מישל אשור - שמאי מקרקעין **אמיליה אשור - שמאית מקרקעין**

תאריך : 27 במרץ, 2025
מספר מינוי : 1921-2024
מספרנו : 245-1921-2024

לכבוד
פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ - המבקשת
ע"י מר יעקב בירנבאום ומר חי מרמור,
שמאי מקרקעין
דוא"ל jbirenbaum@walla.com

הועדה המקומית לתו"ב רחובות - המשיבה
ע"י מר אוהד דנוס ומר רועי אייל,
שמאי מקרקעין
דוא"ל ohad@danco.co.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
חלק מחלקות 15, 49 ו- 53 בגוש 3693 וחלק מחלקות 22 ו- 35 בגוש 3692
מגרש 3D בתכנית תמל/3003, רחובות

1. מטרת ההחלטה

1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.
1.2 היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות מלא (לידיעה, ללא מימוש).

2. דיון מקצועי

בתאריך 03.12.2024 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע [1]
תכנית מס' תמל/3003	22.01.2023

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 07.01.2025.

[1] המועד הקובע הינו - יום תחילת תכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה- 1965 "תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

5. פרטי הנכס

גוש	חלקה (חלק)	שטח רשום במ"ר
3693	15	49,650
3693	49	51,426
3693	53	29,193
3692	22	18,464
3692	35	15,499

מגרש בתכנית תמל/3003 : 3D.
שטח מגרש : 3,205 מ"ר.
מהות הנכס : מגרש ריק ופנוי להקמת 90 יח"ד ביעוד מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות (דיור להשכרה), המהווה חלק מחטיבת קרקע בלתי מפותחת.

6. תיאור הנכס והסביבה

הסביבה מהווה חטיבת קרקע ריקה ובלתי מפותחת, הידועה כמתחם "רחובות מזרח", הממוקמת במזרח העיר רחובות, גובלת מדרום בכביש ארצי מס' 40, ממערב בתוואי שד' מנחם בגין, מצפון בקיבוץ נצר סירני.

סביבתו המיידית של המגרש מתוכננת לכלול שימושי מגורים, תעסוקה, מגורים עם הנחיות מיוחדות (דיור להשכרה), תעסוקה, מגורים מסחר ותעסוקה, שטחי ציבור וכד'.

הזכויות הנישומות הוקצו במגרש D3, הממוקם בחלקו הדרומי מרכזי של המתחם, מדרום לבית העלמין וצורתו דמוית טרפז מאורך.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית R/6

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1180 מיום 26.03.1942.
החלקות שבנדון מסומנות כאזור חקלאי.

שימושים:

א. בניינים המתוכננים ומשמשים למטרות חקלאות, גינון ומשק כלליות לרבות בית מגורים של האיכר.
ב. מבני מחסה לשומרים.
ג. מבנים וצנרת הדרושים לאספקת מים וחשמל ובכלל זה תחנות כוח.
ד. בנייני מגורים ובנייני ציבור בהסכמה ספציפית של הועדה המחוזית.
ה. בנייני תעשיה בהסכמה ספציפית של הועדה המחוזית.
ו. בניינים הקשורים בייצור ואחסון דלק, פראפין, חומרי נפץ, שמן מינראלי, אספלט, ביטומן, מלט וחומרים דומים, הדורשים אתרים מיוחדים ואישור ספציפי של הועדה המחוזית.
ז. בניינים המהווים חלק מסכימת פיתוח מפוקחת ומבוקרת כהלכה וכפופים לכל תנאי שמאשרת הועדה המחוזית מזמן לזמן ביחס לפיתוח כזה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.2. <u>תמ"מ/3/21</u>

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

מטרת התכנית, בין היתר, יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסיה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל-8 מליון תושבים.

החלקות שבנדון מסומנות בתחום אזור שטח חקלאי/נוף כפרי.

7.3. <u>תכנית תמל/3003</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11012 מיום 29.12.2022 ובעיתונות מיום 06.01.2023.
התכנית קובעת הוראות להסדרת הבינוי והפיתוח של שכונת מגורים חדשה במזרח העיר רחובות, לרבות שטחי תעסוקה, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, בת קברות, מסוף תחבורה ועוד.

בהתאם לטבלת ההקצאות, המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצו למבקשת הזכויות, בין היתר, במגרש 3D בשלמות.

המגרש שבנדון מסומן בתשריט התכנית ביעוד מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי המערך ייעודי הקרקע כמפורט מיעוד שטח חקלאי לייעודים הבאים:
מגורים ד', דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מגורים תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, כיכר עירונית, שטחים פתוחים, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, מתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, דרך משולבת, דרך מאושרת, תחנת תחבורה ציבורית, בית קברות, רצועת תשתיות.
2. קביעת תאי שטח לכל ייעודי הקרקע.
3. קביעת הנחיות והוראות לבינוי, זכויות בניה, קווי בניין, שימושים, חזית מסחרית, תכסית, מספר קומות וגובה מבנים.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
5. קביעת הנחיות והוראות נופיות לפיתוח השטחים הבנויים והפתוחים.
6. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.
7. קביעת הוראות לעקירה והעתקת עצים.
8. קביעת הנחיות תחבורתיות ותנועתיות.
9. קביעת הוראות להריסה ופירוק אלמנטים ו/או מבנים.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/ הפקעה.
11. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
12. קביעת הוראות לבתי קברות, אשר נקבעו בתכנון מתארי בתכנית זו.
13. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
14. קביעת יעוד שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות עבור שטח פתוח מיוחד בהתאם להנחיות תמא 35
15. קביעת שטח מתארי עבור שטח פתוח מיוחד שיאפשר ויסות ושהיית מי נגר ושטחי מסחר ותעסוקה.
16. קביעת הוראות עבור מבנים ומתחמים לשימור.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

באזור מגורים ד' נקבעו ייעודי קרקע ושימושים כדלקמן:

שימושים:
- מגורים.
- מגורים להשכרה בבעלות אחודה, חדרי ניהול ותחזוקה, בתאי שטח בהם סומנו הנחיות מיוחדות.
- מסחר.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
- חניונים, מחסנים וחדרים טכניים בתת-הקרקע.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

כללי:
1 לפחות 20% מיחידות הדיור בכל תא שטח, יהיו יחידות דיור קטנות. יותר ניוד יחידות דיור קטנות בין תאי השטח באישור מהנדס העיר ובתנאי שהיקף יח"ד הקטנות לא יפחת מ- 20% בתכנית.
2 היתר בניה יינתן לכל תא שטח במלואו. בניית המרתפים תבוצע לכל תא שטח במלואו. לא תתאפשר שלביות בבניית המבנים מעל הקרקע.
3 מבנים למגורים בכל תא שטח, מחייב בהתאם לנספח הבינוי.
4 מרחק מינימלי בין הבניינים יהיה 6 מ'.

קומת קרקע:
1. לכל בניין מגורים יהיו שתי כניסות ויציאות. כניסה ראשית בקומת הכניסה לבניין מהרחוב וכניסה ויציאה משנית מהשצ"פ המרכזי בבלוק המגורים.
2. תותר הקמת דירות גן, ככל הניתן בחזית שאינה פונה לרחוב. חובה למילוי אדמה לגינון מינימום 1 מ'.
3. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 20 ס"מ מגובה המדרכה הסמוכה למבנה.
4. גדרות הפיתוח יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנים. הגדרות יותאמו למבנים בחומרי הבניה, בגוון וכיוצ"ב.
5. במקומות המסומנים בנספח הבינוי כזיקת הנאה, יישמרו מעברים להולכי רגל. רוחב המעברים לא יפחת משלושה מטרים.
6. לכל בניין יוקצה שטח מינימאלי של 100 מ"ר לטובת מועדון דיירים, מסך השטחים המופיעים בטבלה 5. שטח זה ישמש לרווחת הדיירים ולא ניתן יהיה להמירו לטובת שטחי יחידות הדיור.
7. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב, לשבילים, לשצ"פ, וללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם לבין מפלס הפיתוח הצמוד או המדרכה הצמודה.
8. בתאי שטח עם סימון חזית מסחרית 9E, 6E, 3E, 1E, 11C, 8C, 5C, 2C, תחויב חזית מסחרית תוך היצמדות לקו בניין לאורך לפחות 70% מדופן תא השטח בה מסומנת החזית המסחרית.
9. גובה קומת הקרקע למסחר לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 6.5 מ'.
10. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת קומת גלריה בקומת הקרקע למסחר, תעסוקה, בהיקף של עד 50% משטח הקומה. קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף.
11. במבנים הכוללים מסחר, פתרון הבינוי מחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

גבהים ונפחים:

1. גובה קומה מינימלי למגורים 3.15 מ'.
2. בסמכות מהנדס העיר לשנות את מספר קומות המבנים לתא שטח מסוים ובלבד שיישמר הגיוון במספר הקומות והפרש קבוע של לפחות 2 קומות בין בניין לבניין ובין תאי השטח הסובבים.
3. תותר הקמת קומת גלריה בקומת גג למגורים, בהיקף של עד 50% משטח הקומה. קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבניה ולא בנוסף.
4. תנאי להקמת קומת גלריה יהיה פתרון לכלל מערכות בגג המשותף של הבניין, כגון מערכות סולאריות, מפוחים וכיוצ"ב.

הנחיות מיוחדות:

1. תאי השטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד-2014. לעניין מקרקעי ישראל, לתקופה שלא תפחת מחמש עשרה שנים כמפורט בסעיף 2(א)(1) לחוק כאמור.
2. מחצית מיחידות הדיור להשכרה בכל מגרש, יושכרו לטווח ארוך במחיר מופחת בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
3. על יחידות דיור שהן במתחם מועדף לדיור שהן יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך או יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, יחול האמור בסעיף 4(ב)(5) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה) תשע"ד - 2014.

להלן זכויות והוראות הבניה:

יעוד	שימוש	תא שטח	בניין	גודל מגרש	שטחי בניה			תכסית %	מספר יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
					עיקרי	שרות	שרות			
מגורים ד'	מגורים	3D	דיור להשכרה	3205	9454	4803	13608	65	90	38

הוראות טבלה 5:

א. קווי הבניין יהיו לפי המצוין בתשריט ובנספח הבינוי.

ב. מספר הקומות יהיה לפי המצוין בנספח הבינוי.

ג. תותר הקמת קומה טכנית בייעודים הכוללים מגורים ו/או מסחר ו/או תעסוקה על גג הבניין. זכויות הבנייה יהיו מתוך השטחים הקבועים בטבלה 5. קומה זו לא תיחשב במניין הקומות ותהיה בנוסף לו, בכפוף למגבלות הגובה והבנייה.

ד. גובה המבנה המצוין בטבלה 5 יהיה גובה מקסימלי לבינוי. לא תותר חריגה במגבלות הגובה של משרד הבטחון כמסומן בתשריט.

ה. לא תותר הקמת מתקן מיתקן (מכשול דקיק) כהגדרתו ברשות תעופה אזרחית, מעל גובה של 175+ מ' מעל פני הים.

ו. מספר הקומות המקסימלי באיזור מגורים ד',למעט תאי שטח 10E,12E, יהיה 10 קומות וישמר הפרש של 2 קומות לפחות בין מבנים בתוך המגרש.

ז. מספר הקומות בתת הקרקע ביעוד "מגורים ד'", "מגורים מסחר ותעסוקה", "מסחר ותעסוקה", "תעסוקה", לצורך הקמת חניונים, מחסנים, חללים טכניים וכדומה יהיה 5 קומות לכל היותר. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה.

ח. מספר הקומות המקסימלי ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה 5 קומות מעל הקרקע.

ט. מספר הקומות המקסימלי ביעוד "שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור" יהיה 2 קומות מעל הקרקע. למעט תא שטח 108E ובו יותר בינוי של עד 5 קומות.

י. מספר הקומות בתת הקרקע ביעוד, "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטחים פתוחים מבנים ומוסדות" ציבור לצורך הקמת חניונים, מחסנים, חללים טכניים וכדומה יהיה 3 קומות לכל היותר. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה.

יא. תותר בניה תת"ק תוך הצמדות לקו תא השטח ובתנאי שתכסית תת"ק לא תעלה על 85% משטח תא השטח.

יב. לכל בניין מגורים, בכלל יעודי קרקע, יוקצה שטח למועדון דיירים בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 100 מ"ר לכל בניין מתוך השטחים העיקריים בטבלה 5. כמו כן שטח מינימלי של 50 מ"ר עבור חצר בצמוד לכל מועדון דיירים. שטח מועדון הדיירים יהיה לרווחת הדיירים ולא ניתן יהיה להמירו לטובת שטחי יחידות הדיור. לא תותר הצמדת שטחים אלו ליחדות הדיור והם ירשמו כרכוש משותף.

יג. בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת שטחי מסחר בהיקף של עד 200 מ"ר עבור תאי שטח ששטחם קטן מ-5 דונם ובהיקף של עד 300 מ"ר עבור תאי שטח ששטחם גדול מ-5 דונם.

שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים בטבלה 5. למעט מגרשים בסעיף יד' כדלהלן.

יד. בשדרת מבני הציבור בתאי שטח 100A,104A,105A,100B,101B,102B,103B,108B, ובתאי שטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, בתאי שטח 113A, 112B, 106C,105D, יותרו שטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה, לצורך מסחר נלווה. שטחים אלו יהיו מתוך השטחים בטבלה 5. לא ניתן לנייד זכויות בניה לשימוש המסחר בין תאי השטח.

טו. תותר הקמת מרפסת זיז בשטח מבוצע של 14 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד. יותר ניוד שטחי מרפסות בבניין. שטח מרפסת מקסימאלי יהיה 20 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים בטבלה 5.

טז. זכויות הבניה לדיור מוגן בתאי שטח 108B,100C יהיו עבור כל תא שטח בנפרד ולא ניתן יהיה לנייד אותן.

יז. שטח לחדר עבור מתקן אגירת אנרגיה בתאי שטח 108E, 105D, 112B, 113B, 108B, 106E, 104D, 104A, 102D, 100D, 100C, 100B, 100A, 113A לא יעלה על 300 מ"ר בכל אחד מתאי השטח האמורים.

יח. התכסית המצוינת בטבלה 5 הינה תכסית מקסימאלית לבינוי מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי קווי בניין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בסעיף 6 נקבעו, בין היתר, הוראות נוספות כדלקמן:

- תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח שתכלול שני מסמכים עיקריים: נספח פיתוח ותדריך בינוי ופיתוח כמפורט בהוראות התכנית.
- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
- פתרון ביוב כולל ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.
- ביצוע מערכת המים הכוללת חיבורים ממערכות מקורות למערכת המים העירונית, לרבות קו מים "נען" והקמת בריכת איגום.
- הגשת נספח סניטרי עבור מבני ציבור, מסחר ותעסוקה וקבלת עמדת משרד הבריאות.
- תשלום הוצאות עריכת התכנית לפי מנגנון שיקבע ע"י הועדה המקומית ובכפוף לתקנות התכנון והבניה.
- בתא שטח לתחנת תחבורה ציבורית, הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, העמדת המבנה ושטחי השירות וההתארגנות, כניסת ויציאת אוטובוסים, מיקום החניות וכיוצ"ב. הבקשה להיתר תכלול התייחסות נופיות לשילוב התחנה בסביבה, ביחס לבינוי ולמערכת הדרכים הסמוכה.
- בקשה להיתר תכלול נספח עודפי עפר.

חניה:

1. החניה תהא תת-קרקעית בתחום תא השטח בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, לרבות פריקה וטעינה בתאי שטח בשימושים המעורבים.
2. חניה עילית תותר רק בתחום זכות הדרך.
3. פתרון חניה לתא השטח יוצג במסגרת תכנית פיתוח בסמכות מה"ע.
4. הכניסות לחניה יהיו ככל הניתן לפי המסומן בנספח התנועה ומיקומן המדוייק ייקבע בהיתר בניה ובאישור מחלקת התנועה בעיריית רחובות ומסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

התכנית כוללת בנוסף, בין היתר, הוראות בדבר תנאים בהליך הרישוי, זיקת הנאה, הוראות פיתוח, שמירה על עצים בוגרים, דרכים, איכות הסביבה, הפקעות וכד'.

בהתאם לטבלת הקצאות ולוח איזון, המהווים חלק ממסמכי התכנית הוקצו הזכויות במגרש D3 לפרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ - בשלמות.

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

הוצגו בפני העתקי נסחי רישום מקרקעין מיום 12.09.2024 לפיהם רשומים חלקים בחלקות שבנדון בבעלות פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ.

כן, רשומות הערות שונות.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	מגרש	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקשת
תמל/3003	22.01.2023	3D	₪ 5,801,000	₪ 167,116

9.2 עמדת שמאי המשיבה

השומה מתייחסת לבעלות חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ במגרש 3D בתכנית תמל/3003.

שווי במצב קודם:

חושב בהתבסס על עסקאות לקרקע חקלאית בסמוך לנכס מחוץ לתחום תמ"ל 3003. בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מר ארז כהן מיום 21.9.2022, נקבע שווי חקלאי הסמוך לבניה קיימת בשווי של 1,400.- ש"ח למ"ר למועד 26.6.2021.

בשומתו הציג סקר עסקאות ללא פוטנציאל לחלקות מחוץ לתמל 3003:

גו"ח	תאריך	מחיר מוערך	שטח נמכר	שווי למ"ר
3689-06	16/11/2020	₪ 99,000	100 מ"ר	₪ 990
3689-06	31/12/2020	₪ 115,000	100 מ"ר	₪ 1,150
3689-45	21/02/2020	₪ 270,000	200 מ"ר	₪ 1,350
3689-45	19/05/2020	₪ 100,000	250 מ"ר	₪ 400
3691-20	26/06/2020	₪ 270,000	200 מ"ר	₪ 1,350
3693-06	21/10/2020	₪ 608,276	1,483 מ"ר	₪ 410
3693-06	22/10/2020	₪ 244,000	200 מ"ר	₪ 1,220
3693-06	22/10/2020	₪ 419,000	400 מ"ר	₪ 1,048
3693-06	27/10/2020	₪ 219,000	219 מ"ר	₪ 1,000
3693-06	24/11/2020	₪ 230,000	200 מ"ר	₪ 1,150
3693-07	22/01/2020	₪ 140,077	400 מ"ר	₪ 350
3693-07	19/01/2020	₪ 430,000	1,000 מ"ר	₪ 430
3693-07	26/04/2020	₪ 270,000	500 מ"ר	₪ 540
3693-07	26/04/2020	₪ 200,000	500 מ"ר	₪ 400
3693-07	31/08/2020	₪ 1,250,000	1,000 מ"ר	₪ 1,250
3693-23	11/03/2020	₪ 733,334	1,500 מ"ר	₪ 489
3969-05	26/08/2020	₪ 325,000	334 מ"ר	₪ 973
ממוצע				₪ 853
סטיית תקן				₪ 381
ערך מינ'				₪ 472
ערך מקס '				₪ 1,234
שווי למ"ר ממוצע בנטרול ערכים חריגים				₪ 951

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן עסקאות לקרקע חקלאית מחוץ לתמ"ל, בסמוך למועד הקובע:

יום מכירה	גו"ח	שטח במ"ר	שווי מכירה	מ"ר בש"ח
24/05/2022	3693-0023-000-00	1482	₪ 1,025,000	₪ 692
30/05/2022	3693-0023-000-00	150	₪ 97,500	₪ 650
28/06/2022	03693-0017-000-00	193	₪ 140,000	₪ 725
28/06/2022	3693-0017-000-00	772	₪ 560,000	₪ 725
26/05/2022	3693-0006-000-00	75	₪ 185,000	₪ 2,467
24/05/2022	3693-0006-000-00	95	₪ 209,000	₪ 2,200
22/11/2022	3693-0006-000-00	75	₪ 209,000	₪ 2,787
22/05/2022	3693-0006-000-00	218	₪ 157,500	₪ 722
26/06/2022	3693-0006-000-00	381	₪ 140,000	₪ 367
28/03/2022	03689-0006-006-06	200	₪ 200,000	₪ 1,000
30/04/2022	3689-0016-006-06	375	₪ 337,500	₪ 900
ממוצע במעוגל				₪ 1,200

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי ד"ר בועז ברזילי מיום 28.08.2023, נקבע שווי חקלאי בחלקה הנדונה לסך של 1,400.- ש"ח למ"ר למועד אישור תכנית תמ"ל 3003.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מר יעקב הלוי מיום 30.12.2023, נקבע שווי חקלאי בחלקה הנדונה לסך של 1,400.- ש"ח למ"ר למועד אישור תכנית תמ"ל 3003.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מר ברק שוורצברד מיום 12.02.2024, נקבע שווי חקלאי בחלקה הנדונה לסך של 1,400.- ש"ח למ"ר למועד אישור תכנית תמ"ל 3003.

בהתאם לשקלול הנתונים הנ"ל ובהתאמה למועד קובע, קרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי (עסקאות לשטחים קטנים), הוערכה לפי שווי של 1,400.- ש"ח למ"ר.

<u>שווי במצב חדש</u>

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>

בהתאם לחוזה מכר מיום 22.09.2022, נמכרו 11.13% במגרש 2003 המהווים זכות ל-11.7978 יח"ד (זכויות המוכרים מחלקה 100 בגוש 3699) בסכום של 10,618,200 ש"ח.
הזכויות בתכנית רח/4/2103/א מהוות 104 מ"ר פלדלת ליח"ד.
סה"כ שווי ליח"ד - 900,000.- ש"ח ושווי של 8,650.- ש"ח למ"ר פלדלת.
הזכויות במגרש 2003 הינם במושע (בין היתר עם רמ"י), השטח לא מפותח וכן קיימת עלות נוספת למיגון אקוסטי.

בהתאם לחוזה מכר מיום 22.09.2022, נמכרו 15.52% במגרש 2003 המהווים זכות ל-16.4512 יח"ד (זכויות המוכרים מחלקה 100 בגוש 3699) בסכום של 14,806,080 ש"ח.
הזכויות בתכנית רח/4/2103/א מהוות 104 מ"ר פלדלת ליח"ד.
סה"כ שווי ליח"ד - 900,000.- ש"ח ושווי של 8,650.- ש"ח למ"ר פלדלת.
הזכויות במגרש 2003 הינם במושע (בין היתר עם רמ"י), השטח לא מפותח וכן קיימת עלות נוספת למיגון אקוסטי.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן תוצאות מכרז רמ"י בשכונת קרית משה שנדון בועדת מכרזים ביום 1.2.23:

ניתוח מכרז רמ"י בקרית משה										
מספר מגרש	שווי זכיה כולל עלויות פיתוח	שווי זכיה כולל עלויות פיתוח בניטרול הקמת שב"צ	מספר יח"ד	מ"ר עיקרי מגורים 1	מ"ר ממ"ד	מ"ר ברוטו מסחר מקדם 1.8	סה"כ מ"ר אקו'	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה אקו' פלדלת	הערות
178-179	103,424,195	103,424,195	135	11,550	1,755	500	14,205	766,105	7,281	

לעמדתם, המגרש הנ"ל ממוקם באזור ללא פיתוח ואינו זמין לבניה מיידית וממוקם במיקום נחות משמעותית.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי ד"ר בועז ברזילי מיום 28.08.2023, נקבע שווי מ"ר מבונה מגורים כולל פיתוח במגרש 60B לסך של -.8,600 ש"ח למ"ר למועד אישור תכנית תמ"ל 3003.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מר יעקב הלוי מיום 30.12.2023, נקבע שווי מ"ר מבונה מגורים זמין כולל פיתוח וכולל חניה במרתף לסך של -.7,740 ש"ח למ"ר למועד אישור תכנית תמ"ל 3003 (לפני הפחתות).

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מר ברק שוורצברד מיום 12.02.2024, נקבע שווי מ"ר מבונה מגורים זמין לא כולל פיתוח וכולל חניה במרתף לסך של -.8,465 ש"ח למ"ר למועד אישור תכנית תמ"ל 3003.
השווי נקבע בהתאם לעסקאות השוואה מהמתחם.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מר יגאל יוסף מיום 23.05.2024, נקבע שווי מ"ר מבונה מגורים דחוי מתואם למגרש (מקדם 0.8316) לאחר הפחתה לפיתוח המגלם חניה במרתף למגורים לסך של -.6,500 ש"ח למ"ר למועד אישור תכנית תמ"ל 3003.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאית הגב' אורית גלן מיום 18.04.2024, נקבע שווי מ"ר מבונה מגורים כולל פיתוח לסך של -.7,000 ש"ח למ"ר למועד אישור תכנית תמ"ל 3003.

בשקלול הנתונים לעיל, הובא בחשבון שווי של -.8,000 ש"ל למ"ר מבונה מגורים זמין כולל פיתוח.

הובא בחשבון מקדם משוקלל 0.7976, מקדם דחיה ל- 3 שנים ב- 6% (0.8396) ומקדם קרבה לשב"צ (0.95).

<u>דיור להשכרה:</u>
בהתאם למכרז מס' 363/2022 בעיר פ"ת אשר נפתח ביום 21.11.2022 עולה כלהלן:

במתחם מס' 200 אשר כולל 228 יח"ד זכתה חברת רייסדור יזמות בע"מ בסכום של -.38,800,000 ש"ח + -.25,538,109 ש"ח עלויות פיתוח.
הנ"ל מביא לשווי קרקע ליח"ד בסך -.282,184 ש"ח כולל פיתוח.
השווי הנ"ל כולל מרכיב מסחרי.
בנטרול השווי המסחרי מתקבל שווי ליח"ד כ- -.208,500 ש"ח.
שטח ליח"ד ממוצעת כ- 105 מ"ר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

במתחם מס׳ 202 אשר כולל 174 יח״ד זכתה חברת אקרו ש.מ 46 שותפות מוגבלת בסכום של -15,547,344 ש״ח + -19,001,226 ש״ח עלויות פיתוח. הנ״ל מביא לשווי קרקע ליח״ד של -198,555 ש״ח כולל פיתוח.
שטח ליח״ד ממוצעת כ- 105 מ״ר.

במתחם מס׳ 204 אשר כולל 339 יח״ד זכתה חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע״מ בסכום של -68,789,000 ש״ח + -37,690,853 ש״ח עלויות פיתוח.
הנ״ל מביא לשווי קרקע ליח״ד של -314,402 ש״ח כולל פיתוח.
השווי הנ״ל כולל מרכיב מסחרי.
בנטרול השווי המסחרי מתקבל שווי קרקע ליח״ד כ- -259,000 ש״ח.
שטח ליח״ד ממוצעת כ- 105 מ״ר.

ממוצע הנתונים מביא לשווי קרקע ליח״ד להשכרה לסך של כ- -222,000 ש״ח ליח״ד (שווי דחוי) ולשווי של כ- 296,000 ש״ח כזמין (5 שנים ב- 6%).
שווי קרקע זמינה ליח״ד בשטח של כ- 105 מ״ר בסביבה בהתאם לשומת השמאי המכריע דוד בריל בגו״ח 6402/31 מוערכת בסך של כ- -850,000 ש״ח.

בהתאם לכך, מתקבל מקדם שווי 0.35.

בהתאם למכרז בגני אז״ר - תמ״ל 1038 למגרשים להשכרה ארוכת טווח ולמגרשים ללא מגבלה עולה כלהלן:

מכרז מס׳	סוג מכרז	תאריך פתיחת מכרזים	מס׳ תכנית	עיר, שכונה	מספר מגרש	שטח המגרש במ״ר	מספר יח״ד	סה״כ עיקרי למגורים במ״ר	סה״כ ממ״דים במ״ר	סה״כ ״פלדלת״ במ״ר	סה״כ שטח ברוטו למשחר במ״ר	שווי זכיה בש״ח ללא הוצ׳ פיתוח	הוצאות פיתוח כוללות בש״ח	שווי זכיה כולל פיתוח בש״ח	שווי זכיה בנטרול שווי מסחר בש״ח	שווי קרקע ליח״ד בש״ח	שווי למ״ר מבונה ״פלדלת״ כולל פיתוח בש״ח
7/2024	רגיל	08/07/2024	תמל/1038	רמת גן, גני אז״ר	208	1,037	50	5,167	625	5,792	0	62,555,180	5,593,826	68,149,006	68,149,006	1,362,980	11,766
11/2023	רגיל	28/08/2023	תמל/1038	רמת גן, גני אז״ר	200	2,626	120	11,240	1500	12,740	0	108,240,240	13,590,101	121,830,341	121,830,341	1,015,253	9,563
11/2023	רגיל	28/09/2023	תמל/1038	רמת גן, גני אז״ר	203	4,156	165	15,580	2,063	17,643	770	161,600,180	19,602,009	181,202,189	181,202,189	1,098,195	10,271
11/2023	רגיל	28/08/2023	תמל/1038	רמת גן, גני אז״ר	206	4,748	205	19,260	2562.5	21,823	0	195,555,555	23,496,602	219,052,157	219,052,157	1,068,547	10,038
11/2023	רגיל	28/08/2023	תמל/1038	רמת גן, גני אז״ר	207	4,891	205	19,260	2562.5	21,823	0	225,000,000	23,686,646	248,686,646	248,686,646	1,213,106	11,396
ממוצע																	**10,607**
49/2023	דיור להשכרה	21/08/2023	תמל/1038	רמת גן, גני אז״ר	205	4,874	195	18,340	2,438	20,778	770	51,851,852	23,048,797	74,900,649	61,040,649	313,029	2,938
51/2023	דיור להשכרה	13/09/2023	תמל/1038	רמת גן, גני אז״ר	204,209	7,870	279	26,413	3,348	29,761	1,330	53,926,265	34,193,784	88,120,049	88,103,424	315,783	2,960
ממוצע																	**2,949**

בהתאם לנתונים לעיל מתקבל מקדם שווי של 0.28.

בהתאם למכרז בתל השומר דרום - תמ״ל 1023 למגרשים להשכרה ארוכת טווח ולמגרשים ללא מגבלה עולה כלהלן:

מכרז מס׳	סוג מכרז	תאריך פתיחת מכרזים	מס׳ תכנית	עיר, שכונה	מספר מגרש	שטח המגרש במ״ר	מספר יח״ד	סה״כ עיקרי למגורים במ״ר	סה״כ ממ״דים במ״ר	סה״כ ״פלדלת״ במ״ר	סה״כ שטח ברוטו למשחר במ״ר	שווי זכיה בש״ח ללא הוצ׳ פיתוח	הוצאות פיתוח כוללות בש״ח	שווי זכיה כולל פיתוח בש״ח	שווי זכיה בנטרול שווי מסחר בש״ח	שווי קרקע ליח״ד בש״ח	שווי למ״ר מבונה ״פלדלת״ כולל פיתוח בש״ח
396/22	רגיל	28/12/2022	תמל/1023	רמת גן, תל השומר דרום	103	3,352	69	6,618	863	7,481	0	84,525,332	10,372,525	94,897,857	94,897,857	1,375,331	12,686
396/22	רגיל	28/12/2022	תמל/1023	רמת גן, תל השומר דרום	104	3,529	70	6,714	875	7,589	562	101,310,135	10,871,865	112,182,000	112,182,000	1,602,600	14,782
396/22	רגיל	28/12/2022	תמל/1023	רמת גן, תל השומר דרום	129	3,409	83	7,960	1,038	8,998	0	121,555,555	12,066,029	133,621,584	133,621,584	1,609,899	14,851
ממוצע																	**14,106**
278/2022	דיור להשכרה	29/12/2022	תמל/1023	רמת גן, תל השומר דרום	100,101	7,194	125	11,989	1,563	13,552	1,368	127,610,000	15,506,517	143,116,517	143,116,517	1,144,932	10,561
165/2022	דיור להשכרה	21/12/2022	תמל/1023	רמת גן, תל השומר דרום	113,119,120	7,684	209	20,046	2,613	22,659	396	175,180,555	28,802,043	203,982,598	203,982,598	975,993	9,002
ממוצע																	**9,782**

בהתאם לנתונים לעיל מתקבל מקדם שווי של 0.69.

בשקלול הנתונים לעיל עם מקדמי עוצמה שונים מתקבל מקדם משוקלל כלהלן:

שם מכרז	מקדם	עוצמה	סה״כ
סירקין	0.35	45%	0.16
גני אז״ר	0.28	45%	0.13
תל השומר דרום	0.69	10%	0.07
סה״כ משוקלל			0.35

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

עלויות פיתוח ואגרות

שמאי המשיבה מציגים בשומתם תעריפי פיתוח ואגרות נכון לינואר 2023 ותחשיב שערכו בהסתמך עליהם, לפיו התקבלו אגרות פיתוח בסך של 8,159,190 ₪.

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שווי בש"ח**
קרקע חקלאית	7,605.0	1	10,647,000
סה"כ שווי מצב קודם לנכס הנדון במעוגל בש"ח			**10,647,000**
שווי מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שווי בש"ח**
שווי קרקע מגורים (שטח פלדלת)	10,279	1	28,781,200
הפחתה לעלויות פיתוח ואגרות			-8,159,190
סה"כ שווי מצב חדש לנכס הנדון במעוגל בש"ח			**20,622,010**
סה"כ שווי מצב חדש דחוי (מקדם משוקלל)		0.7976	**16,448,115**
שווי מ"ר קרקע חקלאית בש"ח			1,400
שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים			8,000
מקדם השכרה ארוכת טווח			0.35
סה"כ השבחה במעוגל בש"ח			**5,801,000**

9.3. עמדת שמאי המבקשת

הובא בחשבון כי עפ"י טבלאות ההקצאה, חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ נרשמה כבעלים יחיד במגרש 3D .

שווי במצב קודם

הובאו בחשבון עסקאות שנעשו בתחום התכנית טרם הפקדתה, שפורסמה ביום 16/06/2020- כדלקמן:

גו"ח	תאריך העסקה	שטח נמכר במ"ר	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר קרקע
3693/40	07/03/2019	420	₪ 700,000	₪ 1,666
3693/3	08/08/2019	250	₪ 500,000	₪ 2,000
	02/10/2019	667	₪ 1,400,000	₪ 2,098
	20/11/2019	500	₪ 1,200,000	₪ 2,400
3693/15	28/11/2019	49650	₪ 87,500,000	₪ 1,762
6392/39	31/12/2019	125	₪ 300,002	₪ 2,400
	31/12/2019	125	₪ 350,000	₪ 2,800
ממוצע שווי מ "ר קרקע חקלאי				₪ 2,160

הממוצע שהתקבל הינו לפני מקדם התאמה למועד הקובע.
3 העסקאות הראשונות מהן מתקבל שווי ממוצע של 1,921 ₪ נערכו לפני קליטת מסמכי התכנית.

בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מר יגאל יוסף ביחס לחלקה 19 בגוש 3689 (מגרש B18) נקבע שווי קרקע במצב הקודם ביעוד חקלאי - 1,600 ₪/מ"ר.

שווי המקרקעין במצב קודם, מוערך בגישה זהירה בהתאם להחלטת יגאל יוסף לפי 1,600 ₪/למ"ר.

7,605 מ"ר X 1,600 ₪/מ"ר = **12,168,000** ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי במצב חדש

עסקאות בתחום תכנית רח/4/2103א'

בהתייחס לעסקאות בתחום תכנית רח/4/2103א', עליהן התבססו שמאי המשיבה, יש לבצע התאמות. מדובר בתכנית קטנה יחסית, כ- 80 דונם, 758 יח"ד, המצויה בקרבת בניה קיימת, שכונת קריית ההגנה, זאת בהשוואה לתמל/3003, המשתרעת על שטח של כ- 2,300 דונם ו- 8,100 יח"ד, ו- 300 יח"ד בבינוי מיוחד, בשילוב תאי שטח מעורבים ביעוד מגורים, מסחר, תעסוקה. מבירור שערכו עולה כי, העסקאות נערכו לצורך קידום עסקת קומבינציה, שנחתמה במאי 2022 עם 9 בעלים ולכן העסקה גבוהה ונעשתה ע"י קונה מיוחד.

לאור השונות בין המתחמים, סבורים כי יש להביא בחשבון הפחתה של כ- 20% מהשווי המתקבל מניתוח העסקאות (8,650 ₪), המגלם דחיה ארוכה יותר עקב גודל תכנית, דחייה ארוכה יותר להשלמת פיתוח, גודל תכנית וכדי.

שווי מ"ר מבונה למגורים מתקבל בתחום תמל/3003 - 6,920 ₪.

מכרז רמ"י בשכונת קרית משה שהוצג בשומת המשיבה.

למכרז הוגשו 8 הצעות. ההצעה הזוכה גבוהה בכ- 30% ממוצע ההצעות שהוגש.
בנסיבות אלה סבורים כי מדובר בהצעה חריגה שאינה משקפת את שווי השוק במועד הקובע. ממוצע ההצעות משקף שווי מ"ר מבונה של 6,000 ₪.

ניתן לראות כי בעקבות עליית הריבית בתקופה זו, קיימת ירידת מחירים, בין היתר בעקבות ירידה בביקושים, החרפת ירידת המחירים, מוצאת ביטוי בעוצמה גדולה יותר במכרז שנסגר בחודש אפריל 2023 , בו מתוך שבעה מתחמים הכוללים 710 יח"ד, הוגשה הצעה אחת למתחם אחד בלבד, הכולל 118 יח"ד ושווק רק מתחם אחד. (ריבית בנק ישראל בתאריך זה עמדה על 4.75%).

שווי זכיה לא כולל פיתוח	הוצאות פיתוח	מספר יח"ד	מ"ר עיקרי מגורים	מ"ר פלדלת	סה"כ מ"ר אקו'	שווי קרקע ליח"ד כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקו' פלדלת
51,128,776 ₪	26,728,278 ₪	118	11,340	1,416	12,756	659,805 ₪	6,103 ₪

מגמת ירידת מחירים

חיזוק למגמת ירידות המחירים ניתן לראות בתוצאות מכרז רמ"י שפורסם בוועדת מכרזים 16/08/2023 , לבניה רוויה (מגורים ד'), בשכונת קרית משה בתחום תוכנית תמ"ל 1086 :

מספרי מגרש עפ"י תמ"ל	מספר יח"ד	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח כוללות השתתפות בעלות בניית מבני ציבור	שווי מ"ר מבונה (הצעה זוכה)	שווי מ"ר מבונה פלדלת (הצעה זוכה)
166,169,170	128	41,000,770 ₪	25,619,031 ₪	520,467 ₪	כ- 5,100 ₪/למ"ר
165,167,168	108	29,177,777 ₪	24,308,316 ₪	495,241 ₪	כ- 4,420 ₪/למ"ר
173,175	92	המציע זכה במתחם אחר			
180,181	92	26,298,548 ₪	17,585,628 ₪	477,001 ₪	כ – 5,020 ₪/למ"ר
182,183	82	24,177,777 ₪	16,622,781 ₪	497,567 ₪	כ – 4,740 ₪/למ"ר
184,185	90	המציע זכה במתחם אחר			

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הוצאות הפיתוח מתחלקות כדלקמן:

מספרי מגרשים	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד	תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח		
			עמודה 1 בגין חיוב פיתוח כללי	עמודה 2 בגין השתתפות בהקמת מבני עזר	עמודה 3 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות
165,167,168	3,375	108	20,614,358	4,535,722	453,956
166,169,170	3,615	128	21,241,008	5,375,671	538,022
173,175	2,497	92	14,424,709	3,863,764	386,703
180,181	2,512	92	14,438,923	3,863,764	386,703
182,183	2,302	82	13,818,110	3,443,789	344,670
184,185	2,693	90	15,839,439	3,779,769	378,297

בהתאם לכתבה שפורסמה באתר כלכליסט בתאריך 17.08.2023, לפיה קיים קושי בשיווק מגרשים ברחובות וכי הביקוש לדירות באזור רחובות נמצא בשיעורי ירידה חריגים ביחס לתקופה המקבילה בשנה קודם.

לאור נתוני השווי כאמור, העריכו שווי מ"ר מבונה מגורים פלדלת, בסיסי, בגבולות של 7,000 ₪, לפני הפחתות.

<u>הפחתת עלות בנית שטח עיקרי למועדון דיירים.</u>
לעמדתם, מלבד הפחתת שטח עיקרי של 300 מ"ר עבור מועדון דיירים, יש להפחית את עלות בניית מועדון הדיירים לפי עלות בניה ישירה + עקיפה (מעטפת) בסך 6,000 ש"ח למ"ר, ובסה"כ 1,800,000 ₪.

<u>מקדם שווי דיור להשכרה</u>
מציג קטעים מכתבה באתר גלובס מתאריך 14.08.2024 ממנה עולה כי, לאור עליית הריבית בין השנים 2021-2023 קיימת ירידה בביקושים לפרויקטים לדירות להשכרה.

מפנה למכרזי רמ"י לדיור להשכרה בהם לא התקבלו הצעות:

מספר מכרז	מיקום	תאריך ועדת מכרזים	מס' יח"ד
218/2023	קרית גת	04.03.2024	296
16/2023	חצור הגלילית	12.06.2023	144
433/2022	מגדל העמק	15.05.2023	350
54/2023	הרצליה	16.03.2023	238
362/2022	אשקלון	31.01.2023	298
434/2022	הרצליה	26.12.2022	147
292/2022	מגדל העמק	05.12.2022	196
178/2022	באר שבע	07.11.2022	592

מפנה למכרזים מהם ניתן ללמוד כי מקדם השכרה לטווח ארוך, נמוך מהמקדם אותו קבעו שמאי המשיבה המקומית בשומתם.
שמאי המשיבה המקומית ציינו בעמוד 17 תוצאות של מכרז 363/2022 כפר סירקין פ"ת, מתאריך 21/11/2022:
שמאי הועדה ניטרלו את שווי המרכיב המסחרי במגרש, העריכו שווי מ"ר בגבולות של כ-8,000 ₪/מ"ר (כאשר שטחי השירות במקדם 1).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי מ"ר מבונה ליח"ד עפ"י הנתונים שהוצגו הינם כדלקמן:

מספר מתחם	מספר יח"ד	גודל יח"ד ממוצעת	שווי קרקע ליח"ד בנטרול השווי המסחרי (₪/מ"ר)	שווי ₪/מ"ר מבונה למ"ר מגורים פלדלת כולל פיתוח
200	228	כ- 105	₪ 208,500	₪ 1,985
202	174	כ- 105	₪ 198,555	₪ 1,891
204	339	כ- 105	₪ 259,000	₪ 2,466
שווי ממוצע				₪ 2,114

שמאי הועדה המקומית ציין את שומתו של השמאי המכריע מר דוד בריל קבע בשומה אותה ציין שמאי הוועדה המקומית בשומתו (6402/31) שווי מ"ר מבונה בסך של 8,000 ₪/מ"ר, לתאריך קובע 13/12/2023.
מהאמור עולה כי שווי קרקע ליח"ד, בשטח ממוצע של 105 מ"ר פלדלת , הינו 222,000 ₪ (דחוי) ושווי של 264,000 ₪ כזמין (3 שנים, 6%).
שווי קרקע זמינה עפ"י מר דוד בריל (6402/31) מוערכת בסך של 850,000 . ₪
בהתאם לכך, מתקבל מקדם שווי של 0.31.

<u>מכרז 206/2022 בירושלים - 100 יח"ד מתאריך 28/11/2022</u>
במסגרת המכרז נמכרו מגרשים 2+1 (חלקה 180 בגוש 30150) בסכום של 30,000,180 ₪ + 7,217,418 ₪ עלויות פיתוח.
הנ"ל מביא לשווי מ"ר מבונה לאחר ניטרול השווי המסחרי של 2,500 ₪/מ"ר.

בסביבה הסמוכה נערכו מספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך קובע	שווי מ"ר מבונה מגורים
אלי כהן	30149/23	20/04/2022	₪ 14,400
ארז כהן	30149/102	31/07/2021	₪ 15,600
גיא צדיק	30161/32,1	21/11/2020	₪ 13,760
ממוצע			₪ 14,586

מהאמור עולה כי מקדם השווי הינו: 0.17 - <u>2,500 ₪/מ"ר</u>
14,586 ₪/מ"ר

<u>מכרז מספר 49/2023 - גני אז"ר</u>
<u>תוצאות המכרז</u>
51,851,852 ₪ + 23,048,797 ₪ (הוצאות פיתוח) = 74,900,649 ₪
מגרש מספר 205 (27/6178) 195 יח"ד
תב"ע בתקף: תמ"ל/ 1038
<u>זכויות בניה</u>
שטח מגורים: 18,340 מ"ר מס יח"ד: 195 יח" ד
שטח מסחר: (עיקרי 550 מ"ר +שרות 220 מ"ר) = 770 מ"ר X 15,000 ₪/מ"ר
מבונה מסחר = 11,550,000 ₪.

שווי המגרש בניטרול מרכיב מסחרי:
63,350,649 ₪ = 11,550,000 ₪ - 74,900,649 ₪
משקף שווי קרקע ליח" ד 324,875 ₪/ליח"ד
שווי מ"ר מבונה 3,064 ₪/מ"ר

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר גיא צדיק, ביחס לגו"ח 6178/255,256, נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך קובע 6/2/2022 - 11,600 ₪/מ"ר.
מהאמור עולה כי מקדם השווי הינו – 0.26

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

החלטות שמאים מכריעים

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	עיר	תאריך קובע	מקדם השכרה לטווח ארוך	שיעור דירות בשכ"ד מפוקח	ריבית בנק ישראל נכון לתאריך הקובע לשומות המכריעות
שלומי יפה	30397/106	ירושלים	26/04/2020	0.3	0.25	0.1%
רמה מאור	6615/298	ת"א	19/06/2019	0.622	0.25	0.25%
אליהו כהן	4351/18,19	רמלה	20/11/2019	0.6	0.25	0.25%
אריה אריאל	6536/975	הרצליה	10/05/2018	0.44	0.22	0.1%
תמיר שדה	6862/57	רמת השרון	08/06/2016	0.3333	0.25	0.1%
ריבית בנק ישראל לתאריך הקובע לשומה זו (6.1.2023)						3.75%

הערות :

- בנכס נשוא שומה זו אחוז הדירות בשכירות מפוקחת - 50% מסך כל הדירות.
- שיעור הריבית שונה מהותית מהמועד הקובע בהחלטות המפורטות לעיל לעומת המועד הקובע לשומה זו.
- לאור השינויים המפורטים לעיל, שומות אלו אינן יכולות להוות " בסיס השוואתי."

בהתחשב בנתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה ושהוצגו בשומתם, הגיעו למסקנה, שהמקדם שנקבע בשומת המשיבה, 0.35, הינו בתחום הסביר ולכן, אומץ בשומתם.

מקדם הפחתה משוקלל

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.7976 - מקדם דחיה של 3 שנים ב - 6% (0.8396) ומקדם קרבה לשב"צ (0.95).
בהתאם לבדיקה שערכו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה, צפי עלייה לקרקע, הינו במהלך שנת 2027. דחייה של 4 שנים נקבעה בהחלטת יגאל יוסף בגו"ח 3689/19 ובהחלטת גיל הרצברג בגו"ח 3699/1,89 בתחום התכנית.
בכנס שהתקיים בנושא "חשיפת הרובע המזרחי של רחובות" בהשתתפות, בין היתר, ראש העיר ומהנדסת העיר הוצגה שלביות הפיתוח לפיה, הצפי לתחילת עבודות תשתית ציבוריות, ומכרז פיתוח לקבלן הינו חודש 02/26 והצפי למסירת מגרשים ליזמים 01/27.
לאור האמור יש להביא בחשבון מקדם דחיה של 6% , 4 שנים – 0.792.

המקדם המשוקלל הינו לפיכך : 0.7524 (0.95 X 0.7976).

עלויות פיתוח ואגרות

שמאי המשיבה, הביאו בחשבון הפחתה של 8,159,190 ₪ בגין עלויות פיתוח ואגרות. אינם חולקים על החישוב כבשומת המשיבה.

חישוב היטל השבחה בפטור ממ"דים

בהתאם להחלטת ועדת הערר ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, במסגרת מימוש זכויות בהיתר, קיים פטור מהיטל השבחה בגין תוספת הזכויות לממ"דים.
בהחלטת ועדת ערר מס' : ההש/ 8071/1221 יורשי המנוחה רות נעמי אסף ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון, נקבע בין היתר כדלקמן :
"מאחר שהשומה שבפנינו נערכה טרום מימוש, נכון היה לכלול במסגרתה תחשיב מתאים למקרה שבו יתבצע המימוש בדרך של היתר בנייה ולא בדרך של מכר".

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב השבחה

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי בש"ח**
קרקע חקלאית	7,605	1	₪ 1,600	₪ 12,168,000
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח				₪ 12,168,000
שווי מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי בש"ח**
שווי קרקע מגורים (שטח פלדלת)	10,279	1	₪ 7,000	₪ 71,953,000
בהפחתת עלות בניית מועדון דיירים			₪ - 1,800,000	₪ 70,153,000
מקדם השכרה ארוכת טווח				0.35
שווי הנכס להשכרה ארוכת טווח				₪ 24,553,550
הפחתה לעלויות פיתוח ואגרות				₪ - 8,159,190
מקדם הפחתה משוקלל				0.7524
סה"כ שווי מצב חדש - השכרה ארוכת טווח				₪ 12,335,116
השבחה				₪ **167,116**

תחשיב השבחה לא כולל שטחי ממ"דים

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי בש"ח**
קרקע חקלאית	7,605	1	₪ 1,600	₪ 12,168,000
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח				₪ 12,168,000
שווי מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי בש"ח**
שווי קרקע מגורים (שטח פלדלת)	9,154	1	₪ 7,000	₪ 64,078,000
בהפחתת עלות בניית מועדון דיירים			₪ - 1,800,000	₪ 62,278,000
מקדם השכרה ארוכת טווח				0.35
שווי הנכס להשכרה ארוכת טווח				₪ 21,797,300
הפחתה לעלויות פיתוח ואגרות				₪ - 8,159,190
מקדם הפחתה משוקלל				0.7524
סה"כ שווי מצב חדש - השכרה ארוכת טווח				₪ 10,261,314
השבחה				₪ **- 1,906,686**

הוצאות הכנת תכנית

לאחר הדיון שהתקיים בפני, התקבלה השלמה משמאי המבקשת לפיה, לאחרונה נודע להם שעיריית רחובות גובה הוצאות הכנת תכנית מבעלי הזכויות לפי סעיף 6.1 ס"ק 5 בתמ"ל/3003. כהוכחה לטענתם, צירפו חשבון אגרות לפיו נדרשה המבקשת תשלום "אגרות תכנ" למגרש שבנדון בסך 134,766 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.4. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>שווי במצב קודם</u>:
עסקאות בתחום התכנית שעברה אישור תנאי סף ביום 06.10.2019 מגלמות ציפייה קונקרטית לשינוי יעוד.
בתחום תמל/3003 ניסו לקדם במהלך השנים תכנית שנדחתה ולכן העסקאות בתחומה גילמו את הידיעה שתאושר תכנית.
מר יגאל יוסף קבע 1,600 ₪ ע"י התאמות לשומות של מר יעקב פז ומר ארז כהן באותו מגרש 2003 בתכנית רח/4/2103/א שקבעו 1,400 ₪ למועד 2021. בשל עליית מחירים קבע יגאל יוסף 1,600 ₪. אולם לא ניתן להתעלם מכך שעסקאות ההשוואה היו צמודות דופן למגורים, מה שלא קיים במקרה שבפנינו.
בתחום התכנית קיימות החלטות רבות של שמאים מכריעים שקבעו 1,400 ₪ למ"ר קרקע.

<u>עסקאות בתחום תכנית רח/4/2103/א</u>:
העסקאות שהוצגו הן לחלקים במושע וכן, מגרש 2003 ממוקם בסמיכות לקרקע לבנייני ציבור. השווי למ"ר אינו כולל פיתוח. בניתוח העסקה בהתאמות הנדרשות, מתקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח של 9,900 ₪ ובהפחתה לתוספת דחייה בשיעור של 20% בגישה שמאי המבקשת, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪.

מציגים תוצאות מכרזים נוספים בשכונת קרית משה נכון ליום 01.06.2022 מהם מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' פלדלת ממוצע של 9,196 ₪.

<u>הפחתת עלות מועדון דיירים</u>
מועדון הדיירים שייך לדיירים, מהווה סטנדרט בכל בניה חדשה ומהווה חלק משווי הקרקע. גם בעסקאות ההשוואה בתכנית רח/4/2103/א' ותמל/1086 קיימת התייחסות להקמת מועדון דיירים בשטח זהה. לפיכך, עלות הקמת המועדון ככל וקיימת מגולמת בשווי למ"ר מבונה.

<u>מקדם דחייה</u>
דחייה של 3 שנים, כפי שעולה בעיניים של קונה סביר ותואמת מספר החלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית.

<u>חישוב היטל השבחה בפטור ממ"דים</u>
שומת המשיבה נערכה לידיעה בלבד ואין מניעה שתוצג בשומה המכרעת גם חלופת מימוש בקשה להיתר.

<u>הוצאות הכנת תכנית</u>
שמאי המשיבה בתגובתם טענו כי, הוצאות הכנת תכנית הינה הוצאה סטנדרטית הידועה לכלל הציבור ומגולמת בערכי הקרקע. גם תקנון תכנית רח/4/2103/א כולל הוראה כי "על פי סעיף 69 (12) יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה. הוועדה מקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו ובהתאם לסעיף 265א לחוק".

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.5. <u>הכרעה</u>

תכנית תמל/3003 (להלן "התכנית") חלה על חטיבת קרקע ריקה ובלתי מפותחת בשטח של כ- 2,230 דונם, בחלקה המזרחי של רחובות וכוללת הוראות לשינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשימושים מעורבים למגורים, תעסוקה ומסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים לטובת הציבור. התכנית כוללת בסה"כ 8,100 יח"ד ו- 300 יח"ד מיוחד. מסמכי התכנית כוללים, בין היתר, טבלת הקצאות ולוח איזון (ללא הסכמת בעלים).

הערכה זו מתייחסת לזכויות, שהוקצו במגרש 3D (בשלמותו) ביעוד מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות (דיור להשכרה), להקמת 90 יח"ד.

להלן הכרעתי בנושאים שבמחלוקת:

9.5.1. <u>שווי במצב קודם</u>

שמאי המשיבה העריכו שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך 1,400 ₪ ושמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך 1,600 ₪.
שמאי המשיבה התבססו על נתוני שווי מחוץ לתחום התכנית ועל ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים.
שמאי המבקשת הציגו נתוני שווי מתחום התכנית, ערב ובסמוך למועד ההפקדה והתבססו על השווי שנקבע בהחלטת השמאי המכריע, מר יגאל יוסף בתחום התכנית (גו"ח 3689/19).

המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 22/01/2023, כאשר התכנית פורסמה להפקדה ביום 12/06/2020 וההליכים שקדמו להפקדתה החלו, בהתאם למפורט באתר הועדה המקומית, בחודש 05/2019. כן, סביר כי בהתחשב בהיקף התכנית, הציבור היה מודע לקידום ההליכים התכנוניים טרם הפקדתה והציפיות לשינוי היעוד באו לידי ביטוי במחירי מכירת קרקעות בתחום התכנית.

בפס"ד רע"א 4487-01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות, נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, נקבע כי:

> *"מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים ועל כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע ומכאן ועד לעליה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעליה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העליה התרחש כבר בשלבים של הציפיה לאישורה של התכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה".*

בהתאם להלכת לוסטרניק, בחישוב שווי הקרקע החקלאית במצב הקודם אין להביא בחשבון את הציפיות הקונקרטיות לאישורה של תכנית. הערכת השווי תכלול את הציפיות הכלליות לפיתוחה ולכן, לא יובאו בחשבון נתוני שווי מתחום התכנית אף טרם הפקדתה.
לצורך הערכת שווי הקרקע במצב הקודם יש להעדיף נתוני שווי בחלקות חקלאיות, ללא פוטנציאל תכנוני קונקרטי.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שמאי המשיבה הציגו רשימה של 11 עסקאות לקרקעות חקלאיות מחוץ לתחום התכנית, שנערכו בשנת 2022 מהן התקבל שווי מ"ר קרקע ממוצע של 1,200 ₪.

בהחלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית (מצב קודם) כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	שומה מיום	מגרש בתכנית תמל/3003	שווי מ"ר קרקע חקלאית	הערות
אלדד חיימי	03/01/2025	42E	1,400 ₪	בהסכמת שמאי הצדדים
אורית גלן	18/04/2024	42D	1,400 ₪	
אורית גלן	19/04/2024	41A	1,400 ₪	בהסכמת שמאי הצדדים
ד"ר בועז ברזילי	20/08/2023	60B	1,400 ₪	בהסכמת שמאי הצדדים
ברק שוורצברד	30/06/2024	42D	1,400 ₪	
ברק שוורצברד	12/02/2024	9E	1,400 ₪	בהסכמת שמאי הצדדים
גיל הרצברג	28/08/2024	3E	1,400 ₪	בהסכמת שמאי הצדדים
יגאל יוסף	23/05/2024	18B	1,600 ₪	
יעקב הלוי	30/06/2024	21B	1,470 ₪	
יעקב הלוי	30/12/2023	19B	1,400 ₪	בהסכמת שמאי הצדדים
יעקב הלוי	30/12/2023	16B	1,400 ₪	בהסכמת שמאי הצדדים

לאור האמור לעיל, אני סבור כי, ראוי לאמוד שווי מ"ר קרקע במצב קודם ביעוד חקלאי, נכון למועד הקובע, בסך **1,400** ₪.

9.5.2 <u>שווי במצב חדש</u>

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים (לפני הפחתות)</u>

שמאי המשיבה העריכו שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 8,000 ₪ ושמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 7,000 ₪.
שמאי הצדדים התבססו על ניתוח ערכי שווי קרקעות למגורים, לרבות תוצאות מכרזי רמ"י ושומות שמאים מכריעים בתחום התכנית.

בחנתי את נתוני השווי המפורטים בשומות הצדדים ונתוני שווי נוספים:

<u>2 עסקאות לקרקע במתחם קריית ההגנה</u>

שמאי הצדדים מתייחסים לשתי עסקאות מיום 22.09.2022 לפיהן נמכרו חלקים בקרקע בתחום תכנית רח/4/2103/א (גו"ח 3699/100), הכוללים זכויות לכ- 28 יח"ד בסה"כ. שמאי הצדדים מסכימים כי מניתוח ההסכמים מתקבל שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 8,650 ₪. המחלוקת מתמקדת בהתאמות לנכס שבנדון.

התכנית המשביחה ותכנית רח/4/2103/א חלות על שתי חטיבות קרקע בלתי מפותחות. התכנית המשביחה חלה על חטיבת קרקע בלתי מפותחת ששטחה כ- 2,230 דונם, אשר בתחומה קיים בית עלמין פעיל. תכנית רח/4/2103/א אושרה בחודש 06/2021 וחלה על חטיבת קרקע ששטחה כ- 79 דונם, גובלת בשכונת מגורים, המאופיינת בבניה צמודת קרקע. מגרש 2003 גובל בקרקע לבנייני ציבור. "בניטרול" הקרבה לבנייני ציבור (0.95) ובהתאמה למיקום (0.9), יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **8,200** ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>מכרזי רמ"י</u>

להלן תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים בתכנית תמל/1086 בשכונת קרית משה, הממוקמת בדרום רחובות, מדרום לצומת גבירול וממזרח לתוואי כביש 411:

מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	מתחם	מגרש בתכנית תמל 1086	מס' יח"ד	מחיר זכייה	הוצאות פיתוח (כולל השתתפות בהקמת מבני ציבור)
179/2023	16/08/2023	73009	165,167,168	108	₪ 29,177,777	₪ 24,308,316
179/2023	16/08/2023	71804	166,169,170	128	₪ 41,000,770	₪ 25,619,031
179/2023	16/08/2023	73012	180,181	92	₪ 26,298,548	₪ 17,585,628
179/2023	16/08/2023	73013	182,183	82	₪ 24,177,777	₪ 16,622,781
34/2023	27/04/2023	73010	171,172,173	118	₪ 51,128,776	₪ 26,728,278
405/2022	01/02/2023	72043	178,179	135	₪ 77,204,403	₪ 26,219,792
482/2021	01/06/2022	72042	161,162,163,164	154	₪ 133,555,555	₪ 28,579,755
482/2021	01/06/2022	72099	150	283	₪ 232,555,888	₪ 51,112,547
482/2021	01/06/2022	72102	176,177	133	₪ 102,502,187	₪ 22,286,899
482/2021	01/06/2022	72132	137	93	₪ 78,000,800	₪ 14,840,281
482/2021	01/06/2022	72133	136	93	₪ 82,515,224	₪ 18,529,262
482/2021	01/06/2022	72134	158,159,160	126	₪ 93,455,840	₪ 23,693,410
ממוצע	**12/12/2022**					

מס' מכרז	סה"כ	סה"כ שטח דירתי	שטח מרפסות	שטח מסחרי (עיקרי)	שווי למ"ר מבונה (בגילום מרפסות)[2]
179/2023	₪ 53,486,093	12,510 מ"ר	1,944 מ"ר		₪ 4,275
179/2023	₪ 66,619,801	12,940 מ"ר	1,944 מ"ר		₪ 5,148
179/2023	₪ 43,884,176	8,710 מ"ר	1,296 מ"ר		₪ 5,038
179/2023	₪ 40,800,558	8,585 מ"ר	1,296 מ"ר		₪ 4,753
34/2023	₪ 77,857,054	12,815 מ"ר	1,944 מ"ר		₪ 6,075
405/2022	₪ 103,424,195	13,238 מ"ר	1,980 מ"ר		₪ 7,813
482/2021	₪ 162,135,310	17,045 מ"ר	2,592 מ"ר		₪ 9,512
482/2021	₪ 283,668,435	33,653 מ"ר	5,094 מ"ר	400 מ"ר	₪ 8,205
482/2021	₪ 124,789,086	13,003 מ"ר	1,944 מ"ר	459 מ"ר	₪ 8,877
482/2021	₪ 92,841,081	8,933 מ"ר	1,332 מ"ר	519 מ"ר	₪ 9,168
482/2021	₪ 101,044,486	10,928 מ"ר	1,674 מ"ר	593 מ"ר	₪ 8,221
482/2021	₪ 117,149,250	12,705 מ"ר	1,908 מ"ר		₪ 9,221
ממוצע					**₪ 7,192**
בהתאמה למיקום +10% (מעוגל)					**₪ 7,900**

בהתחשב בהיצע המכרזים, תוצאותיהם משקפות באופן מהימן את שווי השוק ולכן, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי יש לבחון את השווי בהתאם לממוצע 3 ההצעות הגבוהות בכל מגרש.

[2] הובא בחשבון מסחר במקדם אקו' 2

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שומות שמאים מכריעים

להלן פירוט ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בתחום תכנית תמל/3003:

שמאי/ת מכריע/ה	שומה מיום	מס' מגרש בתכנית	שווי מ"ר מבונה מגורים	יעוד	הערות
אורית גלן	18/04/2024	42D	₪ 7,000	מגורים, מסחר ותעסוקה	
אורית גלן	19/04/2024	41A	₪ 7,000	מגורים, מסחר ותעסוקה	
ד"ר בועז ברזילי	20/08/2023	60B	₪ 8,600	מגורים, מסחר ותעסוקה	
ברק שוורצברד	30/06/2024	42D	₪ 7,611	מגורים, מסחר ותעסוקה	
ברק שוורצברד	12/02/2024	9E	₪ 5,909	מגורים ומסחר	מגלם דחייה
גיל הרצברג	28/08/2024	3E	₪ 7,800	מגורים ד' עם חזית מסחרית	
יגאל יוסף	23/05/2024	18B	₪ 6,500	מגורים ד'	מגלם דחייה
יעקב הלוי	30/06/2024	21B	₪ 7,700	מגורים ד'	
יעקב הלוי	30/12/2023	19B	₪ 7,740	מגורים ד'	
יעקב הלוי	30/12/2023	16B	₪ 7,750	מגורים ד'	
אלדד חיימי	03/01/2025	42E	₪ 6,000	מגורים, מסחר ותעסוקה	מגלם דחייה
ממוצע (שווי מ"ר מבונה לפני הפחתות) [3]			**₪ 7,650**		

סיכום ושקלול שווי מ"ר מבונה מגורים במצב חדש

מקור ההשוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	סה"כ
עסקאות במתחם קרית ההגנה	₪ 8,200	25%	₪ 2,050
מכרזי רמ"י בשכונת קרית משה (תמל/1086)	₪ 7,900	25%	₪ 1,975
שמאים מכריעים בתחום התכנית (תמל/3003)	₪ 7,650	50%	₪ 3,825
שווי מ"ר מבונה משוקלל		**100%**	**₪ 7,850**

הפחתת עלות הקמת מועדון דיירים

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים להפחתת שטח עיקרי של 100 מ"ר לכל בניין עבור מועדון דיירים שישמש לרווחת הדיירים, כנדרש בהוראות התכנית ובסה"כ 300 מ"ר למגרש 3D, הכולל בהתאם לנספח הבינוי 3 בניינים.
איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת להפחתת עלות הקמת מועדון הדיירים.
הקמת מועדון הדיירים תורמת לרווחת הדיירים ומהווה חלק מעלות הקמת השטחים המשותפים. יתרה מכך, בתכנית תמל/1086 קיימת הוראה זהה ובתכנית רח/4/2103/א קיימת הוראה המאפשרת להוסיף לכל בניין שטח עיקרי של 100 מ"ר עבור מועדון דיירים ולכן, השווי כפי שנקבע על ידי מגלם הוראה זו.
לפיכך, לא תובא בחשבון הפחתת עלות הקמת מועדון דיירים.

מקדם דחיה

כאמור, הנכס מהווה חלק מחטיבת קרקע לא מפותחת.
אני מקבל את הסכמת הצדדים כי, בהערכת שווי הזכויות למועד הקובע יש להביא בחשבון דחייה עד לפיתוח השטח.
בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי "המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
בהתחשב בהיקף שטח התכנית, אני סבור כי דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקשת הינה סבירה ואני מקבלה.

[3] הובא בחשבון רק נתוני השווי שאינם כוללים הפחתות

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>מקדם שווי דיור להשכרה</u>

המגרשים שבנדון מיועדים לאזור מגורים ד' בו הותרו שימושי מגורים להשכרה בבעלות אחודה, חדרי ניהול ותחזוקה.
תאי שטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מיועדים לדיור (הוראה שעה) תשע"ד-2014. לעניין מקרקעי ישראל, לתקופה שלא תפחת מחמש עשרה שנים כמפורט בסעיף 2(א)(1) לחוק כאמור.
מחצית מיחידות הדיור להשכרה בכל מגרש, יושכרו לטווח ארוך במחיר מופחת בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
על יחידות דיור שהן במתחם מועדף לדיור שהן יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך או יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, יחול האמור בסעיף 4(ב)(5) לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה) תשע"ד-2014.

שמאי הצדדים הציגו מסד נתונים רחב לקביעת מקדם שווי דיור להשכרה, ביחס לשווי מגורים, הכולל: תוצאות מכרזי דיור להשכרה בערים שונות, ביחס לתוצאות מכרזי מגורים (רגיל) באותן ערים, מהם הגיעו למסקנה כי מקדם שווי דיור להשכרה, בהתחשב בהוראות התכנית, הינו 0.35 ביחס לשווי מגורים (רגיל).

בחנתי את נתוני השווי שהוצגו בשומות הצדדים וניתוחם ואני מאמץ את הסכמת שמאי הצדדים בדבר מקדם שווי דיור להשכרה 0.35.

<u>קרבה לשב"צ</u>

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי בהתחשב בקרבה לשב"צ יובא בחשבון מקדם שווי לשטחי המגורים במגרשים שבנדון - 0.95.
איני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים לשקלל את מקדם השווי עם מקדם הדחייה.
מקדם השווי יובא בחשבון בחישוב שווי מ"ר מבונה בסיסי במגרש שבנדון.

<u>הפחתת עלויות פיתוח</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי יש להפחית משווי המגורים את עלויות הפיתוח והאגרות בהתאם לתעריף עיריית רחובות, המסתכם לסך של 8,159,190 ₪.
אני מקבל את הסכמתם שנומקה בתחשיב אגרות והיטלי פיתוח, המתבסס על תעריף עיריית רחובות נכון למועד הקובע.

<u>הוצאות עריכת תכנית</u>

בהשלמות שהתקבלו לאחר הדיון ע"י שמאי המבקשת נטען כי, "לאחרונה נודע לי שעיריית רחובות גובה הוצאות הכנת תכנית מבעלי הזכויות לפי לסעיף 6.1 ס"ק 5 בתמל/3003". שמאי המבקשת צרפו קבלות תשלום "אגרות תכנית" לפיהן הסכום הנדרש למגרש 3D הינו 134,766 ₪.
לטענת שמאי המשיבה הוצאת הכנת תכנית הינה הוצאה סטנדרטית הידועה לכלל הציבור ומגולמת בערכי הקרקע. לטענתם, גם בנתוני ההשוואה שהתבססו עליהם קיימת הערה זהה.

בהחלטת ועדת ערר מס' לו/8060/1021 בעניין נכסי ד.א.ל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד, שהתקבלה ביום 22.10.2023 נדונה הסוגייה "האם יש מקום להפחית הוצאות עריכת התוכנית בתחשיב ההשבחה".

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ועדת הערר בהחלטה קבעה, בין היתר, כי,

"22. מענה, לפחות לחלק מן הבעייתיות של גביה רעיונית שבכפל, ניתן על ידי השופט מודריק בעניין מרגליות שאוזכר לעיל. באותו חלק של פסה"ד הנושא כותרת "הוצאות התכנית - תשלומי כפל" - נאמרו הדברים הבאים:

" הכול יסכימו שהוועדה המקומית, שהיא יוזמת התוכנית, אינה זכאית לקבל מידי בעלי הזכויות תשלומי כפל עבור הוצאות התוכנית. האם העובדה שבהוראות התוכנית כלול חיוב בעלי הזכויות בתשלום הוצאות התוכנית והעובדה שנוסף לכך בעלי הזכויות הללו יחויבו בהיטל השבחה משמיעות חיוב כפול בהוצאות התוכנית? לדעתי התשובה לכך שלילית."

23. לפירוט הסוגייה שבמחלוקת וסיכום הפסיקה הרלוונטית ראה תא"ח (שלום חי') 53169-11-10 נכסי גבריאל חיפה בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו, 09.12.2012).

24. ההפניה של העוררת לעניין סוניה אברמוביץ ולעניין בורנשטיין אינן מועילות לה במקרה הנדון, שכן בעניין סוניה אברמוביץ עסק בית המשפט בכתב שיפוי חיצוני לתכנית ועל כן קבע כי אין להתחשב בו. בעניין בורנשטיין על אף שקרן החנייה שנדרשה היא חיצונית לתכנית הרי שהיא נדרשה לשם מימושה. זהו לא המצב בענייננו שכן ההוצאות שהוציאה העוררת להכנת התכנית אינן חלק מההוצאות שנדרשו לצורך מימוש התוכנית.

25. אשר על כן ולאור המפורט לעיל, מקובלת עלינו עמדת ועדת הוועדה המקומית כי היא רשאית לגבות את הוצאות הכנת התכנית וכי אין מחובתה לקזז את הוצאות הכנת התכנית".

לאור האמור, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה יש לקזז את הוצאות הכנת התכנית במסגרת קביעת שווי המצב החדש.

יתרה מכך, בבחינת נתוני השווי עליהם התבססתי עולה כי, תכנית רח/2103/א/4 כוללת הוראה להוצאות הכנת תכנית (סעיף 6.3 להוראות התכנית) והחלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית מגלמים את הוראות התכנית. לפיכך, ניתן לראות בערכי השווי עליהם התבססתי כמגלמים את ההוראות בדבר הכנת התכנית ולכן, גם בהיבט זה איני סבור כי, יש מקום להפחית מהשווי שנקבע את הוצאות עריכת התכנית.

<u>השבחה בחלופת היתר</u>

לבקשת שמאי המבקשת ובהסכמת שמאי המשיבה, ייערך, למען יעילות ההליך, תחשיב השבחה בחלופת היתר בניה הכולל פטור מהיטל השבחה להקמת ממ"דים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.5.2. תחשיב השבחה

שווי במצב קודם:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
קרקע חקלאית	7,605	1	₪ 1,400	₪ 10,647,000

שווי במצב חדש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם לשימוש	מקדם קרבה לשב"צ	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח מגורים "פלדלת"	10,279	0.35	0.95	₪ 7,850	₪ 26,829,475
הפחתת אגרות					₪ - 8,159,190
סה"כ					₪ 18,670,285
מקדם דחיה (4 שנים, 6%)					0.79209
סה"כ שווי במצב חדש					₪ 14,788,614
השבחה					**₪ 4,141,614**
היטל השבחה					**₪ 2,070,807**

השבחה בחלופת היתר - ללא שטחי ממ"ד

שווי במצב קודם:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
קרקע חקלאית	7,605	1	₪ 1,400	₪ 10,647,000

שווי במצב חדש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם לשימוש	מקדם קרבה לשב"צ	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח מגורים "פלדלת"	9,154	0.35	0.95	₪ 7,850	₪ 23,893,084
הפחתת אגרות					₪ - 8,159,190
סה"כ					₪ 15,733,894
מקדם דחיה (4 שנים, 6%)					0.79209
סה"כ שווי במצב חדש					₪ 12,462,718
השבחה					**₪ 1,815,718**
היטל השבחה					**₪ 907,859**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. החלטה

10.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש D3 בתכנית תמל/3003 הינה כדלקמן :

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תמל/3003	22.01.2023	**4,141,614** ₪	**2,070,807** ₪

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

10.2 הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001