**רינת וויס רביב** - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

**מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין** **אדיר הושיר, שמאי מקרקעין**

תאריך: 9 דצמבר, 2021
מינוי: 2736-2020
מספרנו: מכרעת.338

לכבוד
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז מרכז

העוררות,
גב' חיה דליה אשל וגב' גאולה אשל
ע"י מר דוד רום, שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ
ע"י מר אורי כהן, שמאי מקרקעין

**שומה מייעצת להיטל השבחה**
**גוש 3946 חלקה 228 (חלק)**
**מגרש מס' 510 (חלק)**
**(עפ"י תכנית רצ/1000/1 ותכנית רצ/מק/2/1000/1)**
**מתחם האלף, ראשון לציון**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, ולבקשת ועדת הערר למינוי שמאי מייעץ בערר רל/8007/0220, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מייעצת לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אורי כהן, מיום 27 מאי 2019 ובמסמך התייחסות לטיעוני העוררות, מיום 16 פברואר 2021.
עמדת העוררות, חיה דליה אשל וגב' גאולה אשל, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום, מיום 9 פברואר 2020.

ביום 10 מרץ 2021 קיימתי דיון בהשתתפות השמאי מר דוד רום וע"ד וינגלניק עודד מטעם העוררות ובהשתתפות השמאי מר אורי כהן מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

**1. רקע**

להלן רצף האירועים אשר קדם להחלטת ועדת הערר מיום 25.11.2020 למינוי שמאי מייעץ-

א. ביום 7.9.1995 נחתם הסכם עקרונות בין בעליה של חלקת המקור של החלקה הנדונה[1], לבין עירית ראשון לציון שעסק בתכנון ופיתוח חלקת המקור. בהסכם פורטו תכניות שאושרו במקרקעין ותכניות המצויות בתכנון. נקבע בו כי בחלקת המקור יבוצע תכנון כולל אליו תתלוונה טבלת

[1] גו"ח 3946/1.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

הקצאה ואיזון. היטל השבחה יחושב לכל שטח חלקת המקור ויתחשב בכל ההפרשות והזכויות במצב הקודם ובמצב החדש.

ב. במהלך ארבע שנים פעלו הצדדים לקידום הסכם במסגרתו יקבע החיוב בהיטל השבחה. ביום 1.9.2003 נחתם הסכם בין אחד מבעליה של חלקת המקור[2] לבין הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ועירית ראשון לציון. ההסכם מהווה תוספת על הסכם העקרונות ונותן תוקף לשומה מוסכמת בין הצדדים לקביעת היטל השבחה גלובלי לכל דונם ברוטו בחלקת המקור.

ג. בשומה המוסכמת נקבעה השבחה בסך 45,000 $ לכל דונם ברוטו בחלקת המקור. בקביעת ההשבחה הובאו בחשבון זכויות מכח תכניות מאושרות וזכויות מכח תכניות לא מאושרות שהיו צפויות להתאשר תוך חמש שנים ממועד עריכת השומה המוסכמת. לגבי התכניות שטרם אושרו נקבע כי החיוב בהיטל השבחה יכלול הנחה בגין הקדמת התשלום.

ד. לאחר חתימת ההסכם האמור נחתמו הסכמים דומים עם חברות נוספות להן היו זכויות בחלקת המקור[3]. מרבית ההסכמים קיבלו תוקף ואישור בית משפט במסגרת הליך פירוק החברות. במהלך השנים הועברו חלק מהזכויות לבעלי המניות ולצדדים נוספים.

ה. במסגרת עריכת השומה המוסכמת, בחלקה מס' 228 הנדונה הובאו בחשבון זכויות בניה המתבססות על תכנית מס' רצ/62/1 אשר היתה בזמנו בתכנון אך לימים לא אושרה.

ו. ביום 10.4.2016 פורסמה למתן תוקף תכנית מס' רצ/1000/1 אשר כללה זכויות שונות מאלו שבתכנית מס' רצ/62/1 וקבעה 3 מתחמים, ביניהם, מתחם ב' הכולל את החלקה שבנדון.

ז. ביום 15.2.2018 פורסמה למתן תוקף תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 המהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם ב'.

ח. בעקבות מימוש במכר של חלק העוררות במגרש נערכה שומת השבחה ע"י המשיבה. אומדן השווי במצב הקודם הוערך בהסתמך על המערכת ההסכמית המפורטת לעיל לרבות השומה המוסכמת.

ט. במסגרת **ערר מס' רל/8005/0219 פרג'י תמר ציפורה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ**, נקבע ביחס למערכת ההסכמית האמורה כי את היטל ההשבחה יש לגבות בהתאם לדין. הדין מונע מוועדה מקומית לגבות פעמיים היטל השבחה על אותן זכויות. ועדת הערר הכירה בקיומה של השומה המוסכמת בבחינת עובדה מוגמרת וקבעה כי יש לבחון את השלכות קיומה במצב הקודם בעניין חישוב היטלי השבחה שנגבו. ועדת הערר פנתה ליו"ר מועצת השמאים בבקשה למינוי שמאי מייעץ. להלן הנחייתה:

**" על השמאי המייעץ יהיה להצביע בשומתו על אותן זכויות בניה הכלולות בהסכמי השומה והמיוחסות לאותן תכניות עתידיות - שכבר שולם בגינן ההיטל כאמור - ולהימנע מחיוב נוסף בהיטל בגין אישורן בפועל של זכויות חופפות הכלולות בתכניות בעניינן".**

י. במקרה הנדון, מדובר באותה חלקת מקור כבעניין פרג'י תמר (חלקה 228 בגוש 3946). בין הצדדים נתגלעו מחלוקות לעניין גובה ההשבחה.

[2] חברת הצלחת יחזקאל.

[3] יצוין כי בהתאם לנמסר לי על ידי המשיבה, העוררות במקרה דנן בעלות מניות בחברת זכרון שושנה בע"מ. החברה האמורה חתמה על הסכם דומה למפורט בסעיף 1.ב ו-1.ג לעיל. ההסכם לא הוצג בפני.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**2. החלטת ועדת ערר**

ביום 25.11.2020 החליטה ועדת הערר לפנות ליו"ר מועצת השמאים בבקשה למנות שמאי מייעץ לצורך בחינת גובה ההשבחה.

**3. מטרת השומה**

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' רצ/1000/1 (413-0128595) ו-רצ/מק/2/1000/1 (413-0458406), בהתחשב בזכויות הבניה הכלולות במערכת ההסכמית בין הצדדים בגינן שולם בעבר היטל השבחה. שומת המשיבה נערכה בעקבות מימוש בדרך של מכר.

**4. תאריך ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ בתאריך 4 אוקטובר 2021.

**5. המועדים הקובעים להערכה**

| תכנית | מועד קובע[4] |
|---|---|
| רצ/1000/1 | 25.4.2016 |
| רצ/מק/2/1000/1 | 2.3.2018 |

**6. פרטי הנכס**

| | |
|---|---|
| גוש: | 3946 |
| חלקה: | 228 (חלק) |
| שטח חלקה רשום בשלמות: | 288,790 מ"ר |
| מס' מגרש[5]: | 510 |
| שטח המגרש[4]: | 21,457 מ"ר |
| נשוא השומה: | 58064/85523400 חלקים בחלקה המהווים שטח של 196.06 מ"ר מהחלקה ושטח של 130.49 מ"ר מהמגרש |
| מהות הנכס: | מגרש בייעוד מסחר ותעסוקה |
| כתובת: | מתחם האלף, ראשון לציון |

[4] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסומן ברשומות.
[5] עפ"י תכנית מס' רצ/1000/1 ו-רצ/מק/2/1000/1.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

## 7. תיאור הנכס והסביבה

### 7.1 תיאור הסביבה

"מתחם האלף" מהווה מתחם חדש הממוקם במערב העיר ראשון לציון, בחולות ראשון לציון, בין הים התיכון לנתיבי איילון. שטח המתחם כ- 1,500 דונם. גבולותיו: שדרות רחבעם זאבי מצפון (כביש 441) ומעברן פארק עסקים איילון, נתיבי איילון (כביש מס' 20) ממזרח, רחוב אבא אבן מדרום ומעברו ה"סופרלנד" ו"איס פלאנט" ושדרות מרילנד ממערב.

המתחם חדש ומצוי בשלבי פיתוח ובנייה ראשוניים. במתחם מגרשים המיועדים לשימושי תעסוקה, מסחר, מגורים, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, מכללות, מוסדות ציבור, פארק עירוני ומתחמי פנאי.

המגרש נשוא השומה מצוי בצידו הדרום מזרחי של המתחם.

### 7.2 תיאור הנכס

חלקה 228 בגוש 3946 בשטח קרקע רשום של 288,790 מ"ר. מגרש מס' 510 (עפ"י תכנית מס' רצ/1000/1), נשוא השומה, מהווה חלק מהחלקה.

מגרש מס' 510 בשטח קרקע של 21,457 מ"ר. צורתו טרפזית עם 2 פינות מעוגלות בצידו הדרום מזרחי והצפון מערבי ופינה קטומה בצידו הדרום מערבי. המגרש בייעוד אזור מסחר ותעסוקה עם חזית מסחרית ומותר בו שטח עיקרי למסחר בסך 2,146 מ"ר ושטח עיקרי לתעסוקה בסך 102,996 מ"ר עיקרי. המגרש ריק ופנוי.

## 8. המצב התכנוני

### 8.1 מצב קודם

#### 8.1.1 תכנית מפורטת מס' רצ/1/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30.7.1970.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור לתכנון בעתיד.

#### 8.1.2 תכנית מפורטת מס' רצ/1/26

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15.9.1985.

מטרת התכנית לקבוע תוואי לכבישים. בהתאם לתשריט התכנית מסומנת דרך חדשה מדרום לחלקה שבנדון (דרך אבא אבן).

#### 8.1.3 תכנית מפורטת מס' רצ/1/70

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4229 מיום 14.7.1994.

מטרת התכנית בין היתר, הסדרת המשך הפרוזדור התחבורתי של כביש מס' 2 לאשדוד (דרכים, מסילות ברזל ותשתיות) בתחום השיפוט של ראשון לציון. בהתאם לתשריט התכנית מסומנת הרחבת דרך ממזרח (נתיבי איילון) ומדרום (דרך אבא אבן) לחלקה שבנדון.

#### 8.1.4 תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4525 מיום 25.5.1997.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

התכנית מסווגת חלק מתחום החלקה הנדונה בתחום אזור מגנל"ה (מישור גישה ונסיקה לאחר המראה) בו נקבעה הגבלת גובה הבניה עד ל- 180 מ'.

**8.1.5 תמ"מ/21/3**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

מטרת התכנית, בין היתר, יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסיה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל-8 מיליון תושבים. שיפור הרווחה ושמירה על רצף של שטחים פתוחים ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בתחום אזור פיתוח עירוני.

**8.1.6 תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולשימור - תמ"א 35**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27.12.2005.

מטרת התכנית, בין היתר, מתן מענה תכנוני לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור ועידוד הכנתן של תכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בתחום מרקם עירוני. התכנית קובעת צפיפות מינימלית של 11 יח"ד לדונם נטו.

**8.2 מצב חדש**

**8.2.1 תכנית מס' רצ/1000/1 (413-0128595)**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7246 מיום 10.4.2016.

התכנית חלה על שטח של כ- 1,494 דונם.

מטרות התכנית, בין היתר, תכנון מתחם חדש המשלב תעסוקה, מגורים, פארק עירוני ומתחמי פנאי. מיתוג המתחם כייחודי ושונה לרבות טיפול ייחודי במרחב הציבורי.

התכנית קובעת שלושה מתחמי תכנון עיקריים- א', ב' ו-ג'. במתחמים ב' וג' מסומן שטח לאיחוד וחלוקה. התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

חלקה 228 בגוש 3946 מהווה את מתחם ב' יחד עם חלק מחלקה 227 בגוש 3946.

מתחם ב' כולל את המגרשים הבאים:

| מס' מגרש | שטח קרקע במ"ר | ייעוד |
|---|---|---|
| 101 | 13,227 | מגורים ג' |
| 102 | 9,606 | |
| 132 | 16,210 | דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה |
| 133 | 10,348 | |
| 134 | 9,980 | |
| 508 | 38,517 | מסחר ותעסוקה |
| 509 | 18,119 | |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | | |
|---|---|---|
| 510 | 21,458 | |
| 541 | 23,491 | מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור |
| 402 | 4,089 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 403 | 9,121 | |

כן כולל מגרשים בייעוד דרכים, טיפול נופי, רצועות תשתית ושצ"פ.

להלן פירוט זכויות והוראות הבניה שקבעה התכנית למגרשים השונים-

**<u>מגרשים 101 ו-102 מגורים ג'</u>**

שימושים- דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חניה תת קרקעית, מרתפים.

שטח מגרש מינימלי- 2,000 מ"ר.

תכסית- 50%.

שטח בניה-

| מס' מגרש | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | | שטח מרפסות במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| | | מעל הכניסה | מתחת לכניסה | |
| 101 | 41,734 | 20,322 | 22,860 | 6,840 |
| 102 | 30,270 | 14,742 | 16,580 | 4,960 |

לא ניתן להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי.

צפיפות- מגרש 101- 342 יח"ד. 25.79 יח"ד לדונם.
מגרש 102- 248 יח"ד. 25.79 יח"ד לדונם.

מספר קומות- מעל כניסה קובעת- 15 קומות ועד 47 מ'. מתחת לכניסה קובעת- שתי קומות.

מחסנים- 10 מ"ר ליח"ד בתת הקרקע בלבד.

קו בנין- צידי 5 מ'. אחורי 5 מ'. קדמי 5 מ'. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד.

הוראות בינוי- לא יתאפשרו דירות גן. שטחים לרווחת הדיירים יעמדו על שיעור של 3% מהשטחים העיקריים.

נספח בינוי- בהתאם לנספח הבינוי המנחה על מגרש 101 ניתן לבנות מבנה אחד מעל 2 קומות חניה ועל מגרש 102 ניתן לבנות שני מבנים מעל 2 קומות חניה. בתחום תת הקרקע של המגרשים מסומנת זיקת הנאה למעבר ברכב.

**<u>מגרשים 134-132 דיור מיוחד מסחר ותעסוקה</u>**

שימושים- מעונות סטודנטים (מגרשים 133 ו-134), דיור מוגן (מגרש 132) שטחים לצרכי תרבות ופעילות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד, שטחים הדרושים לניהול המבנים, מתקנים הנדסיים ומתקנים לאנרגיה מתחדשת, שירותים עסקיים



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

ומשרדים, מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות), שימושים מסחריים לכלל הציבור, מקומות בילוי כגון מועדונים ובתי קולנוע, דרכים וחניות, שטחים פתוחים ופיתוח נופי.

חזית מסחרית- מגרשים מס' 132-134 בעלי חזיתות מסחריות.

שטח מגרש מינימלי- מגרש 132- 3,500 מ"ר. מגרשים 133 ו-134- 4,500 מ"ר.

תכסית- 50%.

שטח בניה-

| מס' מגרש | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | | שטח מרפסות במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל הכניסה | מתחת לכניסה | |
| 132 | דיור מיוחד[6] | 30,600 | 4,500 | 27,386 | 3,000 |
| | מסחר | 3,242 | 648 | | |
| | תעסוקה | 21,272 | 4,254 | | |
| 133 | דיור מיוחד[7] | 26,000 | 6,000 | 18,886 | 4,000 |
| | מסחר | 2,070 | 414 | | |
| | תעסוקה | 7,112 | 1,422 | | |
| 134 | דיור מיוחד[7] | 26,000 | 6,000 | 17,948 | 4,000 |
| | מסחר | 1,996 | 399 | | |
| | תעסוקה | 5,934 | 1,187 | | |

לא ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי.

בעת שהוועדה המקומית תדון בבקשות להיתרי בניה במגרשים בעלי יעוד מרובה שימושים, תהיה היא רשאית לנייד זכויות בין השימושים ובתנאי שסך כל הזכויות ומס' יח"ד יישמר ושהיקף הזכויות של אף שימוש לא ישתנה ביותר משיעור של 5%.

מגרש 132- השימוש העיקרי לדיור מיוחד עפ"י מפתח של 68 מ"ר לדירת דיור מוגן בתוספת 34 מ"ר לדירה עבור שטחים עיקריים משותפים.

מגרשים 133-134- השימוש העיקרי לדיור מיוחד עפ"י מפתח של 45 מ"ר לדירת סטודנטים בתוספת 20 מ"ר לדירה עבור שטחים עיקריים משותפים.

לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות (סטודנטים/דיור מוגן) בזכויות המשותפות לדיירים או להיפך.

צפיפות- מגרש 132- 300 יח"ד.

מגרש 133- 400 יח"ד.

[6] דיור מוגן.
[7] מעונות סטודנטים.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

מגרש 134- 400 יח"ד.

מספר קומות- מגרש 132- מעל לכניסה קובעת- 11 קומות ועד 38 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 3 קומות.
מגרשים 133 ו-134- מעל לכניסה קובעת- 15 קומות ועד 50 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 3 קומות.
מספר הקומות מתייחס לסך הקומות בבניין כולל כל השימושים.

קו בנין- צידי 5 מ'. אחורי 5 מ'. קדמי 5 מ'. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד.

הוראות בינוי- השימושים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים. בקשה להיתר למקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי. חל איסור על חיבור מס' יח"ד ליחידה אחת. המבנים בכל מגרש יהיו בבעלות אחת וינוהלו ע"י חברת ניהול. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה. ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר מבנים ובתנאי שיהיו בניהול משותף.
מגרש 132- שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר. הדירות יהיו לשימוש אוכלוסיה מבוגרת מעל גיל 60 (לפחות אחד מבני הזוג). לא תותר מכירת דירות או מישכונן שלא במסגרת הסכמי הדיור המוגן. ניתן יהיה להפריד במבנים שונים בין השימושים המיועדים לדיור המוגן לבין שטחי המסחר והתעסוקה המיועדים לכלל הציבור.
מגרש 134-133- שטח כל דירת סטודנטים לא יעלה על 45 מ"ר. הדירות יושכרו לסטודנטים בלבד. ניתן לתכנן מטבח ו/או שירותים משותפים למספר דירות. לא תותר מכירת דירות בודדות. השימושים המיועדים לכלל הציבור ימוקמו במפלס הרחוב.

**<u>מגרשים 510-508 מסחר ותעסוקה</u>**

שימושים- תעשיה עתירת ידע, משרדים לסוגיהם, שירותים עסקיים, אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד, שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה, חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, מקומות בילוי, דרכים וחניות, שטחים פתוחים ופיתוח נופי, חניונים ציבוריים, מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, מתקנים הנדסיים.

חזית מסחרית- במגרש 508 מסומנת חזית מסחרית בכיוון צפון ומערב. במגרשים 509 ו-510 מסומנת חזית מסחרית בכיוון מערב.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

תכסית- 50%.

שטח מגרש מינימלי- 3,000 מ"ר.

שטח בניה-

| מס' מגרש | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | |
|---|---|---|---|---|
| | | | מעל הכניסה | מתחת לכניסה |
| 508 | תעסוקה | 184,879 | 36,976 | 141,548 |
| | מסחר | 3,852 | 770 | |
| 509 | תעסוקה | 86,970 | 17,394 | 66,586 |
| | מסחר | 1,812 | 362 | |
| 510 | תעסוקה | 102,996 | 20,599 | 78,857 |
| | מסחר | 2,146 | 429 | |

מס' קומות- מגרש 508- 26 קומות. עד 106 מ'.
מגרש 509- 20 קומות. עד' 82 מ'.
מגרש 510- 19 קומות. עד 78 מ'.
מתחת לכניסה קובעת (מגרשים 510-508)- 4 קומות.

קו בנין- צידי 5 מ'. אחורי 5 מ'. קדמי 5 מ'. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד.

הוראות בינוי- תשמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים והפארק. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי. השימושים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן תקף.

**<u>מגרש מס' 541 מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</u>**

שימושים- אולמות ייעודיים לאירועי ספורט תחרותי ועממי, מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון ספריה, מוזיאונים, סינמטק, תיאטרון, יציעי קהל, שימושים מסחריים הכוללים חנויות, סדנאות וגלריות, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי, שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות, דרכים וחניות, שטחים פתוחים ופיתוח נופי, מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות), בתי מלון, אכסניות, בתי הארחה.

תכסית- 50%.

שטח מגרש מינימלי- 3,000 מ"ר.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

שטח בניה-

| שימוש | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | |
|---|---|---|---|
| | | מעל הכניסה | מתחת לכניסה |
| מבני ציבור | 43,459 | 8,692 | 70,474 |
| מסחר | 7,047 | 1,409 | |
| תיירות | 43,459 | 8,692 | |

מספר קומות- מעל כניסה קובעת- 19 קומות. עד 78 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 3 קומות.

קו בנין- צידי 5 מ'. אחורי 5 מ'. קדמי 5 מ'. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד.

הוראות בינוי- בהתאם לתשריט התכנית מסומנת חזית מסחרית בכל צידי המגרש. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי. השימושים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן תקף. מס' יחידות האירוח לא יעלה על 870.

**<u>מגרשים 402 ו-403 מבנים ומוסדות ציבור</u>**

שימושים- מבני חינוך, תרבות קהילה ודת, ספורט, בריאות ופנאי, שטחים פתוחים וגינון, שבילים ודרכי שירות, חניה ציבורית, מתקנים הנדסיים.

שטח מגרש מינימלי- 500 מ"ר.

תכסית- 50%.

מס' קומות- מעל כניסה קובעת- 4 קומות ועד 16 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 4 קומות.

קווי בנין- צידי 5 מ'. אחורי 5 מ'. קדמי 5 מ'. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד.

שטח בניה-

| מס' מגרש | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | |
|---|---|---|---|
| | | מעל הכניסה | מתחת לכניסה |
| 402 | 6,542 | 3,680 | 2,044 |
| 403 | 14,593 | 8,209 | 4,560 |

**הוראות כלליות**

בינוי- שינויים בחלוקת המגרשים ו/או ניוד זכויות בהיקף של עד 5% מהקבוע לעיל והוראות בניה בין חלקות/מגרשים בתכניות החלוקה, שיידרשו לצורך הקצאה מיטבית של המגרשים, לא



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

יהוו שינוי לתכנית זאת, ובתנאי שיישמרו זכויות הבניה הכוללות שנקבעו לכל מתחם ומתחם. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוכן עבור כל אחד מהמתחמים א', ב' ו-ג' בנפרד כתנאי למתן היתר בניה ובאישור הוועדה המקומית.

במבנה המשלב תעסוקה ומסחר עם שימושים רגישים כגון מגורים או תיירות תהיה הפרדה מפלסית בין השימושים השונים. במגרשים עם חזית מסחרית המסחר ירוכז בקומת הקרקע בלבד. גובה קומה מסחרית בין 4.5-7 מ' ועומקה 15 מ' לפחות. בייעוד קרקע המשלב שימושי מסחר, קומת הקרקע המסחרית וקומות המסחר שמעליה יבנו בקו בניין אפס לאורך של 50% לפחות מהחזית לרחוב מלבד במקרים בהם תוצע ותאושר נסיגה. 4 הקומות שמעל קומת המסחר, ושאינן למגורים, יהיו בקו בנין 0.

במגרשים הכוללים ייעוד למגורים לובי הכניסה לדירות לא יהיה מכיוון החזית המסחרית. לובי המעליות והכניסה לדיירים יהיה מופרד מיתר השימושים בבניין.

מרתפים- תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בנין 0.

חניה- החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן תקף בעת הוצאת היתרי בניה. במגרשים בהם קיים ייעוד מגורים, יותרו חניות אורחים עיליות בשיעור של 10% ממספר יח"ד במגרש. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור, ניתן יהיה עפ"י תכניות שיאושרו להסב חלק ממקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות לשימושים אחרים המותרים במגרש. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטח שירות לשטח לשימוש עיקרי. בחניונים תת קרקעיים בייעודי קרקע הכוללים שימושים ציבוריים או מסחריים, הקומה העליונה תיועד לחניות ציבוריות ולתפעול בלבד.

תנאי למתן היתר- במתחם ב' תוכן תכנית איחוד וחלוקה, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון לאישור הוועדה המקומית, על בסיס החלוקה העקרונית המוצעת בתשריט. אישור תכנית בינוי לכל מתחם.

תנועה- תנאי לאישור מעל 10% משטחי התעסוקה הוא השלמת שבילי אופנים בשד' רחבעם זאבי לכיוון תחנת רכבת ובשדרות יצחק רבין ואבא אבן כקשר בין מזרח העיר אל מתחם הבילוי והתעסוקה. תנאי לאישור מעל 30% משטח התעסוקה בכל 3



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

המתחמים יחד יהיה סלילת דרכים מס' 3 ו-5 לכל אורכם כולל חיבור לשד' רחבעם זאבי דרך כביש 6. תנאי לאישור מעל 30% משטחי התעסוקה ו/או המגורים יהיה הקמת גשר להולכי רגל מתחנת רכבת אל מתחם 1,000 הדונם אל עבר השצ"פ המרכזי. תנאי לאישור מעל 40% משטחי התעסוקה ביצוע מחלף מבוא איילון וסלילת ציר צפון דרום לפי המתכונת המופיעה בתרשים 10 בבה"ת ואשר יעודכן בהמשך בהתאם לתכנון מפורט שייעשה בתיאום עם התכניות הגובלות למחלף מבוא איילון. תנאי לאישור מעל 30% מהמגורים במתחמים ב' ו-ג' יהיה חיבור רחובות אבא אבן ומרילנד.

שלבי ביצוע- שלב א'- פיתוח מעבר ל-25% מהמגרשים לפיתוח, מותנה בשדרוג תחנת שאיבת שפכים.

שלב ב'- הקמת מתחם א'. תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי במתחם- תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ"פים במתחם.

שלב ג'- הקמת מתחמים ב' ו-ג'. תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי בכל מתחם- תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ"פים באותו מתחם.

**8.2.2 תכנית מתאר מקומית מס' רצ/2030**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 מיום 26.6.2017.

מטרות התכנית, בין היתר, התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל אביב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה, איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת ועוד, כל זאת, בין היתר, באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

התכנית מסווגת את החלקה במתחם מס' 105 ביעוד אזור מגורים, מסחר ותעסוקה.

**8.2.3 תכנית מס' רצ/מק/1/1000/2 (413-0458406)**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7703 מיום 15.2.2018.

התכנית חלה על שטח של כ- 297 דונם. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מטרות התכנית, איחוד וחלוקה מחדש כולל טבלאות הקצאה ואיזון למתחם ב' בשטח של כ-300 דונם בהתאם להוראות התכנית הראשית רצ/1000/1. שינויים בקווי בניין, הרחבת דרכים ושינויים בהוראות בינוי ופיתוח.

ביחס למגרש 510 התכנית שינתה את קווי הבניין כך שנקבע קו בנין 0 לכל הכיוונים.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

הקצאה ואיזון- מסמכי התכנית כוללים טבלאות הקצאה ואיזון. בהתאם ללוח איזון והקצאות של התכנית, לעוררות הוקצו זכויות במגרש 510. בנוסף להקצאה נקבעו תשלומי איזון לתת ולקבל.
זאת כמפורט להלן:

| שם בעלים | מצב נכנס שטח מיוחס למגרש 510 במ"ר | מצב יוצא | | |
|---|---|---|---|---|
| | | שטח במגרש במ"ר | חלק יחסי במגרש | תשלומי איזון בש"ח |
| אשל גאולה | 98 | 65 | 0.30408% | (9) |
| אשל דליה | 98 | 65 | 0.30408% | (9) |
| סה"כ | 196 | 130 | 0.60816% | (18) |

בהתאם לנספח העקרונות הערכים נקבעו ליום 15.8.2016. בנספח העקרונות נקבעו ערכי השווי הבסיסיים כמפורט להלן:

| תיאור | שווי מ"ר מבונה עיקרי ללא מע"מ |
|---|---|
| מגורים | ₪ 6,500 |
| תעסוקה | ₪ 1,500 |
| מסחר | ₪ 6,000 |
| דיור מוגן | ₪ 3,100 |
| מעונות סטודנטים | ₪ 2,000 |
| מלונאות/תיירות | ₪ 1,100 |

להלן פירוט אומדן שווי המגרשים בהתאם ללוח איזון והקצאות של התכנית:

| מגרש | ייעוד | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | מקדם שווי | | | שווי מ"ר מתואם | שווי מגרש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | היקף | מיקום | שצ"פ/שב"צ | | |
| 101 | מגורים ג' | מגורים | 40,158 | 0.9 | 0.97 | 1 | ₪ 5,675 | ₪ 227,876,571 |
| 102 | מגורים ג' | מגורים | 29,126 | 0.92 | 1 | 1.03 | ₪ 6,159 | ₪ 179,398,684 |
| 132 | דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה | דיור מוגן | 30,600 | 0.9 | 0.97 | 1 | ₪ 2,706 | ₪ 130,842,060 |
| | | מסחר | 3,242 | 0.96 | 1 | 1 | ₪ 5,760 | |
| | | תעסוקה | 21,272 | 0.92 | 1 | 1 | ₪ 1,380 | |
| 133 | דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה | מעונות סטודנטים | 26,000 | 0.9 | 1 | 1 | ₪ 1,800 | ₪ 69,888,000 |
| | | מסחר | 2,070 | 1 | 1 | 1 | ₪ 6,000 | |
| | | תעסוקה | 7,112 | 1 | 1 | 1 | ₪ 1,500 | |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 134 | דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה | מעונות סטודנטים | 26,000 | 0.9 | 1 | 1.03 | ₪ 1,854 | ₪ 69,707,310 |
| | | מסחר | 1,996 | 1 | 1 | 1.03 | ₪ 6,180 | |
| | | תעסוקה | 5,934 | 1 | 1 | 1.03 | ₪ 1,545 | |
| 509 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 86,970 | 0.85 | 1 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 121,758,750 |
| | | מסחר | 1,812 | 1 | 1 | 1 | ₪ 6,000 | |
| 510 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 102,996 | 0.85 | 1 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 144,195,900 |
| | | מסחר | 2,146 | 1 | 1 | 1 | ₪ 6,000 | |
| 541 | מסחר, תיירות מבנים ומוסדות ציבור | מסחר | 7,047 | 0.92 | 1 | 1.03 | ₪ 5,686 | ₪ 90,290,251 |
| | | תיירות | 43,459 | 1 | 1.02 | 1.03 | ₪ 1,156 | |
| 5081 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 67,776 | 0.85 | 1 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 94,462,800 |
| | | מסחר | 1,412 | 0.95 | 1 | 1 | ₪ 5,700 | |
| 5082 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 57,795 | 0.85 | 1 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 80,551,425 |
| | | מסחר | 1,204 | 0.95 | 1 | 1 | ₪ 5,700 | |
| 5083 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 15,467 | 1 | 0.85 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 21,555,825 |
| | | מסחר | 322 | 1 | 0.95 | 1 | ₪ 5,700 | |
| 5084 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 43,841 | 1 | 0.85 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 61,107,075 |
| | | מסחר | 914 | 1 | 0.95 | 1 | ₪ 5,700 | |
| סה"כ | | | | | | | | ₪ 1,291,634,652 |

חלקו היחסי של מגרש 510 משווי המתחם במצב החדש הוא 11.16%[8]. לפיכך מיוחס לו שטח קרקע של 32,240 מ"ר[9] משטח חלקה 228.

## 9. הזכויות בנכס

### 9.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין רחובות, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 25 אוקטובר 2017, עולה כי חלקה 228 בגוש 3946, בשטח של 288,790 מ"ר, החלקה בבעלות בעלים שונים.

לעוררות 58064/85523400 חלקים בחלקה.

### 9.2 הסכם עקרונות

הוצג בפני הסכם עקרונות שנערך ונחתם ביום 7.9.1995 בין עירית ראשון לציון לבין החברות הצלחת יחזקאל בע"מ, פנינת הכרך בע"מ, זכרון שושנה בע"מ, גבעת הכרך בע"מ, הר האם

[8] 11.16%=1,291,634,652 ש"ח/ 144,195,900 ש"ח.

[9] 32,240 מ"ר= 288,790 מ"ר x 11.16%.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

בע"מ, הגבעה האדומה 5000 בע"מ, הצלחת אפרים בע"מ וחברת 0514 מספר ארבע עשרה בע"מ. ההסכם מפרט את התכניות החלות והמתוכננות בחלקת מקור 1 בגוש 3946.
בהתאם להסכם, במרכז המטרופוליטני יוגש תכנון אלטרנטיבות חדשות לזכויות נוספות עפ"י האפשרויות שיומצאו ע"י האדריכל ולא פחות מהמוצע בתכנית רצ/62/1. התכנון יבוצע כתכנון כולל לכל תחום חלקה מקורית 1 בגוש 3946 במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. טבלאות הקצאה ואיזון יערכו ע"י השמאי יובל דנוס. הפרשות לצרכי ציבור הן חלק מהתכנית והפיצוי בגינם ניתן בזכויות הבניה. לא ישולמו כל פיצויים בגין הפקעות ו/או פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב וזאת בגין כל תכנית מאושרת ועתידית.
היטל השבחה יוטל עפ"י חוק ועפ"י תוצאות התדיינות בין הצדדים. היטל השבחה המגיע כדין יחושב לכל שטח חלקת המקור ויתחשב בכל ההפרשות והזכויות בין מצבי התכנון.

**9.3 הסכם הסדר השבחה**

הוצג בפני הסכם שנערך ונחתם ביום 1.9.2003 בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ועיריית ראשון לציון לבין הצלחת יחזקאל בע"מ (בפירוק מרצון) (להלן: "הבעלים") ממנו עולים הפרטים הבאים:

א. הבעלים רשומים כבעליהם של 27% מהמקרקעין המצויים במערב ראשון לציון וידועים כגוש 3946 חלקות שונות עליהן אושרו במהלך השנים תכניות בניין עיר.
ב. בין הצדדים נחתם בשנת 1995 הסכם עקרונות לתכנון פיתוח המקרקעין. חלק מהתכניות אושרו זה מכבר וחלקן מצויות במוסדות התכנון.
ג. החברה נכנסה להליכי פירוק מרצון בפיקוח בית המשפט.
ד. החברה פנתה לוועדה המקומית בבקשה להגיע להסדר כולל לפיו יקבע היטל השבחה גלובאלי לכל דונם בחלקה.
ה. לאחר מו"מ הגיעו שמאי הצדדים, מר יובל דנוס מטעם הוועדה המקומית ומר יוסף פישלר מטעם הבעלים, לשומה מוסכמת לפיה נקבעה השבחה בסך 45,000 $ לכל דונם ברוטו בחלקה מקורית 1 בגוש 3946 הן בגין תכניות שאושרו והן בגין תכניות שצפי אישורן 5 שנים ממועד השומה המוסכמת.
ו. השומה המוסכמת מתבססת על הזכויות המפורטות בשומת השמאי דנוס מיום 27.4.1999 המהווה נספח להסכם (להלן "שומת דנוס"). על זכויות אחרות ו/או נוספות שאינן כלולות בשומה יחולו הוראות הדין.
ז. בהתאם לשומת דנוס, חלקה 228 בה מצויים המגרשים נשוא השומה, פוצלה מחלקה 94 בגוש 3946. בהתאם לתכנית רצ/66/1 שבתכנון, חלקה 94 חולקה ל-6 מתחמים ביניהם מתחם 5 (המרכז המטרופוליטאני) בשטח 288.79 דונם (כשטח חלקה 228) הכולל את שטח תכנית מס' רצ/62/1 שבתכנון ומיועד ל-576 יח"ד בבניה רוויה, 30,000 מ"ר משרדים ו-60,000 מ"ר קניון באזור מסחר, 49,500 מ"ר משרדים ו-18,000 מ"ר מסחר באזור משרדים ומסחר וכן, מגרש לשירותי דרך (בשטח של כ-3.7 דונם).
בתכנית רצ/62/1 שבתכנון נקבע סל הזכויות שלהלן-
<u>אזור מגורים ג' מיוחד</u>



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| מתחם מגרש | שטח בדונם/ מס' יח"ד | מס' יח"ד | שטח בניה מעל מפלס הכניסה במ"ר | | מס' קומות | שטח שרות תת קרקעי במ"ר | מס' קומות מתחת למפלס הכניסה | בניה נוספת שירותים משותפים | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שרות (15%) | | | | עיקרי | שרות |
| C1 | 30.8 | 252 | 27,720 | 4,158 | עד 20 ממפלס הכניסה כולל קומת עמודים | 26,000 | 2 | =1% 308 מ"ר | =0.2% 61.6 מ"ר |
| C2 | 32.4 | 324 | 35,640 | 5,346 | | 34,000 | 2 | =1% 324 מ"ר | =0.2% 64.8 מ"ר |

שטח ממוצע ליח"ד- 110 מ"ר.

תותר בניה בשיעור של 1% נוספים כשטחים לשימושים המשותפים לכלל הדיירים. הבניה הנ"ל תהיה בקומה אחת לפחות.

16% מסך יח"ד בכל בנין תהיינה דירות בנות עד 3 חדרים.

החניה תהיה בתחום המגרשים לפי תקן של 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

תותר העברת 10% מסך יח"ד ממתחם למתחם ובתנאי שסך יח"ד בחלקה יהיה עפ"י הרשום בטבלה.

<u>אזור מסחרי מיוחד</u>

| מתחם מגרש | שטח בדונם | התפלגות | שטח בניה מעל מפלס הכניסה במ"ר | | מס' קומות[10] | שטח שרות תת קרקעי במ"ר | מס' קומות מתחת למפלס הכניסה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שרות | | | |
| A1 | 94.3 | מסחר | 60,000 | 30,000 | 3 ק', 14 מ' | 150,000 | 2 |
| | | משרדים | 30,000 | 6,000 | 10 קומות מעל מסחר ומעל קומה מפולשת | | |

התכליות המותרות: קניון, מסחר, מסעדות, בתי קולנוע, קומות משרדים ומרתפי חניה.

תותר בנית מרתפים בקו בנין 0 לשימושי שירות בלבד.

סך שטח עיקרי ושירות יקבע עפ"י תכנית מפורטת. החניה בתחום המגרש עפ"י נספח החניה.

<u>אזור מסחר ומשרדים ת.ע.מ</u>

| מתחם מגרש | שטח בדונם | התפלגות | שטח בניה מעל מפלס הכניסה במ"ר | | מס' קומות | שטח שרות תת קרקעי במ"ר | מס' קומות מתחת למפלס הכניסה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שרות | | | |
| B1 | 38.4 | מסחר | 18,000 | 9,000 | קומה אחת, 5 מ' | 76,000 | 2 |
| | | משרדים ת.ע.מ | 49,500 | 9,900 | 10 קומות מעל מסחר ומעל קומה מפולשת | | |

תותר בנית מרתפים בקו בנין 0. סך שטח עיקרי ושירות יקבע עפ"י תכנית מפורטת.

[10] סה"כ 14 קומות.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

תותר העברת 10% מסך זכויות הבניה ממתחם למתחם ובתנאי שסך הזכויות יהיה עפ"י הרשום בטבלה.

<u>שירותי דרך</u>

מסווג כמתחם מגרש 23 בשטח 3.7 דונם. שטח עיקרי מותר לבניה- 250 מ"ר ב-2 קומות.
תחנת תדלוק מסוג א'.

<u>מסוף תחבורה</u>

מסווג כמתחם מגרש 22 בשטח 5.1 דונם. מותרת בניה בשיעור 10% ב-2 קומות עפ"י פרוגרמה באישור הוועדה המקומית.
התכליות המותרות- חניה, מבנה משרדים ושירותים נילווים.

<u>מתקנים הנדסיים-</u>

מסווג כמתחם מגרש 21 בשטח 4 דונם ומתחם מגרש 20 בשטח 4.7 דונם. מותרת בניה עפ"י פרוגרמה באישור הוועדה המקומית.
התכליות המותרות: תחנת מיתוג, מבני ומתקני בזק, מתקני חשמל ומבנים הנדסיים.

ח. הוסכם כי מאחר והשומה כוללת תכניות שטרם אושרו אך הצדדים מעריכים שיאושרו בתוך חמש שנים, החיוב בהיטל ההשבחה עפ"י השומה המוסכמת יכלול הנחה בשיעור 15.5%-44.4% בגין הקדמת התשלום וזאת ביחס לחלקים שישולמו מיום 1.4.2003 ועד ליום 31.3.2007.

בהתאם לאינפורמציה שנמסרה ע"י המשיבה, העוררות בעלות מניות בחברת זכרון שושנה בע"מ עמה נחתם הסכם דומה להסכם הסדר ההשבחה שנחתם עם חברת הצלחת יחזקאל. יצוין כי ההסכם לא הוצג בפני.

**9.4 הסכם מכר**

עפ"י הסכם שנערך ביום 4.3.2019 נמכרו זכויותיהן של דליה חיה אשל וגאולה אשל בגו"ח 3946/228 (58064/85523400 חלקים), גו"ח 3946/14 (91032/134075000 חלקים), גו"ח 3946/317 (1612/2375650) וגו"ח 3946/365 (132/100000) תמורת 1,000,000 ש"ח.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

### 10. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה למגרש בשלמות | השבחה בשומת העוררות לחלק הנישום (*) |
|---|---|---|---|
| רצ/1000/1 | 25.4.2016 | ₪ 34,948,160 | ₪ 51,240 |
| רצ/מק/1000/1/2 | 2.3.2018 | ₪ 10,582,440 | ₪ 68,817 |

(*) 196/288790 חלקים מהחלקה. 130/21457 חלקים ממגרש 510.

### 10.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

#### 10.1.1 תרומת אישור תכנית מס' רצ/1000/1 לשווי הנכס בהתחשב במערכת ההסכמית

**מצב חדש**

| ייעוד | מס' מגרש | כמות | שווי יח' | שווי |
|---|---|---|---|---|
| מגורים ג' | 101-102 | 590 יח"ד | ₪ 850,000 | ₪ 501,500,000 |
| דיור מוגן | 132-134 | 30,600 מ"ר | ₪ 5,500 | ₪ 393,625,000 |
| דיור לסטודנטים | | 52,000 מ"ר | ₪ 2,500 | |
| מסחר | | 7,308 מ"ר | ₪ 6,000 | |
| תעסוקה | | 34,318 מ"ר | ₪ 1,500 | |
| מסחר | 508-510 | 7,810 מ"ר | ₪ 6,000 | ₪ 609,127,500 |
| תעסוקה | | 374,845 מ"ר | ₪ 1,500 | |
| מסחר | 541 | 7,047 מ"ר | ₪ 6,000 | ₪ 64,011,500 |
| תיירות | | 43,459 מ"ר | ₪ 500 | |
| שווי מתחם ב' כזמין | | | | ₪ 1,568,264,000 |
| שווי מתחם ב' לאחר הפחתה בגין זמינות, מושע ופיתוח (20%) | | | | ₪ 1,254,611,200 |
| שטח מתחם ב' | | | | 288,790 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע | | | | ₪ 4,344 |

**מצב קודם**

| ייעוד | מס' מגרש | כמות | שווי יח' | שווי |
|---|---|---|---|---|
| מגורים ג' | C1-C2 | 576 יח"ד | ₪ 770,000 | ₪ 443,520,000 |
| מסחר בקניון | A1 | 60,000 מ"ר | ₪ 8,000 | ₪ 525,000,000 |
| משרדים | | 30,000 מ"ר | ₪ 1,500 | |
| מסחר | B1 | 18,000 מ"ר | ₪ 6,000 | ₪ 182,250,000 |
| משרדים | | 49,500 מ"ר | ₪ 1,500 | |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שירותי דרך (תחנת דלק) | 23 | | | | ₪ 9,000,000 |
| מסוף תחבורה | 22 | 5,100 מ"ר | ₪ 800 | | ₪ 4,080,000 |
| מתקנים הנדסיים | 20-21 | 8,700 מ"ר | ₪ 1,500 | | ₪ 13,050,000 |
| שווי מתחם ב' כזמין | | | | | ₪ 1,176,900,000 |
| שווי מתחם ב' לאחר הפחתה בגין זמינות, מושע ופיתוח (20%) | | | | | ₪ 941,520,000 |
| שטח מתחם ב' | | | | | 288,790 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע | | | | | ₪ 3,260 |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר קרקע במצב החדש | ₪ 4,344 |
| שווי מ"ר קרקע במצב הקודם | ₪ 3,260 |
| **השבחה למ"ר קרקע** | ₪ **1,084** |
| שטח קרקע מיוחס במ"ר למגרש 510 | 32,240 מ"ר |
| **השבחה במועד הקובע למגרש 510 בשלמות** | ₪ **34,948,160** |

### 10.1.2 תרומת אישור תכנית מס' רצ/מק/1/1000/2 לשווי הנכס

**מצב קודם**

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר קרקע במצב הקודם (סעיף 10.1.1 מצב חדש) | ₪ 4,344 |
| שטח קרקע מיוחס למגרש 510 | 32,240 מ"ר |
| שווי מצב קודם | ₪ 140,050,560 |

**מצב חדש**

| ייעוד | שטח במ"ר | שווי מ"ר מבונה | שווי |
|---|---|---|---|
| מסחר | 2,146 | ₪ 6,000 | ₪ 12,876,000 |
| תעסוקה | 102,996 | ₪ 1,500 | ₪ 154,494,000 |
| שווי קרקע כזמינה | | | ₪ 167,370,000 |
| מקדם דחייה בגין זמינות | | | 0.9 |
| שווי מצב חדש | | | ₪ 150,633,000 |

**השבחה**

| | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 150,633,000 |
| שווי מצב קודם | ₪ 140,050,560 |
| **השבחה במועד הקובע למגרש 510 בשלמות** | ₪ **10,582,440** |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

### 10.2 שומת בעלות הזכויות בנכס - העוררות

#### 10.2.1 תרומת אישור תכנית מס' רצ/1000/1 לשווי הנכס בהתחשב במערכת ההסכמית

**מצב חדש**

| ייעוד | מס' מגרש | שטח עיקרי במ"ר | שווי מ"ר מבונה | מקדם גודל | מקדם מיקום/ קרבה לשב"צ | עירוב שימושים | שווי מ"ר מבונה מתואם | שווי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מגורים ג' | 101 | 41,734 | ₪ 6,500 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | ₪ 5,557 | ₪ 231,936,705 |
| | 102 | 30,270 | ₪ 6,500 | 0.92 | 0.95 | 1.00 | ₪ 5,681 | ₪ 171,963,870 |
| דיור מוגן | 132 | 30,600 | ₪ 3,100 | 0.90 | 0.95 | 0.95 | ₪ 2,518 | ₪ 77,050,035 |
| מסחר | | 3,242 | ₪ 6,000 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | ₪ 6,000 | ₪ 19,452,000 |
| תעסוקה | | 21,272 | ₪ 1,500 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | ₪ 1,350 | ₪ 28,717,200 |
| דיור לסטודנטים | 133 | 26,000 | ₪ 2,000 | 0.90 | 0.90 | 0.97 | ₪ 1,571 | ₪ 40,856,400 |
| מסחר | | 2,070 | ₪ 6,000 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | ₪ 6,000 | ₪ 12,420,000 |
| תעסוקה | | 7,112 | ₪ 1,500 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | ₪ 1,350 | ₪ 9,601,200 |
| דיור לסטודנטים | 134 | 26,000 | ₪ 2,000 | 0.90 | 1.00 | 0.97 | ₪ 1,746 | ₪ 45,396,000 |
| מסחר | | 1,996 | ₪ 6,000 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | ₪ 6,000 | ₪ 11,976,000 |
| תעסוקה | | 5,934 | ₪ 1,500 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | ₪ 1,500 | ₪ 8,901,000 |
| מסחר | 508 | 3,852 | ₪ 6,000 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | ₪ 6,000 | ₪ 23,112,000 |
| תעסוקה | | 184,879 | ₪ 1,500 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | ₪ 1,350 | ₪ 249,586,650 |
| מסחר | 509 | 1,812 | ₪ 6,000 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | ₪ 6,000 | ₪ 10,872,000 |
| תעסוקה | | 86,970 | ₪ 1,500 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | ₪ 1,350 | ₪ 117,409,500 |
| מסחר | 510 | 2,146 | ₪ 6,000 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | ₪ 6,000 | ₪ 12,876,000 |
| תעסוקה | | 102,996 | ₪ 1,500 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | ₪ 1,350 | ₪ 139,044,600 |
| מסחר | 541 | 7,047 | ₪ 6,000 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | ₪ 5,700 | ₪ 40,167,900 |
| תיירות | | 43,459 | ₪ 1,100 | 0.80 | 1.00 | 1.00 | ₪ 880 | ₪ 38,243,920 |
| שווי מתחם ב' כזמין | | | | | | | | ₪ 1,289,582,980 |
| שווי מתחם ב' לאחר הפחתה בגין זמינות, מושע והעדר פיתוח (33%) | | | | | | | | ₪ 864,020,597 |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**מצב קודם**

| | |
|---|---|
| שווי מצב קודם כזמין כבשומת המשיבה (סעיף 10.1.1 לעיל) | ₪ 1,176,900,000 |
| הפחתה בגין מושע והעדר פיתוח | 0.67 |
| שווי מתחם ב' מצב קודם | ₪ 788,523,000 |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 864,020,597 |
| שווי מצב קודם | ₪ 788,523,000 |
| השבחה לחלקה | ₪ 75,497,597 |
| החלק הנישום (196/288790 חלקים בחלקה) | 0.000678694 |
| **השבחה במועד הקובע לחלק הנישום** | ₪ **51,240** |

### 10.2.2 תרומת אישור תכנית מס' רצ/מק/1000/2 לשווי הנכס

**מצב קודם**

| | |
|---|---|
| שווי מתחם ב' לאחר הפחתה בגין זמינות, מושע ופיתוח (33%) | ₪ 864,020,597 |
| שווי מצב קודם- חלק נישום בחלקה (196/288790) | ₪ 586,405 |

**מצב חדש**

| ייעוד | שטח במ"ר | שווי מ"ר מבונה | שווי |
|---|---|---|---|
| מסחר | 2,146 | ₪ 6,000 | ₪ 12,876,000 |
| תעסוקה | 102,996 | ₪1,275[11] | ₪ 131,319,900 |
| שווי מגרש 510 כזמין | | | ₪ 144,195,900 |
| מקדם דחייה ומושע | | | 0.75 |
| שווי מצב חדש- מגרש 510 | | | ₪ 108,146,925 |
| שווי מצב חדש- חלק נישום במגרש 510 (130/21457) | | | ₪ 655,222 |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 655,222 |
| שווי מצב קודם | ₪ 586,405 |
| **השבחה במועד הקובע לחלק הנישום** | ₪ **68,817** |

[11] לאחר הפחתה לגודל, 0.85.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

## 11. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

### 11.1 תרומת אישור תכנית מס' רצ/1000/1 לשווי הנכס

תכנית מס' רצ/1000/1 מייצרת מתחם חדש המשלב ייעודים שונים. התכנית מחלקת את המתחם לשלושה מתחמי משנה א', ב' ו-ג'. במתחמים ב' ו-ג' מסומן שטח לאיחוד וחלוקה. החלקה הנדונה כלולה במתחם ב' ומהווה את חלקו העיקרי.

בהתאם להחלטת ועדת הערר הנכבדה בעניין פרג'י תמר ציפורה, השומה דנן תיערך כך שהשווי במצב הקודם יקבע על בסיס המערכת ההסכמית, כהסכמת הצדדים.

#### 11.1.1 אומדן שווי הנכס במצב הקודם

**טיעוני העוררות**

שמאי העוררות קיבל את השווי במצב הקודם שנקבע בשומת המשיבה למתחם ב' כזמין. השמאי קבע מקדם הפחתה של 0.67[12] המשקף דחייה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% והפחתה בשיעור 10% למושע. לטענת שמאי העוררות, לא ניתן יהיה לממש הזכויות ללא פירוק שיתוף. החלק בבעלות העוררות קטן מאוד, 196 מ"ר מתוך 288,790 מ"ר.

**טיעוני המשיבה**

בהתאם לשומת דנוס תכנית מס' רצ/62/1 שהייתה בתכנון מגדירה מס' ייעודים סחירים כדלקמן:

- מגורים- במסגרת התכנית תוכננו בין היתר 576 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד. בתחשיב המשיבה נקבע ערך אחיד ליח"ד ממוצעת.
- מסחר- שטח המסחר המתוכנן מחולק בין שני מגרשים כדלקמן: מגרש A1- שטח מסחרי מיוחד בקניון בסך 60,000 מ"ר. מגרש B1- שטח מסחרי בסך 18,000 מ"ר.
- תעסוקה- שטח התעסוקה המתוכנן מחולק בין שני מגרשים כדלקמן: מגרש A1- שטח של 30,000 מ"ר. מגרש B1- שטח של 49,500 מ"ר.
- שירותי דרך- מגרש בשטח 3,700 מ"ר המיועד לתחנת תדלוק מדרג א' עפ"י תמ"א 18, בו מתוכנן שטח עיקרי בנוי בסך 250 מ"ר. השווי נקבע בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות למגרשים בייעוד דומה.
- מסוף תחבורה- שווי מרכיב הקרקע למסוף תחבורה חושב כמכפלת שווי מ"ר קרקע בשטח המגרש, 5,100 מ"ר.
- מתקנים הנדסיים- שווי מרכיב הקרקע למתקנים הנדסיים חושב כמכפלת שווי למ"ר קרקע בשטח המגרש, 8,700 מ"ר.

[12] 0.67= 0.9 מושע x 0.75 דחייה.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין זמינות (הצורך בהכנת ואישור תכנית איחוד וחלוקה), מושע והעדר פיתוח.
חלוקת שווי סך הייעודים הסחירים בהסכם העקרונות בשטחה הרשום של חלקה מס' 228 בגוש 3946 משקפת לעמדת שמאי המשיבה שווי של **3,260** ₪ **למ"ר קרקע רשום** במצב הקודם.
לעמדת שמאי המשיבה, הערך שקבע שמאי העוררות, 2,991 ש"ח[13] למ"ר קרקע אינו סביר, שכן הוא נמוך מממוצע העסקאות שהציג שמאי המשיבה למכירת קרקע בחלקה לשנת 2015 (כמפורט בסעיף 11.1.2 להלן), 3,150 ש"ח בתוספת היטל השבחה. לעמדתו, יש חשיבות רבה לעסקאות השוואה בכלל ולעסקאות השוואה בנכס נשוא השומה בפרט, זאת בהתבסס על הנקבע ב**ערר עמ"נ (מרכז) 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, ערר (חי') 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון** ו-**ערר (ת"א) 85220/11 מרדכי סופר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.** אומנם מדובר בעסקאות נטו אך אין מקום להתעלם מהן.

**הכרעה**

<u>שטח למגורים</u>

החלטת ועדת הערר בעניין פרג'י תמר ציפורה, היא בחינת ההשבחה באופן שימנע חיוב נוסף בהיטל השבחה על זכויות שכבר נגבה בגינן ההיטל בעבר לפי שומה מוסכמת. דהיינו, להימנע מחיוב נוסף בגין אישורן בפועל של זכויות חופפות הכלולות בתכניות. זאת באופן שבו יובאו בחשבון במצב הקודם זכויות הבניה שנכללו בהסכמי השומה ויוחסו לתכניות עתידיות[14]. בהכרעת ועדת הערר עובר כחוט השני העיקרון לפיו לא ניתן לחייב שוב בהיטל השבחה בגין אותן זכויות וכי בגין התעשרות אחת יש לגבות היטל השבחה אחד[15].
בשומת המשיבה נערכה בחינת ההשבחה למרכיב המגורים באופן בו יוחס שטח ממ"ד דומה בשני מצבי התכנון, 12 מ"ר וזאת בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית במועד הקובע[16]. איני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה בעניין שטח הממ"ד במצב הקודם שכן לטעמי אינה תואמת את הנחיות ועדת הערר כאמור לעיל. ההסכם בין הצדדים אינו מהווה תכנית אשר מקנה זכויות. מכאן שלהבנתי אין לקבוע את שטח הממ"ד במצב הקודם בהתאם לתקנות ההתגוננות במועד הקובע אלא לכל היותר בהתאם לתקנות ההתגוננות במועד עריכת ההסכם. אבהיר- עיון בשומת דנוס עליה מבוסס סל הזכויות המיוחס לתכנית בהכנה מעלה את השאלה האם ההסכם בין הצדדים התייחס לדירות בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר בתוספת ממ"ד או לדירות בשטח דירתי כולל של 110

[13] 2,991 ש"ח = 288,790 מ"ר / 864,020,597 ש"ח.
[14] סעיף 20 בהחלטת ועדת הערר האמורה.
[15] בהחלטה הפניה לבר"מ 4367/16 אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון שם קביעה דומה.
[16] בשומת המשיבה ההתייחסות בשני מצבי התכנון לשטח עיקרי כמגלם ממ"ד אשר שטחו דומה ומתקזז.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

מ"ר. בטבלה אשר בעמוד 28 לשומה מצויין מחד כי שטח עיקרי ליח"ד הוא 110 מ"ר עם זאת נקבע כי שטח השירות הוא 15% בלבד, דהיינו אינו כולל שטח ממ"דים. זאת ועוד, בעמוד העוקב לשומה מצוין כי שטח דירה ממוצע יעמוד על 110 מ"ר, ללא התייחסות ספציפית לממ"דים. בעמוד 12 לשומה האמורה צוין כי בהתאם לתכנית רצ/61/1 באזור מגורים ג' מיוחד שטח יח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר ובמרתף מקלט. כאמור מדובר בתכנית בהכנה אשר יכול והכנתה החלה טרם כניסת תקנות ההתגוננות האזרחית לתוקף. יצוין כי בעמוד 57 לשומת דנוס פירוט הוראות תכנית מס' רצ/14/10/1 שאף היא הייתה בהכנה, עם התייחסות מפורשת לממ"דים, לפיה שטח עיקרי לדירה 102 מ"ר ושטח ממ"ד 8 מ"ר, דהיינו 110 מ"ר דירתי. למרות האמור לעיל ובהתחשב בשומת המשיבה כי יש להביא בחשבון שטח ממ"דים בנוסף לשטח העיקרי הנקוב הבאתי בחשבון תוספת שטח ממ"דים בהתאם לתקנות ההתגוננות במועד עריכת ההסכם, דהיינו 7.5 מ"ר ברוטו ליח"ד.

אני סבורה כי בחינת ההשבחה למגורים צריכה לשקף את תמהיל הדירות. מכאן שיובא בחשבון כי שטח דירה קטנה הוא 85 מ"ר[17] כולל ממ"ד ושטח דירה גדולה הוא 123.7[18] מ"ר.

בחנתי עסקאות מכר מהחלקה הנדונה שנעשו לאחרונה אשר הצביעו על שוליות בשיעור של כ-4%[19] בערכי בנוי של חדר חמישי בדירה, זאת כמפורט להלן-

| תאריך | מספר חדרים | שטח במ"ר | קומה | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 24/08/2021 | 4 | 108 | 5/18 | ₪ 2,755,848 | ₪ 25,517 |
| 29/08/2021 | 4 | 109 | 5/18 | ₪ 2,755,848 | ₪ 25,283 |
| 30/08/2021 | 4 | 109 | 4/18 | ₪ 2,940,848 | ₪ 26,980 |
| 31/08/2021 | 4 | 109 | 7/18 | ₪ 2,795,848 | ₪ 25,650 |
| 31/08/2021 | 4 | 109 | 12/18 | ₪ 3,100,848 | ₪ 28,448 |
| 01/09/2021 | 4 | 109 | 10/18 | ₪ 2,855,848 | ₪ 26,200 |
| ממוצע לדירות 4 חדרים | | | | | ₪ 26,346 |
| 26/08/2021 | 5 | 130 | 7/18 | ₪ 3,465,848 | ₪ 26,660 |
| 26/08/2021 | 5 | 130 | 6/18 | ₪ 3,445,848 | ₪ 26,507 |
| 29/08/2021 | 5 | 130 | 10/18 | ₪ 3,875,848 | ₪ 29,814 |
| 30/08/2021 | 5 | 130 | 7/18 | ₪ 3,390,848 | ₪ 26,083 |

[17] בהתאם לשומת דנוס המתייחסות להוראות תכנית רצ/14/10/1 אשר אף היא הייתה בהכנה תמהיל דומה. שטח דירת 3 חדרים לפיה הוא 85 מ"ר.

[18] 123.7 מ"ר= 116.2 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר ממ"ד. בהתאם ליתרת השטח העיקרי לאחר הפחתת שטח עיקרי לדירות קטנות.

[19] 4%= 25,405/26,346 -1. 25,405 ₪=558,914/22. 558,914 ₪ =3,430,628-2,871,714.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 31/08/2021 | 5 | 132 | 2/18 | ₪ 3,030,848 | ₪ 22,961 |
| 01/09/2021 | 5 | 132 | 10/18 | ₪ 3,445,848 | ₪ 26,105 |
| 01/09/2021 | 5 | 132 | 8/18 | ₪ 3,385,848 | ₪ 25,650 |
| 02/09/2021 | 5 | 132 | 12/18 | ₪ 3,395,848 | ₪ 25,726 |
| ממוצע לדירות 5 חדרים | | | | | ₪ 26,188 |

יחד עם זאת בהתחשב בהפרש בשטח הדירות במקרה הנדון (85 מ"ר לעומת 123.7 מ"ר), במועד הקובע ובכך שבחינת ההשבחה היא במונחי קרקע להבדיל מבנוי אני קובעת מקדם שוליות בדירות הגדולות בדומה למקדם שנקבע בשומה שנערכה ע"י עורכי טבלת ההקצאות והאיזון לתכנית רצ/מק/2/100/1 בה נקבעה הפחתה בשיעור של 10% לדירות בשטח של 129 מ"ר לעומת דירות בשטח של 100 מ"ר.

<u>מסוף תחבורה</u>

בהתאם להוראות התכנית שבהכנה יועד שטח קרקע של 5,100 מ"ר למסוף תחבורה. מתוכו שטח בינוי של 510 מ"ר בו הותר שימוש משרדים ושירותים נלווים, ביתרת השטח, 4,590 מ"ר, הותר שימוש לחניה. אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לשטח הבינוי הוא 0.7 משווי לתעסוקה וזאת עקב מגבלת שימוש. את שווי יתרת שטח החלקה יש לגזור מערכי קרקע לחצר תפעולית לתעשיה ולערוך הפחתה בשיעור של 15% בגין מגבלת שימוש. יצוין כי מסוף תחבורה, ברוב המקרים, מיועד לחניית אוטובוסים ולא לחניית רכבים פרטיים.

<u>מקדם דחיה</u>

הצדדים חלוקים ביחס להפחתה אותה יש להביא בחשבון מאומדן שווי המצב הקודם בגין מושע והעדר זמינות. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8 בגין מושע, העדר פיתוח וזמינות ואילו בשומת העוררות הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.67 בגין מושע והעדר פיתוח.

אני סבורה כי מקדם ההפחתה שנקבע בשומת המשיבה בגין העדר זמינות 0.8 ראוי, לפיכך אאמצו. יצוין שבשומה המכרעת אשר נערכה למתחם ג' בגו"ח 3947/10[20] (להלן: "שומה מכרעת במתחם ג'"). נקבע מקדם הפחתה בשיעור דומה[21].

### 11.1.2 אומדן שווי הנכס במצב החדש

שווי המצב החדש משקף את זכויות והוראות הבניה שנקבעו בתכנית מס' רצ/1000/1 המגדירה מס' ייעודים סחירים כדלקמן: מגורים, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מסחר, תעסוקה ושטחי תיירות.

[20] לדירות בשטח עיקרי של 94.5 מ"ר ביחס לדירות בשטח עיקרי של 121.8 מ"ר.

[21] נקבע מקדם הפחתה 0.84 בגין הצורך בהכנת ואישור תכנית איחוד וחלוקה ובגין העדר פיתוח (3 שנים, 6%) ובנוסף מקדם הפחתה בשיעור 5% בגין מושע צפויה לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקה ובסה"כ מקדם הפחתה משוקלל 0.8.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**טיעוני העוררות**

לעמדת שמאי העוררות יש לדבוק בערכי השווי המפורטים בטבלת ההקצאה והאיזון וזאת לצורך שמירת עקרון הוודאות. באומדן השווי במצב החדש אימץ שמאי העוררות את הערכים שנקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון ובאופן חלקי את מקדמי ההתאמה. (כמפורט בסעיף 10.2.1 מצב חדש). לעמדת שמאי העוררות, בבחינת ההשבחה הוא הסתמך, בין היתר, על העקרונות שנקבעו בשומה המכרעת במתחם ג'.

שמאי העוררות הביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.67[22] המשקף דחייה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% ומושע 0.9.

לטענת שמאי העוררות אין להסתמך על עסקאות הנטו אליהן הפנה שמאי המשיבה. שכן הערך הכלכלי שלהן אינו ברור ומגלם אלמנט של סיכון.

**טיעוני המשיבה**

המצב החדש מהווה חלקים מיוחסים מסל זכויות הבנייה עפ"י תכנית מס' רצ/1000/1 בה הוגדרו מס' ייעודים סחירים. בשומת המשיבה נאמד שווי סך הייעודים הסחירים המפורטים להלן:

1. מגורים- התכנית מאפשרת בניית 590 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 122 מ"ר.
2. דיור מיוחד- התכנית מקנה זכויות של 30,600 מ"ר לדיור מוגן ו-52,000 מ"ר למעונות לסטודנטים.
3. מסחר- שטח המסחר המותר מחולק בין מס' מגרשים כדלקמן: מגרשים 134-132- 7,308 מ"ר, מגרשים 510-508- 7,810 מ"ר ובמגרש 541- 7,047 מ"ר.
4. תעסוקה- שטח התעסוקה המותר מחולק בין מס' מגרשים כדלקמן: מגרשים 132- 134- 34,318 מ"ר ובמגרשים 510-508- 374,845 מ"ר.
5. תיירות- במגרש מס' 541 מתאפשרת בנייה בשטח 43,459 מ"ר.

הובא בחשבון כי הזכויות למבנים ומוסדות ציבור יועברו לרשות המקומית ללא תמורה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין זמינות בהתחשב בצורך בהכנה ואישור תכנית איחוד וחלוקה, מושע והעדר פיתוח.

חלוקת שווי סך הייעודים הסחירים בתכנית בשטחה הרשום של חלקה מס' 228 בגוש 3946 משקפת לעמדת שמאי המשיבה שווי של **4,344** ₪ **למ"ר קרקע רשום** במתחם ב' במצב החדש. לטענת שמאי המשיבה ערך זה תואם את נתוני ההשוואה המשקפים תמורה של כ- 3,100 ₪ למ"ר קרקע בתוספת היטל השבחה. שמאי המשיבה הציג חוזי מכר מהחלקה הנדונה בהם היטל ההשבחה חל על הקונה. להלן פירוט-

| תאריך | חלקים מהחלקה | שטח במ"ר | תמורה | תמורה למ"ר קרקע |
|---|---|---|---|---|
| 1.12.2015 | 76294/28879000 | 762.94 | ₪ 2,632,143 | ₪ 3,450 |
| 15.3.2015 | 293616/171046800 | 495.73 | ₪ 1,500,000 | ₪ 3,026 |
| 17.2.2015 | 1637/577580 | 818.50 | ₪ 2,373,650 | ₪ 2,900 |

[22] 0.67= 0.9 מושע x 0.75 דחייה.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 22.11.2015 | 200/577580 | 100.00 | ₪ 345,000 | ₪ 3,450 |
| 23.7.2015 | 1000/288790 | 1000.00 | ₪ 3,050,000 | ₪ 3,050 |
| ממוצע בשנת 2015 | | | | ₪ 3,175 |
| 20.4.2017 | 1184976/34420936000 | 100.03 | ₪ 370,000 | ₪ 3,699 |
| 23.1.2018 | 100/288790 | 100.00 | ₪ 420,000 | ₪ 4,200 |

כן הציג נתוני 16 עסקאות מכר שנערכו בשנים 2015-2017 בחלקה 228, לשטח קרקע בגבולות 41-556 מ"ר לפי 2,422-3,727 ₪ למ"ר ובממוצע לפי 3,074 ₪ למ"ר קרקע.

**הכרעה**

<u>שטח למגורים</u>

בהתאם להוראות תכנית רצ/1000/1, 3% מהשטח העיקרי יוקצה לטובת שטחים לרווחת הדיירים. שווי מ"ר מבונה למגורים מגלם קיומם של שטחים משותפים לפיכך הובא בחשבון כי שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הוא 118.4 מ"ר.

<u>שטח למעונות סטודנטים</u>

בהיעדר נתוני השוואה ישירים למעונות סטודנטים באזור קיבלתי את עמדת המשיבה כי לצורך הערכת שווי הקרקע לייעוד הנדון יש לעשות שימוש בגישת היוון ההכנסות.

שטח עיקרי ליחידת סטודנטים הוא 45 מ"ר בעוד שטח עיקרי משותף ליחידת סטודנטים הוא 20 מ"ר. אני סבורה כי יש לערוך אבחנה בין שטח יח"ד לשטח העיקרי המשותף. בהתחשב בהיקף שטחי התעסוקה והמסחר המותרים במגרש, מלבד השטח העיקרי המשותף למעונות סטודנטים, וכן במגוון הרחב לשימושים האפשריים לשטח העיקרי המשותף אני קובעת הפחתה בשיעור של 30% משווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים לכלל השטח העיקרי המשותף.

<u>מקדמי התאמה והפחתה כלליים</u>

קביעת מקדמי התאמה לשווי המגרשים רק במצב החדש, כנקבע בשומת העוררות, יש בה כדי ליצור עיוות. תכנית מס' רצ/62/1 שבתכנון, מהווה את המצב הקודם. אין ברשות הצדדים ובידי הח"מ את מסמכי התכנית. לפיכך קיים קושי לערוך השוואה בין מצבי התכנון לצורך קביעת מקדמי התאמה. על בסיס מקדמי ההתאמה שנקבעו בתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 קבעתי מקדם הפחתה משוקלל בשיעור 12%[23] ממרכיב ההשבחה בגין התאמה להיקף, מיקום יחסי וצורה.

קיבלתי את שיעור ההפחתה שנקבע בשומת המשיבה בגין מושע, זמינות והעדר פיתוח, 20% בהיותו סביר. כאמור בשומה המכרעת אשר נערכה במתחם ג' נקבע מקדם הפחתה בשיעור דומה.

[23] 12% =(1,275,457,527/1,443,745,400)-1. שווי מתחם ב' לפני הפעלת מקדמי התאמה/שווי מתחם ב' לאחר הפעלת מקדמי התאמה.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

מגרש מס' 508 עפ"י תכנית מס' רצ/1000/1 פוצל ל-4 מגרשים בתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1. ייחסתי הפחתה להיקף במקדם 0.8 לתעסוקה והפחתה להיקף במקדם 0.85 למסחר.

**11.2 תרומת אישור תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 לשווי הנכס**

התכנית שבנדון מהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם ב' בלבד. בתכנית הוקצו לעוררות זכויות במגרש מס' 510. במגרש לא חל שינוי בזכויות המותרות.

בשומת העוררות הובאה בחשבון במצב החדש הפחתה של 0.75[24] המשקפת דחייה לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון של 6% והפחתה למושע בשיעור 10%. בשומת העוררות הובא בחשבון מקדם התאמה להיקף 0.85 לשטח בייעוד תעסוקה, בהתבסס על ההפחתה שניתנה בטבלת ההקצאה והאיזון.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון במצב החדש הפחתה בשיעור של 10% בגין דחיה עד מימוש.

**הכרעה**

אני סבורה כי תקופת אישור תכנית עיצוב אדריכלית כנדרש בהוראות התכנית חופפת לתקופה השלמת הפיתוח. הבאתי בחשבון במצב החדש דחיה לתקופה של שנתיים בשיעור היוון 6%, דהיינו במקדם 0.89.

בחנתי והחלטתי לאמץ את מקדם ההתאמה שנקבע בטבלאות ההקצאה והאיזון כנטען על ידי שמאי העוררות.

בתחשיבי הצדדים לא הובאו בחשבון תשלומי האיזון שנקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון.

בהתחשב בכך שתשלומי האיזון שנקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון זניחים גם בתחשיבי לא יובאו בחשבון תשלומי האיזון.

**11.3 ערכי שווי במועדים הקובעים**

אין מחלוקת בין הצדדים כי לא חלה עליית מחירים בתקופה שבין מועד אישור תכנית מס' רצ/1000/1, 25.4.2016 לבין מועד אישור תכנית מס' רצ/מק/2/1000/, 2.3.2018.

נתוני ההשוואה אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה בסעיף 11.1.2 לעיל מגלמים אמנם את כל מאפייניה של החלקה, יחד עם זאת בהתחשב בהיקף החלקים הנמכרים ובהחלת היטל ההשבחה על הקונה מהימנותם נמוכה. לפיכך, קיבלתי את הסכמת הצדדים באשר לאופן בחינת ההשבחה באמצעות הערכת שווי סל הזכויות הכולל ייעודים שונים.

[24] 0.75= 0.9 מושע x 0.84 דחייה.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

ערכי השווי בטבלאות ההקצאה והאיזון

במסגרת תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 נערכו טבלאות הקצאה ואיזון בהן נקבעו ערכי שווי. בבחינת ההשבחה במצב החדש לתכנית רצ/1000/1 ולתכנית רצ/מק/2/1000/1 התבסס שמאי העוררות על השווי שנקבע בטבלאות ההקצאה והאיזון. לטענת שמאי המשיבה הערכים שנקבעים בטבלאות הקצאה ואיזון אינם מחייבים מקום בו יש הצדקה לסטייה מהם. זאת כנקבע ב**ערר (מטה) 44/17 זוהיר אחמד כבהא ו-16 אחרים נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש**. לעמדתו, עריכת טבלת הקצאה ואיזון מתבצעת לאורך תקופה לא קצרה. לעיתים קיים פער בין ערכי השווי בטבלת האיזון לבין ערכי השווי במועד הקובע למתן תוקף לתכנית. לעמדת שמאי המשיבה בניגוד לשומת העוררות, בשומתו הוצגו נתוני השוואה עליהם התבסס.

ב**עמ"נ 41505-10-13 אשרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון** קבע בית המשפט כי טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים. יחד עם זאת הוועדה המקומית רשאית לסטות מהן רק במקום בו התברר כי קיימת הצדקה לשינוי ההחלטה.

בהחלטה ב**ערר 85143/13 צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן** קבעה וועדת הערר:

**"...מקום שבו מוסד התכנון שאישר את התכנית נדרש גם להתנגדויות באשר לערכי הקרקע המוחלטים והכריע בהם, לאחר שהתקבלה חוות דעתו של שמאי יועץ למוסד התכנון, וכאשר כל בעלי הקרקע בתחום האיחוד וחלוקה והועדה המקומית (בין בכובעה כמאשרת התכנית ובין בכובעה כמחווה דעתה בעניינה ורשאית להתנגד לה, ולא אחת גם כיזמת התכנית) היו צד להליך זה, וכאשר ההליך עצמו נתון לתקיפה בעתירה מינהלית – ראוי יהיה אכן להסתמך על ערכי השווי שעל בסיסם נערכו ההקצאות במסגרת האיחוד וחלוקה. זאת הן מטעמים של ודאות והן מטעמים של הגינות.."**.

לאור האמור, הבאתי בחשבון כי סטייה מהערכים שנקבעו בטבלאות הקצאה ואיזון תצריך הנמקה והצדקה.

**11.3.1 ערכי שווי למגורים**

**עמדת העוררות**

שמאי העוררות קבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי הוא 6,500 ש"ח זאת בהתבסס על הערך שנקבע בטבלת ההקצאה ואיזון אשר אומץ בשומה המכרעת במתחם ג'.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה ביחס לחוסר עקביות בערכים למגורים בשני מצבי התכנון לתכנית רצ/1000/1 (7,000 ₪ כבשומת המשיבה במצב הקודם ו-6,500 ₪ לפני הפעלת מקדמי התאמה במצב החדש), טען שמאי העוררות כי הסכים עם השווי הכולל במצב הקודם, לכן לא מצא טעם להתייחס באופן פרטני לערך השווי למגורים.

**עמדת המשיבה**

שמאי המשיבה קבע כי שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר (מצב קודם של תכנית מס' רצ/1000/1) הוא 770,000 ₪, שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 122 מ"ר (מצב חדש של תכנית מס' רצ/1000/1) הוא 850,000 ש"ח ושווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 117.4 מ"ר (מצב חדש של תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1) הוא 818,000 ₪.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

הערכים משקפים שווי מ"ר מבונה עיקרי בגבולות 7,000 ₪. השווי נקבע בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. בהתאם לחוזה מכר מיום 23.4.2017 בגו"ח 3946/14 (מגרש מס' 1) (מב"ת מערב בסמוך לתחנת הרכבת) נמכרו זכויות לכ-105.44 יח"ד תמורת 89,628,515 ש"ח. עפ"י תכנית רצ/61/1 החלה על המקרקעין, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הוא 100 מ"ר[25]. לשיטת שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי קרקע ליח"ד של 850,042 ש"ח.
2. בהתאם לחוזה מכר מיום 22.7.2018 בגו"ח 5748/14 (שכונת נווה ים) נמכרו 0.128 חלקים תמורת 6,490,263 ש"ח. לשיטת שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי קרקע ליח"ד של 874,227 ש"ח וזאת לפני הפחתה למושע.
3. נתוני עסקאות לדירות מגורים משכונת פרס נובל כדלקמן-

| תאריך | גו"ח | שנת בניה | חדרים | שטח במ"ר | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16/05/2016 | 5096/7 | 1999 | 4 | 107 | ₪ 2,270,000 | ₪ 21,215 |
| 30/03/2016 | 5096/6 | 2000 | 5 | 122 | ₪ 2,570,000 | ₪ 21,066 |
| 24/03/2016 | 5096/4 | 1998 | 5 | 108 | ₪ 2,630,000 | ₪ 24,352 |
| 28/09/2016 | 5096/6 | 1996 | 4 | 95 | ₪ 2,200,000 | ₪ 23,158 |
| 28/06/2016 | 5096/3 | 2002 | 5 | 120 | ₪ 2,550,000 | ₪ 21,250 |
| 27/07/2016 | 5096/7 | 2002 | 4 | 99 | ₪ 2,150,000 | ₪ 21,717 |
| 13/07/2016 | 5096/3 | 2002 | 4 | 105 | ₪ 2,155,000 | ₪ 20,524 |
| 16/08/2016 | 5096/7 | 2002 | 4 | 97 | ₪ 2,040,000 | ₪ 21,031 |
| 18/05/2016 | 5096/2 | 1980 | 5 | 125 | ₪ 2,500,000 | ₪ 20,000 |
| ממוצע | | | | | | ₪ 21,590 |

ממוצע נתוני העסקאות לדירות משקף שווי של 2,159,000 ש"ח לדירה בשטח 100 מ"ר נטו. בהפחתת מע"מ, רווח יזמי ובצ"מ בשיעור 25% ועלויות בניה בסך של כ-6,000 ש"ח למ"ר לשטח ברוטו של כ-120 מ"ר, מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 756,000 ש"ח.

לצורך בחינת השפעת התקופה על השווי, הציג שמאי המשיבה נתוני עסקאות לדירות באותה השכונה אשר נערכו בתקופה שבין סוף שנת 2017 ועד תחילת שנת 2018 לפיהן ממוצע שווי מ"ר בנוי הוא 22,330 ₪. הערך האמור משקף שווי של 2,472,700 ש"ח לדירה בשטח 100 מ"ר נטו. בהפחתת מע"מ, רווח יזמי ובצ"מ בשיעור 25% ועלויות בניה בסך של כ-6,250 ש"ח למ"ר לשטח ברוטו של כ-120

[25] יצוין שעפ"י הוראות התכנית 16% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי מקסימלי של 80 מ"ר. לפיכך, מתקבל כי שטח דירה קטנה היא 80 מ"ר ושטח דירה גדולה היא כ-103 מ"ר.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

מ"ר, מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 777,000 ש"ח. הנתון האמור משקף עליית שווי קרקע בשיעור של כ-2.8% בלבד משנת 2016.

4. נתוני עסקאות לדירות מגורים מגו"ח 2704/55, שכונת שער הים כדלקמן-

| תאריך | שנת בניה | חדרים | שטח במ"ר | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 05/01/2016 | 2010 | 5 | 120 | ₪ 3,250,000 | ₪ 27,083 |
| 13/01/2016 | 2011 | 5 | 120 | ₪ 3,050,000 | ₪ 25,417 |
| 13/04/2016 | 2007 | 3 | 80 | ₪ 2,050,000 | ₪ 25,625 |
| 28/06/2016 | 2010 | 4 | 100 | ₪ 2,450,000 | ₪ 24,500 |
| 26/05/2016 | 2015 | 3 | 84 | ₪ 2,200,000 | ₪ 26,190 |
| 01/08/2016 | 2012 | 4 | 107 | ₪ 2,515,000 | ₪ 23,505 |
| 28/08/2016 | 2009 | 4 | 100 | ₪ 2,590,000 | ₪ 25,900 |
| 29/09/2016 | 2008 | 4 | 100 | ₪ 2,180,000 | ₪ 21,800 |
| 03/11/2016 | 2013 | 5 | 136 | ₪ 3,800,000 | ₪ 27,941 |
| 02/11/2016 | 2013 | 5 | 136 | ₪ 3,800,000 | ₪ 27,941 |
| 01/11/2016 | 2012 | 5 | 135 | ₪ 2,650,000 | ₪ 19,630 |
| 13/07/2016 | 2012 | 4 | 107 | ₪ 2,500,000 | ₪ 23,364 |
| ממוצע | | | | | ₪ 24,908 |

ממוצע נתוני העסקאות לדירות משקף שווי של 2,490,800 ש"ח לדירה בשטח 100 מ"ר נטו. בהפחתת מע"מ, רווח יזמי ובצ"מ בשיעור 25% ועלויות בניה בסך של כ-6,500 ש"ח למ"ר לשטח ברוטו של כ-120 מ"ר, מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 923,000 ש"ח.

לצורך בחינת השפעת התקופה על השווי, הציג שמאי המשיבה נתוני עסקאות לדירות באותה החלקה מסוף שנת 2017- תחילת שנת 2018 לפיהן ממוצע שווי מ"ר בנוי הוא 24,727 ש"ח המשקף שווי של 2,472,700 ש"ח לדירה בשטח 100 מ"ר נטו. בהפחתת מע"מ, ניכוי רווח יזמי ובצ"מ בשיעור 25% ועלויות בניה בסך של כ-6,750 ש"ח למ"ר לשטח ברוטו של כ-120 מ"ר, מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 880,735 ש"ח. הנתון האמור משקף ירידת שווי קרקע בשיעור של כ-4.5% בלבד משנת 2016.

בשקלול כל נתוני ההשוואה לעיל קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של כ-7,000 ₪ לשני המועדים הקובעים, 25.4.2016 ו-2.3.2018.

לטענת שמאי המשיבה בתחשיב שמאי העוררות סתירה, שכן ביחס למצב הקודם לתכנית רצ/1000/1 אימץ שמאי העוררות את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 7,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי למגורים בעוד שבמצב החדש לתכנית רצ/1000/1 קבע שמאי העוררות שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים במגרש 101 בסך 5,557.5 ש"ח לאחר הפעלת



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

מקדמי התאמה ובמגרש 102 בסך 5,681 ש"ח לאחר הפעלת מקדמי התאמה. מדובר בפער שאינו סביר.

**הכרעה**

הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי קרקע ליח"ד במצב הקודם של תכנית רצ/1000/1, 770,000 ש"ח ליח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר המשקף שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 7,000 ש"ח.

באשר למצב החדש של תכנית רצ/1000/1, לעמדת שמאי העוררות שווי מ"ר מבונה עיקרי הוא 6,500 ש"ח (עובר להפעלת מקדמי התאמה) בעוד שלעמדת המשיבה שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 122 מ"ר הוא 850,000 ₪ (משקף שווי של 6,970 ₪ למ"ר עיקרי).

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיבה ונתוני ההשוואה על בסיסם נקבע השווי בטבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1. כן בחנתי את נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומה מכרעת במתחם ג', לרבות תוצאות מכרזי רמ"י לבניה רוויה למגורים בשכונת "חלום ראשון" וערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסמוך למועד הקובע ומצאתי לנכון לאמץ את הערך שנקבע בטבלאות ההקצאה והאיזון 6,500 ₪ למ"ר עיקרי בדירות בשטח עיקרי של 118 מ"ר במצב החדש של תכנית מס' רצ/1000/1. יצוין כי הערך שנקבע בטבלאות ההקצאה אומץ גם בשומה מכרעת במתחם ג'. הערך מגלם ממ"ד בשטח של 12 מ"ר. בהכרעתי בסעיף 11.1.1 לעיל קבעתי כי יש לייחס למצב הקודם של תכנית רצ/1000/1 ממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר, לפיכך במצב הקודם לדירות בשטח עיקרי של 116.2 מ"ר אני קובעת שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 6,270 ₪ ולדירות בשטח עיקרי של 77.5 מ"ר אני קובעת שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 6,860 ₪[26].

**11.3.2 ערכי שווי למסחר מיוחד (מצב קודם), לתעסוקה ולמסחר**

**עמדת העוררות**

שמאי העוררות לא חלק על הערכים שנקבעו בשומת המשיבה 1,500 ₪ למ"ר מבונה תעסוקה ו- 6,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר. הערכים תואמים את אלו שנקבעו בטבלת ההקצאות לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 ואומצו בשומה מכרעת במתחם ג'. כן לא חלק על הערך שנקבע למסחר מיוחד, 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

לעמדת שמאי העוררות, החוזים שהוצגו בתגובת המשיבה למועדים 3.12.2019 ו- 12.11.2018 נערכו לאחר המועד הקובע. לשיטתו, עדיף להתבסס על נתוני השוואה עובר למועד הקובע שם מפגש רצונות. קיים חוסר ודאות מהמועד הקובע ועד למועד עריכת ההסכם.

[26] לפי נספח ו' של טבלאות ההקצאה והאיזון שווי מ"ר מבונה בדירות בשטח עיקרי של 88 מ"ר הוא 7,220 ₪. הערך מגלם הפחתה בשיעור 10% בגין מרכיב שוליות.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**עמדת המשיבה**

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה במועד הקובע הוא 1,500 ₪, שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר רגיל הוא 6,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בקניון הוא 8,000 ₪. זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים-

1. בהתאם לחוזה מכר מיום 7.8.2018 נמכר מגרש מס' 5083 עפ"י תכנית רצ/מק/2/1000/1 תמורת סך של 30,303,030 ש"ח. עפ"י התכנית האמורה, על המגרש מותר לבנות שטח תעסוקה של 15,467 מ"ר ושטח מסחר של 322 מ"ר. המגרש הוערך בטבלת ההקצאות לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 בסך של 21,555,825 ש"ח בלבד.
2. בהתאם לחוזה מכר מיום 6.8.2018 נמכר מגרש מס' 5084 עפ"י תכנית רצ/מק/2/1000/1 תמורת סך של 81,555,000 ש"ח. עפ"י התכנית האמורה, על המגרש מותר לבנות שטח תעסוקה של 43,841 מ"ר ושטח מסחר של 914 מ"ר. המגרש הוערך בטבלת ההקצאות לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 בסך של 61,107,075 ש"ח בלבד.
3. בהתאם לחוזה מכר מיום 16.3.2017 נמכרו 29032/85523400 חלקים בחלקה 3946/228, בגינם הוקצו 66 מ"ר במגרש 510 (המהווה את המגרש נשוא השומה) במסגרת תכנית רצ/מק/2/1000/1, תמורת 351,760 ש"ח. התמורה משקפת שווי מ"ר קרקע בסך 5,330 ש"ח. היטל ההשבחה חל על הקונה. במועד החתימה על החוזה התכנית מופקדת וטרם מאושרת.
4. בהתאם לחוזה מכר מיום 3.12.2019 נמכרו 303456/85523400 חלקים בחלקה 3946/228, אשר מהווים זכויות של כ-1,025 מ"ר במושע בחלקה תמורת 5,227,500 ש"ח[27]. במסגרת תכנית רצ/מק/2/1000/1 הוקצה למוכר שטח של 682 מ"ר במגרש 509 המשקף שווי מ"ר קרקע בסך 7,665 ש"ח. היטל ההשבחה חל על הקונה.
5. בהתאם לחוזה מכר מיום 12.11.2018 נמכרו 381206518/550439292825 חלקים בחלקה 3946/228, אשר מהווים זכויות של 200 מ"ר בחלקה במושע. למוכר הוקצו זכויות במגרש 509. התמורה 760,000 ש"ח. לטענת שמאי המשיבה, מדובר בהקצאה של 132 מ"ר במגרש 509 המשקפים שווי מ"ר קרקע בסך 5,757 ש"ח. היטל ההשבחה חל על הקונה. בהתייחס לטענת העוררות התמורה מגלמת מושע ואת הצורך בפירוק שיתוף בדומה למגרש מס' 510 הנדון.

[27] לאחר קיזוז תמורת האופציה (250,000 ש"ח), 4,977,500 ש"ח.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

6. ערכים שנקבעו בשומות המכריעות הבאות/נתוני השוואה שהוצגו בהן:

| כתובת | גו"ח | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה | הערות[28] |
|---|---|---|---|---|
| לישנסקי 4 | 3946/128 | 27.6.2012 | 2,500 ₪ | הובאה בחשבון התאמה למועד. בשומה המכרעת נקבעו מקדמי שווי: מסחר בקומת קרקע 1.7, מסחר בקומה א' 1.2, משרדים 0.8. |
| נפתלי פלטין | 3946/296 | 9.5.2012 | לא נקבע | שמאי המשיבה הפנה לסקר מחירים שהציגה הוועדה. |
| ההגנה 13, לח"י 14 | 3946/450 | 1.1.2013 | 2,000 ₪ | שווי מ"ר מבונה למשרדים. הובאה בחשבון התאמה למיקום. |
| | | 9.5.2012 | 3,000 ₪ | שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת הקרקע. |
| ילדי טהרן 12 | 3946/333 | 31.12.2010 | 1,500 ₪ | שווי מ"ר מבונה למשרדים. |
| ילדי טהרן 5 | 3946/342 | 8.5.2013 | 2,090 ₪ | שווי מ"ר מבונה לשטחי שירות למסחר במרכז מסחרי (מקדם שווי 0.5). הובאה בחשבון התאמה למועד ומיקום. |
| קניון ראשונים | 3925/778-779 | 17.7.2013 | 16,000 ₪ לשטח עיקרי למסחר ו-2,370 ₪ למשרדים | הובאה בחשבון התאמה לגודל ושטח עודף לקניון. |

לעמדת שמאי המשיבה, הערך שנקבע בשומת העוררות למגרש 510 בייעוד מסחר ותעסוקה, 5,040 ש"ח[29] למ"ר קרקע, אינו סביר בהתחשב בנתוני חוזי המכר לעיל.

**הכרעה**

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיבה, נתוני השוואה מהשומה המכרעת במתחם ג' ונתוני ההשוואה על בסיסם נקבע השווי בטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 והחלטתי לקבל את הערכים שנקבעו בשומות הצדדים בהיותם ראויים- **1,500 ש"ח למ"ר עיקרי לתעסוקה, 6,000 ש"ח למ"ר עיקרי למסחר, 8,000 למ"ר עיקרי למסחר בקניון**. יצוין כי הערכים לתעסוקה ולמסחר אומצו גם בשומה המכרעת למתחם ג' הסמוך. יצוין כי בשומה מכרעת ברחוב לח"י 8-4 (גו"ח 3946/379) נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי מסחר הוא 5,600 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי משרדים הוא 1,500 ₪, זאת למועד קובע 12.7.2017.

[28] אין פירוט של ההתאמות שנערכו.
[29] 5,040 ש"ח = 21,457 מ"ר שטח מגרש 510 / 108,146,925 ש"ח שווי מגרש 510 בשומת העוררות לאחר הפחתות.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**11.3.3 ערכי שווי לדיור מוגן**

**עמדת העוררות**

שמאי העוררות קבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן בנכס נשוא השומה במועד הקובע הוא 3,100 ש"ח זאת בהתבסס על הנקבע בטבלת ההקצאות לתכנית מס' רצ/מק/1/1000/2.

**עמדת המשיבה**

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן בנכס נשוא השומה במועד הקובע הוא 5,500 ש"ח זאת בהתבסס על נתוני 2 עסקאות שנערכו ביום 25.3.2018 בגו"ח 2704/33, חוף הים ראשון לציון כמפורט להלן:

1. קומת הקרקע המסחרית נמכרה תמורת 70,000,000 ש"ח. בהתאם להיתר בניה הותר לבניה שטח מסחרי בסך 4,102.81 מ"ר עיקרי.
2. יתרת זכויות הבניה לייעוד יחידות אכסון במלונאות, דירות נופש ובתי אבות נמכרו תמורת 98,925,000 ש"ח[30]. אחוזי הבניה המותרים בחלקה הם 180%. לאחר הפחתת שטח המסחר מתקבל שטח של 17,918.39 מ"ר עיקרי. העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן בסך 5,500 ש"ח.

כבקרה בשומות מכרעות בגו"ח 7145/74-75 ו-6320/174 נקבע כי נהוג להעריך שווי קרקע לדיור מוגן לפי 80% משווי קרקע למגורים. כך נקבע במקרה הנדון[31].

**הכרעה**

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיבה, נתוני ההשוואה על בסיסם נקבע השווי בטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית מס' רצ/מק/1/1000/2 וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כמפורט להלן-

| גו"ח | כתובת | מועד קובע | מס' יח"ד | יחס ברוטו[32]/נטו לדיור מוגן | שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן (מגלם שטחי שירות) |
|---|---|---|---|---|---|
| 5713/101 | רחובות ההולנדית, רחובות | 26.2.2016 | 150 | 44% | ₪ 2,400 |
| | | 2.3.2018 | 250 | 42% | ₪ 3,000 |
| 5657/77 | שכונת הפרחים, מודיעין | 27.1.2017 | 231 | 57% | ₪ 2,300 |

לצורך התאמה למיקום בחנתי נתוני שווי לדירות מגורים מהשכונות בהם נערכו השומות המכרעות ביחס לשכונת פרס נובל בראשון לציון.

כן בחנתי מכרזים של רשות מקרקעי ישראל לקרקעות בייעוד דיור מוגן מס' 139/2016 ביבנה ומס' 177/2016 במודיעין.

[30] הערך לא תואם פרסום באתר רשות המיסים לפיו נמכרו מלוא הזכויות תמורת סך של 120,000,000 ש"ח.
[31] 6,875 ₪ = 0.8/ 5,500 ₪.
[32] לא כולל שטח שירות תת קרקעי ושטח למסחר.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

עפ"י תוצאת מכרז מס' 283/2015 בשכונת הרקפות בעיר ראשון לציון מיום 13.3.2016, נמכר מגרש 30 (עפ"י תכנית מס' רצ/129/22/1) תמורת סך של 26,000,000 ש"ח בתוספת עלויות פיתוח בסך 22,050,726 ש"ח. בהתאם להוראות התכנית מותרת בנייה של 12,500 מ"ר עיקרי עילי, 1,000 מ"ר עיקרי תת קרקעי, 2,400 מ"ר עיקרי למסחר, 7,500 מ"ר שטח שירות עילי לדיור מיוחד ו-600 מ"ר שירות למסחר. לפחות 1,000 מ"ר עיקרי ושירות יוקצו לטובת שימושי קהילה עבור עיריית ראשון לציון. קומת קרקע וקומה ראשונה ישמשו למסחר. ניתוח המכרז האמור, בהתחשב בערכי קרקע דיור מוגן ומסחר ביחס של כ-2:1 מביא לשווי מ"ר מבונה בגבולות 2,800 ש"ח[33].

<u>התייחסות לנתוני ההשוואה מטעם המשיבה</u>

נתון ההשוואה שהוצג בשומת המשיבה בגו"ח 2704/33 אינו תואם לדיווח המופיע באתר רשות המיסים. בהתאם לשומה מכרעת שנערכה לנכס האמור נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,030 ש"ח למועד 21.7.2010 וזאת בהתבסס על עסקה שנערכה בחלקה. בהתאם לאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מחירי דירות בבעלות עלו ממועד זה ועד המועד הקובע בכ-40% דהיינו, מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 2,800 ש"ח.

יצוין כי השימושים האפשריים בנתון ההשוואה האמור רחבים יותר מהחלקה הנדונה וכוללים שימושים לבתי מלון, מלון דירות, בתי הבראה, דירות נופש, בית אבות, שירותי תיירות ונופש. זאת ועוד, החלקה האמורה ממוקמת קו ראשון לחוף הים דבר המשפיע על שווין.

לאור האמור לעיל קיבלתי את הערך שנקבע בשומת העוררות, **3,100 ש"ח** בהיותו סביר ותואם את הערך הבסיסי שנקבע בטבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית מס' רצ/מק/1000/2.

### 11.3.4 ערכי שווי למעונות סטודנטים

**עמדת העוררות**

שמאי העוררות קבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים בנכס נשוא השומה במועד הקובע הוא 2,000 ש"ח זאת בהתבסס על הנקבע בטבלת ההקצאות לתכנית מס' רצ/מק/1000/2.

**עמדת המשיבה**

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים הוא 2,500 ש"ח. לטענת שמאי המשיבה, דמי השכירות המפוקחים ליח"ד במעונות סטודנטים מוערכים בכ-2,000 ש"ח לחודש עבור כל סטודנט בדירה המיועדת ל-2 סטודנטים. דמי השכירות האמורים משקפים דמי שכירות חודשיים בסך 80 ש"ח למ"ר ודמי שכירות שנתיים בסך 960 ש"ח למ"ר. לאחר היוון בשיעור 7.5%, ניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בנייה בסך 8,000 ש"ח (מגלם העמסת שטח שירות ושטח תת קרקעי), מתקבל שווי מ"ר מבונה של 2,500 ש"ח.

[33] יצוין כי בשנת 2020 אושרה תכנית נקודתית על החלקה האמורה, בין היתר לתוספת שטחים והגדלת מס' יח"ד.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**הכרעה**

בחנתי את נתוני ההשוואה על בסיסם נקבע השווי בטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 וכן ערכים נוספים מאתר האינטרנט של אוניברסיטת בר אילן, אוניברסיטת תל אביב, מעונות השרון ברעננה, בית ברל, בית מילמן ברמת אביב, בית ברודצקי ברמת אביב ודב גרונר בסמוך לקניון איילון המהווים מעונות סטודנטים של מוסדות אקדמיים באזור המרכז. כן בחנתי ערכים שנקבעו בשומות המכרעות לשימוש הנדון, זאת כמפורט להלן:

| גו"ח | כתובת | מועד קובע | דמי שכירות ליחיד |
|---|---|---|---|
| 7650/356 | אחוזה 271, רעננה | 25.5.2014 | 1,640 ₪ |
| 6979/5 | שכונת התקווה, תל אביב | 21.8.2013 | 761 ₪ - יחיד בחדר זוגי<br>1,189 ₪- יחיד בדירה ל-2 שותפים |

סביר כי יחידת סטודנטים בשטח ממוצע של 45 מ"ר תהיה בת שני חדרי שינה.

על בסיס נתוני ההשוואה אני קובעת כי דמי השכירות החודשיים הראויים לדירת מעונות בשטח של 45 מ"ר הם 3,200 ש"ח.

כבקרה בחנתי נתוני דמי שכירות מבוקשים ליחידות דיור ולדירות ברחבי העיר כפי שפורסמו באתר האינטרנט יד 2.

יצוין כי לפי בדיקה שערכתי, במעונות סטודנטים אשר אינם ממוקמים בתחום המוסד האקדמי דמי השכירות משולמים לאורך כל השנה ואינם כוללים תשלום ארנונה, חשמל ומים החלים בנפרד על השוכר.

מאחר ומדובר בנכס עסקי במאפייניו אני סבורה כי שיעור ההיוון הראוי בעניינו הוא 7.5% כנקבע בשומת המשיבה. יצוין כי בשומה מכרעת בגו"ח 10834/31,187 למועד קובע 16.9.2016 נקבע שיעור היוון דומה לאותו הייעוד.

בהפחתת רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 7,500 ש"ח מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי דירתי למעונות סטודנטים בגבולות 2,140 ₪ ולשטח דירתי של 18,000 מ"ר (400 יח"ד) מתקבל שווי של 38,520,000 ₪ לכל אחד משני המגרשים בייעוד זה.

בתוספת שווי שטח עיקרי משותף בסך 11,984,000 ש"ח[34] מתקבל שווי בסך 50,504,000 ש"ח המשקף שווי מ"ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים בסך 1,942 ש"ח[35]. בהתחשב בערך שנקבע בטבלאות הקצאה ואיזון, אני קובעת שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך **2,000 ש"ח**.

[34] 11,984,000 ש"ח = 0.7 מקדם שווי X 8,000 מ"ר x 2,140 ש"ח למ"ר עיקרי דירתי.
[35] 1,942 ש"ח למ"ר= 26,000 מ"ר / 50,504,000 ₪.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

### 11.3.5 ערכי שווי למלונאות

**עמדת העוררות**

שמאי העוררות קבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בנכס נשוא השומה במועד הקובע הוא 1,100 ש"ח זאת בהתבסס על הנקבע בטבלת ההקצאות לתכנית מס' רצ/מק/1/1000/2.

**עמדת המשיבה**

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה למלונאות הוא 500 ש"ח זאת בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י הבאים:

| תאריך החלטה | מס' מכרז | אזור | מתחם | שטח קרקע במ"ר | מחיר זכייה ללא מע"מ | הוצאות פיתוח | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | שווי מ"ר מבונה[36] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.5.2016 | 294/2015 | עיר ימים, נתניה | א | 47,937 | ₪ 26,000,000 | ₪ 36,735,180 | מלונאות | 41,200 | 18,575 | ₪ 435 |
| | | | | | | | מסחר | 4,570 | | |
| 3.5.2016 | 294/2015 | עיר ימים, נתניה | ב | 17,706 | ₪ 8,613,131 | ₪ 21,429,730 | מלונאות | 23,500 | 10,375 | ₪ 250 |
| | | | | | | | מסחר | 2,800 | | |
| 28.8.2016 | 49/2016 | ארמון הנציב, ירושלים | 2 | 2,559 | ₪ 7,200,000 | ₪ 3,901,930 | מלונאות | 9,000 | 700 | ₪ 682 |
| | | | | | | | מסחר | 400 | | |

**הכרעה**

שמאי העוררות קבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 1,100 ₪ כנקבע בטבלאות ההקצאה והאיזון. שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות, 500 ש"ח.

בחנתי את הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה ובנספח ט' לטבלאות ההקצאה והאיזון ובהתחשב במיקום הנכס ובהיקף הבינוי קיבלתי את עמדת המשיבה. יצוין כי הערך האמור תואם לערך שנקבע בשומה מכרעת לנכס ברחוב המאה ועשרים, ראשל"צ (גו"ח 3946/365) למועד קובע 26.12.2016.

### 11.3.6 ערכי שווי לתחנת תדלוק (מצב קודם)

בשומת המשיבה נקבע כי שווי קרקע לתחנת תדלוק למועד הקובע הוא 9,000,000 ש"ח וזאת בהתבסס על הערכים שנקבעו בשומות המכרעות הבאות-

| גו"ח | כתובת | מועד קובע | שטח במ"ר | שווי |
|---|---|---|---|---|
| 2710/29 | אח"י דקר 6 | 24.3.2004 | 1,991 | ₪ 7,860,000 |
| 4236/6 | צריפין | 19.11.2012 | 1,478 | ₪ 6,214,427 |

שמאי העוררות לא חלק על הערך שנקבע.

[36] בניתוח שווי מ"ר מבונה למלונאות הופחת שווי שטח המסחר (7,000 ש"ח למ"ר בנתניה ו-10,000 ש"ח למ"ר בירושלים) וכן הופחתה עלות פיתוח נורמטיבית למ"ר קרקע (200 ש"ח למ"ר בנתניה ו-300 ש"ח למ"ר בירושלים). כן הובא בחשבון שטח שירות במקדם שווי 0.4.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**הכרעה**

אומדן שווי קרקע לתחנת תדלוק צריך להתבסס על נפח הפעילות העסקית הצפויה בתחנה כשזו תבנה. נפח הפעילות הצפוי נגזר ממיקומה. בפרק כ' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי- עריכת שומות לתחנות תדלוק מחודש יולי 2010, מפורטת המתודולוגיה לאומדן שווי תחנות תדלוק. אומדן שווי מרכיב תחנת התדלוק נאמד על ידי בהתאם למתודולוגיה זאת.

תחנת התדלוק הנדונה היתה מתוכננת בתכנית רצ/62/1 אשר בפועל לא אושרה ומיקומה אינו ידוע במתחם. המתחם מעורב שימושים ומצוי בסמוך למתחמי בילוי נוספים. בתחום גו"ח 3947/3,7 הסמוכות למתחם שבנדון פועלת תחנת תדלוק וזאת מכוח תכניות מס' רצ/1/21/1 ו-רצ/מק/2/21/1. כן קיימות שתי תחנות תדלוק בכניסה למתחם מצפון, על שדרות רחבעם זאבי.

בהתחשב במרכיב אי הוודאות הבאתי בחשבון היקף מכירות צפוי במועד הקובע כרף עליון של תחנה בינונית ורף תחתון של תחנה גדולה כהגדרתן בקווים המנחים. דהיינו צפי מכירות של 500 קילו ליטר בחודש.

בהתאם לנתוני משרד האנרגיה מנהל הדלק והגז מרווחי השיווק לדלקים בחודשים אפריל עד ספטמבר 2016 היה בסך 612 ₪ לקילו ליטר .

הבאתי בחשבון הוצאות תפעול בשיעור 45% בהתחשב כי מדובר בתחנה בינונית עד גדולה.

בהתאם לקווים המנחים שיעור ההיוון הראוי לתחנות תדלוק הינו בהתאם לשיעור ההיוון המקובל לנכסים מסחריים בתוספת של כ-1.5%. שיעור היוון המגלם את קיומן של תחנת תדלוק מתחרות, שינויים בצירי תחבורה ושינויים במשק הדלק.

בהתאם לסקירה של אגף שומת מקרקעין שיעור התשואה של נכסים מסחריים במחצית הראשונה של שנת 2016 הוא 7.6%. במקרה הנדון בהתחשב ברמה מסוימת של אי וודאות במועד הקובע אני סבורה כי שיעור ההיוון הראוי הוא 10%.

הבאתי בחשבון רווח יזמי בשיעור של 25% אשר ראוי לטעמי ביחס לנכס מסחרי המהווה תחנת תדלוק.

עלות הקמת התחנה מוערכת על ידי בסך של 4,000,000 ₪ זאת בהסתמך על עלות בניה לתחנה ממוצעת באזור עירוני לא מפותח בשטח קרקע של כשני דונם הכוללת 8 משאבות תדלוק וזאת בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה ובהתחשב בהכשרת יתרת הקרקע שכן שטח המגרש בעניינו הוא 3,700 מ"ר.

הבאתי בחשבון דחיה לתקופה של 3 שנים עד להקמת תחנת התדלוק והפעלתה, זאת בשיעור היוון 6%.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

להלן התחשיב-

| | |
|---|---|
| נפח משוער של מכירת דלקים בחודש | 500 ק"ל |
| נפח משוער של מכירת דלקים בשנה | 6,000 ק"ל |
| מרווח שיווק בחודשים אפריל-ספטמבר 2016 | 612 ₪ |
| פדיון שנתי ממכירת דלקים | 3,672,000 ₪ |
| הוצאות תפעול 45% | (1,652,400 ₪) |
| סה"כ פדיון שנתי בניכוי הוצ' תפעול | 2,019,600 ₪ |
| שווי התחנה כפעילה בהיוון לפי 10% | 20,196,000 ₪ |
| בניכוי רווח יזמי בשיעור 25% | 16,157,000 ₪ |
| עלות הקמה כולל פיתוח השטח ודרכי גישה | (4,000,000 ₪) |
| סה"כ שווי הקרקע לתחנה פעילה | 12,157,000 ₪ |
| שווי בהתחשב בדחיה (3 שנים, שיעור היוון 6%) | 10,200,000 ₪ |

לאור האמור, אני קובעת כי שווי הקרקע לתחנת התדלוק הוא, **10,200,000 ש"ח.**

**11.3.7 ערכי שווי למסוף תחבורה (מצב קודם)**

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר קרקע למסוף תחבורה למועד הקובע הוא 800 ש"ח וזאת בהתבסס על ממוצע שתי חלופות תחשיב כמפורט להלן-

1. הערכת שווי מ"ר קרקע למסוף תחבורה כשווי קרקע חצר לתעשייה. לעמדת שמאי המשיבה, שווי קרקע לתעשייה ללא פיתוח מוערך בכ-3,000 ש"ח למ"ר כאשר מקדם השווי לחצר הוא 0.25 ובסה"כ 750 ש"ח למ"ר קרקע.
2. הערכת שווי מ"ר קרקע למסוף תחבורה כשווי קרקע לחניה פתוחה. לעמדת שמאי המשיבה, שווי קרקע לחניה פתוחה לרכב פרטי בשולי העיר בשטח 25 מ"ר מוערך בכ-25,000 ש"ח. לאחר הפחתה בשיעור של כ-15% בגין מגבלת שימוש ופיתוח, מתקבל שווי מ"ר קרקע של 850 ש"ח.

שמאי העוררות לא חלק על הערך שנקבע.

**הכרעה**

אני סבורה כי **שווי השטח המבונה למסוף תחבורה** מהווה 70% משווי לתעסוקה וזאת עקב מגבלת שימוש במבנה כמשרדים במסוף תחבורה ובסה"כ **1,050 ש"ח** למ"ר. את יתרת שטח החלקה אני סבורה כי יש לגזור משווי חצר לתעשיה. התבססתי על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות באזור התעשיה המערבי (מערב לנתיבי אילון וצפונית לחלקה נשוא השומה) המפורטות להלן:



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| גו"ח | כתובת | מועד קובע | מ"ר בנוי בקומת קרקע |
|---|---|---|---|
| 5033/54/26 | יוסף ספיר 6 | 4.9.2016 ו-17.3.2017 | 7,500 ₪ |
| 5032/21 | משה שפירא 1 | 17.3.2017 | 6,350 ₪ |
| 5032/23 | משה שרת 10 | 17.3.2017 | 5,250 ₪ |

הבאתי בחשבון מקדם שווי לחצר 0.3 והפחתה בשיעור של 15% בגין מגבלת שימוש ובסה"כ **שווי קרקע למסוף תחבורה של 765 ש"ח למ"ר**.

לאור האמור, מתקבל שווי מגרש מס' 22 למסוף תחבורה בסך 4,050,000 ש"ח.[37]

**11.3.8 ערכי שווי למתקנים הנדסיים (מצב קודם)**

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר קרקע בייעוד מתקנים הנדסיים הוא 1,500 ₪, במועד הקובע. לשיטת שמאי המשיבה שווי קרקע בייעוד מתקנים הנדסיים נגזר משווי קרקע לתעשייה ללא פיתוח המוערך בכ-3,000 ש"ח למ"ר קרקע. הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 50% בהתחשב במגבלת שימוש ואי וודאות בנוגע לזכויות הבניה.

שמאי העוררות לא חלק על הערך שנקבע.

**הכרעה**

בחנתי את הסכמת הצדדים לאופן חישוב השווי ולערך הנקבע והחלטתי לקבלו וזאת בהתחשב בערכי השווי לתעשייה שנקבעו בסעיף 11.3.7 לעיל ובהתחשב בסבירות מקדם ההתאמה שנקבע. לאור האמור, יובא בחשבון כי שווי מ"ר קרקע בייעוד מתקנים הנדסיים הוא 1,500 ₪.

## 12. תחשיב ההשבחה

### 12.1 תרומת אישור תכנית מס' רצ/1000/1 לשווי הנכס

**מצב קודם**

| ייעוד/שימוש | מס' מגרש | כמות | שווי יח' | שווי |
|---|---|---|---|---|
| דירות בשטח עיקרי של 116.2 מ"ר | C1-C2 | 484 יח"ד | 728,574 ₪ | 401,541,616 ₪ |
| דירות בשטח עיקרי של 77.5 מ"ר | | 92 יח"ד | 531,650 ₪ | |
| מסחר בקניון | A1 | 60,000 מ"ר | 8,000 ₪ | 525,000,000 ₪ |
| משרדים | | 30,000 מ"ר | 1,500 ₪ | |
| מסחר | B1 | 18,000 מ"ר | 6,000 ₪ | 182,250,000 ₪ |
| משרדים | | 49,500 מ"ר | 1,500 ₪ | |
| שירותי דרך (תחנת דלק) | 23 | | | 10,200,000 ₪ |
| מסוף תחבורה | 22 | 5,100 מ"ר | | 4,050,000 ₪ |
| מתקנים הנדסיים | 20-21 | 8,700 מ"ר | 1,500 ₪ | 13,050,000 ₪ |

[37] 4,050,000 ש"ח = 510 מ"ר x 1,050 ש"ח למ"ר + 4,590 מ"ר x 765 ש"ח למ"ר.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| שווי קרקע כזמינה | 1,136,091,616 ₪ |
| מקדם דחיה בגין מושע, העדר פיתוח וזמינות | 0.8 |
| שווי מצב קודם | 908,873,293 ₪ |
| שטח מתחם ב' | 288,790 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע מצב קודם | 3,147 ₪ |

**מצב חדש**

| מס' מגרש | ייעוד | כמות | שווי יח' | שווי |
|---|---|---|---|---|
| 101 | מגורים ג' (שטח עיקרי ליח"ד 118.4 מ"ר) | 342 יח"ד | 769,600 ₪ | 263,203,200 ₪ |
| 102 | | 248 יח"ד | 769,600 ₪ | 190,860,800 ₪ |
| 132 | דיור מוגן | 30,600 מ"ר | 3,100 ₪ | 94,860,000 ₪ |
| | מסחר | 3,242 מ"ר | 6,000 ₪ | 19,452,000 ₪ |
| | תעסוקה | 21,272 מ"ר | 1,500 ₪ | 31,908,000 ₪ |
| 133 | דיור לסטודנטים | 26,000 מ"ר | 2,000 ₪ | 52,000,000 ₪ |
| | מסחר | 2,070 מ"ר | 6,000 ₪ | 12,420,000 ₪ |
| | תעסוקה | 7,112 מ"ר | 1,500 ₪ | 10,668,000 ₪ |
| 134 | דיור לסטודנטים | 26,000 מ"ר | 2,000 ₪ | 52,000,000 ₪ |
| | מסחר | 1,996 מ"ר | 6,000 ₪ | 11,976,000 ₪ |
| | תעסוקה | 5,934 מ"ר | 1,500 ₪ | 8,901,000 ₪ |
| 508 | מסחר | 3,852 מ"ר | 6,000 ₪ | 23,112,000 ₪ |
| | תעסוקה | 184,879 מ"ר | 1,500 ₪ | 277,318,500 ₪ |
| 509 | מסחר | 1,812 מ"ר | 6,000 ₪ | 10,872,000 ₪ |
| | תעסוקה | 86,970 מ"ר | 1,500 ₪ | 130,455,000 ₪ |
| 510 | מסחר | 2,146 מ"ר | 6,000 ₪ | 12,876,000 ₪ |
| | תעסוקה | 102,996 מ"ר | 1,500 ₪ | 154,494,000 ₪ |
| 541 | מסחר | 7,047 מ"ר | 6,000 ₪ | 42,282,000 ₪ |
| | תיירות | 43,459 מ"ר | 500 ₪ | 21,729,500 ₪ |
| שווי מתחם ב' כזמין | | | | 1,421,388,000 ₪ |
| מקדם דחיה בגין זמינות, מושע והעדר פיתוח | | | | 0.8 |
| שווי מצב חדש | | | | 1,137,110,400 ₪ |
| שטח מתחם ב' | | | | 288,790 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע מצב חדש | | | | 3,937 ₪ |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר קרקע מצב חדש לפני הפעלת מקדמי התאמה | 3,937 ₪ |
| שווי מ"ר קרקע מצב קודם לפני הפעלת מקדמי התאמה | 3,147 ₪ |
| השבחה גולמית למ"ר | 790 ₪ |
| מקדם הפחתה משוקלל (מיקום, היקף וצורה) | 0.88 |
| **השבחה למ"ר קרקע במועד הקובע** | **695.2** ₪ |
| שטח קרקע מיוחס למגרש מס' 510 | 32,240 מ"ר |
| השבחה במועד הקובע מגרש מס' 510 בשלמות | 22,413,248 ₪ |
| החלק הנישום | 0.60816% |
| **השבחה במועד הקובע לחלק הנישום** | **136,308** ₪ |

**12.2 תרומת אישור תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 לשווי הנכס**

**מצב קודם**

| ייעוד | מס' מגרש | כמות | שווי יח' | מקדם שווי | | | שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | היקף | מיקום/ צורה | שצ"פ/ שב"צ | |
| מגורים ג' (שטח עיקרי דירתי 118.4 מ"ר) | 101 | 342 יח"ד | 769,600 ₪ | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 229,776,394 ₪ |
| | 102 | 248 יח"ד | 769,600 ₪ | 0.92 | 1.00 | 1.03 | 180,859,694 ₪ |
| דיור מוגן | 132 | 30,600 מ"ר | 3,100 ₪ | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 82,812,780 ₪ |
| מסחר | | 3,242 מ"ר | 6,000 ₪ | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 18,673,920 ₪ |
| תעסוקה | | 21,272 מ"ר | 1,500 ₪ | 0.92 | 1.00 | 1.00 | 29,355,360 ₪ |
| דיור לסטודנטים | 133 | 26,000 מ"ר | 2,000 ₪ | 0.9 | 1.00 | 1.00 | 46,800,000 ₪ |
| מסחר | | 2,070 מ"ר | 6,000 ₪ | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 12,420,000 ₪ |
| תעסוקה | | 7,112 מ"ר | 1,500 ₪ | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10,668,000 ₪ |
| דיור לסטודנטים | 134 | 26,000 מ"ר | 2,000 ₪ | 0.90 | 1.00 | 1.03 | 48,204,000 ₪ |
| מסחר | | 1,996 מ"ר | 6,000 ₪ | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 12,335,280 ₪ |
| תעסוקה | | 5,934 מ"ר | 1,500 ₪ | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 9,168,030 ₪ |
| מסחר | 508 | 3,852 מ"ר | 6,000 ₪ | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 19,645,200 ₪ |
| תעסוקה | | 184,879 מ"ר | 1,500 ₪ | 0.80 | 1.00 | 1.00 | 221,854,800 ₪ |
| מסחר | 509 | 1,812 מ"ר | 6,000 ₪ | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10,872,000 ₪ |
| תעסוקה | | 86,970 מ"ר | 1,500 ₪ | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 110,886,750 ₪ |
| מסחר | 510 | 2,146 מ"ר | 6,000 ₪ | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 12,876,000 ₪ |
| תעסוקה | | 102,996 מ"ר | 1,500 ₪ | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 131,319,900 ₪ |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מסחר | 541 | 7,047 מ"ר | 6,000 ₪ | 0.92 | 1.00 | 1.03 | 40,066,423 ₪ |
| תיירות | | 43,459 מ"ר | 500 ₪ | 1.00 | 1.02 | 1.03 | 22,829,013 ₪ |
| שווי מתחם ב' כזמין | | | | | | | 1,251,423,544 ₪ |
| מקדם דחיה בגין זמינות, מושע ופיתוח | | | | | | | 0.8 |
| שווי מצב חדש | | | | | | | 1,001,138,835 ₪ |
| שטח מתחם ב' | | | | | | | 288,790 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע | | | | | | | 3,467 ₪ |
| שטח מיוחס למגרש 510 בשלמות | | | | | | | 32,240 מ"ר |
| שווי מצב קודם | | | | | | | 111,776,080 ₪ |

**מצב חדש**

| ייעוד | שטח במ"ר | שווי מ"ר מבונה | מקדם היקף | שווי |
|---|---|---|---|---|
| מסחר | 2,146 מ"ר | 6,000 ₪ | 1.00 | 12,876,000 ₪ |
| תעסוקה | 102,996 מ"ר | 1,500 ₪ | 0.85 | 131,319,900 ₪ |
| מקדם הפחתה בגין העדר פיתוח ומושע (שנתיים, שיעור היוון 6%) | | | | 0.89 |
| שווי קרקע מצב חדש | | | | 128,334,351 ₪ |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי קרקע מצב חדש | 128,334,351 ₪ |
| שווי קרקע מצב קודם | 111,776,080 ₪ |
| השבחה למגרש 510 בשלמות | 16,558,271 ₪ |
| החלק הנישום | 0.60816% |
| **השבחה במועד הקובע- החלק הנישום** | **100,701** ₪ |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**13. השומה**

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

| תיאור | מועד קובע | השבחה למגרש בשלמות | השבחה ל- 0.60816% מהמגרש | היטל השבחה ל- 0.60816% מהמגרש |
|---|---|---|---|---|
| רצ/1000/1 | 25.4.16 | ₪ 22,413,248 | ₪ 136,308 | ₪ 68,154 |
| רצ/מק/2/1000/1 | 2.3.18 | ₪ 16,558,271 | ₪ 100,701 | ₪ 50,350 |

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

**רינת וויס - רביב**
**שמאית מכריעה**

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס' 954



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**