תאריך: 30 במרץ, 2025
מספר מינוי: 2239-2024
מספרנו: 1218.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשת, "רייסדור יזמות בע"מ"
באמצעות שמאי המקרקעין
אורן אילוז
בדוא"ל: orenapp@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב לוד
באמצעות שמאית המקרקעין
תמר אברהם
info@tamarab.co.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 4000 חלק מחלקות 23 ו-26, מגרש 314 עפ"י תמל/1087,
הרובע המערבי, לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 05/01/2025 קיימתי דיון בשיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

מימוש בדרך של היתרי בניה[1].

3. **המועד הקובע לשומה:**

תמל/1/1087 – המועד הקובע הינו 01/01/2024

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 06/02/2025.

5. **פרטי הנכס:**

גוש	4000
חלקי חלקות	23 ; 26
מגרשים עפ"י תמל/1087	314
שטח המגרש במ"ר	3,466
מהות הנכס	מגרש המיועד למגורים, מסחר ומבני ציבור בבנייה רוויה
כתובת	הרובע המערבי, לוד

[1] בקשות 202300056 ו-202300057.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המגרשים נשוא חוות הדעת, מגרש 314 עפ"י תמל/1087, חלק מחלקות 23, 26 בגוש 4000, ממוקמים ברובע המערבי, בלוד.

6.2. תכנית תמל/1087[2] יוצרת תשתית תכנונית לרובע מגורים חדש במערב העיר לוד, המתפרש על חטיבת קרקע בשטח של כ-3,781 ד', ובו מתוכננות כ-11,000 יח"ד בבניה עירונית בצפיפות ממוצעת של כ-22 יח"ד/ד' מגורים נטו, וכן 600 יח"ד מוגן. הבינוי ברובע מציע מגוון של צורות וטיפוסי מגורים במבנים בגבהים שונים ובטיפולוגיות שונות. ברחבי הרובע מתוכננים מרקמי בינוי שונים בעלי זהות וייחוד החל מבניה בגובה 5-7 קומות ועד לבניה גבוהה בגובה 12-15 קומות. שלד הרחובות מתבסס על רחוב ראשי בכיוון צפון-דרום, הממשיך את רחוב מיכה רייסר הקיים, היוצר חיבוריות ורציפות מקסימלית בין העיר הקיימת לרובע החדש.

6.3. במסגרת תכנית תמל/1/1087 אושרו מספר שינויים נקודתיים ביחס לתמל/1087 המאושרת בנושאים שעיקרם: ניוד יח"ד וזכויות בניה מהמגרשים שבקרבה למסילת הברזל תוך שינוי גובה הבינוי, הוספת ש"ע עבור חלק מתאי השטח, אפשרות להוספת ש"ש, הוספת זכויות למגרש בייעוד מרכז תחבורה ותיקונים נקודתיים בתאי השטח.

6.4. מגרש -314 ממוקמים בחלק הצפוני של חטיבת הקרקע בתמל/1087, להלן תיאורו:
מגרש 314 ששטחו 3,466 מ"ר סווג ביעוד מגורים ד', עם זכויות בניה למגורים, מסחר ולמבנים ומוסדות ציבור. המגרש בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, גובל מצפון בשטח שייעודו שב"צ. ממערב במגרש 216 שבנדון, מדרום וממזרח בכבישים שרוחבם 20 מ' ו-24 מ'.

6.5. בעת הביקור נמצא כי השכונה מצויה בשלבי פיתוח שונים.

[2] ראה דברי ההסבר לתכנית.

7. **<u>מצב תכנוני:</u>**

<u>מצב קודם:</u> **<u>תכנית תמל/1087 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8051 מיום 24/12/2017 ובעיתונים ביום 28/12/2018</u>**

מטרת התכנית, הסדרת הבינוי והפיתוח של רובע מגורים חדש בלוד הכולל כ-11,000 יח"ד, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, מרכז תחבורה, ושטחים ציבוריים פתוחים וכן הוספת מגורים במושב ניר צבי.

מגרש 314 - ששטחו 3,466 מ"ר, סווג ביעוד מגורים ד' לשימושי מגורים, מסחר (מסומנת חזית מסחרית / חזית עם הוראות מיוחדות),, ומבנים ומוסדות ציבור. להלן עיקרי הוראות התכנית ביחס למגרש זה:

שימושיים:	מגורים; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיח"ד אחת; מסחר ומשרדים במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית (להלן ס' 4.4.1 ס"ק 3); מעונות יום וגני ילדים (להלן ס' 4.4.1. ס"ק 4)	
עיקרי הוראות הבינוי ו/או פיתוח:	תותר הקמת שטחי הציבור המשולבים ביעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה בטבלת הזכויות; בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד ובקומת הקרקע. שטח זה מיועד גם להפקעה/חכירה. לפחות 22% מיחה"ד יהיו יח"ד קטנות[3].	
מגורים - במ"ר:	עיקרי עילי	9,200; מרפסות[4] 1,200
	שירות עילי	2,900;
	שירות תת"ק	6,300;
	סה"כ	19,600
סה"כ מס' יח"ד:	100	
מס' קומות:	מעל הכניסה הקובעת – 12; מתחת לכניסה הקובעת – 3	
מסחר - במ"ר:	עיקרי עילי	180;
	שירות עילי	90;
	שירות תת"ק	240;
	סה"כ	510
מבנים ומוסדות ציבור – במ"ר:	עיקרי	300;
	שירות עילי	100;
	סה"כ	400

(ראה בנוסף[5] הערות ברמת הטבלה)

[3] יח"ד קטנות הוגדרו כדירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 45 ל-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.

[4] לפי 12 מ"ר לכל יח"ד.

[5] להלן ההערות ברמת הטבלה:

1. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה.
2. ניתן להעביר ש"ש המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל-0.00.
3. **במגרשים הכוללים מעל 40 יח"ד ניתן להוסיף עד 280 מ"ר ש"ע ועוד 70 מ"ר ש"ש מעבר להיקף השטחים המותר בטבלה, לשטחים משותפים לצורך שימושים משותפים נלווים למגורים לכלל דיירי המבנה כגון: מועדון, חדר ועד בית, חדר כושר, קירוי לבריכת שחיה משותפת וכד'. שטחי אלה אפשר שיהיו מעל ו/או מתחת לקרקע.**
4. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בייעודים מגורים ב', מגורים ג', מגורים די, תעסוקה, מרכז תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים ושטחים פתוחים.
5. בייעודים מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של 100 מ"ר עבור מתקנים הנדסיים מעל או בתת הקרקע.
6. תכסית מקסימלית מותרת בייעודי דיור מיוחד, מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה ומרכז תחבורה: 85%. תכסית מקסימלית מותרת בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: 70%. בסמכות ועדה מקומית להתיר תכסית 75%.

בין הוראות הבינוי: מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים למגורים המופיע בנספח הבינוי הוא מחייב, כמספר מינימלי. תותר הפחתה של גרעיני חדר מדרגות לאחר שהועדה המקומית שוכנעה שאין אפשרות לממש את מספר הגרעינים המחויב בתכנית.

מעיון בנספח הבינוי עולה כי: במגרש 314 מסומנים 2 בניינים עם 2 גרעיני מדרגות.

בהתאם להוראות ס'6.3 (ס"ק 5 א'): חזית מסחרית -במקומות בתשריט בהם מסומנת חזית מסחרית - במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים חלה חובה ליצור חזית מסחרית רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-70% לפחות מאורך החזית המסומנת. הפחתה תעשה רק באישור מהנדס העיר.

בהתאם להוראות ס'6.3 (ס"ק 6 א'): חזית עם הוראות מיוחדות - במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים חלה חובה ליצור חזית רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב07%- לפחות מאורך החזית המסומנת. הפחתה תעשה רק באישור מהנדס העיר.

חניה: יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין מגרשי מגורים; כל מקומות החניה בייעודי מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' ודיור מיוחד יהיו תת קרקעיים, אלא אם הועדה המקומית השתכנעה שאין אפשרות למימוש זה, ובלבד ש: (א) בייעודי מגורים ב' ומגורים ג' לפחות 80% ממקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ימוקמו בתת הקרקע; (ב) בייעודי מגורים ד' ודיור מיוחד לפחות 90% ממקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ימוקמו בתת הקרקע.

7. בייעודים מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה ומרכז תחבורה - תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.11 לתכנית.
8. במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ששטחם עולה על 5 דונם תותר הגדלת זכויות בהיקף של 500 מ"ר עבור מסחר וכן הגדלת זכויות בהיקף של עד 15% מגודל המגרש עבור תעסוקה.
9. במגרשים 200, 203, 204 ניתן יהיה להמיר עד מחצית מסך זכויות הבניה של תאי השטח שציינו לעיל, ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד שלא יחרגו מסך הזכויות בכל תא שטח. במידה והיתר בניה כולל את כל המגרשים או את חלקם - ניתן יהיה להמיר עד מחצית מהסך המצרפי, ובלבד שלא יחרגו מסך הזכויות בכל תא שטח.
10. בכל המתקנים ההנדסיים בתחום התכנית ניתן להמיר את זכויות הבנייה מעל הקרקע לתת הקרקע.

<u>מצב חדש:</u> **<u>תכנית תמל/1087/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 11899 מיום 17/12/2023 ובעיתונים ביום 22/12/2023</u>**

מטרת התכנית, שינויים בהוראות תכנית מס' תמל/1087 לצורך ניוד יח"ד, הוספת שטחי שירות, הוספת זכויות למגרש בייעוד מרכז תחבורה ותיקונים נקודתיים נוספים בתאי השטח.

בין עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות למגרשים שבנדון: הוספת זכויות בניה לשטחי שירות מעל הקרקע בכל המגרשים בייעודים מגורים ג' ומגורים ד'; עדכון ההוראה ל"חזית מסחרית".

מגרש 314 - ששטחו 3,466 מ"ר, סווג ביעוד מגורים ד' לשימושי מגורים, מסחר (מסומנת חזית מסחרית / חזית עם הוראות מיוחדות), ומבנים ומוסדות ציבור. להלן עיקרי הוראות התכנית ביחס למגרש זה:

שימושיים:	כל השימושים שנקבעו בתכנית הראשית שלא שונו במפורש נשארים בתוקפם וממשיכים לחול ללא שינוי; במקום סעיף 4.4.1 (ס"ק 3) וסעיף 4.4.1 (ס"ק 4) בתכנית הראשית יבוא הסעיף הבא: בקומת הקרקע שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו', המסומנת בתשריט כחזית מסחרית.	
עיקרי הוראות הבינוי ו/או פיתוח:	כל ההוראות שנקבעו בתכנית הראשית שלא שונו במפורש נשארות בתוקפן וממשיכות לחול ללא שינוי.	
מגורים - במ"ר:	עיקרי עילי	9,200; מרפסות[6] 1,200
	שירות עילי	**4,700;**
	שירות תת"ק	6,300;
	סה"כ	20,200
סה"כ מס' יח"ד:		100
מס' קומות:	מעל הכניסה הקובעת – 12; מתחת לכניסה הקובעת – 3	
מסחר - במ"ר:	עיקרי עילי	180;
	שירות עילי	90;
	שירות תת"ק	240;
	סה"כ	510
מבנים ומוסדות ציבור – במ"ר:	עיקרי	300;
	שירות עילי	100;
	סה"כ	400

(ראה בנוסף[7] הערות ברמת הטבלה)

בין הוראות הבינוי: כל הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית הראשית שלא שונו במפורש נשארות בתוקפן וממשיכות לחול ללא שינוי.

אין שינוי במאפייני הבינוי עפ"י נספח הבינוי.

---

[6] לפי 12 מ"ר לכל יח"ד.

[7] להלן ההערות ברמת הטבלה:

1. כל זכויות הבניה וההערות שנקבעו בתכנית הראשית שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.
2. במקום הערה 1 בתכנית הראשית תבוא ההערה להלן: הועדה המקומית ראשית להתיר תוספת קומות ושטחי שירות בתת"ק עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו ועל פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

במקום סעיף 6.3 (ס"ק 5א') בתכנית הראשית יבוא הסעיף להלן: במקומות בתשריט בהם מסומנת 'חזית מסחרית' יחולו ההוראות הבאות: במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים חלה חובה ליצור חזית מסחרית רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-55%-70% לפחות מאורך החזית המסומנת. לצורך חישוב אורך החזית המסחרית ייספרו גם לובאי כניסה, שימושי תעסוקה ומוסדות ציבור. הפחתה של עד 50% תתאפשר רק באישור מהנדס העיר.

במקום סעיף 6.3 (ס"ק 6א') בתכנית הראשית יבוא הסעיף להלן: במקומות בתשריט בהם מסומנת 'חזית בהוראות מיוחדות' יחולו ההוראות הבאות: במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים חלה חובה ליצור חזית רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-55%-70% לפחות מאורך החזית המסומנת. הפחתה של עד 50% תתאפשר רק באישור מהנדס העיר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

8. **<u>רישוי:</u>**

הוצגו בפני המסמכים הבאים:

<u>מגרש 314:</u>

היתר בניה מס' 202300057 מיום 18/09/2024 ניתן (עפ"י אישור של רשות רישוי מקומית בישיבתה מס' 2024006 מיום 25/01/2024) לבקשה להקמת 2 מבני מגורים מחוברים בני 12 קומות הכוללים קומת קרקע משולבת מסר "ללא ייצור מזון" וגני ילדים + 11 קומות מגורים מעל 2 קומות מרתף חניה תת קרקעי [משותף עם מגרש 216] – סה"כ 100 יח"ד מתוכן 22 יח"ד קטנות, בנוסף מבוקש חדר טרנספו' תת"ק מנותק מהמבנה.

בהתאם לתכנית היתר בניה מאושרת, השטחים המבוקשים לבניה במ"ר הינם כדלקמן:

ש"ע מגורים:	9,184.12 + 12.68 ממ"ד כעיקרי
ש"ע מרפסות:	1,155.80
ש"ע פנאי ותרבות:	128.21
ש"ע מסחר והסעדה:	179.87
ש"ע מוסדות חינוך:	260.87
סה"כ עיקרי מוצע:	10,921.55
סה"כ למטרות שירות:	8,282.69 (מתוכם **3,785.25 עילי** ו-4,497.44 תת"ק)
מתוכם:	ממ"ד + קירות ממ"ד: 1,256.52

9. **<u>מצב קנייני</u>**

מידע רלוונטי בהתאם לשומות הצדדים:

9.1. משומות המשיבה - עפ"י הסכם חכירה שנערך ונחתם בירושלים מיום 25/12/2022, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה"), לבין רייסדור יזמות בע"מ (להלן: "החוכר"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המקום:	לוד
השטח:	9,003 מ"ר בערך
גוש רשום:	4000
חלקות:	29-חלקי, 23-חלקי, 26-חלקי.
מגרשים:	216 + 314 לפי תמל/1087.
תקופת החכירה:	98 שנים, החל מיום 19/07/2022 ועד 18/07/2120.
תקופת חכירה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת ההקצאה:	בנייה רוויה במתכונת מחיר מטרה, מגורים + מסחר + מבנים ומוסדות ציבור
קיבולת הבניה:	עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה
מס' יח"ד:	198
התמורה:	49,700,000 ₪

9.2. במסגרת מכרז מס' מר/295/2021, אשר נדון בוועדת מכרזים ביום 19/07/2022, שווקו 4 מתחמים במסלול דיור במחיר מטרה, לבניית 873 יח"ד בבניה רוויה למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור ברובע המערבי בלוד. בהתאם לאתר רמ"י מתחם מס' 71074 הכולל את המגרשים 216 ו-314 שבנדון, המבקשת זכתה במכרז בתמורה ל-49,700,000 ₪ + הוצ' פיתוח 39,818,895 ₪ (סה"כ 89,518,895 ₪).

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים</u>**

מהות ההשבחה	מועד קובע	מגרש	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה ב-₪	ההשבחה עפ"י שומת המבקשים ב-₪
תמל/1087/1	01/01/2024	314	1,022,486	לא חלה השבחה; לחילופין – 128,146

10.2. **<u>תמל1087/1 למועד הקובע 01/01/2024</u>**

10.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>

התכנית מוסיפה שטחי שירות על קרקעיים. טרם אישור התכנית לא ניתן לבנות את הבניינים על המגרשים שבנדון, ללא ש"ש בהיקף סביר. ככלל בניה מודרנית לנכסי נדל"ן, ובפרט למבני מגורים, מאופיינת בין היתר בשטחי שירות נרחבים. בניה זו נותנת מענה לרווחת הדיירים ומשקפת "יוקרה".

באומדן ההשבחה לשטח השירות העילי שהתווסף בתכנית ונוצל בהיתר ניתן מקדם אקווי' 0.2 בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים[8].

בהתייחס למגרש 314: התכנית מוסיפה שטחי שירות על קרקעיים בשימוש למגורים בלבד ושטחי השירות בשימושים של מסחר ומבני ציבור לא השתנו. במצב הקודם, היקף שטחי השירות העיליים הינו 2,900 מ"ר (מגורים בלבד). במצב החדש, היקף שטחי השירות העיליים הינו 4,700 מ"ר (מגורים בלבד). בהיתר ממומש שטח שירות עילי של 3,773.48 מ"ר, הכולל את שטח הממ"דים - 1,256.71 מ"ר.

במצב הקודם, בהפחתה של שטחי ממ"ד, ובהפחתה של שטחי השירות המיועדים למסחר ומבני ציבור נותר שטח שירות עילי למגורים של 1,643.29 מ"ר ל-2 בניינים שהם 821.64 מ"ר לבניין כאשר השטחים הללו צריכים לכלול את כל המפורט לעיל.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

נטען כי שווי מ"ר מבונה בתנאי שוק חופשי הינו בסך של 8,500 ₪, ובתנאי "מחיר מטרה" בסך של 6,800 ₪ (מגלם הנחה של 20% ממחיר שווי שוק).

[8] בשומתה צוין כי על מנת להבין מהו מקדם האקוויוולנטי לשטח שירות עילי במבני מגורים משותפים נבחנו שומות מכריעות אשר הכריעו וקבעו מקדם השבחה לשטח שירות עילי אשר נויד מתת הקרקע, כמפורט להלן:

- בשומה המכרעת של השמאי דוד טיגרמן מיום 07/05/2021 בגוש 21117 חלקה 26, סח'נין, נקבע מקדם אקוויוולנטי של 40% לשטח שירות עילי שאינו ממ"ד.
- בשומתה המכרעת של השמאית יעל הרון מיום 09/05/2024 בגוש 4000, חלקות שונות, מגרשים 207 + 247 ברובע הבינלאומי, לוד, נקבע מקדם השבחה בשיעור של כ-10% לשטח שירות שנויד מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- בשומה המכרעת של השמאי בועז קוט מיום 06/04/2021 בגוש 30566 חלקה 70, ירושלים, נקבע מקדם השבחה בשיעור של כ- 20% לשטח שירות שנויד מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- בשומה המכרעת של השמאית יעל הרון מיום 16/01/2020 בגוש 2950 חלקות 6, 28, 42, אשקלון. נקבע מקדם השבחה בשיעור של כ-15% לשטח שירות שנויד מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

בשים לב, כי 60% מהדירות ישווקו במסגרת מחיר מטרה כחלק מתנאי המכרז (295/2021), הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה משוקלל[9] הינו בסך של 7,480 ₪.

ערכי השווי בתנאי שוק חופשי נקבעו בהתבסס על המפורט להלן:

א. ניתוח תוצאות מכרז רמ״י מס׳ 06/2022 מיום 11/05/2022 בשכונת ״הרובע הבינלאומי״ במסגרתו שווקו: מתחם 71072 הכולל את מגרשים 211,212,311 ל-263 יח״ד, ומתחם 71075 הכולל את מגרשים 107-109 ל-227 יח״ד. מניתוחם[10] (בהתאמה), מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 8,664 ₪ ו-9,462 ₪.

ב. בהכרעה בהשגה ראשונה של הגב׳ לני וייל, שמאית מקרקעין ומנהלת מחוז תל אביב והמרכז, בשכונת ״הרובע הבינלאומי״, נקבע שווי למ״ר מבונה למגורים בסך של 8,150 ₪.

ג. מניתוח 5 עסקאות[11] מכר של דירות מגורים בנות 3-4 חד׳ שנמכרו בשכונת ״הרובע הבינלאומי״, בסמוך למועד הקובע, מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך של כ-26,000 ₪ (מגלם מרפסת וחניה). בניתוח בגישת החילוץ[12] מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 8,500 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מגרש 314: 683.48 מ״ר * מקדם אקווי׳ 0.2 * 7,480 ₪ = 1,022,486 ₪

<u>להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:</u>

האמור להלן הינו בהתייחס לשני המגרשים:

- **מהות ההשבחה, תוספת שטחי שירות עיליים:**

  - ההשבחה הינה בגין תוכנית המשפרת את התכנון במגרש הנדון. עצם הטענה כי מדובר בתוכנית מתקנת, משמע, היא משפרת ומכאן משביחה את המגרש. השבחה זו נבחנה גם לגופו של עניין. לא מדובר במהלך תכנוני אחד, אלא

[9] ״שווי שוק״ (40%); שווי ״מחיר מטרה״ (60%).

[10]

מס׳ מכרז	תאריך מכרז	מס׳ מתחם	תכנית	מגרשים	מס׳ יח״ד	סכום הצעה	עלויות פיתוח	עלות כוללת פיתוח
06/2022	11/05/2022	71072	תמל/1087	211, 212, 311	263	₪ 196,987,888	₪ 43,753,720	₪ 240,741,608
06/2022	11/05/2022	71075	תמל/1087	107-109	227	₪ 188,888,888	₪ 48,964,896	₪ 237,853,784

מס׳ מכרז	סה״כ שטחי בניה (עיקרי)	סה״כ שטחי בניה (ממ״ד)	סה״כ שטח פלדלת	שווי למ״ר מבונה
06/2022	24500	3287.5	27788	₪ 8,664
06/2022	22300	2837.5	25138	₪ 9,462

[11]

מסד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח פלדלת במ״ר	קומה	מס׳ חדרים	שווי מכירה	שווי למ״ר
1	30/07/2024	4000	35-21	ללא חיוב	2023	77	5/7	3	₪2,145,000	₪ 27,857
2	15/07/2024	4000	23-21	ללא חיוב	2027	83	5/7	3	₪2,136,523	₪ 25,741
3	10/07/2024	4000	26-41	ללא חיוב	2028	105	8/12	4	₪2,581,523	₪ 24,586
4	03/07/2024	4000	35-23	ללא חיוב	2023	99	6/8	4	₪2,500,000	₪ 25,253
5	19/06/2024	4000	23-31	ללא חיוב	2027	108	6/11	4	₪2,801,523	₪ 25,940

[12] 17% מע״מ; 20% יזמות; 10,000 ₪ ע. בניה למ״ר.

בשתי תוכניות נפרדות ועל פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, יש לבחון כל תוכנית בנפרד.

- המגרשים שבנדון שווקו במכרזים, כאשר חברות יזמיות אשר הגישו הצעות על אותם המגרשים, הכירו את תכנית תמ"ל 1087, אשר הייתה בסטטוס מאושר ומסמכיה היו חשופים לעיני כולם. היזם תמחר את הקרקע במצבה בהתאם לזכויות המאושרות בתמ"ל 1087 וככל והיתה "טעות" בתכנית, אזי זו תומחרה בתמורה עבור המגרש.
- תמ"ל 1/1087 הוסיפה זכויות בניה לשטחי שירות, שטחים אלו מאפשרים את הוצאת הפרויקט לפועל ולכן אין מחלוקת כי שווי המגרשים עלה וכפועל יוצא קיימת השבחה בגין אישורה. טענת שמאי המבקשת כי התכנית איננה משביחה מכיוון ושאר ההוראות לא השתנו נטענה ללא כל בסיס. בגין ההוראות שלא השתנו, הועדה לא חייבה בהיטל השבחה. בגין תוספת זכויות יש מאין, חלה חובה על הוועדה לחייב.
- טענות זהות, נטענו[13] לגבי אותן תוכניות על ידי בעלי זכויות אחרים בערר 8060/1024 "חברת ניצני מבשרת בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד", במסגרתו, העוררת קיבלה את הצעת וועדת הערר לבטל את הערר (הוחלט לא למנות שמאי מייעץ).

- **פרויקט מחיר מטרה**: הטענה כי 60% מיח"ד הינן חלק מפרויקט מחיר מטרה ולכן הכדאיות הכלכלית מוטלת בספק, חסרת בסיס ולא הוכחה. בשומת הוועדה הובא בחשבון שחלק מהיח"ד הינן במסגרת מחיר מטרה.
- **אפשרות לקבל הקלה:** בהתייחס לטענה כי החיוב בהיטל הינו בגין זמינות באישור הקלה, הינה טענה בעלמא. הוועדה המקומית לא אפשרה הקלות ולכן אושרה תכנית תמל/1/1087. מיום אישורה קודמו עשרות בקשות להיתר על בסיס הזכויות שנוספו מכחה ובכולן ללא יוצא מן הכלל, נוצלה תוספת שטחי השירות העיליים. עובדה זו מוכיחה את ההשבחה.
- **טענה כי מדובר בתוספת זניחה מסך שטחי הבניה:** שטח השירות העילי אשר נוצל במסגרת הבקשה להיתר הינו בהיקף גבוה מהנטען, ומהווה תוספת חיונית

[13] בדיון, עלתה טענה מצד העוררת כי קיימת טעות בתמל/1087 לעניין שטחי השירות, ולכן לאחר מכן יצאה תכנית תמל/1/1087 אשר הוסיפה שטחי שירות. טעות שהסתברה רק במימוש הזכויות כאשר ביקשו להוציא היתר בניה.
על כך ענתה יו"ר הוועדה: ***"גם אם נניח שנפלה טעות, זו לא טעות של הוועדה המקומית אלא של הותמ"ל. הוועדה המקומית צריכה לקבל היטל השבחה על תוספת זכויות לשטחי שירות..."***
טענה נוספת שעלתה מצד העוררת כי אף אחד (כולל הוועדה המקומית לתכנון ובניה) לא היה ער לחוסר בשטחי השירות בתכנית תמל/1087. על כך ענתה יו"ר הוועדה: ***"יש פה תכנית שמוסיפה שטחי שירות. הוועדה המקומית חייבת לגבות את הכסף".***
"הוועדה המקומית לא רשאית לגבות היטל השבחה, היא חייבת לגבות היטל השבחה. אסור לה לוותר על היטל השבחה".
עוד אמרה יו"ר ועדת ערר: ***"כשאנחנו בוחנים את תוספת השטחים בתמ"ל המתקנת, ואין לי שום בעיה בשימוש המילה מתקנת, מתקנת לא אומר שאין השבחה – התכנית המתקנת הוסיפה שטחים, שיפרה, גרמה לעליית ערך המקרקעין בעיני."***

אשר אפשרה להוציא את הפרויקט לפועל. לא מדובר בתוספת שולית וזניחה, כנטען. חברת ועדת הערר, הגב' נאווה סירקיס, בתיק דומה אמרה כי: *"הגישה שהוועדה נקטה בשומתה הייתה גישה מאוד שמרנית".*

הועדה יכלה לטעון שמדובר בהשבחה כוללת של כל השטחים בפרויקט, או לטעון שהתוכנית הפכה מגרש לא זמין למימוש למגרש זמין. מדובר בהשבחה משמעותית אשר הועדה השתדלה לחייב באופן הוגן ושמרני.

- **שווי מ"ר מבונה מגורים בשוק החופשי:**

בשומת המבקשת בגישת החילוץ הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10% בגין קרבה למבני ציבור והיקף עסקה. ככל שקיימת פגיעה נדרש להוכיח זאת.

בכל המתחם קיימים מבני ציבור אשר עתידים לשרת את תושבי השכונה. אין מדובר באלמנט פוגע אלא באלמנט מעלה ערך. תושבי שכונה אינם יכולים להתקיים ללא שטחי ציבור.

בשומת המשיבה נותחו מכרזי רמ"י. הניתוח משקף מגרשים במתחם המצויים בסמוך למגרשים בייעוד מבני ציבור, וגם בהם מדובר בהיקפים גדולים של בניה, כבמגרש הנדון. מכאן, שמקדם ההפחתה שהובא מפחית שלא לצורך ובאופן מלאכותי את החיוב.

מניתוח מכרז רמ"י של המגרש הנדון, שמאי המבקשת הגיע לשווי מ"ר מבונה של 5,242 ₪. במכרז זה היו 3 הצעות גבוהות יותר מההצעה הזוכה של חברת רייסדור.

בשומת המשיבה נותחו 6 מגרשים במתחם הרובע אשר שווקו במכרזי רמ"י. מגרשים אלו אינם כוללים דירות במחיר למשתכן/מטרה ולכן הם משקפים ערכי שווי שוק. בלתי סביר לטעון לשווי של 5,242 ₪ במתחם בו מכרזי רמ"י משקפים שווי למ"ר מבונה בגבולות של 8,700 ₪ - 9,460 ₪. פער של כ-71% אינו מתיישב עם המציאות בשכונה בפרט ובעיר לוד בכלל.

בהכרעה בהשגה ראשונה של הגב' לני וייל, שמאית מקרקעין ומנהלת מחוז תל אביב והמרכז נקבע ברובע שווי בסך של 8,150 ₪/למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע 08/11/2021.

- **מקדם אקוויוולנטי לשטחי השירות** –שמאי המבקשת טען כי המקדם הנכון הינו 5% בלבד המגלם דחיה למימוש של שנה. מקדם זה איננו מקובל ונקבע ללא כל תימוכין. המקדם שנקבע בשומת המשיבה הוגן ועל הצד זהיר, בשומות מכריעות נקבעו מקדמים אקווי' גבוהים יותר לשטחי שירות עיליים.
- **טענה בסיסית על עצם החיוב בשל טעות בתכנית**: הוועדה המקומית לא יכולה להימנע מלדרוש היטל השבחה בגין תכנית משביחה וזאת עפ"י החוק. אין כל רלוונטיות לטענה לפיה מדובר בלאקונה ובתכנית מתקנת, וכן אין רלוונטיות לטענה לעצם החיוב.

בערים נוספות כמעט תמיד יש תיקונים לתכניות מתאר במסגרתם מבוצעים תיקונים לתכנית.

- **בהתייחס למתודולוגיה השמאית**: אין שום שינוי מבחינת היקף יחה"ד, שטחים עיקריים ועוד, ולכן נכון הוא לחייב בשיטת הדלתא.
אין צורך להכניס שטחים עיקריים לתחשיב, שכן אין בהם כל שינוי בשני המצבים וכמו כן בגין אלה לא בוצע כל חיוב בשומת המשיבה.
באשר לטענה כי היזם קנה ותמחר את הקרקע לפי שטח עיקרי למגורים, מדובר ביזם שהגיש הצעה בסכום לא מבוטל של עשרות מלש"ח, מחובתו היה לבדוק, וסביר שבדק, את התכנית ואפשרויות המימוש בתכנית ביחס לכלל השטחים.
- באשר לטענה כי שווי מ"ר מבונה בדירות שוק חופשי (שאינו שנוי במחלוקת) מגלם שטחי שירות תקינים, נטען כי מכרזי רמ"י במתחם שווקו טרם אישור התכנית המתקנת, ועל כן, מגלמים שטחי שירות עפ"י תמ"ל 1087.
- בהתייחס לטענה כי ועדת הערר לא עסקה בטיעונים שמאיים, נטען כי חברת הוועדה הגב' נאוה סירקיס התייחסה בעת ההליך הדיוני להיבטים שמאיים ובכלל זה לאופן חישוב ההשבחה, מקדם אקווי' לשטחי שירות, ולשווי שנקבע בשומת המשיבה. כל אלו הובילו למסקנה כי אין מקום למנות שמאי מייעץ.
- בהתייחס לשומה המכרעת של יעל הרון ברובע הנדון וקביעת מקדם ההשבחה, שומתה הייתה ביחס לניוד שטחי שירות ולא לתוספת שטחי שירות. שמאי המבקשת טען בדיון כי מקדם האקווי' לשטחי שרות הוא בין 20%-30% ולכן זו ההשבחה.
- הטענה שכל הגורמים הנוגעים בדבר לא ידעו כי קיים חסר בשטחים עד למועד הגשת הבקשות להיתר, נטענה בעלמא.
גם אם המבקשת ניגשה למכרז וטענתה בשיקול הדעת, הציבור לא צריך לשאת בטעותה.
- במכרז ניצני מבשרת, דובר על מחיר למשתכן ולא על מחיר מטרה, לכן השווי המשוקלל שונה. אולם ביחס לשווי בשוק החופשי הרי שבשתי השומות השווי זהה.

10.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>

בשומת המשיבה לא נערך תחשיב בגין שווי המקרקעין ב"מצב הקודם" לעומת שווי המקרקעין ב"מצב החדש", כי אם בגישת הדלתא וזאת ביחס לתוספת שטחי השירות. ככל והיה נערך תחשיב המבוסס על השווי אשר התקבל בסך של 8,500 ₪ למ"ר מבונה המגלם את כלל שטחי השירות, לרבות מרפסת, חניה ומחסן, היה מתקבל כי המקרקעין לא הושבחו.

בהתייחס למגרש 216: בהתחשב בזכויות הבניה עבור בניית שטחים משותפים, בהיקף של 350.00 מ"ר המוקנות במצב הקודם, וכן בהתחשב בעובדה שקיימת יתרת זכויות בניה של כ-7.92 מ"ר, מתקבל כי השטח הנותר לחיוב הינו כ-133.47 מ"ר בלבד (כ-1% משטחי הבניה).

בהתייחס למגרש 314: בהתחשב בזכויות הבניה עבור בניית שטחים משותפים, בשטח של 350.00 מ״ר המוקנות במצב הקודם, וכן בהתחשב בעובדה שקיימת יתרת זכויות בניה של כ-3.2 מ״ר, ובהפחתת שטח ציבורי של 100.00 מ״ר ושטח מסחרי של 90.00 מ״ר, מתקבל כי השטח הנותר לחיוב הינו כ-470.26 מ״ר בלבד (כ-3.2% משטחי הבניה).

מדובר בתוספת שולית וזניחה, שאין לחייב בגינה מהסיבות הבאות:

- מדובר באילוץ תכנוני[14], אשר אישור התכנית אפשרה את תיקונה, לא סביר שזכויות מוקנות שלא ניתנות למימוש ייערך חיוב בהיטל השבחה בגינן;
- היזם רכש ושילם עבור שטח עיקרי למגורים בהיקף של 9,400 מ״ר לבניית 98 יח״ד במגרש 216 ובהיקף של 9,200 מ״ר לבניית 100 יח״ד במגרש 314. כעת כשבא לממש את הבניה כתוצאה מתכנית שהוא לא יזם, לא סביר שישולם מעל ל-100% מערך הקרקע;
- מדובר בפרויקט 'מחיר מטרה' אשר כ-60% מיח״ד, מיועדות למכירה במחיר מופחת, ולכן הכדאיות הכלכלית מוטלת בספק.
- ישנם שטחי בניה תת״ק לא מנוצלים של כ-2,000 מ״ר.

לאור המפורט לעיל, התכנית אינה משביחה.

לחילופין, נערך תחשיב חלופי ביחס לתוספת הזכויות דלעיל, בהתאם לעיקרון הזמינות, עד לקבלת היתר בניה במסגרת הקלה, בכפוף למקדם השבחה[15] בשיעור 5% (מגלם דחיה לשנה). בשים לב כי השימוש הינו ללא שינוי בשטחי הבניה העיקריים וביתר הוראות התכנית, מדובר רק בהליך פרוצדוראלי של אישור הבקשה וההקלה הייתה מאושרת ללא כל מכשולים.

את ההשבחה יש לבחון בהתאם לתנאי המכרז לפיו יש למכור 60% מיחה״ד במחיר מטרה.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

נטען כי השווי למ״ר מבונה בממוצע הינו בסך של 5,450 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס שקלול המפורט להלן:

- אין מחלוקת ביחס לשווי מ״ר בנוי בסיסי בסך של 26,000 ₪ כולל מע״מ, וביחס לשווי מ״ר מבונה בתנאי שוק חופשי בסך של 8,500 ₪. בהתייחס לשווי מ״ר למכירה במסגרת מחיר מטרה נטען כי ההפחתה בשיעור של 20% הינה על השווי הבנוי ולא על השווי המבונה, כפי שחושב בטעות בשומת המשיבה. בהתאמה, ובהתאם למאפיינים בשומת המשיבה, בגישת החילוץ[16] מתקבל

[14] מדובר ב-״לקונה תכנונית״ (כהגדרתו), אשר אישור תכנית תמל/1087 אפשרה את תיקונה, צוין כי גובה הבניין ללא שינוי, קווי הבניין ללא שינוי, תכסית הבניה ללא שינוי, מס׳ יחידות הדיור ללא שינוי, ולכן אין לראות באישור התכנית כפעולה משביחה.

[15] בעניין זה צוין כי עסקאות ההשוואה מגלמות גם את האפשרות לקבלת הקלה ולכן ניתן לומר שהשווי כולל אפשרות למתן הקלה, עם זאת ההשבחה בתחשיב החלופי תבחן במקדם בשיעור 5%.

[16] 20% הפחתה בגין מחיר מטרה; 17% מע״מ; 20% יזמות; 10,000 ע. בניה.

שווי מ״ר מבונה במחיר מטרה בסך של 4,815 ₪, ושווי מ״ר מבונה משוקלל[17] בסך של 6,280 ₪. ובכפוף להתאמה בגין קרבה יתרה למבני ציבור והיקף עסקה (10%-)[18], מתקבל שווי בסך של 5,652 ₪.

- בנוסף, יש להתייחס גם למחיר אשר שולם עבור הקרקע (בתוספת בגין מקדם זמן), אשר מגלם את כל המאפיינים של הקרקע ובניהם מיקום החלקה, קרבה יתרה למבני ציבור, צפיפות וכיוצ״ב. להלן ניתוח מחיר הרכישה ששולם עבור הקרקע:

תמורת רכישת הקרקע שולם סך של:	89,518,895 ₪
סה״כ ניתן לבנות שטח עיקרי[19] של כ-	18,780 מ״ר
חדרי ממ״ד ושטח שרות מסחרי בשטח של כ-	2,565 מ״ר
סה״כ שטח סחיר לחישוב:	21,345 מ״ר
שווי למ״ר אקוו׳ סחיר:	4,194 ₪
התאמה להיום (מקדם 1.25):	5,242 ₪

המחיר הנ״ל הינו למ״ר סחיר ומגלם מרפסת, חניה ומחסן ושקלול של מחיר רגיל ומחיר מטרה. כמו-כן המחיר מגלם היקף עסקה וצפיפות של הבנוי ומיקום בסמיכות למבנה ציבור.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

מגרש 314: 470.26 מ״ר * מקדם השבחה 0.05 * 5,450 ₪ = 128,146 ₪

ככל ומביאים בחשבון את יתרת שטחי הבניה בקומת המרתף, אשר לא מנוצלים, במגרש 314, יתקבל כי התכנית אינה משביחה את המקרקעין.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת בהתייחס לעיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>

- **מהות ההשבחה**: לעניין הטענה כי מדובר בלאקונה תכנונית, שמאית המשיבה צירפה החלטת ועדת ערר, אשר קיבלה את הטענה כי התכנית החדשה היא תיקון טעות של תוכנית קודמת אשר היה בה לאקונה וזאת לעניין שטחי השירות. תמל/1087 דיברה על מספר מסוים של יח״ד עם שטח עיקרי נדרש, אולם לא הקציבה מספיק שטחי שירות. לאחר שהוכנה תכנית מתקנת, הוועדה המקומית החליטה שאגב תיקון הלקונה יש לחייב בהיטל השבחה בגין התעשרות. אולם לא הייתה כל התעשרות. תכנית תמל/1/1087 תקנה טעות והיא גם מוגדרת כתכנית מתקנת. גם המשיבה, גם היזמים, וגם רשות מקרקעי ישראל סברו כי התכנית ממצה את כלל זכויות הבניה ולא היו ערים ללאקונה ועל בסיס הזכויות המוקנות בתכנית זו התנהלו הצדדים.

בדיונים בפני הוות״ל ביחס לתכנית המתקנת, הוועדה המקומית ציינה בדיוק מתי התגלתה טעות זו, וזאת בעת הגשת תכניות היתרי בניה של היזמים.

[17] 40% לשוק חופשי; 60% למחיר מטרה.

[18] שומת הוועדה מבוססת על ערכי שווי של יחידות דיור בודדות, וכן על ערכי שווי ללא קרבה יתרה למבני ציבור, ועל כן יש לערוך התאמה בין עסקאות השוואה לבין המקרקעין שבנדון.

[19] כולל שטח מסחרי של 180.00 מ״ר.

לא ניתן לטעון כי הטעות תומחרה ע״י היזם וכי היזם שילם פחות כסף עבור המגרש.

התכנית המתקנת הוסיפה שטחי שירות, אולם לא כפי שסבורה שמאית המשיבה. בתקנון תכנית 1087, מעבר לשטחים העיקריים נקבעה תוספת לשטח עיקרי ושרות (הערה 3 לטבלה בתקנון), עבור שטחים משותפים לשימושים משותפים נלווים למגורים לכלל דיירי הבניין (סה״כ, עוד 350 מ״ר מבונה). יש להתחשב במאזן כלל השטחים. כמו כן, יש לערוך שומה של שווי מצב קודם לעומת שווי מצב חדש ולהביא בחשבון את העובדה כי בהיתר מנצלים פחות שטח עיקרי, שכן בהתאם למגבלות התכנוניות של קווי הבניין וגובה, לא ניתן לנצל פיזית את יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

זאת ועוד, שמאית המשיבה מגלמת בשווי הבסיסי בשומתה את שטחי השירות. דהיינו, אם נערוך תחשיב לפי שווי קודם מול שווי חדש על בסיס השטח העיקרי המגלם גם את שווי שטחי השירות, נגיע למסקנה שלא חלה השבחה.

לסיכום, מדובר בלאקונה תכנונית אשר תוקנה בתכנית החדשה, כאשר אין כל שינוי במס׳ יחה״ד וכן לא בתכסית הבניה. היזם רכש את הזכויות לפי שטח עיקרי למגורים.

הערר שהוצג ע״י המשיבה נמחק ע״י ועדת הערר, ללא קבלת החלטה סופית בעניין. אולם עולה מכתב הערר כי יש טענות שמאיות שיש לברר מול שמאי מכריע ולא מול ועדת ערר. בכל מקרה גם בהיבט השמאי אין לחייב בהיטל השבחה במקרה הנדון, או לחילופין לחייב בהיטל השבחה מופחת, כמפורט בשומת המבקשת.

- **מהות הפרויקט – מחיר מטרה**: בשומת המשיבה ניתנה התייחסות לעובדה כי 60% מהפרויקט הוא במסגרת מחיר מטרה. אולם, נפלה טעות בעת הורדת 20% בגין מחיר מטרה, ממחיר הקרקע ולא ממחיר המוצר המוגמר.

ביחס לשווי הבסיסי למ״ר בנוי, וביחס לשווי מ״ר מבונה לדירות המופנות לשוק החופשי אין מחלוקת. בהתאם לאותו ניתוח שבוצע בשומת המשיבה, למעט הפחתה של 20% ממחיר הדירה הגמורה כפי שיש לבצע, נגיע לשווי מ״ר מבונה בגבולות של 4,800 ₪ למ״ר מבונה בדירות מחיר מטרה. לאחר שקלול כבשומת המשיבה מתקבל שווי של 6,280 ₪ למ״ר מבונה. על שווי זה יש להפעיל מקדם התאמה, בגין קרבה יתרה למבנה ציבור והיקף עסקה, של 10%. במקביל, מניתוח העסקה בנכס נמצא שהמחיר שהתקבל הוא 5,240 ₪/למ״ר מבונה מתואם למועד הקובע המגלם את כלל המאפיינים של הנכס כולל מחיר המטרה ל-60% מהדירות. בשקלול שתי הגישות מתקבל שווי בסך 5,450 ₪ למ״ר מבונה משוקלל.

- הקלה: שמאית המשיבה טענה כי לא ניתן היה לקבל הקלה, לאור העובדה שהוכנה תכנית מתקנת. ככל וכן היה מתאפשר להגיש בקשה להקלה, הרי שאישור הקלה מסוג זה לא אמור לקחת יותר משנה ולכן במצב זה נבחנה ההשבחה על בסיס דחיה של שנה (5%) לזכויות בהקלה. גם אם נבחן את האמור על רקע שומת השמאית המכריעה יעל הרון ברובע הנדון, הרי שהיא קבעה מקדם של 10%. מקדם זה מבטא את מקדם ההשבחה אולם יש להפעיל אותו ביחס לשווי שטחי שירות. בשומת המבקשת הופעל מקדם ההשבחה של 5% על השווי המלא.
- ביחס למגרש 314, לא הוגשה כל תגובה של המשיבה, אלא הוגשה תגובה ביחס לשני המגרשים גם יחד וכטענות זהות. אולם, קיים הבדל בין המגרשים: הבדל בשטחי הבניה, ניצול שטחים עיקריים לעומת שטחי שירות[20].

יש להביא בחשבון כי בתת הקרקע קיימת יתרת שטחי שירות של 2,000 מ״ר שאינם מנוצלים כלל. בשומת המשיבה לא ניתן זיכוי בגין שטחים לא מנוצלים אלה. מעבר לכך, בתקנון התכנית נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להוסיף עוד שטחים בתת הקרקע, עבור חניונים.

אם נחבר את שני המגרשים הרי במצרף של שניהם אין בכלל תוספת שטחים. ממכלול האמור ניתן לראות כי בתכנית המקורית נפלה לאקונה תכנונית, אשר במקרה זה לא נכון לחייב את היזם בהיטל השבחה בגין תיקון לאקונה זו.

- באשר לאמירות השמאית המכריעה בדימוס נאוה סירקיס כחברת ועדת הערר בדיון בערר ״ניצני מבשרת״, גם שמאית חברת ועדת ערר עשויה לטעות. יתכן ומכלול הטענות השמאיות לא נבחנו לעומק במסגרת ההליך. בשומות הוועדה המקומית שנבחנו בהליך שעמד בפני ועדת הערר השווי הבסיסי שנקבע שם (5,338 ₪ למ״ר מבונה משוקלל), הרבה יותר נמוך מזה שנקבע בהליך הנדון.
- באשר לטענה כי המשיבה לא חייבה בגין שטח עיקרי, נטען כי היה עליה לקזז שטח עיקרי שלא נוצל, הכל בהתאם לסקירה בעניין מאזן הזכויות. לא בוצע ע״י שמאית המשיבה מאזן שטחים מלא בכל אחד מהמגרשים.
- לא נטען ששווי מ״ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות תקינים, אלא מגלם שטחי שירות ותו לא. במסגרת התכנית הבסיסית תמ״ל 1078 כל הגורמים חשבו ששטחי השירות הם תקינים. הוועדה המקומית, ר.מ.י וכל ועדות התכנון, סברו כי מדובר

[20] **בהתייחס למגרש 314:** עפ״י תכנית 1087, השטח העיקרי למגורים 9,200 מ״ר + תוספת שטח עיקרי לשימושים משותפים 350 מ״ר. סה״כ שטח עיקרי עילי 9,550 מ״ר. שטח שירות למגורים על קרקעי נקבע בהיקף של 2,900 מ״ר. סה״כ עיקרי ושירות מעל הקרקע 12,450 מ״ר. בהתאם לבקשה להיתר סה״כ עיקרי מגורים 9,196.8 מ״ר (כולל ממ״ד עיקרי מעבר לתקנות). שטח עיקרי לפנאי ותרבות 128.21 מ״ר. סה״כ שטח עיקרי על קרקעי 9,525 מ״ר, דהיינו קיים מימוש חלקי. סה״כ שטחי שירות עיליים 3,595.25 מ״ר ובסה״כ שטח עיקרי + שירות על קרקעי מבוקש בהיתר, 12,920.26 מ״ר. מכאן שכלל תוספת השטח היא 470.26 מ״ר, לכל היותר.
בשומת המשיבה, נקבע כי תוספת השטח היא 683.48 מ״ר, לא ברור כיצד נקבע מספר זה.
יש להביא בחשבון כי בתת הקרקע קיימת יתרת שטחי שירות של 2,000 מ״ר שאינם מנוצלים כלל. בשומת המשיבה לא ניתן זיכוי בגין שטחים לא מנוצלים אלה. מעבר לכך, בתקנון התכנית נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להוסיף עוד שטחים בתת הקרקע, עבור חניונים.

בשטחי שירות תקנים. לכן המחיר ששולם במכרז משקף שטח תקני ולא ראוי לחייב כיום בהיטל השבחה בגין התכנית המתקנת.

- באשר למכרזים הנוספים שצוינו במתחם, ואשר לטענת המשיבה, המחיר ששולם בהם משקף שטחי שירות לא תקניים, מדובר בטענה בעלמא, שכן כולם חשבו כי שטחי השירות תקינים, כולל היזם.
- באשר לטענה כי בשומת השמאית המכריעה יעל הרון, דובר על ניוד שטחים. גם במקרה הנדון ניתן להתייחס למהות ההשבחה כניוד שטחים, וזאת מעבר לעובדה כי מדובר בתיקון טעות בתכנית 1078.
- באשר למקדם שווי שטחי שירות 20-30%, הרי שעל מקדם זה יש להפעיל את מקדם ההשבחה.
- לטענת שמאית המשיבה, קיימים מקרים רבים בהם נדרש לבצע תיקון לתכנית. הרבה פעמים ועדות לא מחייבות בגין תכניות תיקון כאלו, בהיטל השבחה.
- הועדה המקומית בדיון בפני הוותמ"ל ציינה במפורש שהטעות התגלתה בעת הגשת בקשות להיתרים בשורה התחתונה, לא נוצרה כל התעשרות עקב האקט התכנוני הנדון, שכן ערך המקרקעין לא עלה, ומשאין התעשרות לא ניתן לחייב בהיטל השבחה.

10.2.3. <u>הכרעה:</u>

תכנית תמל/1/1087, עורכת שינויים בהוראות תכנית מס' תמל/1087 לצורך ניוד יח"ד, הוספת שטחי שירות, הוספת זכויות למגרש בייעוד מרכז תחבורה ותיקונים נקודתיים נוספים בתאי השטח. בהתייחס למגרשים נשוא שומה זו, התכנית מוסיפה שטחי שירות עיליים לשימוש המגורים.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי בעיקרי הסוגיות שבמחלוקת:

באשר "ללאקונה התכנונית" - כהגדרתו של שמאי המבקשת, אשר תכנית תמל/1/1087 אפשרה את תיקונה, כמו גם ביחס לטענה כי לא סביר שיזם ישלם מעל ל-100% מערך הקרקע, אני מוצא כי אלו הן טענות משפטיות להיעדר חבות. טיעונים דומים ביחס להיעדר החבות, הועלו ונדחו במסגרת ערר לו/8060/1024 בעניין "חברת ניצני מבקשת בע"מ", על כן, אני מוצא לדחותן על הסף.

זאת ועוד, לא קיבלתי את העמדה כי התכנית אינה משביחה, ולראיה במסגרת המימוש שבנדון נעשה שימוש בזכויות אלו.

באשר למתודולוגיה הראויה לבחינת ההשבחה בענייננו, משעה שהתכנית מוסיפה שטחי שירות עיליים לשימושי המגורים, מבלי לשנות מכלל יתר ההוראות והמגבלות בתכנית הראשית, אני סבור כי לא נפל פגם בשיטה בה נקטה שמאית המשיבה, עת בודדה את הרכיב המשביח, דהיינו בגישת "הדלתא", בשים לב כי

יתר הרכיבים מתקזזים בשני מצבי התכנון, ובשים לב להיקף השטחים הממומשים בפועל בהיתר.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שבבסיסה הנחת עבודה תאושר הקלה. ככלל, הקלה נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית, וזו רשאית אך אינה חייבת לאשרה. שמאית המשיבה טענה כי הועדה המקומית לא אפשרה הקלות ולכן קודמה התכנית שבנדון. חיזוקים לעמדתה, ניתן למצוא בפרוטוקול הערר בעניין "חברת ניצני מבקשת בע"מ", כמפורט להלן:

עו"ד ברגותי (בעמ' 2):

> ***"...סברנו שניתן לפתור את עניין המחסור בשטחי שירות במסגרת הליכי הרישוי עצמם. הוועדה המקומית הבהירה שהיא לא תאפשר את זה, לא תאפשר צמצום גרעינים במסגרת הליכי רישוי והיא אמרה תחכו, אנחנו מקדמים את התב"ע 1087/1, הפתרון לכלל המגרשים יהיה שם כי הבעיה לא פרטנית למגרש הזה אלא בכל התב"ע").***

יו"ר (עמ' 7):

> ***"אי אפשר לאחוז את החבל משני קצותיו, חד- משמעית, אבל הוועדה אמרה מבחינתי הפתרון היחיד זו התכנית, לא תקבלו את זה בהליך רישוי. אז לא הייתה לכם ברירה אלא להתקדם במסגרת הותמ"ל...".***

באשר להיקף השטחים לחיוב, מאחר ומדובר בתוספת שטחי שירות למגורים, יובאו בחשבון שטחים המיוחסים למגורים בלבד [*]. יתר הזכויות מתקזזות בין מצבי התכנון. להלן השטחים שיובאו בחשבון בהתחשב במימוש בהיתר שבנדון:

במגרש 314, מנוצלת תוספת ש"ש בהיקף של **659.05 מ"ר** אשר חושבה כהפרש בין שטחי השירות העיליים במצב חדש עפ"י בקשה להיתר 3,785.25 מ"ר בקיזוז: 90 מ"ר ש"ש למסחר ו-100 מ"ר ש"ש למבנים ומוסדות ציבור, לעומת 2,900 מ"ר במצב קודם. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין 3.2 מ"ר עיקרי למגורים שלא מומשו בהיתר. שטחי הממ"דים מתקזזים בין מצבי התכנון. [*] משעה שהזכויות מכח הוראה 3 לטבלת הזכויות, לא מומשו במגרש הנדון, כמו גם בשים לב לעובדה כי זכויות אלו נועדו לשימוש משותף נלווה לכלל הדיירים[21] הרי שאין מקום להביא בחשבון את תרומתן רק לשם הקטנת ההשבחה באופן מלאכותי. אין אפשרות לעשות שימוש בהם שלא למטרה לה יועדו בתכנית. סוגיה זו באה לידי ביטוי בפרוטוקול בערר לו/8060/1024 בפרוטוקול ערר בעניין "חברת ניצני מבקשת בע"מ" (עמ' 14), כמפורט להלן:

יו"ר:

"זה לא לכל מטרה, זה ניתן להוסיף לצורך מועדון וקירוי לבריכת שחיה משותפת. הדברים האלה קיימים?";

עו"ד ברגותי: ***"ביקשנו למועדון, לובי";***

יו"ר: ***"לובי לא נכלל פה".***

[21] לצורך שימושים משותפים נלווים למגורים לכלל דיירי המבנה כגון: מועדון, חדר ועד בית, חדר כושר, קירוי לבריכת שחיה משותפת וכד'.

באשר למקדם ההשבחה הראוי, שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם אקווי' 0.2 לשטח שירות עילי אשר התווסף במסגרת התכנית ונוצל בהיתר, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים שהכריעו לעניין ש"ש עילי שנויד מתת הקרקע. המקדם בשומת המבקשת בשיעור 5% מבוסס על הקלה (ראה הכרעתי לעיל) ועל כן איני מקבלו. בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה יעל הרון נקבע מקדם השבחה בשיעור של 10% למגרשים בתחום הרובע המערבי (שמאית המשיבה טענה שם כי המקדם צ"ל 15%), מקדם זה נמצא סביר בנסיבות העניין ועל כן אאמצו.

<u>ערכי שווי:</u>

בחנתי את מכלול נתוני הצדדים, וכן את המפורט להלן:

1. מכרזי רמ"י – ששווק במתכונת פומבי רגיל:

מכרז פומבי רגיל						
מכרז	**6/2022**					
תאריך	**11/05/2022**					
מתחם	**71072**					
מגרש	**211**	**212**	**311**	סה"כ	מקדם אקווי'	סה"כ
סה"כ יח"ד	49	64	150	263		
סה"כ ש"ע למגורים	4,700	6,000	13,800	24,500	1.00	24,500
סה"כ מרפסות	590	770	1,800	3,160	0.50	1,580
סה"כ ממ"דים	613	800	1,875	3,288	1.00	3,288
סה"כ מסחר עיקרי	-	-	630	630	3.00	1,890
סה"כ						31,258
התמורה						196,987,888
הוצ' פיתוח						43,753,720
סה"כ						240,741,608
בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות[22]						14,328,623
סה"כ מחיר הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ						226,412,985
סה"כ שווי מ"ר מבונה ב-₪						**7,243**
מתחם	**71075**					
מגרש	**107**	**108**	**109**	סה"כ	מקדם אקווי'	סה"כ
סה"כ יח"ד	75	75	77	227		
סה"כ ש"ע למגורים	7,500	7,500	7,300	22,300	1.00	22,300
סה"כ מרפסות	900	900	930	2,730	0.50	1,365
סה"כ ממ"דים	938	938	963	2,838	1.00	2,838
סה"כ						26,503
התמורה						188,888,888
הוצ' פיתוח						48,964,896
סה"כ						237,853,784
בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות						12,715,014
סה"כ מחיר הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ						225,138,770
סה"כ שווי מ"ר מבונה ב-₪						**8,495**
ממוצע שווי מ"ר מבונה בתנאי שוק חופשי ללא מע"מ וללא פיתוח						**7,869**

[22] הוצ' פיתוח בסך של כ-570 ₪/למ"ר מבונה. בהתאם לקווים מנחים ממודד למועד המכרז.

2. מכרזי רמ"י ששווקו בתנאי מחיר מטרה:

מכרז מחיר מטרה					
מכרז					**295/2021**
תאריך					**19/07/2022**
מתחם					71073
מס' יח"ד במחיר מטרה	147	0.6			
מס' יח"ד בשוק חופשי	98	0.4			
סה"כ יח"ד	245				
התמורה					74,200,000
הוצ' פיתוח					47,479,073
סה"כ					121,679,073
בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות					13,529,179
סה"כ מחיר הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ					108,149,894
מגרש	219	316	סה"כ	מקדם אקווי'	סה"כ
סה"כ יח"ד	95	150	245		
סה"כ ש"ע למגורים	8,900	13,800	22,700	1.00	22,700
סה"כ מרפסות	1,140	1,800	2,940	0.50	1,470
סה"כ ממ"דים	1,188	1,875	3,063	1.00	3,063
סה"כ מסחר עיקרי	-	560	560	3.00	1,680
סה"כ					28,913
שווי מ"ר מבונה משוקלל					**3,741**

מכרז מחיר מטרה – המתחם שבנדון					
מכרז					**295/2021**
תאריך					**19/07/2022**
מתחם					71074
מס' יח"ד במחיר מטרה	119	0.6			
מס' יח"ד בשוק חופשי	79	0.4			
סה"כ יח"ד	198				
התמורה					49,700,000
הוצ' פיתוח					39,818,895
סה"כ					89,518,895
בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות					10,923,387
סה"כ מחיר הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ					78,595,508
מגרש	216	314	סה"כ	מקדם אקווי'	סה"כ
סה"כ יח"ד	98	100	198		
סה"כ ש"ע למגורים	9,400	9,200	18,600	1.00	18,600
סה"כ מרפסות	1,180	1,200	2,380	0.50	1,190
סה"כ ממ"דים	1,225	1,250	2,475	1.00	2,475
סה"כ מסחר עיקרי	-	180	180	3.00	540
סה"כ					22,805
שווי מ"ר מבונה משוקלל (המתחם שבנדון)					**3,446**

מכרז מחיר מטרה					
מכרז	**295/2021**				
תאריך	**19/07/2022**				
מתחם	71076				
מס' יח"ד במחיר מטרה	105	0.6			
מס' יח"ד בשוק חופשי	70	0.4			
סה"כ יח"ד	175				
התמורה					49,000,118
הוצ' פיתוח					37,759,180
סה"כ					86,759,298
בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות					9,928,766
סה"כ מחיר הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ					76,830,533
מגרש	106	320	סה"כ	מקדם אקווי'	סה"כ
סה"כ יח"ד	75	100	175		
סה"כ ש"ע למגורים	7,500	9,200	16,700	1.00	16,700
סה"כ מרפסות	900	1,200	2,100	0.50	1,050
סה"כ ממ"דים	938	1,250	2,188	1.00	2,188
סה"כ מסחר עיקרי	-	370	370	3.00	1,110
סה"כ					21,048
שווי מ"ר מבונה משוקלל					**3,650**

מכרז מחיר מטרה						
מכרז	**295/2021**					
תאריך	**19/07/2022**					
מתחם	71077					
מס' יח"ד במחיר מטרה	153	0.6				
מס' יח"ד בשוק חופשי	102	0.4				
סה"כ יח"ד	255					
התמורה						77,555,777
הוצ' פיתוח						48,290,423
סה"כ						125,846,200
בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות						14,035,215
סה"כ מחיר הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ						111,810,986
מגרש	223	321	339	סה"כ	מקדם אקווי'	סה"כ
סה"כ יח"ד	46	109	100	255		
סה"כ ש"ע למגורים	4,200	10,100	9,200	23,500	1.00	23,500
סה"כ מרפסות	560	1,310	1,200	3,070	0.50	1,535
סה"כ ממ"דים	575	1,363	1,250	3,188	1.00	3,188
סה"כ מסחר עיקרי	-	630	-	630	3.00	1,890
סה"כ						30,113
שווי מ"ר מבונה משוקלל						**3,713**

כפי שניתן להיווכח, השווי המשוקלל במכרזים בתנאי מחיר מטרה, נע בטווח של 44% - 48% ביחס לשווי בתנאי שוק חופשי.

במתחם 71074 שבנדון, השיעור הינו של 44%.

3. ניתוח עסקאות מס שבח לדירות מגורים חדשות במתחם:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי ב-₪
004000-0026-036-00	18/12/2024	2,576,523	105	4	24,538
004000-0026-041-00	10/07/2024	2,581,523	105	4	24,586
004000-0026-042-00	04/07/2024	2,581,523	105	4	24,586
004000-0026-040-00	04/07/2024	2,581,523	105	4	24,586
004000-0026-033-00	07/07/2024	2,581,523	105	4	24,586
004000-0026-038-00	18/07/2024	2,581,523	105	4	24,586
004000-0026-044-00	18/12/2024	2,596,523	105	4	24,729
004000-0026-046-00	30/12/2024	2,606,523	105	4	24,824
004000-0026-034-00	23/12/2024	2,636,523	105	4	25,110
004000-0026-035-00	23/12/2024	2,636,523	105	4	25,110
004000-0023-031-00	19/06/2024	2,801,523	108	4	25,940
004000-0023-034-00	24/06/2024	2,820,000	108	4	26,111
004000-0023-030-00	19/06/2024	2,826,523	108	4	26,172
004000-0023-027-00	19/06/2024	2,826,523	108	4	26,172
004000-0023-019-00	23/05/2024	2,477,550	109	4	22,730
004000-0023-015-00	10/06/2024	2,496,523	109	4	22,904
004000-0023-019-00	05/06/2024	2,500,000	109	4	22,936
004000-0023-023-00	30/05/2024	2,510,000	109	4	23,028
004000-0023-008-00	28/05/2024	2,487,500	110	4	22,614
004000-0023-014-00	23/05/2024	2,487,500	110	4	22,614
004000-0023-020-00	23/05/2024	2,487,500	110	4	22,614
004000-0023-008-00	30/07/2024	2,506,523	110	4	22,787
004000-0023-014-00	30/06/2024	2,536,523	110	4	23,059
004000-0023-020-00	30/06/2024	2,566,523	110	4	23,332
004000-0023-003-00	17/06/2024	2,976,523	110	4	27,059
004000-0023-003-00	27/06/2024	3,150,000	110	4	28,636
ממוצעים	25/07/2024	2,631,441	107.62	4	24,459
בניכוי מע״מ					1.17
בניכוי יזמות					1.20
בניכוי ע. בניה					10,000
בניכוי פיתוח נורמטיבי					595
שווי מ״ר מבונה בתנאי שוק חופשי					**6,826**
מקדם למחיר משוקלל בתנאי מחיר מטרה					0.44
סה״כ שווי מ״ר מבונה משוקלל ב-₪					**3,003**

בהתאם למכלול הנתונים שעמדו בפני, הגעתי לכלל דיעה כי שווי מ״ר מבונה בתנאי שוק חופשי הינו בגבולות הסך של 7,870 ₪ (ללא מע״מ ופיתוח).

שווי משוקלל הינו בגבולות הסך של 3,450 ₪ (ללא מע״מ ופיתוח).

<u>תחשיב:</u>

מגרש	**314**
סה״כ מ״ר לחיוב	**659.05**
מקדם השבחה	10%
שווי מ״ר מבונה משוקלל ב-₪	3,450
סה״כ ההשבחה ב-₪	**227,372**

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בלוד.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של היתר בניה.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט לעיל.

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה והיטל ההשבחה, במקרקעין שבנדון הידועים הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	מגרש	ההשבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תמל/1/1087	01/01/2024	314	227,372	113,686

הסכומים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך זמן ההליך הדיוני שהתנהל בפניי.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב