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

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

תאריך: 5 דצמבר, 2021
מינוי: 2008-2019
מספרנו: מכרעת.230

לכבוד
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז מרכז

העוררים,
גב' פרג'י תמר צפורה ואח'
ע"י עו"ד שמואל שוב, ב"כ העוררים

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

שומה מייעצת להיטל השבחה
גוש 3946 חלקה 228 (חלק)
מגרשים מס' 101 ו- 134
(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/8005/0219, 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 בשומותיו של שמאי המקרקעין מר אורי כהן, מיום 19 דצמבר 2018 ובמסמכי תגובה לטיעוני העוררים, מיום 22 אוקטובר 2019.
עמדת העוררים, גב' פרג'י תמר צפורה ואח', מפורטת בשומותיה של שמאית המקרקעין גב' אוולין דודזון, מיום 30 ינואר 2019.

ביום 2 ינואר 2020 קיימתי דיון בהשתתפות השמאית גב' אוולין דודזון ועו"ד שמואל שוב מטעם העוררים ובהשתתפות השמאי מר אורי כהן מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. רקע

להלן רצף האירועים אשר קדם להחלטת ועדת הערר מיום 4.9.2019 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. 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. העוררים פנו למשיבה לצורך מידע מוקדם ביחס להיטל ההשבחה הצפוי בגין אישור התכניות האמורות, זאת בנוגע למגרשים מס' 101 ו-134.

ט. שומות המשיבה נערכו בשתי חלופות לבחינת ההשבחה בגין תכנית מס' רצ/1000/1 : האחת, לפיה הוערך שווי מצב קודם בהתאם למצב הסטטוטורי המאושר ערב התכנית המשביחה וזאת כאזור לתכנון בעתיד. השנייה, לפיה הוערך שווי מצב קודם בהסתמך על המערכת ההסכמית המפורטת לעיל לרבות השומה המוסכמת.

י. לטענת העוררים יש לערוך את שומות ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רצ/1000/1 בהתאם למערכת ההסכמית דהיינו, במצב הקודם יכללו זכויות בניה בגינן שולם היטל השבחה, אף אם הזכויות האמורות נגזרו מתכנית שאינה מאושרת.

2. החלטת ועדת ערר

ביום 4.9.2019 דנה ועדת הערר בערר וקבעה 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.

[2] חברת הצלחת יחזקאל.

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

הוועדה החליטה לפנות ליו"ר מועצת השמאים בבקשה למנות שמאי מייעץ אשר ייבחן את ההשבחה באופן שימנע חיוב נוסף בהיטל השבחה על זכויות שכבר נגבה בגינן היטל השבחה בעבר לפי השומה המוסכמת. 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 בעניינו".**

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. שומות המשיבה נערכו בעקבות בקשה למידע מוקדם, טרום מימוש.

4. תאריך ביקור בנכס

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

5. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[3]
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' מגרשים[4]:	101	134
שטח המגרשים[4]:	13,227 מ"ר	9,979 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש ביעוד מגורים ג'	מגרש בייעוד דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה
כתובת:	מתחם האלף, ראשון לציון	

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"יס פלאנט" ושדרות מרילנד ממערב.

[3] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורן ברשומות.
[4] עפ"י תכניות 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

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.
המגרשים נשוא השומה מצויים בצידו הדרום מזרחי של המתחם.

7.2 תיאור הנכס

חלקה 228 בגוש 3946 בשטח קרקע רשום של 288,790 מ"ר. מגרשים מס' 101 ו-134 (עפ"י תכנית מס' רצ/1000/1), נשוא השומה, מהווים חלק מהחלקה.
מגרש מס' 101 בשטח קרקע של 13,227 מ"ר. צורתו טרפזית עם פינות מעוגלות בצידו המזרחי. המגרש בייעוד אזור מגורים ג' ומותרת בו הקמת 342 יח"ד.
מגרש מס' 134 בשטח קרקע של 9,979 מ"ר ולו חזית דרומית לרחוב אבא אבן. צורתו מלבנית עם פינות מערביות מעוגלות ופינה צפון מזרחית קטומה. המגרש בייעוד דיור מיוחד מסחר ותעסוקה עם חזית מסחרית. על המגרש מותרת הקמת 400 יח"ד המיועדות למעונות סטודנטים, שטח עיקרי לתעסוקה בסך 5,934 מ"ר ושטח עיקרי למסחר בסך 1,996 מ"ר[5].
המגרשים ריקים ופנויים.

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.

[5] שטח הבניה האמור מכח תכנית מס' רצ/1000/1 (413-0128595) יצויין כי ביום 20.6.20 פורסם דבר אישורה של תכנית מס' רצ/1000/1/8 (413-0664573) אשר מטרתה שינוי תמהיל הדיור המיוחד למעונות סטודנטים ויחידות דיור להשכרה ותוספת שימושים ציבוריים במגרש.

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

8.1.4 תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון

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

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.

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 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	
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.

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

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 132-134 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 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%.

[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 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 134-133- 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.
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.

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

<u>מגרשים 508-510 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.

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 508-510)- 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.

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

<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.

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%.

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

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 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

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

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 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

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

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.
התכנית שינתה את שטחי הבניה המוקנים בשני מגרשים 101 ו-102. להלן השינויים ביחס למגרש 101 בייעוד מגורים ג' ולמגרש 134 בייעוד מסחר, תעסוקה ודיור מיוחד:

מגרש 101 - שטח בניה עיקרי מותר 40,158 מ"ר. במגרשים בייעוד מגורים ג' קומת מרתף נוספת תאושר במידת הצורך ע"י הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

מגרש 134 - שטח הקרקע של המגרש 9,979 מ"ר. כן מסומנת דרך/מסילה לביטול בחזית הצפונית של המגרש.
נקבע קו בנין 0 לכל הצדדים.

הקצאה ואיזון- מסמכי התכנית כוללים טבלאות הקצאה ואיזון. בהתאם ללוח איזון והקצאות של התכנית, לעוררים הוקצו זכויות במגרשים 101 ו-134. בנוסף להקצאה נקבעו תשלומי איזון לתת ולקבל.
זאת כמפורט להלן:

<u>מגרש מס' 101</u>

שם בעלים	מצב נכנס שטח מיוחס למגרש 101 במ"ר	מצב יוצא		
		שטח במגרש במ"ר	חלק יחסי במגרש	תשלומי איזון בש"ח
פרג'י תמר ציפורה	769	200	1.51000%	(1,527)
אריאל שוב	763	198	1.49694%	1,398
אביעד שוב	1,023	265	2.00700%	892
מלי רוזנבלום	763	198	1.49694%	1,398
אפרת דיבון	2,115	549	4.15060%	1,249
דיבון ירושלים	534	139	1.05000%	(3,231)
נעמה שיף	2,055	534	4.03500%	(2,562)

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

שמואל שוב	1,620	420	3.17900%	1,788
שוב שרה	382	99	0.75000%	(2,787)
בנייני פאר בחלקה 1 בגוש 3946 בע"מ	123	32	0.24193%	(1,175)
רונן סויסה (נאמנות)	763	198	1.50000%	(5,575)
אפרים קונדה	498	129	0.97800%	110
רונן סויסה	1,127	292	2.21100%	727
יגאל לויט	4,440	1,152	8.71300%	3,435
נחמני אורנר	669	174	1.31200%	175
נחמני רות	669	173	1.31162%	1,041
בירזון דרור-פסח	819	213	1.60700%	(1,175)
יתום שמעון	819	213	1.60700%	(1,175)
מיכאלי בני	50	13	0.09828%	(328)
מיכאלי רעות	50	13	0.09828%	(328)
חאז'ז חיים	100	26	0.19657%	(680)
חאז'ז איריס	100	26	0.19657%	(680)
בדש עמוס	122	32	0.23950%	(89)
זיסר יהודה	1,078	280	2.11688%	(825)
עציון רפאל	248	64	0.48758%	(2,482)
וגן אבי	917	238	1.80300%	(6,463)
רוזנבלום אליהו מאיר	5	1	0.00984%	6
שוב משה	343	89	0.67286%	(290)
לנדאו בן ציון	366	95	0.71822%	887
ספרדי פנינה	109	28	0.21389%	105
ספרדי שמשון	109	28	0.21389%	105
פלח משה	590	153	1.15700%	4,013
י. פעילים נכסים והשקעות בע"מ	2,683	696	5.26500%	777
בונסאי בראשון לציון בע"מ	4,030	1,046	7.90776%	6,495
פלח אליהו	428	111	0.83919%	(292)
סויסה חנה	68	18	0.13608%	(4,718)
עציון פליה	248	64	0.48758%	(2,482)
סה"כ	31,593	8,203	62.01500%	(14,263)

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' 134

שם בעלים	מצב נכנס שטח מיוחס למגרש 134 במ"ר	מצב יוצא		
		שטח במגרש במ"ר	חלק יחסי במגרש	תשלומי איזון בש"ח
אביעד שוב	3,255	2,084	20.88386%	2,838
שמואל שוב	3,256	2,084	20.88386%	3,592
רונן סויסה	1,718	1,100	11.02315%	1,108
יגאל לויט	3,257	2,085	20.89388%	2,520
י. פעילים נכסים והשקעות בע"מ	1,830	1,172	11.74228%	530
בונסאי בראשון לציון בע"מ	2,272	1,454	14.57297%	3,661
סה"כ	15,589	9,979	100.00000%	14,249

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/צורה	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 ₪	

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

		תעסוקה	7,112	1	1	1	₪ 1,500	
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 101 משווי המתחם במצב החדש הוא 17.64%[8]. לפיכך מיוחס לו שטח קרקע של 50,943 מ"ר[9] משטח חלקה 228.

חלקו היחסי של מגרש 134 משווי המתחם במצב החדש הוא 5.39%[10]. לפיכך מיוחס לו שטח קרקע של 15,585.5 מ"ר[11] 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.

[8] 17.64%=1,291,634,652 ש"ח/ 227,876,571 ש"ח.
[9] 50,943 מ"ר= 288,790 מ"ר x 17.64%.
[10] 5.39%=1,291,634,652 ש"ח/ 69,707,310 ש"ח.
[11] 15,585.5 מ"ר = 288,790 מ"ר x 5.39%.

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

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 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-

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

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-

אזור מגורים ג' מיוחד

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.

אזור מסחרי מיוחד

מתחם מגרש	שטח בדונם	התפלגות	שטח בניה מעל מפלס הכניסה במ"ר		מס' קומות[12]	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.

[12] 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

אזור מסחר ומשרדים ת.ע.מ

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.
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.

10. שומות הצדדים

שומות הצדדים נערכו לשתי חלופות. האחת, לפיה הוערך שווי מצב קודם בהתאם למצב הסטטוטורי המאושר ערב התכנית המשביחה וזאת כאזור לתכנון בעתיד. השנייה, לפיה הוערך שווי מצב קודם בהסתמך על המערכת ההסכמית לרבות השומה המוסכמת.
בהתאם להחלטת ועדת ערר השומה דנן תיערך עפ"י החלופה לפיה השווי במצב הקודם יקבע על בסיס המערכת ההסכמית. לפיכך יפורטו תחשיבי הצדדים לפי חלופה זו בלבד.
להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

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 101-

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה למגרש בשלמות	השבחה בשומת העוררים ל-62.03% חלקים מהמגרש
רצ/1000/1	25.4.16	₪ 55,222,212	לא חלה השבחה
רצ/מק/1000/1/2	2.3.18	₪ 30,484,010	₪ 10,685,390

מגרש 134-

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה למגרש בשלמות	השבחה בשומת העוררים למגרש בשלמות
רצ/1000/1	25.4.16	₪ 16,895,224	לא חלה השבחה
רצ/מק/1000/1/2	2.3.18	₪ 9,583,716	₪ 3,240,920

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

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

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	
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**

השבחה

מס' מגרש	שטח קרקע מיוחס במ"ר	השבחה למ"ר קרקע	השבחה במועד הקובע למגרש בשלמות
101	50,943 מ"ר	₪ 1,084	₪ **55,222,212**
134	15,586 מ"ר		₪ **16,895,224**

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

<u>מגרש מס' 101</u>

מצב קודם

שווי מ"ר קרקע במצב הקודם (סעיף 10.1.1 מצב חדש)	₪ 4,344
שטח קרקע מיוחס	50,943 מ"ר
שווי מצב קודם	₪ 221,296,390

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 חדש

מס' יח"ד	342 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד	818,000 ₪
שווי קרקע כזמינה	279,756,000 ₪
מקדם דחייה בגין זמינות	0.9
שווי מצב חדש	251,780,400 ₪

סיכום

שווי מצב חדש	251,780,400 ₪
שווי מצב קודם	221,296,390 ₪
השבחה במועד הקובע למגרש בשלמות	**30,484,010** ₪

<u>מגרש מס' 134</u>

מצב קודם

שווי מ"ר קרקע במצב הקודם (סעיף 10.1.1 מצב חדש)	4,344 ₪
שטח קרקע מיוחס	15,586 מ"ר
שווי מצב קודם	67,705,584 ₪

מצב חדש

ייעוד	כמות	שווי יח'	שווי
דיור לסטודנטים	26,000 מ"ר	2,500 ₪	65,000,000 ₪
מסחר	1,996 מ"ר	6,000 ₪	11,976,000 ₪
תעסוקה	5,934 מ"ר	1,500 ₪	8,901,000 ₪
שווי קרקע כזמינה			85,877,000 ₪
מקדם דחייה בגין זמינות			0.9
שווי מצב חדש			77,289,300 ₪

השבחה

שווי מצב חדש	77,289,300 ₪
שווי מצב קודם	67,705,584 ₪
השבחה במועד הקובע למגרש בשלמות	**9,583,716** ₪

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 בעלי הזכויות בנכס - העוררים

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

מצב חדש

ייעוד	מס' מגרש	כמות[13]	שווי יח'	מקדם גודל	מקדם מיקום	מקדם קרבה לשצ"פ/ שב"צ	שווי יח' מתואם	שווי
מגורים ג'	101	342 יח"ד	₪ 822,000	0.9	0.95	1	₪ 702,810	₪ 240,361,020
	102	248 יח"ד	₪ 822,000	0.92	1	1.03	₪ 778,927	₪ 193,173,946
דיור מוגן	132	30,600 מ"ר	₪ 2,850	0.9	0.97	1	₪ 2,488	₪ 125,120,850
מסחר		3,242 מ"ר	₪ 6,000	0.96	1	1	₪ 5,760	
תעסוקה		21,272 מ"ר	₪ 1,500	0.95	1	1	₪ 1,425	
דיור לסטודנטים	133	26,000 מ"ר	₪ 2,000	0.9	1	1	₪ 1,800	₪ 69,888,000
מסחר		2,070 מ"ר	₪ 6,000	1	1	1	₪ 6,000	
תעסוקה		7,112 מ"ר	₪ 1,500	1	1	1	₪ 1,500	
דיור לסטודנטים	134	26,000 מ"ר	₪ 2,000	0.9	1	1.03	₪ 1,854	₪ 69,081,000
מסחר		1,996 מ"ר	₪ 6,000	1	1	1	₪ 6,000	
תעסוקה		5,934 מ"ר	₪ 1,500	1	1	1	₪ 1,500	
מסחר	508	3,852 מ"ר	₪ 6,000	0.95	1	1	₪ 5,700	₪ 248,248,296
תעסוקה		184,879 מ"ר	₪ 1,500	0.8	1.02	1	₪ 1,224	
מסחר	509	1,812 מ"ר	₪ 6,000	1	1	1	₪ 6,000	₪ 121,758,750
תעסוקה		86,970 מ"ר	₪ 1,500	0.85	1	1	₪ 1,275	
מסחר	510	2,146 מ"ר	₪ 6,000	1	1	1	₪ 6,000	₪ 144,195,900
תעסוקה		102,996 מ"ר	₪ 1,500	0.85	1	1	₪ 1,275	
מסחר	541	7,047 מ"ר	₪ 6,000	0.92	1	1	₪ 5,520	₪ 61,728,453
תיירות		43,459 מ"ר	₪ 500	1	1.02	1.03	₪ 525	
שווי מתחם ב' כזמין								₪ 1,273,556,214
שווי מתחם ב' לאחר הפחתה בגין זמינות, מושע ופיתוח (20%)								₪ 1,018,844,971
שטח מתחם ב'								288,790 מ"ר
שווי מ"ר קרקע במצב חדש								₪ 3,528

[13] אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לתמהיל השטחים.

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

ייעוד/שימוש	מס' מגרש	כמות	שווי יח'	שווי
דירות גדולות[14]	C1-C2	484 יח"ד	₪ 822,000	₪ 448,080,000
דירות קטנות[15]		92 יח"ד	₪ 546,000	
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	
שווי קרקע שתלויה בפיתוח סביבתי, כזמינה				₪ 1,155,330,000
מקדם דחיה בגין פיתוח סביבתי ומושע				0.9
שווי קרקע שתלויה בפיתוח סביבתי, כדחויה				₪ 1,039,797,000
שירותי דרך (תחנת דלק)	23			₪ 9,000,000
מסוף תחבורה	22	5,100 מ"ר		₪ 5,961,900 [16]
מתקנים הנדסיים	20-21	8,700 מ"ר	₪ 1,500	₪ 13,050,000
שווי קרקע שאינה תלויה בפיתוח סביבתי, כזמינה				₪ 28,011,900
מקדם דחיה בגין מושע				0.95
שווי קרקע שאינה תלויה בפיתוח סביבתי, כדחויה				₪ 26,611,305
שווי מצב קודם				₪ 1,066,408,305
שטח מתחם ב'				288,790 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מצב קודם				₪ 3,693

סיכום

שווי מ"ר קרקע במצב החדש	₪ 3,528
שווי מ"ר קרקע במצב הקודם	₪ 3,693
מסקנה	**לא חלה השבחה**

[14] שטח עיקרי 118 מ"ר, שטח פלדלת 130 מ"ר.
[15] שטח עיקרי 68 מ"ר, שטח פלדלת 80 מ"ר.

[16] ₪ 5,961,900 = 5,100 מ"ר שטח קרקע * 10% שיעור בניה *₪ 1,500 למ"ר* 0.7 מקדם שווי מתעסוקה+ 4,845 מ"ר * ₪ 1,120 שווי מ"ר חניה פתוחה.

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

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

מגרש מס' 101

מצב קודם

שווי מ"ר קרקע במצב הקודם (סעיף 10.2.1 מצב קודם)	3,693 ₪
שטח קרקע מיוחס (62.03%*50,943 מ"ר[17])	31,600 מ"ר
שווי מצב קודם	116,688,610 ₪

מצב חדש

מס' יח"ד	342 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד	798,000 ₪
מקדם גודל	0.90
מקדם מיקום	0.95
שווי קרקע כזמינה	233,343,180 ₪
החלק הנישום (50,943 מ"ר/ 31,600 מ"ר)	62.03%
שווי החלק הנישום כזמין	144,743,000 ₪
מקדם דחייה בגין זמינות, פיתוח ומושע	0.88
שווי מצב חדש	127,374,000 ₪

סיכום

שווי מצב חדש	127,374,000 ₪
שווי מצב קודם לפי הסכם	116,688,610 ₪
השבחה במועד הקובע לחלק הנישום (62.03%)	**10,685,390** ₪

מגרש מס' 134

מצב קודם

שווי מ"ר קרקע במצב הקודם (סעיף 10.2.1 מצב קודם)	3,693 ₪
שטח קרקע מיוחס במ"ר	15,585
שווי מצב קודם	57,550,380 ₪

[17] שטח הקרקע המיוחס למגרש מס' 101 בשלמות.

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 חדש

ייעוד	כמות	שווי יח'	מקדם גודל	מקדם מיקום	מקדם קרבה לשצ"פ/ שב"צ	שווי יח' מתואם	שווי
דיור לסטודנטים	26,000 מ"ר	₪ 2,000	0.9	1	1.03	₪ 1,854	₪ 69,081,000
מסחר	1,996 מ"ר	₪ 6,000	1	1	1	₪ 6,000	
תעסוקה	5,934 מ"ר	₪ 1,500	1	1	1	₪ 1,500	
מקדם דחייה בגין זמינות, פיתוח ומושע							0.88
שווי מצב חדש							₪ 60,791,300

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 60,791,300
שווי מצב קודם לפי הסכם	₪ 57,550,380
השבחה במועד הקובע לפי מערכת הסכמית	**₪ 3,240,920**

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 השומה דנן תיערך עפ"י החלופה לפיה השווי במצב הקודם יקבע על בסיס המערכת ההסכמית. לפיכך, יובאו להלן טיעוני הצדדים לחלופה האמורה בלבד.

בשומת העוררים נקבע כי שווי קרקע במצב הקודם, אשר חושב על בסיס המערכת ההסכמית בין הצדדים, גבוה משווי הקרקע במצב החדש ולכן לא חלה השבחה בגין אישור תכנית מס' רצ/1000/1 וזאת בניגוד לעמדת המשיבה לפיה מדובר בתכנית משביחה.

<u>החלק הנישום</u>

בהתאם לשומת העוררים לנישומים הוקצו 62.03% חלקים ממגרש מס' 101 ואת מגרש מס' 134 בשלמות. שומת המשיבה נערכה לשני המגרשים בשלמות. בחינת ההשבחה תיערך בהתאם לרשימת הנישומים המפורטת בשומת העוררים (ראה סעיף 8.2.3 לעיל) תוך גזירת החלק הנישום[18] משווי המגרש בשלמות.

יצוין כי כתוצאה מהעברה זכויות בין מועד עריכת טבלאות איחוד וחלוקה לבין מועד הגשת כתב הערר, רשימת העוררים בכתב הערר אינה תואמת לרשימת הנישומים.

[18] בהתאם לרשימה האמורה החלק הנישום במגרש מס' 101 הוא 62.015%.

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

11.1.1 אומדן שווי הנכס במצב הקודם

טיעוני העוררים

בהתאם לשומת דנוס, תכנית מס' רצ/62/1 אשר לא אושרה לבסוף קבעה מספר ייעודים סחירים: מגורים, מסחר, תעסוקה, שירותי דרך (תחנת דלק), מסוף תחבורה ומתקנים הנדסיים. שמאית העוררים חלקה על אומדן חלק ממרכיבי השווי בתחשיב המשיבה כמפורט להלן-

1. שטח בניה מיוחס למגורים- לעמדת שמאית העוררים יש לייחס לדירות הקטנות שטח עיקרי של 68 מ"ר ושטח פלדלת של כ-80 מ"ר ולדירות הגדולות שטח עיקרי של 118 מ"ר ושטח פלדלת של כ-130 מ"ר. לטענתה מאחר וסל הזכויות בתכנית רצ/62/1 שבתכנון נקבע בשנת 1995, ברי כי הממ"ד אינו נכלל בשטח השרות ויש להוסיף זכויות לממ"דים לשטח השירות המצוין בשומת דנוס (15%). אומדן שווי קרקע ליח"ד נקבע בהתחשב בקיומו של ממ"ד בשטח 12 מ"ר בכל יח"ד.
2. מרכיב שוליות במגורים- בהתחשב בהוראות התכנית בעניין תמהיל הדירות, ייחסה שמאית העוררים ערכי שווי שונים ל- 92 יח"ד קטנות (16%) ול-484 יח"ד גדולות. בהתחשב במרכיב שוליות הביאה בחשבון שמאית העוררים תוספת שווי בשיעור של 5% לדירות הקטנות והפחתה בשיעור 3% לדירות הגדולות.
3. אופן הערכת מסוף התחבורה- מותרת בנייה בשיעור 10% בשתי קומות. השטח הבנוי הוערך במקדם שווי 0.7 משווי תעסוקה וזאת בגין מגבלות שימוש. יתרת המגרש יוחסה לחניה. מספר מקומות החניה נקבע לפי שטח מקום חניה של 25 מ"ר. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 30% משווי קרקע לחנייה פתוחה פרטית בגין מגבלות שימוש.
4. מקדם דחיה - לטענת שמאית העוררים יש לקבוע מקדם הפחתה שונה לייעודים השונים שלא כבשומת המשיבה בה נקבע מקדם הפחתה אחיד. בשומות העוררים הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין מושע והעדר פיתוח וזאת רק למגרשים המיועדים לשימושים התלויים בפיתוח הסביבתי- מגרשים A1,B1,C1-C2 (מגורים, מסחר ותעסוקה). ליתר השימושים, אשר לשיטתה אינם תלויי פיתוח סביבתי, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין מושע.

אין מקום להביא בחשבון דחייה עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה כנקבע בשומת המשיבה שכן הסכם העקרונות והשומה המוסכמת כוללים זכויות במגרשים שעברו פרצלציה. ההתייחסות היא לזכויות זמינות. כראיה:

א. בהתאם לסעיף 11 להסכם העקרונות טבלאות ההקצאה והאיזון יערכו ע"י השמאי יובל דנוס על בסיס תכניות תקפות או תכנית רצ/66/1 שבתכנון. לעמדת שמאית העוררים הדבר מעיד על כך שהכוונה הייתה כי הפרצלציה תהיה חלק מהתכנית שתאושר בעתיד.

ב. ישנם מתחמים מסוימים הכלולים בהסכם העקרונות, כגון מתחם תכנית מס' רצ/4/3/2/1 ומתחם תכנית מס' רצ/14/10, בהם ערכו טבלאות איזון במסגרת

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

תכנית בסמכות מקומית, תכנית מס' רצ/מק/2/66/1. לטענת שמאית העוררים, בגין אישור התכנית האמורה המשיבה לא חייבה בהיטל השבחה שכן ברור היה שנושא הזמינות כוסה במסגרת השומה המוסכמת. לביסוס טענתה, הפנתה שמאית העוררים לשומות השבחה בגו"ח 3946/329, 5119/87 אשר נערכו ע"י המשיבה ולא כללו חיוב בגין אישור התכנית. בשנת 2004, חברת הצלחת יחזקאל, שהייתה אחת מבעלי הזכויות במתחם, העבירה חלק מנכסיה לבעלי המניות במסגרת פירוק ביניים. בגין המימוש לא חל חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית רצ/מק/2/66/1.

ג. לטענת שמאית העוררים במועד עריכת השומה המוסכמת, לפני כ- 20 שנה, לא היה נהוג לחלק לשני שלבים כך שלא היה מקובל לחייב בנפרד עבור תכנית שהקנתה זמינות בלבד. התכניות כללו הוראות איחוד וחלוקה. המייצגים בשומה מכרעת בגו"ח 5478/14[19], אליה הפנה שמאי המשיבה, לא הכירו את ההיסטוריה. כראיה, הפנתה שמאית העוררים לנספח ב' בשומת דנוס, שם מפורטות הזכויות עליהן שולם היטל השבחה, באשר לתכנית בה עסקה השומה המכרעת אין התייחסות לתכנית מס' רצ/66/2 שבתכנון כאשר אין מחלוקת שהתכנית נכללה בהסכם העקרונות.

לטענת העוררים אין מדובר בחוסר עקביות שלהם ביחס למקדמי הדחיה שהובאו בחשבון בשומה משנת 2000 שנערכה ע"י שמאית העוררים אשר ייצגה בזמנו את בעלי הקרקע לבין מקדמי הדחיה שהובאו בחשבון במצב הקודם בשומות העוררים, עבור אותן זכויות[20]. בשומה משנת 2000 נטען כי יש להביא בחשבון דחיה בגין הקדמת התשלום עבור זכויות שאינן זמינות. ההפחתה משקפת את הדחייה עד לאישור התכנית שכן מדובר בתכנית שטרם אושרה, זה לא רלוונטי לענייננו. השומה המוסכמת עשתה ממוצע דחיות. לעמדת שמאית העוררים בין שומת דנוס לבין השומה שערכה בשנת 2000 פער בשיעור של כ-5%. לטענתה לא הובא בחשבון מקדם התאמה דומה למיקום, שכן ההסכם עסק בקיבולת בנייה.

חלוקת שווי סך הייעודים הסחירים בהסכם העקרונות בשטחה הרשום של חלקה מס' 228 בגוש 3946 משקפת לעמדת שמאית העוררים שווי של **3,693** ₪ **למ"ר קרקע רשום** במצב הקודם.

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. בשומת המשיבה נקבע ערך ליח"ד ממוצעת.

[19] אשר עסקה בתכנית מס' רצ/4/3/2/1.
[20] בשומה בשנת 2000 כמצב חדש וכעת כמצב קודם.

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

לטענת שמאי המשיבה, במצב הקודם היה צורך בהסבת שטח עיקרי לשטח שירות. שכן שיעור שטחי השירות שנקבע הוא 15% בלבד, חלק ניכר מהשטח האמור היה צריך לשמש לממ"דים. במצב הקודם נקבע שטח שירות עילי בשטח ממוצע של 16.5 מ"ר ליח"ד בלבד. לאחר הפחתת 12 מ"ר לטובת ממ"ד נותר 4.5 מ"ר שטח שירות ליח"ד, שטח שאינו סביר. זאת בניגוד למצב החדש בו נקבע שטח שירות עילי בשטח ממוצע של 59.4 מ"ר ליח"ד. בבינוי מודרני נדרש שטח שירות של 40-45 מ"ר ליח"ד. לפיכך, יש מקום להפחתה משמעותית בשווי יח"ד במצב הקודם. בתחשיב המשיבה נקבע ערך אחיד לשטח עיקרי ממוצע לכלל יח"ד (110 מ"ר).

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.

<u>מקדם דחיה</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין זמינות (הצורך בהכנת ואישור תכנית איחוד וחלוקה), מושע והעדר פיתוח. במועד הקובע אין מקום להתייחס למתחם כזמין כנטען בשומת העוררים וזאת מכמה טעמים כמפורט להלן-

1. לטענה זו אין אחיזה בהסכם העקרונות אלא להפך. ההסכם מעיד על הצורך בפרצלציה וזאת בהתבסס על סעיף 11.א. להסכם העקרונות לפיו "התכנון יבוצע כתכנון כולל לכל תחום חלקה (1) מקורית בגוש 3946, במסגרת תכנית חלוקה חדשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק... טבלאות ההקצאה והאיזון יערכו ע"י השמאי יובל דנוס...".
2. השומה המוסכמת נערכה בהתבסס על שומה שנערכה ע"י מר יובל דנוס וכן על שומה שנערכה ע"י מר פישלר יוסף ושמאית העוררים משנת 2000. לטענת שמאי המשיבה קיים חוסר התאמה מהותי ובלתי סביר בין השומה שנערכה בשנת 2000 (להלן "השומה הנגדית") לבין שומות העוררים בהליך דנן וזאת כמפורט 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

א. בסקירת המצב התכנוני בשומה הנגדית, צוין כי שטח התכנית יחולק מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב ללא הסכמת בעלים במסגרת תכנית מס' רצ/62/1.

ב. בפרק גורמים ושיקולים בחוות הדעת בשומה הנגדית, צוין כי בהערכת השווי במצב החדש הובאו בחשבון בין היתר, גודל המגרשים החדשים, צורתם ומיקומם. עוד צוין כי ניתנו מקדמים שונים לערכים המציינים הפחתה למושע ולדחיה עד הכנת תכנית (מפורטת, בינוי, חלוקה, ארכיטקטונית)- ההפחתה בגין המקדמים ניתנה עפ"י הגדול מבין ההפחתות בשל חפיפה.

ג. בנספח ג' לשומה הנגדית משנת 2000 תחשיב השבחה, בו נקבעה דחיה עד לאישור התכנית לתקופה משוערת בת 12 שנים (הפחתה בשיעור של כ-49.69%).

3. בשומת דנוס אין התייחסות לזמינות. יחד עם זאת, מאחר ובשומת השמאים פישלר ז"ל ושמאית העוררים משנת 2000, אשר היוותה שומה נגדית לשומת דנוס, היתה התייחסות לזמינות והיטל ההשבחה בהסכם הסדר ההשבחה הופחת משמעותית ניתן להסיק כי הובאה בחשבון הפחתה כלשהי בגין העדר זמינות.

4. במכתב התייחסות שנערך על ידי מר יובל דנוס משנת 2014 בהליך בחינת ההשבחה לגו"ח 5748/14, אשר נכללה בהסכם העקרונות, צוין כי:

1. "בעת עריכת שומה ההשבחה הכוללת לחלקה מס' 1 בגוש 3946, ביום 27.4.99, התכנית רצ/2/66/1 לא היתה קיימת. מקור הזכויות לנדון היתה תכנית רצ/4/3/2/1 שהיתה בשלב הפקדה...

2. התכנית רצ/4/3/2/1 קבעה את מכסת זכויות הבניה וכן, קבעה הליך של איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק. כלומר, היה צפוי באותו מועד הליך תכנוני נוסף לקידום הזמינות. ...

3. שומת ההשבחה מיום 27.4.99 הביאה בחשבון את שווי הזכויות שהוקנו בתכנית רצ/4/3/2/1, אך לא יכלה להביא בחשבון את נושא קידום הזמינות שנעשה 4 שנים מאוחר יותר- בתכנית רצ/2/66/1."

בשומה מכרעת שנערכה לגו"ח האמורה נקבע כי מאחר ולא הוצג הסכם או אסמכתא לתשלום היטל השבחה בגין תכנית מס' רצ/2/66/1 אין מקום לקבל כי ההשבחה בגין תכנית זו נכללה בשומה המוסכמת. התכנית האמורה כוללת טבלת איזון לזכויות המוקנות בתכנית מס' רצ/4/3/2/1. נקבע מקדם קידום זמינות בשיעור 10% (דחייה של שנתיים).

ההפחתה שהובאה בחשבון בשומת העוררים בגין דחיה לפיתוח ומושע, 5-10% נמוכה ואינה סבירה.

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.

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

<u>שטח למגורים</u>

הנחיית ועדת הערר בתיק הנדון 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[21]. 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[22]. בשומות הצדדים 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[23]. איני מקבלת את הסכמת הצדדים 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 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 בהסכמת הצדדים 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. יצוין כי עמדת שמאי המשיבה, לפיה הוראות התכנית בהכנה מצריכות הסבה של שטח עיקרי לשטח ממ"דים בהתחשב בהיקף שטח השירות שנקבע בתכנית (15%) לא מצאה ביטוי בתחשיבו. זאת ועוד, כאמור אין מדובר בהוראות תכנית מאושרת.

[21] סעיף 20 בהחלטת ועדת הערר.
[22] בהחלטה הפניה לבר"מ 4367/16 אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון שם קביעה דומה.
[23] בשומות הצדדים ההתייחסות בשני מצבי התכנון לשטח עיקרי כמגלם ממ"ד אשר שטחו דומה.

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

קיבלתי את עמדת שמאית העוררים כי בחינת ההשבחה למגורים צריכה לשקף את תמהיל הדירות. מכאן שיובא בחשבון כי שטח דירה קטנה הוא 85 מ"ר[24] כולל ממ"ד ושטח דירה גדולה הוא 123.7 מ"ר[25] כולל ממ"ד.

בשומת העוררים נקבע מקדם שוליות 1.05 לדירות בשטח 80 מ"ר ומקדם 0.97 לדירות בשטח 130 מ"ר. בשומת המשיבה נקבע כאמור שווי ממוצע למ"ר עיקרי.

בחנתי עסקאות מכר מהחלקה הנדונה שנעשו לאחרונה אשר הצביעו על שוליות בשיעור של כ-4%[26] 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
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.

[24] 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.

[25] 123.7 מ"ר=116.2+7.5 מ"ר. 116.2 מ"ר= (92 -576)/ (7,130 -63,360).

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

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

מסוף תחבורה

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. קיבלתי את קביעת שמאית העוררים כי מקדם השווי הראוי לשטח הבינוי הוא 0.7 משווי לתעסוקה וזאת עקב מגבלת שימוש. יחד עם זאת, אני סבורה כי 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.

מקדם דחיה

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. לעמדת שמאית העוררים יש להביא בחשבון כי במצב הקודם המגרשים זמינים לבניה. לפיכך הביאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 5% לכלל הייעודים והפחתה נוספת להעדר פיתוח סביבתי בשיעור של 5% רק לקרקע אשר לטענתה תלויה בפיתוח סביבתי כגון מגורים, מסחר ותעסוקה.

כאמור, הנחיית ועדת הערר בתיק הנדון היא בחינת ההשבחה באופן שימנע חיוב נוסף בהיטל השבחה על זכויות שכבר נגבה בגינן ההיטל בעבר לפי השומה המוסכמת. הסדר ההשבחה אשר נערך לאחר משא ומתן בין הצדדים אינו מפורט ואינו כולל את העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בקביעת הערך המוסכם, לרבות מרכיב הזמינות. מצוין בו סך היטל ההשבחה המוסכם 22,500 $ לדונם ברוטו. ערך זה נמוך מהיטל ההשבחה שנקבע בשומת דנוס שנערכה עבור הוועדה המקומית ב- 28.5%[27]. בעמוד 30 של שומת דנוס צוין ביחס לתכנית מס' רצ/62/1:

"בסעיף 29 לתקנות התכנית נקבע כי: "השטח הכלול בתחום התכנית **יאוחד ויחולק** מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, בשלושה מתחמים נפרדים - עפ"י הרשום מטה. חלוקה חדשה לכל מתחם תהיה עצמאית ובלתי תלויה בחלקים האחרים **ובלבד שלא ישתנו הוראות הבניה והבינוי מהקבוע בתכנית זו**..."(ההדגשה לא במקור).

בהתייחסותו לסוגיה הנדונה ביחס לתכנית רצ/4/3/2/1 קבע מר דנוס כי בשומתו הובאו בחשבון הזכויות בהנחה של תכנית מאושרת אך שאינה כוללת טבלת הקצאות.

אני סבורה כי מקדם ההפחתה שנקבע בשומת המשיבה בגין העדר זמינות 0.8 ראוי, לפיכך אאמצו. יצוין כי בשומת העוררים נקבע מקדם הפחתה דומה ביחס לשווי הזכויות במצב החדש (תכנית מס' רצ/1000/1) בגין זמינות, מושע ופיתוח. עוד יצוין שבשומה

[27] 28.5% =31,500 $/ (31,500-22,500 $).

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

המכרעת אשר נערכה למתחם ג' בגו"ח 3947/10[28] (להלן: "שומה מכרעת במתחם ג'"). נקבע מקדם הפחתה בשיעור דומה[29].

לא קיבלתי את טענת העוררים בנוגע להפעלת שיעור הפחתה שונה בגין העדר פיתוח לשימושים השונים. מבלי שהאזור מפותח לא קיימת נגישות למגרשים בייעוד תחנת תדלוק, מתקנים הנדסיים ומסוף תחבורה.

11.1.2 אומדן שווי הנכס במצב החדש

טיעוני העוררים

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

שמאית העוררים חלקה על מרכיבי השווי לייעוד מגורים, דיור מוגן ומעונות סטודנטים שנקבעו בשומת המשיבה כמפורט להלן-

1. מגורים- בהתאם להוראות הבינוי, שיעור של 3% מסך השטח העיקרי יוקצה לטובת שטחים משותפים. לפיכך, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הוא 118 מ"ר, ולא 122 מ"ר כנקבע בשומת המשיבה. שטח פלדלת ממוצע ליח"ד הוא 130 מ"ר.
2. דיור מוגן- השטח העיקרי המיועד לדיור מוגן הוא 30,600 מ"ר כולל שטח עיקרי משותף. שטח עיקרי ליח"ד בממוצע הוא 102 מ"ר ושטח פלדלת ממוצע ליח"ד לאחר ניכוי שטח עיקרי משותף (34 מ"ר) הוא 68 מ"ר. בשומת העוררים הוערך שטח עיקרי דירתי (20,400 מ"ר) בערכי קרקע לדיור מוגן (4,600 ₪) והשטח העיקרי המשותף (9,600 מ"ר[30]) הובא בחשבון בערכי קרקע לתעסוקה לאחר הפחתה בשיעור של 20% בגין אי סחירות. סך השווי חולק בשטח העיקרי לדיור מוגן. הובאה בחשבון הפחתה בסך 330 ש"ח למ"ר בגין עלויות פיתוח[31].

   לעמדת שמאית העוררים, שטח השירות שהקנתה התכנית לייעוד זה אינו מספק. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה בגין הצורך בהכנת תכנית לתוספת שטחי שירות. שמאית העוררים העריכה כי הכנת התכנית תצריך דחייה של כשנה וחצי המתבטאת בהפחתה של כ-8%.
3. מעונות סטודנטים- השטח העיקרי המוגדר למעונות סטודנטים 52,000 מ"ר, כולל שטח עיקרי משותף. שטח עיקרי ליח"ד הוא 65 מ"ר. שטח פלדלת ממוצע ליח"ד לאחר ניכוי שטח עיקרי משותף (20 מ"ר) הוא 45 מ"ר. בשומת העוררים חולץ שווי

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

[29] 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.

[30] צ"ל 10,200 מ"ר.

[31] בהתאם לפרק ה' "התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתי" בשומות ראשונות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל" לקווים מנחים של אגף שומות מקרקעין- מעודכן לחודש פברואר 2017. עלויות פיתוח נורמטיביות לרמה רגילה לכל ייעוד אחר.

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

הקרקע ליחידת סטודנטים באמצעות שיטת היוון ההכנסות וזאת לאחר הפחתת העלויות החלות על המפעיל, 675 ש"ח[32] וניכוי 2 חודשי שכירות בגין אי סחירות והתאמה ללוחות הזמנים של מוסדות החינוך מדמי השכירות החודשיים. דמי השכירות הוונו בשיעור של 6.5%. הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 25%. נוכו עלויות בניה בסך 324,000 ש"ח ליח"ד הכוללות העמסת שטחים עיקריים משותפים בשיעור 20% ושטחים ציבוריים נלווים בשיעור 20%. כן נוכה סכום של 32,400 ש"ח בגין עלויות פיתוח נורמטיביות. יתרת השטח העיקרי לשימוש משותף, 8,000 מ"ר[33] הובאה בחשבון בחלוקה לשטח ציבורי לטובת מעונות הסטודנטים 2,000 מ"ר ולשטח סחיר לתעסוקה, 6,000 מ"ר לפי ערכי קרקע לתעסוקה. לא נוכתה עלות פיתוח שכן ערכי השווי לתעסוקה אינם מגלמים פיתוח.

לטענת שמאית העוררים היקף שטח השירות נמוך (פחות משיעור של 20%). טענה זו לא קיבלה ביטוי בתחשיב ההשבחה.

בשומת העוררים הובאו בחשבון מקדמי התאמה בגין גודל, מיקום וקרבה לשצ"פ/שב"צ כמפורט בסעיף 10.2.1 לעיל.

שמאית העוררים לא חלקה על שיעור ההפחתה שהובא בחשבון בשומת המשיבה, 20% בגין זמינות (הצורך בהכנת ואישור תכנית איחוד וחלוקה ותכנית בינוי ועיצוב אדריכלית), מושע והעדר פיתוח. לטענת שמאית העוררים, מקדמי התאמה נוספים לא הובאו בחשבון כתוצאה מחפיפה למקדם ההפחתה לדחייה.

חלוקת שווי סך הייעודים הסחירים בתכנית בשטחה הרשום של חלקה מס' 228 בגוש 3946 משקפת לעמדת שמאית העוררים שווי של **3,528** ₪ **למ"ר קרקע רשום** במתחם ב' במצב החדש.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה ביחס לפער שבין שווי מ"ר קרקע רשום שקבעה שמאית העוררים במצב החדש, 3,528 ₪ לבין שווי מ"ר קרקע רשום עפ"י טבלת הקצאה ואיזון לתכנית רצ/מק/1000/2, 4,472.5 ₪, טענה שמאית העוררים כי הוא נובע ממרכיב זמינות בשיעור של כ-20% כפי שקבעה.

ביחס לשומה המכרעת במתחם ג' (גו"ח 3947/10) אליה הפנה שמאי המשיבה בה נקבע שווי מ"ר קרקע בסך 5,247 ₪, טענה שמאית העוררים כי מדובר במתחם ג', השונה מהותית מהמתחם נשוא השומה. במתחם ג' רוב הזכויות הן למגורים בעוד במתחם ב' משולבים גם ייעודים פחותי שווי כתעסוקה, דיור מוגן ומעונות סטודנטים. כראיה, הפנתה שמאית העוררים לטבלת ההקצאה והאיזון שפורסמה להפקדה למתחם ג', בה נקבע שווי מ"ר קרקע בסך 8,083 ₪, כפי 2 יותר מהמתחם בו עסקינן. לא ניתן להסביר פער זה באמצעות התאמה לזמן בלבד. למרות שהמתחמים סמוכים הזכויות בכל מתחם שונות.

[32] ארנונה, חשמל, מים, תחזוקת מבנה, תחזוקת תכולה.
[33] 8,000 מ"ר= 20 מ"ר ליח"ד x 400 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

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
22.11.2015	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.

אם מביאים בחשבון היטל השבחה בסך 1,074 מ"ר, לפי השומה המכרעת במתחם ג', מתקבל שווי מצב חדש בסך העולה על 4,000 ₪ למ"ר קרקע.

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

בשומות העוררים נקבע כי שווי מ"ר קרקע רשום במצב החדש הוא 3,528 ₪ בעוד שווי מ"ר קרקע רשום עפ"י טבלת הקצאה ואיזון לתכנית רצ/מק/2/1000/1 הוא 4,472.5 ₪[34]. לטענת שמאי המשיבה הערכת השווי נמוכה במיוחד, 21% פחות מהשווי שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון. הסיבה לכך אינה נעוצה במועדים הקובעים השונים שכן גם לשיטת שמאית העוררים לא חל שינוי בערכי השווי בין המועדים האמורים. כראיה, הפנה שמאי המשיבה לטבלת ההקצאה והאיזון המופקדת של תכנית מס' רצ/1000/1 מיום 15.8.16, שם ערכי השווי ללא שינוי. בתגובתו לשומות העוררים, הפנה שמאי המשיבה לשומה המכרעת במתחם ג' ביחס לתכנית שבנדון, בה נקבע שווי מ"ר קרקע רשום במצב החדש בסך של 5,247 ₪. לטענתו, לא אמור להיות שוני בערכים בין גו"ח 3947/10 לבין גו"ח 3946/228.

בשומות העוררים במצב החדש, הובאו בחשבון הפחתות ניכרות כמקדמי התאמה אשר לא הובאו בחשבון במצב הקודם, הפחתות בגין גודל, מיקום וקרבה לשב"צ. לטענת שמאי המשיבה, היה מקום להביא בחשבון הפחתות אלו גם במצב הקודם, עם דגש על הפחתה להיקף. במצב הקודם מגרשי מגורים, מסחר ומשרדים בשטח העולה על 30 דונם. המגרש באזור המסחרי המיוחד בשטח של 94 דונם.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לאופן חישוב שווי הקרקע למגורים, לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים וכן ביחס לקביעת מקדמי התאמה.

<u>שטח למגורים</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הוא 122 מ"ר בעוד שבשומת העוררים הובא בחשבון כי שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הוא 118 מ"ר וזאת לאחר הפחתת 3% שטח עיקרי משותף. קיבלתי את טענת שמאית העוררים בעניין זה.

<u>שטח לדיור מוגן</u>

ביחס לנתוני ההשוואה, היקף השטח העיקרי המשותף גדול יחסית בעוד היקף שטח השירות נמוך יחסית. התכנית אינה מגבילה העברת שטח עיקרי לטובת שטח שירות אלא רק העברת שטח שירות לטובת שטח עיקרי. לאור האמור, לא קיבלתי את עמדת שמאית העוררים לחלוקת השטח העיקרי לשימושים נפרדים או לביצוע הפחתה בגין הצורך בתכנית לתוספת שטחי שירות.

<u>שטח למעונות סטודנטים</u>

בהיעדר נתוני השוואה ישירים למעונות סטודנטים באזור קיבלתי את עמדת הצדדים 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. קיבלתי את עמדת העוררים לאבחנה 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

[34] 4,472.5 ש"ח = 288,790 מ"ר/ 1,291,634,652 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

העיקרי המשותף אני קובעת הפחתה בשיעור של 30% משווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים לכלל השטח העיקרי המשותף.

<u>מקדמי התאמה והפחתה כלליים</u>

קיבלתי את עמדת המשיבה כי קביעת מקדמי התאמה לשווי המגרשים רק במצב החדש 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%[35] ממרכיב ההשבחה בגין התאמה להיקף, מיקום יחסי וצורה.

קיבלתי את שיעור ההפחתה שנקבע בשומות הצדדים בגין מושע, זמינות והעדר פיתוח, 20% בהיותו סביר. יצוין כי 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.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, הערכים שנקבעו בשומה המכרעת במתחם ג' זהים לערכי השווי שנקבעו בשומה על בסיסה נערכו טבלאות ההקצאה והאיזון. הפער בערכי הקרקע נובע מתמהיל ייעודים שונה בין המתחמים.

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

התכנית שבנדון מהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם ב' בלבד. התכנית, הקצתה לנישומים זכויות במגרשים מס' 101 ו-134. התכנית הפחיתה את סך השטח העיקרי למגורים במגרש 101 מ-41,734 מ"ר ל-40,158 מ"ר ובכך הפחיתה את השטח העיקרי הממוצע ליח"ד מ-118.4 מ"ר ל-113.9 מ"ר, זאת בהתחשב בהקצאת שטח עיקרי בשיעור 3% לרווחת הדיירים. במגרש 134 לא חל שינוי בזכויות המוקנות.

טיעוני העוררים

בשומות העוררים הובאה בחשבון במצב החדש הפחתה בשיעור של 12% בגין דחיה עד השלמת הפיתוח, אישור תכנית עיצוב אדריכלית ומושע. כן הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים:

במגרש 101- גודל 0.9 ומיקום 0.95.

במגרש 134- מקדמי התאמה הובאו בחשבון לשטח לדיור מיוחד בלבד: היקף 0.9 וקרבה לשצ"פ 1.03.

אומדן שווי המצב הקודם לשיטת העוררים מהווה את שווי הזכויות כזמינות עפ"י הסכם ההשבחה כפי שהעריכו אותו. שכן לטענת העוררים עד היקף הזכויות בגינן שולם היטל כפי שנקבע בהסכם אין מקום לחיוב.

טיעוני המשיבה

בשומות המשיבה הובאה בחשבון במצב החדש הפחתה בשיעור של 10% בגין דחיה עד מימוש. אומדן שווי מצב קודם מהווה לעמדת שמאי המשיבה את שווי המצב החדש של המדרגה

[35] 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

הקודמת (תכנית מס' רצ/1000/1). הערך מגלם הפחתה בשיעור 20% בגין הצורך בהכנה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה.

הכרעה

אני סבורה כי תקופת אישור תכנית עיצוב אדריכלית חופפת לתקופה השלמת הפיתוח. הבאתי בחשבון במצב החדש דחיה לתקופה של שנתיים בשיעור היוון 6%, דהיינו במקדם 0.89.
בחנתי והחלטתי לאמץ את מקדמי ההתאמה שנקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון.
בתחשיבי הצדדים לא הובאו בחשבון תשלומי האיזון שנקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון.
ב**עמ"נ (י-ם) 11599-07-11 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ת"ת הכללי והישיבה הגדול עץ חיים בעיה"ק ירושלים**, קבע בית המשפט המחוזי כי קבלת תשלומי איזון בעקבות תכנית איחוד וחלוקה מהווה מימוש זכויות שצריך להיות מחויב בהיטל השבחה. תשלומי האיזון מבטאים לא רק את הגריעה הפיסית מהמקרקעין אלא גם את החלוקה היחסית המתחייבת של יתרונות התכנית החדשה. בהתאם לעקרון שנקבע בפסק הדין החיוב בהיטל השבחה בגין תשלומי האיזון מתגבש בעת קבלתם. בהתחשב בכך שתשלומי האיזון שנקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון זניחים יחסית ובהתחשב בכך שהתשלומים לקבל ולתת בשני המגרשים מתקזזים 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 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.

במסגרת תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 נערכו טבלאות הקצאה ואיזון בהם נקבעו ערכי שווי.
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..".

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

לאור האמור, הבאתי בחשבון כי סטייה מהערכים שנקבעו בטבלאות הקצאה ואיזון, ביחס לשווי השימושים הכלולים במצב החדש, תצריך הנמקה והצדקה.

11.3.1 ערכי שווי למגורים

עמדת העוררים

שמאית העוררים קבעה כי שווי מ"ר מבונה דירתי למגורים בנכס נשוא השומה במועד הקובע הוא 6,500 ש"ח[36]. בהתחשב במרכיב שוליות קבעה השמאית כי שווי קרקע ליח"ד גדולה בשטח עיקרי של 118 מ"ר הוא 822,000 ש"ח (6,966 ₪ למ"ר עיקרי) [37] ושווי קרקע ליח"ד קטנה בשטח עיקרי של 68 מ"ר הוא 546,000 ₪ (8,029 ₪ למ"ר עיקרי)[38]. הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 5% לשווי מ"ר מבונה לדירות קטנות[39] והפחתה בשיעור 3% לשווי מ"ר מבונה לדירות גדולות[40]. שמאית העוררים התבססה על נתוני ההשוואה הבאים:

1. חוזי המכר שהוצגו בשומת המשיבה למגרשים בשכונות סמוכות. להלן פירוט-
   א. חוזה מכר מיום 23.4.2017 בגו"ח 3946/14 (מב"ת מערב בסמוך לתחנת הרכבת) לשיטת שמאית העוררים העסקה משקפת שווי של כ-7,600 ש"ח למ"ר מבונה פלדלת כולל הוצאות פיתוח.
   ב. חוזה מכר מיום 22.7.2018 בגו"ח 5748/14 (שכונת נווה ים). לשיטת שמאית העוררים העסקה משקפת שווי של כ-7,800 ש"ח למ"ר מבונה פלדלת כולל הוצאות פיתוח.
2. בהתאם לכתבה מעיתון גלובס מיום 24.1.2016 נמכר מגרש במשולש ז'בוטינסקי בראשון לציון במסגרת הליך פירוק שיתוף תמורת 33,100,000 ש"ח. המגרש מיועד לבניית 36 יח"ד בשטח ממוצע של 132 מ"ר כולל ממ"ד וזאת בנוסף למחסנים וחניות. העסקה משקפת שווי קרקע ליח"ד ממוצע בסך 920,000 ש"ח. עפ"י ניתוח שערכה שמאית העוררים מדובר בשווי מ"ר מבונה פלדלת בסך 6,965 ש"ח[41].
3. נתוני עסקאות לדירות מגורים קטנות (70-80 מ"ר) וגדולות (100-130 מ"ר) משכונת פרס נובל. להלן פירוט-

<u>דירות גדולות</u>

תאריך	גו"ח	שנת בניה	מספר חדרים	שטח במ"ר	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
15/05/2014	5096/2	2003	4	103	1/15	₪ 1,800,000	₪ 17,476
19/05/2014	5096/4	2001	4	100	3/11	₪ 1,830,000	₪ 18,300

[36] בשומת העוררים מצוין אמנם כי הערך מתייחס לשטח עיקרי ברם, שווי קרקע ליח"ד שנקבע מבוסס על הערך כשווי מ"ר דירתי.
[37] רלוונטי לשני מצבי התכנון.
[38] רלוונטי למצב קודם.
[39] 546,000 ₪ = 80 מ"ר פלדלת x 1.05 x 6,500 ₪.
[40] 822,000 ₪= 130 מ"ר פלדלת x 0.97 x 6,500 ₪.
[41] 6,965 ש"ח= 4,752 מ"ר/ 33,100,000 ש"ח תמורת העסקה.

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

29/05/2014	5096/7	2002	4	100	14/15	₪ 1,910,000	₪ 19,100
31/10/2014	5096/2	2004	4	108	8/15	₪ 1,600,000	₪ 14,815
09/02/2015	5096/6	2001	5	110	6/13	₪ 2,240,000	₪ 20,364
08/03/2015	5096/7	2000	5	111	13/15	₪ 2,440,000	₪ 21,982
13/02/2015	5096/7	2002	5	111	14/15	₪ 2,410,000	₪ 21,712
25/03/2015	5096/2	2004	5	125	15/15	₪ 4,140,000	₪ 33,120
04/05/2015	5096/5	2001	4	105	8/11	₪ 2,094,000	₪ 19,943
07/06/2015	5096/6	2013	4	100	8/13	₪ 2,065,000	₪ 20,650
25/08/2015	5096/4	2009	4	100	1/11	₪ 2,030,000	₪ 20,300
31/08/2015	5096/3	2003	4	100	8/13	₪ 1,700,000	₪ 17,000
15/10/2015	5096/6	2000	5	110	11/13	₪ 2,555,000	₪ 23,227
18/10/2015	5096/7	2004	5	122	11/15	₪ 2,300,000	₪ 18,852
10/12/2015	5096/7	2000	3.5	110	9/15	₪ 2,220,000	₪ 20,182
30/03/2016	5096/6	2000	5	122	10/13	₪ 2,570,000	₪ 21,066
24/03/2016	5096/4	1998	5	108	7/11	₪ 2,630,000	₪ 24,352
ממוצע							₪ 20,700

<u>דירות קטנות</u>

תאריך	גו"ח	שנת בניה	מספר חדרים	שטח במ"ר	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
26/05/2015	5096/4	2001	3	85	3/11	₪ 1,670,000	₪ 19,647
02/06/2015	5096/4	2000	3	76	2/11	₪ 1,450,000	₪ 19,079
17/06/2015	5096/5	2000	3	76	0/12	₪ 1,650,000	₪ 21,711
05/08/2015	5096/3	2003	4	87	11/13	₪ 1,710,000	₪ 19,655
15/06/2015	5096/5	2000	4	89	15/15	₪ 2,000,000	₪ 22,472
20/09/2015	5096/2	2003	4	89	6/15	₪ 2,075,000	₪ 23,315
26/10/2015	5096/2	2004	4	75	5/15	₪ 1,600,000	₪ 21,333
13/10/2015	5096/5	2001	3	85	1/13	₪ 1,665,000	₪ 19,588
10/11/2015	5096/4	2000	3	76	2/11	₪ 1,780,000	₪ 23,421
08/11/2015	5096/7	2005	4	89	2/15	₪ 1,800,000	₪ 20,225
12/01/2016	5096/3	2011	4	76	5/13	₪ 1,800,000	₪ 23,684
21/03/2016	5096/6	2000	3	76	4/13	₪ 1,780,000	₪ 23,421
28/02/2016	5096/5	2000	3	86	0/11	₪ 1,762,500	₪ 20,494

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

ממוצע	₪ 21,400

לעמדת שמאית העוררים נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל משקפים מרכיב שוליות של 0.97 בשווי הדירות הגדולות.

כן הציגה שמאית העוררים נתוני עסקאות משכונת שער הים לדירות בשטח של 100-130 מ"ר אשר משקפות שווי של 24,700 ₪ למ"ר בנוי ממוצע.

ממוצע כלל נתוני העסקאות לדירות מגורים (קטנות וגדולות) הוא 19,300 ש"ח למ"ר בנוי ללא מע"מ. בניכוי רווח יזמי בשיעור 25%, עלויות בניה בסך 9,000 ש"ח והוצאות פיתוח נורמטיביות של 625 ש"ח[42], שווי מ"ר מבונה דירתי ללא פיתוח הוא 5,800 ש"ח.

בשקלול כל נתוני ההשוואה לעיל קבעה שמאית העוררים שווי מ"ר מבונה דירתי ללא פיתוח בסך 6,500 ש"ח. בטבלת ההקצאות לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 נקבע ערך דומה למ"ר עיקרי בסיסי.

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 ₪. 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[43]. 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

[42] 625 ש"ח= 500 ש"ח x 1.25 שטחי ציבור.

[43] 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 הוא 80 מ"ר ושטח דירה גדולה הוא 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

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 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

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

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.

לטענת שמאי המשיבה עפ"י אינפורמציה המצויה בידו העסקאות במתחם נערכות לפי 700,000 ₪ קרקע ליח"ד לא זמינה בהתחשב בהעדר פיתוח.

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

הכרעה

הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי מ"ר עיקרי במצב החדש של תכנית רצ/1000/1. לעמדת שמאית העוררים שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 118 מ"ר הוא 822,000 ₪ (משקף שווי של 6,966 ₪ למ"ר עיקרי) בעוד שלעמדת המשיבה שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 122 מ"ר הוא 850,000 ₪ (משקף שווי של 6,970 ₪ למ"ר עיקרי).

באשר למצב הקודם של תכנית רצ/1000/1 לעמדת שמאית העוררים שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 68 מ"ר הוא 546,000 ₪ (משקף שווי של 8,029 ₪ למ"ר עיקרי) ושווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 118 מ"ר הוא 822,000 ₪ (משקף שווי של 6,966 ₪ למ"ר עיקרי), בממוצע מתקבל שווי מ"ר עיקרי בסך 7,070 ₪[44] במצב הקודם, בעוד שלעמדת שמאי המשיבה שווי מ"ר עיקרי בממוצע במצב הקודם הוא 7,000 ₪.

באשר למצב החדש של תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 ביחס למגרש מס' 101 לעמדת שמאית העוררים שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 113 מ"ר הוא 798,000 ₪ (משקף שווי של 7,060 ₪ למ"ר עיקרי) בעוד שלעמדת המשיבה שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 117.4 מ"ר עיקרי הוא 818,000 ₪ (משקף שווי של 6,970 למ"ר עיקרי).

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים ונתוני ההשוואה על בסיסם נקבע השווי בטבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1. כן בחנתי את נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומה המכרעת במתחם ג' לרבות תוצאות מכרזי רמ"י לבניה רוויה למגורים בשכונת "חלום ראשון" וערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסמוך

[44] 7,070 ₪ = 63,360 מ"ר עיקרי/ 448,080,000 ₪.

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

למועד הקובע ומצאתי לנכון לאמץ את הערך שנקבע בטבלאות ההקצאה והאיזון 6,500 ₪ למ"ר עיקרי בדירות בשטח עיקרי של 113-118 מ"ר במצב החדש של תכניות מס' רצ/1000/1 ו-רצ/מק/2/1000/1. יצוין כי הערך שנקבע בטבלאות ההקצאה אומץ גם בשומה המכרעת 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 ₪[45].

11.3.2 ערכי שווי למסחר מיוחד (מצב קודם של תכנית רצ/1000/1), לתעסוקה ולמסחר

עמדת העוררים

שמאית העוררים לא חלקה 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. כן לא חלקה על הערך שנקבע למסחר מיוחד, 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

לחיזוק קביעתה הציגה שמאית העוררים נתון השוואה נוסף. בהתאם לכתבה ב"וואלה! נדל"ן" מיום 3.5.2017 נמכרה קרקע בשטח 51 דונם במתחם התעסוקה איילון במערב העיר ראשון לציון עליה ניתן להקים 5 מגדלי משרדים, שטחי תעשיה ומסחר בהיקף של כ-180,000 מ"ר תמורת 185,000,000 ש"ח. לעמדתה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה בסך 1,000 ש"ח.

על אף שאימצה את הערך שנקבע בשומת ההשבחה לתעסוקה, במסגרת הדיון שנערך בפניי, הפנתה שמאית העוררים לכתבה מאתר "ynet" מיום 16.12.2019 לפיה חברת הפניקס זכתה במכרז לרכישת מגרש בגודל של 60 דונם במתחם האלף בראשון לציון תמורת סך של 338,000,000 ש"ח. לעמדתה, התמורה משקפת שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה בסך 890 ש"ח למ"ר. כן טענה כי היקף שטח השירות שהתירה התכנית לתעסוקה נמוך יחסית.

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 21,555,825 ₪ בלבד.

[45] 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

2. בהתאם לחוזה מכר מיום 6.8.2018 נמכר מגרש 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 ב-61,107,075 ₪ בלבד.
3. ערכים שנקבעו בשומות המכריעות הבאות/נתוני השוואה שהוצגו בהן:

כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות[46]
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 ולמיקום.
קניון ראשונים	3925/778-779	17.7.2013	16,000 ₪ לשטח עיקרי למסחר ו-2,370 ₪ למשרדים	הובאה בחשבון התאמה לגודל ולשטח עודף לקניון.

הכרעה

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים, 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 (גו"ח 3947/10). 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.

[46] אין פירוט של ההתאמות שנערכו.

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 העוררים

שמאית העוררים קבעה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן בנכס נשוא השומה במועד הקובע הוא 2,850 ש"ח זאת בהתבסס על נתוני מכרזי רמ"י הבאים:

תאריך החלטה	מס' מכרז	עיר	מתחם	מחיר זכייה ללא מע"מ	הוצאות פיתוח	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח קרקע ממוצע ליח"ד במ"ר	שווי מ"ר מבונה
7.10.2018	32/2018	באר יעקב	ז[47]	₪ 15,178,232	₪ 17,821,768	13,875	250	56	₪ 2,378
3.6.2018	251/2017	נס ציונה	א[48]	₪ 127,068,000	₪ 41,272,944	21,250	250	85	₪ 7,922
7.1.2018	221/2017	שהם	1001	₪ 33,555,556	₪ 20,686,426	[49]17,000	200	85	₪ 3,191
15.10.2017	139/2016	יבנה	27954	₪ 5,526,526	₪ 12,808,129	6,140	120	51	₪ 2,986
27.11.2016	177/2016	מודיעין-מכבים-רעות	N9	₪ 18,888,052	₪ 12,450,904	6,000	120	50	₪ 5,223
22.5.2016	201/2015	מודיעין-מכבים-רעות	20762	₪ 16,064,444	₪ 18,161,751	[50]6,000	120	50	₪ 5,704
ממוצע									₪ 4,600

שמאית העוררים הכפילה את הערך הממוצע (4,600 ₪ למ"ר) בשטח העיקרי הדירתי שהוקנה לסך יח"ד בדיור מוגן ובסה"כ 20,400 מ"ר[51]. יתרת השטח העיקרי שהקנתה התכנית לשימוש זה, 9,600 מ"ר[52], הובאה בחשבון בערכי קרקע לתעסוקה לאחר הפחתה בשיעור של 20% בגין אי סחירות. לאחר ניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות[53] בסך 330 למ"ר, קבעה שמאית העוררים כי שווי מ"ר מבונה למגרש 132 הוא 3,100 ש"ח[54], זאת בדומה לערך שנקבע בטבלאות ההקצאה. מהשווי האמור הפחיתה שמאית העוררים 8% בגין פרק הזמן להכנת תכנית לתיקון שטחי השירות כאמור בסעיף 11.1.2 לעיל.

---

[47] מהווה את מגרש מס' 207 לפי תמל/1019 הכולל חזית מסחרית ושטח מותר למסחר (עיקרי 480 מ"ר ושירות 168 מ"ר). במגרש שימושים מותרים נוספים לרבות מעונות סטודנטים.

[48] מהווה את מגרשים מס' 60, 70/1, 70/2 לפי תכנית מס' נס/130/ב. במגרשים 70/1 ו-70/2 בייעוד מסחר ותעסוקה מותרת בניה כוללת של שטח עיקרי למסחר 3,000 מ"ר, שטח תעסוקה 1,000 מ"ר ושטח משרדים 11,000 מ"ר. מגרשים אלו לא נכללו בניתוח התוצאה. במגרש 60 שימושים מותרים נוספים לרבות מעונות סטודנטים.

[49] בהתאם להוראות תכנית מס' תמל/1007, השטח העיקרי כולל 5,000 מ"ר למסחר (29% מזכויות הבניה). במגרש מותרים שימושים נוספים לרבות מעונות סטודנטים.

[50] בהתאם להוראות תכנית מס' מד/3/6/ב, 40% מהשטח העיקרי יוקצה לטובת שטחים משותפים.

[51] 20,400 מ"ר=300 יח"ד * 68 מ"ר עיקרי ליחידת דיור מוגן.

[52] צ"ל 10,200 מ"ר.

[53] בהתאם לפרק ה' "התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתיי" בשומות ראשונות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל" לקווים מנחים של אגף שומות מקרקעין- מעודכן לחודש פברואר 2017, עלויות פיתוח נורמטיביות לרמה רגילה לכל ייעוד אחר למ"ר קרקע 100 ש"ח ולמ"ר מבונה 220 ש"ח.

[54] 3,100 ש"ח למ"ר = 330 ש"ח למ"ר – 3,440 ש"ח למ"ר. 3,440 ש"ח למ"ר= 30,600 מ"ר/ 105,360,000 ש"ח. 105,360,000 ש"ח = (4,600 ש"ח למ"ר עיקרי דיור מוגן x 20,400 מ"ר עיקרי) + (1,500 ש"ח למ"ר תעסוקה x 0.8 מקדם אי סחירות x 9,600 מ"ר עיקרי משותף).

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

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי נתוני ההשוואה מהעיר יבנה ובאר יעקב אינם מתאימים לענייננו, טענה שמאית העוררים כי מדובר בערים הקרובות גיאוגרפית לנכס נשוא השומה. זאת ועוד, בהתחשב באופי ההתקשרות בדיור מוגן, למיקום השפעה פחותה על השווי.

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[55]. 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[56].

בהתייחסותו לשומות העוררים הציג שמאי המשיבה עסקה נוספת מיום 23.1.2018 למכירת גו"ח 2710/32, הממוקמת ברחוב אח"י דקר 7, חוף הים ראשון לציון תמורת 88,000,000 ש"ח. אחוזי הבניה המותרים בחלקה 180% שטח עיקרי לייעוד איכסון מלונאות, דירות נופש ובתי אבות ו-100% שטח שירות. מסחר בקומת הקרקע. בקיזוז שווי קומת קרקע מסחרית מהתמורה (בהסתמך על העסקה בגו"ח 2704/33 שפרטיה לעיל), שווי זכויות הבנייה למלונאות, דירות נופש ובתי אבות הוא כ-53,000,000 ש"ח המשקף שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 5,976 ש"ח.

לטענת שמאי המשיבה, אין מקום להתבסס על נתוני השוואה מבאר יעקב ומיבנה כבשומת העוררים, מדובר באזורים בהם השווי נמוך מהשווי בנכס נשוא השומה. בניגוד לנטען למיקום השפעה על השווי.

הכרעה

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

[55] הערך לא תואם פרסום באתר רשות המיסים לפיו נמכרו מלוא הזכויות תמורת סך של 120,000,000 ש"ח.
[56] 6,875 ₪ = 0.8/ 5,500 ₪.

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

גו"ח	כתובת	מועד קובע	מס' יח"ד	יחס ברוטו[57]/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.

<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.

עסקת המכר בגו"ח 2710/32 אשר הוצגה בתגובות המשיבה לשומות העוררים משקפת רק מחצית מהזכויות במגרש (מחצית ממגרש 161 לפי תכנית מס' רצ/2/29/1) ולא מלוא הזכויות. בהתאמה לתחשיב שנערך בתגובת המשיבה, מתקבל סך של 2,988 ש"ח[58].

יצוין כי השימושים האפשריים בנתוני ההשוואה האמורים רחבים יותר מהחלקה הנדונה וכוללים שימושים לבתי מלון, מלון דירות, בתי הבראה, דירות נופש, בית אבות, שירותי תיירות ונופש. זאת ועוד, החלקות האמורות ממוקמות קו ראשון לחוף הים דבר המשפיע על שווין.

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

בשומות העוררים הוצגו תוצאות מכרזי רשות מקרקעי ישראל. המכרזים שנערכו בבאר יעקב, נס ציונה ושוהם אינם ברי השוואה שכן כוללים שטח מסחר נרחב שלא הובא בחשבון בניתוח השווי. בקרקע ששווקה במכרז מס' 201/2015 במודיעין היחס בין השטח העיקרי ליח"ד לבין השטח העיקרי המשותף דומה אמנם ליחס בנכס הנדון. יחד עם זאת, יחס ברוטו נטו בה הוא בגבולות 67%, גבוה בהרבה מיחס זה בחלקה שבנדון. זאת ועוד אין הכרח לחניות תת קרקעיות זאת בניגוד למגרש הנדון.

יתר המכרזים שהוצגו בשומות העוררים הובאו בחשבון בקביעתי.

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

[57] לא כולל שטח שירות תת קרקעי ושטח למסחר.
[58] 2,988 ש"ח= 2/ 5,976 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

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[59].

לאור האמור לעיל קיבלתי את הערך שנקבע בשומות העוררים, **3,100 ש"ח** בהיותו סביר ותואם את הערך הבסיסי שנקבע בטבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית מס' רצ/מק/1/1000/2.

11.3.4 ערכי שווי למעונות סטודנטים

עמדת העוררים

שמאית העוררים קבעה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים בנכס נשוא השומה במועד הקובע הוא 2,000 ש"ח ללא פיתוח זאת בדומה לערך שנקבע בטבלאות ההקצאה לתכנית מס' רצ/מק/1/1000/2. הערך האמור משקף שווי מ"ר מבונה דירתי בסך 2,900 ש"ח[60]. שמאית העוררים התבססה על סקר מחירי שכירות לחדרי מעונות כמפורט להלן:

מוסד לימודים	מעון	סוג חדר	מחיר ליחיד	כלול במחיר	לא כלול במחיר
אוניברסיטת תל אביב-יפו	בית מילמן- בניין בן 8 קומות. רחוב בית טאגור 28 תל אביב	דירת סטודיו- יחיד בחדר זוגי	1,161 ₪	מטבחון, שירותים, ריהוט בסיסי, ממיר טלוויזיה	ארנונה, גז, מים, חשמל וסל תקשורת בסך 382 ש"ח
		דירת חדר וחצי- יחיד בחדר זוגי	1,056 ₪		
		דירת חדר וחצי- יחיד בחדר בודד	1,350 ₪		
	בית ברודצקי- מתחם בניינים ברמת אביב הירוקה	דירת סטודיו אגף P יחיד בחדר זוגי	995 ₪	מטבחון, שירותים, ריהוט בסיסי, ממיר טלוויזיה ואינטרנט	ארנונה, גז, מים, חשמל וסל תקשורת בסך 382 ש"ח
		דירת חדר וחצי אגף R יחיד בחדר זוגי	1,056 ₪		
		דירת חדר וחצי אגף R יחיד בחדר בודד	1,350 ₪		
		דירת סטודיו אגף R יחיד בחדר זוגי	1,161 ₪		
	מעונות איינשטיין- מתחם בניינים. רחוב חיים לבנון פינת רחוב איינשטיין, רמת אביב	דירה ל-4 סטודנטים ב-2 חדרי שינה בבניינים A-E,G	1,227 ₪	מטבח, פינת אוכל, שירותים ומקלחת (בבניין F מקלחת כפולה)	ארנונה, מים וחשמל. המחיר צמוד למדד
		דירה ל-4 סטודנטים ב-4 חדרי שינה בבניין F	1,787 ₪		
	מעונות ברושים- מתחם בניינים שהוקם בשנת 2013 וכולל מרכז	דירת סטודיו ליחיד	2,165 ₪	מטבח מודרני מאובזר, חדר רחצה ושירותים, מערכת מיזוג	ארנונה, מים וחשמל. המחיר
		דירת 2 חדרים ל-2 שותפים.	1,918 ₪		
		דירת סטודיו לזוג + מרפסת.	1,428 ₪		

[59] יצוין כי בשנת 2020 אושרה תכנית נקודתית על החלקה האמורה, בין היתר לתוספת שטחים והגדלת מס' יח"ד.
[60] 2,900 ש"ח = 45 מ"ר דירתי/(2,000 ש"ח למ"ר עיקרי x 65 מ"ר עיקרי).

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

	מסחרי, מסעדות, סופר ובתי קפה. רחוב ג'ורג' וויז, רמת אביב.	דירת סטודיו לזוג	1,238 ₪	אוויר, דוד חשמלי+שמש, טלוויזית LCD+ כבלים, אינטרנט	צמוד למדד
		דירת ממ"ק 2 חדרים לזוג	1,470 ₪		
		דירת 2 חדרים לזוג	1,617 ₪		
		דירת 2 חדרים + מרפסת	1,667 ₪		
		דירת 2 וחצי חדרים לזוג	1,667 ₪		
		דירת 3 חדרים ממ"ק למשפחה	1,211 ₪		
		דירת 3 חדרים למשפחה	1,318 ₪		
המרכז הבינתחומי הרצליה, מכללת שערי משפט, בית ספר לסיעוד- מאיר, מכללת בית ברל	מעונות השרון רעננה- מתחם מרכז הקליטה של הסוכנות היהודית ברעננה. בניין בן 48 דירות	דירת סטודיו ליחיד	1,800 ₪	מטבחון, שירותים, ריהוט בסיסי, דוד חשמל ומזגן. הדירות בנות 3 חדרים מרווחות.	ארנונה, מים, גז, חשמל ואינטרנט בסך של 261 ש"ח- 311 ש"ח (תלוי חדר)
		דירת סטודיו לשני שותפים	1,000 ₪		
		דירת 2 חדרים ל-2 שותפים	1,500 ₪		
		דירת 3 חדרים ל-2 שותפים	1,650 ₪		
		דירת 3 חדרים ל-3 שותפים	1,185 ₪		
מכללת בית ברל	בית ברל. 6 מבני מגורים הממוקמים ברחוב המכללה.	בית דקל- חדר פרטי	1,390 ₪	שירותים, מקלחת ומיטה. הוצאות חשמל, מים וארנונה	מטבחון משותף למבנה
		בית דקל- חדר משותף	912 ₪		
		בית דקל- חדר פרטי עם מזגן	1,634 ₪		
		בית דקל- חדר משותף עם מזגן	1,028 ₪		
		בית חרוב- חדר פרטי	1,635 ₪	מזגן, מטבחון, שירותים ומקלחת, מקרר, מיטה, ארון.	
		בית חרוב- חדר משותף	1,028 ₪		
		בית ישראלי גרמני ובית הדס יחיד- חדר פרטי	1,904 ₪		
		בית ישראלי גרמני ובית הדס יחיד- חדר משותף	1,272 ₪		
		בית אורן- אגף ב (משופץ) ובית הדס זוגי- חדר פרטי	2,546 ₪		
		בית אורן- אגף ב (משופץ) ובית הדס זוגי- חדר משותף	1,272 ₪		
המכללה האקדמית נתניה	מתחם מגורי סטודנטים במכללה האקדמית נתניה. 3 מבני מגורים חדשים מעוצבים. רחוב החינוך העברי 4-8 נתניה	דירת סטודיו A+B	2,090 ₪	חדרים מפוארים. מטבח מאובזר, מזגן, אינטרנט, טלוויזית LCD, ארנונה	חשמל, גז ומים
		דירת סטודיו + מרפסת B	2,235 ₪		
		דירת 2 חדרי שינה A+B	1,650 ₪		
		דירה זוגית A+B	1,045 ₪		
		דירת 2 חדרי שינה וסלון B	2,160 ₪		
		דירת 3 חדרי שינה גדולים B	1,550 ₪		
		דירת 3 חדרי שינה קטנים B	1,300 ₪		
		דירת 4 חדרי שינה וסלון B	1,600 ₪		

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

		דירת סטודיו D	2,200 ₪	
		דירת סטודיו + מרפסת D	2,400 ₪	
		דירת נכה ללא מרפסת D	2,700 ₪	
		דירת נכה + מרפסת גדולה	2,900 ₪	
		דירת 2 חדרים ללא מרפסת	1,750 ₪	
		דירת 2 חדרים + מרפסת	1,950 ₪	
		דירת 3 חדרים + מרפסת	1,750 ₪	
		דירת 3 חדרים + מרפסת גדולה D	1,950 ₪	
		דירת 3 חדרים גדולים ללא מרפסת D	1,650 ₪	
		דירת 3 חדרים קטנים ללא מרפסת D	1,450 ₪	
		דירת 4 חדרי שינה וסלון D	1,650 ₪	
ממוצע ליחיד			1,600 ₪	

לטענת שמאית העוררים דמי השכירות במעונות, שאינם מסובסדים, מתחרים בדירות מגורים להשכרה בשוק החופשי ולפיכך התשלום עבורם לא יכול לחרוג מאלטרנטיבה של דירות מגורים בסביבה. לטענת השמאית מחירי השכירות החודשיים למגורים בסביבת הנכס נשוא השומה בגבולות 55-60 ש"ח למ"ר, משקפים דמי שכירות חודשיים של כ-1,500 ש"ח לחדר.

להלן התחשיב שערכה שמאית העוררים לאומדן ערכי השווי:

<u>שווי שימוש עיקרי למגורי סטודנטים (שטח דירתי)</u>

דמי שכירות חודשיים ליחידה בשטח עיקרי של 45 מ"ר	4,500 ₪
הוצאות מפעיל (ארנונה, חשמל, מים, תחזוקת מבנה ותחולה)	(675 ₪)
דמי שכירות חודשיים נטו	3,825 ₪
דמי שכירות לשנה בניכוי מקדם אי סחירות[61]	38,250 ₪
שווי יחידה כבנויה (6.5% שיעור היוון)	588,462 ₪
בניכוי רווח יזמי (25%)	470,769 ₪
עלויות בניה ליח"ד[62]	(324,000 ₪)
עלויות פיתוח נורמטיביות[63]	(32,400 ₪)
שווי קרקע ליח"ד במעוגל	110,000 ₪[64]

[61] כולל התאמה ללוחות זמנים של מוסדות חינוך ותחלופת סטודנטים.

[62] כולל העמסת שטחים משותפים עיקריים בשיעור 20% ושטחים ציבוריים נלווים בשיעור 20%.

[63] בהתאם לפרק ה' "התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתי" בשומות ראשונות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל" לקווים מנחים של אגף שומות מקרקעין- מעודכן לחודש פברואר 2017. עלויות פיתוח נורמטיביות לרמה רגילה. לשימוש למגורים.

[64] צ"ל 114,369 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

שווי קרקע ל-400 יח"ד (18,000 מ"ר עיקרי דירתי)	44,000,000 ₪

שווי שימוש עיקרי משותף למגורי סטודנטים (שטח משותף)

שטח סחיר מתוך שטח עיקרי משותף	6,000 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה	1,500 ₪
שווי שטח סחיר	9,000,000 ₪

סיכום

שווי קרקע ל-400 יח"ד	44,000,000 ₪
שווי שטח סחיר	9,000,000 ₪
שווי קרקע בייעוד מעונות סטודנטים	53,000,000 ₪
שטח עיקרי במגרש	26,000 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	2,000 ₪

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.

לעמדת שמאי המשיבה, השטח העיקרי אשר אינו משמש שטח דירתי הוא בעל פוטנציאל מסחרי לטובת הסטודנטים ואינו ראוי להערכה בשווי נמוך מ-2,500 ש"ח כנקבע בשומות העוררים.

הכרעה

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאית העוררים, 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 המהווה מוסד אקדמי נוסף 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 1,189 ₪- יחיד בדירה ל-2 שותפים

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

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

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. לפיכך, לא קיבלתי את ההפחתות שערכה שמאית העוררים.
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[65] מתקבל שווי בסך 50,504,000 ש"ח המשקף שווי מ"ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים בסך 1,942 ש"ח[66]. בהתחשב בערך שנקבע בטבלאות הקצאה ואיזון, אני קובעת שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך **2,000 ש"ח**.

11.3.5 ערכי שווי למלונאות

עמדת העוררים

שמאית העוררים קיבלה את הערך למלונאות שנקבע בשומת המשיבה למועד הקובע, 500 ש"ח והציגה נתוני השוואה נוספים לצורך ביסוס קביעתה כדלקמן-

תאריך החלטה	מס' מכרז	אזור	מתחם	מחיר זכייה ללא מע"מ	הוצאות פיתוח	שטח עיקרי במ"ר		מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה[67]
27.1.2019	209/2018	דרום מערב העיר, בת ים	155	17,767,026 ₪	652,499 ₪	מלונאות	14,109.3		528 ₪
						מסחר	1,567.7		
22.10.2017	130/2017	עיר ימים, נתניה	152	4,000,000 ₪	11,833,231 ₪	מלונאות	13,250	240	376 ₪
						מסחר	1,550		
3.5.2016	294/2015	עיר ימים, נתניה	א	26,000,000 ₪	36,735,180 ₪	מלונאות	41,200	760	746 ₪
						מסחר	4,570		
3.5.2016	294/2015	עיר ימים, נתניה	ב	8,613,131 ₪	21,429,730 ₪	מלונאות	23,500	440	444 ₪

[65] 11,984,000 ש"ח = 0.7 מקדם שווי X 8,000 מ"ר x 2,140 ש"ח למ"ר עיקרי דירתי.
[66] 1,942 ש"ח למ"ר= 26,000 מ"ר / 50,504,000 ₪.
[67] ללא פירוט.

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	2,800	
28.8.2016	49/2016	ארמון הנציב, ירושלים	2	₪ 7,200,000	₪ 3,901,930		מלונאות	9,000	150
							מסחר	400	₪ 941
2.1.2013	119/2012	מתחם משרד החוץ, ירושלים	82	₪ 12,333,000	₪ 11,246,567	מלונאות	17,400[68]	150	₪ 1,418
ממוצע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח									₪ 739

בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות בסך 225 ש"ח למ"ר[69], שווי מ"ר מבונה 514 ש"ח.

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[70]
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

בטבלאות ההקצאה והאיזון נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 1,100 ₪.

הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה למלונאות, 500 ש"ח.

בחנתי את הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים ובנספח ט' לטבלאות ההקצאה והאיזון ובהתחשב במיקום הנכס ובהיקף הבינוי קיבלתי את הסכמת הצדדים. 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 של תכנית רצ/1/1000)

עמדת העוררים

שמאית העוררים קיבלה את השווי שנקבע בשומת המשיבה למועד הקובע, 9,000,000 ש"ח והציגה נתוני השוואה נוספים לצורך ביסוס קביעתה כדלקמן-

[68] מתוכו שטח עיקרי תת קרקעי בסך 3,845 מ"ר בגינו ניתן מקדם שווי 0.8.

[69] בהתאם לפרק ה' "התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתיי" בשומות ראשונות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל" לקווים מנחים של אגף שומות מקרקעין- מעודכן לחודש פברואר 2017. עלויות פיתוח נורמטיביות לרמה רגילה לכל ייעוד אחר. שמאית העוררים הביאה בחשבון את תעריף הקרקע בהתאם ליחס צפיפות כבנכס נשוא השומה (1:4), 25 ש"ח למ"ר קרקע (100 ש"ח *0.25) + 200 ש"ח עבור מ"ר מבונה.

[70] בניתוח שווי מ"ר מבונה למלונאות נוטרל שווי המסחר (לפי 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

תאריך	גו"ח	מיקום	תמורה	שטח במ"ר	הזכות הנמכרת
23.5.2016	6354/255	אזה"ת סגולה, פתח תקוה	₪ 4,017,339	2,070	1/2
2.3.2016	6354/187	רחוב נחשון, פתח תקוה	₪ 11,407,500	1,986	1
27.6.2017	3651/97	אזה"ת הורוביץ, רחובות	₪ 6,250,000	1,339	1

עמדת המשיבה

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

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/1/62 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.

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

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%.
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 של תכנית רצ/1000/1)

עמדת העוררים

בשומות העוררים נקבע כי שווי הקרקע למסוף תחבורה למועד הקובע הוא 5,961,900 ש"ח[71].
שטח מתחם מסוף התחבורה 5,100 מ"ר בו ניתן לבנות 510 מ"ר. שמאית העוררים העריכה שווי מ"ר מבונה למסוף תחבורה בשיעור 70% משווי מ"ר מבונה לתעסוקה (1,500 ש"ח) דהיינו, 1,050 ש"ח למ"ר.

[71] 5,961,900 ש"ח= 510 מ"ר x 1,050 ש"ח + 4,845 ש"ח x 1,120 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

את יתרת שטח המתחם, 4,845 מ"ר הביאה בחשבון כחניה פתוחה לפי שווי של 1,120 ש"ח למ"ר קרקע. לעמדתה, שווי קרקע חניה פתוחה לרכב פרטי באזורים ללא ביקוש הוא 40,000 ש"ח המשקפים שווי של 1,600 ש"ח למ"ר כאשר שטח חניה הוא 25 מ"ר. שמאית העוררים הביאה בחשבון הפחתה בשיעור של 30% בגין מגבלות שימוש.

עמדת המשיבה

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.

הכרעה

קיבלתי את קביעת שמאית העוררים בנוגע לשווי השטח המבונה למסוף תחבורה, 1,050 ש"ח למ"ר המהווה שיעור של 70% משווי לתעסוקה וזאת עקב מגבלת שימוש במבנה כמשרדים במסוף תחבורה. את יתרת שטח החלקה אני סבורה כי יש לגזור משווי חצר לתעשיה. התבססתי על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות שנערכו באזור התעשיה המערבי (מערב לנתיבי אילון וצפונית לחלקה נשוא השומה) המפורטות להלן:

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.[72]

11.3.8 ערכי שווי למתקנים הנדסיים (מצב קודם של תכנית רצ/1000/1)

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.

שמאית העוררים לא חלקה על הערך שנקבע.

[72] 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

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 ₪
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 ₪

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 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** ₪

השבחה לחלק הנישום

<u>מגרש 101</u>

השבחה למ"ר קרקע במועד הקובע	695.2 ₪
שטח קרקע מיוחס למגרש 101	50,943 מ"ר
השבחה במועד הקובע מגרש 101 בשלמות	35,415,573 ₪
החלק הנישום	62.015%
השבחה במועד הקובע לחלק הנישום	**21,962,967** ₪

<u>מגרש 134</u>

השבחה למ"ר קרקע במועד הקובע	695.2 ₪
שטח קרקע מיוחס למגרש 134	15,585.5 מ"ר
השבחה במועד הקובע מגרש 134 בשלמות	**10,835,039** ₪

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

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

מצב קודם

ייעוד	מס' מגרש	כמות	שווי יח'	מקדם התאמה			שווי
				היקף	מיקום/ צורה	קרבה לשצ"פ/ שב"צ	
מגורים ג' (שטח עיקרי דירתי 118.4 מ"ר)	101	342 יח"ד	769,600 ₪	0.9	0.97	1	229,776,394 ₪
	102	248 יח"ד	769,600 ₪	0.92	1	1.03	180,859,694 ₪
דיור מוגן	132	30,600 מ"ר	3,100 ₪	0.9	0.97	1	82,812,780 ₪
מסחר		3,242 מ"ר	6,000 ₪	0.96	1	1	18,673,920 ₪
תעסוקה		21,272 מ"ר	1,500 ₪	0.92	1	1	29,355,360 ₪
דיור לסטודנטים	133	26,000 מ"ר	2,000 ₪	0.9	1	1	46,800,000 ₪
מסחר		2,070 מ"ר	6,000 ₪	1	1	1	12,420,000 ₪
תעסוקה		7,112 מ"ר	1,500 ₪	1	1	1	10,668,000 ₪
דיור לסטודנטים	134	26,000 מ"ר	2,000 ₪	0.9	1	1.03	48,204,000 ₪
מסחר		1,996 מ"ר	6,000 ₪	1	1	1.03	12,335,280 ₪
תעסוקה		5,934 מ"ר	1,500 ₪	1	1	1.03	9,168,030 ₪
מסחר	508	3,852 מ"ר	6,000 ₪	0.85	1	1	19,645,200 ₪
תעסוקה		184,879 מ"ר	1,500 ₪	0.8	1	1	221,854,800 ₪
מסחר	509	1,812 מ"ר	6,000 ₪	1	1	1	10,872,000 ₪
תעסוקה		86,970 מ"ר	1,500 ₪	0.85	1	1	110,886,750 ₪
מסחר	510	2,146 מ"ר	6,000 ₪	1	1	1	12,876,000 ₪
תעסוקה		102,996 מ"ר	1,500 ₪	0.85	1	1	131,319,900 ₪
מסחר	541	7,047 מ"ר	6,000 ₪	0.92	1	1.03	40,066,423 ₪
תיירות		43,459 מ"ר	500 ₪	1	1.02	1.03	22,829,013 ₪
שווי מתחם ב' כזמין							1,251,423,544 ₪
מקדם דחיה בגין זמינות, מושע והעדר פיתוח							0.8
שווי מצב קודם							1,001,138,835 ₪
שטח מתחם ב'							288,790 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מצב קודם							3,467 ₪

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

<u>מגרש 101</u>

שטח מיוחס למגרש 101 בשלמות	50,943 מ"ר
שווי מצב קודם	**176,602,430** ₪

<u>מגרש 134</u>

שטח מיוחס למגרש 134 בשלמות	15,585.5 מ"ר
שווי מצב קודם	**54,029,742** ₪

מצב חדש

<u>מגרש 101</u>

ייעוד	כמות	שווי קרקע ליח"ד	מקדם היקף	מקדם מיקום/ צורה	שווי
מגורים ג' (שטח עיקרי דירתי 113.9 מ"ר)	342 יח"ד	740,350 ₪	0.9	0.97	221,043,338 ₪
מקדם הפחתה בגין העדר פיתוח ומושע (שנתיים, שיעור היוון 6%)					0.89
שווי קרקע מצב חדש					**196,728,571** ₪

<u>מגרש 134</u>

ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי	מקדם היקף	מקדם קרבה לשצ"פ/ שב"צ	שווי
דיור לסטודנטים	26,000 מ"ר	2,000 ₪	0.9	1.03	48,204,000 ₪
מסחר	1,996 מ"ר	6,000 ₪	1	1.03	12,335,280 ₪
תעסוקה	5,934 מ"ר	1,500 ₪	1	1.03	9,168,030 ₪
מקדם הפחתה בגין העדר פיתוח ומושע (שנתיים, שיעור היוון 6%)					0.89
שווי קרקע מצב חדש					**62,039,506** ₪

סיכום

<u>מגרש 101</u>

שווי קרקע מצב חדש	196,728,571 ₪
שווי קרקע מצב קודם	176,602,430 ₪
השבחה למגרש 101 בשלמות	20,126,141 ₪
החלק הנישום	62.015%
השבחה במועד הקובע- החלק הנישום	**12,481,227** ₪

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

<u>מגרש 134</u>

שווי קרקע מצב חדש	₪ 62,039,506
שווי קרקע מצב קודם	₪ 54,029,742
השבחה במועד הקובע	**₪ 8,009,763**

13. השומה

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

מגרש 101-

תיאור	מועד קובע	השבחה למגרש בשלמות	השבחה ל-62.015% מהמגרש	היטל השבחה ל-62.015% מהמגרש
רצ/1/1000	25.4.2016	₪ 35,415,573	₪ 21,962,967	₪ 10,981,483
רצ/מק/1/1000/2	2.3.2018	₪ 20,126,141	₪ 12,481,227	₪ 6,240,614

מגרש 134-

תיאור	מועד קובע	השבחה למגרש בשלמות	היטל השבחה למגרש בשלמות
רצ/1/1000	25.4.2016	₪ 10,835,039	₪ 5,417,520
רצ/מק/1/1000/2	2.3.2018	₪ 8,009,763	₪ 4,004,882

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



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