תאריך: 3 פברואר, 2026
מינוי: 1618-2025
מספרנו: מכרעת.765

לכבוד
המבקשת
אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופיתוח בע"מ
ע"י מר אילי סוויד,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד
ע"י מר יונתן לוי וגב' לימור קלמן,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 2022 חלקה 7 (חלק)

מגרש 619 (עפ"י תכנית 603-0811588)

רחוב רפאל איתן, רובע מיוחד, אשדוד

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 בפניי מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יונתן לוי וגב' לימור קלמן, מיום 3 יוני 2025 ובמסמכי התייחסות לטיעוניה של המבקשת, מיום 30 ספטמבר 2025.

עמדת המבקשת, חברת אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופיתוח בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אילי סוויד, מיום 10 אוגוסט 2025.

ביום 1 דצמבר 2025 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי המקרקעין מר אילי סוויד ומר אלדד מודחי ומר איציק כנפו מטעם המבקשת, ובהשתתפות שמאי המקרקעין מר יונתן לוי וגב' לימור קלמן מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 603-0811588 ואישור הקלות וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 13.3.2025.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[1]
תכנית מס׳ 603-0811588	12.12.2023
הקלות	7.4.2025

4. פרטי הנכס

גוש:	2022
חלקה:	7 (חלק)
שטח החלקה הרשום בשלמות:	477,578 מ״ר
מגרש:	619 (עפ״י תכנית 603-0811588)
שטח המגרש:	5,400 מ״ר
כתובת:	רחוב רפאל איתן, רובע מיוחד, אשדוד
מהות הנכס:	מגרש ריק ופנוי ביעוד מגורים ד׳

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

רובע מיוחד, הידוע גם כשכונת קרית שמעון פרס, ממוקם בדרום מזרח העיר אשדוד, בסמוך לכניסה הדרומית לעיר. גבולות הרובע: שדרות מנחם בגין ומעברן רובע ט׳ מצפון, שדרות אלטלנה ומעברן רובע י׳ ממערב, שטחים פתוחים מדרום ורחוב חיים הרצוג ממזרח ומעברו פארק ההייטק, מתחם הקניון ומחלף עד הלום.

הרובע בשטח של כ-722 דונם ומתוכננות בו 2,955 יח״ד. הרובע מאופיין בבניה רוויה של מגדלי מגורים חדשים בגובה 30-15 קומות. לצד בנייני המגורים מתוכנן שטח מסחר ותעסוקה, מעונות סטודנטים ושטחי ציבור, שטחים פתוחים ומבנים לרבות חינוך על תיכוני, השלמה לבית החולים וקמפוס אקדמי.

השכונה לא מפותחת.

5.2 תיאור החלקה

מגרש 619 (עפ״י תכנית מס׳ 603-0811588) בשטח קרקע של 5,400 מ״ר. המגרש ממוקם בחלק הדרום מערבי של הרובע, מדרום לבית החולים אסותא. המגרש בעל צורה רגולרית דמוית מלבן עם פינות צפון מערבית ודרום מערבית מעוגלות. למגרש חזית צפון מזרחית בת כ- 105 מ׳ לרחוב רפאל איתן, חזית דרום מערבית לרחוב שאול בן שמחון וחזית צפון מערבית לרחוב פנימי. עומקו כ- 49 מ׳. פני הקרקע מישוריים.

על המגרש מתוכנן פרויקט בן 28 קומות הכולל קומת קרקע משולבת עם מסחר ו-2 קומות משרדים משולבים עם מגורים. מעליהן 2 מגדלי מגורים בני 25 קומות וגג טכני. בפרויקט 230 יח״ד. במועד הביקור המגרש ריק ופנוי.

[1] מועד תחילת התכנית, 15 יום מפרסום דבר אישורה ברשומות ומועד אישור ההקלות ע״י ועדת משנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

תכנית מס' 3/124/03/3 - הרובע המיוחד באשדוד

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7770 מיום 17.4.2018.

התכנית חלה על שטח של כ-722 דונם. מטרת התכנית תכנון מחדש של חלק משטחי הרובע המיוחד, קביעת ייעודי קרקע, זכויות בניה והנחיות בינוי ופיתוח שטח. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה. התכנית מסווגת את נשוא השומה כמגרש 619 בייעוד אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח המגרש- 5,400 מ"ר.

שימושים- מגורים בבניה רוויה ובנוסף שימושים למסחר ולמשרדים. לא יותרו שימושים מסחריים ועסקים כגון: חנות ירקות, אטליז, חנויות דגים, תחנות דלק, אולמות אירועים ושימושים שיהוו מטרד והפרעה לסביבה ביצירת רעש, תאורה, פסולת, זיהום, חומרים מסוכנים ובאישור משרד איכות הסביבה.

תכסית- 60%. לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר מים.

שטח בניה-

תיאור	שטח על קרקעי במ"ר		שירות ת"ק במ"ר
	עיקרי	שירות	
מסחר	4,000	1,600	13,770
מגורים	26,880	11,520	

השטח העיקרי כולל שטח מרפסות.

צפיפות- בכל מגרש בניין אחד. הבניין במגרש הנדון בחלוקה ל-192 יח"ד. 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות כמפורט בתקנות הבניה[2]. בהתאם להוראות התכנית שטח דירה קטנה הוא 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת. שטח עיקרי ממוצע ליתר הדירות יהיה 140 מ"ר (לא כולל מרפסות).

גובה- 96 מ'. 29 קומות מעל הכניסה הקובעת. במניין הקומות יחשבו כל הקומות המיועדות למגורים לרבות הקומה החלקית למגורים הממוקמת בחלל הכפול של הלובי.

בינוי- המסחר הפונה לרחוב יהיה בגובה 2-1 קומות ומעליו 4-3 קומות מגורים מדורגות לחזית הרחוב הראשי ומעליהן מגדלי המגורים. גג המסחר ישמש לרווחת הדירות יותר להקים בו פרגולות. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. הדירוג של הקומות העליונות והדירוג כלפי הרחוב יהיו עפ"י החתך בנספח הבינוי.

[2] יצוין כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) התשע"ג-2013, דירה קטנה מוגדרת כדירה בשטח של 80-30 מ"ר כולל ממ"ד.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

	גובהה של קומת הקרקע למסחר יהיה עד 6 מ' ותותר בה הקמת גלריה או 2 קומות מסחריות.
קווי בניין-	במגרשים בהם מותרים שימושים מסחריים יהיו קווי הבניין 0 מ' לשימוש המסחרי ו- 5 מ' לשימושים אחרים.
קומת קרקע-	בקומת הקרקע יותרו דירות עד 50% מתכסית הקומה בבינוי חד קומתי או דופלקס. יותר לובי, מחסנים לכל הדיירים, חדר כושר, חדר עגלות ואופניים. גובה קומת הקרקע יהיה של 2 קומות לטובת המבואה בלבד אשר תהיה בשטח של לפחות מחצית מתכסית הבניין ולפחות 100 מ"ר.
דירות בקומות גג-	2 הקומות העליונות תהיינה בנסיגה של לא פחות מ-1.2 מ'. בשתי הקומות העליונות של הבניין יהיה דירוג ע"י נסיגה של לפחות 4 מ' מקו חזית הבניין המקבילה לרחוב לאורך שלא יפחת מ-30% מאורך חזית הבניין לרחוב. לא יותרו חדרי יציאה לגג מדירות המגורים.
שטח לרווחת הדיירים-	בכל בניין שבו מעל 25 יח"ד תחויב הקמת 50 מ"ר לפחות למועדון דיירים בקומת המרתף או בקומת הקרקע. שימושים נוספים לרווחת הדיירים יותרו בהיקף של 1 מ"ר ליח"ד. בכל בניין יש לבנות חדר אחסון לעגלות ואופניים בגודל 0.4 מ"ר ליח"ד בתוספת 10 מ"ר.
מחסנים-	תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 4 מ"ר או מחסן משותף בשטח של 16 מ"ר בלובי הקומתי. ניתן למקם את המחסנים או במרתף או בקומת קרקע. המחסן לא יהיה חלק מהדירה.
מרתפים-	תותר בנית 3 קומות מרתף שישמשו לחניה ו/או למחסנים לדיירי הבית. לפחות 50% מהחניה תהיה מתחת לכניסה הקובעת.
חניה-	החניה תהא בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. החניה תהיה מעל ומתחת לכניסה הקובעת. החניה למגורים תופרד מהחניה ליתר השימושים. חניית המסחר תהיה לשימוש הציבור בלבד. לא ניתן להצמיד החניון לשימושים מסוימים. בחניה עילית חלה חובה לנטיעת עצים בוגרים בין כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות לכל הפחות. יוקצו חניות ציבוריות לאורחים בהיקף של 20% מסה"כ מקומות החניה במגרש.
שיווק לזוגות צעירים-	אחד התנאים להיתר התחייבות מגיש ההיתר לשיווק לזוגות צעירים מקומיים, בעלי תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון, כאשר לפחות 20% מיח"ד המבוקשות בהיתר יהיו דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר (סה"כ כולל ממ"ד ומרפסת).

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' 603-0811588 - תוספת יח"ד ושטחי שירות תת קרקעיים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11836 מיום 27.11.2023.

התכנית חלה על הרובע המיוחד הידוע בשם קריית שמעון פרס.

עיקרי הוראות התכנית: תוספת יח"ד בשיעור של עד 20% מהמספר המרבי המאושר בתכנית מס' 3/124/03/3 ללא שינוי בזכויות הבניה; קביעת תנאים למתן היתר למימוש תוספת יח"ד; תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לחניה בלבד; תוספת קומות תת קרקעיות לצורך מימוש זכויות הבניה בתת הקרקע.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

צפיפות- 230 יח"ד. 20% מכלל יח"ד יהיו קטנות עפ"י התמהיל כלהלן: לפחות 16% מיח"ד יהיו עד 75 מ"ר פלדלת לא כולל מרפסת ולפחות 4% מיח"ד יהיו עד 55 מ"ר פלדלת לא כולל מרפסת. מס' עשרוני יעוגל כלפי מעלה. במגרשים בהם לא תמומש תוספת יח"ד יחייב התמהיל המאושר בתכנית 3/124/03/33 שהוא 20% יח"ד קטנות בשטח 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת.

מרתפים- תותר הגדלת מס' הקומות התת קרקעיות ככל ויידרש לצורך מימוש תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לחניה תת קרקעית בלבד. חניון תת קרקעי יתאפשר עד גבולות המגרש ועד תכסית מקסימלית של 85%.

חניה- חניות ציבוריות לאורחים בהיקף של 20% מסה"כ מקומות החניה יותקנו בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף. במידה וכל החניות למעט חניות אורחים וחניות נכים יתוכננו במרתפי חניה תת קרקעיים, תקן החנייה הנדרש לדירות הקטנות יהיה 1:1. בחניה עילית חלה חובה לנטיעת עצים בוגרים בן כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.

תנאי להיתר- התחייבות מגיש ההיתר לשיווק לזוגות צעירים מקומיים, בעלי תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון כאשר לפחות 20% מיח"ד המבוקשות בהיתר יהיו דירות קטנות בתמהיל של לפחות 16% יח"ד בשטח של 75 מ"ר פלדלת לא כולל מרפסת ולפחות 4% יח"ד בשטח עד 55 מ"ר פלדלת לא כולל מרפסת. במגרשים בהם לא תמומש תוספת יח"ד יחייב, כאמור, התמהיל המאושר בתכנית 3/124/03/33 שהוא 20% יח"ד קטנות בשטח 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת.

מימוש התכנית- מימוש תוספת יח"ד מכח תכנית זו מותנה במימוש עד 3 שנים ממועד אישור התכנית ועד החלטת ועדת המשנה/ רשות רישוי להיתר בניה. חפירה ודיפון לא ייחשב כהיתר בניה לעניין זה. במקבצי מגרשים בבעלות אחידה הכוללים 1,000 יח"ד עפ"י תכנית 3/124/03/3 מימוש היקף הבניה המותר בתכנית זו יהיה

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עד 5 שנים מיום אישור התכנית, בכפוף להחלטת ועדת משנה/ רשות הרישוי, ליתן היתר בניה עבור לפחות 20% מכלל יח״ד המותר באותו מקבץ מגרשים בכל אחת מ-5 השנים הנ״ל.

6.2.2 תכנית בינוי מס׳ תב/1735 (מגרש 619)

הוצגה בפניי תכנית בינוי עבור המגרש הנדון אשר אושרה בישיבת משנה מס׳ 202409 בתאריך 12.11.2024. התכנית הוגשה בהתאם לתנאי הנדרש לצורך הוצאת היתר מכח תכנית 603-0811588. בהתאם לתכנית הבינוי מתוכננים שני בנייני מגורים בני 29 קומות מעל שלוש קומות מרתפי חניה. חדרי גנרטור צובר גז וטרפו משולב במסחר בקומת קרקע ושתי קומות משרדים.

6.2.3 תכנית בקשה להיתר

הוצגה בפניי תכנית בקשה להקמת בניין מגורים בן 29 קומות הכולל קומת קרקע משולבת עם מסחר, 2 קומות משרדים משולבים עם מגורים, 2 מגדלי מגורים בני 25 קומות וקומת גג טכני מעל שלוש קומות מרתף לחניה הכוללת 230 יח״ד חדר טרפו וצובר גז.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי במ״ר							
	מגורים	מרפסת	מסחר והסעדה	משרדים ותע״י	פנאי ותרבות	ממ״ד עיקרי	מצללה	סה״כ
קרקע			995.2					995.2
1	349.9	28.2		1,589.3		3.6		1,971.1
2	349.5	28.6		1,359.0		3.4		1,740.5
3	458.4	55.3			309.8	4.1	148.1	975.7
4	934.5	105.3				8.2		1,048.0
5	934.5	105.3				8.2		1,048.0
6	934.5	105.3				8.2		1,048.0
7	934.5	105.3				8.2		1,048.0
8	934.4	129.0				8.2		1,071.6
9	934.4	129.0				8.2		1,071.6
10	934.4	129.0				8.2		1,071.6
11	934.4	129.0				8.2		1,071.6
12	934.4	129.0				8.2		1,071.6
13	934.5	129.0				8.4		1,071.9
14	934.5	129.0				8.4		1,071.9
15	934.5	129.0				8.4		1,071.9
16	934.5	129.0				8.4		1,071.9
17	934.5	129.0				8.4		1,071.9
18	934.5	129.0				8.4		1,071.9
19	934.5	129.0				8.4		1,071.9

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

20	948.3	152.1				8.2	7.6	1,116.2
21	948.3	152.3				8.2		1,108.8
22	948.3	152.3				8.2		1,108.8
23	948.3	152.3				8.2		1,108.8
24	948.3	152.3				8.2		1,108.8
25	631.7					4.1	300.8	936.6
26	607.1	326.7				4.1		938.0
27	609.1					4.1		613.2
גג								
סה"כ	22,699.0	3,169.3	995.2	2,948.3	309.8	196.5	456.5	30,774.5

קומה	שטח שירות במ"ר							שטח מרוצף
	ממ"ד	ממ"ק/ ממ"מ	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה	אחסנה	סה"כ	
-3			142.7	98.9		4,486.2	335.9	5,063.7	
-2			104.1	11.6		4,546.2	341.8	5,003.7	
-1			175.4	260.7		4,302.9	248.3	4,987.3	
-1 (עליון)			104.2	125.9		532.5	114.7	877.2	
קרקע		39.3	577.1	300.9	36.1	128.7	326.0	1,803.3	1,774.93
1	81.0	90.9	540.6	18.0				730.5	213.06
2	81.4	76.8	494.6					652.8	234.71
3	77.6		281.9				42.9	402.5	1,146.29
4	130.3		203.7					334.0	
5	130.3		203.7					334.0	
6	130.3		203.7					334.0	
7	130.3		203.7					334.0	
8	130.2		203.8					334.0	
9	130.2		203.8					334.0	
10	130.2		203.8					334.0	
11	130.2		203.8					334.0	
12	130.2		203.8					334.0	
13	130.1		203.8					333.8	
14	130.1		203.8					333.8	
15	130.1		203.8					333.8	
16	130.1		203.8					333.8	
17	130.1		203.8					333.8	
18	130.1		203.8					333.8	
19	130.1		203.8					333.8	

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

20	104.7		191.6					296.3	
21	104.9		191.6					296.4	
22	104.9		191.6					296.4	
23	104.9		191.6					296.4	
24	104.9		191.6					296.4	
25	52.4		191.1					243.5	292.01
26	52.4		191.9					244.2	
27	52.4		189.6					242.0	325.26
גג			198.3	126.1				324.4	
סה"כ	3,004.0	206.9	7,409.3	942.1	36.1	13,996.4	1,409.5	27,399.6	3,986.26

בנוסף, בקומת הקרקע שטח שירות לטובת עובי קירות בשטח 15.39 מ"ר ולטובת בליטות גגונים בשטח 379.94 מ"ר (כלול בסכימה) ושטח אחר לטובת בליטות גגונים בשטח 38.1 מ"ר.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

א. הקלה לבניית מועדון דיירים/ חדר כושר בקומה 3 במקום בקומת קרקע או מרתף.

ב. הקלה לעניין שטח מחסנים פרטיים בקומת קרקע ובקומות מרתף מ- 4 מ"ר עד ל- 6 מ"ר.

ג. הקלה לעניין תקן חניה, מתקן חניה אשדוד לתקן חניה ארצי.

ד. הקלה לעניין אחוזי הקצאה חניות לאורחים מ- 20% המותרים ל- 10%.

ה. הקלה לצורך הגדלת תכסית תת קרקעית מקסימלית מ-85% ל-94%.

הוועדה המקומית דנה בבקשה בישיבתה מס' 202506 מיום 7.4.2025 והחליטה לאשרה בתנאים.

להלן תמהיל הדירות מתכנית הבקשה להיתר:

מספר חדרים	2	3	4	5	6	7	סה"כ
שטח דירה פלדלת	עד 55 מ"ר	עד 75 מ"ר					
כמות דירות	10	36	58	62	60	4	230
אחוזים	4%	16%	25%	26%	27%	2%	100%
דגמי דירות	2A	3A,3B	4A	5A,5B	6A,6A-1	7A	9

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין רחובות שלוחת אשדוד, אשר הופק באמצעות האינטרנט, בתאריך 9 פברואר 2025, עולה כי חלקה 7 בגוש 2022 בשטח של 477,578 מ"ר. החלקה בבעלות מדינת ישראל, בשלמות.

על החלקה הערות בדבר אתר עתיקות (י.פ. 4816 מיום 1.11.99); בדבר הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 (י.פ. 7001 מיום 8.3.2015 עמוד 3961); בדבר הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 (י.פ. 8187 מיום 7.4.2019, עמודים 9551-9553, מדובר בהפקעת זכות החזקה).

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7.2 אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות מיום 26.1.2025 של קבוצת קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ עולה כי העברת הזכויות במגרש מס' 619 לטובת חברת אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ הושלמה.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תכנית 603-0811588	12.12.2023	5,521,922 ₪	1,145,553 ₪
הקלות	7.4.2025	7,511,471 ₪	6,212 ₪ (*)

(*) לחלופין, 1,112,443 ₪.

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת תכנית מס' 603-0811588 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
יח"ד קטנות	38	63	2,419	6,300 ₪	15,240,960 ₪
יח"ד טיפוסיות	154	136	20,835	4,850 ₪	101,049,799 ₪
מרפסות			3,626		
סה"כ	192		23,254		116,290,759 ₪
שווי מצב קודם מיוחס למימוש החלקי (99.8%)					114,738,571 ₪

מצב חדש

תיאור	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
יח"ד עד 55 מ"ר פלדלת	9	43.0	387	6,900 ₪	2,670,300 ₪
יח"ד עד 75 מ"ר פלדלת	37	63.0	2,331	6,300 ₪	14,685,300 ₪
יח"ד טיפוסיות	184	109.7	20,177	5,100 ₪	102,904,893 ₪
מרפסות			3,626		
סה"כ	230		22,895		120,260,493 ₪

סיכום

שווי מצב חדש	120,260,493 ₪
שווי מצב קודם	114,738,571 ₪
השבחה	**5,521,922** ₪

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1.2 תרומת ההקלות לשווי הנכס

תרומת ההקלה לבניית מועדון דיירים/ חדר כושר בקומה שלישית

שטח מועדון דיירים/ חדר כושר מבוקש בקומה שלישית	309.84 מ״ר
מקדם שווי למועדון דיירים/ חדר כושר	0.6
שטח אקוויוולנטי	185.9 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,500
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.15
השבחה	₪ 209,142

תרומת ההקלה להגדלת שטח מחסנים

סה״כ שטח אחסנה מותר לפי תכנית (230 יח״ד* 4 מ״ר)	920 מ״ר
סה״כ שטח אחסנה מבוקש	1,409.53 מ״ר
תוספת שטח מחסנים	489.53 מ״ר
מקדם שווי לאחסנה	0.3
תוספת שטח אקוויוולנטי	147 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,500
השבחה	₪ 1,101,443

תרומת ההקלה להקטנת אחוזי הקצאה של חניות לאורחים

מקומות חניה דרושים לאורחים לפי התכנית (322 חניות* 20%)	64
מקומות חניה מבוקשים לאורחים	23
חיסכון במקומות חניה עבור אורחים	41
עלות עודפת למקום חניה	₪ 50,000
השבחה	₪ 2,050,000

תרומת ההקלה להגדלת תכסית בקומות המרתף מ-85% ל-94% לשווי הנכס

שטח בניה מעבר לתכסית המותרת	2,161.92 מ״ר
עלות בניה ישירה	₪ 3,200
העמסת עלויות עקיפות	1.2
סה״כ עלות	₪ 8,301,773
מקדם השבחה בגין חסכון בעלות הקמה	0.5
השבחה	₪ 4,150,886

סיכום

השבחה מהקלה לבניית מועדון דיירים בקומה שלישית	₪ 209,142
השבחה מהקלה להגדלת שטח מחסנים	₪ 1,101,443
השבחה מהקלה להקטנת מספר חניות לאורחים	₪ 2,050,000
השבחה מהקלה להגדלת תכסית המרתף	₪ 4,150,886
השבחה	₪ **7,511,471**

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

8.2.1 תרומת תכנית 0811588-603 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי/ שוליות	מקדם מגבלת שיווק	שטח במ"ר אקו'
יח"ד קטנות	38	56.71	2,155.00	1.24	0.95	2,528.96
יח"ד גדולות	154	140.25	21,598.25	0.97		20,950.30
מרפסות			3,026.75	0.40		1,210.70
מועדון דיירים			100.00	0.60		60.00
סה"כ	192		26,880.00			24,749.96
שטח אקוויולנטי מצב קודם מיוחס למימוש החלקי (99.8%)						24,704.90

מצב חדש

תיאור	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי/ שוליות	מקדם מגבלת שיווק	שטח במ"ר אקו'
יח"ד מיקרו	10	39.01	390.10	1.35	0.95	501.39
יח"ד קטנות	36	56.71	2,041.58	1.24	0.95	2,395.85
יח"ד גדולות	184	111.22	20,463.75	1.00		20,463.75
מרפסות			3,625.79	0.40		1,450.32
מועדון דיירים			309.84	[3]0.54		167.31
סה"כ	230		13,399			24,978.63
שטח אקוויולנטי מצב חדש			26,831			24,978.63

סיכום

שטח אקוויולנטי מצב חדש	24,978.63
שטח אקוויולנטי מצב קודם	24,704.90
תוספת שטח אקוויולנטי	273.73
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,650
מקדם הפחתה בגין מגורים מעל מסחר	0.9
השבחה	**₪ 1,145,553**

8.2.2 תרומת ההקלות לשווי הנכס

תרומת ההקלה לבניית מועדון דיירים/ חדר כושר בקומה שלישית

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה במקרה הנדון. ככל שלא תתקבל טענתו, הציג את התחשיב החלופי הבא:

[3] 0.54 = 0.6 מקדם שימוש כחדר תרבות * 0.9 מקדם גודל.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטח מועדון דיירים/ חדר כושר מבוקש בקומה שלישית	309.84 מ״ר
מקדם שווי למועדון דיירים/ חדר כושר	0.6
שטח אקוויוולנטי	185.9 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,500
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.03
השבחה	₪ 41,828

תרומת ההקלה להגדלת שטח מחסנים

שמאי המבקשת סבור כי בחינת ההשבחה צריכה להיערך רק ביחס למחסנים בקומה השלישית. להלן התחשיב אותו הציג:

שטח אחסנה מותר לפי תכנית (8 יח״ד* 4 מ״ר)	32 מ״ר
שטח אחסנה מבוקש בקומה שלישית נטו	34.2 מ״ר
תוספת שטח נטו מחסנים בקומה שלישית	2.2 מ״ר
מקדם ברוטו נטו	1.25
תוספת שטח מחסנים ברוטו בקומה שלישית	2.75 מ״ר
מקדם שווי לאחסנה	0.3
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.83 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,500
השבחה	₪ 6,212

ככל שיקע כי בחינת ההשבחה צריכה להיערך ביחס לכלל שטח המחסנים, הציג את התחשיב החלופי הבא:

שטח אחסנה מותר לפי תכנית (230 יח״ד* 4 מ״ר)	920 מ״ר
שטח אחסנה מבוקש נטו	962.72 מ״ר
תוספת שטח נטו למחסנים	42.72 מ״ר
מקדם ברוטו נטו	1.25
תוספת שטח ברוטו למחסנים	53.4 מ״ר
מקדם שווי לאחסנה	0.3
תוספת שטח אקוויוולנטי	16.08 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,500
השבחה	₪ 120,615

תרומת ההקלה להקטנת שיעור הקצאה של חניות לאורחים

שמאי המבקשת סבור כי לא נדרשה הקלה במקרה הנדון. ככל שלא תתקבל טענתו, הציג את התחשיב החלופי הבא:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

חניות נדרשות לפי הוראות התכנית

מס' מקומות חניה ליח"ד עד 75 מ"ר (46 יח"ד* 1 לפי תקן חניה)	46
מס' מקומות חניה ליח"ד מעל 75 מ"ר (184 יח"ד* 1.5 תקן חניה)	276
סה"כ מקומות חניה למגורים (276+46)	322
מס' מקומות חניה לאורחים (322 יח"ד* 20%)	64
מס' מקומות חניה למסחר	73
סה"כ מקומות חניה דרושים לפי תכנית	459

חניות מוצעות בתכנית ההיתר

מס' מקומות חניה מבוקש בקומה 1- (גלריה)	10
מס' מקומות חניה מבוקש בקומת מרתף 1-	124
מס' מקומות חניה מבוקש בקומת מרתף 2-	146
מס' מקומות חניה מבוקש בקומת מרתף 3-	148
סה"כ מקומות חניה מבוקשים כולל חניות נכים	428

סיכום

מס' מקומות חניה שנחסכה הקמתם	31
מס' מקומות חניה שניתן היה למקם בחצר	12
מס' מקומות חניה שנחסכו בפועל	19
עלות עודפת למקום חניה	₪ 50,000
השבחה	₪ 950,000

תרומת ההקלה להגדלת תכסית בקומות המרתף מ-85% ל-94% לשווי הנכס

שמאי המבקשת סבור כי אין מקום לחיוב בגין אישור ההקלה במקרה הנדון.

סיכום

תיאור	השבחה	לחלופין
הקלה לבניית מועדון דיירים בקומה שלישית	לא חלה השבחה	₪ 41,828
הקלה להגדלת שטח מחסנים	₪ 6,212	₪ 120,615
הקלה להקטנת אחוזי הקצאה של חניות לאורחים	לא חלה השבחה	₪ 950,000
הקלה להגדלת תכסית המרתף	אין מקום לחיוב	
השבחה	**₪ 6,212**	**₪ 1,112,443**

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 תרומת אישור תכנית 603-0811588 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

<u>אומדן שווי מצב קודם</u>

תכנית 3/124/03/3 התירה הקמת 192 יח״ד. התכנית קובעת כי 20% מיח״ד יהיו יח״ד קטנות. בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב הקודם 38 יח״ד קטנות בשטח 56.71 מ״ר עיקרי ו- 154 יח״ד בשטח 140.25 מ״ר עיקרי, סה״כ שטח עיקרי של 23,753 מ״ר. בנוסף הובאו בחשבון מרפסות בשטח של 3,026.75 מ״ר, שטח קטן משטח המרפסות המבוקש, וזאת בשונה משומת המשיבה. שטח המרפסות שהובא בחשבון הוא לפי שטח ממוצע למרפסת מבוקש 15.76 מ״ר. לטענתו חלוקת שטח המרפסות המבוקש במספר יח״ד במצב הקודם משקף שטח מרפסת ממוצע של 18.88 מ״ר, בעוד שבמצב החדש כאמור מבוקש שטח ממוצע של 15.76 מ״ר למרפסת. השמאי הציג מסמך אשר נערך ע״י האדריכל גנאדי טרוינין לפיו בעיר אשדוד מקובל ונהוג לתכנן מרפסות כפונקציה של שטח הדירות. לדירות קטנות בנות 2-3 חדרים מרפסת בשטח 6-8 מ״ר ולדירות בנות 4-5 חדרים מרפסת בשטח 8-12 מ״ר.

בנוסף הובא בחשבון חדר פנאי דיירים בשטח 100 מ״ר, בשונה משטח חדר הפנאי המבוקש (309.84 מ״ר).

לדירות הקטנות יוחס מקדם שווי משוקלל 1.18 (מקדם שווי 1.24 ומקדם מגבלת שיווק 0.95) ולדירה טיפוסית מקדם שווי 0.97 (מקדמי השווי הם ביחס לדירה בשטח עיקרי 111 מ״ר).

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% משווי מ״ר מבונה, לדירות הקטנות בגין האילוץ התכנוני והשיווקי המחייב את היזם לשיווק בלעדי של דירות אלו לזוגות צעירים מקומיים בעלי תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון. מגבלה זו, המעוגנת בכתב התחייבות ושיפוי מול העירייה, מקטינה את שוק הרוכשים הפוטנציאליים, דורשת מערך שיווקי מורכב (פרסום במקומונים אחת לשבועיים לפחות), וחושפת את היזם לסנקציות כספיות של 150,000 ₪ בגין כל דירה קטנה שההתחייבות לגביה מופרת.

<u>אומדן שווי מצב חדש</u>

במצב החדש הובא בחשבון התמהיל הבא:

תיאור	שטח עיקרי ליח״ד במ״ר	סה״כ	מקדם שווי
10 יח״ד מיקרו	39.01	390.10	0.95*1.35
36 יח״ד קטנות	56.71	2,041.58	0.95*1.24
184 יח״ד גדולות	111.2	20,463.75	1.00
מרפסות + מצללות		3,625.79	0.40
חדר פנאי ותרבות		309.84	0.9*0.6
סה״כ שטח עיקרי		26,831.06	

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% משווי מ״ר מבונה, לדירות המיקרו ולדירות הקטנות, בגין האילוץ התכנוני והשיווקי המחייב את היזם לשיווק בלעדי של דירות אלו לזוגות צעירים מקומיים בעלי תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון.

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% לכלל השטח האקוויוולנטי הנוסף בגין מיקום המגורים מעל שטח המסחר. השמאי התבסס על מחקר דלפי מחודש אוגוסט 2015, לפיו שיעור ההפחתה הממוצע שמחולל שטח מסחרי בקומת הקרקע על שווי הדירות שמעליו עומד על 7.7%, סטיית התקן 2.5%. לטענת שמאי המבקשת נתון זה משקף הפחתה בשיעור 5% משווי מ״ר בנוי והפחתה בשיעור של 10% משווי מ״ר מבונה.

בחודש אוגוסט 2016 נבחנה השאלה לגבי השפעת משרדים בבניין מגורים ונקבע מקדם ממוצע של 0.93 למ״ר בנוי למגורים.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 4,650 ₪ לדירות בשטח פלדלת 123 מ״ר, לפי הפחתה בשיעור 10% בגין עירוב שימושים. לטענתו, גישת ההשוואה היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר להערכת שווי, ומאחר וקיימות עסקאות למגרשים במתחם, התבסס על ניתוח השווי מעסקאות אלו בלבד, כדלקמן-

א. עסקה מיום 31.4.2022, לפיה רכשה דונה חברה להנדסה ובניין בע״מ את הזכויות במגרשים 620-621. לטענתו, בזמן הרכישה תכנית 603-0811588 הייתה ידועה בשוק והשווי כבר גילם את הפוטנציאל שלה. לפיכך, הציג השמאי ניתוח של העסקה בניכוי פוטנציאל מכוח תכנית 603-0811588, כלהלן:

סה״כ תמורה	295,000,000 ₪
סה״כ שווי קרקע למסחר (7,200 מ״ר* 10,200 ₪[4])	73,440,000 ₪
סה״כ שווי קרקע למגורים	221,560,000 ₪
שטח עיקרי למגורים	40,320 מ״ר
שטח ממ״ד (288 יח״ד)	3,456 מ״ר
סה״כ שטח למגורים	43,776 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למגורים (43,776 מ״ר /295,000,000 ₪)	5,061 ₪
בניכוי פוטנציאל תוספת 20% בתכנית 603-0811588 (0.9)	4,555 ₪
התאמה לזמן	1.05
שווי מ״ר מבונה במועד הקובע	**4,800** ₪

[4] שווי מ״ר בנוי למסחר 20,000 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך של 6,500 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 10,200 ₪.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ב. עסקה מיום 20.1.2021, לפיה רכשה חברת פרשקובסקי את הזכויות במגרשים 614-617. השמאי הציג ניתוח של העסקה, כלהלן:

סה"כ תמורה	₪ 238,080,000
שטח עיקרי למגורים	53,760 מ"ר
שטח ממ"ד (384 יח"ד)	4,608 מ"ר
סה"כ שטח למגורים	58,368 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים (53,368 מ"ר /238,080,000 ₪)	4,079 ₪
התאמה לזמן	1.1
שווי מ"ר מבונה במועד הקובע	**4,500** ₪

בדיון שהתקיים בפניי, טענו שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון שהמגרש הנדון נושק למתחם בית החולים אסותא הכולל מנחת מסוקים. עוד נטען כי המועד הקובע הוא חודשיים לאחר פרוץ הלחימה. היה סגר והיה מחסור בעובדי בניין.

עוד נטען בדיון כי יש להביא בחשבון הגדלה של הצפיפות הקומתית. לטענתם, במצב הקודם ארבע דירות בקומה ובמצב החדש חמש דירות. לדירות הקטנות כיוון אוויר אחד.

בנוסף טענו כי יש להביא בחשבון שהתכנית מוגבלת בזמן, תוקפה שלוש שנים. זה מונע שלביות. במהלך התקופה המורכבת התחייבה גם הכנת תכנית בינוי.

<u>מקדם הקטנת שוליות</u>

בשומת המבקשת נערכה הבחנה בין שווי מ"ר מבונה בדירות כנגזרת משטחן. שמאי המבקשת קבע את מקדמי השווי, כמפורט לעיל וכמפורט להלן:

מצב קודם

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	מקדם שווי
דירות קטנות	56.71	68.71	1.24
דירות טיפוסיות	140.25	152.25	0.97

מצב חדש

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	מקדם שווי
דירות מיקרו	39.01	51.01	1.35
דירות קטנות	56.71	68.71	1.24
דירות טיפוסיות	111.22	123.22	1.00

לטענת שמאי המבקשת בשומה מכרעת שנערכה בגו"ח 2088/34, ייחס השמאי המכריע מקדם שווי 1.0 לדירות גדולות בשטח של עד 160 מ"ר. בשומה המכרעת יוחס מקדם שווי 0.8 לדירות בשטח עיקרי עד 180 מ"ר ומקדם שווי 0.7 לדירות בשטח עיקרי מעל 180 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה סבורים כי התכנית תורמת לשווי המגרש נשוא השומה.

<u>אומדן שווי מצב קודם</u>

תכנית 3/124/03/3 התירה הקמת 192 יח״ד. התכנית קובעת כי 20% מיח״ד יהיו יח״ד קטנות. בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב הקודם 38 יח״ד קטנות בשטח 63 מ״ר עיקרי ו- 154 יח״ד בשטח 136 מ״ר עיקרי, סה״כ שטח עיקרי של 23,254 מ״ר. השמאים הביאו בחשבון כי שטח המסחר ושטח המרפסות העיקרי המבוקש המסתכם לכ- 3,626 מ״ר, קיים ומתקזז בין מצבי התכנון. ליח״ד הטיפוסיות יוחס ערך שווי המשקף מקדם 0.77 ביחס לדירות הקטנות.
בתגובה לשומת המבקשת כי במצב הקודם היה מקום להביא בחשבון מרפסות בשטח קטן יותר מאשר במצב החדש, טענו שמאי המשיבה כי שטח המרפסת צריך להיות תואם לשטח הדירה. במצב הקודם דירות גדולות המצריכות מרפסות גדולות. דירה גדולה מאכלסת יותר דיירים ומצריכה שטח מרפסת גדול בהתאם. לטענת השמאים תיאורטית ניתן היה להקים דירות ללא מרפסות כלל, אך מימוש כזה היה מוביל בהכרח לתמורות נמוכות יותר ולא היה משיא רווחים ליזם. כראיה במצב החדש אין מגבלה המונעת מימוש כל שטח הבניה המוקנה ללא מרפסות כלל והיזם בחר להקצות חלק משטח הבניה למרפסות. לביסוס טענתם, הפנו שמאי המשיבה לשומות מכרעות למגרשים מס׳ 617-614 במתחם, בהן הובא בחשבון שטח המרפסות המבוקש בשני מצבי התכנון. כך גם בשומות מכרעות במגרשים מס׳ 605-602.

<u>אומדן שווי מצב חדש</u>

במצב החדש הביאו בחשבון שמאי המשיבה 230 יח״ד, מתוכן 46 יח״ד קטנות. 9 יח״ד מיקרו בשטח 43 מ״ר עיקרי כל אחת, 37 יח״ד קטנות בשטח 63 מ״ר עיקרי כל אחת ו-184 יח״ד טיפוסיות בשטח 109.7 מ״ר עיקרי כל אחת, ובסה״כ 22,895 מ״ר עיקרי בהתאם לשטח המבוקש בבקשה להיתר. ליח״ד הטיפוסיות יוחס ערך שווי המשקף מקדם 0.81 ביחס לדירות הקטנות וליח״ד המיקרו ערך המשקף מקדם 1.095. כאמור, השמאים הביאו בחשבון כי שטח המרפסות העיקרי המבוקש המסתכם לכ- 3,626 מ״ר, קיים ומתקזז בין מצבי התכנון, כך גם שטח המסחר.

לטענת שמאי המשיבה, אין מקום להפחתה בשיעור של 5% משווי הדירות הקטנות, כבשומת המבקשת. שכן אין בהוראה כל חדש, היא קיימת בהוראות התכנית במצב הקודם. התחייבות היזם לשווק דירות לזוגות צעירים עוגנה כבר בתכנית עצמה. בנוסף דירות קטנות מיועדות מטבען לזוגות צעירים. ההוראה לשווקן לתושבי המקום אינה גוררת ירידת מחיר, שכן מדובר בקהל יעד טבעי שרוכש את הדירות במחירי שוק חופשי. למגבלה לכאורה אין כל השפעה כלכלית. זאת ועוד, כתב ההתחייבות חיצוני לתכנית. כתב התחייבות עליו חותם יזם מול עיריה הוא תוצאה של משא ומתן אשר נערך לאחר המועד הקובע ואינו חלק מהוראות התכנית.
בשומות המכרעות הקודמות למגרשים 617-614 במתחם נקבע כי אין מקום להפחתה בגין החובה לשווק את הדירות הקטנות לבני המקום וכי ההוראה לשיווק יח״ד הקטנות קיימת בשני מצבי התכנון.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה בסך 5,100 ₪ בדירות סטנדרטיות בשטח של 109.7 מ״ר עיקרי, במצב החדש, במועד הקובע. הערכים נקבעו בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. עסקת רכישה של דונה חברה להנדסה ובניין בע״מ מיום 31.4.2022 ביחס לזכויות במגרשים מס׳ 620 ו- 621 (בהתאם לתכנית 3/124/03/3), בתמורה לסך של 295,000,000 ₪ בתוספת מע״מ, בתוספת עלויות תכנון בסך 1,600,000 ₪ ואגרות בניה בסך 587,000 ₪. מיסוי כדין. להלן ניתוח העסקה שהציגו:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח פלדלת למגורים (288 יח״ד)	43,776	1.00	43,776
שטח מסחר	5,600	1.50	8,400
סה״כ שטח אקוויוולנטי			52,176
התמורה בעסקה			295,000,000 ₪
שווי מ״ר מבונה בדירות בשטח פלדלת של 152 מ״ר			5,654 ₪

שמאי המשיבה ציינו כי על אף שבשומה המכרעת הקודמת שנערכה במתחם הובא בחשבון מקדם שווי 1.25 למסחר ביחס למגורים, הם הביאו בחשבון מקדם שווי 1.5 על הצד הזהיר, בהתאמה למועד קובע.

בתגובה לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי העסקה מגלמת דחיה להשלמת פיתוח. לטענתם אף אם מגולם בה רכיב כלשהו של פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות, הוא זניח ביחס להתקדמות על פני ציר הזמן. ממועד העסקה (בחודש אפריל 2022) ועד למועד הקובע (בחודש דצמבר 2023), תקופה של כשנה וחצי, הפיתוח במתחם השתפר. קונה סביר יודע כי תשלום התמורה במועד העסקה מחייב מימון לתקופה נוספת עד להתקדמות הפיתוח במתחם, זאת באופן המחייב התאמה לזמן.

ב. עסקת הרכישה של חברת פרשקובסקי מיום 20.1.2021, ביחס למגרשים מס׳ 617-614 עפ״י תכנית 3/124/03/3, בתמורה לסך של 238,080,000 ₪ בתוספת מע״מ, בתוספת עלויות תכנון בסך 1,600,000 ₪ ועלויות אגרות בניה בסך 587,000 ₪. מיסוי כדין. לטענת שמאי המשיבה בהתחשב ששטח הפלדלת הוא 58,368 מ״ר העסקה משקפת סך של 4,079 ₪ לדירות בשטח של 152 מ״ר אקו׳. בהתאמת זמן למועד הקובע (1.15) 4,700 ₪.

בדיון שהתקיים בפניי ובהתייחס לטענת המבקשת בדבר ירידה בערכי השווי כתוצאה מהמצב הבטחוני או ממיקומו של הנכס, טענו שמאי המשיבה כי הטענה לא הוכחה. לטענת השמאים במועד הקובע לא שררה ציפייה למלחמה ממושכת ואף שהשוק חווה קיפאון קצר בראשיתה, לא זוהתה ירידת מחירים.

לטענתם, ערכי השווי שנקבעו לדירות קטנות בשומות מכרעות למגרשים 617-614 נמוך ביחס לערכי השווי לדירות קטנות בשומות מכרעות במגרשים 605-602.

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתה בגין מיקום מגורים מעל מסחר, כבשומת המבקשת. לטענתם, מחקר דלפי עליו הסתמך שמאי המבקשת נערך בשנת 2015. הוא אינו

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

משקף בהכרח את מגמות השוק במועד הקובע בסביבת הנכס. הפחתה צריכה להיות מבוססת על נתונים אמפריים בסמוך למועד הקובע ומסביבת הנכס.

בתגובה לשומת המבקשת, הציגו שמאי המשיבה נתוני עסקה שפורסמה בדיווח מיוחד לבורסה, מיום 11.2.2025, לפיה, חברת רוטשטיין מכרה 50% מזכויות הבעלות במגרש בבעלותה, הכולל גם שטחי מסחר לשיווק בהיקף של 5,000 מ״ר, תמורת סך של 115,000,000 ₪. עסקה זו משקפת שווי מ״ר מבונה של כ- 7,000 ₪.

<u>מקדם הקטנת שוליות</u>

מהות ההשבחה בגין הגדלת הצפיפות היא הקטנת מרכיב השוליות. שמאי המשיבה ביטאו את תוספת השווי במצב החדש תוך קביעת ערכי שווי שונים בהתחשב בשטח הדירות, כמפורט בסעיף 8.1.1 לעיל וכמפורט להלן:

מצב קודם

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	שטח פלדלת במ״ר	שווי מ״ר מבונה
יח״ד קטנות	63	75	₪ 6,300
יח״ד טיפוסיות	136	148	₪ 4,850

מצב חדש

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	שטח פלדלת במ״ר	שווי מ״ר מבונה
יח״ד מיקרו	43	55	₪ 6,900
יח״ד קטנות	63	75	₪ 6,300
יח״ד טיפוסיות	109.7	121.7	₪ 5,100

לטענת שמאי המשיבה במצב הקודם שטח בניה בהיקף גבוה של כ-150 מ״ר פלדלת. תכנית 603-0811588 מאפשרת תוספת 38 יח״ד ללא תוספת שטח, כך שהיא מאפשרת הקטנת שטח דירה ממוצע ובכך את הקטנת מרכיב השוליות.

השמאים הפנו לשומות מכרעות בהן נקבעו מקדמי שוליות כלהלן:

גו״ח	כתובת	מקדם השבחה בגין ביטול השטח השולי/ שווי מ״ר מבונה/ מקדם שווי לדירה
2190/10	חיים משה שפירא 4, רובע ד׳ אשדוד	0.25 - 110 מ״ר עיקרי מצב קודם, 99 מ״ר עיקרי מצב חדש.
2950/48	עיר ימים, אשקלון	0.25 - 114 מ״ר עיקרי מצב קודם, 92 מ״ר עיקרי מצב חדש.
2828/281	הרב אבא אבוחצירה 33-29, שדרות	0.40 - 141 מ״ר עיקרי מצב קודם, 109 מ״ר עיקרי מצב חדש.
2088, 2076, 2061	הדקל 17-1, אשדוד	4,900 ₪ למ״ר בדירות בשטח 67 מ״ר עיקרי. 3,500 ₪ למ״ר בדירות בשטח כ-156 מ״ר עיקרי.
2828/231-238	הרב אבא אבוחצירה 23-17, שדרות	0.50 – 121.7 מ״ר עיקרי מצב קודם, 115.3 מ״ר עיקרי מצב חדש.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בשומה בגו״ח 2190/10 סקר לפיו שווי מ״ר בנוי בדירות 3 חדרים בשטח ממוצע של 92 מ״ר גבוה ב-21% משווי דירת 4 חדרים בשטח ממוצע של 113 מ״ר[5].

בתגובתם לשומת המבקשת התייחסו השמאים לטענות שהועלו בשומתה הנוגעות למקדם השוליות כלהלן:

א. לעניין השומה המכרעת שנערכה בגושים 2061, 2076, 2088, ברחוב הדקל 1-17, אשדוד, בה ייחס השמאי המכריע מקדם שווי 1.0 לדירה בשטח של 160 מ״ר, טענו שמאי המשיבה כי מקדם השווי נקבע בהתייחס לנתוני ההשוואה. כאשר נתוני ההשוואה הן דירות בשטח 160 מ״ר עיקרי, אזי מקדם השווי הוא 1.0. אין בקביעה זו כדי להעיד על הפער בשווי מ״ר בדירות של 160 מ״ר לעומת בדירות בשטח קטן יותר.

ב. לטענת שמאי המשיבה שומות מכרעות מערים סמוכות הוצגו בכדי להרחיב את היריעה. השמאים הפנו לשומה מכרעת שערכתי בגו״ח 4246/8 (ראשל״צ) ולשומות מכרעות בגו״ח 4246/8 (ראשל״צ), 6404/63 (פתח תקווה), 4246/8,10 (ראשל״צ), 7375/21 (ראשל״צ) בהן נקבעו מקדמי השבחה בגין מרכיב שוליות של שטח שולי בגבולות 0.4-0.3.

לטענת שמאי המשיבה שומתם נערכה לפני שפורסמו נתוני המכר המפורטים להלן, אשר מאוחרים למועד הקובע, אך מעידים על מרכיב השוליות ומקדם ההשבחה הראוי. בתגובה לשומת המבקשת הציגו נתוני מכר במתחם הנדון עפ״י רשות המיסים, זאת כמפורט להלן:

דירות בנות 2 חדרים (58-59 מ״ר) במתחם הנדון-

תאריך	מס׳ דירה	קומה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
26.2.2025	29	6/28	59	₪ 1,960,000	₪ 33,220
31.3.2025	44	9/28	58	₪ 1,990,000	₪ 34,310
31.3.2025	39	8/28	58	₪ 1,980,000	₪ 34,138
31.3.2025	34	7/28	58	₪ 1,970,000	₪ 33,966
31.3.2025	34	7/28	58	₪ 1,970,000	₪ 33,966
27.3.2025	29	6/28	58	₪ 1,960,000	₪ 33,793
ממוצע שווי מ״ר בנוי			58.17	₪ 1,971,667	₪ 33,899

לאחר הפחתת מע״מ, רווח יזמי בשיעור 17% ועלות בניה בסך ₪ 12,000 מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך ₪ 12,600.

דירות בנות 5 חדרים (127-144 מ״ר) במתחם הנדון-

תאריך	מס׳ דירה	קומה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
12.8.2025		0/15	130	₪ 3,412,710	₪ 26,252
6.8.2025		3/15	130	₪ 3,432,710	₪ 26,405
5.8.2025		10/15	130	₪ 3,502,710	₪ 26,944

[5] שווי מ״ר בנוי ממוצע בדירת 3 חדרים ₪ 23,667. שווי מ״ר בנוי ממוצע בדירת 4 חדרים ₪ 19,545.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.7.2025		8/15	130	3,212,709 ₪	24,713 ₪
18.5.2025	49	10/28	144	3,710,000 ₪	25,764 ₪
18.5.2025	21	6/27	127	3,008,810 ₪	23,691 ₪
14.5.2025	66	15/27	127	3,179,879 ₪	25,038 ₪
13.5.2025	61	14/27	127	3,160,810 ₪	24,888 ₪
15.5.2025	56	13/27	127	3,141,810 ₪	24,739 ₪
15.5.2025	51	12/27	127	3,122,810 ₪	24,589 ₪
14.5.2025	26	7/27	127	3,027,810 ₪	23,841 ₪
31.3.2025	79	18/28	136	3,670,000 ₪	26,985 ₪
20.2.2025	75	17/28	136	3,650,000 ₪	26,838 ₪
12.2.2025	21	5/28	136	3,450,000 ₪	25,368 ₪
2.3.2025	16	4/28	136	3,440,000 ₪	25,294 ₪
25.5.2025	11	16/27	127	3,198,810 ₪	25,187 ₪
20.5.2025	16	4/27	127	2,970,810 ₪	23,392 ₪
20.5.2025	108	5/27	127	2,989,810 ₪	23,542 ₪
20.5.2025	41	24/27	130	3,394,510 ₪	26,112 ₪
20.5.2025	36	10/27	127	3,084,810 ₪	24,290 ₪
20.5.2025	11	9/27	127	3,065,810 ₪	24,140 ₪
ממוצע			131.82	3,323,812 ₪	25,143 ₪

לאחר הפחתת מע"מ, רווח יזמי בשיעור 17% ועלות בניה בסך 11,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 9,100 ₪.

דירות בנות 4 חדרים (95-121 מ"ר) במתחם הנדון-

תאריך	מס' דירה	קומה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
6.8.2025		2/15	121	3,152,710 ₪	26,055 ₪
4.8.2025		4/15	121	3,172,710 ₪	26,221 ₪
9.7.2025		7/15	121	3,162,710 ₪	26,138 ₪
29.5.2025		13/27	102	2,856,810 ₪	28,008 ₪
25.5.2025	33	8/27	102	2,761,810 ₪	27,077 ₪
22.5.2025	13	4/27	102	2,685,810 ₪	26,331 ₪
21.5.2025	52	11/28	116	3,110,000 ₪	26,810 ₪
20.5.2025	53	12/27	102	2,837,810 ₪	27,822 ₪
19.5.2025	23	6/27	102	2,723,810 ₪	26,704 ₪
15.5.2025	45	10/27	95	2,761,310 ₪	29,066 ₪
14.5.2025	28	7/27	102	2,742,810 ₪	26,890 ₪
14.5.2025	18	5/27	102	2,704,810 ₪	26,518 ₪
8.4.2025	97	22/28	116	3,330,000 ₪	28,707 ₪
9.4.2025	93	21/28	116	3,310,000 ₪	28,534 ₪
9.4.2025	73	16/28	116	3,210,000 ₪	27,672 ₪
9.4.2025	69	15/28	116	3,190,000 ₪	27,500 ₪

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.4.2025	60	13/28	116	₪ 3,150,000	₪ 27,155
31.3.2025	109	25/28	116	₪ 3,390,000	₪ 29,224
31.3.2025	85	19/28	116	₪ 3,270,000	₪ 28,190
31.3.2025	76	17/28	116	₪ 3,230,000	₪ 27,845
31.3.2025	68	15/28	116	₪ 3,190,000	₪ 27,500
31.3.2025	65	14/28	116	₪ 3,170,000	₪ 27,328
31.3.2025	56	12/28	116	₪ 3,130,000	₪ 26,983
31.3.2025	57	12/28	116	₪ 3,130,000	₪ 26,983
21.5.2025	52	11/28	116	₪ 3,110,000	₪ 26,810
15.5.2025	38	9/27	102	₪ 2,780,810	₪ 27,263
30.3.2025	81	18/28	116	₪ 3,250,000	₪ 28,017
23.3.2025	77	17/28	116	₪ 3,230,000	₪ 27,845
27.2.2025	88	20/28	116	₪ 3,250,000	₪ 28,017
28.2.2025	61	13/28	116	₪ 3,150,000	₪ 27,155
26.3.2025	101	23/28	101	₪ 3,350,000	₪ 33,168
ממוצע שווי מ״ר בנוי			113.93	₪ 3,201,095	₪ 27,598

בממוצע מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 25,143 ₪, לאחר הפחתת מע״מ, רווח יזמי בשיעור 17% ועלות בניה בסך 10,500 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,700 ₪.

סיכום:

תיאור	שטח במ״ר	שווי ממוצע למ״ר מבונה
דירת 5 חדרים	130	₪ 7,700
דירת 4 חדרים	110	₪ 9,100
דירת 2 חדרים	58	₪ 12,600

הכרעה

תכנית 603-0811588 הגדילה את הצפיפות המותרת ללא תוספת שטח, כן הגדילה את שטח השירות התת קרקעי לחניה. מהות ההשבחה הקטנת מרכיב השוליות, באמצעות הפיכת שטח שולי בדירות גדולות לשטח גרעיני בדירות קטנות יותר.

<u>אומדן שווי מצב קודם</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שתכנית מס׳ 3/124/03/3 קובעת כי 20% מיח״ד יהיו יח״ד קטנות, לפיכך הובאו בחשבון 38 דירות קטנות ו-154 דירות טיפוסיות. בשומות הצדדים שטח בינוי שונה לדירות. בשומת המבקשת הובאה בחשבון דירה קטנה בשטח עיקרי של 56.71 מ״ר ודירה טיפוסית בשטח עיקרי של 140.25 מ״ר ובשומת המשיבה הובאה בחשבון דירה קטנה בשטח 63 מ״ר ודירה טיפוסית בשטח עיקרי של 136 מ״ר. ההבדל בשטח הדירות נובע מהפחתת שטח של 100 מ״ר מסך השטח העיקרי למועדון דיירים בשומת המבקשת ומייחוס שטח מרפסות שונה. בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח מרפסת ממוצע לדירה כמבוקש, בעוד שבשומת המשיבה יוחס למצב הקודם שטח כולל דומה למרפסות בשני מצבי התכנון, על אף שמספר הדירות במצב הקודם נמוך יותר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

התכנית אינה מקנה שטח נפרד למרפסות אלא נקבע בה כי השטח העיקרי כולל מרפסות. עוד קובעת התכנית כי 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח 75 מ״ר כולל ממ״ד ומרפסת (ראה סעיף 6.1 (20) של התכנית). התכנית קובעת שבכל בניין בו מעל 25 יח״ד תחויב הקמת 50 מ״ר לפחות למועדון דיירים. הוראה דומה בתכנית מס׳ 603-0811588 במצב החדש. יחד עם זאת, בשומת המבקשת נקבע שטח של 100 מ״ר במצב הקודם לטובת השימוש האמור ובמצב החדש 309.84 מ״ר, כמבוקש. לא מצאתי שיש בתוספת יח״ד בשיעור 20% בכדי להגדיל את שטח מועדון הדיירים בשיעור של מעל 300%. לפיכך, הבאתי בחשבון שטח דומה למועדון דיירים בשני מצבי התכנון.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי במצב הקודם יש להביא בחשבון במצב הקודם מרפסות בשטח כולל קטן יותר, על אף היותה עמדה שובת לב. בהתחשב בהיקף יח״ד הקטנות הנדרש, שטח הפלדלת של יתרת הדירות היה 150 מ״ר **בממוצע**[6]. כששטח דירה של דירות טיפוסיות בפרויקט הוא בהיקף כזה קיים מרכיב שוליות גדול. דהיינו, מקדם השווי שהיה צריך לייחס לשטח השולי היה קטן יותר או לכל היותר שווה למקדם השווי למרפסות. זאת ועוד, כטענת שמאי המשיבה לדירות בהיקף האמור יש לייחס מרפסות בשטח תואם. כראיה בפרויקט הנדון שטח המרפסות גדל ביחס ישיר לשטח הדירה. לפיכך הבאתי בחשבון שטח מרפסות זהה בשני מצבי התכנון. כך קבעתי בשומות מכרעות קודמות שערכתי במתחם למגרשים מס׳ 617-614.

לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון 38 יח״ד בשטח עיקרי של 58 מ״ר, שכן לפי הוראות התכנית שטח דירה של 75 מ״ר כולל ממ״ד ומרפסת. שטח מרפסת מבוקש בדירות הקטנות שהובא בחשבון הוא 5 מ״ר כמבוקש. בנוסף הובאו בחשבון 154 יח״ד בשטח עיקרי 134 מ״ר[7]. שטח מרפסת ממוצע מיוחס לדירה טיפוסית 21.6 מ״ר.

לא מצאתי לנכון לשנות מקביעתי בשומות מכרעות במגרשים מס׳ 617-614 כי אני סבורה שיש לדחות את הטענה שיש לייחס לזכויות ערך מופחת בגין החובה לשווק את הדירות הקטנות לבני המקום. בהתחשב שהדירות משווקות במחירי שוק חופשי ובהתחשב בביקוש לדירות קטנות, לא מצאתי כי יש מקום להפחתה.

<u>אומדן שווי מצב חדש</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון תמהיל דירות כדלקמן: 10 דירות מיקרו, 36 דירות קטנות ו-184 דירות טיפוסיות. בשומת המשיבה 9 דירות מיקרו, 37 דירות קטנות ו-184 דירות טיפוסיות. התכנית קובעת כי 4% מסך יח״ד (230 יח״ד) יהיו דירות מיקרו ו-16% יהיו דירות קטנות. מתקבל 9.2 יח״ד מיקרו ו-36.8 דירות קטנות. מבוקשות 10 דירות מיקרו ו-36 דירות קטנות, לפיכך קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה.

---

[6] 150 מ״ר=12 ממ״ד+138=154 /(2,204 עיקרי קטנות -3,026.75 מרפסות לשיטת המבקשת -309.84 מועדון דיירים-26,683 מ״ר שטח עיקרי מבוקש למגורים). שטח הדירות הקטנות 75 מ״ר כולל ממ״ד ומרפסת.

[7] 134 מ״ר=154 /((38 יח״ד*58 מ״ר)- 3,477.66 מ״ר מרפסות מבוקש למגורים-309.84 מ״ר מועדון דיירים- 26,683 מ״ר עיקרי מבוקש למגורים).

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הצדדים ייחסו לכל אחד מטיפוסי הדירות שטח שונה כמפורט להלן:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	
	משיבה	מבקשת
דירות מיקרו	43.0	39.01
דירות קטנות	63.0	56.71
דירות טיפוסיות	109.7	111.22

בהתחשב בתמהיל הדירות המבוקש קיבלתי את עמדת המבקשת. בשומת המשיבה, זאת בהתחשב בשטח דירתי מבוקש בסך 22,895.43 מ"ר

כאמור, אני סבורה שיש לדחות את הטענה שיש לייחס לזכויות ערך מופחת בגין החובה לשווק את הדירות הקטנות לבני המקום. בהתחשב שהדירות משווקות במחירי שוק חופשי ובהתחשב בביקוש לדירות קטנות.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה מסוימת בגין עירוב שימושים. הוראות התכנית מבטיחות הפרדה בין הכניסות לשימושים השונים. כמו כן, התכנית מגבילה את השימושים המסחריים על מנת למנוע מטרד וקובעת כי ארובת הפירים תהיה מעל הגג הגבוה ביותר. זאת ועוד, המגורים מתוכננים כמגדלים מעל קומות מסד. לאור האמור, אני קובעת הפחתה בשיעור 5% בגין עירוב שימושים, זאת בשני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,650 ₪ לדירות בשטח פלדלת של 123 מ"ר. שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 5,100 ₪ לדירות בשטח פלדלת של 122 מ"ר. שמאי הצדדים ביססו את אומדנם על אותן שתי עסקאות לקרקע שנערכו במתחם הנדון.

כפי שפירטתי בהרחבה בשומות המכרעות למגרשים 614-617 בחרתי להסתמך על חילוץ מרכיב הקרקע מנתוני מכר במתחם. מצאתי כי הערך שנקבע בשומת המשיבה ראוי וזאת בהסתמך על התחשיב הבא:

להלן נתוני מכר של דירות בנות 4 חדרים:

תאריך	שטח במ"ר	קומה	תמורה
28.2.2025	116	13	3,150,000 ₪
27.2.2025	116	10	3,250,000 ₪
23.3.2025	116	17	3,230,000 ₪
30.3.2025	116	18	3,250,000 ₪
31.3.2025	116	19	3,270,000 ₪
31.3.2025	116	12	3,130,000 ₪
31.3.2025	116	15	3,190,000 ₪
31.3.2025	116	25	3,390,000 ₪
31.3.2025	116	12	3,130,000 ₪
31.3.2025	116	17	3,230,000 ₪
31.3.2025	116	14	3,170,000 ₪

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.4.2025	116	4	₪ 3,330,000
9.4.2025	116	15	₪ 3,190,000
9.4.2025	116	21	₪ 3,310,000
9.4.2025	116	13	₪ 3,150,000
9.4.2025	116	16	₪ 3,210,000
21.5.2025	116	11	₪ 3,110,000
ממוצע	116	14.8	₪ 3,224,444

בהתחשב במרכיב שוליות 0.8 לשטח פלדלת אשר בין 116 מ״ר לבין 124 מ״ר הבאתי בחשבון כי שווי דירה בשטח פלדלת של 124 מ״ר הוא 3,402,345 ₪. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין תנאי התשלום המקובלים במועד הקובע והתאמה לזמן בשיעור של 5%, מתקבל סך של 2,909,005 ₪. בניכוי מע״מ במועד העסקאות, רווח יזמי בשיעור 18%, עלות בניה בסך 10,700 ₪ והפחתה להיקף בשיעור 5% מתקבל 5,100 ₪ למ״ר מבונה. הובא בחשבון שטח אקוויוולנטי של 129.8 מ״ר אקו׳ הכולל מרפסת בשטח 11.2 מ״ר במקדם שווי 0.5 ומחסן בשטח 5 מ״ר במקדם שווי 0.4, כמפורט בשומות המכרעות האמורות. יצוין כי בשומות מכרעות במגרשים מס׳ 605-602 נקבע ערך דומה לדירות בשטח פלדלת של 127 מ״ר.

<u>מקדם הקטנת שוליות</u>

הצדדים חלוקים ביחס למקדם ההשבחה הראוי בגין הקטנת מרכיב השוליות במקרה הנדון. להלן ריכוז מקדמי השווי שייחסו הצדדים למלוא שטח הדירות בכל אחד מהטיפוסים:

תיאור	משיבה		מבקשת	
	שטח עיקרי במ״ר	מקדם שווי למלוא שטח הדירה	שטח עיקרי ממוצע במ״ר	מקדם שווי למלוא שטח הדירה
דירות קטנות	63.0	1.24	56.71	1.24
דירות טיפוסית מצב קודם	136.0	0.95	140.25	0.97
דירות מיקרו	43.0	1.35	39.01	1.35
דירות טיפוסיות מצב חדש	109.7	1.00	111.22	1.00

בשומות מכרעות למגרשים מס׳ 617-614 קבעתי שבבחינת ההשבחה בגין הקטנת מרכיב השוליות, מצאתי לנכון להעדיף נתוני מכר מהמתחם על פני מקדמי שווי ומקדמי השבחה שנקבעו בשומות מכרעות אחרות.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הצגתי נתוני מכר במתחם עפ״י נתוני רשות המיסים:

דירות בנות 2 חדרים:

תאריך	שטח במ״ר	קומה	תמורה
27.3.2025	58	6	1,960,000 ₪
31.3.2025	58	8	1,980,000 ₪
31.3.2025	58	7	1,970,000 ₪
31.3.2025	58	7	1,970,000 ₪
31.3.2025	58	9	1,990,000 ₪
26.2.2025	59	6	1,960,000 ₪
ממוצע	58	7	1,971,667 ₪

דירות בנות 4 חדרים:

תאריך	שטח במ״ר	קומה	תמורה
28.2.2025	116	13	3,150,000 ₪
27.2.2025	116	10	3,250,000 ₪
23.3.2025	116	17	3,230,000 ₪
30.3.2025	116	18	3,250,000 ₪
31.3.2025	116	19	3,270,000 ₪
31.3.2025	116	12	3,130,000 ₪
31.3.2025	116	15	3,190,000 ₪
31.3.2025	116	25	3,390,000 ₪
31.3.2025	116	12	3,130,000 ₪
31.3.2025	116	17	3,230,000 ₪
31.3.2025	116	14	3,170,000 ₪
8.4.2025	116	4	3,330,000 ₪
9.4.2025	116	15	3,190,000 ₪
9.4.2025	116	21	3,310,000 ₪
9.4.2025	116	13	3,150,000 ₪
9.4.2025	116	16	3,210,000 ₪
21.5.2025	116	11	3,110,000 ₪
ממוצע	116	14.8	3,224,444 ₪

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

דירות בנות 5 חדרים:

תאריך	שטח במ״ר	קומה	תמורה
2.3.2025	136	4	₪ 3,440,000
12.2.2025	136	5	₪ 3,450,000
20.2.2025	136	17	₪ 3,650,000
31.3.2025	136	18	₪ 3,670,000
18.5.2025	144	10	₪ 3,710,000
ממוצע	137.6	10.8	₪ 3,584,000

בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים הבאתי בחשבון מחירי מכירה, לצורך בחינת ההשבחה, כדלקמן:

שטח פלדלת ממוצע במ״ר	מחיר מכירה	עלות בנייה למ״ר	מקדם שווי של מלוא שטח הדירה
51	₪ 1,735,000	₪ 12,360	1.37
70	₪ 2,316,000	₪ 11,700	1.42
69	₪ 2,283,000	₪ 11,740	1.42
146	₪ 3,700,000	₪ 10,500	0.90
123	₪ 3,370,000	₪ 10,700	1.00

באומדן עלות הבניה הובא בחשבון תקן חניה של 1:1 לדירות בשטח פלדלת של עד 75 מ״ר ותקן של 1.5:1 לדירות בשטח העולה על 75 מ״ר פלדלת. הובאה בחשבון עלות הקמת מקום חניה לפי 125,000 ₪ למקום חניה. בנוסף הובאה בחשבון התייקרות בסך 50,000 ₪ בהקמת דירה חדשה ביחס לשטח נוסף בדירה קיימת.

בהתחשב בערך שנקבע למ״ר מבונה בדירה בשטח פלדלת 125 מ״ר, 5,100 ₪, קבעתי את ערכי השווי הבאים:

שטח פלדלת ממוצע במ״ר	מקדם שווי של מלוא שטח הדירה	שווי מ״ר מבונה במועד הקובע במעוגל
51	1.37	₪ 7,000
70	1.42	₪ 7,240
69	1.42	₪ 7,240
123	1.00	₪ 5,100
146		₪ 4,850[8]

[8] יצוין כי בחרתי לאמץ את הערך שנקבע בשומת המשיבה אף שחילוץ מערכי השווי מלמד על ערך נמוך יותר, זאת בין היתר בהתחשב בערכים שנקבעו בשומות מכרעות קודמות במתחם.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

יצוין כי קיבלתי את עמדת המבקשת שיש להביא בחשבון עלות עודפת בגין הצורך בהקמת קומת מרתף רביעית עבור יח״ד שנוספו בהקלה. התייחסות לכך בבחינת ההשבחה בגין אישור ההקלה.

<u>תוספת שטח מחסנים דירתיים</u>

התכנית מוסיפה יח״ד וכפועל יוצא מגדילה את שטח האחסנה המותר, ממחסנים בשטח של 768 מ״ר למחסנים בשטח 920 מ״ר. דהיינו, תוספת של 152 מ״ר. בשומות הצדדים לא נבחנה ההשבחה בגין מרכיב זה. אני סבורה כי מקדם השווי הראוי למחסנים דירתיים הוא 0.4.

9.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

9.2.1 תרומת ההקלה לבניית מועדון דיירים בקומה שלישית לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת, לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה במקרה הנדון.
יש לדחות את טענת שמאי המשיבה כי שינוי המיקום מאפשר שטח אפקטיבי יותר לצד שטח המסחר בקומת הקרקע. התכנית מאפשרת תכסית בשיעור של 60% בעוד שהבינוי המבוקש הוא בתכסית 51.82%, דהיינו ניתן היה למקם את מועדון הדיירים בקומת הקרקע. במקרה כזה התכסית הייתה בשיעור 57.56%. לפיכך, לטענת השמאי השאלה הרלוונטית היא האם מועדון דיירים בקומה שלישית שווה יותר ממועדון דיירים בקומת הקרקע. לשיטת שמאי המבקשת התשובה לשאלה שלילית שכן השווי נובע מהשימוש ולא ממיקומו.
לחלופי חלופין יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.6 כבשומת המשיבה ומקדם השבחה 0.03, מקדם מקובל בתמחור דירות בהתחשב בקומה. שכן מקובל לתמחר עליה בקומה בשיעור 0.5-1%.

טיעוני המשיבה

תכנית מס׳ 603-0811588 מחייבת הקמת מועדון דיירים בקומת המרתף או בקומת הקרקע, בשטח של 50 מ״ר לפחות, בכל בניין שבו מעל 25 יח״ד. התבקשה הקלה להקמת מועדון דיירים בשטח של 309.84 מ״ר בקומה השלישית. מקדם השווי למועדון דיירים 0.6 ממגורים. מקדם ההשבחה הראוי 0.15. לטענת שמאי המשיבה, מהות ההשבחה בשומת המשיבה היא שיפור תכנוני, שכן הקמת מועדון הדיירים בקומה השלישית ״משחררת״ שטח שירות בקומת המרתף ובקומת הקרקע ומאפשרת תכנון שטח שירות אפקטיבי יותר בקומות האמורות.
בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי ניתן היה למקם את מועדון הדיירים בקומת הקרקע, טענו שמאי המשיבה כי שטח הבניה בקומת הקרקע הוא יקר יותר בהתחשב, בין היתר, בקיומו של מסחר במפלס זה.

הכרעה

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי למיקומו היחסי של מועדון דיירים במפלס על קרקעי השפעה מינורית על שוויו. זאת ועוד, תרומת מועדון הדיירים לשווי מגולמת בערכי השווי. יחד עם זאת אני סבורה כי מהות ההשבחה במקרה הנדון היא גמישות

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תכנונית אשר הקטינה, כטענת שמאי המשיבה, את אילוצי התכנון בקומת הקרקע, זאת ועוד אפשרה הקמת שטח מרווח לחדרי כושר ומועדון דיירים עם יציאה למרפסות גג ועם גישה נפרדת. אימצתי את מקדם השווי המוסכם על הצדדים 0.6 ואת מקדם ההשבחה שנקבע ע"י שמאי המשיבה לגמישות תכנונית ושיפור תכנון 0.15.

9.2.2 תרומת ההקלה להגדלת שטח מחסנים לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת לא נדרשה הקלה הנוגעת לשטח המחסנים. תכנית מס' 603-0811588 קובעת: "תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 4 מ"ר או מחסן משותף בשטח של 16 מ"ר בלובי הקומתי. לחילופין ניתן למקם את המחסנים בקומת הקרקע או בקומת המרתף. בכל מקרה המחסן לא יהיה חלק מהדירה".

לטענת שמאי המבקשת בתכנית קיימת הבחנה בין מיקום המחסן לבין מגבלת שטחו. השמאי הציג חוות דעת משפטית שנערכה ע"י עו"ד יעל מירון מזמר, ממשרד גולדברב, גרוס וסליגמן, לפיה ניתן לפרש את הוראות התכנית כך שכאשר המחסן ממוקם בלובי הקומתי חלה עליו מגבלת שטח של 4 מ"ר ואילו כאשר הוא מוקם בקומת הקרקע או במרתף לא חלה עליו מגבלת שטח מפורשת. מגבלת השטח היחידה במקרה זה נובעת מהיקף שטח השירות בתכנית.

זאת ועוד, שטח המחסן הנקוב בתכנית הוא שטח נטו ולא שטח ברוטו כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. השמאי הציג תכתובת מייל עם מנהלת אגף רישוי בניה בעיריה בה ציינה, לאחר בחינה של מהנדס העיר והיועץ המשפטי לעיריה, כי שטח מחסן דירתי יהיה 4 מ"ר נטו לכל היותר.

לאור האמור, יש לבחון את ההשבחה ביחס למחסנים בקומה 3 בלבד. מבוקשים 8 מחסנים בשטח ברוטו של 42.92 מ"ר שהוא שטח נטו של 34.2 מ"ר, בהתחשב בהעמסת שטח שירות בשיעור 25%. התכנית מתירה מחסנים בשטח נטו של 32 מ"ר מכאן שיש להביא בחשבון תוספת של 2.2 מ"ר בלבד. מקדם השווי הראוי למחסנים דירתיים קומתיים 0.3.

השמאי הציג תחשיב חלופי המפורט בסעיף 8.2.2 לעיל, ככל שטענתו בדבר פרשנות הוראות התכנית בעניין ההבחנה בין מיקום המחסן לבין מגבלת שטחו לא תתקבל. בהתאם לתחשיב האמור שטח המחסנים הדירתיים הוא 1,173.67 מ"ר ברוטו, בהתחשב בשיעור העמסה של 25% מתקבל שטח נטו של 962.72 מ"ר. דהיינו תוספת שטח מחסנים של 42.72 מ"ר. שכן התכנית מאפשרת הקמת מחסנים בשטח של 4 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 920 מ"ר עבור 230 יח"ד.

טיעוני המשיבה

תכנית מס' 3/124/03/3 מתירה מחסנים דירתיים בשטח של 4 מ"ר ליח"ד אשר ימוקמו בקומת הקרקע או במרתף, דהיינו 920 מ"ר[9] במגרש הנדון. שטח האחסנה המבוקש הוא

[9] 920 מ"ר= 4 מ"ר מחסן דירתי* 230 יח"ד לפי תכנית 603-0811588.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

1,409.53 מ״ר. הובאה בחשבון תוספת שטח של 489.53 מ״ר מחסנים דירתיים. מקדם השווי הראוי לאחסנה 0.3.

בתגובה לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי הליך שמאות מכריעה אינו המקום לבירור טענה בדבר העדר צורך בהקלה. ככל שהמבקשת סברה שההקלה מיותרת, היה עליה לפעול לביטולה בשלב הרישוי.

לגופה של טענה, הוראות התכנית קובעות במפורש שמחסן דירתי מוגבל לשטח של 4 מ״ר נטו לכל היותר.

הכרעה

התכנית מתירה הקמת מחסנים דירתיים בשטח של 4 מ״ר ליח״ד או מחסן משותף בשטח של 16 מ״ר בלובי הקומתי. נתבקשה הקלה להגדלת שטח המחסנים הדירתיים.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב פרשנות מגבלת השטח המוקנית בתכנית והיקף תחולתה של ההקלה. בשומות מכרעות למגרשים 602-605 נדונה אותה הסוגייה. השמאית המכריעה קבעה כי פרשנות המבקשת לפיה לא קיימת מגבלה לשטח המחסנים בקומת המרתף היא פרשנות משפטית מרחיקת לכת. אני שותפה לעמדתה. ב**עת״מ 1317/06 ג׳ימס בראט נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א** נקבע שבעניין פרשנות הוראות תכנית יש לתת את משפט הבכורה לרשות התכנונית.

לאור האמור, אביא בחשבון את מגבלת שטח המחסנים ללא קשר למיקומם.

אני סבורה כי יש לדחות גם את טענתו הנוספת של שמאי המבקשת לפיה לצורך קביעת שטח המחסנים נטו יש להביא בחשבון העמסה של שטח שירות בשיעור של 25%. שטח המחסנים אינו כולל העמסה כלשהי אותה יש לנטרל.

יצוין כי שטח המחסנים בטבלת השטחים בבקשה להיתר שהובא בחשבון בשומת המשיבה כולל גם שטח אחסנה למסחר. עיון בתכנית הבקשה להיתר מעלה כי שטח האחסנה המצוין בטבלת השטחים כולל חלק יחסי בקירות, דהיינו שטח ברוטו. ריכוז של שטח המחסנים נטו לא הוצג. להלן ריכוז שטח המרתפים נטו כמוצג בתכנית הבקשה להיתר:

מפלס	מס׳ מחסן	שטח נטו כולל של מחסנים דירתיים במ״ר
מרתף 3-	1-56	272.90
מרתף 2-	57-113	287.87
מרתף 1-	114-154[10]	202.94
מרתף 1- עליון	155-175	97.06
קרקע	176-190	73.534
קומה 3	191-198	34.20
סה״כ	199	968.5

[10] יש שני מחסנים עם המספר 131.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר מבוקשים 199 מחסנים דירתיים בשטח כולל של 968.5 מ״ר. בהתחשב שבמצב קודם מותר שטח מחסנים של 920 מ״ר, השטח לחיוב הוא 48.5 מ״ר. בשומות הצדדים נקבע מקדם שווי 0.3 למחסנים הדירתיים. אני סבורה כי מקדם השווי הראוי הוא 0.4.

9.2.3 תרומת הקלה להקטנת אחוזי הקצאה של חניות לאורחים לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת, לא נדרשה הקלה במקרה הנדון. לטענתו, לפי תקן החניה עפ״י מדיניות הוועדה מיום 17.6.2021 מספר חניות האורחים לא יפחת מ-10% ממספר יחידות הדיור במגרש, זאת בשונה מהוראות התכנית לפיהן מספר חניות האורחים לא יפחת מ-20% ממספר החניות במגרש. המדיניות היא המחייבת. כראיה בבקשות להיתר למגרשים הכלולים בתכנית הנדונה, לא נדרשה הקלה לחניות אורחים שמתחת ל- 20% ממספר יח״ד.

בנוסף, במניין החניות הציבוריות יש להכליל את חניות הנכים, אלו לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה.

כמפורט בסעיף 8.2.2 לעיל הוצג תחשיב חלופי, ככל שלא תתקבל הטענה כי שיעור חניות האורחים צריך להיות 10% ממספר יח״ד. בהתאם לתחשיב יש להביא בחשבון 20% מקומות חניה לאורחים ממספר חניות <u>המגורים בלבד</u> כמו כן, יש להכליל את חניות הנכים בחניות המבוקשות ולא כבשומת המשיבה. זאת ועוד, בתחשיב המבקשת הובא בחשבון כי ניתן היה לתכנן 12 חניות על קרקעיות לאורחים. מכאן שסך החניות שהעלות העודפת כתוצאה מהקמתן נחסכה הוא 19. לביסוס טענתו בעניין האפשרות להקמת חניות עיליות הציג פרוגרמה שנערכה ע״י יועץ התנועה בפרויקט, בה מוקמו 12 חניות בחצר. בהתייחס לטענות המשיבה לעניין אי עמידה בהוראות התכנית, חזרה בה המבקשת וטענה כי ניתן למקם 3 חניות בחצר.

שמאי המבקשת אימץ את העלות העודפת למקום חניה שנקבעה בשומת המשיבה, 50,000 ₪.

טיעוני המשיבה

הוראות תכנית מס׳ 3/124/03/3 אשר הוטמעו גם בתכנית 603-0811588 מחייבות התקנת חניות אורחים בהיקף של 20% ממקומות החניה לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ולא ממספר יח״ד, כנטען ע״י המבקשת. בהתאם לתקן נדרשים 322 מקומות חניה, דהיינו 64 מקומות חניה לאורחים. מבוקשים 23 מקומות חניה לאורחים. דהיינו, בשומת המשיבה הובא בחשבון חסכון ב-41 מקומות חניה. כן הובא בחשבון כי קיימת עלות עודפת בסך 50,000 ₪ למקום חניה. לטענת שמאי המשיבה ההקלה המבוקשת להקמת מקומות חניה בשיעור של 10% מאפשרת שטח חניון אפקטיבי יותר. לטענתם בהתחשב שחניות האורחים הם בנוסף לחניות הדרושות לפי תקן, ספק אם קיימת אפשרות להצמידם לדירה ספציפית. זאת ועוד, המרתף המבוקש תוכנן בתכסית המקסימלית המותרת כך שהקמת מקומות חניה נוספים הייתה מצריכים הקמת קומות חניה נוספות וכפועל יוצא עלויות הקמה גבוהות.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בתגובה לשומת המבקשת ציין שמאי המשיבה כי גם אם בבקשות להיתר של מגרשים אחרים לא נדרשה ההקלה, אין בכך כדי להעלות או להוריד מהחבות במקרה הנדון. זאת ועוד, הליך שמאות מכריעה אינו המקום לבירור טענה בדבר העדר צורך בהקלה.

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי ההוראות הרלוונטיות בעניין הן הוראות התכנית והן בלבד. השמאים הציגו תכתובת עם עו"ד ליחן צרפתי, סגנית היועמ"ש לענייני תכנון ובניה בעיריה, לפיה התכנית גוברת על מדיניות קודמת שקבעה את מספר מקומות החניה לאורחים כנגזרת ממספר יחידת הדיור. לטענת השמאים בשומה המכרעת למגרשים מס' 602-605 ייחסה השמאית המכריעה שיקול דעת לוועדה המקומית בעניין זה. מדובר בטעות. הוועדה המקומית הגישה ערר על כך.

לטענת שמאי המשיבה יש לדחות את טענת המבקשת לפיה ניתן היה לתכנן חניות על קרקעיות. בפרוגרמה שהוצגה מוקמו מקומות החניה על חשבון מדרכה מתוכננת באופן המונע גישה למדרגות. בחלק המערבי מוקמו חניות על חשבון מד מים ראשי. דהיינו, הפרוגרמה שהוצגה אינה ישימה. לטענת השמאים הפרוגרמה אף אינה עומדת בהוראות התכנית לפיה שטח מגרש בשיעור של 25% צריך להיות פנוי מגינות פרטיות ומחניות. כמו כן, חלה חובה לנטיעת עצים בין כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות.

שמאי המשיבה הציגו תכתובת מייל עם מהנדס באגף התשתיות בעיריה אשר בחן את הפרוגרמה שהוצגה ע"י המבקשת וקבע כי לא ניתן לתכנן את מקומות החניה העל קרקעיים במיקום בו הוצגו.

הכרעה

התכנית מחייבת הקמת חניות ציבוריות לאורחים בהיקף של 20% מסה"כ מקומות החניה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר, אין על כך מחלוקת. התבקשה הקלה המפחיתה את שיעור החניות לאורחים ל- 10%. לטענת המבקשת לא נדרשה הקלה, זאת בהתחשב במדיניות הוועדה המקומית, מחודש יוני 2021, לפיה מספר חניות האורחים יהיה 10% ממספר יח"ד במגרש. כראיה לעמדתה הפנתה למגרשים בסביבה בהם לא נדרשה הקלה על אף שמספר חניות האורחים קטן מזה שנדרש בתכנית. כך במגרשים מס' 614-617 בהם נערכו על ידי שומות מכרעות, ללא התייחסות לסוגיה. באשר לשומות האמורות אני סבורה כי במקרה בו לא נתבקשה ולא אושרה הקלה בעניין מסוים לא קיים מקור חוקי מכוחו ניתן לחייב בהיטל השבחה.

בהחלטה ב**ערר 8127-05-23 יבנה 6 השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** קבעה ועדת הערר ביחס להקלות שלא פורסמו:

"41. אין לקבל זאת. אין לאפשר הכנסתן של הקלות שלא נדרש פרסומן ולא בוצע פרסומן "בדלת האחורית" ולצרכי היטל השבחה בלבד מבלי שהתמלאו מלוא התנאים הנדרשים בסעיף 149 (א) לחוק כאמור. ככל שלא בוצע ההליך הנדרש בחוק כדבעי, אין מקום להכתיר זאת כ"הקלה" ולגבות בגינה היטל השבחה. ודוק: בהתאם להוראת סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק, "השבחה" היא- "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". מתן הקלה- בדרך אותה התווה המחוקק, ואין בלתה". בהחלטתה הפנתה ועדת הערר להחלטה ב**ערר 85174/17 הוועדה**

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' אילנה ריגאי בה נקבע כי ההשבחה צועדת בעקבות התכנון וההליך הרישויי ואין פרשנות אחת "לצורך" רישוי ופרשנות אחרת "לצורך" היטל השבחה.

ועדת הערר קבעה שכשם שלא ניתן לפטור מתשלום היטל השבחה על בסיס הליכים תאורטיים שהיו יכולים להינקט, ולא ננקטו (כפי שנקבע ב**עמ"נ 8373-12-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יהודה הלוי 72-70**) "כך הוא גם לענייננו, בהיפוכם של הדברים, ואף ביתר שאת עת עסקינן בגביית היטל השבחה ובהיות הוועדה המקומית בבחינת "נאמנת הציבור" עליה מוטלות חובות הגינות מוגברות – לא ניתן לחייב בתשלום היטל השבחה על בסיס הליך תאורטי שלא ננקט".

בשומות מכרעות למגרשים 602-605 קיבלה השמאית המכריעה את העמדה לפיה הוועדה המקומית בעצמה אינה מיישמת הלכה למעשה את הוראות התכנית בעניין זה, לאור כך קבעה כי לא נדרשה הקלה. עמדתי שונה.

בהחלטה ב**ערר 84013-04-25 חברת דיור מוגן אקסלוסיבי בתל השומר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** בו נדונה סוגיה דומה (שם מספר החניות נגזר ממספר יח"ד ולא מסך החניות) נקבע:

"43. על כן לטעמנו **הוראות התכנית בעניינו הינן מפורשות וברורות** ולפיהן חלה חובה להקמת מקומות חניה בשיעור של 15% מהיקף **יחידות הדיור** המתוכננות, קרי 15% מתוך 300 יחידות דיור המותרות במגרש מכוח התכנית – שהן למעשה 45 חניות אורחים.

44. בתוך כך, יש לדחות את פרשנותו של השמאי המכריע המבקשת לקרוא לתוך התכנית מילים שאינן בנמצא, שכן אילו מוסד התכנון שהיה אמון על התכנית מעוניין היה לקבוע כי מקומות החניה עבור חניות אורחים יהיה בהיקף מקומות החניה בהיתר, אזי שהיה מציין זאת במפורש. דבר שלא נעשה בעניינו.

45. הנישומה מצידה טענה כי היתר הבניה שכולל גם טבלת ביקוש החניה, טבלת היצע החניה וטבלת מאזן החניה בהן מוצג 10 מקומות חניות לאורחים, ואף ניסוח ההקלה קובע זאת באופן דומה, מה שלעמדת הנישומה מלמד על האופן בו הוועדה המקומית פרשה כביכול "בזמן אמת" את היקף חניות האורחים הנדרש.

46. דא עקא, טיעון זה אינו יכול לעמוד מקום בו התכנית קובעת הוראה מפורשת וברורה לעניין היקף היחידות הנדרש, ולא מותירה פתח לפרשנות התכנית" (ההדגשות במקור ו.ר.ר).

אני סבורה כי הוראות התכנית גוברות על מסמך המדיניות. זאת ועוד, ככל שהוועדה המקומית מבקשת לתקן את טעותה בעניין היא רשאית לעשות זאת. ב**ערר 8016/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשל"צ נ' אושרי יצחק ועדנה** קבעה ועדת הערר:

"58. אין בידינו לקבל את הטענות המבוססות על כך שגם טרם אישור תכנית ז/3 נהגה הוועדה המקומית לאשר בקשות להיתרי בניה הכוללות מרפסות מקורות לפי התקנות, ובלא שדרשה את היטל ההשבחה. בפנינו עלה כי היו מספר מקרים כאלה. נוכח המצב המשפטי האמור לעיל, עולה כי במקרים אלה לא נהגה הוועדה המקומית בהתאם למצב המשפטי החל, ומקובל עלינו הסברה שהדבר נעשה מתוך טעות בדין (שתוקנה בסמוך לאחר מכן בדרך של אישור תכנית ז/3). לפיכך, איננו מוכנים לקבוע שהוכח "נוהג" לא

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

חוקי כזה. מכל מקום, גם בהנחה שהיה בוועדה המקומית נוהג להחיל את הוראות התקנות שלא כדין, לא היה בו כדי לחייב את הוועדה המקומית להמשיך ליתן היתרים לאחר שעמדה על המצב לאשורו....".

לפיכך, אני סבורה כי יש לדחות את טענת שמאי המבקשת כי ניתן היה להסתפק בשיעור של 10% מסך יח"ד המבוקש. התכנית קובעת במפורש כי מספר החניות הציבוריות לאורחים יהיה בהיקף של 20% **מסה"כ** מקומות החניה עפ"י תקן החניה התקף.

קיבלתי את הפרשנות המקלה של המשיבה כי ההוראה נוגעת למספר החניות למגורים. לא מצאתי כל עיגון לטענת שמאי המבקשת כי יש להכליל את החניות הנדרשות לנכים במספר מקומות החניה לאורחים.

טענת שמאי המבקשת בעניין הקמת חניות עיליות לא הוכחה ואף נסתרה ע"י המשיבה. קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין עלות עודפת לחניה תת קרקעית, 50,000 ₪.

9.2.4 תרומת אישור ההקלה להגדלת תכסית קומות המרתף מ-85% ל-94% לשווי הנכס טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת, אין מקום לחיוב בגין אישור ההקלה במקרה הנדון. הצורך בהקמת קומת מרתף רביעית שההקלה חסכה, נולד עם אישור תכנית מס' 603-0811588 שהגדילה את הצפיפות וכפועל יוצא את מספר מקומות החניה הנדרשים.

לטענת השמאי השטח החורג מהתכסית המותרת הוא 1,284.69 מ"ר, זאת לפי התחשיב הבא:

מפלס	תכסית מותרת בתכנית		תכסית מבוקשת	
	באחוזים	במ"ר	באחוזים	במ"ר
קומה 1- (גלריה)	16.25%	877.23	16.25%	877.23
קומת מרתף 1-	85.00%	4,590.00	92.36%	4,987.29
קומת מרתף 2-	85.00%	4,590.00	92.66%	5,003.67
קומת מרתף 3-	85.00%	4,590.00	93.77%	5,063.73
קומת מרתף 4-	**23.79%**	**1,284.69**		
סה"כ	295.04%	15,931.92	295.04%	15,931.92

בהתחשב בשטח ברוטו של 40 מ"ר למקום חניה, מספר החניות החורגות מהתכסית הוא 32. דהיינו, פחות מכמות החניות הנדרשת לתוספת יחידות הדיור.

בשומות מכרעות למגרשים מס' 617-614 במתחם קביעה דומה, כך גם בשומת ועדה לנכס בגו"ח 2062/87.

לחלופין, לשיטת המשיבה מהות ההשבחה היא חיסכון הנובע מהקמת השטח המבוקש בקומה השלישית, תוך הגדלת התכסית, במקום לרדת לקומת מרתף רביעית. לטענת שמאי המבקשת שמאי המשיבה שגו כשחישבו ערך נחסך בסך 1,920 ₪ למ"ר בנייה בגין בנייה בקומה הרביעית במקום בקומה השלישית, תוך שימוש במקדם 0.5 בגין הצורך בירידת קומה. לטענת שמאי המבקשת, משמעות תחשיב המשיבה היא עלות בנייה של 3,840 ₪ למ"ר מרתף בקומה 4- לעומת 1,920 ₪ למ"ר מרתף בקומה 3- כולל עלויות בניה עקיפות. לא מקובל לייחס פער כזה. לחיזוק טענתו, הציג השמאי בדיקה שערכה

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

חברת פיטנגו הנדסה אזרחית בע"מ המתמחה בחישוב כמויות תמחור פרויקטים ובקרת תקציב, אשר השוותה בין שתי חלופות לבניית מרתף במגרש הנדון. הבדיקה קבעה באופן חד משמעי כי אין הבדל בעלויות למ"ק בין ירידה לקומת מרתף נוספת לבין בניית שלושה מרתפי חניה בתכסית גדולה יותר.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאי המשיבה ההקלה בתכסית התת קרקעית אפשרה ניצול שטחי חניה נוספים בשלושה מפלסי מרתף, תוך חסכון בהקמת קומת מרתף רביעית. לטענת שמאי המשיבה, מהות ההשבחה, בין היתר, חסכון בעלות הקמת רמפה נוספת ובעלות חפירה עמוקה יותר וכן קיצור תקופת הבניה. אומדן ההשבחה נערך תוך שהובאה בחשבון מחצית מעלות הבניה של שטח החניה החורג מהתכסית המותרת עפ"י התכנית (85%), 2,161.92 מ"ר.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות בנייה ישירה בסך 3,200 ₪ למ"ר, לטענתם בהסתמך על דוחות כלכליים ובנוסף עלות בניה עקיפה בשיעור 20% ובסה"כ עלות בניה בסך 3,840 ₪ למ"ר חניה וחסכון של 1,920 ₪ לכל מ"ר מרתף חורג מהתכסית שהתאפשרה עפ"י התכנית.

בתגובה לשמאי המבקשת, טענו שמאי המשיבה כי ככל שמביאים בחשבון עלויות הקמת מרתף בהסתמך על הצעת מחיר קונקרטית שהוצגה ע"י המבקשת, יש להביא בחשבון את ההשפעה על ערכי השווי, תוספת של כ-1,000 ₪ למ"ר.

לטענת השמאים יישום המתודולוגיה בשומות מכרעות למגרשים מס' 617-614[11] לפי 37 מ"ר למקום חניה מוביל אף הוא למסקנה כי נחסכה הקמת עשרות מקומות חניה במפלס נוסף.

בתגובה לשומת המבקשת קבעו שמאי המשיבה כי יש לדחות את טענת שמאי המבקשת לפיה תוספת יח"ד היא הגורם היחיד לצורך בהקלה. שכן תוספת יח"ד גררה צורך ב- 54 מקומות חניה נוספים. זאת לפי חניה אחת לכל דירת מיקרו ו-1.5 מקומות חניה לכל דירה טיפוסית. מבוקשות שלוש קומות מרתף בשטח כולל של 15,054.89 מ"ר, בחלוקה ל-418 מקומות חניה ו-10 מקומות חניה לנכים. בנוסף תוכננו בקומות המרתף מתקנים טכניים, דחסנית וכדומה בשטח כולל של 877.23 מ"ר. מכאן שטח ברוטו למקום חניה הוא 37.22 מ"ר. לטענת השמאים הטענה לפיה במצב הקודם וללא תוספת יח"ד ניתן היה להסתפק בשלוש קומות חניה בתכסית 85% אינה נכונה. שכן היא מתעלמת משילוב הדחסנית והמתקנים הטכניים. זאת ועוד, הפרוגרמה האמורה לא תאפשר את הקמת האחסנה המבוקשת בשטח 114.67 מ"ר בקומת המרתף העליונה לה יש לייחס מקדם שווי 0.5.

בהתייחס לחוות הדעת שהוצגה ע"י שמאי המבקשת לפיה עלות הקמת 3 קומות מרתף זהה לעלות הקמת 4 קומות מרתף, פר מ"ק, טענו שמאי המשיבה כי שומתם נערכה

[11] שומות מכרעות מיום 6.7.2025.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לקולא, שכן חפירת קומה רביעית הייתה מייקרת את הפרויקט משמעותית בשל הצורך בחפירה עמוקה יותר, הארכת זמני הבנייה והוספת מיסעה נוספת ועלויות נלוות נוספות.

הכרעה

תכנית מס׳ 603-0811588 מאפשרת תכסית מרתפים בשיעור 85%. במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להגדלת שיעור תכסית המרתפים מעבר לתכסית המותרת. אין מחלוקת כי הגדלת תכסית המרתפים אפשרה הימנעות מהקמת קומת מרתף רביעית ומכאן שמהות ההשבחה היא חסכון בעלות הבניה.

לטענת שמאי המבקשת שטח המרתפים אשר בעתיו נדרשה הקמת קומת מרתף רביעית הוא שטח החניה לדירות שנוספו מכח תכנית מס׳ 603-0811588. לפיכך לטענתו ככל שלא נגרעה מההשבחה בגין אישור התכנית עלות עודפת בגין הקמת קומת מרתף רביעית אין מקום לחיוב בגין אישור ההקלה. לטענת שמאי המשיבה מניין שטח החניה שנוסף בשלושת קומות המרתף בהן נדרשה הגדלת תכסית גדול מזה שנדרש בגין תוספת יח״ד, לפיכך יש מקום לחיוב בגין אישור ההקלה.

בחנתי את טענת שמאי המבקשת ומצאתי לנכון לקבלה, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

מפלס	מבוקש		מותר במ״ר (85%)	שטח חורג במ״ר	מקומות חניה חורגים
	שטח במ״ר	שיעור			
מרתף 1-	4,987.29	92.36%	4,590	397.29	11
מרתף 2-	5,003.67	92.66%	4,590	413.67	11
מרתף 3-	5,063.73	93.77%	4,590	473.73	13
סה״כ	15,054.69		13,770	1,284.69	35

מס׳ מקומות החניה החורג לפי 37 מ״ר למקום חניה. תכנית מס׳ 603-0811588 התירה תוספת של 38 יח״ד. טענת שמאי המשיבה כי תקן החניה לדירות טיפוסיות הוא 1.5:1 ולדירות קטנות 1:1 מחזקת את קביעתי שכן משמעותה כי תוספת 38 יח״ד מתוכן, 20% דירות קטנות מצריכה 53 מקומות חניה בשטח של 1,961 מ״ר, שטח העולה על השטח החורג מהתכסית. טענת המשיבה כי ללא אישור ההקלה לא היו מתאפשרים שטחי שירות בקומות המרתף אינה מתיישבת עם הוראות התכנית המאפשרות הגדלת מספר קומות המרתף לצורך פתרונות חניה.

9.2.5 ערכי שווי

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 7,500 ₪, כבשומת המשיבה.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 7,500 ₪. זאת בהסתמך על חילוץ מרכיב הקרקע מנתוני מכר של דירות מגורים חדשות במתחם הנדון, זאת כמפורט להלן:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
9.4.2025	69	15/28	4	116	₪ 3,190,000	₪ 27,500
9.4.2025	93	21/28	4	116	₪ 3,310,000	₪ 28,534
9.4.2025	60	13/28	4	116	₪ 3,150,000	₪ 27,155
9.4.2025	73	16/28	4	116	₪ 3,210,000	₪ 27,672
8.4.2025	97	22/28	4	116	₪ 3,330,000	₪ 28,707
31.3.2025	85	19/28	4	116	₪ 3,270,000	₪ 28,190
31.3.2025	79	18/28	5	136	₪ 3,670,000	₪ 26,985
31.3.2025	57	12/28	4	116	₪ 3,130,000	₪ 26,983
31.3.2025	68	15/28	4	116	₪ 3,190,000	₪ 27,500
31.3.2025	109	25/28	4	116	₪ 3,390,000	₪ 29,224
31.3.2025	56	12/28	4	116	₪ 3,130,000	₪ 26,983
31.3.2025	76	17/28	4	116	₪ 3,230,000	₪ 27,845
31.3.2025	65	14/28	4	116	₪ 3,170,000	₪ 27,328
30.3.2025	81	18/28	4	116	₪ 3,250,000	₪ 28,017
2.3.2025	16	4/28	5	136	₪ 3,440,000	₪ 25,294
28.2.2025	61	13/28	4	116	₪ 3,150,000	₪ 27,155
27.2.2025	112	27/28	6	201	₪ 3,460,000	₪ 27,164
27.2.2025	88	20/28	4	116	₪ 3,250,000	₪ 28,017
20.2.2025	75	17/28	5	136	₪ 3,650,000	₪ 26,838
12.2.2025	21	5/28	5	136	₪ 3,450,000	₪ 25,368
ממוצע שווי מ"ר בנוי						₪ 27,000

לאחר הפחתת מע"מ, רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה בסך 12,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,900 ₪. בהתאמה למגרש הנדון נקבע סך של 7,500 ₪ למ"ר מבונה.

הכרעה

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה במועד הקובע במגרש הנדון, 7,500 ₪.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת תכנית מס׳ 603-0811588 לשווי הנכס

שווי מצב קודם

תיאור	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי/שירות ליח״ד	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דירות קטנות	38	58.00	2,204.0	1.0	₪ 7,240	₪ 15,956,960
מרפסות דירות קטנות	38	5.00	190.00	0.5	₪ 7,240	₪ 687,800
דירות טיפוסיות	154	134.36	20,691.43	1.0	₪ 4,850	₪ 100,353,436
מרפסות יתר הדירות	154	21.35	3,287.66	0.5	₪ 4,850	₪ 7,972,576
מחסנים	192	4.00	768.00	0.4	₪ 5,100	₪ 1,566,720
סה״כ (שטח עיקרי דירתי כמבוקש 26,373 מ״ר)						₪ 126,537,491
הפחתה בגין עירוב שימושים						0.95
שווי מצב קודם						₪ 120,210,616

שווי מצב חדש

תיאור	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי/שירות ליח״ד	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דירות מיקרו	10	39.00	390.00	1.0	₪ 7,000	₪ 2,730,000
מרפסות דירות מיקרו	10	5.30	53.00	0.5	₪ 7,000	₪ 185,500
דירות קטנות	36	56.70	2,041.20	1.0	₪ 7,240	₪ 14,778,288
מרפסות דירות קטנות	36	5.70	205.20	0.5	₪ 7,240	₪ 742,824
דירות טיפוסיות	184	111.20	20,460.80	1.0	₪ 5,100	₪ 104,350,080
מרפסות יתר הדירות	184	17.50	3,220.00	0.5	₪ 5,100	₪ 8,211,000
מחסנים	230	4.00	920.00	0.4	₪ 5,100	₪ 1,876,800
סה״כ (שטח עיקרי דירתי 26,373 מ״ר)						₪ 126,230,767
הפחתה בגין עירוב שימושים						0.95
שווי מצב חדש						₪ 126,230,767

סיכום-

מצב חדש	₪ 126,230,767
מצב קודם	₪ 120,210,616
השבחה במועד הקובע	**₪ 6,020,151**

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10.2 תרומת ההקלות לשווי הנכס

תרומת ההקלה לבניית מועדון דיירים/ חדר כושר בקומה שלישית לשווי הנכס

שטח מועדון דיירים וחדר כושר בקומה שלישית	309.84 מ״ר
מקדם שווי מועדון דיירים וחדר כושר	0.6
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.15
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,500
השבחה במועד הקובע	₪ 209,142

תרומת ההקלה בשטח מחסן דירתי לשווי הנכס

שטח מחסנים דירתיים במגרש בהתאם לתכנית (4 מ״ר* 230 יח״ד)	920 מ״ר
שטח מחסנים דירתיים מבוקשים	968.5 מ״ר
תוספת שטח מחסנים דירתיים	48.5 מ״ר
מקדם שווי מחסן	0.4
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,500
השבחה במועד הקובע	₪ 145,500

תרומת ההקלה להקטנת אחוזי הקצאה של חניות לאורחים

מקומות חניה דרושים לאורחים לפי התכנית (322 חניות* 20%)	64
מקומות חניה מבוקשים לאורחים	23
חיסכון במקומות חניה עבור אורחים	41
עלות עודפת למקום חניה	₪ 50,000
השבחה	₪ 2,050,000

סיכום

תרומת ההקלה לבניית מועדון דיירים בקומה השלישית	₪ 209,142
תרומת ההקלה בשטח מחסנים דירתיים	₪ 145,500
תרומת ההקלה להקטנת אחוזי ההקצאה של חניות אורחים	₪ 2,050,000
השבחה במועד הקובע	₪ **2,404,642**

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. השומה

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

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תכנית 603-0811588	12.12.2023	₪ 6,020,151	₪ 3,010,075
הקלות	7.4.2025	₪ 2,404,642	₪ 1,202,321

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com