



רעננה, 20 מאי 2020
מספרנו: תמל/3003

לכבוד
ועדה ארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור
זירה 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





<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
19	8. עקרונות השומה
22	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.

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, 27, 41, 43, 47, 48
3690	מוסדר	20	32, 34, 42
3692	מוסדר	3, 13, 15-17, 22, 25, 26, 33-36, 39-44	1, 5, 9, 12, 14, 19
3693	מוסדר	3, 4, 15, 38, 40, 41, 46, 49-55, 57-60, 69, 71, 73	7, 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- 1,403 דונם.





2.1 המצב המשפטי

החלקות הכלולות בטבלת האיחוד וחלוקה הן חלקות המצויות ברובן בבעלות פרטית, חלקן בבעלות רשות מקומית, והיתרה בבעלות קק"ל.
נסחי רישום המקרקעין מעודכנים רובם ככולם מיום 26.2.2020.



3. ביקור במקום

בוצעו מספר ביקורים בשטח התכנית ע"י הח"מ ודניאל גב, שמאי מקרקעין, כאשר האחרון נערך ביום 26.3.2020.

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/260/1

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 3692 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.

5.8 תכנית רח/במ/35/400

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.

5.9 תכנית רח/במ/2120



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/400/35.

5.10 תכנית רח/2111

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.

5.11 תכנית רח/במ/2102/א



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/2/238/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)

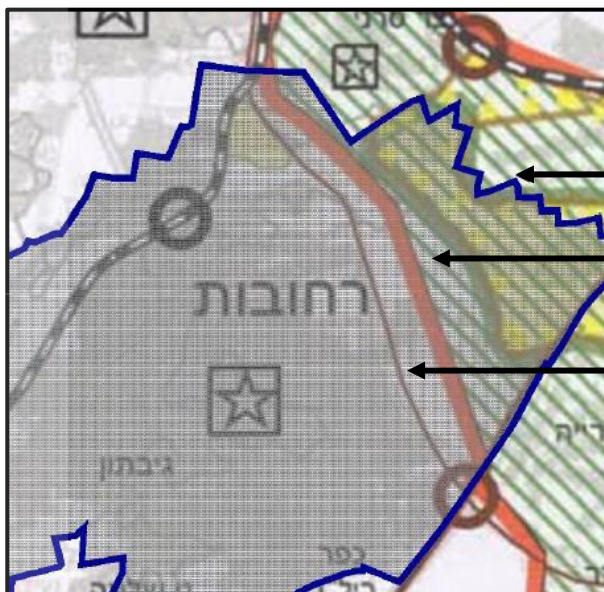


5.14 תכנית מתאר ארצית 35 תיקון 1 (תמא/1/35)

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/21/3.



גבול מוניציפלי רחובות

גבול מרקם עירוני תמ"א/35/1

גבול אזור לפיתוח עירוני תמ"מ/21/3





5.15 תמ"א/4/2

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 6,960 יח"ד, מתוכן 320 יח"ד מיועדות לדיור מוגן ו- 1,057 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח.

בנוסף, התכנית כוללת זכויות לכ- 80,000 מ"ר עיקרי למסחר (במגרשי הבניה הפרטיים) וכ- 600,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה.

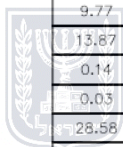


6.3 יעודי הקרקע העיקריים המוצעים בתכנית ופירוט השטחים בתחום האיחוד וחלוקה :

טבלת יעודים - מצב מוצע

יעוד	שטח בדי	שטח ב-%
מגורים ד	181.214	12.92
דיר מיוחד	7.623	0.54
תעסוקה	40.027	2.86
מתקנים הנדסיים	0.400	0.03
מבנים ומוסדות ציבור	152.385	10.86
שטחים פתוחים	137.082	9.77
שטח ציבורי פתוח	194.495	13.87
ככר עירוני	1.895	0.14
דרך מאושרת	0.344	0.03
דרך מוצעת	400.917	28.58
דרך משולבת	9.976	0.71
דרך ו/או טיפול נופי	20.627	1.47
שביל	36.231	2.58
תחנת תחבורה ציבורית	5.097	0.36
רצועת תשתיות	25.851	1.84
בית קברות	14.463	1.03
מגורים. מסחר ותעסוקה	116.588	8.31
מסחר ותעסוקה	54.975	3.92
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	2.508	0.18
סה"כ:	1402.698	100.00

מגורים ד'
מגורים, מסחר ותעסוקה
מסחר ותעסוקה
תעסוקה
דיור מוגן
מבנים ומוסדות ציבור
שטח ציבורי פתוח
שביל
שטח פתוח מיוחד
דרך מוצעת
דרך מאושרת
מרכז תחבורה ציבורי
בית קברות





6.4 שימושים בייעוד מגורים ד'

- א. מגורים ושימושים נלווים כגון מועדון דיירים חדר אופניים, חדר ניהול תחזוקה וכד'.
- ב. מגורים להשכרה בבעלות אחודה. במגרשים בהם סומנו הנחיות מיוחדות.
- ג. מסחר קמעונאי, מסעדות וכדומה ותעסוקה - בקומת הקרקע, במגרשים בהם סומנה חזית מסחרית.
- ד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
- ה. חניונים, מחסנים וחללים טכניים (בתת-הקרקע).



6.5 מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות

- א. המגרשים המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ישמשו למגורים להשכרה בלבד.
- ב. בנינים בניינים במגרשים אלה יהיו בבעלות אחודה למשך תקופת ההשכרה כהגדרתה בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד 2014.
- ג. תנאי להיתר בניה במגרשים אלו יהיה הסכם עם חברת דירה להשכיר, או מי מטעמה, להבטחת נושא השכירות.



6.6 שימושים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה

- א. מגורים ושימושים נלווים כגון מועדון דיירים חדר אופניים, חדר ניהול תחזוקה וכד'.
- ב. מגורים עבור דיור תומך תעסוקה בהתאם למנגנון המרה לשימושים נלווים.
- ג. תעשייה עתירת ידע.
- ד. משרדים ותעסוקה.
- ה. מסחר לסוגיו.



6.7 שימושים בייעוד מסחר ותעסוקה

- א. תעשייה עתירת ידע.
- ב. משרדים ותעסוקה משרדית.
- ג. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות וכדומה.
- ד. מגורים עבור דיור תומך תעסוקה, בהתאם למנגנון המרה ושימושים נלווים.

6.5 שימושים בייעוד תעסוקה

- א. תעשייה עתירת ידע.
- ב. משרדים ותעסוקה.
- ג. מכונים ומעבדות למחקר ולימוד.





11

- ד. שימושים נלווים לצורך רווחת העובדים.
- ה. מסחר.

6.6 שימושים בייעוד דיור מיוחד

- א. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור 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.

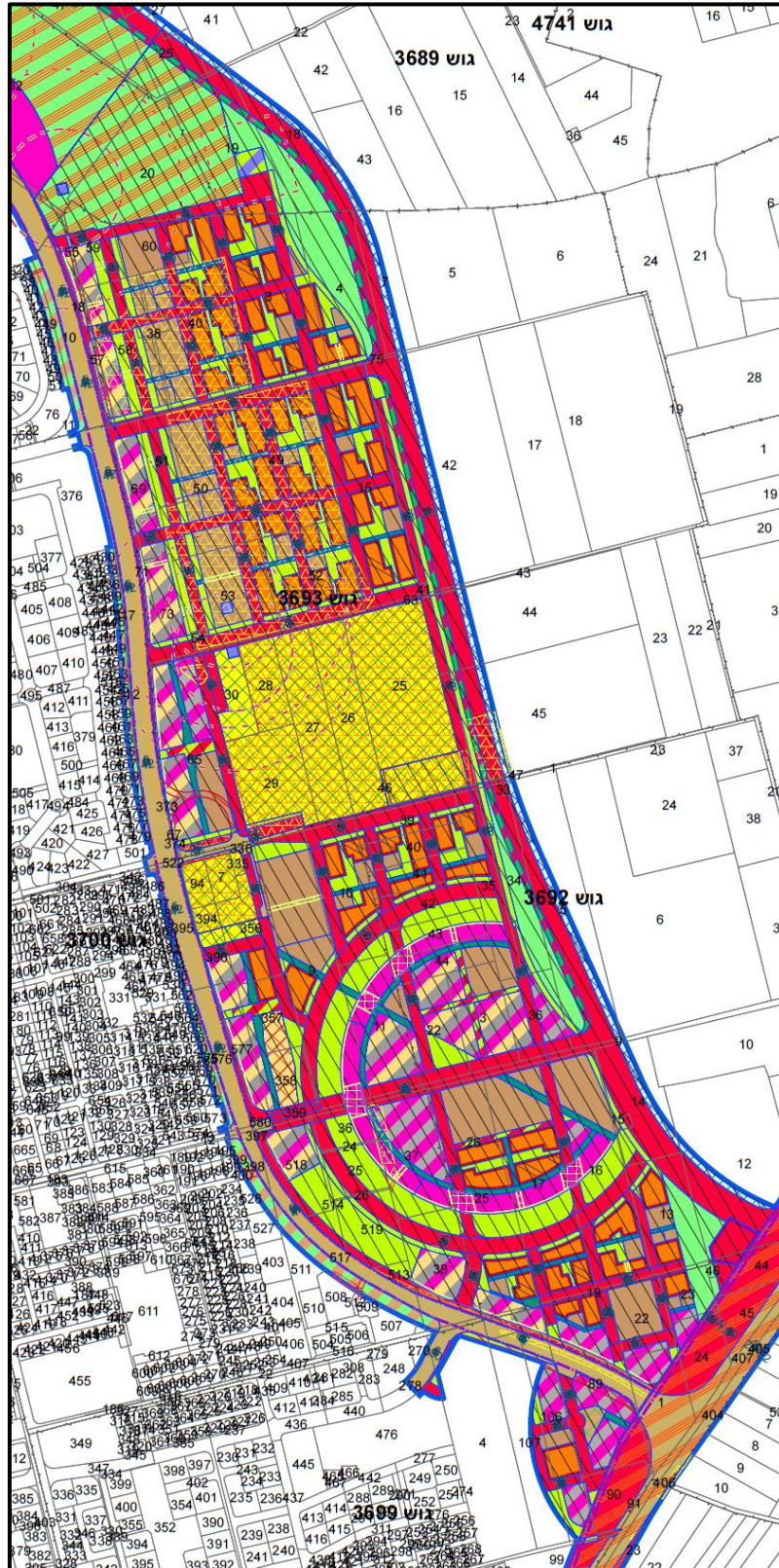
6.7 התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה:

- 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.





להלן מתחם האיחוד וחלוקה מתוך תשריט התכנית: 6.8





7. נתוני שווי

בשל סמיכות הגיאוגרפית של שכונת המדע ברחובות למתחם התכנית המוצעת, מצאתי כי עסקאות השוואה משכונה זו מהוות את ההשוואה 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
9/6/2017	003693-0003-000	₪ 20,000	500	₪ 40





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	גיקי פז	450 ₪
06/11/2015	3695-86	אלי כהן	450 ₪

משרדים ומסחר

7.3 ריכוז עסקאות השוואה למשרדים ממערכת מסמ"ק באת פארק תמר:

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח ברוטו	קומה	מחיר למ"ר ברוטו	יחס ברוטו:נטו בהתאם לדיווח
12/2/2019	003695-0183	ברגמן 2	2,135,250 ₪	190	3	11,238 ₪	
14/1/2019	003695-0198	פקיס 4	2,275,000 ₪	216	3	10,532 ₪	
6/5/2018	003695-0200	אופנהיימר 5	1,250,000 ₪	120	4	10,417 ₪	1.30
21/3/2018	003695-0185	המדע 12	11,638,000 ₪	1120	4	10,391 ₪	
2/2/2018	003695-0200	אופנהיימר 5	3,479,001 ₪	300	3	11,597 ₪	1.28
		מתקבל ממוצע במעגל				10,800 ₪	

7.4 להלן עסקאות מכר למסחר בסביבה כפי שדווחו באתר רשות המיסים, אשר יש בהן כדי ללמד על רמת המחירים בסביבה:

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח ברוטו	קומה	מחיר למ"ר ברוטו	יחס ברוטו:נטו בהתאם לדיווח
22/1/2020	003695-0200	אופנהיימר 5	2,350,000 ₪	158		14,873 ₪	1.23
31/5/2018	003704-0050	בנימין 4	385,000 ₪	19	0	20,263 ₪	
2/8/2018	003704-0050	בנימין 4	480,000 ₪	19	0	25,263 ₪	
16/9/2018	003704-0210	יעקב 22	515,000 ₪	25	0	20,600 ₪	
9/1/2018	003704-0658	מנוחה ונחלה 32	530,001 ₪	28	0	18,929 ₪	1.17
		מתקבל ממוצע במעגל				20,000 ₪	

7.5 ביום 31.1.2018 נמכר באתר הורביץ מגרש מס' 303 לפי תב"ע רח/2110 בייעוד מגרש מיוחד ב' לשימושי משרדים (בין היתר), גו"ח 3-3645, תמורת 12,300,000 ש"ח. המחיר משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי של 2,100 ש"ח.





7.6 להלן מודעות היצע לשטחי מסחר בפארק תמר, אשר יש בהן כדי ללמוד על רמת המחירים בסביבה:

מיקום	על הנכס (מתוך המודעה)	שטח במ"ר	דמ"ש נדרשים למ"ר	מקור
פארק תמר	מסעדה פעילה במקום אסטראטגי מאוד. הנכס מושקע.	145	180 ₪	יד 2 - מירב - 050-8087678
פארק תמר	פריים לוקיישן בפארק המדע ברחובות כניסה מיידית מתאים למגוון עסקים בר/מסעדה/וכו	50	200 ₪	יד 2 - מירב - 050-8087678
פארק תמר חיים פקריס 6	בסמוך לרכבת, חנות מצויינת להשכרה - עד 200 מ"ר ואופציה ל 50 מ"ר, חניות בשפע	100-200	100 ₪	יד 2 - 050-5512750 - KW
פארק תמר חיים פקריס	בית קפה פעיל, מיקום מרכזי בפארק המדע, דמי פינוי נמוכים.	330	115 ₪	אופיס גרופ - 08-3720254
פארק תמר חיים פקריס	רמת מעטפת בפריים לוקיישן	284	120 ₪	דיוור פלוס - 050-8087678
פרופ' הלל וחנה הופנהיימר	מסעדה יפה ומושקעת מוכנה כולל כל התשתיות הנחוצות למסעדה, אפשרות לקבלת המקום עם ריהוט בבניין ייצוגי במרכז פארק המדע שטח ייחודי	300	85 ₪	יד 2 - דרור - 052-2973277
פרופ' הלל וחנה הופנהיימר	שטח מסחר מוכן למסעדה / בית קפה, מושקע כולל מטבח כולל ריהוט, בנוי לפי תקני משרד הבריאות	330	99 ₪	יד 2 - דרור - 052-2973277

7.7 החלטות שמאים מכריעים:

7.7.1 בהכרעתו של השמאי המכריע אמנון נזרי מיום 18.12.2018 בגו"ח 3651-95 באתר הורביץ, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים של 1,400 ש"ח למועד 15.11.2016.

7.7.2 בהכרעתו של השמאי המכריע יעקב פז מיום 17.10.2018 בגו"ח 3713-101 בשכונת רחובות ההולנדית, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בדיוור מוגן של 7,000 ש"ח למועד 2.3.2018.

7.8 מסקר מחירים אצל גורמי נדל"ן בסביבה, נמסר לי כי בבית הדר המדע ברח' אופנהיימר 10 בפארק תמר נגבים דמי שכירות בגבולות של 80 ש"ח למ"ר בשימוש מסחר וכ- 65 ש"ח למ"ר בשימוש משרדים. המחירים משקפים שווי בנוי של כ- 13,700 ש"ח למ"ר מסחר וכ- 11,000 ש"ח למ"ר משרדים.





7.9 בהתאם לסקר של חברת נת"מ, הסוקר מבני משרדים ברחבי הארץ (חציון שני לשנת 2019) עולים הנתונים הבאים:

סקר בנייני משרדים Class B בערים סביב תל אביב								
בסקר זה נבדקו 75 בנייני Class B-9 אזוריים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 789,669 מ"ר.								
סיכום נתוני הסקר								
אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס ראשון 2019	שיעור אכלוס חציון שני 2019	מחיר ראשון 2019 (ש"מ/מ"ר)	מחיר שני 2019 (ש"מ/מ"ר)	דמי ניהול (ש"מ/מ"ר)	חנייה (ש"מ)
רחובות - נס ציונה	15	153,092	88.83%	88.38%	59.60	56.60	12.88	415

מגורים

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

תאריך העסקה	גוש	חלקה	מחיר	שטח במ"ר	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר
9/1/2020	3694	385	2,310,000 ₪	129	5	1	8	17,907 ₪
18/2/2020	3694	404	2,400,000 ₪	130	5	1	17	18,462 ₪
23/1/2020	3694	403	1,710,000 ₪	76	3	1	16	22,500 ₪
22/1/2020	3694	143	3,050,000 ₪	140	5	5	8	21,786 ₪
20/1/2020	3694	143	2,950,000 ₪	140	5	7	8	21,071 ₪
29/5/2020	3694	398	2,512,300 ₪	140	5	2	19	17,945 ₪
23/5/2019	3694	391	2,150,000 ₪	116	4.5	1	10	18,534 ₪
8/5/2019	3694	408	2,170,000 ₪	112	4	3	9	19,375 ₪
24/1/2019	3694	329	2,465,803 ₪	127	5	15	17	19,416 ₪
21/1/2019	3694	419	2,166,000 ₪	125	5	1	9	17,328 ₪
20/1/2019	3694	419	2,410,000 ₪	125	5	8	9	19,280 ₪
4/1/2019	3694	404	2,100,000 ₪	117	4	1	17	17,949 ₪
3/1/2019	3694	255	2,250,000 ₪	127	5	1	9	17,717 ₪
31/12/2018	3694	329	2,260,000 ₪	104	4	14	17	21,731 ₪
18/12/2018	3694	419	2,225,000 ₪	125	5	4	9	17,800 ₪
17/12/2018	3694	419	2,100,001 ₪	125	5	1	9	16,800 ₪
17/12/2018	3694	329	2,285,000 ₪	104	4	15	17	21,971 ₪
16/12/2018	3694	419	2,195,000 ₪	125	5	3	9	17,560 ₪
12/12/2018	3694	427	2,440,000 ₪	120	5	4	9	20,333 ₪
7/12/2018	3694	419	2,315,000 ₪	125	5	7	9	18,520 ₪
6/12/2018	3694	391	1,970,000 ₪	103	4	5	10	19,126 ₪
9/11/2018	3694	419	2,290,000 ₪	125	5	6	9	18,320 ₪

19,200 ₪

מתקבל ממוצע לשווי מ"ר בנוי במעוגל



7.11 ביום 1.3.2018 נמכרה חלקה 4 בגוש 5478 בשכונת רחובות הצעירה, תמורת 8,955,520 ש"ח. **המחיר משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 6,700 ש"ח לדירות בשטח פלדלת של 107 מ"ר.**

7.12 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 ההכנסות מהגרס בסוף תקופת השכירות), והשווי יחושב משקלול התוצאות שהתקבלו בשתי הגישות.
- נסקרו מרכזי 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 50% ל- 30%, 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 הגרס.
- מקדם התאמה לקרקע ליח"ד להשכרה לטווח ארוך - בתחשיב השווי נלקח בחשבון מקדם התאמה למגבלות החלות על יחידות הדיור בהתאם להוראות החוק והתכנית המוצעת.

תחשיב שווי מגרש מגורים להשכרה בגישת היוון הכנסות

שווי דירת 5 חדרים	2,821,500 ₪		
שכירות ממוצעת (שוק חופשי)	5,750 ₪		
שיעור תשואה שנתי מתקבל	2.45%		
דמ"ש בשוק החופשי	5,750 ₪		
דמ"ש מופחתים ב- 20%	4,600 ₪		
דמ"ש ממוצעים (50% דמ"ש מופחתים)	4,757 ₪		
דמ"ש שוק חופשי ללא מע"מ	4,615 ₪	0.97	
הפחתה על מימון			
במגרש להשכרה	במגרש בשוק חופשי		
שווי דירה משוקלל	2,264,338 ₪	2,821,500 ₪	
בניכוי יזמות ומע"מ	1,612,776 ₪	2,009,615 ₪	1.404
ע. בניה	1,147,500 ₪	1,215,000 ₪	
יתרה לקרקע	465,276 ₪	794,615 ₪	
מקדם הפחתה לקרקע	0.6		



- 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.



7.13 דיור מיוחד

שווי מרכיב הקרקע לדיור מוגן נקבע פ"י ניתוח עסקאות מכר מהמקרים הבאים:

- עסקת מכר לקרקע לדיור מוגן מיום 26.10.2015 במתחם הסיטי גבעתיים (מגרש 102 בתב"ע גב/מק/494).
 - החלטת ועדת השגות ב 6177/168 ברמת אפעל רמת גן.
 - הכרעתו של השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 31-6414.
 - הכרעתה של השמאית המכריעה גבי נאוה סירקיס בגו"ח 77-5654.
- בהתאם נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי בסך של 4,700 ש"ח למ"ר לאחר ביצוע התאמות.**



7.14 סיכום ערכי השווי

ניתוח הנתונים דלעיל, וביצוע התאמות נדרשות, הביאוני לכלל דעה כי תחשיבי לוחות ההקצאה והאיזון יבוססו על הנתונים הבאים:

800 ש"ח למ"ר קרקע.	<u>ייעוד חקלאי</u> –
6,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.	<u>ייעוד מגורים ד'</u> –
3,600 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.	<u>ייעוד מגורים ד'</u> – <u>דיור להשכרה / בר השגה</u> –
4,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.	<u>שימושי מסחר</u> –
1,900 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.	<u>שימושי משרדים בייעוד תעסוקה</u> –
4,700 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.	<u>ייעוד דיור מיוחד</u> –





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 :



המצב אחרי החלוקה

המצב לפני החלוקה

שווי ההקצאה בנפרד (מגרשי בניה)

שווי כל חלקה בנפרד

----- = -----

שווי כל מגרשי התמורה

שווי כל החלקות

8.2 כללי



8.2.1 בהתאם להוראות החוק, בוצעה ההקצאה של מגרשי התמורה על בסיס קרוב ככל האפשר לחלקת המקור.

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 לחלקות מקור במצב הנכנס ומגרשים במצב היוצא בהן מספר בעלים (מושע), הובא בחשבון מקדם מושע בשיעור של 0.9 המבטא דחייה סבירה להליך פירוק שיתוף.

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. שווין 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."

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 התכנון), 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/1/35 נהנות משווי חקלאי זהה לחלקות בתחום תיקון 1 לתמ"א 35 לאור הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראות 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.



8.4 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 ממ"ד.



8.4.2 במגרשי התעסוקה נקבע השווי על בסיס השימושים המוצעים לכל מגרש המבוססים על בניית 2 קומות מסחריות מעל מפלס ה-0.0 והיתרה לשימושי תעסוקה כמפורט בתקנון התכנית.

8.4.3 הובא בחשבון הצורך במרתפי חניה.

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



0.9	קרבה לצומת כביש 40 -
10.9/0.918	קרבה לבית עלמין -
1.05	קרבה לשצ"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	מגורים מעל חזית מסחרית -



למגרשים בסמיכות לכביש העוקף הנהנים מנוף פתוח, קיימת הפרעה הנובעת מהכביש העוקף המתוכנן, הובא בחשבון כי שני גורמים אלה מנטרלים אחד את השני. במגרשים להם מקדמי התאמה שונים, באיכות שונה, חושבה אינטרפולציה לכדי מקדם משוקלל.

8.4.5 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.
- ב. בנינים במגרשים אלה יהיו בבעלות אחודה ויתופעלו ע"י חברת ניהול.



¹ למגרשים הפונים לבית עלמין ניתן מקדם התאמה הנובע מכמות יחידות הדיור הפונות לבית העלמין לפי נספח הבינוי.



- ג. תנאי להיתר בניה במגרשים אלו יהיה הסכם עם חברת דירה להשכיר להבטחת נושא השכירות. (מחצית מהדירות יושכרו בשכ"ד מופחת בשיעור של 20% ממחיר השוק).
- ד. כל הוראות הבינוי לעיל יחולו על המגרשים לדיור להשכרה.

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



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 נושא טבלאות ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות או במזמין העבודה.



ועל זאת באתי על החתום,

א. לוי
שמאי מקרקעין



