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

תאריך: 21 ינואר, 2026
מינוי: 1728-2024
מספרנו: מכרעת.693

לכבוד
המבקשת,
הצלחת יחזקאל בע"מ
ע"י מר דני טרשנסקי וגב' אסתי עמר מצגר,
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' 1331
(עפ"י תכנית רצ/מק/13/1000/1)
שד' אבא אבן, 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 בפניי מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומות[1] של שמאי המקרקעין מר אורי כהן, מיום 13 יוני 2024 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 8 דצמבר 2024.

עמדת המבקשת, הצלחת יחזקאל בע"מ, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר דני טרשנסקי וגב' אסתי עמר מצגר, מיום 10 נובמבר 2024.

יצוין כי המגרש הנדון, מס' 1331, נכלל בשומה מיום 11.9.2024, מטעם המבקשת למגרשים 1331, 1332 ו-1333 (עפ"י תכנית רצ/מק/13/1000/1). נתבקשתי ע"י נציגי המבקשת, ביחס למגרש זה לדון בשומה שנערכה ע"י מר דני טרשנסקי וגב' אסתי עמר מצגר, כשומה חלופית[2].

ביום 16 ינואר 2025 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי המקרקעין מר דני טרשנסקי, מר רועי אלוק וגב' אסתי עמר מצגר ובהשתתפות מר עדי מסורי, מר אבי משעניה, מר בני קליין, גב' נוי רוקח, מר מנחם נויוביץ', עו"ד רוזית קבודי דורון ועו"ד ירון טיקוצקי מטעם המבקשת ובהשתתפות שמאי המקרקעין מר אורי כהן מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

[1] שומת השבחה למגרש מס' 133 לתכניות רצ/1000/1 ורצ/מק/2/1000/1 ושומת השבחה למגרשים מס' 1331, 1332 ו-1333 לתכנית רצ/מק/13/1000/1.

[2] השומה החלופית נערכה בהזמנת בעלי הזכויות בסל A, בהתאם להסכמה עם מפרקי החברה המבקשת (בתיק פר"ק 32492-96).

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

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, עקב אישור תכניות מס' רצ/1000/1, רצ/1000/2/1 (413-0458406) ורצ/מק/1000/13 (413-0824839). שומת המשיבה נערכה לאור בקשה למידע מוקדם.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 26 ספטמבר 2024.

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[3]
רצ/1000/1 (413-0128595)	25.4.2016
רצ/מק/1000/2/1 (413-0458406)	2.3.2018
רצ/1000/13/1 (413-0824839)	13.1.2024

4. פרטי הנכס

גוש:	3946
חלקה:	228 (חלק)
שטח חלקה רשום בשלמות:	288,790 מ"ר
מס' מגרש[4]:	1331
שטח המגרש:	3,660 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש ריק בייעוד דיור מיוחד (מסחר, מעונות סטודנטים ומבני ציבור)
כתובת:	שד' אבא אבן, 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 בשוליים הדרום מזרחיים של המתחם.

הפיתוח הסביבתי חלקי.

[3] ביחס לתכניות מס' רצ/1000/1 ו- רצ/מק/1000/2/1 מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורן ברשומות וביחס לתכנית מס' רצ/1000/13/1, מועד תחילת התכנית, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה בעיתונות.
[4] עפ"י תכנית מס' רצ/1000/13/1 (413-0824839).

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

5.2 תיאור הנכס

חלקה 228 בגוש 3946 בשטח קרקע רשום של 288,790 מ״ר. מגרש מס׳ 133 (עפ״י תכנית מס׳ רצ/מק/2/1000/1), מהווה חלק מהחלקה. המגרש בשטח קרקע של 10,347 מ״ר. המגרש בייעוד דיור מיוחד מסחר ותעסוקה.

בתכנית מס׳ רצ/13/1000/1 חולק מגרש מס׳ 133 לשלושה מגרשים: מגרשים מס׳ 1331, 1332 ו-1333. המגרשים מהווים חטיבת קרקע רציפה. נשוא השומה מגרש מס׳ 1331 בשטח קרקע של 3,660 מ״ר. המגרש בעל צורה בלתי רגולרית. המגרש דו חזיתי. יש לו חזית דרומית לשדרות אבא אבן וחזית צפונית לרחוב היעדים. המגרש בייעוד דיור מיוחד, ומותרת בו הקמת 230 יח״ד למעונות סטודנטים, מסחר בשטח עיקרי של 800 מ״ר ומבני ציבור בשטח עיקרי של 400 מ״ר. המגרש ריק ופנוי.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ רצ/1/1

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

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור לתכנון בעתיד.

6.1.2 תכנית 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 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

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

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.

6.2 מצב חדש

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

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

התכנית חלה על שטח של כ- 1,494 דונם.

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

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

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

מתחם ב' כולל את המגרשים הבאים:

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

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

להלן פירוט זכויות והוראות הבניה שקבעה התכנית למגרשים השונים-

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

<u>מגרשים 101 ו-102 מגורים ג'</u>

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

שטח מגרש מינימלי- 2,000 מ״ר.

תכסית- 50%.

שטח בניה-

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

לא ניתן להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי.

צפיפות- מגרש 101- 342 יח״ד. 25.79 יח״ד לדונם.

מגרש 102- 248 יח״ד. 25.79 יח״ד לדונם.

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

מחסנים- 10 מ״ר ליח״ד בתת הקרקע בלבד.

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

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

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

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

שימושים- מעונות סטודנטים (מגרשים 133 ו-134), דיור מוגן (מגרש 132) שטחים לצרכי תרבות ופעילות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד, שטחים הדרושים לניהול המבנים, מתקנים הנדסיים ומתקנים לאנרגיה מתחדשת, שירותים עסקיים ומשרדים, מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות), שימושים מסחריים לכלל הציבור, מקומות בילוי כגון מועדונים ובתי קולנוע, דרכים וחניות, שטחים פתוחים ופיתוח נופי.

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

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

תכסית- 50%.

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

שטח בניה-

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

לא ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי.

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

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

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

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

צפיפות- מגרש 132- 300 יח"ד.

מגרש 133- 400 יח"ד.

מגרש 134- 400 יח"ד.

מספר קומות- מגרש 132- מעל לכניסה קובעת- 11 קומות ועד 38 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 3 קומות.

מגרשים 133 ו-134- מעל לכניסה קובעת- 15 קומות ועד 50 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 3 קומות.

מספר הקומות מתייחס לסך הקומות בבניין כולל כל השימושים.

[5] דיור מוגן.
[6] מעונות סטודנטים.

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

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

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

<u>מגרשים 510-508 מסחר ותעסוקה</u>

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

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

תכסית- 50%.

שטח מגרש מינימלי- 3,000 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

שטח בניה-

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

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

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

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

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

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

תכסית- 50%.

שטח מגרש מינימלי- 3,000 מ״ר.

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

שטח בניה-

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

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

קו בניין- צידי 5 מ׳. אחורי 5 מ׳. קדמי 5 מ׳. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד.

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

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

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

שטח מגרש מינימלי- 500 מ״ר.

תכסית- 50%.

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

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

שטח בניה-

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

הוראות כלליות

בינוי- שינויים בחלוקת המגרשים ו/או ניוד זכויות בהיקף של עד 5% מהקבוע לעיל והוראות בניה בין חלקות/מגרשים בתכניות

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

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.

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

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

	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.

6.2.2 תכנית מס׳ רצ/מק/1/1000/2 (413-0458406)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7703 מיום 15.2.2018.

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

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

מסמכי התכנית כוללים טבלאות הקצאה ואיזון. בהתאם ללוח איזון והקצאות של התכנית, למבקשת הוקצו מגרשים מס׳ 102, 133, 5081 בשלמות וחלקים במגרש מס׳ 509.

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

תיאור	שווי מ״ר מבונה עיקרי ללא מע״מ
מגורים	₪ 6,500
תעסוקה	₪ 1,500

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

מסחר	6,000 ₪
דיור מוגן	3,100 ₪
מעונות סטודנטים	2,000 ₪
מלונאות/תיירות	1,100 ₪

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

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

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

5084	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	43,841	1	0.85	1	1,275 ₪		61,107,075 ₪
		מסחר	914	1	0.95	1	5,700 ₪		
סה"כ									1,291,634,652 ₪

חלקו היחסי של מגרש 133 משווי המתחם במצב החדש הוא 5.41%[7]. לפיכך מיוחס לו שטח קרקע של 15,626 מ"ר[8] משטח חלקה 228.

6.2.3 תכנית מס' רצ/1/13/1000 הצלחת יחזקאל מגרש 133 (413-0824839)

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 11932 מיום 25.12.2023, ובעיתונות מיום 29.12.2023.

מטרת התכנית חלוקת מגרש 133 ל-3 מגרשים לשימושים של דיור להשכרה לטווח ארוך, מסחר ותעסוקה ודיור מיוחד לסטודנטים והוספת שימושים לצרכי ציבור.

עיקרי הוראות התכנית- שינוי תמהיל יח"ד לדיור מיוחד ל-230 יח"ד למעונות סטודנטים ו-200 יח"ד לשכירות בשוק החופשי; תוספת שימושים לצרכי ציבור; הסדרת שימושים, הוראות בינוי וזכויות בניה לכל מגרש; שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים; קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי, הגדלת תכסית הקרקע ושינוי קווי בניין; קביעת תנאים למתן היתר בניה.

התכנית מחלקת את מגרש מס' 133 לשלושה מגרשים וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

<u>מגרש מס' 1331</u>

שטח קרקע- 3,660 מ"ר

ייעוד- דיור מיוחד.

שימושים- מעונות סטודנטים; שטחים לרווחת הדיירים לרבות לובי, חדרי תרבות והתכנסות, שטחים לשירותי פנאי וחברה וכו'; שימושים לצרכי ציבור בקומת קרקע לחינוך, קהילה, רווחה, מרפאות, ושירותים עירוניים; שימושים מסחריים בקומת הקרקע כגון חנויות, בנקים, מרפאות, מסעדות, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי; שטחים הדרושים לניהול המבנים וביניהם חדרי הנהלה, אחזקה ואחסנה; מתקנים הנדסיים, מתקנים אנרגיה מתחדשת.

[7] 5.41%=1,291,634,652 ש"ח/ 69,888,000 ש"ח.
[8] 15,626 מ"ר= 288,790 מ"ר x 5.41%.

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

שטח בניה-

תיאור	שטח על קרקעי במ״ר		שירות	מרפסות
	עיקרי	שירות	ת״ק במ״ר	במ״ר
מעונות סטודנטים	14,300	2,900	2,257	1,600
מסחר	800	200		
מבני ציבור	400	150		

תכסית- 60%.

גובה- 60 מ׳. 15 קומות (קומת קרקע גבוהה, 13 קומות סטנדרטיות וגג טכני).

מרתפים- 4 קומות.

צפיפות- 230 יח״ד לסטודנטים. שטח מינימלי ליח״ד מעונות 20 מ״ר עיקרי. מסך השטחים העיקריים לייעוד זה 3,900 מ״ר יוקצו לשטחים עיקריים משותפים. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לדיירים או להיפך. ניתן יהיה להמיר עד 1,500 מ״ר שטח עיקרי משותף לשטחי שירות.

בינוי- קומת הקרקע תבנה עפ״י קווי הבניין למסחר והתייחסות לזיקת הנאה. החל מקומה 6 מעל הקרקע תחוייב נסיגה של 10 מ׳ מגבול המגרש הדרומי.

מעונות סטודנטים- למבנים תהיה חברת ניהול, שתהיה אחראית לניהולו התקין של המבנה, לרבות השטחים המשותפים, ולהשכרת יח״ד לסטודנטים; ניתן לתכנן מטבח ו/או שירותים משותפים למס׳ דירות במעונות הסטודנטים; תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אך לא מעבר לגבול מגרש.

מסחר- הזכויות למסחר ימוצו במפלס קומת הקרקע של המבנים והחזית הראשית שלהם תפנה כלפי הרחובות הראשיים. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה ציבורי. גובה קומה מסחרית 4.5-7 מ׳. לא ניתן להבליט גגון מעבר לקו בניין ״0״. חזיתות מסחריות יהיו שקופות לרחוב ב-70% לפחות משטחן. לא תתאפשר חזית אטומה לרחוב שאורכה למעלה מ- 10 מ׳.

שטח ציבורי- מיקום השטח הציבורי ייקבע באופן סופי בעת הוצאת היתר הבנייה. במידה ויוקמו שימושים לצרכי ציבור הדורשים שטח חצר, שטח החצר יהיה בצמוד למבנה ולא יעלה על 400 מ״ר. השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ע״י הוועדה המקומית.

קווי בניין- קדמי 4 מ׳; צדדי ימני 3 מ׳; צדדי שמאלי 0; אחורי 4 מ׳.

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

מגרש מס׳ 1332

שטח קרקע- 4,112 מ״ר.

ייעוד- מגורים ד׳.

שימושים- מגורים -יח״ד להשכרה לטווח ארוך בשוק החופשי; שטחים לרווחת הדיירים לרבות לובי, חדרי תרבות והתכנסות, שטחים לשירותי פנאי וחברה, שטחים טכניים וכו׳; שימושים לצרכי ציבור בקומת קרקע לחינוך, קהילה, תרבות, רווחה, מרפאות ושירותים עירוניים; שימושים מסחריים בקומת קרקע לחנויות, בנקים, מרפסאות, מסעדות, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי; שטחים הדרושים לניהול המבנים וביניהם חדרי הנהלה, אחזקה ואחסנה; מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.

השכרה לטווח ארוך- השימוש לשכירות יהיה ל-25 שנה. יח״ד יהיו בבעלות אחודה, לאחר תום תקופת השכירות יתאפשר שימוש למגורים ללא הגבלה של בעלות אחודה. המבנים להשכרה ינוהלו באמצעות חברת ניהול.

שטח בניה-

תיאור	שטח על קרקעי במ״ר		שירות	מרפסות
	עיקרי	שירות	ת״ק במ״ר	במ״ר
דיור להשכרה	10,530	5,600	8,850	2,400
מסחר	1,365	340	1,298	
מבני ציבור	400	150		

צפיפות- 200 יח״ד להשכרה ארוכת טווח. שטח עיקרי ממוצע ליח״ד 51.5 מ״ר. תמהיל טיפוסי הדירות יאושר ע״י הוועדה המקומית בעת מתן היתר הבניה.

גובה- 60 מ׳. 15 קומות (קומת קרקע גבוהה, 13 קומות סטנדרטיות וגג טכני).

תכסית- 60%.

מרתפים- 4 קומות.

בינוי- קומת הקרקע תבנה עפ״י קווי הבניין למסחר והתייחסות לזיקת הנאה. החל מקומה 6 מעל הקרקע תחוייב נסיגה של 10 מ׳ מגבול המגרש הדרומי. תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו בניין אך לא מעבר לגבול מגרש. 200 מ״ר מתוך השטחים העיקריים יהיו עבור מועדון דיירים, חללי עבודה משותפים וכו׳ ו-30 מ״ר עבור משרד ניהול. 120 מ״ר מתוך שטחי השירות יוקצו לחדרי אופניים וחדר עגלות, ו-75 מ״ר עבור מחסן וחדר עבודה לצרכי תחזוקת המבנה. עבור כל יח״ד יוקצה 8 מ״ר שטח שירות תת קרקעי לטובת מחסן.

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

מסחר- הזכויות למסחר ימוצו במפלס קומת הקרקע של המבנים והחזית הראשית שלהם תפנה כלפי הרחובות הראשיים. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה ציבורי. גובה קומה מסחרית 4.5-7 מ'. לא ניתן להבליט גגון מעבר לקו בניין ״0״. חזיתות מסחריות יהיו שקופות לרחוב ב-70% לפחות משטחן. לא תתאפשר חזית אטומה לרחוב שאורכה למעלה מ- 10 מ'.

שטח ציבורי- מיקום השטח הציבורי ייקבע באופן סופי בעת הוצאת היתר הבנייה. במידה וימוקמו שימושים לצרכי ציבור הדורשים שטח חצר, שטח החצר יהיה בצמוד למבנה ולא יעלה על 400 מ״ר. תותר תוספת שטח עבור קירוי החצרות למבנה הציבור. השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ע״י הוועדה המקומית.

קווי בניין- קדמי 4 מ'; צדדי ימני וצדדי שמאלי 3 מ'; אחורי 4 מ'.

<u>מגרש מס' 1333</u>

שטח קרקע- 2,575 מ״ר.

ייעוד- מסחר ותעסוקה.

שימושים- שירותים עסקיים ומשרדיים; מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות); שימושים מסחריים לכלל הציבור בקומת הקרקע: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי, שירותי רווחה ופנאי הדרכה והשתלמויות; מקומות בילוי כגון מועדנים, קולנוע, תיאטרון וכו'; שטחים הדרושים לניהול המבנים וביניהם חדרי הנהלה ואחסנה; מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.

מסחר- הזכויות למסחר ימוצו במפלס קומת הקרקע של המבנים והחזית הראשית שלהם תפנה כלפי הרחובות הראשיים. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש. גובה קומה מסחרית 4.75-7 מ'. לא ניתן להבליט גגון מעבר לקו בניין ״0״. חזיתות מסחריות יהיו שקופות לרחוב ב-70% לפחות משטחן. לא תתאפשר חזית אטומה לרחוב שאורכה למעלה מ- 10 מ'.

שטח בניה-

תיאור	שטח על קרקעי במ״ר		שירות
	עיקרי	שירות	ת״ק במ״ר
מסחר	1,035	274	1,047
תעסוקה	7,112	1,422	2,734

תכסית- 60%.

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

גובה-	60 מ'. 15 קומות (קומת קרקע גבוהה, 13 קומות סטנדרטיות וגג טכני).
בינוי-	קומת הקרקע תבנה עפ"י קווי הבניין למסחר והתייחסות לזיקת הנאה. החל מקומה 6 מעל הקרקע תחוייב נסיגה של 10 מ' מגבול המגרש הדרומי ומזרחי.
קווי בניין-	קדמי 4 מ'; צדדי ימני 4 מ'; צדדי שמאלי 3 מ'; אחורי 4 מ'.
<u>כללי</u>	
בינוי-	חל איסור על חיבור מס' יח"ד ליח"ד אחת; המרחק בין המבנים הגבוהים לא יפחת מ-15 מ'; השימושים המיועדים לכלל הציבור ימוקמו במפלס הרחוב. הכניסה והמבואה לשטח הציבורי יהיו נפרדות. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדים מהשימושים האחרים במבנה. גובה קומה בשטח הציבורי לא יפחת מ-4.2 מ'.
ניהול-	יש למנות חברת אחזקה משותפת לניהול כל השטחים המשותפים לשלושת המגרשים יחד.
מרתפים-	4 קומות, תכסית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין 0.
חניה-	החניה תהיה תת קרקעית ותכלול חניה לפריקה, טעינה ואצירת אשפה. לא תותר חניה עילית. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניון התת קרקעי יהיה משותף לשלושת המגרשים, והכניסה אליהם תהיה דרך מגרש המגורים להשכרה בלבד. קומה 1- תיועד לחניות בייעוד ציבורי כגון מסחר, תעסוקה, מעונות סטודנטים ותפעול. לא תותר הצמדה של חניות בקומה זו. חניות המוצמדות למגורים להשכרה יהיו בשתי הקומות התחתונות. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור, ניתן יהיה עפ"י התכניות שיאושרו בסמכות הוועדה המקומית להסב לשימושים אחרים חלק ממקומות החניה התת קרקעיים המתוכננים, ובלבד שהשימושים המוצעים יהיו בהתאם לשימושים המותרים במגרש. ניתן יהיה להפוך שטח שירות לשטחים לשימוש עיקרי.

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 12 אוגוסט 2024, עולה כי חלקה 228 בגוש 3946, בשטח

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

של 288,790 מ״ר. החלקה בבעלות בעלים שונים ובין היתר בבעלות הצלחת יחזקאל בע״מ (23098500/85523400 חלקים[9]).

7.2 הסכם עקרונות

הוצג בפני הסכם עקרונות שנערך ונחתם ביום 7.9.1995 בין עירית ראשון לציון לבין החברות הצלחת יחזקאל בע״מ, פנינת הכרך בע״מ, זכרון שושנה בע״מ, גבעת הכרך בע״מ, הר האם בע״מ, הגבעה האדומה 5000 בע״מ, הצלחת אפרים בע״מ וחברת 0514 מספר ארבע עשרה בע״מ. ההסכם מפרט את התכניות החלות והמתוכננות בחלקת מקור 1 בגוש 3946.
בהתאם להסכם, במרכז המטרופוליטני יוגש תכנון אלטרנטיבות חדשות לזכויות נוספות עפ״י האפשרויות שיומצאו ע״י האדריכל ולא פחות מהמוצע בתכנית רצ/62/1. התכנון יבוצע כתכנון כולל לכל תחום חלקה מקורית 1 בגוש 3946 במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. טבלאות הקצאה ואיזון יערכו ע״י השמאי יובל דנוס. הפרשות לצרכי ציבור הן חלק מהתכנית והפיצוי בגינם ניתן בזכויות הבניה. לא ישולמו כל פיצויים בגין הפקעות ו/או פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו״ב וזאת בגין כל תכנית מאושרת ועתידית.
היטל השבחה יוטל עפ״י חוק ועפ״י תוצאות התדיינות בין הצדדים. היטל השבחה המגיע כדין יחושב לכל שטח חלקת המקור ויתחשב בכל ההפרשות והזכויות בין מצבי התכנון.

7.3 הסכם הסדר השבחה

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

א. הבעלים רשומים כבעליהם של 27% מהמקרקעין המצויים במערב ראשון לציון וידועים כגוש 3946 חלקות שונות עליהן אושרו במהלך השנים תכניות בניין עיר.
ב. בין הצדדים נחתם בשנת 1995 הסכם עקרונות לתכנון פיתוח המקרקעין. חלק מהתכניות אושרו זה מכבר וחלקן מצויות במוסדות התכנון.
ג. החברה נכנסה להליכי פירוק מרצון בפיקוח בית המשפט.
ד. החברה פנתה לוועדה המקומית בבקשה להגיע להסדר כולל לפיו יקבע היטל השבחה גלובאלי לכל דונם בחלקה.
ה. לאחר מו״מ הגיעו שמאי הצדדים, מר יובל דנוס מטעם הוועדה המקומית ומר יוסף פישלר מטעם הבעלים, לשומה מוסכמת לפיה נקבעה השבחה בסך 45,000 $ לכל דונם ברוטו בחלקה מקורית 1 בגוש 3946 הן בגין תכניות שאושרו והן בגין תכניות שצפי אישורן 5 שנים ממועד השומה המוסכמת.
ו. השומה המוסכמת מתבססת על הזכויות המפורטות בשומת השמאי דנוס מיום 27.4.1999 המהווה נספח להסכם (להלן ״שומת דנוס״). על זכויות אחרות ו/או נוספות שאינן כלולות בשומה יחולו הוראות הדין.

[9] כ-27%.

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

ז. בהתאם לשומת דנוס, חלקה 228 בה מצויים המגרשים נשוא השומה, פוצלה מחלקה 94 בגוש 3946. בהתאם לתכנית רצ/66/1 שבתכנון, חלקה 94 חולקה ל-6 מתחמים ביניהם מתחם 5 (המרכז המטרופוליטאני) בשטח 288.79 דונם (כשטח חלקה 228) הכולל את שטח תכנית מס' רצ/62/1 שבתכנון ומיועד ל-576 יח"ד בבניה רוויה, 30,000 מ"ר משרדים ו-60,000 מ"ר קניון באזור מסחר, 49,500 מ"ר משרדים ו-18,000 מ"ר מסחר באזור משרדים ומסחר וכן, מגרש לשירותי דרך (בשטח של כ-3.7 דונם).

בתכנית רצ/62/1 שבתכנון נקבע סל הזכויות שלהלן-

<u>אזור מגורים ג' מיוחד</u>

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

שטח ממוצע ליח"ד- 110 מ"ר.

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

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

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

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

<u>אזור מסחרי מיוחד</u>

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

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

תותר בנית מרתפים בקו בנין 0 לשימושי שירות בלבד.

[10] סה"כ 14 קומות.

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

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

אזור מסחר ומשרדים ת.ע.מ

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

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

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

שירותי דרך

מסווג כמתחם מגרש 23 בשטח 3.7 דונם. שטח עיקרי מותר לבניה- 250 מ״ר ב-2 קומות.

תחנת תדלוק מסוג א׳.

מסוף תחבורה

מסווג כמתחם מגרש 22 בשטח 5.1 דונם. מותרת בניה בשיעור 10% ב-2 קומות עפ״י פרוגרמה באישור הוועדה המקומית.

התכליות המותרות- חניה, מבנה משרדים ושירותים נילווים.

מתקנים הנדסיים-

מסווג כמתחם מגרש 21 בשטח 4 דונם ומתחם מגרש 20 בשטח 4.7 דונם. מותרת בניה עפ״י פרוגרמה באישור הוועדה המקומית.

התכליות המותרות: תחנת מיתוג, מבני ומתקני בזק, מתקני חשמל ומבנים הנדסיים.

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

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים למגרש מס׳ 1331:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
רצ/1/1000	25.4.2016	₪ 3,031,449	אין התייחסות
רצ/מק/1/1000/2	2.3.2018	₪ 2,827,852	אין התייחסות
רצ/מק/1/1000/13	13.1.2024	₪ 16,950,962	לא חלה השבחה

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 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

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

מצב קודם

ייעוד	מס' מגרש	כמות	שווי יח'	שווי
מגורים ג'	C1-C2	576 יח"ד	₪ 697,121	₪ 401,541,616
מסחר בקניון	A1	60,000 מ"ר	₪ 8,000	₪ 525,000,000
משרדים		30,000 מ"ר	₪ 1,500	
מסחר	B1	18,000 מ"ר	₪ 6,000	₪ 182,250,000
משרדים		49,500 מ"ר	₪ 1,500	
שירותי דרך (תחנת דלק)	23			₪ 10,200,000
מסוף תחבורה	22	5,100 מ"ר	₪ 794	₪ 4,050,000
מתקנים הנדסיים	20-21	8,700 מ"ר	₪ 1,500	₪ 13,050,000
שווי מתחם ב' כזמין				₪ 1,136,091,616
שווי מתחם ב' לאחר הפחתה בגין זמינות, מושע ופיתוח (20%)				₪ 908,873,293
שטח מתחם ב'				288,790 מ"ר
שווי מ"ר קרקע				₪ 3,147

מצב חדש

ייעוד	מס' מגרש	כמות	שווי יח'	שווי
מגורים ג'	101-102	590 יח"ד	₪ 769,600	₪ 454,064,000
דיור מוגן	132-134	30,600 מ"ר	₪ 3,100	₪ 294,185,000
דיור לסטודנטים		52,000 מ"ר	₪ 2,000	
מסחר		7,308 מ"ר	₪ 6,000	
תעסוקה		34,318 מ"ר	₪ 1,500	
מסחר	508-510	7,810 מ"ר	₪ 6,000	₪ 609,127,500
תעסוקה		374,845 מ"ר	₪ 1,500	
מסחר	541	7,047 מ"ר	₪ 6,000	₪ 64,011,500
תיירות		43,459 מ"ר	₪ 500	
שווי מתחם ב' כזמין				₪ 1,421,388,000
שווי מתחם ב' לאחר הפחתה בגין זמינות, מושע ופיתוח (20%)				₪ 1,137,110,400
שטח מתחם ב'				288,790 מ"ר
שווי מ"ר קרקע				₪ 3,937

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

סיכום

שווי מ״ר קרקע מצב קודם	3,147 ₪
שווי מ״ר קרקע מצב חדש	3,937 ₪
השבחה למ״ר קרקע	790 ₪
השבחה למ״ר קרקע לאחר הפחתה למיקום, היקף וצורה (0.88)	695 ₪
שטח קרקע מיוחס (5.41%= 1,291,634,652 ₪ / 69,888,000 ₪)	15,623 מ״ר
השבחה למגרש 133 בשלמות	10,861,110 ₪
השבחה מיוחסת למגרש מס׳ 1331 (27.9%)	3,031,449 ₪

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס׳ רצ/מק/1/1000/2 לשווי הנכס

מצב קודם

שווי מ״ר קרקע - מצב חדש של תכנית רצ/1/1000	3,937 ₪
שווי מ״ר קרקע לאחר הפחתה למיקום, היקף וצורה (0.88)	3,467 ₪
שטח קרקע	15,623 מ״ר
שווי מצב קודם	54,164,941 ₪

מצב חדש

שימוש	שטח עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דיור מיוחד (לסטודנטים)	26,000	1,800 ₪	46,800,000 ₪
מסחר	2,070	6,000 ₪	12,420,000 ₪
תעסוקה	7,112	1,500 ₪	10,668,000 ₪
שווי מצב חדש זמין			69,888,000 ₪
שווי מצב חדש בהתחשב בדחיה (8%)			64,296,960 ₪

סיכום

שווי מצב קודם	54,164,941 ₪
שווי מצב חדש	64,296,960 ₪
השבחה למגרש 133 בשלמות	10,132,019 ₪
השבחה מיוחסת למגרש מס׳ 1331 (27.9%)	2,827,952 ₪

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

8.1.3 תרומת אישור תכנית רצ/מק/13/1000/1 (413-0824839) לשווי הנכס

מצב קודם (מגרש מס׳ 133)

תיאור	שטח במ״ר עיקרי/ברוטו	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דיור מיוחד לסטודנטים	26,000	₪ 3,500	₪ 91,000,000
מסחר	2,070	₪ 12,000	₪ 24,840,000
תעסוקה	8,534	₪ 3,000	₪ 25,602,000
שווי מגרש 133 לפני הפחתות			₪ 141,442,000
דחייה להכנת תשריט חלוקה			0.95
שווי מצב קודם - מגרש 133 בשלמות			₪ **134,369,900**

מצב חדש (מגרשים מס׳ 1333-1331)

מגרש מס׳ 1331

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דיור מיוחד לסטודנטים	14,300	₪ 3,500	₪ 50,050,000
מסחר	800	₪ 12,000	₪ 9,600,000
עלות הקמת מבנה ציבור			(₪ 5,195,000)
שווי מגרש מס׳ 1331			₪ 54,455,000

מגרש מס׳ 1332

תיאור	שטח פלדלת/עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מגורים להשכרה לטווח ארוך	12,700[11]	₪ 7,200	₪ 91,440,000
מסחר	1,365	₪ 12,000	₪ 16,380,000
עלות הקמת מבנה ציבור			(₪ 5,195,000)
שווי מגרש מס׳ 1332			₪ 102,625,000

מגרש מס׳ 1333

תיאור	שטח עיקרי/ברוטו במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מסחר	1,035	₪ 12,000	₪ 12,420,000
תעסוקה	8,534	₪ 3,000	₪ 25,602,000
שווי מגרש מס׳ 1333			₪ 38,022,000

[11] 12,700 מ״ר= 12 מ״ר * 200 יח״ד + 230 מ״ר עיקרי לצרוך מועדון דיירים ומשרד ניהול - 10,530 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

סיכום שווי מצב חדש

שווי מגרש מס׳ 1331	₪ 54,455,000
שווי מגרש מס׳ 1332	₪ 102,625,000
שווי מגרש מס׳ 1333	₪ 38,022,000
סה״כ שווי מצב חדש	₪ **195,102,000**

סיכום ההשבחה-

שווי מצב קודם (מגרש מס׳ 133)	₪ 134,369,900
שווי מצב חדש (מגרשים מס׳ 1333-1331)	₪ 195,102,000
השבחה בשלמות	₪ 60,732,100
חלק יחסי בהשבחה למגרש מס׳ 1331 (195,102,000/ 54,455,000)	0.279
השבחה במגרש מס׳ 1331	₪ **16,950,962**

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

בשומת המבקשת אין התייחסות להשבחה בגין אישור תכניות מס׳ רצ/1000/1 ורצ/מק/1000/2.

תרומת אישור תכנית רצ/מק/1000/13/1 (413-0824839) לשווי הנכס

שמאי המבקשת סבורים כי לא חלה השבחה במגרש הנדון כתוצאה מאישור תכנית זו, בהתחשב שהשווי במצב הקודם עולה על השווי במצב החדש, לביסוס עמדתם הציגו את התחשיב הבא-

מצב קודם-

תיאור	שטח לשיווק במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דיור מיוחד לסטודנטים	26,000	₪ 1,120	₪ 29,120,000
מסחר	2,070	₪ 12,000	₪ 24,840,000
תעסוקה	8,890	₪ 3,000	₪ 26,670,000
שווי מגרש 133 בשלמות			₪ 80,630,000
חלק יחסי של בעלי המניות במגרש			29.62%
שווי יחסי לבעלי המניות במגרש במצב הקודם			₪ **23,882,606**

מצב חדש-

<u>הכנסות</u>

שימוש	שטח לשיווק במ״ר	דמ״ש חודשיים ראויים	שיעור תפוסה	שיעור היוון	שווי כבנוי
מסחר	1,000	₪ 120	100%	7.00%	₪ 20,571,429
מעונות סטודנטים	10,400	₪ 94	95%	5.00%	₪ 222,892,800
הכנסות בפרויקט					₪ 243,464,229

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

<u>הוצאות</u>

עלויות בניה ישירות-

תיאור	שטח במ"ר/יח'	עלות יח'	סה"כ עלות
שטח עיקרי למעונות	10,400	₪ 8,780	₪ 91,312,000
שטח שירות מעונות	2,900	₪ 8,780	₪ 25,462,000
שטח עיקרי משותף	158	₪ 8,780	₪ 1,387,240
מרפסות שמש מעונות	1,600	₪ 1,765	₪ 2,824,000
שטחי מסחר ברמת מעטפת - ברוטו	1,000	₪ 5,070	₪ 5,070,000
שטחי ציבור בגמר מלא	550	₪ 8,707	₪ 4,788,660
ריהוט מעונות סטודנטים	230	₪ 14,000	₪ 3,220,000
ריהוט שטחי ציבור במעונות סטודנטים	1	₪ 1,000,000	₪ 1,000,000
שטחי שירות ושטחים טכניים במרתף	2,257	₪ 2,720	₪ 6,139,040
עלויות ישירות			₪ 141,202,940

עלויות בניה עקיפות-

תיאור	שטח במ"ר/ %	עלות	סה"כ עלות
אגרות בנייה והיטלי פיתוח	16,608	₪ 400	₪ 6,643,200
חיבור חשמל - מגורים	230	₪ 3,700	₪ 851,000
חיבור חשמל - מבני ציבור	550	₪ 60	₪ 33,000
תכנון ויועצים	3%	₪ 141,202,940	₪ 4,236,088
משרדיות, ניהול ופיקוח הנדסי	3.5%	₪ 141,202,940	₪ 4,942,103
משפטיות	1%	₪ 243,464,229	₪ 2,434,642
תיווך עבור 2 חודשי שכירות			₪ 2,097,440
בצ"מ	5%	₪ 141,202,940	₪ 7,060,147
עלויות עקיפות			₪ 28,297,620

עלויות מימון וכלליות-

עלויות מימון - עפ"י תזרים הכנסות/ הוצאות	₪ 14,564,338
מע"מ תשומות בנייה - מטלה ציבורית	₪ 960,217
עלויות מימון, מיסוי וכלליות	₪ 15,524,555

סיכום עלויות בניה-

עלויות ישירות	₪ 141,202,940
עלויות עקיפות	₪ 28,297,620
עלויות מימון, מיסוי וכלליות	₪ 15,524,555
סה"כ עלויות בניה בפרויקט	₪ 185,025,116

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

סיכום-

הכנסות לא כולל מע"מ	₪ 243,464,229
הכנסות בניכוי רווח יזמי (1.2)	₪ 202,886,857
עלות בנייה	(₪ 185,025,116)
אומדן שווי הקרקע	₪ 17,861,741

סיכום -

שווי מצב קודם	₪ 23,882,606
שווי מצב חדש במעוגל	₪ 17,900,000
מסקנה	לא חלה השבחה

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

תרומת אישור תכנית רצ/מק/13/1000/1 (413-0824839) לשווי הנכס

9.1 מתודולוגית בחינת ההשבחה

טיעוני המבקשת

בחינת ההשבחה בשומת המבקשת נערכה תוך השוואה בין שווי 29.62% חלקים ממגרש מס' 133 במצב הקודם לבין שווי מגרש מס' 1333 בשלמות.

לטענת שמאי המבקשת בסוף שנת 2020 ובמהלך שנת 2021 כחלק מהליך פירוק חברת "הצלחת יחזקאל בע"מ" בוצעו פעולות לחלוקה בעין של נכסי החברה. לטענתם לחלק מבעלי המניות שוייך מגרש מס' 1333, זאת עוד טרם אישור תכנית מס' רצ/מק/13/1000/1 אשר יצרה אותו. החלוקה הסתמכה על שומה מיום 31.12.2020 אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין גב' נחמה בוגין ומר שמי מויאל. במסגרת השומה האמורה הוערך שווי שלושת המגרשים העתידיים 1331, 1332 ו-1333. להלן פירוט ערכי השווי אשר נקבעו בשומה:

מס' מגרש	שווי עפ"י שומה מיום 31.12.2020	חלק יחסי בשווי
1331	₪ 42,000,000	29.6%
1332	₪ 72,500,000	51.1%
1333	₪ 27,300,000	19.2%
סה"כ	₪ 142,000,000	100%

הוצג בפני מסמך מחודש פברואר 2021 חתום ע"י מפרקי החברה לפיו מתווה פירוק החבר אושר באסיפות הכלליות ועל ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב המפקח על הליך הפירוק. בהתאם למסמך הגם שטרם אושרו סופית התכניות שמקדמת החברה למגרשים 102 ו-133 ועדיין לא קיימת ודאות מוחלטת בנוגע להיטלי ההשבחה הצפויים בגין הנכסים השונים ובנוגע להסדרי המיסוי שיגובשו בסופו של דבר, מימוש מתווה הפירוק יקודם באמצעות בחירת "סלי נכסים" ע"י בעלי המניות, זאת תוך הבהרה כי שינויים מהותיים בתכניות שיאושרו, בהיטלי ההשבחה

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

ובהסדרי המיסוי, עשויים לחייב התאמות ותיקונים שיבוצעו עפ"י הצורך בשווי המניה, בנכסים שיוקצו לבעלי המניות ובתשלומי איזון ותשלומים אחרים בהם יהיה כרוך מימוש המתווה.
בהתאם למתווה שאושר חולקו נכסי החברה והוקצו בין ארבעה סוגים של סלי נכסים. נקבע כי הזכויות במגרש עתידי מס' 1331 יוקנו לבעלי המניות שיתארגנו לבחירה ב"סל A".
כאמור בהתאם להסכמה שאושרה ע"י בית המשפט המחוזי ביום 20.8.2024, בין בעלי המניות להם אמורות להיות מועברות הזכויות במגרש מס' 1331 לבין החברה, הגישו בעלי המניות האמורים בהליך זה שומה מטעמם. בהתאם לסיכום בעלי המניות רשאים בתאום עם ב"כ המפרקים לפעול להפחתת היטל ההשבחה ומס רכישה ולדווח על בסיס שומה שונה.
לאור כל האמור לעיל, לעמדת שמאי המבקשת, בהליך הנדון, החלק שיש לייחס למגרש מס' 1331 במגרש 133 הוא 29.62%.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאי המשיבה המתודולוגיה בה נקטה המבקשת לבחינת ההשבחה אינה עומדת בהוראות התוספת השלישית. היה מקום להעריך את שלושת המגרשים החדשים ולגזור חלק יחסי במגרש מס' 133 במועד הקובע. לטענתו, חלוקת הזכויות בין בעלי המניות בחברה המבקשת אינה רלוונטית לבחינת ההשבחה. בחינה אותה יש לערוך באמצעות השוואה בין שווי המצב הקודם, מגרש מס' 133 בשלמות לבין שווי שלושת המגרשים החדשים. הסכם בעלי המניות אינו מענייני הוועדה.
לטענת השמאי קביעת שמאי המבקשת כי חלקו היחסי של מגרש 1331 במגרש 133 במצב הקודם הוא 29.62% לא מבוססת על תחשיב שמאי. לטענת השמאי המועד הקובע בענייננו הוא 13.1.2024 תחשיב פנימי בין בעלי המניות שנערך בשנת 2020 אינו רלוונטי לבחינת ההשבחה.
לטענת שמאי המשיבה תוצאת שומת המבקשת לפיה תכנית מס' רצ/13/1000/1 גרמה לירידת ערך בשיעור של 25% במגרש מס' 1331 אינה סבירה. המבקשת היא יוזמת התכנית.
להשלמת התמונה יצוין כי המשיבה התנגדה להגשת שומה נפרדת מטעם חלק מבעלי המניות בהתחשב שבעלי הנכס היא חברת הצלחת יחזקאל, היא המבקשת. ההליך המתנהל הוא בקשה למידע מוקדם למידע ולא אירוע של מימוש זכויות.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה מהטעמים שפורטו על ידה. שומת המשיבה נערכה בגין בקשה למידע מוקדם, לא קדם לה אירוע של מימוש זכויות. המבקשת חברת הצלחת יחזקאל היא הבעלים של מגרש מס' 133 בשלמות. לאור האמור, בחינת ההשבחה תערך בדומה למתודולוגיה בשומת המשיבה.

9.2 אומדן שווי מצב קודם

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת הביאו בחשבון במצב הקודם את שטח הבניה במגרש 133 כדלקמן: שטח עיקרי לדיור מיוחד לסטודנטים 26,000 מ"ר, שטח עיקרי למסחר 2,070 מ"ר ושטח ברוטו לתעסוקה 8,890 מ"ר, המשקף העמסת שטח שירות בשיעור של 25%.

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

למגרש הנדון מס׳ 1331 יוחסו 29.62% חלקים במגרש מס׳ 133.
לטענת שמאי המבקשת אין מקום להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות במצב הקודם כבשומת המשיבה. תכנית רצ/מק/2/1000/1 מהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם ב׳. התכנית הסירה את החסמים התכנוניים אשר היו בתכנית שקדמה לה, רצ/1000/1 והקצתה את מגרש 133 לחברת הצלחת יחזקאל בשלמות. אין התניה של מימוש הזכויות במגרש בהכנת תשריט חלוקה למגרשים. ניתן להוציא היתר ללא חלוקה.
הבחירה לפצל את מגרש 133 ל-3 תתי מגרשים מהווה בחירה סובייקטיבית קניינית של בעלי הזכויות ואין בה כדי להשפיע על שווי המצב הקודם. בהתאם להלכת אברמוביץ[12] בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון אך ורק את הגורמים הנובעים מהתכנית עצמה. אין להביא בחשבון חיובים חיצוניים לתכנית.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם את שטח הבניה הבא במגרש 133 : שטח עיקרי לדיור מיוחד לסטודנטים 26,000 מ״ר, שטח עיקרי למסחר 2,070 מ״ר ושטח ברוטו לתעסוקה 8,534 מ״ר, המשקף העמסת שטח שירות בשיעור של 20%.
בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% לדחייה עד להכנת תשריט חלוקה.
בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון דחייה עד להכנת תשריט חלוקה, טען שמאי המשיבה כי במצב הקודם מגרש מס׳ 133 בהיקף גדול יחסית. הוא בשטח של 10,347 מ״ר. במגרש שימושים שונים : מעונות סטודנטים (26,000 מ״ר עיקרי), מסחר (2,070 מ״ר) ותעסוקה (7,112 מ״ר). לטענתו מימוש זכויות הבניה מצריך חלוקה למגרשים נפרדים, כפי שאכן נעשה בסופו של יום בתכנית הנדונה רצ/מק/1/1000/13 וכך גם במגרשים מס׳ 101 ו-102 הסמוכים.
לטענת השמאי ההפחתה שהביא בחשבון בעניין זה היא לקולא, שכן בטבלת האיזון של תכנית מס׳ רצ/מק/2/1000/1 יוחסה למגרש 133 הפחתה כוללת לגודל בשיעור 7.13%[13].

הכרעה

כבשומות הצדדים יובא בחשבון במצב הקודם שטח הבניה במגרש 133 : שטח עיקרי לדיור מיוחד לסטודנטים 26,000 מ״ר ושטח עיקרי למסחר 2,070 מ״ר. בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח ברוטו לתעסוקה 8,890 מ״ר, המשקף העמסת שטח שירות בשיעור של 25%. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח ברוטו לתעסוקה 8,534 מ״ר, המשקף העמסת שטח שירות בשיעור של 20%.
תכנית מס׳ רצ/1000/1 מקנה זכויות בניה לתעסוקה במגרש מס׳ 133 בסך של 7,112 מ״ר עיקרי, 1,422 מ״ר שטח שירות ובסה״כ 8,534 מ״ר ברוטו.
בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% לדחייה עד להכנת תשריט חלוקה. קיבלתי את עמדת המבקשת כי במקרה הנדון אין מקום להפחתה כאמור, זאת בהתחשב בתמהיל השימושים במצב הקודם. יצוין שבשומה מכרעת למגרש מס׳ 134 בגין אישור תכנית מס׳

[12] רע״א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו נ׳ סוניה אברמוביץ.
[13] הפחתה בשיעור 10% להיקף בשימוש מעונות סטודנטים והעדר הפחתה למסחר ולתעסוקה.

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

רצ/8/1000/1 לא הובאה על ידי הפחתה לדחיה וגם לא ע"י שמאי המשיבה. זאת בעוד שהיקפי הבניה והשימושים דומים[14].

9.3 אומדן שווי מצב חדש

טיעוני המבקשת

תכנית רצ/13/1000/1 מחלקת את מגרש 133 לשלושה מגרשים. בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחי הבניה במגרש 1331 כדלקמן- מגרש 1331 – 10,400 מ"ר עיקרי דיור מיוחד לסטודנטים (לאחר הפחתה של 3,900 מ"ר לשטחים משותפים) ו- 1,000 מ"ר ברוטו למסחר (משקף העמסת שטח שירות בשיעור של 25%).

אומדן השווי בשומת המבקשת נקבע בהסתמך על בדיקה כלכלית המפורטת בסעיף 8.2 לעיל ובסעיף 9.5.1 להלן.

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u>

עפ"י הוראות התכנית על היזם להקים מבנה ציבור במגרש מס' 1331, זאת בשטח של 550 מ"ר ברוטו, עם הצמדת חצר בשטח 400 מ"ר ולהקצות 5 מקומות חניה לפי נספח התנועה של התכנית התואם את תקן החניה.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בסך 8,639,157 ₪, זאת בהסתמך על התחשיב הבא-

עלות הקמת מבנה ציבור-

מחיר בסיס למ"ר לתקצוב אשכול גנים 4 כיתות בשטח 550 מ"ר ברוטו[15]	5,707 ₪
גמר מלא	3,000 ₪
עלות מימון בשיעור 8%	749 ₪
עלויות עקיפות בשיעור של 20%	1,141 ₪
עלות הקמה למ"ר (אשכול גנים 4 כיתות בשטח 550 מ"ר ברוטו)	10,597 ₪
שטח ציבור ברוטו	550 מ"ר
מחיר מלא לתקצוב אשכול גנים 4 כיתות בשטח 550 מ"ר ברוטו	**5,828,217** ₪

עלות הקמת 5 מקומות חניה-

מס' מקומות חניה המוקצים לשטחי הציבור	5 חניות
שטח ברוטו למקום חניה תת"ק (62 מקומות חניה/ 2,257 מ"ר)	36 מ"ר
עלות בניה ישירה להקמת מקום חניה תת"ק למ"ר	2,720 ₪
תוספת עלויות עקיפות בשיעור של 35%	952 ₪
תוספת עלויות מימון בשיעור של 8%	234 ₪
סה"כ עלות הקמת מקום חניה תת"ק למ"ר	3,906 ₪
עלות הקמה למקום חניה	142,188 ₪
סה"כ עלות הקמה של כלל החניות המיוחסות לשטחי הציבור	**710,940** ₪

[14] במצב הקודם במגרש מס' 134 26,000 מ"ר דיור לסטודנטים, 1,996 מ"ר למסחר ו-5,934 מ"ר לתעסוקה.

[15] 5,707 ₪ = עלות ממוצעת בין מחיר בסיס למ"ר לתקצוב גן ילדים חד כתתי בשטח 128 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בסך 6,761 ₪ למחיר בסיס למ"ר לתקצוב אשכול גנים 6 כיתות בשטח 1,116 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בסך 4,653 ₪, לשנת 2024.

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

הפסד שטח חצר-

הפסד שטח חצר	**2,100,000** ₪

סיכום-

עלות הקמת מבנה ציבור בשטח 550 מ״ר ברוטו	**5,828,217** ₪
עלות הקמת 5 מקומות חניה	**710,940** ₪
הפסד שטח חצר	**2,100,000** ₪
סה״כ עלות הקמה של שטח הציבור כולל מע״מ	**8,639,157** ₪

לטענת שמאי המבקשת עלות הבנייה שנקבעה למבני ציבור בשומת המשיבה נמוכה ותואמת בניה בהיקף גדול. בהתאם למחירון דקל, הפרש עלות הקמה של אשכול 6 כיתות (4,900 ₪ למ״ר) לבין גן ילדים חד כיתתי (6,700 ₪ למ״ר) משמעותי. העלות אותה הביא בחשבון שמאי המשיבה, 4,900 ₪ למ״ר ברוטו אינה משקפת את עלות המטלה הציבורית במקרה הנדון. זאת ועוד, העלות שהובאה הינה עלות ישירה, ואיננה כוללת עלויות עקיפות וגמר.

טיעוני המשיבה

תכנית רצ/1/1000/13 מחלקת את מגרש 133 לשלושה מגרשים. בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי הבניה הבאים:

מגרש 1331 - 14,300 מ״ר עיקרי דיור מיוחד לסטודנטים ו- 800 מ״ר עיקרי למסחר.

מגרש 1332- 12,700 מ״ר פלדלת למגורים להשכרה, השטח כולל ממ״דים לפי 12 מ״ר ליח״ד. כמו כן, 1,365 מ״ר עיקרי למסחר.

מגרש 1333- 1,035 מ״ר עיקרי למסחר ו-8,534 מ״ר ברוטו לתעסוקה, כולל העמסת שטח שירות בשיעור של 20%.

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בסך 5,195,000 ₪ בכל אחד מהמגרשים 1331 ו-1332, זאת בהסתמך על התחשיב הבא-

תיאור	שטח במ״ר/ יחידות	עלות למ״ר/ שווי מ״ר	סה״כ
שטח מבני הציבור (עיקרי + שירות)	550	4,900 ₪	2,695,000 ₪
מקומות חנייה תת קרקעיים	4	100,000 ₪	400,000 ₪
הפסד חצר	700	3,000 ₪	2,100,000 ₪
עלות הקמת מבנה ציבור בכל אחד מהמגרשים			5,195,000 ₪

עלות הקמה למבנה ציבור בהתאם למחירון דקל למועד ינואר 2024- עלות ממוצעת בין גן ילדים חד כיתתי לאשכול 6 כיתות (ללא מע״מ). עלות הקמת מקום חניה לפי 30 מ״ר למקום חניה ולפי עלות של 3,150 ₪ למ״ר.

בתגובה לשומת המבקשת, טען שמאי המשיבה כי אין להוסיף הוצאות עקיפות לעלות הבניה, שכן, במחירון דקל מצויין שהעלות למ״ר מגלמת מע״מ, פיתוח, תכנון ופיקוח.

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

הכרעה

תכנית מס׳ רצ/13/1000/1 מקנה את שטחי הבניה הבאים:

מגרש 1331 - 14,300 מ״ר עיקרי דיור מיוחד לסטודנטים ו- 800 מ״ר עיקרי למסחר.

מגרש 1332- 12,700 מ״ר פלדלת למגורים להשכרה, השטח כולל ממ״דים לפי 12 מ״ר ליח״ד. כמו כן, 1,365 מ״ר עיקרי למסחר.

מגרש 1333- 1,035 מ״ר עיקרי למסחר ו-8,534 מ״ר ברוטו לתעסוקה, כולל העמסת שטח שירות בשיעור של 20%.

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u>

בהתאם להוראות התכנית במגרש מס׳ 1331 ובמגרש 1332 יועדו שטחי בניה לשימושים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות, רווחה, מרפאות ושירותים עירוניים. בכל אחד מהמגרש יתוכנן שטח ברוטו של 550 מ״ר. במידה ויוקמו שימושים הדורשים חצר שטחה לא יעלה על 400 מ״ר. הצדדים הביאו בחשבון ביחס לכל מגרש[16], בינוי של 550 מ״ר. בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הקמה בסך 10,597 ₪ למ״ר ובשומת המשיבה 4,900 ₪ למ״ר.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הקמת חמישה מקומות חניה לפי 142,188 ₪ למקום חניה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הקמת ארבעה מקומות חניה לפי 100,000 ₪ למקום חניה.

בשומות הצדדים הובא בחשבון הפסד חצר בשטח של 700 מ״ר[17].

לצורך אומדן עלות הקמת מבני הציבור הסתמכו הצדדים על הקצב משרד החינוך לרשויות המקומיות לבניית גני ילדים, כמפורט בפרק 4 של מחירון דקל לחודש ינואר 2024. לצורך אומדן עלות הקמת מבני הציבור הבאתי בחשבון עלות הקמה לפי 4,140 ₪ בניה ישירה, 1,675 ₪ לגמר מלא בתוספת עלויות עקיפות והעמסת שטח שירות מתקבל סך של 8,400 ₪ למ״ר ובתוספת מע״מ שאינו ניתן לקיזוז 9,800 ₪ למ״ר על קרקעי.

בהתאם לנספח תנועה מנחה[18], המהווה חלק ממסמכי התכנית, לשטח הציבורי בכל אחד ממגרשים, 1331 ו-1332 נדרשים חמישה מקומות חניה, כטענת המבקשת. הבאתי בחשבון עלות הקמת מקום חניה לפי 140,000 ₪ כולל מע״מ למקום חניה.

לא קיבלתי את הסכמת הצדדים להפחתה בגין הפסד שטח חצר כחלק מאומדן שווי המצב החדש. בחינת ההשבחה נערכת תוך השוואה בין שני מצבי תכנון. תרומת החצר, אשר במצב החדש יתכן שתוצמד למבני הציבור, לשווי, מגולמת בערכי השווי במצב הקודם.

[16] שומת המבקשת מתייחסת כאמור למגרש מס׳ 1331 בלבד.

[17] בשומת המבקשת אומץ הערך שנקבע בשומת המשיבה, ללא פירוט, 2,100,000 ₪. בשומת המשיבה לפי 700 מ״ר וסך של 3,000 ₪ למ״ר.

[18] לפי אזור א׳ לאחר הפעלת מתע״ן תקן החניה יחושב לפי אזור ב׳.

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 החלק היחסי של המגרש בהשבחה

טיעוני המבקשת

שומת המבקשת נערכה כאמור רק ביחס למגרש מס׳ 1331. נקבע כי חלקו היחסי של מגרש מס׳ 1331 בשווי מגרש מס׳ 133 הוא 29.62% וזאת בהתאם לשוויו היחסי, עפ״י שומה מיום 31.12.2020, אשר נערכה כשלוש שנים לפני המועד הקובע. להלן פירוט:

מס׳ מגרש חדש	שווי מצב חדש עפ״י שומה מיום 31.12.2020	חלק יחסי בשווי חדש עפ״י שומה מיום 31.12.2020
1331	₪ 42,000,000	0.2962
1332	₪ 72,500,000	0.5113
1333	₪ 27,300,000	0.1925
סה״כ	₪ 141,800,000	1.000

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע חלקו היחסי של כל אחד משלושת המגרשים החדשים בהשבחה בהתאם לשוויו ביחס לשווי הכולל של שלושת המגרשים במצב החדש, זאת כמפורט בסעיף 8.1.3 לעיל. להלן פירוט:

מס׳ מגרש חדש	שווי מצב חדש	חלק יחסי בשווי חדש
1331	₪ 54,455,000	0.279
1332	₪ 102,625,000	0.526
1333	₪ 38,022,000	0.195
סה״כ	₪ 195,102,000	1.000

הכרעה

כאמור בסעיף 9.1 לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה כי בחינת ההשבחה צריכה להיערך למועד הקובע. מכאן שלצורך בחינת ההשבחה אין רלוונטיות לערכים שנקבעו בשומה אשר נערכה לפני המועד הקובע.

9.5 ערכי שווי

9.5.1 ערכי שווי למעונות סטודנטים

עמדת המבקשת

שמאי המבקשת קבעו שווי מ״ר מבונה למעונות סטודנטים בסך 1,120 ₪, זאת באמצעות בחינה כלכלית. לטענת שמאי המבקשת בהעדר נתוני השוואה ישירים רלוונטיים למעונות סטודנטים בסמוך למועד הקובע, יש לאמוד את השווי בגישת היוון ההכנסות וגישת העלות. שכן, לטענתם מעונות סטודנטים אינם בעלי מאפיינים דומים לדירת מגורים המשווקות בשוק החופשי אלא בעלי מאפיינים דומים לדיור מוגן, מלונאות וכדומה. שימושים המתנהלים כעסק.

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

לטענת שמאי המבקשת הערך שנקבע בשומת המשיבה, 3,500 ₪ אינו סביר. תוספת בשיעור 35% לערך שנקבע בשומה מכרעת למגרש מס׳ 134 (2,600 ₪) למועד קובע 18.7.2020 אינה מבוססת.

במועד הקובע בשומה המכרעת האמורה ריבית בנק ישראל הייתה 0.1% בלבד, בעוד שבמועד הקובע בעניינו ריבית בנק ישראל הייתה 4.5%. לאור כך, עלויות המימון התייקרו באופן משמעותי. הן משפיעות באופן ישיר על ערכם של נכסים מניבים, ערך המתבסס על תזרים הכנסות. בפרויקטים מסוג זה נדרש מימון גבוה בשיעור של כ-80% מתקציב הפרויקט. בנכסים מסוג זה אין הכנסות במהלך הבניה, הנאמדת בתקופה בת 4 שנים.

בתקופה האמורה הייתה גם התייקרות של עלויות הבניה, בין היתר, לאור מלחמת ״חרבות ברזל״.

מעונות סטודנטים הוא שימוש לו מגבלת סחירות. לא ניתן למכור יח״ד בנפרד אלא הן צריכות להיות בבעלות אחודה. דהיינו, לא ניתן למכור חלקים מהנכס במהלך הבניה. כלומר ההכנסות מתחילות להתקבל רק לאחר השכרת המעונות בפועל.

זאת ועוד, במקרה הנדון הבעלות בנכס היא של מספר רב של בעלי מניות, מכאן שהמימון הבנקאי מלכתחילה גבוה יותר ביחס לחברות יזמיות, זאת בהתחשב במרכיב הסיכון.

לאור האמור לעיל, במועד הקובע מדובר בפרויקט לא כלכלי ובעל סיכון מאד גבוה, זאת על אף שדמי השכירות עלו במהלך השנים.

על מנת לבסס טענתם כי תוספת השווי שבאה לידי ביטוי בשומת המשיבה ביחס לערך שנקבע בשומה המכרעת אינה סבירה, ערכו שמאי המבקשת שני תחשיבים. האחד למועד הקובע בשומה המכרעת למגרש 134 והשני למועד הקובע בעניינו. לטענתם התחשיב נערך לקולא וזאת בהתחשב שבשני התחשיבים הובא בחשבון שיעור תפוסה של 95%, בעוד שבמצב החדש אושרה תכנית ״מתחם הצעירים״, המגדילה את ההיצע והתחרות.

להלן פירוט-

תחשיב למועד קובע 18.7.2020-

הכנסות:

שימוש	שטח לשיווק במ״ר	דמ״ש חודשיים ראויים	שיעור תפוסה	שיעור היוון	שווי כבנוי
מסחר	1,000	100 ₪	100%	6.50%	18,461,538 ₪
מעונות סטודנטים	10,400	76 ₪	95%	4.50%	200,234,667 ₪
הכנסות לא כולל מע״מ					218,696,205 ₪

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

הוצאות:

עלויות בניה ישירות-

תיאור	שטח במ"ר	עלות	סה"כ עלות
שטח עיקרי למעונות	10,400	₪ 6,840	₪ 71,136,000
שטח שירות מעונות	2,900	₪ 6,840	₪ 19,836,000
שטח עיקרי משותף	158	₪ 6,840	₪ 1,080,720
מרפסות שמש מעונות	1,600	₪ 1,410	₪ 2,256,000
שטחי מסחר ברמת מעטפת	1,000	₪ 4,450	₪ 4,450,000
שטחי ציבור בגמר מלא	550	₪ 7,030	₪ 3,866,642
ריהוט מעונות סטודנטים	230	₪ 9,500	₪ 2,185,000
ריהוט שטחי ציבור במעונות סטודנטים	1	₪ 870,748	₪ 870,748
שטח שירות ושטחים טכניים במרתף	2,257	₪ 2,270	₪ 5,123,390
עלויות ישירות			₪ 110,804,500

עלויות בניה עקיפות-

תיאור	שטח במ"ר/ %	עלות	סה"כ עלות
אגרות בנייה והיטלי פיתוח	16,608	₪ 400	₪ 6,643,200
חיבור חשמל - מגורים	230	₪ 3,400	₪ 782,000
חיבור חשמל - מבני ציבור	550	₪ 50	₪ 27,500
תכנון ויועצים	3%	₪ 110,804,500	₪ 3,324,135
משרדיות, ניהול ופיקוח הנדסי	3.5%	₪ 110,804,500	₪ 3,878,158
משפטיות	1%	₪ 218,696,205	₪ 2,186,962
תיווך	עבור 2 חודשי שכירות		₪ 1,701,760
בצ"מ	5%	₪ 110,804,500	₪ 5,540,225
עלויות עקיפות			₪ 24,083,940

עלויות מימון וכלליות-

עלויות מימון - עפ"י תזרים הכנסות/ הוצאות	₪ 6,189,503
מע"מ תשומות בנייה - מטלה ציבורית	₪ 785,469
עלויות מימון, מיסוי וכלליות	₪ 6,974,971

סיכום עלויות בניה-

עלויות ישירות	₪ 110,804,500
עלויות עקיפות	₪ 24,083,940
עלויות מימון, מיסוי וכלליות	₪ 6,974,971
סה"כ עלויות בניה בפרויקט	₪ 141,863,411

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

סיכום-

הכנסות לא כולל מע"מ	₪ 218,696,205
הכנסות בניכוי רווח יזמי (1.2)	₪ 182,246,838
עלות בנייה	(₪ 141,863,411)
אומדן שווי הקרקע לפני הפחתות	₪ 40,383,426
שווי למסחר (₪ 6,600 * 800 מ"ר עיקרי)	(₪ 5,280,000)
אומדן שווי הקרקע ללא מסחר	₪ 35,103,426
שווי מ"ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים (14,300 מ"ר)	₪ **2,455**

תחשיב למועד קובע 13.1.2024-

הכנסות:

שימוש	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשיים ראויים	שיעור תפוסה	שיעור היוון	שווי כבנוי
מסחר	1,000	₪ 120	100%	7.00%	₪ 20,571,429
מעונות סטודנטים	10,400	₪ 94	95%	5.50%	₪ 222,892,800
הכנסות בפרויקט					₪ 243,464,229

הוצאות:

עלויות בניה ישירות-

תיאור	שטח במ"ר	עלות	סה"כ עלות
שטח עיקרי למעונות	10,400	₪ 8,780	₪ 91,312,000
שטח שירות מעונות	2,900	₪ 8,780	₪ 25,462,000
שטח עיקרי משותף	158	₪ 8,780	₪ 1,387,240
מרפסות שמש מעונות	1,600	₪ 1,765	₪ 2,824,000
שטחי מסחר ברמת מעטפת - ברוטו	1,000	₪ 5,070	₪ 5,070,000
שטחי ציבור בגמר מלא	550	₪ 8,707	₪ 4,788,660
ריהוט מעונות סטודנטים	230	₪ 14,000	₪ 3,220,000
ריהוט שטחי ציבור במעונות סטודנטים	1	₪ 1,000,000	₪ 1,000,000
שטחי שירות ושטחים טכניים במרתף	2,257	₪ 2,720	₪ 6,139,040
עלויות ישירות			₪ 141,202,940

עלויות בניה עקיפות-

תיאור	שטח במ"ר/ %	עלות	סה"כ עלות
אגרות בנייה והיטלי פיתוח	16,608	₪ 400	₪ 6,643,200
חיבור חשמל - מגורים	230	₪ 3,700	₪ 851,000
חיבור חשמל - מבני ציבור	550	₪ 60	₪ 33,000
תכנון ויועצים	3%	₪ 141,202,940	₪ 4,236,088

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

משרדיות, ניהול ופיקוח הנדסי	3.5%	₪ 141,202,940	₪ 4,942,103
משפטיות	1%	₪ 243,464,229	₪ 2,434,642
תיווך	עבור 2 חודשי שכירות		₪ 1,701,760
בצ״מ	5%	₪ 141,202,940	₪ 7,060,147
עלויות עקיפות			₪ 28,297,620

עלויות מימון וכלליות-

עלויות מימון - עפ״י תזרים הכנסות/ הוצאות	₪ 14,564,338
מע״מ תשומות בנייה - מטלה ציבורית	₪ 960,217
עלויות מימון, מיסוי וכלליות	₪ 15,524,555

סיכום עלויות בניה-

עלויות ישירות	₪ 141,203,130
עלויות עקיפות	₪ 28,297,620
עלויות מימון, מיסוי וכלליות	₪ 15,524,555
סה״כ עלויות בניה בפרויקט	₪ 185,025,116

סיכום-

הכנסות לא כולל מע״מ	₪ 243,464,229
רווח יזמי (1.2)	₪ 202,886,857
עלות בנייה	(₪ 185,025,116)
אומדן שווי הקרקע לפני הפחתות	₪ 17,861,741
שווי למסחר (₪ 12,000 * 800 מ״ר)	(₪ 9,600,000)
אומדן שווי הקרקע ללא מסחר	₪ 8,261,741
שווי מ״ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים (14,300 מ״ר)	**₪ 578**
שווי מ״ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים ללא מטלה ציבורית	**₪ 1,120**

לטענת השמאים בניטרול עלות הבניה למטלה הציבורית מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים בסך ₪ 1,120 במועד הקובע. לשיטתם לאר רק שאין מקום לתוספת שווי ביחס למועד הקובע בשומה המכרעת למגרש מס׳ 134 אלא שערכי השווי אף ירדו בשיעור של למעלה מ-75%.

דמ״ש החודשיים שהובאו בחשבון בתחשיב, ₪ 94 למ״ר ביחידה בת 45 מ״ר, מבוססים על סקירת דמ״ש מבוקשים במוסדות לימוד שונים 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

המכון הטכנולוגי חולון-

סוג יח״ד	שכ״ד חודשיים	שטח דירה במ״ר	דמ״ש חודשיים למ״ר
דירת סטודיו ליחיד עם מרפסת בקומת הגג	2,611 ₪	23	114 ₪
דירת סטודיו לזוג ללא מרפסת	2,895 ₪	26	111 ₪
דירת סטודיו לזוג עם מרפסת	3,122 ₪	26	120 ₪
דירת סטודיו בקומת הגג לזוג עם מרפסת	3,346 ₪	26	129 ₪
דירה ל-2 שותפים	3,450 ₪	41	84 ₪
דירה ל-3 שותפים	4,494 ₪	69	65 ₪
ממוצע	3,320 ₪	35	104 ₪

המכללה למנהל ראשל״צ-

סוג יח״ד	שכ״ד חודשיים	שטח דירה במ״ר	דמ״ש חודשיים למ״ר
דירת סטודיו ליחיד ללא מרפסת	2,270 ₪	21	108 ₪
דירת סטודיו מונגשת ליחיד ללא מרפסת	2,270 ₪	26	89 ₪
דירת סטודיו לזוג ללא מרפסת	2,570 ₪	23	113 ₪
דירת סטודיו לזוג ללא מרפסת	2,570 ₪	21	122 ₪
ממוצע	2,420 ₪	23	108 ₪

המכללה האקדמית קריית אונו-

סוג יח״ד	שכ״ד חודשיים	שטח דירה במ״ר	דמ״ש חודשיים למ״ר
דירת סטודיו	2,564 ₪	25	103 ₪
דירת סטודיו עם מרפסת	2,898 ₪	32	91 ₪
דירה זוגית עם מרפסת	3,902 ₪	48	81 ₪
דירה זוגית מונגשת	3,500 ₪	40	88 ₪
דירת 3 חדרים לזוג עם מרפסת	3,903 ₪	45	87 ₪
ממוצע	3,353 ₪	38	90 ₪

האקדמית תל אביב-יפו-

סוג יח״ד	שכ״ד חודשיים	שטח דירה במ״ר	דמ״ש חודשיים למ״ר
דירת סטודיו בקומת גג עם מרפסת	2,629 ₪	23	114 ₪
דירת סטודיו לזוג ללא מרפסת	2,841 ₪	25	114 ₪
דירת 2 חדרים ללא מפרסת	3,400 ₪	41	83 ₪
דירת 3 חדרים ללא מפרסת	4,428 ₪	69	64 ₪
ממוצע	3,325 ₪	40	94 ₪

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

לטענת שמאי המבקשים בניגוד לנטען, יח"ד המפורטות מצויות בבעלות פרטית ומושכרות בדמי שכירות חופשיים.

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים הוא 3,500 ₪ זאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

א. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כלהלן:

גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
3924/146	תש"ח 4, ראשל"צ	5.2.2023	3,500 ₪
3946/228	מגרש 134, מתחם האלף	18.7.2020	2,600 ₪
3924/19-20	הרצל פינת שד' תש"ח, ראשל"צ	2.3.2018	3,420 ₪

ב. עפ"י נתוני רשות המיסים ביום 14.7.2021 נמכרה גו"ח 3924/146 (תש"ח 4, ראשל"צ) בייעוד מעונות סטודנטים תמורת סך של 53,500,000 ₪. השטח העיקרי בחלקה 15,261 מ"ר ובנוסף 3,026.24 מ"ר לחדרי ממ"ק, אחסנה ושירות במקדם שווי 0.6, מתקבל שטח אקוויוולנטי של 17,076 מ"ר אקו' ושווי של 3,133 ₪ למ"ר אקו'.

ג. בשומה מכרעת שנערכה למגרש מס' 134 הסמוך הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 2,600 ₪ למ"ר לדיור לסטודנטים למועד קובע 18.7.2020. כבקרה לתמורת העסקה (122,000,000 ₪) הוצג הניתוח הבא:

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 ₪

לטענת שמאי המשיבה מחירי מעונות סטודנים באוניברסיטאות, אשר הוצגו בשומת המבקשת, אין בהם כדי להעיד על דמי השכירות הראויים בנכס פרטי. במעונות סטודנטים באוניברסיטאות ובמכללות מופעלים שיקולים לאו דווקא כלכליים. ניתנת עדיפות לסטודנטים על בסיס סוציאלי, מרחק ממקום המגורים וכדומה. בשומה מכרעת בגו"ח 3924/146 (שד' תש"ח) קבע השמאי המכריע כי בפרויקט יזמי למעונות סטודנטים לא חלה הגבלת דמי שכירות ולכן, נדרש לבחון את ההכנסות הצפויות בהתחשב בתנאי

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

שוק חופשי. מעונות המסופקים ע״י מוסד אקדמי, מהווים שירות נלווה למוסד, ולאו דווקא מייצרים רווח יזמי התואם את תנאי השוק החופשי. מעונות סטודנטים מהווים שימוש למגורים עם מגבלות.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת, אין מחלוקת כי עלויות המימון התייקרו עקב עליית הריבית יחד עם זאת ערכי השווי למגורים עלו בצורה משמעותית בשנים האחרונות. זאת ועוד, ברור שהריבית תרד ויש להביא זאת בחשבון. לפיכך תחשיב שמאי המבקשת המציג ירידת ערך של מ״ר מבונה למעונות סטודנטים מסך של 2,455 ₪ ביום 18.7.2020 לסך של 578 ₪ למ״ר ביום 13.1.2024 הוא בלתי סביר.
לטענת שמאי המשיבה בניגוד לנטען, ניתן לגזור את שווי מעונות הסטודנטים ממגורים. המעונות משמשים למגורים להשכרה. אין מחלוקת כי יש לערוך הפחתות. לטענת השמאי הערכים שקבע משקפים הפחתה בשיעור של יותר מ-50% במעונות סטודנטים ביחס לערך שנקבע למגורים להשכרה ארוכת טווח.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי בייעוד מעונות סטודנטים. בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 1,120 ₪. בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,500 ₪.

במצב הקודם עפ״י תכנית רצ/1000/1 השימוש העיקרי למעונות סטודנטים היה עפ״י מפתח של 45 מ״ר לדירת סטודנטים בתוספת 20 מ״ר לדירה עבור שטחים עיקריים משותפים. במצב החדש עפ״י הוראות תכנית מס׳ רצ/13/1000/1 מתקבל שטח דירתי ממוצע של 45 מ״ר בתוספת 16.95 מ״ר שטחים עיקריים משותפים.

הצדדים הפנו לשומה מכרעת שערכתי ביחס למגרש מס׳ 134 בה קבעתי כי שווי מ״ר מבונה ממוצע במעונות לסטודנטים הוא 2,600 ₪[19] למועד קובע 18.7.2020 לשטח עיקרי משותף יוחס מקדם שווי 0.7

בהתחשב שהמועד הקובע בענייננו מאוחר בשלוש וחצי שנים מהמועד הקובע בשומה המכרעת האמורה ובהיעדר נתוני השוואה ישירים למגרשים המיועדים למעונות סטודנטים באזור בסמוך למועד הקובע, עשיתי שימוש בגישת היוון ההכנסות, לצורך הערכת שווי הקרקע לייעוד הנדון, זאת בדומה לגישה בה נקטתי בשומה המכרעת למגרש מס׳ 134.

בחנתי נתוני השוואה מאתר האינטרנט של המכללה למינהל ראשון לציון, אוניברסיטת בר אילן (קמפוס אלקטרה), אוניברסיטת תל אביב (מתחם איינשטיין ומתחם ברושים), בית ברל, בית מילמן ברמת אביב, בית ברודצקי ברמת אביב ודב גרונר בסמוך לקניון

[19] 2,600 ₪ למ״ר מבונה נקבע ביחס לכלל השטח העיקרי דירתי ומשותף (שטח עיקרי דירתי 39 מ״ר ושטח עיקרי משותף 23 מ״ר לכל יח״ד, זאת בהתחשב בהוראות תכנית מס׳ רצ/8/1000/1 (413-0664573).

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

איילון המהווים מעונות סטודנטים באזור המרכז. כן בחנתי נתוני דמי שכירות מבוקשים ליחידות דיור ולדירות ברחבי העיר כפי שפורסמו באתר האינטרנט יד 2.

סביר כי יחידת סטודנטים בשטח ממוצע של 45 מ״ר תהיה בת שני חדרי שינה. על בסיס נתוני ההשוואה אני קובעת כי דמי השכירות החודשיים הראויים לדירת מעונות בשטח 45 מ״ר הם 4,250 ₪.

מאחר ומדובר בנכס עסקי במאפייניו ובהתחשב בשיעור הריבית במועד הקובע אני סבורה כי שיעור ההיוון הראוי בעניינו הוא 8%.

אני סבורה כי יש לערוך אבחנה בין שטח יח״ד לשטח העיקרי המשותף. בהתחשב במגוון הרחב לשימושים האפשריים לשטח העיקרי המשותף קבעתי הפחתה בשיעור של 30% משווי מ״ר מבונה למעונות סטודנטים לכלל השטח העיקרי המשותף. שיעור הפחתה דומה קבעתי בשומה מכרעת למגרש 134.

<u>שווי מצב קודם</u>

בהתחשב בדמי שכירות חודשיים בסך 4,250 ₪ ליח״ד ולאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 8,500 ₪[20] מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי דירתי למעונות סטודנטים בגבולות 3,500 ₪ ולשטח דירתי של 18,000 מ״ר (400 יח״ד) מתקבל שווי של 63,000,000 ₪. בתוספת שווי שטח עיקרי משותף בסך 19,600,000 ₪[21] מתקבל שווי בסך 82,600,000 ₪ המשקף שווי מ״ר מבונה עיקרי ממוצע למעונות סטודנטים בסך 3,177 ₪ [22]. לאור האמור, אני קובעת שווי מ״ר מבונה עיקרי ממוצע בסך 3,180 ₪, זאת לשטח עיקרי דירתי 45 מ״ר ולשטח עיקרי משותף של 20 מ״ר.

<u>שווי מצב חדש</u>

בהתחשב בדמי שכירות חודשיים בסך 4,250 ₪ ליח״ד ולאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 8,500 ₪ מתקבל, כאמור, שווי מ״ר מבונה עיקרי דירתי למעונות סטודנטים בגבולות 3,500 ₪ ולשטח דירתי של 10,400 מ״ר (230 יח״ד) מתקבל שווי של 36,400,000 ₪. בתוספת שווי שטח עיקרי משותף בסך 9,555,000 ₪[23] מתקבל שווי בסך 45,955,000 ₪ המשקף שווי מ״ר מבונה עיקרי ממוצע למעונות סטודנטים בסך 3,214 ₪ [24]. לאור האמור, אני קובעת שווי מ״ר מבונה עיקרי ממוצע בסך 3,210 ₪, זאת לשטח עיקרי דירתי 45 מ״ר ולשטח עיקרי משותף של 17 מ״ר.

[20] יצוין כי מיום 18.7.2020 המועד הקובע בשומה מכרעת למגרש 134 מדד תשומות הבניה עלה בשיעור של 13.2%.
[21] 19,600,000 ₪ = 0.7 מקדם שווי X 8,000 מ״ר x 3,500 ₪ למ״ר עיקרי דירתי.
[22] 3,177 ₪ למ״ר= 26,000 מ״ר / 82,600,000 ₪.
[23] 9,555,000 ₪ = 0.7 מקדם שווי X 3,900 מ״ר x 3,500 ₪ למ״ר עיקרי דירתי.
[24] 3,214 ₪ למ״ר= 14,300 מ״ר / 45,955,000 ₪.

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

9.5.2 ערכי שווי למסחר

עמדת המבקשת

שמאי המבקשת קבעו שווי מ״ר עיקרי מבונה למסחר במועד הקובע כבשומת המשיבה, 12,000 ₪.

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר הוא 12,000 ₪. בשומה מכרעת בגו״ח 3947/10 מגרש 3043 נקבע ערך דומה.

הכרעה

בשומות הצדדים נקבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר במועד הקובע הוא 12,000 ₪. כטענת שמאי המשיבה ערך דומה נקבע בשומה מכרעת למגרש מס׳ 3043. בשומה מכרעת למגרשים מס׳ 451 ו-452 נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך 12,500 ₪. המגרשים לפי תכנית רצ/מק/7/1000 (413-0669127). הערכים בשומות המכרעות למועד קובע 15.2.2022. בהתחשב במיקומם היחסי של המגרשים מצאתי לנכון לאמץ את הערך שנקבע בשומות הצדדים, 12,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

בהתאם לחוות דעת מקיפה, מיום 1.4.2023, שנערכה ביחס לפרויקט ״מלניה״ במגרש מס׳ 5084, ליום 31.3.2023, חלק משטח המסחר הושכר בתנאים הבאים: בשנה הראשונה לפי אחוז מהפדיון. החל מהשנה השניה לפי 120 ₪ למ״ר ובכל שנה עליה של 10 ₪ למ״ר. חלק משטח המסחר הושכר לפי 200 ₪ למ״ר או לפי אחוז מהפדיון. בחוות הדעת הוערך כלל שטח המסחר[25] לפי דמ״ש חודשיים של 150 ₪ למ״ר לשיווק. המגרש ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המתחם בסמיכות למחלף משה דיין.

9.5.3 ערכי שווי לתעסוקה

עמדת המבקשת

שמאי המבקשת קבעו שווי מ״ר מבונה לשיווק לתעסוקה במועד הקובע כבשומת המשיבה, 3,000 ₪.

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה לשיווק לתעסוקה במועד הקובע הוא 3,000 ₪, זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות באזור התעשיה המזרחי (אזור התעשיה החדש), כלהלן-

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה לתעסוקה	מועד קובע
3939/267	משה בקר 16, ראשל״צ	3,550 ₪	12.12.2020
3942/188	פריימן 5, ראשל״צ	3,600 ₪	12.9.2020

[25] הושכר שטח של 235 מ״ר לשיווק. שטח המסחר הפנוי 1,115 מ״ר לשיווק. הובאה בחשבון העמסה של שטח שירות בשיעור 41.5%.

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

הכרעה

בשומות הצדדים נקבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי לתעסוקה במועד הקובע הוא 3,000 ₪.
בשומות מכרעות למגרשים מס׳ 3040, 3043, 3050, 3052 נקבעו ערכי שווי בסך 3,360 ₪ ו- 3,500 ₪ למ״ר ברוטו לתעסוקה, למועד קובע 15.2.2022.
בהתאם לחוות דעת מקיפה, מיום 1.4.2023, שנערכה ביחס לפרויקט ״מלניה״ במגרש מס׳ 5084, ליום 31.3.2023, בהתאם להסכמי שכירות בפרויקט משרדים ברמת גמר מלאה מושכרים בדמי שכירות חודשיים בסך 80-91 ₪ למ״ר ברוטו. משרדים ברמת גמר מעטפת מושכרים[26] בדמי שכירות חודשיים בסך 55-60 ₪ למ״ר ברוטו. המגרש ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המתחם בסמיכות למחלף משה דיין.
לאור האמור לעיל, אני בוחרת לאמץ את הסכמת הצדדים וקובעת שווי מ״ר מבונה לשיווק במועד הקובע בסך 3,000 ₪.

9.5.4 ערכי שווי לדיור להשכרה ארוכת טווח

עמדת המבקשת

בהתחשב במתודולוגיה לבחינת ההשבחה בשומת המבקשת אין בשומתה התייחסות לערכי השווי לדיור להשכרה ארוכת טווח. שימוש אשר הותר במגרש מס׳ 1332.

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה דירתי למגורים המיועדים להשכרה לטווח ארוך בנכס הנדון הוא 7,200 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:
א. חילוץ ממחירי דירות מגורים חדשות בנות 5 חדרים, במגרש 101 הסמוך (גו״ח 3946/228-)

תאריך	מס׳ דירה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
29.10.2023	42	127	₪ 4,755,000	₪ 37,441
5.9.2023	22	127	₪ 4,415,000	₪ 34,764
22.8.2023	30	127	₪ 4,680,000	₪ 36,850
8.8.2023	45	127	₪ 4,700,000	₪ 37,008
1.8.2023	12	124	₪ 4,262,000	₪ 34,371
31.7.2023	12	127	₪ 4,196,288	₪ 33,042
28.6.2023	5	130	₪ 4,180,000	₪ 32,154
26.6.2023	9	130	₪ 4,200,000	₪ 32,308
19.6.2023	60	127	₪ 4,826,288	₪ 38,002
18.6.2023	26	127	₪ 4,350,000	₪ 34,252
31.5.2023	44	127	₪ 4,606,288	₪ 36,270
8.5.2023	37	130	₪ 4,606,287	₪ 35,433
26.2.2023	29	130	₪ 4,541,287	₪ 34,933

[26] הושכרו 13,881 מ״ר. שיעור העמסת שטח שירות 28.7%.

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

5.2.2023	50	130	₪ 4,670,000	₪ 35,923
27.12.2022	13	130	₪ 4,255,983	₪ 32,738
28.11.2022	33	130	₪ 4,635,000	₪ 35,654
ממוצע		128.125	₪ 4,492,464	₪ 35,063

בניכוי מע"מ, רווח יזמי ובצ"מ בשיעור 25%, עלות בנייה בסך 10,000 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה לדירות 5 חדרים, בשטח של כ-130 מ"ר, בסך 14,000 ₪.

ב. מגרש מס' 101 הסמוך נמכר ביום 4.4.2022 בהליך כינוס נכסים תמורת סך של 248,000,000 ₪. במגרש מותר לבנות 130 יח"ד, בשטח פלדלת של 130 מ"ר. התמורה משקפת שווי קרקע ליח"ד בסך 1,907,692 מ"ר ושווי מ"ר מבונה בסך 14,674 ₪. הוצאות הפיתוח על הקונה.

ג. חילוץ מעסקאות מכר של דירות יד שנייה, קטנות בשכונת נאות שקמה (מערב ראשל"צ)-

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
31.1.2023	5114/48/22	71	₪ 2,200,000	₪ 30,986
11.1.2023	5116/28/6	42	₪ 1,810,000	₪ 43,095
23.2.2023	5116/81/7	71	₪ 2,030,000	₪ 28,592
20.3.2023	5114/35/39	79	₪ 2,225,000	₪ 28,165
23.3.2023	5114/46/18	71	₪ 2,300,000	₪ 32,394
23.5.2023	5115/31/8	72	₪ 2,140,000	₪ 29,722
28.3.2023	5114/35/15	71	₪ 2,100,000	₪ 29,577
6.6.2023	5114/46/14	65	₪ 2,050,000	₪ 31,538
12.6.2023	5115/28/62	75	₪ 2,250,000	₪ 30,000
13.7.2023	5116/8/5	72	₪ 2,265,000	₪ 31,458
30.8.2023	5116/81/19	65	₪ 2,160,000	₪ 33,231
29.8.2023	5115/78/4	71	₪ 2,200,000	₪ 30,986
28.8.2023	5115/26/3	71	₪ 2,150,000	₪ 30,282
23.8.2023	5115/31/5	63	₪ 2,160,000	₪ 34,286
18.10.2023	5116/13/4	72	₪ 2,155,000	₪ 29,931
3.12.2023	5116/28/77	41	₪ 1,800,000	₪ 43,902
2.1.2024	5115/79/26	65	₪ 2,200,000	₪ 33,846
15.2.2024	5115/32/87	75	₪ 2,210,000	₪ 29,467
12.3.2024	5116/28/21	46	₪ 1,930,000	₪ 41,957
29.2.2024	5114/35/15	79	₪ 2,000,000	₪ 25,316
27.3.2024	5115/35/8	75	₪ 2,120,000	₪ 28,267
29.2.2024	5116/28/4	46	₪ 1,750,000	₪ 38,043
13.3.2024	5114/46/8	65	₪ 2,170,000	₪ 33,385
ממוצע		66	₪ 2,103,261	₪ 31,763

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

בניכוי מע״מ שחוק רווח יזמי ובצ״מ בסך כולל של 25%, תרומת מחוברים מגלמת פחת בסך 8,500 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה לדירות יד שנייה קטנות בסך 17,000 ₪. שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה לשטח דירתי 63.5 מ״ר, כבנכס הנדון, המגלם מרפסת ומחסן בהתחשב **בסך של 16,000 ₪.**

ד. דמ״ש מבוקשים לדירות קטנות הממוקמות במערב העיר מאתר יד 2-

כתובת	מס׳ חדרים	קומה	שטח במ״ר	דמ״ש חודשיים	דמ״ש למ״ר
מבצע נחשון	3	1	80	₪ 6,100	₪ 76
הרב גורן	3	4	88	₪ 6,000	₪ 68
מבצע נחשון	3	2	87	₪ 6,200	₪ 71
התוף	2.5	5	50	₪ 5,000	₪ 100
מבצע נחשון 1	3	8	80	₪ 6,750	₪ 84
מעגל השלום 3	3	2	86	₪ 7,000	₪ 81
מעגל השלום 9	3	1	90	₪ 6,000	₪ 67
ממוצע					₪ 78

לאחר הפחתה למו״מ מחד והתחשבות בכך שבנכס הנדון בניין חדש עם דירות בשטח קטן, במיקום מועדף, מאידך הובאו בחשבון דמ״ש בסך 70 ₪. לאחר היוון בשיעור היוון 6% מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 14,000 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי בסך 15% ועלות בניה בסך 8,500 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות 3,500 ₪ למ״ר מבונה. בהתייחס לטענת שמאי המבקשת לעניין עלות הבניה עפ״י מחירון דקל מינואר 2024 עלות בניה לבניינים בני 16-24 קומות היא 5,510 ₪ למ״ר. זאת ועוד, רמת הגמר בבניה של דיור להשכרה אינה גבוהה.

בהסתמך על הנתונים לעיל קבע שמאי המשיבה סך של 7,200 ₪ למ״ר מבונה, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

שווי הזכויות להשכרה לתקופה של 25 שנה

דמי שכירות חודשיים	₪ 70
שווי מ״ר בנוי (היוון דמי שכירות בשיעור 6%)	₪ 14,000
לאחר הפחתת רווח יזמי (15%)	₪ 12,174
עלות בניה	₪ 8,500
שווי מ״ר מבונה דירות לדירות להשכרה במעוגל	₪ 3,500
ביחס שבין מקדם תקופה ל-25 שנה לבין מקדם לצמיתות[27]	0.70470
שווי הזכויות למ״ר למגורים להשכרה לתקופה של 25 שנה	₪ 2,475

[27] 0.7047= 20.000 מקדם לצמיתות/ 14.0939 מקדם תקופה ל-25 שנה. שיעור היוון 5%.

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

שווי הזכויות למכירה כדחוי לתקופה של 25 שנה

שווי מ״ר מבונה דירתי בדירות למכירה	₪ 16,000
מקדם דחייה לתקופה של 25 שנה בשיעור היוון 5%	0.2953
ענ״נ שווי הזכויות למ״ר מגורים למכירה דחוי ל- 25 שנה	₪ 4,725

סיכום

שווי הזכויות למ״ר למגורים להשכרה לתקופה של 25 שנה	₪ 2,475
שווי הזכויות למ״ר למגורים למכירה כדחוי לתקופה של 25 שנה	₪ 4,725
שווי מ״ר מבונה דירתי למגורים להשכרה לתקופה של 25 שנה	**₪ 7,200**

לביסוס הערך שקבע הציג תוצאות מכרז רמ״י כמפורט להלן:

מכרז מס׳ 98/2022 חלק ממגרש מס׳ 3043 בשטח קרקע של 1,837 מ״ר, בתכנית מס׳ רצ/1000/7/1 (4150669127) בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, 19.045 יח״ד בשטח פלדלת של 106 מ״ר, מתוך 47 יח״ד במגרש, שווקו תמורת סך של 32,826,026 ₪. התמורה משקפת סך של 1,723,603 ₪ קרקע ליח״ד וסך של 16,260 ₪ למ״ר מבונה.

כן הוצגו תוצאות מכרזי עיריית ראשל״צ מיום 2.6.2022-

מס׳ מכרז	גו״ח	מגרש[28]	יח״ד בשטח פלדלת 107 מ״ר	שטח פלדלת למגורים	מסחר במ״ר[29] (עיקרי+ שירות)	סכום זכייה	שווי מ״ר מבונה
26/2022	3947/93	3034	96	10,272	1,621	מטלה 270,000 ₪+ 380,450,180 ₪	15,955 ₪
		3035	96	10,272	1,694		
27/2022	3690/174	3036	108	11,556	1,501	208,180,180 ₪	15,948 ₪
28/2022	3690/175	3037	50	5,350	731	295,180,180 ₪	16,113 ₪
	3690/176	3038	50	5,350	780		
	3690/177	3039	50	5,350	756		

הכרעה

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 7,200 ₪ במועד הקובע בעוד ששומת המבקשת נעדרת התייחסות לערכי השווי לדיור להשכרה.

תכנית מס׳ רצ/מק/13/1000/1 מייעדת את מגרש מס׳ 1332 למגורים ד׳. באזור זה מותרת הקמת יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך (לתקופה של 25 שנה) בשוק החופשי, דהיינו אינה מגבילה את דמי השכירות. התכנית מקנה 200 יח״ד בשטח עיקרי של 51.5 מ״ר ליח״ד, דהיינו שטח פלדלת של 63.5 מ״ר.

[28] עפ״י תכנית מס׳ רצ/1000/14/1 (415-0865725).
[29] ביחס של 1:1 למגורים.

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

בהתחשב בהשפעת שיעור הריבית במועד הקובע על שוק מגורי השכירות לטווח ארוך, מצאתי לנכון לבחון את היחס בין מחירי מגרשים בייעוד האמור ביחס למחירי מגרשים בשוק החופשי. בשומה מכרעת שערכתי לנכס בגו״ח 7313/19 (רפאל איתן 35, רמת אפעל, ר״ג) למועד קובע 16.9.2023 בחנתי את תוצאות מכרזי רמ״י מס׳ 49/2023 ו-51/2023 המיועדים להשכרה לטווח ארוך (20 שנה), מדובר ביח״ד בשטח של 105 מ״ר, מחציתן יושכרו במחיר מופחת אל מול תוצאות מכרז מס׳ 11/2023 במתחם אותה תכנית (מגרשים מס׳ 200, 203, 206 ו-207 עפ״י תמל/1038). ההשוואה איפשרה לי ללמוד על המקדם הראוי אותו יש לייחס למגרשים המיועדים לדיור להשכרה ביחס למגרשים המיועדים למגורים, במועד הקובע.

הבאתי בחשבון דמי שכירות מופחתים של מחצית מיח״ד הדיור בהתאם לתנאי המכרז במחיר מופחת בשיעור של 20% מדמי שכירות ראויים בשוק החופשי. מצאתי כי המקדם הראוי לדיור מיוחד ביחס למגורים במקרה האמור הוא 0.32, לאחר ניטרול ההפחתה בדמי השכירות. יצוין כי בעניינו תקופת השכירות ארוכה יותר בחמש שנים יחד עם זאת שטח הדירות קטן משמעותית ולכך השפעה על שיעור התפוסה.

בחנתי נתוני מכר של דירות בנות 3 חדרים בשכונה. להלן נתוני מכר של דירות בפרויקט אלפא המוקם ע״י עמרם אברהם חברה לבניין בע״מ, עפ״י נתוני רשות המיסים:

תאריך	שטח במ״ר	קומה	מחיר	מחיר מ״ר בנוי
8/1/2024	80	6	₪ 3,355,000	₪ 41,938
8/1/2024	80	8	₪ 3,390,000	₪ 42,375
8/1/2024	80	3	₪ 3,288,138	₪ 41,102
8/1/2024	80	7	₪ 3,386,288	₪ 42,329
17/1/2024	80	6	₪ 3,455,100	₪ 43,189
28/1/2024	77	8	₪ 3,045,800	₪ 39,556
30/1/2024	77	6	₪ 3,003,588	₪ 39,008
1/2/2024	77	7	₪ 3,021,550	₪ 39,241
7/2/2024	80	9	₪ 3,400,000	₪ 42,500
27/12/2023	77	4	₪ 3,046,288	₪ 39,562
8/1/2024	80	8	₪ 3,506,288	₪ 43,829
20/2/2024	77	3	₪ 2,924,550	₪ 37,981
22/2/2024	77	5	₪ 2,973,050	₪ 38,611
28/2/2024	80	2	₪ 3,191,300	₪ 39,891
29/2/2024	80	4	₪ 3,239,800	₪ 40,498
13/2/2024	80	5	₪ 3,361,050	₪ 42,013
3/3/2024	80	4	₪ 3,336,800	₪ 41,710
25/2/2024	80	5	₪ 3,330,000	₪ 41,625
18/4/2024	80	10	₪ 3,640,000	₪ 45,500
29/2/2024	77	10	₪ 3,094,300	₪ 40,186
11/4/2024	80	6	₪ 3,615,000	₪ 45,188
10/3/2024	77	3	₪ 2,924,550	₪ 37,981
13/5/2024	77	6	₪ 3,317,000	₪ 43,078
16/5/2024	77	5	₪ 3,266,000	₪ 42,416
25/2/2024	80	1	₪ 3,385,300	₪ 42,316

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

20/3/2024	77	2	₪ 3,115,000	₪ 40,455
27/3/2024	77	4	₪ 3,150,000	₪ 40,909
16/5/2024	77	9	₪ 3,300,000	₪ 42,857
10/3/2024	77	6	₪ 3,004,038	₪ 39,013
ממוצע	78.55	5.59	₪ 3,243,648	₪ 41,271

בהתחשב בנתוני ההשוואה לעיל, בשטח דירה ממוצע בעניינו ובתנאי התשלום המקובלים בשוק במועד הקובע אני סבורה כי שווי מ״ר בנוי ביח״ד קטנה המשווקת בשוק החופשי הוא בגבולות 41,000 ₪ למ״ר. לאחר ניכוי מע״מ, רווח יזמי בשיעור של 18% ועלות בניה בגבולות 11,200 ₪ למ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות 18,500 ₪ לדירה בשטח ממוצע של 63.5 מ״ר. בהתחשב במקדם שווי של 0.32 מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך **5,900** ₪ לדיור להשכרה.

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת אישור תכנית מס׳ רצ/1000/1 לשווי הנכס

השבחה למגרש 133 בשלמות בשומת המשיבה	₪ 10,861,110
השבחה מיוחסת למגרש מס׳ 1331 (28.62%)	₪ 3,108,396

10.2 תרומת אישור תכנית מס׳ רצ/מק/2/1000/1 לשווי הנכס

השבחה למגרש 133 בשלמות בשומת המשיבה	₪ 10,132,019
השבחה מיוחסת למגרש מס׳ 1331 (28.62%)	₪ 2,899,733

10.3 תרומת אישור תכנית רצ/מק/13/1000/1 (413-0824839) לשווי הנכס

מצב קודם (מגרש מס׳ 133)

תיאור	שטח במ״ר עיקרי/ברוטו	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דיור מיוחד לסטודנטים	26,000	₪ 3,180	₪ 82,680,000
מסחר	2,070	₪ 12,000	₪ 24,840,000
תעסוקה	8,534	₪ 3,000	₪ 25,602,000
שווי מצב קודם - מגרש 133 בשלמות			₪ **133,122,000**

מצב חדש (מגרשים מס׳ 1333-1331)

מגרש מס׳ 1331

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דיור מיוחד לסטודנטים	14,300	₪ 3,210	₪ 45,903,000
מסחר	800	₪ 12,000	₪ 9,600,000
עלות הקמת מבנה ציבור			(₪ 6,090,000)
שווי מגרש מס׳ 1331			₪ 49,413,000

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

מגרש מס׳ 1332

תיאור	שטח פלדלת/עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מגורים להשכרה לטווח ארוך	12,700	₪ 5,900	₪ 74,930,000
מסחר	1,365	₪ 12,000	₪ 16,380,000
עלות הקמת מבנה ציבור			(₪ 6,090,000)
שווי מגרש מס׳ 1332			₪ 85,220,000

מגרש מס׳ 1333

תיאור	שטח עיקרי/ברוטו במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מסחר	1,035	₪ 12,000	₪ 12,420,000
תעסוקה	8,534	₪ 3,000	₪ 25,602,000
שווי מגרש מס׳ 1333			₪ 38,022,000

סיכום שווי מצב חדש

שווי מגרש מס׳ 1331	₪ 49,413,000
שווי מגרש מס׳ 1332	₪ 85,220,000
שווי מגרש מס׳ 1333	₪ 38,022,000
סה״כ שווי מצב חדש	₪ **172,655,000**

סיכום ההשבחה-

שווי מצב קודם (מגרש מס׳ 133)	₪ 133,122,000
שווי מצב חדש (מגרשים מס׳ 1331-1333)	₪ 172,655,000
השבחה בשלמות	₪ 39,533,000
חלק יחסי בהשבחה למגרש מס׳ 1332 (49,413,000 /172,655,000)	28.62%
השבחה במגרש מס׳ 1331	₪ **11,314,147**

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:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רצ/1/1000 (413-0128595)	25.4.2016	₪ 3,108,396	₪ 1,554,198
רצ/מק/1/1000/2 (413-0458406)	2.3.2018	₪ 2,899,733	₪ 1,449,867
רצ/1/1000/13 (413-0824839)	13.1.2024	₪ 11,314,147	₪ 5,657,074

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