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

תאריך: 25 ינואר, 2026
מינוי: 1003-2025
מספרנו: מכרעת.753

לכבוד
המבקשת,
פרשקובסקי מניבים בע"מ
ע"י מר יעקב בירנבאום ומר חי מרמור,
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' 541
(עפ"י תכנית רצ/מק/1/1000/2)
שדרות העתיד, 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 בשומתו של שמאי המקרקעין מר אורי כהן, מיום 17 מרץ 2025 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 2 יולי 2025.

עמדת המבקשת, פרשקובסקי מניבים בע"מ, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יעקב בירנבאום ומר חי מרמור, מיום 3 יוני 2025, במסמך מיום 22 יולי 2025 ובמסמך מיום 10.8.2025.

ביום 14 יולי 2025 קיימתי דיון בהשתתפות הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, עקב אישור תכנית מס' רצ/1/1000/6 (413-1052851). שומת המשיבה נערכה בעקבות בקשה למידע מוקדם, טרום מימוש.

2. תאריך ביקור בנכס

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

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

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 15.12.2024, מועד תחילת תכנית מס' רצ/1000/1/6 (413-1052851), 16 יום ממועד פרסום דבר אישורה בעיתונות (14.12.2024 חל בשבת).

4. פרטי הנכס

גוש:	3946	
חלקה:	228 (חלק)	
שטח חלקה רשום בשלמות:	288,790 מ"ר	
מגרש קודם[1]:	541	
שטח המגרש:	23,491 מ"ר	
מגרשים חדשים:	201	101
שטח המגרשים:	5,000 מ"ר	10,000 מ"ר
מהות הנכס:	מגרשים ריקים ופנויים המיועדים למגורים ולתיירות	
כתובת:	שדרות העתיד, 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"יס פלאנט" ושדרות מרילנד ממערב.

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

המגרש נשוא השומה מצוי בצידו המזרחי של המתחם. הפיתוח הסביבתי חלקי.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 228 בגוש 3946 בשטח קרקע רשום של 288,790 מ"ר. מגרש מס' 541 (עפ"י תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1), מהווה חלק מהחלקה. המגרש בשטח קרקע של 23,491 מ"ר. המגרש בייעוד מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור. בתכנית מס' רצ/1000/1/6 חולק מגרש מס' 541 לארבעה מגרשים, ביניהם מגרשים מס' 201 ו-101 נשוא השומה, בשטח כולל של 15,000 מ"ר וכן שני מגרשים בייעוד ציבורי.

מגרש מס' 101 בייעוד מגורים, בשטח קרקע של 10,000 מ"ר. הותרו בו מגורים להשכרה ארוכת טווח, מסחר ומבני ציבור. למגרש צורת מחומש ולו חזית צפונית לשדרות הראשונים.

[1] עפ"י תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1.

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׳ 201 בייעוד מגורים ותיירות בשטח קרקע של 5,000 מ״ר. הותרו בו מגורים להשכרה ארוכת טווח, מלונאות, מסחר ומבני ציבור. למגרש צורה מלבנית ולו חזית דרומית לרחוב הפארק.
המגרשים ריקים ופנויים.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 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 למגרש מס׳ 541 נשוא השומה, בשטח קרקע של 23,491 מ״ר ובייעוד מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור-
שימושים- אולמות ייעודיים לאירועי ספורט תחרותי ועממי, מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון ספריה, מוזיאונים, סינמטק, תיאטרון, יציעי קהל, שימושים מסחריים הכוללים חנויות,

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

סדנאות וגלריות, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי, שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות, דרכים וחניות, שטחים פתוחים ופיתוח נופי, מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות), בתי מלון, אכסניות, בתי הארחה.

תכסית- 50%.

שטח מגרש מינימלי- 3,000 מ״ר.

שטח בניה-

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

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

קו 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.

הוראות כלליות

בינוי- שינויים בחלוקת המגרשים ו/או ניוד זכויות בהיקף של עד 5% מהקבוע לעיל והוראות בניה בין חלקות/מגרשים בתכניות החלוקה, שיידרשו לצורך הקצאה מיטבית של המגרשים, לא יהוו שינוי לתכנית זאת, ובתנאי שיישמרו זכויות הבניה הכוללות שנקבעו לכל מתחם ומתחם. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוכן עבור כל אחד מהמתחמים א׳, ב׳ ו-ג׳ בנפרד כתנאי למתן היתר בניה ובאישור הוועדה המקומית.

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

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 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.

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

תנאי לאישור מעל 40% משטחי התעסוקה ביצוע מחלף מבוא איילון וסלילת ציר צפון דרום לפי המתכונת המופיעה בתרשים 10 בבה"ת ואשר יעודכן בהמשך בהתאם לתכנון מפורט שייעשה בתיאום עם התכניות הגובלות למחלף מבוא איילון. תנאי לאישור מעל 30% מהמגורים במתחמים ב' ו-ג' יהיה חיבור רחובות אבא אבן ומרילנד.

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

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

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

6.1.2 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.

התכנית שינתה, בין היתר, את גבולות מגרש מס' 541.

מסמכי התכנית כוללים טבלאות הקצאה ואיזון. בהתאם ללוח איזון והקצאות של התכנית, מגרש מס' 541 נשוא השומה הוקצה לעירית ראשון לציון בשלמות.

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

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

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

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

מגרש	ייעוד	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי			שווי מ"ר מתואם	שווי מגרש
				היקף	מיקום/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	
5084	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	43,841	1	0.85	1	₪ 1,275	₪ 61,107,075
		מסחר	914	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

סה״כ	₪ 1,291,634,652

חלקו היחסי של מגרש 541 משווי המתחם במצב החדש הוא 6.99%[2]. לפיכך מיוחס לו שטח קרקע של 20,188 מ״ר[3] משטח חלקה 228.

6.2 מצב חדש

תכנית מס׳ רצ/1/6/1000 – מגרש 541 – מתחם הצעירים (413-1052851)

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 12931 מיום 26.11.2024, ובעיתונות מיום 29.11.2024.

מטרת התכנית הינה החלפת התכנית הראשית 413-0458406, תוספת 1,050 יח״ד להשכרה לפי התוספת השישית, קביעת מגרשים למגורים, תיירות ומוסדות ציבור והפחתת שטחי התיירות. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לבעלים הרשומים של מגרש מס׳ 541[4] הוקצו מגרשים 101 ו-201.

התכנית מחלקת את המגרש לארבעה מגרשים וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

מס׳ מגרש	שטח קרקע במ״ר	ייעוד	שימוש	שטח מעל הכניסה הקובעת במ״ר		שטח מתחת לכניסה הקובעת במ״ר		מס׳ יח״ד	מס׳ קומות		מרפסות במ״ר
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
201	5,000	מגורים ותיירות	מגורים	22,460	15,090			396	35	4	4,752
			מלונאות	15,000	4,500		17,200	250			2,000
			שב״צ	525	975						
			מסחר	2,000	800						
			כללי[5]			1,000					
101	10,000	מגורים	מגורים	37,070	24,700			654	35	4	7,848
			מסחר	3,700	1,100		34,000				
			שב״צ	875	1,375						
			כללי[6]			2,000					
401	8,000	שב״צ	שב״צ	43,459	20,900	2,500	34,125		35	5	
301	4,100	שצ״פ	שצ״פ	141	41	50	450		1	3	

[2] 6.99%=1,291,634,652 ש״ח/ 90,290,251 ש״ח.
[3] 20,188 מ״ר= 288,790 מ״ר x 6.99%.
[4] הבעלים הרשום עירית ראשל״צ. רשומה חכירה לתקופה של 999 שנה לטובת פרשקובסקי מניבים בע״מ.
[5] מותר לשירותי מלון, שטח משותף ליח״ד ושטח למסחר. תותר המרה לשטח שירות.
[6] מותר לשימוש משותף ליח״ד ושטח למסחר. תותר המרה לשטח שירות.

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׳ 201

ייעוד-	מגורים ותיירות.
שימושים-	בקומת הקרקע ובקומות מעליה- דיור בהישג יד כאמור בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה (יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך) ; מסחר ; שטחי ציבור בקומת הקרקע ובקומות נוספות עבור חינוך, תרבות, קהילה, דת, בריאות, רווחה וכו׳ ; שטחים לשימוש מלונאי ; בריכת שחייה במסגרת השטחים המשותפים. תת קרקע- שטחי מסחר ; שטחים לשימוש מלונאי.
שטח עיקרי-	22,460 מ״ר שטח עיקרי למגורים. מתוך השטח עיקרי 680 מ״ר מיועדים לשטחים משותפים לדיירי הבניין. מתוך שטחים אלה יותרו 100 מ״ר לטובת חברת הניהול. תותר העברת שטח חברת הניהול לתת הקרקע.
שטח שירות-	מתוך שטח השירות המיועד לשטח משותף יותרו 50 מ״ר לטובת שטח חברת הניהול בתת הקרקע.
צפיפות למגורים-	396 יח״ד. 100 יח״ד תהיינה להשכרה במחיר מופחת, בהתאם להגדרות החוק.
צפיפות למלונאות-	250 חדרים.
הוראות בינוי-	תותר הקמת מגדל אחד ומבנה נוסף בגובה עד 15 קומות. שאר הבנייה תהיה במבנים נמוכים בגובה של עד 10 קומות.
מרתפים-	4 קומות מרתף. תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית לצורך עמידה בתקן.
מסחר-	שטחי המסחר יותרו בקומת הקרקע במשולב עם שימוש התיירות או השימושים הציבוריים בלבד.
מלונאות-	לא יותר פיצול היחידות המלונאיות, וכל היחידות יהיו בבעלות אחודה. השטחים הציבוריים ושירותיים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חניות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
מבנה ציבור-	525 מ״ר עיקרי. 975 מ״ר שטח שירות על קרקעי : כ-225 מ״ר בנוי וכ-750 מ״ר שטח פתוח מקורה צמוד.

מגרש מס׳ 101

ייעוד-	מגורים.
שימושים-	דיור בהישג יד כאמור בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה (יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך) ; מסחר ; שטחי ציבור בקומת הקרקע ובקומות נוספות עבור חינוך, תרבות, קהילה, דת, בריאות, רווחה ומשרדים עירוניים ; בריכת שחייה במסגרת השטחים המשותפים.
שטח עיקרי-	37,070 מ״ר שטח עיקרי למגורים. מתוך השטח עיקרי 1,100 מ״ר מיועדים לשטחים משותפים לדיירי הבניין. מתוך שטחים אלה יותרו 100

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

מ״ר לטובת חברת הניהול. תותר העברת שטח חברת הניהול לתת הקרקע.

צפיפות למגורים- 654 יח״ד. 163 יח״ד תהיינה להשכרה במחיר מופחת, בהתאם להגדרות החוק.

הוראות בינוי- תותר הקמת 3 מגדלים. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-20 מ׳. שאר הבנייה תהיה במבנים נמוכים בגובה של עד 10 קומות.

קומת קרקע- לא תותר הקמת יח״ד בקומת קרקע. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ׳, זאת בהתאם לשיפוע הקרקע הקיימת בחזית המבנים.

מבנה ציבור- 875 מ״ר עיקרי. 1,375 מ״ר שטח שירות על קרקעי: כ-375 מ״ר בנוי וכ-1,000 מ״ר שטח פתוח מקורה צמוד.

<u>כללי-</u>

שטח דירות- שטח דירה ממוצע 55 מ״ר. מס׳ הדירות ששטחן עד 38 מ״ר לא יפחת מ-350. מס׳ הדירות ששטחן עד 55 מ״ר לא יפחת מ-350. מס׳ הדירות ששטחן כ-62 מ״ר לא יפחת מ-250 ומס׳ הדירות ששטחן כ-96 מ״ר לא יעלה על 100. תמהיל שטח הדירות ישמר במגרשים 101 ו-201. שטח דירה מינימלי יהיה 36 מ״ר. יותר ניוד יח״ד ושטחן בין מגרשים 101 ו-201, בהיקף שלא יעלה על 5% מיח״ד.

דמ״ש מופחתים- השטח הכולל המותר לבניה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לא יקטן מ-20% מהשטח הכולל המותר לבניה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד במגרש.

עיקרי תת קרקעי- במגרש 201 1,000 מ״ר לשירותי המלון, שטחים משותפים, למגורים ולמסחר. במגרש 101 2,000 מ״ר לשימוש משותף של המגורים והמסחר. תותר המרה לשטח שירות.

קומת קרקע- לא תותר הקמת יח״ד בקומת קרקע. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ׳, זאת בהתאם לשיפוע הקרקע הקיימת בחזית המבנים. תותר הקמת חזית מסחרית בכיוון השצ״פ.

מסחר- המסחר ימוקם בקומת הקרקע כחזית מסחרית לאורך הרחובות הסובבים והשטח הציבורי הפתוח הגובל ממערב. תותר הקמת גלריות בקומת הקרקע. יותר ניוד שטחי מסחר לתת הקרקע ו/או לקומה א׳ ובלבד ששטחים אלה יחוברו למסחר בקומת הקרקע והגישה אליהם תהיה מקומת הקרקע בלבד. כחלק משטחי המסחר תותר הקמת מסעדה, בתי קפה ו/או בר בקומת הגג של המבנים הנמוכים. במגרש 201 תותר העברה של עד 650 מ״ר עיקרי לקומה נוספת. במגרש 101 תותר העברה של עד 1,200 מ״ר עיקרי לקומה נוספת. ההעברה תותר לאחר מיצוי הזכויות כחזית מסחרית בקומת הקרקע.

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

ממ״קים-	פתרון ההתגוננות האזרחית יהיה באמצעות ממ״ק.
מרפסות-	לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין. שטח מרפסת ממוצעת למגורים 12 מ״ר. שטח מרפסת ממוצעת למלונאות 8 מ״ר.
מחסנים-	תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 8 מ״ר, בקומת הקרקע ו/או בקומות המרתף.
בינוי-	תותר הקמת מעברים עיליים בין מבנים במגרש 101 ומעבר אחד בין מגרשים 101 ל-201, מעל השטח הציבורי הפתוח במגרש 301.
מרתפי חניה-	תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 85% משטח המגרש. תותר הקמת מרתפים עד קו בניין 0.
שטח ציבורי-	הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים, בכל מגרש, יהיו נפרדות. ככל וייקבע שימוש לגני ילדים/ מעונות יום/ מועדון קשישים, לשטח הציבורי תוצמד חצר. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי.
התכלות-	הוראות התכנית לגבי יח״ד שנוספו בתכנית והוחלו עליהן הוראות התוספת השלישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו תוך 5 שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה נוספת שלא תעלה על 5 שנים.

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 של 288,790 מ״ר.

ביום 13.4.2022 נרשמה חכירה לתקופה של 999 שנה על הבעלות של עירית ראשל״צ במגרש מס׳ 541 בשטח קרקע של 23,491 מ״ר.

7.2 הסכם חכירה

ביום 7.12.2020 נחתם הסכם חכירה בין עיריית ראשון לציון (להלן ״המחכירה״) לבין פרשקובסקי מניבים בע״מ (להלן ״החוכרת״) ממנו עולה כי במסגרת ההסכם העיקרי נקבע כי על העיריה להשלים עד למועד קבלת מלוא התמורה את תהליך הפרצלציה באופן שיאפשר את רישום החוכרת כבעלים של מגרש מס׳ 541 בשטח של 23,491 מ״ר. החוכרת מעוניינת לממש את זכותה עפ״י ההסכם ולהירשם כחוכרת של המגרש. תקופת החכירה תהיה לתקופה של 999 שנה.

7.3 הסכם התקשרות לביצוע עבודות בינוי ולרכישת הממכר

ביום 7.12.2020 נחתם הסכם התקשרות בין עיריית ראשון לציון (להלן ״העיריה״) לבין פרשקובסקי מניבים בע״מ (להלן ״היזם״) ממנו עולים הפרטים הבאים:

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

א. העירייה פרסמה מכרז פומבי מס׳ 47/2020 לרכישת הזכויות במגרש מס׳ 541 ולביצוע עבודות בינוי. היזם זכה במכרז.

ב. בתוך תקופת בינוי בת 6 שנים מיום חתימה על ההסכם הזוכה יתכנן, יבצע, לרבות תעודת גמר, את כלל זכויות הבניה במגרש לרבות הקמה, השלמה ומסירה של מבנה הציבור לעיריה והקמה של לפחות 150 חדרי מלון.

ג. תמורת הממכר 166,667,777 ₪.

7.4 כתב התחייבות להקצאת יח״ד לבני המקום

בהתאם לשומת המשיבה ביום 19.4.2023 התחייבה חברת פרשקובסקי מניבים בע״מ לוועדה המקומית ראשון לציון על הקצאת 787 יח״ד להשכרה ל״בני המקום״ תושבי ראשון לציון, מתוכן 110 יח״ד במחיר מופחת.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
רצ/1/1000/6	15.12.2024[7]	252,045,470 ₪	22,297,000 ₪

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור תכנית רצ/1/1000/6 לשווי הנכס

מצב קודם-

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מסחר	7,047	12,000 ₪	84,564,000 ₪
תיירות	43,459	1,500 ₪	65,188,500 ₪
מבני ציבור	43,459	1,100 ₪	47,804,900 ₪
סה״כ			197,557,400 ₪
מקדם הפחתה לגודל והיעדר חלוקה			0.95
שווי מצב קודם			**187,679,530 ₪**

מצב חדש-

<u>מגרש 101</u>

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
שכירות ארוכת טווח	35,970	6,500 ₪	233,805,000 ₪
מסחר	3,700	12,000 ₪	44,400,000 ₪
שווי מגרש 101			278,205,000 ₪

[7] בשומות הצדדים 16.12.2024.

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

מגרש 201

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
שכירות ארוכת טווח	21,780	1.0	₪ 6,500	₪ 141,570,000
מסחר	2,000	1.0	₪ 12,000	₪ 24,000,000
מלונאות עילי	15,000	1.0	₪ 1,500	₪ 22,500,000
מלונאות תת קרקעי	1,000	0.5	₪ 1,500	₪ 750,000
שווי מגרש 201				₪ 188,820,000

סיכום מצב חדש

שווי מגרש 101	₪ 278,205,000
שווי מגרש 201	₪ 188,820,000
עלות הקמת מבני ציבור מגרש 101	(₪ 16,637,500)
עלות הקמת מבני ציבור מגרש 201	(₪ 10,662,500)
שווי מצב חדש	₪ **439,725,000**

סיכום ההשבחה-

שווי מצב חדש	₪ 439,725,000
שווי מצב קודם	₪ 187,679,530
השבחה	₪ **252,045,470**

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

תרומת אישור תכנית רצ/1/1000/6 לשווי הנכס

מצב קודם-

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מסחר	7,047	₪ 12,500	₪ 88,087,500
תיירות	43,459	₪ 2,000	₪ 86,918,000
מבני ציבור	43,459	₪ 2,500	₪ 108,647,500
שווי מצב קודם			₪ **283,653,000**

מצב חדש-

מגרש 101

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
שכירות ארוכת טווח	35,970	₪ 4,000	₪ 143,880,000
מסחר	3,700	₪ 12,500	₪ 46,250,000
שווי מגרש 101			₪ 190,130,000

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

מגרש 201

תיאור	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
שכירות ארוכת טווח	21,780	1.0	₪ 4,000	₪ 87,120,000
מסחר	2,000	1.0	₪ 12,500	₪ 25,000,000
מלונאות עילי	15,000	1.0	₪ 2,000	₪ 30,000,000
מלונאות תת קרקעי	1,000	0.5	₪ 2,000	₪ 1,000,000
שווי מגרש 201				₪ 143,120,000

סיכום מצב חדש

שווי מגרש 101	₪ 190,130,000
שווי מגרש 201	₪ 143,120,000
עלות הקמת מבני ציבור מגרש 101	(₪ 16,637,500)
עלות הקמת מבני ציבור מגרש 201	(₪ 10,662,500)
שווי מצב חדש	₪ **305,950,000**

סיכום ההשבחה-

שווי מצב חדש	₪ 305,950,000
שווי מצב קודם	₪ 283,653,000
השבחה	₪ **22,297,000**

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

תרומת אישור תכנית רצ/1/1000/6 לשווי הנכס

9.1 אומדן שווי מצב קודם

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת הביאו בחשבון במצב הקודם את שטח הבניה במגרש 541 כדלקמן: שטח עיקרי למסחר 7,047 מ״ר, שטח עיקרי למבני ציבור 43,459 מ״ר ושטח עיקרי לתיירות 43,459 מ״ר.

לטענת שמאי המבקשת לא היה מקום להפחתה לגודל ולהיעדר חלוקה שהובאה בשומת המשיבה, במצב הקודם בלבד. לחלופין, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור דומה בשני מצבי התכנון. שכן בשני מצבי התכנון מדובר על פרויקט גדול. לטענת השמאים גם במצב הקודם הייתה אפשרות לחלוקה למגרשי משנה. לטענתם תשריט חלוקה לא גורם לדחיה ולא מחויב בהיטל השבחה. לטענת שמאי המבקשת ההפחתה שנקבעה בטבלאות האיזון בגין היקף, אותה ציין שמאי המשיבה, אינה רלוונטית. השמאים הפנו לפסק הדין **עמ״נ 41505-10-13 אשרי ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון** בו נקבע שהשומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה. עם זאת, מקום שמוסד התכנון מבקש לסטות משומת המקרקעין שנערכה לצורך טבלאות האיזון עליו לאזן בין האינטרסים, לנמק ולהבהיר את הסטיה.

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

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המבקשת כי יש מקום להביא בחשבון שבמצב הקודם שטח הקרקע הוא 23.491 דונם בעוד שבמצב החדש רק 15 דונם נטו. דהיינו, קיימת הפרשה של 8 דונם. ניתן לייחס לשטח זה מקדם שווי 0.25. השמאים הפנו בעניין זה לשומה מכרעת בגו"ח 10403/104 (שכונת הפארק חדרה) שם יוחס למ"ר קרקע בייעוד מגורים ללא זכויות בניה מקדם שווי 0.35 משווי מ"ר מבונה למגורים.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם את שטח הבניה במגרש 541 כדלקמן: שטח עיקרי למסחר 7,047 מ"ר, שטח עיקרי למבני ציבור 43,459 מ"ר ושטח עיקרי לתיירות 43,459 מ"ר.
בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין היקף והיעדר חלוקה.
בתגובה לשומת המבקשת ציין שמאי המשיבה כי במצב הקודם מדובר במגרש בשטח נרחב של 27,599 מ"ר שכולל מגוון יעודים ושימושים. שיווק או בנייה במגרש בהיקף כה גדול מצריך חלוקה למגרשי משנה בתכנית או בתשריט חלוקה. ניתן להיווכח כי הן במגרש הנדון והן במגרשים בסמוכים (מגרשים 101, 102, 133) בוצעה חלוקה.
לטענת שמאי המשיבה בטבלת האיזון נקבעה למגרש הנדון הפחתה בשיעור 8% בגין היקף שטח המסחר. שווי הזכויות למבני ציבור לא הובאו בחשבון כלל בטבלה.

הכרעה

כבשומות הצדדים יובא בחשבון במצב הקודם שטח הבניה במגרש 541 כדלקמן: שטח עיקרי למסחר 7,047 מ"ר, שטח עיקרי למבני ציבור 43,459 מ"ר ושטח עיקרי לתיירות 43,459 מ"ר.
בהתחשב בשטח המגרש, היקף הבינוי ותמהיל השימושים קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין היקף והעדר חלוקה.

9.2 אומדן שווי מצב חדש

טיעוני המבקשת

תכנית רצ/1/1000/6 מחלקת את מגרש 541 לשני מגרשים סחירים. בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחי הבניה במגרשים 101 ו- 201, כבשומת המשיבה, כדלקמן- מגרש 101 – 35,970 מ"ר עיקרי לשכירות ארוכת טווח (לאחר הפחתת 1,100 מ"ר עיקרי לשטחים משותפים) ו- 3,700 מ"ר עיקרי למסחר.
מגרש 201- 21,780 מ"ר עיקרי לשכירות ארוכת טווח (לאחר הפחתת 680 מ"ר עיקרי לשטחים משותפים), 2,000 מ"ר עיקרי למסחר, 15,000 מ"ר עיקרי על קרקעי למלונאות ו-1,000 מ"ר עיקרי תת קרקעי למלונאות במקדם שווי 0.5.

<u>עלות הקמת מבני הציבור</u>

שמאי המבקשת אימצו בתחשיבם את עלות הקמת מבני הציבור שנקבעה בשומת המשיבה לפי סך של 6,550 ₪ למ"ר. לטענתם עשו זאת על הצד הזהיר שכן בשומה מכרעת בגו"ח 3650/62 (רחובות) קבע השמאי המכריע עלות הקמת מבנה ציבורי למועד קובע 5.3.2022 לפי סך של 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

₪, זאת בהתאם לעלות בניה במבנה משרדים בן 6-15 קומות ובהתחשב בעלויות עקיפות בשיעור של 20% וברמת גמר מלא.

בהתייחס לערך שנקבע בשומת המקרקעין המקיפה שנערכה ביום 14.11.2024, חודש לפני המועד הקובע, לאומדן השווי ההוגן במגרש 541, לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך לצרכי דוחות כספיים, אליה הפנה שמאי המשיבה, 415,000,000 ₪ ליום 30.9.2024, מהשומה האמורה עולה כי ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רצ/6/1000/1 הוערכה בה בסך 50,000,000 ₪, ליום 30.9.2024. שכן כפי שעולה מהשומה ביום 5.8.2024 הוערך המגרש בסך של 365,000,000 ₪. ההבדל בערכים הוא כי ניתנה החלטה למתן תוקף לתכנית רצ/6/1000/1.

עוד ציינו השמאים ביחס לשומה האמורה כי-

א. נקבע בה שמקדם דיור להשכרה ביחס למגורים הוא 0.4.

ב. ניתוח חלק מנתוני ההשוואה למלונאות מצביע על שווי מ"ר מבונה למלונאות בגבולות 1,133-25,700 ₪.

ג. ערכי השווי למגורים בשומה אינם רלוונטיים למועד הקובע בענייננו שכן מחירי קרקעות למגורים ירדו משנת 2022. לביסוס טענתם הציגו תוצאות מכרז רמ"י מחודש ינואר 2025 (מס' 5/2025 עבור מגרש מס' 3044 (עפ"י תכנית רצ/7/1000/1). כן הציגו נתוני עסקת מכר של מגרש מס' 3042 עפ"י אותה תכנית.

טיעוני המשיבה

תכנית רצ/6/1000/1 מחלקת את מגרש 541 לשני מגרשים סחירים. בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי הבניה במגרשים 101 ו- 201 כדלקמן- מגרש 101 – 35,970 מ"ר עיקרי לשכירות ארוכת טווח (לאחר הפחתת 1,100 מ"ר עיקרי לשטחים משותפים) ו- 3,700 מ"ר עיקרי למסחר. מגרש 201- 21,780 מ"ר עיקרי לשכירות ארוכת טווח (לאחר הפחתת 680 מ"ר עיקרי לשטחים משותפים), 2,000 מ"ר עיקרי מסחר, 15,000 מ"ר עיקרי על קרקעי למלונאות ו-1,000 מ"ר עיקרי תת קרקעי למלונאות במקדם שווי 0.5.

<u>עלות הקמת מבני הציבור</u>

שמאי המשיבה קבע כי עלות הקמת מבני הציבור במגרש 101 היא 16,637,500 ₪ ובמגרש 201 היא 10,662,500 ₪, זאת בהסתמך על מחירון דקל לחודש דצמבר 2024 ועל התחשיבים הבאים:

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

מגרש 101-

תיאור	שטח במ״ר/ יחידות	עלות למ״ר/שווי	סה״כ
שטח מבני הציבור (עיקרי + שירות)	1,250	6,550 ₪[8]	8,187,500 ₪
מקומות חנייה תת קרקעיים	7	100,000 ₪[9]	700,000 ₪
חצר מקורה	1,000	1,000 ₪	1,000,000 ₪
הפסד חצר	2,250	3,000 ₪	6,750,000 ₪
עלות מבני ציבור מגרש 101			16,637,500 ₪

מגרש 201-

תיאור	שטח במ״ר/ יחידות	עלות למ״ר/שווי	סה״כ
שטח מבני הציבור (עיקרי + שירות)	750	6,550 ₪	4,912,500 ₪
מקומות חנייה תת קרקעיים	5	100,000 ₪	500,000 ₪
חצר מקורה	750	1,000 ₪	750,000 ₪
הפסד חצר	1,500	3,000 ₪	4,500,000 ₪
עלות מבני ציבור מגרש 201			10,662,500 ₪

בדיון שהתקיים בפני ציין שמאי המשיבה כי השווי שנקבע בשומת המבקשת למצב החדש, 305,950,000 ₪ נמוך ואינו תואם שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ביום 14.11.2024, חודש לפני המועד הקובע, לאומדן השווי ההוגן במגרש 541, לצורך דיווח עפ״י חוק ניירות ערך לצרכי דוחות כספיים. בהתאם לשומה האמורה שהוצגה שווי המגרש ליום 30.9.2024 הוא 415,000,000 ₪.

הכרעה

כבשומות הצדדים הבאתי בחשבון במצב החדש את שטח הבניה המוקנה בתכנית רצ/6/1000/1 במגרש 101 – 35,970 מ״ר עיקרי לשכירות ארוכת טווח (לאחר הפחתת 1,100 מ״ר עיקרי לשטחים משותפים) ו- 3,700 מ״ר עיקרי למסחר.

מגרש 201- 21,780 מ״ר עיקרי לשכירות ארוכת טווח (לאחר הפחתת 680 מ״ר עיקרי לשטחים משותפים), 2,000 מ״ר עיקרי למסחר, 15,000 מ״ר עיקרי על קרקעי למלונאות ו-1,000 מ״ר עיקרי תת קרקעי למלונאות במקדם שווי 0.5.

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u>

בהתאם להוראות התכנית במגרש מס׳ 101 ו-201 יועדו שטחי בניה לשימושים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות, דת, ספורט, בריאות, רווחה, פנאי ונופש, מסחר, משרדים עירוניים ושימושים כלל עירוניים. במגרש מס׳ 201 יתוכנן שטח ברוטו של 750 מ״ר. בנוסף הותר

[8] עלות ממוצעת בין גן ילדים חד כיתתי לאשכול 6 כיתות.
[9] לפי 30 מ״ר למקום חניה וסך של 3,300 ₪ למ״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 פתוח מקורה צמוד של 750 מ״ר. במגרש מס׳ 101 יתוכנן שטח ברוטו של 1,250 מ״ר. בנוסף הותר שטח פתוח מקורה צמוד של 1,000 מ״ר. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הקמה בסך 6,550 ₪ למ״ר, עלות הקמה בסך 100,000 ₪ למקום חניה ועלות פיתוח חצר בסך 1,000 ₪ למ״ר. כן הובא בחשבון הפסד חצר בשטח הבנוי בתוספת שטח החצר המקורה. שמאי המבקשת לא חלקו על סך העלות שנקבעה בשומת המשיבה.

לצורך אומדן עלות הקמת מבני הציבור הסתמך שמאי המשיבה על הקצב משרד החינוך לרשויות המקומיות לבניית גני ילדים, כמפורט בפרק 4 של מחירון דקל לחודש דצמבר 2024. לצורך אומדן עלות הקמת מבני הציבור הבאתי בחשבון עלות הקמה לפי 4,180 ₪ בניה ישירה, 1,690 ₪ לגמר מלא בתוספת עלויות עקיפות והעמסת שטח שירות מתקבל סך של 8,450 ₪ למ״ר ובתוספת מע״מ שאינו ניתן לקיזוז 9,900 ₪ למ״ר על קרקעי.

בהתאם לנספח תנועה מנחה[10], המהווה חלק ממסמכי התכנית, לשטח הציבורי מגרש 201 נדרשים שישה מקומות חניה ובמגרש 101 שמונה מקומות חניה. הבאתי בחשבון עלות הקמת מקום חניה לפי 140,000 ₪ כולל מע״מ למקום חניה. כן הבאתי בחשבון עלות פיתוח חצר מקורה לפי 1,000 ₪ למ״ר כולל מע״מ, כבשומת המשיבה.

להלן התחשיב:

מגרש 101-

תיאור	שטח במ״ר/ יחידות	עלות למ״ר	סה״כ
שטח מבני הציבור (עיקרי + שירות)	1,250	₪ 9,900	₪ 12,375,000
מקומות חנייה תת קרקעיים	8	₪ 140,000	₪ 1,120,000
חצר מקורה	1,000	₪ 1,000	₪ 1,000,000
עלות מבני ציבור מגרש 101			₪ 14,495,000

מגרש 201-

תיאור	שטח במ״ר/ יחידות	עלות למ״ר	סה״כ
שטח מבני הציבור (עיקרי + שירות)	750	₪ 9,900	₪ 7,425,000
מקומות חנייה תת קרקעיים	6	₪ 140,000	₪ 840,000
חצר מקורה	750	₪ 1,000	₪ 750,000
עלות מבני ציבור מגרש 201			₪ 9,015,000

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 תוצמד למבני הציבור, לשווי, מגולמת בערכי השווי במצב הקודם.

[10] 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

9.3 ערכי שווי

9.3.1 ערכי שווי למגורים השכרה לטווח ארוך

עמדת המבקשת

שמאי המבקשת קבעו כי שווי מ״ר מבונה לדיור להשכרה ארוכת טווח במועד הקובע, במצב החדש, הוא 4,000 ₪. הערך נקבע באמצעות שקלול ערך שנתקבל בגישת ההשוואה (4,200 ₪) לו ניתן משקל 80% לערך שנתקבל בגישת היוון ההכנסות (3,030 ₪) לו ניתן משקל 20%.

<u>גישת ההשוואה</u>

בשומת המבקשת קבעו השמאים כי שווי מ״ר מבונה למגורים הוא 12,000 ₪ ומקדם שווי דיור להשכרה ביחס למגורים הוא 0.35. מקדם השווי מגלם לטענתם את שיעור הריבית במועד הקובע, שטח יח״ד, היקף הפרוייקט הכולל 3 בניינים בני 350 דירות בבניין. בשומה מכרעת בגו״ח 3693/15,49,53 (תמל/3003 רחובות) נקבע מקדם דומה למועד קובע 22.1.2023, תוך אימוץ הסכמת הצדדים.

ככל שריבית בנק ישראל גבוהה יותר קטנה הכדאיות לבנות להשכרה, בהתחשב בעלות המימון הגבוהה יותר מההכנסות מדמי שכירות. לטענת השמאים לאור עליית הריבית הדרסטית בין השנים 2021-2023 קיימת ירידה בביקוש לפרוייקטים להשכרה. השמאים הציגו חלקים מכתבה באתר גלובס מיום 14.8.2024 לפיה מאז 2022 כמעט מחצית ממכרזי המגרשים לשכירות נכשלו.

השמאים הפנו למכרזים למגרשים בייעוד דיור להשכרה ביחס אליהם לא התקבלו הצעות, להלן פירוט –

מס׳ מכרז	תאריך	מיקום	מס׳ יח״ד
387/2024	30.12.2024	מעלות תרשיחא	199
159/2024	30.12.2024	יבנה	304
208/2024	4.11.2024	מגדל העמק	350
226/2024	28.10.2024	אשקלון	298
218/2023	19.8.2024	קרית גת	296
62/2023	20.12.2023	באר שבע	312
362/2022	12.6.2023	אשקלון	296
218/2023	4.3.2024	קרית גת	296
16/2023	12.6.2023	חצור הגלילית	144
433/2022	15.5.2023	מגדל העמק	350
54/2023	6.3.2023	הרצליה	238
362/2022	31.1.2023	אשקלון	298
434/2022	26.12.2022	הרצליה	147
292/2022	5.12.2022	מגדל העמק	196

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

592	באר שבע	7.11.2020	178/2022

לטענת שמאי המבקשת תוצאות המכרזים אליהם הפנה שמאי המשיבה משקפים מקדמי שווי נמוכים למגורים להשכרה ביחס למגורים. להלן תוצאות מכרזי רמ"י לשכירות ארוכת טווח (50% בשכר דירה מופחת) שנבחנו בשומת המשיבה-

מס' מכרז	מיקום	מס' יח"ד	שטח עיקרי למגורים	מחיר זכיה במכרז בתוספת הוצאות פיתוח	נטרול מסחר לפי 15,000 ₪ למ"ר	שווי ללא מסחר	שווי מ"ר מבונה
49/2023	גני אזר מגרש 205	195	18,340	₪ 74,900,649	₪ 11,550,000	₪ 63,350,649	₪ 3,064
51/2023	גני אזר מגרש 204+209	279	[11]18,340	[12]₪ 83,151,721	[13]₪ 11,550,000	₪ 76,570,049	₪ 3,064
165/2022	תל השומר מגרש 113, 119, 120	209	20,046	₪ 203,982,598	₪ 5,940,000	₪ 198,042,598	[14]₪ 5,996
53/2023	הרצליה מגרש 100+102	147	15,474	[15]₪ 101,619,561	₪ 9,450,000	₪ 92,169,561	₪ 5,324

שמאי המבקשת השוו את הערכים המשתקפים מתוצאות המכרזים לשיטתם לערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

מס' מכרז	תאריך	שטח פלדלת יח"ד	שיעור ריבית הפריים	שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה לפי מכרז	שווי מ"ר מבונה למגורים לפי שומה מכרעת	מקדם שווי לדיור להשכרה	שומה מכרעת בה נקבע הערך למגורים
49/2023	20.12.23	106	6.25%	₪ 3,064	₪ 13,000	0.23	6174/174
51/2023	13.9.23	106	6.25%	₪ 3,064	₪ 13,000	0.23	דרום רמת
165/2022	20.12.22	108	4.75%	₪ 5,996	₪ 13,000	0.46	אפעל ליום 8.1.22

[11] צ"ל 26,413 מ"ר. מגרש 204 15,580 מ"ר ומגרש 209 10,833 מ"ר.
[12] צ"ל 88,151,721 ₪ = 53,926,265 ₪ + 34,193,784 ₪ הוצאות פיתוח.
[13] צ"ל 19,950,000 ₪ = (עיקרי 950 מ"ר + שירות 380 מ"ר) * 15,000 ₪.
[14] צ"ל 8,740 ₪ = (209 יח"ד * 12.5 מ"ר + 20,046 מ"ר)/ 198,042,598 ₪.
[15] צ"ל 104,427,962 ₪ = 85,099,555 ₪ + 19,328,407 ₪ הוצאות פיתוח.

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

53/2023	27.4.23	108	6.00%	₪ 5,324	₪ 13,000	0.40	6423/31 רחבעם זאבי הרצליה 16.6.21
ממוצע						0.33	

שמאי המבקשת הציגו תוצאות מכרזים נוספים לשכירות ארוכת טווח, כמפורט להלן-

<u>רובע סירקין, פתח תקווה בתחום תמל/1076 (50% מיח"ד בשכ"ד מופחת) מיום 8.2.2023-</u>

מס' מכרז	מס' יח"ד	מגרש	שטח עיקרי למגורים	מחיר זכיה במכרז בתוספת הוצאות פיתוח	נטרול מסחר לפי 8,000 ₪ למ"ר	שווי ללא מסחר	שווי מ"ר מבונה[16]
363/2022	228	3 ,200	21,090	₪ 64,338,109	₪ 15,648,000	₪ 48,690,109	₪ 2,044
	174	202,203	16,095	₪ 34,548,570	₪ 17,384,000	₪ 17,164,570	₪ 944
	339	204,207, 7	31,638	₪ 106,479,853	₪ 106,479,853	₪ 106,479,853	₪ 2,982
ממוצע למ"ר מבונה לא זמין ביח"ד בשטח 105 מ"ר (3 שנים, 6%)							₪ 2,114[17]
ממוצע למ"ר זמין ביח"ד בשטח 105 מ"ר							₪ 2,516

שמאי המבקשת השוו את הערכים המשתקפים מתוצאות המכרז לשיטתם לערכים שנקבעו בשומה מכרעת בגו"ח 6402/31 (מנחם רצון 18, פ"ת) בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,100 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד קובע 13.11.2023. תוצאות המכרז משקפות מקדם שווי 0.31 לדיור להשכרה ביחס למגורים (8,100/ 2,516 ₪).

<u>ירושלים מתחם נווה נוף (30.3.2023)-</u>

מס' מכרז	מס' יח"ד	אחוז יח"ד בשכ"ד מופחת	שטח למגורים	מחיר זכיה במכרז בתוספת הוצאות פיתוח	מחיר זכיה ללא מסחר (200 מ"ר מסחר)	שווי מ"ר מבונה לאחר נטרול מרכיב המסחר[18]
206/2022	100	25%	9,001	₪ 37,217,598	₪ 22,502,500	₪ 2,500

שמאי המבקשת השוו את הערך המשתקף מתוצאות המכרז לשיטתו לערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

[16] בשומת המבקשת ערכים שונים.
[17] צ"ל 1,990 ₪.
[18] משקף 58,575 ₪ למ"ר מבונה מסחר.

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

גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
30149/23	26.4.2022	14,600 ₪
30149/102	31.7.2021	15,600 ₪
30161/1,32	21.11.2020	13,700 ₪
ממוצע		14,586 ₪

מתקבל מקדם שווי 0.17 (14,586 ₪ / 2,500 ₪) למגורים להשכרה ביחס למגורים.

<u>שדה דב-</u>

מכרזי קרקע לשכירות ארוכת טווח (19.2.2025, 19.3.2025):

מס׳ מכרז	מס׳ יח״ד	אחוז יח״ד בשכ״ד מופחת	שטח למגורים	מחיר זכיה במכרז בתוספת הוצאות פיתוח	נטרול מסחר ותעסוקה לפי 35,000 ₪ למ״ר למסחר ו-6,200 ₪ למ״ר תעסוקה	שווי ללא מסחר	שווי קרקע ליח״ד
276/2024	542	50%	42,551	425,753,614 ₪	119,465,000 ₪	306,288,614 ₪	565,108 ₪
284/2024	424	50%	33,289	247,369,013 ₪	57,960,000 ₪	189,409,013 ₪	446,719 ₪
ממוצע							505,914 ₪

מכרזי קרקע לדיור בשוק החופשי (19.2.2025):

מס׳ מכרז	מס׳ יח״ד	שטח למגורים	מחיר זכיה במכרז בתוספת הוצאות פיתוח	נטרול מסחר ותעסוקה לפי 35,000 ₪ למ״ר למסחר ו-6,200 ₪ למ״ר תעסוקה	שווי ללא מסחר ותעסוקה	שווי קרקע ליח״ד
277/2024	424	33,289	848,034,832 ₪	57,960,000 ₪	790,074,832 ₪	1,863,384 ₪
	326	25,597	595,014,237 ₪	105,679,200 ₪	489,335,037 ₪	1,501,028 ₪
	437	34,308	807,715,567 ₪	88,967,000 ₪	718,748,567 ₪	1,644,734 ₪
	347	27,242	604,483,395 ₪	88,695,000 ₪	515,788,395 ₪	1,486,422 ₪
	340	26,693	734,009,174 ₪	55,489,000 ₪	678,520,174 ₪	1,995,648 ₪
	382	29,990	643,751,558 ₪	73,147,000 ₪	570,604,558 ₪	1,493,729 ₪
	350	27,778	803,557,097 ₪	61,524,000 ₪	742,033,097 ₪	2,120,095 ₪
ממוצע						1,729,291 ₪

בהתאם למוצג לעיל, מתקבל **מקדם שווי 0.29** (1,729,291 ₪ / 506,914 ₪) לדיור להשכרה לעומת מגורים.

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

<u>גישת היוון ההכנסות</u>

שמאי המבקשת ערכו תחשיב בהתאם לגישת היוון ההכנסות עפ"י פרק יח' של הקווים המנחים כלהלן-

מס יח"ד		1,050 יח"ד
שטח עיקרי		57,750 מ"ר
שטח עיקרי ליח"ד בממוצע (1,050/ 57,750 מ"ר)		55 מ"ר
75% יח"ד שיושכרו בשוק החופשי	מס' יח"ד	787 יח"ד
	דמ"ש חודשיים	4,400 ₪
	שיעור תפוסה	90%
25% יח"ד שיושכרו לזכאים	מס' יח"ד	263 יח"ד
	דמ"ש חודשיים	3,520 ₪
	שיעור תפוסה	95%
עלות אחזקה שוטפת (אחזקה וקרן שיפוץ)		640 ₪
הכנסה מדמי ניהול ליח"ד		550 ₪
עלות קרן שיפוץ ושדרוג ליח"ד לשנה		1,150 ₪
שווי שוק של יח"ד ממוצעת		1,100,000 ₪
עליה שנתית ריאלית בדמ"ש		1%
עליה שנתית ריאלית בשווי הדירות		1%
שיעור היוון		5%

תזרים הכנסות מהוון-

שנה	הכנסה מדמי שכירות מפוקחים ובשוק החופשי	עלות אחזקה שוטפת	קרן שיפוץ ושדרוג	הכנסה מדמי ניהול	תזרים שנתי	מקדם היוון שנתי	תזרים מהוון
1	47,951,904 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	45,004,194 ₪	0.952	42,861,137 ₪
2	48,431,423 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	45,483,713 ₪	0.907	41,255,069 ₪
3	48,915,737 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	45,968,027 ₪	0.864	39,708,910 ₪
4	49,404,895 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	46,457,185 ₪	0.823	38,220,441 ₪
5	49,898,944 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	46,951,234 ₪	0.784	36,787,520 ₪
6	50,397,933 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	47,450,223 ₪	0.746	35,408,087 ₪
7	50,901,912 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	47,954,202 ₪	0.711	34,080,156 ₪
8	51,410,931 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	48,463,221 ₪	0.677	32,801,816 ₪
9	51,925,041 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	48,977,331 ₪	0.645	31,571,224 ₪
10	52,444,291 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	49,496,581 ₪	0.614	30,386,607 ₪
11	52,968,734 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	50,021,024 ₪	0.585	29,246,257 ₪
12	53,498,421 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	50,550,711 ₪	0.557	28,148,528 ₪
13	54,033,406 ₪	8,064,000 ₪	1,207,500 ₪	6,323,790 ₪	51,085,696 ₪	0.530	27,091,835 ₪

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

14	₪ 54,573,740	₪ 8,064,000	₪ 1,207,500	₪ 6,323,790	₪ 51,626,030	0.505	₪ 26,074,653
15	₪ 55,119,477	₪ 8,064,000	₪ 1,207,500	₪ 6,323,790	₪ 52,171,767	0.481	₪ 25,095,512
16	₪ 55,670,672	₪ 8,064,000	₪ 1,207,500	₪ 6,323,790	₪ 52,722,962	0.458	₪ 24,152,996
17	₪ 56,227,379	₪ 8,064,000	₪ 1,207,500	₪ 6,323,790	₪ 53,279,669	0.436	₪ 23,245,743
18	₪ 56,789,652	₪ 8,064,000	₪ 1,207,500	₪ 6,323,790	₪ 53,841,942	0.416	₪ 22,372,439
19	₪ 57,357,549	₪ 8,064,000	₪ 1,207,500	₪ 6,323,790	₪ 54,409,839	0.396	₪ 21,531,821
20	₪ 57,931,124	₪ 8,064,000	₪ 1,207,500	₪ 6,323,790	₪ 54,983,414	0.377	₪ 20,722,671
סה״כ הכנסה בתקופת השכירות							₪ 610,763,422

שווי מ״ר מבונה-

הכנסה מדמי שכירות	₪ **610,763,422**
שווי הדירות למכירה בשוק החופשי (1,100,000 ₪* 1,050 יח״ד)	₪ 1,155,000,000
מקדם דחייה (20 שנה, 5%)	0.377
ערך נוכחי של שווי הדירות בתום תקופת ההשכרה	₪ **435,307,353**
סה״כ הכנסות	₪ 1,046,070,775
לאחר ניכוי רווח יזמי (18%)	₪ 886,500,657
עלות בנייה (11,000 ₪ למ״ר)	(₪ 635,250,000)
יתרה לקרקע	₪ 251,250,657
לאחר ניכוי מע״מ (17%)	₪ 214,744,151
שווי מ״ר מבונה	₪ **3,030**

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המבקשת כי בשומת המשיבה הובא בחשבון ערך דומה למ״ר מבונה בדירה בשטח של 130 מ״ר ובדירה בשטח של 55 מ״ר (12,000 ₪), לכאורה היה מקום להביא בחשבון שווי גבוה יותר לדירות הקטנות, יחד עם זאת מדובר בפרויקט בהיקף עצום הכולל 1,050 יח״ד, צפיפות של 12 יח״ד בקומה ורב הדירות עם כיוון אוויר אחד.

שקלול ערכי השווי:

תיאור	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ
גישת ההשוואה	₪ 4,200	80%	₪ 3,360
גישת היוון הכנסות	₪ 3,030	20%	₪ 606
שווי מ״ר מבונה משוקלל			₪ **4,000**

לטענת שמאי המבקשת המתודולוגיה בה נקט שמאי המשיבה להערכת מרכיב הקרקע לדיור להשכרה באמצעות חיבור בין ענ״נ של דמ״ש בתוספת שווי הדירה דחוי בתקופת ההשכרה, אינה מקובלת בפסיקה ובתקינה השמאית. אין מקום להשוואה לשומה המכרעת במגרש מס׳ 134. התאריך הקובע שם הוא לפני 5 שנים. אז ריבית הפריים הייתה 1.75%. במועד הקובע בענייננו 6.25%. שם בניין הכולל 200 יח״ד ובענייננו 1,050 יח״ד. שם דירות המושכרות בשוק החופשי ובענייננו דירות המושכרות בשכר דירה

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

מפוקח. כאמור, כשהריבית היא 6.25% והתשואה היא 4% אין כדאיות כלכלית. בהתחשב בסביבת הריבית האחרת לא ניתן להשוות למקדמים שנקבעו בשומות מכרעות אחרות. כטענת המשיבה, המבקשת היא שיזמה את שינוי הייעוד, יחד עם זאת התחילה את הטיפול בשנת 2021 כשהריבית הייתה נמוכה והייתה כדאיות כלכלית.
בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון יתרון לגודל, לגודל גם חסרון שכן קיים מרכיב אי ודאות ועלויות הקמה מאד גבוהות בסך של כמיליארד ₪, המצריכות מימון בהיקף גדול.

למרות הנטען, ניתן להסתמך על היחס העולה בהשוואה בין תוצאות מכרזים של דיור להשכרה למכרזים של מגרשים למגורים, תוך ביצוע התאמות נדרשות לרבות שטח דירות ושיעור דירות בשכר דירה מפוקח. לטענת השמאים לשיעור דירות בשכר דירה מפוקח השפעה מינורית על מקדם השווי לדיור להשכרה.

לטענת שמאי המבקשת בתחשיב המשיבה לא הובא בחשבון שיעור תפוסה. יש להביא בחשבון שיעור תפוסה של 90% בדמ"ש לפי שווי שוק ו-95% בדירות בשכ"ד מפוקח. כן לא הובאה בחשבון עלות אחזקה וקרן שדרוג.

לטענת שמאי המבקשת תקופת הדחיה שיש להביא בחשבון היא 25 שנה ולא 20 שנה. לטענתם תקופת ההשכרה היא אמנם 20 שנה יחד עם זאת תקופת הבניה תארך כ-5 שנים. לפיכך יש אמנם 20 שנה הכנסה משכירות אך ההכנסה היא רק ממועד איכלוס הדירות. ציר הזמן מתחיל עוד חמש שנים, רק אז יתחיל זרם התקבולים.

לטענת שמאי המבקשת על אף ששמאי המשיבה קבע שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים לדירות במתחם הנדון, בתגובתו לשומת המבקשת טען לערך גבוה יותר, תוך הסתמכות על מחירי מכירה במגרש מס' 3036, שם בניין סטנדרטי בן 14 קומות, עם 4 דירות בקומה. לכל דירה 2 כיווני אוויר. בעניינו 35-33 קומות עם 12 דירות בקומה, לרובן כיוון אוויר אחד. זאת ועוד, עלות הבניה של דירה קטנה גבוהה יותר. קיימת העמסה של חניה על שטח קטן יותר. כמו כן, לממ"קים עלות ללא תרומה לשווי בניגוד לממ"דים.

לאחר הדיון העבירו שמאי המבקשת מסמך לו צורפו שני הסכמי מכר ממגרש מס' 3036 הסמוך (גו"ח 3947/174[19]), זאת בהתייחס לנתוני המכר שהציג שמאי המשיבה מהמגרש בתגובתו. לטענת השמאים בשומה מכרעת בגו"ח 2022/7 באשדוד, הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין תנאי התשלום המקובלים במועד הקובע והפחתה בשיעור 5% להיקף. לשיטתם יש ליישם את שיעורי ההפחתה האמורים גם במקרה הנדון.

[19] חלקה קודמת 93.

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

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה למגורים המיועדים להשכרה לטווח ארוך בנכס הנדון, במועד הקובע, במצב החדש, הוא 6,500 ₪. הערך האמור מתקבל לאחר חיבור שני מרכיבים: ענ״נ של ההכנסות מהשכרה לתקופה של 20 שנה וענ״נ של שווי היח״ד שישווקו בשוק החופשי בתום תקופת השכירות. להלן התחשיב:

ענ״נ של שווי הזכויות במגורים להשכרה לתקופה של 20 שנה

דמי שכירות חודשיים למ״ר	80 ₪
שווי מ״ר בנוי (היוון דמי שכירות שנתיים בשיעור 5%)	19,200 ₪
בהפחתת רווח יזמי ובצ״מ (25%)	15,360 ₪
עלות בניה למ״ר	12,000 ₪
שווי מ״ר מבונה בדירות להשכרה	3,360 ₪
היחס שבין מקדם תקופה ל-20 שנה לבין מקדם לצמיתות[20]	0.6231
ענ״נ של שווי הזכויות למ״ר מגורים להשכרה לתקופה של 20 שנה	2,093 ₪

ענ״נ של שווי הזכויות במגורים למכירה כדחוי לתקופה של 20 שנה

שווי מ״ר מבונה דירתי לדירות למכירה בשוק החופשי	12,000 ₪
מקדם דחייה לתקופה של 20 שנה בשיעור היוון 5%	0.3769
ענ״נ של שווי הזכויות למ״ר מגורים למכירה דחוי ל-20 שנה	4,521 ₪

סיכום

ענ״נ של שווי הזכויות למ״ר מגורים להשכרה לתקופה של 20 שנה	2,093 ₪
ענ״נ של שווי הזכויות למ״ר למגורים למכירה כדחוי ל- 20 שנה	4,521 ₪
שווי מ״ר מבונה דירותי למגורים להשכרה לתקופה של 20 שנה	**6,500** ₪

לטענת שמאי המשיבה אין מקום להפחתה בגין כתב התחייבות המבקשת להקצאת 787 יח״ד להשכרה לבני המקום בהתחשב שבכל מקרה הצפי הוא שמרבית השוכרים יהיו תושבי העיר.

להלן נתוני ההשוואה עליהם הסתמך:

א. תוצאות מכרזי רמ״י (50% מיח״ד בשכ״ד מופחת) –

מס׳ מכרז	תאריך	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי למגורים	שטח פלדלת במ״ר	שטח עיקרי למסחר	ממ״דים	מחיר זכיה במכרז בתוספת הוצאות פיתוח ללא מע״מ	שווי מ״ר מבונה
49/2023	20.12.23	195	18,340	106	550	2,340	₪ 71,551,678	₪ 3,370
51/2023	13.9.23	279	26,413	106	950	3,348	₪ 83,151,721	₪ 2,724
53/2023	27.4.23	147	15,474	117	504	1,764	₪ 101,619,561	₪ 5,727
165/2022	20.12.22	209	20,046	108	317	2,508	₪ 199,797,686	₪ 8,730

[20] 0.6231= 20.000 מקדם לצמיתות/ 12.4622 מקדם תקופה ל-20 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

שמאי המשיבה ציין כי קיימת שונות בתוצאות מכרזי רמ״י לדיור לטווח ארוך, באזורים עם ערכי שווי דומים למגורים לאלו שבמתחם הנדון. מדובר על דירות גדולות בשטח 106-117 מ״ר בממוצע, 50% מתוכן מיועדות לזכאים בדמ״ש מופחתים. זאת לעומת המגרשים נשוא השומה, בהם השטח הממוצע ליח״ד הוא 55 מ״ר. 25% מהן בשטח של 20% מכלל שטחי הדירות מיועד להשכרה בדמ״ש מופחתים.

ב. נתוני מכר של דירות בנות 5 חדרים בשטח פלדלת ממוצע של 128 מ״ר, במגרש 101 הסמוך כלהלן:

תאריך	מס׳ דירה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
9.4.2024	36	127	₪ 4,675,000	₪ 36,811
9.4.2024	19	127	₪ 4,445,000	₪ 35,000
11.4.2024	52	127	₪ 4,750,000	₪ 37,402
11.4.2024	16	127	₪ 4,295,000	₪ 33,819
15.4.2024	14	127	₪ 4,400,000	₪ 34,646
15.4.2024	15	127	₪ 4,400,000	₪ 34,646
15.4.2024	23	127	₪ 4,440,000	₪ 34,961
15.4.2024	27	127	₪ 4,460,000	₪ 35,118
5.5.2024	6	124	₪ 4,155,000	₪ 33,508
5.5.2024	10	124	₪ 4,175,000	₪ 33,669
27.5.2024	2	127	₪ 4,100,000	₪ 32,283
2.6.2024	6	130	₪ 4,140,000	₪ 31,846
6.6.2024	1	127	₪ 4,085,000	₪ 32,165
26.6.2024	17	127	₪ 4,295,000	₪ 33,819
16.7.2024	49	127	₪ 4,865,000	₪ 38,307
24.7.2024	37	127	₪ 4,695,000	₪ 36,969
1.8.2024	33	127	₪ 4,615,000	₪ 36,339
26.12.2024	15	142	₪ 4,825,000	₪ 33,979
23.9.2024	59	142	₪ 5,315,000	₪ 37,430
24.9.2024	21	127	₪ 4,365,000	₪ 34,370
13.10.2024	34	127	₪ 4,750,000	₪ 37,402
12.9.2024	1	127	₪ 4,145,000	₪ 32,638
ממוצע		**128**	**₪ 4,472,273**	**₪ 34,869**

לצורך חילוץ מרכיב הקרקע נוכה מע״מ, רווח יזמי ובצ״מ (25%) ועלות בנייה בסך 12,000 ₪ למ״ר. מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 12,000 ₪ בדירת 5 חדרים בשטח ממוצע של 128 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

ג. דמ״ש מבוקשים לדירות בנות 2.5-3 חדרים במערב ראשל״צ-

כתובת	שטח במ״ר	מס׳ חדרים	קומה	דמ״ש חודשיים	דמ״ש למ״ר
התוף 9	50	2.5	8	₪ 6,100	₪ 122
התזמורת 14	75	3	4	₪ 5,800	₪ 77
אלתרמן	75	3	1	₪ 5,500	₪ 73
הדוגית 24	60	2.5	10	₪ 5,000	₪ 83
מבצע נחשון	80	3	1	₪ 6,100	₪ 76
הרב גורן	88	3	4	₪ 6,000	₪ 68
מבצע נחשון	87	3	2	₪ 6,200	₪ 71
התוף	50	2.5	5	₪ 5,000	₪ 100
מבצע נחשון 1	80	3	8	₪ 6,750	₪ 84
מעגל השלום 3	86	3	2	₪ 7,000	₪ 81
מעגל השלום 9	90	3	1	₪ 6,000	₪ 67
ממוצע					₪ 80

לטענת שמאי המשיבה בהתחשב שנשוא השומה מהווה פרויקט חדש, רב קומות, עם דירות בשטח דירתי קטן של 55 מ״ר ובמיקום מובחר, כמו כן בהתחשב בשכ״ד מופחת ל25% ממספר הדירות ששטחן יהיה בשיעור 20% מכלל שטחי הבניה (משקף הפחתה של 4% מדמי השכירות הכוללים) יש להעריך כי דמי השכירות הראויים בנשוא השומה יהיו בגבולות 80 ₪ ללא מע״מ למ״ר.

בתגובתו לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת מתעלמים מהשונות המהותית בין מכרזי רמ״י שהוצגו בשומתם לבין המגרשים הנדונים, שכן שטח הדירות במכרזי רמ״י 106-117 מ״ר. שטח גדול משמעותית מהשטח הממוצע של יח״ד במגרשים הנדונים, 55 מ״ר. זאת ועוד, במכרזי רמ״י כ-50% מהדירות הן בשכ״ד מופחת לזכאים לעומת המגרשים נשוא השומה בהם רק 25% מהדירות בשטח של 20% מכלל שטח הדירות הן בשכ״ד מופחת לזכאים.

לטענת שמאי המשיבה הפעלת מקדם שווי לדירות להשכרה על שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 12,000 ₪, כפי שנעשה בשומת המבקשת שגוי. שכן, לטענתו קיים פער ניכר בין ערכי שווי בדירות בנות 5 חדרים בשטח ממוצע של 128 מ״ר לערכי שווי של דירות בשטח 55 מ״ר. לביסוס טענתו הציג שמאי המשיבה נתוני מכר במגרש מס׳ 3036 הסמוך (גו״ח 3947/174[21]), זאת כמפורט להלן-

[21] חלקה קודמת 93.

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

נתוני מכר של דירות בנות 3 חדרים בשטח 77 מ״ר-

תאריך	מס׳ דירה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
28.1.2024	29	77	₪ 3,045,800	₪ 39,556
30.1.2024	21	77	₪ 3,003,588	₪ 39,008
1.2.2024	25	77	₪ 3,021,550	₪ 39,241
20.2.2024	9	77	₪ 2,924,550	₪ 37,981
22.2.2024	17	77	₪ 2,973,050	₪ 38,611
29.2.2024	37	77	₪ 3,094,300	₪ 40,186
10.3.2024	9	77	₪ 2,924,550	₪ 37,981
13.5.2024	21	77	₪ 3,317,000	₪ 43,078
16.5.2024	21	77	₪ 3,266,000	₪ 42,416
26.5.2024	37	77	₪ 3,094,300	₪ 40,186
20.3.2024	5	77	₪ 3,115,000	₪ 40,455
27.3.2024	5	77	₪ 3,150,000	₪ 40,909
16.5.2024	33	77	₪ 3,300,000	₪ 42,857
10.3.2024	21	77	₪ 3,004,038	₪ 39,013
11.11.2024	5	77	₪ 3,180,000	₪ 41,299
19.5.2024	25	77	₪ 3,300,000	₪ 42,857
15.10.2024	17	77	₪ 3,219,000	₪ 41,805
10.3.2024	29	77	₪ 3,052,788	₪ 39,647
ממוצע			₪ 3,110,306	₪ 40,394

דירות 5 חדרים בשטח 130 מ״ר-

תאריך	תת חלקה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
28.1.2024	6	130	₪ 4,026,288	₪ 30,971
28.1.2024	10	130	₪ 4,201,288	₪ 32,318
28.1.2024	42	130	₪ 4,622,050	₪ 35,554
6.2.2024	34	130	₪ 4,573,550	₪ 35,181
13.3.2024	30	130	₪ 4,549,300	₪ 34,995
28.3.2024	30	130	₪ 4,756,000	₪ 36,585
2.5.2024	38	130	₪ 4,800,000	₪ 36,923
20.5.2024	46	130	₪ 4,860,000	₪ 37,385
13.3.2024	26	130	₪ 4,828,230	₪ 37,140
28.5.2024	38	130	₪ 4,820,000	₪ 37,077
10.6.2024	22	130	₪ 4,729,000	₪ 36,377
10.6.2024	10	130	₪ 4,450,000	₪ 34,231
16.6.2024	42	130	₪ 4,900,000	₪ 37,692

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

25.6.2024	14	130	₪ 4,680,000	₪ 36,000
30.6.2024	46	130	₪ 4,990,000	₪ 38,385
18.7.2024	34	130	₪ 4,875,000	₪ 37,500
ממוצע			₪ 4,666,294	₪ 35,895

סיכום-

שטח דירתי במ״ר	שווי מ״ר בנוי	שווי מ״ר מבונה[22]
77	₪ 40,400	₪ 15,500
130	₪ 36,000	₪ 12,500

לטענת שמאי המשיבה בהתחשב שבדירות בנות 3 חדרים ניתן לייחס מקדם שוליות 0.8 לחדר השלישי, מתקבל שווי מ״ר בנוי בדירה בשטח 55 מ״ר, בסך 43,000 ₪. בחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל סך של 17,500 ₪ למ״ר מבונה ולא 12,000 ₪. לטענת השמאי בשנים האחרונות עלה הביקוש לדירות קטנות. בעיר ראשל״צ מחסור עצום בדירות קטנות בכלל ובדירות להשכרה בפרט.

זאת ועוד, לטענת שמאי המשיבה בהתחשב שרק 20% משטח יח״ד הוא בשכ״ד מופחת אזיי המקדם הראוי הוא 0.4 ולא 0.35. לאור האמור, בהתאם למתודולוגיה בשומת המבקשת שווי מ״ר מבונה בדיור להשכרה הוא 7,000 ₪ (17,500 ₪ *0.4) ולא 4,200 ₪. בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המשיבה כי בפרוייקט הנדון יתרון לגודל, אשר מוזיל עלויות הקמה.

בהתייחס לתחשיב שהוצג בשומת המבקשת בגישת היוון ההכנסות, טען שמאי המשיבה כי דמי השכירות שהובאו בחשבון נמוכים בהתחשב בכך שמדובר בדירות חדשות, בשטח קטן יחסית ובמיקום מבוקש. לטענת שמאי המשיבה לאור האמור גם אין מקום להביא בחשבון שיעורי תפוסה של 90% ו-95% כבשומת המבקשת.
זאת ועוד שמאי המבקשת מעריכים את שווי הדירות למכירה בסך 1,100,000 ₪ כזמינות. הערך משקף סך של 20,000 ₪ למ״ר בנוי. מדובר בשווי נמוך מאוד. בהתאם למפורט לעיל דירות בשטח 77 מ״ר, בסביבה, נמכרות לפי שווי מ״ר בנוי בסך 40,000 ₪ ודירות בשטח 130 מ״ר נמכרות לפי שווי מ״ר בנוי בסך 36,000 ₪.

שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת במגרש 134 בה קבעתי שווי מ״ר מבונה לדיור להשכרה בסך 4,600 ₪ במועד קובע 18.7.2020, זאת בהתבסס על עסקת מכר שהתבצעה במגרש האמור. במגרש 134 200 יח״ד בשטח פלדלת ממוצע של 63 מ״ר. תקופת ההשכרה ארוכה יותר, 25 שנה ולא 20 שנה, אך ללא דמי שכירות מופחתים.

[22] בניכוי מע״מ, יזמות ובצ״מ (25%), עלות בנייה 12,000 ₪ למ״ר.

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 המשיבה בשומה המכרעת במגרש 134 עשה שימוש במתודולוגיה דומה שהתקבלה. לעמדתו, אומדן השווי בהתאם לקווים המנחים מצריך שימוש בהנחות רבות עם מרווח גדול לטעות.

הכרעה

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 6,500 ₪ במועד הקובע. בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,000 ₪. תכנית מס׳ רצ/1000/1/6 מייעדת חלק משטח הבניה במגרשים מס׳ 101 ו-201 ליחידות דיור להשכרה לטווח ארוך (לתקופה של 20 שנה). כ-25% מיח״ד ו-20% מהשטח למגורים בשכר דירה מופחת[23]. התכנית מקנה 1,050 יח״ד בשטח עיקרי ממוצע של 55 מ״ר ליח״ד, פתרון ההתגוננות האזרחית יהיה באמצעות ממ״ק.

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. בעניינו 20% משטח המגורים יושכר בשכר דירה מופחת לפיכך הבאתי בחשבון מקדם 0.31. יצוין כי בעניינו 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

[23] מופחת בשיעור של 20% משכ״ד בשוק החופשי.

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

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 ₪
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 בענייננו ובתנאי התשלום המקובלים בשוק במועד הקובע אני סבורה כי שווי מ״ר בנוי ביח״ד קטנה המשווקת בשוק החופשי הוא בגבולות 42,000 ₪ למ״ר. לאחר ניכוי מע״מ, רווח יזמי בשיעור של 18% ועלות בניה בגבולות 12,100 ₪ למ״ר[24] מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות 18,300 ₪ לדירה בשטח ממוצע של 55 מ״ר. בהתחשב במקדם שווי של 0.31 מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך **5,700** ₪ לדיור להשכרה.

9.3.2 ערכי שווי למסחר

עמדת המבקשת

שמאי המבקשת קבעו כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר במועד הקובע, בשני מצבי התכנון, הוא 12,500 ₪. ערך דומה נקבע בשומה מכרעת למגרשים מס׳ 452-451 למועד קובע 15.2.2022. לטענת שמאי המבקשים הערך היה אמור להיות אף גבוה יותר בהתחשב בהיקף השימושים האחרים במגרש אשר ישתמשו בשטח המסחר, אשר גדול משמעותי מאשר במגרשים 452-451.

[24] בהתחשב בהיקף יחידה, העמסת עלות מקום חניה וממ״ק למ״ר.

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

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה למסחר במועד הקובע, בשני מצבי התכנון, הוא 12,000 ₪. בשומה מכרעת למגרשים מס׳ 452-451 למועד קובע 15.2.2022 נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך 12,500 ₪. בתגובה לשומת המבקשת ציין שמאי המשיבה כי שטח מגרשים מס׳ 451 ו-452 הוא 2,248 מ״ר ו-2,918 מ״ר בהתאמה. לטענת שמאי המשיבה מדובר על מרכזים מסחריים קטנים יחסית שמעליהם מבני ציבור. לפיכך, לטענת שמאי המשיבה שוויים גבוה משווי שטח בקומת קרקע מסחרית בשטח של כ-7,000 מ״ר במצב הקודם כבנשוא השומה.

הכרעה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר במועד הקובע הוא 12,000 ₪. ערך דומה נקבע בשומה מכרעת למגרש מס׳ 3043. בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 12,500 ₪. בשומה מכרעת למגרשים מס׳ 451 ו-452 נקבע ערך דומה. המגרשים לפי תכנית רצ/מק/7/1000 (413-0669127). הערכים בשומות המכרעות למועד קובע 15.2.2022.

בהתחשב במיקומם היחסי של מגרשים מס׳ 101 ו-201 במצב החדש עם חזיתות לרחוב הראשונים, החדשנות והפארק מצאתי לנכון לאמץ את הערך שנקבע בשומת המבקשת, 12,500 ₪ 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.

9.3.3 ערכי שווי למלונאות

עמדת המבקשת

שמאי המבקשת קבעו כי שווי מ״ר מבונה למלונאות במועד הקובע הוא 2,000 ₪, זאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

א. ערכים שנקבעו בשומות המכרעות, כמפורט להלן:

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות	מועד קובע
2649/6	שדרות מונטיפיורי, אשדוד	2,500 ₪ (*)	18.11.2022
7341/106	משה שרת 30, חולון	1,700 ₪ (**)	7.8.2021

[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

(*) מגלם שטח שירות. (**) שטח שירות הוערך בנפרד.

בשומת המבקשת הוצגו נתוני ההשוואה מהשומות המכרעות האמורות. להלן פירוט:

נתוני מכר מלונאות בעיר אשדוד-

תאריך	גו"ח	מיקום	תמורה	שטח במ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה מתואם[26]
9.9.2015	2061/142	הטיילת	₪ 22,000,000	12,375	₪ 2,089
15.3.2018	2061/142	הטיילת	₪ 28,469,751	12,375	₪ 2,510
19.6.2018	2061/143	חוף לידו	₪ 14,165,650	4,150	₪ 3,326
19.3.2019	2061/143	חוף לידו	₪ 11,750,000	6,276	₪ 1,858
ממוצע					₪ 2,565

תאריך	גו"ח	שווי מ"ר מבונה עיקרי עפ"י ניתוח השמאית המכריעה
14.10.2021	2061/143	₪ 2,500
19.3.2019	2061/143	₪ 2,400
19.6.2018	2061/143	₪ 4,100

ערכים בשומות מכרעות והחלטות בהשגה ראשונה על שומות רמ"י-

גו"ח	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה עיקרי
2791/62	מרינה אשדוד	1.9.2019	₪ 2,900
2061/143	אשדוד	10.11.2018	₪ 2,150
7138/174-175	בת ים	5.2.2021	₪ 1,500
7121/56	בת ים	3.11.2019	₪ 1,980
7146/257	בת ים	17.8.2018	₪ 1,500

ב. תוצאת מכרז רמ"י מס' 8/2023 מיום 27.5.2024 למגרשים 10.1 ו- 10.2 בהתאם לתכנית ש/656, ב"פארק היין" בזכרון יעקב (גו"ח 11707/42,47). שטחם מסתכם לכ-15,397 מ"ר. במגרשים זכויות לשטח 9,246 מ"ר עיקרי עבור 115 יחידות מלונאיות. סכום הזכייה 5,313,536 ₪. הוצאות הפיתוח 12,695,250 ₪, סה"כ 18,008,786 ₪. התמורה משקפת שווי של 156,600 ₪ קרקע ליחידה מלונאית ושווי מ"ר מבונה למלונאות בגבולות 1,890 ₪.

[26] הובאה בחשבון התאמה לזמן לפי שיעור של 3% לשנה. הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בגבולות 0.95-0.9 בגין מיקום ומאפייני מלון.

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

ג. בהחלטה בהשגה ראשונה בגו״ח 2791/62 (רובע המרינה, אשדוד) במגרשים 45 ו-51 (בהתאם לתכנית 112/101/02/3) נקבע שווי מ״ר מבונה למלונאות בסך 2,900 ₪ ליום 1.9.2019.

בהתייחס לשומה המכרעת במגרשים 101 ו-134 וכן לשומה מכרעת בגו״ח 3946/365 אליהן הפנה המשיבה, מדובר בערכי שווי לשנת 2018 ו-2016. במועד הקובע שם האזור היה לא מפותח. במועד הקובע בענייננו תנופת בניה מתפתח אזור תעסוקה גדול. בסמוך לאזורים כאלו קיים ביקוש למלון. במתחם הבורסה ברמת גן לדוגמה יש שני בתי מלון.

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות במועד הקובע הוא 1,500 ₪, זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בעיר בת ים כלהלן-

מועד קובע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה למלונאות
7.4.2020	7145/141-142	רוטשילד 2 פינת סוקולוב 2	1,700 ₪
5.2.2021	7138/174-175	דרך בן גוריון 121-123	1,500 ₪

בתגובתו לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי מיקום הנכס איננו מיקום אטרקטיבי למלונאות. הנכס ממוקם באזור מגורים ותעסוקה ולא באזור תיירותי. השומות המכרעות שהוצגו בשומת המבקשת מתייחסות למלונאות על חוף הים או בערים תיירותיות. לביסוס עמדתו הפנה השמאי לשומות מכרעות שנערכו בסביבת נשוא השומה כלהלן-

מועד קובע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה למלונאות
2.3.2018	3946/228	מגרשים 101 ו-134	500 ₪
26.12.2016	3946/365	רח׳ המאה ועשרים	500 ₪[27]

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי למלונאות. בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה למלונאות הוא 2,000 ₪ ובשומת המשיבה 1,500 ₪.

הנכס נשוא השומה, ממוקם באזור שאינו מהווה מוקד תיירותי. בשומה מכרעת שערכתי לנכס בגו״ח 30128/51 (דרך חברון, ירושלים) הכולל בין היתר שימושי תיירות עסקית קבעתי שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 1,125 ₪ למועד קובע 30.5.2020. בהתחשב בפער הזמן ומיקום אני בוחרת לאמץ את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 1,500 ₪ למ״ר.

[27] הערך נקבע בשתי שומות מכרעות שנערכו בחלקה.

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

9.3.4 ערכי שווי למבני ציבור

עמדת המבקשת

שמאי המבקשת קבעו כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למבני ציבור, במצב הקודם, במועד הקובע הוא 2,500 ₪. ערך דומה נקבע בשומה מכרעת למגרשים 452-451 (גו״ח 3947/10) למועד קובע 15.2.2022, זאת לפי מקדם שווי 0.7 ביחס לשווי מ״ר מבונה למשרדים. ערך דומה נקבע ע״י שמאי המשיבה באותו הליך. בניגוד לנטען ע״י שמאי המשיבה התכליות דומות לתכליות בענייננו. לדוגמה במגרשים מס׳ 452-451 מותר שימוש לבריאות ובענייננו מוסדות מחקר ומכללות. לטענת השמאים מיקום הנכס, התפתחותו והנגישות התחבורתית מתאימים לשימוש כמכללה. לא בכדי זה הייעוד שנקבע בתכנית. בשומה מכרעת בגו״ח 3645/7,8 (מכללת פרס רחובות) נקבע כי שווי שטח בשימוש למכללה שווה לשווי שטח בשימוש למשרדים. בשומה מכרעת בגו״ח 11661/53 (מכללות עתיד, המוסכים חיפה) נקבעו דמ״ש ראויים למכללה לפי 85% מדמ״ש למשרדים. בשומה מכרעת בגו״ח 19322/431 בסחינין נקבע מקדם 0.85 למבנים ומוסדות ציבור ביחס למגורים.

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למבני ציבור במועד הקובע הוא 1,100 ₪. לטענת שמאי המשיבה בפרק ב׳ של הקווים המנחים, העוסק בעריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, אשר עודכן בחודש ספטמבר 2009, שומת קרקע למבנה ציבור תגזר משווי מ״ר מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר, שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה, זאת תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. מקדמי ההפחתה הם בשיעור 5-30% בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים, בשיעור 0-30% בגין אינטנסיביות השימוש ובשיעור 0-50% בגין זכויות בניה לא מנוצלות. בהתאם לנקבע בפרק בקביעת מקדם ההפחתה לכל רכיב יביא השמאי בחשבון את רמת הביקוש הכללית למקרקעין בסביבה ואת צפיפות הבניה השכיחה בה. בתחשיב תובא בחשבון גם התועלת המופקת מהחצר ככל שזו קיימת בשימוש המסוים.

לטענת שמאי המשיבה השימושים שנקבעו בתכנית מס׳ רצ/מק/1000/1 למבני ציבור הם ברובם ברמת סחירות נמוכה: אולמות יעודיים לארועי ספורט, מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון ספריה ציבורית, מוזאונים, אולמות קונצרטים, סינמטק, תאטרון, יציעי קהל, שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות, מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).

לעמדת שמאי המשיבה השימוש האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר לשימושים הציבוריים הינו תעסוקה ותיירות. לפיכך העריך את שווי הקרקע בייעוד מבני ציבור בהתאם לשווי ממוצע של שימוש לתעסוקה לשימוש לתיירות. להלן התחשיב אותו ערך:

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

שווי מ״ר מבונה עיקרי לתעסוקה[28]	4,000 ₪
שווי מ״ר מבונה עיקרי לתיירות	1,500 ₪
ממוצע ערכי השווי	2,750 ₪
מקדם מבנה ציבור	0.4
שווי מ״ר מבונה מבנה ציבור	1,100 ₪

מקדם מבנה הציבור 0.4, מבוסס על התחשיב הבא:

סחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.7
אינטנסיביות השימוש	0.7
מקדם משוקלל	0.49
מקדם משוקלל שהובא בחשבון	0.40

בתגובה לשומת המבקשת ציין שמאי המשיבה כי בשומה מכרעת למגרשים 452-451 (גו״ח 3947/10) נקבע אמנם סך של 2,500 ₪ למבני ציבור, למועד קובע 15.2.2022, יחד עם זאת השימושים שהותרו במגרשים האמורים הם ברמת סחירות גבוהה, לרבות בריאות, זאת לעומת השימושים בעלי הסחירות הנמוכה במגרש הנדון. לטענת השמאי קיים ביקוש עצום למרפאות. בהתייחס לטענת שמאי המבקשת קיימת מכללה מצליחה במרחק לא רב, ספק עם הקמת מכללה נוספת במיקום הנדון הייתה כדאית. זאת ועוד, שטח הבניה למבני ציבור במגרשים 451 ו-452 הוא מצומצם, 2,248 מ״ר ו-2,918 מ״ר בלבד. לעומת שטח של 43,459 מ״ר עיקרי במגרש הנדון.

הכרעה

תכנית מס׳ רצ/1000/1 קובעת למגרש מס׳ 541 בייעוד מסחר, תיירות ומוסדות ציבור מגוון שימושים. השימושים אותם ניתן לייחס לשטח למבני ציבור הם מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון ספריה ציבורית, מוזיאונים, אולמות קונצרטים, סינמטק, תיאטרון, יציעי קהל ומוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות). שטח הבניה המוקנה בייעוד האמור הוא 43,459 מ״ר.

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה בייעוד האמור הוא 1,100 ₪ בעוד שבשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 2,500 ₪, זאת בהסתמך על הערך שנקבע בשומה מכרעת למגרשים מס׳ 451 ו-452. כטענת שמאי המשיבה שטח הבינוי הכולל בייעוד האמור במגרשים 451 ו-452 הוא 4,306 מ״ר, כעשירית משטח הבניה בייעוד האמור במגרש הנדון. להיקף האמור השפעה על רמת הסחירות של השטח שהיא בלאו הכי נמוכה יותר וכן על שיעור ניצול הזכויות המוקנות.

[28] במספר שומות מכרעות בגו״ח 3947/10 הוערך מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה בסך 3,360-3,500 ₪, למועד קובע 15.2.2022. משקף כ-4,000 ₪ למ״ר עיקרי לתעסוקה.

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

בהסתמך על העקרונות בפרק ב' של הקווים המנחים עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, מצאתי לנכון לאמץ את הערך שנקבע בשומת המשיבה. יודגש כי הערך מביא בחשבון את ההפחתה להיקף והעדר חלוקה שהובאה בחשבון בנפרד.

10. תחשיב השומה

תרומת אישור תכנית רצ/1/1000/6 לשווי הנכס

מצב קודם-

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	7,047	₪ 12,500	₪ 88,087,500
תיירות	43,459	₪ 1,500	₪ 65,188,500
מבני ציבור	43,459	₪ 1,100	₪ 47,804,900
סה"כ			₪ 201,080,900
מקדם הפחתה לגודל והיעדר חלוקה			0.95
שווי מצב קודם			₪ **191,026,855**

מצב חדש-

<u>מגרש 101</u>

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שכירות ארוכת טווח	35,970	₪ 5,700	₪ 205,029,000
מסחר	3,700	₪ 12,500	₪ 46,250,000
עלות הקמת מבני ציבור מגרש 101			(₪ 14,495,000)
שווי מגרש 101			₪ 236,784,000

<u>מגרש 201</u>

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שכירות ארוכת טווח	21,780	1.0	₪ 5,700	₪ 124,146,000
מסחר	2,000	1.0	₪ 12,500	₪ 25,000,000
מלונאות עילי	15,000	1.0	₪ 1,500	₪ 22,500,000
מלונאות תת קרקעי	1,000	0.5	₪ 1,500	₪ 750,000
עלות הקמת מבני ציבור מגרש 201				(₪ 9,015,000)
שווי מגרש 201				₪ 163,381,000

<u>סיכום מצב חדש</u>

שווי מגרש 101	₪ 236,784,000
שווי מגרש 201	₪ 163,381,000
שווי מצב חדש	₪ **400,165,000**

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

סיכום ההשבחה-

שווי מצב חדש	₪ 400,165,000
שווי מצב קודם	₪ 191,026,855
השבחה	₪ **209,138,145**

11. השומה

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
413-1052851	15.12.2024	₪ 209,138,145	₪ 104,569,073

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



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