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

תאריך: 21 ינואר, 2026
מינוי: 1731-2024
מספרנו: מכרעת.695

לכבוד
המבקשת,
הצלחת יחזקאל בע"מ
ע"י גב' נחמה בוגין ומר שמי מויאל,
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' 1333
(עפ"י תכנית רצ/מק/13/1000/1)
שד' אבא אבן, מתחם האלף, ראשון לציון

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

במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומותיו[1] של שמאי המקרקעין מר אורי כהן, מיום 13 יוני 2024 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 14 אוקטובר 2024.

עמדת המבקשת, הצלחת יחזקאל בע"מ, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין גב' נחמה בוגין ומר שמי מויאל, מיום 11 ספטמבר 2024.

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

ביום 4 נובמבר 2024 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי המקרקעין גב' נחמה בוגין, מר שמי מויאל ומר בן פוגאץ ובהשתתפות מר מנחם נויוביץ, מר יוני אפרתי ועו"ד ירון טיקוצקי, מטעם המבקשת ובהשתתפות שמאי המקרקעין מר אורי כהן מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

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

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

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

1. מטרת השומה

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

2. תאריך ביקור בנכס

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

3. המועדים הקובעים להערכה

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

4. פרטי הנכס

גוש:	3946
חלקה:	228 (חלק)
שטח חלקה רשום בשלמות:	288,790 מ"ר
מס' מגרש[4]:	1333
שטח המגרש:	2,575 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש ריק ופנוי בייעוד מסחר ותעסוקה
כתובת:	שדרות אבא אבן, מתחם האלף, ראשון לציון

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

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

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

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

הפיתוח הסביבתי חלקי.

5.2 תיאור הנכס

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

בתכנית מס׳ רצ/13/1000/1 חולק מגרש מס׳ 133 לשלושה מגרשים: מגרשים מס׳ 1331, 1332 ו-1333. המגרשים מהווים חטיבת קרקע רציפה. נשוא השומה מגרש מס׳ 1333 בשטח קרקע של 2,575 מ״ר. המגרש בעל צורה בלתי רגולרית. המגרש תלת חזיתי. יש לו חזית דרומית לשדרות אבא אבן, חזית מזרחית לשדרות העתיד וחזית צפונית לרחוב היעדים. המגרש בייעוד מסחר ותעסוקה, ומותרת בו הקמת 7,112 מ״ר עיקרי לתעסוקה ו- 1,035 מ״ר עיקרי למסחר. המגרש ריק ופנוי.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ רצ/1/1

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

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור לתכנון בעתיד.

6.1.2 תכנית מס׳ רצ/26/1

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

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

6.1.3 תכנית מס׳ רצ/70/1

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

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

6.1.4 תמ״א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון

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

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

6.1.5 תמ״מ/21/3

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

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

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

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בתחום אזור פיתוח עירוני.

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

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

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

6.2 מצב חדש

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

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

התכנית חלה על שטח של כ- 1,494 דונם.

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

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

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

מתחם ב' כולל את המגרשים הבאים:

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

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

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

להלן פירוט זכויות והוראות הבניה שקבעה התכנית למגרשים השונים-

<u>מגרשים 101 ו-102 מגורים ג'</u>

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

שטח מגרש מינימלי- 2,000 מ"ר.

תכסית- 50%.

שטח בניה-

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

לא ניתן להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי.

צפיפות- מגרש 101- 342 יח"ד. 25.79 יח"ד לדונם.
מגרש 102- 248 יח"ד. 25.79 יח"ד לדונם.

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

מחסנים- 10 מ"ר ליח"ד בתת הקרקע בלבד.

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

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

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

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

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

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

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

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

תכסית- 50%.

שטח בניה-

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

לא ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי.

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

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

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

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

צפיפות- מגרש 132- 300 יח״ד.

מגרש 133- 400 יח״ד.

מגרש 134- 400 יח״ד.

[5] דיור מוגן.
[6] מעונות סטודנטים.

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

מספר קומות- מגרש 132- מעל לכניסה קובעת- 11 קומות ועד 38 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 3 קומות.
מגרשים 133 ו-134- מעל לכניסה קובעת- 15 קומות ועד 50 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 3 קומות.
מספר הקומות מתייחס לסך הקומות בבניין כולל כל השימושים.

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

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

<u>מגרשים 510-508 מסחר ותעסוקה</u>

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

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

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

תכסית- 50%.

שטח מגרש מינימלי- 3,000 מ״ר.

שטח בניה-

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

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

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

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

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

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

תכסית- 50%.

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

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.

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

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

שטח מגרש מינימלי- 500 מ״ר.

תכסית- 50%.

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

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

שטח בניה-

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

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

הוראות כלליות

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

במבנה המשלב תעסוקה ומסחר עם שימושים רגישים כגון מגורים או תיירות תהיה הפרדה מפלסית בין השימושים השונים. במגרשים עם חזית מסחרית המסחר ירוכז בקומת הקרקע בלבד. גובה קומה מסחרית בין 4.5-7 מ' ועומקה 15 מ' לפחות. בייעוד קרקע המשלב שימושי מסחר, קומת הקרקע המסחרית וקומות המסחר שמעליה יבנו בקו בניין אפס לאורך של 50% לפחות מהחזית לרחוב מלבד במקרים בהם תוצע ותאושר נסיגה. 4 הקומות שמעל קומת המסחר, ושאינן למגורים, יהיו בקו בנין 0.

במגרשים הכוללים ייעוד למגורים לובי הכניסה לדירות לא יהיה מכיוון החזית המסחרית. לובי המעליות והכניסה לדיירים יהיה מופרד מיתר השימושים בבניין.

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

חניה- החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן תקף בעת הוצאת היתרי בניה. במגרשים בהם קיים ייעוד מגורים, יותרו חניות אורחים עיליות בשיעור של 10% ממספר יח"ד במגרש. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור, ניתן יהיה עפ"י תכניות שיאושרו להסב חלק ממקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות לשימושים אחרים המותרים במגרש. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטח שירות לשטח לשימוש עיקרי. בחניונים תת קרקעיים בייעודי קרקע הכוללים שימושים ציבוריים או מסחריים, הקומה העליונה תיועד לחניות ציבוריות ולתפעול בלבד.

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

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. תנאי לאישור מעל 40% משטחי התעסוקה ביצוע מחלף מבוא איילון וסלילת ציר צפון דרום לפי המתכונת המופיעה בתרשים 10 בבה"ת ואשר יעודכן בהמשך בהתאם לתכנון מפורט שייעשה בתיאום עם התכניות הגובלות למחלף מבוא איילון. תנאי לאישור מעל 30% מהמגורים במתחמים ב' ו-ג' יהיה חיבור רחובות אבא אבן ומרילנד.
שלבי ביצוע-	שלב א'- פיתוח מעבר ל-25% מהמגרשים לפיתוח, מותנה בשדרוג תחנת שאיבת שפכים. שלב ב'- הקמת מתחם א'. תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי במתחם- תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ"פים במתחם. שלב ג'- הקמת מתחמים ב' ו-ג'. תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי בכל מתחם- תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ"פים באותו מתחם.

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

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

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

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

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

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

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 ₪

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 ₪	

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

5081	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	67,776	0.85	1	1	1	₪ 1,275	₪ 94,462,800
		מסחר	1,412	0.95	1	1	1	₪ 5,700	
5082	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	57,795	0.85	1	1	1	₪ 1,275	₪ 80,551,425
		מסחר	1,204	0.95	1	1	1	₪ 5,700	
5083	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	15,467	1	0.85	1	1	₪ 1,275	₪ 21,555,825
		מסחר	322	1	0.95	1	1	₪ 5,700	
5084	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	43,841	1	0.85	1	1	₪ 1,275	₪ 61,107,075
		מסחר	914	1	0.95	1	1	₪ 5,700	
סה"כ									₪ 1,291,634,652

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

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

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

מטרת התכנית הינה חלוקת מגרש 133 ל-3 תאי שטח לשימושים של דיור להשכרה לטווח ארוך, מסחר ותעסוקה ודיור מיוחד לסטודנטים והוספת שימושים לצרכי ציבור. עיקרי הוראות התכנית- שינוי תמהיל יח"ד לדיור מיוחד ל-230 יח"ד למעונות סטודנטים ו-200 יח"ד לשכירות בשוק החופשי ; תוספת שימושים לצורכי ציבור ; הסדרת שימושים, הוראות בינוי וזכויות בניה לכל מגרש ; שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים ; קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי, הגדלת תכסית הקרקע ושינוי קווי בניין ; קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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

<u>מגרש מס' 1331</u>

שטח קרקע- 3,660 מ"ר

ייעוד- דיור מיוחד.

שימושים- מעונות סטודנטים ; שטחים לרווחת הדיירים לרבות לובי, חדרי תרבות והתכנסות, שטחים לשירותי פנאי וחברה וכו' ; שימושים לצרכי ציבור בקומת קרקע לחינוך, קהילה, רווחה, מרפאות, ושירותים עירוניים ; שימושים מסחריים בקומת הקרקע כגון

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

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

חנויות, בנקים, מרפאות, מסעדות, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי; שטחים הדרושים לניהול המבנים וביניהם חדרי הנהלה, אחזקה ואחסנה; מתקנים הנדסיים, מתקנים אנרגיה מתחדשת.

שטח בניה-

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

תכסית- 60%.

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

מרתפים- 4 קומות.

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

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

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

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

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

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

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

<u>מגרש מס׳ 1332</u>

שטח קרקע- 4,112 מ״ר.

ייעוד- מגורים ד׳.

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

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

שטח בניה-

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

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

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

תכסית- 60%.

מרתפים- 4 קומות.

בינוי- קומת הקרקע תבנה עפ״י קווי הבניין למסחר והתייחסות לזיקת הנאה. החל מקומה 6 מעל הקרקע תחוייב נסיגה של 10 מ׳ מגבול המגרש הדרומי. תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו בניין אך לא מעבר לגבול מגרש. 200 מ״ר מתוך השטחים העיקריים יהיו עבור

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

	מועדון דיירים, חללי עבודה משותפים וכו' ו-30 מ"ר עבור משרד ניהול. 120 מ"ר מתוך שטחי השירות יוקצו לחדרי אופניים וחדר עגלות, ו-75 מ"ר עבור מחסן וחדר עבודה לצרכי תחזוקת המבנה. עבור כל יח"ד יוקצה 8 מ"ר שטח שירות תת קרקעי לטובת מחסן.
מסחר-	הזכויות למסחר ימוצו במפלס קומת הקרקע של המבנים והחזית הראשית שלהם תפנה כלפי הרחובות הראשיים. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה ציבורי. גובה קומה מסחרית 4.5-7 מ'. לא ניתן להבליט גגון מעבר לקו בניין "0". חזיתות מסחריות יהיו שקופות לרחוב ב-70% לפחות משטחן. לא תתאפשר חזית אטומה לרחוב שאורכה למעלה מ- 10 מ'.
שטח ציבורי-	מיקום השטח הציבורי ייקבע באופן סופי בעת הוצאת היתר הבנייה. במידה וימוקמו שימושים לצרכי ציבור הדורשים שטח חצר, שטח החצר יהיה בצמוד למבנה ולא יעלה על 400 מ"ר. תותר תוספת שטח עבור קירוי החצרות למבנה הציבור.
קווי בניין-	קדמי 4 מ'; צדדי ימני וצדדי שמאלי 3 מ'; אחורי 4 מ'.
	<u>מגרש מס' 1333</u>
שטח קרקע-	2,575 מ"ר.
ייעוד-	מסחר ותעסוקה.
שימושים-	שירותים עסקיים ומשרדיים; מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות); שימושים מסחריים לכלל הציבור בקומת הקרקע: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי, שירותי רווחה ופנאי הדרכה והשתלמויות; מקומות בילוי כגון מועדנים, קולנוע, תיאטרון וכו'; שטחים הדרושים לניהול המבנים וביניהם חדרי הנהלה ואחסנה; מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.
מסחר-	הזכויות למסחר ימוצו במפלס קומת הקרקע של המבנים והחזית הראשית שלהם תפנה כלפי הרחובות הראשיים. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש. גובה קומה מסחרית 4.75-7 מ'. לא ניתן להבליט גגון מעבר לקו בניין "0". חזיתות מסחריות יהיו שקופות לרחוב ב-70% לפחות משטחן. לא תתאפשר חזית אטומה לרחוב שאורכה למעלה מ- 10 מ'.

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

שטח בניה-

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

תכסית- 60%.

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

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

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

<u>כללי</u>

בינוי- חל איסור על חיבור מס׳ יח״ד ליח״ד אחת; המרחק בין המבנים הגבוהים לא יפחת מ-15 מ׳; השימושים המיועדים לכלל הציבור ימוקמו במפלס הרחוב. הכניסה והמבואה לשטח הציבורי יהיו נפרדות. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדים מהשימושים האחרים במבנה. גובה קומה בשטח הציבורי לא יפחת מ-4.2 מ׳.

ניהול- יש למנות חברת אחזקה משותפת לניהול כל השטחים המשותפים לשלושת המגרשים יחד.

מרתפים- 4 קומות, תכסית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין 0.

חניה- החניה תהיה תת קרקעית ותכלול חניה לפריקה, טעינה ואצירת אשפה. לא תותר חניה עילית. החניה תהיה עפ״י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניון התת קרקעי יהיה משותף לשלושת המגרשים, והכניסה אליהם תהיה דרך מגרש המגורים להשכרה בלבד. קומה 1- תיועד לחניות בייעוד ציבורי כגון מסחר, תעסוקה, מעונות סטודנטים ותפעול. לא תותר הצמדה של חניות בקומה זו. חניות המוצמדות למגורים להשכרה יהיו בשתי הקומות התחתונות. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור, ניתן יהיה עפ״י התכניות שיאושרו בסמכות הוועדה המקומית להסב לשימושים אחרים חלק ממקומות החניה התת קרקעיים המתוכננים, ובלבד שהשימושים המוצעים יהיו בהתאם

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

לשימושים המותרים במגרש. ניתן יהיה להפוך שטח שירות לשטחים לשימוש עיקרי.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין רחובות, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 12 אוגוסט 2024, עולה כי חלקה 228 בגוש 3946, בשטח של 288,790 מ"ר. החלקה בבעלות בעלים שונים ובין היתר בבעלות הצלחת יחזקאל בע"מ (23098500/85523400 חלקים[9]).

7.2 הסכם עקרונות

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

7.3 הסכם הסדר השבחה

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

א. הבעלים רשומים כבעליהם של 27% מהמקרקעין המצויים במערב ראשון לציון וידועים כגוש 3946 חלקות שונות עליהן אושרו במהלך השנים תכניות בניין עיר.
ב. בין הצדדים נחתם בשנת 1995 הסכם עקרונות לתכנון פיתוח המקרקעין. חלק מהתכניות אושרו זה מכבר וחלקן מצויות במוסדות התכנון.
ג. החברה נכנסה להליכי פירוק מרצון בפיקוח בית המשפט.
ד. החברה פנתה לוועדה המקומית בבקשה להגיע להסדר כולל לפיו יקבע היטל השבחה גלובאלי לכל דונם בחלקה.

[9] כ-27%.

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

ה. לאחר מו"מ הגיעו שמאי הצדדים, מר יובל דנוס מטעם הוועדה המקומית ומר יוסף פישלר מטעם הבעלים, לשומה מוסכמת לפיה נקבעה השבחה בסך 45,000 $ לכל דונם ברוטו בחלקה מקורית 1 בגוש 3946 הן בגין תכניות שאושרו והן בגין תכניות שצפי אישורן 5 שנים ממועד השומה המוסכמת.

ו. השומה המוסכמת מתבססת על הזכויות המפורטות בשומת השמאי דנוס מיום 27.4.1999 המהווה נספח להסכם (להלן "שומת דנוס"). על זכויות אחרות ו/או נוספות שאינן כלולות בשומה יחולו הוראות הדין.

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

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

<u>אזור מגורים ג' מיוחד</u>

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

שטח ממוצע ליח"ד- 110 מ"ר.

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

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

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

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

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

אזור מסחרי מיוחד

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

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

תותר בנית מרתפים בקו בנין 0 לשימושי שירות בלבד.

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

אזור מסחר ומשרדים ת.ע.מ

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

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

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

שירותי דרך

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

תחנת תדלוק מסוג א'.

מסוף תחבורה

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

התכליות המותרות- חניה, מבנה משרדים ושירותים נילווים.

מתקנים הנדסיים-

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

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

[10] סה"כ 14 קומות.

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

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

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים למגרש מס' 1333:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
רצ/1000/1	25.4.2016	₪ 2,116,642	כבשומת המשיבה
רצ/מק/2/1000/1	2.3.2018	₪ 1,974,555	כבשומת המשיבה
רצ/מק/13/1000/1	13.1.2024	₪ 11,835,634	₪ 6,164,183

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

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

מצב קודם

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

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

מצב חדש

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

סיכום

שווי מ״ר קרקע מצב קודם	₪ 3,147
שווי מ״ר קרקע מצב חדש	₪ 3,937
השבחה למ״ר קרקע	₪ 790
השבחה למ״ר קרקע לאחר הפחתה למיקום, היקף וצורה (0.88)	₪ 695
שטח קרקע מיוחס (5.41% =1,291,634,652 ₪ / 69,888,000 ₪)	15,623 מ״ר
השבחה למגרש 133 בשלמות	₪ 10,861,110
השבחה מיוחסת למגרש מס׳ 1333 (19.5%)	₪ 2,116,642

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

מצב קודם

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

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

מצב חדש

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

סיכום

שווי מצב קודם	₪ 54,164,941
שווי מצב חדש	₪ 64,296,960
השבחה למגרש 133 בשלמות	₪ 10,132,019
השבחה מיוחסת למגרש מס׳ 1333 (19.5%)	₪ 1,974,555

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

מצב קודם (מגרש מס׳ 133)

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

מצב חדש (מגרשים מס׳ 1333-1331)

מגרש מס׳ 1331

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

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

מגרש מס׳ 1332

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

מגרש מס׳ 1333

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

סיכום שווי מצב חדש

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

ההשבחה המיוחסת למגרש נשוא השומה-

שווי מצב קודם (מגרש מס׳ 133)	₪ 134,369,900
שווי מצב חדש (מגרשים מס׳ 1333-1331)	₪ 195,102,000
השבחה בשלמות	₪ 60,732,100
חלק יחסי בהשבחה למגרש מס׳ 1333 (38,022,000 /195,102,000)	0.195
השבחה במגרש מס׳ 1333	₪ **11,835,634**

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס – המבקשת

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

כבשומת המשיבה.

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

כבשומת המשיבה.

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

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

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

מצב קודם (מגרש מס׳ 133)

תיאור	שטח עיקרי/ברוטו במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דיור מיוחד לסטודנטים	26,000	₪ 2,600	₪ 67,600,000
מסחר	2,070	₪ 12,000	₪ 24,840,000
תעסוקה	8,534	₪ 3,000	₪ 25,602,000
שווי מצב קודם מגרש 133 בשלמות			**₪ 118,042,000**

מצב חדש (מגרשים מס׳ 1333-1331)

מגרש מס׳ 1331

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דיור מיוחד לסטודנטים	14,300	₪ 2,600	₪ 37,180,000
מסחר	800	₪ 12,000	₪ 9,600,000
עלות הקמת מבנה ציבור וחצר כולל מע״מ			(₪ 9,360,000)
שווי מגרש מס׳ 1331			₪ 37,420,000

מגרש מס׳ 1332

תיאור	שטח פלדלת/עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מגורים להשכרה לטווח ארוך	[12]12,700	₪ 4,600	₪ 58,420,000
מסחר	1,365	₪ 12,000	₪ 16,380,000
עלות הקמת מבנה ציבור וחצר כולל מע״מ			(₪ 9,360,000)
שווי מגרש מס׳ 1332			₪ 65,440,000

מגרש מס׳ 1333

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

[12] 12,700 מ״ר= 12 מ״ר לממ״ד * 200 יח״ד + 230 מ״ר עיקרי למועדון דיירים ומשרד ניהול - 10,530 מ״ר.

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

סיכום שווי מצב חדש

שווי מגרש מס׳ 1331	₪ 37,420,000
שווי מגרש מס׳ 1332	₪ 65,440,000
שווי מגרש מס׳ 1333	₪ 38,022,000
שווי מצב חדש בשלמות	₪ **140,882,000**

ההשבחה המיוחסת למגרש נשוא השומה-

שווי מצב קודם (מגרש מס׳ 133)	₪ 118,042,000
שווי מצב חדש (מגרשים מס׳ 1333-1331)	₪ 140,882,000
השבחה בשלמות	₪ 22,840,000
חלק יחסי בהשבחה מגרש מס׳ 1332 (140,882,000/ 38,022,000)	0.270
השבחה במגרש מס׳ 1333	₪ **6,164,183**

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

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

9.1 מתודולוגית בחינת ההשבחה

הצדדים הביאו בחשבון במצב הקודם את מגרש מס׳ 133 במלואו ובמצב החדש העריכו את שווי כל אחד משלושת המגרשים החדשים, 1331, 1332, 1333. מלוא ההשבחה מהווה את ההפרש בין שווי שלושת המגרשים במצב החדש ביחס לשווי מגרש מס׳ 133 במצב הקודם. ההשבחה שיוחסה לכל מגרש חדש היא בהתאם לשוויו היחסי במצב החדש.

יצוין כי מגרש מס׳ 1331, נכלל בשומה מיום 11.9.2024, מטעם המבקשת למגרשים 1331, 1332 ו-1333 (עפ״י תכנית רצ/מק/13/1000/1). נתבקשתי ע״י נציגי המבקשת, ביחס למגרש זה לדון בשומה שנערכה ע״י מר דני טרשנסקי וגב׳ אסתי עמר מצגר, כשומה חלופית[13]. בשומת המבקשת האמורה הוצגה מתודולוגיה שונה.

הכרעה

קיבלתי את המתודולוגיה בשומות הצדדים. שומת המשיבה נערכה בגין בקשה למידע מוקדם, לא קדם לה אירוע של מימוש זכויות. המבקשת חברת הצלחת יחזקאל היא הבעלים של מגרש מס׳ 133 בשלמות. לאור האמור, בחינת ההשבחה תערך בדומה למתודולוגיה בשומות הצדדים, השונה כאמור מהמתודולוגיה שבשומת המבקשת במגרש מס׳ 1331.

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

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

9.2 אומדן שווי מצב קודם

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת הביאו בחשבון במצב הקודם את שטח הבניה כבשומת המשיבה: שטח עיקרי לדיור מיוחד לסטודנטים 26,000 מ״ר, שטח עיקרי למסחר 2,070 מ״ר ושטח ברוטו לתעסוקה 8,534 מ״ר, המשקף העמסת שטח שירות בשיעור של 20%.

לטענת שמאי המבקשת אין מקום להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות במצב הקודם כבשומת המשיבה. תכנית רצ/מק/2/1000/1 מהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם ב׳. אין התניה של מימוש הזכויות במגרש בהכנת תשריט חלוקה למגרשים. ניתן להוציא היתר ללא חלוקה. בכל מקרה הכנת תשריט חלוקה ככל שיידרש, כרוכה בהליך מהיר אשר קונה סביר לא היה מביא בחשבון דחיה בגינו. במקרה הנדון הבעלות היא אחת גם אחרי החלוקה. זאת ועוד, הפיצול למגרשים לא אפקטיבי לצורך מכירה של כל מגרש בנפרד. זאת ועוד, קיים תנאי של הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכל המגרשים. במקרה הנדון שכן לשלושת המגרשים חניון תת קרקעי משותף. הגישה אליו רק דרך מגרש מס׳ 1332.

לטענת שמאי המבקשת במגרש 101 הסמוך, בו נערך תשריט חלוקה, לא הייתה חובה בו. התשריט נערך בשל צורך פנימי. הליך אישור התשריט נערך במקביל לאישור היתר הבניה וארך חודשים בודדים.

לטענת שמאי המבקשת ההפחתה בטבלת ההקצאה אינה רלוונטית. היא נקבעה ביחס למגרשים קטנים יותר.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם את שטח הבניה הבא: שטח עיקרי לדיור מיוחד לסטודנטים 26,000 מ״ר, שטח עיקרי למסחר 2,070 מ״ר ושטח ברוטו לתעסוקה 8,534 מ״ר, המשקף העמסת שטח שירות בשיעור של 20%.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% לדחייה עד להכנת תשריט חלוקה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון דחייה עד להכנת תשריט חלוקה, טען שמאי המשיבה כי במצב הקודם מגרש מס׳ 133 בהיקף גדול יחסית. הוא בשטח של 10,347 מ״ר. במגרש שימושים שונים: מעונות סטודנטים (26,000 מ״ר עיקרי), מסחר (2,070 מ״ר) ותעסוקה (7,112 מ״ר). לטענתו מימוש זכויות הבניה מצריך חלוקה למגרשים נפרדים, כפי שאכן נעשה בסופו של יום בתכנית הנדונה רצ/מק/13/1000/1 וכך גם במגרשים מס׳ 101 ו-102 הסמוכים.

לטענת השמאי ההפחתה שהביא בחשבון בעניין זה היא לקולא, שכן בטבלת האיזון של תכנית מס׳ רצ/מק/2/1000/1 יוחסה למגרש 133 הפחתה כוללת לגודל בשיעור 7.13%[14].

טענה לפיה אין מקום להפחתה להיקף כמוהה כטענה כי טבלת האיזון מעוותת. אם לא היה מקום להפחתה היו צריכים להקצות פחות זכויות למגרש זה. טבלת האיזון נדונה בפני ועדה מחוזית. עסקו בה לא מעט שמאים והוגשו התנגדויות. את היקף הזכויות המוקצות קיבלו

[14] הפחתה בשיעור 10% להיקף בשימוש מעונות סטודנטים והעדר הפחתה למסחר ולתעסוקה.

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

בהתחשב בהפחתה להיקף. במקרה הנדון ההפחתה צריכה להיות משמעותית ביחס למגרשים בהם שימוש למגורים בלבד כבמגרש 102. בניגוד לנטען ההפחתה בטבלת ההקצאה היא לא ביחס למגרשים האחרים אלא בהתחשב בשווי שוק.

אין חולק שלא קיימת התניה לחלוקה למגרשים, יחד עם זאת במגרש הנדון שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים בלי חלוקה. במצב החדש מגרשים קטנים עם נספח בינוי. לא יכולה להיות מחלוקת שבמצב החדש השווי גבוה יותר גם בהתחשב בחלוקה. לא בכדי במגרשים הגדולים בסביבה נערכה חלוקה.

בהתייחס לטענת המבקשת כי המגרשים לא ניתנים לשיווק בנפרד בהתחשב במרתפים המשותפים, הפתרון הוא הסכמי שיתוף. מרתפי חניה משותפים הם יתרון. מאפשרים ניצול טוב יותר עם פחות רמפות.

הכרעה

כבשומות הצדדים יובא בחשבון במצב הקודם שטח הבניה במגרש 133 : שטח עיקרי לדיור מיוחד לסטודנטים 26,000 מ״ר, שטח עיקרי למסחר 2,070 מ״ר ושטח ברוטו לתעסוקה 8,534 מ״ר.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% לדחייה עד להכנת תשריט חלוקה. קיבלתי את עמדת המבקשת כי במקרה הנדון אין מקום להפחתה כאמור, זאת בהתחשב בתמהיל השימושים במצב הקודם. יצוין שבשומה מכרעת למגרש מס׳ 134 בגין אישור תכנית מס׳ רצ/8/1000/1 לא הובאה על ידי הפחתה לדחיה וגם לא ע״י שמאי המשיבה. זאת בעוד שהיקפי הבניה והשימושים דומים[15].

9.3 אומדן שווי מצב חדש

טיעוני המבקשת

תכנית רצ/13/1000/1 מחלקת את מגרש 133 לשלושה מגרשים. בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחי בניה כבשומת המשיבה, כמפורט להלן :

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

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

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

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בסך 9,360,000 ₪ בכל אחד מהמגרשים 1331 ו-1332, זאת בהסתמך על התחשיב הבא-

[15] במצב הקודם במגרש מס׳ 134 26,000 מ״ר דיור לסטודנטים, 1,996 מ״ר למסחר ו-5,934 מ״ר לתעסוקה.

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

תיאור	שטח במ״ר	עלות	סה״כ
עלות ישירה מעטפת	550	₪ 4,900	₪ 2,695,000
עלות גמר	550	₪ 1,675	₪ 921,250
חניה (5 מקומות חניה *40 מ״ר)	200	₪ 3,150	₪ 630,000
פיתוח חצר	700	₪ 500	₪ 350,000
סה״כ			₪ 4,596,250
בתוספת עלויות עקיפות 35% (בהתחשב בעלות המימון הגבוהה)			₪ 6,204,938
בתוספת מע״מ שלא ניתן לקיזוז (בשיעור 17%)			₪ 7,259,777
הפסד חצר בשטח של 700 מ״ר * 3,000 ₪ למ״ר			₪ 2,100,000
סה״כ עלות הקמת מב״צ והפסד חצר במעוגל			₪ 9,360,000

לטענת שמאי המבקשת העלות שנקבעה בשומת המשיבה להקמת מבני הציבור נמוכה ולא סבירה. העלות לא מגלמת גמר מלא הכולל בין היתר, מיזוג אוויר, כיבוי אש וחיפוי אבן. כן לא הובא בחשבון עלות פיתוח חצר. זאת ועוד, שמאי המשיבה הביא בחשבון 4 מקומות חנייה בשטח 30 מ״ר למקום חנייה, במקום 5 מקומות חניה נדרשים למבני הציבור בהתאם לתקן החניה בנספח התנועה, זאת בשטח של 40 מ״ר למקום חניה, כמקובל, כך לדוגמה במגרש 101 הסמוך.

טיעוני המשיבה

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

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

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

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

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u>

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

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

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

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

בתגובה לשומת המבקשת, טען שמאי המשיבה כי אין להוסיף הוצאות עקיפות לעלות הבניה, שכן, במחירון דקל מצויין שהעלות למ״ר מגלמת מע״מ, פיתוח, תכנון ופיקוח. זאת ועוד, שטח של 40 מ״ר למקום חנייה מופרז בהתחשב בהפסד שטח קטן לרמפות גישה. עוד טען כי עלות פיתוח חצר לפי 500 ₪ למ״ר נעדרת ביסוס.

הכרעה

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

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

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

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

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u>

בהתאם להוראות התכנית במגרש מס׳ 1331 ובמגרש 1332 יועדו שטחי בניה לשימושים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות, רווחה, מרפאות ושירותים עירוניים. בכל אחד מהמגרש יתוכנן שטח ברוטו של 550 מ״ר. במידה ויוקמו שימושים הדורשים חצר שטחה לא יעלה על 400 מ״ר. הצדדים הביאו בחשבון ביחס לכל מגרש, בינוי של 550 מ״ר. בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הקמה בסך 10,385 ₪ למ״ר ובנוסף עלות פיתוח חצר ובשומת המשיבה 4,900 ₪ למ״ר.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הקמת חמישה מקומות חניה לפי 199,017 ₪ למקום חניה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הקמת ארבעה מקומות חניה לפי 100,000 ₪ למקום חניה.

בשומות הצדדים הובא בחשבון הפסד חצר בשטח של 700 מ״ר[16].

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

בהתאם לנספח תנועה מנחה[17], המהווה חלק ממסמכי התכנית, לשטח הציבורי בכל אחד ממגרשים, 1331 ו-1332 נדרשים חמישה מקומות חניה, כטענת המבקשת. הבאתי בחשבון עלות הקמת מקום חניה לפי 140,000 ₪ כולל מע״מ למקום חניה.

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

[17] 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

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

9.4 החלק היחסי של המגרש בהשבחה

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת נקבע חלקו היחסי של כל אחד משלושת המגרשים החדשים בהשבחה בהתאם לשוויו ביחס לשווי הכולל של שלושת המגרשים במצב החדש, זאת כמפורט בסעיף 8.2 לעיל. להלן פירוט:

מס' מגרש חדש	שווי מצב חדש	חלק יחסי בשווי חדש
1331	₪ 37,420,000	0.266
1332	₪ 65,440,000	0.465
1333	₪ 38,022,000	0.27
סה"כ	₪ 140,822,000	1.000

טיעוני המשיבה

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

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

הכרעה

כבשומות הצדדים חלקו היחסי של כל אחד משלושת המגרשים החדשים בהשבחה יקבע בהתאם לשוויו ביחס לשווי הכולל של שלושת המגרשים במצב החדש, כמפורט בסעיף 10 להלן.

9.5 ערכי שווי

9.5.1 ערכי שווי למעונות סטודנטים

עמדת המבקשת

שמאי המבקשת קבעו שווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים בסך 2,600 ₪ במועד הקובע. ערך דומה נקבע בשומה מכרעת במגרש 134 למועד קובע 18.7.2020.

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים הוא 3,500 ₪ זאת בהתבסס על הנתונים 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. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כלהלן:

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

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

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

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

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי בייעוד מעונות סטודנטים. בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה במצב הקודם בסך 2,600 ₪. בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,500 ₪.

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

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

הצדדים הפנו לשומה מכרעת שערכתי ביחס למגרש מס׳ 134 בה קבעתי כי שווי מ״ר מבונה ממוצע במעונות לסטודנטים הוא 2,600 ₪[18] למועד קובע 18.7.2020 לשטח עיקרי משותף יוחס מקדם שווי 0.7

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

בחנתי נתוני השוואה מאתר האינטרנט של המכללה למינהל ראשון לציון, אוניברסיטת בר אילן (קמפוס אלקטרה), אוניברסיטת תל אביב (מתחם איינשטיין ומתחם ברושים), בית ברל, בית מילמן ברמת אביב, בית ברודצקי ברמת אביב ודב גרונר בסמוך לקניון איילון המהווים מעונות סטודנטים באזור המרכז. כן בחנתי נתוני דמי שכירות מבוקשים ליחידות דיור ולדירות ברחבי העיר כפי שפורסמו באתר האינטרנט יד 2.

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

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

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

<u>שווי מצב קודם</u>

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

[18] 2,600 ₪ למ״ר מבונה נקבע ביחס לכלל השטח העיקרי דירתי ומשותף (שטח עיקרי דירתי 39 מ״ר ושטח עיקרי משותף 23 מ״ר לכל יח״ד, זאת בהתחשב בהוראות תכנית מס׳ רצ/1000/1/8 (413-0664573).

[19] יצוין כי מיום 18.7.2020 המועד הקובע בשומה מכרעת למגרש 134 מדד תשומות הבניה עלה בשיעור של 13.2%.

[20] 19,600,000 ₪ = 0.7 מקדם שווי X 8,000 מ״ר x 3,500 ₪ למ״ר עיקרי דירתי.

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

[21]. לאור האמור, אני קובעת שווי מ״ר מבונה עיקרי ממוצע בסך 3,180 ₪, זאת לשטח עיקרי דירתי 45 מ״ר ולשטח עיקרי משותף של 20 מ״ר.

<u>שווי מצב חדש</u>

בהתחשב בדמי שכירות חודשיים בסך 4,250 ₪ ליח״ד ולאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 8,500 ₪ מתקבל, כאמור, שווי מ״ר מבונה עיקרי דירתי למעונות סטודנטים בגבולות 3,500 ₪ ולשטח דירתי של 10,400 מ״ר (230 יח״ד) מתקבל שווי של 36,400,000 ₪. בתוספת שווי שטח עיקרי משותף בסך 9,555,000 ₪[22] מתקבל שווי בסך 45,955,000 ₪ המשקף שווי מ״ר מבונה עיקרי ממוצע למעונות סטודנטים בסך 3,214 ₪ [23]. לאור האמור, אני קובעת שווי מ״ר מבונה עיקרי ממוצע בסך 3,210 ₪, זאת לשטח עיקרי דירתי 45 מ״ר ולשטח עיקרי משותף של 17 מ״ר.

9.5.2 ערכי שווי למסחר

עמדת המבקשת

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

עמדת המשיבה

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

הכרעה

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

בהתאם לחוות דעת מקיפה, מיום 1.4.2023, שנערכה ביחס לפרויקט ״מלניה״ במגרש מס׳ 5084, ליום 31.3.2023, חלק משטח המסחר הושכר בתנאים הבאים: בשנה הראשונה לפי אחוז מהפדיון. החל מהשנה השניה לפי 120 ₪ למ״ר ובכל שנה עליה של 10 ₪ למ״ר. חלק משטח המסחר הושכר לפי 200 ₪ למ״ר או לפי אחוז מהפדיון. בחוות הדעת הוערך כלל שטח המסחר[24] לפי דמ״ש חודשיים של 150 ₪ למ״ר לשיווק. המגרש ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המתחם בסמיכות למחלף משה דיין.

---

[21] 3,177 ₪ למ״ר= 26,000 מ״ר / 82,600,000 ₪.

[22] 9,555,000 ₪ = 0.7 מקדם שווי X 3,900 מ״ר x 3,500 ₪ למ״ר עיקרי דירתי.

[23] 3,214 ₪ למ״ר= 14,300 מ״ר / 45,955,000 ₪.

[24] 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

9.5.3 ערכי שווי לתעסוקה

עמדת המבקשת

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

עמדת המשיבה

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

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

הכרעה

בשומות הצדדים נקבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי לתעסוקה במועד הקובע הוא 3,000 ₪.
בשומות מכרעות למגרשים מס׳ 3040, 3043, 3050, 3052 נקבעו ערכי שווי בסך 3,360 ₪ ו- 3,500 ₪ למ״ר ברוטו לתעסוקה, למועד קובע 15.2.2022.
בהתאם לחוות דעת מקיפה, מיום 1.4.2023, שנערכה ביחס לפרויקט ״מלניה״ במגרש מס׳ 5084, ליום 31.3.2023, בהתאם להסכמי שכירות בפרויקט משרדים ברמת גמר מלאה מושכרים בדמי שכירות חודשיים בסך 80-91 ₪ למ״ר ברוטו. משרדים ברמת גמר מעטפת מושכרים[25] בדמי שכירות חודשיים בסך 55-60 ₪ למ״ר ברוטו. המגרש ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המתחם בסמיכות למחלף משה דיין.
לאור האמור לעיל, אני בוחרת לאמץ את הסכמת הצדדים וקובעת שווי מ״ר מבונה לשיווק במועד הקובע בסך 3,000 ₪.

9.5.4 ערכי שווי לדיור להשכרה ארוכת טווח

עמדת המבקשת

שמאי המבקשת קבעו כי שווי מ״ר מבונה לדיור להשכרה הוא בסך 4,600 ₪. ערך דומה נקבע בשומה מכרעת למגרש שנערכה למגרש מס׳ 134 למועד קובע 18.7.2020.
לטענת שמאי המבקשת בשומה המכרעת האמורה נותחה העסקה במגרש 134 כבקרה. ערכי השווי שהובאו בחשבון בעת ניתוח העסקה הם 2,600 ₪ למ״ר במגורי סטודנטים ו- 4,600 ₪ לדיור להשכרה. בשומת המשיבה התייחסות לערך שנקבע בשומה המכרעת למעונות סטודנטים. נקבעה עליה בשיעור 35% ביחס לערך זה. בשומת המשיבה אין התייחסות לערך שנקבע בשומה המכרעת לדיור להשכרה. בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 7,200 ₪ למ״ר לדיור להשכרה. הערך גבוה בשיעור 56% ביחס לערך

[25] הושכרו 13,881 מ"ר. שיעור העמסת שטח שירות 28.7%.

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

שנקבע בשומה המכרעת לשימוש זה. לטענת שמאי המבקשת אין הצדקה לשוני המהותי בעליית המחירים שייחס שמאי המשיבה לשימושים השונים ביחס לערכים שנקבעו בשומה המכרעת. מדובר בשימושים בעלי מאפיינים דומים.

לטענת שמאי המבקשת שיעור עליית השווי בשומת המשיבה בשוק הדיור להשכרה מהמועד הקובע בשומה המכרעת (18.7.2020) ועד המועד הקובע בענייננו (13.1.2024) אינו תואם עסקאות שנערכו בשוק זה.

לטענת השמאים בשנתיים האחרונות חלו תמורות משמעותיות בשווי דיור להשכרה וזאת בשל השינוי בשיעור הריבית. בתקופה שבה שיעור הריבית היה נמוך וכמעט אפסי הדיור להשכרה היווה שימוש אטרקטיבי ומבוקש וקרקעות בייעוד דיור להשכרה נמכרו לעיתים בשווי דומה לשווי מגורים רגיל. מאז חודש יוני 2022 חל שינוי משמעותי בשיעור הריבית שגרם לעצירה כמעט מוחלטת של עסקאות בשוק לדיור להשכרה וזאת משום שהתשואה שמתקבלת בגין הדירות למגורים נמוכה מעלות המימון של הפרויקט. גם עסקאות למגורים מושפעות מהעליה בשיעור הריבית וזאת של הגידול המשמעותי במרכיב המימון. מרבית הפרוייקטים בארץ דורשים מימון בשיעור של כ-80% מתקציב הפרויקט. המודל הכלכלי של פרויקטים להשכרה הינו שתזרים ההכנסות צריך לכסות את הקרן והריבית במימון שנלקח לצורך הקמת הפרויקט. עליית הריבית יצרה אי ודאות לעניין כלכליות פרויקטים להשכרה, וכראיה, במכרזים רבים שפורסמו ברמ"י לדיור להשכרה לא הוגשו הצעות וזאת להבדיל מהתקופה שקדמה לעליית הריבית.

לביסוס טענתם בדבר השפעת הריבית על הדיור להשכרה הפנו השמאים לתוצאות המכרזים הבאים-

<u>מכרזי דיור להשכרה בפארק איילון אור יהודה</u>-

מס' מכרז	ועדת מכרזים	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	תמורה	תמורה ליח"ד
412/2021	7.7.2022	159	122	₪ 120,018,000	₪ **755,000**
93/2021	3.8.2021	159	122	₪ 202,007,018	₪ **1,270,000**

לטענת השמאים תוצאות המכרזים מלמדות על ירידת מחירים משמעותית בשיעור של כ-40%. המכרז השני נערך בחודש יולי 2022 בשלב התחלת עליית הריבית, ולאחר סגירת המכרז הריבית עלתה בכ-3.5%.

<u>מכרזי דיור להשכרה בתל השומר רמת גן</u>-

מס מכרז	ועדת מכרזים	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	תמורה	תמורה ליח"ד
165/2022	20.12.2022	209	108	₪ 175,180,555	₪ **840,000**
67/2021	24.8.2021	243	108	₪ 430,000,000	₪ **1,800,000**

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

לטענת השמאים תוצאות המכרזים מלמדות על ירידת מחירים משמעותית בשיעור 55%. לאחר מכרזים אלו עלה שיעור הריבית בכ-1.5%.

שמאי המבקשת טענו כי מהמכרזים ניתן ללמוד על מגמת המחירים באותה תקופה. כל זאת טרם סיום מגמת עליית הריבית. מסוף שנת 2022 ועד המועד הקובע הייתה עליית ריבית נוספת ומשמעותית. לא בכדי ממשלת ישראל הקימה ועדה ברשות משרד השיכון לטפל בעניין הדיור להשכרה.

בדיון שהתקיים בפניי הציגו המבקשים סקירה ארצית של מכרזים של מגרשים המיועדים להשכרה מהשנים 2023-2024, זאת לצורך ביסוס טענתם כי קיימת ירידה משמעותית במחירי המגרשים לדיור להשכרה. לטענתם שווי מ״ר מבונה הגבוה ביותר מתקבל במכרז מס׳ 53/2023 בשכונת גליל ים בהרצליה מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 6,965 ₪ בעוד שבמגרש הנדון קבע שמאי המשיבה 7,200 ₪. זה לא סביר.

התכנית קובעת חובה לבעלות אחודה. חובה זאת לא מאפשרת מכירה למשקיעים פרטיים.

לטענת שמאי המבקשת הגישה בה נקט שמאי המשיבה לקביעת אומדן השווי למגורים להשכרה אינה תואמת את גישת העלות המוצגת בפרק כ״ח של הקווים המנחים אשר עודכן בחודש יוני 2023. בשומתו לא הובאו בחשבון פרמטרים כגון שיעור תפוסה להשכרה, עלות אחזקה וקרן שיפוץ ושדרוג. גישת העלות מסווגת בכל מקרה כבעלת תוקף בינוני/נמוך. השמאים התייחסו למרכיבים הבאים בשומת המשיבה -

מועד עסקאות ההשוואה לאומדן שווי יח״ד בתום תקופת השכירות- שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות השוואה של דירות חדשות במגרש 101 מחודש אפריל 2022, טרם עליית הריבית.

*עלות בניה-*בעת ניתוח דירות מגורים חדשות ממגרש 101 הסמוך, הביא בחשבון שמאי המשיבה עלות בניה בסך 10,000 ₪. העלות לא מגלמת את עליית שיעור הריבית.
זאת ועוד, עלות הבניה שהביא בחשבון שמאי המשיבה בחילוץ שווי מ״ר מבונה למגורים להשכרה היא 8,500 ₪ למ״ר. מדובר בעלות נמוכה. עלות הבנייה בדירות קטנות גבוהה משמעותית מדירות גדולות, שכן עלויות של חדרים רטובים ושטחי שירות כלליים מתחלקים בשטח דירתי קטן.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי לאור השוני בתנאי הדיור להשכרה במכרזים ביחס לתנאי השכירות בעניינו, גישת ההשוואה אינה ישימה במקרה הנדון, טענו שמאי המבקשת כי תקופת השכירות משפיעה על שווי הקרקע יותר מגובה דמי השכירות.
אמנם בעסקאות ההשוואה למגורים להשכרה לטווח ארוך תקופת השכרה היא ל-20 שנה ו-50% מהדירות מיועדות להשכרה בדמ״ש מופחתים בהנחה בשיעור 20% והמקרקעין הנדונים מיועדים להשכרה לתקופה של 25 שנה ללא התניה של דמ״ש

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

מפוקחים, אך כאמור לתקופת השכירות השפעה גדולה יותר על שווי מ״ר מבונה. לצורך ביסוס טענתם הציגו את התחשיב הבא המבוסס לטענתם על גישת שמאי המשיבה:

תיאור	שווי מ״ר מבונה לפי דמ״ש ראויים לתקופה של 25 שנה	שווי מ״ר מבונה לפי דמ״ש ראויים בהנחה של 10% לתקופה של 20 שנה
תקופת שכירות	25	20
שיעור היוון לקרקע	5%	5%
מקדם דחיה	0.2953	0.3769
שווי מ״ר מבונה	₪ 16,000	₪ 16,000
סה״כ	**₪ 4,725**	**₪ 6,030**
דמ״ש למ״ר	₪ 70	₪ 63
מהוון ב- 6%	₪ 14,000	₪ 12,600
בניכוי יזמות 15% ועלות בניה כ- 8,500 ₪ למ״ר	₪ 3,500	₪ 2,500
מקדם לתקופת השכירות	0.7047	0.6231
סה״כ	**₪ 2,466**	**₪ 1,558**
סה״כ שווי מ״ר מבונה	**₪ 7,191**	**₪ 7,588**

מכאן ששיטת ההשוואה רלוונטית. לטענת שמאי המבקשת על שמאי המשיבה היה לבחון תוצאות מכרזים למגרשים המיועדים לדיור להשכרה, לכל הפחות כדי לבחון את סבירות הערך שקבע.

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה דירתי למגורים המיועדים להשכרה לטווח ארוך בנכס הנדון הוא 7,200 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. חילוץ ממחירי דירות מגורים חדשות בנות 5 חדרים, במגרש 101 הסמוך (גו״ח 3946/228-):

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

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

31.5.2023	44	127	₪ 4,606,288	₪ 36,270
8.5.2023	37	130	₪ 4,606,287	₪ 35,433
26.2.2023	29	130	₪ 4,541,287	₪ 34,933
5.2.2023	50	130	₪ 4,670,000	₪ 35,923
27.12.2022	13	130	₪ 4,255,983	₪ 32,738
28.11.2022	33	130	₪ 4,635,000	₪ 35,654
ממוצע		128.125	₪ 4,492,464	₪ 35,063

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

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

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

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

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

27.3.2024	5115/35/8	75	₪ 2,120,000	₪ 28,267
29.2.2024	5116/28/4	46	₪ 1,750,000	₪ 38,043
13.3.2024	5114/46/8	65	₪ 2,170,000	₪ 33,385
ממוצע		66	₪ 2,103,261	₪ 31,763

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

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

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

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

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

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

שווי הזכויות להשכרה לתקופה של 25 שנה

דמי שכירות חודשיים	70 ₪
שווי מ״ר בנוי (היוון דמי שכירות בשיעור 6%)	14,000 ₪
לאחר הפחתת רווח יזמי (15%)	12,174 ₪
עלות בניה	8,500 ₪
שווי מ״ר מבונה דירות לדירות להשכרה במעוגל	3,500 ₪
ביחס שבין מקדם תקופה ל-25 שנה לבין מקדם לצמיתות[26]	0.70470
שווי הזכויות למ״ר למגורים להשכרה לתקופה של 25 שנה	2,475 ₪

שווי הזכויות למכירה כדחוי לתקופה של 25 שנה

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

סיכום

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

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

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

כן הוצגו תוצאות מכרזי עיריית ראשל״צ מיום 2.6.2022-

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

[26] 0.7047= 20.000 מקדם לצמיתות/ 14.0939 מקדם תקופה ל-25 שנה. שיעור היוון 5%.
[27] עפ״י תכנית מס׳ רצ/1000/14 (415-0865725).
[28] ביחס של 1:1 למגורים.

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

	3690/177	3039	50	5,350	756		

בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי לצד עליית הריבית משנת 2021, לה טוענת המבקשת, חלה עליית מחירים כללית במגורים החל משנת 2022, עליית מחירים ממנה מתעלמת המבקשת. כראיה במגרש 101 הסמוך נמכרו בשנת 2023 דירות מגורים בנות 5 חדרים חדשות לפי שווי של 35,000 ₪ למ״ר, בעוד שבתחילת שנת 2022 נמכרו דירות דומות במגרש 102 לפי 30,776 ₪ למ״ר.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לסעיף 5.3 לפרק כ״ח בקווים המנחים, קיימות שתי גישות שומה רלוונטיות בעת הערכת שווי לדיור להשכרה, גישת ההשוואה וגישת העלות. קיימת עדיפות לגישת ההשוואה בתנאי שייאספו נתוני השוואה איכותיים. בעוד שהמכרזים לדיור להשכרה בסביבה בסמוך למועד הקובע בודדים וכוללים דמי שכירות מופחתים, ולפיכך, אינם מהווים נתוני השוואה איכותיים. לטענת שמאי המשיבה בשומה מכרעת במגרש 134, ערך תחשיב זהה ליעוד דיור להשכרה והתחשיב אומץ על ידי.

שמאי המשיבה בחן את המכרזים שהוצגו בשומת המבקשת, וטען כי אלו דווקא תומכים בערך שקבע בשומתו, להלן ניתוח המכרזים אותו הציג:

א. מכרז רמ״י 412/2021 באור יהודה מיום 7.7.2022 - מגרש 108 עפ״י תמל/1046 עבור 159 יח״ד בשטח פלדלת של 122 מ״ר. התמורה כולל הוצאות פיתוח 137,240,500 ₪. התמורה משקפת סך של 7,075 ₪ למ״ר מבונה. הריבית המוצהרת של בנק ישראל באותו מועד 2% לשנה. עפ״י תנאי המכרז היזם מחויב להשכיר את הדירות לתקופה של 20 שנה. 50% מהן לזכאים בדמ״ש מופחתים, בסך של 60 ₪ למ״ר בדירת 2 חדרים, 44 ₪ למ״ר בדירת 3 חדרים ו-40 ₪ למ״ר בדירת 4 חדרים.

ב. מכרז רמ״י 165/2022 ברמת גן מיום 20.12.2022-מגרשים מס׳ 113, 119 ו-120 עפ״י תמל/1023 עבור 209 יח״ד בשטח פלדלת של 108 מ״ר. התמורה כולל הוצאות פיתוח 199,797,685 ₪. התמורה משקפת סך של 8,730 ₪ למ״ר. הריבית המוצהרת של בנק ישראל באותו מועד 3.25% לשנה. עפ״י תנאי המכרז היזם מחויב להשכיר את הדירות לתקופה של 20 שנה. 50% מהן לזכאים בדמ״ש מופחתים, בסך של 80 ₪ למ״ר בדירת 2 חדרים, 68 ₪ למ״ר בדירת 3 חדרים ו-56 ₪ למ״ר בדירת 4 חדרים.

במגרש מס׳ 1332 200 יח״ד בשטח פלדלת 63.5 מ״ר וללא הגבלה בגובה דמ״ש.

בהתייחס למכרז מס׳ 53/2023 בשכונת גליל ים בהרצליה, אליו הפנתה המבקשת, טען שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון ששטח הדירות הוא 117 מ״ר לעומת 63.5 מ״ר בנכס הנדון. עפ״י תנאי המכרז על הזוכה להקים את המתחם בתוך 48 חודשים ממועד

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

הכרזת הזכיה במכרז. הזוכה מחוייב לעמוד בתנאים ובדרישות של חברת "דירה להשכיר", לרבות נוסח הסכם השכירות. על הדירות להיות מושכרות לתקופה של 20 שנה. 50% מהדירות בשכר דירה מופחת.

בדיון שהתקיים בפניי טען שמאי המשיבה כי המבקשת היא שיזמה את התכנית. גם במגרש מס' 541 שונה הייעוד לשכירות ארוכת טווח הכולל 1,050 יח"ד להשכרה ("מתחם הצעירים"). גם במגרש מס' 134 שינו לייעוד האמור. מכאן שהשינוי לייעוד האמור משביח למרות הנטען.

הכרעה

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,200 ₪ במועד הקובע בעוד ששמאי המבקשת קבעו כי שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה הוא בסך 4,600 ₪.

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

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

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

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

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

תאריך	שטח במ״ר	קומה	מחיר	מחיר מ״ר בנוי
8/1/2024	80	6	3,355,000 ₪	41,938 ₪
8/1/2024	80	8	3,390,000 ₪	42,375 ₪
8/1/2024	80	3	3,288,138 ₪	41,102 ₪
8/1/2024	80	7	3,386,288 ₪	42,329 ₪
17/1/2024	80	6	3,455,100 ₪	43,189 ₪
28/1/2024	77	8	3,045,800 ₪	39,556 ₪
30/1/2024	77	6	3,003,588 ₪	39,008 ₪
1/2/2024	77	7	3,021,550 ₪	39,241 ₪
7/2/2024	80	9	3,400,000 ₪	42,500 ₪
27/12/2023	77	4	3,046,288 ₪	39,562 ₪
8/1/2024	80	8	3,506,288 ₪	43,829 ₪
20/2/2024	77	3	2,924,550 ₪	37,981 ₪
22/2/2024	77	5	2,973,050 ₪	38,611 ₪
28/2/2024	80	2	3,191,300 ₪	39,891 ₪
29/2/2024	80	4	3,239,800 ₪	40,498 ₪
13/2/2024	80	5	3,361,050 ₪	42,013 ₪
3/3/2024	80	4	3,336,800 ₪	41,710 ₪
25/2/2024	80	5	3,330,000 ₪	41,625 ₪
18/4/2024	80	10	3,640,000 ₪	45,500 ₪
29/2/2024	77	10	3,094,300 ₪	40,186 ₪
11/4/2024	80	6	3,615,000 ₪	45,188 ₪
10/3/2024	77	3	2,924,550 ₪	37,981 ₪
13/5/2024	77	6	3,317,000 ₪	43,078 ₪
16/5/2024	77	5	3,266,000 ₪	42,416 ₪
25/2/2024	80	1	3,385,300 ₪	42,316 ₪
20/3/2024	77	2	3,115,000 ₪	40,455 ₪
27/3/2024	77	4	3,150,000 ₪	40,909 ₪
16/5/2024	77	9	3,300,000 ₪	42,857 ₪
10/3/2024	77	6	3,004,038 ₪	39,013 ₪
ממוצע	78.55	5.59	3,243,648 ₪	41,271 ₪

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

10. תחשיב ההשבחה

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

השבחה למגרש 133 בשלמות בשומת המשיבה	10,861,110 ₪
השבחה מיוחסת למגרש מס׳ 1333 (22.02%)	2,391,828 ₪

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

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

השבחה למגרש 133 בשלמות בשומת המשיבה	10,132,019 ₪
השבחה מיוחסת למגרש מס' 1333 (22.02%)	2,231,268 ₪

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

מצב קודם (מגרש מס' 133)

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

מצב חדש (מגרשים מס' 1333-1331)

מגרש מס' 1331

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

מגרש מס' 1332

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

מגרש מס' 1333

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

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

סיכום שווי מצב חדש

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

סיכום ההשבחה-

שווי מצב קודם (מגרש מס׳ 133)	₪ 133,122,000
שווי מצב חדש (מגרשים מס׳ 1333-1331)	₪ 172,655,000
השבחה בשלמות	₪ 39,533,000
חלק יחסי בהשבחה למגרש מס׳ 1333 (38,022,000 /172,655,000)	22.02%
השבחה במגרש מס׳ 1333	₪ **8,705,938**

11. השומה

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רצ/1/1000 (413-0128595)	25.4.2016	₪ 2,391,828	₪ 1,195,914
רצ/מק/1/1000/2 (413-0458406)	2.3.2018	₪ 2,231,268	₪ 1,115,634
רצ/1/1000/13 (413-0824839)	13.1.2024	₪ 8,705,938	₪ 4,352,969

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס׳ 954

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