<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>גוש 6192 , חלקות וחלקי חלקות :</u>

<u>433-437 , 426-429 , 412-415 , 369 , 368</u>

<u>1141 , 1139 , 1137 , 1129 , 484</u>

<u>מתחם אוסם , רח' אהרונוביץ , בני ברק</u>

<u>הצדדים :</u>

המבקשות : חב' כספון בע"מ וחב' אמבלון בע"מ

ע"י שמאי המקרקעין מר שאול רוזנברג .

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק

ע"י שמאיי המקרקעין הגב' נעמי קפלנר ומר יצחק רפאל .

1. **<u>מ ב ו א</u>** :

1.1 **<u>מטרת השומה</u>** :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נתמניתי כשמאית מכריעה, לענין ההשבחה שחלה בחלקים ממתחם קרקע , הכולל מבנים , אשר שימש בעבר את מפעל "אוסם" (להלן "הנכס") , וזאת - עקב אישור תכנית המתאר בב/804 .

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ 5950 , מיום 12.5.2009 .

המועד הקובע לחישוב ההשבחה : 27.5.2009 .

עילת המימוש : העברת זכויות ע"י מכר .

1.2 **<u>הפעולות שננקטו</u>** :

- עיון בשומות הצדדים :
  - שומת שמאי המשיבה , מיום 27.1.2010 ותגובה מיום 17.5.2010 ;
  - שומת שמאי המבקשות , מיום 18.4.2010 ;

- קיום דיון , ביום 14.6.2010, בהשתתפות :
  עו"ד א. יונגר - מטעם המשיבה .
  מר יוסי ברק , הגב' נעמי קפלנר ומר יצחק רפאל - שמאיי מקרקעין מטעם המשיבה.
  עו"ד יוסף פרוכטמן - מטעם המבקשות .
  מר שאול רוזנברג - שמאי מקרקעין מטעם המבקשת .
  מר א. כהן - מנהל מדור היטל השבחה , מטעם המשיבה .
  מר אלי חדד - יזם הפרוייקט ומר איציק יוד - רו"ח , מטעמו .

  פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ונתקבלו לגביו הערות .

- סיור בנכס ובסביבתו , ביום 25.7.2010 .

- עיון במסמכים נוספים שהוגשו ע"י הצדדים ובין היתר : העתקי רישום מספרי המקרקעין ; תשריטים ותקנונים של תכניות רלבנטיות ; היתרי בניה ; צילומי נכסים שונים בבני ברק ; תכניות הגשה וחוזים .

2. **<u>פרטי הנכס</u>** :

הנכס, נשוא השומה, הינו חלק ממתחם קרקע , אשר שימש לאורך שנים , את מפעל "אוסם". מתחם הקרקע כולל מספר מגרשים שהוגדרו בתכנית בב/804, שניים מתוכם הינם נשוא השומה. מתחם הקרקע הנ"ל, נוצר ממספר חלקות , כמפורט להלן :

חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח נטו מ"ר (מ"ר)
368 [1]	523	429
369	523	505
412	500	500
413	500	500
414	500	500
415	500	500
416 [2]	501	277
425 [3]	501	285
426	500	500
427	500	500
428	500	500
429	500	500
433	501	461
434	506	506
435	500	500
436	404	470
437	502	502
438 [4]	501	180
484	2500	2,385
1129	995	995
סה"כ		11,495

נשוא השומה הינם מגרשים 101 ו-301, בשטח כולל של 9,558 מ"ר, אשר נוצרו בהליך של איחוד וחלוקה (כפי שיתואר בהמשך) .

[1] נרשם כחלקה חדשה 1144 , בשטח 429 מ"ר
[2] נרשם כחלקה חדשה 1137 , בשטח 277 מ"ר
[3] נרשם כחלקה חדשה 1139 , בשטח 285 מ"ר
[4] נרשם כחלקה חדשה 1141 , בשטח 180 מ"ר

3. **<u>מיקום ותאור הסביבה</u>** :

מתחם "אוסם" שוכן מעברו המערבי של רח' אהרונוביץ, בעיר בני ברק. המתחם גובל ברחובות הבאים :

ממזרח : רח' אהרונוביץ ;
מצפון : רח' הושע ;
מדרום : רח' חבקוק ;
ממערב : רח' בן נריה .

רח' אהרונוביץ הינו ציר תנועה מרכזי ופעיל, בחלק המזרחי של העיר . הרחוב מתפצל דרומה מדרך ז'בוטינסקי ובסיומו, הוא מתמזג עם רח' כהנמן .

הסביבה הקרובה של המתחם הינה - בעיקרה - סביבת מגורים , המאופיינת בשימושי קרקע מעורבים - בנייני מגורים , מרביתם בבניה רווייה, מוסדות חינוך ודת ובנייני ציבור אחרים , בית חולים גריאטרי ו"שאריות" של שימושי תעשייה מהעבר .

ראוי לציין את ריבוי מוסדות הדת בסביבה :

- ברח' חבקוק : ישיבת תורה לנצח , ישיבת זילכה וישיבת קרלין סטולין ;
- ברח' הושע : ישיבת זכרון דוד ות"ת בני אחים ;
- ברח' חגי - מדרש בוריש פשקאן ומדרש זללביל .
- ברח' השלושה - ישיבת שמחת עולים .

התשתיות העירונית בסביבה מלאות , אם כי סובלות מהזנחה .

4. **<u>תאור הנכס</u>** :

הנכס, נשוא השומה, הינו חלק ממתחם הקרקע הנדון, שבגינו הוקצו שני מגרשי תמורה , במסגרת תכנית בב/804 , כפי שיפורט בהמשך .

מתחם הקרקע, אשר שימש בעבר את מפעלי חברת "אוסם", בעל צורה טרפזית (רגולרית), כלל מספר מבנים , חלקם בבניה קשיחה וחלקם בבניה קלה, בשטח בנוי כולל של כ-12,000 מ"ר.

המגרשים נוצרו במסגרת איחוד וחלוקה של החלקות הכלולות במתחם הקרקע הנ"ל. להלן תיאורם :

א. **<u>מגרש 101</u>**, בשטח של 9,088 מ"ר, בעל צורה טרפזית, הכוללת צלעות בלתי רציפות ומימדיו כדלהלן :

- צלע צפונית (לרח' הושע) : כ- 113 מ' ;
- צלע דרומית : כ - 123 מ' ;
- צלע מזרחית (לרח' אהרונוביץ) : כ - 72.5 מ' ;
- צלע מערבית : כ - 77.5 מ' .

ב. **<u>מגרש 301</u>** , בשטח של 470 מ"ר , בעל צורה מלבנית ומימדיו כדלהלן :

- צלע צפונית ודרומית (לרח' חבקוק) : כ- 15 מ' ;
- צלע מזרחית / מערבית : כ - 32 מ' .

בחלק הדרומי של המתחם מצוי המבנה המקורי הראשי של חברת "אוסם", הבנוי בבניה קשיחה. שאר המבנים במתחם , שהיו בבניה קלה , נהרסו .

במועד הסיור נצפה , כי בחלק הצפוני של המתחם , מתבצעות עבודות בניה .

5. **<u>מצב תכנוני קודם</u>** :

5.1 <u>תכנית מס' בב/**63 א'** (שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1595 מיום 22.1.1970)</u> :
התכנית קובעת , בין היתר , הוראות בדבר **איחוד חלקות** 416-412 , 429-427, 484 , 433- 437, 374-372 וחלק מחלקה 438 בגוש 6192 , למגרש אחד לצורך ביח"ר "אוסם" . המגרש סווג באזור תעשייה .

5.2 <u>תכנית **בב/105 א'** , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1707 מיום 11.3.1971</u> :
במסגרת התכנית , סווג המתחם באזור מלאכה ותעשייה קלה . יוער, כי בתשריט התכנית מסומנות החלקות המקוריות, בהתעלם מהמגרש שהוגדר בתכנית בב/63 א' .

<u>זכויות הבניה</u> :
שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר
רוחב חזית מינימלי - 18 מ'
שיעור הבניה - 40%
גובה מירבי - 14 מ' .

רשימת התכליות המותרות באיזור מלאכה ותעשייה קלה, ארוכה. מרביתה מתייחסת לבתי חרושת ובתי מלאכה למיניהם :

" 1. כל מלאכה או תעשייה המותרת באזורי המגורים והמסחר ;
2. מחסני עצים , מחסני תבואה ;
.....
21 . בתים ציבוריים - באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית ;
22 . תחנות דלק וסיכה, באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ;
23. תכליות נוספות - ר' חלק "סמכויות מיוחדות" בתכנית זו .

5.3 <u>תכנית **בב/105 ב'** , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2949 מיום 7.8.1980</u> :
במסגרת התכנית , סווג המתחם באזור מלאכה ותעשיות קלות .

להלן זכויות הבניה :

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר .

4 קומות X 40% ס"ה : 160% (שטח בניה מרבי לקומה במגרש מינימלי - 200 מ"ר)

או לחילופין :

2 קומות X 50% ס"ה : 100% (שטח בניה מרבי לקומה במגרש מינימלי - 250 מ"ר) ;

גובה : 14 מ' לבניית 4 קומות

9 מ' לבניית 2 קומות .

נקבע , כי באזור מסחר, תעשייה או מלאכה, לא תורשה בניה לעסקים בקומה מתחת לקומת הקרקע, אלא לצרכי חנייה ואחסנה, במרתפים, בשיעור מירבי של 60% משיעור הבניה המותר בקומת הקרקע .

באשר לתכליות נוספות - נקבע, כי באזורי מלאכה, תעשיה קלה ותעשיה יתווסף , בין היתר , שימוש לאולם שמחות .

תקן החנייה באזורי מלאכה ותעשייה : מקום חנייה אחד לכל 150 מ"ר - 50 מ"ר (שטח בנוי), לפי אופי התעשייה.

באשר לשטחי שירות על קרקעיים , קיימת החלטה של הוועדה המקומית , המתירה במגרשים שייעודם ע"פ תכנית בב/63 א' הינו לתעשייה , תוספת בשיעור של 40% מזכויות הבניה לשטח עיקרי (160%) , עבור שטחי שירות (דהיינו 64% משטח המגרש) .

יצויין ,כי ע"פ מידע שנמסר לי במשרדי מחלקת ההנדסה בעיריית בני ברק, במקרה של אישור שימוש חורג **בקרקע** (כך נמסר במפורש) , זכויות הבניה בשימוש החורג, הינן אלה הקיימות לגבי השימוש המותר (לפני הבקשה) .

6. **<u>מצב תכנוני חדש</u>** :

<u>תכנית **בב/804** , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5950 , מיום 12.5.2009</u> :

התכנית, המשתרעת על שטח של 16,089 מ"ר, הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה .

במסגרת התכנית, נוצרו 8 מגרשי תמורה, 3 מהם סחירים (בבעלות פרטית ולכן מצויים "מעל הקו") - מגרשים מס' 101, 301 ו-302. המגרשים נשוא השומה הינם, כאמור מגרשים מס' 101 ו-301 .

להלן הוראות הבניה במגרשים , נשוא השומה :

<u>מגרש 101</u> :

על המגרש, ששטחו 9,088 מ"ר, בייעוד אזור מגורים מיוחד (כולל שפ"פ), הותרה הקמת 7 בניינים בני 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת כניסה למגורים, ושני מרתפי חנייה.

בבניינים לכיוון הרחובות אהרונוביץ והושע, הותרה הקמת (מכסימום) שתי קומות מגורים או מסחר חלקיות תלויות טופוגרפיה, מתחת למפלס קומת הקרקע (ס"ה 7 קומות מעל מרתפי החניה) .

<u>זכויות הבניה</u> :

מספר יחה"ד	: 189 יח"ד
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	: 106 מ"ר
שטח עיקרי כולל למגורים	: 20,035 מ"ר
שטח עיקרי כולל למסחר	: 800 מ"ר
שטחי שרות : מעל לפני הקרקע	: 6,250 מ"ר
" " מתחת לפני הקרקע	: 13,630 מ"ר

נקבע, כי שטחי המסחר ימוקמו בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ולכיוון רח' אהרונוביץ והושע בלבד. שימושי המסחר יהיו בהתאם לתכליות המותרות, ע"פ תכנית בב/105ב' .
במרתפים יותרו שימושי אחסנה , חנייה וכל שטח שרות אחר, בהתאם לחוק התכנון והבניה , וזאת - בתנאי ביצוע מקומות החניה ע"פ תקן חנייה. התכנית מאפשרת, במידת הצורך, הקמת קומת מרתף נוספת לחנייה .

מחסנים - תותר הקמת מחסנים דירתיים, בשטח שבין 6 מ"ר ל-8 מ"ר לכל יחידת דיור .
סוכות - יותרו ע"פ תכנית בב/105ב' ותיקוניה, לרבות בתכנית בב/105/ס/2 ותכנית בב/מק/105/ס/2.

מגרש 301 :

על המגרש, ששטחו 470 מ"ר , בייעוד אזור מגורים מיוחד , הותרה הקמת בנין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ושני מרתפי חנייה .

זכויות הבניה :

מספר יחה"ד	: 12 יח"ד
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	: 106 מ"ר
ס"ה שטח עיקרי כולל למגורים	: 1,270 מ"ר
שטח שרות כולל מעל לפני הקרקע	: 320 מ"ר
" " " מתחת לפני הקרקע	: 800 מ"ר

כמו כן , נקבע בתכנית, כי פתרונות החנייה יהיו במשותף עם מגרש 201 וכי היתר הבניה הראשון יכלול תכנון מלא של המרתף .

7. **ר י ש ו י** :

הוצגה בפני תכנית הגשה מאושרת , מיום 22.6.1978 , המתייחסת לבקשה להקמת מחסן תוצרת מוגמרת . ע"פ הטבלה שע"ג התשריט , סך השטח הבנוי הקיים הינו 12,231 מ"ר ובתוספת שטח מוצע של 562 מ"ר , מסתכם השטח הבנוי ב- 12,793 מ"ר .

יצויין , כי עיון בתיק הבנין העלה קיומם של היתרים נוספים שניתנו עם השנים , אולם אלה אינם רלבנטיים לשומה המכרעת .

8. **שומות הצדדים** :

8.1 **שומת שמאיי המשיבה** :

השווי ב"מצב קודם" :

	שטח	שווי	
שווי הקרקע ב"מצב קודם"	11.495 ד'	5,300,000 ₪/ד'	60,923,500 ₪
שווי המבנים	11,033 מ"ר	250 ₪/מ"ר	2,758,203 ₪
השווי ב"מצב קודם"			63,681,703 ₪

השווי במצב קודם, לאחר הפחתה בגין היקף (5%) : 60,497,617 ₪

השווי ב"מצב חדש" :

	מס' יח"ד/שטח	שווי ליחידה	ס"ה שווי
מגרש 101 - מגורים	189 יח"ד	420,000 ₪/ יח"ד	79,380,000 ₪
מגרש 101 - מסחר	800 מ"ר	6,000 ₪/ מ"ר	4,800,000 ₪
מגרש 301 - מגורים	12 יח"ד	420,000 ₪/ יח"ד	5,040,000 ₪
השווי ב"מצב חדש"			89,220,000 ₪

השווי ב"מצב חדש" לאחר הפחתה בגין היקף(5%) : 84,759,000 ₪

ההשבחה : 21,077,298 ₪

היטל ההשבחה : 10,538,649 ₪

8.2 **שומת שמאי המבקשות** :

השווי ב"מצב קודם" :

שווי דונם קרקע בייעוד לתעשייה ובשימוש לבתי מדרש וישיבות, כולל בניה קיימת - כ- 2,000,000 $.

הנ"ל לאחר הפחתה בשיעור של כ- 13%, בגין היקף : 1,740,000 $/דונם

ס"ה השווי ב"מצב קודם" - 11.5 ד' X 1,740,000 $: 20,010,000 $

השווי ב"מצב חדש" :

מס' מגרש	מספר יח"ד/מ"ר	שווי קרקע ליח"ד/מ"ר	סה"כ שווי ($)
101 (מגורים)	189 יח"ד	85,000 $/ יח"ד	16,065,000 $
101 (מסחר)	800 מ"ר	1,250 $/ מ"ר	1,000,000 $
301 (מגורים)	12 יח"ד	66,500 $/ יח"ד	17,863,000 $

תוספת 15% לשווי בגין התאמה למועד הקובע וזמינות	$ 20,542,450
ובמעוגל	$ 20,540,000
ההשבחה	$ 530,000
ההשבחה בשקלים (שע"ח 3.992 ₪/$)	₪ 2,115,760
היטל ההשבחה (50%) :	₪ 1,057,880

9. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת - תאור , דיון והכרעה :</u>

9.1 <u>הבסיס לערכת השווי במצב קודם</u> :

שמאיי **המשיבה** ביססו את הערכת השווי במצב הקודם על הייעוד הסטטוטורי של המתחם - למלאכה ותעשיה קלה .

עם זאת , ציינו , כי שווי הקרקע מגלם את "השימושים המגוונים של מלאכות , בנייני ציבור , תחנות דלק , אולמות שמחות וכו'" , שנכללו בהוראות תכניות המתאר .

כמו כן , ציינו, שבעת קביעת השווי לדונם - במצב הקודם - התחשבו במיקום הנכס במרכז בני ברק וכי התבססו על ההנחה, ש"השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדישים , תוך ניצול מלוא זכויות הבניה המאושרות" .

בעת הדיון אמרה שמאית המשיבה : "המבנים היו מבני סככות, עם גגות אסבסט . לא ניתן להפוך אותם לשימושי ביניים לישיבות או למוסדות מסוג זה" (מוסדות דת - ל.א.).

למרות האמור לעיל , ציינו שמאיי המשיבה בשומתם כי "בחישוב השווי ניתן שווי למבנים" .

שמאי **המבקשות** מנגד , מבסס את הערכת השווי במצב הקודם על ההנחה כי "על מתחם הקרקע הנדונה ניתן היה להקים , במצב התכנוני הקודם , בתי מדרש וישיבות , כפי שאכן ניתן לראות בסביבת הנכס" .

המקור הנורמטיבי לעיגון קביעתו זאת, הינו, לדבריו, הוראותיה של תכנית המתאר בב/105 א'. השמאי מפרט ומבאר כי בין התכליות המותרות באזור מלאכה ותעשייה קלה מצוי המונח "בתים ציבוריים" (באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית) . כ"כ , הותרו

תכליות נוספות במסגרת "סמכויות מיוחדות" שהוקנו לועדה המקומית .

לענין "הסמכויות המיוחדות" , נקבע בפרק ח' להוראות התכנית , כי (ציטוט): "אם לא הותר במפורש ברשימת התכליות של האזור , בכוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר - ע"פ אישור מיוחד - הקמתם של בניינים ציבוריים , או שימוש בבניינים קיימים , לבניינים ציבוריים מן הסוגים הבאים ...." . רשימת "הסוגים" כוללת, בין היתר : בית כנסת ותפילה , מושב זקנים , פנסיון או בתי הבראה .

יצויין , כי "אישור מיוחד" הוגדר בתכנית כ-(ציטוט) "החלטה שנתקבלה בישיבת הועדה המקומית ברוב קולות של הנוכחים בישיבה זו" .

האמור לעיל , המהווה , כאמור , את הבסיס הסטטוטורי להתרת שימושי דת באזורי מלאכה ותעשייה קלה מתווסף, לדברי השמאי, לעובדה הנטענת, כי הביקוש לקרקעות לבתי מדרש וישיבות בבני ברק , לצד היעדר היצע של קרקעות לשימושים אלה , יצר שוק ספציפי לקרקעות בייעוד לתעשייה - לשימושי קרקע לישיבות .

לגבי הקלות היחסית שבקבלת היתרים למוסדות דת, ציין השמאי , כי גם בהתחשב בעובדה, שהבקשות הנ"ל חשופות להתנגדויות, שהינן החסם היחידי, לדבריו, הרי שבשל העובדה שמדובר באזורי תעשייה, ההתנגדויות מועטות. זאת ועוד - גם באזורי מגורים לא קיימת התנגדות, בשל כך שהתושבים "צורכים" ונזקקים לשירותים אלה .

לטענת השמאי, בקשות לשימוש חורג למוסדות דת מועברות לאישור הוועדה המחוזית, ובכל המקרים , הוועדה מאשרת הקמת בתי כנסת /תפילה. לפיכך, לדבריו, תכנית בב/105א' עוסקת אך ורק בפרוצדורה ומתארת את אופן ביצוע ההליך לקבלת היתר לשימוש המותר.

לראייה , הציג השמאי מספר היתרי בניה , שניתנו להקמת מוסדות דת, או לשינויים במבנים קיימים בייעוד תעשייה או מגורים - למוסדות דת .

זאת ועוד - המימוש באמצעות ההיתרים הנ"ל, אינו מקים, לטענתו, חבות בתשלום היטל השבחה , בשל הפטור הקיים בסעיף 19(ב) 4 לתוספת השלישית , לגבי מוסדות דת .

בתגובתם לתיזה שהוצגה ע"י שמאי המבקשות , טענו שמאיי **המשיבה** , כי המשמעות המעשית של אותה תיזה היא , שכל קרקע לתעשייה בעיר בניה ברק , יכולה לשמש , לכאורה,

להקמת מוסדות דת , מה שאינו עומד במבחן ההיגיון .

זאת ועוד - גם בהתחשב בעובדה שתכנית בב/105 א' אפשרה , בהליך מסויים , שימוש למוסדות דת , הרי שמדובר בהליך לא פשוט ולראיה - היה צורך לעגן אותו בתנאי החוזה , כפי שעולה מאחת העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשות.

יתרה מכך , ההליך כפוף לפרסום וחשוף להתנגדויות מצד הציבור , בדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק התוה"ב ובסופו - אם היה מאושר - היה כפוף לתשלום היטל השבחה .

לגבי הטענה שמעולם לא שולם היטל - זו אינה רלבנטית, מאחר שהפטור ניתן ע"פ קריטריונים מסויימים, היכולים להשתנות .

<u>הכרעה</u> :
השאלה העומדת במרכז המחלוקת בין הצדדים היא , כאמור - האם יש לבסס את השווי במצב הקודם על ייעודו הסטטוטורי של המתחם כקרקע למלאכה ותעשייה זעירה או על הייעוד למוסדות דת , כאמור בהסבריו המפורטים של שמאי המבקשות .

ההכרעה בסוגיה זו נשענת על העקרונות , השיקולים והנתונים הבאים :

א. <u>עיגון סטטוטורי</u> :

עיון בהוראות תכנית המתאר בב/105 א' (ובמידה מסויימת אף תכנית בב/105ב') , מעלה , כי הן אכן מניחות את **הבסיס** הנורמטיבי לשימושים נוספים , מעבר לאלה העונים להגדרה המילולית של "מלאכה ותעשייה קלה" , בכפוף לקיומם של הליכים מסויימים . הסעיף הדן ב"סמכויות נוספות" מאפשר לועדה המקומית להתיר , ברוב קולות רגיל - הקמת בניני ציבור חדשים, או שימוש בבניינים קיימים, לתכלית של בתי כנסת , בתי תפילה וכו' .

עם זאת, מלשון הסעיף עולה, כי מדובר בהליך של הקלה , הכרוך בפרסום וחשוף להתנגדויות שהדיון לגביהן, היה (בעבר) בסמכותה של הועדה המחוזית. יצויין שהמימוש לתכלית זו פטור לפי סעיף 19 (ב) 4 לתוספת השלישית , מתשלום היטל השבחה .
על בסיס האמור לעיל , ניתן להניח כי כוונת התכנית היתה להתיר שימוש למוסדות דת באזורי מלאכה ותעשייה קלה , אם כי בכפוף להליך שדינו להתאשר בועדה המחוזית .

ב. <u>התאמת המיקום לשימושים השונים</u> :

להערכתי, איפיוני המיקום של המתחם הנדון, אינם תואמים(וגם לא תאמו במועד הקובע), שימושי מלאכה ותעשייה קלה , כהגדרתם המילולית .

מדובר במעין מובלעת בתוך שכונות מגורים מובהקות וצפופות (ה"משובצות" במוסדות דת) . אין ספק, שמדובר ב"נטע זר" , שהשימוש למלאכה ותעשייה קונבנציונלית בתחומו , עשוי להוות מטרד אורבני וגם לתעשייה עילית אינו מתאים בשל אופי האוכלוסייה . התפתחותו של אזור התעשייה הצפוני בבני ברק מאפשרת - במקביל - קליטת השימושים המתפנים ממרכז העיר .

בה בעת, השימוש למוסדות דת, אכן תואם את רמת הצרכים המאוד אינטנסיבית של האוכלוסייה בבני ברק על רבדיה ופלגיה השונים . גם ההיצע הקרקעי להקמת מוסדות דת בעיר הוא אפסי ולראיה - "התמקמותם" של אותם שימושים במקרקעין שלא יועדו לכך מלכתחילה. משנה תוקף לאמור לעיל, ניתן לקבל ע"י עצם התקיימותם של מוסדות דת רבים בסביבה. עם זאת - ביסוס שווי הקרקע **בשלמותה** על הייעוד למוסדות דת, אינו סביר בעיני .

בדיקת הביקושים מול ההיצעים , תוך הדגשת המיקום - מביאה אותי למסקנה שהקצאת מחצית השטח למוסדות דת הינה סבירה ומאוזנת משיקולים אורבניים.

חשוב להדגיש כי אין מדובר בביסוס השווי על ציפיות ובוודאי שלא על ציפיות לאותו ייעוד שנקבע בתכנית ב"מצב חדש"[5] . מדובר בביסוס השווי - בחלקו - על שימוש לגיטימי שנקבע סטטוטורית בתכניות המתאר (גם אם בסייגים), תוך הערכה מושכלת, ככל האפשר, של האיזון שבין הביקושים וההיצעים לגבי אותו שימוש ושימושים אחרים בסביבה .

באשר למחצית השניה - סבורני , שאין ספק בהתאמתו של המתחם - למגורים (כפי שקרה בפועל) , אלא , שכאמור , על שימוש זה לא ניתן לבסס את השווי . אי לכך , יחושב שווי המחצית השניה ע"פ הייעוד למלאכה ותעשייה קלה .

[5] ר' פסה"ד ברע"א 4487/01 הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ. מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובנין בע"מ שבו , בין היתר נקבע העיקרון שאין להביא בחשבון ציפיות הנובעות מהתכנית הקונקרטית המשביחה .

9.2 **<u>שווי המבנים במצב הקודם</u>** :

שמאי המבקשות טוען, כי מרבית מהנכסים הנרכשים לצורך הקמת ישיבות כוללים מבנים המיועדים בסופו של דבר להריסה . עם זאת קיימים מקרים רבים בהם אין לרוכשים מימון מספיק לביצוע הבניה, כך שהמבנים הקיימים משמשים כמבני ציבור בתקופת הביניים - עד להריסתם .

לאור זאת , ביסס השמאי את השווי במצב הקודם , על ערך , המגלם , לדבריו , גם רכיב הנובע משימושי הביניים (לא הוצג תחשיב) .

שמאיי המשיבה טוענים, מנגד, כי במתחם היו קיימים מבנים בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר , מרביתם מבני סככות עם גגות אסבסט , שלא ניתן היה לקיים בהם שימושי ביניים לישיבות או למוסדות מסוג זה . המבנים, שלא שימשו במקור כמבני ציבור, לא היו ראויים לשמש ככאלה ולפיכך, אין להביא בחשבון את שוויים במצב הקודם .

עם זאת, מאחר שנטען לחיסכון באגרות , הובאה בחשבון הפחתה, ע"י הכרה בשווי המחוברים במצב הקודם .

<u>הכרעה</u> :
הכללת שווי המחוברים, נבחנת על רקע השאלה האם הם יכולים להיחשב רכיב התורם לשווי המקרקעין.

להערכתי , בשל אופיים ומצבם הפיסי , כפי שנמסר - המחוברים לא תרמו לשווי המתחם באופן המניב לקרקע את שווייה המירבי ובוודאי שלא תרמו לשווי כמוסדות דת .

לפיכך, השווי במצב הקודם מתייחס לקרקע ריקה ופנוייה ללא התחשבות במחוברים כלשהם.

יוער, כי המבנה הקשיח של חברת אוסם, המצוי לאורך רח' חבקוק, בתחום חלקות 325-372 ומהווה חלק ממתחם הקרקע הכלול בשטח תכנית בב/804, **אינו מהווה חלק משומת ההשבחה דנן**.

9.3 **<u>"הפקעת יתר"</u>** :

עורך הדין מטעם המבקשות טען בעת הדיון , כי בעבר הופקע מהחלקה שטח, ששיעורו 43% אך אין הוא מלין על "הפקעת יתר" של 3% . עתה , תכנית בב/804 סימנה שטחים פרטיים פתוחים (ולא שצ"פ) עם זיקת הנאה לכלל הציבור , תוך השתת עלויות ביטוח הציבור על היזם , מה שהופך את אותם שטחים ל"אלמנט הפקעתי" מובהק ומעצים את "הפקעת היתר" .

לדבריו , הטלת המגבלות הנ"ל , שכמוהן כהפקעה - מצריכה מתן פיצוי למבקשות .

שמאיי המשיבה טענו , כי מדובר בטענה חדשה שלא נכללה בשומת המבקשות ויש לדחותה.

<u>הכרעה</u>:
טענה זו, אשר הועלתה בעת הדיון במשרדי, לא נכללה בשומת המבקשות, לא גובתה בראיות המצביעות על שיעור ההפקעה שנטען כי בוצעה בעבר ולא לוותה בתחשיב קונקרטי .

די היה בעובדה זו כדי להימנע מהתייחסות לטענה , אך אני מוצאת לנכון להביע את דעתי באשר לאותם היבטים המוצאים ביטוי בהוראות תכנית בב/804 , וממילא עומדים בפני , כחלק מתהליך הכנת השומה . למבקשות , כאמור , שתי טענות :
- סימון השפ"פ כמוהו כהפקעה .
- עלות ביטוח הציבור מהווה מגבלה הראוייה לפיצוי .

שמאיי המשיבה טוענים - מעבר לטענת הסף - כי השטחים סומנו כשפ"פ במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ולכן , אין מקום לדרוש פיצויים בגין אלמנטים מוסכמים .

הטענה לגבי התייחסות לשטח השפ"פ כשטח המתווסף להפקעת היתר - מה שמחייב לכאורה, מתן פיצוי - אינה מתקבלת, שכן , בכל הכבוד, שפ"פ - כשמו - אינו שטח ציבורי ודיני ההפקעות אינם חלים עליו. עם זאת - קיומו של שפ"פ עם אפשרות שימוש לכלל הציבור , בסמוך לבנייני המגורים בפרוייקט , יכול שהוא משפיע על ערכי השווי של הקרקע ליח"ד. כך גם נושא הביטוח, שככל הנראה יוטל לא על היזם (בשל היותו מטלה מתמשכת) , אלא על הדיירים ויכול שישפיע על מחירי הדירות .

לעניין הערכים - ר' התייחסותי בהמשך .

10. **<u>נתונים לגבי ערכי השווי</u>** :

10.1 **<u>מצב קודם</u>** :

שמאיי המשיבה ביססו את השווי במצב קודם על השימוש לתעשייה באזור רח' הירקון ולח"י - 3,500,000 ₪ לדונם ולאחר התאמת מיקום למרכז העיר קבעו 5,300,000 ₪ לדונם .

שמאי **המבקשות** ביסס , כאמור , את השווי במצב קודם על השימוש למוסדות דת .

השמאי הציג חוזה , שנחתם ביום 6.4.2006 , המתייחס לחלקות 372-375 , המהוות חלק ממתחם הקרקע הכלול בתכנית בב/804 .

ע"פ החוזה , הממכר מיועד למוסדות חסידות טשרנוביל לצורך הקמת ישיבה .

שטח הממכר - 1,865 מ"ר קרקע והתמורה בגינו - 4,100,000 $. מכאן מסיק השמאי, ששווי לדונם הינו 2,086,500 $ ובמעוגל 2,000,000 $, לאחר הפחתה לגודל (בנכס הנדון) , הוא קובע 1,800,000 $/דונם .

בנוסף , הציג שמאי המבקשות שני נתונים נוספים :

- ביום 26.10.2006 נמכרו זכויות בחלקה 385 , גוש 6190 , רח' כהנמן 90 , ששטחה 1,521 מ"ר בייעוד לתעשייה . מנתוני התדפיס של מס שבח - עולה , לדבריו , כי העסקה משקפת שווי של 8,451,676 ₪/דונם .
  עוד ציין השמאי כי החוכרת בקרקע היא ישיבת ארחות תורה.
  יוער כי בתגובתה טענה שמאית המשיבה (תוך צירוף תצלום) , כי מדובר במבנה שאינו מיועד להריסה ולכן יש להפחית את שוויו וגם להתחשב בעובדה שנעשה בו שימוש מסחרי , כדי להגיע לשווי הקרקע האמיתי .
- ביום 26.10.2006 התבצעה עסקה לגבי חלקה 389 בגוש 6189 - רח' שלמה המלך . שטח החלקה - 1,536 מ"ר ועליה , לדברי השמאי , מבנה ישן .
  התמורה בעסקה - 11,003,880 ₪ , משקפת שווי של 7,163,984 ₪ לדונם .
  החוכרת בקרקע : ישיבת ארחות תורה .
  גם לגבי נתון זה הגיבה שמאית המשיבה (בצירוף תצלום), כי מדובר במבנה קשיח שאינו להריסה , בשימוש מסחרי .

<u>הכרעה</u> :

<u>שווי לתעשייה</u> :

כפי שצויין לעיל , סביבת הנכס אינה מאופיינת - בעיקרה - בשימושי תעשייה מובהקים. המוקד לשימושים אלה , עבר לאזור התעשייה הצפוני של העיר (בסמוך לקניון איילון) , תוך התפנות שימושים אלה ממרכז העיר . אי לכך , מרבית הנתונים הנגישים שאובים מאותו אזור .

להלן ריכוז הנתונים שעמדו בפני :

<u>תעשייה -השכרה</u> :

כתובת	תיאור	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
רח' הירקון 65	חלק מקומת קרקע , בשטח של 140 מ"ר , במבנה תעשייתי בן 4 קומות (משמש כמוסך) .	5,500 ש"ח	39.5 ₪ (חוזה)
רח' מבצע קדש (סמוך למפגשו עם רח' הירקון)	מבנה תעשייתי (שימש כמוסך) , בשטח של כ - 700 מ"ר , ק"ק + יציע הכולל שטחי משרדים ומחסן .	50,000 ₪ (*)	כ - 70 ₪
רח' הירקון 52	מבנה תעשייתי חד קומתי , בשטח של 100 מ"ר, משופץ (בתוך חצר הכוללת מוסך) .	5,000 ₪ (*)	50 ₪
רח' הירקון 39	בית מלאכה בשטח של 75 מ"ר בק"א.	2,500 ₪ (*)	כ - 33 ₪
רח' בר יוחאי	בית מלאכה בשטח של 80 מ"ר בק"ק.	$800 (*)	כ - 40 ₪
איזור התעשייה בני ברק	מבנה עצמאי בשטח של 2,000 מ"ר + חצר בשטח של 900 מ"ר.		30 ₪/ מ"ר
דרך אבא הילל (מול קניון איילון)	אולם בשטח של 250 מ"ר , בקומה 2, בבנין בן 4 קומות .		30 ₪ /מ"ר

<u>תעשייה - מכירה</u> :

כתובת	תיאור	מחיר	מחיר ₪ /למ"ר
רח' הירקון 39	שני אולמות לתעשיה , בשטח של 600 מ"ר כ"א - סה"כ 1,200 מ"ר, זקוקים לשיפוץ יסודי (כפי שנמסר ע"י הבעלים, המבנים ניתנים להשכרה במצבם, במחיר של כ- 15₪ /מ"ר .	730,000 $(*)	כ- 2,450
רח' שמשון הגיבור 5	אולם לתעשיה בשטח של 280 מ"ר בקומת הקרקע , במבנה בן 4 קומות .	1,600,000(*)	כ - 5,700

(*) מבוקש

ניתוח הנתונים שלעיל, בהתחשב בעובדה שמדובר בערכים מבוקשים, ולאחר ביצוע התאמת מיקום, מביא למסקנה , שיש לבסס את תחשיב השווי לשטחי תעשייה , בסביבת הנכס נשוא השומה , על הערכים הבאים :

- בקומת הקרקע : 40 ₪ למ"ר - משקף שווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה קרקע בק"ק (מחולץ) .
- בקומה א' : 32 ₪ למ"ר - משקף שווי של 2,250 ₪ למ"ר מבונה קרקע בק"א (מחולץ) .
- בקומה ב' : 28 ₪ / מ"ר - משקף שווי של 1,700 ₪ למ"ר מבונה קרקע בק"ב (מחולץ) .
- בקומה ג' : 26 ₪ / מ"ר - משקף שווי של 1,400 ₪ למ"ר מבונה קרקע בק"ג (מחולץ) .

על בסיס הנ"ל , מתקבל שווי דונם קרקע לתעשייה , עם זכויות בניה בשיעור של 160% עיקרי (1,600מ"ר) , ב- 4 קומות , בגבולות : 3,460,000 ₪ ובמעוגל 3,500,000 ₪ .

עיון בחוזה שנערך לגבי חלקות בשטח כולל של 2 דונם שסומנו כמגרש מיוחד מס' 302 בתכנית בב/804 (3 שנים טרם אישורה), מעלה , כי החוזה מתייחס לשתי חלופות :

חלופה א': השארת המבנה הקיים ושימוש בו כישיבה (מבנה אוסם הישן בשטח של כ-4,500 מ"ר) ואפשרות למיצוי זכויות הבניה לפי 160% עיקרי .
שטח המגרש בחלופה זו הינו - 2,100 מ"ר עם זכויות מינימליות של 4,704 מ"ר .
התמורה בחלופה זו - $ 4,100,000 .

חלופה ב' : במידה ולא ניתן יהיה לספק את החלופה הראשונה , קיימת לרוכשת זכות לרכישת מגרש חלופי במתחם אוסם , ללא מחוברים , בשטח של כ-1,500 מ"ר, עם זכויות בניה ע"פ תכנית בב105/ב (160% - עיקרי).
התמורה בחלופה זו - $ 2,000,000 .

ע"פ תנאי החוזה , היטל ההשבחה בגין אישור תכנית בב/804 (העתידית) , יחול על המוכרת .

ניתוח החוזה הנ"ל , בהתחשב בנתוני החלופה השניה **שאינה** כוללת מחוברים (ולכן הסקת מסקנות ממנה הינה מדוייקת מאשר מהחלופה הראשונה) מצביע על שווי לדונם המיועד להקמת מוסדות דת , בגבולות : $ 1,333,000 .

בעת ניתוח נתוני החלופה הראשונה, יש להביא בחשבון , בעת חילוץ רכיב הקרקע , את קיומם של המחוברים ששטחם הינו , כאמור , כ- 4,500 מ"ר , והמיועדים , ע"פ חלופה זו (ובהתאם לתכנית בב/804) , להמשיך ולשמש כבית מדרש וישיבה .
בהנחה ששווי המחוברים במועד הקובע , הינו, על הצד הזהיר , בגבולות 350$/מ"ר , הרי ששווי המבנה הינו בגבולות 1,575,000 $.

חילוץ רכיב הקרקע, בהתחשב באמור לעיל, ובשיעור יזמות מופחת של 12%, מותיר לקרקע ששטחה כ-2 דונם , יתרת שווי של כ-2,085,000 $, ומכאן - כ-1,040,000 $ לדונם קרקע, לשימוש למוסדות דת .

יוער , כי בניתוח החוזה שערך שמאי המבקשות , אשר התבסס על חלופה א' שתוארה לעיל , התעלם השמאי מקיומם של המחוברים (4,500 מ"ר) וייחס את כל התמורה החוזית לשווי הקרקע , מה שכמובן מעוות את התמונה .

כפי שהוסבר לעיל , בשל הפטור , לא מופחת מסכום זה תשלום היטל ההשבחה .

לאור האמור לעיל, ולאחר ביצוע התאמת מועד, הכרעתי היא כי שוויה של קרקע המיועדת למוסדות דת, במתחם הנדון, עמד על 6,000,000 ₪ .

10.2 <u>מצב חדש</u> :

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות הבניה במצב החדש . המחלוקת מתמצה בערכי השווי לגבי קרקע ליח"ד ושווי קרקע למסחר וגם היא אינה מהותית .

יצויין , כי למרות ששני הצדדים קבעו ערכים שונים, הרי שלאחר ההתאמות שבוצעו התקבל פער של כ-690,000 $, המהווים כ-3.0% בלבד מהשווי , במצב החדש .

שמאי המבקשות הציג שני חוזים, לגבי עסקאות שנחתמו במתחם הקרקע , נשוא השומה . להלן פירוט וניתוח החוזים :

- חוזה שנחתם ביום 10.7.2007, המתייחס ל -18 חלקות המצויות במיקום בו סומן מגרש 101 בתכנית בב/804 . ע"פ החוזה , התמורה בו הינה בגין זכויות להקמת 189 יח"ד ו - 800 מ"ר למסחר , כפי שנקבע בתכנית (ר' פירוט בס' 7 לעיל) .

ע"פ החוזה , היטל ההשבחה בגין אישור תכנית בב/804 יחול על המוכרת .
התמורה החוזית - 17,000,000 $ (לא כולל מע"מ) .

ניתוח החוזה הנ"ל , בהנחה ששווי מ"ר מסחרי (עיקרי) גבוה בשיעור של 50% משווי למ"ר מבונה למגורים (עיקרי) מעלה שווי של 800 $ למ"ר מבונה עיקרי למגורים (ש.ע ל-3,400 ₪)

דהיינו , שווי של 360,000 ₪ / קרקע ליח"ד (בשטח של 106 מ"ר). ושווי למ"ר מבונה עיקרי למסחר בגבולות 1,200$ (ש.ע 5,100 ₪) - למועד חתימת החוזה .

לאחר התאמת מועד , מתקבל שווי קרקע ליח"ד בגבולות : 414,000 ₪ ושווי למ"ר מבונה למסחר בגבולות : 5,900 ₪ למ"ר .

- חוזה שנחתם ביום 20.5.2008, המתייחס לחלקה 369 - מגרש 301 בתכנית בב/804. ע"פ החוזה , התמורה הינה בגין זכויות להקמת 12 יח"ד , כפי שנקבע בתכנית בב/804 (ר' פירוט בס' 7 לעיל) .

היטל ההשבחה, לרבות זה המיוחד לתכנית בב/804 (שטרם אושרה במועד חתימת החוזה) יחול על המוכרת .

התמורה החוזית - 800,000 $ (לא כולל מע"מ) .

התמורה הנ"ל משקפת שווי של 66,000 $ קרקע ליח"ד (ש.ע ל - 223,000 ₪) - למועד חתימת החוזה (ייתכן שהשווי הנמוך נובע מהמיקום בצמוד למגרש ציבורי המיועד לגני ילדים ובית כנסת) .

לאחר התאמת מועד , מתקבל שווי של כ - 76,000$ / קרקע ליח"ד , ש.ע ל - 304,000 ₪ / קרקע ליח"ד - במגרש 301 .

<u>להלן נתונים נוספים :</u>

- בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברח' ריינס 16 בבני ברק (6192/191), קבעתי שווי של 1,000$/מ"ר אקוויוולנטי למגורים , ליום 15.9.2008 .

- נתון ממאגרי מס שבח לגבי קרקע למגורים ברח' יואל 3 , בני ברק, גוש 6192 חלקה 194. הקרקע נמכרה ביום 3.3.2009 .
  מחיר המכירה : 4,892,508 ₪ .
  מדובר במגרש בשטח של 520 מ"ר בייעוד מגורים ג' .
  עסקה זו מצביעה על שווי של כ - 4,500 ₪ /מ"ר מבונה אקוויוולנטי למגורים .

- נתון ממאגרי מס שבח לגבי קרקע למגורים , המצוייה ברח' השלושה 25 , בגוש 6192 חלקה 483. הקרקע נמכרה ביום 7.6.2009 .
  מחיר המכירה : 3,825,000 ש"ח .
  מדובר במגרש בשטח של 466 מ"ר , בייעוד מגורים ג' .
  עסקה זו מצביעה על שווי של כ - 3,900 ₪ /מ"ר מבונה אקוויוולנטי למגורים .

ניתוח הנתונים שלעיל , לאחר ביצוע התאמת מועד לגבי עסקאות השוואה שבוצעו בשנים 2007 ו-2008 בנשוא השומה וכן בהתחשב בעסקאות הנוספות שלוקטו ממאגרי מס שבח , מצביע על רמת ערכים גבוהה יותר מאלה שננקטו ע"י שמאי המשיבה .

פער זה מתקזז מול ההפחתה שראוי לקחת בחשבון בגין מגבלות התב"ע לגבי השפ"פ - זאת לגבי מגרש 101. לפיכך , תחשיב השווי במצב החדש במגרש 101 מתבסס על שווי של 420,000 ₪ / קרקע ליח"ד .

באשר לשווי קרקע ליח"ד במגרש 301 , השומה מתבססת על שווי של 336,000 ₪ /קרקע ליח"ד, המגלם הפחתה , הן בשל הקרבה לשב"צ והן בגין המגבלות , כאמור לעיל .

11. **<u>עקרונות כלליים</u>** :

להלן עקרונות כלליים העומדים בבסיס השומה המכרעת, בנוסף לאלה שפורטו לעיל , במסגרת הדיון וההכרעה :

11.1 מיקום המתחם בלב העיר בני ברק, מתחם תעשייה המצוי בסביבת מגורים מובהקת.

11.2 בהיעדר נתונים לגבי ערכי שווי למסחר בסביבת המתחם , נשוא השומה , ובהתחשב כי אין זה מדוייק להקיש מתוך ערכי השווי לגבי נכסים מסחריים מרח' רבי עקיבא , שם רמת הערכים גבוהה יחסית , עקב היות הרחוב , אזור המסחר העיקרי בחלק זה של העיר , הובא בחשבון כי ערכי השווי של קרקע למסחר, במתחם, נשוא השומה גבוהים בשיעור של 50% מהשווי של ערכי הקרקע למגורים (אקוויוולנט 1.5) .

11.3 הובאה בחשבון, במצב החדש, הפחתה בשיעור של 15%, בגין היקף . בשל שטחו של המתחם והיקף זכויות הבניה, יש להניח, כי שיווקו למגורים אורך זמן העולה על הממוצע. ההפחתה בשל כך מבוטאת בדחייה של שנתיים .

11.4 לא נמצא מקום להביא בחשבון - במצב הקודם - הפחתה בגין היקף בשל אופי השימושים (תעשייה - בשל היותה עתירת שטח ומוסדות דת שאינם נצרכים לשיווק בדומה לדירות מגורים) ובשל העובדה שמדובר במחצית השטח , לגבי כ"א מהם .

12. **<u>תחשיב ההשבחה</u>** :

<u>השווי ב"מצב קודם"</u> :

תאור	שטח	שווי	
שווי הקרקע בשימוש לתעשייה	5.75 דונם	3,500,000 ₪/ד'	20,125,000 ₪
שווי הקרקע בשימוש למוסדות דת	5.75 דונם	6,000,000 ₪ /ד'	34,500,000 ₪
ס"ה השווי ב"מצב קודם"	11.5 דונם		54,625,000 ₪

<u>השווי ב"מצב חדש"</u> :

תאור	שטח יח"ד/במ"ר	שווי ליחידה	ס"ה שווי
מגרש 101 - מגורים	189 יח"ד	420,000 ₪/ יח"ד	79,380,000 ₪
מגרש 101 - מסחר (*)	800 מ"ר	5,950 ₪/ מ"ר	4,760,000 ₪
מגרש 301 - מגורים	12 יח"ד	336,000 ₪/ יח"ד	4,032,000 ₪
השווי ב"מצב חדש"			88,172,000 ₪

(*) לפי אקוויוולנטי 1.5 ביחס למ"ר מבונה עיקרי למגורים .

השווי במצב החדש, לאחר הפחתה בגין היקף (15%) : <u>74,946,000 ₪</u>

ההשבחה : 20,321,000 ₪ = 54,625,000 ₪ - 74,946,000₪

היטל ההשבחה בגין אישור תכנית בב/804 , ליום 27.5.2009 : **<u>10,160,500 ₪</u>**

ולראיה באתי על החתום

לבנה אשד
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה