (עסקאות שבוצעו בנכס עצמו מייצגות נאמנה את שווי הנכס במצב נתון)** – אכן ככלל, עסקאות שבוצעו בנכס עצמו מייצגות נאמנה את שווי הנכס במצב נתון, עם זאת, בפרויקטים מורכבים של פינוי בינוי, אשר לאחר אישור התכנית בעלי הדירות הוותיקות הפכו הלכה למעשה לבעלים של חלק יחסי מזכויות הבנייה כאשר הדירה שבבעלותם מיועדת להריסה, עסקאות בודדות שבוצעו אינן מייצגות שוק משוכלל למכירת זכויות בנייה, מה גם כאשר מדובר ב-2 עסקאות בלבד. העובדה שהשווי שהתקבל במצב הקודם זהה לשווי במצב החדש,

זאת למרות שכבר נחתמו חוזים לפינוי בינוי לפיהם יקבלו הדיירים דירות חדשות עם תוספת משמעותית ביחס לדירתם הישנה, מעידה כי העסקאות אינן מייצגות שווי שוק.

14.5. לפיכך וכאמור לעיל הגישה הראויה לחישוב שווי המקרקעין במצב החדש היא בהתאם לזכויות הבנייה שאושרו ובהתייחס לפרמטרים מיוחדים בפרויקט פינוי בינוי.

בהקשר לעסקאות ציין שמאי המבקשת כי ערכי השווי הוערכו לשווי דירה ללא התאמה לגודל ולשוליות בגין מכירת חלק קטן מהנכס (4 דירות מתוך 124). במכירת כל 124 הדירות במכה אחת היה מתקבל שווי כולל במצב החדש נמוך יותר[6].

בנוסף, ציין שמאי המבקשת כי שילוב שימושים מביא להפחתה בשווי מגורים במקדם 0.95 ואולם ככל שמשתמשים בעסקאות מכר של דירות מהנכס עצמו, לא נדרש לבצע התאמות למגבלה זו. ככל שנעשה שימוש בנתוני שווי של מבני מגורים ללא שילוב שימושים, נדרשת התאמה.

לעניין זכויות למסחר, תעסוקה, שטחים ציבוריים ומטלות במצב החדש, ציין שמאי המבקשת כי כאשר נמכרה דירה ישנה בפרויקט הרי שזו כוללת את החלק היחסי בכלל הזכויות בנכס הן למגורים, מסחר ותעסוקה. בנוסף, היא כוללת את כל החובות והמטלות שהן תנאי למימוש התכנית. לצורך המחשה אם היו נמכרות כל הדירות הקיימות בנכס המשקפות מכירה של 100% בבת אחת, הרי שהמחיר שהיה מתקבל עבורן בוודאי היה מגלם גם את הזכויות של המסחר והתעסוקה והן את המטלות והחובות שמגדירה התכנית כתנאי להיתר בנייה. על כן, אין מקום להציג מעבר למחיר שהתקבל עבור מכירת דירה, כל תוספת לשווי המשויכת לייעוד במסחר ותעסוקה ולמטלות כאלו ואחרות.

14.6. **פטור לשטחי ממ"דים** – שומת המשיבה נערכה למימוש מלא בדרך של מכר, בעקבות בקשה שהוגשה למידע מקדים ובהמשך לשומות שנערכו למימוש בדרך של מכר לדירות שונות במתחם, ככל שיתבקש מימוש בדרך של היתר בנייה, יקוזזו שטחי הממ"דים מההשבחה היחסית לבעלי הדירות שטרם מימשו.

שמאי המבקשת השיב כי למעשה האפשרות היחידה למימוש בפרויקטי התחדשות עירונית (פינוי בינוי), היא בעת הוצאת היתר כי ככל שהיו נמכרות זכויות הבעלים בדירות הישנות ליזם לפני הבקשה להיתר, לא ניתן היה לנצל את הטבות המס השונות, בנוסף הפנה לתגובת שמאי המשיבה שם צוין כי ככל שיתבקש מימוש בדרך של היתר בנייה אין מקום לבחון השבחה בגין תוספת שטחי הממ"דים, כלומר קיים פטור מהיטל השבחה לכל תוספת הממ"דים.

[6] שמאי המשיבה השיב כי אין מקום לטענה בדבר שוליות, הפחתה לשוליות מתאימה למקרים שהשטח גדול יותר ביחס לעסקאות ההשוואה ולא למקרים שהחלק בנכס גדול יותר ביחס לעסקאות ההשוואה, נהפוך הוא, ככל שהחלק בנכס גדול יותר כך מקדם ההפחתה למרכיב המושע קטן.

14.7. **אי סבירות התוצאה אליה הגיע שמאי המבקשת** – לשיטת שמאי המשיבה אין זה סביר כי תכנית לפינוי בינוי, שביצועה כדאי מבחינה כלכלית ובסיומה יקבלו בעלי הדירות הקיימות דירות חדשות ששטחן כ-125% ביחס לדירתם הקיימת, אינה משביחה את המקרקעין. מבחן הסבירות שיכול להיבחן בראש ובראשונה הוא האם הפרויקט כלכלי ויצא לפועל. במקרה שלנו להבדיל מהעיר העתיקה, הפרויקט קודם ע"י היזם, יש הסכמים חתומים עוד טרם אושרה התכנית וכן מדובר במקדם פינוי בינוי גבוה, 6 דירות לדירה קיימת + שטחי מסחר ותעסוקה, אז לא ייתכן שהתכנית איננה משביחה, זה מהווה מבחן הסבירות.

14.8. **מטלות ציבוריות** – שמאי המשיבה ציין כי אין הוראה בתכנית שמתנה את בניית המגורים בהקמת מבני הציבור.

14.9. לשיטתו, אין הוראה תב"עית שמחייבת את היזם לבצע את המטלות על חשבונו, וככל שאין הוראה תב"עית, המטלות מבחינה שמאית לא משפיעות על ההשבחה, השאלה באשר למי צריך לשאת במטלות תיקבע במסגרת מו"מ בין היזם לעירייה, אבל כשמדברים על ההשבחה שחלה מאישור התב"ע, כל עוד לא נאמר שהיזם נושא בעלות המטלות אזי המטלות אינן משפיעות על ההשבחה.

14.10. לאחר הדיון הציג שמאי המשיבה העתק מהסכם פיתוח חתום ע"י המבקשת, לפיו עלות הקמת מטלות ציבוריות יקוזזו מההשבחה.

שמאי המבקשת ציין כי קיימת מחלוקת מהותית עם המשיבה, לפיה תנאי להיתר יהיה ביצוע על חשבון היזם של כל אותם מבני ציבור שהשטח הכולל שלהם הוא כ-10,000 מ"ר, וברמת מעטפת העלות גבוהה מ-40 מיליון ₪. כלומר גם אם מתקבלת השבחה מסוימת, צריך לקבל מהמשיבה אישור שאין בכוונתה להתנות את הפרויקט בבנייתם של השטחים הציבוריים על חשבון היזם, שאחרת כמובן זה מביא להיעדר השבחה, גם ביחס לשומת המשיבה. לטענת שמאי המבקשת יש בתכנית הוראות למבני ציבור באלפי מ"ר בתוך המבנים עצמם ובמבנים עצמאיים, כאשר לעיריית לוד יש גם בעיה תקציבית קשה והיא דורשת מהיזם. אי אפשר שמצד אחד העירייה תבקש מהיזם לממן את הקמת המבנים, ומצד שני לא להתחשב ולא להזכיר את זה בשומת המשיבה. מבני הציבור בחלקם אמורים להיות חלק ממבני המגורים, לפיכך מתבקשת עמדה כתובה מצד המשיבה, מהיועץ המשפטי או גורם מוסמך מטעמה בנושא המטלות הציבוריות.

עוד הוסיף שמאי המבקשת כי ככל שיש השפעה כזו או אחרת בעניין המטלות, הרי זו צריכה לבוא לידי ביטוי במכירת דירה של חלק מהמקרקעין.

14.11. **התייחסות לתמ"א 38 במצב קודם** – נושא זה לא רלוונטי כי שווי המצב הקודם הן בשומת המשיבה והן בשומת המבקשת נגזר משווי הדירה כיחידה אורגנית המגלמת גם הרחבות פוטנציאליות כלשהן, לרבות זכויות מכוח תמ"א 38. קיים קושי לבודד את

מרכיב הפוטנציאל בגין זכויות מכוח תמ"א 38 וממילא הן לא נוטרלו בשומת המשיבה מעסקאות ההשוואה כך שאין מחלוקת בין הצדדים בעניין זה.

15. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

15.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית מס' 406-0488072, קרי – 24/12/2019, כמפורט בסעיף 16 להלן.

15.2. הדרישה להשבחה הינה בעקבות בקשה למידע מוקדם, ומתייחסת למימוש מלא בחלקות 22, 28 ו-29 בגוש 4543.

15.3. תכנית 406-0488072 מהווה תכנית התחדשות עירונית במתחם "שדרות הציונות", הממוקם מצפון לכביש 40 וממזרח לשדרות הציונות, בשכונת גבעת הזיתים בעיר לוד. התכנית חלה על שטח של 28.122 ד', ומטרתה הריסת המבנים הקיימים והקמת בינוי חדש של בניינים רבי קומות בהיקף של 742 יח"ד, הכולל עירוב שימושים עבור מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

15.4. במסגרת התכנית נקבעו הוראות לשינוי ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה ומגורים ומוסדות ציבור. שינוי ייעוד השטח החקלאי לשטח ציבורי פתוח; תוספת יח"ד, זכויות בנייה וקומות וקביעת הוראות בינוי בתחום התכנית; תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למבני ציבור; קביעת תנאים למתן היתרים; קביעת שלביות והוראות להריסת מבני מגורים קיימים; וקביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

15.5. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה הנובעת מאישור תכנית 406-0488072, לרבות בנוגע לאופן בחינת ההשבחה, שיעור החיוב בהיטל השבחה במסגרת המימוש המבוקש, התייחסות לפטור לשטחי ממ"דים וערכי שווי.

<u>מצב קודם</u>

15.6. **מהות הנכס** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה הנכס מהווה 124 דירות במצבן כבנויות, ב-7 מבני שיכון (בחלקם מחוברים), בשטח נטו כולל של כ-9,527 מ"ר, בהתאם לתשריטי הבית המשותף.

15.7. **ערכי שווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי מ"ר בנוי במצב הקודם. שמאי המשיבה טען לשווי הנע בין 13,300 ₪ ל-13,850 ₪ למ"ר בנוי (בממוצע כ-13,550 ₪ למ"ר[7]), ואילו שמאי המבקשת נקט בשווי של 14,700 ₪ למ"ר בנוי. שמאי המשיבה התבסס על עסקאות השוואה בסביבת הנכס הנדון, ולעומתו שמאי המבקשת התבסס על עסקאות השוואה בנכס הנדון שנערכו בחודשים 6, 8 ו-12 בשנת 2018 (טרם הפקדת התכנית).

[7] 9,527 מ"ר / 129,050,000 ₪ = כ-13,550 ₪ למ"ר.

15.8. מבחינת הליך קידום ואישור תכנית 406-0488072 להתחדשות עירונית במתחם הנדון, באתר מנהל התכנון, עולים הנתונים הבאים:

שלבים	מיום
קבלת תכנית במשרדי הוועדה המחוזית	09/03/2017
בדיקת תנאי סף	14/11/2017
החלטה בדיון בהפקדה	19/02/2018

15.9. כמו כן מעיון בפלטי המידע של החלקות הנדונות ובהסכמי פינוי בינוי שהוצגו בפניי, עולה כי כבר משנת 2014 החלה ההתקשרות בין בעלי דירות במתחם הנדון עם היזם/ המבקשת לצורך קידום תכנית פינוי בינוי במתחם.

15.10. ככלל מקובל עליי טיעון שמאי המבקשת לפיו יש לתת משקל משמעותי לעסקאות בנכס הנדון, אלא שלאור המפורט לעיל, סביר להניח כי ההתקשרות בין בעלי הדירות במתחם ליזם שקדמה להליך הכנת התכנית וההליכים לקידום התכנון השפיעו על מחירי העסקאות במתחם הנדון.

15.11. לפיכך אני סבורה שיש לבסס את השווי במצב הקודם על עסקאות השוואה בבנייני מגורים בסמיכות למתחם הנדון ומחוצה לו.

15.12. הובא בחשבון שווי של 14,900 ₪ למ״ר בנוי נטו לדירות בנות 3-2 חדרים בבניינים ותיקים, בהתחשב בנתוני עסקאות מכר דירות בבנייני מגורים בבנייה רוויה בסביבה הנדונה (רחוב גרינבוים), כמפורט להלן:

תאריך	גוש	חלקה	תת-חלקה	כתובת	שטח נטו	קומה	מס׳ חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
11/03/2018	4543	26	2	גרינבוים 12	49 מ״ר	1/4	2	1970	750,000 ₪	15,306 ₪
12/12/2018	4543	25	3	גרינבוים 10	48 מ״ר	2/5	2	1980	600,000 ₪	12,500 ₪
07/03/2019	4543	20	32	גרינבוים 17	60 מ״ר	4/4	3	1970	760,000 ₪	12,667 ₪
22/03/2019	4543	20	28	גרינבוים 17	60 מ״ר	2/4	3	1970	860,000 ₪	14,333 ₪
16/06/2020	4543	26	6	גרינבוים 12	49 מ״ר	2/4	2	1970	820,000 ₪	16,735 ₪
10/03/2021	4543	20	12	גרינבוים 17	60 מ״ר	2/4	3	1970	930,000 ₪	15,500 ₪
19/05/2021	4543	20	5	גרינבוים 17	60 מ״ר	3/4	3	1970	920,000 ₪	15,333 ₪
03/06/2021	4543	25	8	גרינבוים 10	48 מ״ר	2/4	2	1970	800,000 ₪	16,666 ₪
16/06/2021	4543	20	2	גרינבוים 17	48 מ״ר	1/4	3	1970	820,000 ₪	17,083 ₪
28/06/2021	4543	20	23	גרינבוים 17	60 מ״ר	4/4	3	1970	780,000 ₪	16,735 ₪
מחיר ממוצע למ״ר בנוי בבניינים ותיקים בסביבה (במעוגל):										**14,900** ₪

15.13. בהתחשב בגודל הדירות נשוא עסקאות ההשוואה לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות לדירות הגדולות לפי מקדם 0.9 משווי מ״ר בנוי שנקבע לעיל, קרי 13,400 ₪ במעוגל[8].

<u>מצב חדש</u>

15.14. **המתודות השמאיות לאומדן שווי המצב החדש** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין אופן הערכת שווי הנכס במצב החדש. שמאי המשיבה נקט בגישה המבוססת על שווי זכויות הבנייה במצב החדש, ואילו שמאי המבקשת נקט בגישה המבוססת על עסקאות השוואה בנכס הנדון.

15.15. סוגיית המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי נדונה במספר החלטות ועדת ערר ובפסק הדין, כמפורט להלן:

15.16. בהחלטה בעניין אשדר, מיום 20/04/2020, דנה ועדת ערר בעררים שעניינם חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, וקבעה כלהלן:

״64. בעלם של המקרקעין, הינם בעלי הדירות האמורות להיהרס לצורך מימוש התכנית. הם הבעלים במצב הקודם טרם אישורה של התכנית, והם הבעלים לאחר אישורה של התכנית. רק בשלב מאוחר יותר יצטרפו בעלים נוספים למקרקעין.

65. כאמור, <u>בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו.</u> בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. <u>במצב החדש מקבל ״בעלם של המקרקעין״, דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש״דירות התמורה המוקנות ליזם״, הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל.</u> בשומת סירקיס הובהר הדבר:

> **משמעות הדברים, כי מחיר המכירה של הדירות אמור לגלם את כלל הרכיבים לרבות נושא אי הודאות, הדחייה לקבלת דירת תמורה חדשה וההוצאות הנלוות, שהיזם התחייב לשלם (שכ״ד, תיווך, הובלה ומשפטיות), וכן דמי ניהול בבנין החדש ל-10 שנים.**

66. לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו״ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא,

[8] 14,900 ₪ x 0.9 = כ-13,400 ₪ למ״ר.

שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

67. **למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים. הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי. והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם איננו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין; וזאת על מנת לחייב אותו, שאיננו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור.**

68. **<u>לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי; נפרט.</u>**" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.17. בהחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, שהינה מאוחרת להחלטה בעניין אשדר שדנה בסוגיה האמורה, לה ניתנה התייחסות בהחלטה הנ"ל, נקבע:

"23. את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחייה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת

המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 <u>בעניין אשדר</u>). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

24. <u>אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב.</u>"
(ההדגשה במקור, ד.ש.).

15.18. בהחלטת ועדת ערר בעניין אמבה, נדונו ארבעה עררים שעניינים דומה ואשר מתייחסים לשומת היטל השבחה בגין תכנית פינוי בינוי, וכך נקבע:

"15. המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תל אביב (פורסם בנבו, 20.4.2020) (להלן: "עניין אשדר") נכונה וצודקת. בסופו של יום, שומת הוועדה המקומית נערכה כך שההשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו. במצב זה השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הדירות הבנויות (מקרקעין) ושווי המצב החדש נקבע כשווי זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל. אלא שכפי שקבענו בהחלטתנו האמורה, גישה זו יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת, שכן גישה זו מחייבת לשקלל רכיבים שונים "החל מאלמנטים שבחנה הוועדה המקומית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי וודאות". גישה זו הוכחה בעררים שבפנינו ככזו המביאה בקלות לאבסורד ולתוצאה לא צודקת, כפי שכתבנו בעניין אשדר, וזאת "בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי, ביסוסם על הנחות שטרם נולדו...".

16. **<u>לא זו בלבד, כפי שקבענו בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע.</u> זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".** "(ההדגשה שלי, ד.ש.).

15.19. בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, שלוש המתודות (השוואה ישירה, שווי זכויות בנייה במצב מוצע והיוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין) הן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות, אם כי קיימת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה.

15.20. בפסק דין אשדר, מיום 26/08/2021, דן בית המשפט המחוזי בערעור הוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר בעניין אשדר, וקבע כאת הדברים הבאים:

"41. לא אכחד, שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, אולם לצערי, לא ניתן לקבל אותה, הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית.

42. מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ.

בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם (ההדגשות להלן אינן במקור):

"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי ... יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ... על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין ... הווה אומר – מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם – הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה – אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה ... החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק ... היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית. ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: <u>מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין,</u>

<u>לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת.</u>" (שם, פס' 16 – 18).

43. בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה" (שם, פס' 19).

44. לפיכך, <u>ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובענייננו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן</u>."

ובהמשך:

"47. לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". <u>זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי).</u>"

ובהמשך:

"55. אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

56. **<u>יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.</u>**

ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר" (פס' 39 להחלטה). אולם, אף אם נקבל את ההנחה, כי הבעלים של הקרקע מתנהג בצורה רציונאלית ואף אם נניח כי כלל הדיירים זהים באינטרסים שלהם ומיוצגים נאמנה, אין משמעות הדבר כי ליזם לא יתאפשר להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. <u>ועדת הערר מתעלמת מכשלי שוק אפשריים המשפיעים על המשא ומתן עם היזם, דוגמת פערי הידע המשמעותיים בין הצדדים. אין מחלוקת שבפרויקט פינוי-בינוי קיימים מכשולים רבים בדמות ארגון ואיסוף חתימות הדיירים וכדומה. אם אכן כל הדיירים היו רציונאליים, אחידים באינטרסים שלהם, מיוצגים נאמנה ומודעים לכלל הנתונים, הפרויקט מלכתחילה לא היה אמור להיתקל בקשיים כה רבים.</u>

57. **<u>מכל מקום, על מנת לקבוע קביעה עובדתית גורפת בדבר "נקודת האיזון" של תוכניות פינוי-בינוי באשר הן, לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונאלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן, הלכה למעשה.</u>**" (ההדגשות שלי, ד.ש.)

15.21. בהתאם לפס"ד אשדר, דרך המלך לבחינת ההשבחה היא הגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, לרבות דחייה, עלויות הריסה וכו', לפיכך אערוך תחשיב השבחה המבוסס על הגישה הנ"ל.

15.22. בפסק הדין נקבע כי לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן. לפיכך, במסגרת גישת ההשוואה הישירה המבוססת על עסקאות בנכס הנדון שבוצעו לאחר אישור התכנית, שהינה גישה לגיטימית בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, יש לבדוק האם התוצאה המתקבלת מגישה זו סבירה ומשקפת רווח יזמי סביר בפרויקט פינוי בינוי הנדון. ככל שקיים פער בין הגישות הרי שיש ליתן משקל ראוי בהתאם. לפיכך אערוך תחשיב השבחה גם בגישת ההשוואה ואבחן את התוצאה.

15.23. **זכויות בנייה** – שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח עיקרי למגורים של 83,854 מ"ר (742 יח"ד) הכולל שטח ממ"דים, שטח מסחרי לשיווק של 4,200 מ"ר (3,500 מ"ר עיקרי x 1.2), ושטח תעסוקה לשיווק של 3,000 מ"ר (2,500 מ"ר עיקרי x 1.2). לעומתו שמאי המבקשת לא הציג תחשיב לפי שווי זכויות הבנייה במגרשים המוצעים.

15.24. לצורך חישוב שטח פלדלת למגורים, יש לנכות מהשטח העיקרי הכולל של 74,950 מ"ר את השטח המיועד לרווחת הדיירים בסך של 125 מ"ר לבניין x 6 בניינים, בסה"כ 750

מ״ר, ובהתאם לכך מתקבל שטח עיקרי למגורים של 74,200 מ״ר, ובתוספת שטח ממ״דים של 8,904 מ״ר (742 יח״ד x 12 מ״ר), מתקבל שטח פלדלת כולל בסך של 83,104 מ״ר. מעבר לאמור מקובלים עליי השטחים אותם הביא בחשבון שמאי המשיבה לשימושי מסחר ותעסוקה.

15.25. **דחייה** – שמאי המשיבה טען לתקופה של 10 שנים, לפי שיעור היוון של 7%. מקובלת עליי תקופת הדחייה בה נקט שמאי המשיבה, אולם לפי שיעור היוון של 6%, ואבאר:

15.26. ועדת הערר דנה בסוגיה זו במסגרת החלטתה בעניין קיכל, בנוגע לתכנית פינוי בינוי במתחם דפנה בתל אביב, שם קבעה בין היתר:

״61. לשם תרגום ערכים כספיים עתידיים (הכנסות והוצאות עתידיות) והבאתם למועד הקובע תוך גישור פער הזמנים, נדרשים שני פרמטרים:

א. הדחייה - היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחייה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחייה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחייה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).

ב. שער ההיוון - מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע. שער ההיוון נמדד באחוזים לתקופת זמן. כך לדוגמא שער היוון של 6% לשנה, משמעותו כי הכנסה בת 100 ₪ המתקבלת עתה, שקולה להכנסה בת 106 ₪ אשר תתקבל בעוד שנה. אם הדחייה רבה יותר וסכום הכסף יתקבל רק בעוד 10 שנים אזי 100 ₪ עכשיו שקולים לכ-179 ₪ בעוד 10 שנים. מקדם ערך נוכחי במקרה זה הינו (0.5584 = 100/179). בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר.

62. התכנית אושרה בשנת 2015, על פי האמור בסעיף 1.4 לתקנון התכנית, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת, אך אין חולק כי לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ונדרשת תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.

63. **<u>בסעיף 7.2 לתקנון נקבע: "זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה". השמאי המכריע ציין זאת בין נימוקיו למשך הדחייה בעמ' 17 לשומתו. נעיר כי הוראה מסוג זה נתפסת בהתאם להלכה הפסוקה כמתייחסת למועד מנחה ולא מחייב.</u>**

64. **<u>קביעת משך הדחייה ושער ההיוון הינם עניינים שמאיים מובהקים המצויים במתחם שיקול הדעת של השמאי. יחד עם זאת, בהיותם נתונים המשפיעים באופן מהותי על השומה אין להסתפק בנקיבה בהם ללא נימוק או תמיכה, בפרט הדברים יפים מקום בו נקבעה תקופת דחייה חריגה בת 12 שנים.</u>**" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

ובהמשך:

78. **"יחד עם זאת יצוין כי תקופת דחייה של 12 שנים הינה תקופת דחייה ארוכה וחריגה המצדיקה הסבר מיוחד.**

79. **נציין כי השמאי המכריע עצמו נקט בשתי שומות מכריעות אחרות, אשר העררים ביחס אליהם נשמעו יחד עם הערר שבפנינו בתקופת דחייה של 8 שנים (ראו ערר 8198/0718 וערר 8200/0718). השמאי המכריע כלל לא הסביר מה טעם לקבוע תקופת דחייה גבוהה יותר באופן משמעותי במקרה שבפנינו.**

80. **תקופת הדחייה שנקבעה גם חורגת מתקופות דחייה אשר נקבעו על ידי שמאים מכריעים אחרים בהתייחס למכר דירות בתחום התכנית."**

15.27. **עלויות הריסה ופינוי** – שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות הריסה ופינוי במסגרת חילוץ שווי קרקע ממחירי עסקאות מכר דירות, בסך של כ-360 ₪ למ"ר בנוי, ואילו שמאי המבקשת לא התייחס לעלות הריסה ופינוי. מקובלת עליי קביעת שמאי המשיבה לעניין זה, ולפיכך עלות ההריסה והפינוי הכוללת הוערכה על ידי בסך של כ-3,772,700 ₪ (לפי 360 ₪ למ"ר x 9,527 מ"ר נטו x 1.1), בהתאם לעקרונות שנקבעו בהלכת אברמוביץ', שכן ניצול זכויות הבנייה כפוף ומותנה בהריסת המבנים הקיימים במתחם הנדון.

15.28. **מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט** – שמאי הצדדים לא התייחסו להפחתה בגין מורכבות והיקף פרויקט. בהתחשב בהוראות התכנית, לרבות התנאים והמטלות שנקבעו לצורך קידום הקמת הפרויקט, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.90.

15.29. **דמ"ש בתקופת ביניים** – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי נכס קיים עד לביצוע הפרויקט לתקופה של 10 שנים, לפי שיעור היוון של 4%, המשקפים דמ"ש של כ-3,440 ₪ לדירה ממוצעת בשטח של כ-76 מ"ר נטו במתחם.

15.30. לעניין זה אפנה לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08/07/2018, שם נקבע כי במסגרת אומדן שווי המצב החדש יש להביא בחשבון את

השימוש הזמני בשטח הבנוי. במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה שחושבה.

15.31. שווי המצב החדש אמור לכלול את דמי השכירות בתקופת הביניים. להבדיל מקרקע ריקה ופנויה שמימוש הזכויות בה דחוי, במקרה דנן רוכש סביר היה רואה לנגד עיניו הכנסות עתידיות עד להקמת הפרויקט. בהתחשב בנתוני היצע להשכרה דירות במתחם הנדון ובסביבתו, ולאור מאפייני הדירות הנדונות, הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים בסך של 2,600 ₪ לדירה ממוצעת במתחם, לתקופה של 9.5 שנים בשיעור היוון של 3.5%.

15.32. **מטלות ציבוריות** – במסגרת תכנית 406-0488072 נקבעו הוראות לתכנון הקמת מבני ומוסדות ציבור, הן במגרשי המגורים שבחלקם משולבים עם שימושים נוספים של מסחר ותעסוקה והן במגרשי המיועדים למבני ומוסדות ציבור, בהתאם להוראות המפורטות בפרק התכנון לעיל.

15.33. שמאי המבקשת טען כי יש להפחית משווי הנכס במצב חדש את עלויות בניית מבני ציבור, אשר לשיטתו מאיינות את ההשבחה ככל שייקבע שהיא קיימת. לעומתו שמאי המשיבה טען כי אין בתכנית הוראה המתנה את הבנייה בהקמת מבני הציבור ו/או אשר קובעת כי היזם יבנה את מבני הציבור על חשבונו, ובהמשך העביר הסכם בין המבקשת לחברה הכלכלית לוד לפיו מתחייבת המבקשת לבנות מבני הציבור על חשבונה כאשר עלויות ההקמה יקוזזו מההשבחה ככל שייקבע כי קיימת השבחה.

15.34. בית המשפט העליון דן בסוגיית החיובים שמקורם בתכנית עצמה והשפעתם על שווי המקרקעין במצב חדש בהלכת אברמוביץ, מיום 31/12/2014, וקבע:

"ודוקו: <u>אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית</u>. <u>בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה</u>. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, <u>ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס</u>. לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: <u>מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה</u>

ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת." (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.35. התייחסות לזהות מבצע המטלות הציבוריות בתכנית ניתנה ע"י ועדת הערר הארצית במסגרת ערר (מטה) 61/19 **הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ת"א ואח'**, מיום 28/01/2020, פורסם בנבו, שם נקבע כדלקמן:

"**ההנחה היא כי הרשות המקומית היא האחראית לביצוע הצרכים הציבוריים בתחומה על פי חוק (ר' סעיף 249 לפקודת העיריות). אמנם, התכנית מותירה את הצורך להתמודד עם אופן הבטחת הביצוע לוועדה המקומית ולשלב היתר הבנייה, מצב שאינו חף מקשיים. אולם, הפתרון לקשיים שעלולים לעלות בשלב היתר הבנייה אינו יכול להינתן במסגרת הוראות התכנית, העוסקת בהצדקה התכנונית בלבד להבטחת הביצוע, ולא בהצדקה הכלכלית. את הפתרון הראוי ניתן לספק בהסכמים חוץ-תכנוניים או בהסדרה בחוק, או בחוקי עזר, של הסמכות לקבוע הוראות לעניין ביצוע מטלות ציבוריות על ידי יזם התכנית. זאת, בנוסף לסעיף 198א לפקודת העיריות, אשר מסדיר כבר היום היבטים שונים של הסכמי פיתוח בין יזם לרשות המקומית – אולם שלא במסגרת הוראות תכנית**".

ובהמשך:

"**יצוין כי אף אם בעבר אושרו תכניות הכוללות הוראות המטילות במפורש את האחריות לפיתוח השטחים הציבוריים או את הוצאות הפיתוח על בעלי הקרקע או מבקשי ההיתר (כבמקרה שנדון בהחלטה מיום 3.9.2015 בת"מ (חי') 34170-04-11 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו; להלן: "עניין נאות מזרחי"), שעליו הסתמכה הוועדה המקומית בטענותיה), הרי שכיום הוועדות המחוזיות אינן נוהגות לכלול הוראות מסוג זה בתכניות. זאת, בין היתר נוכח פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין דירות יוקרה, ופסקי דין נוספים, אשר ראו הוראות מסוג זה כמטילות תשלום חובה ללא הסמכה בחוק**". (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.36. לאחר שבחנתי בעיון את הפסיקה הענפה בסוגיית המטלות הנובעות מתכנית, אני סבורה כי יש לבצע אבחנה בין המטלות השונות שמקורן בתכנית: הסוג האחד – הקצאות ורטיקליות, שעניינן הקצאת שטח מבונה לרשות מקומית, לצרכים ציבוריים, הממוקם בתוך מבנה אשר נבנה ע"י מבקש ההיתר; הסוג השני – מטלות שעניינן פיתוח שטחים למעבר/זיקות הנאה לצורכי ציבור בשטח התכנית. להלן תינתן התייחסותי לכל אחד מסוגי המטלות.

15.37. מטלה שעניינה הקצאה ורטיקלית של שטחי רצפות ציבוריים לטובת הרשות המקומית – התייחסות למטלה מסוג זה קיבלה ביטוי בהחלטת ועדת ערר בתיק מס' 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, מיום 20/05/2020, פורסם בנבו (להלן: "ערר מרכז תבורי"), שם נדונה מטלה בתכנית להקצאת שטח מבונה לטובת רשות מקומית. ועדת הערר קבעה שם כדלקמן:

"סעיף 4.3.2(11) לתוכנית החדשה קובע כי: "שטח מבונה של 500 מ"ר עיקרי יוקצה לרשות המקומית ויירשם על שמה". לשון סעיף זה מלמדת אותנו על כוונה למסור לרשות המקומית את השטח כשהוא כבר בנוי על ידי היזם, והטעמים לכך ברורים:

> **"אחת הבעיות המחייבות את בניית השטחים על ידי מבקש ההיתר היא העובדה שלעיריה אין באמת יכולת לבנות את שטחי הרצפות בתוך המגדל. במקרה בו העירייה תהפוך אחראית לבנייה היא תידרש לבצע מכרז או התמחרות אחרת בין מציעי הצעות, לצורך בניית השטחים הציבוריים. אולם כאשר מדובר בקרקע בבעלות מעורבת (וזהו אכן המצב כפי שמצאנו בתכניות רבות), אין זה אפשרי עבור הרשות המקומית לבנות בעצמה את שטחי הרצפות על ידי קבלן אחד, כאשר מרבית הבניין נבנה למעשה על ידי קבלן אחר. לכן, מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיש להיעזר בו כדי לבנות את שטחי הרצפות הציבוריים."**

[הקצאות ורטיקליות, עמ' 103].

הנה כי כן, התוכנית מחייבת למעשה את היזם לבנות שטחי רצפות ציבוריים עבור הרשות המקומית. השאלה הניצבת לפתחנו הינה, האם יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה. ניתן לבחון שאלה זו על סמך פרמטרים שאומצו בפסיקת בתי המשפט בהקשרים דומים."

ובהמשך:

"בחינת התקיימות הפרמטרים הללו בכל הנוגע לחיוב המצוי בתוכנית המונחת בפנינו מוליכה למסקנה, כי יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה של השטח המבונה במסגרת שומת היטל ההשבחה.

במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש; וכן - עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה [ראו גם: הקצאות ורטיקליות, עמ' 158]."

ובהמשך:

"זאת ועוד: <u>קיזוז עלויות הבנייה שבהן נשא היזם אינו חותר, לטעמנו, תחת הרציונל שביסוד חיוב מבקש ההיתר להקצות לרשות המקומית שטח מבונה. עמדנו קודם לכן על כך, שמבקש ההיתר הוא הגורם המתאים ביותר לבניית השטחים הציבוריים עבור הרשות המקומית, במיוחד בקרקע בבעלות מעורבת שבה עיקר הבנייה מבוצע על ידיו. אין זה סביר לדרוש, כי הרשות המקומית תקבל זכויות בנייה בלבד, אך תידרש להשלים את בניית חלק המבנה המיועד לצרכים ציבוריים בעצמה. הדרישה כי הקבלן יבנה עבור הרשות המקומית את השטח המוקצה לה מתיישבת עם שיקולי יעילות כלכלית וניהולית. אשר על כן, קיים טעם רב ביסוד הדרישה כי היזם יבנה את השטח עבור הרשות המקומית, במנותק מן השאלה מי יישא בעלויות בנייה זו.</u> מכאן שקיזוז עלויות הבנייה של השטחים הציבוריים משיעור ההשבחה אינו סותר את הרציונל שביסוד חיוב זה שנקבע בתוכנית."

ובהמשך:

"לכך ניתן להוסיף, <u>שמנגנון המאפשר לקזז את עלויות הבנייה מן ההשבחה עולה בקנה אחד עם שאיפת מוסדות התכנון להבטיח תכנון יעיל מבחינה כלכלית, התואם ככל הניתן את צרכי הרשויות המקומיות בשטחים מבונים.</u> חיוב הרשות המקומית לשאת בעלויות הבנייה של שטחים אלו (או ליתר דיוק במחציתן, כפי שנבהיר מייד), צפוי לעודד את הרשויות המקומיות לבחון בקפידה ולהגדיר בפני מוסדות התכנון במדויק את היקף השטחים המבונים הנחוצים להן.

עם זאת, <u>הקיזוז של עלויות הבנייה צריך להתבצע, לטעמנו, מן ההשבחה עצמה, ולא מסכום היטל ההשבחה.</u> עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית. על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה. זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה מן ההשבחה עצמה יגרום לכך, שהיזם והרשות המקומית "יחלקו" בהוצאות, והנטל הכספי הכרוך בכך לא יוטל על כתפי הרשות המקומית בלבד, דבר שאינו מוצדק לאור המטרה לגבות מס אמת." (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.38. התייחסות לסוגיה זו ניתנה גם ע"י יו"ר ועדת ערר במחוז ירושלים, עו"ד בני זלמנוביץ, בתיק מס' 8065/0519 **אייל יוסף שאולוף ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, מיום 09/06/2020, פורסם בנבו (להלן: "ערר שאולוף"), אשר קבע כדלקמן:

"לעניין המטלות הציבוריות הרי שלעמדתנו, כפי שהבהרנו לא אחת, אלו נדרשות לקיזוז מההשבחה עצמה ולא מסכום היטל ההשבחה. בעניין זה הרחיבה לאחרונה יו"ר ועדת ערר מחוז חיפה עו"ד מאיה אשכנזי (ערר (חי') 5027-05-19 <u>הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה – כרכור בע"מ</u> (פורסם בנבו, 20.05.20) <u>אלא ששם</u>

<u>דובר בהקצאות ורטיקליות. במקרה שכזה מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיבצע את המטלה הציבורית</u>". (ההדגשה שלי, ד.ש.).

15.39. לאור האמור לעיל, ובכל הקשור למטלה בתכנית שעניינה הקצאה ורטיקלית של שטח מבונה לפונקציות ציבוריות לצורכי חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה שייקבעו ע"י העירייה, כאשר לפונקציות ציבוריות הכוללות גני ילדים ומעונות יום יוקצו שטחים בנויים ושטחי חצר או מרפסות פתוחות בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת לפיה יש להביא בחשבון את עלויות הבנייה של השטח המבונה לפונקציות הציבוריות, לרבות גני הילדים ומעונות היום, בהתאם להוראות התכנית, במסגרת בחינת השווי במצב חדש.

15.40. <u>מטלות שעניינן פיתוח שטחים למעבר/זיקות הנאה לצורכי ציבור בשטח התכנית</u> – להבדיל מהמטלות מהסוג הראשון, אשר נדון לעיל, הרי שביחס למטלות מהסוג השני אין ודאות כי יבוצעו בהכרח ע"י מבקש ההיתר, שכן לא קיימת מניעה לביצוען ע"י הרשות המקומית במסגרת הפיתוח הציבורי הכולל. ועדת ערר במחוז ירושלים, במסגרת החלטתה בערר שאולוף לעיל, נתנה התייחסותה למטלות מעין אלו לגביהן לא נקבעה בתכנית זהות מבצען. לאור חשיבות הדברים, אביא את ההחלטה כלשונה:

"במקרה שבפנינו התנאים להיתר בניה או לאכלוס כוללים מטלות שלא בהכרח יבוצעו על ידי מבקש ההיתר. כך לדוגמא סעיף 4.1.2 לתקנון התכנית המשביחה 101-03667359 מיום 25.8.2017, קובע כי תנאי לאכלוס יהיה הסדרת המדרכה בשתי חזיתות הבניין על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי מחלקת תושיה. או סעיף 7.1 לתקנון הקובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח מס' 2 ואישורה על ידי מהנדס העיר כאשר תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר.

הוראות אלו לא קובעות מי בפועל יבצע את העבודות וזאת בשל פרשנות המשיבה את פסק הדין בע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה ואח' (פורסם בנבו, 27.6.2011) ואכן לא בהכרח ידוע, במועד הקובע, מי יבצע את המטלה הציבורית. <u>אלא כפי שהבהרנו למשיבה, לא אחת, אי קביעת מדיניות ברורה בנושא יש בה כדי להביא להפסד של הרשות שתצא 'קרחת מכאן ומכאן'</u>.

<u>נפרט, קביעת תנאים בתכנית יש בהם כדי להשפיע על המצב החדש, גם ללא קביעה מפורשת שהיזם הוא זה שיישא בתשלום המטלה הציבורית, וזאת בשל מקדם הדחייה שיש לתת, בשל העיכוב בקידום הפרויקט.</u>

ניטול לדוגמא מקרה בו יזם מתלבט האם לרכוש מקרקעין שחלה עליהם תכנית כמו התכנית שבפנינו ללא תנאים כלשהם, לעומת מקרה של מקרקעין, כמו בערר שבפנינו, שקבוע בתכנית שחלה עליהם שתנאי להיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ותנאי לאכלוס פיתוח בפועל של השצ"פ. היזם במקרה שבפנינו יקח בחשבון שהוא תלוי

ברשות כדי להתקדם ובהתאם יתמחר את שווי המקרקעין כקונה מרצון. <u>השמאי שיעריך את המקרקעין יקבע מקדם שיגלם את פרק הזמן הצפוי עד לאישור וביצוע המטלה הציבורית, בהתאם לפרק הזמן ולסיכון, ללא קשר לזהות מבצע המטלה. מקדם זה יכול שיהיה בפועל אקוויוולנטי לעלות ביצוע המטלה הציבורית ואף יכול להיות שלמעלה מכך. מכאן ששווי המצב החדש ייקח בחשבון בעקיפין, כמקדם דחייה וסיכון, הפחתה בגין אי ודאות בשל המטלה הציבורית.</u>

סעיף 198א(ג) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (תיקון 138), קבע אפשרות של פיתוח עצמי שעלותו תקוזז כנגד חשבון אגרות והיטלים או כנגד קיזוז שומת היטל השבחה. <u>מכיוון שבפועל ועל דרך הרוב מבקש ההיתר הוא המבצע בפועל של המטלה הציבורית, שהרי שללא שתדאג הרשות ליצירת וודאות במועד הקובע, המטלה הציבורית תקוזז כביכול פעמיים. פעם אחת, כמקדם דחייה, ופעם שניה, בהתאם לסעיף 198א(ג) לפקודת העיריות. נציין כי מבחינת מבקש ההיתר עדיפה הודאות על פני כל חלופה אחרת.</u>

<u>בנסיבות אלו יש לקחת בחשבון את אי הודאות בזהות מבצע המטלה ואת הדחייה, העיכוב והסיכון לפרויקט בשומת ההשבחה.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.41. כאמור, בהתחשב בהוראות החוק והפסיקה, אני סבורה כי יש לנכות את עלות הקמת השטח הציבורי הוורטיקלי משווי המצב החדש.

15.42. במקרה דנן, הוצג בפניי הסכם בין עיריית לוד והחברה הכלכלית לוד מצד אחד לבין המבקשת מצד שני, החתום ע"י המבקשת בלבד, ושאינו נושא תאריך, הכולל התייחסות לנושא תשלום היטל ההשבחה ככל שחל, וכולל, בין היתר, פרטים שלהלן:

- במגרש 201 ייכללו עבודות בינוי, הכוללות: תכנון והקמת 3 מעונות יום, בשטח של 450 מ"ר בנוי בגמר מלא ובנוסף 350 מ"ר חצרות; תכנון והקמת 4 גני ילדים בשטח כולל של 520 מ"ר בנוי בגמר מלא ובנוסף 800 מ"ר חצרות.
- במגרשים 101 ו/או 201 יכללו עבודות הבינוי תכנון והקמת מצב"רים ברמת מעטפת.
- ביחס לשומת השבחה בגין התכנית יחולו ההוראות להלן:
  - היזם מסכים כי כל עלויות הקמת המצב"רים יחולו עליו, ויובאו בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה.
  - ככל שבמסגרת שומת ההשבחה החלוטה בגין התכנית תיקבע השבחה הגבוהה מעלות הקמת המצב"רים, אזי ישלם היזם היטל השבחה כדין בגין ההפרש.
  - ככל שבמסגרת שומת ההשבחה החלוטה בגין התכנית תיקבע השבחה הנמוכה מעלות הקמת המצב"רים, אזי עלות הקמת המצב"רים תחול במלואה על היזם ללא קיזוז או תמורה כלשהי מצד העירייה.

- בנוסף לביצוע עבודות הבנוי, מתחייב היזם לשאת במימון העבודות הבאות:

- במגרש 400, נשיאה בעלויות הקמת קיר אקוסטי, בסך של 1,344,000 ₪ בתוספת מע"מ. עבור התכנון של הקיר ישולם סך של 10% מהסכום הנ"ל כמקדמה. יתרת הסכום תשולם ע"י היזם לחברה כלכלית לוד בהתאם להוראות ההסכם.

- במגרשים 400 ו-401, נשיאה בעלויות פיתוח של 4,000 מ"ר בפארק הרובעי כולל מתקני משחקים, ככל שיהיו, עד גבול חיצוני למגרש 201, בסך של 2,560,000 ₪ בתוספת מע"מ. עבור התכנון של הפארק הרובעי ישולם סך של 10% מהסכום הנ"ל כמקדמה. יתרת הסכום תשולם ע"י היזם לחברה כלכלית לוד בהתאם להוראות ההסכם.

- בנוסף לביצוע עבודות הבנוי, מתחייב היזם לשאת במימון העבודות הנוספות הבאות:

- במגרש 400 וכן בגו"ח 4024/113,116,124, נשיאה בעלויות הקמת דרך וחניה זמנית בשטח של כ-4,000 מ"ר, לרבות פירוק גדר במגרש בית הספר "ספיר", הצבתה מחדש לתקופת הביניים במיקומה הזמני והחזרתה למיקומה המקורי בתום התקופה, בסך של 2,748,000 ₪ בתופסת מע"מ. עבור התכנון של הקמת הדרך והחניה הזמנית ישולם סך של 10% מהסכום הנ"ל כמקדמה. יתרת הסכום תשולם ע"י היזם במועד סיום תכנון החניה והדרך הזמנית ע"י העירייה.

15.43. לאור המפורט לעיל, מבלי לנקוט עמדה לגבי פרטי ההסכם, ובהתאם להכרעתי שלעיל יש לנכות את עלות הקמת השטח הציבורי הוורטיקלי משווי המצב החדש כפי שיפורט להלן.

15.44. **עלות הקמת שטח ציבורי** – בהוראות תכנית 406-0488072 נקבע כי במגרשים מס' 101 ו-201, תותר בקומת הכניסה בנייה של פונקציות ציבוריות לצורכי חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה שייקבעו ע"י העירייה, בהתאם לזכויות המפורטות בטבלת הזכויות בתקנון התכנית. לפונקציות ציבוריות הכוללות גני ילדים ומעונות יום יוקצו שטחים בנויים ושטחי חצר או מרפסות פתוחות בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. הכניסה למעונות היום וגני הילדים בקומת הקרקע של מבני המגורים תהיה נפרדת מהכניסה למבני המגורים.

15.45. בטבלת הזכויות בתקנון התכנית הוקצו זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור במגרש 101 של 750 מ"ר (500 מ"ר עיקרי + 250 מ"ר שירות) ובמגרש 201 של 1,800 מ"ר (1,200 מ"ר עיקרי + 600 מ"ר שירות).

15.46. לאור האמור הובאה בחשבון עלות ממוצעת להקמת השטח הציבורי האמור לפי עלות הקמת גן ילדים בהתאם למחירון דקל מחודש נובמבר 2019, לפיו עלות בנייה של גן

ילדים בשטח של 1,116 מ״ר ברוטו הינה 3,869,256 ₪ ללא מע״מ, ותוך ביצוע התאמה לשטחי הבנייה הנדרשים בתכנית, אני מעריכה את העלות להקמת השטח הציבורי, לרבות שטחי החצרות/המרפסות, בסך של 9,690,000 ₪, בהתאם למפורט להלן:

מהות	**ערכים**
עלות בנייה למ״ר[9]	3,800 ₪
סך שטח למבנים ומוסדות ציבור במגרשים 101 ו-201	2,550 מ״ר
סה״כ עלות, במעוגל	**9,690,000** ₪

15.47. **ממ״דים** – שמאי המבקשת טען כי מאחר שהאפשרות היחידה למימוש בפרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) היא בעת הוצאת היתר בנייה, הרי שיש להביא בחשבון פטור לשטחי ממ״דים, ואילו שמאי המשיבה טען כי שומת ההשבחה נערכה בעקבות בקשה למידע מוקדם, קרי ההנחה העומדת בבסיס שומתו היא מימוש מלא בדרך של מכר. לשיטתו, ככל שיתבקש מימוש בדרך של היתר בנייה, יקוזזו שטחי הממ״דים מההשבחה היחסית לבעלי הדירות שטרם מימשו.

15.48. אין חולק כי במסגרת מימוש בדרך של היתרי בנייה יש להביא בחשבון פטור לממ״דים, המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם המימוש הבלעדי לתכניות פינוי בינוי הינו בדרך של בקשה להיתר או גם בדרך של מכר אשר ייערך לאחר אישור התכנית.

15.49. מדובר בתכנית המקנה זכויות ודאיות וזמינות לבנייה, ולפיכך מחויבת בתשלום היטל השבחה במימוש הראשון לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התו״ב.

15.50. בהתחשב כי המימוש נשוא הכרעתי הוא בקשה למידע מוקדם, חושבה ההשבחה בשתי חלופות: האחת – כוללת חיוב בגין שטח ממ״דים לחלופה של מימוש בדרך של מכר, והשנייה – ללא חיוב בגין שטח ממ״דים למקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר.

15.51. **חיוב דו-שלבי** – שמאי המשיבה הביא בחשבון חיוב בשיעור של 85% מסך היטל ההשבחה המתקבל, לעומתו שמאי המבקשת סבור כי אין מקום לערוך חיוב דו-שלבי במקרה דנן.

15.52. איני מקבלת את הגישה בה נקט שמאי המשיבה לחיוב דו-שלבי בהתאם לפס״ד אליק רון, שכן זכויות הבנייה בתכנית הנדונה הן זכויות מוקנות וודאיות ולפיכך במסגרת המימוש המבוקש יש לערוך חיוב מלא.

15.53. למען הסר ספק, ככל שקיימים תנאים ומגבלות בתכנית הנדונה, הם מובאים בחשבון במסגרת תחשיב שווי המצב החדש לרבות דחייה, כפי שיפורט בהמשך.

[9] 1,116 מ״ר / 3,869,256 ₪ = כ-3,467 ₪ למ״ר x 1.1 (מקדם תוספת בגין פיתוח חצר) = כ-3,800 ₪ למ״ר.

15.54. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 2,660 ₪ למ״ר מבונה פלדלת למגורים[10], 3,000 ₪ למ״ר מסחר ו-1,120 ₪ למ״ר תעסוקה. מקובלים עליי ערכי השווי בהם נקט שמאי המשיבה בהתאם לנתונים אשר הוצגו ע״י שמאי המשיבה, בהתחשב במיקום הנכס ויתר מאפייניו וכן במועד הקובע.

15.55. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

מצב קודם			
מהות	**סה״כ שטח נטו**	**שווי מ״ר בנוי**	**סה״כ**
דירות קטנות	6,279.41 מ״ר	14,900 ₪	93,563,209 ₪
דירות גדולות	3,247.46 מ״ר	13,400 ₪	43,515,964 ₪
סה״כ	9,526.87 מ״ר		137,079,173 ₪
שווי מצב קודם, במעוגל			**137,080,000** ₪ [11]

מצב חדש - גישת ההשוואה **עסקאות מכר דירות מגורים במתחם הנדון לאחר אישור התכנית**							
מס׳	**תאריך**	**גוש**	**חלקה**	**תת-חלקה**	**שטח רשום**	**מחיר מכירה**	**מחיר למ״ר**
1	14/12/2020	4543	29	6	75.20 מ״ר	1,273,000 ₪	16,928 ₪
2	18/11/2020	4543	22	44	63.10 מ״ר	1,050,000 ₪	16,640 ₪
3	06/09/2020	4543	28	46	93.75 מ״ר	1,250,000 ₪	13,333 ₪
4	27/05/2020	4543	28	16	95.64 מ״ר	1,000,000 ₪	10,455 ₪

בהתעלם מעסקה 4 המשקפת שווי חריג[12], ולאחר התאמת מחיר בעסקה 3 בגין שוליות וקומה (מקדם 1.15), מתקבל שווי ממוצע למ״ר בנוי בדירות קטנות של 16,300 ₪ למ״ר, ובהתאמה לדירות גדולות לפי מקדם 0.9 מתקבל שווי ממוצע של 14,670 ₪ למ״ר בנוי.

אומדן שווי הנכס במצב חדש			
מהות	**סה״כ שטח נטו**	**שווי מ״ר בנוי**	**סה״כ**
דירות קטנות	6,279.41 מ״ר	16,300 ₪	102,354,383 ₪
דירות גדולות	3,247.46 מ״ר	14,670 ₪	47,640,238 ₪
סה״כ			149,994,621 ₪
שווי מצב חדש, במעוגל			**149,995,000** ₪

[10] 2,300 ₪ (שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה) + 360 ₪ (עלות הריסה ופינוי למ״ר שהובאה בחשבון בשומת המשיבה) = 2,660 ₪ למ״ר מבונה.
[11] משקף שווי ממוצע במצב קודם של כ-14,390 ₪ למ״ר בנוי נטו.
[12] מעיון בפלט רישום עולה כי הדירה רשומה ע״ש רשות הפיתוח וככל הנראה העסקה מתייחסת לרכישת הזכויות ע״י הדיירים מרשות הפיתוח.

מצב חדש - גישת אומדן שווי זכויות הבנייה במצב המוצע			
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה מגורים/ מסחר/תעסוקה**	**סה"כ**
מגורים - 742 יח"ד	74,200 מ"ר	₪ 2,660	₪ 197,372,000
ממ"דים - 742 יח"ד	8,904 מ"ר	₪ 2,660	₪ 23,684,640
מסחר	4,200 מ"ר	₪ 3,000	₪ 12,600,000
תעסוקה	3,000 מ"ר	₪ 1,120	₪ 3,360,000
סה"כ השווי			₪ 237,016,640
עלויות הריסה ופינוי			₪ 3,772,700 -
עלות הקמת השטח הציבורי			₪ 9,690,000 -
סה"כ שווי חדש כזמין			₪ 223,553,940
מקדם דחייה (כולל מושע)			0.5584
שווי לאחר דחייה			₪ 124,832,520
הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט			0.90
שווי לאחר הפחתה			₪ 112,349,268
דמ"ש בתקופת הביניים [13]			₪ 30,085,435
סה"כ השווי			₪ 142,434,703
סה"כ השווי במעוגל			**₪ 142,435,000**

לאור המפורט לעיל, הובא בחשבון במקרה דנן משקל של 60% לגישת שווי זכויות הבנייה במצב המוצע ו-40% לגישת ההשוואה בהתחשב, בין היתר, במספר העסקאות, כמפורט להלן:

מס'	מהות	ערכים	משקל	שווי משוקלל
1	אומדן השווי לפי זכויות הבנייה במצב מוצע	₪ 142,435,000	60%	₪ 85,461,000
2	אומדן השווי לפי עסקאות השוואה במתחם הנדון	₪ 149,995,000	40%	₪ 59,998,000
שווי מצב חדש			**100%**	**₪ 145,459,000** [14]
שווי מצב קודם				**₪ 137,080,000**
ההשבחה				**₪ 8,379,000**

15.56. **<u>תחשיב ההשבחה, בהתחשב בפטור לשטחי ממ"דים</u>**

חישוב ההשבחה בהתחשב בפטור לשטח הממ"דים	
מהות	**ערכים**
ההשבחה המלאה	₪ 8,379,000
שיעור ההשבחה בניכוי החלק היחסי לשטח הממ"דים (כ-10%)	90%
ההשבחה, בהתחשב בפטור לשטחי ממ"דים, במעוגל	**₪ 7,541,100**

[13] לפי דמ"ש 2,600 ₪ לחודש ליח"ד x 124 יח"ד, לתקופה של 9.5 שנים לפי שיעור היוון של 4% לשנה (מקדם 7.77642).
[14] משקף שווי ממוצע במצב חדש של כ-15,270 ₪ למ"ר בנוי נטו.

16. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	חלופה	השבחה	היטל ההשבחה
406-0488072	24/12/2019	ללא פטור לממ"דים	₪ 8,379,000	₪ 4,189,500
		כולל פטור לממ"דים	₪ 7,541,100	₪ 3,770,550

פירוט ההשבחה והיטל ההשבחה לפי תת-חלקה - ראו נספח א' להכרעתי זו.

נספח א' כולל פירוט לכלל יחידות הדיור בחלקות 22, 28 ו-29. ככל שנערך מימוש במכר בדירות מסוימות ושולם בגינו היטל השבחה, הרי שאין לחייב בנוסף בהתאם להכרעתי זו.

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים עבור התקופה בה התנהל ההליך בפניי.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

נספח א' - פירוט ההשבחה והיטל ההשבחה לפי תת-חלקה

חלקה	תת-חלקה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	ללא פטור לממ"דים		בהתחשב בפטור לממ"דים	
				השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
22	1	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	2	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	3	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	4	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	5	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	6	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	7	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	8	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	9	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	10	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	11	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	12	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	13	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	14	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	15	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	16	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	17	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	18	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	19	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	20	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	21	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	22	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	23	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	24	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	25	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	26	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	27	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	28	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	29	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	30	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	31	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	32	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	33	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	34	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	35	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

חלקה	תת-חלקה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	ללא פטור לממ"דים		בהתחשב בפטור לממ"דים	
				השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
22	36	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	37	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	38	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	39	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	40	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	41	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	42	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	43	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	44	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	45	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	46	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	47	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
22	48	63.10	1/48	₪ 57,470	₪ 28,735	₪ 51,722	₪ 25,861
28	1	102.61	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	2	102.61	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	3	71.46	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	4	98.01	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	5	103.76	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	6	103.76	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	7	71.46	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	8	101.58	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	9	102.61	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	10	102.61	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	11	65.52	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	12	101.58	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	13	103.76	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	14	71.46	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	15	65.52	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	16	95.64	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	17	104.80	11/440	₪ 91,963	₪ 45,982	₪ 82,767	₪ 41,384
28	18	102.12	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	19	100.72	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	20	101.51	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	21	104.80	11/440	₪ 91,963	₪ 45,982	₪ 82,767	₪ 41,384
28	22	103.76	11/440	₪ 91,963	₪ 45,982	₪ 82,767	₪ 41,384
28	23	101.74	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	24	103.17	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

חלקה	תת-חלקה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	ללא פטור לממ"דים		בהתחשב בפטור לממ"דים	
				השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
28	25	104.80	11/440	₪ 91,963	₪ 45,982	₪ 82,767	₪ 41,384
28	26	71.46	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	27	104.62	11/440	₪ 91,963	₪ 45,982	₪ 82,767	₪ 41,384
28	28	101.51	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	29	71.46	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	30	65.52	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	31	104.62	11/440	₪ 91,963	₪ 45,982	₪ 82,767	₪ 41,384
28	32	88.36	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	33	105.69	11/440	₪ 91,963	₪ 45,982	₪ 82,767	₪ 41,384
28	34	93.75	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	35	71.29	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	36	71.29	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	37	109.93	11/440	₪ 91,963	₪ 45,982	₪ 82,767	₪ 41,384
28	38	93.75	11/440	₪ 91,963	₪ 45,982	₪ 82,767	₪ 41,384
28	39	71.29	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	40	71.29	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	41	105.69	11/440	₪ 91,963	₪ 45,982	₪ 82,767	₪ 41,384
28	42	93.75	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	43	71.29	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	44	71.29	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	45	106.09	11/440	₪ 91,963	₪ 45,982	₪ 82,767	₪ 41,384
28	46	93.75	10/440	₪ 83,603	₪ 41,802	₪ 75,243	₪ 37,621
28	47	65.52	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
28	48	71.29	7/440	₪ 58,522	₪ 29,261	₪ 52,670	₪ 26,335
29	1	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	2	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	3	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	4	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	5	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	6	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	7	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	8	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	9	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	10	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	11	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	12	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	13	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

חלקה	תת-חלקה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	ללא פטור לממ"דים		בהתחשב בפטור לממ"דים	
				השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
29	14	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	15	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	16	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	17	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	18	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	19	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	20	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	21	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	22	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	23	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	24	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	25	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	26	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	27	75.20	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210
29	28	77.10	1/28	₪ 69,354	₪ 34,677	₪ 62,420	₪ 31,210

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com