תאריך: 01.01.2022
מס' בקשה/מינוי: 1379-2021
מספרנו: 3754

לכבוד

המבקשת – קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ
דוא"ל: udi@kitaim.com

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד
דוא"ל: talp@lod.muni.il

באמצעות מר יורם ברק שמאי מקרקעין
דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

באמצעות גב' תמר אברהם שמאית מקרקעין
דוא"ל: info@tamarab.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 3960 **חלקות:** 1,2,42
גוש: 4024 **חלקות:** 256, 257, 492, 653
תכנית: תמ"ל/2002/ב[1] **מגרשי תמורה:** 109, 110, 112 (בחלק)
כתובת: מתחם "טלרד" (מס' 5), שכונת הס, מרכז העיר לוד[2]

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 1379-2021 מיום 26.07.2021, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: מס' התכנית: תמל/2002/ב, שם התכנית: התחדשות שכונת הס.
גורם המימוש: בקשה למידע מוקדם (prerolling) – בהתאם ל הוראות סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.
מהות הנכס: מגרשי תמורה ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, אשר עליהם עתידים להיבנות בנייני מגורים בבניה רוויה בני 7-23 קומות, מעל 2 קומות מסד ומעל מרתפים לחניה.
בקומת המסד הראשונה חזיתות מסחריות ומבני ציבור, בקומת המסד העליונה תעסוקה, על המגרשים בנויים מבני תעשייה / מלאכה המסומנים להריסה.

[1] תכנית מועדפת לדיור, שם התכנית: התחדשות שכונת הדס
[2] אזור תעשייה – מרכז.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

3. מועד דיון

ביום 03.05.2022 וביום 15.05.2022, קיימתי דיונים להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות אשר שנויות בין הצדדים במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 23.06.2022, ע"י החת"מ.

הנכס הוצג ע"י מר בסו מיכאל, נערך סיקור חיצוני ופנימי.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	מתחם "טלרד" (מס' 5), שכונת הס, מרכז העיר לוד.					
גוש	:	3960					
		4024					
מספר חלקות	:	1	2	42	256	257	492	653
שטח חלקות רשום[3]	:	3,682 מ"ר	14,180 מ"ר	2,122 מ"ר	4,090 מ"ר	11,866 מ"ר	4,286 מ"ר	1,100 מ"ר
מספר התכנית	:	תמל/2002/ב (שם התכנית: התחדשות שכונת הס).						
מס' מגרש תמורה[4]	:	109		110		112		
שטח מגרש תמורה[5]	:	5,287 מ"ר		7,942 מ"ר		7,421 מ"ר		
חלק יחסי במגרש[6]	:	100%		100%		82.39%		
יעוד המגרשים	:	מגורים, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.						
זכויות רשומות	:	בעלות.						
מהות הנכס	:	מגרשי תמורה ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, עליהם עתידים להיבנות בנייני מגורים בבניה רוויה בני 3-7 קומות, מעל 2 קומות מסד ומעל מרתפים לחניה (בקומת המסד הראשונה חזיתות מסחריות ומבני ציבור, בקומת המסד העליונה תעסוקה), על המגרשים בנויים מבני תעשייה / מלאכה המסומנים להריסה.						

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י גב' תמר אברהם שמאית מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י מר יורם ברק שמאי מקרקעין.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות לחלקות מס' 1, 2 בגוש 3960 וחלקות מס' 256 257, 492 בגוש 4024, מיום 7.12.2020.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות לחלקה מס' 42 בגוש 3960 וחלקה מס' 653 בגוש 4024, מיום 20.12.2020.

---

[3] כעולה מחוות דעת הצדדים, ובהתאם למפורט בהעתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות.

[4] בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לתכנית מס' תמל/2002/ב (שם התכנית: התחדשות שכונת הס).

[5] בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע שבתקנון תכנית מס' תמל/2002/ב (שם התכנית: התחדשות שכונת הס).

[6] בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לתכנית מס' תמל/2002/ב (שם התכנית: התחדשות שכונת הס).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק חוזה מכר (רכישה לנכס נשוא ההחלטה), מיום 01.05.2014.
- חוזי / הסכמי שכירות במבנים הבנויים על החלקות, חשבוניות שכ"ד למועד הקובע, מכתב אל קוף דלת נדל"ן בע"מ, מאת רו"ח, על הכנסות במתחם מסחרי בלוד לחודש נובמבר 2020, מיום 21.03.2022.
- העתק מסמך התנגדות מטעם חב' קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ לתכנית מס' תמל/2002/ב – שכונת הס – לאה גולדברג, לוד.
- מידע על פרטי חברה, כולל שעבודים פעילים ולא פעילים, מיום 15.05.2022, לחברות קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ וקו"ף דלת (104) בע"מ.
- מידע על פרטי שותפות, מיום 02.05.2022.
- תוכניות מדידה של הקומות במבנים הבנויים על החלקות (חלק מהקומות).
- העתקי תשריטים מתיק הבית המשותף לעסקאות ההשוואה לדירות מגורים שהוצגו בשומת המבקשת ומדידות גרפיות לעסקאות ההשוואה מתשריטים אלו.
- העתקי מסמכים מתיק הבית המשותף: צו רישום, תקנון ותשריטים לעסקאות ההשוואה לדירות מגורים שהוצגו בהחלטת השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור + מדידות גרפיות לעסקאות ההשוואה מתשריטים אלו.
- חוות דעת הנדסית לאפשרות לתוספת 2 קומות משרדים לבניין קיים המשמש כיום את סופר "אושר עד" במפלס קרקע, חתום ע"י המהנדס רימון צדיק, מיום 05.09.21.
- העתק פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 174 תאריך: 29.06.2021, עם החלטה לאשר תכנית בינוי למתחם התחדשות עירונית במתחמים הס-לאה גולדברג: ב/1/2002.
- תקנון תכנית שינוי מתאר מס' לד/1012, עם חותמת לאשר תוספת שטחי שרות ע"פ תקנה 13ב תשנ"ב 1992, שאושרה בישיבה מס' 3 מתאריך 26.10.1994 + הודעת דוא"ל מאת מר גיגי יהושע, חשבונאי ושמאי מקרקעין, מיום 04.05.2022, עם הבהרה בעניין העדר פרוטוקול ישיבה בו אושרה תוספת שטחי השרות.
- החלטות שמאים מכריעים, פסקי דין, החלטות ועדות ערר, הכרעה בהשגה ראשונה.
- דוח מיידי על כינוס אסיפה כללית שנתית מיוחדת של חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ, לכבוד רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, מיום 18.11.2021 – על סדר היום, בין היתר אישור התקשרות החברה בעסקה עם חברה בבעלות בעל השליטה בחברה לרכישת מקרקעין בעיר לוד, מחברת קוף נדל"ן מניב בע"מ + חוות דעת – שומת מקרקעין לנכס הנדון שהוכנה ע"י מר ירון ספקטור, כלכלן ושמאי מקרקעין.
- דיווח מידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים, מיום 28.12.2021, בדבר עדכון על השלמת התקשרות בהסכם מחייב עם המוכר לביצוע העסקה מיום 28.12.2021.
- היתרי בניה כמופיע בתיק הבניין (אינטרנטי), הודעת דוא"ל מאת גב' איילת שימול, בודקת היתרים לשאלת הבהרה בעניין אי מציאת היתר בניה למבנה מס' 10, מיום 26.04.2022.
- טופס מידע תכנוני לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לחלקות 256 ,492 בגוש 4024 מיום 26.02.2018, ולחלקה 1 בגוש 3960, חלקות 256, 492 ו-653 בגוש 4024 מיום 24.12.2020.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- ביקור פנימי וחיצוני בנכס נשוא ההחלטה.
- העתקי חוזה מכר מיום 29.06.2018 ותוספת להסכם מנובמבר 2018, לממכר מגרשים מס' 2,3,4 ו-5 לפי תכנית מפורטת מס' לד/385 ולד/1004.
- הודעה על הסכם פשרה ובקשה למתן תוקף של פסק דין ביחס למגרשים מס' 2, 3, 4 ו-5 במקרקעין הידועים כגוש 3960 חלק מחלקות 12, 13, 15, 19, 26, 36 ו-39 וגוש 4024 חלק מחלקות 458, 635, ו-643, מיום 24.12.2020.
- העתק הסכם מכר למגרשים מס' 106, 107 ו-111 בתחום תכנית תמ"ל/2002/ב "התחדשות שכונת הס", מיום 25.08.2021 + הבהרה ממשיבה בהודעת דוא"ל מיום 22.05.2022 בנוגע להסכם.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בוידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- שונות (כגון: תחשיבי הצדדים, תוכניות רלוונטיות, עסקאות מכר, דו"ח נת"מ לשוק המשרדים והתעשייה, תצ"אות וכיוצ"ב).

7. <u>המועד הקובע</u>

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" **תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון "*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
תכנית מס' תמל/2002/ב	08.12.2020	פרסום ברשומות 23.11.2020, י.פ. 9242, עמ' 1538

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: מגרשי תמורה ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, עליהם עתידים להיבנות בנייני מגורים בבניה רוויה בני 7-23 קומות, מעל 2 קומות מסד ומעל מרתפים לחניה (בקומת המסד הראשונה חזיתות מסחריות ומבני ציבור, בקומת המסד העליונה תעסוקה), על החלקות בנויים מבני תעשייה / מלאכה המסומנים להריסה.

הקרקע עליה מתוכננים להיבנות הבניינים, ידועה כמגרשי תמורה מס' 109, 110 ו-112 (בחלק) לפי תכנית מס' תמל/2002/ב, המהווים חלק ממתחם התחדשות עירונית "הס" (שכונת הס) המהווה כיום חלק מאזור תעשייה מרכז.

מגרשי התמורה הנדונים התקבלו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, מחלקות המקור מס' 1, 2 ו-42 בגוש 3960 וחלקות מס' 256, 257, 492 ו-653 בגוש 4024.

על החלקות האמורות בנויים 4 מבני תעשייה / מלאכה, בהתאם לרישומי חברת קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ, המבנים ידועים כמבנים מס' 1, 3, 10 ו-2000.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעת הביקור בנכס וכן, כעולה מהמפורט בחוזי השכירות, השימוש במבנים הינו לתעשייה, משרדים מעבדות ואחסנה, מבנה מס' 2000 מושכר ומשמש לסופרמרקט (רשת "אושר עד"), פתרונות החניה הינם עיליים ותת-קרקעיים.

להלן תיאור החלקות המהוות את המצב התכנוני הקודם:

גו"ח	שטח החלקה	תיאור
3960/1	3,682 מ"ר	החלקה תלת-חזיתית ובעלת צורה אי רגולרית, במועד הביקור נראה כי החלקה מושכרת ומשמשת כחניה פתוחה, גבולותיה של החלקה, כדלקמן: צפון-מזרח: חלקה מס' 42 / דרך סלולה מחופה אספלט, החלקה המשמשת כדרך גישה למתחם, כעולה מתשריט תכנית מס' לד/134, יעוד החלקה שונה מדרך (דרך לביטול) לתעשייה זעירה והינה מהווה חלק ממגרש מס' 19. צפון-מערב: רחוב בת שבע / דרך סלולה מחופה אספלט. דרום-מערב: חלקה מס' 653 / רחוב שטיינברג / דרך סלולה מחופה אספלט, יעוד החלקה בתכנית לד/151 הינו שטח פרטי פתוח. דרום-מזרח: מבנה / חלקה מס' 2, המבנה בנוי בקו בנין "0" עם גבול החלקה, שטח המרפסת בעורף המבנה, בנוי בתחום חלקה מס' 1. **כעולה מהמפורט בטבלת איחוד וחלוקה, בגין הזכויות בחלקה הוקצה חלק יחסי בסך של 21.71% מהזכויות במגרש תמורה מס' 109.**
3960/2	14,180 מ"ר	החלקה פינתית, ובעלת צורה אי רגולרית (כעין דמוי האות "י" במהופך). החלקה יחד עם חלקה מס' 257 בגוש 4024 מהווים יחידה תכנונית אחת הידועה כמגרש מס' 21 בתכנית לד/6/2 (א). על החלקה בנויים שני מבנים מס' 3 ו-10 וחלק ממבנה הבנוי על חלקה מס' 257 בגוש 4024, במועד הביקור, החלקה מגוננת ומשמשת, בין היתר, לחניה פתוחה. גבולותיה של החלקה, כדלקמן: צפון-מזרח: רחוב פלומניק יעקב / דרך סלולה מחופה אספלט. צפון-מערב: חלקה מס' 42 / בשימוש כדרך גישה פנימית למתחם וחלקה מס' 1 יעוד חלקה מס' 42 הינו תעשייה זעירה. דרום-מערב: מבנה / חלקה מס' 257, המבנה בחלקו בנוי בתחום החלקה, בהתאם לתכנית לד/6/2 (א), החלקות מהוות יחידה תכנונית אחת הידועה כמגרש מס' 21. דרום-מזרח: רחוב שלמה המלך / דרך סלולה מחופה אספלט. **כעולה מהמפורט בטבלת איחוד וחלוקה, בגין הזכויות בחלקה הוקצה חלק יחסי בסך של 54.38% מהזכויות במגרש תמורה מס' 112.**
3960/42	2,122 מ"ר	החלקה הינה בעלת צורה אי רגולרית (כעין דמוי האות "ר" במהופך). במועד הביקור, נראה כי החלקה סלולה ומחופה אספלט ומשמשת כדרך גישה פנימית למבנים הבנויים במתחם "טלרד", גבולותיה של החלקה כדלקמן: צפון: מבנים / חלקות מס' 9 ו-12, החלקות מהוות יחד עם חלקה מס' 42 יחידה תכנונית אחת הידועה כמגרש מס' 19 לפי תכנית לד/134. צפון-מערב: רחוב בת שבע / דרך סלולה מחופה אספלט. דרום-מזרח: מבנים / חלקה מס' 2.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גו"ח	שטח החלקה	תיאור
		דרום-מערב: מבנים / חלקות מס' 1 ו-2. **כעולה מהמפורט בטבלת איחוד וחלוקה, בגין הזכויות בחלקה הוקצה חלק יחסי בסך של 6.07% מהזכויות במגרש תמורה מס' 112.**
4024/256	**4,090 מ"ר**	החלקה הינה דו-חזיתית ובעלת צורה רגולרית אי רגולרית (כעין דמוי טרפז). במועד הביקור נראה כי על החלקה, יחד עם החלקה הסמוכה מצפון-מערב (חלקה מס' 492), בנוי מבנה מס' 2000, המשמש לסופרמרקט (רשת "אושר עד"). גבולותיה של החלקה כדלקמן: צפון-מזרח: חלקה מס' 653 / רחוב שטיינברג / דרך סלולה מחופה אספלט, יעוד החלקה בתכנית לד/151 הינו שטח פרטי פתוח. צפון-מערב: מבנה / חלקה מס' 492. דרום-מזרח: מבנה / חלקה מס' 257. דרום-מערב: רחוב אבוחצירא / דרך סלולה מחופה אספלט. **כעולה מהמפורט בטבלת איחוד וחלוקה, בגין הזכויות בחלקה הוקצה חלק יחסי בסך של 40.76% מזכויות במגרש תמורה מס' 109.**
4024/257	**11,866 מ"ר**	החלקה הינה פינתית, ובעלת צורה אי רגולרית (כעין דמוי טרפז). במועד הביקור נראה כי, בחלקה המזרחי של החלקה בנוי מבנה תעשייה מס' 1 וחלקה המערבי מגונן ומשמש לחניה פתוחה. המבנה בחלקו הצפוני-מזרחי, בנוי על חלקה מס' 2 הסמוכה, כאשר בהתאם לתכנית לד/6/2 (א), החלקות מהוות יחידה תכנונית אחת הידועה כמגרש מס' 21. גבולותיה של החלקה כדלקמן: צפון-מזרח: מבנים / חלקה מס' 2 צפון-מערב: מבנה / חלקה מס' 256, חלקה מס' 653 / רחוב שטיינברג / דרך סלולה מחופה אספלט - יעוד החלקה בתכנית לד/151 הינו שטח פרטי פתוח. דרום-מזרח: רחוב שלמה המלך / דרך סלולה מחופה אספלט. דרום-מערב: רחוב אבוחצירא / דרך סלולה מחופה אספלט. **כעולה מהמפורט בטבלת איחוד וחלוקה, בגין הזכויות בחלקה הוקצה חלק יחסי בסך של 100% מהזכויות במגרש תמורה מס' 110 וחלק יחסי בסך של 17.29% במגרש תמורה מס' 112.**
4024/492	**4,286 מ"ר**	החלקה הינה דו-חזיתית, בעלת צורה אי רגולרית. במועד הביקור נראה כי, על החלקה, יחד עם החלקה הסמוכה מדרום-מזרח (חלקה מס' 256) בנוי מבנה מס' 2000, המשמש לסופרמרקט (רשת "אושר עד"). גבולותיה של החלקה כדלקמן: צפון-מזרח: חלקה מס' 653 / רחוב שטיינברג / דרך סלולה מחופה אספלט, יעוד החלקה בתכנית לד/151 הינו שטח פרטי פתוח. צפון-מערב: חלקה מס' 254, החלקה ריקה מבינוי. דרום-מזרח: מבנה / חלקה מס' 256.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גו"ח	שטח החלקה	תיאור
		דרום-מערב: רחוב אבוחצירא / דרך סלולה מחופה אספלט, תוואי הכביש הינו בחלקו בתחום החלקה. **כעולה מטבלת איחוד וחלוקה, בגין הזכויות בחלקה הוקצה חלק יחסי בסך של 37.53% מהזכויות במגרש מס' 109 וחלק יחסי בסך של 3.5% במגרש מס' 112.**
4024/653	**1,100 מ"ר**	החלקה הינה צרה וארוכה, ובעלת צורה אי רגולרית. במועד הביקור נראה כי, החלקה סלולה ומחופה אספלט ומשמשת לחניות ודרך גישה פנימית למבנה מס' 2000. יעוד החלקה בתכנית לד/151 הינו שטח פרטי פתוח. גבולותיה של החלקה כדלקמן: צפון-מזרח: חלקה מס' 1 בגוש 3960, החלקה משמשת לחניון פתוח. צפון-מערב: רחוב שטיינברג / דרך סלולה מחופה אספלט. דרום-מזרח: מבנה / חלקה מס' 257. דרום-מערב: מבנה / חלקות מס' 256 ו-492. **כעולה מהמפורט בטבלת איחוד וחלוקה, בגין הזכויות בחלקה הוקצה חלק יחסי בסך של 1.15% מהזכויות במגרש תמורה מס' 112.**
סה"כ	**41,326 מ"ר**	-

תיאור סביבת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה ממוקם באזור תעשייה מרכז, הנמצא במרכזה של העיר לוד כעולה מהמפורט בהוראות תכנית תמל/2002ב, השכונה ידועה כמתחם / שכונת "הס".

מיקומו של הנכס הינו בקצה הדרומי של איזור תעשייה מרכז, בגבולה עם שכונת "מרכז העיר" מדרום-מזרח ושכונת "שרת" מדרום-מערב.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים שונים בבניה וותיקה, קרקעות ריקות ומבני תעשייה שסומנו להריסה במסגרת תכנית תמל/2002ב.

תיאור שכונת הנכס: מיקומו של אזור תעשייה מרכז הינו בחלקה המרכזי של העיר לוד, המתחם הינו אזור תעשייה ותעסוקה משני בעיר המכיל את מפעל עלית, מתחם טלרד, מתחם שה"ל הנטוש, מוסכים משרדים, מבני לוגיסטיקה עירוניים, תחנת דלק ומגורים בלתי מוסדרים.

מגרשי התמורה נשוא החלטה זו הינם חלק ממתחם משנה הידוע כמתחם "טלרד" (05), מיקומם בחלקו הדרומי של אזור התעשייה.

מיקומו של מתחם "הס" הינו בין הרחובות שלמה המלך בדרום-מזרח ומעברו השכונות "אלישיב" ו"מרכז העיר", רחוב גולומב בצפון-מזרח ומעברו בית קברות, ציר מסילת רכבת מצפון-מערב ומעברו השכונות "פרדס שניר" ו-"ס"ח", ורחוב אבוחצירא בדרום-מערב ומעברו שכונת "שרת".

פיתוח: רמת הפיתוח הסביבתי כוללת בין היתר, כבישים סלולים, תאורת רחוב, תשתיות מים, חשמל ביוב וכד'.

נגישות: הנגישות לחלקות מתאפשרת על בסיס מערכת כבישים-דרכים באזור התעשייה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 2

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 608, עמוד 1422, ביום 19.06.1958.

מטרת התכנית	:	התכנית מוצעת לצרכי פיתוח השטח והפיכתו לאזור המלאכה ותעשיה זעירה לעיר לוד המורחבת.
כללי	:	כעולה מתשריט התכנית, התכנית חלה על חלקות מס' 1, 2 ו-42 בגוש 3960.
מספר מגרש	:	1,2,3,4,5 ו-6.
יעוד	:	אזור מלאכה ותעשייה זעירה, דרך חדשה.
שטח מיני של החלקות	:	1,200 ממ"ר.
אחוז מקס' של בניה	:	50%.
קו בנין	:	בצד – 3 מ', מאחור – 8 מ'.
גובה	:	9 מ'.

תכנית בנין ערים מפורטת מס' לד/1/2

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 931, עמוד 1373, ביום 17.05.1962

מטרת התכנית	:	הקטנת שטח ציבורי פתוח ויצירת שטח מגורים.
כללי	:	כעולה מתשריט התכנית, חלק מחלקה מס' 2 בגוש 3960 וחלקות מס' 256, 257, 492 ו-653, מסומנות ביעוד לאזור מלאכה ותעשייה זעירה, דרך קיימת ודרך לביטול.
שונות	:	זכויות הבניה בדומה לתכנית מס' 2 לעיל.

תכנית בנין ערים מפורטת מס' לד/2/2

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1019, עמוד 1233, ביום 04.07.1963.

מטרת התכנית	:	לבטל דרך ולהפכו לשטח תעשייה, איחוד מגרשים 37,38, איחוד מגרשים 2,3,4,32,33. הרחבת דרך בקצה, שנוי בקו בנין במגרשים 38-43 ושינוי גבול בין המסילות ברזל במגרשים 38-43.
תחולה	:	על שטח התכנית תחולנה הוראות תכנית לד/1/2 אם לא שונו בתכנית זו.
כללי	:	בהתאם לקומפילציית התכנית באתר המפות הממשלתי govmap ותשריט התכנית, התכנית חלה על חלק מחלקה מס' 2 בגוש 3960 וחלק מחלקה 257 בגוש 4024.
מספר מגרש	:	2 – איחוד מגרשים מס' 2,3,4,32,33.
שטח המגרש	:	19,200 מ"ר.
יעוד	:	אזור מלאכה ותעשייה זעירה, קיים סימון של דרך לביטול והרחבת דרך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית בנין ערים מפורטת מס' לד/3/2 – הרחבת אזור התעשיה הזעירה</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1281, עמוד 1724, ביום 09.06.1966.

מטרת התכנית	:	חלקות חדשות, בטול דרכים, אחוד חלקות, בטול חלקות וחלוקה מחדש.
יעוד	:	אזור מלאכה ותעשייה זעירה, דרך חדשה.
שטח מינ' של החלקות	:	1,200 מ"ר.
אחוז מקס' לבניה	:	50%.
קו בנין	:	מצד – 3 מ', מאחור – 8 מ', מחזית – 4 מ'.
גובה	:	9 מ'.
כללי	:	בהתאם לקומפילציית התכנית באתר המפות הממשלתי govmap ותשריט התכנית, נראה כי התכנית חלה על כלל החלקות האמורות.

<u>תכנית מפורטת מס' לד/4/2 – אזור התעשיה הזעירה</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1375, עמוד 1806, ביום 06.07.1967.

מטרת התכנית	:	לבטל דרך ולהפכו לשטח תעשיה, איחוד מגרשים 1,2,34, הרחבת כביש מס' 5 בקצה והגדלת מגרש מס' 16 למסעדה.
כללי	:	בהתאם לקומפילציית התכנית באתר המפות הממשלתי govmap ותשריט התכנית, התכנית חלה על חלק מחלקות מס' 1,2 בגוש 3960 וחלק מחלקות 257 ו-256 בגוש 4024.
יעוד	:	אזור מלאכה ותעשייה זעירה.
תחולה	:	על שטח התכנית תחולנה כל ההוראות שבתכנית מפורטת מס' לד/3/2 אם לא שונו במיוחד בתכנית זו.

<u>תכנית מפורטת לד/6/2 (א) שנוי תקנון - שם התכנית: אזור מלאכה ותעשיה זעירה</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1868, עמוד 330, ביום 19.10.1972.

מטרת התכנית	:	הגדלת אחוזי בניה והגדלת גובה הבניה בכל האזור מלאכה ותעשייה.			
מס' החלקה בתשריט	:	21	20	22	23
מס' חלקה לפי נסח	:	2 בגוש 3960 257 בגוש 4024	1 בגוש 3960	256 בגוש 4024	492 בגוש 4024
יעוד		תעשיה זעירה	תעשיה זעירה	תעשיה זעירה, שב"צ	תעשיה זעירה
שטח החלקה בתשריט	:	25,830 מ"ר	4,050 מ"ר	4,090 מ"ר	4,335 מ"ר
שטח החלקה בנסח	:	26,046 מ"ר	3,682 מ"ר	4,090 מ"ר	4,286 מ"ר
גודל מינ' של חלקה	:	750 מ"ר.			
% בניה	:	50%.			
קו בנין	:	צדדי – 5 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – כמסומן בתשריט.			
מס' קומות ב-מ'	:	22.0 מ'.			

הערת הח"מ: כעולה מתשריט התכנית, ייעוד חלקה מס' 653 בגוש 4024 וחלקה מס' 42 בגוש 3960, הינו לדרך קיימת, וחלק מחלקה 256 בגוש 4024 ביעוד שצ"פ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מתאר לוד לד/1000</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2544, עמוד 1656, ביום 14.06.1979.

מטרת התכנית	:	תיקון תוואי כבישים אזוריים בהתאם לתכנית מעודכנת של מ.ע.צ., התאמת כבישים עירוניים ראשיים לכבישים אזוריים, התווית דרכים מקומיות קביעת שטחים נוספים למטרות צבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעשייה ומסחר, קביעת צפיפות יחידות הדיור ברובעי המגורים, קביעת רובעי תכנון.	
תוקפן של תוכניות מאושרות	:	תכניות מפורטות ותכניות חלוקה (פרצלציה) שניתן להם תוקף ואשר דבר הפקדתן פורסם כחוק לפני שאושרה תכנית זו, יישארו בתקפן. כמו כן כל התוכנית שניתן להן תוקף או הופקדו בתקופה שבין הפקדת תכנית זו לבין אישורה הסופי.	
לוח חניה	:	מבנה לתעשייה	לכל 70 ממ"ר משטח המבנה 1 חניה.
		מבנה למלאכה	לכל 50 ממ"ר משטח המבנה 1 חניה.
		מבנה לאחסנה	לכל 100 ממ"ר משטח המבנה 1 חניה.
יעוד	:	תעשייה.	מלאכה.
שטח מגרש מינ'	:	1,000 מ"ר.	750 מ"ר.
% בניה מקס' בקומה	:	40% או ב-3 קומות 120%.	50% או ב-3 קומות 120%.
גובה או מס' קומות	:	3 קומות או 12 מ' גובה.	2 קומות או 9 מ'.
קוי בנין	:	מרווח צדדי – 3 מ', מרווח אחורי – 5 מ'.	

<u>הערת הח"מ</u>: כעולה מהמפורט ברשימת התוכניות מפורטות משנת 1948 עד 1975, נכללות התוכניות לד/2, לד/1/2, לד/3/2, לד/4/2, לד/5/2, לד/6/2א'.

כ"כ כעולה מהערה כללית בלוח האזורים ותקנות לתכניות מפורטות, כל התכניות מפורטות נשארות בתוקפן בהתאם לרשימה המצורפת.

<u>תכנית בנין עיר מפורטת מס' לד/134</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3561, עמוד 2384, ביום 24.05.1988.

שינוי לתכנית מפורטת לד/6/2/א.

מטרת התכנית	:	תכנית זו באה לפרט/לשנות תכנית מתאר מקומית מס' לד/1000 כדלקמן: התווית דרך חדשה ע"י שינוי יעוד כדי לאחד מגרש 19 שבידי ביח"ר טלרד עם מגרש 20,21 וביטול קטע מדרך קיימת.
תחולה	:	על התכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית מס' לד/1000 על תיקונה, להלן תכנית המתאר במידה שלא שונו בתכנית זו.
כללי	:	כעולה מתשריט התכנית, חלקה מס' 42 בגוש 3960 מסומנת ביעוד לדרך לביטול וחלק ממגרש מס' 19 ביעוד לאזור תעשייה זעירה.
שטח	:	סה"כ השטח הנכלל ביעוד לאזור תעשיה זעירה הינו 6.231 דונם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית שינוי מתאר מס' לד/1012</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3683, עמוד 3757, ביום 30.07.1989.

שינוי לתכנית לד/1000.

מטרת התכנית : קביעת זכויות בניה באזורי התעשייה, ביטול הערה כללית בלוח אזורים בתכנית לד/1000 לאזורי תעשייה.

התשריט : התשריט של תכנית המתאר לד/1000 מהווה התשריט של תכנית זו.

הוראות בניה : % הבניה בקומה – 40% או ב-3 קומות 120%, אולם מותר להציע בתכנית מפורטת למפעל מסוים שינויים בגובה הבניין ובמספר הקומות (תוספת קומות במקביל להקטנת כיסוי הקרקע).

במקרה שקיימת בניה בתכסית של 50%, תותר תוספת של 2 קומות – 35% בקומה.

במקרים בהם לא בנויה קומת קרקע, יתאפשר כיסוי קרקע גדול מ-40% באם ועדה מקומית תמצא שכיסוי זה דרוש למפעל מבחינה תפעולית ובתנאי מציאת פתרון לבעיות חניה וגינון.

הוראות הבניה בהתאם לתכניות המתאר. תכניות קיימות יישארו בתוקפן ובמקרה של סתירה בהוראות הבניה, תקבענה הוראות תכנית זו.

גובה : 3 קומות או 12 מ' גובה.

לוח חניה :

שימוש בקרקע	מקום חניה אחד לגודל שטח במ"ר ברוטו	מקום חניה תפעולית למשאית אחת לגודל שטח במ"ר ברוטו
מלאכה	70	300.
תעשייה	100	500 (עד 2,000) ולכל 2,000 נוספים מקום אחד.
מבנה אחסנה	300	200 (עד 1,000) ולעל 500 נוספים מקום אחד.
תעשייה עתירת ידע, מעבדות	40	500 (עד 2,000) ולכל 200 נוספים מקום אחד.

גינון : התכנית תייעד 30% משטח המגרש לגינון.

היפר שוק : ניתן יהיה להקצות בתכנית מפורטת שטחים להיפרשוקים באזורי תעשיה.

<u>החלטת ועדה מקומית לתוספת שטחי שרות לתכנית לד/1012 מיום 26.10.1994</u>

כעולה מתקנון תכנית מס' לד/1012, עם חותמת לאשר תוספת שטחי שרות ע"פ תקנה 13ב תשנ"ב 1992 שאושרה בהחלטה מס' 3 מיום 26.10.1994, נוסף סעיף מס' 14 לתקנון, כלהלן:

שטחי שרות:

- מרתף חניה בגודל ובקווי הקומה מעל, ממ"ק לפי אישור הג"א.
- לצורך הקמת חדרי מכונות למתקנים ומערכות טכניות, חדרי מדרגות, מבואות 20% מהשטח העיקרי.

<u>הערה בנוסף לתעשייה</u>: מעל מפלס הגובה המוחלט של המבנים (כמפורט בתקנון) תותר התקנת מתקנית כגון: כיפות תאורה, חדרי עזר למיזוג אוויר ואנרגיה סולרית, חדרי מכונות למעליות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית שינוי / מפורטת / מתאר לוד לד/148</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4223, עמוד 3819, ביום 16.06.1994.

שינוי לתכנית מפורטת לד/6/2/א.

מטרת התכנית	:	שינוי יעוד שצ"פ (שביל) לאזור תעשיה – איחוד וחלוקה בהסכמה.
כללי	:	כעולה מהמפורט בתשריט ותקנון התכנית, התכנית הינה לחלקות מס' 256 ו-492 בגוש 4024. שטח החלקות לאחר שינוי יעוד השצ"פ לתעשייה הינו 8,425 מ"ר. החלקות מסומנות כמגרשים מס' 22,23 בהתאמה, בתחום המגרשים קיים סימון של מבנים להריסה.
זכויות בניה	:	50% בניה בקומה, ב-3 קומות 150% כולל. 15% שטחי שרות.
מספר קומות / גובה		3 קומות או 15 מ' מכס' 5 מ' לקומה.
קווי בנין		קדמי - כמסומן בתכנית, צדדי ואחורי – 5.0 מ'.
תכליות	:	מלאכה ותעשיה זעירה, 30% משטח המגרש הפנוי יגוננו.
הריסה	:	לא יוצאו היתרי בניה, אלא לאחרת הריסת כל המבנים בשטח.
חניה	:	החנייה בהתאם לתקני החנייה בתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חנייה, תשמ"ג-1983.

<u>תכנית שינוי / מתאר לוד לד/151</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4467, עמוד 984, ביום 12.12.1996.

שינוי לתכנית מפורטת לד/6/2/א.

מטרת התכנית	:	שינוי דרך קיימת – ללא מוצא לשטח פרטי פתוח (בעקבות שינוי תוואי הרחובות ואיחוד חלקות).
כללי	:	כעולה מתשריט התכנית, יעוד חלקה מס' 653 בגוש 4024 שונה מדרך לשטח פרטי פתוח.
שטח התכנית	:	1,065 מ"ר (לפי תשריט התכנית).

<u>תכנית שינוי / מפורטת / מתאר לוד לד/מק/2/152</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4681, עמוד 5313, ביום 20.09.1998.

שינוי לתכנית מפורטת לד/148.

מטרת התכנית	:	שינוי קוי בניין למרתפי חניה מקו בנין לקוי גבול המגרש למעט תנאי מעבר תשתיות כמתבטא בנספח הבינוי.
זכויות בניה	:	אין תכנית זו באה לשנות זכויות בניה.
כללי	:	כעולה מתשריט ותקנון התכנית, התכנית חלה על חלקות מס' 256 ו-492 בגוש 4024.
שטח החלקות	:	8,376 מ"ר (לפי תשריט ותקנון התכנית).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש[7]

תכנית מס' לד/10,000 – שם התכנית: תכנית מתאר מקומית כוללת לוד 2030

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8283, עמוד 11751, ביום 11.06.2019.

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית הקובעת את העקרונות על פיהן תאושרנה תכניות מפורטות. לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.

תכנית זו אינה קובעת יעודי קרקע, אינה מתירה שימושים מכוחה ואינה מקנה זכויות, אלא קובעת מסגרת לקביעתם והתרתם של אלה בתוכניות מפורטות שיאושרו מכוחה ועוד.

עיקרי הוראות התכנית: קביעת אזורים להתחדשות הבינוי, קביעת תפרוסת לתוספת בניה בעיר עבור: מגורים מבני ציבור ותפרוסת שטחים פתוחים. קביעת שטחים לבנייני ציבור כלל עירוניים במרכז העיר במקביל לבנייני ציבור קהילתיים בשכונות בהתאם לצרכים הייחודיים של האוכלוסיות בשכונות השונות, קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות ועוד.

יעוד: מגורים, פארק עירוני / רובעי (בהתאם לסימון בתשריט התכנית).

מספר שכונה: 10 – שכונת רמת אלישיב (בהתאם לנספח 2 מנחה – שכונות).

תבנית בניה: בניינים רבי קומות, שטחים פתוחים (בהתאם לנספח 1 מחייב – תבנית בניה).

באזור תבנית בניה זו לא תופקד תכנית מפורטת לבניה חדשה החורגת מגובה הבניה המרבי 18 קומות.

תכליות: שם הייעוד: מגורים: -

שימוש עיקרי - מגורים לרבות מגורים לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים, דיור מוגן, בית אבות, מעונות סטודנטים.

שימושים ציבוריים – שצ"פים ומבני ציבור, דרכים, שבילי אופניים ועוד.

שימושים נלווים – מסחר קמעונאי ומשרדים, מרפאות.

יחס בין תוכניות - **סעיף 6.2:** תכנית זו אינה משנה תוכניות שאושרו לפני יום תחילתה, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתכנית.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות קודמות יחולו הוראות התוכניות הקודמות אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתכנית זו.

שכונות:

הוראות כלליות (עיקרי הדברים):

1. זכויות הבניה המדויקות יקבעו בתכניות מפורטות, בהתאם להוראות תכנית זו.
2. בתכניות מפורטות יקבעו ככל הניתן צפיפות גבוהה יותר לאורך רחובות ראשיים ובשאר השכונה נמוכה יותר.
3. שטחי הבניה המפורטים לגבי שימוש בכל שכונה הינם שטחים עיקריים פרט למגורים. בנוסף להם ניתן להתיר בתכניות מפורטות שטחי שרות כמפורט להלן:

[7] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, "מצב קודם" / "מצב חדש", הוגדר לפני אישורה של תכנית מס' תמל/2002/ב, יוער כי בחוות דעת הצדדים לא פורטה תכנית מס' לד/10,000 (שם התכנית: תכנית מתאר מקומית כוללת לוד 2030).

בעניין זה, הנישומה-המבקשת הינה בעלת הזכויות (החייבת) במקרקעין מיום 01 לחודש מאי שנת 2014, וזאת כמפורט בהעתק חוזה מכר שנתקבל מאת שמאי המבקשת. יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטחי שרות תת קרקעיים בכל השימושים (למעט דרכים ושצ"פים): 400% משטח המגרש.
שטחי שרות על קרקעיים בשימושי תעשייה: 60% מהשטח העיקרי שנקבע לאותו שימוש.
שטחי שרות על קרקעיים ביתר השימושים: 40% מהשטח העיקרי שנקבע באותו שימוש.
שטחי המגורים המוצגים בטבלאות הינם שטחים כוללים מעל הקרקע.

4. בכל שכונה תותר תוספת יח"ד בהיקף שלא יעלה על 10% מהיקף יחה"ד הקבוע לשכונה בהוראות סעיף זה, בתנאים.

<u>שכונה מס' 10 – שכונת רמת אלישיב (עיקרי הדברים)</u>:

1. כללי - המתחם כולל את העיר העתיקה, רמת אלישיב, אזור התעשיה מרכז, ממוקם בין רחוב הרצל במזרח, פסי הרכבת ממערב, שד' דוד המלך ורחוב אלי כהן בדרום ורחוב גולומב בצפון.
2. תוספת זכויות בניה כוללות למתחם בהתאם לשימושים השונים:

על אף האמור בסעיף 6.2 בשטחים שייעודם תעשייה לפי תכניות קודמות, והכלולים בתכנית זו בשכונת רמת אלישיב לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכניות קודמות, אלא לצורך שיפוץ ותוספת למבנים קיימים.

שימושים	זכויות בניה	יח"ד
מגורים	37,000	2,200
מסחר	16,000	-
משרדים ומרפאות	122,000	-

- מתוך השטחים שבטבלה, תוספת שטחי המסחר, המשרדים והמרפאות כשימושים נלווים ביעוד מגורים לא תעלה (במצטבר) על 5% מתוספת השטח העיקרי למגורים שיאושרו במסגרת תכניות מפורטות.
- מתוך השטחים שבטבלה, ביעוד " מגורים מסחר ותעסוקה" תוספת המגורים שתאושר במסגרת תכניות מפורטות לא תפחת (במצטבר) מ-65% מכלל תוספת השטחים באזור זה.

מסחר, משרדים ומרפאות יפותחו בעיקרי על רחובות הרצל ודוד המלך כצירים עירוניים מרכזיים.

<u>תכנית מס' תמל/2002/ב – שם התכנית: התחדשות שכונת הס</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 9242, עמוד 1538, ביום 23.11.2020.

<u>דברי הסבר לתכנית (עיקרי הדברים)</u>: שכונת הס נמצאת במרכז העיר לוד, בין רחוב שלמה המלך ממזרח רחוב אבוחצירא מדרום, מסילות רכבת ישראל ממערב ורחוב אליהו גולומב מצפון.

המתחם היינו אזור תעשייה ותעסוקה משני בעיר המכיל את מפעל עלית, מתחם טלרד, מתחם שה"ל הנטוש, מוסכים, משרדים, מבני לוגיסטיקה עירוניים, תחנת דלק ומגורים בלתי מוסדרים.

התכנית (180 דונם) מקודמת על ידי עיריית לוד באמצעות החברה הכלכלית לוד וכוללת קרקעות פרטיות ושטחים ציבוריים ומציעה יצירת מתחם עירוני מעורב שימושים ע"י פינוי המבנים הקיימים והצעת ייעודי הקרקע הבאים - מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים הכוללים הקמת פארק עירוני חדש לאורך מסילות הרכבת וחיבור לפארק המשולש העתידי.

בנוסף, התכנית מכילה חלק מרצועת מסילת הברזל ומציעה פתרון למזעור המטרד האקוסטי.

בתחום התכנית מוצעים כ- 2,400 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ 43 יח"ד/ד' נטו, שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 52,000 מ"ר ושטח רצפות מבונה לצרכי ציבור בהיקף של כ 6,500 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

עיקרי הוראות התכנית: קביעת מגרשים להקמת מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר עירונית, דרכים ושבילים, שינוי במערך ייעודי הקרקע, קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה, קביעת הוראות לשלביות, הריסת מבנים, איחוד וחלוקה /הפקעה ועוד.

יעוד קרקע ושימושים - מגורים מסחר ותעסוקה:

שימושים:

1. מגורים.
2. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012.
3. מעונות סטודנטים - במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.
4. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסים, מרפאות ללא אחסנת חומ"ס העשויה להוות מטרד לשימושי מגורים.
5. צרכי ציבור בשטח מבונה לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים, תחנות משטרה, משרדי עירייה ושירותים לתושב.
6. בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשיה עתירת ידע ללא שימוש בחומרים מסוכנים.
7. **בחלק מקומת המסד יותרו חנייה עילית, חנייה תפעולית, פריקה וטעינה ובתנאי שיהיו מקורים במרכז המגרש וכחלק מהבינוי.**
8. מתחת לכניסה הקובעת יותרו - חניון, פריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים, מסחר כשימוש נלווה.
9. בקומת הקרקע ובקומת המסד יותרו שימושים למבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטרד סביבתי, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חנייה ותפעול.
10. לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. תחויב לפחות קומת מסד אחת ולא יותר מ- 2 בכל מגרש אשר גובהן יחד לא יעלה על 10 מ', גובה המסד יהיה 10 מ' ברוטו, מגובה הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה ההיקפית ועד גובה גג המסד.
2. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק ביניהם יהיה כמפורט בנספח קווי הבניין.
3. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.
4. על מחסנים בבנייני מגורים מעל מפלס המרתף , יחולו ההוראות להלן: מספר המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד, שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר, המחסנים יתוכננו בצמוד לגרעין הבניין, לא יותר חיבור מחסן הנמנה כשטח שרות לדירה והגישה אליו תהייה דרך השטח המשותף בגרעין.
5. ככל שהשימוש לצרכי ציבור יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש ע"פ משרד החינוך, החצר תהיה על גג המסד.
6. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 6 מ' ובה יתאפשרו מבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטרד סביבתי, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חנייה ותפעול. לא יותרו יח"ד בקומת הקרקע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

7. כל הכניסות לכלל השימושים יהיו מחזית הרחוב ויהיו מופרדות מהכניסות למגורים. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.
8. מעל קומת הקרקע תוקם קומת מסד שנייה, בקומה זו יותרו שטחים לתעסוקה ולצרכי ציבור.
9. קומות המסד יהיו בבנייה רציפה לאורך החזיתות ע"ג קו הבניין ובגובה גג אחיד, רציף והמשכי.
10. יותר שטח משותף לרווחת הדיירים.
11. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד יהיו יחידות דיור קטנות[8].
12. במגרשים ששטחם עולה על 7 דונם, ניתן לייצר פיצול לשני מגרשים ששטחם לא יפחת מ- 3 דונם בתנאים.

<u>חניה</u>:

1. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.
2. **על אף האמור לעיל, תתאפשר חנייה עילית מבונה בקירוי מלא במרכז קומות המסד בלבד ובתנאי שחזית החנייה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן ובהתאם למפורט בנספח קווי הבניין.**
3. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי. תקן החניה בפועל ייקבע בעת מימוש התכנית על ידי הועדה המקומית.
4. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים שימוש למסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.

   החניה התפעולית עבור שטחי המסחר המשולבים במגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה יהיו בקומת הקרקע בתוך הבינוי, לא תותר חניה תפעולית במסגרת זכות הדרך.
5. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות ושטחי שירות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלת הזכויות.

<u>להלן מאזן חניה לכלי רכב פרטיים מנספח התנועה של התכנית – ללא התחשבות בגודל הדירות</u>:

מספר מגרש	יח"ד עד 120 מ"ר	מס' חניות דרושות	מסחר (מ"ר)	מס' חניות דרושות	תעסוקה (מ"ר)	מס' חניות דרושות	שב"צ (גני ילדים, ביה"ס)	מס' חניות דרושות	חניות אורחים (10% מסה"כ יח"ד)	סה"כ חניות דרושות
109	236	189	1,860	75	2,040	34	1,000	9	24	331
110	364	291	2,145	86	3,445	58	570	9	37	481
112	360	288	2,690	108	2,790	47	785	15	36	494

<u>להלן סיכום החניות</u>:

מספר מגרש	רכב פרטי			אופנועים	אופניים	תפעולית
	רגיל	נכים	סה"כ			
109	331	10	341	44	264	5
110	481	11	492	65	398	6
112	494	11	505	64	401	7

[8] יח"ד קטנה – דירה ששטח הבנוי הכולל שלה הוא 55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר – פרק הגדרות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) גודל מגרש כללי	שטח בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מספר קומות
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטח בניה			
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	109	-	23,128	11,380	-	-	-	236	-	-
	מסחר		-	1,860	1,075	-	-	-	-	-	-
	תעסוקה		-	2,040	1,175	-	-	-	-	-	-
	מבנים ומוסדות ציבור		-	1,000	400	-	-	-	-	-	-
	סך הכל		**5,287**	**28,028**	**14,030**	**-**	**10,578**	**52,636**	**236**	**88**	**25**
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	110	-	35,672	18,580	-	-	-	364	-	-
	מסחר		-	2,145	1,480	-	-	-	-	-	-
	תעסוקה		-	3,445	2,385	-	-	-	-	-	-
	מבנים ומוסדות ציבור		-	570	230	-	-	-	-	-	-
	סך הכל		**7,942**	**41,832**	**22,675**	**-**	**15,890**	**80,397**	**364**	**87**	**25**
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	112	-	35,280	20,560	-	-	-	360	-	-
	מסחר		-	2,690	1,580	-	-	-	-	-	-
	תעסוקה		-	2,790	1,645	-	-	-	-	-	-
	מבנים ומוסדות ציבור		-	785	315	-	-	-	-	-	-
	סך הכל		**7,416**	**41,545**	**24,100**	**-**	**14,835**	**80,480**	**360**	**84**	**25**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הערות ברמת בטבלה</u>:

א. זכויות הבנייה וגובה הבינוי הינם מרביים וייבחנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

ב. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות עיליים ותת קרקעיים עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.

ג. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.

ד. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט ולנספח קווי הבניין של תכנית זו.

ה. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד.

ו. במגרשים הפונים למספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הנמוך ביותר ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.

ז. שטחי הבנייה למגורים כוללים שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר, שטחים אלו לא יוצמדו לדירות ספציפיות.

ח. בתאי השטח בייעודים מגורים מסחר ותעסוקה ומסחר ותעסוקה תותר המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר, ובתנאי ששטחי המסחר יוצמדו ויהיו מחוברים למסחר בקומת הקרקע.

ט. סך גובה הבניין לא יחרוג מגובה הבנייה המאושר ע"י רת"א.

י. גלריה טכנית למסחר לא תיספר במניין הקומות.

יא. בתא השטח הכוללים מסחר תתאפשר תוספת שטחי שירות להקמת יציעים וגלריות, בתנאי שהשטח לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחת ובכפוף לתנאים המצוינים במסמך עיצוב אדריכלי.

יב. **במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי תתאפשר המרה של שטחי השירות לשטחים עיקריים ולהיפך בכל תא שטח בהיקף שלא יעלה על 20%.**

יג. תתאפשר המרה של שטחי מסחר לשטחי תעסוקה בכל שטחי התכנית.

יד. יתאפשר ניוד זכויות בין תאי שטח בתוך מתחם או"ח, בתנאים.

טו. תתאפשר המרת שטחי מגורים לתעסוקה בהיקף מקסימלי של המבנה הגדול ביותר בכל מבנן, אין בסע' זה לאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים.

טז. ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף 5 מ"ר לכל יח"ד וכן תתאפשר המרת 12 מ"ר משירות לעיקרי.

יז. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר בכל מבנה מגורים בייעוד מגורים תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 250 מ"ר עיקרי עילי או תת קרקעי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה ולא ניתן יהיה להמירו לשטחי מגורים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 או מפורט יותר למתחם איחוד וחלוקה או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות מה"ע.

התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

<u>בינוי</u>: הנחיות מפורטות לגבי טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש: מרחק בין בניינים. מפלס פני הקרקע לכל מגרש, מספר הכניסות וחדרי המדרגות המינימלי, פירוט מצבי בינוי מיוחדים כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטחי ציבור ועוד.

<u>תשתיות</u>: תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, תשתיות במרחב הציבורי כגון: מים, חשמל, בזק, ניקוז, ביוב וכד', מערך תחבורה ציבורית ועוד.

<u>בניה ירוקה</u>: ייעול אנרגטי, תכנית צל למרחב הציבורי, טיפול במי נגר ועוד.

<u>תאום ביצוע ופיתוח</u>: סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם, תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות, אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים ועוד.

2. תנאי להיתר בניה בתא שטח יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:250 או מפורט יותר הכוללת הנחיות מפורטות לתא השטח בנושאים הבאים:

א. חתכי בינוי, חזיתות, כניסות וגרעינים, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה, גובה קומות ומפלסי הכניסות.

ב. מספר בניינים במגרש והעמדתם.

ג. ממשק עם תאי שטח גובלים ומדרכות.

ד. פירוט תמהיל יח"ד.

ה. תמהיל שימושים: תמהיל השימושים המוצע יכלול פרוט לשימושים בקומת הקרקע, קומת המסד ולבניינים השונים מעל המסד. השימושים וסיווג המסחר שייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי יכללו בבקשה להיתר הבנייה.

ו. חלוקת שטחי הקרקע שטחי פיתוח פרטיים משותפים.

ז. התייחסות להיקף שטחי השירות והשטחים העיקריים.

ח. חניות בעל הקרקע ובתת הקרקע לרבות חניות תפעוליות ושטחים תפעוליים.

ט. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון) פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.

י. בתאי שטח הכוללים שימוש ציבורי, תנאי להיתר יהיה מתן מענה למבני ציבור בסדרי הביצוע.

יא. תכנון מפורט לתחום המסומן לעיצוב מיוחד ו/או זיקת הנאה.

3. תנאי למתן היתר בניה למבני מגורים יהיה אישור מסמך אקוסטי אשר יפרט את פרטי המיגון האקוסטי הנדרש לבניין, בהתאם למפורט בנספח האקוסטי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הוראות בינוי – הוראות בינוי כלליות</u>:

1. מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים יהיה ככל הניתן במפלס הרחוב.
2. רצפת קומת קרקע בשטחי המסחר והכניסה אליהם יהיו במפלס המדרכה הסמוכה.
3. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, יתוכננו כניסות נפרדות לכל שימוש וימנעו מטרדים הדדיים.

   הכניסות למבני המגורים ולשטחי הציבור יהיו מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך.
4. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין מגרשים סמוכים ותקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב ביניהם. כמו כן, יותר שימוש ברמפת רכב משותפת בין מגרשים סמוכים.
5. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של חניה, חניון ציבורי, מחסן, חדרי מכונות וכד', בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים הסמוכים לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.

<u>הפקעות ו/או רישום</u>:

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

לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף.

עד לרישום הבית המשותף וכתנאי למתן היתר בנייה תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.

<u>איחוד וחלוקה</u>:

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.
3. רישום החלוקה החדשה ע"פ טבלאות האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין, תעשה עם הגשת בקשה להיתר בניה ראשון לכל מתחם בנפרד.

<u>שימושים חורגים</u>:

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

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

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן חלק רלוונטי מטבלת איחוד וחלוקה – מתחם 5 (טלרד):

מצב נכנס					מצב יוצא					
גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שם בעלי הזכויות	יעוד	מס' מגרש הקצאה	שטח מגרש הקצאה	יעוד	חלק יחסי במגרש מוקצה 109	חלק יחסי במגרש מוקצה 110	חלק יחסי במגרש מוקצה 112
3960	1	3,682	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	תעשייה	109	5,287	מגורים/מסחר/תעסוקה/שב"צ	21.71%	-	-
3960	2	14,180	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	תעשייה	112	7,421		-	-	54.38%
3960	42	2,122	עיריית לוד	-	112	7,421		-	-	6.07%
4024	256	4,090	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	שצ"פ	109	5,287		40.76%	-	-
				תעשייה					-	-
4024	257	11,866	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	תעשייה	110	7,942		-	100%	-
					112	7,421		-	-	17.29%
4024	492	4,286	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	תעשייה	109	5,287		37.53%	-	0.00%
					112	7,421		-	-	3.50%
4024	653	1,100	מדינת ישראל	שפ"פ	112	7,421		-	-	1.15%
סה"כ								**100%**	**100%**	**82.39%**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית בינוי: ב/1/2002 – שם התכנית: תכנית בינוי להתחדשות עירונית במתחמים הס-לאה גולדברג</u>

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 174 תאריך: 29.09.2021.

רקע: תכנית הבינוי והפיתוח להתחדשות עירונית במתחמים הס-לאה גולדברג נועדה לפרט את ההנחיות והתנאים להוצאת היתרי בניה במגרשים בתחום תכנית התחדשות שכונות הס-לאה גולדברג.

התכנית קובעת תשתית תכנונית להתחדשות עירונית ברובעים הס-לאה גולדברג אשר תחומים ממערב במסילת הרכבת ממערב, מתחם הרכבת מדרום ובשכונות שרת, רסקו, אלישיב ומרכז העיר ממערב ומצפון.

במצב הקיים נמצאים בתחום התכנית 9 מבנים המכילים 256 יח"ד, מגורים לא מוסדרים, מבני תעשייה מאוכלסים ונטושים ומבני ציבור. התכנית מאפשרת הקמת 3,560 יח"ד במגרשים מעורבי שימושים, 70,335 מ"ר לתעסוקה ומסחר ו-9,650 מ"ר לצרכי ציבור.

בנוסף, התכנית משלימה את רשת הדרכים העירונית ומאפשרת הקמתם של 3 ארועים מרכזיים: הפרדה מפלסית 129א', המשך רחוב חטיבת יפתח עד רחוב אבו חצירא ופארק עירוני חדש בשטח כ-40 ד' במערב התכנית בגבול עם מסילת הרכבת.

<u>מטרת התכנית</u>

מטרות תכנית הבינוי:

1. תכלול תשתיות בתת-הקרקע ובמפלס הרחוב לרבות הפיתוח הנופי.
2. מתן הוראות לעיצוב ותכנון הממשק בין המגרש הפרטי למרחב הציבורי: העמדת הבינוי, מיקומי הכניסות, תשתיות ותפעול מבנים.
3. מתן הוראות לעיצוב אדריכלי של חזיתות המבנה (לרבות חזית חמישית) ופיתוח נופי בתחום המגרש הפרטי.
4. מתן הנחיות לבנייה ירוקה בתחומי המגרש הפרטי.

החלטה: לאשר פה אחד את התכנית בכפוף לתיאום והטמעת הערות אגף הנדסה ואגף תפעול.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>רישוי</u>

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מאת הצדדים, וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי, להלן תמצית מידע הרישוי:

<u>מבנה מס' 1 – בנוי על מגרש מס' 21 (חלקה מס' 2 בגוש 3960 וחלקה מס' 257 בגוש 4024)</u>

מס' היתר	תאריך היתר	תיאור
334	22.08.1962	רשיון להקמת ביתן בגושים 4021, 3960 חלקות 32,3 לפי תכנית בנין ערים מס' 2.
429	31.07.1974	מותר: הרחבת אולם מרכזית והקמת מרתף (מחסן).
430	31.07.1974	מותר: הקמת הגדלת מרתף אחסנה לבניין מרכזית.
432	31.07.1974	מותר: הרחבת אולם מרכזית וביתן שירותים.
433	31.07.1974	מותר: הקמת אולם ייצור בקומה ב' והקמת מקלט תת קרקעי לבנין מרכזית בצמוד.
434	31.07.1974	מותר: הקמת 2 קומות ייצור (ב'-ג') והקמת 3 אגפי משרדים נוספים.
1164	06.03.1981	מותר: הקמת ייצור ד' מעל מבנה קיים, גודל הקומה הנוספת 1,399.46 מ"ר.
2086	30.08.1989	מותר: התקנת מעלית למבנה (בנין מרכזות) בשטח 16.20 מ"ר, התקנת שער כניסה נוסף למפעל.
2768	16.11.1992	מותר: תעשייה תוספת למבנה קיים, הגדלת מבנה ייצור בקומות ב'-ג', שטח התוספת סה"כ 320.24 מ"ר.
2834	02.05.1993	מותר: תעשייה – תוספת למבנה קיים. הקמת תוספת למבנה תעשייה קיים בקומה ד', שטח התוספת 160.12 מ"ר, התכנית הומלצה לוועדה המחוזית ואושרה ביום 20.01.1993.
2927	28.11.1993	מותר: תעשייה – תוספת למבנה קיים. הקמת תוספת קומת תעשיה בשטח 1,733 מ"ר. **<u>הערת הח"מ</u>:** כעולה מהמפורט בתשריט תכנית הקומות בהיתר הבניה וגליון חישוב השטחים, התוספת הינה בקומה א' – אגף מזרחי, בשטח של 1,792 מ"ר נטו (266 מ"ר משרדים + 1,273 מ"ר חלל פתוח + 253 מ"ר שטחים טכניים) + ממ"ק בשטח של 48 מ"ר.
3099	29.08.1994	מותר: תעשייה – תוכנית שינויים ללא תוספת שטח. 1. הקמת תוספת למבנה ייצור בן 3 קומות המכיל אולמות עבודה, מרחבים מוגנים – סה"כ שטח עיקרי מאושר 2,604.48 מ"ר. 2. הריסת 9 מבנים בשטח המפעל המסומנים להריסה בתרשים המגרש המאושר. **<u>הערת הח"מ</u>:** כעולה מהמפורט בתשריט תכנית הקומות בהיתר הבניה, התוספת הינה בקומות מרתף, קרקע וקומה א' – תוספת של אגף מערבי בשטח של: 799 מ"ר ברוטו (כולל ממ"מ, פירים, מדרגות / 763 מ"ר נטו בקומות מרתף, 799 מ"ר ברוטו / 672 מ"ר נטו בקומת קרקע ו-864 מ"ר ברוטו / 758 מ"ר נטו בקומה א'.
3262	31.08.1995	מותר: תעשייה – תוספת למבנה קיים. הקמת תוספת לאולמות ייצור ומשרדים בקומה ד' – ה' במבנה קיים בן 5 קומות שטח מאושר לבניה כולל שטחי שרות ומשרדים 1,807.57 מ"ר, הבקשה אושרה כהקלה במס' הקומות בישיבת הוועדה המחוזית מס' לד/ש/174 מיום 10.1.95. **<u>הערת הח"מ</u>:** כעולה מהמפורט בתשריט תכנית הקומות בהיתר הבניה, התוספת הינה בקומות ג' ו-ד' (מעל קומת קרקע) – תוספת של אגף מערבי בשטח ברוטו של 864 מ"ר (כולל ממ"מ, פירים, מדרגות) ושטח נטו עיקרי של 758 מ"ר בכל קומה.
3420	16.05.1996	מותר: תעשייה – תוספת למבנה קיים. הריסת חלק מקומה חמישית במבנה תעשייה קיים והקמת קומת משרדים ואולם תעשייה – שטח עיקרי מאושר 3,697 מ"ר הבקשה אושרה כהקלה בקומה ה'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד מתשריט תכנית היתר הבניה מס' 3420 מיום 16.05.1996 (העדכני ביותר):

קומה	השימושים העיקריים			חלקי שירות				סה"כ הבניין
	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"מ	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ	
מרתף	2,856	-	2,856	-	-	-	-	2,856
כניסה (קרקע)	2,920	-	2,920	-	-	-	-	2,920
קומה א'	4,652	-	4,652	-	-	-	-	4,652
קומה ב'	2,860	-	2,860	26	-	-	26	2,886
גלריה	331	-	331	-	-	-	-	331
קומה ג'	2,860	-	2,860	26	-	-	26	2,886
קומה ד'	893	1,853	2,746	26	4	139	169	2,914
סה"כ	**17,372**	**1,853**	**18,949**	**78**	**4**	**139**	**221**	**19,445**
מעל הקרקע	**14,516**	**1,853**	**16,090**	**78**	**4**	**139**	**221**	**16,589**
מתחת לקרקע	**2,856**	**-**	**2,856**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,856**

<u>הערות הח"מ</u>: מעיון בהיתרי הבניה לבניין, עולה כי בניית המבנה בוצעה במספר שלבים, כמו כן, לאורך השנים בוצעו הרחבות של השטחים הבנויים.

בבחינה של טבלת השטחים בתשריט תכנית היתר בניה מס' 3420 שהינו העדכני ביותר, אל מול היתרי בניה שניתנו, עולה כי הושמטו שטחים בקומת הכניסה (קרקע) של הבניין ושטחי השרות בקומות השונות, להלן פירוט השטחים הבנויים בחלוקה לקומות מהיתרי הבניה שניתנו למבנה:

<u>קומת מרתף</u>:

כעולה מתשריט היתר הבניה מס' 2834 מיום 02.03.1993, שטח קומת מרתף קיים הינו 2,093 מ"ר עיקרי + 80.97 מ"ר מקלט, במסגרת היתר בניה מס' 3099 מיום 29.08.1994 התווסף אגף מערבי בשטח בסך של 799 מ"ר ברוטו / 763 מ"ר עיקרי, סה"כ שטח המרתף הינו **2,856 מ"ר עיקרי** + 116.97 מ"ר שטחי שרות (98.97 מ"ר ממ"מים, 10 מ"ר פיר מעלית, 87 מ"ר פירים).

<u>קומת קרקע (בחלק מהיתרי מסומנת כקומה א' / כניסה)</u>:

כעולה מהיתר בניה מס' 2834 מיום 02.05.1993, שטח עיקרי בקומה הינו 4,350 מ"ר + 69.8 מ"ר מקלט. במסגרת היתר בניה מס' 3099 מיום 29.08.1994, התווסף אגף מערבי בשטח ברוטו בסך של 799 מ"ר ושטח נטו של 672 מ"ר (עיקרי).

סה"כ שטח הקומה הינו **כ-5,022 מ"ר עיקרי** + 196.8 מ"ר שטחי שרות, סה"כ 5,218.8 מ"ר.

יוער כי, בטבלת השטחים של ההיתר העדכני ביותר שאותר בתיק הבניין (אינטרנטי), מס' 3420 מיום 16.05.1996, שטח עיקרי בקומה הינו 2,920 מ"ר, כאשר שטח זה אינו כולל את השטח של האגף המזרחי – אגף ייצור מרכזות (שלב א'), שטח עיקרי בהיתר הבניה של 2,920 מ"ר, הינו תוספת שלב ב' בשטח של 2,248 מ"ר + תוספת אגף מערבי בשטח של 672 מ"ר עיקרי.

<u>קומה א' (ראשונה)</u>:

כעולה מטבלת השטחים שבתשריט תכנית היתר בניה מס' 2834 מיום 02.05.1993, שטח בנוי של הקומה הינו כ-2,102 מ"ר, במסגרת היתר בניה מס' 2927 מיום 28.11.1993, בוצעה הרחבה בשטח של 1,792 מ"ר נטו (266 מ"ר משרדים + 1,273 מ"ר חלל פתוח + 253 מ"ר שטחים טכניים) + ממ"ק בשטח של 48 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במסגרת היתר בניה מס' 3099 מיום 29.08.1994, התווסף אגף מערבי בשטח ברוטו של 864 מ"ר ברוטו ושטח נטו של 758 מ"ר (עיקרי).

סה"כ שטח בנוי בקומה הינו כ-**4,652 מ"ר עיקרי** + 154 מ"ר שטחי שרות, סה"כ 4,806 מ"ר

<u>קומות ב' ו-ג'</u>:

כעולה מטבלת השטחים שבתשריט תכנית היתר בניה מס' 3262 מיום 31.08.1995, שטח בנוי של הקומות הינו כ-2,102 מ"ר, במסגרת היתר הבניה התווסף אגף מערבי בשטח ברוטו של 864 מ"ר ברוטו ושטח נטו של 758 מ"ר (עיקרי).

סה"כ שטח הקומות הינו **2,860 מ"ר עיקרי** + 106 מ"ר שטחי שרות.

<u>קומה ה' – קומת משרדים</u>:

כעולה מהיתר ההבניה מס' **מס' 3420 מיום 16.05.1996**, שטח עיקרי בקומה הינו 2,746 מ"ר עיקרי + 169 מ"ר שטחי שרות.

<u>להלן סיכום השטחים בחלוקה לקומות</u>:

קומה	קומה לפי רישום החברה	שטח עיקרי בהיתר	שטח שרות	סה"כ
קומת מרתף	קומה 0	2,856 מ"ר	116.97 מ"ר	2,972.97 מ"ר
קומת קרקע/כניסה	קומה 1	5,022 מ"ר	196.8 מ"ר	5,218.8 מ"ר
קומה א'	קומה 2	4,652 מ"ר	154 מ"ר	4,806 מ"ר
קומה ב'	קומה 3	2,860 מ"ר	106 מ"ר	2,966 מ"ר
קומה ג'	קומה 4	2,860 מ"ר	106 מ"ר	2,966 מ"ר
גלריה	-	331 מ"ר	-	331 מ"ר
קומה ד'	קומה 5	2,746 מ"ר	169 מ"ר	2,915 מ"ר
סה"כ	**-**	**21,327 מ"ר**	**849 מ"ר**	**22,176 מ"ר**

<u>מבנה מס' 2000 – בנוי על חלקות מס' 256 ו-492 בגוש 4024</u>

מס' היתר	תאריך היתר	תיאור
3568	02.04.1997	מותר: תעשיה בניה חדשה. הקמת מבנה ייצור (הייטק) ומשרדים בן 2 קומות למרתפי חניה + קומת ייצור המכילה אולם, מממ"ים, שרותים, קפיטריה, מעליות וחדרי הלבשה. סה"כ שטח עיקרי מאושר 4,199.93 מ"ר + שטח 2 קומות החניה 7,767.82 מ"ר.
3686	16.07.1997	אישור להקמת גדר בטון ושיפוץ גדר קיימת 187 מטר אורך.
3718	23.11.1998	הרחבת 2 מרתפי חניה וביצוע שינויים במבנה תעשיה מאושר – סה"כ שטח מאושר נוסף לבניה 4,435.24 מ"ר.
טופס 4	25.03.2003	טופס 4 לבניין שנבנה לפי היתר בניה מס' 3718 מיום 17.11.1998.
2012149	27.08.2013	מהות ההיתר: מאושרת תוספת בשטח של 328.61 מ"ר + המרת שטח של 125.23 מ"ר + 72.50 מ"ר שטח עיקרי ולשירות 255.11 מ"ר. מאושרת הקלה בקו בנין צדדי 30% ללא פתחים במקום 5 מ' מותר ל-3.5 מ'.
2012155	27.08.2013	מהות ההיתר: שימוש חורג לתקופה של 5 שנים מתעשייה למסחר.
2014014	22.07.2014	מהות ההיתר: מאושרת תכנית שינויים להיתר קיים, הכוללת קיר אקוסטי לפי הנחיות יועץ אקוסטיקה, שינויים במיקום חדר אשפה ושינויים גגונים עקב שינויים מיקום פריקת הירקות. סה"כ שטח הגגונים המבוקש 266.25 מ"ר + חדר אשפה 90.44 מ"ר + קיר אקוסטי באורך של 74.00 מ' ובגובה של 6.90 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד מתשריט תכנית היתר הבניה מס' 2014014 מיום 22.07.2014:

קומה	השימושים העיקריים		חלקי שירות			
	מסחר בניה חדשה	מסחר בניה קיימת	חדר אשפה		גגונים	
			קיים	מוצע	קיים	מוצע
קרקע	266.25	4,198.13	70.98	90.44	59.9	336.21

<u>הערת הח"מ</u>: כעולה מגליון חישוב השטחים, סה"כ שטח עיקרי הינו 4,464.38 מ"ר, סה"כ שטח שרות הינו 426.65 מ"ר לפי חלוקה של: חדר אשפה בשטח של 90.44 מ"ר + גגונים בשטח של 336.21 מ"ר.
קיים סימון של 205 מקומות חניה בהיקף המבנה והחלקות הסמוכות.
בעת הביקור בנכס, נראה כי המבנה משמש לסופרמרקט (רשת "אושר עד"), לא אותר היתר להארכת השימוש החורג במבנה, נמסר ע"י המבקשת כי ההיתר להארכת השימוש החורג לא הוארך.

להלן פירוט השטחים בקומות המרתפים לפי השימושים השונים מהיתר בניה מס' 3568 מיום 02.04.1997 ומהיתר בניה מס' 3718 מיום 23.11.1998 להרחבת 2 מרתפי חניה:

היתר בניה מס' 3568 מיום 02.04.1997						
קומה	**מקלט**	**מתקנים ומערכות טכניות**	**אחסנה**	**חניה**	**מבואות וחדרי מדרגות**	**סה"כ**
מרתף תחתון	86	178	43	3,850	51.5	4,208.5
מרתף עליון	86	111	43	3,917	51.5	4,208.5
היתר בניה מס' 3718 מיום 23.11.1998						
מרתף תחתון	-	1,078	252	1,060	196.5	2,586.5
מרתף עליון	-	498	252	933	164.5	1,847.5
סה"כ בהיתרים						
מרתף תחתון	86	1,256	295	4,910	248	6,795
מרתף עליון	86	609	295	4,850	216	6,056
סה"כ הבניין	**172**	**1,865**	**590**	**9,760**	**464**	**12,851**

<u>הערות הח"מ</u>: מעיון בתכנית היתר בניה מס' 3568 מיום 02.04.1997, קומת מרתף תחתון כוללת סך של 133 מקומות חניה, בהתאם למספור מקומות החניה, בקומת מרתף עליון 118 מקומות חניה, סה"כ 251 מקומות חניה, שטח למקום חניה ברוטו הינו כ-31 מ"ר.
בהיתר הבניה מס' 3718 מיום 23.11.1998, לא קיים פירוט מספר חניות התוספת, בבחינה לפי שטח של 31 מ"ר ברוטו למקום חניה עבור תוספת שטח של 1,060 מ"ר בקומת מרתף תחתונה ו-933 מ"ר בקומת מרתף עליונה, משקפת תוספת של כ-34 מקומות חניה בקומת מרתף תחתונה וכ-30 מקומות חניה בקומת מרתף עליונה, סה"כ בקומת מרתף תחתונה כ-167 מקומות חניה ובקומת מרתף עליונה כ-148 מקומות.

<u>מבנה מס' 3 - בנוי על מגרש מס' 21 (חלקה מס' 2 בגוש 3960 וחלקה מס' 257 בגוש 4024)</u>

מס' היתר	תאריך ההיתר	תיאור
2522	02.10.1991	הקמת מבנה בן 3 קומות משרדים מעל מקלט תת-קרקעי סה"כ שטח המבנה 1,116.71 מ"ר + מקלט 291.08 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד מתשריט תכנית היתר הבניה:

קומה	מוצע
מרתף	300.32
הכניסה הקובעת לבניין	343.29
א	326.14
ב	312.37
סך הכל	**1,282.12**

<u>הערות הח"מ</u>: להלן פירוט השטחים מגליון חישוב השטחים:

בקומת כניסה - 272.2 מ"ר + 79.17 מ"ר שירותי מקלט, מדרגות ירידה למקלט, ירידה למקלט ובליטה ארכיטקטונית.

קומה ראשונה – 326.14 מ"ר + 17.59 מ"ר חלל/גלריה קומה א'.

קומה שניה – 312.37 מ"ר + 31.36 מ"ר חלל חדר מדרגות וחלל/גלריה קומה א'.

סה"כ שטח הינו כ-910.71 מ"ר + 128.12 מ"ר שרות מעל הקרקע ו-300.32 מ"ר בקומת המרתף.

<u>מבנה מס' 10 - בנוי על מגרש מס' 21 (חלקה מס' 2 בגוש 3960 וחלקה מס' 257 בגוש 4024)</u>

מס' היתר	תאריך ההיתר	תיאור
333	07.01.1963	רשיון להקמת מחסן בגוש 4024 חלקה 4 לפי תכנית בנין ערים מס' 2.
1604	09.01.1986	מותר: הרחבת חדר אוכל בצד מערב והרחבת חדר אוכל בצד דרום למבנה קיים סה"כ שטח ההרחבה 269.14 מ"ר.

<u>להלן השטחים הבנויים מתשריט תכנית היתר הבניה</u>:

מספר מבנה בהיתר	שימוש	שטח
11	מחסן	125
12	מחסן	63
13	ב"כ	25
14	מחסנים	595
15	ח' אוכל + מטבח	316
16	לא סומן	47
I	חדר אוכל	269.14
II	חדר אוכל	
סה"כ	**-**	**1,440.14 מ"ר**

<u>הערת הח"מ</u>: מעיון במסמכים הסרוקים בתיק הבניין (אינטרנטי), אותר היתר מס' 333 מיום 7.1.1963 להקמת מחסן, כעולה מתשריט תכנית ההיתר, מדובר בתוספת מחסן לביתן בנוי המסומן במספר 6, לא אותר היתר בניה לביתן זה.

יוער כי, מעיון בתשריט תכנית מס' 2 (לד/2) שאושרה ביום 19.06.1958, ביתן 6 מסומן כבנוי, קרי המבנה המקורי הינו ביתן מס' 6 שנבנה לפני שנת 1958, במהלך השנים נוספו לביתן תוספות שונות.

היקף השטחים של המבנה נלמד מהיתר בניה מס' 434 מיום 31.07.1974, להקמת 2 קומות ייצור והקמת 3 אגפי משרדים נוספים שניתן למבנה מס' 1 הכולל פירוט של השטחים הבנויים במבנה 10, כמו כן, שטחי מבנים I ו-II (חדרי אוכל) נלמד מהיתר בניה מס' 1604 מיום 09.01.1986 שאותר בתיק הבנין.

כעולה מחוות דעת המבקשת, ע"פ מדידה שטח המבנה 1,958.37 מ"ר + 346.36 מ"ר פרגולה / סככה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מחוות דעת המשיבה, צוין כי לא נמצאו היתרי בניה, בפרק תיאור המבנה צוין כי השטח הכולל הבנוי של המבנה הינו כ-1,700 מ"ר וזאת, ע"פ מדידה גרפית מאתר Govmap וע"פ חוות דעת מאת פז כלכלה והנדסה מיום 01.10.2020 העוסקת באיחוד וחלוקה למתחם הנדון בין היתר.
יודגש כי, לא אותרו היתרי בניה לשטחים הבנויים כמפורט בחוות דעת הצדדים, לשם הזהירות, במסגרת תחשיב ההשבחה יובא בחשבון השטח הבנוי של המבנה בפועל וזאת בהתאם למדידה של החברה שהינו כ-1,958.37 מ"ר עיקרי.

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10.<u>מצב משפטי</u>

בהתאם לטענות הצדדים אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי, להלן עיקרי תמצית מידע ממסמכים שונים שנמסרו מאת הצדדים.

<u>נסח רישום מקרקעין - גוש 3960 חלקה מס' 1</u>:

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 165913 מיום 07.12.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 3960.

חלקה : 1 (המספרים הישנים של החלקה גוש שומה 3960 חלקה 86).

שטח חלקה רשום : 3,682.00 מ"ר.

בעלויות :	**תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
	01.03.2015	מכר	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	בשלמות

הערות :	**תאריך**	**מהות הפעולה**
	20.08.2019	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב

תכנית מועדפת לדיור מס' תמל/2002 לוד מתחם לאה גולדברג מים 27.2.2019.

<u>נסח רישום מקרקעין - גוש 3960 חלקה מס' 2</u>:

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 165911 מיום 07.12.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 3960.

חלקה : 2 (המספרים הישנים של החלקה גוש שומה 3960 חלקה 87).

שטח חלקה רשום : 14,180.00 מ"ר.

בעלויות :	**תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
	01.03.2015	מכר	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	בשלמות

הערות :	**תאריך**	**מהות הפעולה**
	20.08.2019	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב

תכנית מועדפת לדיור מס' תמל/2002 לוד מתחם לאה גולדברג מים 27.2.2019.

<u>נסח רישום מקרקעין - גוש 3960 חלקה מס' 42</u>:

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 172155 מיום 20.12.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 3960.

חלקה : 42 (המספרים הישנים של החלקה 3960/22).

שטח חלקה רשום : 2,122.00 מ"ר.

בעלויות :	**תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
	20.12.2020	מכר	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	בשלמות

הערות :	**תאריך**	**מהות הפעולה**
	20.08.2019	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב

תכנית מועדפת לדיור מס' תמל/2002 לוד מתחם לאה גולדברג מים 27.2.2019.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נסח רישום מקרקעין - גוש 4024 חלקה מס' 256:

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 165916 מיום 07.12.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 4024.

חלקה : 256 (המספרים הישנים של החלקה 4024/253).

שטח חלקה רשום : 4,090.00 מ"ר.

בעלויות :	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
	01.03.2015	מכר	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	בשלמות

הערות :	תאריך	מהות הפעולה
	20.08.2019	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב

הערות: תכנית מועדפת לדיור מס' תמל/2002 לוד מתחם לאה גולדברג מים 27.2.2019.

נסח רישום מקרקעין - גוש 4024 חלקה מס' 257:

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 165917 מיום 07.12.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 4024.

חלקה : 257 (המספרים הישנים של החלקה 4024/253).

שטח חלקה רשום : 11,866.00 מ"ר.

בעלויות :	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
	01.03.2015	מכר	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	בשלמות

הערות :	תאריך	מהות הפעולה
	20.08.2019	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב

הערות: תכנית מועדפת לדיור מס' תמל/2002 לוד מתחם לאה גולדברג מים 27.2.2019.

נסח רישום מקרקעין - גוש 4024 חלקה מס' 492:

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 165918 מיום 07.12.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 4024.

חלקה : 492 (המספרים הישנים של החלקה 4024/255).

שטח חלקה רשום : 4,286.00 מ"ר.

בעלויות :	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
	01.03.2015	מכר	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	בשלמות

הערות :	תאריך	מהות הפעולה
	20.08.2019	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב

הערות: תכנית מועדפת לדיור מס' תמל/2002 לוד מתחם לאה גולדברג מים 27.2.2019.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נסח רישום מקרקעין - גוש 4024 חלקה מס' 653:

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 172202 מיום 20.12.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 4024.

חלקה : 653 (המספרים הישנים של החלקה 4024/264).

שטח חלקה רשום : 1,100.00 מ"ר.

בעלויות :

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
15.12.2020	מכר	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ	בשלמות

הערות :

תאריך	מהות הפעולה
20.08.2019	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב

הערות: תכנית מועדפת לדיור מס' תמל/2002 לוד מתחם לאה גולדברג מים 27.2.2019.

חוזה מכר (רכישה – "תחילת בעלות")

בהתאם למפורט בהעתק חוזה מכר אשר נערך ונחתם ביום 1 בחודש מאי שנת **2014**, בין: טלרד נטוורקס בע"מ (להלן: "המוכר"), לבין: קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "הקונה"), להלן עיקרי תמציתו:

"המקרקעין" : והמוכר הינו הבעלים הרשום של המקרקעין בלוד הידועים כחלקות 1 ו-2 בגוש 3960 וחלקות 256,257 ו-492 בגוש 4024 וכן הינו זכאי להירשם כבעלים של חלקה 42 בגוש 3960 ושל חלקה 653 בגוש 4024 (להלן: "המקרקעין"), עליהם בנויים מספר מבנים.... וברצון המוכר למכור ולהעביר לקונה והקונה מעוניין לרכוש ולקבל מהמוכר את "הממכר".

"הממכר" : מלוא זכויות המוכר במקרקעין ובמתחם, על כל הבנוי עליהם ובכללן זכויות לחכירה ביחס לחדר המיתוג וזכויות לזיקת הנאה כאמור בסעיף 2.13 (4) לעיל, לרבות המערכות וכן הזכויות והתחייבויות המומחות לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

"התמורה" : תמורת רכישת הממכר ומסירת החזקה בו וביצוע כל התחייבויות המוכר על פי חוזה זה ישלם הקונה למוכר, במועדים ובתנאים המפורטים להלן, סך של **129,550,000** ₪ (מאה עשרים ותשעה מיליון חמש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) (להלן: "התמורה"), בתוספת מע"מ כדין, וכנגד חשבונית מס כדין.

אישור על הכנסות מרו"ח

כעולה ממכתב אישור על הכנסות במתחם מסחרי בלוד (להלן – מתחם טלרד), מיום 21 במרץ 2022 המופנה לקוף דלת נדל"ן בע"מ, מאת שטראוס לזר ושות' רואי חשבון, להלן עיקרי תמציתו:

בהתאם לנתוני הנהלת החשבונות המבוקרים ומסמכים שהומצאו לנו על ההכנסות מדמי השכירות (ללא מע"מ) לחודש נובמבר 2020 במתחם טלרד, הכנסות החברה מדמי השכירות לחודש נובמבר 2020 בגין מתחם טלרד (ללא הכנסות מחשמל ומים) **הינן 1,090,121** ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הסכמי השכירות:

להלן דמי השכירות המתקבלים בפועל בנכס הנדון מבדיקה של חוזי השכירות וחשבוניות למועד הקובע בהתאם למסמכים שנתקבלו:

שם השוכר	שימוש	שטח מושכר במ"ר בחוזה	סה"כ דמי שכירות מתקבלים בפועל לא כולל דמי ניהול, ארנונה וחניות	דמי שכירות למ"ר	דמי ניהול	ארנונה / חשמל / מים	מס' חניות מושכרות	דמ"ש מחניות	סה"כ דמי שכירות מתקבלים בפועל ללא דמי ניהול והוצ' ארנונה / חשמל / מים	דמי שכירות בחשבונית
שכולו טוב	משרדים/תעשייה	1,516	₪ 47,158	₪ 31.1	₪12,128.0	-	23	₪ 2,300	₪ 49,458.00	₪ 61,586.00
קייטרינג גוסטו	משרדים/תעשייה	619.5	₪ 18,696.83	₪ 30.2	₪ 5,596.0	-	-	-	₪ 18,696.83	₪ 24,292.83
לוקר אמבין בע"מ	משרדים/תעשייה	280.5	₪ 8,740.36	₪ 31.2	₪ 2,244.0	₪ 2,805.0	10	₪ 2,504	₪ 15,474.01	₪ 29,233.31
	שטחי תפעול	645.0	₪ 4,229.32	₪ 6.6	₪ 5,160.0	₪ 3,547.5	28	₪ 3,000		
איי.טי.אל (בדיקת מוצרים) בע"מ	מרתף בניין מס' 1	721.9	₪ 21,657.00	₪ 30.0	₪ 5,775.2	-	124	₪ 12,423.0	₪ 50,811.75	₪ 71,124.45
	מרתף בניין 2000	82.5	₪ 618.75	₪ 7.5	₪ 660.0	₪ 453.8	-	-		
	משרדים/תעשייה	792.82	₪ 23,784.60	₪ 30.0	₪ 6,342.6	-	-	-		
	שטח בגג	47.38	₪ 1,421.40	₪ 30.0	₪ 379.0	-	-	-		
טלרד נטוורקס בע"מ	מעבדות/משרדים	4,353	₪ 140,862.47	₪ 32.4	₪ 50,152.3	-	-	-	₪ 210,676.62	₪ 287,765.73
	שטחי אחסנה	2,105	₪ 52,722.53	₪ 25.0	₪ 24,252.4	-	-	-		
	אחסנה בניין 2	233	₪ 4,668.64	₪ 20.0	₪ 2,684.5	-	-	-		
טרי אוף לייף פארמה בע"מ (T.I.L)	מעבדות	787	₪ 19,461.00	₪ 24.7	₪ 6,296.0	₪ 300	-	-	₪ 33,737.97	₪ 46,164.92
		344	₪ 7,643.51	₪ 22.2	₪ 3,474.3		-	-		
		13.5	₪ 339.46	₪ 25.1	₪ 108.6		-	-		
		43	₪ 734.00	₪ 17.1	₪ 344.0		-	-		
		238	₪ 5,560.00	₪ 23.4	₪ 1,904.0		-	-		
פאנקסיה תעשיות פרמצבטיות בע"מ	תעשיית תרופות	56	₪ 1,236.00	₪ 22.1	₪ 561.0	-	-	-	₪ 40,279.83	₪ 56,035.98
		533	₪ 15,118.50	₪ 28.4	₪ 4,319.6	-	-	-		
		894.9	₪ 19,943.58	₪ 22.3	₪ 9,065.7	-	-	-		
		179.2	₪ 3,981.75	₪ 22.2	₪ 1,809.8	-	-	-		
פאנקסיה בע"מ / אלרגן ישראל בע"מ	תעשיית תרופות	18	₪ 434.00	₪ 24.1	₪ 144.0	-	31	-	₪ 20,536.47	₪ 30,708.47
		455	₪ 5,531.00	₪ 12.2	₪ 4,609.0	-		-		
		184.6	₪ 4,073.00	₪ 22.1	₪ 1,851.0	-		-		
		376	₪ 8,783.00	₪ 23.4	₪ 3,008.0	-		-		
		70	₪ 1,715.47	₪ 24.5	₪ 560.0	-		-		

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שם השוכר	שימוש	שטח מושכר במ"ר בחוזה	סה"כ דמי שכירות מתקבלים בפועל לא כולל דמי ניהול, ארנונה וחניות	דמי שכירות למ"ר	דמי ניהול	ארנונה / חשמל / מים	מס' חניות מושכרות	דמ"ש מחניות	סה"כ דמי שכירות מתקבלים בפועל ללא דמי ניהול והוצ' ארנונה / חשמל / מים	דמי שכירות בחשבונית
מגלקום בע"מ	תעשייה קלה ולוגיסטיקה	570	₪ 15,290.29	₪ 26.8	₪ 6,567.2	-	51	₪ 5,159.27	₪ 60,747	₪ 69,796.24
		131	₪ 4,239.14	₪ 32.4	₪ 2,039.3	-				
		850	₪ 27,042.12	₪ 31.8	₪ 9,459.0	-				
		חצר	₪ 9,016	--	--	-				
רותם עיבוד שבבי בע"מ	עסק לעיבוד שבבים	2,338	₪ 82,019.61	₪ 35.1	₪ 2,069.3	-	10	₪ 1,000	₪ 83,019.61	₪ 85,088.89
יו. אן. איי בע"מ	עסק לתעשייה אלקטרונית	2,252	₪ 63,824.62	₪ 28.3	₪ 18,235.6	-	20	₪ 2,024.4	₪ 65,849.00	₪ 84,084.6
יערה תקשורת בע"מ	משרדים	60	₪ 1,434.55	₪ 23.9	₪ 480.0	₪ 600	-	-	₪ 1,434.55	₪ 2,514.55
י.פ. יוניטסטרס (2005) בע"מ	משרדים ומעבדה	55	₪ 2,163.57	₪ 39.3	₪ 440.0	₪ 950	3	₪ 300	₪ 2,463.57	₪ 3,853.57
סלינט טרפיק סולושנס בע"מ	משרדים	120	₪ 7,034.50	₪ 58.6	₪ 960.0	-	8	₪ 800	₪ 7,834.50	₪ 8,794.50
תקשובים - מרכז תקשורת עסקי בע"מ	משרדים	684	₪ 14,432.44	₪ 21.1	₪ 6,840.0	-	50	₪ 5,000	₪ 19,432.44	₪ 26,272.44
ויגידו טכנולוגיות בע"מ	משרדים	72.8	₪ 3,752.90	₪ 58.6	₪ 582.4	-	-	-	₪ 3,752.90	₪ 4,335.30
דאטום דנטל בע"מ	תעשייה	66	₪ 2,135.25	₪ 32.4	₪ 533.8	₪ 322.5	15	₪ 1,757.71	₪ 31,039.01	₪ 38,644.00
		641	₪ 16,631.08	₪ 25.9	₪ 4,128.0					
		326	₪ 10,514.97	₪ 32.3	₪ 2,620.7					
אואזיס טכנולוגיות תקשורת בע"מ	תעשייה קלה ולוגיסטיקה	384	₪ 12,426.19	₪ 32.4	₪ 4,424.2	-	20	₪ 2,003.7	₪ 15,368.33	₪ 20,126.63
		29	₪ 938.44	₪ 32.4	₪ 334.1	-				
א.צ. שיפוצים	מחסן קומת מרתף בניין 2000	70	₪ 2,457.45	₪ 35.1	₪ 560.0	-	-	-	₪ 2,457.45	₪ 3,017.45
אורי אבאייב	מחסן קומת מרתף בניין 2000	30	₪ 1,268.73	₪ 42.3	₪ 240.0	-	-	-	₪ 1,268.73	₪ 1,508.73
אורי חיים מרציאנו - דר' מחשב	מחסן	119	₪ 3,106.14	₪ 26.1	₪ 654.5	-	-	-	₪ 3,106.14	₪ 3,760.64
מרב מזון כל בע"מ	מרתף תחתון	491	₪ 9,920.98	₪ 20.2	-	-	-	-	₪ 9,920.98	₪ 9,921.0
	מרתף עליון	3,009	₪ 30,399.42	₪ 10.1	-	-	-	-	₪ 30,399.42	₪ 30,399.42
	ניהול מרכול - אולם מכירות	3,000	₪ 121,233.99	₪ 40.4	-	-	-	-	₪ 121,233.99	₪ 121,234.0

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שם השוכר	שימוש	שטח מושכר במ"ר בחוזה	סה"כ דמי שכירות מתקבלים בפועל לא כולל דמי ניהול, ארנונה וחניות	דמי שכירות למ"ר	דמי ניהול	ארנונה / חשמל / מים	מס' חניות מושכרות	דמ"ש מחניות	סה"כ דמי שכירות מתקבלים בפועל ללא דמי ניהול והוצ' ארנונה / חשמל / מים	דמי שכירות בחשבונית
	ניהול מרכול - מחסן ושטחי שרות	1,481	₪ 29,924.59	₪ 20.2	-	-	-	-	₪ 29,924.59	₪ 29,924.6
	קרקע – חצר	8,809	₪ 71,196.68	-	-	-	205	-	₪ 71,196.68	₪ 71,196.68
אנרפוינט ישראל בע"מ	מחסן	15	253.37 ₪	₪ 16.9	₪ 120.0	₪ 82.5	8	₪ 1,215.0	₪ 11,839.33	₪ 455.9
	משרדים לחברת היי-טק	300	₪ 10,370.96	₪ 34.6	₪ 2,431.3	-				₪ 12,802.3
החברה הכלכלית לוד	משרדים	292.3	₪ 9,949.31	₪ 34.04	₪ 2,368.9	-	9	₪ 911.7	₪ 10,861.04	₪ 13,229.9
טק קריירה	משרדים	389.3	₪ 14,388.51	₪ 37.0	₪ 3,132.2	₪ 3,000	-	-	₪ 14,388.51	₪ 20,520.7
רשי מאפים	מחסן	270	₪ 4,000.00	₪ 14.8	-	-	-		₪ 4,000.0	₪ 4,000.0
סה"כ	**-**	**-**	**₪ 992,063.96**	**-**	**-**	**-**	**615**	**-**	**₪ 1,041,209.75**	**-**

הערות הח"מ:

- בהתאם לבדיקה שבוצעה, נראה כי קיימת התאמה בין דמי השכירות החוזיים לדמי השכירות המתקבלים בפועל.
- כעולה מחוזי השכירות, דמי השכירות של חלק מהשוכרים כוללים דמי ניהול ו/או ארנונה ו/או חשמל ומים, דמי ניהול במתחם נעים בין 8-12 ₪ למ"ר, לשם הזהירות, ניכוי דמי ניהול בחוזים הכוללים דמי ניהול הופחתו לפי 8 ₪ למ"ר, ארנונה בשטחי התעשייה לפי 10 ₪ וארנונה בקומת המרתף לפי 5 ₪ למ"ר.
- כעולה מחוזי השכירות, דמי שכירות למקום חניה נעים בין 100-150 ₪ לחניה, בחשבונית בה לא קיימת הפרדה בין דמי שכירות מחניות לשכ"ד עבור השטחים בבניינים חישוב דמי שכירות הינו בניכוי דמי שכירות לפי 100 ₪ למקום חניה.
- למרות הבקשה להעברת קובץ אקסל עם פירוט השטחים המושכרים בפועל למועד הקובע, וזאת לצורך בדיקת שיעור התפוסה במתחם, לא הועבר הקובץ המבוקש, הנחת העבודה הינה כי דמי השכירות המתקבלים בפועלים משקפים תפוסה מלאה של כל השטחים לשיווק.

הערת הח"מ: הנישומה/המבקשת הינם הבעלים (החייבת) – וזאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר, למען הסר ספק, כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" "וזהות החייבים".

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות במקרקעין נשוא ההחלטה האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת, ההחלטה הינה לאומדני השווי למועד/ים הקובע/ים כמפורט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

"**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור (חיצוני ופנימי) בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.

11.6 גורם ההשבחה – תכנית מס' תמל/2002/ב, בהתאם להסכמות הצדדים.

11.7 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.8 המועד הקובע.

11.9 **למען הסר כל ספק, החלטה זו נועדה למטרתה בלבד.**

11.10 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.11 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.12 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים קרי, בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת ההחלטה הינה לאומדני השווי למועד/ים הקובע/ים כמפורט.

11.13 הנישומה (מבקשת) הינה הבעלים (החייבת) – וזאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, בעניין זה, ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה - שומת משיבה	השבחה - שומת מבקשת[9]
תכנית מס' תמל/2002/ב	08.12.2020	97,830,061 ₪	0 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס (החלקות/מגרשים) בהתאם לנתוני הצדדים.

ב. מצב תכנוני.

ג. מצב משפטי, כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, הנישומה (מבקשת) הינה החייבת בהיטל ההשבחה במקרקעין, וזאת בהתאם להסכמות הצדדים.

יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" "וזהות החייבת".

ד. גורם מימוש – בקשה למידע מוקדם (prerolling) – בהתאם להוראות סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.

ה. מועד קובע – בעניין זה, בפרק השומה בחוות דעת המשיבה המועד הקובע הינו 27.08.2020, נראה כי מדובר בטעות סופר.

ו. גורם ההשבחה – תכנית מס' תמל/2002/ב (שם התכנית : התחדשות שכונת הס).

ז. העדר השבחה בגין אישורה של תכנית מס' לד/10,000 (שם התכנית: תכנית מתאר מקומית כוללת לוד 2030), וזאת, בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, השבחה בגין תכנית כוללנית ככל שישנה, תיווסף לשומת השבחה בעת אישור תכנית נוספת – בעניין זה קיבלתי את הסכמות הצדדים.[10]

העובדות השנויות במחלוקת

עובדה ראשונה – ערכי שווי במצב הקודם

א. שמאי המבקשת – נתוני שוק למגרשים ביעוד תעשיה:

גוש חלקה	מיקום	שטח מגרש במ"ר	מחיר			תאריך העסקה
			סה"כ	ל-1 מ"ר קרקע	ל-1 מ"ר ז.ב.	
3967 60,63-65,75,78	רח' יצחק רבין לוד	50,128	89,000,000 ₪	1,775 ₪/מ"ר	3,583 ₪/מ"ר	15.06.2021
5902/11	רח' מודיעין – לוד	511	2,100,000 ₪	4,110 ₪/מ"ר	3,425 ₪/מ"ר	27.01.2019
3979/15	רח' סילבר – לוד	1,500	2,550,000 ₪	1,700 ₪/מ"ר	1,417 ₪/מ"ר	03.10.2017
4341/48	רח' דוכיפת - רמלה	420	845,000 ₪	2,012 ₪/מ"ר	1,677 ₪/מ"ר	19.03.2018
ממוצע				**2,400 ₪/מ"ר**	**2,530 ₪/מ"ר**	

[9] בחלופות הכוללות: תחשיב בגין השבחה כולל פטור ממ"ד ובחלופה ללא פטור וכן חלופות לפיהן עלות בניית שטחי ציבור חלה על היזם או על העירייה.

[10] בענין זה, ראה גם מכתב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עו"ד רז קמיניץ מיום 05.11.2018 לעניין פרשנות סעיף 4(5א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתאמת זמן למועד הקובע, שווי 1 מ"ר קרקע לתעשייה, מוערך בסך של 2,400 ₪/מ"ר, שווי זכויות בניה עיקרי לתעשייה (המגלם שטחי שירות וחצר) מוערך בסך 2,500 ₪.

<u>ניתוח עסקה ברח' יצחק רבין לוד</u>:

שטח העסקה:

שטח ביעוד תעשיה (תכנית לד/736)	31,051 מ"ר
שטח ביעוד אחסנה פתוחה (תכנית לד/736)	9,974 מ"ר
שטח ביעוד חקלאי (תכנית לד/736)	9,011 מ"ר (בשולי מסילת הברזל)
סה"כ שטח נכס ההשוואה על פי תב"ע	50,036 מ"ר
שטח רשום	50,128 מ"ר

לצורך ניתוח העסקה יובאו בחשבון שטח ביעוד מלאכה ושטח ביעוד אחסנה בלבד 41,025 מ"ר.

סך מחיר העסקה	125,000,000 ₪
תרומת המבנים	36,000,000 ₪ - (3,000 * 12,000)
מחיר ללא תרומת המבנים	89,000,000 ₪

זכויות בניה:

שטח ביעוד תעשייה	31,051 מ"ר
שיעור זכויות בניה	80%
סה"כ זכויות בניה בממכר	24,841 מ"ר

<u>להלן תחשיב מצב קודם כמפורט בחוות דעת המבקשת</u>:

שווי מצב תכנוני קודם בשיטת היוון הכנסות:

<u>חישוב שטח פנוי בחלקה מס' 2</u>:

שטח חלקה 2	14,180 מ"ר
תכסית בנין 3	343 מ"ר (-)
תכסית בנין 10	1,958 מ"ר (-)
סה"כ שטח פנוי כולל מקומות חניה מושכרים	11,878 מ"ר
כמות חניות מושכרות בחלקה 2	122 מ"ר
שטח נדרש עבור חניות קיימות (25 מ"ר/חניה)	3,050 מ"ר
בתוספת 30% שטח גינון	4,357 מ"ר
שטח קרקע פנוי לתכנון	7,522 מ"ר
שטח קרקע פנוי לתכנון (במעוגל)	<u>7,500 מ"ר</u>

<u>חישוב שווי קרקע פנויה</u>:

שטח פנוי בחלקה 2	7,500 מ"ר
שיעור זכויות בניה	120%
סה"כ זכויות בניה מוקנות לשטח הפנוי	<u>9,000 מ"ר</u>
שווי 1 מ"ר זכויות בניה	2,500 ₪
סך שווי חלקות פנויות / בנויות בדלילות	<u>**22,500,000** ₪</u>

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חישוב שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות ישימות לניצול:

חלקה 256	4,090 מ"ר
חלקה 492	4,286 מ"ר
סה"כ	8,376 מ"ר
שיעור זכויות בניה	150%
סה"כ זכויות בניה מוקנות	12,564 מ"ר
שטח עיקרי מנוצל (מבנה 2000)	3,867 מ"ר
יתרת זכויות בניה עיקרי לניצול ב-2 קומות	8,697 מ"ר
זכויות בניה עיקרי לניצול ב-2 קומות	7,734 מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה ממוצע (70% משווי מ"ר זכויות בניה ממוצע)	1,750 ₪
סך שווי יתרת זכויות בניה בחלקות 256 + 492	**13,534,815** ₪

חישוב שווי זכויות בניה מוקנות בלתי מנוצלות ששולם בגינן היטל השבחה בעבר ושאינן ישימות לניצול:

יתרת זכויות בניה עיקרי בלתי מנוצל חלקה 256 + חלקה 492 (A)	**962.7 מ"ר**
-	
חלקה 1	3,652 מ"ר
חלקה 2	14,180 מ"ר
חלקה 42	2,122 מ"ר
סה"כ	19,954 מ"ר
שיעור זכויות בניה	120%
סה"כ זכויות בניה מוקנות	23,945 מ"ר
שטח עיקרי מנוצל (מבנה 3,10)	2,940 מ"ר
זכויות בניה עיקרי לניצול	9,000 מ"ר
יתרת זכויות בניה עיקרי בלתי מנוצלת (B)	**12,005 מ"ר**
סה"כ זכויות בניה עיקרי בלתי מנוצלות (A+B)	**12,968 מ"ר**
שווי 1 מ"ר זכויות בניה ממוצע (70% משווי מ"ר זכויות בניה ממוצע)	**1,750** ₪
מקדם הפחתה לזכויות מוקנות זמינות לבניה בגין קושי במימוש	**70%**
שווי זכויות בניה בלי מנוצלות	**15,885,469** ₪

היוון הכנסות:

סה"כ הכנסה חודשית משוכרים ותיקים בעלי איתנות פיננסית	773,971 ₪
הכנסה עודפת בגין שימוש חורג למסחר (במקום תעשייה)	7,500 ₪
סה"כ הכנסה חודשית - לאחר הפחתת ההכנסות לעיל	766,471 ₪
סה"כ הכנסה שנתית - לאחר הפחתת הכנסות לעיל	9,197,652 ₪
שיעור היוון שנתי	6%
סך שווי מרכיב המבנים במצב קודם	**153,294,166** ₪
-	
סה"כ הכנסה חודשית משוכרים נורמליים	316,150 ₪
הכנסה צפויה משטח פנוי ברמת גמר מלא	21,600 ₪
הכנסה ממרתף מבנה 2000 שנכללה כבר בשווי זכויות הבניה לעיל	28,283 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סה"כ הכנסה חודשית משוכרים ותיקים בעלי איתנות פיננסית	₪ 773,971
סה"כ הכנסה שנתית - לאחר הפחתת ההכנסות לעיל	₪ 309,467
סה"כ הכנסה שנתית משוכרים נורמליים	₪ 3,713,604
שיעור היוון שנתי	6.9%
סך שווי מרכיב המבנים במצב קודם	**₪ 53,820,330**

סה"כ שווי מצב קודם:

סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 259,035,000**

בדיון:

בעניין שווי קרקע לתעשייה, בתשובת המשיבה נכתב כי העסקה השניה המוצגת בעמ' 27 לחוות דעת המבקשת הינה חריגה, טענה זו הוצגה מאחר שבניתוח מחירי העסקאות ל-1 מ"ר קרקע מתקבל כי המחיר של עסקה 2 הינו חריג.

אבל הניתוח הנכון אינו לפי מ"ר קרקע אלא לפי מ"ר מבונה, בניתוח שכזה מתקבל כי העסקה איננה חריגה, היות והמחיר למ"ר מבונה בעסקה מספר 1 הינו 3,583 ₪, ואילו המחיר למ"ר מבונה בעסקה 2 הנטענת כחריגה הינו 3,425 מ"ר, קרי נמוך יותר.

בנוסף, קיימות עוד 2 עסקאות אשר בוצעו במ"ר מבונה הנמוך יותר מעסקאות 1, ו-2 לעיל, אבל הסיבה לכך שהן בוצעו כשנתיים/שלוש לפני המועד הקובע, וזה הפער ביניהם לבין עסקאות 1, 2 לעיל. בעצם נקטתי בשמרנות היות וביצעתי "ממוצע עיוור" לארבעת עסקאות אילו, וראוי היה לנקוט בממוצע רק ל-2 העסקאות הראשונות. לציין, כי יש לשים לב בניתוח עסקה מס' 1 לפי מ"ר קרקע, ישנה בעיה לניתוח לפי מ"ר קרקע, היות ושטח הקרקע בעסקה אינו כולל רק שטח ביעוד לתעשייה, אלא כולל גם שטח חקלאי וגם שטח לאחסנה פתוחה, ושטח לתעשייה נטו מהווה רק 62% מסך שטח העסקה, לכן, בניתוח העסקה יש להתבסס על מ"ר מבונה.

יש לשים לב כי בשומת המשיבה ישנה טעות לוגית בנושא אומדן לשווי מ"ר קרקע תעשייה, במצב הקודם ישנם 2 סוגים לקרקע ביעוד לתעשייה, האחת תעשייה בקיבולת 120% והשניה 150%, לאור עובדה זו נכון יהיה להעריך כל סוג במחיר שונה למ"ר קרקע לאור השונות האמורה ראה עמוד 47 לחוות דעת המשיבה, ניתן לראות שחלקות 492, 256 שנושאות 150% הוערכו לפי 2,100 ₪ למ"ר קרקע, וגם החלקות האחרות, ראה עמודים 44,45,46 לשומת המשיבה כל יתר החלקות הנושאות 120% הוערכו גם הן לפי 2,100 ₪, קרי אותו מחיר אחיד.

שווי מצב קודם בחוות דעת המשיבה, בחוות דעת המשיבה, ננקטה שיטה המעריכה את המתחם בשיטת העלות, אני סבור בהתייחס לנכס הנדון השיטה הינה שגויה מכיוון שאיננה מתאימה לנכס הנדון, ומאחר "ובשורה התחתונה" חוות דעת המשיבה איננה מביאה בחשבון את ההכנסות המתקבלות מהנכס הנדון.

הנכס הנדון הינו נכס מניב קלאסי המניב 1.09 מיליון ₪ דמ"ש בחודש, שהם כ-13.1 מיליון ₪ בשנה נתון זה הינו נתון עובדתי. נכס מסוג זה חייב להיות מוערך בשיטת היוון הכנסות ואין שום היגיון להעריכו בשיטת העלות, כל רוכש פוטנציאלי של נכס מסוג זה רואה לנגד עיניו את סך ההכנסה החודשית המתקבלת מהנכס וזה הנתון החשוב ביותר מבחינתו לצורך קביעת המחיר, לסיכום נכסים מניבים רוכשים ע"פ ההכנסות משכירות שהם מניבים ולא על פי סך עלות ההקמה המושקעת

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהם, אני מציין שקיימת הסכמה על פי תשובת המשיבה כי סך ההכנסות מהנכס מייצגות שווי נכס של 218 מיליון ₪ לא כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות, וכאן המחלוקת ביננו, המשיבה טוענת כי ההכנסות קובעות שווי נכס של 218 מיליון ₪, אלא שטענתה יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת שווה אפס, ואנו טוענים שההכנסות קובעות שווי של 218 מיליון ₪ ויש שווי ליתרת הזכויות הבלתי מנוצלות, המחלוקת אם כך היא האם יש או אין שווי ליתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

בעניין זה, מפנה לחלק המזרחי של חלקה 2, ניתן לראות שטח ענק שהינו ריק הכולל גינה ענקית מספר חניות, ומבנה קטן הנקרא מבנה 10, יוער כי סה"כ שטח חלקה 2 הינו כ-14.18 דונם, ועליה ישנו מבנה 3 עם תכסית בסך של 343 מ"ר, והתכסית של בנין 10 הינו 1,958 מ"ר, סה"כ 2,301 מ"ר תכסית בחלקה, זו תכסית המבנים, בחלקה הזו מושכרות 122 חניות, במכפלת 25 מ"ר ברוטו לחניה מתקבל 3,050 מ"ר, קרי יתרת שטח כ-8,829 מ"ר שהינו פנוי לבניה. אבל עדיין חישוב הזכויות יכול להיות גדול יותר.

לכן, אין בעיה בשטח גדול זה לנצל כפי המפורט בעמוד 37, סעיף 13.1 לחוות דעת המבקשת, זה רק בעניין חלקה 2, בנוסף, ניתן לבנות גם מעל המבנה של "אושר עד" (חלקות 256, 492), וזאת על סמך שבנו זאת חשבו על כך מראש, אשלח מכתב של קונסטרוקטור של הפרויקט המוכיח את זה, בנוסף מרתף החניה שנבנה מתחת לבניין 2000, נבנה מראש עבור זכויות בניה שטרם נוצלו, מרתף ענק בשטח של כ-13,000 מ"ר, 2 הנתונים הללו מוכיחים שאין שום מניעה להוסיף עוד 2 קומות על גבי מבנה 2000 וזאת כפי שמחושב בסעיף 13.2 בעמוד 37 לחוות דעת המבקשת.

בנוסף, קיימות זכויות בניה שאני מסכים עם המשיבה שאינן ניתנות לניצול, אבל אני לא מסכים איתה כי הינן שוות אפס, יש לזכויות הללו שווי חיובי ואני אסביר, החברה הנישומה רכשה את המתחם לפני כ-8 שנים, וביחס למועד הקובע כ-6 שנים, כשהיא רכשה את המתחם המוכר שילם היטל השבחה על מלוא הזכויות המוקנות, בין אם הן ניתנות לניצול מידי ובין אם הן ניתנות לניצול עתידי, הוא "ניקה שולחן" מבחינתו, לחילופין, המשיבה לקחה או שהייתה אמורה לקחת את היטל ההשבחה בגין כל הזכויות המוקנות נכון למועד העסקה, ולכן החברה מבחינתה קנתה זכויות בלתי מנוצלות שלכל הפחות הוסדר בגינן היטל השבחה, ובאותה נקודת זמן להבדיל מהיום, נקבע שווי לזכויות מסוג זה לצורך היטל השבחה, אף אם אין ספק שאינן ניתנות לניצול, להבדיל נכון להיום בעקבות פס"ד דייניש לצורך היטל השבחה לא מביאם בחשבון זכויות שאינן ניתנות לניצול, אבל במשטר שהיה קיים טרם פסק דין זה, היו מביאים בחשבון זכויות אילו, ומבחינתנו הזכויות הללו משולמות בהיטל השבחה ולכן יש להביאן בחשבון, והמחלוקת צריכה להיות בעניינו של המקדם לזכויות הללו, אנו סבורים כי המקדם הינו 0.7.

ברצוני לציין כי בשומה המכרעת של השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שנדונה בפני וועדת ערר בעניין דייניש הופחתו 15% בלבד בגין זכויות מוקנות שאינן ניתנות לניצול והפחתה זו אושרה על ידי ועדת ערר, לעומת זאת בשומתי הפחתתי בגין אותן זכויות שאינן ניתנות לניצול 30%, מה שמוכיח כי חוות דעתי הינה שמרנית.

בעניין ההתנגדות לתכנית הנדונה, שמאית המשיבה בתשובתה מציינת אם מדובר על "ירידת ערך" מדוע לא התנגדו לתכנית? תשובתי לכך הינה פשוטה, לא ייעצתי לחברה בשלב התכנית ולכן אני לא חייב בהקשר הזה להסביר למה לא התנגדו, לגופו של עניין, על פניו התכנית נראית חיובית מכיוון

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שמוסיפה זכויות בניה ושימושים, אבל, לאחר שיורדים לעומקם של הנתונים, כפי שנקטתי בחוות דעתי מתקבלת תוצאה כי התכנית הנדונה איננה משביחה, כפי שנמסר לי הבעלים לא ביצעו בדיקה יסודית ומקיפה בזמן הפקדתה של התכנית, מה שעניין אותם זה טבלת האיזון וההקצאה.

ב. שמאית המשיבה – <u>מהות ההשבחה</u>:

אישור תכנית מס' תמל/2002/ב' מאפשרת חידוש של מתחם "הס", משנה את ייעודי הקרקע ומאפשרת התחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים בעירוב שימושים.

חלקות 1, 2, 42 בגוש 3960 וחלקות 256, 257, 492, 653 בגוש 4024 (להלן: "החלקות שבנדון") כלולות במתחם איחוד וחלוקה מס' 5 – "טלרד" (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון שצורפה לתכנית הנ"ל).

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שצורפה לתכנית, בעלי הזכויות בחלקות הנ"ל מקבלים את מגרשי ההקצאה 109 , 110 ו- 112 (מתחם מס' 5) המיועדים להקמת בנייני מגורים שיכללו 960 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

שווי כל חלקה במסגרת המצב החדש יהיה שוויה היחסי (כולל תרומת המחוברים) במגרש ההקצאה שמקבלת במתחם.

שווי כל חלקה במצב הקודם יהיה בהתאם לייעוד הקרקע ותרומת המחוברים טרם פרסום הפקדת תכנית מס' תמל/2002/ב'.

<u>כעולה מהמפורט בפרק גורמים ושיקולים בקביעת ההשבחה, כלהלן</u>:

הובא בחשבון בתחשיב היטל ההשבחה שווי כל חלקה במצב הקודם – בהתאם לתוכניות קיימות בצירוף תרומת המחוברים ורווח יזמי שחוק.

עלויות הבנייה לייעודים השונים במצב החדש הינם בהתאם למחירון דקל לשנת 2020 בצירוף העמסה של עלויות עקיפות.

עלויות הבנייה למבני התעשייה לרבות תעשייה עתירת ידע במצב הקודם הינם בהתאם למחירון דקל לשנת 2020 ובהתחשב בפחת פיסי שנצבר בהתאם לגילו ומצבו הפיסי של הנכס.

יובהר כי שטח מרתפי החנייה במבנה מס' 2000 (אושר עד) הינם תורמים לשווי המחוברים, מכיוון שבניית 2 מפלסי מרתפים בשטח גדול מאוד של כ- 13,000 מ"ר מהווים עלות עודפת ליזם.

שטחי המרתפים במבנים 1 ו- 3 המהווים שטחי אחסנה ומקלט רב תכליתי תורמים לשווי במצב הקודם והובאו בחשבון.

<u>להלן עלויות הבנייה אשר הובאו בחשבון בשומה זו</u>:

מבנה תעשייה עתירה ידע (מבנה מס' 1) - 4,500 ₪ למ"ר.

מבנה תעשייה עתירת ידע (מבנה מס' 3) - 4,500 ₪ למ"ר.

מבנה תעשייה ותיק המשמש כמסחר בחלקו (מבנה מס' 10) - 3,000 ₪ למ"ר.

מבנה תעשייה (מבנה מס' 2000 אושר עד) – 4,500 ₪ למ"ר, מרתפי חניה – 1,500 ₪ למ"ר.

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, קו מנחה י"ח העוסק בשימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי. הובא בחשבון שיעור רווח יזמי מתאים לייעודים השונים והעמסת עלויות עקיפות על הישירות בהתאם לייעוד. במצב הקודם הובא בחשבון רווח יזמי שחוק בהתאם לגילם הפיסי של המבנים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שווי מצב קודם:

ע"פ תוכניות אשר פורטו לעיל ייעוד החלקות שבנדון הינם לתעשייה.

- להלן סקר היצע של דמי שכירות מבוקשים לתעשייה בעיר לוד, אתר יד 2:

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

ע"פ הסקר שלעיל עולה כי דמי שכירות חודשיים למ"ר לייעוד תעשייה אחרי הפחתה עקב מו"מ בעיר לוד הינם כ- **35** ₪ **למ"ר.**

- להלן סקר היצע של דמי שכירות מבוקשים לתעשייה בעיר רמלה, אתר יד 2:

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

ע"פ הסקר שלעיל עולה כי דמי שכירות חודשיים למ"ר לייעוד תעשייה אחרי הפחתה עקב מו"מ בעיר רמלה הינם **כ- 32** ₪ **למ"ר.**

- להלן עסקאות מכר שנמצאו למגרשים בייעוד תעשייה בסביבת הנכס מתוך מערכת מידע נדל"ן רשות המיסים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	התאמה לזמן	שווי לדונם
3.11.17	3979	15	א.ת. צפון – לוד	1,500	₪ 2,550,000	1.1	₪ 1,870,000
29.3.2018	4341	48	א.ת. א' - רמלה	420	₪ 845,000	1.08	₪ 2,172,857

זכויות הבנייה בשתי העסקאות דלעיל הינם 120% שטח עיקרי, המשקף את זכויות הבנייה בנכסים שבנדון.

<u>להלן שומות מכריעות שנמצאו בעיר לוד העוסקות בדמי שכירות ראויים לתעשייה לרבות תעשייה עתירת ידע</u>:

- בשומה מכרעת מאת גיל הרצברג, שמאי מכריע, מיום 30.06.2016, בגוש 3992 חלק מחלקות 24-26 ברחוב המלאכה 4, לוד, קובע השמאי דמי שכירות חודשיים לתעשייה לרבות תעשייה עתירת ידע, נכון למועד הקובע 15.12.2014 **בסך של 32** ₪ **למ"ר.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בשומה מכרעת מאת גיל הרצברג, שמאי מכריע, מיום 29.09.2020, בגוש 3992 חלק מחלקה 24 ברחוב המלאכה 8, לוד, קובע השמאי דמי שכירות חודשיים לתעשייה לרבות תעשייה עתירת ידע, נכון למועד הקובע 19.08.2019 **בסך של 41** ₪ **למ"ר.**

<u>להלן שומות מכריעות שנמצאו בסביבה העוסקים בשווי דונם לתעשייה</u>:

- בשומה מכרעת מאת דורית פריאל, שמאית מכריעה, מיום 22.01.2017, בגוש 4344 חלקה 97, אזור תעשייה א' רמלה, קובעת השמאית נכון למועד הקובע 05.05.2014 שווי של **1,400,000** ₪ **לדונם תעשייה**, זכויות הבנייה הינם 120% ב- 3 קומות + 10% שטח שירות.
- בשומה מכרעת מאת ארז כהן, שמאי מכריע, מיום 25/06/2020, בגוש 4341 חלק מחלקות 7, 22, אזור תעשייה ב' רמלה, קובע השמאי נכון למועד הקובע 15/12/2019 שווי של **1,500,000** ₪ **לדונם תעשייה**, זכויות הבנייה הינם 120% ב- 4 קומות + 60% שטח שירות מהשטח העיקרי המותר לבנייה, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת עד 80% משטח המגרש.

<u>להלן הכרעה בהשגה ראשונה בסביבה העוסקים בשווי דונם לתעשייה</u>:

- השגה ראשונה מאת שרון שומר שמאי מקרקעין מחוזי מחוז תל אביב והמרכז, מיום 29.07.2019 בגוש 4229 חלקה 28 (בחלק) וגוש 5548 חלקה 130 (בחלק), אזור תעשייה מושב ניר צבי, לעניין אומדן שווי זכות הבעלות בקרקע.

השמאי מביא בשומתו בין היתר עסקת מכר שנעשתה במושב ניר צבי ביום 15.03.2018, מניתוח העסקה עולה כי שווי דונם לתעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ **הינו כ- 2,200,000** ₪.

<u>סיכום</u>:

מניתוח הנתונים דלעיל, הגעתי למסקנות כדלקמן:

- דמי השכירות לתעשייה מתואמים למו"מ הינם **כ- 35** ₪ **למ"ר.**
- בהתאם לשומה מכרעת אשר מפורטל לעיל החלטתי כי דמי שכירות לתעשייה עתירת ידע הינם **כ- 41** ₪ **למ"ר.**
- בהתאם לשומות המכריעות ועסקאות ההשוואה אשר נמצאו החלטתי כי נכון יהיה לבסס את התחשיב לפי שווי דונם בייעוד תעשייה מתואם לזמן **בסך של כ- 2,100,000** ₪.

<u>להלן התייחסות המשיבה לערכי שווי בחוות דעת המבקשת</u>:

אומדן שווי מגרשים בייעוד תעשיה בעיר לוד – בשומת העיריה הובא בחשבון שווי של 2,100,000 ₪ לדונם ואילו שמאי המבקשת, הביא בחשבון שווי של 2,500,000 ₪.

שמאי המבקשת הציג 4 עסקאות מכר עליהן ביסס את מסקנתו ועשה תחשיב של "ממוצע עיוור" מבלי להתעלם מעסקאות חריגות.

בין העסקאות קיימת עסקה המשקפת מחיר למ"ר הגבוה פי 2.5 ממוצע העסקאות האחרות. עסקה זו מעלה באופן מלאכותי את הממוצע. בממוצע בין 3 העסקאות האחרות אשר הטווח ביניהם סביר נגיע לממוצע של 1,829 ₪ למ"ר ולא 2,400 ₪ למ"ר.

לאור הנ"ל, המסקנה בשומת הועדה כי שווי דונם לתעשייה במצב הקודם הינו 2,100,000 ₪, הינה מסקנה סבירה וניתן לקבל אותה.

זכויות הבניה הינן 120% עיקרי ב – 3 קומות, ושווי מ"ר מבונה העולה מהשווי הנ"ל הינו 2,100 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב ההשבחה – אפתח ואכתוב לעניין זה כי מסקנת שמאי המבקשת היא כי התכנית לא רק שלא השביחה, אלא אפילו גרמה לירידת ערך.

זאת, בניגוד למסמך ההתנגדות שהגישה לתכנית בה נכתב כי "ראשית, תציין המתנגדת כי היא מברכת על התוכנית המוצעת ובקשתה היא לאשר את התוכנית המוצעת במספר שינויים...."

מדובר בשינויים הנוגעים בעיקר לשטחים ציבוריים שצריכים להופיע מתחת לקו.

כלומר, המבקשת הגיע למסקנה כי התכנית כדאית ואף רצויה לה ויש להניח כי מסקנה זו מבוססת על ההבנה כי מבחינה כלכלית התכנית מיטיבה את מצב ומשביחה את הנכס.

יוער כי בשומת הועדה, תחשיב ההשבחה לא חושב למתחם כולו כמקשה אחת אלא לכל אחת מהחלקות הכלולות המתחם אשר קיבלה למעשה הקצאה משלה.

מצב קודם – אומדן השווי במצב הקודם התבסס בשומת הועדה על שווי הקרקע ביעוד תעשיה וזיכוי למבנים בחלקה שהיה מקום לתת זיכוי כזה וזאת בהתחשב בשטחי המבנים הקיימים, רמת המבנים הבנויים וסטנדרט הבניה.

סה"כ אומדן שווי מצרפי של החלקות במצב הקודם בשומת הועדה הינו 230,633,987 ₪.

בשומת המבקשת, מובא בחשבון אומדן היוון הכנסות + אומדן שווי קרקע ריקה בחלקה 2 + זכויות בניה לא מנוצלות בחלקות השונות, חלקן לטענתה ישימות לניצול וחלקן אינן ישימות.

המבנים הקיימים היום בחלקה, מניבים תשואה אשר בהתחשב בריבית שנתית של 6% משקפים שווי של כ – 218,000,000 ₪. המתחם מהווה מתחם ותיק ואין שום היגיון במרחב הקיים ולאור המבנים הקיימים והמושכרים, מיקומם ומצב הפיסי, לבנות שטחים נוספים בחלקות הבנויות. סביר להניח שאם הדבר היה ניתן מבלי לפגוע ברווחיות המתחם, היה מבוצע מזמן.

אין הגיון להעריך את שווי המתחם על בסיס היוון הכנסות להוסיף על זה שווי של זכויות בניה בהיקף נרחב כל כך אשר לא כדאי לנצל אותן מבלי לפגוע בפעילות השוטפת של המתחם.

שומת הועדה המביאה את שווי כל הקרקע בקיבולת בניה מלאה ומוסיפה שווי מבנים אשר יש לתת למבקשת זיכוי עבורם, היא הדרך הנכונה לאמוד את המתחם במצב הקודם באופן המביא לידי ביטוי את מלוא זכויות הבניה ומוסיף עליהן את שווי המבנים בעלי ערך כלכלי.

לחילופין ניתן להתבסס על שווי היוון הכנסות בתוספת שטח פנוי בחלקה 2 הזמין לבניה ואז נקבל סכום בסדר גודל של 230 – 235 מיליון ₪, בדומה לשומת הועדה.

לאור האמור לעיל, שווי במצב הקודם על פי שומת הועדה הינו סביר בהחלט ויש לאמץ אותו.

בדיון:

לעניין השטחים הלא בנויים, התייחסתי לזה בתשובת המשיבה, רוצה להדגיש שהנכס הזה היום הינו מניב ואם היו רוצים להמשיך ולבנות בו ולפתח אותו כלכלית היו עושים זאת מזמן. המתחם במצבו הנוכחי מתוכנן כמתחם תעסוקה בבנייה נמוכה יחסית המפוזרת על שטח עם שטחים משותפים בין המבנים המאפשרים איכות חיים, שימוש ודרכי גישה בסגנון פארק תעסוקה. כנראה המבנה פשוט ייהרס אם ימשיכו לבנות בו ובמצבו הנוכחי איננו יכול לשאת עוד בניה.

ג. **הכרעה** – בעניין הנדון, עיקר המחלוקות בין הצדדים מתמקדות בעניין ערכי השווי במצב הקודם גישת השומה לאומדן השווי והאפשרות לניצולן של זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>גישת השומה</u>:

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תחשיב שווי "מצב קודם" בחלקות עליהן לא בנויים מבנים נערך בהתבסס על גישת ההשוואה, תחשיב שווי לחלקות הכוללות מבנים בנויים נערך בגישת העלות תרומת המחוברים לאומדן השווי חושבה לפי 4,500 ₪ במבנים מס': 1, 3 ו-2000, ו-3,000 ₪ במבנה מס' 10, תרומת מרתפי החניה במבנה מס' 2000 חושבה לפי 1,500 ₪.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, אומדן שווי "מצב קודם" הינו בגישת היוון ההכנסות בלבד המתבססת על היוון דמי השכירות המתקבלים בפועל, כאשר דמי השכירות משוכרים ותיקים בעלי איתנות פיננסית מהוונים לצמיתות לפי שיעור היוון כולל בסך של 6% ודמי שכירות מיתר השוכרים מהוונים לפי שיעור היוון בסך של 6.9%, בנוסף הובאה בחשבון יתרת זכויות הבניה הבלתי מנצלות.

בעניין הנדון, הנכס נשוא ההחלטה הינו מתחם קרקע הידוע כמתחם "טלרד" הכולל מבני תעשייה ומלאכה זעירה, לצד חלקות ריקות לא מבונות, קרי הנכס בכללותו הינו נכס מניב המתפקד כמתחם תעסוקה פעיל.

במועד הביקור בנכס, נראה כי המתחם מחולק לשני מתחמי משנה עם הפרדה באמצעות גדר, כאשר חלקות מס' 256, 492 בגוש 4024 עליהן בנוי מבנה מס' 2000, חלקה מס' 653 בגוש 4024 ביעוד לשטח ציבורי פתוח וחלקה מס' 1 בגוש 3960 שהינה ריקה, הינן בשימוש לסופרמרקט (רשת "אושר עד") חלקות מס' 1 ו-653 משמשות כדרך גישה וחניון פתוח עבור לקוחות הסופרמרקט.

חלקה מס' 257 בגוש 4024 וחלקות מס' 2 ו-42 בגוש 3960, מהוות מתחם בשימוש לתעשייה / תע"י ומשרדים, חלקה מס' 42 משמשת כדרך גישה והינה כביש סלול המחופה אספלט המוביל אל המבנים הבנויים על החלקות, מבנים מס': 1, 3 ו-10, שטח חלקה מס' 2 הינו בעיקרו בשימוש לחניה פתוחה דרכי גישה וגינון.

כעולה מתקן מספר 2.0 בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר, גישות בעלות תוקף גבוה לשומת זכויות בבניין משרדים, מלאכה או תעשייה, הינן גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות, גישת העלות הינה בעלת תוקף בינוני.

בעניין זה יוער כי, בעת הביקור הפנימי והחיצוני שנערך במקום וכן, מסמכים שאותרו בתיק הבניין (אינטרנט), מרבית השטחים הבנויים על החלקה נבנו מאמצע שנות ה-80 ובמהלך שנות ה-90 של המאה ה-19, כבנייני תעשיה / תעשייה עתירת ידע ומשרדים בבניה קשיחה מבטון, קרי, מדובר במבנים שהינם במצב תחזוקתי ופיזי טוב שניתן לאמוד את תרומת המחוברים לשווי, זאת בהתבסס על גורמי הפער בין מבנים בבניה חדשה לישנה תוך מתן ביטוי לפחת תכנוני / פיזי שנצבר, קרי, גישת המשיבה במקרה הנדון, לטעמי, הינה ישימה.

מהאמור עולה כי, טענת המבקשת שהועלת בדיון ולפיה, השיטה בה נקטה המשיבה הינה שגויה ואינה מתאימה לנכס הנדון, לטעמי, אינה במקומה, היות ומדובר בגישה מקובלת וברת תוקף, יחד עם זאת קיבלתי את עמדת המבקשת להעדפת גישת היוון הכנסות, שהינה בעלת תוקף גבוה יותר.

בסיכומו של דבר, בהינתן נתונים מחוזי השכירות שהתקבלו מאת המבקשת ונבחנו על-ידי, אומדן שווי הנכס הנדון ייערך בגישת היוון ההכנסות, וזאת ע"י היוון ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון ראוי, שכן שווי הנכס מוגדר כערך נוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כאשר שיעור ההיוון מושפע מגורמים שונים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, שינוי צפוי בתזרים ההכנסות ועוד.

<u>תחשיב יתרת זכויות הבניה לניצול</u>:

בעניין אופן חישוב יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הנני סבור כי בתחשיב המבקשת נפלו מספר טעויות מהותיות, ואסביר:

ראשית, בהתאם למתודה בה נקטה המבקשת, אופן תחשיב יתרת הזכויות הבניה הבלתי מנוצלות מבוסס על שטח החלקות, כאשר היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה חייבת להיות מגרש מכוחה של תכנית, קרי, עניינה של חלקה הינו בזכויות הקניין והסדר מקרקעין, רוצה לומר כי מדובר ביחידת רישום קניינית ולא יחידה תכנונית.

לאור האמור, תחשיב יתרת זכויות הבניה בכל מגרש בתחום המתחם הנדון, הינו נושא עצמאי לקביעת היטל השבחה.

בעניין זה, מפנה להחלטת ועדת ערר בערר (י-ם) 194/10-8 עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, ציטוט:

" יחידת הבסיס בגינה יש לגבות היטל השבחה (או בגינה יש לשלם פיצוי לפי סעיף 197) הינה נתון בסיסי בחוק התכנון והבנייה, ואין כל מקום לאפשר גמישות של שיקול דעת מינהלי למוסדות התכנון לקבוע אותה. אנו סבורים, כי לאור היותו של המונח אבן בסיס של חוק התכנון והבניה, יש להגדירו בצורה ברורה וחד משמעית, ולעניינו: יחידת הבסיס הינה מגרש מכוח תכנית".

שנית, הבחינה לתחשיב יתרת זכויות הבניה לניצול כפי שהוצג בחוות דעת המבקשת בהתאם לשטחן של החלקות, יוצר עיוות בהיקף הזכויות הניתנות לניצול, ואסביר:

- <u>חלקה מס' 2 בגוש 3960</u> – כעולה מתחשיב המבקשת, שטח קרקע פנוי לתכנון הינו 7,500 מ"ר זאת בניכוי תכסית בנויה של מבנה מס' 1 – 1,958 מ"ר, מבנה מס' 3 – 343 מ"ר ושטח חניות מושכרות (122 מ.ח לפי 25 מ"ר) בתוספת 30% גינון.

לפי שיעור זכויות בניה בסך של 120% ושווי מ"ר מבונה בסך של 2,500 ₪ (זכויות ישימות) מתקבל כי סך שווי יתרת זכויות הבניה בחלקה הינו 22,500,000 ₪.

דא עקא, שבמקרה הנדון, חלקה מס' 2 יחד עם חלקה מס' 257, מהוות יחידה תכנונית אחת הידועה כמגרש מס' 21 לפי תכנית מס' לד/6/2 (א) בשטח בסך של 25,830 מ"ר (שטח החלקות הרשום הינו 26,046 מ"ר), קרי, תחשיב יתרת הזכויות הניתנות לניצול המביא בחשבון רק את חלקה מס' 2, בהתעלם מהשטחים הבנויים על חלקה מס' 257 הינו שגוי, יוער כי המבקשת בתחשיבה מתעלמת לחלוטין מחלקה מס' 257 והמבנה הבנוי עליה.

בענין זה, מפנה להיתרי הבניה לבניית השטחים הבנויים על המגרש, כאשר התחשיב בהיתרי הבניה הינו לפי שטח כולל בסך של 25,685 מ"ר (מגרש מס' 21), שהינו כיום חלקות מס' 2 ו-257 (חלקות ישנות מס' 1,2,3,4 בגוש 3960 וחלקות ישנות מס' 32,33,34 ו-34א' בגוש 4024).

לצורך המחשת העיוות כמפורט בתחשיב המבקשת, השטח העיקרי הבנוי של המבנה על חלקה מס' 257 הינו כ-24,196 מ"ר ומהווה ניצול של כ-204% משטח חלקה בסך של 11,866 מ"ר, כאשר הבניה המותרת הינה בשיעור של 120% בלבד. כלומר, לא יכולה להיות מחלוקת כי תחשיב זכויות הבניה נגזר מהיחידה התכנונית (מגרש) ולא היחידה הקניינית (חלקה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- חלקה מס' 1 בגוש 3960 – החלקה ידועה כמגרש מס' 20 לפי תכנית לד/6/2 (א), כעולה מהסכם השכירות עם מרב מזון כל בע"מ, חלקה מס' 1 מהווה חלק מקרקע המושכרת לסופרמרקט בחוזה ארוך טווח ומשמשת כחניות פתוחות עבור הלקוחות, תום תקופת השכירות במועד הקובע הינו כ-1.78 שנים, לשוכרת שתי תקופות אופציה בנות 9 ו-6 שנים כל אחת.
רוצה לומר, מחד, המבקשת מביאה בחשבון את האפשרות לניצולן של זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה לפי מקדם התאמה 0.7 (דחייה של כ- 7 שנים), המבטא, לגישתה, קושי ביישום הזכויות, מאידך, דמי השכירות המתקבלים מהשכרת החלקה (מגרש) הינם חלק מדמי שכירות כוללים לתחשיב שווי "המצב הקודם" בגישת היוון הכנסות.
הנני סבור כי, הדרך הנכונה להערכת שווי החלקה (מגרש) הינו היוון זרם ההכנסות מדמי השכירות עד תום תקופת האופציה, כאשר תום החוזה ותקופות האופציה בעוד כ-16.78 שנים ודחייה של שווי המגרש למועד הקובע.
בכל מקרה, נראה כי ניצולן של הזכויות כרוך במורכבות משפטית ועצם השכרת החלקה לשימוש חניה עבור לקוחות הסופרמרקט בחוזה ארוך טווח + תקופות אופציה, מעיד על חוסר כדאיות כלכלית בניצולן של זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ו/או יתרון מהשכרת השטחים לשימוש של סופרמרקט, קרי, בשני המצבים נראה כי המצב הקיים הינו השימוש המיטבי.
- חלקה מס' 42 בגוש 3960 – כעולה מהמפורט בתכנית מס' לד/134, יעוד החלקה שונה מדרך לתעשייה, כמו כן, החלקה מהווה חלק ממגרש מס' 19 שהינו יחידה תכנונית נפרדת, עם חלקות אחרות שאינן בבעלות המבקשת, זאת ועוד, החלקה בשימוש כדרך גישה למתחם והינה בעלת צורה אי רגולרית (כעין דמוי האות "ר"), קרי, לצורך מימוש הזכויות יש צורך באישור תכנית איחוד וחלוקה, כאשר בצורתה המקורית של החלקה וכן במצב התכנוני הרלוונטי אשר בתוקף במועד הקובע, לא ניתן לממש את זכויות הבניה ולבנות מבנה פונקציונלי בשטחה של החלקה.
- חלקות מס' 256 ו-492 בגוש 4024 – על החלקות בנוי מבנה מס' 2000, נראה כי קיימת אפשרות לניצולן של יתרת זכויות הבניה מעל המבנה הבנוי.
יוער כי, המבנה מושכר ומשמש לסופרמרקט, קרי, קיימת הייתכנות למורכבות משפטית לצורך ניצולן של הזכויות.

סיכום, במסגרת תחשיב יתרת זכויות הבניה הניתנות לניצול במסגרת המצב התכנוני הקודם לצורך תחשיב היטל השבחה, יובאו בחשבון שטחי המגרשים בהתאם למצב תכנוני סטטוטורי תקף.
שטח המגרשים בתחשיב הינו בהתאמה לשטח החלקות הרשום, זאת בשל הייתכנות לסטייה במדידות.
בשל הקושי הכרוך במימוש הזכויות בשל תפקוד המגרשים כמתחם אחד, הכולל: שטחים משותפים כבישים, מעברים, שטחי גינון (30% מיתרת השטח הפנוי) ושימוש בשטחים הפתוחים לחניות עיליות וכן, לאור העובדה כי ממועד הרכישה של המתחם ע"י המבקשת מיום 1.05.2014 ועד למועד הקובע בעניינינו (08.12.2020), תקופה של כ-6 שנים, לא הוגשו בקשות למימושן של הזכויות הבלתי מנוצלות, קרי, במבט לאחור, נראה כי ישנה הייתכנות לאי כדאיות כלכלית בהמשך פיתוח המתחם במצבו וכן, לאור התייחסותי לעניין אפשרויות הבינוי בחלקות השונות כפי שפורט לעיל, בתחשיב

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ההשבחה יובא בחשבון מקדם התאמה בסך של 0.5 עבור זכויות בניה שלא נוצלו, המבטא דחייה של כ-12 שנים לפי שיעור היוון של 6%.

תחשיב יתרת זכויות הבניה כתוספת מעל מבנה קיים, אשר קיימת הייתכנות למימושן בחלקות מס' 256 ו-492, יחושב לפי מקדם התאמה בסך של 0.6 המבטא, בין היתר, התאמות הנדרשות בשל התאמה של בינוי חדש על ישן.

<u>להלן חלוקת החלקות למגרשים בהתאם לתוכניות הרלוונטיות במסגרת המצב הקודם ותחשיב יתרת זכויות הבניה לניצול</u>:

תכנית	לד/6/2 (א)		לד/134	לד/151	לד/148	
מגרש בתכנית	21	20	חלק ממגרש 19	חלק מחלקה 264	22	23
שטח המגרש	25,830 מ"ר	4,050 מ"ר	--	1,065 מ"ר	8,376 מ"ר	
יעוד	מלאכה ותעשייה זעירה		אזור תעשיה זעירה	שטח פרטי פתוח	מלאכה ותעשייה זעירה	
זכויות בניה	120% עיקרי		120% עיקרי	--	150% עיקרי	
מספר חלקה	2 בגוש 3960, 257 בגוש 4024	1 בגוש 3960	42 בגוש 3960	653 בגוש 4024	256 ו-492 בגוש 4024	
שטח החלקה/ות	26,046 מ"ר	3,682 מ"ר	2,122 מ"ר	1,100 מ"ר	4,090 מ"ר	4,286 מ"ר
שטח עיקרי לבניה	31,255.2 מ"ר	4,418.4 מ"ר	2,546.4 מ"ר	--	12,564 מ"ר	
שטח עיקרי בנוי	24,196 מ"ר	-	-	--	4,464.38 מ"ר	
זכויות לניצול	**7,059.49 מ"ר**	**4,418.4 מ"ר**	**2,546.4 מ"ר**	**--**	**8,099.62 מ"ר**	

<u>ביאורים</u>:

- הפער בין השטח הרשום של החלקות לשטח המגרשים הינו כ-948 מ"ר (כ-2.2%), להערכתי הפער נובע מסטייה במדידות של המגרשים במועד אישורי התוכניות השונות.
- בעניין היקף השטחים הבנויים בפועל, ראה פירוט בהרחבה בפרק הרישוי.
- יתרת זכויות הבניה הינו בהתייחס לשטח עיקרי המגלם שטחי שרות.

<u>דמ"ש המתקבלים בפועל</u>:

כעולה מנתוני שכ"ד במועד הקובע כמפורט בחוות דעת המבקשת, דמי השכירות החודשיים המתקבלים בפועל הינם 1,090,121 ₪.

בהתאם לבדיקה של חוזי השכירות שנערכה על-ידי וכן חשבוניות שהועברו, חלק מחוזי השכירות כוללים דמי ניהול, תשלומי ארנונה ומים וחשמל, כמו כן חלק מחוזי השכירות הינם כוללים דמי שכירות לחניות, סה"כ דמי השכירות בניכוי הוצאות אילו הינו כ-1,032,793 ₪, להלן התייחסות לדמ"ש שהובאו בחשבון בתחשיב המבקשת:

שם השוכר	דמ"ש בפועל בחוות דעת המבקשת	דמ"ש לפי בדיקה שנערכה	הערה
אי.טי.אל	51,838 ₪	50,811 ₪	הפער נובע מאי הפחתה של דמי ניהול וארנונה לשטח של 82.5 מ"ר המושכר בקומת מרתף בבניין מס' 2000 בהתאם לחשבונית דמ"ש ארנונה הינם 453.75 ₪, דמי ניהול הופחתו לפי 8 ₪ למ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שם השוכר	דמ"ש בפועל בחוות דעת המבקשת	דמ"ש לפי בדיקה שנערכה	הערה
אבאייב השכרת ציוד בע"מ	₪ 1,509	₪ 1,268	כעולה מחשבונית וחוזה השכירות, מדובר בדמי שכירות הכוללים דמי ניהול, ייתכן גם תשלומים בגין ארנונה חשמל ומים, לשם הזהירות, הופחתו רק דמי ניהול לפי 8 ₪ למ"ר.
אואזיס	₪ 15,368	₪ 15,368	--
פאנקסיה / אלרגן	₪ 24,248	₪ 20,536	המבקשת לא הפחיתה דמי ניהול משטח מושכר של 376 מ"ר ו-70 מ"ר שהינם כוללים דמי ניהול, בוצעה הפחתה לפי 8 ₪ למ"ר.
אנרפוינט	₪ 12,042	₪ 11,839	הפער נובע מהפחתה של דמי ניהול וארנונה עבור מחסן בשטח של 15 מ"ר לפי 5.5 ₪ ארנונה ו-8 ₪ דמי ניהול.
א.צ. שיפוצים	₪ 3,017	₪ 2,457	כעולה מחשבונית וחוזה השכירות, מדובר בדמי שכירות הכוללים דמי ניהול, ייתכן גם תשלומים בגין ארנונה חשמל ומים, לשם הזהירות, הופחתו רק דמי ניהול לפי 8 ₪ למ"ר.
דאטום דנטל בע"מ	₪ 35,167	₪ 31,039	כעולה מהחשבונית, שכר דירה עבור שטח מושכר של 641 מ"ר כולל דמי ניהול, בוצעה הפחתה לפי 8 ₪ למ"ר הנ"ל תואם לחוזה השכירות.
ד"ר מחשב אורי חיים	₪ 3,760	₪ 3,106	כעולה מחוזה השכירות, דמי השכירות כוללים ארנונה חשמל לתאורה ומים, לשם הזהירות, בוצעה הפחתה בגין ארנונה לפי 5.5 ₪ בלבד (שטחים במרתף).
החברה הכלכלית לוד	₪ 10,861	₪ 10,861	--
ויגידו בע"מ	₪ 4,355	₪ 3,752	בהתאם לחוזה השכירות, דמ"ש כוללים דמי ניהול הופחתו לפי 8 ₪ למ"ר.
טלרד נטוורקס בע"מ	₪ 210,677	₪ 210,676	--
טק קריירה	₪ 14,389	₪ 14,388	--
טרי אוף לייף פארמה בע"מ	₪ 42,275	₪ 33,738	המבקשת לא הפחיתה דמי ניהול משטח מושכר בסך של 787 מ"ר, 43 מ"ר ו-238 מ"ר שהינם כוללים דמי ניהול בוצעה הפחתה לפי 8 ₪ למ"ר.
יו.אנ.אי בע"מ	₪ 65,849	₪ 65,849	--
י.פ. יוניטסטרס	₪ 3,854	₪ 2,463	דמי השכירות כוללים דמי ניהול, חשמל, ארנונה, מים וחשמל, דמי ניהול הופחתו לפי 8 ₪, ארנונה לפי 10 ₪ חשמל ומים לפי 400 ₪.
יערה תקשורת	₪ 2,515	₪ 1,434	דמי השכירות כוללים דמי ניהול, ארנונה, חשמל. דמי ניהול הופחתו לפי 8 ₪, ארנונה לפי 10 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שם השוכר	דמ"ש בפועל בחוות דעת המבקשת	דמ"ש לפי בדיקה שנערכה	הערה
לוקר אמבין בע"מ	29,233 ₪	15,474 ₪	כעולה מהחשבונית, התשלום הינו עבור שכ"ד בלבד כעולה מחוזה השכירות, דמי שכירות כוללים: דני ניהול, ארנונה, חשמל ומים. לשם הזהירות, הפחתה בגין דמי ניהול הינה לפי 8 ₪ ועבור ארנונה לפי 10 ₪, לשטחי המשרדים ו-5.5 ₪ למרתף, המבקשת התעלמה מתשלומים אלו.
מגלקום בע"מ	60,748 ₪	60,747 ₪	--
מרב מזון בע"מ	262,676 ₪	262,675 ₪	--
סלינט טרפיק סולושנס בע"מ	8,795 ₪	7,834 ₪	בהתאם לחוזה והחשבונית, דמי השכירות כוללים דמי ניהול, הופחתו לפי 8 ₪ למ"ר.
פאנקסיה תעשיות פרמצבטיות בע"מ	40,292 ₪	40,279 ₪	--
קייטרינג גוסטו	18,697 ₪	18,697 ₪	--
רותם עיבוד שבבי	83,020 ₪	83,019 ₪	--
רשי מאפנים	4,000 ₪	4,000 ₪	הוצגה חשבונית בלבד ללא חוזה, נמסר כי לא היה חוזה חתום עם השוכר, כעולה מאישור רו"ח דמי שכירות כלולים בדמי השכירות המתקבלים מהמתחם, לשם הזהירות הובאו בחשבון.
שכולו טוב	61,587 ₪	49,458 ₪	כעולה מהחשבונית, מתקבל שכ"ד בלבד, בהתאם לחוזה דמי שכירות כוללים דמי ניהול, בוצעה הפחתה לפי 8 ₪ למ"ר.
תקשובים בע"מ	19,350 ₪	19,432 ₪	--
סה"כ דמ"ש	**1,090,121** ₪	**1,041,209** ₪	

סיכום, כעולה מהמפורט בתחשיב המבקשת, חלק מדמי השכירות המתקבלים כוללים דמי ניהול ארנונה , חשמל ומים, לפיכך, תחשיב שווי במסגרת "מצב קודם" יערך לפי דמי שכירות בסך של **1,041,209** ₪ שהינו לאחר קיזוז הוצאות אלו.

דמי השכירות המתקבלים מהשכרת מבנה מס' 2000 למירב מזון בע"מ, הינם כ-40 ₪ למ"ר, שהינם בגבולות של דמי שכירות ראויים לשטחי תעשייה בקומת הקרקע, לפיכך, לא בוצעה התאמה לדמי השכירות הראויים.

שיעור היוון:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2020, של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור תשואה (שיעור היוון כולל) ממוצע בנכסים הינו:

בנכסי משרדים	-	7.0%
בנכסים מסחריים	-	6.9%
בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה	-	6.9%

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בסקרים לעיל, נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ, או, למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו.

בנכסים אשר מיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע, ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הקשר נובע ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה (באזור/בבנין וכדו'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכד'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

<u>שיעור התפוסה</u>:

כאמור שיעורי התשואה המפורסמים כאן, מתייחסים לשיעורי תשואה פוטנציאלים ("שיעור היוון כולל"), כלומר תחת הנחת תפוסה מלאה. המשמעות המעשית היא שכאשר ידוע לגבי הנכס הנישום ששיעור התפוסה בו אינו 100% יש לשקול (כתלות בשיעור ובמשך הזמן של השטחים הבלתי תפוסים) ולתת לכך ביטוי בשיעור היוון גבוה יותר (המבטא סיכון גבוה יותר) לשטחים שאינם תפוסים, ביחס לשיעור ההיוון שנקבע לגבי השטחים התפוסים.

בסיכומו של דבר, מחד, לאור הביקוש למגרשי תעשייה בסביבה הקרובה לנכס הנדון, השימושים המתבצעים במבנים הבנויים במתחם (תעשייה / תע"י ומשרדים), אופי השוכרים במבנים השונים - חלקם חברות בעלות איתנות פיננסית עם חוזים ארוכי טווח, שכאמור גורמים אילו מקטינים את שיעור ההיוון הכולל, מאידך, שינוי צפוי בתזרים ההכנסות בעקבות אישורה של התכנית שכן מימושן של הזכויות כרוך בפינוי השוכרים עד לתום תקופת השימוש החורג והריסה של המבנים קרי, צפויה ירידה בהכנסות מדמי השכירות, אי תפוסה של השטחים שיפונו בד בבד עם הקושי בלהשכיר שטחים שיפונו לשוכרים בדמי שכירות ראויים, וכן בחינה של דמי השכירות המתקבלים משוכרים לטווח ארוך, אשר, לטעמי, נמוכים מדמי השכירות הראויים, תחשיב השווי בגישת היוון ההכנסות יחושב לפי שיעור היוון כולל של 6.8% עבור כל השטחים המושכרים במתחם.

<u>השימוש המיטבי</u>:

כעולה מהמפורט בתחשיב בחוות דעת במבקשת, ההשבחה הינה "0", קרי לפי גישתה של המבקשת התכנית לא רק שלא השביחה את הנכס הנדון, אלא אף ישנו מרכיב של פגיעה.

בעניין מתודת התחשיב כפי שהוצגה בחוות דעת המבקשת, ראשית, לטעמי, התוצאה אליה הגיעה המבקשת איננה עומדת במבחן הסבירות והמציאות, רוצה לומר, כי אם התכנית הינה פוגעת, כפי שטוענת המבקשת, אזי למבקשת עמדה הזכות להגיש התנגדות להעדר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית, אלא שמעיון בדו"ח חוקר לשמיעת התנגדויות בתכנית מיולי 2020, ההתנגדות של חברת קוף דלת נדל"ן (המבקשת) שהוגשה, הינה בהתייחס לתיקונים שונים בטבלת איחוד וחלוקה בלבד קרי, כלל לא עלתה טענה לחוסר כדאיות כלכלית של התכנית, להזכיר, כי אין המדובר בהתנגדות של גורם פרטי העלול להיחשב להדיוט בעניין זה, אלא המבקשת הינה חברה שזה תחום מומחיותה ולרשותה עומדים אנשי מקצוע בתחום זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בנוסף, לתכנית הוגשו התנגדויות של 7 גופים פרטיים נוספים וביניהן חברות כגון: נכסי ד.א.ל נדל"ן אמי מבנים ואחזקות, שטראוס גרוס ושטראוס קופי בי וי, כאשר רק **אחד** מהגופים (מר עוזר זוהר) הגיש התנגדות בעניין חוסר כדאיות כלכלית, רוצה לומר, כי מדובר בתכנית בסדר גודל של מתחם מועדף לדיור המעניקה זכויות בניה "נדיבות" עם בינוי ממוצע של כ-46.34 יח"ד במגרשים הנדונים אשר נבחנה, בין היתר, ע"י בעלי זכויות נוספים, חלקם חברות נדל"ן שעיקר עיסוקן הינו נכסים מניבים, כאשר למעט מר עוזר זוהר, לא הועלו טענות לעניין חוסר כדאיות כלכלית מתכנית זו.
זאת עוד, לתכנית הוכן תחשיב כלכלי למימוש הזכויות ע"י פז כלכלה והנדסה.
בסיכומו של דבר, בעלת הזכויות בכנס הנדון הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן היזמי והמניב כאשר לחברה ניתנה האפשרות לבחון את הוראות התכנית בטרם אישורה ולהגיש התנגדות בנושאים שונים, לרבות בעניין העדר כדאיות כלכלית, כאשר עצם העובדה כי לא הוגשה כל התנגדות בנושא הכדאיות הכלכלית, הנני מסיק כי כדאיות זו קיימת.
עם כל הכבוד לטענת שמאי המבקשת, כי לא ייעץ לחברה בשלב הכנת התכנית, העובדות מדברות בעד עצמן ומוכיחות אחרת, כך בסמוך ולאחר אישורה של התכנית המבקשת פעלה נמרצות לחתום על הסכם מכר למימוש התכנית והקמת הפרויקט, בד בבד עם ניסיונות להביא לכדי סיום את חוזי השכירות במתחם, לרבות שוכרים עם חוזים ארוכי טווח, רוצה לומר, כי אם התכנית לא הייתה כדאיות כלכלית, היינו נוכחים לראות הגשה של בקשה להארכת תקופת השימוש החורג ב-3 שנים נוספות, כפי המותר בהוראות התכנית.

<u>ערכי השווי</u>:

במקרה הנדון, המחלוקת מתמקדת בעניין שווי דונם תעשייה במסגרת "המצב הקודם", לא קיימת מחלוקת בעניין דמי השכירות לשטחי התעשייה / תע"י.
כעולה מחוות דעת המבקשת, הוצגו ונותחו 4 עסקאות מכר, שווי 1 מ"ר קרקע לתעשייה הוערך בסך של 2,400 ₪ למ"ר, שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי לתעשייה המגלם שטחי שרות וחצר הוערך בסך 2,500 ₪ למ"ר.
כעולה מחוות דעת המשיבה, הוצגו 2 עסקאות מכר לקרקעות מאזור תעשייה צפוני לוד ומאזור תעשייה א' רמלה, כמו כן הוצגו 2 החלטות של שמאים מכריעים והכרעה בהשגה ראשונה, על סמך הנתונים שהוצגו שווי דונם בייעוד לתעשייה הוערך על סך של 2,100,000 ₪.
לצורך ההכרעה במחלוקת אשר בין הצדדים, מצאתי לנכון לבחון עסקאות מכר של קרקעות ביעוד לתעשייה כפי שדווחו באתר מידע נדלן של רשות המסים ואותרו על-ידי, כלהלן:

תאריך העסקה	כתובת / מיקום	גו"ח / מגרש מדווחים	שטח ברוטו	חלק נמכר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר קרקע
01.09.2021	רמלה ללא רחוב – אזור תעשייה א' רמלה	4341/53	9,287 מ"ר	9,287 מ"ר	₪ 33,500,000	3,600 ₪ למ"ר
27.01.2019	רח' מודיעין אזור תעשייה מערב – מתחם לנגטל -**א.ת. של הנכס הנדון**	5902/11	511 מ"ר	511 מ"ר	₪ 2,100,000	4,109 ₪ למ"ר
17.12.2017		3959/133/9	664 מ"ר	664 מ"ר	₪ 1,196,593	1,802 ₪ למ"ר
04.12.2017		3959/133/9/2	522 מ"ר	522 מ"ר	₪ 2,100,000	4,022 ₪ למ"ר
18.01.2017		3959/133/9/4	687 מ"ר	687 מ"ר	₪ 1,500,000	2,183 ₪ למ"ר

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תאריך העסקה	כתובת / מיקום	גו"ח / מגרש מדווחים	שטח ברוטו	חלק נמכר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר קרקע
14.08.2018	הס משה 3 – **א.ת. של הנכס הנדון**	3959/124	816 מ"ר	816 מ"ר	₪ 2,849,998	3,492 ₪ למ"ר
29.03.2018	רח' חוחית - אזור תעשייה א' רמלה	4341/48	420 מ"ר	420 מ"ר	₪ 845,000	2,011 ₪ למ"ר
03.10.2017	אבא הלל סילבר – אזור תעשייה צפון	3979/15	3,000 מ"ר	1,500 מ"ר	₪ 2,550,000	1,700 ₪ למ"ר

<u>ביאורים לניתוח העסקאות</u>:

- <u>עסקה מיום 01.09.2021</u> – מדובר במגרש בפינת הרחובות בעלי המלאכה והיצירה, אזור תעשייה א', רמלה, במסגרת העסקה נמכרו חלקות מס': 53 בשטח רשום של 4,367 ו- 54 בשטח רשום של 4,710 מ"ר, שטח נטו של החלקות הינו כ-7,670 מ"ר, **שווי למ"ר קרקע הינו כ-4,367 ₪.**
המגרש הנמכר הינו פינתי, בעל צורה רגולרית (כעין דמוי ריבוע), כעולה מהוראות תכנית לה/1000/3/א, היקף הבינוי הינו 40% בקומה × 3 קומות, סה"כ 120%.
- <u>עסקה מיום 27.01.2019</u> – הממכר הינו חלק מחלקה מס' 11 בשטח של 1,131 מ"ר, בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה בתכנית לד/2002/ב החלקה הינה חלק ממתחם לנגנטל – מוסכים נטוש.
- <u>עסקאות מיום 17.12.2017, 04.12.2017 ו-18.01.2017</u> – כעולה מהדיווח, הממכר הינו חלק ממגרש מס' 9 לפי תכנית לד/6/2, בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה בתכנית לד/2002/ב, מגרש 9 הינו מתחם לנגנטל – מוסכים נטוש.
דיווח העסקאות הינו לפי גוש חלקה ישנים, מגרש מס' 9 כולל בתוכו את חלקות מס': 11,12,13,14 ו-15 בגוש 5902 שהוסדר בתצ"ר מס' 2932/2020 (לא אותר גליון התצ"ר), שטח החלקות הינו כלהלן: חלקה מס' 11 – 1,131 מ"ר, חלקה מס' 12 – 2,066 מ"ר, **חלקה מס' 13 – 664 מ"ר**, **חלקה מס' 14 – 687 מ"ר**, חלקה מס' 15 – 747 מ"ר.
מהאמור עולה כי, הממכר הינו חלקות מס' 13, 14 – בשלמות וחלק של 522 מ"ר מאחת החלקות הנותרות, לא ניתן לזהות לפי נתוני הדיווח, להערכתי מדובר בחלק בלתי מסוים מזכויות בחלקה מס' 11.
- <u>עסקה מיום 14.08.2018</u> – הממכר המדווח הינו לפי גוש חלקה ישנים, מדובר בחלקה מס' 5 בגוש 5907, שטחה הרשום של החלקה הינו 816 מ"ר.
הדיווח הינו לפי מבנה בנוי בשטח ארנונה של 100 מ"ר ושטח רשום של 45 מ"ר + חצר בשטח של 816 מ"ר, להערכתי, תרומת המבנה לשווי זניחה (המבנה בעיקרו סככה עם גג מבניה קלה מחיר העסקה מבטא שווי מ"ר בנוי ארנונה של כ-28,500 ₪), החלקה הינה פינתית.
- <u>עסקה מיום 29.03.2018</u> – החלקה המדווחת לא אותרה, בהתאם לדיווח, אחוזי הבניה הינם 120%.
כעולה מתכנית לה/1000/25 אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 29.02.2004, במסגרת התכנית נכלל חלק מחלקה 48, כמו כן נערך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
אחוזי בניה מותרים באזור תעשייה הינו 120% לשטח עיקרי בתכסית של 40%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מטבלת הקצאה ואיזון, לבעלי זכויות בחלקה מס' 48 הוקצה חלק בלתי מסוים ממגרש מס' 6 בשטח של 7.9 דונם.

- עסקה מיום 03.10.2017 – העסקה דווחה כמגרש מס' 113 לפי תכנית לד/בת/142, נמכר חלק בלתי מסוים של 50/100 ממגרש.

כעולה מהוראות תכנית לד/בת/142, האזור מיועד להקמת מפעלי תעשייה, המיועדים לצרכי יצור, מלאכה ואחסנה, זכויות הבניה הינם 120% שטח עיקרי, **זאת להבדיל** מהנכס הנדון בו מותרים שימושים תעסוקה עתירת ידע, מכוני מחקר, מעבדות וכו'.

- לא הובאה בחשבון עסקת מכר ברחוב יצחק רבין בלוד, גוש 3967 חלקות 60, 63-65, 75 ו-78 שהוצגה בחוות דעת המבקשת, זאת בשל הצורך בלנטרל את תרומת המחוברים שעלולה לעוות את התוצאה.

דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה – Natam:

להלן סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה במחוז מרכז בעיר לוד/רמלה:

חציון ראשון 2020	**חציון שני 2020**
₪ 4,000,000	₪ **4,000,000 – 3,800,000**

להלן סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה מודרניים גובה תקרה מינימאלי 5 מטרים, חצר תפעולית לפריקה וטעינה ברמלה:

חציון ראשון 2020	**חציון שני 2020**
37 ₪ למ"ר	**40** ₪ **למ"ר**

סיכום: בבדיקה של דיווח עסקאות המכר באתר מידע נדלן של רשות המסים, קיים מיעוט בעסקאות ונתוני היצע בסביבה הקרובה לנכס הנדון שנערכו בסמוך למועד הקובע.

כעולה מניתוח עסקאות המכר לקרקעות ביעוד לתעשייה שאותרו באזור התעשייה בו ממוקם הנכס הנדון, אותרו 5 עסקאות שנערכו בין התאריכים ה-18.01.2017 ל-27.01.2019, מתוכן 4 עסקאות מכר הינן ממתחם הידוע בתכנית תמל/2002/ב כמתחם לנגנטל – מוסכים נטוש, בהתאם לתכנית מפורטת לאזור התעשייה במסגרת "המצב הקודם" תכנית מס' לד/6/2 (א), הממכר בעסקאות אילו הינו חלק ממגרש מס' 9, עסקה נוספת הינה חלקה פינתית הידועה כמגרש מס' 17 לפי תכנית לד/6/2 (א).

ממוצע שווי קרקע לדונם תעשייה המתקבל מניתוח עסקאות אילו הינו כ-3,122,145 ₪ למועד הקובע ממוצע של 15.02.2018, כאשר הממכר הינו חלקות בהיקף שטחים קטן בין 511 מ"ר ל-816 מ"ר.

ממוצע של כל העסקאות שאותרו הינו כ-2,866,000 ₪ לדונם למועד קובע ממוצע של 15.07.2018.

כעולה מניתוח עסקת מכר באזור תעשייה א' ברמלה, ביום 01.09.2021, נמכר מגרש בשטח 7.67 דונם נטו במחיר עסקה המשקף כ-4,367,666 ₪, המגרש הינו בעל צורה רגולרית כעין דמוי מלבן ופינתי.

בהתאם לדו"ח Natam, מחירים ממוצעים מבוקשים לדונם תעשייה במחצית השניה של שנת 2020 לדונם תעשייה במחוז מרכז רמלה/לוד הינם בין 3,800,000 ₪ ל-4,000,000 ₪, כמו כן בהתאם לדו"ח הביקושים המשמעותיים בשנים האחרונות נמשכו גם במהלך שנת 2020, ונובעים ממגמת גידול

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במסחר באינטרנט שהואץ בעקבות הקורונה שמצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדולים וכן גורם נוסף הינו ביקושים לשטחי משרדים ומגורים באזור המרכז וכתוצאה מכך נוצרת מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים.
בהתייחס לכלל מאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו בעיר לוד והיותו חלק מאזור תעשייה ומלאכה ותיק וכן, הייתכנות כי עסקאות המכר שנותחו מאזור התעשייה ובו הנכס הנדון, מגלמות פוטנציאל כללי לשינוי יעוד למגורים בטווח הרחוק וזאת בהתאם לתכנית כוללת לוד 2030 שקודמה משנת 2013, וכן הקושי בלקבוע מקדם התאמה שנתי לעסקאות המכר שהוצגו הנובע מביקושים לשטחי התעשייה, קרי, עליית מחירים משמעותית בשנים הללו, וכן בהתייחס לכלל מאפייני הנכס הנדון לשם הזהירות, במסגרת תחשיב ההשבחה שווי לדונם תעשייה יחושב לפי **2,800,000** ₪ **לדונם.**
שווי מ"ר מבנה עיקרי המגלם שטחי שרות וחניה עילית הינו **2,333** ₪, לפי זכויות בניה בשיעור של 120% משטח המגרש (400 מ"ר/קומה×3 קומות=1,200 מ"ר עיקרי) ושימוש מיטבי תע"י/ משרדים.
בתחשיב המבקשת שווי מ"ר קרקע הוערך על סך 2,400 ₪ למ"ר שהינו 2.4 מיליון ₪ לדונם, כאשר שווי מ"ר מבונה הוערך על סך 2,500 ₪ למ"ר, בעניין זה, מעיון בחוות דעת המבקשת, לא קיים הסבר לדרך הערכת שווי מ"ר מבונה, כמו כן בבדיקה בקובץ אקסל שהועבר, לא קיים תחשיב לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה, לאור האמור לא ניתן להתייחס לאופן קביעת שווי 1 מ"ר זכויות בניה.

<u>התייחסות למסד הנתונים בחוות דעת המשיבה</u>:

- החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן – שווי לדונם תעשייה באזור תעשייה ב' ברמלה למועד הקובע 15.12.2019 נקבע 1,500,000 ₪ - כעולה מההחלטה השווי הינו בהתאם להסכמת הצדדים, השמאי המכריע לא נדרש להכרעה בנושא.
- החלטת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל באזור תעשייה א' ברמלה – כעולה מההחלטה שווי של 1,400,000 ₪ לדונם תעשייה נקבע למועד הקובע 05.05.2014 שהינו מוקדם בכ-6.5 שנים מהמועד הקובע בענייננו, לטעמי, לאור שינויים בביקושים לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה בשנים האחרונות, נתונים מהחלטה זו לא יכולים לשמש לקביעת שווי דונם תעשייה בנכס הנדון ולטעמי, אף לא לאינדיקציה.
- הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 4229 חלקה 28 (בחלק) וגוש 5548 חלקה 130 (בחלק) – השמאי המחוזי מצא לנכון לא להתבסס על נתונים שהוצגו בשומות הצדדים שלטענתו דורשים התאמות רבות שעלולות ליצור עיוות בקביעת אומדן השווי (מהערים לוד ורמלה), אלא התבסס על נתוני השוואה מאזורי תעשייה במושבים שהינם בעלי מאפיינים דומים.
מעיון בניתוח עסקת המכר מיום 15.03.2018 למגרש מס' 309 שהוצגה, שווי דונם כולל פיתוח הינו 2,176,623 ₪, כמו כן, בפרק עקרונות השומה – "התאמה לזמן", צוין כי לאור עליית מחירי הנדל"ן למגרשי תעשייה ולוגיסטיקה במרוצת השנים האחרונות הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור ממוצע של כ-7% לשנה.
מהאמור עולה כי, אם יובאו בחשבון ערכי השווי מניתוח העסקה לפי מקדם התאמה לזמן המבטא שיעור עלייה שנתי בסך של 7% שהינו כ-1.1916 למועד קובע בענייננו (כ-2.73 שנים) מחיר דונם תעשייה למועד קובע בענייננו הינו כ- 2,600,000 ₪.
- עסקאות המכר – הוצגו ונותחו במסגרת סקר המחירים המוצג לעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שניה</u> – <u>ערכי שווי במצב החדש</u>

א. שמאי המבקשת – שומה מכרעת בגוש 5905 חלקה 5:

בתאריך 28.5.19 הוכנה שומה מכרעת על ידי מר בועז קוט ברח' נתן אלבז 4-6, לוד, למועד הקובע 27.08.2018.

הנכס הנ"ל מרוחק 150 מ' מהנכס הנדון.

בנכס הנ"ל מתוכנן בנין בגובה 6 קומות המכיל 13 יח"ד, פתרון החניה בחצר מגולה.

שווי 1 מ"ר זכויות בניה הוערך בסך 2,756 ₪/מ"ר.

השוואה לנכס הנדון:

מהות	נכס נישום בשומה המכרעת	הנכס הנדון	משמעות
גובה	6-8 קומות	17 קומות	ייקור עלויות בניה, קומה ממוצעת גבוהה
סוג הבנין	בנין גבוה	בנין רב קומות	עלות עודפת לשטח שירות חוץ דירתי
ערוב שימושים	לא קיים	עם מסחר, תעסוקה וציבורי	פגיעה בשווי המגורים ומורכבות הפרויקט
פתרון חניה	מגולה בחצר	תת קרקעי	עלות עודפת למרתף

להלן חישוב שווי 1 מ"ר זכויות בניה בנכס הנדון לאחר ביצוע התאמות:

תוספת שווי לקומה מתקזזת עם הייקור בעלויות הבניה ובכלל זה מעבר לבנין רב קומות.

שווי 1 מ"ר זכויות בניה בשומה מכרעת	2,756 ₪/מ"ר
עלות עודפת למרתף חניה	762 ₪ (-)
סיכום ביניים	1,994 ₪/מ"ר
מקדם התאמה לערוב שימושים	94%
שווי 1 מ"ר זכויות בניה בנכס הנדון	1,874 ₪/מ"ר

חישוב עלות עודפת למרתף חניה ל-1 מ"ר משוקלל:

מרכיב החישוב	כמות	שטח יח'	סך שטח	עלות ל-1 מ"ר	סה"כ
חיסכון במרתף חניה ל-1 מ"ר	1 יח"ד	35 מ"ר	35 מ"ר	2,500 ₪/מ"ר	87,500 ₪
שטח דירתי משוקלל בנכס					114.8 מ"ר
עלות עודפת ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל					**762 ₪/מ"ר**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>החלטת ועדת ההשגות</u>:

בהשגה על החלטה בהשגה ראשונה בגוש 5413 חלקות 111-116, 118-122, מגרשים 317-319, 400 401 בתכנית לד/3/8100 שכונת אחיסמך, לוד, נקבע שווי מ"ר זכויות בניה משוקלל (לא כולל שקלול מרפסות בסך 3,310 ₪/מ"ר כולל מע"מ ופיתוח.

השווי הנ"ל הינו שווי בסיסי לפני התאמות.

להלן ההתאמות שבוצעו על ידי ועדת השגות ביחס לנכס שנדון בהשגה:

סך שווי המגרשים לפי השווי הבסיסי לעיל	268,864,447 ₪ (כולל מע"מ ופיתוח)
עלות עודפת למרתף חניה	(-) 21,825,000 ₪ (בגין חניות תת"ק בשיעור 50%)
שווי המגרשים בהפחתת עלות עודפת לחנית תת"ק	247,039,447 ₪
מקדם הפחתה לגודל	0.85
שווי המגרשים כולל מע"מ ופיתוח לאחר הפחתה לגודל	209,983,530 ₪
היטלי פיתוח	(-) 67,267,670 ₪
שווי ללא פיתוח כולל מע"מ	142,715,860 ₪
שווי ללא מע"מ	121,979,367 ₪

היחס בין שווי המגרשים לפי שווי בסיסי, לבין, שווי המגרשים לאחר ביצוע התאמות וללא מע"מ ופיתוח – 45.37% (121,979,367/268,864,447 = 45.4% * 3,310 ₪/מ"ר = 1,502 ₪/מ"ר).

בהתאם לכך, שווי 1 מ"ר משוקלל (לא כולל שקלול מרפסות) הינו 1,502 ₪/מ"ר.

הפרויקט הנ"ל הינו בשכונת אחיסמך, שהינה שכונה יהודית חדשה ממזרח לכביש 44, העדיפה על פני שכונות ממרכז העיר.

הפרויקט הנ"ל כולל 50% חניות מגולות בחצר, באופן שלא קיימת עלות עודפת בגין 100% מחניות תת"ק / מקורות כבנכס הנדון.

הפרויקט הנ"ל הינו לבניינים בגובה 7-9 קומות, דהיינו לא רבי קומות, ועל כן לא נדרש חדר מדרגות כפול ומערכות הנדרשות ברבי קומות, באופן המוזיל את עלויות הבניה ומעלה את שווי הקרקע.

בהתאם לכך - שווי 1 מ"ר משוקלל בנכס הנדון הכולל רבי קומות, ו- 100% חניה תת קרקעית/מקורה בהכרח יהיה נמוך יותר.

ערכי השווי הנ"ל הינם למועד קובע 20.4.2016.

בהתחשב בגידול שנתי של האוכלוסייה ב- 1% בלבד ומאזן הגירה שלילי (בעלי היכולת עוזבים) ובהתבסס על מחירי מכירה במועד הנ"ל בסביבת הנכס - עליית המחירים עד למועד הקובע מוערכת ב- 20% בהתאם לכך, בהתעלם מההתאמות בגין חניה תת קרקעית, רבי קומות ומיקום, שווי 1 מ"ר זכויות בניה למועד הקובע מוערך בסך 1,800 ₪/מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נתוני שוק וניתוח לדירות חדשות בסביבה :

להלן ניתוח עסקאות מכר של דירות חדשות בסביבת הנכס הנדון :

גו"ח	דירה	כתובת	שנת בניה	קומה	קומות בבנין	חד'	שטח					מחיר		תאריך
							דירתי	מרפסת סגורה	מרפסת פתוחה	מחסן דירתי קומתי	חצר	משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר	
							1.0	0.7	0.4	0.7	0.25				
5905/2	47	פלומניק יעקב 4	2012	4	6	4	109.2	-	29.5	4.02	-	123.84	₪ 1,500,000	₪/מ"ר 12,112	14.3.21
5904/2	53	מרדכי אליהו 6	2017	2	13	4	98.94	-	11.69	11.81	-	111.88	₪ 1,750,000	₪/מ"ר 15,641	24.3.21
5904/2	79	מרדכי אליהו 6	2014	8	13	4	99.67	-	9.29	11.71	-	111.58	₪ 1,560,000	₪/מ"ר 13,981	30.12.20
5904/2	22	מרדכי אליהו 8	2015	6	14	3	88.05	-	11.95	11.39	-	100.80	₪ 1,510,000	₪/מ"ר 14,980	12.10.20
5904/2	77	מרדכי אליהו 6	2016	8	14	3	89.47	-	9.36	11.69	-	101.40	₪ 1,425,000	₪/מ"ר 14,054	1.3.20
5903/7	109	כצנלסון 4	2012	7	8	4	101.2	-	16.44	-	-	107.80	₪ 1,570,000	₪/מ"ר 14,565	8.4.21
5903/7	6	א.ד. גורדון 6	2010	1	8	5	113.8	-	19.92	-	-	121.79	₪ 1,590,000	₪/מ"ר 13,055	5.8.20
5903/7	31	א.ד. גורדון 6	2010	8	8	5	130.9	-	91.29	-	-	167.45	₪ 2,400,000	₪/מ"ר 14,333	30.6.20
5903/7	24	א.ד. גורדון 6	2010	5	8	5	116.2	-	14.16	-	-	121.87	₪ 1,700,000	₪/מ"ר 13,949	24.6.20
5903/7	100	כצנלסון 4	2010	5	8	4	99.31	-	16.7	-	-	105.99	₪ 1,500,000	₪/מ"ר 14,152	21.6.20
5903/7	52	גולומב 3	2012	4	6	5	114.9	-	11.21	-	-	119.42	₪ 1,600,000	₪/מ"ר 13,398	10.12.19
5903/7	69	כצנלסון 3	2012	1	5	4	99.47	-	13.69	-	-	104.95	₪ 1,560,000	₪/מ"ר 14,865	14.7.19
5903/7	39	גולומב 3	2012	3	5	5	119.9	-	27.96	-	-	131.11	₪ 1,630,000	₪/מ"ר 12,432	25.2.19
5903/7	93	כצנלסון 4	2012	3	8	5	113.6	-	14.9	-	-	119.58	₪ 1,650,000	₪/מ"ר 13,798	21.11.18
5903/4	11	א.ד. גורדון 4	2013	3	8	5	117	12.43	3.44	-	-	127.09	₪ 1,670,000	₪/מ"ר 13,141	1.6.21
5903/4	44	מרדכי אליהו 10	2012	0	5	5	120.3	-		-	93	143.49	₪ 2,100,000	₪/מ"ר 14,636	8.3.21
5903/4	64	מרדכי אליהו 10	2013	5	6	5	118.1	-	7.82	-	-	121.25	₪ 1,700,000	₪/מ"ר 14,021	23.2.21
5903/4	78	גולומב 24	2013	5	5	5	137.9	-	53.5	-	-	159.25	₪ 1,970,000	₪/מ"ר 12,370	8.7.20
5903/4	3	א.ד. גורדון 4	2012	5	8	5	117.3	-	21.17	-	-	125.81	₪ 1,700,000	₪/מ"ר 13,513	23.6.20

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גו"ח	דירה	כתובת	שנת בניה	קומה	קומות בבנין	חד'	שטח						מחיר		תאריך
							דירתי	מרפסת סגורה	מרפסת פתוחה	מחסן דירתי קומתי	חצר	משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר	
							1.0	0.7	0.4	0.7	0.25				
5903/4	86	גולומב אליהו 1	2013	3	6	5	118.7	-	13.37	-	-	124.00	₪ 1,650,000	13,307 ₪/מ"ר	15.6.20
5903/4	66	מרדכי אליהו 12	2012	5	6	5	121.1	-	15.95	-	-	127.48	₪ 1,710,000	13,414 ₪/מ"ר	4.6.20
5903/4	28	א.ד. גורדון 4	2013	7	8	4	106.7	-	16.47	-	-	113.28	₪ 1,505,000	13,286 ₪/מ"ר	20.5.20
5903/4	55	שלמה המלך 129	2014	0	6	5	102.2	-		-	56	116.22	₪ 1,600,000	13,767 ₪/מ"ר	25.2.20
5903/4	17	א.ד. גורדון 4	2013	4	8	5	123.2	10.76	4.16	-	-	132.36	₪ 1,690,000	12,769 ₪/מ"ר	11.12.19
5903/4	33	א.ד. גורדון 2	2012	0	6	5	123	-		-	81	143.26	₪ 1,865,000	13,019 ₪/מ"ר	4.11.19
5903/4	71	גולומב 1	2013	1	6	4	101.5	-	13.71	-	-	107.00	₪ 1,430,000	13,364 ₪/מ"ר	28.10.19
5903/4	24	א.ד.גורדון 4	2013	6	8	4	103.9	-	14.43	-	-	109.63	₪ 1,490,000	13,591 ₪/מ"ר	4.6.19
5903/4	59	שלמה המלך 129	2012	2	6	5	119.5	-	13.05	-	-	124.68	₪ 1,567,500	12,572 ₪/מ"ר	13.2.19
5903/4	63	שלמה המלך 129	2012	4	6	5	117.6	-	7.89	-	-	120.75	₪ 1,500,000	12,423 ₪/מ"ר	27.11.18
5903/4	13	א.ד. גורדון 4	2013	3	9	5	נחתכה בתשריט בית משותף						₪ 1,685,000		12.8.19
ממוצע	**-**	**-**	**2013**	**4.0**	**-**	**-**	**112**	**12**	**19**	**10**	**77**	**122**	**₪ 1,658,362**	**13,604 ₪/מ"ר**	**15.4.20**

התאמות לנכס הנדון:

שווי 1 מ"ר משוקלל בנוי	13,604 ₪/מ"ר
ערוב שימושים	0.94
גיל הדירות	1.070
קומה ממוצעת (בנכס קומה 8.5, בעסקאות ההשוואה 4) – לפי הפרש שווי של 0.6% לקומה (כ-10,000 ₪ לקומה)	
שווי 1 מ"ר בנוי משוקלל (כולל מע"מ)	14,100 ₪/מ"ר
ובמעוגל -	**14,100 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיב שווי זכויות בניה למגורים – בשיטת השווי השיורי</u>:

<u>הכנסות צפויות</u>:

סוג יח"ד	כמות	שטח דירתי	שטח מרפסת	שטח משוקלל ל-1 יח"ד	סה"כ
דירה ממוצעת	1 יח"ד	1.00	0.4	114.8	115 מ"ר
שווי מכירה ל-1 מ"ר בנוי					14,100 ₪/מ"ר
סה"כ הכנסות כולל מע"מ					1,618,680 ₪
ניכוי מע"מ					1.17
סה"כ הכנסות ללא מע"מ					**1,383,487** ₪

<u>עלות בניה ישירה + עקיפה</u>:

עלות בניה ישירה	שטח ל-1 יח"ד	סה"כ שטח	עלות ל-1 מ"ר מחירון דקל	סה"כ עלות
מרתף (1.0 חניה/יח"ד)	35.0 מ"ר	35 מ"ר	2,270 ₪	79,450 ₪
קומת קרקע	3.0 מ"ר	3 מ"ר	5,030 ₪	15,090 ₪
דירתי	110.0 מ"ר	110 מ"ר	5,030 ₪	553,300 ₪
חוץ דירתי קומתי	17.5 מ"ר	17.5 מ"ר	5,030 ₪	88,025 ₪
מרפסת	12.0 מ"ר	12 מ"ר	1,320 ₪	15,840 ₪
<u>סה"כ</u>				<u>751,705 ₪</u>

-

עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	סה"כ עלות
אגרות בניה	178 מ"ר	32.62 ₪/מ"ר	5,790 ₪
היטלי פיתוח	143 מ"ר	300 ₪/מ"ר	42,750 ₪
חיבור חשמל וגז	1 יח"ד	2,500 ₪	2,500 ₪
תכנון וייעוץ הנדסי	3.0% מעלויות בניה ישירה	751,705 ₪	22,551 ₪
תקורה וניהול	5.0% מהכנסות לא כולל מע"מ	751,705 ₪	37,585 ₪
שווק ופרסום	2.0% מהכנסות כולל מע"מ	1,618,860 ₪	32,374 ₪
משפטיות	0.0%	-	0 ₪
בצ"מ	0.00 מעלויות בניה ישירה	-	0 ₪
מס רכישה	6.0% משווי קרקע	247,000 ₪	14,820 ₪
מימון	4.0% מסך עלויות ללא מימון	1,156,762 ₪	46,270 ₪
<u>סה"כ</u>			<u>204,641 ₪</u>
סה"כ עלויות הקמה – ללא מרכיב קרקע			**956,346** ₪

<u>תחשיב שווי מרכיב הקרקע</u>:

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	**סה"כ עלות**
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	1,383,487 ₪
הפחתת רווח יזמי – 15% מעלויות ההקמה	(-) 180,445 ₪
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	1,203,032 ₪
הפחתת עלויות הקמה – ללא מרכיב קרקע	(-) 956,346 ₪
<u>סך שווי קרקע ל-1 יח"ד ממוצעת (במעוגל)</u>	<u>247,000 ₪</u>
שטח זכויות בניה משוקלל	114.8 מ"ר
<u>שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל (במעוגל)</u>	<u>2,200 ₪/מ"ר</u>

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נתוני שוק וניתוח לחנויות:

גו"ח	כתובת	שטח רשום	מחיר		תאריך
			סה"כ	ל-1 מ"ר	
5382/102/4	אינשטיין 42	39	₪ 400,000	₪/מ"ר 10,256	10.07.2019
4024/336/1	דוד המלך 2	700	₪ 8,918,000	₪/מ"ר 12,740	06.10.2016
5930/38/901/58	ארבע העונות 14	54	₪ 452,992	₪/מ"ר 8,389	10.07.2017
4011/37/88	הציונות 1	29	₪ 450,000	₪/מ"ר 15,517	25.01.2017
3962/32/1	הרצל 29	57	₪ 1,205,000	₪/מ"ר 21,140	13.09.2020
4016/160/173	רובין 18	50	₪ 450,000	₪/מ"ר 9,000	11.07.2019
4016/160/173	רובין 18	50	₪ 450,000	₪/מ"ר 9,000	02.11.2018
4011/87/96	שד' ירושלים	33	₪ 345,000	₪/מ"ר 10,455	01.09.2016
4011/84/92	סן מרטין 1	30	₪ 380,000	₪/מ"ר 12,667	12.06.2015
4011/21/94	הציונות 1	31	₪ 460,200	₪/מ"ר 14,845	15.05.2015
4012/23/6	בן גוריון 21	93	₪ 1,000,000	₪/מ"ר 10,753	28.06.2018
4011/87/74	הציונות 1	34	₪ 350,427	₪/מ"ר 10,307	22.07.2016
3962/46/3	הרצל 17	44	₪ 550,000	₪/מ"ר 12,500	30.12.2020
3962/46/4	הרצל 17	30	₪ 600,000	₪/מ"ר 20,000	12.01.2020
4024/198/1	ארלוזורוב 23	70	₪ 650,000	₪/מ"ר 9,286	16.04.2015
ממוצע		**90**	**₪ 1,110,775**	**₪/מ"ר 12,457**	**01.12.2017**

בהתאם לנתונים הנ"ל, שווי 1 מ"ר עיקרי חנות ברמת מעטפת מוערך בסך 15,000 ₪/מ"ר.

תחשיב שווי זכויות בניה למסחר:

הכנסות צפויות:

סוג יח"ד	כמות	שטח עיקרי	שווי מכירה ל-1 מ"ר בנוי לא כולל מע"מ	סה"כ	ל-1 מ"ר עיקרי
מסחר ברמת מעטפת	-	6,695 מ"ר	15,000 ₪/מ"ר	₪ 100,425,000	15,000 ₪/מ"ר
חניה למסחר	268	-	50,000 ₪/חניה	₪ 13,390,000	2,000 ₪/מ"ר
סה"כ הכנסות נטו ללא מע"מ				₪ 113,815,000	₪ 17,000

עלות בניה ישירה + עקיפה:

עלות בניה ישירה	כמות	שטח ל-1 יח'	סה"כ שטח	עלות ל-1 מ"ר מחירון דקל	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
מרתף	268 חניות	35 מ"ר	9,373 מ"ר	₪ 2,740	₪ 25,682,020	₪/מ"ר 3,836
מסחר (מעטפת)	-	-	8,034 מ"ר	₪ 3,640	₪ 29,243,760	₪/מ"ר 4,368
חניה תפעולית	17 חניות	70 מ"ר	1,171.6 מ"ר	₪ 2,740	₪ 3,210,253	₪ 480
סה"כ					₪ 58,136,033	₪/מ"ר 8,684

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
אגרות בניה	18,579 מ"ר בנוי	33 ₪/מ"ר	606,035 ₪	91 ₪/מ"ר
היטלי פיתוח	9,206 מ"ר בנוי	300 ₪/מ"ר	2,761,688 ₪	413 ₪/מ"ר
חיבור חשמל מסחר	8,034 מ"ר	25 ₪/מ"ר	200,850 ₪	30 ₪/מ"ר
תכנון וייעוץ הנדסי	2.5% מעלויות בניה ישירה	58,136,033 ₪	1,453,401 ₪	217 ₪/ממ"ר
תקורה וניהול	5.0% מעלויות בניה ישירה	58,136,033 ₪	2,906,802 ₪	434 ₪/ מ"ר
שווק ופרסום	2.0% מהכנסות לא כולל מע"מ	113,815,000 ₪	2,276,300 ₪	340 ₪/מ"ר
משפטיות	0.0% מהכנסות לא כולל מע"מ	-	0 ₪	0 ₪/מ"ר
בצ"מ	0.0% מעלויות בניה ישירה	-	0 ₪	0 ₪/מ"ר
מס רכישה	6.0% משווי קרקע	18,800,000 ₪	1,128,000 ₪	168 ₪/מ"ר
מימון	4.0% מסך עלויות ללא מימון	69,469,107 ₪	2,778,764 ₪	415 ₪/מ"ר
סה"כ			14,111,839 ₪	2,108 ₪/מ"ר
סה"כ עלויות הקמה – ללא מרכיב קרקע			**72,247,871** ₪	**10,791** ₪

תחשיב שווי מרכיב הקרקע:

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	113,815,000 ₪	17,000 ₪/מ"ר
הפחתת רווח יזמי – 25% מעלויות ההקמה	(-) 22,763,000 ₪	(-) 3,400 ₪
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	(-) 91,052,000 ₪	13,600 ₪
הפחתת עלויות הקמה – ללא מרכיב קרקע	(-) 72,247,871 ₪	(-) 10,791 ₪
שווי זכויות בניה עיקרי למסחר כזמין לבניה (במעוגל)	**18,800,000** ₪	**2,800 ₪/מ"ר**

תחשיב שווי זכויות בניה למסחר – בהתעלם מחיוב בחניה תת"ק:

הכנסות צפויות:

סוג יח"ד	כמות	שטח עיקרי	שווי מכירה ל-1 מ"ר בנוי לא כולל מע"מ	סה"כ	ל-1 מ"ר עיקרי
מסחר ברמת מעטפת	-	6,695 מ"ר	15,000 ₪/מ"ר	100,425,000 ₪	15,000 ₪/מ"ר
חניה למסחר	0	-	50,000 ₪/חניה	0 ₪	0 ₪/מ"ר
סה"כ הכנסות נטו ללא מע"מ				100,425,000 ₪	15,000 ₪/מ"ר

עלות בניה ישירה + עקיפה:

עלות בניה ישירה	כמות	שטח ל-1 יח'	סה"כ שטח	עלות ל-1 מ"ר מחירון דקל	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
מרתף	0 חניות	35 מ"ר	0 מ"ר	2,740 ₪	0 ₪	0 ₪/מ"ר
מסחר (מעטפת)	-	-	8,034 מ"ר	3,640 ₪	29,243,760 ₪	4,368 ₪/מ"ר
חניה תפעולית	17 חניות	70 מ"ר	1,171.6 מ"ר	2,740 ₪	3,210,253 ₪	480 ₪
סה"כ					32,454,013 ₪	4,848 ₪/מ"ר
-						

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
אגרות בניה	9,206 מ"ר בנוי	33 ₪/מ"ר	300,287 ₪	45 ₪/מ"ר
היטלי פיתוח	9,206 מ"ר בנוי	300 ₪/מ"ר	2,761,688 ₪	413 ₪/מ"ר
חיבור חשמל מסחר	8,034 מ"ר	25 ₪/מ"ר	200,850 ₪	30 ₪/מ"ר
תכנון וייעוץ הנדסי	2.5% מעלויות בניה ישירה	32,454,013 ₪	811,350 ₪	121 ₪/ממ"ר
תקורה וניהול	5.0% מעלויות בניה ישירה	32,454,013 ₪	1,622,701 ₪	242 ₪/ מ"ר
שווק ופרסום	2.0% מהכנסות לא כולל מע"מ	100,425,000 ₪	2,008,500 ₪	300 ₪/מ"ר
משפטיות	0.0% מהכנסות לא כולל מע"מ	-	0 ₪	0 ₪/מ"ר
בצ"מ	0.0% מעלויות בניה ישירה	-	0 ₪	0 ₪/מ"ר
מס רכישה	6.0% משווי קרקע	36,310,000 ₪	2,178,600 ₪	325 ₪/מ"ר
מימון	4.0% מסך עלויות ללא מימון	42,337,988 ₪	1,693,520 ₪	253 ₪/מ"ר
<u>סה"כ</u>			<u>11,577,839</u> ₪	<u>1,729 ₪/מ"ר</u>
סה"כ עלויות הקמה – ללא מרכיב קרקע			**44,031,495** ₪	**6,577** ₪

<u>תחשיב שווי מרכיב הקרקע</u>:

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	**סה"כ עלות**	**ל-1 מ"ר עיקרי**
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	100,425,000 ₪	15,000 ₪/מ"ר
הפחתת רווח יזמי – 25% מעלויות ההקמה	(-) 20,085,000 ₪	(-) 3,000 ₪
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	(-) 80,340,000 ₪	12,000 ₪
הפחתת עלויות הקמה – ללא מרכיב קרקע	(-) 44,031,508 ₪	(-) 6,577 ₪
שווי זכויות בניה עיקרי למסחר – בהתעלם מחיוב בחניה תת"ק כזמין לבניה (במעוגל)	**<u>36,310,000</u>** ₪	**<u>5,400</u> ₪/מ"ר**

<u>שווי 1 מ"ר תעסוקה</u>:

בהתאם לנתוני היצע בלוד ובהתאם לשומות מכריעות, שווי 1 מ"ר ברוטו משרדים ברמת גמר מלא, מוערך בסך 9,000 ₪/מ"ר ושווי 1 חניה מוערכת בסך 50,000 ₪/חניה.

<u>תחשיב שווי זכויות בניה לתעסוקה</u>:

<u>הכנסות צפויות</u>:

סוג יח"ד	**כמות**	**שטח עיקרי**	**שטח ברוטו**	**שווי מכירה ל-1 מ"ר ברוטו לא כולל מע"מ**	**סה"כ**	**ל-1 מ"ר עיקרי**
תעסוקה ברמת גמר	-	8,275 מ"ר	10,343.8 מ"ר	9,000 ₪/מ"ר	93,093,750 ₪	11,250 ₪/מ"ר
חניה לתעסוקה	138 חניות	-		50,000 ₪ /חניה	6,895,833 ₪	833 ₪/מ"ר
סה"כ הכנסות ללא מע"מ					**99,989,583** ₪	**12,083** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עלות בניה ישירה + עקיפה:

עלות בניה ישירה	כמות	שטח ל-1 יח'	סה"כ שטח	עלות ל-1 מ"ר מחירון דקל	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
מרתף	138 חניות	35 מ"ר	4,827.1 מ"ר	₪ 2,740	₪ 13,226,208	₪ 1,598/מ"ר
תעסוקה מעטפת	-	-	10,343.8 מ"ר	₪ 3,640	₪ 37,651,250	₪ 4,550/מ"ר
תעסוקה השלמה לגמר			10,343.8 מ"ר	₪ 1,480	₪ 15,308,750	₪ 1,850/מ"ר
סה"כ					₪ 66,186,208	₪ 7,998/מ"ר

-

עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
אגרות בניה	15,171 מ"ר בנוי	₪ 33/מ"ר	₪ 494,873	₪ 60/מ"ר
היטלי פיתוח	10,344 מ"ר בנוי	₪ 300/מ"ר	₪ 3,103,125	₪ 375/מ"ר
חיבור חשמל מסחר	10,344 מ"ר	₪ 25/מ"ר	₪ 258,594	₪ 31/מ"ר
תכנון וייעוץ הנדסי	2.5% מעלויות בניה ישירה	₪ 66,186,208	₪ 1,654,655	₪ 200/ממ"ר
תקורה וניהול	5.0% מעלויות בניה ישירה	₪ 66,186,208	₪ 3,309,310	₪ 400/ מ"ר
שווק ופרסום	2.0% מהכנסות לא כולל מע"מ	₪ 99,989,583	₪ 1,999,792	₪ 242/מ"ר
משפטיות	0.0% מהכנסות לא כולל מע"מ	₪ 66,186,208	₪ 0	₪ 0/מ"ר
בצ"מ	5.0% מעלויות בניה ישירה	-	₪ 0	₪ 0/מ"ר
מס רכישה	6.0% משווי קרקע	₪ 18,800,000	₪ 387,600	₪ 47/מ"ר
מימון	4.0% מסך עלויות ללא מימון	₪ 69,469,107	₪ 3,095,766	₪ 374/מ"ר
סה"כ			₪ 14,303,715	₪ 1,729/מ"ר
סה"כ עלויות הקמה – ללא מרכיב קרקע			**₪ 80,489,923**	**₪ 9,727**

תחשיב שווי מרכיב הקרקע:

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	₪ 99,989,583	₪ 12,083/מ"ר
הפחתת רווח יזמי – 15% מעלויות ההקמה	(-) ₪ 13,042,120	(-) ₪ 1,576
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	(-) ₪ 86,947,464	₪ 10,507
הפחתת עלויות הקמה – ללא מרכיב קרקע	(-) ₪ 80,489,923	(-) ₪ 9,727
שווי זכויות בניה עיקרי לתעסוקה כזמין לבניה (במעוגל)	**₪ 6,460,000**	**₪ 800/מ"ר**

תחשיב שווי זכויות בניה לתעסוקה – בהתעלם מחיוב בחניה תת"ק:

הכנסות צפויות:

סוג יח"ד	כמות	שטח עיקרי	שווי מכירה ל-1 מ"ר בנוי לא כולל מע"מ	סה"כ	ל-1 מ"ר עיקרי
תעסוקה ברמת גמר	-	8,275 מ"ר	₪ 9,000/מ"ר	₪ 93,093,750	₪ 11,250/מ"ר
חניה לתעסוקה	0	-	₪ 50,000/חניה	₪ 0	₪ 0/מ"ר
סה"כ הכנסות ללא מע"מ				₪ 93,093,750	₪ 11,250

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עלות בניה ישירה + עקיפה:

עלות בניה ישירה	כמות	שטח ל-1 יח'	סה"כ שטח	עלות ל-1 מ"ר מחירון דקל	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
מרתף	0 חניות	35 מ"ר	0 מ"ר	₪ 2,740	₪ 0	0 ₪/מ"ר
תעסוקה מעטפת	-	-	10,343.8 מ"ר	₪ 3,640	₪ 37,651,250	4,550 ₪/מ"ר
תעסוקה השלמה לגמר			10,343.8 מ"ר	₪ 1,480	₪ 15,308,750	1,850 ₪/מ"ר
סה"כ					₪ 52,960,000	6,400 ₪/מ"ר

-

עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
אגרות בניה	10,344 מ"ר בנוי	33 ₪/מ"ר	₪ 494,873	41 ₪/מ"ר
היטלי פיתוח	10,344 מ"ר בנוי	300 ₪/מ"ר	₪ 3,103,125	375 ₪/מ"ר
חיבור חשמל מסחר	10,344 מ"ר	25 ₪/מ"ר	₪ 258,594	31 ₪/מ"ר
תכנון וייעוץ הנדסי	2.5% מעלויות בניה ישירה	₪ 52,960,000	₪ 1,324,000	160 ₪/ממ"ר
תקורה וניהול	5.0% מעלויות בניה ישירה	₪ 52,960,000	₪ 2,648,000	320 ₪/ מ"ר
שווק ופרסום	2.0% מהכנסות לא כולל מע"מ	₪ 93,093,750	₪ 1,861,875	225 ₪/מ"ר
משפטיות	0.0% מהכנסות לא כולל מע"מ	₪ 52,960,000	₪ 0	0 ₪/מ"ר
בצ"מ	5.0% מעלויות בניה ישירה	-	₪ 0	0 ₪/מ"ר
מס רכישה	6.0% משווי קרקע	₪ 6,460,000	₪ 901,200	109 ₪/מ"ר
מימון	4.0% מסך עלויות ללא מימון	₪ 77,394,157	₪ 2,535,768	306 ₪/מ"ר
סה"כ			₪ 12,969,975	1,567 ₪/מ"ר
סה"כ עלויות הקמה – ללא מרכיב קרקע			**₪ 65,929,975**	**₪ 7,967**

תחשיב שווי מרכיב הקרקע:

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	₪ 93,093,750	11,250 ₪/מ"ר
הפחתת רווח יזמי – 15% מעלויות ההקמה	(-) ₪ 12,142,663	(-) ₪ 1,467
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	(-) ₪ 80,951,087	₪ 9,783
הפחתת עלויות הקמה – ללא מרכיב קרקע	(-) ₪ 65,929,975	(-) ₪ 7,967
שווי זכויות בניה עיקרי למסחר כזמין לבניה (במעוגל)	**₪ 15,020,000**	**₪ 1,800 מ"ר**

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בפרק גורמים ושיקולים בקביעת ההשבחה:

במצב החדש - ע"פ תכנית מס' תמל/2002/ב, הובא בחשבון השווי היחסי של כל חלקה ממגרש ההקצאה המיועד עבורה במתחם מס' 5 בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון.

שווי המצב החדש הובא בדחייה משוערת של 5 שנים עד למימוש התכנית, בשיעור היוון בסך של 6% המגלם את מורכבות הפרויקט וכדומה.

בנוסף, הובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה זהה, דמי השכירות הינם בהתאם לבינוי הקיים בחלקה ושטחו ע"פ היתרי הבנייה בהתחשב בשוליות (התחשיב נערך בהתאם לסקר דמי שכירות מבוקשים שנערך למבני תעשייה לרבות תעשייה עתירת ידע לשומה זו).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

דמי שימוש לקומות המרתף במבנה מס' 1 ו- 3 הינם כ- 50% מדמי שכירות מקובלים לתעשייה עתירת ידע.

בנוסף, הובאו בחשבון עלויות הריסה למבנים הקיימים בדחייה של 5 שנים ושיעור היוון 4%.

עלויות הבנייה לייעודים השונים במצב החדש הינם בהתאם למחירון דקל לשנת 2020 בצירוף העמסה של עלויות עקיפות.

שווי מצב חדש: הנכסים שבנדון כלולים במתחם מס' 5 בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שצורפה לתכנית מס' תמל/2002/ב. מתחם מס' 5 מהווה את מגרשי ההקצאה 109, 110 ו- 112 המיועדים להקמת בנייני מגורים שיכללו סך של 960 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

ערכי שווי ליעודים הסחירים במצב החדש:

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

השיטה הטובה ביותר להגיע למחירי קרקע אמיתיים, הינה ניתוח עסקאות של מגרשים, ניתוח אשר מונע עיוות אשר עלול להיווצר בניתוח עסקאות בשיטת החילוץ.

ערכנו ניתוח מקיף של עסקת מכר קרקע להקמת מתחם מגורים הנמצא לא רחוק מחטיבת הקרקע נשוא חוות דעת זו, להלן המידע וניתוחו:

הסכם מכר: הוצג בפנינו הסכם מכר שנערך ונחתם ברמת גן מיום 29.06.2018 בין נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "המוכר"), לבין, אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ (להלן: "הקונה"), להלן עיקרי ההסכם:

"המגרשים" – מגרשים 2, 3, 4 ו- 5 לפי תכנית מפורטת מס' לד/385 ולד/1004 בשטח בסך של כ- 11.4 דונם בלוד, המהווים חלקים מחלקות 12, 13, 15, 19, 26, 36 ו- 39 בגוש 3960 וחלק מחלקות 458, 635, 643 בגוש 4024.

"התב"ע המקומית" – תכנית בניין עיר לד/מק/3507 (406-04020701) אשר על פיה ניתן בין היתר לבנות 90 יח"ד במגרש מס' 4.

"התב"ע החדשה" – תכנית בניין עיר בסמכות ועדה מחוזית, אשר המוכרת יוזמת במגרשים, להקמת 4 מגדלי מגורים בני 90 יח"ד, כך שניתן יהיה לבנות במגרשים בסה"כ 450 יחידות דיור, והכל בכפוף וכפי שתאושר בסופו של דבר בפועל על ידי רשויות התכנון המוסמכות (ככל שתאושר...).

סעיף 2. העסקה – "המוכרת מוכרת בזאת לרוכשים, והרוכשים רוכשים בזאת מאת המוכרת, את מלוא זכויות המוכרת במגרשים, במצבם כפי שהוא במועד חתימת חוזה זה.."

סעיף 5.5. "על אף האמור מובהר, כי ככל שהתב"ע החדשה, כפי שתאושר למתן תוקף, תקנה במגרשים זכויות בנייה אשר יפחתו מ- 450 יחידות דיור, או שיעלו על 450 יחידות, או ככל שהתב"ע החדשה לא תאושר למתן תוקף, לא תהיינה לרוכשים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת..."

סעיף 5.6. "מוסכם, כי אם לא תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף לאחר שהמוכרת תמצה את ההליכים לאישורה, או בחלוף 48 חודשים ממועד חתימת חוזה זה תחולנה ההוראות הבאות:

5.6.1. "חוזה זה יבוטל באופן חלקי, באופן שהרוכשים ירכשו חלק מהמגרשים בלבד המהווה את מגרש 4 וכן חלק מהמגרש הסמוך אליו, ואילו יתרת שטחי המגרשים יוותרו בידי המוכרת".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

5.6.2. "מלוא זכויות הבנייה לפי התב"עות הקיימות ל- 170 יחידות דיור וכן הקלות שניתן יהיה לקבל במסגרת היתרי בנייה בחלק המגרשים הנמכר לרוכשים, ייוחדו לחלק המגרשים הנמכר לרוכשים".

6.1. "תמורת מלוא זכויות המוכרת במגרשים ישלמו הרוכשים למוכרת סך של 157,500,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין".

6.9.1. "מוסכם כי ככל שתאושר התב"ע החדשה או לאחר המועד המאוחר (אם וככל שחלילה לא תאושר התב"ע החדשה) יתברר כי מספר יחידות הדיור שניתן לבנות בכל המגרשים, לרבות מכוח התב"עות הקיימות ו/או התב"ע המקומית ו/או התב"ע החדשה ו/או כל תכנית בניין עיר שתאושר עד למועד המאוחר, היה גבוה או נמוך מסך של 450 יחידות דיור, אזי סכום התמורה יתוקן ויעמוד על סך השווה ל- 350,000 ₪ בתוספת מע"מ מוכפל בכמות היחידות אותן ניתן לבנות במגרשים.

<u>תוספת להסכם מכר</u>: בתאריך 26.11.2018 נחתמה תוספת להסכם המכר ולפיו נקבע בין היתר כי ברצון הצדדים לבטל באופן חלקי את הסכם המכר הנ"ל. הממכר העדכני הינו מגרש מס' 4 וכן חלק ממגרש 3, וכן מלוא זכויות הבנייה הקיימות.

"זכויות הבנייה הקיימות" – מלוא זכויות הבנייה לפי התב"עות הקיימות ל- 170 יח"ד דיור וכן הקלות שניתן יהיה לקבל במסגרת היתרי הבנייה והכל ובלבד שימומשו רק בממכר העדכני.

"הממכר העדכני" – מגרש 4 וכן חלק ממגרש 3, וכן מלוא זכויות הבנייה הקיימות.

"התמורה" – סכום הממכר העדכני יעמוד על 65,125,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

להלן מלוא זכויות הבנייה הקיימות למגרשים הנ"ל בהתאם להוראות תוכנית לד/385 ו-לד/מק/35:

מגרש 2 ע"פ הוראות תכנית לד/385		**מגרש 3 ע"פ הוראות תכנית לד/385**	
מס' יח"ד	10	מס' יח"ד	60
שטח דירה ממוצע לא כולל ממ"ד	110	שטח דירה ממוצע לא כולל ממ"ד	110
שימוש	במ"ר	שימוש	במ"ר
שטח עיקרי	1,100	שטח עיקרי	6,600
ממ"ד	120	ממ"ד	720
חדרי יציאה לגג	46	חדרי יציאה לגג	138
סה"כ שטחי בניה סחירים במ"ר	**1,266**	**סה"כ שטחי בניה סחירים במ"ר**	**7,458**
מגרש 4 ע"פ הוראות תכנית לד/מק/3507		**מגרש 5 ע"פ הוראות תכנית לד/מק/3507**	
מס' יח"ד	90	מס' יח"ד	16
שטח דירה ממוצע לא כולל ממ"ד	107.56	שטח דירה ממוצע לא כולל ממ"ד	110.69
שימוש	במ"ר	שימוש	במ"ר
שטח עיקרי	8,600	שטח עיקרי	1,579
ממ"ד	1,080	ממ"ד	192
סה"כ שטחי בניה סחירים במ"ר	**9,680**	**סה"כ שטחי בניה סחירים במ"ר**	**1,771**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ניתוח העסקה ומציאת שווי מ"ר מבונה:

מרכיב	מ"ר	מקדם אקווויולנטי	מ"ר אקווויולנטי
סה"כ שטח עיקרי כולל ממ"ד	20,175	100%	20,175
חדרי יציאה לגג	184	120%	221
סה"כ שטח אקוויולנטי סחיר			20,395.8
תמורה ע"פ תוספת להסכם מיום 26.11.2018			₪ 65,125,000
שווי למ"ר מבונה דירתי			**₪ 3,193.06**

בנוסף, עיינתי בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר שלומי יפה מיום 03.12.2019, בגוש 3960 חלקה 12 וחלקה 36 (חלק), מגרש 4, רחוב אנה פרנק 2, לוד, שומה זו עוסקת באישור בקשה להיתר בנייה מס' 2018006 הכוללת הקלה במגרש מס' 4 המהווה חלק מהסכם המכר אשר פורט לעיל. בשומה נקבע שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי נכון למועד הקובע 02.03.2018 של 3,000 ₪, לא כולל מע"מ.

<u>הכרעות ועדת השגות</u>: הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 5413, חלקות 116-111 ו- 122-118, מגרשים מס' 319-317, 400, 401, שכונת אחיסמך, לוד, נקבע כי שווי מ"ר מבונה בממוצע לדירות בשטח של כ- 108 מ"ר כולל ממ"ד הינו 3,310 ₪ כולל מע"מ, נכון למועד הקובע 20.04.2016.

<u>סיכום ממצאים</u>: מניתוח הנתונים דלעיל, תוך מתן עדיפות להסכם המכר אשר הוצג לעיל בעקבות הסמיכות למתחם הנדון, ובהתאם לשומה מכרעת של ועדת ההשגות, נאמד שווי מ"ר מבונה דירתי כ- 3,300 ₪ ללא מע"מ בהתאמה להיום, בהפחתה של כ– 10% בגין עירוב שימושים במגרש הנישום החלטתי לבסס את שומתי **על סך 3,000 ₪ לא כולל מע"מ.**

<u>משרדים</u>: אציין כי מעיון באתר רשות המיסים לא נמצאו עסקאות מכר רלוונטיות של משרדים בעיר לוד, נמצאו מס' עסקאות ברחוב היוצרים, אך מניתוח העסקאות נראה כי מחיר המכירה משקף שווי ברמת מעטפת בלבד. לכן, בחנתי מחירי דרישה להשכרת משרדים בעיר.

להלן סקר היצע של דמי שכירות מבוקשים למשרדים בעיר לוד, אתר יד 2:

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש	דמ"ש למ"ר	הפחתה למו"מ	דמ"ש למ"ר מתואמים	הערות
היוצרים 3	1	150	₪ 6,750	₪ 45	0.95	₪ 43	בניין משרדים חדש
שד' הציונות 1	6	350	₪ 21,000	₪ 60	0.95	₪ 57	--
	4	76	₪ 5,500	₪ 72	0.95	₪ 69	--
אבא הלל סילבר 18	3	117	₪ 7,839	₪ 67	0.95	₪ 64	--
יודפת 2	2	540	₪ 29,700	₪ 55	0.95	₪ 52	בניין משרדים חדש
המלאכה	4	500	₪ 25,000	₪ 50	0.95	₪ 48	בניין משופץ
האיילון – גני יער	3	2,200	₪ 121,000	₪ 55	0.95	₪ 52	בניין משרדים חדש
אבא הלל סילבר 1	1	200	₪ 7,000	₪ 35	0.95	₪ 33	בניין משרדים חדש
פסח לב 1	1	150	₪ 6,700	₪ 45	0.95	₪ 42	--

מניתוח נתוני השכירות שלעיל הגעתי למסקנה כי דמי השכירות מבוקשים למשרדים ברמת גמר מלא מתואמים למו"מ הינם כ- 50 ₪ למ"ר.

הנ"ל מגלם שווי מ"ר בנוי של כ- 8,571 ₪ (בשיעור היוון של 7%).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה משרדים:

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

להלן שומות מכריעות שנמצאו בעיר לוד העוסקים בדמי שכירות ראויים למשרדים:

- בשומה מכרעת מאת גיל הרצברג, שמאי מכריע, מיום 30.06.2016, בגוש 3992 חלק מחלקות 24-26 ברחוב המלאכה 4, לוד, קובע השמאי דמי שכירות חודשיים למשרדים, נכון למועד הקובע 15.12.2014 בסך של כ - 52 ₪ למ"ר ברוטו.
- בשומה מכרעת מאת דנה שיחור, שמאית מכריעה, מיום 01.08.2019, בגוש 3977 חלקות 34, 37, 57 ברחוב אבא הלל סילבר 12 א.ת. צפוני לוד, קובעת השמאית דמי שכירות חודשיים ראויים למשרדים חדשים ברמת גמר נאמדים בכ- 60 ₪ למ"ר נכון למועד הקובע 27.08.2018.

מסחר: להלן עסקאות מכר של חנויות מסחריות בעיר לוד מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות מיסוי מקרקעין:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
08.11.2020	3962	32	הרצל 29	30	₪ 327,600	₪ 10,920
22.12.2020	3962	32	הרצל 29	60	₪ 1,205,000	₪ 20,083
02.12.2020	3961	18	הנשיא 2	35	₪ 670,000	₪ 19,143
04.02.2020	4011	87	שד' הציונות 1	26	₪ 500,000	₪ 19,231
12.01.2020	3962	46	הרצל 17	30	₪ 600,000	₪ 20,000
ממוצע שווי למ"ר בנוי ללא מע"מ						₪ **17,875**

בנוסף, בחנתי דמי שכירות מבוקשים ל חנויות מסחריות בעיר לוד באתר יד 2:

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

מניתוח הנתונים שלעיל הגעתי למסקנה כי שווי למ"ר בנוי מסחר נע בגבולות של 17,000 ₪.

תחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר:

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

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סיכום שווים במצב החדש:

שווי מ"ר מבונה דירתי (כולל ממ"ד)	-	**3,000** ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים	-	**1,100** ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר	-	**6,500** ₪

להלן התייחסות המשיבה לערכי שווי וטענות בחוות דעת המבקשת:

אומדן שווי בייעוד מגורים: שמאי המבקשת מציג שומה מכרעת של השמאי המכריע מר בועז קוט בגוש 5905 חלקה 5, למועד הקובע 27.08.2018, עיינתי בשומה המכרעת, שווי מ"ר מבונה אליו הגיע השמאי המכריע הינו 2,756 ₪ למועד הקובע 27.08.2018.

המועד הקובע לאומדן ההשבחה בהליך שבנדון הינו 08.12.2020. בתוספת 10% להתאמה לזמן אומדן שווי מתואם למועד הקובע להליך זה משקף שווי של 3,301 ₪.

לאחרונה נתקבלה שומה מכרעת אשר נערכה על ידי השמאית המכרעת הגב' דנה שיחור למכר דירה בתכנית מס' תמל/2000/א', המועד הקובע – 29.08.2020.

מדובר בדירה בגוש 4024 חלקה 523 תת חלקה 3 אשר מקבלת זכויות במגרש חדש בפרויקט פינוי בינוי אשר אושר במסגרת התמ"ל.

השמאית המכריעה ביססה את השווי במצב החדש על סך 2,800 ₪ למ"ר מבונה למגורים (לא כולל מע"מ), במבנה הכולל עירוב שימושים.

בשומתי הוצגה עסקה אשר נערכה בסמוך לסביבת הנכס הנדון והיא משקפת שווי מ"ר מבונה למגורים של כ- 3,200 ₪.

בשומתי הוצגה הכרעה של ועדת השגות בשכונת אחיסמך בעיר לוד בה נקבע כי שווי מ"ר מבונה בממוצע לדירות בשטח של כ- 108 מ"ר כולל ממ"ד הינו 3,310 ₪ + מע"מ למועד הקובע 20.04.2016.

יוער כי את החישוב הסופי ביסס השמאי הממשלתי על שווי של 3,400 ₪ למ"ר מבונה כולל מע"מ והפחתה 10% למגורים מעל מסחר, סך 3,060 ₪. מדובר כאמור במועד קובע בשנת 2016, לכן בהתאמה לשנת 2020, השווי בסך 3,000 ₪ לא כולל מע"מ אשר הובא בחשבון בשומת הועדה הינו סביר בהחלט.

אומדן שווי בייעוד מסחר ותעסוקה: לאחרונה נתקבלה שומה מכרעת אשר נערכה על ידי השמאית המכרעת הגב' דנה שיחור למכר דירה בתכנית תמל/2000/א'. המועד הקובע – 29.08.2020.

מדובר בדירה בגוש 4024 חלקה 523 תת חלקה 3 אשר מקבלת זכויות במגרש חדש בפרויקט פינוי בינוי אשר אושר במסגרת התמ"ל. את אומדן שווי המגרש ביססה השמאית המכריעה, בין היתר, על שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 5,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 1,100 ₪ למ"ר אקוויולנטי. השווי המגלם גם עלויות חניה תת קרקעית.

תחשיב ההשבחה: עיקר המחלוקת שיש לי עם שמאי המבקשת לעניין תחשיב השווי במצה החדש מבוסס על המחירים אשר הביא בחשבון. המחירים הינם מחירים נמוכים אשר אינם תואמים את מחירי השוק, שומות מכריעות וועדת השגות.

כמו כן, נכון להיום אין לזכות את המבקשת בעלויות מטלות ציבוריות כלשהן, שכן התכנית לא מחייבת את המבקשת לשאת העלויות הללו וגם אם המבקשת תבצע אותן, אין הדבר מעיד כי היא תישא בעלויות הללו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אין לזכות את המבקשת בגין מרכיב הממ"ד וזאת מכיוון שהשומה נערכה לתכנית שלא עקב בקשה להיתר בניה. יש לאמץ את אומדן השווי במצב החדש על פי שומת הועדה המשקפת באופן נכון את שווי המגרשים והערך הכלכלי שלהם, עובר לאישור התכנית.

לסיכום, המסקנה בשומת שמאי המבקשת, כאילו התכנית גרמה לירידת ערך המתחם היא מסקנה אשר אינה מתקבלת על הדעת. לא לאור הביקוש הגואה למגורים בעיר לוד, לא לאור עליית המחירים הגדולה בעיר אשר הביאה התפתחות מאסיבית ולא לאור העובדה כי התפתחות זו הביאה גם לעליה במחירי מסחר ותעסוקה אשר משמשים את האוכלוסייה ההולכת וגדלה בעיר.

באוגוסט 2021 נערך פתיחת מכרז 143/2021 של רמ"י לבניית 200 יחידות דיור חדשות בשטח העיר לוד הנמצא באזור מושב ניר צבי. למכרז הוגשו 22 הצעות!!!

הדבר מעיד על רמת הביקושים בעיר וגם המבקשת עצמה, פנתה ובירכה על התכנית והיא ביקשה כי התכנית תאושר. לו התכנית הייתה גורמת לירידת ערך נכסי המבקשת, היא לא הייתה סומכת את ידה ומבקשת את אישורה.

<u>עסקה בנכס הנדון</u> – שמאי המבקשת התעלם בשומתו מעסקת בעלי עניין. קוף דלת נדל"ן מניב הינה חברה פרטית בבעלות מר יצחק מירילשוילי. מר יצחק מירילשוילי מכר את הנכס נשוא חוות דעת זו לחברת רוטשטיין אשר הוא בעל שליטה בה ולכן עסקה זו מכונה עסקת בעלי עניין ודווחה לרשות לניירות ערך. מצורף בזה הדיווח הכולל שומת מקרקעין מקיפה של מר ירון ספקטור שהעריך את שווי המתחם במצב החדש בסך 272,300,000 ₪, לא כולל מע"מ. לאור העובדה כי דובר בדיווח בעסקת בעלי עניין, אומדן השווי נערך על הצד הזהיר.

למיטב ידיעתי, הייתה עסקה נוספת במתחם הכולל בו רכשה חברת אאורה את זכויות חברת ד.א.ל. בעסקת נטו, עד לדיון נשתדל לאתר את ההסכם ופרטיו.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין ערכי השווי למ"ר מבונה לשימושים השונים נכון למועד קובע, כדלקמן:

יעוד	משיבה	מבקשת[11]
מגורים	3,000 ₪ למ"ר מבונה דירתי (כולל ממ"ד)	2,200 ₪/מ"ר זכויות בניה משוקלל
מסחר	6,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי	2,800 ₪/מ"ר מבונה עיקרי
תעסוקה /משרדים	1,100 ₪ למ"ר מבונה עיקרי	800 ₪/מ"ר מבונה

<u>מגורים</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, שווי מ"ר מבונה הוערך בהתבסס על ניתוח עסקת מכר שנערכה בסמיכות לנכס הנדון מיום 29.06.2018 + תוספת להסכם המכר מיום 26.11.2018, בין נתנאל גרופ בע"מ (להלן "המוכר"), לבין, אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ (להלן: "הקונה"), למגרשים מס' 2,3,4 ו-5 לפי תוכניות לד/385 ו-לד/1004 בשטח של כ-11.4 דונם, שווי מ"ר מבונה שהתקבל מניתוח העסקה הינו 3,193.06 ₪.

[11] ערכי השווי למסחר ותעסוקה/משרדים הינם לפי עלות בניה בניכוי עלות עודפת בגין בניית חניה תת קרקעית, תרומת החניה לשווי הוערכה על סך 50,000 ₪ למקום חניה. הוצג תחשיב חלופי – בהתעלם מחיוב בחניה תת"ק, שווי זכויות הבניה עיקרי למסחר הינו 5,400 ₪/מ"ר ולתעסוקה 1,800 ₪/מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בנוסף, הוצגה החלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה בחלקה 12 וחלק מחלקה 36 בגוש 3960, מגרש מס' 4, רחוב אנה פרנק 2, מיום 02.03.2018, שהינה חלק מעסקת המכר מיום 29.06.2018, שווי מ"ר מבונה שנקבע בהחלטת השמאי המכריע הינו 3,000 ₪.
כמו כן, הוצגה הכרעה בהשגה ראשונה בשכונת אחיסמך, שווי מ"ר מבונה לדירה בשטח ממוצע של כ-108 מ"ר כולל ממ"ד הינו 3,310 ₪ כולל מע"מ, נכון למועד הקובע 20.04.2016.
בהתבסס על הנתונים שהוצגו, שווי מ"ר מבונה דירתי הוערך על סך 3,300 ₪ ללא מע"מ ובהפחתה של 10% בגין עירוב שימושים - **3,000** ₪ לא כולל מע"מ.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, ערכי השווי למ"ר מבונה הוערכו בגישת השווי השיורי בלבד לא הוצגו עסקאות מכר של קרקעות.
מניתוח עסקאות מכר של דירות מגורים בבניינים בבניה חדשה יחסית, תוך נקיטת מקדמי התאמה לנכס הנדון, שווי מ"ר בנוי משוקלל בנכס הנדון הוערך על סך 14,100 ₪/מ"ר, שווי דירה בשטח משוקלל של 114.8 מ"ר הינו כ-1,618,680 ₪, בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 15%, ועלות הקמה של 956,346 ₪ ליח"ד, היתרה לקרקע הינה כ-247,000 ₪ המשקפת שווי מ"ר מבונה בסך של **2,200** ₪.
בנוסף, הוצג תחשיב שווי מ"ר מבונה המתבסס על ערכי השווי שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגוש 5905 חלקה 5, רחוב נתן אלבז 4-6, לוד, שווי מ"ר מבונה שנקבע ע"י השמאי המכריע הינו 2,756 למועד הקובע 27.08.2018 ובהתאמה לנכס הנדון, בניכוי עלות עודפת למרתף חניה לפי 762 ₪/מ"ר והפחתה במקדם 0.94 בגין עירוב שימושים, שווי מ"ר מבונה מתואם הינו 1,874 ₪/מ"ר.
בהתייחסות לערכי השווי בהכרעה בהשגה ראשונה שהוצגה בחוות דעת המשיבה, המבקשת מגיעה למסקנה כי שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס הנדון הינו 1,800 ₪/מ"ר.

בענייננו, במקרה הנדון, שווי המגורים במסגרת "המצב החדש" ייקבע עפ"י שקלול גישת ההשוואה הישירה וגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ"), כאשר לגישת ההשוואה הישירה יינתן משקל גבוה יותר ביחס לגישת השווי השיורי:

- **גישת ההשוואה** – השווי ייקבע עפ"י השוואה לעסקאות מכר לקרקעות בסביבה הקרובה, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע, זאת בכפוף להתאמות המתבקשות.
- **גישת השווי השיורי** – השווי ייקבע ע"י "חילוץ" היתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי של דירות חדשות / בבניה חדשה יחסית, זאת בכפוף להתאמות למאפייני הנכס הנדון.

בעניין הנדון, עיקר טענות המבקשת הינם בעניין מסד הנתונים עליו הסתמכה המשיבה בעת אומדן שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, להלן עיקרי הנקודות שבמחלוקת והתייחסותי לעניין:

- <u>הסכם המכר של חברת נתנאל גרופ</u>:

כעולה מניתוח מפורט של עסקת המכר + תוספת להסכם המכר בין נתנאל גרופ בע"מ, לבין, אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ, מיום 29.06.2018, אשר הוצג בתחשיב, המשיבה הגיעה למסקנה כי העסקה משקפת שווי של 3,193.06 ₪ למ"ר מבונה דירתי.

<u>להלן טענות המבקשת שנטענו בדיון</u>:

הסכם המכר של הקרקע, של חברת נתנאל גרופ, כמפורט בעמוד 33 לחוות דעת המשיבה, הקונה בעסקה זו הינו אלדד פרי ז"ל, שנרצח לפני מס' חודשים, המנוח רכש מגרשים באותה תקופה על מנת

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להכניס קונים חדשים בשיטת הפירמידה, כלומר את הכסף ששילמו הקונים החדשים כדי לרכוש זכויות במגרשים החדשים שקנה, הוא העביר לקונים הישנים שהתייאשו מהפרויקטים הישנים שלו.
בענין זה מפנה לתחקיר אשר שודר בתכנית עובדה אשר שודרה ולכן עניין זה רלוונטי לעניין העסקה לא מדובר בעסקה בה יש קונה רגיל, ניתן להגדירו כקונה חריג, בהתאם לכך מחיר עסקה זו בעיתוי הנ"ל, אינו יכול להוות שווי שוק, ולראיה חלק מהעסקה בוטל באישור בית משפט בתיק חדל"ת 17837/09/20, וזאת מאחר והמנוח לא עמד בתשלומי התמורה ומונה לחברה שלו כונס נכסים.
מסב את תשומת הלב כי המוכרת הינה חברת נתנאל גרופ שהינה חברה יזמית בתחום הבניה למגורים בעיקר, ושהיא מכרה את הקרקע היא הייתה במצב לאחר החלטת וועדה לאשר בקשה להיתר בניה במגרשים הללו, ואני לא יודע להגיד, אולם, המשיבה יכולה לומר אם התקבל היתר בניה או ערב קבלת היתר בניה.
רוצה לומר, שיזם כמו נתנאל גרופ שמבחינתו מגרשים הינם חומר גלם להקמת פרויקטים וגריפת רווח יזמי לאחר הקמתם, לא הגיוני שימכור מגרש שמהווה את חומר הגלם שלו, אלא שבמקרה הזה הוא מכר את הקרקע מכיוון שקיבל מחיר שאינו יכול לסרב, קרי מכיל בתוכו את הרווח היזמי לפיכך, טענתי כי אין לקבל עסקה זו כנתון השוואה.
לעניין עיתוי העסקה ערב הוצאת היתר הבניה או ייתכן לאחר קבלת היתר הבניה, מביא אותי למסקנה כי המחיר מכיל בתוכו את כל הוצאות התכנון, ייתכן מגולם אגרות והיטלים, ובכל מקרה היה אמור לחסוך הרבה זמן של רישוי, קרי מגלם זמינות.
עוד יוער כי המנוח איגד קבוצות רכישה ואיננו יזם לדוגמא כמו חברת שיכון ובינוי. לשם הדגמה לבעייתיות ראה עניין ענבל אור.

<u>להלן התייחסות המשיבה לעניין הטענות שהועלו ע"י המבקשת בדיון</u>:
הסכם נתנאל גרופ, עומדת על כך כי כל הטענות שהועלו על ידי שמאי המבקשת, לעניין זה שההסכם כביכול אין שום ערך ונפקות, בגלל אחד הצדדים לעסקה, הינן טענות כלליות, לא מבוססות, ולא הצליח להרים את נטל ההוכחה כי הסכם זה לא משקף מפגש אינטרסים בשוק החופשי של שני גופים כלכליים, העובדה שהמנוח אלדד פרי הסתבך, לא רלוונטית לטענות המבקשת.
יכול להיות שלווה כספים בעסקאות אחרות, יכול להיות שהסתבך בגלל שלווה כספים בשוק אפור יכול שלא ידע לכלכל את צעדיו בכלל עסקיו והסתבך. כל זה, לא רלוונטי לעסקה הספציפית אשר הוצגה בפני השמאי המכריע ואושרה על ידי רשות המיסים וניתן לראות אותה במערכת מידע נדל"ן.
אנחנו לא משטרת ישראל, וגם המשטרה לא הגיעה למסקנות המוחלטות, ואין לזה שום קשר למחיר השוק בעסקה.
עלתה טענה, כאילו חברת נתנאל מיהרה למכור את הקרקע מכיוון שלא היה כדאי לה לממש את הבנייה ועל זה אני רוצה לענות, וניתן לראות זאת בשלל פרסומים של חברת נתנאל שהעסקה הזאת אפשרה לחברה לרשום בספרים שלה רווח גדול, רווח שהשפיע על תדמית החברה ועל מצב המניות שלה. לכן, לעיתים צריך להבין שעסקת מכר מושפעת גם מהאינטרס ליצירת רווח בספרי החברה זה לא אומר שלא היה כדאי להם לממש זאת. אנחנו לא יודעים באותו זמן ספציפי מהו האינטרס שהנחה אותם. אני מעלה את זה כי לכל אורך הדיון מועלות כל מיני השערות ומסקנות שהנחו אנשים אחרים ואשר לא הוכחו הלכה למעשה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

התייחסותי:

כאמור, ביום 29.06.2018 נחתם הסכם מכר + תוספת להסכם מכר, בין, נתנאל גרופ בע"מ, לבין אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ.

לאור המחלוקות שהתגלעו בין הצדדים וכן, טענות שונות שהועלו ע"י המבקשת לרבות טענה כי מחיר העסקה אינו יכול להיות נתון בר השוואה, לצורך בחינת התמורה המשתקפת מעסקת המכר וכן על מנת לנטרל, עד כמה שניתן, את טענות המבקשת בקשר עם העסקה, לרבות זהות הרוכשים מצאתי לנכון לבחון עסקאות מכר קרקע ליחידת דיור כפי שדווחו באתר מידע נדלן של רשות המסים ואותרו על-ידי, כלהלן:

עסקאות מכר קרקע ליח"ד בחלקה מס' 12 בגוש 3960, מגרש מס' 4 על פי תכנית מס' 40-0402701

שם התכנית: מתחם שגיא – רח' אנה פרנק לד/מק/3507:

כעולה מהמפורט בהחלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה למגרש מס' 4 מיום 03.12.2019, ביום 27.02.2018 אושרה בקשה מס' 2018006, **מהות הבקשה**: מתחם שגיא בקשה להיתר להקמת מבנה מגורים בן 23 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרים טכניים על הגג, **מעל 2 קומות מרתף חניה** הכוללת מתקנים טכניים.

הבניין כולל מרפסות פתוחות, ממ"דים ופרגולות, **סה"כ 90 יח"ד.**

מעיון בהחלטת השמאי המכריע, לא הוצגה טבלת השטחים המבוקשים (מוצעים) לבניה.

כעולה מהנתונים שאותרו על-ידי, הבניין על מגרש מס' 4 ידוע כבניין "אורות", במסגרת השיווק נמכרו חלק מהדירות בבניין.

להלן תוכניות הדירות בפרויקט מאתר נדל"ן קום ובסיכום השטחים לשיווק:

סוג הדירה	מס' חדרים	שטח במ"ר	קומות	מס' יח"ד	סה"כ שטח-מ"ר
דירה	4	82.3	קומות 1-5	5	411.5
דירה	4	83.6	קומות 1-5	5	418.0
דירה	4	100	קומות 6-22	17	1,700.0
דירה	4	101	קומות 6-22	17	7,717.0
דירה	5	114.7	קומות 1-22	22	2,523.4
דירה	5	115.2	קומות 1-22	22	2,534.4
פנטהאוז	6	130 + 77 מ"ר מרפסת גג	קומה 23	1	130.0
פנטהאוז	6	136.54 + 101 מ"ר מרפסת גג	קומה 23	1	136.54
			סה"כ	90	9,570.84
שטח ממוצע ליח"ד לפי התמהיל המוצע (8,490.84 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד)					106.34
שטח ממוצע ליח"ד לפי שטח עיקרי המותר בתכנית (8,600 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד)					107.55

ביאורים:

- כעולה מהמפרט הטכני, בכל דירה מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר (לפי סימון קנה מידה).
- סה"כ שטח הדירות 9,570 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד), בניכוי ממ"ד לפי 12 מ"ר כ-8,490 מ"ר שהינו תואם, בסטייה קלה, להוראות תכנית לד/מק3507 לפיה שטח עיקרי הינו 8,600 מ"ר.
- שטח ממוצע של הדירות בפרויקט בניצול מלוא השטח העיקרי הינו כ-107.55 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן עסקאות מכר של קרקע ליח"ד כפי שדווחו באתר מידע נדלן של רשות המסים:

תאריך עסקה	תמורה
10.09.2020	₪ 450,450
01.12.2019	₪ 380,000
25.11.2019	₪ 425,000
15.09.2019	₪ 316,700
21.07.2019	₪ 397,800
18.07.2019	₪ 374,400
04.06.2019	₪ 377,500
26.05.2019	₪ 255,000
26.05.2019	₪ 265,000
16.05.2019	₪ 400,000
16.05.2019	₪ 469,000
11.05.2019	₪ 271,000
11.05.2019	₪ 285,000
28.04.2019	₪ 310,000
18.02.2019	₪ 310,000
12.02.2019	₪ 261,225
12.02.2019	₪ 365,000
12.02.2019	₪ 375,000
11.02.2019	₪ 270,000
30.11.2018	₪ 400,000
29.11.2018	₪ 339,300
28.11.2018	₪ 265,000
12.11.2018	₪ 407,500
31.10.2018	₪ 255,000
31.10.2018	₪ 255,000
31.10.2018	₪ 256,410
31.10.2018	₪ 256,410
31.10.2018	₪ 295,000
22.10.2018	₪ 265,000
22.10.2018	₪ 405,000
22.10.2018	₪ 430,000
17.10.2018	₪ 255,000
17.10.2018	₪ 295,000
14.10.2018	₪ 370,000
14.10.2018	₪ 370,000
14.10.2018	₪ 391,875
14.10.2018	₪ 410,000
13.10.2018	₪ 400,000
13.09.2018	₪ 365,000
06.09.2018	₪ 435,000
16.08.2018	₪ 400,000

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תאריך עסקה	תמורה
13.08.2018	₪ 255,000
13.08.2018	₪ 278,500
13.08.2018	₪ 325,000
13.08.2018	₪ 325,000
13.08.2018	₪ 360,000
13.08.2018	₪ 365,000
13.08.2018	₪ 370,000
13.08.2018	₪ 371,000
13.08.2018	₪ 371,000
13.08.2018	₪ 380,000
13.08.2018	₪ 385,000
13.08.2018	₪ 385,000
13.08.2018	₪ 385,000
13.08.2018	₪ 390,000
13.08.2018	₪ 400,000
13.08.2018	₪ 400,000
13.08.2018	₪ 400,000
13.08.2018	₪ 400,000
13.08.2018	₪ 420,000
13.08.2018	₪ 445,000
13.08.2018	₪ 470,000
ממוצע	**₪ 354,194**

<u>ביאורים</u>:

- כעולה מדיווח העסקאות, קיים קושי בלשייך את טיפוסי הדירות למחיר העסקה, להערכתי מחירי המכירה הנמוכים הינם לדירות בשטח של בין 82-83 מ"ר, המחירים הגבוהים הינם לדירות הגדולות, כמו כן מחיר העסקה מבטא קומה, כיווני אוויר והצמדות שונות (חניות מרפסות, מחסנים).

<u>להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה בהתאמה למאפייני הנכס הנדון</u>:

תיאור	סה"כ
שווי קרקע ממוצעת ליח"ד לתאריך ממוצע של העסקאות 16.11.2018	₪ 354,194.7
שטח דירה ממוצע – ניצול מלוא הזכויות לפי תכנית לד/מק/3507	107.55 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	**₪ 3,293.1**
בהתאמה למועד הקובע (מקדם 1.1 - שיעור עלייה שנתי של 5%)	₪ 3,632.4
דחייה בגין אישור בקשה להיתר, תשלום אגרות והיטלים (שנתיים לפי שיעור היוון של 6%)	0.89
מקדם התאמה לעירוב שימושים	0.94
מקדם התאמה לגודל והיקף הפרויקט	0.9
סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם	**₪ 2,735**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הערות-שונות:

- במועד העסקאות אושרה בקשה להיתר בניה לבניית 90 יח"ד.
- לא הובאה בחשבון הפחתה לקרקע בגין קבוצת הרכישה, לטעמי, בהתייחס למאפייני הפרויקט במקרה הנדון, היתרונות של קבוצת הרכישה מתקזזים אל מול הסיכונים והחסרונות.
- כעולה מהמפורט בהחלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה מיום 03.12.2019, בגוש 3960 חלקה 12 וחלקה 36 (בחלק), מגרש 4, רח' אנה פרנק 2, להקלות בגין אישור תכנית מס' לד/מק/3507 (מימוש חלקי) למועד קובע 02.03.2018 והקלות **למועד קובע 27.02.2018, שווי מ"ר מבונה נקבע בסך של 3,000 ₪.**
- כעולה משאלה מס' 23 במחקר דלפי – מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר 2020, מהו מקדם ההתאמה הראוי לשווי מגרש לבניה רוויה שזה עתה קיבל היתר בניה לעומת שווי מגרש זהה לא תכנון ורישוי בהנחה שיתר המשתנים זהים ? ממוצע הינו 111%.
במקרה דנן הובא בחשבון דחייה של שנתיים לפי שיעור היוון של 6%, המבטא הפחתה של 11%.
- כעולה משאלה מס' 8 במחקר דלפי – חלק ד' אוגוסט 2016, של האקדמיה למחקר ויישום מקרקעין, בבניין המיועד בשלמותו למגורים שווי מ"ר בנוי הינו 100%, מה יהיה שווי מ"ר בנוי למגורים בבניין הכולל בנוסף למגורים מספר קומות משרדים ? אמצע הינו 93.3%.
כעולה משאלה מס' 18 במחקר דלפי – חלק ג' אוגוסט 2015, של האקדמיה למחקר ויישום מקרקעין, מהו שיעור ההפחתה שמחולל שטח מסחרי בקומת הקרקע של מבנה מגורים על שווי הדירות הנבנות בבניין מעליו. יש הפרדה בין המסחר למגורים ? אמצע הינו 7.7%.
במקרה הנדון ובנסיבותיו, לאור מאפייני הבינוי המתוכנן בהתאם לנספח הבינוי וכן הוראות התכנית, לטעמי, הפחתה בשיעור בסך של 6% בגין עירוב שימושים כפי שהובאה בחשבון ע"י המבקשת הינה סבירה.

סיכום, כעולה מניתוח עסקאות המכר של קרקע (זכות) ליח"ד בפרויקט, שווי מ"ר מבונה לדירה בשטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) ממוצע של כ-107.55 מ"ר, המגלם טיפוסי דירות שונים, לרבות דירות גג, הינו כ-3,293 ₪, בהתאמות למרכיב הזמן, עירוב שימושים, גודל והיקף הפרויקט ודחייה של שנתיים בגין אישור בקשה להיתר במועד ביצוע העסקאות וכן תשלום אגרות והיטלים, שווי מ"ר מבונה מתואם שהתקבל הינו כ-2,735 ₪, יוער כי אין צורך בהתאמה לעלות עודפת בגין בניית מרתפי חניה היות והפרויקט היה מתוכנן להיבנות מעל 2 קומות מרתפי חניה.
לטעמי, מחירי המכירה שהתקבלו משקפים מחיר מכירה בשוק החופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון, קרי, גם אם נקבל את עמדת המבקשת כי לא ניתן להתבסס על ניתוח עסקת המכר עם נתנאל גרופ, במקרה של עסקאות המכר של קרקע ליח"ד, מדובר בנתון בר השוואה.

למעלה מן הצורך, יוער, לאור המחלוקות בין הצדדים בקשר עם העסקה, מצאתי לנכון לבחון את סעיפי החוזה.
כעולה מהמפורט בחוזה (מכר) שנערך ונחתם ביום 29 בחודש יוני 2018, בין: נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "המוכרת"), לבין: אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ (להלן: "הרוכשים"), להלן עיקרי תמציתו:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המגרשים	2, 3, 4 ו-5 לפי תכנית מפורטת מס' לד/385 ולד/1004 בשטח של כ-11.4 דונם מ"ר בלוד, המהווים חלקים מחלקות 12, 13, 15, 19, 26, 36 ו-39 בגוש 3960 וחלק מחלקות 458, 635, 643 בגוש 4024.
התב"ע המקומית	תכנית בניין עיר לד/מק/3507, אשר על פיה ניתן, בין היתר, לבנות 90 יח"ד במגרש 4.
התב"ע החדשה	תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית, אשר המוכרת יוזמת במגרשים, להקמת 4 מגדלי מגורים בני 90 יח"ד (בנוסף למגדל המגורים במגרש 4 עפ"י התב"ע המקומית) כך שניתן יהיה לבנות במגרשים בסה"כ 450 יח"ד.
הבקשה להיתר למגרש 4	בקשה מס' 2018006 שהגישה המוכרת לוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד לשם קבלת היתר בניה במגרש 4, לבניית 90 יח"ד.
ייזום התב"ע החדשה	**המוכרת תפעל באחריותה ועל חשבונה**, לרבות באמצעות האדריכל, לשם השלמת הליכי ייזום התב"ע החדשה.. מוסכם כי אם לא תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף לאחר שהמוכרת תמצה את ההליכים לאישורה, או בחלוף 48 חודשים ממועד חתימת חוזה זה, לפי המאוחר מבין שני מועדים אלו, תחולנה ההוראות הבאות: חוזה זה יבוטל באופן חלקי, באופן שהרוכשים ירכשו חלק מהמגרשים בלבד, המהווה את מגרש 4 וכן חלק מהמגרש הסמוך אליו המסומן בתשריט המצורף לחוזה, ואילו יתרת שטחי המגרשים יוותרו בידי המוכרת. מלוא זכויות הבניה לפי התב"עות הקיימות ל-170 יח"ד וכן הקלות שניתן יהיה לקבל במסגרת היתרי בניה בחלק מהמגרשים הנמכר לרוכשים, ייוחדו לחלק המגרשים הנמכר לרוכשים.
התמורה	157,500,000 ₪ (מאה חמישים ושבעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), ובכפוף להתאמות התמורה בהתאם להוראות סעיף 6.9 להלן.
התאמות התמורה סעיף 6.9	מוסכם כי ככל שתאושר התב"ע החדשה או לאחר המועד המאוחר יתברר כי מספר יחידות הדיור שניתן לבנות בכלל המגרשים, לרבות מכוח התב"עות הקיימות ו/או התב"ע המקומית ו/או התב"ע החדשה ו/או כל תכנית בניין עיר שתאושר עד למועד המאוחר, כהגדרתו לעיל ו/או מכוח ההקלות שניתן לקבל במגרשים (הכל להלן: "כמות יחידות הדיור אותן ניתן לבנות במגרשים") היה גבוה או נמוך מסך של 450 יח"ד, אזי סכום התמורה יתוקן ויעמוד על סך השווה ל-350,000 ₪, בתוספת מע"מ, מוכפל בכמות היחידות אותן ניתן לבנות במגרשים (להלן: התמורה המותאמת).
תשלומים, הוצאות ומסים – סעיף 8	<u>מס רכישה</u> בגין העסקה נשוא חוזה זה יחול על הרוכשים וישולם על ידם במועד הקובע לתשלום על פי דין. **מוסכם כי המוכרת תשתתף ב-50% ממס הרכישה של הרוכשת (פרי אסטרטגיות) בגין העסקה.** <u>היטלי השבחה</u> בגין הקלות שיתבקשו במסגרת היתר/י בנייה במגרשים יחולו ושולמו על ידי הרוכשים למעט היטל השבחה ככל שיחול בגין הקלות המגדילות את מספר יחידות הדיור אשר יחולו וישולמו על ידי המוכרת (בכפוף לכך שהמוכרת קיבלה את התמורה המתואמת עבור אותן יחידות, כאמור בסעיף 6.9 לעיל). <u>היטלי פיתוח</u> ככל שהוטלו במגרשים עד למועד חתימת חוזה זה (למעט היטלי פיתוח בגין הבקשה להיתר בניה במגרש 4, ככל שיחולו) יחולו על המוכרת וישולמו על ידה ואילו היטלי הפיתוח שיוטלו על המגרשים ממועד חתימת חוזה זה ואילך וכן מלוא היטלי פיתוח ו/או אגרות בניה מכל סוג שיוטלו בקשר עם הבקשה להיתר בנייה במגרש

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

	4 בין שעילתם עובר למועד חתימת חוזה זה ובין לאחר מועד זה יחולו וישולמו על ידי הרוכשים. **<u>אדריכל ויועצים – סעיף 10</u>** - הרוכשים יישאו בשכר טרחת האדריכל כאמור בסעיף 9 להלן.. בהתאם, ישיבו הרוכשים למוכרת את הוצאות התכנון בהן נשא המוכרת עד למועד חתימת חוזה, בקשר עם הוצאות היתר הבנייה לבניין במגרש 4 בהתאם לסכומים ששולמו בפועל (על פי חשבוניות), בתוספת מע"מ, אשר ישולמו בד בבד עם ביצוע חלק התשלום הראשון על חשבון התמורה.
ב"כ המוכרת	**הרוכשים יישאו בשכר טרחת ב"כ המוכרת בסך 3,500,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין**.

כעולה מהחוזה, התמורה החוזית בגין הממכר הינה 157,500,000 ₪ לפי תחשיב שווי קרקע של 350,000 ₪ ליח"ד במכפלת 450 יח"ד (בהתאם לתב"ע החדשה בסמכות ועדה מחוזית ככל שתאושר). כעולה מסעיף מס' 8 - תשלומים הוצאות ומסים, המוכרת תשתתף ב-50% ממס הרכישה של הרוכשת שהינו כ-4,725,000 ₪ (מלוא המס הינו 9,450,000 ₪), יחד עם זאת, בהתאם לסעיף 11 - ב"כ המוכרת, הרוכשת תשלם שכ"ט בא כוח המוכרת בסכום של 3,500,000 ₪ וכן בהתאם לסעיף 11, המוכרת תישא בהוצאות התכנון ושכ"ט אדריכל בהתאם להוצאות התכנון במגרש מס' 4 לפי החשבוניות בפועל.

מהאמור בהסכם, עולה כי התמורה אינה כוללת את הוצאות התכנון, לרבות אגרות והיטלים שכאמור בחוזה ישולמו ע"י הרוכשים בנוסף על התמורה, זאת בניגוד לטענת המבקשת בדיון.

בשים לב כי במועד עריכת הסכם המכר, הממכר כולל את מגרש מס' 4 עליו אושרה בקשה להיתר לבניית של בנין מגורים הכולל 90 יח"ד ומגרשים מס' 2, 3 ו-5 עליהם מותרת בניה של 86 יח"ד נוספות, סה"כ כ-176 יח"ד, ככל הנראה, מחיר העסקה מבטא, בחלקו, אי ודאות לאישור תכנית בסמכות ועדה מחוזית כך שניתן יהיה לבנות 450 יח"ד ב-4 מגדלים הכוללים 90 יח"ד כל אחד.

<u>תוספת להסכם מיום 29.06.2018</u>

כעולה מתוספת להסכם מיום 29.06.2018, שנערכה ונחתמה בנובמבר 2018, בין: נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "המוכרת"), לבין: אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ (להלן: "הרוכשים"), להלן עיקרי תמציתה:

הממכר העדכני	מגרש 4 וכן חלק ממגרש 3 המסומן באופן זמני לצרכי זיהוי בתשריט המצורף וכן מלוא זכויות הבניה הקיימות. זכויות הרוכשים לרכוש את יתרת המגרשים, ואת זכויות הבנייה ככל שתהיינה בהתאם לתב"ע החדשה – **מבוטלות**. הרוכשים מתחייבים לפעול בשקידה ובהתמדה לאישור תב"ע אשר תאפשר לייחד ו/או לרכז את זכויות הבנייה הקיימות לממכר העדכני (להלן: "התב"ע הנקודתית") באופן שהרוכשים יהיו רשאים לנצל את זכויות הבניה הקיימות בממכר העדכני בלבד ולא ביתרת המגרשים.
יתרת המגרשים	מגרשים שמספרם לפי התב"עות הקיימות הינם 2, 5 וחלק ממגרש 3 (דהיינו יתרת שטח מגרש 3 שאיננה מהווה חלק מהממכר העדכני).
זכויות בניה קיימות	מלוא זכויות הבניה לפי התב"עות הקיימות ל-170 יח"ד וכן הקלות שניתן יהיה לקבל במסגרת היתר הבנייה והכל ובלבד שמימושו רק בממכר העדכני.
התמורה	65,125,000 ₪ בתוספת מע"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

	כמו כן במועד הקלוזינג מתחייבים הרוכשים לשלם את התשלומים הבאים: החזר הוצאות תכנון כאמור בסעיף 10 להסכם המכר, בהתאם לדו"ח מגובה באסמכתאות שיוצא לרוכשים עד למועד הקלוזינג. סך של 466,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין תשלום ראשון על חשבון שכר טרחת כאמור בסעיף 11 להסכם המכר.
תשלומים, הוצאות ומסים	הוראות סעיף 8 להסכם המכר יוותרו בעינן, אך למען הסר ספק מובהר כי יחולו ביחס לממכר העדכני בלבד. סעיף 8.3 להסכם המכר ימחק ובמקומו יבוא: "היטלי השבחה החלים, ככל שחלים, על הממכר העדכני בגין התב"עות הקיימות יחולו וישולמו על ידי המוכרת ואילו היטלי השבחה אשר יחולו על הממכר העדכני בגין תכנית בנין עיר שאושרה למתן תוקף החל ממועד חתימת הסכם המכר יחולו וישולמו על ידי הרוכשים.
ב"כ המוכרת	במקום סעיף 11.1 יבוא: הרוכשים יישאו בשכר טרחת ב"כ המוכרת בסך 1,400,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

כעולה מהתוספת להסכם המכר, למיטב ההבנה, הממכר העדכני הינו מגרש 4 לפי תכנית לד/מק/3507 - בשלמות וחלק ממגרש מס' 3 לפי תכנית לד/385 שיוחד לרוכשים במסגרת הסכם שיתוף בין הצדדים וכן, מלוא זכויות הבניה בהתאם לתב"עות הקיימות, **כאשר ייחוד וריכוז זכויות הבניה הקיימות בממכר העדכני יעשה באמצעות הכנת תכנית נקודתית.**

בעניין תשלומים הוצאות ומסים, למעט העובדה כי היטל השבחה בגין אישור תכנית נקודתית שתרכז את הזכויות במגרשי הרוכשת, ישולמו על ידה, נראה כי לא חלו שינויים מהותיים ביחס לחוזה המקורי, זאת ועוד, תשלומי היטלי פיתוח, אגרות, שכ"ט אדריכל ויועצים בקשר עם הוצאות לאישור היתר בניה למגרש 4, ישולמו ע"י הרוכשת, גם בעניין זה לא חל שינוי ביחס לחוזה המקורי.

לסיכום, כעולה מהתוספת להסכם, שווי קרקע ליח"ד אינו כולל הוצאות תכנון, כמו כן קיזוז של 50% תשלום מס רכישה ממחיר העסקה ובתוספת שכ"ט בא כוח המוכרת, נראה כי העסקה משקפת שווי קרקע של כ-366,882 ₪ ליח"ד.

בבדיקה של זכויות הבניה המוקנות לפי תוכניות תקפות, שטח יח"ד ממוצעת הינו כ-114.78 מ"ר כולל השטח של חדרי יציאה לגג מתכנית לד/1004 (30 מ"ר ליח"ד), שווי מ"ר מבונה הינו בסך של כ-3,196.4 ₪, התואם לניתוח עסקת המכר כמפורט בחוות דעת המשיבה שהינו 3,193.06 ₪ למ"ר.

בעניין זה, במועד עריכת התוספת להסכם, למעט מגרש מס' 4 עליו אושרה בנייה של 90 יח"ד, ניצול יתרת הזכויות הינו בכפוף לאישור תכנית נקודתית לריכוז הזכויות בחלק ממגרש מס' 3 שיוחד לרוכשת, קרי מחיר העסקה מבטא זכויות שאינן זמינות לניצול במיידי בחלק ממגרש מס' 3.

כעולה מניתוח עסקאות המכר של יחידות קרקע לזכות ליח"ד בבניין שייבנה על מגרש מס' 4, שווי מ"ר מבונה ממוצע שהתקבל הינו כ-3,293.1 ₪ לזכויות זמינות במגרש עליו אושרה בקשה להיתר בניה, לפיכך המסקנה הינה כי למרות הפערים הלא משמעותיים, נראה כי מחיר העסקה עם נתנאל גרופ משקף שווי שהינו גבוה משווי שוק.

בפשוטם של דברים, שווי קרקע ליח"ד ממוצעת במגרש מס' 4, עליו אושרה בקשה להיתר הינו כ-354,194 ₪ ומחיר העסקה הכולל את מגרש 4 וכן, חלק ממגרש מס' 3 טרם אישור תכנית נקודתית לריכוז וניוד הזכויות שינוצלו במגרש הינו כ-366,882 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאור האמור, בתחשיב ההשבחה אתבסס על ערכי השווי של עסקאות מכר קרקע ליח"ד בתחום התכנית, בהתאמות כפי שפורטו על-ידי.

- <u>החלטת ועדת ההשגות</u>:

כעולה מחוות דעת המשיבה, בהכרעה בהשגה ראשונה בגוש 5413, חלקות 111-116 ו-118-122 מגרשים 317-319, 400-401, שכונת אחיסמך, לוד, שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 20.04.2016 נקבע על סך של 3,310 ₪ כולל מע"מ.

כעולה מניתוח הנתונים בחוות דעת המבקשת, הסבורה כי בהתאמה לנכס הנדון שווי מ"ר מבונה הינו 1,502 ₪ ובהתאמה למועד הקובע לפי שיעור עליית מחירים עד למועד הקובע המוערך ב-20% כ-1,800 ₪/מ"ר.

בעניין הנדון, לאור המועד הקובע שהינו יותר מ-4.5 שנים לפני המועד הקובע בענייננו, קרי, נדרשות התאמות רבות שעלולות לעוות את ערכי השווי, לרבות תקופת הזמן שעברה, מיקום וכד' וכן, בהינתן מספר רב של עסקאות מכר של קרקע ודירות מגורים בבניה חדשה בסביבה הקרובה והבלעדית לנכס הנדון, לטעמי, ערכי השווי שנקבעו בהכרעה, אינם יכולים להוות נתון בר השוואה לנכס הנדון ולא ניתן להתבסס עליהם.

- <u>החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט</u>:

בניתוח שערכה המבקשת לערכי השווי בסך של 2,756 ₪ למ"ר מבונה שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט ברח' נתן אלבז, למועד קובע 27.08.2018, הגיעה למסקנה כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה בנכס הנדון הינו 1,874 ₪.

בעניין ההתאמות לנכס הנדון, יוער תחילה כי לא הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן, כאשר המועד הקובע בהחלטה הינו 27.08.2018, זאת להבדיל מהמועד הקובע בענייננו שהינו 08.12.2020, קרי תקופת זמן של כ-2.3 שנים.

בנוסף, המבקשת מפחיתה עלות עודפת למרתף חניה מבלי שהוכחה הטענה כי עלות בניית מקום חניה תת-קרקעי מהווה עלות עודפת / בלתי מכוסה עבור היזם במלוא עלותה.

לצורך בחינת טענת המבקשת לעלות עודפת לבניית מקום חניה, להלן עסקאות מכר לחניות שאותרו על-ידי:

- עסקאות מכר לחניות בבניינים הבנויים על חלקה מס' 36 (איחוד של חלקות 28 ו-29) בגוש 5164 פינת הרחובות בן שמן, דקר ושבט יישכר, שכונת גני יער:

על החלקה בנויים 4 בניני מגורים, 3 בניינים הינם בני 9 קומות מעל קומת עמודים / קרקע וסה"כ 36 יח"ד בבניין, בניין הנמצא בפינה הדרומית הינו נמצא בשלבי שיווק, הבניין בנוי מעל קומת מרתף לחניון תת-קרקעי, ההיתר לבניית הבניין ניתן ביום 22.08.2018:

תאריך העסקה	תמורה	מהות	שטח מדווח במ"ר
21.10.2021	₪ 25,000	חניה	1
21.10.2021	₪ 18,000	חניה	1
22.08.2021	₪ 30,000	חניה	20
22.08.2021	₪ 30,000	חניה	20
22.08.2021	₪ 25,000	חניה	20

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תאריך העסקה	תמורה	מהות	שטח מדווח במ"ר
22.08.2021	25,000 ₪	חניה	20
15.02.2021	25,000 ₪	חניה	12
15.02.2021	25,000 ₪	חניה	12
15.02.2021	25,000 ₪	חניה	12
15.02.2021	20,000 ₪	חניה	12
15.02.2021	25,000 ₪	חניה	15
30.11.2020	15,000 ₪	חניה	15
28.10.2020	15,000 ₪	חניה	20
28.10.2020	15,000 ₪	חניה	10
28.10.2020	15,000 ₪	חניה	10
28.10.2020	15,000 ₪	חניה	10
28.10.2020	15,000 ₪	חניה	10
28.10.2020	15,000 ₪	חניה	15
28.10.2020	15,000 ₪	חניה	15
01.08.2019	25,439 ₪	חניה	0

לסיכום, כעולה מהמפורט בעסקאות המכר, מתקבל כי מחירי המכירה לחניות נעים בטווח של בין 15,000 ₪ ל-30,000 ₪ למקום חניה.

להערכתי, הפער במחירי המכירה נובע מחניות עיליות פתוחות שנמכרו במחיר של 15,000 ₪ לעומת חניות מקורות שנמכרו במחיר של בין 25,000 ל-30,000 ₪, האמור עולה בקנה אחד עם שיחה שהתקיימה עם גורם שיווק המשווק דירות בבניין.

לאור הנתונים שהתקבלו וכן, בהתייחס ליתרונות של מקום חניה תת-קרקעי לעומת חניה עילית והעובדה כי לאור מאפייני הפרויקט שייבנה קיים סיכוי סביר כי עלות בניית מקום חניה תת-קרקעי יגולם במלואו, או בחלקו במחיר המכירה של הדירות, אולם, לשם הזהירות, במסגרת תחשיב ההשבחה תובא בחשבון עלות בלתי מכוסה למקום חניה תת קרקעי בניכוי תרומתה לשווי בסך של 30,000 ₪.

להלן תחשיב שווי 1 מ"ר זכויות בניה בנכס הנדון, לאחר ביצוע התאמות לפי מקדם התאמה לזמן של 1.1142 ועלות עודפת למרתף חניה בקיזוז תרומת החניה לשווי, בהתאם לנתוני המבקשת:

תוספת שווי לקומה מתקזזת עם הייקור בעלויות הבניה ובכלל זה מעבר לבנין רב קומות.

שווי 1 מ"ר זכויות בניה בהחלטת השמאי המכריע	2,756 ₪/מ"ר
עלות עודפת למרתף חניה	470 ₪ (-)
סיכום ביניים	2,286 ₪/מ"ר
מקדם התאמה לערוב שימושים	94%
שווי 1 מ"ר זכויות בניה בנכס הנדון	2,148 ₪/מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה בהתאמה למקדם זמן 1.1142 (5% שנתי)	**כ-2,400 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב עלות עודפת למרתף חניה ל-1 מ"ר משוקלל:

מרכיב התחשיב	כמות	שטח יח'	סך שטח	עלות ל-1 מ"ר	סה"כ
חיסכון במרתף חניה ל-1 מ"ר	1 יח"ד	35 מ"ר	35 מ"ר	2,400 ₪/מ"ר	84,500 ₪
תרומת המרתף לשווי					30,000 ₪
עלות עודפת					54,000 ₪
שטח דירתי משוקלל בנכס					114.8 מ"ר
עלות עודפת ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל					**470 ₪/מ"ר**

ביאורים לתחשיב:

- עלות בניית המרתף הינו לפי מחשבון דקל יולי 2018.
- כעולה מהחלטת השמאי המכריע, שווי מ"ר מבונה נקבע בהתבסס על גישת העלות ע"י חילוץ יתרה לקרקע משווי בנוי, מרכיב הרווח היזמי שהובא בחשבון בתחשיב הינו 18%.
כעולה מתחשיב המבקשת במקרה דנן, שיעור הרווח היזמי בתחשיב הינו 15%, קרי באם נתאים את התחשיב בהחלטת השמאי המכריע לפי הרווח היזמי לפי גישת המבקשת, יתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ-3,010 ₪ ולאחר הפחתה לעלות עודפת בגין מקום חניה של כ-2,540 ₪.
- הבחינה הינה לאינדיקציה בלבד.

- עסקה בכנס הנדון:

כעולה מתשובת המשיבה לשומה האחרת, נטען כי המבקשת התעלמה מעסקה שבוצעה בנכס הנדון צורף דיווח הכולל שומת מקרקעין מקיפה של השמאי מר ירון ספקטור אשר העריך את שווי המתחם במצב החדש בסך של 272,300,000 ₪, לא כולל מע"מ. לאור העובדה כי מדובר בדיווח בעסקת בעלי עניין, אומדן השווי נערך על הצד הזהיר.

להלן טענות המבקשת בדיון בנושא העסקה:

בתאריך 28.12.2021, נמכרו מלוא הזכויות בנכס הנדון בתמורה לסך של 275 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. על פי שומת המשיבה שווי הנכס במצב חדש הינו כ- 328.46 מיליון ₪, ואילו על פי שומת המבקשת סך שווי הנכס במצב חדש הינו כ-225 מיליון ₪ בכפוף לכך שהעירייה לא תישא בעלות המטלה הציבורית (קרי, היזם יממן זאת), וזה בהתאם לגישתי שיש להביא זאת בחשבון ההשבחה כפי שפורט מכבר לעיל. בהתאם לכך, אף אם נתעלם מגורם הזמן (ממועד הקובע למועד המכר) שומת המשיבה מוטת כלפי מעלה בכ-53.5 מיליון ₪ המהווים תוספת של כ-20% ביחס למחיר המכירה בפועל בהתעלם מהתאמת הזמן (בדגש). לעומת זאת, מחיר המכירה של הנכס גבוה ב-22% מהשווי שהוערך על ידי במצב חדש, והפער הזה מוסבר בעליית המחירים הקיצונית שהייתה בשנה של פער הזמן. כפי שציינתי העסקה בוצעה כשנה לאחר המועד הקובע, ולהלן התאמת הזמן המתקבלת על פי הלמ"ס: על פי נתוני הלמ"ס מחיר דירה ממוצעת ברבעון 4 של שנת 2020, במחוז מרכז, הינו 1,927,700 ₪, מחיר דירה ממוצעת ברבעון 4 של שנת 2021 במחוז מרכז הינו 2,050,900 ₪, דהיינו שיעור עליית מחירי הדירות במחוז המרכז בפער הזמן הנ"ל הינו 6.4%, על פי שומתי משקל שווי הקרקע מסך שווי דירה גמורה הינו 18%, בהתאם לכך שיעור עליית מרכיב הקרקע למגורים בפער הזמן הנ"ל 6.4% בחלוקה ל-18%, הינו 35.8%, בהתאם לנתונים הנ"ל מוכח כי שיעור עליית מחירי הקרקע באזור הנכס מהמועד הקובע ועד מועד העסקה הינו כ-36%, ההפרש בין שווי מצב חדש

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשומתי לבין מחיר העסקה הינו רק 22%, בהתאם לכך מוכח כי אף נניח לחומרא ששיעור עליית מחירי הקרקע בתקופה הנ"ל רק כ-22% מתקבל כי אומדן השווי בחוות דעתי הינו נכון.

להבנתי, שמאית המשיבה הבינה כי עסקה זו נוגדת את חוות דעתה, ולכן היא כתבה בתשובת המשיבה כי מדובר בעסקת בעלי עניין, ולכן היא מנסה להתחמק מעסקה זו, ומהמשמעות של עסקה זו הממוטטת את האומדן במצב החדש בחוות דעתה, בתואנת שווא שמדובר בעסקת בעלי עניין.

הטענה של המשיבה כי מדובר בעסקת בעלי עניין איננה נכונה מבחינה מהותית, ואסביר: מוכרת הנכס הינה חברת ק.ו.ף נדל"ן מניב בע"מ, שהינה בבעלות מלאה (100%) של מר יצחק מירילשווילי. יצחק מירילשווילי מחזיק ב-73% מחברת אבני שהם, חברה זו, מחזיקה ב-75% מחברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ (חברה ציבורית).

חברת רוטשטיין נדל"ן מחזיקה ב-55% משותפות מוגבלת אבני צור שהיא זו שרכשה את הנכס הנדון בעסקה הנ"ל.

כתוצאה מכך, בעקבות העסקה, שיעור הבעלות של מר יצחק מירילשווילי בנכס הנדון ירד מ-100% ל-30%, כדלקמן:

שיעור האחזקות של מר יצחק מירילשווילי בחברת אבני שהם, 73%.

שיעור האחזקות של חברת אבני שהם בחברת רוטשטיין נדל"ן, 75%.

שיעור האחזקות של חברת רוטשטיין נדל"ן בשותפות אבני צור, 55%.

מכפלת 3 האחוזים הנ"ל מביאה לתוצאה של 30% שזה שיעור הבעלות המשתייר בנכס הנדון של מר יצחק מירילשווילי לאחר ביצוע העסקה הנ"ל.

האינטרס הכספי של מר מירילשווילי הינו למכור נכס המצוי בבעלותו הפרטית המלאה לחברה אחרת שבה הוא מחזיק 30% בלבד, במחיר הגבוה ביותר האפשרי.

דהיינו, אם לדוגמא מחיר העסקה הינו מנופח לעומת השווי האמיתי ב-50 מיליון ₪, מר מירילשווילי מרוויח כ-70% מסכום "הניפוח", קרי נהנה באופן אישי מרווח עודף בסך של 35 מיליון ₪, מסקנה: האינטרס הברור והטבעי של מר מירילשווילי הינו לנפח את מחיר העסקה למקסימום האפשרי ומטרת רשות ניירות ערך לפקח שהניפוח הזה לא יתבצע מכיוון שרוטשטיין הינה חברה ציבורית (על מנת לשמור על האינטרסים של בעלי המניות מהציבור), מכאן ניתן להסיק, שמחיר העסקה הינו הרף העליון הגבוה ביותר של השווי

<u>להלן תשובת המשיבה לטענות המבקשת בדיון</u>:

לעניין העסקה בנכס עצמו, בעניין הטענה כי מדובר בעסקת בעלי עניין, בכל מקרה, אני טענתי בתשובת המשיבה, שהעסקה הזאת דווחה לרשות לניירות ערך. וגם אם היא לא עסקת בעלי עניין היא צריכה לעמוד בקריטריונים של שווי בשוק החופשי, ולכן לדיווח צורפה שמאות של שמאי המקרקעין מר ירון ספקטור, שמדברת בעד עצמה וזה פורט בתשובת המשיבה. אני מכבדת את השמאי מר ירון ספקטור וניתן לראות כי שומתו לאחר המועד הקובע מתכתבת עם חוות דעת המשיבה. יש עסקה נוספת, שיש לשים אליה לב, סמוכה לנכס הנדון, בין חברת נכסי דאל לחברת אאורה, שם זה עסקת נטו, והתשלומים לרמ"י חלים על הקונה. בנוסף, הופקה שומת היטל השבחה בגינה של עסקה זו בערכים דומים לעסקה בנכס הנדון, עליה הוגש ערר להיטל השבחה שהטיעון העיקרי הינו למטלות הציבוריות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

התייחסותי:

בעניין הנדון, המחלוקת הינה בעניין המשקל שיש לייחס לעסקת המכר של הנכס הנדון וכן, הפערים בין שווי מצב חדש בחוות דעת הצדדים לבין התמורה בעסקת המכר, כאשר בהתאם לדיווח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים, מיום 28.12.2021, השלימה חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ, במשותף עם חברה פרטית שהינה שותפה של החברה בפרויקט "כרמי הנדיב" בקרית מלאכי, התקשרות בהסכם מחייב עם המוכר לביצוע העסקה בתמורה ל- 275 מיליון ₪.

יוער כי לא הוצג בפניי הסכם המכר.

בהתאם לעמדת המשיבה בדיון, העסקה משקפת מחיר שהינו בין צדדים קשורים, לטענת המבקשת מחיר העסקה תואם לשווי מצב חדש שהוערך בחוות דעתה, וזאת בהתאמה למרכיב הזמן המשקף שיעור עלייה שנתי של כ-22%, בין המועד הקובע למועד העסקה.

בעניין טענת המבקשת לעליית המחירים הקיצונית, כעולה מאומדן השווי בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י מעריך בלתי תלוי, מר ירון ספקטור - כלכלן ושמאי מקרקעין, מיום 30.06.2021, למועד הקובע 05.07.2021, שווי הנכס הנדון הוערך על סך של 272,300,000 ₪.

בהתאם לפירוט טיוטת הסכם המכר כמופיע בשומת המקרקעין המקיפה, התמורה הינה סך של 270,000,000 ₪.

מהאמור עולה כי, בין המועד הקובע בשומת המקרקעין המקיפה, למועד אישור התקשרות החברה לרכישת המקרקעין, כמופיע בדיווח מיידי, מחיר העסקה עלה מ-270 מיליון ₪ ל-275 מיליון ₪, קרי עלייה של כ- 1.85% בתקופה של כ-5.78 חודשים, המשקף שיעור עלייה שנתי של כ-3.84% בלבד.

כאמור, בהתאם להסבר המפורט שללה המבקשת, הפרש בין שווי הנכס במצב החדש כפי שהוערך בחוות דעתה על סך 225,219,000 ₪ למועד קובע 08.12.2020, לשווי הנכס בהתאם למחיר העסקה שהינו 275,000,000 ₪ ומשקף שיעור עלייה של כ-22% שמקורו בעליית מחירים קיצונית, אלא שכפי שהוצג לעיל, הפער בין המחיר בטיוטת הסכם המכר, לבין מחיר המכירה משקף שיעור עלייה שנתי של 3.8% בלבד, קרי בהתבסס על נתונים עובדתיים אלו, לא ניתן לקבל את טענת המבקשת.

יתרה מזאת, בבחינה של אופן קביעת ערכי השווי למגורים בשומת מקרקעין מקיפה, עולה כי ערכי השווי למגורים / זכויות בניה, הוערכו בהתבסס על גישת ההשוואה מניתוח 3 עסקאות מכר מהעיר לוד ו-4 עסקאות מכר בעיר רמלה, לבקרה הוצגו מחירי מכירה של דירות מגורים חדשות בעיר לוד.

כעולה מהנתונים בשומת המקרקעין המקיפה, עסקאות המכר בעיר לוד נערכו בין התאריכים 29.06.2018, 24.01.2019 ו-08.03.2021, תאריך ממוצע של העסקאות הינו **31.07.2019**, שווי מ"ר מבונה ממוצע פלדלת הינו 3,560 ₪.

עסקאות המכר בעיר רמלה נערכו בתאריכים 31.12.2018 ו-31.12.2019, תאריך ממוצע של העסקאות הינו **01.07.2019**, שווי מ"ר מבונה פלדלת הינו 2,792 ₪.

תאריך ממוצע של כל העסקאות הינו **16.07.2019**, קרי תקופת זמן של כ-1.4 שנים לפני המועד הקובע בענייננו, שווי מ"ר זכויות בניה שהוערך בשומת המקרקעין המקיפה על סמך העסקאות הנ"ל הינו **2,900** ₪, מגלם את היתרון שבאפשרות להמרת שטחי שרות לשטחים עיקריים, רוצה לומר, כי בהתאמה של ערכי השווי בסך של 2,900 ₪ למועד הקובע בענייניו לפי שיעור עלייה של כ-22% שנתי כפי שנטען ע"י המבקשת, יביא לשווי מ"ר מבונה בסך של כ-3,792 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סיכומו של דבר, בשל המחלוקת בין הצדדים בעניין התמורה בעסקת המכר, כאשר מחד, לפי טענת המשיבה התמורה בעסקה הינה שמרנית, וזאת בשל היותה עסקה בין צדדים קשורים, ומאידך טענת המבקשת כי לעובדה שמדובר בעסקה בין צדדים קשורים אין השפעה על שווי העסקה וכן, בשל הייתכנות כי לבעלי הזכויות ישנה השפעה ישירה ו/או עקיפה שעלולה להשפיע על התמורה בעסקה במסגרת תחשיב ההשבחה במצב בחדש, בשקלול הנתונים שיוצג, מצאתי לנכון לא להביא בחשבון את השווי כפי שהוערך בשומת המקרקעין המקיפה וכן התמורה הסופית בפועל.

- <u>גישת "העלות ע"י חילוץ היתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי</u>:

לצורך בחינת ערכי השווי בגישת העלויות, מצאתי לנכון לבחון עסקאות מכר בבניינים בבניה חדשה הבנויים בסביבה הקרובה לנכס הנדון, שבוצעו בטווח זמן הסמוך לפני ואחרי המועד הקובע.

❖ **עסקאות מכר מפרויקט מגורים בפינת הרחובות א.ד. גורדון 2,4, גולומב 1 והמלך שלמה 129 גוש 5903 חלקה 4:**

על החלקה בנויים מספר בניינים המסומנים בתשריט הבית המשותף במספרים 1-4, בני 6-9 קומות, כעולה מהמסמכים הסרוקים שאותרו בתיק הבניין (אינטרנטי), הבניינים הבנויים העל החלקה נבנו לפי היתר בניה מס' 4672 שניתן ביום 03.07.2011, במסגרת היתר הבניה, הותר: הקמת בית משותף אחד המכיל 91 יח"ד בשני בניינים מדורגים עד 4 קומות מעל קומת הקרקע בניין בן 5 קומות מעל הקרקע + בניין בן 8 קומות מעל הקרקע.
בתאריך 05.05.2013 הופק טופס 4 לבניינים.

<u>להלן ניתוח עסקאות המכר מהבניינים</u>:

תאריך העסקה	שווי מכירה	שטח מדווח במ"ר	חד'	קומה	שטח רשום במ"ר	מרפסת לא מקורה במ"ר	מסתור כביסה במ"ר	מרפסת מקורה במ"ר	סה"כ שטח ללא מסתור כביסה ומרפסות במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	שווי מ"ר בנוי פלדלת (עיקרי + ממ"ד) מ"ר
05.08.2021	₪ 1,530,000	106	4	7	95.75	6.7	2.70	אין	93.06	102.36	₪ 14,947
01.06.2021	₪ 1,670,000	126	5	4	120.25	3.25	2.98	8.4708	108.80	119.68	₪ 13,953
23.02.2021	₪ 1,700,000	124	5	5	110.35	6.8	2.22	אין	108.13	118.94	₪ 14,293
23.06.2020	₪ 1,700,000	121	5	2	115.55	12.15	2.98	אין	112.57	123.83	₪ 13,728
15.06.2020	₪ 1,650,000	121	5	4	110.35	7.65	3.15	אין	107.21	117.93	₪ 13,992
04.06.2020	₪ 1,710,000	112	5	6	111.2	13.35	2.22	אין	108.98	119.88	₪ 14,265
20.05.2020	₪ 1,505,000	107	4	8	93.85	13.15	1.80	אין	92.05	101.26	₪ 14,863
11.12.2019	₪ 1,690,000	123	5	5	116.15	6.2	3.08	4.6852	108.39	119.23	₪ 14,174
28.10.2019	₪ 1,430,000	100	4	2	93.8	10.15	3.15	אין	90.66	99.72	₪ 14,340
ממוצע למ"ר ברוטו פלדלת לדירות 4 חדרים											**₪ 14,717**
ממוצע למ"ר ברוטו פלדלת לדירות 5 חדרים											**₪ 14,068**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ביאורים:

- העסקאות הינן לתתי-חלקות מס': 26, 11, 64, 3, 86, 66, 28, 17 ו-71 בהתאמה.
- כעולה מהצהרת עורך תשריט הבית המשותף, שטחי הרצפות של הדירות כוללים מרפסות מקורות, מסתורי כביסה ומחיצות פנימיות של הדירות ואינם כוללים גזוזטראות, קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה.
- היקף השטחים הרשומים נלמד מהעתק תשריט הבית המשותף, לכל דירה חניה עילית, לחלקן הצמדה של מחסן (ת"ח 3 ו-7), שטח הגזוזטראות הינו שטח רשום.

שווי מ"ר בנוי פלדלת (עיקרי + שרות) מגלם גזוזטרה/מרפסת מקורה, מחסן, אם ישנו ומקום חניה עילי.

- הנחת העבודה כי עלות בניית מקום חניה עילי מתקזזת עם תרומתו לשווי.
- בבדיקה מול השטחים של הדירות בהיתר הבניה, בבחינה מדגמית של 3 עסקאות, הפער בין השטח הרשום של הדירות לשטח בהיתר הינו בין 5.5%-6.5%.

בשל הייתכנות בסטייה בעת הבניה, התאמה לשטח ברוטו בגין קירות חוץ וקירות בין דירה לדירה הינו לפי 10%.

- תאריך ממוצע של העסקאות הינו 17.08.2020.
- מחירי העסקאות מבטאים פחת פיזי נצבר של הדירות.
- בבחינה של עסקאות המכר לדירות בפרויקט בחוות דעת המבקשת, הוצגו 16 עסקאות מכר בבניינים, קרי עיקר המשקל בקביעת השווי הבנוי הינו מבניינים אלו.
- בחוות דעת המבקשת הובאו בחשבון 3 עסקאות מכר של דירות גן, לאור העדר אפשרות לבנות דירות גן בהתאם להוראות תכנית תמל/2002/ב בנכס הנדון, עסקאות אלו לא הובאו בחשבון.
- בעסקת המכר מיום 11.12.2019, השטח הרשום של המרפסת המקורה הינו 4.42 מ"ר ושל הגזוזטראות הינו 6.2 מ"ר.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח של 10.76 מ"ר מרפסת מקורה 4.16 מ"ר מרפסת פתוחה וכן מדידה הכוללת מסתור כביסה.

❖ **עסקאות מכר מפרויקט מגורים בפינת הרחובות א.ד. גורדון 6, גולומב 3 וכצנלסון 3,4, גוש 5903 חלקה 7:**

על החלקה בנויים מספר בניינים המסומנים בתשריט הבית המשותף במספרים 1-4, בני 7-9 קומות, סה"כ 111 יח"ד.

כעולה מהמסמכים הסרוקים שאותרו בתיק הבניין (אינטרנטי), ביום 24.06.2010 ניתן היתר בניה מס' 4544 להקמת בית משותף אחד המכיל 112 יח' דיור בשני בניינים מדורגים של עד 6 קומות מעל קומת הקרקע ושני בניינים של 8 קומות מעל קומת הקרקע.

ביום 26.04.2011 הופק היתר שינויים מס' 4625, לאיחוד 2 דירות לדירה אחת בקומת הקרקע.

בתאריך 15.05.2012 הופק טופס 4 לבניינים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן ניתוח עסקאות המכר מהבניינים:

תאריך העסקה	שווי מכירה	שטח מדווח במ"ר	חד'	קומה	שטח רשום במ"ר	מרפסת לא מקורה במ"ר	מסתור כביסה במ"ר	מרפסת מקורה במ"ר	סה"כ שטח ללא מסתור כביסה ומרפסות במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	שווי מ"ר בנוי פלדלת (עיקרי + ממ"ד) במ"ר
08.04.2021	₪ 1,570,000	123	4	8	98.0	10.7	2.5	2.48	93.1	102.37	₪ 15,336
09.12.2020	₪ 1,770,000	120	5	5	119.2	3.05	3.3	5.87	109.9	120.93	₪ 14,636
05.08.2020	₪ 1,590,000	122	5	2	116.0	11.9	2.6	3.50	109.9	120.92	₪ 13,149
24.06.2020	1,700,000	105	5	7	115.4	8	3.3	4.62	107.4	118.12	₪ 14,392
21.06.2020	1,500,000	115	4	6	101.5	9.5	3.3	5.81	92.3	101.58	₪ 14,767
10.12.2019	1,600,000	110	5	5	113.4	6.8	2.9	2.64	107.9	118.68	₪ 13,481
ממוצע למ"ר ברוטו פלדלת לדירות 4 חדרים											**15,052** ₪
ממוצע למ"ר ברוטו פלדלת לדירות 5 חדרים											**13,914** ₪

ביאורים:

- העסקאות הינן לתתי-חלקות מס': 109, 15, 6, 24, 100 ו-52 בהתאמה.
- כעולה מהצהרת עורך תשריט הבית המשותף, שטחי הרצפות של הדירות כוללים מרפסות מקורות, מסתורי כביסה ומחיצות פנימיות של הדירות ואינם כוללים גזוזטראות, קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה.
- היקף השטחים הרשומים נלמד מהעתק תשריט הבית המשותף, לכל דירה חניה עילית, לחלקן הצמדה של מחסן (ת"ח 109 ו-15), שטח הגזוזטראות הינו שטח רשום, שווי מ"ר בנוי פלדלת (עיקרי + ממ"ד), מגלם גזוזטרה/מרפסת מקורה, מחסן, אם ישנו ומקום חניה עילי.
- הנחת העבודה כי עלות בניית מקום חניה עילי מתקזזת עם תרומתו לשווי.
- בבדיקה מול השטחים של הדירות בהיתר הבניה, בבחינה מדגמית של 2 עסקאות, הפער בין השטח הרשום של הדירות לשטח בהיתר הינו סביב ה-5%, בשל הייתכנות בסטייה בעת הבניה התאמה לשטח ברוטו בגין קירות חוץ וקירות בין דירה לדירה הינו לפי 10%.
- תאריך ממוצע של העסקאות הינו 03.10.2020.
- מחירי העסקאות מבטאים פחת פיזי נצבר של הדירות.
- בבחינה של עסקאות המכר לדירות בפרויקט כפי שהוצג בחוות דעת המבקשת, הוצגו 7 עסקאות מכר בבניינים.
- מעיון באופן ניתוח העסקאות, לא בוצעה הפרדה בין שטח מרפסות לא מקורות (גזוזטראות) למרפסות לא מקורות, בעסקה של מיום 08.04.2021 לא הובא בחשבון מחסן, כמו כן הובאה בחשבון דירת גג.
- בהתאם לבדיקתי, שיעור העמסה של קירות החוץ וקירות בין דירה לדירה בניתוח העסקאות שהוצג בחוות דעת המבקשת, ביחס לשטח הרשום הינו בעיקרו כ-8%, שהינו סביר, כאמור לשם הזהירות, בתחשיב הובא בחשבון 10%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

❖ **עסקאות מכר מפרויקט מגורים ברחוב פלומניק יעקב 4 א'-ה', גוש 5905 חלקה 2:**

על החלקה בנויים מספר בניינים בקיר משותף, המסומנים בתשריט הבית המשותף במספרים 1-2, בני 6-8 קומות.

כעולה ממסמכים סרוקים שאותרו בתיק הבניין (אינטרנטי), להלן היתרי הבניה לבניינים הבנויים שאותרו:

- ביום 09.12.2004 הופק היתר מס' 4219 להקמת 2 בניינים – בית משותף, טופס 4 ניתן ביום 22.08.2006.
- ביום 29.09.2005 הופק היתר בניה מס' 4249 להקמת 2 בניינים – בית משותף.
- ביום 13.02.2007 הופק היתר בניה מס' 4335 לבית מגורים משותף – מחסן.
- ביום 29.01.2020 הופק היתר בניה 2018122 להרחבת דירות בבניין (חלק).

להלן ניתוח עסקאות המכר מהבניינים:

תאריך העסקה	שווי מכירה	שטח מדווח במ"ר	חדרים	קומה	שטח רשום	מרפסת לא מקורה	שטח ברוטו במ"ר	שווי מ"ר בנוי פלדלת (עיקרי + ממ"ד)
24.11.2021	₪ 1,735,000	100	5	5	103.8	13	114.18	₪ 15,195
21.06.2021	₪ 1,585,000	111	4	5	103.4	8.8	113.74	₪ 13,935
23.03.2021	₪ 1,565,000	100	4	4	93.1	14.3	102.41	₪ 15,282
14.03.2021	₪ 1,500,000	101	4	5	89	8.4	97.9	₪ 15,322
20.08.2020	₪ 1,624,000	116	5	2	104.5	13.2	114.95	₪ 14,128
30.06.2020	₪ 1,416,000	100	4	2	88.8	9.7	97.68	₪ 14,496
11.06.2019	₪ 1,655,000	121	5	4	104.2	9.4	114.62	₪ 14,439
21.05.2019	₪ 1,450,000	96	4	6	87	7.5	95.7	₪ 15,152
ממוצע דירות 4 חדרים								**₪ 15,062**
ממוצע דירות 5 חדרים								**₪ 14,424**

ביאורים:

- העסקאות הינן לתתי חלקות מס': 16, 60, 34, 47, 4, 41, 13, ו-22, בהתאמה.
- כעולה מהצהרת עורך תשריט הבית המשותף, שטחי הרצפות של הדירות כוללים מרפסות מקורות, מחיצות פנימיות של הדירות ואינם כוללים גזוזטראות, קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה.
- היקף השטחים הרשומים נלמד מהעתק תשריט הבית המשותף, לכל דירה חניה עילית, ברוב הדירות הצמדה של מחסנים, חלקם בקומות המגורים (בניין מס' 2), שטח הגזוזטראות הינו שטח רשום, שווי מ"ר בנוי פלדלת (עיקרי + ממ"ד), מגלם הצמדות ומרפסות.
- הנחת העבודה כי עלות בניית מקום חניה עילי מתקזזת עם תרומתו לשווי.
- התאמה לשטח ברוטו בגין קירות חוץ ודירות בין דירה לדירה הינו לפי 10%.
- תאריך ממוצע של העסקאות הינו 19.09.2020.
- מחירי העסקאות מבטאים פחת פיזי נצבר של הדירות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בבחינה של עסקאות המכר לדירות בפרויקט בחוות דעת המבקשת, הוצגה עסקה אחת בלבד מיום 14.03.2021 לתת חלקה מס' 47, לא הועבר תשריט בית משותף הכולל מדידות לעסקה זו.
- יוער כי, בחוות דעת המבקשת ניתוח העסקה מתבסס על שטח דירתי של 109.2 מ"ר + 29.5 מ"ר מרפסת פתוחה + 4.02 מ"ר מחסן, אלא שבפועל השטח הרשום של הדירה הינו 89 מ"ר בלבד + 8.2 מ"ר מרפסת לא מקורה + 4.7 מ"ר מחסן, קרי העמסה של קירות חוץ וקירות בין דירה לדירה של כ-22% (109.2/89) וכן טעות בשטח מרפסת ומחסן.
- בהתאם למדידה שבוצעה על ידי, שטח הדירה כולל קירות חוץ ודירות בין דירה לדירה הינו כ-95.82 מ"ר, מבטא יחס העמסה של כ-7.66%, כאמור הובא בחשבון 10%.

❖ **עסקאות מכר מפרויקט מגורים ברח' הרב מרדכי אליהו 6,8, גוש 5904 חלקה 2.**

על החלקה בנויים 2 בניינים המסומנים בתשריט הבית המשותף במספרים 1-2, בני 13 קומות.

ביום 01.11.2012 הופק היתר להקמת בית מגורים משותף המכיל 94 יח"ד מתחלק ב-2 אגפים סה"כ 13 קומות.

לבניינים הופקה תעודת גמר מיום 14.02.2017.

<u>להלן ניתוח עסקאות המכר מהבניינים</u>:

תאריך העסקה	שווי מכירה	שטח מדווח	חדרים	קומה	שטח רשום	מרפסת לא מקורה	שטח ברוטו במ"ר	שווי מ"ר בנוי פלדלת (עיקרי + ממ"ד)
13.10.2021	₪ 1,422,000	102	3	6	77.25	9.75	85.7475	₪ 16,584
02.09.2021	₪ 1,450,000	77	4	7	77.15	12.75	85.6365	₪ 16,932
28.07.2021	₪ 1,570,000	120	4	5	88.5	11.55	98.235	₪ 15,982
08.07.2021	₪ 1,600,000	88	4	9	87.95	11.6	97.6245	₪ 16,389
24.03.2021	₪ 1,750,000	123	4	2	87.95	9.6	97.6245	₪ 17,926
30.12.2020	₪ 1,560,000	117	4	8	87.95	8.45	97.6245	₪ 15,980
12.10.2020	₪ 1,510,000	101	3	5	77.25	9.75	85.7475	₪ 17,610
23.06.2020	₪ 1,420,000	109	3	5	77.25	10.2	85.7475	₪ 16,560
01.03.2020	₪ 1,425,000	77	2	8	77.15	8.45	85.6365	₪ 16,640
21.09.2018	₪ 1,350,000	95	3	3	77.15	19.95	85.6365	₪ 15,764
ממוצע למ"ר ברוטו פלדלת – דירות 3-4 חדרים קטנות								**₪ 16,636**

<u>ביאורים</u>:

- העסקאות הינו לתתי חלקות מס': 21, 72, 20, 82, 53, 79, 22, 18, 77 ו-57, בהתאמה.
- כעולה מהצהרת עורך תשריט הבית המשותף, שטחי הרצפות של הדירות כוללים מרפסות מקורות ומחיצות פנימיות של הדירות ואינם כוללים גזוזטראות, קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה ומסתורי כביסה.
- היקף השטחים הרשומים נלמד מהעתק תשריט הבית המשותף, לכל דירה חניה עילית ומחסן בחדר המדרגות של הקומה בשטח של 9.8 מ"ר, שטח הגזוזטראות הינו שטח רשום.
- שווי מ"ר בנוי פלדלת (עיקרי + שרות) מגלם מחסן, גזוזטרה ומקום חניה עילי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- הנחת העבודה כי עלות בניית מקום חניה עילי מתקזזת עם תרומתו לשווי.
- מחירי העסקאות מבטאים פחת פיזי נצבר של הדירות (לא משמעותי).
- התאמה לשטח ברוטו הינה בהתבסס על טבלת שטחי הדירות מהיתר הבניה, כאשר בקומה טיפוסית 2 דירות בנות 3 חדרים בשטח עיקרי של 74.02 מ"ר + 12.41 מ"ר ממ"ד, סה"כ 86.43 מ"ר ו-2 דירות בנות 4 חדרים בשטח עיקרי של 84.24 מ"ר + 12.41 מ"ר ממ"ד, סה"כ 96.65 מ"ר בחינה של השטח הרשום מול שטח הדירות בהיתר משקף פער של בין 9% ל-11%, לשם הזהירות הובא בחשבון 11%.
- תאריך ממוצע של העסקאות הינו 21.11.2020.
- מחירי העסקאות מבטא דירות 3-4 חדרים קטנות.
- בבחינה של עסקאות המכר לדירות בפרויקט בחוות דעת המבקשת, הוצגו 4 עסקאות בלבד מהפרויקט, קיים חוסר אחידות בין השטח הרשום של הדירות לשטח כפי שנמדד ע"י המבקשת המתבטא בהעמסה של בין 11% ל-14% בין השטח הרשום למדוד, העמסת קירות החוץ בשטח המחסנים מגיע עד ל-18%, כמו כן תרומת המחסן לשווי חושבה לפי מקדם 0.7, קרי השווי שהתקבל הינו כולל מחסן קומתי, כאשר בעת חישוב אומדן ההכנסות הצפויות בנכס הנדון, כלל לא הובאה בחשבון תרומת המחסנים לשווי.

<u>סיכום גישת העלות</u>:

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, תחשיב השווי במסגרת המצב החדש הינו בהתבסס על ערכי שווי למ"ר מבונה כפי שהתקבל "מחילוץ" היתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי, זאת בניגוד לעמדתה בדיון לפיה ההחלטה אמורה להתבסס על עסקאות השוואה.

במקרה הנדון, "נאה דורש נאה מקיים", רוצה לומר, כי טענת המבקשת בדיון, אינה עולה בקנה אחד עם אופן התחשיב בחוות דעתה, כאשר שווי מ"ר מבונה נקבע בגישת "החילוץ" בלבד, ללא תימוכין בעסקאות מכר של קרקעות ביעוד מגורים ו/או יעוד הדומה לנכס הנדון.

למיטב ההבנה, תחשיב שווי מ"ר מבונה בהתאמה לנכס הנדון המתבסס על ערכי שווי שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט וערכי השווי שנקבעו בהכרעה של ועדת ההשגות בשכונת אחיסמך, שהוצגו בחוות דעת המבקשת, הינם לאינדיקציה בלבד, לא נעשה שימוש בנתונים אלו.

בעניין השימוש בגישת העלויות, בהתאם לתקן מספר 3.0 – "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים", תוצאת שווי הקרקע שהתקבלה ע"י המבקשת בסך של 2,200 ₪ למ"ר מבונה ביחס לשווי מ"ר בנוי משוקלל של 12,051 ₪, ללא מע"מ, מהווה כ-18.25% משווי הבנוי ומשקף גישה בעלת תוקף נמוך שלא תובא בחשבון בשומת השווי, אלא אם לא נמצאו נתוני השוואה מספקים.

בנוסף, כעולה מפירוט עלויות הבניה הישירה + עלויות כלליות בחוות דעת המבקשת, סה"כ עלות הקמה – **ללא** מרכיב הקרקע ליח"ד הינו 956,346 ₪, מעיון בפירוט העלויות הכלליות שהוצגו, הובאה בחשבון עלות בגין מס רכישה בשיעור של 6% משווי הקרקע, קרי עלות הבניה ליח"ד כוללת בחלקה את עלות מרכיב הקרקע.

זאת ועוד, נראה כי עלויות הבניה שהובאו בתחשיב הינם על הצד הגבוה, כך לדוגמה, מחיר בניה עילית הינו בהתייחס לבתים בגובה של 16-24 קומות ומעלה, כאשר בהתאם לנספח הבינוי מתכוננים בתי מגורים של 9, 12, 15, 16 ו-25 קומות, בנוסף על החלקה בנויים מבני תעשייה ומלאכה בהיקף

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטחים נרחב, קרי, ישנו חסכון בהיטלי הפיתוח ואגרות בניה, כל זאת מבלי שנבחנה תרומת חניה מקורה בחניון תת-קרקעי לשווי והאפשרות לבניית מחסן בשטח של 8 מ"ר ליח"ד (בצמוד לגרעין הבניין) וכן, הוראות התכנית המאפשרות בניית חניות עיליות מתחת לקירוי במרכז קומת המסד בנוסף, לא מצאתי התייחסות לתמהיל הדירות לפיו 20% ממספר הדירות בכל מגרש יהיו יחידות דיור קטנות בשטח בניה כולל בין 55 ל-80 מ"ר.

בסיכומו של דבר, בנוסף לכל האמור לעיל, כעולה מבחינה של עסקאות המכר שהוצגו ונותחו בחוות דעת המבקשת, הגעתי למסקנה כי אופן ניתוח העסקאות אינו תואם לאופן תחשיב ההשבחה ואסביר:

במסגרת תחשיב ההכנסות הצפויות, שווי דירה כבנויה במגרשים הנדונים הינו בהתבסס על שטח פלדלת של 110 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) + מרפסת בשטח של 12 מ"ר לפי מקדם של 0.4, לעומת זאת ניתוח עסקאות המכר הינו שווי מ"ר בנוי איקוו', הכולל: מחסנים בקומות המגורים הצמודים לדירות במקדם 0.7, חצרות של דירות גן שאינן מותרות לבניה בנכס הנדון, גגות של דירות גג מרפסות מקורות שחושבו לפי מקדם 1.0 ועוד, קרי, שווי מ"ר בנוי איקוו' כולל מרכיבים רבים אשר לא הובאו בתחשיב ההכנסות הצפויות בנכס הנדון.

רוצה לומר, בתחשיב המבקשת לא מתקיימת הלימה בין שווי מ"ר בנוי מתואם שהתקבל לשווי דירה ממוצעת בנכס הנדון, זאת ועוד, התגלו אי התאמות בן השטח הרשום לשטח המדוד ברוטו, טעויות בשטחי הדירות ולא הובא בחשבון תמהיל הדירות כפי שנקבע בהוראות התכנית.

בהיעדר פרוגרמה לתמהיל הדירות שייבנו במגרשים הנדונים, שווי מ"ר מבונה ייגזר משווי מ"ר בנוי פלדלת (עיקרי + ממ"ד), המגלם אפשרות לבניית מרפסת בשטח של 12 מ"ר (פתוחה/ מקורה) מחסנים בצמוד לגרעין חדר מדרגות בקומת הדירות, תרומה של חניה ת"ק לשווי ומרפסות גג.

<u>להלן סיכום הנתונים שהתקבלו מניתוח עסקאות מכר של דירות בנויות מבניינים בסביבה הקרובה לכנס הנדון וחישוב שווי מ"ר מבונה</u>:

כתובת	גו"ח	דירות 3-4 חדרים קטנות	דירות 4-5 חדרים
רח' א.ד. גורדון 2,4, גולומב 1 והמלך שלמה 129	5903/4	-	₪ 14,284
רח' א.ד. גורדון 6, גולומב 3 וכצנלסון 3,4	5903/7	-	₪ 14,294
פלומניק יעקב 4 א'-ה'	5905/2	-	₪ 14,744
הרב מרדכי אליהו 6,8	5904/2	₪ 16,636	-
ממוצע		**₪ 16,363**	**₪ 14,440**
התאמה לעירוב שימושים		0.94	0.94
התאמה לפחת פיזי נצבר		1.03	1.07
התאמה לקומה ממוצעת		1.078	1.078
סה"כ שווי מ"ר בבנוי מתואם		**₪ 17,364**	**₪ 15,657**
משקל (תמהיל דירות קטנות הינו 20% מסך יח"ד)		20%	80%
סה"כ שווי משוקלל לפי תמהיל הדירות במגרשים		**₪ 15,998**	
בניכוי מע"מ (17%)		₪ 13,673	
בניכוי יזמות (15%)		₪ 11,890	

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בניכוי אומדן עלות הבניה	(-) 8,353 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	3,234 ₪
מקדם התאמה לגודל והיקף הפרויקט	0.9
מקדם התאמה בגין עירוב שימושים	0.96
סה"כ שווי מ"ר מבונה ובמעוגל	**2,794 ₪**
שיעור מרכיב הקרקע משווי בנוי ללא מע"מ	20.44%

ביאורים:

- התאמה לקומה ממוצעת - הקומה הממוצעת בנכס הנדון הינה 18, זאת בהתאם למספר קומות בבניינים כמופיע בנספח הבינוי של התכנית, קומה ממוצעת בעסקאות ההשוואה הינה בין 4.15 ל-5.6 ובממוצע קומה 5, בגין עלייה בקומה הממוצעת, הובא בחשבון מקדם 1.078 המבטא שיעור בסך של 0.6% לבנוי בקומה וסה"כ 13 קומות, כפי שהובא בחשבון ע"י המבקשת.
- מקדם התאמה לפחת הינו על הצד הזהיר, טופס 4 לעסקאות השוואה לדירות ברחוב הרב מרדכי אליהו 6,8 ניתן בשנת 2017, טפסי 4 לשאר הבניינים הינם בעיקרם בין השנים 2012-2013.
- הפחתה לערוב שימושים – ראה התייחסותי בניתוח עסקאות המכר לקרקעות.
- עלויות הבניה: בהתאם למחירון דקל – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח – נובמבר 2020, מחיר בניה לבתי מגורים 9-15 קומות הכוללת: שטח עיקרי + ממ"ד + מדרגות + מחסן, 4,980 ₪/מ"ר.
- הובא בחשבון העמסת שטחים משותפים (לובי, חדר מדרגות קומתי, פיתוח החצר וכד') וכן בניית מרפסות בדירות בשיעור של 20%[12] ועלויות בניה עקיפות בשיעור של 30%.
- עלות בניית חניון ת"ק הינו 2,270 ₪ למ"ר, בהתאם לטבלת מאזן חניה, נדרש מקום אחד לכל דירה בשטח של עד 120 מ"ר, קרי עלות עודפת לבניית מקום חניה ת"ק בשטח של כ-35 מ"ר ברוטו הינו כ-79,450 ₪ ובניכוי תרומת החניה לשווי לפי 30,000 ₪, העלות העודפת מסתכמת בכ-49,450 ₪, המהווה העמסה של כ-450 ₪ על כל מ"ר של דירה בשטח ממוצע של 110 מ"ר.
- רווח יזמי – כעולה מהקווים המנחים, פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1) – ינואר 2020 – שיעור הרווח ליזם, מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים כיום, בבניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה) הינה בין 15%-18%[13].
- כעולה ממחקר דלפי, סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר 2020, שאלה מס' 67 – מהו שיעור הרווח היזמי הראוי בפרויקט בניה רוויה למגורים באזור ביקוש? הממוצע הינו 18%.
- בשאלה מס' 68 – מהו שיעור הרווח היזמי הראוי בפרויקט בניה רוויה למגורים בפריפריה? הממוצע הינו 19%.
- לאור האמור ובהתייחס למאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו בעיר לוד והסביבה הקרובה אליו בתחשיב הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18%.
- שיעור מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי ללא מע"מ הינו כ-20.44%, בהתאם לתקן מס' 3 מדובר בגישה בעלת תוקף בינוני.

[12] משקף העמסה של כ-1,000 ₪ על כל מ"ר עלות בניה ישירה.

[13] בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה בשקלול הגישות:

גישת השומה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ שווי משוקלל
גישות ההשוואה הישירה	₪ 2,735	70%	₪ 1,914.5
גישת השווי השיורי	₪ 2,794	30%	₪ 838.5
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪ 2,750**

סיכום: שווי מ"ר מבונה שהתקבל הינו תואם, בסטייה קלה, לשווי מ"ר מבונה בשומת המקרקעין המקיפה שנערכה לנכס הנדון שהינו 2,760 ₪, לפי התאמה בגין האפשרות להמרה של שטח שרות לעיקרי, תאריך ממוצע של העסקאות עליהם מבוססים ערכי השווי בשומת המקרקעין המקיפה הינו 16.07.2019.

לאור האמור, תחשיב השווי במסגרת "המצב החדש" יחושב לפי ערכי שווי בסך של 2,750 ₪ למ"ר מבונה פלדלת (עיקרי + ממ"ד).

מסחר

כעולה מחוות דעת המשיבה, שווי מ"ר בנוי למסחר הוערך על סך של 17,000 ₪, בתחשיב בגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ") בניכוי יזמות בשיעור של 25%, עלות בניה ישירה + עקיפה (העמסה של 30%), שווי מ"ר מבונה מסחר ללא מע"מ הינו 6,500 ₪.

כעולה מחוות דעת המבקשת, שווי 1 מ"ר עיקרי חנות ברמת מעטפת מוערך על סך 15,000 ₪, כעולה מתחשיב שווי זכויות הבניה למסחר, שווי זכויות בניה עיקרי ל-1 מ"ר הינו 2,800 ₪ ו- 5,400 ₪ בחלופה בהתעלם מחיוב בחניה תת"ק.

בפשוטם של דברים, המבקשת הציגה 2 חלופות, כאשר בחלופה הראשונה תרומת מקום חניה תת-קרקעי לשווי חושב לפי 50,000 ₪ וחלופה נוספת לפיה תרומת מקום חניה תת-קרקעי לשווי המגרשים מתקזזת עם עלות בנייתה, כעולה מתחשיב השווי במצב החדש, הובא בחשבון שווי של 2,800 ₪ ל-1 מ"ר עיקרי.

בעניין הנדון, המחלוקת בין הצדדים הינה בערכי השווי למ"ר מבונה למסחר שהינו 6,500 ₪ לעמדת המשיבה ו-2,800 ₪ לעמדת המבקשת.

תחילה יוער כי, מעיון בתחשיב המבקשת, למיטב ההבנה, המבקשת סבורה כי לבניית מקום חניה תת-קרקעי עלות עודפת, כאשר בעניין זה, למעט התייחסות של שורה אחת בסעיף 12.7 בחוות דעתה לא הוצגו נתונים התומכים בעמדתה זו, קרי, טענתה כי לבניית מקום חניה תת-קרקעי ישנה עלות עודפת במלוא עלות בנייתה, לא הוכחה וכן, תרומת החניה לשווי לא נבחנה במבחן המציאות.

בעניין מספר מקומות החניה הנדרשים והאפשרויות למתן פתרונות למקום חניה, מצאתי לנכון לבחון את הוראות התכנית, כלהלן:

שימושים - סעיף 4.1.1 (7):

"בחלק מקומת המסד יותרו חנייה עילית, חניה תפעולית, פריקה וטעינה ובתנאי שיהיו מקורים, במרכז המגרש וכחלק מהבינוי. כמפורט בהוראות לנושא חניה, הוראות הבינוי וקווי הבניין".

חניה – סעיף 4.1.2ב:

1. *החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

<u>חניה – סעיף 6.12 (עיקרי הדברים)</u>:

1. *תתאפשר חנייה עילית מבונה בקירוי מלא במרכז קומת המסד בלבד, בתנאים.*
2. *תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים שימוש למסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות. החניה התפעולית עבור שטחי המסחר המשולבים במגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה יהיו בקומת הקרקע בתוך הבינוי, לא תותר חניה תפעולית במסגרת זכות הדרך.*

כעולה מהוראות התכנית וכן, בהתאם לסימון חניות בנספח הבינוי (מנחה) גליון 2 מתוך 3 – "תכנית קומת קרקע", הנני מסיק כי בניגוד לאופן תחשיב עלויות הבניה אשר בתחשיב המבקשת, אין צורך בהבאה בחשבון עלות בניית חניה תפעולית בקומות המרתף, כמו כן, למיטב ההבנה, ישנה אפשרות למיקום חלק ממקומות החניה הנדרשים במרכז קומת המסד בקירוי מלא.

יחד עם זאת, בשל חוסר הוודאות בעניין מספר מקומות החניה הסופי שיידרש, תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה, מספר מקומות חניה שניתן לניצול בקירוי במרכז קומת המסד, וכן בהיעדר פרוגרמה תכנונית מאדריכל לבינוי המתוכנן, במסגרת תחשיב ההשבחה יובא בחשבון כי החניות הנדרשות עבור שטחי המסחר ייבנו בקומת המרתף, ללא חניות תפעוליות.

<u>להלן מאזן חניה לכלי רכב פרטיים מנספח תנועה של התכנית</u>:

מספר מגרש	חניה לרכב פרטי			חניות תפעוליות	
	מסחר (מ"ר)	תקן חניה	מס' חניות נדרשות	תקן חניה	מס' חניות נדרשות
109	1,860	1:25	75	1:400	5
110	2,145		86		6
112	2,690		108		7

כאמור, המבקשת לא הציגה נתונים כלשהם לתחשיב תרומת מקום חניה לשווי, כאשר שווי מקום חניה תת-קרקעי הוערך על סך 50,000 ₪ שהינו משקף דמי שכירות של בין 300-250 ₪ למ"ר, זאת בשים לב לדמי שכירות של כ-150 ₪ בקומת המרתף המתקבלים בנכס הנדון.

יוער, מעיון בהסכמי השכירות, חלק מדמי השכירות לחניות בנכס הנדון הינם למקומות "צפים".

לצורך בחינת שווי מקום חניה, להלן עסקאות מכר **<u>לקרקע</u>** לחניה שדווחו במערכת מידע נדלן של רשות המסים:

תאריך העסקה	גו"ח	שטח ברוטו/נטו מדווח	יעוד	מחיר עסקה
11.08.2021	3986/61	250	חניה	658,125 ₪
11.08.2021	3986/61	716	חניה	1,096,875 ₪

<u>ביאורים</u>:

- הממכר של הקרקעות הינו בחלקה עליה בנוי מבנה תעשייה "בית שירז", ברחוב היוצרים 3 אזור תעשייה צפוני לוד.
- כעולה מדיווח העסקה, שטח של 716 מ"ר ביעוד לחניה לתפקוד של 30 מקומות חניה, קרי, כ-23.8 מ"ר למקום חניה, המסקנה כי הממכר הינו חניות עיליות, שווי מקום חניה כ-36,562 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- מעיון בדיווח עסקת מכר לשטח של 250 מ"ר, לא צוין לתפקוד כמה מקומות חניה השטח מיועד לפי תחשיב של 25 מ"ר ברוטו למוקם חניה עילי, הממכר הינו עבור 10 מקומות חניה, שווי מקום חניה הינו כ-65,812 ₪.
- ממוצע ערכי השווי הינו כ-51,220 ₪.

<u>דמי שכירות - נתונים נוספים</u>:

- כעולה משומת מקרקעין מקיפה למבני תעסוקה ומסחר לנכס בגו"ח 3992/70,71,89, רח' פסח לב/אליעזר בן הורקנוס, א.ת. צפוני, לוד, עבור חברת גב-ים, למועד הקובע 31.05.2021, ההכנסה המתקבלת מהשכרת 256 מקומות חניה 72,964 ₪, המשקפת דמי שכירות של כ-285 ₪ למ.ח.
- כעולה מהחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג מיום 29.09.2020, בגוש 3992 חלקה 24 (חלק) מגרש 6 לפי תכנית לד/138, רח' המלאכה 8, לצורך ניתוח חוזה שכירות הופחתו דמי שכירות עבור חניות לפי 300 ₪ למקום חניה בהתבסס על חוזי שכירות לנכסים סמוכים שהוצגו ע"י המבקשת.

סיכום, כעולה מהנתונים שהוצגו, דמי השכירות הראויים למקום חניה הינם בטווח של בין 285 ₪ ל-300 ₪, לפי שיעור היוון של 7.0%, דמי השכירות משקפים שווי מקום חניה בנוי בסך של סביב כ-50,000 ₪, שווי מקום חניה תואם לניתוח 2 עסקאות מכר של קרקע לחניה שאותרו על-ידי.

בשל מיעוט עסקאות מכר ובשים לב לעמדת המבקשת, קיבלתי את עמדתה כי בבניית מקום חניה ישנה עלות עודפת בגין ההפרש שבין תרומת מקום חניה לשווי לעלות בנייתה.

לאור הנתונים שהוצגו, תרומת מקום חניה לשווי יחושב לפי 50,000 ₪.

להלן עסקאות מכר לשטחי מסחר בעיר לוד, בהתאם לדיווח באתר מידע נדלן של רשות המסים וחישוב שווי מ"ר מבונה:

-	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח ארנונה מדווח	שטח נטו מדווח	שטח רשום בפועל	שנת בניה	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי רשום בניכוי תרומת החניות לשווי
1	13.07.2021	5931/19/2	לובין אהרון 40 פינת ליטאני 2	42	52	42.2	1997	850,000 ₪	20,142 ₪
2	09.05.2021	3962/46/3	הרצל 17	44	44	44.37	1992	1,100,000 ₪	24,792 ₪
3	12.01.2020	3962/46/4		30	30	30.22	1992	600,000 ₪	19,854 ₪
4	26.01.2021	3962/30/2	הרצל 31	26	26	-	1970	580,000 ₪	22,308 ₪
5	20.02.2019	3962/30/7		31	31	-	1970	520,000 ₪	16,774 ₪
6	31.12.2018	3962/30		30	30	-	1970	600,000 ₪	20,000 ₪
7	13.08.2020	5382/102	אינשטיין 42	60	60	-	2016	1,100,000 ₪	17,500 ₪
8	13.08.2020	5382/102		40	34	-	2017	877,500 ₪	24,338 ₪
9	10.07.2019	5382/102/4		39	35	-	2017	400,000 ₪	10,000 ₪ **קיצון**
10	13.09.2020	3962/32/2	הרצל 29	45	50	33.06	1993	1,215,000 ₪	35,239 ₪ **קיצון**
11	13.09.2020	3962/32/1		57	60	42.55	1993	1,205,000 ₪	27,141 ₪ **קיצון**
12	04.02.2020	4011/87	שד' הציונות 1	26	26	-	1990	500,000 ₪	19,231 ₪
ממוצע, ללא עסקאות קיצון									**20,548.8** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

התאמה משטח רשום לשטח ברוטו הכולל קירות פנים חוץ לפי מקדם 0.9	18,439.9 ₪
בניכוי יזמות מרכיב היזמות 20% (על הצד הזהיר, רוב העסקאות הינם ממבנים בבניה וותיקה)	15,411.6 ₪
בניכוי אומדן עלות הבניה למ"ר	7,759 ₪ (-)
סה"כ שווי מ"ר מבונה עיקרי	**7,652** ₪
התאמה לגודל והיקף הפרויקט לפי מקדם 0.9	**6,890** ₪

ביאורים:

- תאריך ממוצע של עסקאות ההשוואה הינו 12.05.2020.
- הובאו בחשבון עסקאות מכר ליחידות מסחריות הנמצאות בקומת קרקע מסחרית בבנייני מגורים עם חזית מסחרית, עסקאות 1-7 כוללות מקום חניה, ניכוי תרומת מקום חניה לפי 50,000 ₪.
- עסקה 1 – מדובר בחנות בקומת קרקע מסחרית של בניין מגורים, שטח רשום של היחידה נלמד מהעתק רישום אינטרנטי שהופק על ידי מיום 28.06.2022.
- עסקאות 2-3 – כעולה מהמסמכים שאותרו בתיק הבניין (אינטרנטי), היתר לבניית הבניין ניתן ביום 26.09.1990, הבניין כולל קומה מסחרית בקומת הקרקע בשטח של 149.9 מ"ר, ביום 24.09.1992 ניתן היתר שינויים, היקף השטחים נלמד מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 28.06.2022.
- עסקאות 4, 5, 6 – כעולה מהמסמכים שאותרו בתיק הבניין (אינטרנטי), היתר לבניית הבניין ניתן ביום 02.09.1987, במסגרת ההיתר הותר, בין היתר, הקמת קומה מסחרית המכילה 10 חנויות, הבניין אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים, ניתוח העסקאות הינו לפי שטח נטו מדווח שנת בניה בדיווח הינה טעות.
- עסקאות 7, 8, 9 – כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין, ההיתר לבניית הבניין ניתן ביום 21.03.2016, במסגרת היתר הבניה הותר, בין היתר, הקמת מבנה חדש בן 3 קומות בעל חזית מסחרית בקומת הקרקע, שטח עיקרי למסחר הינו 140 מ"ר + שרות (אחסנה ממ"ד) – 89 מ"ר. בהתאם לתכנית קומת הקרקע בהיתר, הקומה מחולקת ל-4 יחידות מסחריות, בעורף כל יחידה מחסן צמוד, כמו כן, בהתאם לדיווח לכל יחידה מקום חניה אחד.
להערכתי, השטח המדווח כולל מחסן, לשם הזהירות ובשל העובדה כי הבניין טרם נרשם כבית משותף, התחשיב הינו לפי השטח המדווח כשטח עיקרי/נטו וללא קירות חוץ / פנים.
- עסקאות 10, 11 – כעולה מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, דיווח השטח בעסקאות כולל שטח הצמדה של מקום חניה, ניתוח העסקאות לפי השטח הרשום, ללא חניות.
כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין (אינטרנטי), הבניין נבנה לפי היתר בניה שניתן ביום 28.05.1991, שטח מסחרי בקומת הקרקע הינו 149.97 מ"ר.
- עסקה 12 – יחידה מסחרית בקניון לוד, כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין (אינטרנטי) ההיתר לבניית הקניון ניתן ביום 21.09.1989, ניתוח העסקה הינו לפי שטח נטו מדווח.
- עלות הבניה: בהתאם למחירון דקל – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח - נובמבר 2020, עלות בניה למעטפת בלבד עילי במבנה משרדים נמוך עד 5 קומות, לרבות, מערכות אלקטרו מכניות

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ראשיות, אינסטלציה, צנרת, כיבוי אש, חשמל, תקשורת, מזוג אוויר, עבודות גמר בשטחים ציבוריים ועוד, הינה 3,640 ₪, יחס שטחים ציבוריים משטח ברוטו כ-15%.

כעולה ממאזן החניה, תקן החניה לשטחי המסחר הינו 1:25, נדרש פתרון עבור 269 מקומות חניה, שטח מקום חניה תת קרקעי ברוטו לתחשיב הינו 35 מ"ר, לפיכך תידרש בניית חניון בשטח של כ-9,415 מ"ר.

לפי נספח עלויות דקל - עלות בניה לחניון תת קרקעי במבני משרדים הינה 2,740 ₪/מ"ר – סה"כ עלות בניה ישירה כ-25,797,100 ₪ ובניכוי תרומת החניות לשווי לפי 50,000 ₪ למקום חניה סה"כ העלות העודפת מסתכמת בכ-12,347,100 ₪ המהווה העמסה של כ-1,418.64 ₪ על כל מ"ר עיקרי + שרות לשיווק (שטח עיקרי של 6,695 מ"ר + שטחי שרות סחירים בשיעור של 30% מהשטח העיקרי, סה"כ כ-8,703 מ"ר).

סה"כ עלות הבנייה הישירה בתוספת 25% העמסת שטחי שרות משותפים לא סחירים כגון: מקלטים, פסג', מבואות וחדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות, מסתכמת בכ-4,550 ₪ למ"ר, ובהעמסת עלות עודפת לבניית חניות במרתף של 1,418 ₪ ועלויות עקיפות בשיעור של 30% כ- **7,759** ₪ **למ"ר.**

- <u>רווח יזמי</u> - כעולה מהקווים המנחים, פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1) – ינואר 2020 – שיעור הרווח ליזם, מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים כיום, בבניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה) הינה בין 15%-18%[14].

בבניה למשרדים, תעשייה או מלאכה, חנויות חזית מסחרית קיימת בין 15% ל-20%.

בהתייחס למאפייני הפרויקט ומיקומו בעיר לוד, כן מועד בניית הבניינים בעסקאות ההשוואה מרכיב הרווח היזמי הופחת לפי 20%.

<u>התייחסות לעסקאות בחוות דעת המבקשת</u>:

מעיון בעסקאות המכר שהוצגו ונותחו בחוות דעת המבקשת, שווי מ"ר בנוי ממוצע של 12,457 ₪ שהתקבל הינו לתאריך ממוצע של ה-01.12.2017, כאשר המועד הקובע בענייננו הינו 08.12.2020 קרי, העסקאות שהוצגו מייצגות ערכי שווי ממוצעים שהינם למועד המוקדם בכ-3 שנים לפני המועד הקובע לאישורה של תכנית מס' תמל/2002/ב.

בנוסף, טווח התאריכים שבהם בוצעו העסקאות, הינו רחב מאוד בין ה- 16.04.2015 ל-30.12.2020. קרי, מחירי המכירה עליהם מתבססת המבקשת, אינם עומדים בדרישות מינימליות לעסקאות השוואה תקפות היות והמועד הממוצע של העסקאות, רחוק יותר משנתיים מהמועד הקובע.

זאת ועוד, מקדם ההתאמה המשקף שיעור עלייה של כ-20% שהובא בחשבון, לא הוסבר, לא נומק ולא הוכח, כמו כן לא קיים הסבר המניח את הדעת לשימוש בעסקאות שנערכו למעלה משנתיים לפני המועד הקובע.

לגופו של עניין, כעולה מסקר המחירים שבוצע על-ידי, קיים מסד נתונים נרחב של עסקאות מכר שנערכו בסמיכות לפני ואחרי המועד הקובע, ממנו ניתן להסיק על ערכי השווי מבלי הצורך בהנחת הנחות בעניין מקדם התאמה ראוי.

[14] בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב יכול להידרש גם שיעור הרווח גבוה יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן התייחסות פרטנית לחלק מעסקאות שהוצגו ע"י המבקשת:

- אינשטיין 42 – עסקה מיום 10.07.2019, שווי מ"ר בנוי 10,256 ₪/מ"ר - בבניין בוצעו שתי עסקאות נוספות ביום 13.08.2020 לפי שווי של בין 18,333 ₪ ל-21,938 ₪, משום מה לא הוצגו בסקר המחירים של המבקשת.

- דוד המלך 2 – עסקה מיום 06.10.2016, שווי מ"ר בנוי 12,740 ₪ - העסקה בוצעה כ-4 שנים לפני המועד הקובע בענייננו ומשקפת ממכר בשטח של כ-700 מ"ר בקומת קרקע.
כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין (אינטרנטי), ביום 07.04.2014 ניתן היתר לניוד זכויות בניה בין הקומות.
כעולה מטבלת השטחים שבהיתר הבניה, שטח עיקרי בקומת הקרקע הינו 498.90 מ"ר + 205.17 מ"ר חלקי שירות, סה"כ שטח בקומה הינו 704.07 מ"ר שהינו שטח ברוטו!!.
תחשיב ההשבחה בחוות דעת המבקשת הינו לפי שטח עיקרי, קרי, אין הלימה בין ניתוח העסקה לאופן תחשיב ההשבחה, ניתוח העסקה לפי השטח העיקרי הינו כ- 17,875 ₪ למועד דיווח העסקה.

- ארבע העונות 14 – עסקה מיום 10.07.2017, שווי מ"ר בנוי 8,389 ₪ - העסקה בוצעה במועד המוקדם בכ-3 שנים לפני המועד הקובע בענייננו.
כמו כן בבדיקה של דיווח העסקה, השטח הרשום המדווח הינו 38 מ"ר, השטח שהובא בתחשיב המבקשת הינו 54 מ"ר והינו שטח ברוטו מדווח, קרי, אין הלימה בין אופן ניתוח העסקה לתחשיב ההשבחה, ניתוח העסקה לפי שטח רשום הינו כ-11,920 ₪ למועד ביצוע העסקה.

- רובין 18 – עסקאות מיום 11.07.2019 ו-02.11.2018, שווי מ"ר בנוי 9,000 ₪ - מדובר באותו הממכר שהינו תת-חלקה מס' 173, כעולה מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק על ידי מיום 28.06.2022, השטח הרשום של תת-חלקה הינו 65 מ"ר, מדובר בחנות בקומת קרקע וראשונה.
כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין (אינטרנטי), הבניין נבנה לפי היתר בניה מיום 10.05.1992 וכולל מסחר בשטח של 128 מ"ר, מעיון בתכנית קומת הקרקע, בבניין 2 חנויות.
מעיון במבטים אלכסוניים (תצ"א) מיום 15.11.2021 באתר ההנדסי של עיריית לוד ובמיקום החנויות בהיתר הבניה, שטחי המסחר הינם ללא חזית לרחוב, עם חזית לחצר כלואה המוקפת בבנייני מגורים הבנויים בקיר משותף בצורה של "אליפסה", נראה כי מדובר בשימוש סמי מסחרי כגון משרדים.

- הרצל 17 – עסקה מיום 30.12.2020, שווי מ"ר בנוי 12,500 ₪ - מעיון בפרטי העסקה, תאריך העסקה הינו 09.05.2021, מחיר העסקה הינו 1,100,000 ₪, קרי שווי מ"ר בנוי הינו כ-25,000 ₪.

- שדרות בן גוריון 21 – עסקה מיום 28.06.2018, שווי מ"ר בנוי 10,753 ₪ - בהתאם לבדיקה, לא אותר גוש וחלקה בדיווח העסקה (4012/23), בבדיקה לפי כתובת שבדיווח העסקה, מדובר בבניין מגורים שנבנה במסגרת היתר בניה להקמת בית מגורים משותף בן 7 קומות + קומת גג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, סה"כ 30 יח"ד.
מהאמור, נראה כי נדרשת בחינה יסודית יותר של הממכר ומיקומו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

התייחסות לשטחי שרות לשיווק:

כעולה מהתחשיב כמפורט בחוות דעת המשיבה, במסגרת תחשיב שווי המגרשים במצב החדש הובא בחשבון ניצול של 50% משטחי השרות המיועדים למסחר, ללא נקיטת מקדם איקוו'.

כעולה מהתחשיב כמפורט בחוות דעת המבקשת, במסגרת השווי במצב החדש הובא בחשבון שטח עיקרי בלבד, כמו כן, המבקשת אינה מעלה טענות ואינה חולקת על אופן התחשיב כמפורט בחוות דעת המשיבה.

בענייננו, במקרה הנדון, במועד הקובע, קיימת אי ודאות בעניין הפרוגרמה התכנונית לפיה ייבנו שטחי המסחר, כמו כן פרוגרמה מסוג זה לא הוצגה ע"י המבקשת.

כעולה מניתוח עסקאות המכר בחוות דעת המבקשת, שווי מ"ר בנוי בניתוח העסקאות הינו שטח שהוגדר כשטח עיקרי, כאשר בהתאם להתייחסות פרטנית לעסקאות אשר בחוות דעת המבקשת, לא בוצעה הבחנה בין שטח עיקרי לשטח שרות.

רוצה לומר, כי נושא העמסת שטחי שרות סחירים במידה וקיימים, כלל לא נבחן, כאשר העסקאות נותחו לפי שטח ברוטו, ראה התייחסות לניתוח עסקאות ברחוב דוד המלך 2 וארבע העונות 14.

לאור האמור, נראה כי בתחשיב המבקשת לא קיימת הלימה בין אופן ניתוח העסקאות לאופן תחשיב השווי במצב החדש שהינו לפי שטח עיקרי בלבד.

בבחינת עסקאות מכר שהוצגו בחוות דעת המשיבה, לרבות היתרי הבניה של הבניינים, עסקאות אלו אינן כוללות שטחי שרות סחירים, זאת לאור מאפייני הבינוי של הבניינים בהן החנויות נמצאות.

מכל האמור וכן, בהתייחס לניתוח עסקאות המכר שבוצע על-ידי, קיבלתי את עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון שטחי שרות סחירים.

בענין היקף השטחים אשר יובא בחשבון, מפנה לקווים המנחים: פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת הרוח היזמי (עדכון מס' 1) ינואר 2020 - היקף השטחים הסחירים לשיווק במבנים מסחריים הינו בין 10% ל-30% העמסה על שטחי היחידות.

כמו כן, להלן שיעור שטח השירות הממוצע ביחס לשטחים עיקריים מסעיף 6 – "שטחי השירות בשימושים השונים" שבקווים המנחים פרק יז': ניתוח זכויות בניה לשטחי שרות בשומות מקרקעין דצמבר 2009:

השימוש	מקלט	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות
מסחר (ללא פסג' וללא מעברים בקניון)	9%	25%	10%	7%

במקרה הנדון, בהיעדר פרוגרמה תכנונית של השטחים המיועדים לשיווק, בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון העמסה לפי 30% על השטח העיקרי, מתוך הנחה כי כל יחידה מסחרית נזקקת למחסנים לצורך ההמחשה, בבניה של יחידה מסחרית בשטח של 50 מ"ר, שיעור שטח המחסן (כנגזרת) כ-15 מ"ר בלבד הינו במתחם הסבירות.

בעניין המקדם, כאמור במועד הקובע קיימת אי וודאות בדבר מיקום ואופי שטחי השרות הסחירים כך לדוגמה, ישנו הבדל בין מחסן הבנוי בעורף ובמפלס החנות לבין מחסן הבנוי בקומת המרתף. לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו יובא בחשבון מקדם התאמה בסך של 0.5.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סיכום, כעולה מניתוח עסקאות המכר ליחידות המסחריות הנמצאות בקומת קרקע / חזית מסחרית של בנייני מגורים שנבנו בשנות ה-90 של המאה ה-19 (בעיקרם) ובניינים בבניה חדשה ומודרנית עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע שהתקבל, בנטרול עסקאות קיצון, הינו כ- 20,374 ₪ עיקרי, לא כולל שטחי שרות סחירים.

יוער כי, מחירי המכירה שהתקבלו משתנים בהתאם למיקום, חשיפה, היקף השטחים ורמת הגמר של היחידות, כמו כן לחלק מהיחידות מקום חניה עילי.

בניכוי מרכיב היזמות בשיעור של 20%, עלות בניה בסך של כ-7,759 ₪ כולל העמסה של עלות עודפת לבניית חניות במרתף על השטחים הסחירים, התאמה לפי מקדם 0.9 לשטח ברוטו קירות פנים וחוץ ומקדם 0.9 בגין היקף השטחים וגודל העסקה, שווי מ"ר מבונה שהתקבל הינו כ-6,890 ₪.

בהתייחס למאפייני הבניינים המתוכננים במתחם הנכס הנדון, שהינם בנייני מגורים מעל 2 קומות מסד, לרבות גובה מרבי של קומות המסד המותר של 10 מ' ברוטו, המאפשר בניית גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה המסחרית, המרה אפשרית של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר (בהתאם להוראות התכנית) והעובדה כי מדובר בבניה חדשה ומודרנית, וכן העובדה כי בתחום השכונה החדשה יוקמו כ-2,400 יח"ד חדשות, קרי, יהיה צורך בשטחי מסחר נרחבים, נראה כי ערכי השווי שהתקבלו הינם במתחם הסבירות.

<u>תעסוקה / משרדים</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, שווי מ"ר בנוי למשרדים הוערך על סך 8,571 ₪, זאת בהתבסס על דמי שכירות מבוקשים לשטחי המשרדים בעיר לוד מאתר יד 2, דמי השכירות ברמת גמר מלא מתואמים למו"מ הינן כ-50 ₪ למ"ר, שיעור להיוון דמי השכירות הינו 7%.

שווי מ"ר מבונה בניכוי מרכיב היזמות בשיעור של 20% ועלות בניה ישירה + עקיפה למ"ר (העמסה של 25%) של 6,000 ₪ הינו 1,100 ₪ למ"ר.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, שווי 1 מ"ר **ברוטו** משרדים ברמת גמר מלא, הוערך בסך 9,000 ₪/מ"ר, זאת בהתאם לנתוני היצע בלוד ובהתאם לשומות מכריעות.

בעניינינו, בעניין אופן קביעת ערכי השווי בחוות דעת המבקשת, האמור הינו בבחינה של "אמר ולא פירש", קרי, לא פורט על אילו החלטות התבססה, מהם אותם דמי השכירות?

בדומה לאופן קביעת שווי מ"ר למסחר, תחשיב שווי זכויות הבניה לתעסוקה בחוות דעת המבקשת נבחן בשתי חלופות, כאשר בחלופה הראשונה תרומת מקום חניה ת"ק לשווי חושב לפי 50,000 ₪ שווי זכויות בניה לתעסוקה בחלופה זו הינו 800 ₪/מ"ר, וחלופה נוספת לפיה תרומת מקום חניה ת"ק לשווי מתקזזת עם עלות בנייתה, שווי זכויות בניה בחלופה זו הינו 1,800 ₪/מ"ר.

כעולה מהתחשיב כמפורט בחוות דעת המבקשת, בתחשיב השווי במסגרת המצב החדש לתעסוקה הובא בחשבון שווי זכויות בניה של 800 ₪/מ"ר.

בעניין הנדון, המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין ערכי השווי למ"ר מבונה לתעסוקה/משרדים שהינו 1,100 ₪ למ"ר ברוטו לעמדת המשיבה, ו-800 ₪ למ"ר ברוטו לעמדת המבקשת.

יוער כי, מעיון בתחשיב המבקשת, סה"כ עלות בניית מ"ר משרד עד גמר מלא מסתכמת בכ-9,678 ₪ למ"ר, כולל העמסה של עלות עודפת לחניות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתייחס לעלות בניה חריגה, לטעמי, כפי שהתקבלה בחוות דעת המבקשת, מעיון בתחשיב עלויות הבניה הישירות כפי שהוצגו בצורה מפורטת, נראה כי ייתכן ונפלה טעות הנוגעת לשטח תעסוקה להשלמה לגמר, ואסביר:

תחשיב עלויות הבניה הינו לפי שטח עיקרי בסך של 8,275 מ"ר, שהינו סכום השטחים העיקריים ביעוד לתעסוקה במגרשים הנדונים כלהלן: 2,040 מ"ר במגרש מס' 109, 3,445 מ"ר במגרש מס' 110 ו-2,790 מ"ר במגרש מס' 112.

על השטח העיקרי הועמסו שטחים משותפים לפי מקדם התאמה בסך 1.25, סה"כ שטח לשיווק הינו כ-10,343.8 מ"ר ברוטו, בהמשך, במסגרת תחשיב עלויות הבניה הישירות, הובאה בחשבון עלות השלמה לגמר לפי 1,480 ₪ בהתאם למחירון דקל בהתייחס לשטח ברוטו, קרי לפי תחשיב המבקשת יש להביא בחשבון עלות השלמה לגמר גם לשטחים המשותפים בשטח של כ-2,068.8 מ"ר שהינם שטחי שרות (10,343.8-8,275).

בעניין זה, בשים לב כי בהתאם למחירון דקל עליו מתבססת המבקשת, עלות בניה למ"ר משרדים עילי של 3,640 ₪ הינה כוללת עבודות גמר בשטחים ציבוריים, כגון: ריצוף, חיפוי, עב' נגרות ומסגרות, דלת חסינת אש בכניסה למשרדים, תקרות אקוסטיות, שירותים ציבוריים, ממ"קים ועוד קרי, הנני סבור כי אין סיבה מוצדקת להעמסה נוספת של עבודות להשלמת הגמר על שטחים אילו. זאת ועוד, בהתאם למחירון דקל, עלויות לעבודות גמר הינם עבור גמר פנים בשטחי המשרדים.

כהערת אגב, לפי התחשיב בנתוני המבקשת, תיקון השטח לעיקרי בלבד בסך של 8,275 ₪, מעלה את שווי זכויות הבניה לתעסוקה ל-1,200 ₪/מ"ר, שהינו אפילו יותר מערכי השווי בחוות דעת המשיבה שהוערכו על סך 1,100 ₪ למ"ר.

כמו כן, לטעמי, שיעור העמסה של שטחים ציבוריים בשיעור 25% הינו גבוה, היות ומדובר בקומת משרדים/תעסוקה אחת בלבד ולא בבניין משרדים, כמו כן, ישנו חיסכון בדרישה לשטחי השרות עקב בנייה של שטחי המסחר, קרי, ניתן לשלב בין מבואת כניסה, גרעינים, מעברים, מעליות וכד', אשר ישרתו את השימושים הללו.

רוצה לומר, כי הקצאה של שטחי השרות בקומת המשרדים תידרש עבור מעבר פנימי, שטחים טכניים וממ"קים בלבד.

יודגש, בחוות דעת המבקשת, שווי מ"ר מבונה הינו בהתייחס לשטח ברוטו לשיווק (עיקרי + העמסה של שטחי שרות), זאת בהתאם לתחשיב ההכנסות הצפויות – שטח של 10,343.8 מ"ר, כאשר בתחשיב שווי מצב חדש, הובא בחשבון שטח עיקרי בלבד, קרי, אין הלימה בין תחשיב שווי מ"ר מבונה, לבין אופן תחשיב השווי במצב החדש.

לצורך קביעת שווי מ"ר בנוי, מצאתי לנכון לבחון עסקאות מכר מהעיר לוד, כלהלן:

- ביום 02.08.2021 נמכרה קומת **משרדים** בשטח מדווח ארנונה בסך של 860 מ"ר ושטח רשום של 748 מ"ר + 12 מקומות חניה + 30 מ"ר מחסן, בגוש 4026 חלקה 29, רחוב בעל התניא 12 כניסה 3, שכונת שער העיר, בתמורה ל-11,992,500 ₪.

כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבנין (אינטרנטי), להלן פירוט היתרי בניה לבנין:

- ביום 26.04.2017 ניתן היתר בניה מס' 2016232 לשלב א' – מרתף חניה ומערכות טכניות.
- ביום 11.01.2018 ניתן היתר מס' 2017024 לבניית קומת קרקע ומשרדים בקומה הראשונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- ביום 24.01.2019 ניתן היתר מס' 2019088 לתוספת שטחים, השלמת קומת גלריה לקומה מלאה ותוספת אחסנה בקומת מרתף.
- טופס 4 מיום 17.03.2020 לפי היתר בניה מס' 2019088.

מעיון בהיתר הבניה, שטח משרדים ותע"י בקומה 1 (מעל הקרקע) הינו 728.87 מ"ר, שטח ברוטו בקומה הינו כ-868.71 מ"ר, תואם בסטייה קלה לשטח מדווח.

יחס העמסה נטו/ברוטו בקומות המשרדים הינו כ-19%.

להלן ניתוח עסקת המכר בהתאם לנתונים שהוצגו:

תאריך העסקה	02.08.2021
שטח נמכר ברוטו	868.71 מ"ר
מחיר העסקה	11,992,500 ₪
מחיר העסקה בניכוי חניות לפי 50,000 ₪ למ.ח × 12 מ.ח.	11,392,500 ₪
שווי למ"ר בנוי ברוטו	**13,114 ₪ למ"ר בנוי, ייתכן בגמר מלא**

❖ ביום 03.11.2019 נמכר שטח **אולמות תעשייה** של 1,787 מ"ר ארנונה/רשום + 20 מקומות חניה + 31 מ"ר מחסנים בגוש 3992 חלקה 84 תת-חלקה 10, רחוב לב פסח 7, אזור תעשייה צפוני, לוד, בתמורה ל-19,500,000 ₪.

כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין (אינטרנטי), המבנה הוקם לפי היתר בניה מס' 3170 מיום 09.03.1995 כמבנה תעשייה בן 3 קומות המכיל אולמות עבודה, שרותים ועוד, כמו כן אותרו היתרי בניה לשימוש חורג מתעשייה למשרדים לשטחים במבנה.

הבניין בנוי מעל 2 קומות מרתפים.

דיווח העסקה הינו ת"ח 10, בבדיקה מהעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים שטח ת"ח 10 הינו 193.55 מ"ר בלבד, ביום 18.11.2019 בסמוך ולאחר מועד דיווח העסקה על זכויות החוכר ק.ר. 4 4 × השקעות ונכסים בע"מ, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת זמרת שפע בע"מ.

מהאמור, המסקנה כי הממכר הינו כל תתי-החלקות בבניין עליהן נרשמה הערת אזהרה שהינן ת"ח מס' 10-18 בשטח של 1,760.9 מ"ר, התואם בסטייה קלה, לשטח המדווח שהינו 1,787 מ"ר.

כעולה מהיתר הבניה העדכני ביותר שאותר בתיק הבניין (אינטרנטי) מס' 2015223, לשימוש חורג מתעשייה למשרדים בקומה ג' שניתן ביום 25.10.2020, סה"כ שטח עילי (עיקרי + שרות) הינו 5,255.98 מ"ר, שטח עיקרי עילי הינו כ-4,490 מ"ר, יחס ברוטו/נטו בבניין הינו לפי העמסה בשיעור של 17%.

להלן ניתוח העסקה בהתאם לנתונים שהוצגו:

תאריך העסקה	03.11.2019
שטח אולמות / משרדים	1,760.9 מ"ר + 20 מקומות חניה
התאמה משטח רשום לשטח הכולל קירות פנים/חוץ, מקדם 0.9[15]	1,584.84 מ"ר
מחיר העסקה	19,500,000 ₪
מחיר העסקה בניכוי חניות לפי 50,000 ₪ למ.ח × 20 מ.ח.	18,500,000 ₪
שטח ברוטו לחישוב (העמסה של 17%)	1,855.17 מ"ר
שווי למ"ר בנוי ברוטו	**9,972 ₪ למ"ר בנוי בגמר מלא**

[15] כעולה מהצהרת עורך תשריט הבית המשותף, שטחי הרצפות לא כוללים גזוזטראות, קירות חיצוניים וקירות בין יחידה ליחידה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

❖ ביום 17.04.2019 דווחה עסקת מכר לממכר של 5,000 מ"ר בקומה 1, בגוש 5164 חלקה 3, רח' האיילון 12, בתמורה ל-46,650,000 ₪.

כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין, על החלקה בנוי מבנה מסחר ומשרדים לפי היתר בניה מס' 4295 מיום 20.07.2006, להקמת מבנה 2 קומות מסחר+קומות משרדים+מרתף חניה.

כעולה מהיתרי הבניה השונים הסרוקים בתיק הבניין, שטח קומת משרדים טיפוסית בבניין הינו כ-2,037 מ"ר, שקיים קושי בזיהוי הממכר.

בעניין זה, בהתאם לשיחה עם גורם שיווק המשווק יחידה בבניין, נמסר כי לפי הידוע לו, הממכר הינו 2 קומות משרדים עליונות + חניות.

מעיון באתר יד 2 מיום 30.06.2022, ישנה מודעה על שיווק משרדים בשטח כולל בסך של כ-4,500 מ"ר בשתי הקומות העליונות של הבניין, המשרדים ברמת גמר גבוהה וכוללים 60 חניות תת קרקעיות.

מעיון בנתוני דמי השכירות באזור התעשייה הצפוני בלוד – תעשייה עתירת ידע /משרדים – בשומת המקרקעין שנערכה בנכס הנדון והוכנה ע"י מר ירון ספקטור, ישנה מודעה של שטח של כ-4,000 מ"ר בקומה 2 המוצע להשכרה בבניין ברחוב איילון 12.

מכל האמור לעיל, הנני מסיק כי הממכר המדווח הינו שטחי משרדים ב-2 קומות עליונות של הבניין, שטח קומת משרדים טיפוסית בבניין הינו 2,037.42 מ"ר ברוטו ובשתי הקומות הינו 4,074 מ"ר, קרי, ככל הנראה הדיווח הינו כולל גם שטחי חניות.

כעולה מהיתר הבניה, בקומת המרתף, בין היתר, מתקנים ל-7 מקומות חניה.

להלן ניתוח עסקת המכר בהתאם לנתונים שהוצגו:

תאריך העסקה	17.04.2019
שטח נמכר ברוטו	4,074.84 מ"ר
מחיר העסקה	46,650,000 ₪
מחיר העסקה בניכוי חניות לפי 50,000 ₪ למ.ח × 60 מ.ח.	43,650,000 ₪
שווי למ"ר בנוי ברוטו	**10,712,08 ₪ למ"ר בנוי בגמר מלא**

❖ ביום 05.12.2018 נמכר מבנה **משרדים** בשטח מדווח ארנונה של 7,825 מ"ר ושטח מדווח רשום של 7,500 מ"ר בגוש 3979 חלקה 17, רחוב אבא הלל סילבר 18 פינת רח' העמלים, אזור תעשייה צפוני לוד, בתמורה ל-93,000,000 ₪.

כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין, המבנה הוקם לפי היתר בניה מס' 4345 שניתן ביום 10.05.2007, להקמת מבנה משרדים בן 5 קומות מעל קומת מרתף.

טופס 4 לבנין הוצא ביום 16.06.2010 לפי היתר בניה מס' 4515 – תכנית שינויים לבנין משרדים + תוספת קומה + תוספת בקומות ומרתף חניה ושטחי שירות בשטח של 2,481.4 מ"ר, סה"כ המהווים עם הקיים שטח בניה 10,991.0 מ"ר.

כעולה מטבלת השטחים שבתשריט היתר הבניה מס' 4515, שטח עילי בבניין הינו 7,826.47 מ"ר התואם לדיווח בעסקת המכר.

שטח עיקרי עילי הינו 6,757.17 מ"ר, יחס העמסה נטו/ברוטו בבניין הינו כ-15.8%.

בקומת הקרקע שטחי מסחר בשטח של כ-651.81 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מסימון מקומות החניה, בקומת המרתף 123 מקומות חניה, מרביתן עוקבות ("חניה טורקית"), בשטח החלקה בהיקף המבנה – 73 מקומות חניה, סה"כ 198 מקומות חניה.

להלן ניתוח עסקת המכר בהתאם לנתונים שהוצגו:

תאריך העסקה			05.12.2018
תיאור	**שטח ברוטו**	**מקדם**	**סה"כ**
מסחר בקומת קרקע	810.16 מ"ר	2.0	1,620.32 מ"ר
משרדים	7,016.31 מ"ר	1.0	7,016.31 מ"ר
סה"כ שטח לתחשיב			8,636.63 מ"ר
מחיר עסקה			93,000,000 ₪
מחיר העסקה בניכוי חניות לפי 50,000 ₪ למ.ח × 198 מ.ח.			83,100,000 ₪
שווי למ"ר בנוי ברוטו			**9,622** ₪ **למ"ר בגמר מלא**

❖ להלן עסקאות מכר לשטחי תעשייה/אולמות תעשייה ב"בית שירז", גוש 3986 חלקה 61, רח' היוצרים 3, אזור תעשייה צפוני, לוד.

כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין, הבניין המקורי נבנה לפי היתר בניה מס' 3723 שניתן ביום 22.12.1998, להקמת במנה תעשייה בן 3 קומות מעל מרתף.

ביום 11.03.2019 ניתן היתר בניה מס' 2018093 לשינויים פנימיים ושינויים בחזיתות המבנה ללא תוספת שטח, ביום 21.09.2020 הוצא טופס 4.

מעיון בטבלת השטחים המבוקשים לבניה בתכנית ההיתר, השטחה עיקרי הינו בשימוש לתעשייה, לא אותר היתר לשימוש חורג למשרדים לקומות העליונות, אותר היתר לשימוש חורג למסחר בקומת הקרקע (מושכר לסופרמרקט).

השטחים נמכרו ברמת גמר מעטפת, חלק מהדיווחים כוללים חניות.

יחס העמסה נטו/ברוטו בבניין הינו כ-19%.

להלן פירוט העסקאות שדווחו מאתר מידע נדלן של רשות המסים:

תאריך העסקה	שטח ארנונה במ"ר	שטח רשום במ"ר	קומה	מחיר עסקה	מספר חניות לפי הדיווח	שווי למ"ר בנוי בניכוי חניות לפי 50,000 ₪ למ.ח.
23/08/2021	120	150	2	965,250 ₪	2	5,768 ₪
18/01/2021	398	398	קרקע	3,861,000 ₪	0	9,701 ₪ - קיצון
02/06/2020	90	90	2	531,180 ₪	2	4,791 ₪
11/12/2019	34	34	2	343,044 ₪	2	7,148 ₪
28/10/2019	100	100	2	620,100 ₪	0	6,201 ₪
30/06/2019	280	280	2	2,087,280 ₪	6	6,383 ₪
05/06/2019	13	13	2	87,708 ₪	0	6,747 ₪
30/05/2019	32	32	2	225,511 ₪	0	7,047 ₪
05/03/2019	40	40	2	331,695 ₪	2	5,792 ₪
21/09/2019	100	100	2	666,900 ₪	0	6,669 ₪
ממוצע, ללא יחידה בקומת קרקע (שימוש חורד למסחר)						6,283 ₪
תוספת השלמה לגמר – לפי מחירון דקל						1,480 ₪
ממוצע למ"ר בנוי ברוטו בגמר מלא						**7,763** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ביאורים:

- העסקאות דווחו בשימוש למשרדים.
- בחינה של דמ"ש לפי שיעור היוון של בין 6.7% ל-7%, משקף דמי שכירות ראויים בטווח בסך של 43-45 ₪ למ"ר לאולמות תעשייה המותאמים לשימוש משרדים.
- תאריך ממוצע של העסקאות הינו 23.11.2019.

דמי שכירות לשטחי תעשייה / אולמות תעשייה / משרדים:

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, דמי השכירות הינם כ-50 ₪ למ"ר, המבקשת אינה מעלה טענות בעניין דמי השכירות עליהם מתבססת המשיבה.

בעניין הנדון, לצורך בחינה של שווי מ"ר בנוי בגישת היוון ההכנסות, מצאתי לנכון להתבסס על הנתונים הבאים:

- כעולה מהחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג מיום 29.09.2020, בגוש 3992 חלקה 24 (חלק) מגרש 6 לפי תכנית לד/138, רח' המלאכה 8, דמי השכירות הראויים למשרדים נקבעו על 52 ₪ למ"ר ברוטו בגמר מלא, לתע"י 41 ₪ למ"ר, למועד הקובע 19.08.2019.
  בניתוח חוזה שכירות בנכס הנדון בהחלטת השמאי המכריע, דמי השכירות הינם כ-46 ₪ למ"ר בניכוי דמי שכירות המיוחסים לחניות.
  כמו כן, במסגרת ההחלטה נבחנו חוזי שכירות מבניינים סמוכים, דמי שכירות לתעשייה ומלאכה הינם כ-44 ₪, דמי שכירות לשימושי היי-טק מגיעים לטווח רחב של בין 46-61 ₪ ובממוצע כ-53 ₪.
- כעולה מהחלטת השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור מיום 01.08.2019, בגוש 3977 חלקות 34 37 ו-57 וגוש 3979 חלקה 15, מגרש 115 בתכנית לד/בת/142, רח' אבא הלל סילבר 12, אזור תעשייה צפוני, לוד, דמי השכירות בגין שימוש חורג למשרדים בבניינים חדשים נקבעו על 60 ₪ בהסכמת הצדדים, למועד הקובע 27.08.2018, דמי שכירות לשטחי תעשייה / תעשייה עתירת ידע נקבעו על 39 ₪, בהתבסס על חוזי שכירות בבניין.
  הוצג חוזה שכירות מיום 18.04.2018 עם מנהל הדיור הממשלתי, השטח המושכר הינו 4,416.26 מ"ר ברוטו + מרתף חניה, דמי השכירות הבסיסיים הינם 59.9 ₪ למ"ר, לתקופה של 10 שנים.
- כעולה מחוות דעת שמאית לנכס הנדון מיום 30.06.2021 שהוכנה ע"י מר ירון ספקטור עבור חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ, בנתוני דמי השכירות באזור התעשייה הצפוני, פורט כי ברחוב יודפת בנק לאומי שוכר שטחי משרדים בגדלים שונים בקומות שונות בבניינים אלון וברוש השטחים מושכרים תמורת 46 ₪ למ"ר – חוזה שכירות תקף מיום 07.2018.
- כעולה משומת מקרקעין מקיפה למבני תעסוקה ומסחר לנכס בגו"ח 3992/70,71,89, רח' פסח לב/אליעזר בן הורקנוס, אזור תעשיה צפוני, לוד, עבור חברת גב-ים, למועד הקובע 31.05.2021 ההכנסה המתקבלת משטחים המושכרים למשרדים הינה 625,930 ₪ עבור שטח לשיווק של 12,478 מ"ר, דמי השכירות הממוצעים הינם 50 ₪ למ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>סיכום</u>: כעולה מניתוח עסקאות מכר שאותרו על-ידי, עיקר הפעילות העסקית של משרדים ותעשייה מרוכזים באזור תעשייה צפוני לוד, וכן במרכזים מסחריים שכונתיים הכוללים לרוב, מבנה הכולל קומת קרקע מסחרית ומעליה קומות משרדים.

כעולה מסקר המחירים, מחירי מכירה למבני תעשייה שהותאמו למשרדים במסגרת שימוש חורג ומבני משרדים, טווח מחירי המכירה הינו נע בין 9,621 ₪ ל-10,712 ₪ למ"ר ברוטו בגמר מלא, ביום 02.08.2021 נמכרה קומת משרדים ברחוב בעל התניא בתמורה המשקפת כ-13,114 ₪ למ"ר ברוטו! מחירי המכירה הינם בנטרול מקומות חניה לפי 50,000 ₪ לחניה, יחס העמסה של ברוטו/נטו מקובל הינו בטווח בין 16% ל-19%.

למעט עסקת מכר של בניין ברחוב לב פסח 7, שהיתר להקמתו ניתן בשנת 1995, הבניינים בעסקאות ההשוואה הינם בבניה חדשה ומודרנית.

בהתאם לניתוח עסקאות מכר לאולמות תעשייה ברחוב היוצרים 3, מחיר ממכירה ממוצע לאולמות תעשייה ברמת גמר מעטפת הינו כ- 6,283 ₪ ובהתאמה להשלמת גמר מלאה כ-7,763 ₪ למ"ר ברוטו בגמר מלא, יחס העמסה ברוטו/נטו בבניין הינו כ-20%, כמו כן, נראה כי מחירי המכירה משקפים יעוד הבניין לתעשייה (לא אותר היתר לשימוש חורג למשרדים עבור קומות עליונות) וכן מועד ממוצע של העסקאות שהינו קצת יותר משנה מהמועד הקובע בענייננו.

כעולה מסקר דמי השכירות הראויים, נראה כי דמי שכירות לאולמות תעשייה המשמשים לתע"י הינם בטווח של בין 42-39 ₪ למ"ר, דמי שכירות ראויים לשטחי משרדים, גבוהים יותר ונעים בטווח הרחב של בין 60-50 ₪ למ"ר, דמי השכירות הינם בהתייחס לרמת גמר מלאה ושטח ברוטו.

לאור כל המפורט לעיל, תוך מתן משקל לעובדה כי השטחים שייבנו הינם ביעוד למשרדים, שווי מ"ר בנוי יחושב לפי 9,500 ₪ למ"ר ברוטו בגמר מלא.

דמי שכירות ראויים הינם 55 ₪ למ"ר בנוי ברוטו בגמר מלא המבטאים שיעור היוון של כ-6.95% ביחס לשווי מ"ר בנוי.

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה לתעסוקה / משרדים:

שווי מ"ר בנוי ברוטו בגמר מלא	**9,500 ₪**
בניכוי מרכיב היזמות (20%)	7,916.7 ₪
בניכוי אומדן עלות הבניה	7,047 ₪ (-)
סה"כ שווי מ"ר מבונה	870 ₪

<u>ביאורים</u>:

- <u>עלות הבניה</u>: בהתאם למחירון דקל – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח - נובמבר 2020, עלות בניה למעטפת בלבד, עילי במבנה משרדים נמוך עד 5 קומות, לרבות, מערכות אלקטרו מכניות ראשיות, אינסטלציה, צנרת, כיבוי אש, חשמל, תקשורת, מזוג אוויר, עבודות גמר בשטחים ציבוריים ועוד, הינה 3,640 ₪.

  יחס שטחים ציבוריים משטח ברוטו כ-15%.

  כעולה ממאזן החניה, תקן החניה לשטחי התעסוקה הינו 1:60, נדרש פתרון עבור 139 מקומות חניה, שטח מקום חניה תת קרקעי ברוטו לתחשיב הינו 35 מ"ר, לפיכך, תידרש בניית חניון בשטח של כ-4,865 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לנספח עלויות דקל - עלות בניה לחניון תת קרקעי במבני משרדים הינה 2,740 ₪/מ"ר – סה"כ עלות בניה ישירה כ-13,330,100 ₪ ובניכוי תרומת החניות לשווי לפי 50,000 ₪ למקום חניה, סה"כ עלות עודפת מסתכמת בכ-6,380,100 ₪ המהווה העמסה של כ-642 ₪ על כל מ"ר עיקרי + שרות לשיווק (שטח עיקרי של 8,275 מ"ר + שטחי שרות בשיעור של 20% מהשטח העיקרי, סה"כ כ-9,930 מ"ר).

סה"כ עלות בנייה ישירה + העמסת עלות עודפת לבניית חניות במרתף שהינה כ-4,283 ₪ ולאחר העמסת עלויות בניה עקיפות בשיעור של 30% כ- 5,567 ₪ ובתוספת השלמה לגמר לפי 1,480 ₪ הינה כ-7,047 ₪ למ"ר.

- <u>רווח יזמי</u>: כעולה מהקווים המנחים, פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1) – ינואר 2020 – שיעור הרווח ליזם, מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים כיום, בבניה למשרדים, תעשייה או מלאכה, חנויות חזית מסחרית קיימת בין 15% ל-20%.

בהתייחס למאפייני הפרויקט ומיקומו בעיר לוד, מרכיב הרווח היזמי הופחת לפי 20%.

<u>עובדה שלישית – מקדם השבחה משטח שרות לשטח עיקרי ומקדם לאי וודאות</u>

א. **שמאי המבקשת** – כעולה מהתחשיב כמפורט בחוות דעת המבקשת, מקדם ההשבחה מהמרה של שטח שרות לשטח עיקרי במגרשים הינו 0.5 לכל השימושים המותרים (מגורים, מסחר, תעסוקה). בנוסף, הובא בחשבון מקדם בסך של 0.5 בגין אי וודאות ושוליות.

ב. **שמאית המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בתחשיב השווי לכל מגרש הקצאה הובאה בחשבון האפשרות הקיימת בהתאם להוראות התוכנית לניוד שטחי שרות לעיקרי עד 20%. התחשיב לתוספת השווי לכל מגרש נערך ע"י מציאת השווי היחסי של כל ייעוד מסך שטחי השרות במגרש, בקיזוז שטחי הממ"ד ומציאת תוספת שטח עיקרי בקיזוז שטח השירות לכל יעוד במצב הקודם (לפני הניוד) בהתאם למקדמי השווי.
בנוסף, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי וודאות מכיוון שמהוראות התכנית לא ניתן להבין האם ניתן יהיה לממש בוודאות את כל ה- 20% או רק חלק.
כעולה מהתחשיב בחוות דעת המשיבה, תוספת שטח עיקרי למגורים הינו לפי מקדם השבחה של 0.9 המבטא קיזוז שטח שרות לפי מקדם 0.1 במצב הקודם, תוספת שטח עיקרי למשרדים וממסחר הינו לפי מקדם השבחה של 0.5.

ג. **הכרעה** – בעניין הנדון, בהתייחס למקדם ההמרה משטח שרות לשטח עיקרי, המחלוקת הינה בעניין מקדם התועלת משטחי שרות במצב הקודם בשימוש למגורים, כאשר בתחשיב המשיבה הובא בחשבון מקדם בסך של 0.1, לפי תחשיב המבקשת הובא בחשבון מקדם בסך של 0.5.
בעניין זה, קיבלתי את עמדת המשיבה ואסביר:
בבחינה של שטח שרות ליח"ד במגרשים נשוא ההחלטה, עולה כי שטחי השרות המוקנים הינם בין 48-57 מ"ר ליח"ד ממוצעת ובניכוי ממ"ד לפי 12 מ"ר ומחסן דירתי בשטח של כ-8 מ"ר, מתקבלת יתרה בין 28 ל-37 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מהאמור עולה כי על כל יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר הוקנו שטחי שרות נרחבים.
רוצה לומר, גם אם יובא בחשבון בינוי בצפיפות של בין 3-4 יח"ד בקומה טיפוסית ויוקצו שטחי שרות עבור לובי הבניין, עדיין יישארו שטחי שרות בהיקף שטחים נרחב לניצול, ייתכן וחלק מהשטחים מיועדים לבניית קירוי במרכז קומת המסד.
מכל מקום, נראה כי המרת שטחי השרות לעיקרי, גם אם תאושר, תבוא על חשבון שטח שרות שולי קרי, להערכתי, האפשרות להמרת השטחים והיקף השטחים שיומר, תיבחן רק לאחר שיוקצו כל שטחי השרות הנדרשים עבור הדירות, כגון לובי הבניין, מעברים, חדרי מדרגות וכד' ולפיכך, מקדם בסך של 0.5 כפי שהובא בתחשיב המבקשת, לטעמי, אינו מבטא נכונה את התועלת משטחי שרות שוליים אלו, שכן שטח השרות במגורים אינו מהווה חלק משטח לשיווק (למעט ממ"ד, מחסן וחניה) כך שיזם לא יבנה יותר שטחים מהנדרש, הכל כמובן בהתייחס למאפייני הבינוי בפרויקט.
לאור האמור, קיבלתי את עמדת המשיבה ובתחשיב במסגרת המצב הקודם לשטחי שרות אלו, יובא בחשבון מקדם בסך של 0.1, כלומר התחשיב הינו לפי מקדם המרה (השבחה) של 0.9.
בהיעדר מחלוקת בעניין מקדם המרה משטח שרות לשטח עיקרי ביעוד מסחר ומשרדים, קיבלתי את עמדת הצדדים, יוער כי לאור הסכמות הצדדים, לא נדרשתי להכרעה בנושא.

<u>מקדם אי וודאות</u>:
כעולתה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, מקדם אי וודאות בגין מימוש האפשרות בתחשיב המשיבה הינו 0.8, המבקשת הביאה בחשבון מקדם 0.5, המבטא גם שוליות.

בעניין זה, קיבלתי חלקית את עמדות הצדדים, ואסביר:
כעולה מהערות ברמת הטבלה – הערה יד, שבטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, ציטוט:
*"במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי **<u>תתאפשר</u>** המרה של שטחי השירות לשטחים עיקריים ולהיפך בכל תא שטח בהיקף שלא יעלה על 20%".*

בעניין הלכת "אליק רון" (וכפי שהוסבר בעניין "קוזניץ"), בפשטותם של דברים, יש לאבחן תחילה האם הזכויות הינן "מעין-מוקנות", או, "מותנות".

<u>זכויות "מעין מוקנות"</u> – כאשר עסקינן במצב דברים שלשם מימושן של הזכויות נדרש אישורה של הוועדה המקומית וזאת ללא צורך בהליך של הקלה, אזי זכויות אילו יוגדרו כזכויות "מעין-מוקנות" שלגביהן יתפצל תחשיב ההשבחה, וזאת במימוש במכר, כאשר חלק מההשבחה יחול על המוכר ואילו יתרת ההשבחה תחול על הקונה במימוש בזמן הוצאת היתר הבניה (ששם תושלם הוודאות) כאשר לעניין המועד הקובע יחול מועד קובע אחד, והוא מועד אישורה של התוכנית.
סיכום, השבחה אחת המפוצלת ל-2 גורמי מימוש נפרדים (מכר, הוצאת היתר בניה), שהמועד הקובע הינו אחד (מועד אישורה של התכנית).

<u>זכויות "מותנות"</u> – כאשר עסקינן במצב דברים שלשם מימושן של הזכויות נדרש הליך של הקלה אזי זכויות אילו יוגדרו כזכויות "מותנות", שלגביהן תחשיב ההשבחה איננו במימוש במכר, אלא במימוש בזמן הוצאת היתר הבניה בלבד (ששם תושלם הוודאות), כאשר לעניין המועד הקובע, יחול מועד אישורה של ההקלה.
סיכום, השבחה אחת, לגורם מימוש אחד (הוצאת היתר בניה), שהמועד הקובע הינו אחד (מועד החלטת ועדת המשנה לתו"ב).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מהאמור עולה, כי האפשרות להמרת שטח שרות לשטח עיקרי הינו בגדר של זכויות "מעין-מוקנות" ולכן בתחשיב השווי יש להביאן בהתאם.

בעניין החיוב בגין האפשרות להמרת השטחים, לאור התעלמות הצדדים "מהלכת אליק רון", אשר במקרה הנדון, הנני סבור כי יש ליישם את העקרונות אשר נקבעו שם, קרי, הלכה זו ישימה במקרה הנדון, לפיכך, מצאתי לנכון להזכיר את עיקרי הדברים אשר נפסקו שם, כדלקמן:

*לסיכום[16]: ההשבחה נובעת מאישור התכנית הכוללת את הזכויות המותנות וזהו אירוע המס; המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית; על פי <u>סעיף 7(ב)</u> לתוספת ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר הבניה, בבחינת מימוש השלב השני של אירוע המס. **ההיטל ייקבע בניכוי ההיטל שכבר שולם במועד המכירה בגין הכללת הזכויות המותנות במסגרת התוכנית** (ההדגשה אינה במקור).*

*סיכום וסוף דבר[17]: המודל שנקבע על ידינו קרוב לזה של בית משפט השלום והשמאי בהבדל הנוגע לחישוב מועד ההשבחה. ההשבחה בגין הכללת הזכויות המותנות בתכנית היא השבחה אחת כוללת המהווה את אירוע המס אך מימושה הוא דו-שלבי. את ההשבחה בכללותה יש לחשב נכון למועד תחילת התכנית שבמסגרתה נכללו הזכויות המותנות. ככל שיבקש הנישום לממש את ההשבחה בגין הזכויות המותנות, ישלם היטל בהתאם למידה שבה מנוצלת ההשבחה בפועל. **אם מכר הנישום את המקרקעין טרם אושרו הזכויות המותנות בפועל, ישלם היטל חלקי בהתאם לעליית השווי שנגרמה עקב הכללת הזכויות בתכנית. ככל שיבקש הקונה לממש את "יתרת ההשבחה" כתוצאה מאישורן של הזכויות המותנות הלכה למעשה, יהא עליו לשלם היטל חלקי המשלים לשיעור ההשבחה הכוללת** (ההדגשה אינה במקור).*

במדרגה זו, הנני מאמץ חלקית את המתודה בה נקטו הצדדים, הנני סבור כי יש להביא זכויות אילו כזכויות "מעין-מוקנות", וזאת בהתאם להלכת "אליק רון", כמפורט לעיל.

במקרה הנדון יובא בחשבון מודל למימוש דו-שלבי, יובא בחשבון כי ערך הזכויות למועד אישורה של התכנית הינו 70%, וערך הזכויות למועד מימוש הזכויות בפועל (בהיתר בניה) הינו 30%.

<u>בעניין השוליות</u>:

כאמור, בתחשיב המבקשת הובא בחשבון מקדם אי וודאות ושוליות בסך של 0.5, כעולה מהתחשיב בחוות דעת המבקשת, השטח המומר מהווה תוספת ממוצעת של בין 4.82 ל-5.7 מ"ר לכל יח"ד כאשר במונחים של חדרים בדירות מדובר בתוספת של כחצי חדר לדירה.

רוצה לומר, לטעמי, ההבדל בין דירה בשטח ממוצע של 110 מ"ר, לבין, דירה בשטח ממוצע של בין 114.82-115.7 מ"ר הינו אותה דירת בת 5 חדרים, או, דירת 4 חדרים מרווחת, אלא רק עם הייתכנות לתכנון פנים טוב יותר המתבטא בתוספת שטח שניתן לנצלו להגדלת שטח חדרי המגורים, חדרים רטובים, תוספת חדר ארונות, תכנון יחידת הורים, מזווה במטבח, חדר שרות ועוד.

לאור האמור וכן העובדה כי מקדם זה לא הוכח, לא קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה.

לאור מאפייני השימושים למסחר ותעסוקה, לא מצאתי שיש להביא בחשבון שוליות לשימושים אלו.

---

[16] ראה סעיף 51 לפסק הדין.

[17] ראה סעיף 58 לפסק הדין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה רביעית</u> – **<u>קיזוז עלות מטלה ציבורית משווי מצב חדש</u>**

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המבקשת, שווי מצב תכנוני חדש בשתי חלופות, כדלקמן:

- בהנחה שעלות הקמת שטחי ציבור מוטלת על היזם.
- בהנחה שעלות מבני ציבור מוטלת על העירייה.

כעולה מהתחשיב שהוצג, עלות בניה ל-1 מ"ר שטחי ציבור הינו 6,000 ₪.

בדיון, ככל והשמאי המכריע יחליט שלא להביא בחשבון את עלות המטלה הציבורית הרי שהמשמעות של קביעה מסוג זה, היא שהמשיבה תממן את מלוא עלויות הבניה של המטלה הציבורית ויש לציין זאת בהחלטה.

לא ייתכן מצב דברים בו עלות המטלה הציבורית לא תובא בחשבון בהיטל ההשבחה, ומאידך המבקשת תממן עלות זו מכספה שלה.

יוער, כי המטלה הציבורית נקבעה בהוראות התכנית, בתכנית לא מפורט מי יממן את עלות בניה זו. עצם זה שהמשיבה בחוות דעתה לא הביאה בחשבון את עלות המטלה הציבורית מצד אחד, ומצד שני, מסרבת לומר שהיא תישא במלוא עלות המטלה הציבורית מביא אותי למסקנה שהמשיבה טרם נערכה לקדם את מימוש התכנית ולכן צפויה דחייה גדולה עד למימוש התכנית.

אני מפנה בעניין זה לסעיף 6.1 – 1.4. ג לתקנון התכנית הקובע כי תנאי למתן היתר בניה הוא "אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני המגורים".

ב. שמאית המשיבה – להלן התייחסות המשיבה לעלות המטלה הציבורית:

נכון להיום אין לזכות את המבקשת בעלויות מטלות ציבוריות כלשהן, שכן התכנית לא מחייבת את המבקשת לשאת בעלויות הללו וגם אם המבקשת תבצע אותן, אין הדבר מעיד כי היא תישא בעלויות הללו.

בדיון, יש לבדוק אילו מטלות חד משמעית עולה מהוראות התכנית אשר תהיינה על חשבון היזם, גם שמצוין שיהיו שטחים לבנייני ציבור עדיין זה לא אומר שבנייני ציבור יבנו על חשבונו של היזם, גם אם הוא בונה בפועל זה לא אומר שזה על חשבונו, במקרה הנדון, אנחנו בהיטל השבחה ופועלים בהתאם להוראות התכנית בלבד.

ג. הכרעה – בעניין הנדון, קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר זהות הגורם אשר יממן את עלות בניית מבני הציבור, כאשר לזהות הגורם הממן נפקות בעניין תחשיב שווי במצב חדש.

בעניין זה, תחילה מצאתי לנכון לבחון את הוראות התכנית המשביחה-הנדונה.

<u>להלן השטחים לבניה בכל תא שטח כמופיע בטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע</u>:

מס' תא שטח	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר
109	1,000	400
110	570	230
112	785	315

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>סעיף 6.1 תנאים למתן היתרי בניה</u>:

"בשטחים המיועדים למבני ציבור יש להציג את מימוש מלוא זכויות הבניה בתא השטח, וכן אפשריות לשימוש בחצר במבני בית ספר מעבר לשעות הפעילות".

<u>סעיף 6.2 תנאים למתן היתרי בניה</u>:

"בתאי שטח הכוללים שימוש ציבורי, תנאי להיתר יהיה מתן מענה למבני ציבור בסדרי הביצוע".

<u>סעיף 6.7 הפקעות ו/או רישום</u>:

"כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, לפי כל דין.....

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

לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף וכתנאי למתן היתר בנייה תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור".

מן המקובץ לעיל, לא מצאתי כי קיימת בהוראות התכנית התייחסות בעניין זהות המתכנן והמבצע לבניית מבני הציבור בתאי השטחי אשר בתחום התכנית, היינו, מצד גיסא, לא קיימת הוראה לפיה שטחים אילו יתוכננו ויבוצע ע"י ועל חשבון בעלי הזכויות / יזם.

מאידך גיסא, לא קיימת הוראה לפיה שטח זה יפותח ויתוכנן ע"י עיריית לוד (המשיבה) ו/או מי מטעמה.

נושא קיזוז עלות בניית מבני ציבור (בדגש) נדון בהרחבה במסגרת ערר מס' (חי') 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה - כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, במסגרת ההחלטה נסקרה פסיקה רחבה בנושא, להלן עיקרי הדברים מהחלטת ועדת הערר, ציטוט:

"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].

נעיר, כי בפסיקה מאוחרת יותר נחלקו בתי המשפט לעניינים מינהליים בשאלה, האם ההבחנה העקרונית היא בין דרישה חיצונית לתוכנית לבין דרישה פנימית בתוכנית; או שמא המבחן העיקרי הוא השפעת ההוצאה על ערכו של המקרקעין במצב החדש.

בפסק הדין בעניין דיסקונט, נקבע, כי ההבחנה העקרונית שנקבעה בעניין אברמוביץ אינה מבוססת על התנאי הצורני הטכני, קרי, מיקומה של ההוצאה ביחס לתכנית המשביחה או ההיתר (חיצונית או פנימית), אלא תלויה בהשפעת ההוצאה על ערכו של המקרקעין במצב החדש (פיסקה 12 לפסק הדין);

לעומת זאת, בפסק הדין בעניין רונן הושם דגש על המבחן הצורני (פיסקה 22 לפסק הדין).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עם זאת, המקרה שלפנינו מקיים את כל הדרישות גם יחד: המדובר הוא הן בדרישה "פנימית" בתוכנית, והן בדרישה אשר משפיעה על שווי המקרקעין במצב החדש. על כן, לפי כל שיטה, מוצדק הקיזוז של עלויות הבנייה לפי המבחן שנקבע בעניין אברמוביץ.

זאת ועוד: 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. מכאן שקיזוז עלויות הבנייה של השטחים הציבוריים משיעור ההשבחה אינו סותר את הרציונל שביסוד חיוב זה שנקבע בתוכנית.

<u>בנוסף, הנני להפנות לפסקי דין והחלטות ועדות הערר, כדלקמן</u>:

פס"ד עליון, בר"מ 7255/17, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אורלי בורשטיין ואח', וזאת כבקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א-יפו בעמ"נ 366606-10-16 מיום 02.07.2017, **בהיקש למקרה הנדון**, ציטוט:

"..לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור החובה להתקין מקומות חניה או לחילופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס".

רע"א 147/14 הוועדה המקומית ת"א נ' סוניה אברמוביץ, הכלל כי יש להביא בחשבון הוצאות הקשורות בקשר סיבתי ישיר למימוש התכנית, שם נקבע בין היתר, ציטוט:

"ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל"השבחת תכנון" הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין".

"היטל השבחה נגבה על ידי הרשות בעקבות השבחה תכנונית שמקורה בפעולת הרשות. שומתו תערך בהתייחס להשבחה תכנונית בלבד, ולא תובא בחשבון כל "השבחה" שאינה נובעת במישרין מאישור התכנית המשביחה".

ערר (ירושלים) 186/13, מ.ה.א.ר בנין והשקעות נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ציטוט:

*"מכאן אין כל מקום לבצע במסגרת ההליך שבפנינו הפחתה מהיטל ההשבחה של מטלות ציבוריות, אלא במסגרת המצב החדש, **ככל שאכן התכנית דורשת ביצוע מטלות**, יש לבצע הפחתה מתאימה".*

בסיכומו של עניין, במקרה הנדון, אין מחלוקת כי הדרישה לבניית מבני הציבור הינה מטלה הנובעת באופן ישיר מהוראות התכנית, כמו כן, לטעמי, לא ניתן להתעלם כי להוראות התכנית ישנה השפעה על שווי הזכויות במסגרת המצב החדש, יחד עם זאת, התכנית איננה מפרטת מפורשות מי הוא הגורם אשר יממן את עלות בניית מבני הציבור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

רוצה לומר, לאור האמור בהוראות התכנית, במקרה הנדון, מדובר במחלוקת משפטית ומשכך, אין בסמכותי לקבל את טענת המבקשת כי יש לקזז את עלות בניית מבני ציבור במסגרת המצב החדש.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, *"... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו .... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב..."*, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, ומשכך אין בסמכותי להכריע בטענותיה.

בהתאם להוראות התוספת השלישית במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על בעלי הזכויות בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית), ככל שהמבקשת חולקת בטענה בעניין הגורם אשר יממן את עלות בניית מבני הציבורי, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפניה טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע.

כאמור, בעניין זה, השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת הינה שאלה משפטית שייתכן ועוד עתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות, יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, ככל שייקבע בערכאה שיפוטית אחרת כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון במסגרת ההשבחה את עלות בנייתם של מבני הציבור, יוצג להלן תחשיב עלות בניית מבני הציבור לניכוי לכל מגרש בהתאם לעמדת המבקשת.

<u>עלות בניית מבני ציבור</u>:

כעולה מנספח פרוגרמה מנחה, תאריך עדכון: 04.02.2020 וכן, כעולה מטבלת מאזן חניה, השטחים המבונים לצרכי ציבור בקומת המסד במתחם הנכס הנדון, יוקצו לטובת גני ילדים ומעונות היום.

כעולה מהמפורט בחוות דעת שמאית לאומדן שווי שוק של הנכס הנדון, שנערכה ע"י מר ירון ספקטור - כלכלן ושמאי מקרקעין, מיום 30.06.2021, ובהתאם לשיחה שהתקיימה עם גב' ניצה כרמלי ראש המנהלת העירונית להתחדשות העירונית בחברה הכלכלית בעיריית לוד מיום 08.07.2022, נמסר כי את גני הילדים ומעונות היום יש לבנות עד רמת גמר מלאה.

בהתאם למחירון דקל – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח – נובמבר 2020, מחיר בסיס לתקצוב גן ילדים כתתי בשטח 128 מ"ר ברוטו, לשנת 2020: 762,805 ₪/קומפ'.

מחיר בסיס לתקצוב גן ילדים כיתתי לאשכול של 6 כיתות הינו 4,567,830 ₪/קמפ', סה"כ שטח אשכול גנים 6 כיתות כ-1,116 מ"ר ברוטו.

המחיר כולל: עלות המבנה, **מע"מ**, פיתוח, תכנון ופיקוח, תוספת עבור שיפוע הקרקע, ביסוס כלונסאות, מיזוג אוויר, הסקה, כיבוי אש, חיפוי אבן, ריחוק האתר וכד' – ניתנות פרטנית לכל פרויקט לפי בדיקה ואישור של משרד החינוך.

כעולה מנספח עלויות דקל, מחיר הבניה משקף עלות של בין 4,093 ₪ למ"ר ברוטו לפי אשכול של 6 גנים לבין 5,959 ₪ למ"ר ברוטו לגן ילדים כיתתי, בהתייחס להיקף השטחים לבניה בכל אחת מהמגרשים ובהיעדר פרוגרמה לבניה, בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון עלות בניה של 5,000 ₪ למ"ר ברוטו ובהעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 27.5% כ-6,375 ₪, למ"ר ברוטו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יוער כי, בהתאם לטבלת מאזן החניה, נדרשים פתרונות חניה עבור 33 מקומות חניה לפי חלוקה של 9 מקומות חניה במגרשים מס' 109, 110 כ"א ו-15 מקומות חניה במגרש מס' 112, להערכתי, ניתן לתת פתרונות חניה נדרשים מתחת לקירוי בקומת המסד.

בענין נושא המע"מ, בהתאם לפס"ד (מחוזי) בחיפה, בע"מ 1923-06-13 הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף, במסגרת עלות בניית מבנה ציבור יובא בחשבון כי היזם אינו יכול לקזז מע"מ בגין עלות מטלה ציבורית, קרי עלות בניית מבני הציבור תכלול את מרכיב המע"מ.

להלן תחשיב עלות בניית מבני ציבור בכל מגרש בנפרד לקיזוז במסגרת המצב בחדש:

תיאור	מגרש מס' 109	מגרש מס' 110	מגרש מס' 112
שטח לבניה ברוטו לפי התכנית	1,400 מ"ר	800 מ"ר	1,100 מ"ר
עלות בניית אשכול גנים למ"ר ברוטו	₪ 6,375	₪ 6,375	₪ 6,375
סה"כ עלות בניית מטלה ציבורית, כולל מע"מ	**₪ 8,925,000**	**₪ 5,100,000**	**₪ 7,012,500**

<u>עובדה חמישית</u> – <u>פטור ממ"ד</u>

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המבקשת, התחשיב ב- 2 חלופות - חלופה עם פטור לממ"ד וחלופה ללא פטור לממ"ד.

ב. שמאית המשיבה – להלן התייחסות המשיבה לחלופה הכוללת זיכוי בגין מרכיב הממ"ד:

אין לזכות את המבקשת בגין מרכיב הממ"ד וזאת מכיוון שהשומה נערכה לתכנית שלא עקב בקשה להיתר בניה.

ג. הכרעה – בעניין הנדון, מדובר בבקשה למידע מוקדם שאינה נכללת בגדר "מימוש זכויות" בסעיף 1 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה, כאשר הפטור בגין שטחי הממ"ד ניתן רק במימוש בהיתר בניה ולפיכך בשלב זה אין מקום להכרעה בנוגע לזכאות לפטור.

לפיכך, הנני מקבל את עמדת המשיבה לאור האמור לעיל, ובנוסף, מהטעם כי הנני סבור שמקרה זה הינו חוסה תחת הגדרת שאלת "עצם החיוב", לפיכך, בהתאם לסמכותי עליי לבחון את אומדני ההשבחה בהתבסס על עמדתה של המשיבה.

מחלוקת זו עניינה משפטית, ומשכך אין בסמכותי לקבל את עמדת המבקשת אשר לטעמי חולקת על "עצם החיוב".

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, *"..החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו.... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב..."*, הרי שבחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע, ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

תכנית מס' תמל/2002/ב – התחדשות שכונת הס

מצב קודם

שווי מצב קודם בגישת היוון הכנסות	
דמ"ש חודשיים מתקבלים בפועל, ללא דמי ניהול	₪ 1,041,210
דמי שכירות בשנה	₪ 12,494,517
שיעור היוון לתחשיב	6.8%
סה"כ שווי הנכס הנדון במצב הקודם	₪ 183,742,896
בתוספת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	₪ 27,701,140
סה"כ שווי המתחם במצב הקודם	₪ **211,444,036**

מצב חדש

מגרש מס' 109

מגורים:

תיאור	שטח	מקדם איקוו'	סה"כ
שטח עיקרי	23,128 מ"ר	1.0	23,128 מ"ר
שטחי ממ"ד (לפי 12 מ"ר ליח"ד × 236 יח"ד)	2,832 מ"ר	1.0	2,832 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)			**25,960 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה פלדלת (עיקרי + ממ"ד)			2,750 ₪ למ"ר
סה"כ שווי מגורים ובמעוגל			₪ **71,390,000**

מסחר:

תיאור	שטח	מקדם איקוו'	סה"כ
שטח עיקרי	1,860 מ"ר	1.0	1,860 מ"ר
ש"ש סחירים לשיווק (העמסה לפי 30%)	558 מ"ר	0.5	279 מ"ר
סה"כ שטח לשיווק			**2,418 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה מסחר			6,890 ₪ למ"ר
סה"כ שווי מסחר ובמעוגל			₪ **14,737,710**

תעסוקה / משרדים:

תיאור	שטח	מקדם איקוו'	סה"כ
שטח עיקרי	2,040 מ"ר	1.0	2,040 מ"ר
שטח שירות לתעסוקה לשיווק כשטח ברוטו, העמסה לפי 20%			408 מ"ר
סה"כ שטח ברוטו לשיווק			**2,448 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה			869 ₪ למ"ר
סה"כ שווי תעסוקה / משרדים ובמעוגל			₪ **2,128,308**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ניוד שטחי שרות לשטח עיקרי:

סה"כ שטח שירות עילי במגרש בניכוי שטחי ממ"ד					10,798 מ"ר
המרה מקסימלית של שטחי השרות לשטח עיקרי – 20%					2,160 מ"ר
תיאור	**שטח**	**יחסיות**	**סה"כ שטח תוספת שטח מהמרה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטחי שרות למגורים	8,548 מ"ר	79%	1,536.6 מ"ר	₪ 2,750	₪ 4,231,260
שטחי שרות למסחר	1,075 מ"ר	10%	107.5 מ"ר	₪ 6,890	₪ 740,675
שטחי שרות לתעסוקה/משרדים	1,175 מ"ר	11%	117.5 מ"ר	₪ 869	₪ 102,155
סה"כ שווי 20% שטחי שרות הניתנים להמרה משירות לעיקרי					**₪ 5,074,090**
מקדם זכויות "מעין-מוקנות"					70%
סה"כ שווי תוספת השטחים העיקריים בגין המרה משטח שרות לשטח עיקרי					**₪ 3,551,863**

סה"כ שווי מגרש מס' 109:

שימוש	**שווי**
מגורים	₪ 71,390,000
מסחר	₪ 14,737,710
תעסוקה / משרדים	₪ 2,128,308
זכויות לניוד משטח שרות לעיקרי – זכויות "מעין מוקנות" מקדם 70%	₪ 3,551,863
סה"כ שווי מגרש מס' 109	**₪ 91,807,880**

מגרש מס' 110:

מגורים:

תיאור	**שטח**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	35,672 מ"ר	1.0	35,672 מ"ר
שטחי ממ"ד (לפי 12 מ"ר ליח"ד × 364 יח"ד)	4,368 מ"ר	1.0	4,368 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)			**40,040 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה פלדלת (עיקרי + ממ"ד)			₪ 2,750
סה"כ שווי מגורים ובמעוגל			**₪ 110,110,000**

מסחר:

תיאור	**שטח**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	2,145 מ"ר	1.0	2,145 מ"ר
ש"ש סחירים לשיווק (העמסה לפי 30%)	644 מ"ר	0.5	322 מ"ר
סה"כ שטח לשיווק			**2,467 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה מסחר			₪ 6,890 למ"ר
סה"כ שווי מסחר ובמעוגל			**₪ 16,995,908**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תעסוקה / משרדים:

תיאור	שטח	מקדם איקוו'	סה"כ
שטח עיקרי	3,445 מ"ר	1.0	3,445 מ"ר
שטח שירות לתעסוקה לשיווק כשטח ברוטו, העמסה לפי 20%			689 מ"ר
סה"כ שטח ברוטו לשיווק			**4,134 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה			869 ₪ למ"ר
סה"כ שווי תעסוקה / משרדים ובמעוגל			**3,594,128** ₪

ניוד שטחי שרות לשטח עיקרי:

סה"כ שטח שירות עילי במגרש בניכוי שטחי ממ"ד					18,077 מ"ר
המרה מקסימלית של שטחי השרות לשטח עיקרי – 20%					3,615 מ"ר
תיאור	**שטח**	**יחסיות**	**סה"כ שטח תוספת שטח מהמרה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטחי שרות למגורים	14,212 מ"ר	79%	2,558.1 מ"ר	2,750 ₪	7,034,940 ₪
שטחי שרות למסחר	1,480 מ"ר	8%	148.0 מ"ר	6,890 ₪	1,019,720 ₪
שטחי שרות לתעסוקה/משרדים	2,385 מ"ר	13%	238.5 מ"ר	869 ₪	207,354 ₪
סה"כ שווי 20% שטחי שרות הניתנים להמרה משירות לעיקרי					**8,262,014** ₪
מקדם זכויות "מעין-מוקנות"					70%
סה"כ שווי תוספת השטחים העיקריים בגין המרה משטח שרות לשטח עיקרי					**5,783,409** ₪

סה"כ שווי מגרש מס' 110:

שימוש	שווי
מגורים	110,110,000 ₪
מסחר	16,995,908 ₪
תעסוקה / משרדים	3,594,128 ₪
זכויות לניוד משטח שרות לעיקרי – זכויות "מעין מוקנות" מקדם 70%	5,783,409 ₪
סה"כ שווי מגרש מס' 110	**136,483,440** ₪

מגרש מס' 112:

מגורים:

תיאור	שטח	מקדם איקוו'	סה"כ
שטח עיקרי	35,280 מ"ר	1.0	35,280 מ"ר
שטחי ממ"ד (לפי 12 מ"ר ליח"ד × 360 יח"ד)	4,320 מ"ר	1.0	4,320 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)			**39,600 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה פלדלת (עיקרי + ממ"ד)			2,750 ₪
סה"כ שווי מגורים ובמעוגל			**108,900,000** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מסחר:

תיאור	שטח	מקדם איקוו'	סה"כ
שטח עיקרי	2,690 מ"ר	1.0	2,690 מ"ר
ש"ש סחירים לשיווק (העמסה לפי 30%)	807 מ"ר	0.5	403.5 מ"ר
סה"כ שטח לשיווק			**3,094 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה מסחר			6,890 ₪ למ"ר
סה"כ שווי מסחר ובמעוגל			**21,314,215** ₪

תעסוקה / משרדים:

תיאור	שטח	מקדם איקוו'	סה"כ
שטח עיקרי	2,790 מ"ר	1.0	2,790 מ"ר
שטח שירות לתעסוקה לשיווק כשטח ברוטו, העמסה לפי 20%			558 מ"ר
סה"כ שטח ברוטו לשיווק			**3,348 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה			869 ₪ למ"ר
סה"כ שווי תעסוקה / משרדים ובמעוגל			**2,910,774** ₪

ניוד שטחי שרות לשטח עיקרי:

סה"כ שטח שירות עילי במגרש בניכוי שטחי ממ"ד					19,465 מ"ר
המרה מקסימלית של שטחי השרות לשטח עיקרי – 20%					3,893 מ"ר
תיאור	**שטח**	**יחסיות**	**סה"כ שטח תוספת שטח מהמרה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטחי שרות למגורים	16,240 מ"ר	83%	2,923.2 מ"ר	2,750 ₪	8,038,800 ₪
שטחי שרות למסחר	1,580 מ"ר	8%	158.0 מ"ר	6,890 ₪	1,088,620 ₪
שטחי שרות לתעסוקה/משרדים	1,645 מ"ר	8%	164.5 מ"ר	869 ₪	143,017 ₪
סה"כ שווי 20% שטחי שרות הניתנים להמרה משירות לעיקרי					9,270,437 ₪
מקדם זכויות "מעין-מוקנות"					70%
סה"כ שווי תוספת השטחים העיקריים בגין המרה משטח שרות לשטח עיקרי					**6,489,306** ₪

סה"כ שווי מגרש מס' 112:

שימוש	שווי
מגורים	108,900,000 ₪
מסחר	21,314,215 ₪
תעסוקה / משרדים	2,910,774 ₪
זכויות לניוד משטח שרות לעיקרי – זכויות "מעין מוקנות" מקדם 70%	6,489,306 ₪
סה"כ שווי מגרש מס' 112 - בשלמות	**139,614,300** ₪
שווי החלק היחסי המיוחס לנישומה – 82.39%	**115,028,222** ₪
שווי החלק היחסי בהפחתה למרכיב המושע – מקדם 0.95	**109,276,811** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סיכום שווי מצב חדש:

סה"כ שווי זכויות הנישומה במגרשים כזמינים לבניה	**337,568,131** ₪
מקדם דחייה עד לתום תקופת השימוש החורג – N=5, I=6%	0.747
סה"כ שווי המגרשים	**252,250,545** ₪
בתוספת ערך מהוון של דמ"ש בגין שימוש ביניים (12,494,517 ₪, N=5, I=6.8%)	51,505,499 ₪
בניכוי עלות הריסת השטחים הבנויים, שטח של כ-42,892 מ"ר לפי 350 ₪ / מ"ר בדחיה של 5 שנים לפי שיעור היוון של 4%	(-) 12,339,133 ₪
סה"כ שווי הזכויות במצב החדש ובמעוגל	**291,416,911** ₪

תחשיב ההשבחה:

סה"כ שווי מצב קודם	211,444,036 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	291,416,911 ₪
השבחה	**79,972,874** ₪
היטל השבחה	**39,986,437** ₪

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' תמל/2002/ב	08.12.2020	79,972,874 ₪	39,986,437 ₪

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 01.01.2023

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבי הצדדים

תחשיב המשיבה

תחשיב שווי מתחם מס' 5 הכולל את המגרשים 109,110 ו-112:

תחשיב למגרש 109

מגורים:

מס' יח"ד	**236**
מרכיב	**מ"ר**
שטח עיקרי למגורים	23,128
שטח ממ"ד	2,832
סה"כ שטח דירתי במגרש	25,960
שווי למ"ר מבונה דירתי	₪ 3,000
שווי מגורים במגרש	**₪ 77,880,000**

מסחר:

מרכיב	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר	1,860	100%	1,860
שטח שירות למסחר	1,075	50%	538
סה"כ שטח למסחר במגרש			2,398
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 6,500
שווי מסחר במגרש			**₪ 15,583,750**

תעסוקה/משרדים:

מרכיב	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי לתעסוקה	2,040	100%	2,040
שטח שירות לתעסוקה	1175	50%	588
סה"כ שטח לתעסוקה שנותר במגרש			2,628
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה/משרדים			₪ 1,100
שווי מסחר במגרש			**₪ 2,890,250**

תוספת בגין אפשרות לניוד שטחי שירות לעיקרי:

ניוד שטחים					
סה"כ שטח שירות עילי במ"ר					10,798
המרה מקסימלית של שטחי שירות לעיקרי במ"ר					2,160
מרכיב	**שווי מ"ר מבונה**	**מ"ר**	**יחסיות**	**תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם**	**תוספת שווי**
שטחי שרות למגורים	₪ 3,000	8,548	79%	1,538.64	₪ 4,615,920
שטחי שרות למסחר	₪ 6,500	1,075	10%	107.5	₪ 698,750
שטחי שרות לתעסוקה	₪ 1,100	1,175	11%	117.5	₪ 129,250
שווי 20% שטחי שירות המותרים לניוד כשטח עיקרי					₪ 5,443,920
מקדם אי וודאות					80%
סה"כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי					**₪ 4,355,136**

סה"כ שווי המגרש במעוגל הינו כ-100,700,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיב למגרש 110</u>

<u>מגורים</u>:

מס' יח"ד	**364**
מרכיב	**מ"ר**
שטח עיקרי למגורים	35,672
שטח ממ"ד	4,3698
סה"כ שטח דירתי במגרש	40,040
שווי למ"ר מבונה דירתי	₪ 3,000
שווי מגורים במגרש	**₪ 120,120,000**

<u>מסחר</u>:

מרכיב	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר	2,145	100%	2,145
שטח שירות למסחר	1,480	50%	740
סה"כ שטח למסחר במגרש			2,885
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 6,500
שווי מסחר במגרש			**₪ 18,752,500**

<u>תעסוקה/משרדים</u>:

מרכיב	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי לתעסוקה	3,445	100%	3,445
שטח שירות לתעסוקה	2,385	50%	1,193
סה"כ שטח לתעסוקה שנותר במגרש			4,638
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה/משרדים			₪ 1,100
שווי מסחר במגרש			**₪ 5,101,250**

<u>תוספת בגין אפשרות לניוד שטחי שירות לעיקרי</u>:

ניוד שטחים					
סה"כ שטח שירות עילי במ"ר					18,077
המרה מקסימלית של שטחי שירות לעיקרי במ"ר					3,615
מרכיב	**שווי מ"ר מבונה**	**מ"ר**	**יחסיות**	**תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם**	**תוספת שווי**
שטחי שרות למגורים	₪ 3,000	14,212	79%	2,558.16	₪ 7,674,480
שטחי שרות למסחר	₪ 6,500	1,480	8%	148.0	₪ 962,000
שטחי שרות לתעסוקה	₪ 1,100	2,385	13%	238.50	₪ 262,350
שווי 20% שטחי שירות המותרים לניוד כשטח עיקרי					₪ 8,898,830
מקדם אי וודאות					80%
סה"כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי					**₪ 7,119,064**

<u>סה"כ שווי המגרש במעוגל הינו כ-151,000,000 ₪.</u>

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיב למגרש 112</u>

<u>מגורים</u>:

מס' יח"ד	**360**
מרכיב	**מ"ר**
שטח עיקרי למגורים	35,280
שטח ממ"ד	4,320
סה"כ שטח דירתי במגרש	39,600
שווי למ"ר מבונה דירתי	₪ 3,000
שווי מגורים במגרש	**₪ 118,800,000**

<u>מסחר</u>:

מרכיב	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר	2,690	100%	2,690
שטח שירות למסחר	1,580	50%	790
סה"כ שטח למסחר במגרש			3,480
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 6,500
שווי מסחר במגרש			**₪ 22,620,000**

<u>תעסוקה/משרדים</u>:

מרכיב	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי לתעסוקה	2,790	100%	2,790
שטח שירות לתעסוקה	1,645	50%	823
סה"כ שטח לתעסוקה שנותר במגרש			3,613
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה/משרדים			₪ 1,100
שווי מסחר במגרש			**₪ 3,973,750**

<u>תוספת בגין אפשרות לניוד שטחי שירות לעיקרי</u>:

ניוד שטחים					
סה"כ שטח שירות עילי במ"ר					19,465
המרה מקסימלית של שטחי שירות לעיקרי במ"ר					3,893
מרכיב	**שווי מ"ר מבונה**	**מ"ר**	**יחסיות**	**תוספת שטח עיקרי בקיזוז מצב קודם**	**תוספת שווי**
שטחי שרות למגורים	₪ 3,000	16,240	83%	2,923.20	₪ 8,769,600
שטחי שרות למסחר	₪ 6,500	1,580	8.1%	158.0	₪ 1,027,000
שטחי שרות לתעסוקה	₪ 1,100	1,645	8.5%	164.5	₪ 180,950
שווי 20% שטחי שירות המותרים לניוד כשטח עיקרי					₪ 9,977,550
מקדם אי וודאות					80%
סה"כ תוספת שווי למגרש בגין ניוד שטחי שירות לעיקרי					**₪ 7,982,040**

<u>סה"כ שווי המגרש במעוגל הינו כ-153,400,000 ₪.</u>

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיב היטל ההשבחה לחלקות שבנדון:</u>

<u>חלקה מס' 1 בגוש 3960:</u>

תחשיב היטל ההשבחה לחלקה 1 בגוש 3960	
שטח החלקה בדונם	3.682
מצב קודם	
שווי דונם בייעוד תעשייה	₪ 2,100,000
התאמה לגודל	0.96
שווי דונם תעשייה מתואם לנכס הנדון	₪ 2,016,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ **7,422,912**
מצב חדש	
שווי מגרש מוקצה 109	₪ 100,700,000
חלקה היחסי של חלקה 1 ממגרש מס' 109 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון)	21.71%
שווי יחסי לחלקה 1 שבנדון	₪ 21,861,970
מקדם דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%	0.75
סה"כ שווי המצב החדש בדחייה	₪ **16,336,536**
ההשבחה	₪ **8,913,624**
היטל השבחה (50)	₪ **4,456,812**

<u>הערות לתחשיב:</u>

א. החלקה הנ"ל מקבלת חלק יחסי של 21.71% במגרש מס' 109 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית הנ"ל).

ב. הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 0.96 לנכס בייעוד תעשיה, בהתאם לשטח החלקה הנ"ל.

<u>חלקה מס' 42 בגוש 3960:</u>

תחשיב היטל ההשבחה לחלקה 42 בגוש 3960	
שטח החלקה בדונם	2.122
מצב קודם	
שווי דונם בייעוד תעשייה	₪ 2,100,000
התאמה לגודל	1.0
התאמה לצורה אי רגולרית	0.7
שווי דונם תעשייה מתואם לנכס הנדון	₪ 1,470,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ **3,119,340**
מצב חדש	
שווי מגרש מוקצה 112	₪ 153,400,000
מקדם הפחתה בגין מושאע	0.97
סה"כ שווי מגרש מוקצה מס' 112	₪ 148,798,000
חלקה היחסי של חלקה 42 ממגרש מס' 112 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון)	6.07%
שווי יחסי לחלקה 42 שבנדון	₪ 9,032,039
מקדם דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%	0.75
סה"כ שווי המצב החדש בדחייה	₪ **6,749,265**
ההשבחה	₪ **3,629,925**
היטל השבחה (50)	₪ **1,814,962**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הערות לתחשיב:

א. החלקה הנ"ל מקבלת חלק יחסי של 6.07% במגרש מס' 112 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית הנ"ל).

ב. צורת החלקה אי רגולרית, לכן שוויה במצב הקודם הובא במקדם הפחתה של 0.70.

ג. הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע למגרש ההקצאה - 0.97.

חלקה מס' 653 בגוש 4024:

תחשיב היטל ההשבחה לחלקה 653 בגוש 4024	
שטח החלקה בדונם	1.10
מצב קודם	
שווי דונם בייעוד תעשייה	₪ 2,100,000
התאמה לגודל	1.0
מקדם לשפ"פ (חצר)	0.25
שווי דונם תעשייה מתואם לנכס הנדון	₪ 525,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ **577,500**
מצב חדש	
שווי מגרש מוקצה 112	₪ 153,400,000
מקדם הפחתה בגין מושאע	0.97
סה"כ שווי מגרש מוקצה מס' 112	₪ 148,798,000
חלקה היחסי של חלקה 653 ממגרש מס' 112 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון)	1.15%
שווי יחסי לחלקה 653 שבנדון	₪ 1,711,177
מקדם דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%	0.75
סה"כ שווי המצב החדש בדחייה	₪ **1,278,691**
ההשבחה	₪ **701,191**
היטל השבחה (50)	₪ **350,595**

הערות לתחשיב:

א. החלקה הנ"ל נמצאת בייעוד "שטח פרטי פתוח" (שפ"פ) במצב הקודם ומקבלת חלק יחסי של 1.15% במגרש מס' 112 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית הנ"ל).

ב. הובא בחשבון שפ"פ במקדם שווי של 0.25 ביחס לתעשייה.

ג. הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע למגרש ההקצאה - 0.97.

חלקה מס' 2 בגוש 3960:

תחשיב היטל ההשבחה לחלקה 2 בגוש 3960	
שטח החלקה בדונם	14.180
מצב קודם	
שווי דונם בייעוד תעשייה	₪ 2,100,000
התאמה לגודל	0.9
שווי דונם תעשייה מתואם לנכס הנדון	₪ 1,785,000
שווי קרקע לחלקה בשלמות	₪ 25,311,300
תרומת מחוברים מבנים מס' 3 ו-10	₪ 10,869,540
רווח יזמי שחוק (10%) לפי שטח קרקע מיוחסת למבנים של כ-4.5 דונם	₪ 1,890,204
סה"כ שווי מצב קודם	₪ **38,071,044**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש	
שווי מגרש מוקצה 112	₪ 153,400,000
מקדם הפחתה בגין מושאע	0.97
סה"כ שווי מגרש מוקצה מס' 112	₪ 148,798,000
חלקה היחסי של חלקה 2 ממגרש מס' 112 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון)	54.38%
שווי יחסי לחלקה 2 שבנדון	₪ 80,916,352
מקדם דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%	0.75
שימוש ביניים למבנים הקיימים לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 6.9%	₪ 5,530,000
עלויות הריסה בדחייה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 4% (לפי 350 ₪ למ"ר)	(-) ₪ 2,157,559
סה"כ שווי המצב החדש בדחייה ושימוש ביניים	**₪ 63,837,847**
ההשבחה	**₪ 25,766,803**
היטל השבחה (50)	**₪ 12,883,401**

<u>הערות לתחשיב:</u>

א. החלקה הנ"ל מקבלת חלק יחסי של 54.38% במגרש מס' 112 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית הנ"ל).

ב. הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע למגרש ההקצאה - 0.97.

ג. הובא בחשבון תרומת מחוברים בהתאם לסוג הנכס, גילו הפיסי, שטחו על פי היתר בנייה, מצבו הפיסי ורמת גמר בעת ביקור הנכס.

ד. הובא בחשבון רווח יזמי שחוק של 10% ואומדן שטח הקרקע המיוחסת למבנים אלו על מנת לאמוד את היזמות בצורה המיטבית ככל האפשר.

ה. הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 0.85 בהתאם לשטח החלקה הנ"ל.

<u>חלקה מס' 257 בגוש 4024</u>:

תחשיב היטל ההשבחה לחלקה 257 בגוש 4024	
שטח החלקה בדונם	11.866
מצב קודם	
שווי דונם בייעוד תעשייה	₪ 2,100,000
התאמה לגודל	0.88
שווי דונם תעשייה מתואם לנכס הנדון	₪ 1,848,000
שווי קרקע לחלקה בשלמות	₪ 21,928,368
תרומת מחוברים מבנה מס' 1	₪ 87,547,500
רווח יזמי שחוק (10%) לפי שטח קרקע מיוחסת למבנים של כ-7.5 דונם	₪ 10,140,750
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 119,616,618**
מצב חדש	
שווי מגרש מוקצה 110	₪ 151,000,000
חלקה היחסי של חלקה 257 ממגרש מס' 110 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון)	100.00%
שווי מגרש מוקצה 112	₪ 153,400,000
מקדם הפחתה בגין מושאע	0.97
סה"כ שווי מגרש מוקצה מס' 112	₪ 148,798,000
חלקה היחסי של חלקה 257 ממגרש מס' 112 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון)	17.29%
שווי יחסי לחלקה 257 שבנדון בשני המגרשים הנ"ל	₪ 176,727,174
מקדם דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%	0.75
שימוש ביניים למבנים הקיימים לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 6.9%	₪ 39,350,000

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עלויות הריסה בדחייה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 4% (לפי 350 ₪ למ"ר)	(-) 5,596,707 ₪
סה"כ שווי המצב החדש בדחייה ושימוש ביניים	**165,814,118** ₪
ההשבחה	**46,197,500** ₪
היטל השבחה (50)	**23,098,750** ₪

<u>הערות לתחשיב</u>:

א. החלקה הנ"ל מקבלת חלק יחסי של 17.29% במגרש מס' 112 ואת מגרש מס' 110 בשלמות (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית הנ"ל).

ב. הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע למגרש הקצאה 112 - 0.97

ג. הובא בחשבון תרומת מחוברים בהתאם לסוג הנכס, גילו הפיסי, שטחו על פי היתר בנייה, מצבו הפיסי ורמת גמר בעת ביקור הנכס.

ד. הובא בחשבון רווח יזמי שחוק של 10% ואומדן שטח הקרקע המיוחסת למבנים אלו על מנת לאמוד את היזמות בצורה המיטבית ככל האפשר.

ה. הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 0.88 בהתאם לשטח החלקה הנ"ל.

<u>חלקות מס' 256 ו-492 בגוש 4024</u>:

תחשיב היטל ההשבחה לחלקה 256 ו-492 בגוש 4024	
שטח החלקות בדונם	8.376
מצב קודם	
שווי דונם בייעוד תעשייה	2,100,000 ₪
התאמה לגודל	0.95
שווי דונם תעשייה מתואם לנכס הנדון	1,995,000 ₪
שווי קרקע לחלקה בשלמות	16,710,120 ₪
תרומת מחוברים מבנה מס' 2000	39,495,855 ₪
רווח יזמי שחוק (10%) לפי שטח קרקע מיוחסת למבנים של כ-7.5 דונם	5,620,598 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**61,826,573** ₪
מצב חדש	
שווי מגרש מוקצה 109	100,700,000 ₪
חלקה היחסי של חלקה 256 ממגרש מס' 109 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון)	40.76%
שווי יחסי לחלקה 256 ממגרש 109	**41,045,320** ₪
חלקה היחסי של חלקה 492 ממגרש מס' 109 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון)	37.53%
שווי יחסי לחלקה 492 ממגרש 109	**37,792,710** ₪
שווי מגרש מוקצה 112	153,400,000 ₪
מקדם הפחתה בגין מושאע	0.97
סה"כ שווי מגרש מוקצה מס' 112	148,798,000 ₪
חלקה היחסי של חלקה 492 ממגרש מס' 112 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון)	3.50%
שווי יחסי לחלקה 492 ממגרש מס' 112	**5,207,930** ₪
סה"כ שווי יחסי לחלקות שבנדון ממגרשי ההקצאה הנ"ל	**84,045,960** ₪
מקדם דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%	0.75
שימוש ביניים למבנים הקיימים לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 6.9%	16,635,000 ₪
עלויות הריסה בדחייה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 4% (לפי 350 ₪ למ"ר)	(-) 4,991,440 ₪
סה"כ שווי המצב החדש בדחייה ושימוש ביניים	**74,447,590** ₪
ההשבחה	**12,621,018** ₪
היטל השבחה (50)	**6,310,509** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הערות לתחשיב:

א. חלקה מס' 492 מקבלת חלק יחסי של 37.53% במגרש מס' 109 ו- 3.50% ממגרש מס' 112. חלקה מס' 256 מקבלת חלק יחסי של 40.76% ממגרש מס' 109 (ע"פ טבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית הנ"ל).

ב. הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע למגרש הקצאה 112 - 0.97

ג. הובא בחשבון תרומת מחוברים בהתאם לסוג הנכס, גילו הפיסי, שטחו על פי היתר בנייה, מצבו הפיסי ורמת גמר בעת ביקור הנכס.

ד. הובא בחשבון רווח יזמי שחוק של 10%.

ה. הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 0.95 בהתאם לשטח החלקות הנ"ל.

טבלת סיכום ההשבחה לחלקות:

גו"ח	השבחה	היטל השבחה
3960/1	₪ 8,913,624	₪ 4,456,812
3960/2	₪ 25,766,803	₪ 12,883,401
3960/42	₪ 3,629,925	₪ 1,814,962
4024/257	₪ 46,197,500	₪ 23,098,750
4024/492	₪ 12,621,018	₪ 6,301,509
4024/256		
4024/653	₪ 701,191	₪ 350,595
סה"כ	₪ **97,830,061**	₪ **48,915,030**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב המבקשת

שווי מצב תכנוני קודם בשיטת היוון הכנסות:

חישוב שווי קרקע פנויה:

שטח פנוי בחלקה 2	7,500 מ"ר
שיעור זכויות בניה	120%
סה"כ זכויות בניה מוקנות לשטח הפנוי	9,000 מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה	₪ 2,500
סך שווי חלקות פנויות / בנויות בדלילות	₪ 22,500,000

חישוב שטח פנוי בחלקה מס' 2:

שטח חלקה 2	14,180 מ"ר
תכסית בנין 3	343 מ"ר
תכסית בנין 10	1,958 מ"ר
סה"כ שטח פנוי כולל מקומות חניה מושכרים	11,879 מ"ר
כמות חניות מושכרות בחלקה 2	122 מ"ר
שטח נדרש עבור חניות קיימות (25 מ"ר/חניה)	3,050 מ"ר
בתוספת 30% שטח גינון	4,357 מ"ר
שטח קרקע פנוי לתכנון	7,522 מ"ר
שטח קרקע פנוי לתכנון (במעוגל)	₪ 7,500

חישוב שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות ישימות לניצול:

חלקה 256	4,090 מ"ר
חלקה 492	4,286 מ"ר
סה"כ	8,376 מ"ר
שיעור זכויות בניה	150%
סה"כ זכויות בניה מוקנות	12,564 מ"ר
שטח עיקרי מנוצל (מבנה 2000)	3,867 מ"ר
יתרת זכויות בניה עיקרי לניצול ב-2 קומות	8,697 מ"ר
זכויות בניה עיקרי לניצול ב-2 קומות	7,734 מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה ממוצע (70% משווי מ"ר זכויות בניה ממוצע)	₪ 1,750
סך שווי יתרת זכויות בניה בחלקות 256 + 492	₪ 13,534,815

חישוב שווי זכויות בניה מוקנות בלתי מנוצלות ששולם בגינן היטל השבחה בעבר ושאינן ישימות לניצול:

יתרת זכויות בניה עיקרי בלתי מנוצל חלקה 256 + חלקה 492 (A)	**962.7 מ"ר**
חלקה 1	3,652 מ"ר
חלקה 2	14,180 מ"ר
חלקה 42	2,122 מ"ר
סה"כ	19,954 מ"ר
שיעור זכויות בניה	120%
סה"כ זכויות בניה מוקנות	23,945 מ"ר
שטח עיקרי מנוצל (מבנה 3,10)	2,940 מ"ר
זכויות בניה עיקרי לניצול	9,000 מ"ר
יתרת זכויות בניה עיקרי בלתי מנוצלת (B)	**12,005 מ"ר**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סה"כ זכויות בניה עיקרי בלתי מנוצלות (A+B)	**12,968 מ"ר**
שווי 1 מ"ר זכויות בניה ממוצע (70% משווי מ"ר זכויות בניה ממוצע)	**1,750 ₪**
מקדם הפחתה לזכויות מוקנות זמינות לבניה בגין קושי במימוש	**70%**
שווי זכויות בניה בלי מנוצלות	**15,885,469 ₪**

היוון הכנסות:

סה"כ הכנסה חודשית משוכרים ותיקים בעלי איתנות פיננסית	773,971 ₪
הכנסה עודפת בגין שימוש חורג למסחר (במקום תעשייה)	7,500 ₪
סה"כ הכנסה חודשית - לאחר הפחתת ההכנסות לעיל	766,471 ₪
סה"כ הכנסה שנתית - לאחר הפחתת הכנסות לעיל	9,197,652 ₪
שיעור היוון שנתי	6%
סך שווי מרכיב המבנים במצב קודם	153,294,166 ₪
סה"כ הכנסה חודשית משוכרים נורמליים	316,150 ₪
הכנסה צפויה משטח פנוי ברמת גמר מלא	21,600 ₪
הכנסה ממרתף מבנה 2000 שנכללה כבר בשווי זכויות הבניה לעיל	28,283 ₪
סה"כ הכנסה שנתית - לאחר הפחתת ההכנסות לעיל	309,467 ₪
סה"כ הכנסה שנתית משוכרים נורמליים	3,713,604 ₪
שיעור היוון שנתי	6.9%
סך שווי מרכיב המבנים במצב קודם	53,820,330 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**259,035,000 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שווי מצב תכנוני חדש - בהנחה שעלות הקמת שטחי הציבור מוטלת על היזם:

מגרש	יח"ד	יעוד	סוג	שטח	שווי 1 מ"ר	סה"כ	שווי המגרש	חלק הנכס במגרש	הפחתה למושע	סה"כ שווי הנכס
109	236	מגורים	עיקרי	23,128	₪ 2,200	₪ 50,881,600				
			עיקרי – המרה משטח שירות[18]	1,138	₪ 2,200	₪ 2,503,600				
			ממ"ד	2,832	₪ 2,200	₪ 6,230,400				
			מרפסת	2,832	₪ 880	₪ 2,492,160				
		מסחר	עיקרי	1,860	₪ 2,800	₪ 5,208,000				
			עיקרי – המרה משטח שירות	107.5	₪ 2,800	₪ 301,000				
		תעסוקה	עיקרי	2,040	₪ 800	₪ 1,632,000				
			עיקרי – המרה משטח שירות	117.5	₪ 800	₪ 94,000				
		ציבורי	עיקרי + שירות	1,400	(-) ₪ 6,000	(-) ₪ 8,400,000				
		סה"כ					₪ 60,942,760	1.0	1.0	₪ 60,942,760
110	364	מגורים	עיקרי	35,672	₪ 2,200	₪ 78,478,400				
			עיקרי – המרה משטח שירות[19]	1,858	₪ 2,200	₪ 4,087,600				
			ממ"ד	4,368	₪ 2,200	₪ 9,609,600				
			מרפסת	4,368	₪ 880	₪ 3,843,840				
		מסחר	עיקרי	2,145	₪ 2,800	₪ 6,006,000				
			עיקרי – המרה משטח שירות	148	₪ 2,800	₪ 414,400				
		תעסוקה	עיקרי	3,445	₪ 800	₪ 2,756,000				
			עיקרי – המרה משטח שירות	238.5	₪ 800	₪ 190,800				
		ציבורי	עיקרי + שירות	800	(-) ₪ 6,000	(-) ₪ 4,800,000				
		סה"כ					₪ 100,586,640	1.0	1.0	₪ 100,586,640
112	360	מגורים	עיקרי	35,280	₪ 2,200	₪ 77,616,000				
			עיקרי – המרה משטח שירות[20]	2,056	₪ 2,200	₪ 4,523,200				
			ממ"ד	4,320	₪ 2,200	₪ 9,504,000				
			מרפסת	4,320	₪ 880	₪ 3,801,600				
		מסחר	עיקרי	2,690	₪ 2,800	₪ 7,532,000				
			עיקרי – המרה משטח שירות	158	₪ 2,800	₪ 442,400				

[18] מביא בחשבון הפחתה של 50% בגין אי וודאות ושוליות.

[19] מביא בחשבון הפחתה של 50% בגין אי וודאות ושוליות.

[20] מביא בחשבון הפחתה של 50% בגין אי וודאות ושוליות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

		תעסוקה	עיקרי	2,790	800 ₪	2,232,000 ₪			
			עיקרי – המרה משטח שירות	164.5	800 ₪	131,600 ₪			
		ציבורי	עיקרי + שירות	1,100	6,000 ₪ (-)	6,600,000 ₪ (-)			
		סה"כ					99,182,800 ₪	0.824	0.970	79,265,208 ₪
סיכום ביניים										240,794,608
עלויות הריסה								40,109	300 ₪ (-)	12,032,775 ₪ (-)
שווי מצב חדש כולל מרכיב הממ"ד										**228,762,000 ₪**
שווי מצב חדש לא כולל מרכיב הממ"ד									**205,092,000 ₪**	
מקדם דחייה למימוש					6%		5.0 שנים	0.75		0.75
שווי המגרשים בדחייה								153,256,673 ₪		170,944,274 ₪
היוון הכנסות בתקופת השימוש החורג					6.304%		5.0 שנים	54,274,527 ₪		54,274,527 ₪
סך שווי מצב חדש – בהנחה שעלות הקמת שטחי הציבור מוטלת על היזם								**207,531,000 ₪** **לא כולל ממ"דים**		**225,219,000 ₪** **כולל ממ"דים**

שווי מצב תכנוני חדש - בהנחה שעלות הקמת שטחי הציבור מוטלת על העיריה:

מגרש	יח"ד	יעוד	סוג	שטח	שווי 1 מ"ר	סה"כ	שווי המגרש	חלק הנכס במגרש	הפחתה למושע	סה"כ שווי הנכס
109	236	מגורים	עיקרי	23,128	2,200 ₪	50,881,600 ₪				
			עיקרי – המרה משטח שירות[21]	1,138	2,200 ₪	2,503,600 ₪				
			ממ"ד	2,832	2,200 ₪	6,230,400 ₪				
			מרפסת	2,832	880 ₪	2,492,160 ₪				
		מסחר	עיקרי	1,860	2,800 ₪	5,208,000 ₪				
			עיקרי – המרה משטח שירות	107.5	2,800 ₪	301,000 ₪				
		תעסוקה	עיקרי	2,040	800 ₪	1,632,000 ₪				
			עיקרי – המרה משטח שירות	117.5	800 ₪	94,000 ₪				
		ציבורי	עיקרי + שירות	1,400	0 ₪	0 ₪				
		סה"כ					69,342,760 ₪	1.0	1.0	69,342,760 ₪
110	364	מגורים	עיקרי	35,672	2,200 ₪	78,478,400 ₪				
			עיקרי – המרה משטח שירות[22]	1,858	2,200 ₪	4,087,600 ₪				

[21] מביא בחשבון הפחתה של 50% בגין אי וודאות ושוליות.

[22] מביא בחשבון הפחתה של 50% בגין אי וודאות ושוליות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

			ממ"ד	4,368	₪ 2,200	₪ 9,609,600			
			מרפסת	4,368	₪ 880	₪ 3,843,840			
		מסחר	עיקרי	2,145	₪ 2,800	₪ 6,006,000			
			עיקרי – המרה משטח שירות	148	₪ 2,800	₪ 414,400			
		תעסוקה	עיקרי	3,445	₪ 800	₪ 2,756,000			
			עיקרי – המרה משטח שירות	238.5	₪ 800	₪ 190,800			
		ציבורי	עיקרי + שירות	800	₪ 0	₪ 0			
		סה"כ					₪ 105,386,640	1.0	₪ 105,386,640
112	360	מגורים	עיקרי	35,280	₪ 2,200	₪ 77,616,000			
			עיקרי – המרה משטח שירות[23]	2,056	₪ 2,200	₪ 4,523,200			
			ממ"ד	4,320	₪ 2,200	₪ 9,504,000			
			מרפסת	4,320	₪ 880	₪ 3,801,600			
		מסחר	עיקרי	2,690	₪ 2,800	₪ 7,532,000			
			עיקרי – המרה משטח שירות	158	₪ 2,800	₪ 442,400			
		תעסוקה	עיקרי	2,790	₪ 800	₪ 2,232,000			
			עיקרי – המרה משטח שירות	164.5	₪ 800	₪ 131,600			
		ציבורי	עיקרי + שירות	1,100	₪ 0	₪ 0			
		סה"כ		-	-	-	₪ 105,782,800	0.824	₪ 84,539,815
סיכום ביניים								-	259,269,215
עלויות הריסה								40,109	₪ 300 (-) ₪ 12,032,775 (-)
שווי מצב חדש כולל מרכיב הממ"ד									**₪ 247,236,000**
שווי מצב חדש לא כולל מרכיב הממ"ד								**₪ 223,566,000**	-
מקדם דחייה למימוש					6%		5.0 שנים	0.75	0.75
שווי המגרשים בדחייה								₪ 167,061,521	₪ 184,749,122
היוון הכנסות בתקופת השימוש החורג					6.304%		5.0 שנים	₪ 54,274,527	₪ 54,274,527
סך שווי מצב חדש – בהנחה שעלות הקמת שטחי הציבור מוטלת על היזם								**₪ 221,336,000 לא כולל ממ"דים**	**₪ 239,024,000 כולל ממ"דים**

[23] מביא בחשבון הפחתה של 50% בגין אי וודאות ושוליות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סיכום:

חלופת עלות שב"צ במגרש	על חשבון היזם		על חשבון העיריה	
חלופת פטור לממ"ד	פטור	לא פטור	פטור	לא פטור
שווי מצב תכנוני חדש	207,531,000 ₪	225,219,000 ₪	221,336,000 ₪	239,024,000 ₪
שווי מצב תכנוני קודם	259,035,000 ₪	259,035,000 ₪	259,035,000 ₪	259,035,000 ₪
השבחה	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪
היטל השבחה	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101