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

תאריך: 20 דצמבר, 2021
מינוי: 2647-2020
מספרנו: מכרעת.337

לכבוד

המבקשים,
בונסאי בראשון לציון בע"מ ואח'
ע"י מר יהודה זיסר, שמאי מקרקעין

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

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 3946 חלקה 228 (חלק)
מגרש מס' 134
(עפ"י תכנית רצ/1000/1 ותכנית רצ/מק/2/1000/1)
מתחם האלף, ראשון לציון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אורי כהן, מיום 1 נובמבר 2020 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 26 ינואר 2021.

עמדת המבקשים, בונסאי בראשון לציון בע"מ ואח', מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יהודה זיסר, מיום 30 דצמבר 2020.

ביום 22 פברואר 2021 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' רצ/1000/1/8 (413-0664573) וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

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

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 18.7.2020, מועד תחילת תכנית מס' רצ/1000/1/8 (413-0664573), 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה בעיתונות.

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

4. פרטי הנכס

גוש:	3946
חלקה:	228 (חלק)
שטח חלקה רשום בשלמות:	288,790 מ"ר
מס' מגרש[1]:	134
שטח המגרש[2]:	9,976 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש בייעוד דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
כתובת:	מתחם האלף, ראשון לציון

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

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

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

המגרש נשוא השומה מצוי בצידו הדרום מזרחי של המתחם.

5.2 תיאור הנכס

מגרש מס' 134 (עפ"י תכנית מס' רצ/1000/1), נשוא השומה, בשטח קרקע של 9,976 מ"ר. המגרש מהווה חלק מחלקה מס' 228 בגוש 3946 בשטח קרקע רשום של 288,790 מ"ר.

למגרש חזית דרומית לרחוב אבא אבן. צורתו מלבנית עם פינות מערביות מעוגלות ופינה צפון מזרחית קטומה. המגרש בייעוד דיור מיוחד מסחר ותעסוקה עם חזית מסחרית. על המגרש מותרת הקמת 230 יח"ד המיועדות למעונות סטודנטים 200 יח"ד המיועדות למגורים להשכרה, שטח עיקרי לתעסוקה בסך 5,934 מ"ר, שטח עיקרי למסחר בסך 2,996 מ"ר ושטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור בסך 400 מ"ר. המגרש ריק ופנוי.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מפורטת מס' רצ/1/1

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

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור לתכנון בעתיד.

[1] עפ"י תכניות מס' רצ/1000/1 ו-רצ/מק/2/1000/1.
[2] עפ"י תכנית מס' רצ/8/1000/1.

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

6.1.2 תכנית מפורטת מס' רצ/26/1

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

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

6.1.3 תכנית מפורטת מס' רצ/70/1

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

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

6.1.4 תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון

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

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

6.1.5 תמ"מ/21/3

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

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

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בתחום אזור פיתוח עירוני.

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

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

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

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

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

התכנית חלה על שטח של כ- 1,494 דונם.

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

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

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

חלקה 228 בגוש 3946, בה מצוי המגרש נשוא השומה, מהווה את מתחם ב' יחד עם חלק מחלקה 227 בגוש 3946.

מתחם ב' כולל את המגרשים הבאים:

מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	ייעוד
101	13,227	מגורים ג'
102	9,606	
132	16,210	דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה
133	10,348	
134	9,980	
508	38,517	מסחר ותעסוקה
509	18,119	
510	21,458	
541	23,491	מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
402	4,089	מבנים ומוסדות ציבור
403	9,121	

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

להלן פירוט זכויות והוראות הבניה שקבעה התכנית למגרש 134-

שימושים- מעונות סטודנטים, שטחים לצרכי תרבות ופעילות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד, שטחים הדרושים לניהול המבנים, מתקנים הנדסיים ומתקנים לאנרגיה מתחדשת, שירותים עסקיים ומשרדים, מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות), שימושים מסחריים לכלל הציבור, מקומות בילוי כגון מועדונים ובתי קולנוע, דרכים וחניות, שטחים פתוחים ופיתוח נופי.

חזית מסחרית- למגרש חזית מסחרית.

שטח מגרש מינימלי- 4,500 מ"ר.

תכסית- 50%.

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

שטח בניה-

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר		שטח מרפסות במ"ר
		מעל הכניסה	מתחת לכניסה	
דיור מיוחד[3]	26,000	6,000	17,948	4,000
מסחר	1,996	399		
תעסוקה	5,934	1,187		

לא ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי.

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

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

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

צפיפות- 400 יח"ד.

מספר קומות- מעל לכניסה קובעת- 15 קומות ועד 50 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 3 קומות.

מספר הקומות מתייחס לסך הקומות בבניין כולל כל השימושים.

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

הוראות בינוי- השימושים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים. בקשה להיתר למקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי. חל איסור על חיבור מס' יח"ד ליחידה אחת. המבנים בכל מגרש יהיו בבעלות אחת וינוהלו ע"י חברת ניהול. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה. ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר מבנים ובתנאי שיהיו בניהול משותף.

שטח כל דירת סטודנטים לא יעלה על 45 מ"ר. הדירות יושכרו לסטודנטים בלבד. ניתן לתכנן מטבח ו/או שירותים משותפים למספר דירות. לא תותר מכירת דירות בודדות. השימושים המיועדים לכלל הציבור ימוקמו במפלס הרחוב.

[3] מעונות סטודנטים.

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

הוראות כלליות

בינוי-	שינויים בחלוקת המגרשים ו/או ניוד זכויות בהיקף של עד 5% מהקבוע לעיל והוראות בניה בין חלקות/מגרשים בתכניות החלוקה, שיידרשו לצורך הקצאה מיטבית של המגרשים, לא יהוו שינוי לתכנית זאת, ובתנאי שיישמרו זכויות הבניה הכוללות שנקבעו לכל מתחם ומתחם. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוכן עבור כל אחד מהמתחמים א', ב' ו-ג' בנפרד כתנאי למתן היתר בניה ובאישור הוועדה המקומית. במבנה המשלב תעסוקה ומסחר עם שימושים רגישים כגון מגורים או תיירות תהיה הפרדה מפלסית בין השימושים השונים. במגרשים עם חזית מסחרית המסחר ירוכז בקומת הקרקע בלבד. גובה קומה מסחרית בין 4.5-7 מ' ועומקה 15 מ' לפחות. בייעוד קרקע המשלב שימושי מסחר, קומת הקרקע המסחרית וקומות המסחר שמעליה יבנו בקו בניין אפס לאורך של 50% לפחות מהחזית לרחוב מלבד במקרים בהם תוצע ותאושר נסיגה. 4 הקומות שמעל קומת המסחר, ושאינן למגורים, יהיו בקו בנין 0. במגרשים הכוללים ייעוד למגורים לובי הכניסה לדירות לא יהיה מכיוון החזית המסחרית. לובי המעליות והכניסה לדיירים יהיה מופרד מיתר השימושים בבניין.
מרתפים-	תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בנין 0.
חניה-	החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן תקף בעת הוצאת היתרי בניה. במגרשים בהם קיים ייעוד מגורים, יותרו חניות אורחים עיליות בשיעור של 10% ממספר יח"ד במגרש. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור, ניתן יהיה עפ"י תכניות שיאושרו להסב חלק ממקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות לשימושים אחרים המותרים במגרש. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטח שירות לשטח לשימוש עיקרי. בחניונים תת קרקעיים בייעודי קרקע הכוללים שימושים ציבוריים או מסחריים, הקומה העליונה תיועד לחניות ציבוריות ולתפעול בלבד.
תנאי למתן היתר-	במתחם ב' תוכן תכנית איחוד וחלוקה, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון לאישור הוועדה המקומית, על בסיס החלוקה העקרונית המוצעת בתשריט. אישור תכנית בינוי לכל מתחם.

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

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

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

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

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

6.1.8 תכנית מתאר מקומית מס' רצ/2030

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

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

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

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

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7703 מיום 15.2.2018.

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

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

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

להלן השינויים ביחס למגרש 134 בייעוד מסחר, תעסוקה ודיור מיוחד:

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

מסמכי התכנית כוללים טבלאות איזון והקצאה. בהתאם ללוח איזון והקצאות של התכנית, למבקשים הוקצו זכויות במגרש 134. בנוסף להקצאה נקבעו תשלומי איזון לתת ולקבל.

זאת כמפורט להלן:

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

בנספח העקרונות נקבעו ערכי השווי הבסיסיים כמפורט להלן:

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

בהתאם לנספח העקרונות הערכים נקבעו ליום 15.8.2016.

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

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

מגרש	ייעוד	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי			שווי מ"ר מתואם	שווי מגרש
				היקף	מיקום	שצ"פ/שב"צ		
101	מגורים ג'	מגורים	40,158	0.9	0.97	1	₪ 5,675	₪ 227,876,571
102	מגורים ג'	מגורים	29,126	0.92	1	1.03	₪ 6,159	₪ 179,398,684
132	דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה	דיור מוגן	30,600	0.9	0.97	1	₪ 2,706	₪ 130,842,060
		מסחר	3,242	0.96	1	1	₪ 5,760	
		תעסוקה	21,272	0.92	1	1	₪ 1,380	
133	דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה	מעונות סטודנטים	26,000	0.9	1	1	₪ 1,800	₪ 69,888,000
		מסחר	2,070	1	1	1	₪ 6,000	
		תעסוקה	7,112	1	1	1	₪ 1,500	
134	**דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה**	**מעונות סטודנטים**	**26,000**	**0.9**	**1**	**1.03**	**₪ 1,854**	**₪ 69,707,310**
		מסחר	**1,996**	**1**	**1**	**1.03**	**₪ 6,180**	
		תעסוקה	**5,934**	**1**	**1**	**1.03**	**₪ 1,545**	
509	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	86,970	0.85	1	1	₪ 1,275	₪ 121,758,750
		מסחר	1,812	1	1	1	₪ 6,000	
510	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	102,996	0.85	1	1	₪ 1,275	₪ 144,195,900
		מסחר	2,146	1	1	1	₪ 6,000	
541	מסחר, תיירות מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	7,047	0.92	1	1.03	₪ 5,686	₪ 90,290,251
		תיירות	43,459	1	1.02	1.03	₪ 1,156	
5081	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	67,776	0.85	1	1	₪ 1,275	₪ 94,462,800
		מסחר	1,412	0.95	1	1	₪ 5,700	
5082	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	57,795	0.85	1	1	₪ 1,275	₪ 80,551,425
		מסחר	1,204	0.95	1	1	₪ 5,700	
5083	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	15,467	1	0.85	1	₪ 1,275	₪ 21,555,825
		מסחר	322	1	0.95	1	₪ 5,700	
5084	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	43,841	1	0.85	1	₪ 1,275	₪ 61,107,075
		מסחר	914	1	0.95	1	₪ 5,700	
סה"כ								₪ 1,291,634,652

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

חלקו היחסי של מגרש 134 משווי המתחם במצב החדש הוא 5.397%[4]. לפיכך מיוחס לו שטח קרקע של 15,585.5 מ"ר[5] משטח חלקה 228.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' רצ/1/1000/8 (413-0664573)- מגרש 134 מתחם האלף ראשל"צ דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 8943 מיום 25.6.2020 ובעיתונות ביום 3.7.2020.
התכנית חלה על מגרש מס' 134 בשטח קרקע של 9.979 דונם.
מטרת התכנית, שינוי תמהיל הדיור המיוחד למעונות סטודנטים ויחידות דיור להשכרה ותוספת שימושים ציבוריים במגרש.
התכנית מייעדת את המגרש לדיור מיוחד, מסחר ותעסוקה וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שימושים- דיור מיוחד למעונות סטודנטים ויחידות להשכרה בשוק החופשי; שטחים לצרכי תרבות ופעילות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים; שטחים הדרושים לניהול המבנים ובינהם חדרי הנהלה ואחסנה; מתקנים הנדסיים ומתקנים לאנרגיה מתחדשת; שירותים עסקיים ומשרדים; מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות); שימושים מסחריים לכלל הציבור; מקומות בילוי כגון מועדונים ובתי קולנוע; דרכים וחניות; שטחים פתוחים ופיתוח נופי; מבנה ציבור עבור שימושי חינוך, קהילה, תרבות, רווחה, מרפאות ושירותים עירוניים. במידה ויוקמו שימושים הדורשים שטח חצר, שטח החצר לא יעלה על 400 מ"ר.

חזית מסחרית- מגרש מס' 134 בעל חזית מסחרית. זכויות הבניה למסחר ימוצו במפלס הרחובות, ויפנו את החזית הראשית שלהם אל מרחב ציבורי. גובה חזית מסחרית 6 מ'. החזיתות המסחריות יהיו שקופות לרחוב ב-70% לפחות משטחן.

מבנה ציבור- בקומת הקרקע יוקצה שטח למבנה ציבור.

שטח מגרש- 9,976 מ"ר.

תכסית- 50%.

[4] 5.397%=1,291,634,652 ש"ח/ 69,707,310 ש"ח.
[5] 15,585.5 מ"ר = 288,790 מ"ר x 5.397%.

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

שטח בניה-

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר		שטח מרפסות במ"ר
		מעל הכניסה	מתחת לכניסה	
מעונות סטודנטים	14,300	2,900	15,348	2,000
מגורים להשכרה	10,300	5,500		2,000
מסחר	2,996	599		
תעסוקה	5,934	1,187		
מבנים ומוסדות ציבור	400			

שטח עיקרי למעונות סטודנטים כולל 5,300 מ"ר עיקרי משותף. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לדיירים ולהיפך. שטח עיקרי למגורים להשכרה כולל 200 מ"ר עיקרי משותף.
ניתן יהיה להמיר שטחי שירות עיליים בין השימושים השונים במסגרת סה"כ שטח השירות המותר.
שטח מינימלי ליחידת סטודנטים, 20 מ"ר עיקרי. בייעוד מעונות סטודנטים ניתן יהיה להמיר עד 1,500 מ"ר שטח עיקרי משותף לשטח שירות.

צפיפות- מעונות סטודנטים- 230 יח"ד.
מגורים להשכרה- 200 יח"ד, גודל ממוצע ליח"ד 50.5 מ"ר עיקרי.

מעונות סטודנטים- יחידות הדיור יהיו למגורי סטודנטים בלבד.

מגורים להשכרה- 200 יח"ד להשכרה יושכרו בשוק החופשי בשכירות ל-25 שנה, בחלוף 25 שנה בעל/י הזכויות במגרש יהא רשאי למכור אותן.

מספר קומות- מספר הקומות המקסימלי לבנייני תעסוקה מעל קומת הקרקע הגבוהה הינו 4 קומות. מבנים הגבוהים מ-4 קומות יחויבו בנסיגה של 10 מ' מגבול המגרש הדרומי (קו בנין עילי 10 מ' לקומות העליונות).
מעונות סטודנטים ומגורים להשכרה- 15 קומות מעל כניסה קובעת (קרקע+13 קומות+גג טכני) וסה"כ 50 מ'. 3 קומות מתחת לכניסה קובעת. במגורים להשכרה קומת קרקע גבוהה.

קו בנין- למעונות סטודנטים ומגורים להשכרה- צידי 0 מ'. קדמי 0 מ' כלפי הרחובות מדרום, ממזרח וממערב. קו בנין עילי (החל מהקומה החמישית) כלפי דרום 10 מ'. קו בנין 10 מ' לרחוב מצפון.

הוראות בינוי- הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי המאושרת למתחם ב'. הפעילויות תעמודנה בכל תנאי

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

איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי. מרחק מזערי בין המבנים הגבוהים במגרש לא יפחת מ-15 מ'. במקרה של פיצול מגרש יהא דינם של המגרשים החדשים כדין המגרש המקורי. כניסות ראשיות למבנים וליחידות המסחריות יהיו ממפלס הרחוב ו/או השצ"פ ו/או מעבר להולכי רגל בשיפוע שלא יעלה על 5% וללא מדרגות- כניסה נגישה. חל איסור על חיבור מספר יח"ד ליחידה אחת. ניתן לתכנן מטבח ו/או שירותים משותפים למספר דירות. דיור להשכרה: תמהיל הדירות להשכרה וגודלן יקבעו ע"י הוועדה המקומית בעת מתן היתר הבניה.

יחידות הדיור למעונות סטודנטים יהיו במבנה/מבנים נפרדים, המיועדים למגורי סטודנטים בלבד. הדירות האמורות יושכרו לסטודנטים כהגדרתם בחוק זכויות הסטודנט- 2007. למבנים תהיה חברת ניהול שתהיה אחראית לניהולו התקין של המבנה, לרבות השטחים המשותפים ולהשכרת היחידות לסטודנטים. תכנון המבנים יכלול שטחים לרווחת הסטודנטים כגון חדר עבור ניהול ואחזקת המבנה, חדר התכנסות לסטונדטים ושימושים משותפים לרווחת הסטודנטים.

חניה- החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן תקף בעת הוצאת היתרי בניה. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור, ניתן יהיה עפ"י תכניות שיאושרו להסב חלק ממקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות לשימושים אחרים המותרים במגרש. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטח שירות לשטח לשימוש עיקרי. בחניון התת קרקעי, הקומה העליונה (1-) תיועד לחניות הציבוריות, למסחר, לתעסוקה ולתפעול בלבד. חניות מוצמדות לדיור המיוחד יהיו מקומה 2- ומטה. לא תותר הצמדת חניות בקומה 1-.

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

מבנה ציבור- בקומת הקרקע יוקצה שטח של 400 מ"ר למבנה ציבור. בנוסף יוקצה שטח חצר לשטח הציבורי בהתאם לשימוש בו. השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.

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

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין רחובות, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 26 נובמבר 2020, עולה כי חלקה 228 בגוש 3946, בשטח של 288,790 מ"ר, החלקה בבעלות בעלים שונים.

7.2 הסכם מכר

עפ"י הסכם שנערך ביום 12.11.2020 בין יגאל לויט, רונן סויסה, בונסאי בראשון לציון בע"מ, י. פעילים נכסים והשקעות בע"מ, שמואל שוב ואביעד שוב (להלן: "המוכרים") לבין אלקטרה השקעות (1998) בע"מ ומבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ (להלן: "הקונים") נמכרו חלק מזכויותיהם של המוכרים בגו"ח 3946/228 המהווה את מלוא הזכויות במגרש 134, תמורת סך של 122,000,000 ₪. לתמורה האמורה יתווסף סכום של 3,000,000 ₪ שישולם למוכרים כמפורט להלן-

א. 1,500,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה, בתוך 30 יום ממועד הוצאת היתר בנייה ליחידות הדיור להשכרה שיוקמו במגרש.

ב. 1,500,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה, בתוך 30 יום ממועד הוצאת טופס 4 ליחידות הדיור המיועדות להשכרה.

התוספת האמורה מותנת בכך שלא תהיה דרישה להפחתת גובה דמי השכירות בשיעור של 25% עבור יחידות המיועדות להשכרה לבני המקום (20% מכלל היחידות המיועדות להשכרה בהתאם לתב"ע). ככל שתהיה דרישה להקטנת מספר יחידות הדיור המיועדות להשכרה לבני המקום או ככל שתהיה דרישה להפחתת דמי השכירות בשיעור הקטן מ-25%, יותאם התשלום הנוסף באופן יחסי.

הסכומים והתמורה לעיל אינם כוללים מע"מ אשר יתווסף באמצעות חשבונית עצמית או כנגד קבלת חשבונית מס כדין, לפי העניין ובהתאם לזהות המוכרים.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
רצ/1/1000/8	18.7.2020	34,770,000 ₪	14,872,265 ₪

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

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור תכנית מס' רצ/1/8/1000 לשווי הנכס

מצב קודם

ייעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי
דיור לסטודנטים	26,000	₪ 2,500	₪ 65,000,000
מסחר	1,996	₪ 8,000	₪ 15,968,000
תעסוקה	5,934	₪ 2,000	₪ 11,868,000
שווי מצב קודם			₪ 92,836,000

מצב חדש

ייעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי
דיור לסטודנטים	14,300	₪ 2,500	₪ 35,750,000
דיור להשכרה	[6]12,700	₪ 4,600	₪ 58,420,000
מסחר	2,996	₪ 8,000	₪ 23,968,000
תעסוקה	5,934	₪ 2,000	₪ 11,868,000
שווי מצב חדש עובר לניכוי עלויות הקמה למבנה ציבור			₪ 130,006,000
ניכוי עלויות הקמה מבנה ציבור[7]			(₪ 2,400,000)
שווי מצב חדש			₪ 127,606,000

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 127,606,000
שווי מצב קודם	₪ 92,836,000
השבחה במועד הקובע	**₪ 34,770,000**

[6] 12,700 מ"ר= 10,300 מ"ר עיקרי + 2,400 מ"ר ממ"ד.
[7] 2,400,000 ₪= 400 מ"ר*4,000 ש"ח +800 מ"ר*1,000 ₪.

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

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

תרומת אישור תכנית מס' רצ/8/1000/1 לשווי הנכס

מצב קודם

ייעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי
דיור לסטודנטים	26,000	₪ 2,500	₪ 65,000,000
ממ"ד תת קרקעי	2,400	₪692[8]	₪ 1,659,724
מסחר	1,996	₪ 6,000	₪ 11,976,000
שטח שירות תת קרקעי למסחר	200	₪1,200[9]	₪ 240,000
תעסוקה	5,934	₪ 2,000	₪ 11,868,000
שווי מצב קודם			₪ 90,743,724

מצב חדש

ייעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי
דיור לסטודנטים	14,300	₪ 2,500	₪ 35,750,000
דיור להשכרה	12,500[10]	₪ 3,458	₪ 43,225,000
מסחר	2,996	₪ 6,000	₪ 17,976,000
תעסוקה	5,934	₪ 2,000	₪ 11,868,000
שווי מצב חדש עובר לניכוי עלויות הקמה למבנה ציבור			₪ 108,819,000
ניכוי עלויות הקמה מבנה ציבור (400 מ"ר x 8,000 ש"ח)			(₪ 3,200,000)
שווי מצב חדש			₪ 105,615,989

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 105,615,989
שווי מצב קודם	₪ 90,743,724
השבחה במועד הקובע	₪ **14,872,265**

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

תרומת אישור תכנית מס' רצ/8/1000/1 לשווי הנכס

תכנית מס' רצ/8/1000/1 החלה על המגרש משנה, בין היתר, את תמהיל השטחים והיחידות לדיור מיוחד, מוסיפה שטח למסחר ומוסיפה שטח למבנה ציבור אשר יועבר לרשות המקומית. במצב

[8] 692 ש"ח= 3,458 ש"ח x 0.2 מקדם שווי.
[9] 1,200 ש"ח = 6,000 ש"ח x 0.2 מקדם שווי.
[10] 12,500 מ"ר = 10,100 מ"ר עיקרי ללא שטח עיקרי משותף + 2,400 מ"ר ממ"ד.

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

הקודם, תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 הקנתה שטח עיקרי למעונות סטודנטים בסך 26,000 מ"ר בחלוקה ל-400 יחידות (שטח עיקרי ליחידת סטודנטים 45 מ"ר, יתרת השטח העיקרי, 20 מ"ר ליחידה, שטח עיקרי משותף), שטח עיקרי למסחר בסך 1,996 מ"ר ושטח עיקרי לתעסוקה בסך 5,934 מ"ר.
במצב החדש, תכנית מס' רצ/1/1000/8 הקנתה שטח עיקרי למעונות סטודנטים בסך 14,300 מ"ר (מתוכו 5,300 מ"ר עיקרי משותף) בחלוקה ל-230 יחידות (שטח עיקרי מינימלי ליחידת סטודנטים 20 מ"ר), שטח עיקרי לדיור להשכרה 10,300 מ"ר (מתוכו 200 מ"ר עיקרי משותף) בחלוקה ל-200 יח"ד (שטח ממוצע עיקרי ליח"ד להשכרה 50.5 מ"ר), שטח עיקרי למסחר בסך 2,996 מ"ר, שטח עיקרי לתעסוקה ללא שינוי (5,934 מ"ר) ושטח של 400 מ"ר למבנה ציבור שיועבר לבעלות עירית ראשל"צ.

9.1 אומדן שווי הנכס במצב הקודם

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים אינו חולק על שטח הבניה שהובא בחשבון בשומת המשיבה ויוחס לשימושים השונים. יחד עם זאת לטענתו תכנית מס' רצ/1/1000/8 ניידה חלק מתוספת השטח העיקרי מתת הקרקע.

<u>ייחוס שווי נפרד לשטח תת קרקעי</u>

יש לייחס שווי לשטח בתת הקרקע במצב הקודם. בשומת המבקשים הובא בחשבון שטח של 2,400 מ"ר[11] זאת במקדם שווי 0.2 ביחס לשווי שטח עיקרי המיועד למגורים להשכרה. כן הובא בחשבון שטח שירות תת קרקעי בשיעור 20% מהשטח העיקרי שנוסף[12] לשטח מסחרי (בסך הכל הובא בחשבון שטח של 200 מ"ר), זאת במקדם שווי 0.2 ביחס לשווי שטח עיקרי למסחר.

<u>מעונות סטודנטים</u>

בשומת המבקשים, בדומה לשומת המשיבה, נקבע שווי אחיד לכלל השטח העיקרי המיועד לדיור סטודנטים, לרבות השטח העיקרי המשותף.

טיעוני המשיבה

<u>ייחוס שווי נפרד לשטח תת קרקעי</u>

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי יש לייחס שווי לשטח בתת הקרקע במצב הקודם, אין מקום להביא בחשבון שטח ממ"ד תת קרקעי במצב הקודם שכן אין שטח המסווג ככזה. כן אין להביא בחשבון שטח שירות תת קרקעי למסחר שכן שווי השטח המסחרי העל קרקעי מגלם שטח שירות.

<u>מעונות סטודנטים</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי אחיד לכלל השטח העיקרי המיועד לדיור סטודנטים, לרבות השטח העיקרי המשותף.

[11] 2,400 מ"ר ממ"ד = 12 מ"ר ממ"ד x 200 יח"ד להשכרה במצב החדש.
[12] שיעור דומה ליחס ברוטו/נטו במצב הקודם בשטח המסחרי.

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

הכרעה

<u>ייחוס שווי נפרד לשטח תת קרקעי</u>

במצב הקודם מותרת בניה תת קרקעית לחניה בסך 17,948 מ"ר בעוד במצב החדש מותרת בניה תת קרקעית לחניה בסך 15,348 מ"ר כאשר הפער בין שני מצבי התכנון הוא 2,600 מ"ר.
לעמדת שמאי המבקשים השטח האמור נויד מתת הקרקע לטובת שטח שירות לשטח המסחרי שנוסף, 200 מ"ר ושטח ממ"דים לדירות המיועדות להשכרה, 2,400 מ"ר.
מאחר ובמצב הקודם השטחים התת קרקעיים מיועדים לחניה אשר קיומה מגולם בערכי השווי העיקרי הרי שאין מקום לייחס להם שווי במצב הקודם, לפיכך לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים בעניין ייחוס שווי לשטח תת קרקעי במצב הקודם.

<u>מעונות סטודנטים</u>

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

9.2 אומדן שווי הנכס במצב החדש

הצדדים חלוקים ביחס לשטח המיוחס לדיור להשכרה לטווח ארוך, עלות הקמת מבנה הציבור וערכי השווי. דיון בערכי השווי בסעיף 9.3 להלן.

טיעוני המבקשים

<u>שטח מיוחס לדיור להשכרה לטווח ארוך</u>

לעמדת שמאי המבקשים, בבחינת ההשבחה אין להביא בחשבון שטח עיקרי משותף לדיור להשכרה, 200 מ"ר כבשומת המשיבה. מדובר בשטח שאינו פנים דירתי ואינו סחיר.

<u>מעונות סטודנטים</u>

בשומת המבקשים, בדומה לשומת המשיבה, נקבע שווי אחיד לכלל השטח העיקרי המיועד לדיור סטודנטים, לרבות השטח העיקרי המשותף.

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u>

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי בהתחשב בהיקפו הקטן יחסית עלות בניה למבנה ציבור בשטח 400 מ"ר היא 8,000 ש"ח למ"ר, כולל עלות עקיפה ובסה"כ 3,200,000 ₪. מרכיב הקרקע שיוחס למבנה הוא בהיקף של 500 מ"ר.

טיעוני המשיבה

<u>שטח מיוחס לדיור להשכרה לטווח ארוך</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מלוא השטח העיקרי לרבות השטח העיקרי המשותף.

<u>מעונות סטודנטים</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי אחיד לכלל השטח העיקרי המיועד לדיור סטודנטים, לרבות השטח העיקרי המשותף.

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

עלות הקמת מבנה ציבור

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי עלות בניה למבנה ציבור בשטח 400 מ"ר ברמת מעטפת היא 4,000 ש"ח למ"ר. כן הובא בחשבון הפסד חצר בשטח 800 מ"ר (400 מ"ר קרקע מבנה + 400 מ"ר חצר) בסך 1,000 ש"ח למ"ר[13] ובסה"כ 2,400,000 ש"ח. לעמדת שמאי המשיבה, עלות בניה בסך 8,000 ש"ח למ"ר שהובאה בחשבון בשומת המבקשים, מופרזת.

הכרעה

שטח מיוחס לדיור להשכרה לטווח ארוך

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי בבחינת ההשבחה בגין יח"ד להשכרה, יש להביא בחשבון את השטח הסחיר, 12,500 מ"ר (10,100 מ"ר עיקרי בתוספת ממ"דים) ללא השטח העיקרי המשותף, 200 מ"ר, המגולם בשווי.

מעונות סטודנטים

שטח עיקרי ליחידת סטודנטים במצב החדש הוא 39 מ"ר בעוד שטח עיקרי משותף ליחידת סטודנטים הוא 23 מ"ר. אני סבורה כי יש לערוך אבחנה בין שטח יח"ד לשטח העיקרי המשותף. בהתחשב בהיקף שטחי התעסוקה והמסחר המותרים במגרש, מלבד השטח העיקרי המשותף למעונות סטודנטים, וכן במגוון הרחב לשימושים האפשריים לשטח העיקרי המשותף אני קובעת הפחתה בשיעור של 30% משווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים לכלל השטח העיקרי המשותף.

עלות הקמת מבנה ציבור

הצדדים חלוקים ביחס לעלות הקמת מבנה ציבור שיש לנכות מהשווי במצב החדש.

בהתאם למחירון דקל מחודש יולי 2020 עולה כי עלות הקמת מבנה משרדים, ברמת מעטפת, בבינוי גבוה (מעל 6 ועד 15 קומות) כאשר יחס שטח ציבורי משטח ברוטו כ-20% הוא 4,450 ש"ח. נוכח העובדה כי מדובר בהקמת מבנה ציבור, הרי שחלק מהעלויות העקיפות אינן רלוונטיות כגון הוצאות שיווק ופרסום והוצאות משפטיות. לפיכך, הובאה בחשבון עלות עקיפה בשיעור של 20% ובסה"כ 5,340 ש"ח למ"ר. לא קיבלתי את עמדת הצדדים לייחוס שווי לחצר למבנה ציבור שכן במצב הקודם מדובר בשטח לא סחיר.

9.3 ערכי שווי

9.3.1 הסתמכות על תמורת עסקת המכר באומדן השווי

ביום 12.11.2020, כארבעה חודשים לאחר המועד הקובע, נמכרו הזכויות במגרש מס' 134 תמורת סך של 122,000,000 ₪[14].

טיעוני המבקשים

לעמדת שמאי המבקשים תמורת העסקה מהווה מחיר ולא משקפת שווי שוק, זאת מהטעמים הבאים:

א. מדובר במגרש נדיר בתכליותיו, מעונות סטודנטים בשילוב דיור להשכרה, ובהיקפים משמעותיים ככלל ובמיקום הנדון בפרט. שוק הדיור להשכרה ארוכת

[13] 1,000 ש"ח= 3,000 ש"ח שווי מ"ר מבונה ממוצע (לא כולל שטח מסחרי) x 0.33 מקדם שווי.
[14] לתמורה האמורה יתווסף סכום של 3,000,000 ₪, בתנאים ועם התקדמות הליך הרישוי.

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

טווח ולמעונות סטודנטים הוא שוק בוסרי עם מיעוט שחקנים, המצוי בתחילת דרכו. לא ניתן לייחס מומחיות בתחום אף לחברות ציבוריות הפועלות בשוק המקומי מזה שנים רבות. הנחת יסוד החברות האמורות היא עליית שוק המקרקעין באופן משמעותי במהלך השנים. לאור האמור, יש ליתן משקל משמעותי לנתוני השוואה המהווים מגרשים המיועדים לדיור להשכרה. לא לחינם הרוכשות, שתי חברות ציבוריות, חברו יחד לרכישת המגרש לצורך בדיקת התחום הן בהיבט העלויות הכרוכות בו ובוודאי ברווח הצפוי מהרכישה.

ב. בעוד שבמועד הקובע, 18.7.2020 מדינת ישראל ביחד עם מרבית מדינות העולם היתה בעיצומו של משבר הקורונה. במועד חתימת הסכם המכר, ארבעה חודשים מאוחר יותר, חלה רגיעה והתבהרות. ריחוק ממועד התפרצות הנגיף נתן את אותותיו וזאת בעיקר עם הדיווחים על הליכים אחרונים לאישור חיסונים. במועד עריכת ההסכם הייתה הבנה כי הפתרון למשבר מתקרב באופן משמעותי. לפיכך, טען שמאי המבקשים כי את קביעת ערכי השווי יש לבסס על בסיס נתונים אחר, מקדמי התאמות והנחות עבודה שמאיות מקובלות ולא על תמורת העסקה. מחודש מרץ 2020 קיים משבר בריאותי היוצר טלטלה כלכלית שלא ידעה המדינה ממועד הקמתה, הן בעוצמתה והן בהופעתה הפתאומית וההתרעה המאוד קצרה שכללה את הפסקת הפעילות המסחרית במדינה וכפועל יוצא את סגירת המרכזים המסחריים והחנויות. תקופה המאופיינת בקפאון כלכלי. "משבר הקורונה" לווה בפיטורים המוניים אשר הגיעו נכון למועד הקובע לשיעור של כ-21% מכלל המועסקים במדינת ישראל. לאור האמור לעיל ובהעדר צפי להתנעת הפעילות לימי שגרה, התקופה אופיינה בעצבנות ובחוסר ודאות כלכלית שהשפעתם אינה ידועה עוד, בין היתר בשוק המשרדים. שמאי המבקשים הפנה לדוחות של מספר חברות ציבוריות מתחום הנדל"ן העוסקים, בין היתר, באי הוודאות המאפיינת את המשבר הכלכלי שחל בעקבות וירוס הקורונה. כן, הפנה למצגת של הוועדה המייעצת ל-IVSC לענין השפעת נגיף הקורונה ברחבי ארה"ב, לפיה מפרוץ וירוס הקורונה התרוקנו שטחי מסחר רבים. לכך השפעה על גובה דמי השכירות ושווי שטחי המסחר. שמאי המבקשים הפנה אף לכתבה ב"כלכליסט" מיום 11.2.2021 לפיה בעקבות הקורונה 50% מהמשרדים שנבנו בתל אביב בשנת 2020 עומדים ריקים. במתחם האלף שטח תעסוקה של כ-1,200,000 מ"ר, מדובר בהיקף גדול מאוד. בשומת המשיבה אין כל התייחסות להשפעת נגיף הקורונה על הביקוש ועל השווי של שטחי המסחר והתעסוקה.

טיעוני המשיבה

תמורת העסקה שנערכה בסמוך למועד הקובע בנכס הנדון מגלמת את כל מגוון היתרונות והחסרונות של המגרש. שומת ההשבחה נערכה בעקבות בקשה למידע מוקדם טרום מימוש. הערך שנקבע בה למצב החדש גבוה בכ-4.5% בלבד מתמורת העסקה, מדובר בסטייה סבירה. לעמדת שמאי המשיבה, אין כל בסיס לטענות שמאי

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

המבקשים כי תמורת העסקה מהווה מחיר ולא שווי שוק ולקביעת שווי מצב חדש הנמוך בשיעור של 13.4% מהתמורה. מטענת המבקשים עולה כי הרוכשות שילמו מחיר גבוה משווי השוק. הרוכשות הן גופים מסחריים מנוסים הבקיאים היטב בשוק הנדל"ן. מדובר בחברות ציבוריות אשר מדווחות לרשות לניירות ערך.
טענת המבקשים כי יש להביא בחשבון שבמועד הקובע היה שיא הסערה של משבר הקורונה, אין לה בסיס. עסקה בהיקף זה החלה להתגבש עוד הרבה לפני חתימת ההסכם ונתמכה בתחשיבי כלכלנים. כראיה, בקשה לשומת השבחה טרום המימוש הועברה עוד בחודש ספטמבר 2020 והיא מעידה על התגבשות העסקה. מטרת המבקשים הייתה למקסם רווחיהם, באמצעות הסבת שטח מגורי סטודנטים לשטח מגורים להשכרה לטווח ארוך. הערך במצב הקודם בשומת המבקשים קרוב מאד לערך שנקבע בשומת המשיבה (פער של 2.2%). אין זה סביר שכן מדובר במועד קובע אחד.
לשיטת שמאי המבקשים המגיפה רלוונטית רק למצב החדש.
שמאי המשיבה הפנה לפסיקה[15] הדנה בחשיבות הסתמכות על תמורת העסקה בנכס הנישום כמשקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון. במקרה הנדון אין יחסים מיוחדים בין הצדדים לעסקה.

הכרעה

ככלל גישת ההשוואה הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר זאת במיוחד כאשר בנכס הנדון בוצעה עסקה כארבעה חודשים לאחר המועד הקובע ולאור ייחודיות והיקף השימושים המותרים בו. מדובר בעסקה המגלמת את כל מאפייני הנכס לרבות השפעת מגפת הקורונה, הרלוונטית למועד הקובע ולמועד עריכת העסקה כאחד.
כטענת שמאי המשיבה עסקה בהיקף שכזה אינה מתגבשת ביום חתימת ההסכם. עסקת המכר למגרש הנדון נערכה ע"י חברות ציבוריות תוך הכרת המצב במשק.
לאור האמור אני סבורה כי תמורת העסקה מהווה את השווי במצב בחדש. לצורך בקרה אבחן את סבירות העסקה ביחס לנתוני השוואה נוספים.

9.3.2 ערכי שווי לדיור להשכרה ארוכת טווח

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ"ר מבונה דירתי למגורים המיועדים להשכרה לטווח ארוך בנכס הנדון הוא 3,458 ₪ זאת כתוצאה של הכפלת שווי מ"ר מבונה למגורים בסביבה (6,403 ש"ח) במקדם העדר שוליות לשטח הדירות (1.2) ובמקדם הפחתה לשטח עיקרי המיועד להשכרה ביחס לשטח עיקרי המיועד למגורים בשוק החופשי (0.45).

[15] עמ"נ (מרכז) 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה; ערר (חי') 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון; ערר (ת"א) 85220/11 מרדכי סופר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

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

לצורך בחינת היחס שבין שווי מ"ר קרקע עיקרי למגורים להשכרה ארוכת טווח לבין שווי מ"ר קרקע עיקרי למגורים בבנייה רוויה בשוק החופשי הפנה שמאי המבקשים לתוצאות מרכזי רמ"י הבאים:

א. מכרז 458/2018 (נופי בן שמן, לוד)- בהתאם לחוברת המכרז ולדוח מיידי בדבר זכייה שנשלח לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ מיום 15.6.2020, הוחכרו מגרשים 111 ו-112 (עפ"י תמ"ל 1064), גו"ח 5701/7 למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הכולל 352 יח"ד מתוכן, 286 יח"ד תיועדנה להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (50% בשכר דירה מפוקח ו-50% בשכר דירה בשוק החופשי) ו-66 יח"ד תותרנה למכירה בשוק החופשי ובסה"כ 32,736 מ"ר עיקרי למגורים. בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את דירותיו. בנוסף מותרת בניית שטח מסחרי בסך 1,400 מ"ר עיקרי.

בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מפוקח יעמדו דמי השכירות החודשיים על סכום של 44 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 2 חדרים, 39 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 3 חדרים ו-36 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 4 חדרים. בנוסף, יגבו דמי אחזקה בסך של 4 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ.

סכום הזכייה במכרז: 41,111,112 ש"ח (בהתאם לאתר רשות המיסים). הוצאות פיתוח: 63,360,687 ש"ח. הזוכה מעריכה את סך העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (כולל התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח) בכ-414,000,000 ש"ח כולל מע"מ.

ב. מכרז 317/2019 (אגמים, אשקלון)- בהתאם לחוברת המכרז ולאתר רשות מקרקעי ישראל, החלטת ועדת מכרזים מיום 21.5.2020, הוחכרו מגרשים 117 ו-204-206 (עפ"י תמ"ל 1022), גו"ח 1475/1,5-7,17,49,58 בהם מותרת בניית 196 יח"ד מתוכן, 100 יח"ד תיועדנה להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (50% בשכר דירה מפוקח ו-50% בשכר דירה בשוק החופשי) ו-96 יח"ד תותרנה למכירה בשוק החופשי ובסה"כ 18,620 מ"ר עיקרי למגורים. בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את דירותיו.

בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מפוקח יעמדו דמי השכירות החודשיים על סכום של 34 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 2 חדרים, 28 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 3 חדרים ו-26 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 4 חדרים. מפתח של כ-25 מ"ר לחדר. בנוסף, יגבו דמי אחזקה בסך של 4 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ.

סכום הזכייה במכרז: 1,111,111 ש"ח. הוצאות פיתוח: 29,848,271 ש"ח.

במסגרת המכרז שווק מתחם נוסף (מגרשים 203, 214, 113-116 עפ"י תמ"ל 1022) אשר עבורו לא הוצעו הצעות.

ג. מכרז 167/2019 (ארנונה, ירושלים)- בהתאם לחוברת המכרז ולאתר רשות מקרקעי ישראל, החלטת ועדת מכרזים מיום 26.9.2019, הוחכרו מגרשים 23 ו-

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

24 (עפ"י תכנית מס' 151-0053751), גו"ח 30212/2 ו-31227/20 בהם מותרת בניית 170 יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות כאשר 25% מיח"ד בשכר דירה מפוקח והיתר בשכר דירה בשוק החופשי ובסה"כ 16,500 מ"ר עיקרי למגורים. בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את דירותיו.

בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מפוקח יעמדו דמי השכירות החודשיים על סכום של 64 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 2 חדרים, 52 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 3 חדרים ו-48 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 4 חדרים. מפתח של כ-25 מ"ר לחדר. בנוסף, יגבו דמי אחזקה בסך של 4 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ.

סכום הזכייה במכרז: 24,180,000 ש"ח. הוצאות פיתוח: 51,309,365 ש"ח.

ד. מכרז 311/2017 (באר יעקב)- בהתאם לחוברת המכרז ולאתר רשות מקרקעי ישראל, החלטת ועדת מכרזים מיום 15.3.2018, הוחכרו מגרשים 105 ו-110 (עפ"י תמ"ל 1037), גו"ח 4245/13 בהם מותרת בניית 234 יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות כאשר 50% מיח"ד בשכר דירה מפוקח והיתר בשכר דירה בשוק החופשי ובסה"כ 31,288 מ"ר עיקרי למגורים[16]. בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את דירותיו. במגרש 105 מותרת גם בניית 400 מ"ר למסחר.

בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מפוקח יעמדו דמי השכירות החודשיים על סכום של 45 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 2 חדרים, 40 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 3 חדרים ו-36 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 4 חדרים. מפתח של כ-25 מ"ר לחדר. בנוסף, יגבו דמי אחזקה בסך של 4 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ.

סכום הזכייה במכרז: 51,555,000 ש"ח.

ה. מכרז 232/2017 (שהם)- בהתאם לחוברת המכרז ולאתר רשות מקרקעי ישראל, החלטת ועדת מכרזים מיום 21.1.2018, הוחכרו מגרשים 104, 142 ו-143 (עפ"י תמ"ל 1007), גו"ח 4964/38 בהם מותרת בניית 234 יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות כאשר 50% מיח"ד בשכר דירה מפוקח והיתר בשכר דירה בשוק החופשי ובסה"כ 25,740 מ"ר עיקרי למגורים. בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את דירותיו.

בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מפוקח יעמדו דמי השכירות החודשיים על סכום של 46 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 3 חדרים ו-44 ש"ח למ"ר עבור דירות בנות 4 חדרים. מפתח של כ-25 מ"ר לחדר. בנוסף, יגבו דמי אחזקה בסך של 4 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ.

סכום הזכייה במכרז: 65,180,180 ש"ח. הוצאות פיתוח: 41,113,738 ש"ח.

הוראות מכרז התקפות לכל המכרזים לעיל:

[16] כולל שטח מרפסות ושטחים משותפים.

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

שכר הדירה לדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח בשוק החופשי יעודכן אחת לשנה בהתאם למדד המחירים לצרכן ובעת חידוש הסכם השכירות (לאחר 5 שנים) יהיה רשאי היזם להעלות את דמי השכירות בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. בנוסף, יגבה תשלום בגין דמי אחזקה.
בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מפוקח, כ-6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת השכירות ולאחר מכן, מדי 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את דמי השכירות בהתבסס על שומה. דמי השכירות יעמדו על 80% מהערכת השמאי ולא פחות משכר הדירה הנומינלי המופיע במכרז.
להלן ניתוח המכרזים שערך שמאי המבקשים:

מס' מכרז	ישוב	מס' יח"ד	שטח עיקרי למגורים במ"ר	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במ"ר	סכום זכייה כולל הוצאות פיתוח	מחיר זכייה ליח"ד	מחיר זכייה למ"ר עיקרי	שווי מ"ר עיקרי למגורים בשוק החופשי[17]	מקדם שוליות	שיעור יחס שווי מ"ר עיקרי בייעוד דיור להשכרה/ שווי מ"ר עיקרי למגורים בשוק החופשי
458/2018	לוד	352	[18]34,136	97	₪ 104,500,000	[19]₪ 206,633	[20]₪ 2,131	₪ 6,000	1	35.51%
317/2019	אשקלון	[21]419	[22]22,657	54	₪ 30,959,382	₪ 73,889	₪ 1,366	₪ 2,500	1.2	45.55%
167/2019	ירושלים	170	16,500	97	₪ 75,489,365	₪ 444,055	₪ 4,575	₪ 12,000	1	38.13%
311/2017	באר יעקב	234	[23]31,288	134	₪ 51,555,000	₪ 220,321	₪ 1,648	₪ 5,000	1	32.96%
232/2017	שהם	234	25,740	110	₪ 106,293,918	₪ 454,248	₪ 4,130	₪ 9,000	1	45.88%

לטענת שמאי המבקשים, בכל מכרז הוגשה הצעה אחת, דבר המעיד על ביקוש נמוך לייעוד מגרשים מסוג זה.

ממוצע שיעור יחס שווי מ"ר עיקרי בייעוד דיור להשכרה לשווי מ"ר עיקרי למגורים בשוק החופשי במגרשים בהם תקופת השכירות היא 20 שנה (ירושלים, באר יעקב ושהם) הוא כ-39%. לעמדת שמאי המבקשים מאחר ובמגרש דנן תקופת השכירות היא ל-25 שנה אך דמי השכירות אינם מוגבלים, יש מקום לתוספת בשיעור של 15%

[17] לא הוצגו נתונים התומכים בקביעת הערכים.
[18] כולל שטח עיקרי למסחר בסך 1,400 מ"ר.
[19] צ"ל 296,875 ש"ח.
[20] צ"ל 3,061 ש"ח.
[21] צ"ל 196 יח"ד.
[22] צ"ל 18,620 מ"ר.
[23] כולל שטח עיקרי למסחר בסך 400 מ"ר.

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

ובסה"כ יחס בשיעור של 45%[24] בין שווי מ"ר עיקרי בייעוד דיור להשכרה במגרש דנן לשווי מ"ר עיקרי למגורים בשוק החופשי.

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בשוק החופשי בנכס נשוא השומה הציג שמאי המבקשים נתוני מכר של דירות מגורים מהשכונות נווה חוף ונאות השקמה, גושים 5031 ו-5115-5114 כמפורט להלן:

<u>שכונת נווה חוף (גוש 5031)</u>

תאריך	גו"ח	שנת בנייה	קומה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
13/02/2020	5031/14	1985	3/7	4	88	₪ 1,690,000	₪ 19,205
27/05/2020	5031/5	1980	4/4	3	68	₪ 1,360,000	₪ 20,000
10/05/2020	5031/9	1970	2/8	3	75	₪ 1,200,000	₪ 16,000
18/10/2020	5031/5	1970	1/3	3	68	₪ 1,100,000	₪ 16,176
01/11/2020	5031/13	1980	3/4	3	68	₪ 1,015,000	₪ 14,926
06/10/2020	5031/7	1980	1/7	3	89	₪ 1,635,000	₪ 18,371
סה"כ					456	₪ 8,000,000	₪ 17,544[25]

<u>שכונת נאות שקמה (גוש 5114)</u>

תאריך	גו"ח	שנת בנייה	קומה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
19/12/2019	5114/38	1998	1/12	5	108	₪ 2,150,000	₪ 19,907
11/02/2020	5114/39	2002	2/12	3	70	₪ 1,630,000	₪ 23,286
31/01/2020	5114/34	1998	7/12	4	105	₪ 2,050,000	₪ 19,524
09/02/2020	5114/38	1998	8/12	4	93	₪ 2,060,000	₪ 22,151
09/02/2020	5114/38	1998	9/12	5	108	₪ 2,530,000	₪ 23,426
01/03/2020	5114/36	1997	8/12	5	115	₪ 2,190,000	₪ 19,043
23/02/2020	5114/44	1997	8/8	4	89	₪ 1,900,000	₪ 21,348
24/02/2020	5114/41	1998	2/10	3.5	82	₪ 1,795,000	₪ 21,890
22/03/2020	5114/41	2002	1/11	5	109	₪ 2,200,000	₪ 20,183
01/06/2020	5114/40	1995	5/12	3	73	₪ 1,780,000	₪ 24,384
17/05/2020	5114/37	1998	1/11	4	94	₪ 1,700,000	₪ 18,085
22/04/2020	5114/34	1998	1/12	3	71	₪ 1,450,000	₪ 20,423
22/06/2020	5114/40	1997	10/12	4	102	₪ 2,300,000	₪ 22,549

[24] 45% =39% x 1.15.

[25] 17,544 ש"ח = 456 מ"ר/ 8,000,000 ש"ח.

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

25/06/2020	5114/39	1997	3/11	4.5	118	₪ 2,350,000	₪ 19,915
21/07/2020	5114/38	2000	2/12	4	90	₪ 1,975,000	₪ 21,944
02/08/2020	5114/37	1995	5/11	3.5	99	₪ 2,000,000	₪ 20,202
02/07/2020	5114/39	1997	10/11	5.5	200	₪ 3,320,000	₪ 16,600
26/08/2020	5114/38	1997	6/12	5	121	₪ 2,565,000	₪ 21,198
06/09/2020	5114/44	1970	1/8	4	81	₪ 1,900,000	₪ 23,457
05/10/2020	5114/35	1999	10/12	4	94	₪ 1,950,000	₪ 20,745
16/09/2020	5114/41	1997	3/10	5	108	₪ 2,240,000	₪ 20,741
13/10/2020	5114/42	2000	6/8	3	65	₪ 1,700,000	₪ 26,154
11/10/2020	5114/35	1990	3/11	4	100	₪ 1,838,000	₪ 18,380
01/09/2020	5114/40	1988	6/12	4	94	₪ 2,250,000	₪ 23,936
06/10/2020	5114/45	1998	1/8	3	65	₪ 1,450,000	₪ 22,308
07/10/2020	5114/36	1997	10/12	4.5	108	₪ 2,400,000	₪ 22,222
15/11/2020	5114/36	1997	6/12	4	102	₪ 2,125,000	₪ 20,833
סה"כ					2,664	₪ 55,798,000	₪ 20,945[26]

<u>שכונת נאות שקמה (גו"ח 5115)</u>

תאריך	גו"ח	שנת בנייה	קומה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
16/06/2020	5115/41	1997	1/3	5	125	₪ 3,180,000	₪ 25,440
25/12/2019	5115/76	1997	8/8	4	81	₪ 1,886,000	₪ 23,284
25/12/2019	5115/32	1998	4/11	3	75	₪ 1,720,000	₪ 22,933
16/01/2020	5115/32	1996	1/12	5	120	₪ 2,070,000	₪ 17,250
19/01/2020	5115/76	1998	1/8	4	81	₪ 1,800,000	₪ 22,222
07/02/2020	5115/30	2000	8/11	4.5	115	₪ 2,500,000	₪ 21,739
13/02/2020	5115/28	1997	6/12	5	120	₪ 2,400,000	₪ 20,000
26/04/2020	5115/44	1970	2/3	4	97	₪ 2,020,000	₪ 20,825
29/06/2020	5115/78	1998	3/7	4	89	₪ 1,840,000	₪ 20,674
14/07/2020	5115/27	1997	7/12	4	100	₪ 2,170,000	₪ 21,700
08/07/2020	5115/32	1994	3/13	4	102	₪ 2,130,000	₪ 20,882
16/07/2020	5115/25	1998	9/12	5	117	₪ 2,740,000	₪ 23,419

[26] 20,945 ש"ח= 2,664 מ"ר/ 55,798,000 ש"ח.

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

16/07/2020	5115/45	2000	0/3	5	127	₪ 3,180,000	₪ 25,039
06/10/2020	5115/74	1995	7/7	3	69	₪ 1,763,500	₪ 25,558
10/09/2020	5115/78	1992	5/8	3	71	₪ 1,890,000[27]	₪ 26,620
30/09/2020	5115/25	1997	5/12	3.5	70	₪ 1,890,000	₪ 26,620
סה"כ					1,489	₪ 33,289,500	₪ 22,357[28]

לטענת שמאי המבקשים שווי מ"ר בנוי ממוצע לכלל נתוני ההשוואה לעיל הוא 21,065 ש"ח. בהפחתת מע"מ, רווח יזמי ובצ"מ בשיעור של 25% ועלות בנייה בסך 8,000 ש"ח למ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה דירתי בסך 6,403 ש"ח. שיעור הרווח היזמי והבצ"מ משקף את מורכבות מימוש פרויקט דיור להשכרה. עלות הבניה מגלמת את היקף השטחים המשותפים והשטחים התת קרקעיים.

שטח דירתי בדיור להשכרה בנכס דנן, 62.5 מ"ר (50.5 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד), כך שמתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 400,204 ש"ח[29]. שמאי המבקשים הביא בחשבון תוספת שוליות במקדם 1.2 וקבע שווי קרקע ליח"ד בסך 480,244 ש"ח. לאחר ביצוע התאמה בשיעור של 45% מתקבל שווי קרקע ליח"ד בנכס דנן המייעד את יח"ד להשכרה לטווח ארוך בסך 216,110 ש"ח המשקף שווי מ"ר מבונה דירתי לדיור להשכרה בסך 3,458 ש"ח.

לטענת שמאי המבקשים, דיור להשכרה לטווח ארוך מהווה ענף נדל"ני חדש יחסית. כדאיותו הכלכלית של פרויקט מסוג זה מושפעת בין היתר ממספר מרכיבים: קיזוז מע"מ תשומות, העדר פחת מואץ ומימון. לטענתו, בפרויקט לדיור להשכרה לטווח ארוך אין כדאיות כלכלית אלא אם מביאים בחשבון עליה שנתית קבועה בשיעור של 2% בשווי שוק הדירות. פרויקט מסוג זה טומן בחובו אי ודאות רבה המצריכה הגדלת סיכונים מצד המשקיעים בו. לאור האמור, לטענתו, מרבית החברות אשר השקיעו באפיק זה הינן חברות בעלות איתנות פיננסית, בדומה לרוכשות המגרש נשוא השומה, אשר רכשו את המגרש במשותף מתוך כוונה לצמצם סיכונים תוך צבירת ניסיון בתחום.

שמאי המבקשים הפנה לכתבה מאתר האינטרנט "גלובס" מיום 22.2.2021 אשר הציגה עמדות בכירים בתחום. לפיהן, ככל שהמדינה לא תקדם את ענף הבניה להשכרה ארוכת טווח הוא לא יצליח להוות פקטור משמעותי בתחום הנדל"ן למגורים. לדברי יו"ר גיאוקרטוגרפיה, ד"ר רינה דגני, מחקרים מישראל ומחו"ל מצביעים על כדאיות בענף השכירות המוסדית, אך התפתחות התחום בארץ עדיין לא הגיע למצב שניתן לומר שמדובר בענף. ד"ר דגני הזהירה מפני הטרנד התכנוני ליזום הקמת "מיקרו

[27] צ"ל 1,680,000 ש"ח.
[28] 22,357 ש"ח= 1,489 מ"ר / 33,289,500 ש"ח.
[29] 400,204 ש"ח = 62.5 מ"ר x 6,403 ש"ח.

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

דירות". כלומר יחידות קטנות במיוחד באזורי תעשיה שחלק משמעותי ממנו נוצר כתוצאה מלחצים של הרשויות המקומיות ולא כתוצאה מביקושים אמיתיים לסוג כזה של דירות. לטעמה לא ברור עד כמה ניתן יהיה לאכלס את הדירות האלו המתוכננות בין היתר בכפר סבא, בהרצליה, ברעננה ובמתחם האלף בראשל"צ.

לטענת שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון כי פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך של 200 יח"ד גורר מטלות ניהוליות רחבות לאורך התקופה. כן, לשיטתו, שיווקן למכירה בעתיד של 200 יח"ד בנות 25 שנה יאלץ הפחתה ניכרת במחירי הדירות.
העובדה כי הרוכשות שהן חברות ציבוריות בעלות איתנות פיננסית מבצעות את העסקה ביחד תוך חתימה על הסכם שיתוף כשהיקף העסקה אינו משמעותי יחסית ביחס להיקף העסקאות אותן הן עורכות תדיר, ללא כל שותפות, מצביע על הרצון לצמצם סיכונים בתחום בוסרי זה.
בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014 דיור בהישג יד להשכרה הוכר כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. לעמדת שמאי המבקשים, משמעות ההכרה האמורה היא הגדלת ההיצע בייעוד זה והפחתה ניכרת של שווי המגרשים בייעוד זה. האמור רלוונטי גם לייעוד מעונות סטודנטים.
בהתייחס לנתוני המכר לדירות מגורים שהציג שמאי המשיבה, משכונת פרס נובל, טען שמאי המבקשים כי המרחק הפיזי בין השכונה למתחם הנדון גדול. כן, מדובר בשכונה היוקרתית ביותר במערב ראשון לציון. יש להסתמך על נתונים משכונות קרובות ונורמטיביות יותר דוגמת שכונת נווה חוף מצפון מערב ומשכונת נאות שקמה ממזרח.
לטענת שמאי המבקשים, בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון כל התייחסות לעלויות הכרוכות בחילופי דיירים לאורך תקופת השכירות ולעלויות התאמה שונות לרבות השקעה בדירה טרם מכירתה בשוק החופשי בחלוף 25 שנות שכירות. כן, בשומת המשיבה הובאה בחשבון תפוסה מקסימלית בשיעור של 100% לאורך כל תקופת השכירות. לעמדתו, התאמת תחשיב המשיבה לעלות בנייה בסך 8,000 ש"ח למ"ר ושווי מ"ר מבונה דירתי בסך 6,403 ש"ח כנקבע בשומת המבקשים, מביא לשווי מ"ר מבונה במגרש הנדון בסך 3,538 ₪, זאת כמפורט להלן-

דמ"ש שנתיים (70 ₪*12 חודשים)	840 ₪
שווי כבנוי (שיעור היוון 6.5%)	12,923 ₪
בניכוי רווח יזמי ובצ"מ (25%)	10,338 ₪
עלות הקמה מגלם ש"ש ומרתפים	(8,000 ₪)
יתרה לקרקע	2,338 ₪
תזרים ל-25 שנה (14.09*2,238)/20	1,647 ₪
שווי מ"ר דירתי דחוי (6,403 ₪*0.2953)	1,891 ₪
שווי מ"ר מבונה להשכרה ארוכת טווח	3,538 ₪

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

בהתייחס לחוזה החכירה שהציג שמאי המשיבה משכונת רקפות (מגרשים 400 ו-405), טען שמאי המבקשים כי מחוזה החכירה עולה כי לא יגבו דמי היתר או תמורה נוספת בגין אישור ההקלה לתוספת יח"ד להשכרה. מכאן שהשווי הוא התמורה ששולמה ולא הערך היסודי כנטען על ידי המשיבה. שמאי המבקשים הציג ניתוח שערך לחוזה החכירה.

בהתאם לניתוח שערך היחס שבין שווי מ"ר מגורים להשכרה לבין שווי מ"ר מגורים בשוק החופשי הוא בגבולות 39-45%, תלוי שטחים מועמסים כגון ממ"ד ומרפסת והערך שהובא בחשבון (ערך יסודי או התמורה ששולמה).

בדיון שנערך בפניי הציג שמאי המבקשים שני הסכמי מכר נוספים כמפורט להלן-

א. הסכם מכר מיום 11.2.2020 לפיו נמכרה זכות ל-5.49 יח"ד במגרש 101 (עפ"י תכנית רצ/מק/1/1000/2) תמורת 3,100,000 ש"ח. היטל ההשבחה חל על הקונה. בהתאם לדרישות תשלום של המשיבה, היטל ההשבחה הנדרש מהקונים הוא 704,100.21 ש"ח. להלן ניתוח העסקה שערך שמאי המבקשים:

תמורה	₪ 3,100,000
היטל השבחה	₪ 704,100
סה"כ שווי	₪ 3,804,100
מס' יח"ד שנמכרו	5.49
שווי קרקע ליח"ד	₪ 692,914
שטח דירתי ליח"ד, כולל מרפסת בשטח 20 מ"ר במקדם שווי 0.5	139 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 4,971
מקדם שוליות לשטח דירתי	1.2
מקדם דיור להשכרה לטווח ארוך	0.41
שווי מ"ר מבונה אקו' לדיור להשכרה לטווח ארוך	₪ 2,440

ב. הסכם מכר מיום 27.8.2019 לפיו נמכרה זכות ל-3 יח"ד במגרש 101 (עפ"י תכנית רצ/מק/1/1000/2) תמורת 1,800,000 ש"ח. היטל ההשבחה חל על הקונה. בהתאם לדרישות תשלום של המשיבה, היטל ההשבחה הנדרש מהקונים הוא 382,220.76 ש"ח.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה דירתי למגורים המיועדים להשכרה לטווח ארוך בנכס הנדון הוא 4,600 ₪. הערך האמור מתקבל לאחר חיבור שני מרכיבים: שווי הזכויות למ"ר למגורים להשכרה לתקופה של 25 שנה ושווי הזכויות למ"ר למגורים למכירה כדחוי לתקופה של 25 שנה, זאת עפ"י תחשיב שיפורט להלן. שמאי המשיבה התבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. נתוני עסקאות לדירות מגורים משכונת פרס נובל כדלקמן-

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

תאריך	גו"ח	שנת בנייה	קומה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה
24/01/2018	5096/6	2004	3/13	3	86	₪ 1,875,000
27/03/2018	5096/5	2006	3/11	3	85	₪ 1,840,000
15/03/2018	5096/4	2000	1/11	3	85	₪ 1,900,000
17/06/2018	5096/6	2000	4/13	3	86	₪ 1,790,000
31/05/2018	5096/6	2001	0/7	3	86	₪ 900,000[30]
29/10/2018	5096/5	2001	1/11	3	85	₪ 1,900,000
16/10/2018	5096/5	2006	3/11	3	80	₪ 1,960,000
11/11/2018	5096/5	2009	5/11	3	80	₪ 1,850,000
27/12/2018	5096/3	2000	4/13	3	76	₪ 940,000[31]
02/04/2019	5096/6	2001	4/13	3	80	₪ 1,900,000
28/08/2019	5096/3	2001	5/13	3	85	₪ 2,000,000

שווי מ"ר בנוי ממוצע 22,600 ₪. משקף שווי מ"ר מבונה פלדלת בסך 8,500 ₪ (הובאו בחשבון רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה 7,000 ₪).

2. נתוני עסקאות לדירות מגורים משכונת נאות שקמה כדלקמן-

תאריך	גו"ח	שנת בנייה	קומה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה
27/11/2019	5114/47	1999	7/8	3	71	₪ 1,725,000
17/11/2019	5115/79	1995	7/7	3	65	₪ 1,690,000
26/11/2019	5116/28	2001	4/6	2.5	46	₪ 1,530,000
02/12/2019	5116/41	2005	1/3	3	73	₪ 1,650,000
25/12/2019	5115/32	1998	4/11	3	75	₪ 860,000[32]
02/01/2020	5116/47	1997	1/3	3	65	₪ 1,450,000
11/02/2020	5114/39	2002	2/12	3	70	₪ 1,630,000
22/03/2020	5116/83	1997	6/7	3	71	₪ 533,000[33]
01/06/2020	5114/40	1995	5/12	3	73	₪ 1,780,000
31/05/2020	5116/12	2000	2/4	3	74	₪ 1,570,000
22/04/2020	5114/34	1998	1/12	3	71	₪ 1,450,000
30/06/2020	5116/52	1998	1/4	3	72	₪ 1,610,000

[30] נמכר 0.5.
[31] נמכר 0.5.
[32] נמכר 0.5.
[33] נמכר 0.333.

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

02/07/2020	5116/80	1998	5/7	3	71	₪ 1,950,000

שווי מ"ר בנוי ממוצע 23,800 ₪. משקף שווי מ"ר מבונה בגבולות 8,800 ₪ (הובאו בחשבון רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה בסך 7,500 ₪).

3. נתוני היצע להשכרה למגורים מאתר האינטרנט "יד 2". השמאי הציג נתוני היצע להשכרה לדירות מגורים משכונת נאות שקמה בשטח של 80-45 מ"ר, בהן ממוצע דמי השכירות החודשיים המבוקשים הם 70 ש"ח למ"ר ולאחר התאמה למו"מ כ-65 ש"ח למ"ר. כן, הציג נתוני היצע למגורים להשכרה לדירות מגורים משכונת נאות אשלים בשטח של 83-50 מ"ר, דירות בנות 3-2.5 חדרים, בהן ממוצע דמי השכירות החודשיים המבוקשים הם 71 ש"ח למ"ר ולאחר התאמה למו"מ כ-65 ש"ח למ"ר.

בהתחשב בשטח הדירות להשכרה במגרש הנדון (63 מ"ר) קבע שמאי המשיבה דמי שכירות חודשיים למ"ר בסך 70 ש"ח. היוון דמי השכירות בשיעור של 6.5%, בניכוי רווח יזמי ובצ"מ בשיעור של 25% והפחתת עלות בניה בסך 7,500 ש"ח מתקבל שווי מ"ר מבונה דירתי בסך 3,000 ש"ח.

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים להשכרה לטווח ארוך ערך שמאי המשיבה את התחשיב הבא:

<u>שווי הזכויות למ"ר למגורים להשכרה לתקופה של 25 שנה</u>

דמי שכירות חודשיים למ"ר	70 ₪
שווי מ"ר בנוי (היוון דמי שכירות בשיעור 6.5%)	13,000 ₪
בהפחתת רווח יזמי ובצ"מ (25%)	10,500 ₪
עלות בניה	(7,500 ₪)
שווי מ"ר מבונה דירתי לדירות להשכרה	3,000 ₪
היחס שבין מקדם תקופה ל-25 שנה לבין מקדם לצמיתות[34]	0.704695
שווי הזכויות למ"ר למגורים להשכרה לתקופה של 25 שנה	2,114 ₪

<u>שווי הזכויות למ"ר למגורים למכירה כדחוי לתקופה של 25 שנה</u>

שווי מ"ר מבונה דירתי לדירות למכירה	8,500 ₪
מקדם דחייה לתקופה של 25 שנה בשיעור היוון 5%	0.2953
שווי הזכויות למ"ר למגורים למכירה כדחוי לתקופה של 25 שנה	2,510 ₪

<u>סיכום</u>

שווי הזכויות למ"ר למגורים להשכרה לתקופה של 25 שנה	2,114 ₪
שווי הזכויות למ"ר למגורים למכירה כדחוי לתקופה של 25 שנה	2,510 ₪

[34] 0.704695= 20.000 מקדם לצמיתות / 14.0939 מקדם תקופה ל-25 שנה. שיעור היוון 5%.

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

שווי מ"ר מבונה דירתי למגורים להשכרה לתקופה של 25 שנה	4,624 ₪

שמאי המשיבה ערך בחינת סבירות לערך שקבע וזאת בהתבסס על חוזה חכירה מהוון מיום 16.5.2017 למגרשים 400 ו-405 (עפ"י תכנית מס' רצ/129/22/1), גו"ח 4246/8,10, שכונת הרקפות ראשון לציון בהם ניתן להקים 180 יחידות להשכרה תמורת 48,600,000 ש"ח בתוספת הוצאות פיתוח. בהתאם לחוזה החכירה, תקופת השכירות של יחידות הדיור לא תפחת מ-20 שנה. החוכר מתחייב לבקש הקלה לתוספת דירות בשיעור של 30% שיועמדו להשכרה. 25% מסך היחידות תיועדנה להשכרה בשכר דירה מפוקח. הערך היסודי של המוחכר 53,406,393.41 ש"ח משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי, המגלם שטחי שירות ומרפסות, בסך 2,472.5 ש"ח למ"ר. לטענת שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה למגורים במגרשים שאינם בייעוד להשכרה לטווח ארוך בשכונת רקפות הוא כ-4,000 ש"ח.

בתגובתו לשומת המבקשים, הפנה שמאי המשיבה להסכם מכר מיום 12.11.2020 לפיו נמכרה זכות ליחידה אקוויוולנטית בשטח משוער של כ-110 מ"ר במגרש 101 (עפ"י תכנית רצ/מק/2/1000/1), תמורת 800,000 ש"ח. במגרש האמור התקשרו השותפים בהסכם שיתוף ופועלים להזמנת שירותי בניה. התמורה משקפת שווי מ"ר מבונה בסך 7,272 ש"ח לפני הפחתה לשוליות ומושע.

המכרזים שהוצגו בשומת המבקשים כוללים דירות המיועדות להשכרה במחיר מפוקח הנמוך ממחיר השוק בניגוד למגרש הנדון אשר כל היחידות בו מיועדות להשכרה בשוק החופשי. לטענת שמאי המשיבה, קיים פער גדול בטווח שהוצג ע"י שמאי המבקשים כיחס בין דיור להשכרה לבין דיור למגורים בשוק החופשי. בטווח הנמוך, 32.96% ובטווח הגבוה 45.88%. מדובר בפער המעיד על העדר אפשרות לביסוס מקדם התאמה. זאת ועוד, שמאי המבקשים קבע מקדם תוספת של 1.15 לממוצע היחס שהתקבל, בגין שיווק במחירי שוק חופשי, ללא ביסוס.

לעמדת שמאי המשיבה, שווי דירות למגורים במתחם האלף צפוי להיות גבוה מאוד כבשכונת פרס נובל המצויה בסמיכות מיידית.

בהתייחס לנתוני המכר שהוצגו בשומת המבקשים, טען שמאי המשיבה כי הם כוללים דירות ישנות, שכונות בהן שווי הדירות נמוך יותר וכן דירות ששטחן 120-100 מ"ר אשר אינן מהוות בסיס להשוואה לנכס דנן בו שטח הדירות 63 מ"ר.

עיקר המחלוקת במקרה הנדון היא סביב הערך לדיור להשכרה לטווח ארוך. המבקשים הם שביקשו להמיר שטח מדיור לסטודנטים לדיור להשכרה, זאת על מנת למקסם רווחים.

הכרעה

עיקר המחלוקת בן הצדדים נסובה סביב ערכי השווי לשטח המיועד להשכרה לטווח ארוך. לעמדת המבקשים שווי מ"ר מבונה בייעוד האמור הוא בסך 3,458 מ"ר בעוד שלעמדת המשיבה שווי מ"ר מבונה הוא בסך 4,600 ₪.

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

קיבלתי את אופן בחינת ההשבחה לדיור להשכרה בנכס נשוא השומה של המשיבה וזאת בהתחשב בכך שכל הדירות יושכרו בשוק החופשי וזאת בניגוד לנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המבקשים המצריכים שימוש במקדם התאמה שרירותי.
בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים וכן עסקאות מכר נוספות לדירות בשטח ממוצע של 70 מ"ר משכונת נאות שיקמה ראשון לציון מחודש מרץ 2020 ועד חודש דצמבר 2020 כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	שנת בנייה	קומה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
30/08/2020	5116/81	1995	5/7	3	71	₪ 1,760,000	₪ 24,789
16/09/2020	5116/81	1998	1/7	3	71	₪ 1,770,000	₪ 24,930
02/11/2020	5116/26	1996	5/12	3	73	₪ 1,745,000	₪ 23,904
06/10/2020	5114/45	1998	1/8	3	65	₪ 1,450,000	₪ 22,308
22/10/2020	5116/17	1995	2/4	3	72	₪ 1,550,000	₪ 21,528
10/11/2020	5114/47	1995	5/8	3	71	₪ 1,680,000	₪ 23,662
30/11/2020	5114/39	1997	3/11	3	70	₪ 1,635,000	₪ 23,357
23/11/2020	5114/38	1998	2/12	3	70	₪ 1,800,000	₪ 25,714
07/12/2020	5115/26	1998	2/8	3	65	₪ 1,690,000	₪ 26,000
17/09/2020	5116/46	1998	1/3	3	72	₪ 1,685,000	₪ 23,403
23/12/2020	5115/30	1996	1/11	3	70	₪ 1,780,000	₪ 25,429
17/09/2020	5114/39	1996	1/11	3	66	₪ 1,649,000	₪ 24,985
24/11/2020	5115/27	1995	1/12	3	71	₪ 1,750,000	₪ 24,648
30/08/2020	5116/81	1995	5/7	3	71	₪ 1,760,000	₪ 24,789
30/12/2020	5116/95	2007	2/7	3	77	₪ 1,840,000	₪ 23,896
ממוצע							₪ 24,223

בהפחתת מע"מ, רווח יזמי והוצאות בלתי צפויות מראש (בהתחשב במורכבות הפרויקט) בשיעור 25% ועלות בנייה בסך 8,000 ש"ח מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,500 ש"ח. לאור האמור קיבלתי את הערך למגורים שנקבע בשומת המשיבה בהיותו ראוי. בנוסף, בחנתי היצע שכירויות באתר האינטרנט יד 2 לדירות 3 חדרים משכונת נאות שיקמה. מצאתי כי דמי השכירות שנקבעו בשומת המשיבה ראויים, 70 ₪ למ"ר. בהתחשב בהיקף, במרכיב אי הוודאות, לרבות ביחס לשיעור התפוסה, וכן במשך תקופת השכירות אימצתי גם את שיעור ההיוון לדמי שכירות בשיעור 6.5% שנקבע ע"י המשיבה. לאור האמור לעיל, אני מקבלת את הערך שנקבע בשומת המשיבה וקובעת שווי מ"ר מבונה לייעוד דיור להשכרה בסך **4,600 ש"ח**.

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

9.3.3 ערכי שווי לתעסוקה ומסחר

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה במועד הקובע הוא 2,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר הוא 6,000 ₪.

לטענת שמאי המבקשים אין מקום לקביעת שווי מ"ר מבונה למסחר ותעסוקה הגבוה מהערך שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון של תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 (1,500 ₪ למ"ר עיקרי לתעסוקה ו-6,000 ₪ למ"ר עיקרי למסחר) וזאת נוכח שטחי המסחר והתעסוקה הרבים במתחם האלף ובמערב העיר ראשון לציון ונוכח השפעת נגיף הקורונה.

במתחם האלף זכויות בניה בהיקף של 89,775 מ"ר למסחר. היקף משמעותי בהתחשב בכך שלאורך שדרות משה דיין סטריפ מסחרי הכולל את סינמה סיטי, ג'י 1, ג'י 2 וג'י פאשיין. בסביבה גם קניון הזהב, מתחם פארק האגם, מתחם יס פלאנט ועוד.

זאת ועוד, משבר הקורונה מאופיין בהתרקנות שטחים מסחריים. יש לכך השפעה על דמי השכירות ועל שווי שטחי המסחר.

שטח המסחר במגרש הנדון ממוקם בקומת קרקע של מבני מעונות סטודנטים ותעסוקה, לאורך קולונדה. מסחר זה מאופיין ביחידות מסחריות קטנות לשימוש נקודתי כגון בית קפה, מינימרקט ושירותי כביסה. מדובר במסחר פנימי ובעוסקים זעירים שאינם בעלי גב כלכלי איתן להבדיל מרשתות. לפיכך, צפויה תחלופה גדולה עם תקופות בהן חלק מהשטח יהיה ריק.

במתחם האלף זכויות מאושרות בהיקף של 1.215 מיליון מ"ר עיקרי לתעסוקה. מדובר בהיקף בניה עצום בכל קנה מידה ובוודאי בעיר ראשל"צ. השלכות משבר הקורונה על שוק המשרדים מוכר וידוע.

נתוני המכר למגרשים 5083 ו-5084 שהוצגו בשומת המשיבה הם מחודש אוגוסט 2018, עובר למשבר הקורונה ובתקופת שיא של שוק המשרדים. מיקומם אטרקטיבי יותר, על צומת נתיבי איילון ושדרות משה דיין עם חשיפה מקסימלית. כן, יחס שטחי התעסוקה והמסחר לסך השטח העיקרי במגרשים האמורים שונה מהותית מיחס שטחי התעסוקה והמסחר לסך השטח העיקרי במגרש דנן. כך למשל שיעור שטח המסחר במגרשים האמורים הוא 2% מסך השטח העיקרי בעוד במגרש דנן שיעור שטח המסחר הוא 8% מסך השטח העיקרי. עובדה אשר לטענת שמאי המבקשים מפחיתה את שוויו של המגרש דנן לאור העדר אטרקטיביות של שטחי המסחר נוכח היקפם בסביבה. באשר לשטחי התעסוקה היקפם במגרש הנדון הוא 16% בלבד מהיקף השטחים העיקריים במגרש.

שמאי המבקשים התייחס לשומות המכרעות עליהן התבסס שמאי המשיבה לקביעת ערכי השווי כדלקמן:

א. שומה מכרעת ברחוב לישנסקי 4 (גו"ח 3946/128)- לטענת שמאי המבקשים הנכס ממוקם במיקום מסחרי מובהק בסמוך למפגש עם שדרות משה דיין, עדיף

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

במיקומו על הנכס נשוא שומה זו. על הנכס ניתן לבנות מרכז מסחרי בן 2 קומות ומעליו שטחי משרדים. מדובר במועד קובע בשנת 2012. לעמדת שמאי המבקשים, הנתון היחיד אשר בר השוואה לנכס דנן הוא מקדם ההתאמה שנקבע בין שטח למסחר לשטח לתעסוקה 2.125 ומקדם התאמה בין שטח בקומת קרקע מסחרית לבין שטח בקומה א' מסחרית 1.5.

ב. שומה מכרעת ברחוב נפתלי פלטין (גו"ח 3946/296)- מיקום הנכס באזור התעשייה המערבי של ראשון לציון השונה במיקומו ממיקום המגרש הנדון. כן, בהתאם לסקר מחירים של הוועדה המקומית באותו ההליך, שווי מ"ר בנוי בקומת קרקע מסחרית הוא 9,500 ש"ח ושווי מ"ר מבונה הוא כ-3,600 ש"ח.

ג. שומה מכרעת ברחוב ההגנה 13, לח"י 14 (גו"ח 3946/450)- מדובר בנכס הממוקם בצומת עם חשיפה משמעותית. מועד קובע בשנת 2013. לטענת שמאי המבקשים היקף שטחי המסחר שונה מהנכס דנן.

ד. שומה מכרעת ברחוב ילדי טהרן 12 (גו"ח 3946/333)- מדובר באזור מסחר ותעסוקה מובהק. מיקום בעל חשיפה משמעותית.

ה. שומה מכרעת ברחוב ילדי טהרן 5 (גו"ח 3946/342)- מדובר במרכז מסחרי G-2 המצוי על שדרות משה דיין. היקף שטחי המסחר גדול. נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 4,177 ש"ח למועד קובע 8.5.2013. שמאי המבקשים הפנה לשומה מכרעת מאוחרת לנכס סמוך במתחם G-1, מועד קובע 12.7.2017, שם נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בקומה א', המונגשת בדרגנועים וחשופה לבאי המקום, בסך 10,800 ש"ח ושווי מ"ר מבונה למסחר בקומה א' 5,600 ש"ח.

שמאי המבקשים הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 3946/53 (אזור התעשיה החדש בראשון לציון) שם נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בקומת הקרקע ולמועד קובע 24.4.2018, 7,500 ש"ח וכן לשומה מכרעת בגו"ח 3946/338 למועד קובע 30.1.2020 שם דן השמאי המכריע ביחס שבין ערכי השווי במתחם האלף לבין ערכי השווי באזור התעשייה המערבי של ראשון לציון (גוש 3946) וקבע כי אינם ברי השוואה ככל שקיימים נתוני השוואה אחרים בסביבה הקרובה.

לטענת שמאי המבקשים, בשומות השבחה קודמות של המשיבה לא הובאה בחשבון עליית שווי למסחר ותעסוקה בין השנים 2016 ל-2018 ואילו בין השנים 2018 ל-2020 הובאה בחשבון עליית שווי משמעותית.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה במועד הקובע הוא 2,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר הוא 8,000 ₪. שמאי המשיבה התבסס על נתוני ההשוואה הבאים-

1. בהתאם לחוזה מכר מיום 7.8.2018 נמכר מגרש 5083 עפ"י תכנית רצ/מק/2/1000/1 תמורת 30,303,030 ש"ח. עפ"י התכנית האמורה, על המגרש מותר לבנות שטח תעסוקה של 15,467 מ"ר ושטח מסחר של 322 מ"ר. המגרש

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

הוערך בטבלת ההקצאות והאיזון לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 ב-21,555,825 ₪, דהיינו תוספת של כ-40% מהמוערך בטבלאות.

2. בהתאם לחוזה מכר מיום 6.8.2018 נמכר מגרש 5084 עפ"י תכנית רצ/מק/2/1000/1 תמורת 81,555,000 ש"ח. עפ"י התכנית האמורה, על המגרש מותר לבנות שטח תעסוקה של 43,841 מ"ר ושטח מסחר של 914 מ"ר. המגרש הוערך בטבלת ההקצאות לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 ב-61,107,075 ₪, דהיינו תוספת של כ-33% מהערך בטבלאות.
3. ערכים שנקבעו בשומות המכרעות הבאות/נתוני השוואה שהוצגו בהן:

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

בהתחשב במועד הקובע ובהתקדמות עבודות הפיתוח קבע שמאי המשיבה תוספת בשיעור של כ-33% מהשווי שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1.

הכרעה

בשומת המבקשים נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 6,000 ש"ח ושווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 2,000 ש"ח. בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 8,000 ש"ח ושווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 2,000 ש"ח. יצוין כי תכנית מס' רצ/מק/8/1000/1 אינה משנה את היקף שטח התעסוקה, לפיכך הוא מתקזז בין שני מצבי התכנון. התכנית מוסיפה 1,000 מ"ר שטח מסחר.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים ונתוני ההשוואה על בסיסם נקבע השווי בטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1. הבאתי בחשבון כי המועד הקובע לתכנית מס' רצ/מק/2/1000/1, 2.3.2018 כשנתיים עובר למועד הקובע בענייננו. בהתחשב בהתקדמות הפיתוח בסביבה ובמועד הקובע המאופיין בתקופת אי ודאות בצל נגיף הקורונה אני קובעת עליה בשיעור 10% ביחס לערכים שנקבעו

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

בטבלאות ההקצאה והאיזון, לאור האמור אני קובעת שווי מ"ר מבונה עיקרי **למסחר 6,600 ש"ח** ושווי מ"ר מבונה עיקרי **לתעסוקה, 1,650 ש"ח**.

9.3.4 ערכי שווי למעונות סטודנטים

עמדת המבקשים

שמאי המבקשים לא חלק על הערך שנקבע בשומת המשיבה, 2,500 ₪ למ"ר עיקרי. לטענת שמאי המבקשים קיים מחסור חמור במעונות סטודנטים וזאת בשל הצורך בתקציבים משמעותיים להקמה וייזום פרויקטים מסוג זה בשטח האוניברסיטאות והמכללות. החלופה הקיימת העומדת בפני סטודנטים היא השכרת דירה במשותף עם חברים לספסל הלימודים. כתימוכין הפנה לכתבה באתר האינטרנט "וואלה נדל"ן" לפיה בארץ קיים מחסור חמור בחדרי מעונות. בשנת 2017 רק 7% מהסטודנטים התגוררו במעונות.

הקרבה לקמפוס אוניברסיטאי היא הקטליזטור להקמת מעונות סטודנטים. בעיר ראשל"צ ובערים בסביבתה לא קיימת אוניברסיטה. במכללה למינהל כ-9,000 תלמידים. האטרקטיביות של מעונות סטודנטים שיוקמו במתחם האלף נמוכה ביחס למעונות הסטודנטים הנבנים בימים אלו בתחומי המכללה למנהל בראשון לציון (כ-500 יחידות). כפועל יוצא, דמי השכירות במתחם האלף יהיו נמוכים יותר מאלו במכללה למנהל. שמאי המבקשים העריך כי דמי השכירות החודשיים הצפויים הם 1,500 ש"ח לחדר המהווים דמי שכירות של 75 ש"ח למ"ר.

עמדת המשיבה

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

הכרעה

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

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

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

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

סביר כי יחידת סטודנטים בשטח ממוצע של 39-45 מ"ר תהיה בת שני חדרי שינה.
כבקרה בחנתי נתוני דמי שכירות מבוקשים ליחידות דיור ולדירות ברחבי העיר כפי שפורסמו באתר האינטרנט יד 2.
על בסיס נתוני ההשוואה אני קובעת כי דמי השכירות החודשיים הראויים לדירת מעונות בשטח 45 מ"ר (מצב קודם) הם 3,400 ש"ח ובשטח 39 מ"ר (מצב חדש) הם 3,000 ₪.
מאחר ומדובר בנכס עסקי במאפייניו אני סבורה כי שיעור ההיוון הראוי בעניינו הוא 7.5% כנקבע בשומת המשיבה. יצוין כי בשומה מכרעת בגו"ח 10834/31,187 למועד קובע 16.9.2016 נקבע שיעור היוון דומה לאותו הייעוד.
אני סבורה כי יש לערוך אבחנה בין שטח יח"ד לשטח העיקרי המשותף. בהתחשב בהיקף שטחי התעסוקה והמסחר המותרים במגרש, מלבד השטח העיקרי המשותף למעונות סטודנטים, וכן במגוון הרחב לשימושים האפשריים לשטח העיקרי המשותף קבעתי הפחתה בשיעור של 30% משווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים לכלל השטח העיקרי המשותף.

<u>שווי מצב קודם</u>

בהתחשב בדמי שכירות חודשיים בסך 3,400 ₪ ליח"ד ולאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 7,500 ש"ח מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי דירתי למעונות סטודנטים בגבולות 2,745 ₪ ולשטח דירתי של 18,000 מ"ר (400 יח"ד) מתקבל שווי של 49,406,780 ₪.
בתוספת שווי שטח עיקרי משותף בסך 15,370,998 ש"ח[35] מתקבל שווי בסך 64,777,778 ש"ח המשקף שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע למעונות סטודנטים בסך 2,490 ש"ח[36]. לאור האמור, קיבלתי את הערך שנקבע בשומות הצדדים, **2,500 ש"ח למ"ר עיקרי ממוצע** בהיותו ראוי, זאת לשטח עיקרי דירתי 45 מ"ר ולשטח עיקרי משותף 20 מ"ר.

<u>שווי מצב חדש</u>

בהתחשב בדמי שכירות חודשיים בסך 3,000 ₪ ליח"ד ולאחר בהפחתת רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 7,500 ש"ח מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי דירתי למעונות סטודנטים בגבולות 2,930 ₪ ולשטח דירתי של 9,000 מ"ר[37] מתקבל שווי של 26,372,229 ₪.

[35] 15,370,998 ש"ח = 0.7 מקדם שווי X 8,000 מ"ר x 2,745 ש"ח למ"ר עיקרי דירתי.
[36] 2,490 ש"ח למ"ר= 26,000 מ"ר / 64,777,778 ₪.
[37] 9,000 מ"ר= 5,300 מ"ר עיקרי משותף - 14,300 מ"ר עיקרי.

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

בתוספת שווי שטח עיקרי משותף בסך 10,871,219 ש"ח[38] מתקבל שווי בסך 37,243,449 ש"ח ש"ח המשקף שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע למעונות סטודנטים בסך 2,604 ש"ח[39]. לאור האמור, אני קובעת שווי מ"ר מבונה עיקרי במצב החדש בסך **2,600 ש"ח** זאת לשטח עיקרי דירתי 39 מ"ר ולשטח עיקרי משותף 23 מ"ר.

9.3.5 סיכום ובקרה

לאור האמור בסעיף 9.3.1 לעיל, להלן בחינת שווי מצב חדש בהתאם לערכי השווי שנקבעו בסעיפים 9.3.2-9.3.4 לעיל:

ייעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי
דיור לסטודנטים	14,300	₪ 2,600	₪ 37,180,000
דיור להשכרה	12,500	₪ 4,600	₪ 57,500,000
מסחר	2,996	₪ 6,600	₪ 19,773,600
תעסוקה	5,934	₪ 1,650	₪ 9,791,100
שווי מצב חדש עובר לניכוי עלויות הקמה למבנה ציבור			₪ 124,244,700
ניכוי עלויות הקמה מבנה ציבור 400 מ"ר עיקרי			(₪ 2,136,000)
שווי מצב חדש			₪ 122,108,700

תמורת העסקה היא כאמור 122,000,000 ₪ בתוספת 3,000,000 ₪ בתנאים ועם התקדמות הליך הרישוי. לאור האמור לעיל, תמורת העסקה משקפת שווי שוק. לפיכך, כאומדן השווי במצב החדש יובא בחשבון סך של 122,000,000 ₪.

10. תחשיב ההשבחה

תרומת אישור תכנית מס' רצ/1/1000/8 לשווי הנכס

מצב קודם

ייעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי
דיור לסטודנטים	26,000	₪ 2,500	₪ 65,000,000
מסחר	1,996	₪ 6,600	₪ 13,173,600
תעסוקה	5,934	₪ 1,650	₪ 9,791,100
שווי מצב קודם			₪ 87,964,700

מצב חדש

שווי מצב חדש- תמורת העסקה	₪ 122,000,000

[38] 10,871,219 ש"ח = 0.7 מקדם שווי X 5,300 מ"ר x 2,930 ש"ח למ"ר עיקרי דירתי.
[39] 2,604 ש"ח למ"ר= 14,300 מ"ר / 37,243,449 ₪.

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

סיכום

שווי מ"ר מצב חדש	122,000,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מצב קודם	87,964,700 ₪
השבחה במועד הקובע	**34,035,300** ₪

11. השומה

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רצ/1/1000/8	18.7.2020	34,035,300 ₪	17,017,650 ₪

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס' 954

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