



רעננה, 28 דצמבר 2022

מספרנו: תמל/3003

לכבוד

ועדה ארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור

דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.,



תמ"ל/3003 - רחובות מזרח
נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
טבלת הקצאה ואיזון
גרסה למתן תוקף





<u>עמוד</u>	<u>תוכן עניינים</u>
3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. פרטי המקרקעין
4	3. ביקור במקום
4	4. תיאור הסביבה והמקרקעין
5	5. תכנון
9	6. התכנית המוצעת – תמ"ל/3003
13	7. נתוני שווי
26	8. עקרונות השומה
31	9. סיכום





1. מטרת חוות הדעת

1.1 תמ"ל/3003 (להלן: "התכנית") מציעה לבצע בחלק מהחלקות הנכללות בתחומה (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



1.2 מטרת חוות דעת זו, היא לבאר את העקרונות והכללים לפיהם נערך נספח טבלת ההקצאות והאיזון במסגרת תמ"ל/3003. המועד הקובע של חוות דעת זו הוא 12.9.2021. לעניין נסחי רישום המקרקעין, המועד הקובע הוא 11.4.2021.

1.3 טבלת ההקצאות והאיזון נערכה על פי הסעיפים הרלוונטיים בחוק התכנון והבניה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג – 2013, העקרונות שנקבעו בנוהל מבא"ת ולפי תקן 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).

2. פרטי המקרקעין



להלן פירוט החלקות וחלקי חלקות הכלולות במתחם לאיחוד וחלוקה:

גושים	סוג גוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
3689	מוסדר	18, 19, 22, 25, 47	48
3690	מוסדר	20	32, 34, 42
3692	מוסדר	3, 17, 22, 25, 26, 35, 36, 39, 44	1, 5, 9, 12-16, 19, 34
3693	מוסדר	3, 38, 40, 41, 46, 49, 55, 57, 60, 69, 71, 73	4, 15, 42-45, 47, 63, 65, 67, 75
3694	מוסדר		373, 374, 517
3699	מוסדר	22, 46	1, 23, 24, 44, 45, 89, 90, 106, 107
3700	מוסדר	9-11, 24-26, 36, 37, 357-359, 396, 513, 514, 519, 577	12, 22, 38, 336, 356, 397, 518, 522
5908	מוסדר	18	

שטח הכולל של החלקות וחלקי החלקות המפורטות לעיל הינו כ- 1,264.7 דונם.





2.1 המצב המשפטי

החלקות הכלולות בטבלת האיחוד וחלוקה הן חלקות המצויות ברובן בבעלות פרטית, חלקן בבעלות רשות מקומית, והיתרה בבעלות קק"ל.

3. ביקור במקום



בוצעו מספר ביקורים בשטח התכנית ע"י הח"מ ודניאל גב, שמאי מקרקעין, כאשר האחרון נערך ביום 5.8.2021.

4. תיאור הסביבה והמקרקעין

4.1 תיאור הסביבה



4.1.1 החלקות נשוא חוות הדעת מהוות חלק ממתחם קרקע חקלאית ממזרח לעיר רחובות, בין שכונת קרית דוד לאחוזה הנשיא, ממזרח לדרך מנחם בגין. מרבית החלקות חקלאיות, חלקן מעובדות, חלקן מהוות דרכים חקלאיות, וחלקן בייעודים שונים כמפורט בהמשך.

4.1.2 הטופוגרפיה מישורית ומאופיינת בשיפוע קל ממרכז המתחם לכיוון צפון ודרום כאשר אזור בית העלמין מהווה את האזור הגבוה ביותר. בית העלמין נחלק לשני מתחמים, ביניהם רחוב יהודה גורודסקי, בית עלמין צבאי מדרום לרחוב יהודה גורודסקי ובית עלמין אזרחי מצפון לרחוב.



בדרום מערב התכנית, בקרבת צומת הרחובות מנחם בגין וההגנה, קיים בית באר היסטורי הרוס ונטוש. ממזרח למתחם התכנית נמשך קו מתח גבוה. באזורים הבנויים ממערב לדרך מנחם בגין בנויים קירות אקוסטיים בגובה של עד 6 מ'.

4.1.3 גבולות תחום האיחוד וחלוקה -

מצפון - חלקה 32 בגוש 3690 בייעוד חקלאי.

מדרום – כביש מס' 40.

ממזרח – חלקות חקלאיות.

ממערב – רחוב מנחם בגין ומעברו המערבי איזור מגורים.





5. תכנון

להלן פרטי התכנון במתחם האיחוד והחלוקה.



5.1 תכנית R/6

5.1.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1180 מיום 26.3.1942.

5.1.2 התכנית מסמנת את השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתמ"ל 3003 - בייעוד חקלאי.

5.2 תכנית רח/238

5.2.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2247 מיום 26.8.1976.

5.2.2 מטרת התכנית – הרחבת בית הקברות הצבאי הקיים.



5.2.3 התכנית חלה על חלקות 94 ו- 394 בגוש 3700, חלקה 394 מהווה הרחבה של בית העלמין הצבאי.

5.3 תכנית רח/1/260

5.3.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2373 מיום 10.10.1977.



5.3.2 התכנית חלה על השטח שבין רחוב ההגנה מדרום לבין בית העלמין הצבאי מצפון (מערבית לחלקה מס' 9 בגוש 3692) ומחלקת את חלקה מס' 337 (היסטורית) ל-4 חלקות חדשות כולל חלקת בית אריזה משותף.

5.3.3 התכנית מרחיבה את דרך ההגנה ומסמנת את חלקה מס' 359 (חדשה) בגוש 3700 בייעוד דרך. יתרת שטח התכנית מסומן בייעוד חקלאי.





5.4 תכנית רח/400

5.4.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2752 מיום 24.9.1981.



5.4.2 התכנית משתרעת ממערב לשדרות מנחם בגין אך מסמנת את חלקות 94 ו- 394 בגוש 3700 כבית עלמין צבאי קיים, התכנית מרחיבה את רחוב יהודה גורודסקי הנמשך מצפון לבית העלמין הצבאי.

5.5 תכנית רח/1/238

5.5.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3031 מיום 1.3.1984.

5.5.2 התכנית חלה על חלקה 395 בגוש 3700 המהווה כיום את דרך מנחם בגין והחלקות הסמוכות לה ממערב, וקובעת שטחים למגורים ממערב לחלקות בית העלמין הצבאי.



5.5.3 בנספח הבינוי של התכנית מסומנת דרך מנחם בגין ברוחב 32 מ' ע"ג קרקע בייעוד חקלאי.

5.6 תכנית רח/2/238

5.6.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3911 מיום 11.8.1991.

5.6.2 מטרת התכנית – הרחבת בית הקברות הצבאי הקיים ע"י שינוי יעוד הקרקע החקלאית ופריצת דרכים חדשות.



חלקה 356 בגוש 3700 – מסומנת להרחבת בית קברות, דרך גישה לבית הקברות ושטח חקלאי בדרום ובצפון.

5.7 תכנית רח/במ/1/2102

5.7.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3948 מיום 28.11.1991.

5.7.2 התכנית מסמנת דרך חדשה ברוחב 40 מ' (קטע משדרות מנחם בגין) הנמשכת מרחוב ההגנה בדרום ועד לרחוב גורודסקי בצפון.
הקו הכחול של התכנית משיק ממערב לבית העלמין הצבאי.





תכנית רח/במ/35/400 5.8

5.8.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3974 מיום 13.2.1992.



5.8.2 התכנית מסמנת דרך חדשה ברוחב 48 מ' (קטע משדרות מנחם בגין) מדרום לרחוב ההגנה.

5.8.3 בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 397 בגוש 3700 מסומנת לשצ"פ.

תכנית רח/במ/2120 5.9

5.9.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4106 מיום 29.4.1993.



5.9.2 התכנית מסמנת דרך חדשה ברוחב 48 מ' (קטע משדרות מנחם בגין) מדרום לתכנית רח/במ/35/400.

תכנית רח/2111 5.10

5.10.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4306 מיום 25.5.1995.

5.10.2 התכנית מתווה את המשכו של כביש עוקף מזרח רחובות (שדרות מנחם בגין) ע"י הארכת תוואי הכביש המאושר בתכניות המפורטות לעיל, לכיוונים צפון ודרום. בכיוון דרום סומן תוואי הדרך עד למפגש עם כביש מס' 40. חלק מחלקות מס' 65 ו-67 בגוש 3693 וחלק מחלקות 373 ו-374 בגוש 3694 – מסומנות בייעוד חקלאי ודרך.

תכנית רח/במ/1/2102א 5.11

5.11.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4333 מיום 14.9.1995.



5.11.2 התכנית מבצעת (בין השאר) הרחבה של דרך מנחם בגין לכיוון מזרח וכן יוצרת את חלקה 580 בייעוד דרך. בהתאם לתשריט התכנית רוחב הדרך הינו 40 מ'.



5.12 תכנית רח/238/א

5.12.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5149 מיום 21.1.2003.



5.12.2 מטרת התכנית – הרחבת בית העלמין עפ"י מצב קיים.

5.12.3 עיקרי התכנית:

- הרחבת בית העלמין הצבאי לכיוון מערב עפ"י מצב קיים בשטח.
- שינויים בנספח התנועה המצורף לתכנית.
- בגבול בית העלמין יוקם קיר תומך עם טרסה באופן מדורג ומשולב בצמחיה המספקת רצועה ירוקה ברוחב של כ- 2 מ'.
- הפקעות - כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו על שם עיריית רחובות.



5.13 תכנית מתאר מחוזית 21/3

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

5.13.2 השטח נשוא חוות הדעת מסומן כאזור חקלאי / נוף כפרי פתוח ולצידו (ממזרח) מסומנת רצועה למעבר קווי חשמל, מתח על ומתח עליון וכן סימון לקו מתח על. האזור כלול בחלקו בהגבלות בניה ושימוש לגובה מנתב"ג (לפי תמ"א 2/4)



5.14 תכנית מתאר ארצית 35 תיקון 1 (תמא/35/1)

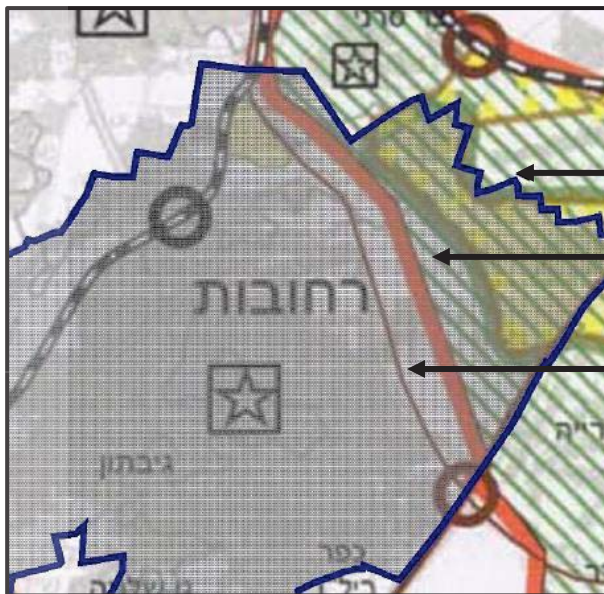
5.14.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 מיום 7.7.2016.

5.14.2 מטרת התכנית: עדכון תמ"א 35 בהתאם להוראות סעיף 18.





5.14.3 התכנית קובעת גבול למרקם עירוני במזרח העיר רחובות באופן אשר מרחיב מזרחה את גבול האזור לפיתוח עירוני שנקבע בתמ"מ/מ/21/3.



גבול מוניציפלי רחובות

גבול מרקם עירוני
תמ"מ/א/1/35

גבול אזור לפיתוח
עירוני תמ"מ/מ/21/3

5.15 תמ"מ/א/2/4

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

5.15.2 השטח נשוא חוות הדעת כלול בתחום מגבלת בניה לגובה.

6. תמ"ל/3003 התכנית המוצעת

6.1 התכנית חלה כאמור על חטיבת שטח, בייעוד חקלאי ברובו, וקובעת אזורי מגורים, תעסוקה, דרכים ושטחים ציבוריים (פתוחים ובנויים).

6.2 התכנית כוללת 8,409 יח"ד, מתוכן 320 יח"ד מיועדות לדיור מוגן ו-1,279 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח.

בנוסף, התכנית כוללת זכויות לכ-75,500 מ"ר עיקרי למסחר (במגרשי הבניה הפרטיים) וכ-390,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה.





6.3 יעודי הקרקע העיקריים המוצעים בתכנית ופירוט השטחים בתחום האיחוד וחלוקה :

שטח בד'	יעוד
137.056	שטחים פתוחים
179.295	שטח ציבורי פתוח
309.688	דרך מוצעת
154.318	מבנים ומוסדות ציבור
181.404	מגורים ד
150.681	מגורים, מסחר ותעסוקה
40.024	תעסוקה
10.618	דרך משולבת
34.991	שביל
0.344	דרך מאושרת
5.096	תחנת תחבורה ציבורית
7.623	דיוור מיוחד
20.864	מסחר ותעסוקה
2.525	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
14.462	בית קברות
1.895	ככר עירוני
13.878	שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור
1,264.762	סה"כ:

6.4 שימושים בייעוד מגורים ד'



- א. מגורים.
- ב. מגורים להשכרה בבעלות אחודה, חדרי ניהול ותחזוקה, בתאי שטח בהם סומנו הנחיות מיוחדות.
- ג. מסחר.
- ד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד מהווה חלק מיחידת דיוור אחת.
- ה. חניונים, מחסנים וחללים טכניים בתת-הקרקע.

6.5 מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות

- א. תאי השטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך בלבד, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, כהגדרתה בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיוור (הוראת שעה) תשע"ד 2014.





11

- ב. מחצית מהדירות המיועדות להשכרה לטווח ארוך יושכרו במחיר מופחת בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק. תנאי להיתר בניה במגרשים אלו יהיה הסכם עם חברת דירה להשכיר, או מי מטעמה, להבטחת נושא השכירות.
- ג. בניינים בתאי שטח אלה יהיו בבעלות אחודה למשך תקופת ההשכרה כהגדרתה בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדירור (הוראת שעה) תשע"ד 2014 תירשום הערת אזהרה על כך בלשכת רישום המקרקעין.



6.6 שימושים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה

- א. מגורים.
- ב. תעשייה עתירת ידע.
- ג. משרדים ותעסוקה.
- ד. מסחר לסוגיו.
- ה. שטחים ציבוריים בנויים לשימושים: קהילה, דת, תרבות, חינוך, לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם.



6.7 שימושים בייעוד מסחר ותעסוקה

- א. תעשייה עתירת ידע.
- ב. משרדים ותעסוקה משרדית.
- ג. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות וכדומה.

6.5 שימושים בייעוד תעסוקה

- א. תעשייה עתירת ידע.
- ב. משרדים ותעסוקה.
- ג. מכונים ומעבדות למחקר ולימוד.
- ד. שימושים נלווים לצורך רווחת העובדים.
- ה. מסחר.



6.6 שימושים בייעוד דירור מיוחד

- א. דירור מיוחד בהתאם לחוק דירור מוגן, התשע"ב 2012.
- ב. מעונות סטודנטים – במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.
- ג. שטח לרווחת הדיירים כגון בית כנסת, מועדון ספורט וכיו"ב.
- ד. מסחר.



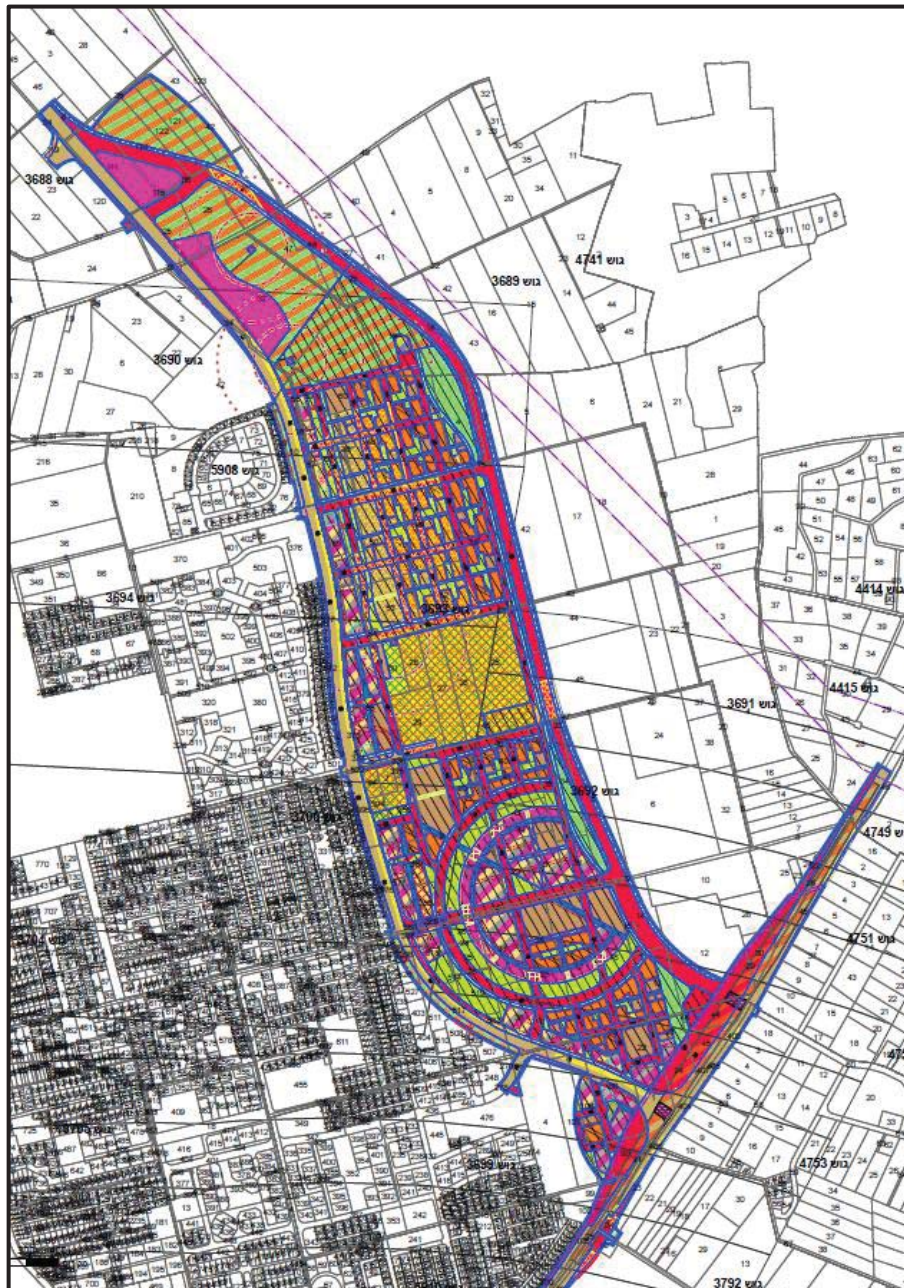


6.7 התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה:

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.



6.8 להלן מתחם האיחוד וחלוקה מתוך תשריט התכנית:





7. נתוני שווי

בשל סמיכות הגיאוגרפית של שכונת המדע ברחובות למתחם התכנית המוצעת, מצאתי כי עסקאות השוואה משכונה זו מהוות את השוואה הראויה ביותר. לאור זאת נסקרו רמות מחירי הדירות למ"ר וכן החלטות של שמאים מכריעים שעסקו בקביעת שווי הקרקע, תוך תיאום המחירים למועד עריכת לוח האיזון. להלן עיקרי הנתונים:



שווי חקלאי

מבדיקת עסקאות השוואה לשטחים חקלאיים ברחבי העיר עולה כי רמות המחירים בכל האזורים הנסקרים משקפות הליכי תכנון כאלה או אחרים הנובעים מתכניות שונות – תכנית נשוא חוות דעת זו (תמ"ל/3003), מתחם "פרדס מושלין" ותכניות בניין עיר נוספות הנמצאות בשלבי הכנה שונים. לצורך קביעת השווי החקלאי ללא פוטנציאל הנובע מתכנית ספציפית, נערך סקר מחירים לתקופה המוקדמת להודעות הפרסום על הכנת תמ"ל/3003. רמות המחירים בין מועדי העסקאות, המפורטות להלן, למועד הקובע תואמו מבחינת תאריך.



7.1 להלן עסקאות השוואה ממערכת מסמ"ק לשטח חקלאי בסביבת התכנית מהתקופה בה לא התבצעו הליכי תכנון:

תאריך העסקה	גוש חלקה	מחיר	שטח בעסקה במ"ר	מחיר למ"ר
9/8/2016	003693-0004-000	₪ 35,000	50	₪ 700
9/8/2016	003693-0004-000	₪ 315,000	448	₪ 703
5/9/2016	003693-0040-000	₪ 280,000	420	₪ 667
7/9/2016	003693-0022-000	₪ 470,085	645	₪ 729
15/9/2016	003693-0023-000	₪ 438,001	500	₪ 876
21/9/2016	003693-0036-000	₪ 420,000	460	₪ 913
2/10/2016	003693-0036-000	₪ 346,000	300	₪ 1,153
10/10/2016	003693-0045-000	₪ 380,000	1,000	₪ 380
15/11/2016	003693-0059-000	₪ 1,200,000	1,500	₪ 800
5/1/2017	003693-0059-000	₪ 1,200,000	1,200	₪ 1,000
22/1/2017	003693-0003-000	₪ 215,000	250	₪ 860
27/2/2017	003693-0003-000	₪ 460,000	500	₪ 920
7/3/2017	003693-0003-000	₪ 360,000	500	₪ 720
6/4/2017	003693-0045-000	₪ 500,000	1,000	₪ 500
4/5/2017	003693-0040-000	₪ 100,000	105	₪ 952





7.2 להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

מועד קובע	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר קרקע
06/11/2015	3688-98	יעל הרון	500 ₪
06/11/2015	3688-73	ג'קי פז	450 ₪
06/11/2015	3695-86	אלי כהן	450 ₪



בהתחשב ברמות המחירים ובהחלטות שמאים מכריעים במקרים דומים, תוך תיאום התאריך למועד עריכת מסמך זה, מצאתי לנכון לשום את השווי החקלאי בסך של 950 ₪ למ"ר.

משרדים ומסחר

7.3 עסקאות מכר לקרקע

פרטי העסקה							
תאריך העסקה	גוש	חלקה	שטח העסקה במ"ר	תבע בתוקף	מס' מגרש בתב"ע	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
31/10/2018	3650	61	377	רח/2110	834	1,600,000 ₪	4,244 ₪
זכויות בנייה							
יעוד	שטחים עיקריים			שטח שירות	תכסית	קומות מעל הקרקע	הערות
	תעשייה	מסחר/מש רדים	סה"כ				
תעשייה ב'	80%	80%	160%	70%	60%	6	קומות מסחר: 2
ניתוח העסקה							
יעוד	מקדם	שטח במ"ר	שטח אקו'				
תעשייה	0.9	302	271				
מסחר	2.0	302	603				
שטחי שירות	0.5	264	132				
סה"כ שטח אקו'		1,007					
תחשיב שווי							
שווי למ"ר		1,590 ₪					
מקדם למושעא		1.15					
שווי למ"ר אקו'		1,828 ₪					





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

פרטי העסקה							
תאריך העסקה	גוש	חלקה	שטח העסקה במ"ר	תבע בתוקף	מס' מגרש בתב"ע	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
12/12/2019	3650	47	1166	רח/2110	810	3,844,900 ₪	3,298 ₪
זכויות בנייה							
יעוד	שטחים עיקריים			שטח שירות	תכסית	קומות מעל הקרקע	הערות
	תעשייה	מסחר/מש רדים	סה"כ				
תעשייה א'	70%	70%	140%	50%	40%	5	קומות מסחר: 2
ניתוח העסקה							
יעוד	מקדם	שטח במ"ר	שטח אקו'				
תעשייה	0.9	816	735				
מסחר	2.0	816	1,632				
שטחי שירות	0.5	583	292				
סה"כ שטח אקו'		2,658					
תחשיב שווי							
שווי למ"ר	1,446 ₪						
מקדם למושעא	1.15						
שווי למ"ר אקו'	1,663 ₪						



פרטי העסקה							
תאריך העסקה	גוש	חלקה	שטח העסקה במ"ר	תבע בתוקף	מס' מגרש בתב"ע	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
18/10/2018	3650	49	1682	רח/2110	813	5,807,200 ₪	3,453 ₪
זכויות בנייה							
יעוד	שטחים עיקריים			שטח שירות	תכסית	קומות מעל הקרקע	הערות
	תעשייה	מסחר/מש רדים	סה"כ				
תעשייה א'	70%	70%	140%	50%	40%	5	קומות מסחר: 2
ניתוח העסקה							
יעוד	מקדם	שטח במ"ר	שטח אקו'				
תעשייה	0.9	1,177	1,060				
מסחר	2.0	1,177	2,355				
שטחי שירות	0.5	841	421				
סה"כ שטח אקו'		3,835					
תחשיב שווי							
שווי למ"ר	1,514 ₪						
מקדם למושעא	1.15						
שווי למ"ר אקו'	1,741 ₪						





מחיר למ"ר	מחיר מכירה	מס' מגרש בתב"ע	תבע בתוקף	שטח העסקה במ"ר	חלקה	גוש	תאריך העסקה
4,850 ₪	15,035,000 ₪	830	רח/2110	3100	56	3650	30/7/2018
זכויות בנייה							
הערות	קומות מעל הקרקע	תכסית	שטח שירות	שטחים עיקריים			יעוד
				סה"כ	מסחר/מש רדים	תעשייה	
קומות מסחר: 2	6	60%	70%	160%	80%	80%	תעשייה ב'
ניתוח העסקה							
				שטח במ"ר	מקדם		יעוד
				2,232	0.9		תעשייה
				4,960	2.0		מסחר
				1,085	0.5		שטחי שירות
				8,277			סה"כ שטח אקו'
תחשיב שווי							
						1,816 ₪	שווי למ"ר
						1	מקדם למושעא
						1,816 ₪	שווי למ"ר אקו'

7.4 החלטות שמאים מכריעים:

7.4.1 בהכרעתו של שמאי מכריע מיום 17.10.2018 בגו"ח 3713-101 בשכונת רחובות ההולנדית, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בדיור מוגן של 7,000 ש"ח למועד 2.3.2018.

7.4.2 בהכרעתה של שמאית מכריעה בגו"ח 3851/13 רח' הנפת הדגל בא.ת המדע בנס ציונה, נקבע שווי לתעשייה עתירת ידע למועד 4.10.2019 של 2,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי ושווי של 5,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי למסחר.
ניתוח עסקאות המכר בנכס זה מהשנה האחרונה מצביע על רמות מחירים דומות להכרעתה בגבולות של כ- 14,700 למ"ר בנוי.

7.5 בגו"ח 3695/199 ברח' אופנהיימר 7 בא.ת תמר ברחובות נמכר ביום 22.6.2020 שטח משרדים של כ- 248 מ"ר נטו + 8 מקומות חניה תמורת 4,400,000 ש"ח. העסקה משקפת שווי של כ- 14,500 ש"ח למ"ר בנוי בנטרול מרכיב החניה.





7.6 בגו"ח 3695/200 ברח' אופנהיימר 5 בא.ת תמר ברחובות נמכר ביום 22.1.2020 שטח מסחרי של כ- 128 מ"ר נטו + 3 מקומות חניה תמורת 4,400,000 ש"ח. העסקה משקפת שווי של כ- 16,000 ש"ח למ"ר בנוי בנטרול מרכיב החניה.

7.7 על פי הסכמי שכירות במצויים במשרדי, דמי השכירות הממוצעים למסחר ברחוב הרצל ברחובות נעים בגבולות שבין 180-220 ש"ח למ"ר ובממוצע 200 ש"ח למ"ר.
בנוסף, דמי השכירות המשתלמים במרכז מסחרי בשכונת ארגמן לצינור נעים בגבולות של 200 ש"ח למ"ר ברוטו.

7.8 להלן מודעות היצע לשטחי משרדים ומסחר בפארק תמר ובא.ת. הורביץ, אשר יש בהן כדי ללמד על רמת המחירים בסביבה:

כתובת	קומה	דמ"ש / מחיר	שטח במ"ר	דמ"ש / מחיר למ"ר	פרטי מודעה
פרופ הלל וחנן אופנהיימר 2	5/5	3,800 ₪	70	54 ₪	משרדים מפוארים מאוד ברמת גמר. כולל שלושה משרדים. לובי. חדר ישיבות+מטבחון משותף. לא כולל ארנונה. דמי ניהול
פרופ הלל וחנן אופנהיימר	2/5		240	55 ₪	משרד 240 מר, מחולק ל 10 חדרים עם מטבחון צמוד ושירותים. מתאים לחברות הייטק וכל שימוש אחר.קרוב לרכבת בתי קפה
פרופ הלל וחנן אופנהיימר	4/6		145	52 ₪	נכס מסודר ומוכן לכניסה מיידית. פארק המדע רחובות בצמוד לתחנת הרכבת. כולל מטבחון. מיזוג. משרדים גדולים מאוד. לובי קבלה מפואר
חיים פקריס	2/5	5,900 ₪	100	59 ₪	משרד 100 מ"ר, מחולק ל 5 חדרים. נכס מואר, מטבחון, קרוב לרכבת ולבתי קפה. כניסה מיידית.
חיים פקריס	2/6		2,000	70 ₪	יוקרתי במיוחד, כ-2,000 מ"ר. כולל מטבח גדול, חלוקה למשרדים, ו-2 מרפסות פרטיות גדולות. כולל תשתית למעבדות. ניתן לקבל התאמות בבינוי או יחידות קטנות יותר.
חיים פקריס	1/5		117	70 ₪	יחידה ברמת גימור מדהימה, 117 מ"ר. קירות זכוכית, אור טבעי. בניין מנוהל ברמה גבוהה, עם הרבה חנייה. ניתן לקבל התאמות בבינוי. מחיר מבוקש 82 ש"ח למ"ר (כולל ניהול)
פרופ הלל וחנן אופנהיימר 5	2/5		350	59 ₪	להשכרה (צפו בסרטון) משרדים בגודל 350 מר, חלוקה ל 10 חדרים, אפשרי למעבדה ניתן לשכור חניות בבניין כניסה מיידית
חיים פקריס	3/8	7,000 ₪	112	63 ₪	להשכרה במיקום מעולה ומרכזי משרד גדול כ-100 מ"ר הכולל עמדת קבלה פינת המתנה מרפסת שמש 14 מ"ר חדר ישיבות מטבח שירותי אורחים ושירותים ומקלחת נוספים וחניה פרטית
המדע 2	3/6		500	59 ₪	להשכרה 500 מר מיידית עבור משרדים ומעבדות, קיימים מנדפים. בניין יצוגי עם חניות.
אלי הורוביץ 12	3/8	1,250,000 ₪	130	9,615 ₪	למכירה משרדים חדשים ברמת מעטפת בבניין חדיש! ובנוסף 2 חניות מקורות בתוספת תשלום* בבניין ייצוגי וחדש.
דרך גד פיינשטיין	2/6	2,800,000 ₪	350	8,000 ₪	למכירה כ-350 מ"ר משרדים הניתנים להסבה עבור אחסנה, גישות מלאה לכלי רכב מסחריים! במצב חדש מעטפת* במחיר שלא יחזור \$ ניתן לרכוש חניות צמודות בנוסף גובה תקרה 4.2 מטרים





מסחר	קומה	דמ"ש / מחיר	שטח במ"ר	דמ"ש / מחיר למ"ר	פרטי מודעה
חיים פקריס 6	קרקע		280	180 ₪	פריים לוקיישן, חנות 274 מ"ר על הצומת המרכזית + דק יפיפה של כ-90 מ"ר תקרות גבוהות(8 מטר) חזית רחבה, מותאם למסעדות ולכל מטרה!
אלי הורוביץ	0/15	920,000 ₪	68	13,529 ₪	למכירה חנות 68 מ"ר בפארק הורוביץ ברחובות, בבניין חדש (לפני בניה) במיקום מרכזי מאוד סמוך לכביש 42 וכביש 411, ולתחנת רכבת עתידית. מדובר בבניין משרדים בן 15 קומות חדש. בבניין תהיה רחבת מסחר שתשמש עסקים חופשיים.
אלי הורוביץ	0/15	1,900,000 ₪	200	9,500 ₪	חנות פריים לוקיישן במתחם המסחר והתעסוקה האטרקטיבי ביותר! העתיד להיבנות בפארק הורוביץ
בפארק הורוביץ	קרקע	4,900,000 ₪	350	14,000 ₪	בפארק הורוביץ בבניין חדש באיכלוס. נכס בגודל 350 מ"ר בחלל אחד הניתן לחלוקה. מתאים לאולם תצוגה/חנות מסעדה. הנכס כולל 6 חניות צמודות תת קרקעיות. חצר 150 מ"ר בטאבו מחסן 12 מ"ר ניתן גם להשכרה

7.9 בהתאם לדו"ח חברת נת"מ – מחקר לשוק המשרדים והתעשייה חציון ראשון שנת 2020, הסוקר בין היתר 84 מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים עד 30 ק"מ מתל אביב, עולים הנתונים הבאים (כביקורת):

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	חציון שני 2019	אכלוס חציון ראשון 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	16	220,767	97.85%	96.27%	91.56	91.56	20.75	612.50	
מודיעין וסובב נתב"ג	9	155,170	94.23%	93.01%	69.38	69.34	17.56	505.56	
פתח תקווה	17	266,375	83.06%	91.73%	71.51	71.73	18.62	512.35	
רעננה	8	144,597	90.53%	87.85%	74.71	71.25	18.19	367.50	
נתניה - פולג	10	120,200	96.51%	94.17%	64	61.70	13.70	371	
רחובות - נס ציונה	8	114,000	91.04%	90.57%	71.75	71.13	14.04	434.38	

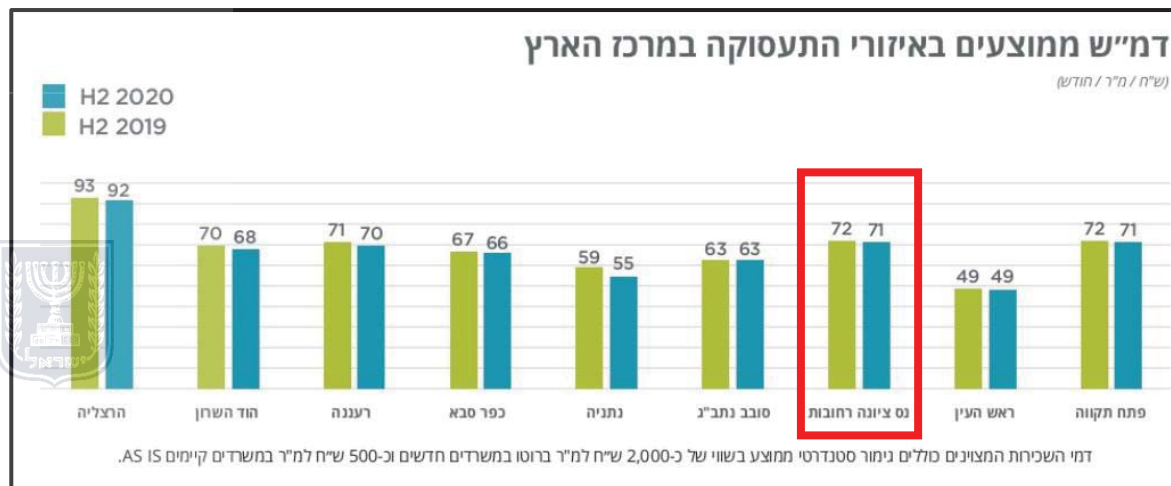
7.10 בהתאם לדו"ח חברת נת"מ – מחקר לשוק המשרדים והתעשייה חציון ראשון שנת 2020, הסוקר בין היתר 76 מגדלי Class B ב-9 אזורים מרכזיים עד 30 ק"מ מתל אביב, עולים הנתונים הבאים (כביקורת):

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	חציון שני 2019	אכלוס חציון ראשון 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	13	113,036	94.41%	89.96%	78.96	75.98	18.88	588.46	
מודיעין וסובב נתב"ג	9	76,295	91.50%	93.87%	60	60.67	13.94	394.33	
פתח תקווה	8	106,750	94.80%	93.75%	61.25	59.75	15.09	462.50	
רעננה	6	43,477	92.46%	88.30%	66.67	63.33	16.96	396.67	
נתניה - פולג	5	103,032	96.21%	93.98%	53.80	49.60	11.20	326	
רחובות - נס ציונה	16	159,092	88.38%	90.28%	59.60	60.31	12.92	407.81	



7.11 בהתאם לסקירת שוק המשרדים של חברת קושמן את ויקפילד אינטר ישראל לחציון השני של שנת 2020, עולים הנתונים הבאים (כביקורת):

"נס ציונה/ רחובות – התפרצות הקורונה הובילה לעדנה כאשר נרשמה האצה בהשקעות בחברות בתחומי הביו-רפואה ומדעי החיים. ייתכן וזו תביא לגידול בביקוש לאזור פארק המדע, הידוע ביתרונותיו לתחומים הללו הודות לקרבה למכון ויצמן והתשתיות המתאימות בו. בינתיים, בחציון הנוכחי נרשמה ירידה מינורית (כ-2%) בדמי השכירות הממוצעים לרמה של 71 ש"ח למ"ר."





מגורים

7.12 להלן סקר מחירי עסקאות מכר לדירות בבניינים חדישים בשכונת המדע:

תאריך העסקה	מחיר מוצהר	שטח ארנונה	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר
בניין מגורים חדש ברח' אהרון קציר 24 בשכונת המדע, בגו"ח 3694/403						
2/3/2021	ש"ח 2,610,000	144 מ"ר	5	1	16	ש"ח 18,125
21/3/2021	ש"ח 2,410,000	128 מ"ר	5	1	16	ש"ח 18,828
11/3/2021	ש"ח 2,360,000	121 מ"ר	5	6	16	ש"ח 19,504
6/1/2021	ש"ח 2,375,000	121 מ"ר	5	7	16	ש"ח 19,628
10/1/2021	ש"ח 2,375,000	121 מ"ר	5	7	16	ש"ח 19,628
11/4/2021	ש"ח 2,390,000	121 מ"ר	5	8	16	ש"ח 19,752
18/3/2021	ש"ח 2,390,000	121 מ"ר	5	8	16	ש"ח 19,752
6/4/2021	ש"ח 2,405,000	121 מ"ר	5	9	16	ש"ח 19,876
20/4/2021	ש"ח 2,440,000	121 מ"ר	5	11	16	ש"ח 20,165
14/1/2021	ש"ח 1,610,000	76 מ"ר	3	2	16	ש"ח 21,184
19/4/2021	ש"ח 4,210,000	162 מ"ר	6	14	16	ש"ח 25,988
						ש"ח 20,221

מתקבל בממוצע

תאריך העסקה	מחיר מוצהר	שטח ארנונה	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר
בניין מגורים חדש ברח' גן הפקאן 2 בשכונת המדע בגו"ח 3694/398						
10/3/2021	ש"ח 2,730,000	138 מ"ר	5	2	19	ש"ח 19,783
7/4/2021	ש"ח 2,650,000	130 מ"ר	5	3	19	ש"ח 20,385
9/5/2021	ש"ח 2,540,000	124 מ"ר	5	3	19	ש"ח 20,484
27/6/2021	ש"ח 2,609,000	124 מ"ר	5	4	19	ש"ח 21,040
11/5/2021	ש"ח 2,630,000	124 מ"ר	5	5	19	ש"ח 21,210
5/7/2021	ש"ח 2,675,000	122 מ"ר	5	5	19	ש"ח 21,926
27/6/2021	ש"ח 2,800,000	124 מ"ר	5	14	19	ש"ח 22,581
30/5/2021	ש"ח 2,830,000	124 מ"ר	5	14	19	ש"ח 22,823
5/4/2021	ש"ח 3,300,000	125 מ"ר	6	15	19	ש"ח 26,400
30/5/2021	ש"ח 3,420,000	125 מ"ר	5	17	19	ש"ח 27,360
						ש"ח 22,399

מתקבל בממוצע





מחיר למ"ר	מספר קומות	קומה	מספר חדרים	שטח ארנונה	מחיר מוצהר	כתובת	חלקה	גוש	תאריך העסקה
22,667 ₪	8	3	3	75 מ"ר	850,000 ₪	פלדי יחיאל 6	309	3694	9/6/2021
21,083 ₪	12	1	5	120 מ"ר	2,530,000 ₪	אפרים קציר, פרופ' 23	384	3694	27/5/2021
19,386 ₪	8	1	4	114 מ"ר	2,210,000 ₪	הרשקו אברהם 2	385	3694	8/4/2021
20,000 ₪	10	4	4	105 מ"ר	2,100,000 ₪	ברמן יעקב, הרב 1	391	3694	16/6/2021
22,381 ₪	10	5	4	105 מ"ר	2,350,000 ₪	ברמן יעקב, הרב 2	391	3694	11/4/2021
20,583 ₪	9	4	4	120 מ"ר	2,470,000 ₪	ברמן יעקב, הרב 1	391	3694	25/5/2021
20,960 ₪	9	1	5	125 מ"ר	2,620,000 ₪	יהודית בירק, פרופ' 4	392	3694	9/5/2021
21,045 ₪	9	4	4	112 מ"ר	2,357,000 ₪	ללא רחוב 5 -	395	3694	10/3/2021
20,152 ₪	9	5	5	132 מ"ר	2,660,000 ₪	ללא רחוב 5 -	395	3694	19/5/2021
20,451 ₪	17	5	5	122 מ"ר	2,495,000 ₪	אבן עזרא 21	396	3694	23/5/2021
20,683 ₪	17	10	5	120 מ"ר	2,482,000 ₪	אבן עזרא 21	396	3694	1/2/2021
20,738 ₪	17	1	5	122 מ"ר	2,530,000 ₪	הרשקו אברהם 8	397	3694	2/3/2021
21,205 ₪	18	4	5	122 מ"ר	2,587,000 ₪	הרשקו אברהם 8	397	3694	31/1/2021
22,698 ₪	17	14	5	126 מ"ר	2,860,000 ₪	אפרים קציר, פרופ' 17	399	3694	18/3/2021
21,827 ₪	17	6	4	104 מ"ר	2,270,000 ₪	אינשטיין, פרופ' 15	400	3694	25/3/2021
19,758 ₪	9	3	5	124 מ"ר	2,450,000 ₪	דניאל כהנמן, פרופ' 5	402	3694	16/2/2021
20,484 ₪	9	7	5	124 מ"ר	2,540,000 ₪	דניאל כהנמן, פרופ' 5	402	3694	22/2/2021
26,147 ₪	9	6	4	109 מ"ר	2,850,000 ₪	צ'חנובר אהרון 16	407	3694	22/1/2021
20,531 ₪	9	6	5	127 מ"ר	2,607,500 ₪	יובל נאמן, פרופ' 1	409	3694	30/3/2021
22,070 ₪	10	1	5	128 מ"ר	2,825,000 ₪	יובל נאמן, פרופ' 17	409	3694	10/5/2021
20,943 ₪	12	2	4	106 מ"ר	2,220,000 ₪	ללא רחוב 17 -	409	3694	25/1/2021
21,360 ₪	9	6	5	125 מ"ר	2,670,000 ₪	צ'חנובר אהרון 11	410	3694	18/3/2021
23,276 ₪	9	7	5	116 מ"ר	2,700,000 ₪	יובל נאמן, פרופ' 3	414	3694	13/4/2021
21,533 ₪	9	7	5	137 מ"ר	2,950,000 ₪	אפרים קציר, פרופ' 4	420	3694	17/6/2021
23,031 ₪	9	8	5	127 מ"ר	2,925,000 ₪	ללא רחוב 6 -	420	3694	4/3/2021
21,169 ₪	10	8	5	124 מ"ר	2,625,000 ₪	אפרים קציר, פרופ' 6	420	3694	28/1/2021
22,263 ₪	9	7	5	137 מ"ר	3,050,000 ₪	אפרים קציר, פרופ' 6	420	3694	13/4/2021
20,945 ₪	10	6	5	127 מ"ר	2,660,000 ₪	ללא רחוב 35 -	423	3694	10/6/2021
22,656 ₪	8	4	5	128 מ"ר	2,900,000 ₪	יוספזון 12	518	3694	20/4/2021
20,250 ₪	10	6	4	120 מ"ר	2,430,000 ₪	ללא רחוב 25 -	519	3694	16/6/2021
21,409 ₪									מתקבל בממוצע





7.13 שמאית מכריעה קבעה בהכרעתה בגו"ח 3694/318 רח' יחיאל פלדי 5 רחובות שווי קרקע למגורים בסך 10,000 ש"ח למגרש הכולל 4,446 מ"ר עיקרי וכ-4,900 מ"ר פלדלת. **שווי זה משקף שווי מ"ר מבונה של 4,300 ש"ח למועד 30.8.2019.**

7.14 שמאי מכריע קבע בהכרעתו בגו"ח 3694/77 ברחוב אלקלעי 7 רחובות, **שווי למגורים בבנייה רוויה של 6,645 ש"ח למ"ר מבונה למועד 5.12.2018.**

7.15 שמאי מכריע קבע בהכרעתו בגו"ח 3703/1495 ברח' אחד העם 10 ברחובות, **שווי מגורים של 5,300 ש"ח למ"ר מבונה למועד 10.1.2020.**

7.16 מחירים לדיור להשכרה

- בהתאם לטיוטת פרק כ"ח לקווים המנחים, הגישה השמאית הראויה להערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה הינה גישת ההשוואה.
- הגישה השמאית הראויה להערכת שווי דירות מגורים **בנויות** להשכרה תהיה בגישת ההשוואה ובגישת היוון הכנסות (הן לגבי הכנסות מדמי שכירות והן לגבי הכנסות מהגרט בסוף תקופת השכירות), והשווי יחושב משקלול התוצאות שהתקבלו בשתי הגישות.
- נסקרו מכרזי רמ"י לשיווק קרקע לדיור להשכרה באזורים שונים באזור המרכז, וכן עסקאות בשטחים בנויים, כדי לבחון את פער המחירים המתקבל בין שווי למגורים נורמטיבי לבין השווי המתקבל בתנאי דיור להשכרה.
- התנאים בהם שווקו הקרקעות להלן חלים גם במתחם תמ"ל/3003 ולכן מקדם השווי המבטא את הפער בכ"א מהעסקאות הנסקרות יחול בהתאמה לגבי ערכי השווי לדיור להשכרה במתחמי המגורים בתכנית המוצעת.
- בסקירת המכרזים האמורים ביחס למחירי מכירה של מגרשים נורמטיביים נמצא כל מקדם ההתאמה נע בין 48% ל-77%, ואף מחוץ לטווח זה, מכאן שהתוצאות נעות בטווח בעל שונות גבוהה יחסית.
- בהתחשב בשונות התוצאות, נערך תחשיב של תזרים ההכנסות האופייני למיזם להשכרה אשר כולל את אומדן שכר הדירה, שיעור התפוסה השנתי החוזי, בניכוי עלויות ניהול ותחזוקה (בהתחשב בדמי ניהול) לרבות קרן שיפוץ ושדרוג, ואומדן ערך הגרט.
- מקדם התאמה לקרקע ליח"ד להשכרה לטווח ארוך - בתחשיב השווי נלקח בחשבון מקדם התאמה למגבלות החלות על יחידות הדיור בהתאם להוראות החוק והתכנית המוצעת.





- מהסקירה עולה כי תנאי השכירות לטווח ארוך, אחריות תחזוקה וניהול וכו', מובילים להפחתה של כ- 40% משווי מרכיב קרקע נורמטיבית שאינה מיועדת להשכרה, מקדם זה בא לכדי ביטוי גם בחלק מהמכרזים שנסקרו ומכיוון שהינו מבוסס על תחשיב ספציפי, מצאתי לנכון לקבוע מקדם שווי שנע בגבולות של 0.6.



- מקדם זה נתמך בקירוב גם בהחלטות של שמאים מכריעים ראה 6110/221,223,233,236 ועוד.

תחשיב שווי מגרש מגורים להשכרה בגישת היוון הכנסות (בבעלות פרטית)

שווי דירת 5 חדרים	2,850,000 ₪	
שכירות ממוצעת (שוק חופשי)	6,000 ₪	
שיעור תשואה שנתי	2.53%	
דמ"ש בשוק החופשי	6,000 ₪	
דמ"ש מופחתים ב- 20%	4,800 ₪	
דמ"ש ממוצעים (50% דמ"ש מופחתים ו- 50% דמ"ש שוק חופשי)	5,400 ₪	
הפחתה על מימון	5,238 ₪	0.97
מקדמי תפוסה ניהול ותקורות	4,845 ₪	0.925
במגרש בשוק חופשי	2,850,000 ₪	במגרש להשכרה
שווי דירה משוקלל	2,301,446 ₪	
בניכוי יזמות ומע"מ	2,029,915 ₪	1.404
ע. בניה*	1,209,600 ₪	1,146,600 ₪
יתרה לקרקע	820,315 ₪	492,607 ₪
מקדם ההתאמה לקרקע	0.60	

* עלות הבניה לדירור להשכרה נמוך בכ-500 ש"ח למ"ר.



7.17 דיור מיוחד

קיים קושי במציאת עסקאות השוואה לקרקע בייעוד דיור מוגן, היות ובשוק קיים מספר מצומצם של עסקאות מסוג זה.

7.17.1 בחודש אפריל 2018 זכתה חברת צרפתי במכרז לרכישת קרקע בשטח של כ- 11.5 דונם המיועדת לדיור מוגן בגן יבנה תמורת כ- 28.8 מיליון ש"ח (כולל פיתוח). זכויות הבניה ל- 240 יח"ד, 16,000 מ"ר עיקרי + 1,800 מ"ר לשימושים נוספים (כ- 1,700 מ"ר מבונה עיקרי).





7.17.2 בשומה מכרעת בגו"ח 7105/168 רחוב אריאל שרון 12 גבעתיים נקבע שווי דיור מוגן בסך 6,600 למ"ר מבונה עיקרי למועד 4.1.2019.

7.17.3 בשומה מכרעת בגו"ח 5713/101 רח' הר הצופים ברחובות, נקבע שווי לדיור מוגן בסך 3,000 ש"ח למ"ר מבונה למועד 2.3.2018.



שטח עיקרי - 1; שטחים עיקריים נוספים - 0.8; מרפ' - 0.5.
בהכרעתו התבסס על הנתונים הבאים:

גו"ח	תיאור הנכס / כתובת	יעוד	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
5654/77	מגרש 81 בתכנית מד/15/4; רח' צאלון 1 שכונת הפרחים מודיעין - מכבים - רעות	דיור מוגן	27/01/2017	(*)2,300
6717/191	האורנים, גני תקווה	דיור מוגן	31/12/2016	(*)2,500

7.17.4 בשומה מכרעת בגו"ח 5713/101 רח' הר הצופים ברחובות, נקבע שווי לדיור מוגן בסך 3,000 ש"ח למ"ר מבונה למועד 31.12.2019.



7.17.5 בחלק מהשומות המכריעות נקבע שווי הדיור המוגן כמקדם מהשווי למגורים (במוצע 0.8):

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע / ועדת השגות	מקדם
6338/60	דבורה הנביאה 122, ת"א	שלומי יפה	70%
3946/14	שפינצ'ק, ראשלי"צ	שמואל רוזנברג	70%
7105/135	שפע טל, גבעתיים	שמואל רוזנברג	80%
7145/74	ארלוזורוב, 32 בת ים	רן וירניק	90%
12587/5	חיפה	שושי שרביט שפירא - ועדת השגות	70%
7105/168	שפע טל, גבעתיים	השגה ראשונה	85%
6177/168	מרכז משען, גבעתיים	השגה ראשונה	81%
10426/542	החשמונאים 76, קרית מוצקין	אריה אריאל	80%
6164/321	דרך השלום 98, ת"א	שושי שרביט שפירא - ועדת השגות	80%
7929/39	מנדלי מוכר ספרים 10, נתניה	לבנה אשד	70%
			ממוצע
			78%

לאור אופי השימוש לדיור מוגן המושפע באופן ישיר ממחירי המגורים בסביבה המיידית ולאור כמות השטחים לדיור מוגן בעיר נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי בשיעור של כ- 0.75 משווי המגורים.





7.18 סיכום ערכי השווי

ניתוח הנתונים דלעיל, וביצוע התאמות נדרשות לרבות המועד הקובע ומיקום התכנית במרחב העירוני, הביאוני לכלל דעה כי תחשיבי לוחות ההקצאה והאיזון יבוססו על הנתונים הבאים:

ייעוד חקלאי –

950 ש"ח למ"ר קרקע.

ייעוד מגורים ד' –

6,300 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.

ייעוד מגורים ד' – דיור להשכרה / בר השגה –

3,800 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.
(מקדם 0.6 ממגורים)

שימושי מסחר –

4,200 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.

שימושי משרדים בייעוד תעסוקה –

1,900 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.

ייעוד דיור מיוחד –

4,700 מ"ר מבונה עיקרי.





8. עקרונות השומה

8.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה:



(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

8.1.1 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:



<u>המצב לפני החלוקה</u>	=	<u>המצב אחרי החלוקה</u>
שווי כל חלקה בנפרד		שווי ההקצאה בנפרד (מגרשי בניה)
-----		-----
שווי כל החלקות		שווי כל מגרשי התמורה

8.2 כללי



8.2.1 בהתאם להוראות החוק, בוצעה ההקצאה של מגרשי התמורה על בסיס קרוב ככל האפשר לחלקת המקור. במובן זה, "קרוב ככל האפשר" מביא בחשבון את העובדה כי כ- 70% משטח התכנית מיועד לצרכי ציבור ומשכך כ- 70% מחלקות המקור "תפוסות" במצב החדש בשימושים ציבוריים ולכן מתחייבת תנועה של ההקצאה מעבר לחלקת המקור באופן המביא בחשבון גם התערבות שמאית קטנה ככל האפשר בתכנון המוצע.

8.2.2 בחלקות בהן נמצא בנסחי הרישום כי רישום הזכויות ע"ש בעלים פלוני הינו רישום חסר (למשל ללא ת.ז), נרשם בעל הזכויות "הנפקד" במגרש ייעודי, ככל האפשר, וזאת כדי לאפשר מימוש זכויות יעיל ושווה בין מגרשי ההקצאה השונים.



8.2.3 במקרים בהם אותרו באופן מובהק בעלויות זהות, בוצע איחוד של ההקצאה לאותם בעלים.



8.2.4 בהתאם להוראות תקן 15, במקרים בהם ניתן היה להקטין את המושע, דהיינו לפצל קבוצות בעלים בחלקת המקור, לצורך הקצאה במגרשי תמורה שונים, זו בוצעה תוך התחשבות בתאריך רישום הזכויות בנסחי הרישום, מתוך הנחה כי בעלים אשר נרשמו באותו תאריך מהווים קבוצה אחת.



8.2.5 באיזון משתתפות לא מעט חלקות בשטח ובשווי יחסי קטן יחסית אשר אינו מאפשר הקצאה ללא הגדלת מרכיב המושע. הובא בחשבון כי המגרש "הקטן" ביותר מבחינת שווי יחסי הינו 0.283%, המגרש הממוצע הינו בשווי יחסי של 1%, והמגרש הגדול ביותר הינו בשווי יחסי של 3.97%.

משכך חלקות הכוללות שווי יחסי במצב הנכס של פחות 0.283% ואף מעבר לכך (שכן ישנו רק מגרש אחד בשווי יחסי כזה) נאלצו לקבל הקצאה עם בעלים נוספים וזאת בשל גודלם ואופיים של המגרשים.



8.2.6 בכפוף להחלטת וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיוור בישיבה מס' 88 מיום 24.3.2021, לחלקות מקור במצב הנכנס ומגרשים במצב היוצא בהן מספר בעלים (מושע), הובאו בחשבון מקדמי מושע דיפרנציאליים אשר אמורים לבטא דחייה להליך פירוק שיתוף, המקדמים כמפורט להלן;
בעלים 1 (מפרוז) ו/או בעלים המאוגדים בהסכם שיתוף¹ – מקדם 1
2 – 5 בעלים – מקדם 0.96
6 – 20 בעלים – מקדם 0.92
21 בעלים ומעלה – מקדם 0.88

8.3 שווי יחסי במצב הקודם



8.3.1 שווי הקרקע במצב הקודם הינו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי לבניה לפי תמ"א/1/35. שוויון של דרכים חקלאיות (מתרוכות) חושב לפי ייעודן הסטטוטורי כקרקע חקלאית. בהתאם להוראות סעיף 154 א לחוק המקרקעין – "מקרקעין שנרשמו על שם רשות מקומית בהתאם לסעיף קטן (א) ואחרי כן שונה שימושם לשימוש שלא היה מצדיק רישומם על שם הרשות המקומית, יעברו לבעלות המדינה."



¹ הסכם שיתוף המקנה חזקה בקרקע ומלווה בתשריט חלוקה, חתום על ידי כל הבעלים בחלקה וקיבל תוקף סטטוטורי.



8.3.2 בהתאם לתקינה השמאית (תקן 15 – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאות ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה) שטחי ציבור קיימים לא משתתפים בתחשיבי האיזון.

8.3.3 שטחים שייעודם הסטטוטורי לדרך הובאו בחשבון בשווי "0".



8.3.4 לא הובא בחשבון שווי הנטוע והקיים על גבי החלקות השונות (היכן שקיים), שכן השימוש היעיל והטוב של החלקות נובע משווין כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי הגבוה משווי בשימוש חקלאי.

8.3.5 השווי היחסי של כל חלקה נתקבל מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים (R/6 ותכניות נוספות, כמפורט בפרק התכנוני), כל החלקות המפורטות במצב הקודם אשר לגביהן נקבע שווי בטבלה, מקבלות הקצאה עפ"י שווין היחסי.



8.3.6 לחלקות בייעוד חקלאי בכל שטח התכנית המוצעת, נקבע שווי אחיד המבוסס על היכללותם בתחום תיקון 1 לתמ"א/35. חלקות מחוץ לתחום תמ"א/35 נהנות משווי חקלאי זהה לחלקות בתחום תיקון 1 לתמ"א/35 לאור הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 המתירים להרחיב את שטח ההכרזה עד כדי 20% לצורך תשתיות ושטחי ציבור. לחלקות בייעודים שונים נקבע השווי על פי ייעודן הסטטוטורי.

8.3.7 בכפוף להחלטת וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיוור בישיבה מס' 88 מיום 24.3.2021, לחלקות הרשומות כ"מתרוכה" חושב מקדם הפחתה בשיעור של 0.8 משווי קרקע חקלאית בעלת צורה נורמטיבית.



8.4 שווי יחסי במצב היוצא

לכל מגרש בנייה סחיר נקבע שווי בהתאם לשימושים וזכויות הבנייה אשר נקבעו לו.

8.4.1 במגרשי המגורים נקבע תמהיל דירות של 20% דירות "קטנות" (80 מ"ר פלדלת), 68 מ"ר עיקרי+12 מ"ר ממ"ד. יתר הדירות תהיינה בשטח ממוצע של 110 מ"ר (פלדלת). לפי 98 מ"ר+12 מ"ר ממ"ד.





8.4.2 במגרשי התעסוקה נקבע השווי על בסיס השימושים המוצעים לכל מגרש המבוססים על בניית קומת מסחר + גלריה מעל מפלס ה-0.0 והיתרה לשימושי תעסוקה כמפורט בתקנון התכנית.

8.4.3 הובא בחשבון הצורך במרתפי חניה.



8.4.4 במגרשים הכוללים שטחי ציבור בנויים אשר יירשמו על שם העירייה הופחתה עלות בניית השטחים הציבוריים בסך של 7,000 ש"ח למ"ר עיקרי. עלות זו מגלמת את כל הבניה הנדרשת למטרה זו.

8.4.5 לכל מגרש ניתן מקדם מיקום לשימושי המגורים, המבטא את התועלת (חיובית/שלילית) ממיקומו הייחודי כמפורט להלן:



0.9	קרבה לצומת כביש 40 -
² 0.9/0.918	קרבה לבית עלמין -
1.05	קרבה לשצי"פ משמעותי -
0.95	קרבה לשב"צ גדול מעבר לכביש -
0.9	קרבה לשב"צ גדול -
0.95	קרבה לשב"צ קטן -
0.9	סמיכות לדרך מנחם בגין -
0.995 - עד 300 מ"ר מסחרי.	מגורים מעל חזית מסחרית -
0.99 - מעל 301 מ"ר מסחרי.	



למגרשים בסמיכות לכביש העוקף הנהנים מנוף פתוח, קיימת הפרעה הנובעת מהכביש העוקף המתוכנן, הובא בחשבון כי שני גורמים אלה מנטרלים אחד את השני. בכפוף להחלטת וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור בישיבה מס' 88 מיום 24.3.2021 בהיבט זה, ניתן מקדם שווי בשיעור 0.9 למגרש 9E.

בתחום מגרש 40E מותקנות אנטנות סלולאריות לגביהן קיים היתר בניה, בכפוף להחלטת וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור בישיבה מס' 88 מיום 24.3.2021 חושבה עלות הריסה ופינוי בסך של 50,000 ₪. במגרשים להם מקדמי התאמה שונים, באיכות שונה, חושבה אינטרפולציה לכדי מקדם משוקלל.



² למגרשים הפונים לבית עלמין ניתן מקדם התאמה הנובע מכמות יחידות הדיור הפונות לבית העלמין לפי נספח הבינוי.



8.4.6 במגרשים המסומנים בייעוד מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות, הובאו בחשבון ההנחיות הבאות על פי תקנון התכנית:

- א. המגרשים המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ישמשו למגורים להשכרה בלבד לתקופה של 20 שנה לפחות.
- ב. בנינים במגרשים אלה יהיו בבעלות אחודה ויתופעלו ע"י חברת ניהול.
- ג. מחצית מהדירות יושכרו בשכ"ד מופחת בשיעור של 20% ממחיר השוק.
- ד. כל הוראות הבינוי לעיל יחולו על המגרשים לדיור להשכרה.



8.4.7 דיור מיוחד – הובא בחשבון כי במגרשים לדיור מיוחד (דיור מוגן) יחולו התנאים המסחריים הקיימים בייעודים אלה כמקובל.

8.4.8 השלכות נגיף הקורונה (COVID – 19) על שוק המקרקעין

המשק העולמי והמשק הישראלי היה מצוי בשנה וחצי האחרונות בתקופה מורכבת ומאתגרת וזאת בשל התפשטות מואצת של נגיף הקורונה. בשלב זה, קיימת אי וודאות ביחס להשפעותיו ארוכות הטווח על הכלכלה המקומית והעולמית.

במועד הקובע, נמצא חיסון לנגיף והאוכלוסייה סיימה ברובה להתחסן. למרות זאת, לנגיף וריאנטים שונים וקיימת עדיין אי וודאות באשר ליעילותו של החיסון מול הזנים השונים והמתחדשים של הנגיף. **לפיכך לא ניתן, בשלב זה, לתת תחזית מלומדת דיה לגבי העתיד הכלכלי ו/או לגבי מגמת מחירי הנדל"ן באופן פרטני יותר.**

התפשטות הנגיף הינו אירוע "מתגלגל" ואי הוודאות הגדולה בנוגע לשלכות הכלכליות הנרחבות במשק הגלובלי, מביאה לאי וודאות גדולה אף יותר בכל הקשור להשלכות הכלכליות האפשריות על שוק המקרקעין.

יש לזכור שנדל"ן הינו מוצר בעל עקומת היצע "קשיחה" יחסית (השינוי בהיצע הינו איטי), אינו נזיל מידי ואינו נסחר בפלטפורמה של "בורסה". תנודות מחירים בשוק הנדל"ן לא מורגשות בטווח של שבועות או חודשים ורק בטווח הארוך יותר ניתן יהיה לזהות מגמות בשוק המקומי. בכל מקרה, מסקירת ערכי השווי המתקבלים בייעודי הקרקע השונים בעיר רחובות בפרט וביתר המדינה בכלל, בתקופת משבר הקורונה, **ניכר כי המחירים דווקא שמרו על יציבות וקיימות אף עליות מחירים מתונות, כאשר כבר ברור כי נבואות הזעם על התרסקות המחירים (במיוחד בשימושי התעסוקה) שגויות.**





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

9. סיכום

9.1 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיחוד וחלוקה המצ"ב כנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.



9.2 לוח האיזון נערך תוך שימוש בתוכנת אקסל ואבטיפוס של תוכנת Parcellate.

9.3 תוצאות לוח האיזון מוצגות ברמת דיוק של ± 0.00001 כאשר הדיוק בתחשיבים הפנימיים הינו ברמת דיוק גבוהה יותר.

9.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלאות ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות או במזמין העבודה.



ועל זאת באתי על החתום,

א. לוי
שמאי מקרקעין



