אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

09 בפברואר 2023
מספר מינוי: 1260-2022
מספרנו: 987

לכבוד
המבקשת, חברת נתיבי איילון בע"מ
באמצעות השמאי
ליאור יוסף בדש
badash.lior@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאים
אומיד עודד סולימני ואסף לוי
omid@app-land.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק מחלקה 924 ומחלקות 917 ו- 919 בגוש 6207, חלק ממגרשים 200,100 ו- 300 בתכנית 506-0406942 "משולש הבורסה", רחוב התע"ש פינת דרך מנחם בגין, רמת גן

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות רג/340, רג/340/ב/1, רג/במ/4/1001/7, רג/מק/3/1251, רג/1500 ו- 506-0406942.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
רג/340	11/01/1980
רג/340/ב/1	25/12/1987
רג/במ/4/1001/7[1]	22/10/1993
רג/מק/3/1251	25/02/2005
רג/1500	17/08/2006
506-0406942	07/12/2019

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 08/11/2022.

[1] המועד הקובע לתכנית זו הינו בהתאם לחוק הליכי תכנון הוראת שעה התש"ן- מועד הפרסום בעיתונות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

2.3 ביום 20/09/2022 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים[2]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	קרקע בייעוד לתעסוקה, מגורים ומבני ציבור
גוש	6207
חלקות	924, 917 (חלק), 919 (חלק)
מגרש	תאי שטח 100, 200 ו- 300
שטח המגרש	9,705 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב התע"ש פינת מנחם בגין, רמת גן

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בצפון מערב מתחם הבורסה, במערב העיר רמת גן, ממזרח לנתיבי איילון, ממערב לרחוב מנחם בגין, מדרום לרחוב התע"ש ומצפון לשצ"פ, בסמיכות למחלף ההלכה.

מתחם הבורסה תחום בין שכונת חרוזים מצפון, שכונת תל בנימין ממזרח, שכונת הראשונים מדרום ונתיבי איילון ממערב. המתחם מאופיין במגדלי משרדים מעל שטחי מסחר.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני ומגדלי תעסוקה ותיקים לצד חדשים, בשימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, משרדים ומגורים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס מהווה את חלקה 924 בגוש 6207 בשלמות וכן חלקים מחלקה 917 ו- 919 בגוש 6207. שטחה הרשום של חלקה 924 הוא 8,026 מ"ר. המתחם כולל, בנוסף לחלקה 924, 1,189 מ"ר מחלקה 917 ו- 490 מ"ר מחלקה 919.

[2] מטעם המשיבה השתתפו גב' גלית שניידר גזברית העירייה, גב' חן גינון כהן מנהלת האגף לפיתוח כלכלי ומר אביתר לוי סגן מנהלת האגף לפיתוח כלכלי. מטעם המבקשת השתתפו עו"ד גיל אייזנברג ב"כ המבקשת ומר איציק סורוצקין נציג חברת נתיבי איילון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע הכוללת את תאי שטח 100, 200 ו- 300 בתכנית 506-0406942 *ששטחם* הכולל הוא 9,705 מ"ר. חטיבת הקרקע בעלת צורה אי רגולרית.

פירוט תאי השטח:

תא שטח מס' 100 *ששטחו* 2,010 מ"ר בייעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, בו מתוכננת הקמת בניין משולב לדיור להשכרה ארוכת טווח, מעונות סטודנטים, מסחר, ומבני ציבור בגובה של עד 60 קומות.

תא שטח מס' 200 *ששטחו* 5,442 מ"ר בייעוד תעסוקה, בו מתוכננת הקמת שני בניינים משולבים לתעסוקה, מלונאות, מסחר ומבני ציבור בגובה של עד 50 קומות.

תא שטח מס' 300 *ששטחו* 2,253 מ"ר בייעוד לשצ"פ בו מתוכננת הקמת חניון מתחת לשצ"פ.

בעת הביקור, בנכס קיימים חניונים בתשלום ותחנת כיבוי אש.

5. <u>הזכויות במקרקעין</u>

5.1 <u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 19/04/2022 עולה כי חלקה 924 בגוש 6207 בשטח רשום של 8,026 מ"ר בבעלות משותפת כדלקמן:

מדינת ישראל	55.815%
נתיבי איילון	**43.00%**
ג'ורי אליהו סליח	1.185%

5.2 <u>שיווק משותף</u>

הוצג בפני הסכם עקרונות שיווק משותף של רמ"י וחברת נתיבי איילון. מההסכם עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- המגרש מהווה את תאי שטח 100, 200 ו-300 כמפורט בתכנית 506-0406942 משולש הבורסה. בהתאם להסכמה בין הצדדים ובהסדר פשרה שקיבל תוקף בבית המשפט, חלקה של נתיבי איילון הוא 43% וחלקה של מדינת ישראל הוא 53.05%.
- המגרש ישווק במתכונת חכירה.
- 400 יח"ד יהיו למטרת השכרה ארוכת טווח וישווקו בהתאם לסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה. 25% מהדירות במתחם יושכרו לזכאים במחיר מופחת של 80% ממחיר השכירות באותו אזור שייקבע ע"י שמאי מקרקעין מוסמך מטעם דירה להשכיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- 350 יח"ד למעונות סטודנטים ישווק בהתאם לסעיף 4.10 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. תינתן עדיפות למוסדות להשכלה גבוהה שהינם מלכ"רים. מאחר שרמ"י אינה מנהלת את מלוא הזכויות במגרש, שיווק הקרקע לא יהיה ללא תמורה, והמציעים לא יתחרו על המחיר הנמוך ביותר לשכירות, והמעונות ישוקללו בשומה בשווי המגרש ובהתאמה במחיר המינימום.
- שטחי מסחר ותעסוקה ישווקו בהתאם לסעיפים 4.1 ו- 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הכוללות: מחיר מינימום, מכרז פומבי לכל המרבה במחיר ומכרז הכולל זכויות עתידיות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. <u>המצב התכנוני הרלוונטי</u>

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>תא/50</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי 1064 מיום 19/12/1940. התכנית מסווגת את הנכס כשטח ציבורי פתוח ואזור רזרבה טבעית.
אזור רזרבה טבעית- לא יוקמו בניינים פרט למבנים לצרכי חקלאות וגננות. מבנים אלה טעונים רישיון מיוחד של הועדה המקומית והועדה המחוזית.
שטח ציבורי- לא יוקם בניין בשטח זה פרט לעבודות הקשורות בשימושם בהתאם להגדרות התכנית.

6.1.2 <u>רג/126</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1133 מיום 19/11/1964. התכנית מסווגת את החלק הצפוני של חלקה 924 כשטח ציבורי פתוח.

6.1.3 <u>תא/1205</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1912 מיום 19/04/1973. מטרת התכנית לייעד שטחים לדרך תנועה מהירה, לרכבת, לאפיק מי שיטפונות, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לתכנון בעתיד, ולקבוע הוראות מחייבות בשטח התכנית.
התכנית מסווגת חלק מהחלקה בייעוד שטח לתכנון בעתיד. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה ושימוש בשטח זה אם יתברר לה שהקמת המבנה או השימוש לא יפריעו לביצוע תכנית זו. לשטח זה תכין הועדה המקומית תכנית מפורטת שתקבע את האזורים ושימושי הקרקע, ותגישה לועדה המחוזית תוך שנה אחת מיום אישור התכנית.

6.1.4 <u>תמ"א 3</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2247 מיום 26/08/1976. מטרת התכנית התווית השלב הראשון של רשת הדרכים במדינה. בהתאם לתשריט התכנית מסומנת דרך נתיבי איילון כדרך מהירה. רוחב הרצועה המתוכננת של דרך מהירה או של דרך פרברית מהירה לא יעלה על 120 מ'. המרחק בין קו הבניין לבין ציר הדרך יהיה בדרך מהירה 150 מ' ובדרך פרברית מהירה 100 מ'.

בהתאם לתמ"א 1 שדבר אישורה פורסם בי.פ 3740 מיום 12/02/2020, שונה סיווג הדרך כדרך פרברית מהירה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6.2 מצב חדש

6.2.1 רג/340

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979. התכנית מסווגת את החלק הצפוני של חלקה 924 וכן חלק מחלקה 919 כשטח ציבורי ופתוח. יתרת השטח אינה כלולה בתכנית.

6.2.2 רג/340/ב/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3507 מיום 10/12/1987. התכנית מסווגת את החלק הצפוני של חלקה 924 וחלק מחלקה 919 כשטח ציבורי פתוח ושטח דרך, כביש או חנייה. יתרת השטח אינה כלולה בתכנית.

6.2.3 רג/במ/4/1001/7

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4151 מיום 21/10/1993 ובעיתונות ביום 22/10/1993. התכנית מסווגת את החלקה כאזור למגרש מיוחד. השימושים המותרים בייעוד שטח למגרש מיוחד הם: חניון, תעשיות עתירות ידע ואולמות תצוגה.

שימושים:

באזור למגרש מיוחד יותר להקים חניון לכ- 1,800 מכוניות בגובה של 4 קומות מעל רחוב יגאל אלון + 3 קומות מרתף. כ- 1,500 מקומות ישמשו כחניון עירוני וכ- 300 מקומות ישמשו את הבניין לתעשיות עתירות ידע ואולמות תצוגה.
החניון הציבורי יהיה פתוח לכלל הציבור. לא יוקצו מקומות חניה שמורים לגורם פרטי או עסקי כלשהו, בין אם החניון יופעל ע"י בעלי הזכויות הנוכחיים של הנכס ובין אם יופעל ע"י אחרים.
כמו כן, יותרו אולמות, אולמות תצוגה ובניין לתעשיות עתירות ידע.
לא תותר הקמת מפעלים.

פירוט זכויות הבניה:

חניון בשטח של 40,000 מ"ר לשימושים עיקריים עבור 1,500 מקומות חניה.
שימושים עיקריים בשטח של 3,000 מ"ר לאולמות תצוגה.
שימושים עיקריים בשטח של 7,000 מ"ר לתעשיות עתירות ידע.
חלקי שירות בשטח של כ- 8,000 מ"ר עבור חניון, חלקי שירות בשטח של כ- 2,000 מ"ר עבור ממ"קים, חדרי מדרגות, מעליות, שירותים, פירים אנכיים וכיו"ב.
חלקי שירות תת קרקעיים עבור חדרי מכונות ומחסנים בשטח של כ- 1,000 מ"ר.

הוראות נוספות רלוונטיות:

הבניה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
תנאי למתן היתר בניה לכל שימוש יהיה הקמת החניון הציבורי בשלמותו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

טבלת זכויות הבניה:

מס' מגרש	שטח	ייעוד	שימושים עיקריים	חלקי שירות
1	9,800 מ"ר	מגרש מיוחד	חניון עירוני- 40,000 מ"ר אולמות- 3,000 מ"ר ח.ע.י - 7,000 מ"ר	על קרקעי- 10,000 מ"ר ותת קרקעי- 1,000 מ"ר
סה"כ			**50,000 מ"ר**	**11,000 מ"ר**

6.2.4 רג/מק/3/1251

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5366 מיום 10/02/2005. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. הנכס הנדון מסווג כמגרש מס' 200 בייעוד אזור למגרש מיוחד.

עיקרי הוראות התכנית:

- לאחד את מגרש 1 לפי תכנית רג/במ/4/1001/7 עם חלקה 844 בגוש 6207 ולחלק למגרשים 100 ו- 200.
- זכויות הבניה יהיו ללא שינוי עפ"י הזכויות הקיימות.
- קווי הבניין כמסומן בתשריט.
- הכניסה לחנייה למגרש 200 תהיה בדומה לכניסה למגרש 1 לפי תכנית רג/במ/4/1001/7 עם הזזה לכיוון צפון.
- במגרש 200 תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל ולכלי רכב בשטח המסומן באות B בשטח של 730 מ"ר.

טבלת זכויות בניה:

מס' מגרש	שטח	ייעוד	שטח עיקרי	שירות מעל הקרקע	שירות מתחת לקרקע
100	1,792 מ"ר	מגרש מיוחד ת.ע.י	4,009 מ"ר	גרעין- 1,200 מ"ר, ממ"ק- 200 מ"ר וחדר מכונות- 600 מ"ר	גרעין- 500 מ"ר, חניה- 3,000 מ"ר
200	10,623 מ"ר		חניון עירוני- 40,000 מ"ר אולמות- 3,000 מ"ר ח.ע.י - 7,000 מ"ר	חניה 8,000 מ"ר, ממ"קים, חדר מדרגות, פירים- 2,000 מ"ר	מחסנים- 1,000 מ"ר
סה"כ	**מ"ר 12,415**		**54,009 מ"ר**	**11,000 מ"ר**	

6.2.5 רג/1500

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5562 מיום 02/08/2006.

התכנית מסווגת חלק מחלקה 919 וחלק מחלקה 917 כדרך קיימת. חלקה 924 נמצאת מחוץ לקו הכחול של התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6.2.6 <u>תכנית 506-0406942</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 8530 מיום 18/11/2019 ובעיתונים ביום 22/11/2019.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מטרת התכנית לפתח את אזור צפון מערב הבורסה הממוקם ממזרח לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר, מעונות סטודנטים ושימושים ציבוריים, לרבות חניון ציבורי, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למערכות הסעת המונים. הפיתוח יהיה מוטה הולכי רגל באמצעות הגדרת מערכת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור, שבילי אופניים ומערך תנועה ותפעול תת קרקעי.

הזכויות ימומשו במגרש 1 הכולל את תאי שטח 100, 200 ו- 300.

תעסוקה

<u>שימושים לתעסוקה</u>

משרדים ותעשיה עתירת ידע לרבות שטחים לרווחת העובדים. מסחר ושירותי הסעדה, מלונאות, מוסדות פרטיים בעלי אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות ושירותי רפואה, מתקני ספורט מקורים או מתקנים פתוחים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן, שטחים מבונים לצורכי ציבור לצורך הקמת תחנת כיבוי אש. בתת הקרקע: מעבר לכלי רכב, שטחי חניה, מחסנים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, כחלק מהמערך הכולל של החניונים, תשתיות תת קרקעיות.

<u>הוראות בינוי לתעסוקה</u>

הבינוי משלב שני מגדלים מצפון ומדרום וביניהם בניה מגדירת דופן לאורך נתיבי איילון.

שטחים עבור תחנה לכיבוי אש ימוקמו במגדל התעסוקה הדרומי, במפלס רח' בגין, בקומה שמעליו ובקומה שמתחתיו באישור מהנדס העיר.

שטחי התחנה יתואמו עם רשות הכיבוי במסגרת הבקשה להיתר הבניה ובמידת הצורך יעודכנו בהתאם לפרוגרמה הנדרשת ובכפוף לטבלת הזכויות.

פרטי חזית התחנה יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובהתאמה לפרטי חזיתות המסחר במבנה.

ככל שיעשה שימוש למלונאות הוא יהיה על פי התקנים של משרד התיירות.

כל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה וכן לא יותקנו להן מונים יחידתיים למים, חשמל, גז ותשתיות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

גובה המגדלים לתעסוקה לא יעלה על 50 קומות כולל קומת הקרקע וקומות טכניות.
גובה המבנים בבניה מגדירת דופן לא יעלה על 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומות טכניות.
תותר הקמת קומות טכניות בקומות המגדל השונות למעט בקומת הקרקע, בתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.
קווי בניין: מצפון - רחוב התע"ש: 4 מ', ממזרח - רחוב מנחם בגין: בקומת הקרקע 4 מ' ובקומות העליונות 0 מ', ממערב- קו בניין 4 מ' ומדרום- לשצ"פ: 3 מ'.

מגורים, מבנים ומוסדות ציבור

<u>שימושים למגורים מבנים ומוסדות ציבור</u>

שימושים ציבוריים למטרות חינוך, בריאות, תרבות קהילה ומשרדי עירייה, חדרי מעונות לסטודנטים ושטחים לרווחת הסטודנטים כגון מועדון, חדר כושר, ספריה חדרי לימוד וכדומה, מגורים לרבות שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה, מסחר לרבות בתי קפה ומסעדות. בתת הקרקע: מעבר לכלי רכב, שטחי חניה, מחסנים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, כחלק מהמערך הכולל של החניונים במגרש, תשתיות תת קרקעיות.

<u>הוראות בינוי למגורים מבנים ומוסדות ציבור</u>

הבינוי יכלול מגדל ובו גם אגפים בבניה מגדירת דופן (8 קומות) לרחוב מנחם בגין והשטחים הפתוחים בתכנית.
עירוב השימושים במבנה:
קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר כלפי רחוב מנחם בגין והשטחים הפתוחים הגובלים וכן מבואות לשימושים השונים.
מעל קומת הקרקע יבנו 7 קומות וקומה שמינית חלקית לשימושים ציבוריים.
ניתן יהיה למקם שטחי מסחר בחזיתות הפונות לגג קומות המסד.
בקומות שמעל יבנו 11 קומות למעונות סטודנטים.
שטחים ליחידות הדיור יבנו ב- 38 הקומות העליונות של המגדל.
שינוי במספר הקומות לכל שימוש יתאפשר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
לא תותר הגדלת שטחי מעונות הסטודנטים על חשבון השטחים למבנים ומוסדות ציבור. תותר המרה של שטחי המעונות לשטחי ציבור אחרים בשיעור של עד 10%, לשיקול דעת הועדה המקומית.
פתרון המיגון יכלול מרחבים מוגנים קומתיים בלבד. לא תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בחזיתות המבנה יעשה שימוש בזכוכית וחומרים קלים אחרים. לא תותר הקמת חזיתות אבן.

<u>יחידות דיור:</u>

סה"כ יותרו 400 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח.

יחידות הדיור תהינה להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה ויהיו בבעלות אחודה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור לא יעלה על 65 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

<u>מעונות סטודנטים:</u>

סה"כ יותרו 350 חדרים למעונות סטודנטים כהגדרתם על פי חוק זכויות הסטודנטים תשס"ז - 2007.

לא ניתן לצרף את שטחי המרפסות לשטחי יחידות הדיור או מעונות הסטודנטים.

ככל שיקבע שימוש לגני ילדים תיועד לו חצר על פי התקנים של משרד החינוך.

גובה המגדל הינו 60 קומות כולל קומת הקרקע וקומות טכניות. תותר תוספת קומות או הגבהת הקומות ובלבד שלא תהיה חריגה מהגובה המקסימלי המותר לבניה. גובה המבנים בבניה מגדירת דופן לא יעלה על 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומות טכניות. תותר הקמת קומות טכניות בקומות המגדל השונות, למעט בקומת הקרקע, בתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.

<u>טבלת הזכויות והוראות הבניה</u>

תאי שטח	ייעוד	שימוש	עיקרי	שירות מעל הקרקע	שירות מתחת לקרקע	מס' יח"ד	מרפסות
100	מגורים, מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	26,400 מ"ר	9,240 מ"ר		400 יח"ד	4,800 מ"ר
		דיור מיוחד	7,700 מ"ר	3,080 מ"ר		350 יח"ד	1,400 מ"ר
		מבנים ומוסדות ציבור	6,850 מ"ר	2,740 מ"ר			
		מסחר	350 מ"ר	150 מ"ר			
סה"כ			**41,300 מ"ר**	**15,210 מ"ר**	**8,542 מ"ר**	**750 יח"ד**	**6,200 מ"ר**
200	תעסוקה	תעסוקה	80,000 מ"ר	32,000 מ"ר			
		מסחר	4,650 מ"ר	1,860 מ"ר			
		מבנים ומוסדות ציבור	350 מ"ר	150 מ"ר			
סה"כ			**85,000 מ"ר**	**34,010 מ"ר**	**23,129 מ"ר**		
300	שטח פרטי פתוח	חניון			**9,575 מ"ר**		

<u>הערות לטבלה:</u>

השטחים לשימוש דיור מיוחד הינם עבור מעונות סטודנטים בלבד. המרתם לשימושי מגורים רגילים תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

לא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לשטחי תעסוקה או לכל שימוש אחר.

שטחים למלונאות במידה שיוקמו, יהיו על חשבון שטחי התעסוקה ולא יעלו על 40,000 מ"ר עיקרי, מספר החדרים לא יעלה על 2,000.

מתוך סך השטחים העיקריים למגורים, 400 מ"ר ישמשו למועדון דיירים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בתא שטח 100 תותר תוספת קומות ובלבד שלא תהיה חריגה מהגובה המקסימלי המותר לבניה 250 מ' מעל פני הקרקע.

מסחר

קומת הקרקע בכל תחום התכנית תכלול חזית מסחרית. הפניית חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחוב מנחם בגין ולשדרה הפנימית והשטחים הפתוחים בתא שטח 300 תהיה מחייבת כמתואר בנספח הבינוי.

לא יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע אשר מחייבים חזית אטומה.

שימושים למסחר יותרו בכל קומות המבנים ובלבד שלא יהוו מטרד ליתר השימושים במתחם.

במסגרת קומות למסחר תותר הקמת גלריה או קומה חלקית שלא יחשבו במניין הקומות.

מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות ממערכות שאר השימושים במבנה.

<u>הוראות נוספות</u>

בין התנאים למתן היתרי בניה:

- ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשלבים בכל תא שטח.
- היתר הבניה הראשון יכלול את כל קומות המרתף ויהיה אחוד בכל שטח המגרש, ויכלול את כל מפלס הקרקע ואת כל הפיתוח בו.

<u>דרכים וחניות</u>

מערך התנועה בתחום המגרש יהיה תת קרקעי ויכלול דרך תת קרקעית הקושרת בין רחוב התע"ש לדרך השירות הקיימת מדרום לאורך דופן נתיבי איילון. בדרך זו יובטח מעבר חופשי לציבור ובהתאם תירשם בה זיקת הנאה לרכב כמפורט בתכנית. תוואי מדויק של הדרך יקבע בתכנית העיצוב האדריכלית.

תותר הקמת מרתפים וחניונים בכל שטח התכנית ולכל השימושים ללא תלות בגבולות תאי השטח המוצעים, למעט מתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים.

תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח התכנית לצורך חלחול מי נגר .

תקן החניה לרכב יהיה על פי התקן התקף לאזור א' ולא יותר מ-900 מקומות חניה בכל תחום התכנית. 600 מתוך מקומות אלה יוקצו לטובת הפרויקט ו- 300 המקומות הנוספים יהיו עבור חניון ציבורי.

כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.

החניון ינוהל כחניון ציבורי ולא ניתן יהיה להצמיד חניות לשימושים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תנאים למתן היתרי אכלוס

הבטחת רישום השטחים למבנים ולמוסדות ציבור על שם הרשות המקומית על פי כל דין, למעט מעונות הסטודנטים אשר ירשמו על שם המדינה.

תנאי למתן היתר אכלוס יהיה אישור היחידה סביבתית רמת גן לדו"ח פיקוח ביצוע שיוגש על ידי מהנדס איטום או יועץ איטום, על ביצוע המיגון בפועל בהתאם למפרט שאושר כמפורט בתכנית.

תנאי לאכלוס המבנים יהיה הגשת חוות דעת ליחידה הסביבתית רמת גן בנושא עמידת התכנון המוצע בספים המקובלים על המשרד להגנת הסביבה כמפורט בתכנית.

6.3 תכניות לאחר המועד הקובע

6.3.1 תכנית 506-0379776 - רג/1800 תכנית מתאר למתחם הבורסה

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 10211 מיום 16/02/2022 ובעיתונים מיום 24/02/2022. התכנית הופקדה ביום 01/12/2019.

מטרת התכנית לקבוע את מתחם הבורסה כמע"ר מטרופוליני אשר יכלול שימושים לתעסוקה, מסחר, תרבות, תיירות וישלב בתוכו מלונאות, מעונות סטודנטים, מגורים, תוך עידוד לעירוב שימושים במתחם ופיתוחו כאזור תרבות, בילוי ופנאי יחד עם פיתוח מרחב ציבורי איכותי תוך דגש על תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים וקישורם לשכונות ולמתחמים סמוכים.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כתא שטח 201 בייעוד תעסוקה ותא שטח 801 בייעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית קובעת מדיניות לתהליך התחדשות מתחם הבורסה ברמת גן. תכנית זו אינה מבטלת את התכניות המפורטות המאושרות בתחומה.

בהתאם לטבלת השטחים תא שטח 201 בייעוד לתעסוקה מסומן במתחם A בניה גבוהה מאוד. זכויות הבסיס אשר ניתנות לקביעה עפ"י תכנית מפורטת מכוח תכנית זו יהיו 1,500% (למגרש מעל 5 דונם). ניתן יהיה להגדיל את שטחי הבניה לזכויות מירביות, 3,000%, אשר ניתנות לניצול בתכנית מפורטת להריסה ובניה מחדש בכפוף לתועלות ציבוריות עפ"י שיקול דעת מוסד התכנון.

הנחיות מיוחדות:

תאי שטח 201 ו- 801 הינם חלק מתכנית 506-0406942 משולש הבורסה. ככל שיש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית 506-0406942, תגברנה הוראות 506-0406942.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6.3.2 <u>תכנית בהכנה 506-1135300</u>

התכנית הינה תכנית בסמכות מקומית והיא חלה על הנכס הנדון.

עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי בחלוקה של תאי שטח 100,200,300.

ב. הגדלת מס' הקומות המירבי המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת- מ- 50 קומות ל- 60 קומות.

ג. שינוי מיקום תחום זיקת הנאה להולכי רגל במגרש, בהתאמה לשינוי בתאי השטח המוצעים.

ד. שינוי קווי בניין ע"י קביעתם בהתאמה לשינוי בתאי השטח המוצעים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
רג/במ/4/1001/7	22/10/1993	361,358 ₪	361,358 ₪
506-0406942	07/12/2019	428,676,030 ₪	166,571,250 ₪

הערה: ההשבחה הינה בגין חלקה של נתיבי איילון בנכס – 43%.

8. תכניות שאינן משביחות

8.1 תכנית רג/340

התכנית חלה על חלק מחלקה 924 ומסווגת אותו בייעוד לשצ"פ ולכן אינה משביחה.

8.2 תכנית רג/340/ב/1

התכנית חלה על חלק מהנכס הנדון ומסווגת אותו כשצ"פ ודרך ולכן אינה משביחה.

8.3 רג/מק/3/1521

תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה ביחס לתכנית רג/במ/4/1001/7 ולכן אינה משביחה.

8.4 רג/1500

התכנית מסווגת חלק מחלקות 917 ו- 919 כדרך ואינה משביחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>השבחה בגין תכנית רג/במ/4/1001/7 ליום 22/10/1993</u>

9.1 <u>עמדת המשיבה לתכנית רג/במ/4/1001/7</u>

הייעודים למגרש ההקצאה לפי התכנית הם חניון, תעשיה עתירת ידע ואולמות תצוגה. חניון ציבורי לכ- 1,500 חניות כשטח עיקרי של 40,000 מ"ר וחניון לכ- 300 חניות עבור המבנה לתעשייה עתירת ידע בשטח של 8,000 מ"ר כשטח שירות. החניון ייבנה ב- 3 קומות מרתף ו- 4 קומות מעל הקרקע. הזכויות למבנה לתעשייה עתירת ידע ואולמות תצוגה הן 10,000 מ"ר עיקרי בבינוי של 10 קומות מעל קומת אולמות תצוגה. שטחי שירות בהיקף של 2,000 מ"ר עבור מדרגות, ממ"קים, מעברים וכו' ו- 1,000 מ"ר עבור חדרי מכונות ומחסנים.

בהתאם לתכנית המתאר הארצית לדרכים תמ"א 3 על תיקוניה, תוכננו בין היתר נתיבי איילון. הכביש הוגדר בתחילה כדרך מהירה אך לאחר מכן שונה והוגדר כדרך פרברית מהירה. לאחר בדיקת המרחק בין ציר הדרך לבין המגרש הנדון עולה כי המרחק קטן ממה שהוגדר בתכנית. לא קיימת אפשרות לחריגה מקווי הבניין ולכן לא ניתן לתת היתר בניה. סוגייה דומה נדונה בועדת הערר המחוזית 6151/17 **אסתר סופר ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב בת ים** שם נקבע כי המועצה הארצית תכריע האם ניתן לבנות בסמוך לתוואי דרך פרברית מהירה.

כלומר, על מנת לממש את זכויות הבניה יש צורך בהליך תכנון נוסף. עפ"י פס"ד בעניין דייניש לא ניתן לתת שווי לזכויות המותנות בהליך תכנוני נוסף ושווין צריך להיות אפס.

התכנית הקנתה זכויות בניה עיקריות לאולמות תצוגה ותעשייה עתירת ידע בשטח של 10,000 מ"ר ובנוסף קבעה שיש להקים חניון ציבורי אשר יכיל 1,500 חניות ונקבעו לטובת אותו חניון 40,000 מ"ר שטחי בניה. בנוסף לשטח העיקרי, התכנית הקנתה שטחי שירות הכוללים בין היתר שטח נוסף לחניה אשר יכלול 300 חניות לטובת התעשייה עתירת הידע. כפי שהגדירה התכנית, תנאי למתן היתר בניה הינו הקמת החניון הציבורי בשלמותו.

התכנית אינה ישימה ולראייה עד היום לא מומשה.

<u>נתוני שווי למועד רג/במ/4/1001/7</u>

נותחו עסקאות בנכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון תוך ביצוע התאמות נדרשות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עסקת מכר למשרדים

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מחיר מוצהר	שטח	מחיר למ"ר
21/09/1992	6109/424	החילזון 1	$ 1,200,000	980 מ"ר	$ 1,224
שער הדולר					₪ 2.408
יזמות					1.2
עלות בניה					₪ 1,500
שווי למ"ר מבונה					₪ 957
שווי למ"ר מבונה בדולר					**$ 397**

עסקת מכר לקרקע למשרדים

תאריך עסקה	גו"ח	מחיר מוצהר	שטח	מחיר למ"ר
26/03/1996	6207/709	₪ 2,952,600	480 מ"ר	₪ 6,151
ניתוח העסקה				
ייעוד		**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
משרד		1,180 מ"ר	1	1,180 מ"ר
מסחר		230 מ"ר	1.5	345 מ"ר
מחסנים		84 מ"ר	0.5	42 מ"ר
חניה במרתף				0 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				1,567 מ"ר
מחיר				₪ 2,952,600
שווי למ"ר מבונה				₪ 1,884.24
שווי למ"ר מבונה בדולר				$ 606.25
לאחר הפחתה למועד הקובע				**$ 551.14**

דמ"ש למשרדים

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר למ"ר	שער הדולר	מחיר בש"ח
31/08/1992	6109/339	אבא הלל 16	600 מ"ר	$ 14	₪ 2.446	₪ 34
29/06/1992	6207/722	היצירה 29	1,500 מ"ר	$ 13	₪ 2.451	₪ 32
18/05/1992	6207/405	אבא הלל 17	700 מ"ר	$ 15	₪ 2.418	₪ 36
מחיר ממוצע						₪ 34
דמ"ש שנתי						₪ 410
שיעור היוון						11%
יזמות						1.2
עלות בניה						₪ 1,500
סה"כ שווי למ"ר מבונה						₪ 1,602
שווי למ"ר מבונה בדולר						**$ 657**

שומות מכריעות

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שימוש	שווי מ"ר מבונה
בועז קוט	6109/497,487	18/09/1992	משרדים	$ 400
			מסחר	$ 1,000
דוד טיגרמן	6107/283	18/09/1992	משרדים	$ 525
			עלות הקמת מקום חניה	$ 16,500
ניקי פרימו	6207/748	21/02/1994	משרדים	$ 500
			אולמות תצוגה	$ 850

מעיון במחירון דקל עולה כי עלות הקמת מ"ר משרדים נכון למועד הקובע הינו בגבולות 2,000 ₪ למ"ר ועלות הקמת מרתף חניה הינה בגבולות 1,000 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לנתונים שלעיל הביאו בחשבון שמאי המשיבה שווי של 500 $ למ"ר עיקרי לתעשייה עתירת ידע ושווי של 750 $ למ"ר עיקרי לאולמות תצוגה בקומת קרקע.

הובא בחשבון כי עלות מקום חניה היא 15,000 $. הפעלת החניון הציבורי תייצר הכנסות ולכן שווי הקרקע של החניון הציבורי חושב בהתאם לשוויו כבנוי ובקיזוז עלות הבניה. החניון לתעשיה עתירת הידע אינו חלק מהחניון הציבורי לכן עלות הקמתו מתקזזת עם שוויו ואינו משפיע על השווי.

הובאה בחשבון דחיה להליכים סטטוטוריים נוספים לצורך מימוש בניה בהתחשב בקו הבניין של תמ"א 3 המגלמת גם את המושע.

<u>תחשיב המשיבה לתכנית רג/במ/4/1001/7</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח עיקרי/מקומות חניה**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
אולמות תצוגה	3,000 מ"ר	$ 750	$ 2,250,000
תעשייה עתירת ידע	7,000 מ"ר	$ 500	$ 3,500,000
עלות עודפת לחניות ציבוריות	1,500 מקומות חניה	$ 3,000	$ 4,500,000-
סה"כ			$ 1,250,000
דחיה למימוש הזכויות		**0.84**	**$ 1,050,000**
החלק המיוחס לחברת נתיבי איילון			
גו"ח	**שטח נכנס לתכנית עפ"י תצ"ר**	**חלק בבעלות**	**שטח במ"ר מיוחס למבקשת**
6108/306	249 מ"ר	1	249 מ"ר
3108/309	278 מ"ר	1	278 מ"ר
6108/312	365 מ"ר	0.3	110 מ"ר
6108/315	483 מ"ר	0.3	145 מ"ר
6108/321	1,527 מ"ר	1	1,527 מ"ר
סה"כ שטח המבקשת בחלקות המקור			**2,308.4 מ"ר**
סה"כ שטח לתכנון בעתיד מצב קודם			10,544 מ"ר
סה"כ חלק יחסי לנתיבי איילון			21.89%
שווי מצב חדש			$ 229,877
בשע"ח		**2.929**	**₪ 673,309**
מצב קודם			
ייעוד	**דחיה**	**מקדם משווי חדש**	**שווי**
שטח לתכנון בעתיד	**77%**	**60%**	**₪ 311,951**
השבחה			**₪ 361,358**

9.2 <u>עמדת המבקשת</u>

שמאי המבקשת מקבל את תחשיב ההשבחה של המשיבה לתכנית רג/במ/4/1001/7.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.3 <u>הכרעה לתכנית רג/מק/4/1001/7</u>

המבקשת אינה חולקת על תחשיב ההשבחה ולכן מצאתי לנכון לקבל את תחשיב השווי במצב חדש. יחד עם זאת, אני סבור שיש לתקן את תחשיב השווי במצב הקודם. במצב הקודם הקרקע מיועדת לתכנון בעתיד ולכן נדרשת הכנת תכנית. שמאי המשיבה הביאו בחשבון למצב הקודם מקדם בשיעור 0.60 מהשווי במצב חדש המשקף דחיה להכנת תכנית מפורטת בת 5 שנים והיטל השבחה בגין התכנית המפורטת ואני מקבל דחיה זו כסבירה. בנוסף, הביאו בחשבון שמאי המשיבה מקדם בשיעור 0.77 המשקף דחיה נוספת בשל מגבלות תמ"א 3. כיוון שהשווי במצב הקודם נגזר מהשווי החדש והשווי החדש כולל מקדם דחיה למגבלות תמ"א 3 (0.84), אין מקום למקדם דחיה נוסף.

9.4 <u>תחשיב ההשבחה בגין תכנית רג/במ/4/1001/7</u>

שווי מצב חדש לפי שומת המשיבה	673,309 ₪
שווי מצב קודם כנגזרת בשיעור 0.6 ממצב חדש	403,985 ₪
השבחה	**269,324 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10. השבחה בגין תכנית רג/1753 506-0406942 ליום 07/12/2019

10.1 עמדת המשיבה לתכנית 506-0406942

10.1.1 שווי מצב קודם

שווי המצב הקודם נבחן בשתי חלופות. האחת, בהתאם לזכויות הבניה בתכנית הקודמת, והשנייה, לפי השימוש בפועל כחניון פתוח. השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הינו שווי המגרש במצבו כחניון פתוח.

שווי הזכויות לאולמות תצוגה הוערך בסך 10,000 ₪ למ"ר מבונה, שווי לתעשייה עתירת ידע הוערך בסך 7,000 ₪ למ"ר מבונה ובהתאם לתחשיב השווי שנערך, לחניון, התקבלה עלות עודפת. הובאה בחשבון דחיה במקדם 0.84 לצורך הליך תכנוני נוסף לצורך הסדרת קווי בניין לפי תמ"א 3.

שיעור הרווח התפעולי שהובא בחשבון בחישוב שווי החניון הינו 57% בהתאמה לשומות מכריעות של הח"מ בגו"ח 7227/82-85 בה נקבע רווח תפעולי של 39% למועד 01/07/2020 ובגו"ח 7052/31 בה נקבע רווח תפעולי של 61% למועד 05/09/2019. כמו כן, הפנו להכרעה בהשגה ראשונה של השמאית אורלי רפאל לנכס בגו"ח 6642/29 בה נקבע רווח תפעולי של 47% למועד 01/01/2019.

שווי החניון במצבו הוערך עפ"י חוזה תפעולי של המבקשת בשיעור היוון 6% ותוך הפחתה למושע בשיעור 10%.

התייחסות לתחשיב שווי החניות בשומת המבקשת- בתחשיב ההשבחה של המבקשת נטען שיש שטח של 22 מ"ר למקום במצב קודם בבניה עילית. בפועל יש 48,000 מ"ר חלקי 1,500 מקומות ומתקבל 32 מ"ר למקום, המהווה שטח נורמטיבי לחניון עילי. בחניון עילי יש גרעין ושטחי התמרון שבו זהים לחניון תת קרקעי.

חלופה 1- שווי מימוש זכויות הבניה עפ"י תכנית רג/במ/4/1001/7 מצב קודם	
דמי מנוי חודשיים למקום חניה במבנה תעסוקה בינוני	1,000 ₪
דמ"ש שנתיים למקום חניה	12,000 ₪
שיעור רווח תפעולי	57%
מתקבל רווח תפעולי שנתי למקום חניה בנוי	6,840 ₪
שיעור היוון	6.50%
מתקבל שווי מקום חניה בנוי	105,231 ₪
בניכוי רווח יזמי	87,692 ₪
עלות בניה למקום חניה	100,992 ₪
עלות עודפת לחניה	13,300- ₪
מס' מקומות חניה	1,500 ₪
שווי מקומות חניה ציבוריים עיליים בנויים	19,949,538- ₪
דחיה למימוש הזכויות	0.84
שווי	**16,757,612- ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מהות	שטח עיקרי	שווי למ"ר	סה"כ
אולמות תצוגה	3,000 מ"ר	10,000 ₪	30,000,000 ₪
תעשיה עתירת ידע	7,000 מ"ר	7,000 ₪	49,000,000 ₪
שווי קרקע לחניה ציבורית			-19,949,538 ₪
סה"כ			59,050,462 ₪
דחיה למימוש הזכויות			0.84
שווי מצב קודם חלופה 1			**49,602,388 ₪**

חלופה 2- שווי הנכס במצבו כחניון פתוח	
דמ"ש שנתיים לחניה פתוחה לפי מכרז נתיבי איילון	3,600,000 ₪
שיעור היוון	6%
מתקבל שווי המגרש בשלמות כשימוש לחניון במצבו	60,000,000 ₪
הפחתה למושע	0.9
שווי מצב קודם חלופה 2	**54,000,000 ₪**

10.1.2 <u>עקרונות הערכת השווי במצב החדש</u>

שמאי המשיבה קבעו את השווי במצב חדש ע"י סכימת מרכיבי השווי לכל אחד מהשימושים המותרים וטענו שאין להביא בחשבון את תוצאת מכרז שיווק הקרקע הנדונה מכיוון שאינה משקפת את שווי השוק. הערכת השווי צריכה להיעשות לשווי השוק של הזכויות כאילו נמכרו בשוק החופשי. ככל שהמוכרת הטילה על עצמה מגבלות המפחיתות את שווי הקרקע, זה לא משקף את שווי השוק. העסקה בנכס הנדון בהכרח נמוכה משווי השוק. שמאי המשיבה הפנו לערר 8008/17 **הטירה א. לוי נ' מורדות הכרמל** בו הוחלט שיש להתעלם מהשפעת מגבלות "מחיר למשתכן" כיוון שאת היטל ההשבחה צריך לשום לפי שווי שוק. תנאי המכרז אינם תואמים להוראות התכנית וכוללים התניות ודרישות המפחיתות את מחיר הרכישה. גם בחוזה החכירה קיימים תנאים אשר משפיעים באופן משמעותי על מחיר הזכייה. נפסק מספר רב של פעמים שאין להביא בחשבון השווי התניות חיצוניות לתכנית.

10.1.3 <u>נתוני שווי</u>

בקביעת השווי במצב החדש נבחנו נתוני שווי לכל ייעוד. רוב עסקאות ההשוואה הן ממיקומים פחות טובים מהנכס הנדון ובקומה ממוצעת נמוכה יותר. עסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע (12/2019) מושפעות ממגפת הקורונה. השוק קפא והייתה אי ודאות ונבואות זעם ביחס לקריסת שוק המשרדים. לפיכך, לגישת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון עסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.1.4 <u>תעסוקה</u>

<u>עסקה 1</u> - בהתאם לדיווח לבורסה של חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ מיום 28/06/2021 רכשה החברה 50% מקרקע המצויה במתחם הבורסה ברמת גן בגו"ח 6109/283 בשטח של 1,835 מ"ר תמורת 50 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
יחד עם ההסכם, נחתם עם בעלי הקרקע הנותרים הסכם שיתוף לעניין תכנון, מימון, בינוי, השכרה וניהול משותף של המבנה שיוקם על הקרקע כנכס מניב.
הקמת הפרויקט תימשך כחמש שנים וחצי.
להלן ניתוח העסקה בהתאם לתכנית 506-0144550:

תיאור	שטח עיקרי/ מקומות חניה	שווי למ"ר מבונה/ שווי למקום חניה	סה"כ שווי
מסחר	544 מ"ר	₪ 20,000	₪ 10,880,000
משרדים	14,156 מ"ר	₪ 6,300	₪ 89,182,800
מבנים ומוסדות ציבור	495 מ"ר	₪ 6,000-	₪ 2,970,000-
מקומות חניה	184 מקומות חניה	₪ 20,000	₪ 3,680,000
חניות לשב"צ	6 מקומות חניה	₪ 150,000-	₪ 900,000-
שווי המקרקעין בשלמות			**₪ 99,872,800**
חלק נרכש			50%
סה"כ שווי העסקה			**₪ 50,000,000**

<u>עסקה 2</u> - עפ"י דיווח של חברת קנדה ישראל בע"מ באתר מאיה מיום 12/08/2021, חברת בת של החברה מכרה 19.9% מהון המניות המונפק של החברה המחזיקה בנכס בשם בית קנדה ישראל ברחוב דב פרידמן 2-4 ברמת גן בגו"ח 6128/895 תמורת 55 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. התמורה בגין המניות משקפת שווי קרקע של 390 מיליון ₪.
התכנית המאושרת היא רג/1308. בנוסף, מקודמת תכנית 506-0549501 המוסיפה זכויות בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן ניתוח העסקה בהתאם לתכנית רג/1308 ופוטנציאל הגדלת הזכויות:

זכויות בניה מאושרות רג/1308			
תיאור	**שטח עיקרי/ מקומות חניה**	**שווי למ"ר מבונה/ שווי למקום חניה**	**סה"כ שווי**
משרדים	25,875 מ"ר	₪ 6,700	₪ 173,362,500
מקומות חניה	78 מקומות חניה	₪ 20,000	₪ 1,560,000
שב"צ	675 מ"ר	₪ 6,000-	₪ 4,050,000-
חניות לשב"צ	15 מקומות חניה	₪ 150,000-	₪ 2,250,000-
סה"כ A			**168,622,500**

פוטנציאל הגדלת זכויות לפי תכנית הכנה 506-0549501			
תיאור	**שטח עיקרי/ מקומות חניה**	**שווי למ"ר מבונה/ שווי למקום חניה**	**שווי במעוגל**
מסחר	1,044 מ"ר	₪ 19,000	₪ 19,830,000
משרדים	31,107 מ"ר	₪ 6,700	₪ 208,410,000
מרפסות	2,885 מ"ר	₪ 3,350	₪ 9,660,000
מקומות חניה	189 מקומות חניה	₪ 20,000	₪ 3,780,000
שב"צ	2,680 מ"ר	₪ 6,000-	₪ 16,080,000-
חניות לשב"צ	15 מקומות חניה	₪ 150,000-	₪ 9,000,000-
סה"כ B			**216,600,000**
בניכוי היטל השבחה			₪ 108,300,000
סה"כ שווי (A+B)			₪ 276,922,500
החלק הנמכר			19.90%
שווי העסקה במעוגל			**₪ 55,100,000**

שמאי המשיבה הפנו לעסקאות שנערכו במגדלי משרדים מהן התקבל שווי של 17,571 ₪ למ"ר בנוי בקומה ממוצעת 21, לאחר נטרול מקום חניה תת קרקעי בשווי של 200,000 ₪.

אין לקבל את טענת המבקשת כי קיימת עליית מחירים של 10% בשוק המשרדים בתקופת הקורונה. עליית המחירים לכאורה שהוצגה במגדל ספיר נובעת מהתקרבות מועד האכלוס. רכישה 'על הנייר' נמוכה מרכישה המאפשרת כניסה מיידית בשל קיצור תקופת המתנה ועלות אלטרנטיבית לדמ"ש.

בהתאם לכלל הנתונים שבחנו, הביאו בחשבון שמאי המשיבה שווי של 7,800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה.

10.1.5 <u>מסחר</u>

ביום 04/02/2020 נמכרה יחידה מסחרית בשטח של 255 מ"ר הממוקמת בקומת הקרקע של מבנה משרדים "בית גרניט" הממוקם ברחוב החילזון 5 ברמת גן תמורת 8,200,000 ₪. התמורה משקפת שווי של 32,000 ₪ למ"ר בנוי.

עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדו"ח השנתי של חברת אמות השקעות בע"מ למגדל אמות אטריום למועד 31/12/2020 עולים הנתונים הבאים:

- דמ"ש חודשיים למסחר- 140 ₪ למ"ר.
- דמ"ש חודשיים לאחסנה- 56 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הנכס הנדון הוא פרויקט דגל ברמת גן. ייהנו ממיתוג ויוקרתיות מעבר למקובל בסביבה. הזכויות למסחר הן בהיקף של כ- 6,000 מ"ר בלבד, שטח נמוך ביחס לשטחי הבניה בפרויקט ולכן השווי צפוי להיות גבוה. דמי השכירות צריכים להיות כמו בקניון ולא כמו בחנויות במתחם הבורסה שנסגרות בשעה מוקדמת. העמסת שטחי השירות כוללת 35% שטחי שירות עיליים כפי שנקבע בתכנית. מתחם הבורסה הינו אזור המשרדים השני בחוזקו בארץ אחרי ת"א ולכן העמסת שטחי שירות בשיעור 25% בלבד אינה תואמת את השוק.

בבחינת נתוני שווי למסחר יש להביא בחשבון פרמטרים של חשיפה, נגישות ומיקום. בהתאם למיקום הנכס הנדון ואופי הפרויקט הביאו בחשבון שמאי המשיבה שווי של 20,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו.

10.1.6 <u>מגורים להשכרה ארוכת טווח</u>

השווי למגורים להשכרה ארוכת טווח נגזר משווי למגורים בסביבה. שמאי המשיבה הביאו בחשבון עסקאות שנערכו במגדלי מגורים:

מגדל מגורים בהליכי בנייה (EXCHANGE) של חברת אזורים בצומת הרחובות ז'בוטינסקי וארלוזורוב					
תאריך	**קומה**	**שטח**	**מחיר**	**מקומות חניה**	**מחיר למ"ר במעוגל**
29/07/2021	16	84 מ"ר	₪ 3,190,849	1	₪ 35,700
16/06/2021	14	81 מ"ר	₪ 3,282,849	0	₪ 40,500
07/06/2021	32	84 מ"ר	₪ 3,621,849	1	₪ 40,800
27/05/2021	1	81 מ"ר	₪ 2,905,849	0	₪ 35,900
22/04/2021	35	84 מ"ר	₪ 3,592,848	0	₪ 42,800
20/04/2021	45	84 מ"ר	₪ 3,790,849	1	₪ 42,800
09/04/2021	21	76 מ"ר	₪ 3,045,854	1	₪ 37,500
07/04/2021	29	81 מ"ר	₪ 3,405,849	1	₪ 39,600
07/04/2021	35	81 מ"ר	₪ 3,573,734	1	₪ 41,700
24/03/2021	39	81 מ"ר	₪ 2,613,846	1	₪ 29,900
ממוצע למ"ר בנוי					**₪ 38,720**
פרויקט TOWER TIME רחוב ז'בוטינסקי					
תאריך	**קומה**	**שטח**	**מחיר**	**מקומות חניה**	**מחיר למ"ר במעוגל**
08/07/2021	34	88 מ"ר	₪ 3,150,000	1	₪ 33,600
05/11/2020	33	88 מ"ר	₪ 2,679,000	0	₪ 30,400
13/08/2020	18	73 מ"ר	₪ 2,306,000	2	₪ 26,200
27/02/2020	30	88 מ"ר	₪ 2,660,000	1	₪ 28,000
27/01/2020	21	88 מ"ר	₪ 2,860,000	1	₪ 30,300
ממוצע למ"ר בנוי					**₪ 29,700**
פרויקט גינדי הייטס רחוב הרי הגלעד					
תאריך	**קומה**	**שטח**	**מחיר**	**מקומות חניה**	**מחיר למ"ר במעוגל**
27/04/2021	4	78 מ"ר	₪ 2,300,000	1	₪ 27,000
26/04/2021	18	62 מ"ר	₪ 2,500,000	2	₪ 34,000
04/04/2021	15	77 מ"ר	₪ 2,700,000	1	₪ 32,500
19/01/2021	17	77 מ"ר	₪ 2,840,000	2	₪ 31,800
ממוצע למ"ר בנוי					**₪ 31,325**

הובא בחשבון שווי מקום חניה בסך 195,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

יצוין, כי במגדלים הנבנים בשנים האחרונות, בקרבה לאיזור מתע"ן נמכרות דירות קטנות בד"כ וללא מקום חניה כך שטענת המבקשת, כי כלל העסקאות מגלמות מקום חניה, שגויה. כמו כן, סקירת השומות המכריעות בשומת המבקשת הינה משכונת החרוזים ולא ממגדלי מגורים במתחם הבורסה ולכן אינה רלוונטית.

לאור העובדה שהדירות בפרויקט משווקות להשכרה לטווח ארוך, וכן לאור העובדה ש- 25% מהדירות להשכרה תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת, נערכה, למעלה מן הצורך, בדיקה האם קיים פער בין דירות שנמכרות בשוק החופשי ללא מגבלה, לבין פרויקטים להשכרה לטווח ארוך הכוללים בין היתר דירות להשכרה בשכר דירה מופחת. נבחנו תוצאות מכרזים באור יהודה[3], בתל השומר[4] וברמת השרון. מהבדיקה עולה כי לא קיים פער בשווי בין מכרזים למגורים בשוק החופשי שבהם לא קיימת כל מגבלה לבין מכרזים להשכרה לטווח ארוך. יובהר כי במכרזים לדיור להשכרה לטווח ארוך שנבחנו, 50% מהדירות להשכרה תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת.

כאמור, בהוראות התכנית אין חובה שהמגורים להשכרה יהיו במחיר מופחת ולכן אין מקום להפחתה בשווי היחידות להשכרה ביחס לשווי מגורים בשוק החופשי. למרות הממצאים המתקבלים ובכפוף למטרת השומה, חושב על הצד הזהיר, שווי מגורים להשכרה ארוכת טווח נמוך בכ -5% משווי מגורים בשוק החופשי.

בסקירת מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח, בשומת המבקשת, נקבע מקדם ללא תימוכין או הסבר ובשיעור שונה לכל מכרז. כמו כן, קיימות מספר הנחות שגויות כגון: רווח יזמי בשיעור 15%, עלויות בניה בסך של 11,400 ₪, שיעור היוון לדמי שכירות גבוה, שכ"ד למגורים בשוק החופשי שגוי, שיעור עליית הגרט אינו תואם לשיעור עליית דמי השכירות ומהווה עיוות.

בהתאם לכלל הנתונים שבחנו הביאו בחשבון שמאי המשיבה שווי של 13,300 ₪ למ"ר מבונה מגורים.

[3] מכרז שוק חופשי 254/2020 ומכרז דיור להשכרה 93/2021.
[4] מכרז דיור להשכרה 67/2021 ומכרז שוק חופשי - כפר אז"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.1.7 <u>מעונות סטודנטים</u>

עפ"י פרסום באתר האינטרנט של אוניברסיטת בר אילן (קמפוס אלקטרה) מוצעים להשכרה חדרי מעונות סטודנטים חדשים כדלקמן:

- דירת סטודיו ליחיד בשטח של 18 מ"ר, ללא מרפסת שמש, מוצעת להשכרה תמורת 2,690 ₪ לחודש. משקף דמ"ש חודשיים ראויים של כ- 104 ₪.
- דירה לזוג בשטח של 24 מ"ר, ללא מרפסת שמש, מוצעת להשכרה תמורת 2,690 ₪ לחודש. משקף דמ"ש חודשיים של כ- 112 ₪.

עפ"י פרסום באתר האינטרנט של אוניברסיטת תל אביב (שיכון ובינוי נדל"ן) מוצעים להשכרה חדרי מעונות סטודנטים "במעונות ברושים" במתחם איינשטיין מול קמפוס אוניברסיטת תל אביב כדלקמן:

דירת סטודיו ליחיד בשטח של 17.8 מ"ר, ללא מרפסת שמש, מוצעת להשכרה תמורת 2,216 ₪ לחודש. משקף דמ"ש חודשיים של כ- 125 ₪.

בהתאם לנתונים לעיל, דמ"ש חודשיים למעונות סטודנטים כולל מע"מ הינם 110 ₪ למ"ר.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים:

דמ"ש חודשיים למ"ר	₪ 110
שנתי	₪ 1,320
שיעור היוון	4.50%
שווי כבנוי	₪ 29,333
בחילוץ מע"מ	₪ 25,071
בחילוץ רווח יזמי 1.2	₪ 20,893
עלות בניה	₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה	**₪ 13,393**

שגויה מתודת שמאי המבקשת אשר הביא בחשבון ממוצע ארצי לדמ"ש במעונות סטודנטים. מעונות סטודנטים מהווים חלופה לדירות מגורים ולכן שווים מושפע משווי המגורים באזור. לפיכך, דמי השכירות באזורי ביקוש כמו רמת גן ותל אביב אינו דומה לדמי השכירות בצפת.

בהתאם לאמור, הביאו בחשבון שמאי המשיבה שווי של 13,300 ₪ למ"ר מבונה למעונות סטודנטים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.1.8 <u>שווי קרקע לחניה</u>

בשומה מכרעת של רמה מאור בגו"ח 6207/28 במתחם הבורסה, נקבע שווי מקום חניה למגורים למועד 24/12/2017 בסך 200,000 ₪.

בשומה מכרעת של אייל יצחקי בגו"ח 6207/930 במתחם הבורסה, נקבע שווי מקום חניה למגורים למועד 13/06/2017 בסך של 200,000 ₪.

משומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים קונפורטי רביב ביום 06/01/2020 למגדל אמות אטריום בגו"ח 6109/403 עולה כי דמי מנוי ממוצעים למקום חניה הינם כ- 1,060 ₪ לחודש המשקפים כ- 200,000 ₪.

בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים קונפורטי רביב ביום 28/01/2019 לחברת אמות השקעות בע"מ נכתב:

"בחודש ספטמבר 2017 נמכרו 1,339 מ"ר משרדים (קומות 13 וחלק מ-14) בבניין "בית עוז" ברמת גן ו- 25 מקומות חניה במפלס 3- תמורת 30,230,000 ₪+ מע"מ. בהינתן שווי משרדים בטווח שבין 18,000-19,000 ₪, מתקבל כי שווי מקום חניה הוא 200,000 ₪".

משומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים גרינברג אולפינר ביום 07/03/2018 למגדל אמות אטריום בגו"ח 6109/403, עולה כי הרווח התפעולי מהחניון הינו כ- 84,000,000 ₪ והוא משקף שווי של כ- 175,000 ₪ למקום חניה.

שמאי המשיבה הפנו לעסקאות שנערכו במגדל ספיר ברחוב תובל 40 בגו"ח 6207/972 מהן עולה כי השווי הממוצע למקום חניה הינו כ- 202,000 ₪.

במגדל המגורים בפרויקט EX CHANGE משווקים מקומות חניה במחיר של 195,000 ₪.

על פי חברת "גריין פארקינג" אשר מנהלת את החניון הציבורי בבית גיבור ספורט ברחוב מנחם בגין 7 מחיר מנוי חודשי בחניון הינו 1,500 ₪ + מע"מ.

על פי חברת "סנטרל פארק" אשר מנהלת את החניון הציבורי במגדל סיטי טאוור ברחוב שלום זיסמן 14, מחיר מנוי חודשי בחניון הינו 1,500 ₪+ מע"מ.

לאור נתונים אלה שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי קרקע למקום חניה בסך 20,000 ₪ עבור 600 מקומות.

התייחסות לתחשיב שווי החניות בשומת המבקשת- בתחשיב ההשבחה של המבקשת נטען ששטח מקום חניה במצב חדש הוא 69 מ"ר (יותר מפי 2 משטח חניה מקובל 35 מ"ר), מדובר בחניון יעיל עם 2 כניסות ויציאות לפי נספח התנועה, ולכן שטח זה אינו נכון. 69 מ"ר למקום מתקבל מחלוקת כל שטחי השירות בתת הקרקע שהותרו בתכנית במספר החניות. הותרו שטחים בהיקף גדול מדי ולא הכל ינוצל. היו מגעים ארוכים מול רמ"י לקבוע מה תהיה עלות הבניה שהעירייה תשלם עבור הקמת החניון הציבורי. נציגי רמ"י הסכימו לעלות

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בסך של 120,000 ₪ למקום. שמאי המבקשת טוען לעלויות גבוהות שאינן נתמכות במציאות.

10.1.9 <u>עלות בניה למוסדות ציבור ותחנת כיבוי אש</u>

על פי פרסום מיום 22/08/2021 באתר האינטרנט חריש 24: ברחוב קידמה בשכונת מעו"ף בחריש תוקם תחנת כיבוי אש אזורית, כדוגמת תחנות חדרה וחיפה, שתעניק שירות לתושבי העיר וליישובי הסביבה. התחנה תפעל כחלק ממרכז החירום העירוני לצד גופי הצלה נוספים כמו משטרה ומד"א. עלות הקמת התחנה הוא כ-16 מיליון ₪ ועל פי הערכה הבינוי יסתיים תוך 10 חודשים, והתחנה תיכנס לפעילות מבצעית. את עבודות ההקמה מבצעת הרשות הארצית לכבאות והצלה לישראל.

על פי התכניות התחנה תשתרע על פני כ- 1,800 מ"ר, יהיו בה שתי קומות והיא תכלול חניית כבאיות ומגורי כבאים. בהתאם, תובא בחשבון עלות בסך 9,000 ₪ למ"ר ברוטו לתחנת הכיבוי.

עלות הקמת מבני הציבור (למעט תחנת הכיבוי) הינה בסך של 6,000 ₪ למ"ר.

10.1.10 <u>סיכום ערכי השווי</u>

סיכום ערכי השווי	
משרדים- למ"ר מבונה עיקרי	7,800 ₪
מסחר למ"ר מבונה ברוטו	20,000 ₪
מגורים להשכרה למ"ר מבונה עיקרי	13,300 ₪
מעונות סטודנטים למ"ר מבונה עיקרי	13,300 ₪
קרקע למקום חניה	20,000 ₪
עלות בניית מ"ר מוסדות ציבור	6,000 ₪
עלות בניית מ"ר תחנת כיבוי אש	9,000 ₪

10.1.11 <u>מקדם הפחתה למורכבות ומושע</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור 0.9.

10.1.12 <u>ניתוח המכרז</u>

לגישת המשיבה אין להביא בחשבון את תוצאת המכרז בנכס הנדון, כפי שפורט לעיל בסעיף 10.1.2. בכל מקרה, ככל שמנתחים את המכרז, יש להביא בחשבון את סכום הזכייה ולא את ממוצע ההצעות. כמו כן, התאמת הזמן שהובאה בחשבון ע"י שמאי המבקשת אינה נכונה. העסקה נערכה בשיא משבר הקורונה ולכן עליית המחירים בהשוואה למועד הקובע, אם הייתה, צריכה להיות מתונה יותר.

לעניין הטענה שהעסקה בנכס הנדון משקפת פוטנציאל הנובע מתכנית רג/1800 שהייתה מופקדת במועד הקובע, טענו שמאי המשיבה כי טענה זו אינה נכונה. בסעיף 1.6 בתכנית רג/1800 נכתב כי תכנית משולש הבורסה, הנדונה, גוברת על הוראות רג/1800. בסעיף 4.7.2א בתכנית רג/1800 ביחס לתא שטח 201 נכתב שחלה תכנית מאושרת שהוראותיה גוברות. למבקשת התאפשרה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הכנת תכנית באופן חסר תקדים הן בהיקף הזכויות והן ב"שאיבת" כל השימושים במתחם הבורסה. רג/1800 קובעת 500 חדרים למעונות סטודנטים, מתוכם 350 יחידות בתכנית הנדונה. רג/1800 קובעת 1,750 יח"ד למגורים, מתוכן 400 יח"ד בתכנית הנדונה.

הערכת השווי שנערכה ע"י שמאי רמ"י על סך של 660 מיליון ₪ לעומת עסקה שנערכה ע"ס של מיליארד ₪, מצביעה על טעות בשומה. יתרה מכך, שומת רמ"י משמשת לקביעת מחיר מינימום ואינה מהווה נתון השוואה אשר ניתן להסתמך עליו.

10.1.13 <u>תחשיב המשיבה לתכנית 506-0406942</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

כמפורט בסעיף 10.1.1, החלופה העדיפה הינה חלופה 2 לנכס במצבו:

חלופה 2- שווי הנכס במצבו כחניון פתוח	
דמ"ש שנתיים לחניה פתוחה לפי מכרז נתיבי איילון	₪ 3,600,000
שיעור היוון	6%
מתקבל שווי המגרש בשלמות כשימוש לחניון במצבו	₪ 60,000,000
הפחתה למושע	0.9
שווי מצב קודם חלופה 2	**₪ 54,000,000**

<u>שווי מצב חדש</u>

מגרש 100			
שטח קרקע			2,010 מ"ר
רח"ק			26.5
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי זכויות**
מגורים - 400 יח"ד[5]	26,400 מ"ר	₪ 13,300	₪ 351,120,000
מעונות סטודנטים - 350 יחידות	7,700 מ"ר	₪ 13,300	₪ 102,410,000
מסחר	500 מ"ר	₪ 20,000	₪ 10,000,000
מבנים ומוסדות ציבור - ברוטו	9,590 מ"ר	-₪ 6,000	-₪ 57,540,000
סה"כ שווי מגרש 100			**₪ 405,990,000**
מגרש 200			
שטח קרקע			5,442 מ"ר
רח"ק			21.78
מהות	**שטח**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי זכויות**
תעסוקה עיקרי	80,000 מ"ר	₪ 7,800	₪ 624,000,000
מסחר ברוטו	6,510 מ"ר	₪ 20,000	₪ 130,200,000
מבנים ומוסדות ציבור - כיבוי אש	500 מ"ר	-₪ 9,000	-₪ 4,500,000
סה"כ שווי מגרש 200			**₪ 749,700,000**
מגרש 300			
שטח קרקע			2,253 מ"ר
שפ"פ ללא זכויות בניה			
מהות	**שטח**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי זכויות**
מקומות חניה	600 מקומות חניה	₪ 20,000	₪ 12,000,000
סה"כ שווי מגרש 300			**₪ 12,000,000**
סה"כ שווי מגרשים 100,200,300			₪ 1,167,690,000

[5] שמאי המשיבה הפנו לטעות לכאורה בשווי המגורים שהוכפל בשטח עיקרי ולא בשטח פלדלת. מבקשים לתקן טעות זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הפחתה למושע	0.9
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 1,050,921,000**

שווי מצב חדש	₪ 1,050,921,000
שווי מצב קודם	₪ 54,000,000
השבחה	**₪ 996,921,000**
חלק יחסי של המבקשת	43%
השבחה לחלק היחסי	**₪ 428,676,030**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.2 עמדת המבקשת לתכנית 506-0406942

10.2.1 שווי מצב קודם

את השווי במצב הקודם יש להעריך בהתאם לזכויות בתכנית. הובאו בחשבון השטחים הסחירים ברוטו עבור אולמות תצוגה ועבור תעשייה עתירת ידע, ע"י הוספת 25% לשטח העיקרי.

הובא בחשבון מקדם דחיה למושע, מורכבות וגודל בשיעור 0.9.

בשומת המשיבה נטען לשווי של 54,000,000 ₪ במצב הקודם. שווי זה אינו סביר. בשומה מכרעת של תמיר שדה לתכנית רג/1500 למועד קובע בשנת 2006 נקבע שווי מגרש 200 בסך של 64,000,000 ₪. לא ייתכן ש- 13 שנים לאחר מכן, שווי הנכס יהיה נמוך יותר.

שווי חניות

שמאי המבקשת הפנה לשומות מכריעות ברמת גן בהן נקבע שווי מקום חניה ועלות מקום חניה, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מקום חניה	עלות למ"ר מקום חניה	שווי קרקע למקום חניה
יעקב פז	6207/478	אביגיל 12	14/02/2016	₪ 150,000	₪ 3,000	₪ 5,870
דנה שיחור	6206/62	אסף 29	11/02/2016	₪ 160,000	₪ 3,000	₪ 20,000
יהודה פלד	6207/50	רות 14	08/01/2017	125,000- ₪ 180,000	₪ 3,000	-
גיל הרצברג	6128/724	תרפ"ב 10	29/10/2017	₪ 110,000	₪ 2,800	-
שושי שרביט שפירא	6158/1155	סנהדרין 14	10/12/2017	₪ 115,000	₪ 2,700	₪ 20,000
רמה מאור	6207/28	רות 11	24/12/2017	₪ 200,000	₪ 3,000	₪ 37,450
גיל הרצברג	6182/24	אבנר מאיר 4	18/02/2018	₪ 120,000	₪ 2,800	-
גיא צדיק	6207/599	אביגיל 6	26/07/2018	-	₪ 3,000	-
עאטף עאלם	6144/552	הרא"ה 240	05/08/2018	₪ 150,000	₪ 3,000	₪ 22,000
אלי כהן	6207/27	רות 13	20/08/2019	₪ 125,000	₪ 3,000	-
אייל יצחקי	6207/930	מנחם בגין 7-9בית גיבור	12/03/2021	₪ 200,000		-

בשומות המכריעות שווי מקום חניה נע בין 110,000 ₪ ל- 200,000 ₪. ניכר כי השוק מוכן לשלם יותר עבור מקום חניה לתעסוקה לעומת למגורים.

בהתאם לדו"ח נת"מ בחציון השני של שנת 2019 דמי השכירות המשולמים עבור מקום חניה באזור הבורסה הם 855 ₪ ללא מע"מ. בהתבסס על סקירת השמאי הממשלתי הראשי, שיעור התשואה הראוי הוא 7%. בגישת היוון הכנסות מתקבל שווי מקום חניה בגבולות של כ- 146,500 ₪ ללא מע"מ. לאור נתוני העסקאות, שומות מכריעות ודו"ח נת"מ, שווי מקום חניה במצב הקודם הוא 150,000 ₪.

בשומה מייעצת של תמיר שדה במסגרת ערר רג/85138/15 **חברת נתיבי איילון בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן**, נקבע כי שווי מקום חניה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ציבורי נמוך בכ- 10% משווי מקום חניה צמוד, זאת נוכח המגבלות הקיימות בחניון ציבורי.

עפ"י נספח התנועה של תכנית רג/במ/4/1001/7 ובהתאם לתקנון, קיים שטח של 40,000 מ"ר עיקרי עבור 1,800 חניות אשר 300 מתוכן צמודות ו- 1,500 מתוכן חניות ציבוריות. שטח למקום חניה הוא 22.22 מ"ר בלבד. בשומה המייעצת של תמיר שדה נקבע כי מכיוון שאופן הבינוי של מבנה החניה במגרש 200 מקל יותר מאשר במגרש C אין צורך בהפחתת 10% בין החניות השונות. כלומר, לשיטת השמאי המייעץ, קיים יתרון במצב הקודם היוצר חיסכון בעלויות בניית החניות. יתרה מזאת, במצב הקודם אין הוראה מחייבת לתכנן ולבצע הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור מקומות החניה בחניון.

חישוב שווי מקום חניה לחניה צמודה וחניה ציבורית במצב הקודם:

שווי מקום חניה, מצב קודם ללא מע"מ	₪ 150,000
בניכוי יזמות 20%	₪ 125,000
עלות בניה יעילה כ- 3,000 ₪ כפול 22.22 מ"ר	₪ 66,660-
יתרה לקרקע חניה צמודה מצב קודם	**₪ 58,000**
יתרה לקרקע חניה ציבורית מקדם 0.9	**₪ 52,000**

סיכום ערכי השווי במצב הקודם:

מרכיב	**סה"כ**
תעשיה עתירת ידע- הופחת 10% לעומת משרדים	₪ 4,050
אולמות תצוגה - הופחת 10% לעומת מסחר	₪ 8,100
קרקע למקום חניה צמוד	₪ 58,000
קרקע למקום חניה ציבורי	₪ 52,000

תחשיב מצב קודם:

שווי מצב קודם			
מהות	**שטח לשיווק/יחידות**	**שווי/עלות**	**סה"כ**
תעשיה עתירת ידע	8,750 מ"ר	₪ 4,050	₪ 35,437,500
אולמות תצוגה	3,750 מ"ר	₪ 8,100	₪ 30,375,000
מקומות חניה צמודים	300 מקומות חניה	₪ 58,000	₪ 17,400,000
מקומות חניה ציבוריים	1,500 מקומות חניה	₪ 52,000	₪ 78,000,000
שווי גולמי			₪ 161,212,500
מקדם דחיה למושע, מורכבות וגודל			0.9
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 145,100,000**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.2.1 <u>עקרונות הערכת השווי במצב חדש</u>

שווי המצב החדש חושב בהתאם לממוצע בין שתי חלופות. האחת, בהתחשב בעסקה בנכס הנדון, והשנייה בהתאם לזכויות בתכנית לשימושים השונים.

בקביעת השווי במצב החדש לא ניתן להתעלם מעסקה שנערכה בנכס הנדון, כפי שנקבע בתקינה השמאית, בהחלטות ועדת ערר ובפסיקה. שמאי המבקשת הפנה וציטט מתוך פס"ד והחלטות ועדת ערר[6].

הזכויות במצב החדש אינן ניתנות למימוש ללא הפחתת שכ"ד למעונות סטודנטים ולמגורים לזכאים. להפחתה זו ישנה השפעה ישירה על שווי הנכס. נטען ע"י המשיבה שיש להתעלם מכך ולחשב כאילו מדובר בפעולה וולונטרית שניתן לממש הזכויות בלעדיה כי זה לא אינהרנטי לתכנית. טענה זו של המשיבה סותרת את בר"מ 7255/17 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אורלי בורשטיין ואח'**, לפיו יש לבחון מבחן מהותי לאופי ההוצאה ולא צורני. כלומר, יש לבחון האם ההוצאה היא פנימית או חיצונית והאם משפיעה על השווי. ההבחנה בין חיוב פנימי לחיצוני אינה אם זה קבוע במפורש בתכנית המשביחה, אלא האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בפסק הדין נקבע שעל אף שהחיוב בקרן חניה קבוע בתקנות חניה ולא בתכנית, מדובר בתנאי בלעדיו אין מימוש לתכנית ולכן יש להביא את ההוצאה בחשבון. כך גם במקרה הנדון. הפחתת שכ"ד למעונות ומגורים אינה עניין שבשיקול דעת הזוכה במכרז וברור שבלעדיה מימוש התכנית אינו אפשרי. מדובר בתנאי יסודי בנכס אשר אי קיומו מפר את התחייבות הזוכה במכרז והפקעת זכויותיו.

10.2.2 <u>נתוני שווי</u>

עפ"י התקינה השמאית, החלטות ועדות הערר, פסיקות ביהמ"ש והלכת פמיני, יש להתבסס על הידוע במועד הקובע, דצמבר 2019.

10.2.3 <u>תעסוקה</u>

שמאי המבקשת הציג פירוט עסקאות בקרקעות בסביבת הנכס הנדון כפי שמופיע בשומה המכרעת של אייל יצחקי בגו"ח 6207/930, בית גיבור ספורט. בהתאם לניתוח שערך השמאי המכריע בהתבסס על שטחים עיקריים בהתחשב בהעמסת שטחי שרות בשיעור 25% ומקדם תועלת מסחר ביחס

---

[6] עמ"נ 37365-02-11 **עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה**, ערר 8066/0618 **חב' סנטוריום נווה השרון בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון**, ערר 191/15/48 **סוואנה חב' לנדל"ן והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק**, ערר 8061/10 **רמי לוי שיווק השקמה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון** וערר 86112/09 **קולנוע אילת בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב אילת**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לתעסוקה 2.0, מתקבל בממוצע שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות של כ- 4,700 ₪.

שמאי המבקשת הפנה לערכים שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
02/04/2017	ארז כהן	6207/769	ז'בוטינסקי 1	4,950 ₪
22/05/2017	דורית פריאל	6207/972	מגדל ספיר, תובל 40	4,300 ₪
19/01/2017	דוד טיגרמן	6109/285,280,283	החילזון 10-8, תובל 13	4,100-4,200 ₪
13/06/2017	אייל יצחקי	6207/930	מנחם בגין 9-7, בית גיבור ספורט	5,000 ₪

ממוצע הערכים בשומות מכריעות הינו 4,600 ₪ למ"ר ברוטו.

כמו כן, הפנה ל עסקאות לשטחי משרדים בנויים בגו"ח 6207/972 מגדל ספיר לשנת 2019:

תאריך	מחיר מוערך	שטח ארנונה	קומה	חניות	שווי מוערך בניכוי 200,000 ₪/חניה	שווי מ"ר ברוטו בנטרול חניות
20/01/2019	7,536,384 ₪	419 מ"ר	30	6	6,336,384 ₪	15,123 ₪
20/01/2019	8,728,496 ₪	481 מ"ר	31	7	7,328,496 ₪	15,236 ₪
14/02/2019	2,771,848 ₪	160 מ"ר	19	2	2,371,848 ₪	14,824 ₪
20/02/2019	2,723,085 ₪	201 מ"ר	6	0	2,723,085 ₪	13,548 ₪
21/02/2019	3,514,079 ₪	201 מ"ר	21	3	2,914,079 ₪	14,498 ₪
05/03/2019	2,651,978 ₪	160 מ"ר	29	1	2,451,978 ₪	15,325 ₪
25/03/2019	7,999,203 ₪	482 מ"ר	22	5	6,999,203 ₪	14,521 ₪
25/03/2019	5,557,921 ₪	313 מ"ר	23	5	4,557,921 ₪	14,562 ₪
08/04/2019	26,891,700 ₪	1,571 מ"ר	24	13	24,291,700 ₪	15,463 ₪
14/04/2019	2,556,152 ₪	168 מ"ר	20	0	2,556,152 ₪	15,215 ₪
20/05/2019	5,742,218 ₪	329 מ"ר	21	4	4,942,218 ₪	15,022 ₪
21/05/2019	2,083,115 ₪	139 מ"ר	7	1	1,883,115 ₪	13,548 ₪
29/05/2019	12,144,804 ₪	702 מ"ר	28	7	10,744,804 ₪	15,306 ₪
25/06/2019	3,149,999 ₪	185 מ"ר	40	0	3,149,999 ₪	17,027 ₪
27/06/2019	8,295,708 ₪	477 מ"ר	39	2	7,895,708 ₪	16,553 ₪
09/07/2019	5,907,075 ₪	371 מ"ר	29	4	5,107,075 ₪	13,766 ₪
09/07/2019	6,044,795 ₪	355 מ"ר	5	6	4,844,795 ₪	13,647 ₪
05/09/2019	11,372,660 ₪	669 מ"ר	22	7	9,972,660 ₪	14,907 ₪
09/09/2019	6,627,677 ₪	371 מ"ר	28	5	5,627,677 ₪	15,169 ₪
22/09/2019	3,250,000 ₪	186 מ"ר	20	2	2,850,000 ₪	15,323 ₪
10/10/2019	3,078,000 ₪	216 מ"ר	11	0	3,078,000 ₪	14,250 ₪
30/10/2019	2,460,000 ₪	142 מ"ר	7	2	2,060,000 ₪	14,507 ₪
10/11/2019	2,429,351 ₪	153 מ"ר	21	1	2,229,351 ₪	14,571 ₪
10/11/2019	2,429,351 ₪	153 מ"ר	19	1	2,229,351 ₪	14,571 ₪
10/11/2019	2,429,351 ₪	153 מ"ר	18	1	2,229,351 ₪	14,571 ₪
21/11/2019	24,079,800 ₪	1,571 מ"ר	9	12	21,679,800 ₪	13,800 ₪
25/11/2019	3,782,000 ₪	204 מ"ר	27	2	3,382,000 ₪	16,578 ₪
25/11/2019	2,978,000 ₪	158 מ"ר	27	2	2,578,000 ₪	16,316 ₪
25/11/2019	22,740,000 ₪	1,208 מ"ר	27	12	20,340,000 ₪	16,838 ₪
27/11/2019	2,160,402 ₪	153 מ"ר	11	0	2,160,402 ₪	14,120 ₪
19/12/2019	7,000,000 ₪	401 מ"ר	19	4	6,200,000 ₪	15,461 ₪
ממוצע	**6,810,166 ₪**	**401.7 מ"ר**	**21.3**	**3.8**	**6,055,327 ₪**	**14,973 ₪**
חציון	**3,782,000 ₪**	**216.0 מ"ר**	**21.0**	**2.0**	**3,382,000 ₪**	**14,907 ₪**
מיצוע	**5,296,083 ₪**	**308.8 מ"ר**	**21.1**	**2.9**	**4,718,664 ₪**	**14,940 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

נכון למועד הקובע, השווי למ"ר בנוי הינו כ- 15,000 ₪ במעוגל. בשנים 2020-2021 נערכו עסקאות במגדל ספיר וממוצע השווי למ"ר בנוי הינו כ- 16,500 ₪, משקף עליה בשיעור של כ- 10% מאז המועד הקובע. ככל שיובא בחשבון שווי מקום חניה העולה על 200,000 ₪, יקטן השווי למ"ר מבונה וכלל שיובא בחשבון שטח שירות גבוה מ- 25%, יקטן השווי למ"ר מבונה.

עלות בניה - לפי קווים מנחים פרק י"ח בנושא "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי" (עדכון מספר 1) בעמוד 24 הוצגה דוגמא למגדלים של 40 קומות (מגדלי אלון) לפיה עלות בנייה ישירה היא 4,800 ₪ + עלויות עקיפות בשיעור 35%, ומתקבלת עלות של כ- 6,500 ₪ למ"ר ברוטו עילי.

בהתאם למחירון "דקל" למועד הקובע, עלות בניית מעטפת במבנה משרדים מעל 15 קומות היא 4,950 ₪ (לא כולל עלויות פיתוח לפי 350 ₪ למ"ר) + העמסת עלויות עקיפות בשיעור 35%, מתקבל כ- 6,700 ₪ למ"ר ברוטו עילי.

במחירון "דקל" יחס שטח ברוטו נטו למגדל משרדים מעל 15 קומות הינו בשיעור 25%. בפרויקט הנדון, העמסת שטחי השירות גבוהה יותר, כ- 40% ולכן עלות הבניה הישירה הינה 5,600 ₪. בתוספת עלויות עקיפות מתקבלת עלות מינימלית למ"ר בסך 7,800 ₪. השווי למ"ר בנוי הוא 15,000 ₪. בהפחתת רווח יזמי 25% ועלות בניה 7,800 ₪ מתקבל שווי למ"ר מבונה למשרדים בסך 4,200 ₪.

בהתאם לכלל הנתונים הביא בחשבון שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 4,500 ₪.

10.2.4 <u>מסחר</u>

בהתאם לשומה מכרעת של אייל יצחקי בבית גיבור ספורט נקבע למסחר מקדם 2.0 ביחס למשרדים ולכן השווי למ"ר מבונה למסחר הוא 9,000 ₪.

שמאי המבקשת הפנה ל- 5 עסקאות לשטחי מסחר בנויים בשנים 2017-2019:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	תמורה	שווי מ"ר בנוי
29/05/2019	6128/516	ארלוזורוב 75	42 מ"ר	1,075,000 ₪	25,595 ₪
23/05/2019	6109/327	ז'בוטינסקי 35	41 מ"ר	900,000 ₪	21,951 ₪
05/07/2018	6207/624	בצלאל 12	55 מ"ר	1,050,000 ₪	19,091 ₪
05/07/2018	6207/295	הרקון 17	117 מ"ר	3,800,000 ₪	32,479 ₪
26/12/2017	6207/295	הרקון 17	125 מ"ר	2,900,000 ₪	23,200 ₪

מממוצע העסקאות הנ"ל עולה כי שווי מ"ר מבונה בשומת הועדה כמעט זהה לשווי מ"ר בנוי, והדבר מעיד על שגיאה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.2.5 <u>מגורים להשכרה ארוכת טווח</u>

בסמוך למועד הקובע בדצמבר 2019 פורסמו קווים מנחים של השמאי הממשלתי בנושא סוגיות ייחודיות לדיור להשכרה ארוכת טווח.

שמאי המבקשת הציג עסקאות לדירות חדשות במגדלים מהן התקבל שווי מ"ר בנוי של 30,000 ₪. שווי זה מגלם בין היתר מקומות חניה צמודים לדירות הנמכרות.

בשומות מכריעות נקבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה בממוצע, כדלקמן:

מועד קובע	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
17/09/2017	עומר סרחאן	6206/45	אסף 5	11,100 ₪
29/10/2017	מרדכי דדון	6206/34	אסף 32	11,400 ₪
24/12/2017	רמה מאור	6207/28	רות 11	10,800 ₪
26/07/2018	גיא צדיק	6207/599	אביגיל 6	11,000 ₪
08/08/2018	עאטף עאלם	6206/33	אסף 34	11,000 ₪
14/10/2018	ארז כהן	6206/69	יואב 20	11,000 ₪
20/09/2018	אלי כהן	6207/27	רות 13	11,000 ₪
07/05/2019	עומר סרחאן	6206/67	יואב 16	11,000 ₪

נתוני דמי שכירות בסמוך למועד הקובע:

בהיעדר כלי אפקטיבי לאיתור נתוני דמי שכירות בחוזים של דירות מגורים, הובאו בחשבון נתוני היצע של דירות להשכרה כמופיע בשומת רמ"י לנכס הנדון, למועד הקרוב ביותר שאותר למועד הקובע, שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי:

כתובת	שטח	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים למ"ר
שלום זיסמן	53 מ"ר	4,900 ₪	92 ₪
הבונים 6	65 מ"ר	5,800 ₪	89 ₪
מנחם בגין	50 מ"ר	5,800 ₪	116 ₪
היצירה 21	45 מ"ר	4,500 ₪	100 ₪
היצירה 20	50 מ"ר	4,100 ₪	82 ₪
מנחם בגין 3	65 מ"ר	6,000 ₪	92 ₪
מנחם בגין 5	50 מ"ר	5,000 ₪	100 ₪
מנחם בגין 5	50 מ"ר	4,900 ₪	98 ₪
ממוצע	**53.5 מ"ר**	**5,125 ₪**	**96 ₪**
חציון	**50.0 מ"ר**	**4,950 ₪**	**95 ₪**
מיצוע	**51.8 מ"ר**	**5,038 ₪**	**96 ₪**

דמי השכירות המבוקשים משקפים כ- 95 ₪ למ"ר בדירת מגורים ששטחה 50-54 מ"ר פלדלת. לאחר הפחתה למו"מ ולשוליות מתקבלים דמי שכירות ראויים בנכס הנדון כ- 90 ₪ למ"ר. בנכס הנדון שטח דירה ממוצע הוא כ- 65 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ובסה"כ כ- 77 מ"ר. בהתאם לכך, יח"ד בשוק חופשי תושכר תמורת 6,950 ₪ ויח"ד בשכירות תחת פיקוח תושכר תמורת 5,560 ₪.

<u>עלות הבניה במגורים</u>- בפרויקט הנדון מתוכננות 400 יח"ד להשכרה ארוכת טווח בשטח ממוצע של כ-77 מ"ר פלדלת, שהוא שטח קטן מהמקובל בסביבה. מכאן שעבודות הבנייה מרובות יותר ולכן העלויות גבוהות יותר ובין היתר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

כוללות תוספות של מטבחים, כלים סניטריים, דלתות, חלונות, נקודות מים, אינסטלציה, פנלים וחדרים רטובים. בהתאם למצגת דקל לשנת 2014 שהוצגה בכנס מקצועי של לשכת השמאים, עולה כי עלות בניה ישירה למ"ר פלדלת בדירת 77 מ"ר עומדת על כ- 4,700 ₪ לעומת עלות בניה ישירה בדירה בשטח סטנדרטי שהינה כ- 4,100 ₪. לפיכך, יש להביא בחשבון תוספת לעלות הבניה הישירה בשיעור 15%. להלן חישוב עלות הבניה בהתבסס על טבלת השטחים מהתקנון ומנספח התנועה, על הצד הזהיר:

מהות	שטח	בנייה ישירה	סה"כ
שטח עילי (עיקרי + שירות	35,640 מ"ר	4,980 ₪	177,487,200 ₪
מרפסות	4,800 מ"ר	1,310 ₪	6,288,000 ₪
תת קרקעי (400 פרטי + 8 נכה + 400 אופניים + 40 אופנועים)	22,120 מ"ר	2,250 ₪	49,770,000 ₪
סה"כ עלות בנייה ישירה סטנדרטית, במעוגל			233,550,000 ₪
תוספת 15% בגין דירות קטנות			26,623,000 ₪
סה"כ עלות בנייה ישירה בפרויקט הנדון, במעוגל			260,173,000 ₪
עקיפות שיעור מינימלי (25%) קווים מנחים פרק י"ח ובנכס (35%)			91,061,000 ₪
סה"כ עלויות ללא מע"מ			351,234,000 ₪
עלות בניה למ"ר פלדלת			**11,400 ₪**
סה"כ עלויות כולל מע"מ			**410,944,000 ₪**
עלות בניה למ"ר פלדלת כולל מע"מ			**13,340 ₪**

לחיזוק טענתו בנוגע לעלויות הבניה, הפנה שמאי המבקשת לחוזים פאושליים שנחתמו בחודש מרץ 2020 עם קבלן מבצע לשירותי בנייה ברחוב מירון 1 ו- 2-4 בתל אביב לפיהם העלות היא 31,750,000 ₪ לא כולל מע"מ. שטח פלדלת בפרויקטים אלה הוא 3,270 ₪. מכאן שהעלות היא 9,700 ₪ למ"ר פלדלת לא כולל מע"מ.

במקרה הנדון מדובר בפרויקט להקמת מגדלים גבוהים בני 50-60 קומות לעומת בניינים בני 5-9 קומות.

ניתוח מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח:

מכרז	החלטה מיום	גו"ח	יח"ד	זכייה+ פיתוח	שווי קרקע ליח"ד	שווי קרקע ליח"ד בשוק החופשי	מקדם שווי השכרה ארוכת טווח
167/2019	26/09/2019	ירושלים 31227/20	170 יח"ד	75,489,365 ₪	444,055 ₪	750,000 ₪	0.59
541/2018	17/04/2019	שוהם 7331/11	90 יח"ד	54,711,077 ₪	461,851 ₪	900,000 ₪	0.51
311/2017	15/03/2018	באר יעקב 4245/13	234 יח"ד	78,736,120 ₪	336,479 ₪	600,000 ₪	0.56
288/2017	25/01/2018	שוהם 7330/4	234 יח"ד	106,293,918 ₪	454,248 ₪	825,000 ₪	0.55
232/2017	21/01/2018	אור יהודה 6231/115-116	284 יח"ד	113,910,008 ₪	401,092 ₪	600,000 ₪	0.67
125/2017	02/11/2017	חולון 6996/119-120	42 יח"ד	18,526,042 ₪	441,096 ₪	700,000 ₪	0.63
ממוצע							**0.59**

מניתוח תוצאות המכרזים עולה כי מקדם שווי השכרה ארוכת טווח לעומת שוק חופשי נע בין 0.51-0.67 ובממוצע 0.59. לפיכך, אין לקבל את טענת המשיבה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

כי לא קיים פער כלל. כחיזוק למקדם ההפחתה לשווי דיור להשכרה ארוכת טווח במגורים הפנה שמאי המבקשת לשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	עיר	מועד קובע	מקדם דיור להשכרה
בועז קוט	3929/210	ראשון לציון	17/11/2020	0.79
אוולין דודזון שמאמה	3939/581	ראשון לציון	23/08/2020	0.7
אליהו כהן	4351/18-19	רמלה	20/11/2019	0.6
עומר סרחאן	7052/56	ת"א	29/11/2018	0.8
יגאל יוסף	7124/249	בת ים	17/03/2018	0.6
גיא צדיק	7124/154	בת ים	17/03/2018	0.8
משה נדם	30136/47-49	ירושלים	31/01/2018	0.25
אורית גלן	6110/221	ת"א	28/07/2015	0.8
תמיר שדה	6862/57	רמת השרון	08/06/2015	0.33
גיל הרצברג	12/10/6423	הרצליה	10/06/2015	0.45
גד נתן	3929/462	ראשון לציון	19/03/2015	0.56

תחשיב שווי מגורים להשכרה ארוכת טווח בהתאם לקווים המנחים:

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי	הכנסה מהשכרת יח"ד בפיקוח	עלות אחזקה שוטפת	קרן שיפוץ ושידרוג	הכנסה מדמי ניהול	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
1	₪ 22,518,000	₪ 6,338,400	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 26,726,000	₪ 25,332,701
2	₪ 22,743,180	₪ 6,401,784	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 27,014,564	₪ 24,271,300
3	₪ 22,970,612	₪ 6,465,802	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 27,306,014	₪ 23,254,174
4	₪ 23,200,318	₪ 6,530,460	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 27,600,378	₪ 22,279,487
5	₪ 23,432,321	₪ 6,595,764	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 27,897,686	₪ 21,345,478
6	₪ 23,666,644	₪ 6,661,722	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 28,197,966	₪ 20,450,458
7	₪ 23,903,311	₪ 6,728,339	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 28,501,250	₪ 19,592,808
8	₪ 24,142,344	₪ 6,795,623	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 28,807,567	₪ 18,770,978
9	₪ 24,383,767	₪ 6,863,579	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 29,116,946	₪ 17,983,478
10	₪ 24,627,605	₪ 6,932,215	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 29,429,420	₪ 17,228,882
11	₪ 24,873,881	₪ 7,001,537	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 29,745,018	₪ 16,505,823
12	₪ 25,122,620	₪ 7,071,552	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 30,063,772	₪ 15,812,988
13	₪ 25,373,846	₪ 7,142,268	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 30,385,714	₪ 15,149,122
14	₪ 25,627,584	₪ 7,213,690	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 30,710,875	₪ 14,513,019
15	₪ 25,883,860	₪ 7,285,827	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 31,039,288	₪ 13,903,523
16	₪ 26,142,699	₪ 7,358,686	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 31,370,985	₪ 13,319,527
17	₪ 26,404,126	₪ 7,432,272	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 31,705,998	₪ 12,759,969
18	₪ 26,668,167	₪ 7,506,595	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 32,044,362	₪ 12,223,832
19	₪ 26,934,849	₪ 7,581,661	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 32,386,110	₪ 11,710,139
20	₪ 27,204,197	₪ 7,657,478	₪ -3,072,000	₪ -460,000	₪ 1,401,600	₪ 32,731,275	₪ 11,217,956
21	הכנסות ממכירת דירות					₪ 1,020,923,513	₪ 331,658,822
סה"כ שווי נוכחי							₪ 679,284,464
בניכוי רווח יזמי 15%							₪ 590,682,143
עלויות בניה כולל מע"מ							₪ 351,234,000
יתרה לקרקע							₪ 239,000,000
שווי למ"ר מבונה							**₪ 7,750**

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה המתקבל מהתחשיב בהתאם לקווים המנחים, 7,750 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.2.6 <u>מעונות סטודנטים</u>

בהתאם לפרסום מרכז המחקר והמידע של הכנסת מיום 04/05/2020, בהתבסס על מידע מראש מחלקת מחקר בהתאחדות הסטודנטים הארצית- מענה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, ממוצע ארצי למחיר מיטה במעונות בשנת 2019 היה כ- 1,270 ₪. נתון זה הופיע בכתבה של תמיר בן שחר מיום 10/03/2022.

בהתאם לנתוני ההשוואה במחקר הכנסת הביא בחשבון שמאי המבקשת דמ"ש ליח"ד במעונות סטודנטים בשוק החופשי בסך 2,400 ₪ ודמ"ש במעונות סטודנטים תחת פיקוח בסך 1,920 ₪.

<u>עלויות בניה למעונות סטודנטים</u>: בפרויקט הנדון מתוכננות 350 יח"ד למעונות סטודנטים בשטח עיקרי של 22 מ"ר בממוצע. מאחר שהשטח קטן עלויות הבניה גבוהות וכוללות תוספת של מטבחים, כלים סניטריים, דלתות, חלונות, נקודות מים, אינסטלציה, פנלים וחדרים רטובים. במצגת עלויות הבניה של דקל כלל לא מוצגת עלות הבניה הישירה בדירה בשטח של 22 מ"ר ולכן נראה שעלות הבניה עולה. על הצד הזהיר הובאה בחשבון תוספת 20% לעלות הבניה הישירה. חישוב עלות בניה בהתבסס על טבלת השטחים מהתקנון ונספח התנועה:

מהות	שטח	בנייה ישירה	סה"כ
שטח עילי (עיקרי + שירות)	10,780 מ"ר	₪ 4,980	₪ 53,684,400
מרפסות	1,400 מ"ר	₪ 1,310	₪ 1,834,000
תת קרקעי 18 פרטי + 1 נכה + 70 אופניים + 35 אופנועים)	1,375 מ"ר	₪ 2,250	₪ 3,093,750
סה"כ עלות בנייה ישירה סטנדרטית, במעוגל			₪ 58,610,000
תוספת 20% בגין דירות קטנות			₪ 10,737,000
סה"כ עלות בנייה ישירה בפרויקט הנדון, במעוגל			₪ 69,347,000
עקיפות שיעור מינימלי (25%) קווים מנחים פרק י"ח ובנכס (35%)			₪ 24,271,000
סה"כ עלויות ללא מע"מ			₪ 93,618,000
עלות בניה למ"ר פלדלת			**₪ 12,160**
סה"כ עלויות כולל מע"מ			**₪ 109,533,000**
עלות בניה למ"ר פלדלת כולל מע"מ			**₪ 14,230**

תחשיב שווי מעונות סטודנטים:

מהות	דמ"ש חודשיים	שיעור תפוסה	יח"ד	סה"כ
שכירות מעונות שוק חופשי 70%	₪ 2,400	90%	245	₪ 529,200
שכירות מעונות לזכאים 30%	₪ 1,900	95%	105	₪ 189,525
סה"כ			350	₪ 718,725
דמ"ש שנתיים				₪ 8,624,700
שיעור היוון הכנסות משכירות מעונות סטודנטים				5.50%
שווי מהוון לצמיתות				₪ 156,812,727
רווח יזמי				20%
עלויות בניה ללא מע"מ				₪ 93,618,000
מרכיב הקרקע				₪ 37,400,000
בניכוי מע"מ				₪ 31,970,000
שווי מ"ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים במעוגל				**₪ 4,150**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.2.7 <u>שווי קרקע לחניה</u>

שמאי המבקשת הפנה לשומות מכריעות ברמת גן בהן נקבע שווי מקום חניה ועלות מקום חניה, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מקום חניה	עלות למ"ר מקום חניה	שווי קרקע למקום חניה
יעקב פז	6207/478	אביגיל 12	14/02/2016	150,000 ₪	3,000 ₪	5,870 ₪
דנה שיחור	6206/62	אסף 29	11/02/2016	160,000 ₪	3,000 ₪	20,000 ₪
יהודה פלד	6207/50	רות 14	08/01/2017	125,000-180,000 ₪	3,000 ₪	-
גיל הרצברג	6128/724	תרפ"ב 10	29/10/2017	110,000 ₪	2,800 ₪	-
שושי שרביט שפירא	6158/1155	סנהדרין 14	10/12/2017	115,000 ₪	2,700 ₪	20,000 ₪
רמה מאור	6207/28	רות 11	24/12/2017	200,000 ₪	3,000 ₪	37,450 ₪
גיל הרצברג	6182/24	אבנר מאיר 4	18/02/2018	120,000 ₪	2,800 ₪	-
גיא צדיק	6207/599	אביגיל 6	26/07/2018	-	3,000 ₪	-
עאטף עאלם	6144/552	הרא"ה 240	05/08/2018	150,000 ₪	3,000 ₪	22,000 ₪
אלי כהן	6207/27	רות 13	20/08/2019	125,000 ₪	3,000 ₪	-
אייל יצחקי	6207/930	מנחם בגין 7-9בית גיבור	12/03/2021	200,000 ₪		-

בשומות המכריעות שווי מקום חניה נע בין 110,000 ₪ ל- 200,000 ₪. ניכר כי השוק מוכן לשלם יותר עבור מקום חניה בתעסוקה לעומת במגורים. ממוצע שווי לחניה 150,000 ₪. בהתחשב בעלות של 3,000 ₪ למ"ר, אין יתרה לקרקע. בהתאם לדו"ח נת"מ בחציון השני של שנת 2019 דמי השכירות המשולמים עבור מקום חניה האזור הבורסה הם 855 ₪ ללא מע"מ. בהתבסס על סקירת השמאי הממשלתי הראשי, שיעור התשואה הראוי הוא 7%. בגישת היוון הכנסות מתקבל שווי מקום חניה בגבולות של כ- 146,500 ₪ ללא מע"מ. לאור נתוני העסקאות, שומות מכריעות ודו"ח נת"מ, שווי מקום חניה במצב החדש הוא 200,000 ₪ ושווי מקום חניה במצב הקודם הוא 150,000 ₪.

עפ"י נספח התנועה של תכנית 506-0406942 יש לבנות 900 מקומות חניה לרכבים פרטיים ומקומות חניה נוספים בשטח כולל של 62,190 מר תת קרקעי. 300 ממקומות החניה יהיו עבור העירייה ו- 600 מקומות עבור היזם. מכאן ששטח למקום חניה הוא 69.1 מ"ר = 900 / 62,190 מ"ר. קיים חיסרון משמעותי מכך שהיקף השטח גבוה ומההוראה בתכנית המחייבת תכנון, ביצוע והכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל מקומות החניה בחניון. פרמטרים אלה מייקרים את עלות הבניה במרתפים ל- 3,500 ₪ למ"ר לפחות.

חישוב שווי מקום חניה במצב חדש:

שווי מקום חניה, מצב חדש ללא מע"מ	200,000 ₪
בניכוי יזמות 20%	166,667 ₪
עלו בניה יעילה כ- 3,500 ₪ כפול 22.22 מ"ר	-241,850 ₪
יתרה לקרקע חניה צמודה מצב חדש	**-75,000 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לחוברת המכרז, עבור תכנון 300 מקומות חניה עבור העירייה היזם יקבל תמורה בסך של 120,000 ₪ עבור כל מקום חניה ותשלום נוסף בסך 8,190,000 ₪ כולל מע"מ, סה"כ 44,190,000 ₪. בניכוי מע"מ מתקבל 37,769,231 ₪ המשקף 125,897 ₪ למקום חניה. לאור השטח הממוצע הגדול למקום חניה, העלות המשולמת ליזם ע"י העירייה אינה מכסה את עלויות הבנייה הריאליות.

10.2.8 <u>עלויות בניה למוסדות ציבור ולתחנת כיבוי</u>

בהתאם להוראות התכנית ולחוברת המכרז נקבע כי על היזם לתכנן ולבנות את יחידות העירייה ברמת מעטפת, על חשבונו ובתחום המגרש. השטח הנדרש בתא שטח 100 הוא 9,590 מ"ר עילי (עיקרי ושירות) ובתא שטח 200 הוא 500 מ"ר עילי לתחנת כיבוי אש. בהתאם למחירון דקל משנת 2019 ובהתאם לשומות מכריעות בחסן עראפה נהוג להתבסס על עלות של כ- 5,500 ₪ למ"ר ברוטו עילי, בנייה ישירה בלבד. בהתחשב בעלויות עקיפות 35% מתקבלת עלות בניה בסך של כ- 7,700 ₪ למ"ר מעטפת ובסה"כ 73,843,000 ₪.

ביחס לתחנת הכיבוי יש להביא בחשבון עלויות ומפרטים גבוהים יותר ולכן הובאה בחשבון עלות של 11,500 ₪ למ"ר ברוטו ובסה"כ 5,750,000 ₪. סך העלויות בגין מוסדות ציבור ותחנת כיבוי אש הן 79,953,000 ₪.

10.2.9 <u>סיכום ערכי השווי</u>

סיכום ערכי שווי	
משרדים למ"ר ברוטו	4,500 ₪
מסחר למ"ר ברוטו	9,000 ₪
השכרה ארוכת טווח למ"ר פלדלת	7,750 ₪
מעונות סטודנטים למ"ר עיקרי	4,150 ₪
עלות עודפת לקרקע למקום חניה	-75,000 ₪
מטלה: עלות בניית מוסדות ציבור למ"ר	-7,700 ₪
מטלה: עלות בניית תחנת כיבוי אש למ"ר	-11,500 ₪

10.2.10 <u>מקדם הפחתה למורכבות ומושע</u>

התכנית כוללות הוראות מורכבות ותנאים למתן היתר בניה במצב החדש יותר מאשר במצב הקודם והמימוש כפוף לפרסום חוברת מכרז בה הוראות מורכבות לאין שיעור לרבות דרישות מצד הועדה המקומית לתו"ב רמת גן. שימושי הקרקע הם הטרוגניים והיקף הבניה אינטנסיבי. לפיכך, הובא בחשבון מקדם 0.8 המשקף דחיה, מושע, מורכבות וגודל. לחיזוק הטענה הפנה למקדמים שנקבעו בשומות מכריעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.2.11 ניתוח המכרז

ביום 30/12/2019 פורסמו תוצאות המכרז לו הוגשו 2 הצעות בלבד. הסכומים בהצעות משקפים 98.815% מסה"כ הזכויות ובהתאמה לשווי הנכס בשלמות:

הצעה ראשונה- 948,123,287 ₪

הצעה שניה- 729,646,309 ₪

ממוצע ההצעות הוא 839,000,000 ₪ נכון לאוגוסט 2021.

בעמוד 37 למצגת חברת קנדה ישראל מיום 27/10/2021 נכתב כי בכוונת החברה ליזום תכנית להגדלת הזכויות ל- 300,000 מ"ר. כלומר, ההצעה במכרז מגלמת צפי ופוטנציאל מכוח תכנית רג/1800 (506-0379776) לאישור זכויות בנייה נוספות של כ- 124,000 מ"ר מעבר לאלו שאושרו בתכנית הנדונה. גם בהסכם עקרונות ושיווק בין נתיבי איילון לרמ"י נאמר כי המכרז כולל גם מכירת זכויות עתידיות.

שווי הפוטנציאל מוערך בכ- 2,000 ₪ למ"ר, בהתחשב בתשלום היטל השבחה, ובסה"כ כ- 200,000,000 ₪ ולכן ממוצע ההצעות ללא פוטנציאל הוא 639,000,000 ₪.

המועד הקובע הוא דצמבר 2019 ומועד הגשת ההצעות במכרז הוא אוגוסט 2021. חלפו 20 חודשים שבמהלכם חלה עליית מחירים משמעותית מאוד בייעודי הקרקע השונים ולכן יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן. מקדם ההתאמה לזמן שהוא בחשבון הוא 0.85, המשקף שיעור שינוי שנתי בשווי הקרקע בממוצע של כ- 10% בלבד. בהתאם לכך, שווי הנכס במועד הקובע עפ"י גישת ההשוואה הישירה הוא **543,150,000 ₪.**

שמאי המבקשת הפנה לשומת רמ"י שנערכה למועד קובע 03/2020 עבור השיווק במכרז בה נקבע שווי של 664,508,441 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.2.12 תחשיב המבקשת לתכנית 506-0406942

חלופה 1 לשווי מצב חדש- ניתוח המכרז כמוסבר לעיל- 543,150,000 ₪.

שווי מצב קודם			
מהות	**שטח לשיווק/יחידות**	**שווי/עלות**	**סה"כ**
תעשיה עתירת ידע	8,750 מ"ר	4,050 ₪	35,437,500 ₪
אולמות תצוגה	3,750 מ"ר	8,100 ₪	30,375,000 ₪
מקומות חניה צמודים	300 מקומות חניה	58,000 ₪	17,400,000 ₪
מקומות חניה ציבוריים	1,500 מקומות חניה	52,000 ₪	78,000,000 ₪
שווי גולמי			161,212,500 ₪
מקדם דחיה למושע, מורכבות וגודל			0.9
סה"כ שווי מצב קודם			**145,100,000 ₪**
שווי מצב חדש חלופה 2			
מהות	**שטח לשיווק/יחידות**	**שווי/עלות**	**סה"כ**
משרדים	100,000 מ"ר	4,500 ₪	450,000,000 ₪
מסחר	6,250 מ"ר	9,000 ₪	56,250,000 ₪
השכרת ארוכת טווח	30,800 מ"ר	7,750 ₪	238,700,000 ₪
מעונות סטודנטים	7,700 מ"ר	4,150 ₪	31,955,000 ₪
בניית מקומות חניה	600 מקומות חניה	75,000- ₪	45,000,000- ₪
בניית מוסדות ציבור	9,590 מ"ר	7,700- ₪	73,843,000- ₪
בניית תחנת כיבוי אש	500 מ"ר	11,500- ₪	5,750,000- ₪
שווי גולמי			652,312,000 ₪
מקדם דחיה למושע, מורכבות וגודל			0.8
סה"כ שווי מצב חדש			**521,800,000 ₪**
שווי מצב חדש- ממוצע בין 2 הגישות			**532,475,000 ₪**
שווי מצב קודם			145,100,000 ₪
השבחה מלאה			**387,375,000 ₪**
השבחה מיוחסת למבקשת 43%			**166,571,250 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.3 <u>הכרעה לתכנית 506-0406942 – משולש הבורסה</u>

10.3.1 <u>שווי מצב קודם</u>

תכנית רג/מק/4/1001/7 מתירה 40,000 מ"ר עיקרי (עילי ותת קרקעי) ועוד 8,000 מ"ר שירות (עילי) להקמת חניון ציבורי (1,500 מקומות חניה) וכן חניות צמודות (300 מקומות חניה) לתעשיות עתירות ידע ואולמות תצוגה. התכנית מתירה 7,000 מ"ר עיקרי לתעשיה עתירת ידע ו- 3,000 מ"ר עיקרי לאולמות תצוגה. הובאה בחשבון תוספת 35% לשטח העיקרי לתעסוקה עבור שטחי שירות ועבור שטחי המסחר הובאה בחשבון תוספת 10% לשטחי שירות. שווי אולמות תצוגה נקבע בהפחתה של 10% משווי מסחר (כפי שיפורט בהמשך) ושווי תעשיה עתירת ידע נקבע בהפחתה של 10% משווי תעסוקה (כפי שיפורט בהמשך) בשל הגבלת שימושים.

שטח מקובל למקום חניה בנוי הוא 35 מ"ר. בשל צורת המגרש, יובא בחשבון שטח של 40 מ"ר למקום ומכאן שניתן להקים 1,200 חניות בלבד[7].

<u>שווי חניות-</u> שמאי הצדדים הציגו נתוני שווי לחניות והסכימו כי שווי מקום חניה במצב חדש הוא 200,000 ₪. במצב הקודם הביא בחשבון שמאי המבקשת שווי מקום בסך 150,000 ₪ ושמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מקום חניה בסך 105,231 ₪. אני סבור כי אין מקום לקבוע שווי שונה למקום חניה במצב הקודם ובמצב החדש. המבקשת הציגה את הסכם השכירות לחניון הקיים, ומניתוחו מתקבל שווי מקום חניה בגבולות 274,000 ₪[8]. בהתחשב בכלל הנתונים, במועד הקובע ובתקן החניה התקף לאזור הסמוך למתע"ן, השווי הראוי למקום חניה הוא 200,000 ₪ בשני מצבי התכנון. שמאי המבקשת הביא בחשבון כי שווי מקום חניה ציבורי (שאינו צמוד למשתמש) נמוך משווי חניה צמודה, בהסתמך על שומה מכרעת של תמיר שדה. איני מקבל טענה זו. שווי מקום חניה צמוד נובע ממחיר מנוי לחניה ואילו שווי מקום חניה ציבורי נובע מאפשרות שימוש רב פעמי בחניה במהלך היום. מניתוח חוזה השכירות לחניון הקיים בנכס עולה כי שווי מקום חניה ציבורי המופעל על בסיס שעתי גבוה משווי מקום חניה צמוד. בהתאם לכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי אחיד לכל סוגי החניות.

[7] 1,200 מקומות חניה = 40 מ"ר למקום חניה / 48,000 מ"ר שטחי חניה
[8] כ- 233,000 ₪ לחודש עבור כ- 170 חניות (ספירה בתצ"א).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>עלות הקמת חניות-</u> בהתאם למחירון דקל נובמבר 2019 עלות הבנייה הישירה לחניון תת קרקעי היא 2,710 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות עקיפות מתקבל כ- 3,500 ₪. הובאה בחשבון עלות מופחתת (ללא חפירה) לחניון עילי בנוי.

פירוט	שטח	עלות למ"ר	סה"כ
שטח תת קרקעי	17,142.86 מ"ר	3,500 ₪	60,000,000 ₪
שטח עילי בנוי	30,857.14 מ"ר	3,150 ₪	97,200,000 ₪
סה"כ עלויות בניה			**157,200,000 ₪**

שווי חניות	1,200 מקומות חניה	200,000 ₪	240,000,000 ₪
בניכוי רווח יזמי		1.2	200,000,000 ₪
עלויות בניה			157,200,000 ₪
שווי קרקע לחניון			**42,800,000 ₪**

<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>

שווי מצב קודם			
מהות	**שטח לשיווק**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
אולמות תצוגה	3,300 מ"ר	11,970 ₪	39,501,000 ₪
תעשיה עתירת ידע	9,450 מ"ר	4,680 ₪	44,226,000 ₪
שווי חניה			42,800,000 ₪
סה"כ			126,527,000 ₪
דחיה למימוש הזכויות			0.84
הפחתה למושע			0.9
שווי מצב קודם			**95,654,412 ₪**

10.3.2 <u>עקרונות הערכת השווי במצב חדש</u>

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי אין להתעלם מתוצאת המכרז שנערך בנכס הנדון שנה ו- 8 חודשים לאחר המועד הקובע. זו עסקה המשקפת נאמנה את כל מאפייני הקרקע ויש לנתחה ע"י התאמת מועד בלבד. בנוסף, בוצעו עסקאות רכישה ע"י רמ"י מבעלים פרטיים, ממש סמוך למועד הקובע, המשקפות גם הן את שווי הנכס. השווי במצב חדש ייקבע ע"י שקלול בין ניתוח השווי עפ"י השימושים השונים המותרים בקרקע (חלופה 1) לבין ניתוח המכרז והשווי בעסקאות (חלופה 2) .

שמאי הצדדים טענו שבניתוח המכרז יש לבצע התאמות נוספות. שמאי המשיבה טענו כי תוצאת המכרז נמוכה משווי השוק כיוון שמגלמת מגבלת שכר דירה ושמאי המבקשת טען שתוצאת המכרז גבוהה משווי השוק כיוון שמגלמת פוטנציאל לזכויות נוספות.

בתיק אחר שנדון בפני בגו"ח 6996/119,120 דובר בפרויקט שהוגבל למגורים בהשכרה לטווח ארוך וכלל דמי שכירות מפוקחים לחלק מהדירות. בהכרעתי קיבלתי את עמדת הועדה המקומית כי במקרה שנדון שם, המגבלה אינה נובעת מהתכנית או מההחלטה למתן הקלות אלא רק מתנאי החכירה שבין היזם לרמ"י ולכן אין להביא בחשבון את המגבלה. על הכרעתי הוגש ערר 8057/0720

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

חברת מגוריט ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון.
ועדת הערר קבעה, תוך הפניה להחלטות נוספות, שזכויות החברה מוגבלות ויש להתחשב במגבלות החלות על המקרקעין. אי התחשבות בתנאים הייחודיים החלים על הקרקע חוטאת למטרתו של היטל השבחה ומובילה למיסוי מעבר להתעשרות הנישום. המצב בענייננו שונה. בהחלטת ועדת הערר בעניין מגוריט ובהחלטות האחרות שאוזכרו, דובר ביזמים אשר רכשו מרשות מקרקעי ישראל קרקע עם מגבלה. לימים, נוצרה השבחה והשבחה זו כפופה לאותה מגבלה. בענייננו, המבקשת היא בעלת הקרקע והיא שבחרה (בניגוד לבעלי קרקע נוספים בחלקה) לשווק את זכויותיה תחת המטריה של רשות מקרקעי ישראל וחברת דירה להשכיר. יחד עם זאת, העקרון המנחה בהחלטות ועדת הערר ובפסיקות רבות אחרות הינו כי החיוב בהיטל השבחה יחול על ההתעשרות מהתכנית. כאן שווקה הקרקע ע"י המדינה באמצעות רמ"י וחברת דירה להשכיר, תוך הטלת מגבלת שכר דירה על חלק מהדירות ומעונות הסטודנטים והתעשרותה של המבקשת כפופה למגבלה זו. רמ"י, פטורה על פי החוק מתשלום היטל השבחה, ומשלמת למשיבה "חלף היטל השבחה" בשיעור 12% מהסכום המתקבל בגין החכרת הקרקע. סכום זה, משקף כמובן את המגבלה שהוטלה על הקרקע. כלומר, רמ"י משלמת חלף היטל השבחה בהתאם למחיר המשקף את הגבלת שכר הדירה, ולכן ראוי שגם המבקשת, אשר התעשרותה הוגבלה, תשלם היטל השבחה המשקף את אותה הגבלה. לפיכך, יובא בחשבון כי חלק מהדירות ומעונות הסטודנטים יושכרו בדמי שכירות מופחתים.

10.3.3 <u>נתוני שווי</u>

בחישוב השווי לכל אחד מהשימושים המותרים יובאו בחשבון כלל עסקאות ונתוני הצדדים, תוך התאמה למועד הקובע. מספר חודשים לאחר המועד הקובע התפרצה מגפת הקורונה אשר השפיעה על המחירים בעיקר ביעוד לתעסוקה. התאמת המועד לנתוני השווי בתעסוקה, נערכה על בסיס דמי השכירות הממוצעים באזור הבורסה במועדים השונים בהתאם לדו"ח נת"מ. בהיעדר מקור אחר, ההתאמה לנתוני מסחר בוצעה באותם מקדמים של התאמת המשרדים. מקדם התאמת המועד למגורים חושב בהתאם למקדם השתנות מחירי דירות במחוז תל אביב של הלמ"ס תוך חילוץ מרכיב הקרקע בכל אחד מהמועדים בהתחשב בעלות הבניה השונה בכל מועד בהתאם למחירון דקל הרלוונטי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.3.4 מסחר

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 20,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו (לפי שטחי השירות בתכנית) ושמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו (לפי תוספת של 25% לשטחי שירות).

שטחי מסחר משווקים תוך גילום שטחי שירות בהיקף נמוך מהמקובל במשרדים. יובאו בחשבון שטחי שירות בהיקף של 10% מהשטח העיקרי.

נתוני שווי למ"ר בנוי למסחר

עסקאות מאתר מידע נדל"ן:

גו"ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר מוערך	שטח ארנונה	שווי למ"ר בנוי
6109-327	23/05/2019	ז'בוטינסקי 35	₪ 900,000	41	₪ 21,951
6109-379	04/02/2020	החילזון 5	₪ 8,200,000	255	₪ 32,157
6109-415	14/11/2019	דרך אבא הלל 7	₪ 630,000	37	₪ 17,027
6109-327	16/11/2020	ז'בוטינסקי 35	₪ 720,000	30	₪ 24,000
ממוצע					**₪ 23,784**

נתונים מתוך שומות IFRS:

משרד	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר	שווי מ"ר בנוי מתואם
קונפורטי רביב	31/12/2020	6109/403	ז'בוטינסקי 2	₪ 27,541	₪ 31,583
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ	31/12/2019	6207/875	ז'בוטינסקי 1	₪ 14,571	₪ 14,571
ממוצע					**₪ 23,077**

לפי נתוני דמי השכירות המפורטים בשומות הנ"ל, דמי השכירות במתחם הבורסה הינם בגבולות 140 ₪ למ"ר מסחר. דמי השכירות משקפים 25,850 ₪ למ"ר בנוי.

בהתאם לכלל הנתונים שלעיל מתקבל שווי של כ- 23,900 ₪ למ"ר מסחר.

עלות הבניה למסחר הינה בהתאם לעלות הבניה הממוצעת בבניין שעיקרו משרדים. בהתאם למחירון דקל נובמבר 2019 עלות ישירה למבנה משרדים מעל 15 קומות היא 4,900 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות עקיפות מתקבלת עלות של 6,600 ₪ למ"ר.

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

ממוצע שווי מ"ר בנוי מעסקאות ומשומות	₪ 23,900
בניכוי רווח יזמי 25%	₪ 19,120
פחות עלות בניה ממוצעת	₪ 6,600
שווי מ"ר מבונה	**₪ 12,520**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

נתוני שווי לקרקע למסחר

בשומה מכרעת של דוד טיגרמן לנכס ברחוב תובל 13 בגו"ח 6109/283 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,750 ₪ למ"ר מסחר בקומת הקרקע למועד קובע 19/01/2017. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של כ- 9,100 ₪.

בשומת IFRS של משרד קמיל טרשנסקי רפאל לנכס הנדון הובא בחשבון שווי של 20,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר למועד 29/08/2021. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של 18,900 ₪.

בהתאם לשומות אלה מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של כ- 14,000 ₪.

מכלל הנתונים למסחר (חילוץ ונתוני שומות), אני קובע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 13,300 ₪.

10.3.5 שווי קרקע לחניה

שווי חניות- שמאי הצדדים הציגו נתוני שווי לחניות והסכימו כי שווי מקום חניה במצב חדש הוא 200,000 ₪. בהתחשב בכלל הנתונים שהוצגו, אני מקבל כי השווי הראוי למקום חניה הוא 200,000 ₪.

עלות הקמת חניות- בהתאם למחירון דקל נובמבר 2019 עלות הבנייה הישירה לחניון תת קרקעי היא 2,710 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות עקיפות כ- 3,500 ₪.

שווי קרקע למקום חניה

שטח מקום חניה מקובל בחניון בנוי הוא כ- 35 מ"ר. בשלב זה אין תכנית להיתר ולא ברור האם תכנון החניון ידרוש שטח זה. הבאתי בחשבון שטח של 40 מ"ר למקום חניה המגלם גם את שטחי החניה לאופניים ואופנועים והמתחשב בצורת המגרש. עלות מקום חניה הינה בגבולות 140,000 ₪. בהתחשב ברווח יזמי בשיעור 20%, יובא בחשבון שווי קרקע למקום חניה בסך 27,000 ₪[9]. בהתאם לתנאי המכרז, 300 מקומות חניה יבנו עבור עיריית רמת גן שתשלם עבורם סה"כ 44,190,000 ₪ כולל מע"מ, כלומר כ- 126,000 ₪ למקום חניה ללא מע"מ. בהתאם להכרעתי כי עלות הקמת מקום חניה בממוצע היא 140,000 ₪, נוצרת עלות עודפת של 14,000 ₪ למקום ובסה"כ עבור 300 חניות 4,200,000 ₪.

[9] שווי קרקע למקום חניה במצב קודם גבוה יותר בשל עלויות הקמה נמוכות יותר כיוון שחלקו בנוי מעל הקרקע. במצב חדש נדרשות גם עמדות טעינה ומתקני אופניים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.3.6 עלות בניה למוסדות ציבור ותחנת כיבוי

התכנית כוללת מטלות של הקמת מבני ציבור כחלק מהמבנה שיוקם וכן הקמת תחנת כיבוי. שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות של 6,000 ₪ למ"ר מבני ציבור ושמאי המבקשת הביא בחשבון עלות של 7,700 ₪ למ"ר. בהתאם למחירון דקל נובמבר 2019 עלות ישירה למבנה משרדים מעל 15 קומות היא 4,900 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות עקיפות מתקבלת עלות של 6,600 ₪ למ"ר. עלות זו תובא בחשבון עבור מבני הציבור שיקומו בבניין.

עבור הקמת תחנת הכיבוי, שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות של 9,000 ₪ למ"ר ושמאי המבקשת הביא בחשבון עלות של 11,500 ₪ למ"ר. בשומת IFRS של קמיל טרשנסקי רפאל לנכס הנדון הובאה בחשבון עלות של 8,755 ₪. בהתאם לכך, אני מוצא שהעלות בשומת המשיבה בסך 4,500,000 ₪ להקמת תחנת כיבוי, הינה סבירה ואני מאמצה.

10.3.7 תעסוקה

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 7,800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם בתוספת שטחי שירות בהיקף 35% 5,780 ₪ למ"ר ברוטו. שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 4,500 ₪ למ"ר ברוטו. התכנית מאפשרת שימוש של חלק משטחי התעסוקה למלונאות. הצדדים לא הביאו בחשבון אפשרות זו (השימוש היעיל והטוב הוא לתעסוקה) ומצאתי לנכון לקבל הסכמתם.

נתוני שווי למ"ר בנוי למשרדים

להלן עסקאות למשרדים ממגדל ספיר בגו"ח 6207/972 רחוב תובל 40:

תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח ארנונה	קומה	חניות	שווי למ"ר בנוי בנטרול מקום חניה
20/01/2019	₪ 8,728,496	481 מ"ר	31	7	₪ 15,236
20/01/2019	₪ 7,536,384	419 מ"ר	30	6	₪ 15,123
14/02/2019	₪ 2,771,848	160 מ"ר	19	2	₪ 14,824
21/02/2019	₪ 3,514,079	201 מ"ר	21	3	₪ 14,498
20/02/2019	₪ 2,723,085	201 מ"ר	6	0	₪ 13,548
05/03/2019	₪ 2,651,978	160 מ"ר	29	1	₪ 15,325
25/03/2019	₪ 7,999,203	482 מ"ר	22	5	₪ 14,521
25/03/2019	₪ 5,557,921	313 מ"ר	23	5	₪ 14,562
14/04/2019	₪ 2,556,152	168 מ"ר	20	0	₪ 15,215
21/05/2019	₪ 2,083,115	139 מ"ר	7	1	₪ 13,548
29/05/2019	₪ 12,144,804	702 מ"ר	28	7	₪ 15,306
20/05/2019	₪ 5,742,218	329 מ"ר	21	4	₪ 15,022
09/07/2019	₪ 6,044,795	355 מ"ר	5	6	₪ 13,647
09/07/2019	₪ 5,907,075	371 מ"ר	29	4	₪ 13,766
09/09/2019	₪ 6,627,677	371 מ"ר	28	5	₪ 15,169
23/10/2019	₪ 6,262,690	371 מ"ר	23	4	₪ 14,724
08/04/2019	₪ 26,891,700	1,571 מ"ר	24	13	₪ 15,463
10/10/2019	₪ 3,078,000	216 מ"ר	11	0	₪ 14,250
10/11/2019	₪ 2,429,351	153 מ"ר	21	1	₪ 14,571

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח ארנונה	קומה	חניות	שווי למ"ר בנוי בנטרול מקום חניה
10/11/2019	₪ 2,429,351	153 מ"ר	19	1	₪ 14,571
10/11/2019	₪ 2,429,351	153 מ"ר	18	1	₪ 14,571
27/11/2019	₪ 2,160,402	153 מ"ר	11	0	₪ 14,120
30/10/2019	₪ 2,460,000	142 מ"ר	7	2	₪ 14,507
25/06/2019	₪ 3,149,999	185 מ"ר	40	0	₪ 17,027
01/12/2019	₪ 2,398,350	154 מ"ר	8	0	₪ 15,574
03/07/2019	₪ 2,815,665	160 מ"ר	40	0	₪ 17,598
18/09/2019	₪ 3,086,655	187 מ"ר	37	0	₪ 16,506
25/11/2019	₪ 2,978,000	158 מ"ר	27	2	₪ 16,316
19/12/2019	₪ 7,000,000	401 מ"ר	19	4	₪ 15,461
27/06/2019	₪ 8,295,708	477 מ"ר	39	2	₪ 16,553
21/11/2019	₪ 24,079,800	1,571 מ"ר	9	12	₪ 13,800
22/09/2019	₪ 3,250,000	186 מ"ר	20	2	₪ 15,323
05/09/2019	₪ 11,372,660	669 מ"ר	22	7	₪ 14,907
25/11/2019	₪ 22,740,000	1,208 מ"ר	27	12	₪ 16,838
25/11/2019	₪ 3,782,000	204 מ"ר	27	2	₪ 16,578
שווי מ"ר בנוי					₪ 15,102
סטיית תקן					₪ 1,028
ערך מינימלי					₪ 14,074
ערך מקסימלי					₪ 16,130
שווי למ"ר בנוי בנטרול ערכים חריגים					**₪ 14,906**
בניכוי רווח יזמי 25%					₪ 11,925
עלות בניה					₪ 6,600
שווי מ"ר מבונה למשרדים ברוטו					**₪ 5,325**

עסקאות נוספות למשרדים ממתחם הבורסה

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	מחיר מוערך	שטח ארנונה	קומה	חניה	שווי למ"ר
6109-132-008	22/07/2019	האחים בז'רנו 7	₪ 2,200,000	142 מ"ר	2	3	₪ 11,268
6109-275-000	31/03/2019	ז'בוטינסקי 3	₪ 288,740	20 מ"ר	7	0	₪ 14,437
6109-275-000	08/12/2019	ז'בוטינסקי 3	₪ 519,450	40 מ"ר	19	0	₪ 12,986
6109-275-008	15/07/2019	ז'בוטינסקי 3	₪ 672,399	60 מ"ר	20	0	₪ 11,207
6109-275-019	12/06/2019	ז'בוטינסקי 3	₪ 218,502	15 מ"ר	4	0	₪ 14,567
6109-275-618	08/09/2019	ז'בוטינסקי 3	₪ 223,313	16 מ"ר	6	0	₪ 13,957
6109-284-052	11/12/2019	תובל 13	₪ 2,100,000	109 מ"ר	10	3	₪ 13,761
6109-327-031	01/01/2019	ז'בוטינסקי 35	₪ 1,737,400	146 מ"ר	2	0	₪ 11,900
6109-327-050	24/02/2019	ז'בוטינסקי 35	₪ 1,932,000	168 מ"ר	5	0	₪ 11,500
6109-327-087	04/12/2019	ז'בוטינסקי 35	₪ 860,000	84 מ"ר	8	0	₪ 10,238
6109-327-112	21/07/2019	ז'בוטינסקי 35	₪ 493,500	33 מ"ר	12	0	₪ 14,955
6109-327-154	08/08/2019	ז'בוטינסקי 35	₪ 720,000	49 מ"ר	2	0	₪ 14,694
6109-327-164	25/03/2019	ז'בוטינסקי 35	₪ 700,000	49 מ"ר	4	0	₪ 14,286
6109-327-170	04/12/2019	ז'בוטינסקי 35	₪ 500,000	42 מ"ר	5	0	₪ 11,905
6109-327-174	26/09/2019	ז'בוטינסקי 35	₪ 585,000	40 מ"ר	5	0	₪ 14,625
6109-327-221	17/12/2019	ז'בוטינסקי 35	₪ 585,001	42 מ"ר	10	0	₪ 13,929
6109-327-239	29/12/2019	ז'בוטינסקי 35	₪ 585,000	41 מ"ר	13	0	₪ 14,268
6109-330-048	05/05/2019	דרך אבא הלל 14	₪ 1,836,000	108 מ"ר	15	2	₪ 13,296
6109-347-000	07/07/2019	תובל 21	₪ 249,340	20 מ"ר	31	0	₪ 12,467
6109-347-000	09/01/2019	תובל 21	₪ 215,385	22 מ"ר	3	0	₪ 9,790
6109-361-030	12/06/2019	תובל 11	₪ 4,600,000	320 מ"ר	3	2	₪ 13,125
6109-415-086	07/03/2019	דרך אבא הלל 7	₪ 1,200,000	75 מ"ר	7	2	₪ 10,667
6109-415-094	14/11/2019	דרך אבא הלל 7	₪ 630,000	37 מ"ר	7	1	₪ 11,622
6109-415-146	20/02/2019	דרך אבא הלל 7	₪ 2,630,000	170 מ"ר	15	2	₪ 13,118
6109-415-157	08/12/2019	דרך אבא הלל 7	₪ 2,563,250	181 מ"ר	7	2	₪ 11,952
6109-451-000	05/03/2019	ז'בוטינסקי 7	₪ 187,200	15 מ"ר	7	0	₪ 12,480

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	מחיר מוערך	שטח ארנונה	קומה	חניה	שווי למ"ר
6109-451-000	24/01/2019	ז'בוטינסקי 7	650,002 ₪	37 מ"ר	40	0	17,568 ₪
6109-451-000	12/09/2019	ז'בוטינסקי 7	3,839,998 ₪	227 מ"ר	40	2	15,154 ₪
6109-451-006	02/06/2019	ז'בוטינסקי 7	1,250,000 ₪	78 מ"ר	21	0	16,026 ₪
6109-451-273	25/07/2019	ז'בוטינסקי 7	4,592,650 ₪	296 מ"ר	21	0	15,516 ₪
6207-930-000	11/08/2020	דרך בגין מנחם 7	1,600,000 ₪	100 מ"ר	30	0	16,000 ₪
6207-930-000	10/11/2019	דרך בגין מנחם 7	3,480,000 ₪	173 מ"ר	34	0	20,116 ₪
6207-930-000	06/02/2020	דרך בגין מנחם 7	4,802,897 ₪	223 מ"ר	32	0	21,538 ₪
6207-930-002	29/04/2019	דרך בגין מנחם 7	834,647 ₪	48 מ"ר	33	0	17,388 ₪
6207-930-002	16/06/2019	דרך בגין מנחם 7	2,980,000 ₪	181 מ"ר	33	0	16,464 ₪
6207-930-002	09/02/2020	דרך בגין מנחם 7	3,340,000 ₪	167 מ"ר	32	0	20,000 ₪
6207-930-006	11/12/2019	דרך בגין מנחם 7	3,360,000 ₪	174 מ"ר	32	0	19,310 ₪
6207-930-037	03/02/2020	דרך בגין מנחם 7	2,925,000 ₪	162 מ"ר	6	0	18,056 ₪
6207-930-038	03/02/2020	דרך בגין מנחם 7	2,925,000 ₪	162 מ"ר	6	0	18,056 ₪
6207-930-000	12/02/2019	דרך בגין מנחם 7	10,906,623 ₪	540 מ"ר	29	0	20,197 ₪
6109-379-000	04/09/2019	החילזון 5	9,700,000 ₪	552 מ"ר	8	7	15,036 ₪
6207-930-140	27/01/2020	דרך בגין מנחם 7	12,079,613 ₪	634 מ"ר	29	3	18,107 ₪
6207-930-002	13/03/2019	דרך בגין מנחם 7	11,609,250 ₪	673 מ"ר	31	0	17,250 ₪
6109-132-000	11/06/2019	האחים בז'רנו 7	39,999,999 ₪	2,800 מ"ר	7	66	9,571 ₪
שווי למ"ר בנוי בממוצע							14,644 ₪
סטיית תקן							3,031 ₪
ערך מינימלי							11,614 ₪
ערך מקסימלי							17,675 ₪
שווי למ"ר בנוי בנטרול ערכים חריגים							**14,301 ₪**
בניכוי רווח יזמי 25%							11,441 ₪
עלות בניה							6,600 ₪
שווי למ"ר מבונה							**4,841 ₪**

<u>שומות מכריעות</u>

בשומות מכריעות במתחם הבורסה נקבעו ערכים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה ברוטו	שווי מ"ר מבונה מתואם
דורית פריאל	6207/972	תובל 40	22/05/2017	4,300 ₪	4,478 ₪
דוד טיגרמן	6109/285	החילזון 8	19/01/2017	4,100 ₪	4,270 ₪
דוד טיגרמן	6109/380	החילזון 10	19/01/2017	4,200 ₪	4,374 ₪
דוד טיגרמן	6109/283	תובל 13	19/01/2017	4,100 ₪	4,270 ₪
אייל יצחקי	6207/930	מנחם בגין 9-7	13/06/2017	5,000 ₪	5,207 ₪
ארז כהן	6207/769	ז'בוטינסקי 1	02/04/2017	4,950 ₪	5,155 ₪
ממוצע מ"ר מבונה ברוטו					**4,625 ₪**

בשומת IFRS של משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ לנכס בגו"ח 6109/431, דרך אבא הלל 12 הובא בחשבון שווי של 15,000 ₪ למ"ר בנוי משרדים בקומה 18 למועד 31/12/2019. בחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל שווי של 5,400 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>עסקאות קרקע למשרדים</u>

בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 28/06/2021 רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ 50% בלתי מסוימים מקרקע בגו"ח 6109/283 תמורת 50 מיליון ₪.

להלן ניתוח העסקה:

תמורה בעסקה עבור מחצית הזכויות			₪ 50,000,000
תמורה עבור הנכס בשלמות			₪ 100,000,000
מקדם התאמת זמן			1.07
תמורה מתואמת עבור הנכס בשלמות			**₪ 107,371,933**
פירוט זכויות הבניה			
מרכיב	**שטח**	**שווי**	**סה"כ שווי**
מסחר כולל גילום 10% שטחי שירות	598 מ"ר	₪ 13,300	₪ 7,958,720
מקומות חניה	184 מקומות חניה	₪ 27,000	₪ 4,968,000
מבנים ומוסדות ציבור	495 מ"ר	₪ 6,600-	₪ 3,267,000-
חניות לשב"צ	6 מקומות חניה	₪ 140,000-	₪ 840,000-
סה"כ שווי למרכיבים			₪ 8,819,720
יתרת תמורה לשטחי המשרדים			**₪ 98,552,213**
שטח משרדים כולל גילום 35% שטחי שירות			19,111 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למשרדים			**₪ 5,157**

בהתאם לדיווח לרשות לני"ע מיום 25/08/2020 חברת ישראל קנדה ט.ר בע"מ רכשה 9% בלתי מסוימים מבית יורוקום (דב פרידמן 4-2 רמת גן) בתמורה לסך של כ- 30 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין. לאחר העסקה מחזיקה החברה ב- 100% מהזכויות. העסקה משקפת כ- 333,333,333 ₪ למגרש בשלמות.

ביום 11/08/2021 מכרה חברת בת של ישראל קנדה ט.ר בע"מ 19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המחזיקה בנכס בית ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר) הממוקם ברחוב דב פרידמן 4-2 תמורת 55 מיליון ₪. לפי הדיווח, התמורה משקפת שווי של כ- 390 מיליון ₪ למגרש בשלמות. אין מחלוקת כי העסקה מגלמת שווי של זכויות בניה נוספות בהיקף נרחב. שמאי המשיבה הציגו ניתוח לעסקה על בסיס תכנית בהכנה. לאחר שביקשתי לבחון נתוני תכנית זו, נשלחה ע"י שמאי המשיבה גרסה עדכנית של התכנית שבהכנה בה זכויות הבניה המוצעות שונות מעט מאלה שהובאו בניתוח שבשומת המשיבה. שווי המגרש כמתואר בדיווח החברה אינו תואם לשווי המחושב בשומת המשיבה. בהתאם לכך, הגעתי למסקנה כי הנתונים שבידי אינם מאפשרים ניתוח ראוי לעסקה ולכן עסקה זו לא תובא בחשבון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בשומת IFRS של משרד קמיל טרשנסקי רפאל לנכס הנדון הובא בחשבון שווי של 6,200 ₪ למ"ר מבונה תעסוקה ברוטו למועד 29/08/2021. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של 5,943 ₪.

להלן שקלול הנתונים למ"ר מבונה לתעסוקה:

נתון	שווי	משקל	סה"כ
עסקה 6109/283	5,157 ₪	0.2	1,031 ₪
חילוץ ממגדל ספיר	5,325 ₪	0.2	1,065 ₪
חילוץ משרדים מתחם הבורסה	4,563 ₪	0.2	913 ₪
IFRS קמיל טרשנסקי רפאל	5,943 ₪	0.15	891 ₪
IFRS ברק פרידמן קפלנר שימקביץ	5,400 ₪	0.15	810 ₪
שומות מכריעות	4,625 ₪	0.1	463 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל			**5,200 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.3.8 <u>מגורים להשכרה ארוכת טווח</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 13,300 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 7,750 ₪.

שמאי המשיבה סבורים כי לא קיים פער בין שווי מגורים בשוק החופשי לבין שווי מגורים להשכרה ארוכת טווח וכן שאין להביא בחשבון שכר דירה מופחת לזכאים עבור חלק מהדירות. על הצד הזהיר הביאו בחשבון הפחתה בשיעור 5%.

בהתאם להוראות התכנית כל 400 יחידות הדיור מיועדות להשכרה ל- 20 שנים ובהתאם לחוזה החכירה 25% מהדירות להשכרה מיועדות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת בשיעור 80% מדמי השכירות הראויים.

שווי מרכיב המגורים להשכרה ייבחן בשתי גישות. גישה ראשונה - כנגזרת משווי מגורים בשוק החופשי. גישה 2 - בהתאם לקווים מנחים פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח.

<u>גישה 1 - גזירת שווי ממגורים ללא מגבלה</u>

להלן נתוני שווי דירות במגדלים בסביבה[10]:

ארלוזורוב 82 - גו"ח 6128/926				
תאריך העסקה	**מחיר מוערך**	**שטח**	**קומה**	**שווי למ"ר**
31/12/2020	₪ 2,753,043	67	10	₪ 41,090
09/11/2020	₪ 2,225,183	76	7	₪ 29,279
10/11/2020	₪ 2,415,348	76	8	₪ 31,781
10/11/2020	₪ 2,435,850	76	11	₪ 32,051
11/11/2020	₪ 2,597,628	76	20	₪ 34,179
13/11/2020	₪ 2,466,183	76	13	₪ 32,450
23/11/2020	₪ 2,496,516	76	15	₪ 32,849
10/11/2020	₪ 2,451,017	76	12	₪ 32,250
12/11/2020	₪ 2,536,961	76	17	₪ 33,381
24/11/2020	₪ 2,194,850	76	5	₪ 28,880
24/11/2020	₪ 2,314,516	76	3	₪ 30,454
24/11/2020	₪ 2,179,683	76	4	₪ 28,680
26/11/2020	₪ 2,481,350	76	14	₪ 32,649
27/11/2020	₪ 2,968,687	76	23	₪ 39,062
10/11/2020	₪ 2,516,739	76	16	₪ 33,115
27/12/2020	₪ 2,414,788	76	10	₪ 31,774
27/12/2020	₪ 2,278,187	76	1	₪ 29,976
05/11/2020	₪ 2,419,964	81	9	₪ 29,876
12/11/2020	₪ 2,528,164	81	4	₪ 31,212
12/11/2020	₪ 2,744,505	81	18	₪ 33,883
12/11/2020	₪ 2,173,787	81	5	₪ 26,837
15/11/2020	₪ 2,775,887	81	19	₪ 34,270
16/11/2020	₪ 2,772,774	81	14	₪ 34,232
17/11/2020	₪ 2,664,665	81	13	₪ 32,897
01/12/2020	₪ 2,619,164	81	10	₪ 32,335
11/11/2020	₪ 2,674,498	81	12	₪ 33,018

[10] הופחת שווי מקומות חניה לפי 200,000 ₪ למקום בהתאם לדיווח קיום חניות ברשות המיסים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארלוזורוב 82 - גו"ח 6128/926				
תאריך העסקה	**מחיר מוערך**	**שטח**	**קומה**	**שווי למ"ר**
25/11/2020	2,809,024 ₪	81	15	34,679 ₪
11/11/2020	2,341,840 ₪	81	4	28,912 ₪
11/11/2020	2,740,276 ₪	81	12	33,831 ₪
11/11/2020	2,601,213 ₪	81	11	32,114 ₪
12/11/2020	2,634,331 ₪	81	11	32,523 ₪
03/12/2020	2,876,997 ₪	81	24	35,518 ₪
19/11/2020	2,836,553 ₪	81	22	35,019 ₪
18/12/2020	2,917,356 ₪	81	20	36,017 ₪
13/11/2020	2,816,332 ₪	81	21	34,770 ₪
15/11/2020	2,796,109 ₪	81	20	34,520 ₪
21/12/2020	3,525,483 ₪	81	36	43,524 ₪
21/12/2020	3,347,415 ₪	81	36	41,326 ₪
17/12/2020	3,315,414 ₪	81	27	40,931 ₪
24/12/2020	2,878,244 ₪	83	18	34,678 ₪
15/11/2020	2,563,856 ₪	83	8	30,890 ₪
11/11/2020	2,518,357 ₪	83	5	30,342 ₪
11/11/2020	2,533,523 ₪	83	6	30,524 ₪
17/11/2020	2,519,196 ₪	83	2	30,352 ₪
10/11/2020	2,353,191 ₪	83	4	28,352 ₪
15/11/2020	2,570,306 ₪	83	15	30,968 ₪
13/11/2020	2,704,835 ₪	83	14	32,588 ₪
15/11/2020	2,579,023 ₪	83	9	31,073 ₪
24/12/2020	2,920,925 ₪	83	20	35,192 ₪
24/12/2020	2,905,584 ₪	83	19	35,007 ₪
05/11/2020	2,853,742 ₪	84	20	33,973 ₪
05/11/2020	2,873,965 ₪	84	21	34,214 ₪
09/11/2020	2,934,632 ₪	84	24	34,936 ₪
11/11/2020	2,501,457 ₪	84	2	29,779 ₪
17/11/2020	2,813,298 ₪	84	18	33,492 ₪
17/11/2020	2,722,298 ₪	84	13	32,408 ₪
18/11/2020	2,585,798 ₪	84	4	30,783 ₪
18/11/2020	3,231,481 ₪	84	22	38,470 ₪
08/11/2020	2,676,798 ₪	84	10	31,867 ₪
15/11/2020	2,600,964 ₪	84	5	30,964 ₪
19/11/2020	2,948,958 ₪	84	25	35,107 ₪
19/11/2020	2,646,464 ₪	84	8	31,506 ₪
15/12/2020	3,154,904 ₪	84	28	37,558 ₪
16/11/2020	2,707,131 ₪	84	12	32,228 ₪
15/12/2020	2,691,964 ₪	84	11	32,047 ₪
05/11/2020	2,570,632 ₪	84	3	30,603 ₪
ממוצע				33,122 ₪
סטיית תקן				3,223 ₪
מינימום				29,899 ₪
מקסימום				36,345 ₪
ממוצע בנטרול ערכים חריגים				**32,813 ₪**

הובאו בחשבון רק דירות בשטח עד 84 מ"ר. העסקאות נערכו כשנה לאחר המועד הקובע ולכן בוצעה התאמה לזמן בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות במחוז ת"א והתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בסך 31,600 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

המתמיד 19 6128/498				
תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח ארנונה	קומה	שווי למ"ר
18/04/2019	₪ 1,620,000	55	3	₪ 29,455
08/01/2019	₪ 2,620,000	70	2	₪ 37,429
20/06/2019	₪ 2,740,000	75	19	₪ 36,533
31/01/2019	₪ 2,205,000	76	1	₪ 29,013
24/07/2019	₪ 2,820,000	77	20	₪ 36,623
27/08/2019	₪ 2,830,000	77	20	₪ 36,753
שווי למ"ר בנוי בממוצע				**₪ 34,301**

גו"ח 6109/402 ז'בוטינסקי המעיין					
תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח	קומה	חניה	שווי למ"ר בנוי
29/08/2019	₪ 4,499,999	150	32	0	₪ 30,000
21/03/2019	₪ 2,300,000	76	17	1	₪ 27,632
16/08/2019	₪ 4,176,999	139	30	0	₪ 30,050
22/09/2019	₪ 4,599,999	150	34	0	₪ 30,667
31/10/2019	₪ 3,510,000	124	32	0	₪ 28,306
13/11/2019	₪ 3,594,999	124	35	0	₪ 28,992
14/11/2019	₪ 3,375,000	124	30	0	₪ 27,218
24/07/2019	₪ 4,000,000	135	21	2	₪ 26,667
24/01/2020	₪ 4,460,000	150	29	0	₪ 29,733
27/02/2020	₪ 2,660,000	87	30	1	₪ 28,276
27/01/2020	₪ 2,860,000	88	21	1	₪ 30,227
05/11/2020	₪ 2,679,000	88	33	0	₪ 30,443
13/08/2020	₪ 2,306,000	69	18	2	₪ 27,623
שווי למ"ר בנוי בממוצע					**₪ 28,910**

גו"ח 6128/929 ז'בוטינסקי 16					
תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח	קומה	חניה	שווי למ"ר בנוי
29/10/2019	₪ 2,200,000	80	3	1	₪ 25,000
29/01/2020	₪ 2,800,000	121	4	1	₪ 21,488
12/03/2020	₪ 2,830,000	79	18	1	₪ 33,291
12/03/2020	₪ 2,350,000	79	15	1	₪ 27,215
שווי למ"ר בנוי בממוצע					**₪ 26,748**

גו"ח 7105/138 אריאל שרון 4 גבעתיים					
תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח	קומה	חניה	שווי למ"ר בנוי
13/01/2019	₪ 2,350,000	62	51	2	₪ 31,452
07/03/2019	₪ 2,170,000	72	45	2	₪ 24,583
13/03/2019	₪ 2,186,000	58	44	1	₪ 34,241
02/04/2019	₪ 2,500,000	79	2	1	₪ 29,114
28/04/2019	₪ 2,420,000	74	51	2	₪ 27,297
07/07/2019	₪ 2,200,000	73	41	1	₪ 27,397
03/09/2019	₪ 2,349,999	59	40	2	₪ 33,051
08/01/2020	₪ 2,475,001	71	40	1	₪ 32,042
14/01/2020	₪ 2,150,000	72	44	1	₪ 27,083
שווי למ"ר בנוי בממוצע					**₪ 29,585**

מהעסקאות הנ"ל מתקבל כי שווי למ"ר בנוי בממוצע הוא כ- 30,000 ₪ המגלם גם מרפסות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הובאה בחשבון עלות של 9,250 ₪ הכוללת גילום שטחי שירות, עלויות עקיפות ותוספת עבור דירות קטנות:

עלות בניה ישירה לפי דקל	4,980 ₪
עקיפות 35%	6,723 ₪
גילום שטחי שירות 25%	8,404 ₪
תוספת עלות לדירות קטנות	1.1
סה"כ	**9,250 ₪**

חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי מ"ר בנוי במעוגל	30,000 ₪
בניכוי מע"מ	25,641 ₪
בניכוי רווח יזמי 18%	21,730 ₪
עלות בניה כוללת	9,250 ₪
שווי למ"ר מבונה למגורים	**12,480 ₪**

שמאי המבקשת הפנה לערכים שנקבעו בשומות מכריעות בשכונת החרוזים לפיהן השווי למ"ר מבונה הינו כ- 11,000 ₪. מיקום הנכס הנדון ומאפייני הפרויקט שונים מבנייני המגורים בשכונת החרוזים ולכן לא מצאתי לנכון להביא בחשבון ערכים אלו.

לצורך בחינת קיומו של פער שווי בין מגורים להשכרה ארוכת טווח לעומת מגורים בשוק חופשי בחנתי תוצאות מכרזים בהם שווקו יח"ד להשכרה ובאותו מתחם שווקו יח"ד ללא מגבלה. בחלק ממכרזים אלה לא נמצא שווי מופחת לדיור להשכרה ביחס למגורים בשוק חופשי ובחלק מהמכרזים ניתן להצביע על פער בין מגורים בשוק החופשי למגורים להשכרה.

להלן נתוני מכרזים בהם אותר באותו מתחם, דיור להשכרה ומגורים בשוק החופשי[11]:

תל השומר תמל/1023						
מכרז	**בניה רוויה**			**דיור להשכרה**		
	396/2022			**278/2022**	**165/2022**	**67/2021**
תאריך	28/12/2022			29/12/2022	20/12/2022	24/08/2021
מגרשים	103	104	129	100,101	113,119,120	112,132,133
מס' יח"ד	69 יח"ד	70 יח"ד	83 יח"ד	125 יח"ד	209 יח"ד	243 יח"ד
שטח אקו'	6,618 מ"ר	7,614 מ"ר	7,960 מ"ר	14,179 מ"ר	20,680 מ"ר	23,308 מ"ר
שטח אקו' כולל ממ"דים	7,481 מ"ר	8,489 מ"ר	8,998 מ"ר	15,742 מ"ר	23,293 מ"ר	26,346 מ"ר
מחיר זכייה	84,525,332 ₪	101,310,135 ₪	121,555,555 ₪	127,610,000 ₪	175,180,555 ₪	430,000,000 ₪
הוצ' פיתוח	10,372,525 ₪	10,871,865 ₪	12,066,029 ₪	15,506,517 ₪	28,802,043 ₪	24,734,046 ₪
סה"כ	94,897,857 ₪	112,182,000 ₪	133,621,584 ₪	143,116,517 ₪	203,982,598 ₪	454,734,046 ₪
שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח	**12,686 ₪**	**13,215 ₪**	**14,851 ₪**	**9,092 ₪**	**8,757 ₪**	**17,260 ₪**
ממוצע	13,584 ₪			11,703 ₪		
יחס						**0.86**

[11] השטח האקוויולנטי חושב לפי מקדם 1.0 לשטח עיקרי וממ"ד ומקדם 2.0 לשטחי מסחר עיקריים במגרשים הכוללים שטחי מסחר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

רמת השרון					
מכרז	**רגיל**				**דיור להשכרה**
	329/2019				**218/2021**
תאריך	02/01/2021				09/11/2021
מגרשים	28	29	30	31	21
מס' יח"ד	150 יח"ד	79 יח"ד	149 יח"ד	104 יח"ד	116 יח"ד
שטח אקו'	13,720 מ"ר	7,251 מ"ר	13,724 מ"ר	10,786 מ"ר	10,721 מ"ר
שטח אקו' כולל ממ"דים	15,595 מ"ר	8,239 מ"ר	15,587 מ"ר	12,086 מ"ר	12,171 מ"ר
מחיר זכייה	262,520,736 ₪	136,442,864 ₪	242,497,504 ₪	182,818,048 ₪	271,009,999 ₪
הוצ' פיתוח	28,915,206 ₪	15,334,914 ₪	28,799,099 ₪	21,581,564 ₪	24,145,863 ₪
סה"כ	291,435,942 ₪	151,777,778 ₪	271,296,603 ₪	204,399,612 ₪	295,155,862 ₪
שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח	**18,688 ₪**	**18,423 ₪**	**17,406 ₪**	**16,912 ₪**	**24,251 ₪**
ממוצע	17,857 ₪				24,251 ₪
ממוצע מתואם למועד מכרז הדיור להשכרה	20,489 ₪				
יחס					**1.18**

שדה דב תל אביב תכנית תמל/3001		
מכרז	**רגיל**	**דיור להשכרה**
	328/2021	**327/2021**
מגרש	103	106
תאריך	21/03/2022	10/04/2022
מס' יח"ד	241 יח"ד	511 יח"ד
שטח אקו'	27,634 מ"ר	42,480 מ"ר
שטח אקו' כולל ממ"דים	30,647 מ"ר	48,868 מ"ר
מחיר זכייה	654,581,831 ₪	618,118,118 ₪
הוצ' פיתוח	27,035,882 ₪	58,792,124 ₪
סה"כ	681,617,713 ₪	676,910,242 ₪
שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח	**22,241 ₪**	**13,852 ₪**
יחס		**0.62**

אור יהודה		
מכרז	**רגיל**	**דיור להשכרה**
	254/2020	**93/2021**
מגרש	101,106	102
תאריך	05/05/2021	03/08/2021
מס' יח"ד	134 יח"ד	159 יח"ד
שטח עיקרי	14,820 מ"ר	17,445 מ"ר
שטח פלדלת	16,495 מ"ר	19,433 מ"ר
מחיר זכייה	168,788,188 ₪	202,007,018 ₪
הוצ' פיתוח	12,309,081 ₪	14,679,128 ₪
סה"כ	181,097,269 ₪	216,686,146 ₪
שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח	**10,979 ₪**	**11,151 ₪**
שווי מ"ר מבונה מתואם למועד מכרז ההשכרה	**11,276 ₪**	
יחס		**0.99**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאים מכריעים קבעו מקדם הפחתה לשווי דירות להשכרה לטווח ארוך (כולל גילום שכר דירה מוגבל לחלק מהדירות) כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	מועד קובע	מקדם
בועז קוט	3929/210	ראשון לציון	17/11/2020	0.79
אוולין דודזון שמאמה	3939/581	ראשון לציון	23/08/2020	0.7
שלומי יפה	30397/106	הנרייטה סאלד, ירושלים	26/04/2020	0.3
אליהו כהן	4351/18-19	נאות שמיר, רמלה	20/11/2019	0.6
רמה מאור	6615/298	וילנסקי משה 17-11, תל אביב	19/06/2019	0.62
עומר סרחאן	7052/56	דרך שלמה 44, ת"א	29/11/2018	0.8
משה נדם	30150/60	שדרות הרצל 80, ירושלים	11/06/2018	0.65
רינת וויס רביב	40001/1-9	אילת	11/05/2018	0.4
אריה אריאל	6536/975	דן שומרון 12, הרצליה	10/05/2018	0.44
יגאל יוסף	7124/249	בת ים	17/03/2018	0.6
גיא צדיק	7124/154	רחוב הבנים, בת ים	17/03/2018	0.8

בשומת IFRS שנערכה לנכס הנדון ע"י משרד קמיל טרשנסקי רפאל נטען שקיימת הפחתה מינורית למגורים להשכרה ביחס למגורים והובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10%.

נראה כי המכרזים החדשים בהם נכלל שימוש של דיור להשכרה מצביעים על היעדר פער או פער נמוך יחסית בעוד שבעבר ניכרו פערים משמעותיים לטובת מגורים ללא מגבלה (עליהם הסתמכו השמאים המכריעים בקביעותיהם). בהתאם לכך, יובא בחשבון מקדם הפחתה למגבלת השכרה על כל תנאיה המפורטים במסמכי המכרז בשיעור 0.85. מקדם זה מגלם גם את מגבלת שכ"ד, את שיעור התפוסה, את עלויות הניהול וכן את ההגבלה לסחירות ובעלות אחודה.

שווי למ"ר מבונה למגורים	**12,480 ₪**
מקדם דיור להשכרה	0.85
שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה במעוגל – גישה 1	**10,600 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>גישה 2 - חישוב שווי מגורים להשכרה לפי הקווים המנחים</u>

בהתאם לנתוני דמי השכירות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת וכן בשומה שנערכה עבור רמ"י והוצגה ע"י המבקשת יובאו בחשבון דמי שכירות ממוצעים בסך 6,000 ₪ ליח"ד ו- 4,800 ₪ ליח"ד לזכאים.

להלן תחשיב לקביעת שווי הקרקע למגורים להשכרה לטווח ארוך בהתאם לעקרונות הקווים המנחים:

סעיף	הנחת יסוד
מס' יח"ד כולל	400 יח"ד
שטח יח"ד ממוצע בהתאם להוראות התכנית	65 מ"ר
יח"ד שיושכרו לשוק החופשי 75% מהדירות בשיעור תפוסה 95%	300 יח"ד
יח"ד שיושכרו לזכאים 25% מהדירות בשיעור תפוסה 98%	100 יח"ד
קרן שיפוץ ושדרוג	עלות של 1,150 ₪ ליח"ד לשנה
שווי שוק ממוצע ליח"ד במועד הקובע כולל מע"מ	1,950,000 ₪
עלייה שנתית ריאלית בשכ"ד	1%
עלייה שנתית ריאלית בשווי הדירות	0.50%
שיעור היוון	5.00%
שכ"ד בשוק החופשי	6,000 ₪
שכ"ד מפוקח 80%	4,800 ₪

בקווים המנחים מוצגים עלות דמי ניהול והכנסה מדמי ניהול לפיהם ההוצאה כפולה מההכנסה וכך נוצר גירעון בתקציב הניהול. אני סבור כי בהיעדר הנחיה מפורשת לגבות דמי ניהול מופחתים, יגבו דמי ניהול המכסים את ההוצאה. בהתאם לכך, בתחשיב המוצג לא יובאו בחשבון דמי ניהול.

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי	הכנסה מהשכרת יח"ד בפיקוח	קרן שיפוץ ושידרוג	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
1	20,520,000 ₪	4,515,840 ₪	-460,800 ₪	24,575,040 ₪	23,404,800 ₪
2	20,725,200 ₪	4,560,998 ₪	-460,800 ₪	24,825,398 ₪	22,517,368 ₪
3	20,932,452 ₪	4,606,608 ₪	-460,800 ₪	25,078,260 ₪	21,663,544 ₪
4	21,141,777 ₪	4,652,674 ₪	-460,800 ₪	25,333,651 ₪	20,842,057 ₪
5	21,353,194 ₪	4,699,201 ₪	-460,800 ₪	25,591,595 ₪	20,051,685 ₪
6	21,566,726 ₪	4,746,193 ₪	-460,800 ₪	25,852,119 ₪	19,291,250 ₪
7	21,782,393 ₪	4,793,655 ₪	-460,800 ₪	26,115,249 ₪	18,559,620 ₪
8	22,000,217 ₪	4,841,592 ₪	-460,800 ₪	26,381,009 ₪	17,855,705 ₪
9	22,220,220 ₪	4,890,008 ₪	-460,800 ₪	26,649,427 ₪	17,178,458 ₪
10	22,442,422 ₪	4,938,908 ₪	-460,800 ₪	26,920,529 ₪	16,526,870 ₪
11	22,666,846 ₪	4,988,297 ₪	-460,800 ₪	27,194,343 ₪	15,899,969 ₪
12	22,893,514 ₪	5,038,180 ₪	-460,800 ₪	27,470,894 ₪	15,296,822 ₪
13	23,122,450 ₪	5,088,562 ₪	-460,800 ₪	27,750,211 ₪	14,716,529 ₪
14	23,353,674 ₪	5,139,447 ₪	-460,800 ₪	28,032,321 ₪	14,158,227 ₪
15	23,587,211 ₪	5,190,842 ₪	-460,800 ₪	28,317,252 ₪	13,621,083 ₪
16	23,823,083 ₪	5,242,750 ₪	-460,800 ₪	28,605,033 ₪	13,104,295 ₪
17	24,061,314 ₪	5,295,178 ₪	-460,800 ₪	28,895,691 ₪	12,607,094 ₪
18	24,301,927 ₪	5,348,129 ₪	-460,800 ₪	29,189,256 ₪	12,128,739 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי	הכנסה מהשכרת יח"ד בפיקוח	קרן שיפוץ ושידרוג	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
19	₪ 24,544,946	₪ 5,401,611	₪ 460,800-	₪ 29,485,757	₪ 11,668,515
20	₪ 24,790,396	₪ 5,455,627	₪ 460,800-	₪ 29,785,222	₪ 11,225,737
21	הכנסות ממכר דירות			₪ 863,970,410	₪ 310,115,582
סה"כ שווי נוכחי					₪ 642,433,950
בניכוי רווח יזמי 18%					₪ 544,435,551
עלויות בניה כולל מע"מ[12]					₪ 281,385,000
יתרה לקרקע כולל מע"מ					₪ 263,050,551
שווי קרקע ללא מע"מ					₪ 224,829,531
שטח עיקרי לדירות (*)					26,000 מ"ר
שווי למ"ר מבונה ללא מע"מ במעוגל – גישה 2					**₪ 8,650**

(*) ללא מועדון דיירים, 400 מ"ר, ששוויו מגולם. שטח עיקרי בלבד כיוון שלפי הוראות התכנית יוקמו ממ"קים ולא ממ"דים.

שקלול בין הגישות

גישה	שווי	מקדם	סה"כ
גישה 1 - שווי מגורים בגישת ההשוואה תוך מתן מקדם הפחתה לדיור להשכרה	₪ 10,600	0.5	₪ 5,300
גישה 2 - שווי מגורים להשכרה בהתאם לקווים המנחים	₪ 8,650	0.5	₪ 4,325
שווי למ"ר מבונה משוקלל			**₪ 9,625**

10.3.9 מעונות סטודנטים

בהתאם להוראות התכנית יוקמו 350 יחידות דיור לסטודנטים. בהתאם לחוזה החכירה 30% מהיחידות יושכרו במחיר מופחת המשקף 20% הנחה ביחס למחיר השוק. שטח דירת סטודנטים בממוצע הוא 22 מ"ר[13]. שמאי הצדדים הביאו בחשבון שכ"ד בסך של כ- 2,400 ₪. בחנתי נתוני שכירות באתר אוניברסיטת ת"א למעונות ברושים מהם עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם כ- 117 ₪ למ"ר:

סוגי דירות	שטח	שכ"ד	למ"ר
סטודיו יחיד	17.80 מ"ר	₪ 2,289	₪ 129
שותפים	35.50 מ"ר	₪ 4,138	₪ 117
סטודיו לזוג	24.00 מ"ר	₪ 2,880	₪ 120
דירת 2 חדרים ומרפסת	30.40 מ"ר	₪ 3,757	₪ 124
דירת 2 חדרים	34.80 מ"ר	₪ 3,257	₪ 94
דירת 2 חדרים ממ"ק	30.60 מ"ר	₪ 3,157	₪ 103
סטודיו ליחיד מוגדל	21.20 מ"ר	₪ 2,680	₪ 126
סטודיו לזוג ומרפסת	24.50 מ"ר	₪ 3,080	₪ 126

בשומת אמיר חופשי לנכס הנדון עבור רמ"י נבחנו דמי שכירות ליחידות דיור בשטח קטן ונמצאו דמי שכירות ממוצעים בסך 95 ₪ למ"ר. בהתאמה למיקום

[12] 281,385,000 ₪= 1.17 X 400 יח"ד X 65 מ"ר X 9,250 ₪

[13] 7,700 מ"ר עיקרי עבור 350 יח"ד. בהתאם לתכנית יוקמו ממ"קים ולא ממ"דים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הנכס ובהתאמה לעובדה שדמי השכירות כוללים ריהוט, דמי השכירות הראויים הם 109 ₪ למ"ר. שווי זה מגלם גם מרפסת. בהתאמה לנתונים אלה ולהסכמת הצדדים יובאו בחשבון דמי שכירות בסך 2,400 ₪ לחודש ליחידה בשטח 22 מ"ר. להלן חישוב שווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים:

חילוץ מעונות סטודנטים ללא הגבלת שכ"ד	
דמ"ש למ"ר לחודש	109 ₪
שווי מ"ר בנוי (מהוון לצמיתות לפי 5%)	26,160 ₪
בניכוי רווח יזמי 18%	22,169 ₪
בניכוי עלות בניה כולל ריהוט (*) כולל מע"מ	13,000 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ	**9,169 ₪**
שווי למ"ר מבונה ללא מע"מ	**7,837 ₪**

חילוץ מעונות סטודנטים שכ"ד מופחת	
דמ"ש מופחתים למ"ר לחודש	87 ₪
שווי מ"ר בנוי (מהוון לצמיתות לפי 5%)	20,928 ₪
בניכוי רווח יזמי 18%	17,736 ₪
בניכוי עלות בניה כולל ריהוט (*) כולל מע"מ	13,000 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ	**4,736 ₪**
שווי למ"ר מבונה ללא מע"מ	**4,048 ₪**

(*) עלות הבניה למגורי סטודנטים בהתאם לעלות בסך 8,240 ₪ למ"ר ברוטו לפי מחירון דקל למעונות מגורים לתלמידים ובתוספת 35% עלויות עקיפות ומע"מ.

שווי מעונות סטודנטים:

מרכיב	**יח"ד**	**שיעור תפוסה**	**שטח ליח"ד**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
יח"ד לסטודנטים 70%	245	0.95	22 מ"ר	7,837 ₪	40,130,240 ₪
יח"ד לסטודנטים בדמ"ש מופחתים 30%	105	0.95	22 מ"ר	4,048 ₪	8,882,273 ₪
סה"כ שווי					49,012,513 ₪
שטח עיקרי					7,700 מ"ר
שווי למ"ר מבונה עיקרי מעונות סטודנטים					**6,365 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.3.10 סיכום ערכי השווי

סיכום מרכיבי השווי	
מסחר למ"ר ברוטו	₪ 13,300
תעסוקה למ"ר ברוטו	₪ 5,200
מגורים להשכרה ארוכת טווח למ"ר עיקרי	₪ 9,625
מעונות סטודנטים למ"ר עיקרי	₪ 6,365
קרקע למקום חניה	₪ 27,000
עלות מבנה ציבור למ"ר	₪ 6,600
עלות תחנת כיבוי למ"ר	₪ 9,000
עלות עודפת לחניה ציבורית	₪ 14,000

10.3.11 מקדם הפחתה למורכבות ומושע

שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה למושע במקדם 0.9 ושמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה למורכבות הפרויקט ומושע במקדם 0.8. מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה במקדם 0.85 המגלמת מושע וכן את מורכבות הפרויקט.

10.3.12 תחשיב שווי מצב חדש חלופה 1

שווי מצב חדש – חלופה 1			
מהות	**שטח לשיווק**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
תעסוקה	108,000 מ"ר	₪ 5,200	₪ 561,600,000
מסחר	5,500 מ"ר	₪ 13,300	₪ 73,150,000
דיור להשכרה (*)	26,000 מ"ר	₪ 9,625	₪ 250,250,000
מעונות סטודנטים	7,700 מ"ר	₪ 6,365	₪ 49,012,513
חניה	600 מקומות חניה	₪ 27,000	₪ 16,200,000
סה"כ			₪ 950,212,513
עלות הקמת שטחי ציבור	9,590 מ"ר	₪ 6,600	₪ 63,294,000-
עלות הקמת תחנת כיבוי	500 מ"ר	₪ 9,000	₪ 4,500,000-
עלות עודפת לחניון ציבורי	300 מקומות חניה	₪ 14,000	₪ 4,200,000-
סה"כ שווי לאחר הפחתת עלויות			**₪ 882,418,513**
הפחתה למושע ומורכבות			0.85
שווי מצב חדש- חלופה 1			**₪ 750,055,736**

(*) שטח דיור להשכרה לאחר הפחתת 400 מ"ר למועדון דיירים ששוויו מגולם. שטח הדיור להשכרה אינו כולל ממ"דים כיוון שבהתאם להוראות התכנית יוקמו ממ"קים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.3.13 ניתוח המכרז חלופה 2

שמאי המבקשת ניתח את תוצאת המכרז ע"י חישוב ממוצע ההצעות בין שני המציעים במכרז. מהסכום שהתקבל הפחית את שווי הפוטנציאל לזכויות נוספות, 2,000,000 ₪, אשר לגישתו מגולם בתוצאת המכרז. לאחר מכן, ביצע התאמה לשווי ממועד המכרז בחודש 08/2021 למועד הקובע בחודש 12/2019 לפי מקדם 0.85 וקבע כי המכרז מגלם שווי בסך 543,000,000 ₪.

שמאי המשיבה לא ניתחו את המכרז וטענו כי אינו משקף את שווי השוק.

עסקה שנערכה בנכס הנדון משקפת נאמנה את כלל מרכיבי הנכס ואת כלל המגבלות והמטלות החלות עליו. בהתאם לכך, יש להביאה בחשבון ואף לתת לה משקל משמעותי בקביעת השווי.

שמאי המבקשת טען שתכנית רג/1800 יוצרת פוטנציאל לתוספת זכויות עד 3000% והפנה למצגת משקיעים מאוקטובר 2021 שנערכה ע"י החברה הרוכשת בה נאמר כי בכוונת החברה ליזום תכנית להגדלת זכויות הבניה ל-300,000 מ"ר. כן הפנה למצגת נוספת מספטמבר 2022 לפיה החברה פועלת להכין תכנית לתוספת 100,000 מ"ר. שמאי המשיבה טענו כי תכנית רג/1800 אינה יוצרת פוטנציאל נוסף והפנו לשומה שנערכה לצורך צירוף לדוחות כספיים של החברה הרוכשת לפיה לא קיים פוטנציאל תכנוני בשל הגבלות משפטיות במכרז ובחוזה החכירה. המבקשת טענה מנגד כי שומה לצורך דוחות כספיים, כמו שומה לצורך מימון בנקאי, אינה כוללת פוטנציאל מתכניות שטרם אושרו בהתאם לתקינה. אי הכללת הפוטנציאל בשומות אלה נובעת מהתקן ולא מהיעדר פוטנציאל בפועל.

עיון בהוראות תכנית רג/1800 מצביע כי התכנית מתייחסת לתכנית 506-0406942 וקובעת כי הוראות 506-0406942 גוברות. מכך נראה כי התכנית שאושרה ימים בודדים לפני הפקדת רג/1800 כבר מיישמת את תכנית רג/1800 ולא צפויה לאחריה תכנית נוספת שתגביר את הזכויות. בפועל, תכנית רג/1800 אושרה בפברואר 2022 ובהתאם לאתר מינהל התכנון עד היום לא הוגשה תכנית להגברת זכויות אלא רק תכנית 506-1135300 אשר יוצרת שינויים גאומטריים בלבד ולא תוספת זכויות. שמאי המבקשת הפנה גם להסכם עם רמ"י לעקרונות השיווק המשותף בו נאמר כי המכרז כולל גם זכויות עתידיות. אין ללמוד מקביעה זו כי ישנן זכויות נוספות. בכל המכרזים של רמ"י נאמר כי הזכויות המשולמות כוללות גם זכויות עתידיות (ככל שיאושרו). מהאמור לעיל אני סבור כי תוצאת המכרז אינה משקפת פוטנציאל לזכויות נוספות אלא את הזכויות מתכנית 506-0406942 בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

משקבעתי כי העסקה אינה משקפת פוטנציאל לזכויות נוספות ושיש להביא בחשבון את מגבלת שכר הדירה, נותר לבצע התאמה למועד הקובע בלבד.
אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי בניתוח מכרז, ההצעה הזוכה אינה משקפת בהכרח את שווי השוק. לעיתים נכון להביא בחשבון ממוצע בין ההצעות הגבוהות שהוגשו. בהחלטת ועדת ההשגות בשדרות (אופק 40507 גוש 2828) הוסבר אופן הניתוח הראוי לתוצאות מכרזי רמ"י כדלקמן:
שיטת המכרז, בו המציעים מציעים הצעותיהם במעטפות סגורות והזוכה הוא מי שהציע את המחיר הגבוה ביותר מביאה בדרך כלל לתוצאה בה הזוכה משלם סכום הגבוה משווי השוק של המגרש. יזם אשר רוצה לזכות במגרש, בוחן את שוויו. כך עושים גם יזמים אחרים המשתתפים באותו מכרז. היזם מביא בחשבון כי גם יזמים אחרים בוחנים את שווי השוק וכדי לגבור עליהם במכרז עליו להציע מחיר העולה מעבר לשווי השוק אותו מצא. בהתאם לכך, ההצעה הזוכה אינה משקפת את שווי השוק אלא מחיר גבוה משווי השוק ולכן בניתוח תוצאות מכרז ראוי לבחון לא רק את ההצעה הזוכה אלא את מכלול ההצעות. שווי השוק משתקף בממוצע של ההצעות הגבוהות בתנאי שהן קרובות זו לזו. אין להביא בחשבון הצעות בסכום נמוך באופן משמעותי מההצעות הגבוהות כיוון שאלה משקפות ניסיון לזכות בקרקע במחיר נמוך משווי השוק. בהתאם לכך, בניתוח תוצאת המכרז הנדון ינתן משקל של 75% להצעה הזוכה ו- 25% להצעה השניה.

הצעה	סכום	מקדם שקלול	סה"כ
הצעה זוכה	₪ 936,888,026	0.75	₪ 702,666,020
הצעה 2	₪ 721,000,000	0.25	₪ 180,250,000
סכום הצעות משוקלל			**₪ 882,916,020**

העסקה משקפת רכישה של 98.815% מהמתחם (נותרה בעלות של ג'ורי אליהו סליח בהיקף של 1.185%). שווי המתחם בשלמות לפי ניתוח המכרז הוא 893,504,043 ₪.
התאמת מועד – המועד האחרון להגשת הצעות במכרז היה 08/08/2021 ולכן ההצעות מגלמות את השווי במועד זה. בהתאם לערכי השווי במתחם, כ- 31.5% מהשווי נובע מזכויות למגורים (השכרה לטווח ארוך ומגורי סטודנטים) וכ- 68.5% מהשווי נובע מתעסוקה (כולל מסחר וחניה). יובא בחשבון מקדם התאמת מועד נפרד לחלק השווי הנובע ממגורים ולחלק השווי הנובע מתעסוקה. מקדם התאמת המועד למגורים חושב בהתאם למקדם השתנות מחירי דירות במחוז תל אביב של הלמ"ס תוך חילוץ מרכיב הקרקע בכל אחד מהמועדים בהתחשב בעלות הבניה השונה בכל מועד בהתאם למחירון דקל הרלוונטי. מקדם ההתאמה למועד בתעסוקה חושב באופן דומה אלא שבהיעדר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מידע מהלמ"ס יובא בחשבון פער המחירים בין המועדים כפי שמפורט בדו"ח נת"מ במתחם הבורסה.

התאמת מועד- תעסוקה	מועד קובע	חציון שני של 2021
דמ"ש לפי דו"ח נת"מ במתחם הבורסה	₪ 99.77	₪ 104.09
שווי מ"ר בנוי למשרדים[14]	₪ 14,604	₪ 15,236
בניכוי רווח יזמי 25%	₪ 11,683	₪ 12,189
עלות בניה לפי דקל + עקיפות	₪ 6,600	₪ 6,800
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,083	₪ 5,389
מקדם התאמת מועד תעסוקה		**1.0602**

התאמת מועד למגורים	מועד קובע	אוג-21
מדד השתנות מחירי דירות הלמ"ס	422	463.6
שווי מ"ר בנוי	₪ 30,229	₪ 33,209
בניכוי מע"מ	₪ 25,837	₪ 28,384
בניכוי רווח יזמי 18%	₪ 21,896	₪ 24,054
עלות בניה[15]	₪ 9,250	₪ 9,530
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,646	₪ 14,524
מקדם התאמת מועד מגורים		**1.1485**

התאמת מועד לשווי במכרז

שקלול ההצעות במכרז			₪ 893,504,042
התפלגות התמורה	**סכום**	**מקדם התאמת מועד**	**סכום מתואם**
החלק בשווי הנובע מתעסוקה 68.5%	₪ 612,101,449	1.0602	₪ 577,358,727
החלק בשווי הנובע ממגורים 31.5%	₪ 281,402,593	1.1485	₪ 245,008,029
שווי מתואם למועד			**₪ 822,366,756**

10.3.14 עסקאות נוספות במתחם

בהתאם לאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים נערכו ביום 31/10/2019 3 עסקאות במתחם הנדון. בעסקאות אלה רכשה רמ"י חלקים קטנים של בעלים פרטיים בנכס ולכן הן משקפות שווי שוק שהתקבל במו"מ ובסמוך מאוד למועד הקובע. העסקאות משקפות שווי של 735,300,000 ₪ לנכס בשלמות.

שקלול נתוני העסקאות בנכס הנדון			
מקור	**שווי**	**מקדם שקלול**	**סה"כ**
ניתוח המכרז	₪ 822,366,756	0.8	₪ 657,893,405
רכישות ע"י רמ"י	₪ 735,300,000	0.2	₪ 147,060,000
שווי מצב חדש לפי עסקאות בנכס הנדון - חלופה 2			**₪ 804,953,405**

[14] שווי של 14,604 ₪ נובע מממוצע משרדים במגדל ספיר ובכלל מתחם הבורסה כפי שפורט בסעיף 10.3.7. שווי של 15,236 ₪ הינו שווי מתואם לפי שינוי דמי השכירות.
[15] עלות הבניה, כפי שפורט בסעיף 10.3.8.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.3.15 תחשיב

להלן שקלול השווי במצב חדש בין שתי החלופות:

חלופה	שווי	מקדם שקלול	סה"כ
חלופה 1 קביעת שווי לכל ייעוד	₪ 750,055,736	0.25	₪ 187,513,934
חלופה 2 ניתוח עסקאות בנכס הנדון	₪ 804,953,405	0.75	₪ 603,715,054
שווי מצב חדש			**₪ 791,228,988**

תחשיב השווי במצב קודם כפי שפורט בסעיף 10.3.1:

מהות	שטח לשיווק	שווי למ"ר	סה"כ
אולמות תצוגה	3,300 מ"ר	₪ 11,970	₪ 39,501,000
תעשיה עתירת ידע	9,450 מ"ר	₪ 4,680	₪ 44,226,000
שווי חניה			₪ 42,800,000
סה"כ			₪ 126,527,000
דחיה למימוש הזכויות			0.84
הפחתה למושע			0.9
שווי מצב קודם			**₪ 95,654,412**

מצב קודם	₪ 95,654,412
מצב חדש	₪ 791,228,988
השבחה	**₪ 695,574,576**
חלק יחסי של המבקשת	43%
השבחה למימוש הנדון	**₪ 299,097,068**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות ובמימוש בדרך של מכר היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רג/340	11/01/1980	אין השבחה	
רג/340/ב/1	25/12/1987	אין השבחה	
רג/במ/4/1001/7	22/10/1993	₪ 269,324	₪ 134,662
רג/מק/3/1251	25/02/2005	אין השבחה	
רג/1500	17/08/2006	אין השבחה	
506-0406942	07/12/2019	₪ 299,097,068	₪ 149,548,534

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il