

Date 13.2.2025 תאריך
File No. 037030405-408 מס' תיק

לכבוד,
עו"ד נעם קולודני
במייל: noam@kolodnylaw.co.il

א.נ.,

חוות דעת שמאית לבית משפט

הנדון: אומדן שווי שוק של מקרקעין
חלקות 405-408 בגוש 3703, רחוב ש' בן ציון 49, רחובות

הצהרה:

חוות דעתי זו הינה במקום עדות בבית המשפט ואני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראת החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

שם המומחה: מורן אטיאס (מס' רשיון 4136486).
תחום התמחות: שמאות מקרקעין.
כתובת: ישפה 32, קרית גת.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- תואר ראשון בכלכלה וניהול, המסלול האקדמי המכללה למנהל (B.A.).
- תואר ראשון במשפטים, המסלול האקדמי המכללה למנהל (L.L.B.).
- תואר שני במיסים בעסקים, המסלול האקדמי המכללה למנהל (M.B.T).
- שמאית מקרקעין מוסמכת ועוסקת בתחום, רשומה בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2016.
- עו"ד, חברה בלשכת עורכי הדין משנת 2020.
- חברה בלשכת שמאי המקרקעין.
- משקיפה בוועדת תכנון ובנייה של לשכת עורכי הדין.

1. מטרת חוות הדעת:

התבקשתי להעריך את שווי השוק של מקרקעין הידועים כחלקות 405-408 בגוש 3703, המצויים ברחוב ש' בן ציון 49 בעיר רחובות, בהתאם למחיר שסביר שיתקבל בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון, בהנחה שהם פנויים מכל מחזיק וחופשיים מכל שעבוד, חובות ו/או משכנתא.

2. **מועד הביקור בנכס:** ביום 15.7.2024 ביקרה הח"מ, בנכס נשוא חוות הדעת ובסביבתו.

3. **המועד הקובע:** 15.7.2024 - מועד הביקור בנכס.

4. **פרטי הנכס:**

				גוש:	3703
				חלקה:	405
408	407	406	405	שטח חלקה רשום במ"ר:	212
497	538	578	212	מגרש ¹ :	101
		102	101	שטח מגרש במ"ר ¹ :	1,264
		638	1,264	זכויות:	בעלות
				מהות הנכס:	מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי עליו בנוי בית קולנוע הכולל בית קפה ומגרש בייעוד שפ"פ
				כתובת:	רחוב ש' בן ציון 49, רחובות

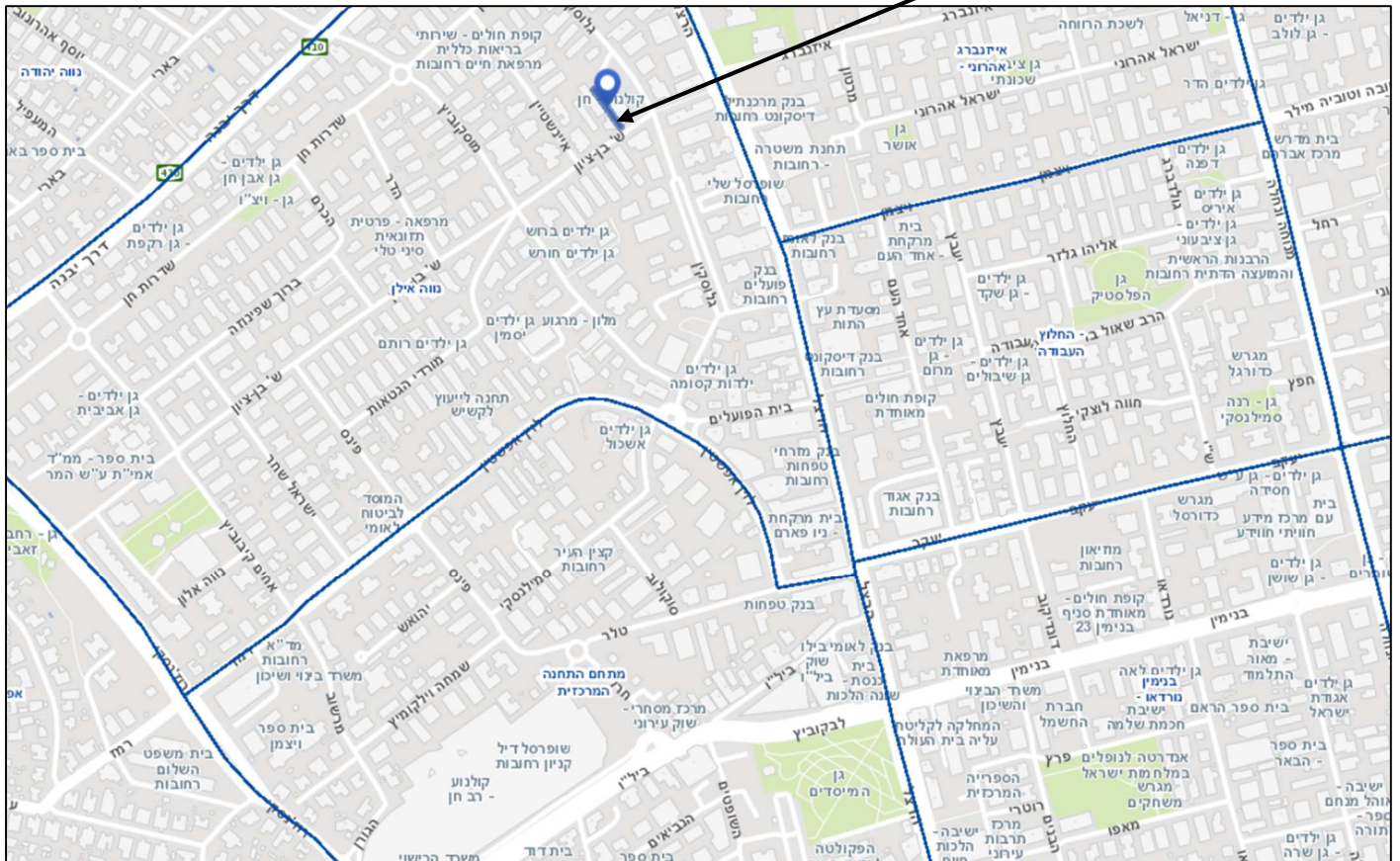
5. תיאור הנכס והסביבה:

5.1 תיאור הסביבה:

צפון העיר רחובות. גבולות השכונה: רחוב הרצל ממזרח, מתחם התחנה המרכזית מדרום, רחוב רוז'נסקי ממערב ודרך יבנה מצפון. השכונה ותיקה ומאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בבניה רוויה חדשים לצד ותיקים. רחוב ש' בן ציון מהווה רחוב חד סיטרי, בקטע זה של הרחוב. תחילתו ברחוב גלוסקין במזרח וסופו ברחוב אחים קיבוניץ במערב. במקביל לרחוב גלוסקין, רחוב הרצל המהווה עורק תחבורה ראשי החוצה את העיר מצומת ביל"ו בדרום לעיר נס ציונה בצפון. הרחוב מאופיין בפעילות מסחרית ערה. כן בסביבת הנכס תחנת משטרה רחובות, מתחם התחנה המרכזית, קניון רחובות, גני ילדים ובתי ספר. הפיתוח הסביבתי מלא.

¹ עפ"י תכנית רח/מק/1/8/2010.

איתור הנכס על גבי מפת הסביבה



5.2 תיאור הנכס נשוא השומה:

חלקות 405-408 בגוש 3703 מהוות חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של 1,825 מ"ר. להלן תיאור החלקות:

חלקה 405 בשטח קרקע רשום של 212 מ"ר. צורת החלקה מלבנית, ארוכה וצרה. לחלקה 405 חזית באורך של כ-4 מ' לרחוב ש' בן ציון.

חלקה 406 בשטח קרקע רשום של 578 מ"ר. צורת החלקה ריבוע. במועד הביקור בנכס מצוי בהליכי בניה בנין מגורים בן 8 קומות וחדרים בגג מעל קומת מרתף וקומת קרקע. הבנין בחלוקה ל-16 יח"ד. הכניסה לבנין המגורים מרחוב גלוסקין.

חלקה 407 בשטח קרקע רשום של 538 מ"ר. צורת החלקה מלבן.

חלקה 408 בשטח קרקע רשום של 497 מ"ר. צורת החלקה מלבן. לחלקה 408 חזית באורך של כ-19.5 מ' לרחוב ש' בן ציון.

על חלקות 407 ו-408 ועל חלק מחלקות 405 ו-406 בנוי מבנה בן שתי קומות אשר שימש בעבר כקולנוע² ובית קפה. שטח המבנה כ-989.54 מ"ר עפ"י היתר. במועד הביקור בנכס הקולנוע לא פעיל ואילו בית הקפה פעיל.

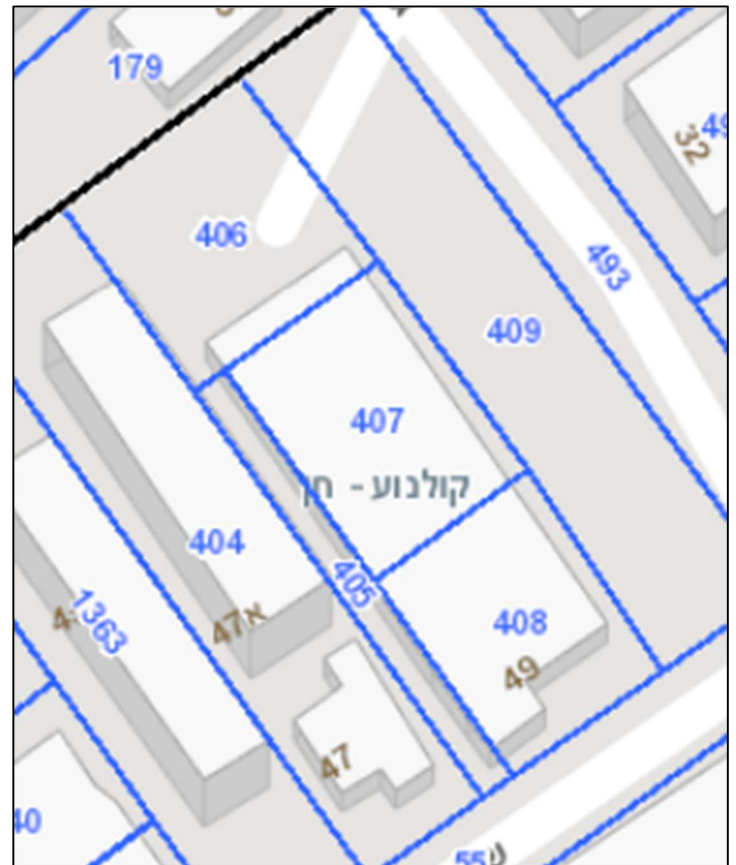
² עד ליום 11.5.2019 וזאת בהתאם להודעה בדף הפייסבוק של הקולנוע.

במסגרת תכנית רח/מק/1/8/2010, אשר מהווה תכנית איחוד וחלוקה החלה על הנכס הנדון ביחד עם חלקה 409 בגוש 3703, הוקצה לחלקות הנדונות מגרש 101 בשטח של 1,264 מ"ר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי עליו בנוי בית קולנוע ובית קפה ומגרש 102 בשטח של 638 מ"ר בייעוד שפ"פ. במועד הביקור בנכס על השפ"פ בנוי מבנה הרוס והשפ"פ מגודר. פני הקרקע של המגרשים בשיפוע מדרום לצפון.

תצ"א של החלקות:



תשריט החלקות:

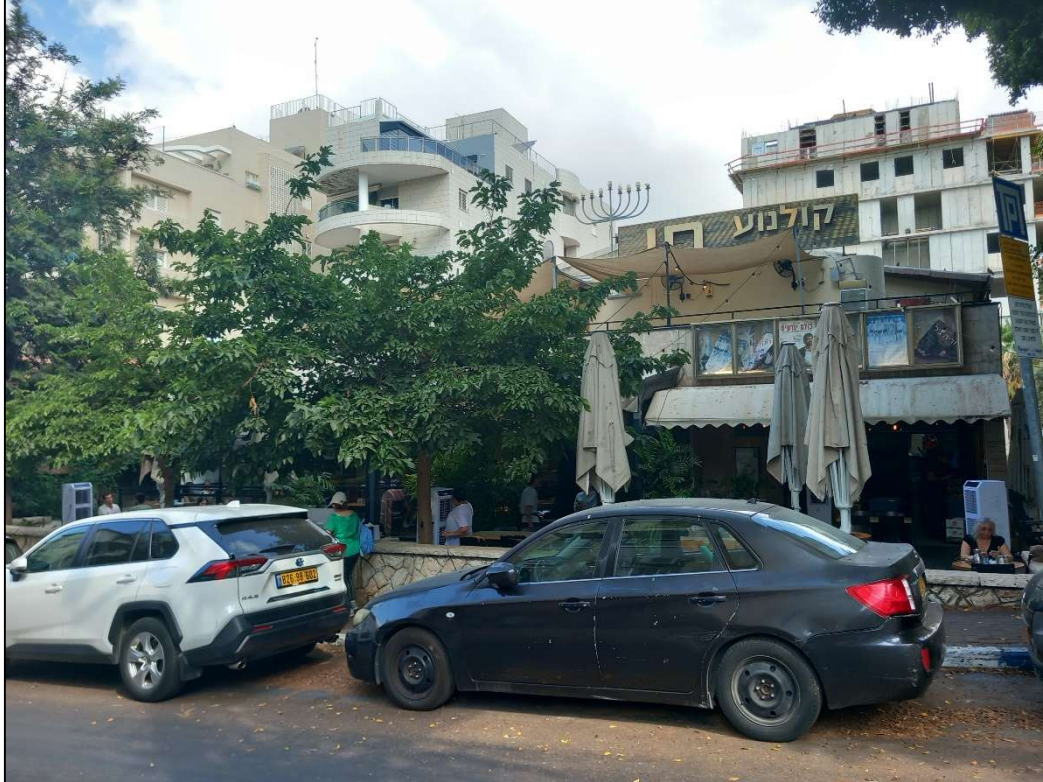


תשריט המגרשים נשוא השומה



יצוין כי טרם נרשמה החלוקה החדשה של המגרשים. דהיינו, המגרשים החדשים טרם נרשמו כחלקות. לפיכך, הנכס הנדון מהווה את חלקות 405-408 בגוש 3703 להן הוקצו מגרשים 101 ו-102 עפ"י תכנית רח/מק/1/8/2010. לאור האמור, חוות הדעת היא של מגרשי תמורה 101 ו-102.

תמונות מהנכס:
חזית מרחוב ש' בן ציון



חזית מרחוב גלוסקין



6. מסמכים משפטיים³:

6.1 נסחי רישום

1. חלקה 405

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, בתאריך 21.7.2024 עולה כי חלקה 405 בגוש 3703 בשטח רשום של 212 מ"ר.

החלקה בבעלות חברת בתי קולנוע רחובות, בשלמות. על החלקה רשומה זיקת הנאה חלקה כפופה בזכות מעבר לאדם בהמה ותנועה על גלגלים לטובת חלקות 406 ו-407 בגוש 3703.

2. חלקה 406

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, בתאריך 21.7.2024 עולה כי חלקה 406 בגוש 3703 בשטח רשום של 578 מ"ר.

החלקה בבעלות חברת בתי קולנוע רחובות, בשלמות. על החלקה רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר לאדם בהמה ותנועה על גלגלים על פני חלקה 405 בגוש 3703.

3. חלקה 407

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, בתאריך 21.7.2024 עולה כי חלקה 407 בגוש 3703 בשטח רשום של 538 מ"ר.

החלקה בבעלות חברת בתי קולנוע רחובות, בשלמות. על החלקה רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר לאדם בהמה ותנועה על גלגלים על פני חלקה 405 בגוש 3703.

4. חלקה 408

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, בתאריך 21.7.2024 עולה כי חלקה 408 בגוש 3703 בשטח רשום של 497 מ"ר.

החלקה בבעלות חברת בתי קולנוע רחובות, בשלמות.

6.2 פרטי שותפות

בהתאם למידע על פרטי שותפות מרשות התאגידים מיום 21.7.2024 עולה כי חברת בתי קולנוע רחובות מהווה שותפות פעילה שתאריך רישומה 23.10.1950. סיווג השותפות כללית. כתובת התאגיד שד' בן ציון 49 רחובות. שותפים בשותפות "קולנוע בית העם רחובות" ו-"שותפות בית הפועלים רחובות".

³ הרקע המשפטי מובא לידיעה ומבוסס על המסמכים המפורטים בו. אין לראות בחוות דעת זו כחוות דעת משפטית.

6.3 דוח התאמה למס הכנסה לשנת המס 2022 - שותפות בית הפועלים רחובות

בהתאם לדוח התאמה למס הכנסה לשנת המס 2022 של שותפות בית הפועלים רחובות חלקם של השותפים בהפסד המותאם לצורכי מס הכנסה הוא כדלקמן :

שותף	חלקו של כל שותף ב-%
נכסי ציבור ברחובות	50%
פורר רותי	16.67%
יורשי תמר ורטהיים ז"ל	8.34%
פורר זלמן	8.34%
פרוינד רחל	10.83%
סומך שירי	5.83%
סה"כ	100%

6.4 דוח התאמה למס הכנסה לשנת המס 2018 - שותפות בית העם רחובות

בהתאם לדוח התאמה למס הכנסה לשנת המס 2018 של שותפות בית העם רחובות חלקם של השותפים בהפסד המותאם לצורכי מס הכנסה הוא כדלקמן :

שותף	חלקו של כל שותף
סיגל מלמד	5.0%
אלינא מלמד	5.0%
מיכל מלמד	5.0%
גדעוני יוסף	15.0%
מלמד יהודה	15.0%
זרצקי רוני	30.0%
שפיטלני משה	7.5%
שפיטלני אפרים	7.5%
פורר רותי	5.0%
פורר גיל	5.0%
סה"כ	100%

פירוט המצב המשפטי הינו לידיעה ומבוסס על המסמכים המפורטים בו. אין לראות בחוות דעת זו כחוות דעת משפטית. בטרם ביצוע פעולה כלשהי במקרקעין יש צורך להפיק מסמכים מעודכנים.

7. מצב תכנוני:

להלן עיקרי התכניות המהותיות החלות במקרקעין:

7.1 תכנית מס' רח/750 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3393 מיום 28.10.1986.
 התכנית חלה על שטח של כ-359 דונם.
 מטרת התכנית קביעת הוראות בניה לייעודים השונים, יעוד מגרשים לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח וקביעת מתחם לרפרצלציה (גוש 3703 חלקות 52 ו-400).
 התכנית מסווגת את החלקה באזור שטח מוסדות ציבור מסחריים לגביו קובעת התכנית זכויות והוראות בניה כדלקמן-
 שטח מגרש מינימלי- 700 מ"ר או לפי הקיים.
 שיעור בניה- 30% כולל מרפסות וחדר מדרגות לקומה, עד 90%.
 גובה- 3 קומות.
 קווי בנין- קדמי 5 מ'. צדדי 4 מ'. אחורי 6 מ'.

להלן מקטע רלוונטי מתשריט התכנית:



7.2 תכנית רח/2010

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4309 מיום 1.6.1995.
 התכנית חלה על שטח של 312.1 דונם.
 מטרת התכנית, בין היתר, קביעת אזורי בניה, קביעת שטחים לדרכים, דרכים משולבות, מדרחוב, הרחבת דרכים וביטול דרכים ודרכים פרטיות. קביעת שטחים לחניה ציבורית, קביעת חניונים ציבוריים בבניינים פרטיים, קביעת חניונים פרטיים והוראות בדבר הסדרי תנועה וחניה, חלוקה למתחמי תכנון וקביעת זכויות והוראות הבניה בהם, קביעת אזורים שהבניה בהם תיעשה על פי תכנית מפורטת נפרדת או על פי תכנית בינוי, קביעת מבנים להריסה.

התכנית מסווגת את חלקה 406 באזור מגורים מרכזי מוצע ואת חלקות 405,407,408 כמגרש לבית קולנוע. בחזית חלקות 405 ו-408 מסומנת דרך מוצעת. כן מסווגת התכנית את החלקות נשוא השומה (405-408) ביחד עם חלקה 409 הסמוכה ממזרח בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש. לגבי אזור מגורים מרכזי מוצע קובעת התכנית זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי- 700 מ"ר.

תכסית- 40%

שיעור בניה- 150%. אחוזי הבניה יחושבו מ-70% מהשטח הרשום של החלקה

במועד אישור התכנית אלא אם כן ייקבע אחרת בתכנית זו, ושיעור זה יכלול גם את הפקעות העבר. בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין למעט קומת עמודים מפולשת, קולונדות, מעברים בין חנויות (פסגיים) הפתוחים לכלל הציבור, מקומות חניה למכוניות, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכלל הדיירים כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה, חדר למתקני גז, ארובה המשמשת לאוורור חדרי השירותים, פירי צנרת ומעליות, מרפסות גג בלתי מקורות, כרכובים ובלטות, מחסן משותף בקומת העמודים עד לשטח של 25 מ"ר.

מרתפים- בבנייני מגורים יותרו מחסנים פרטיים בשטח של 4 מ"ר לדירה אשר לא יחושבו באחוזי הבניה.

גובה- 5 קומות ע"ע.

קווי בנין- קדמי 5 מ'. צדדי 5 מ'. אחורי 6 מ'.

רוחב חזית מינימלי- 18 מ'.

לגבי מגרש לבית קולנוע קובעת התכנית כי לא תותר תוספת בניה לאולם קולנוע למעט לצורך שיפוצים ושיפור תנאי ההפעלה, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית. קווי הבניין המותרים הם קדמי 5 מ'. צדדי 3 מ'. אחורי 5 מ'.

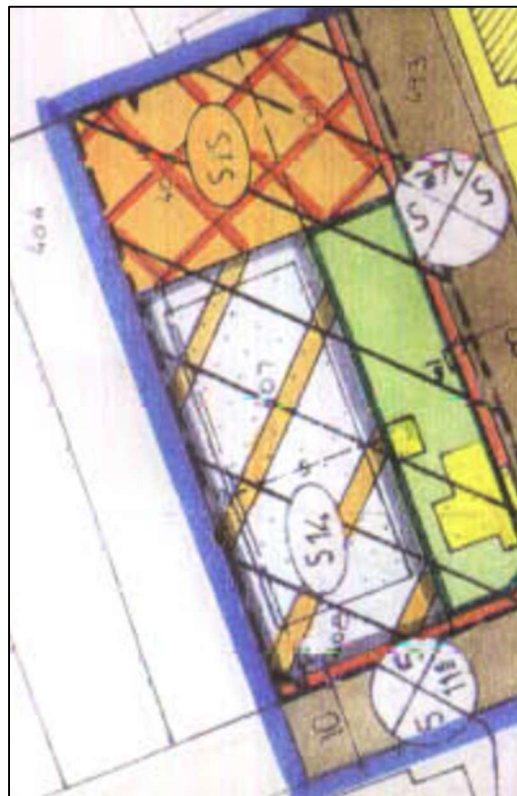
החלקות נשוא השומה וחלקה 409 הסמוכה ממזרח לנכס הנדון ממוקמות במתחם תכנון מס' 48. עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה הם איחוד וחלוקה של חלקות 405-409, הרחבת רחוב גלוסקין ל-14.5 מ', קביעת שפ"פ בחזית הקולנוע, קביעת בנין מגורים בחלק הצפוני של המתחם, לא תותר תוספת בניה לאולם הקולנוע למעט לצורך שיפוצים ושיפור תנאי ההפעלה, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית.

הוראות לגבי איחוד חלקות- בכל מקרה של איחוד חלקות יחושבו זכויות הבניה מ-75% מהשטח הרשום של כל אחת מהחלקות. בכל מקרה של הגדלת זכויות הבניה תהיה הגדלה פרופורציונאלית לאחוזי הבניה המותרים בקומת הקרקע ובקומות האחרות. בכל מקרה תכסית הקרקע לא תעלה על 35% (לפני חישוב תמריצים).

⁴ בתקנון התכנית טעות סופר כך שבמקום חלקות 405-409 נרשם בטעות 409-504.

הוראות לגבי איחוד וחלוקה- בשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה תעריך תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ועד לאישורה לא יבוצעו הפקעות ולא יוצאו היתרי בניה פרט להיתר מוגבל המותר עפ"י תכנית זו לגבי בנין המסומן להריסה. קביעת הייעודים בשטחים לאיחוד וחלוקה הינה שלב א' במסגרת הליך האיחוד והחלוקה ושלב ב' יבוצע במסגרת תכנית מפורטת. **בסיס החישוב לכל צורך שהוא יהא מצבן התכנוני של החלקות לפני אישורה של תכנית זו.**

להלן מקטע רלוונטי מתשריט התכנית :



7.3 תכנית רח/מק/1/8/2010

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8141 מיום 7.3.2019.
 התכנית חלה על שטח של 3.011 דונם, חלקות 405-409 בגוש 3703.
 בעלי עניין בקרקע- מלמד יהודה וחברת בתי קולנוע רחובות.
 מטרת התכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עם קביעת 3 מגרשים : למגורים, לבית קולנוע, לשפ"פ. שינוי הוראות בינוי. תוספת 3 יח"ד ו-3 קומות במגרש המיועד למגורים, ללא שינוי בזכויות בניה.

התכנית מסווגת את השטח עליה היא חלה (3.011 דונם) במס' מגרשים כדלקמן :

ייעוד	מס' תא שטח	שטח מגרש במ"ר
מגורים מוצע	100	5807
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי ⁶	101	1,264
שפ"פ	102	638
דרך	A1	302
סה"כ		3,011

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה למגרש 100 בייעוד מגורים מרכזי כדלקמן :

- שימוש- מגורים.
- שטח בניה- שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת 1,335 מ"ר (מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג לפי תכניות רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3).
- שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת 1,157 מ"ר (שטחי שירות עפ"י החלטת הוועדה מתאריך 23.7.2003, 40% בקומת הקרקע, 10% בכל קומה x 8 קומות +10% בגג).
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י תכניות רח/2000/ב/1 ו-רח/מק/2000/ב/3.
- מס' יח"ד- 15.
- קומות- 8 קומות + עמודים + קומת מערכות טכניות, עד 33 מ'. תותר בניה על הגג לפי תכנית רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3. מותרת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
- קווי בנין- קדמי 5 מ' (למרפסות מקורות 3 מ'). צידי 4 מ'. אחורי 6 מ'.
- חניה- במגרש למגורים תוסדר חניה לפי 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד + 2 מקומות חניה לאורחים. בהתאם לנספח הבינוי הכולל מאזן חניה עבור 15 יח"ד נדרשים 22 מקומות חניה בתוספת של 3 חניות לאורחים (2 במגרש ו-1 במדרכה) ובסה"כ 25 מקומות חניה.
- אולם קולנוע- לא תותר תוספת בניה לאולם הקולנוע למעט לצורך שיפוצים ושיפור תנאי ההפעלה עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
- תנאים למתן היתר- בין היתר, לא ינתן היתר בניה למגורים בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. הריסת המבנים המסומנים להריסה בשפ"פ.

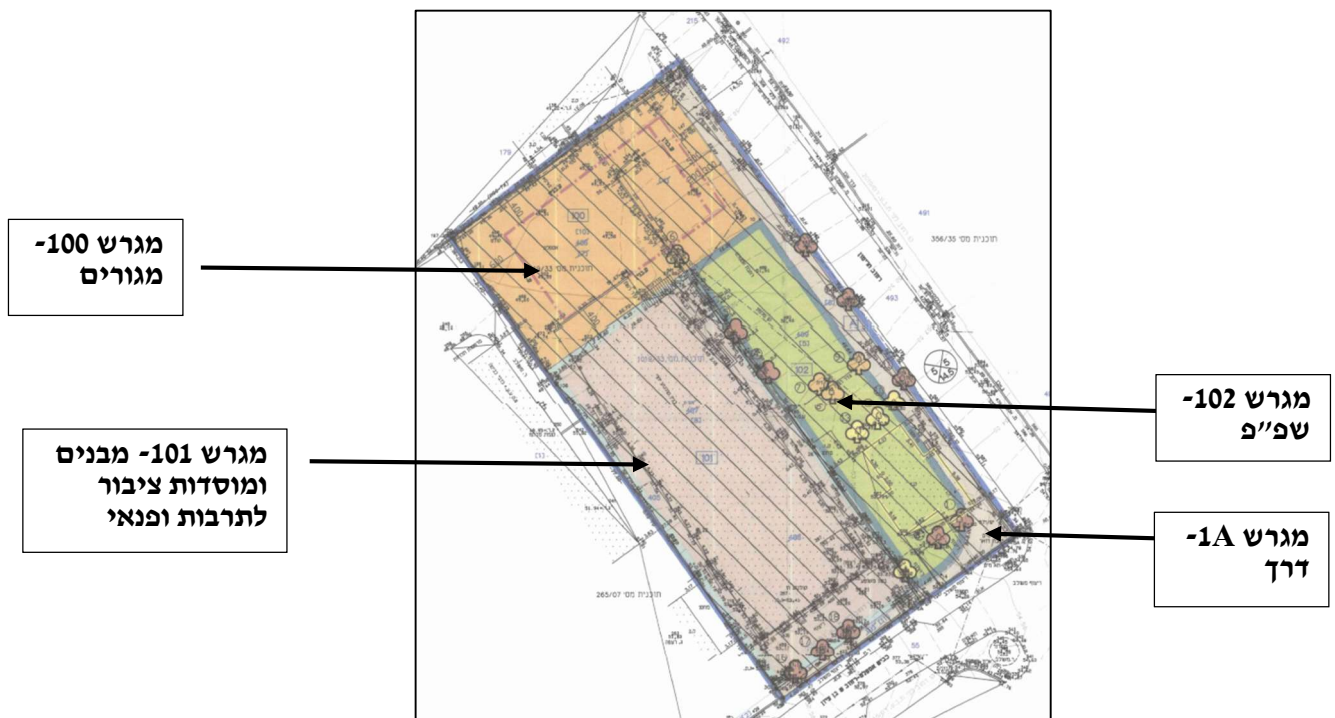
⁵ שטח לחישוב זכויות מהווה 75% משטח חלקה 409 (1,186 מ"ר ברוטו) ובסה"כ 889.5 מ"ר.
⁶ שימוש לבתי קולנוע.

נספח בינוי- קיים נספח בינוי מנחה.
 שטח ציבורי- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית רחובות.
 שפ"פ- השימושים המותרים בשפ"פ הם שפ"פ, חניה לבאי בית הקולנוע עד אשר יתוכנן מבנה הקולנוע מחדש ויכלול פתרונות חניה תת קרקעית.

אחד מנספחי התכנית מהווה טבלאות איזון לפיו נערכה חלוקה כדלקמן :

מצב יוצא			מצב נכנס		מס' חלקה
שווי יחסי ב- % במעוגל	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	שווי יחסי ב- % במעוגל	שטח חלקה במ"ר	
	1,264	101		212	405
	638	102		578	406
				538	407
				497	408
60%			60%	1,825	סה"כ
40%	807	100	40%	1,186	409

להלן מקטע רלוונטי מתשריט התכנית :



7.4 סיכום מצב תכנוני

הנכס הנדון (חלקות 405-408 בגוש 3703) מהווה את מגרשים 101 ו-102 עפ"י תכנית מס' רח/מק/1/8/2010 הכוללת הוראות איחוד וחלוקה. בהתאם לתכנית האמורה מגרש 101 מסווג בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי בשטח של 1,264 מ"ר ומגרש 102 מסווג בייעוד שפ"פ בשטח של 638 מ"ר. בהתאם לתכניות שבתוקף לגבי מגרש 101, עליו בנוי בית קולנוע, לא תותר תוספת בניה לאולם הקולנוע למעט לצורך שיפוצים ושיפור תנאי ההפעלה עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית. לגבי מגרש 102 בייעוד שפ"פ, השימושים המותרים בו הם שפ"פ, חניה לבאי בית הקולנוע עד אשר יתוכנן מבנה הקולנוע מחדש ויכלול פתרונות חניה תת קרקעית. ר' מיקום שטח המגרשים בסעיף 7.3 לעיל.

8. רישוי בניה:

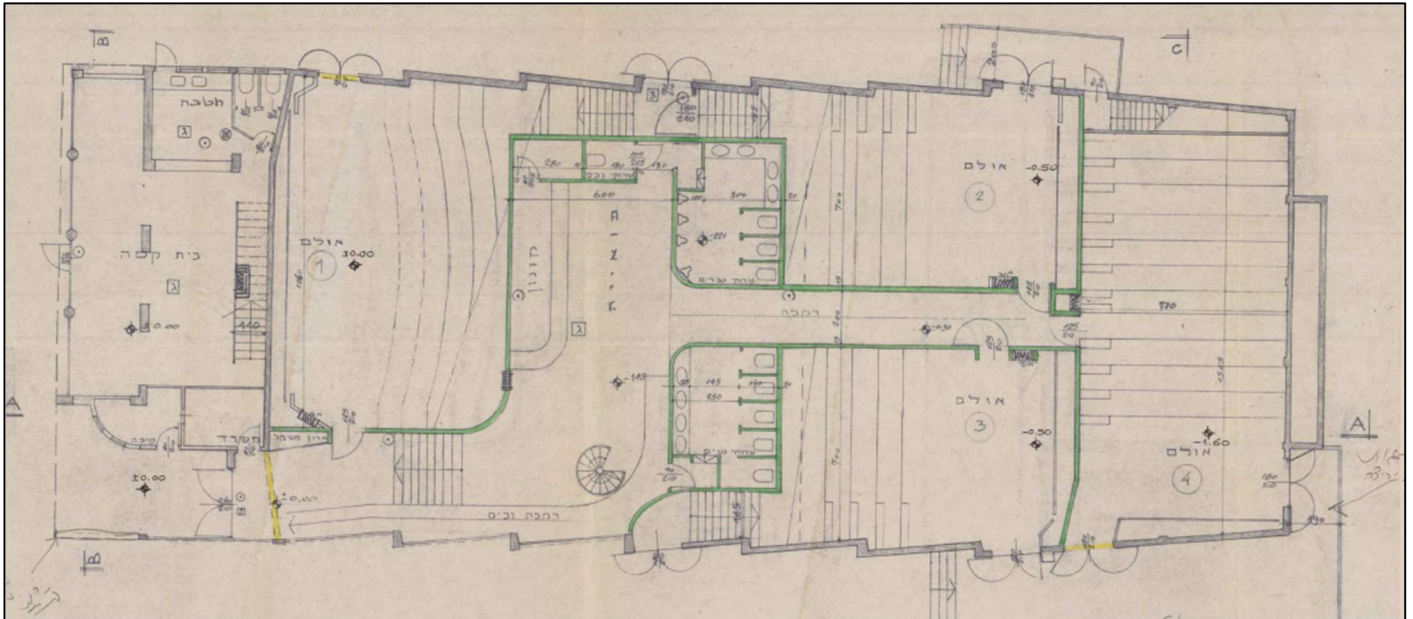
בתיק הבנין הסרוק באתר של הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

1. רשיון מס' 1667 מיום 19.8.1951 לבנות קולנוע.
2. רשיון מס' 2761 מיום 25.11.1954 לבנית בית קולנוע ושינוי לתכנית מס' 1648.
3. רשיון מס' 5955 מיום 12.8.1963 לכיסוי גג לאולם קולנוע חן.
4. רשיון מס' 6701 מיום 7.2.1964 להוספת סככה.
5. היתר מס' 2593 מיום 19.4.1990 לשינויים פנימיים ל-4 אולמות. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח המבנה הוא 989.54 מ"ר בחלוקה כדלקמן:

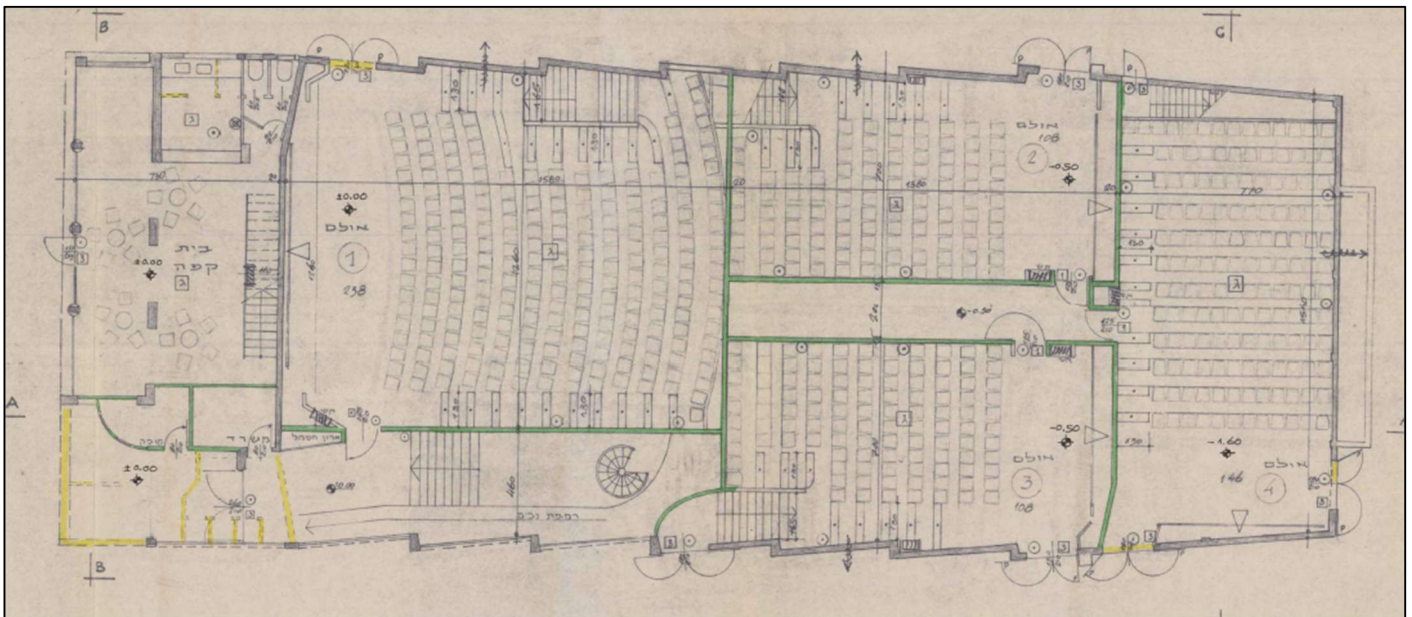
קומה	שטח במ"ר	תיאור	שטח במ"ר
קרקע	327.26	בית קפה	92.30
		קופה ומשרד	17.54
		פואייה	177.02
		שירותים	40.40
א	529.95	4 אולמות	529.95
ב	132.33	חדרי הקרנה	84.18
		בית קפה	48.15

להלן מקטעים מתכנית הבקשה להיתר:

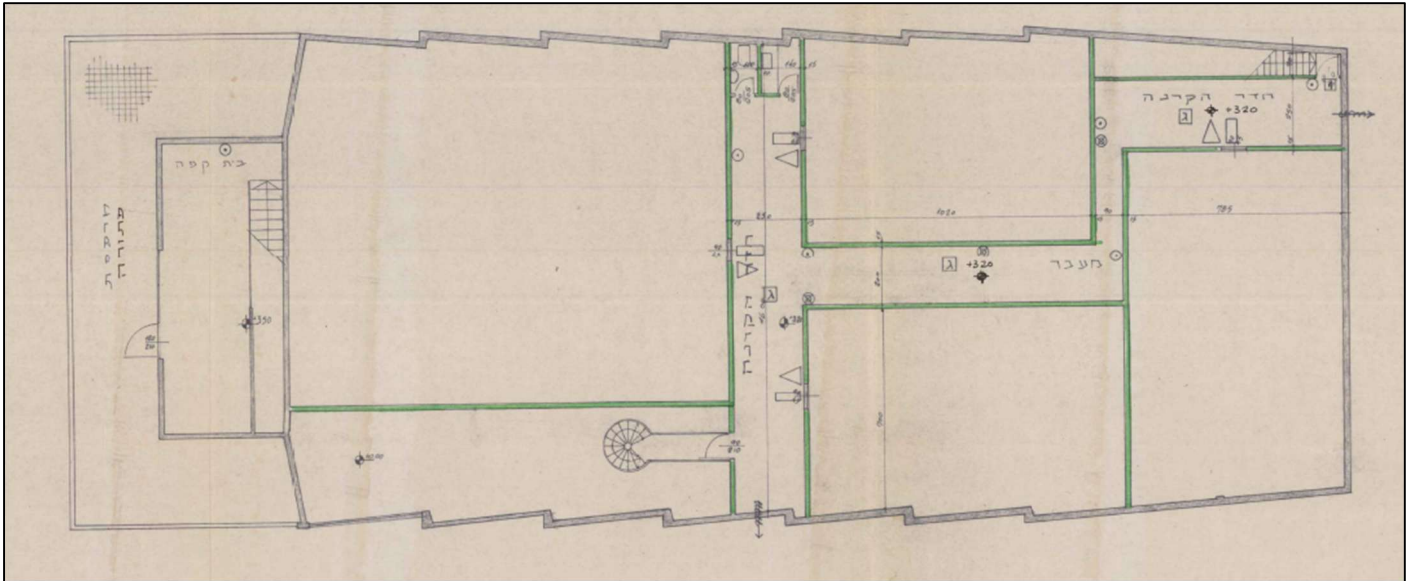
קומת קרקע



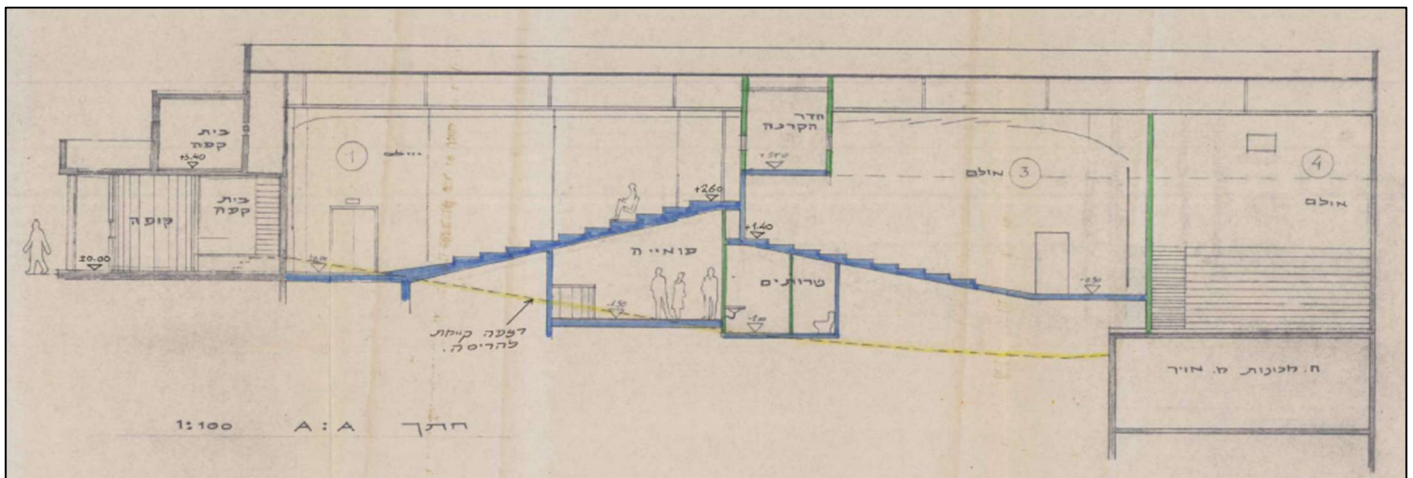
קומה אי



קומה ב'



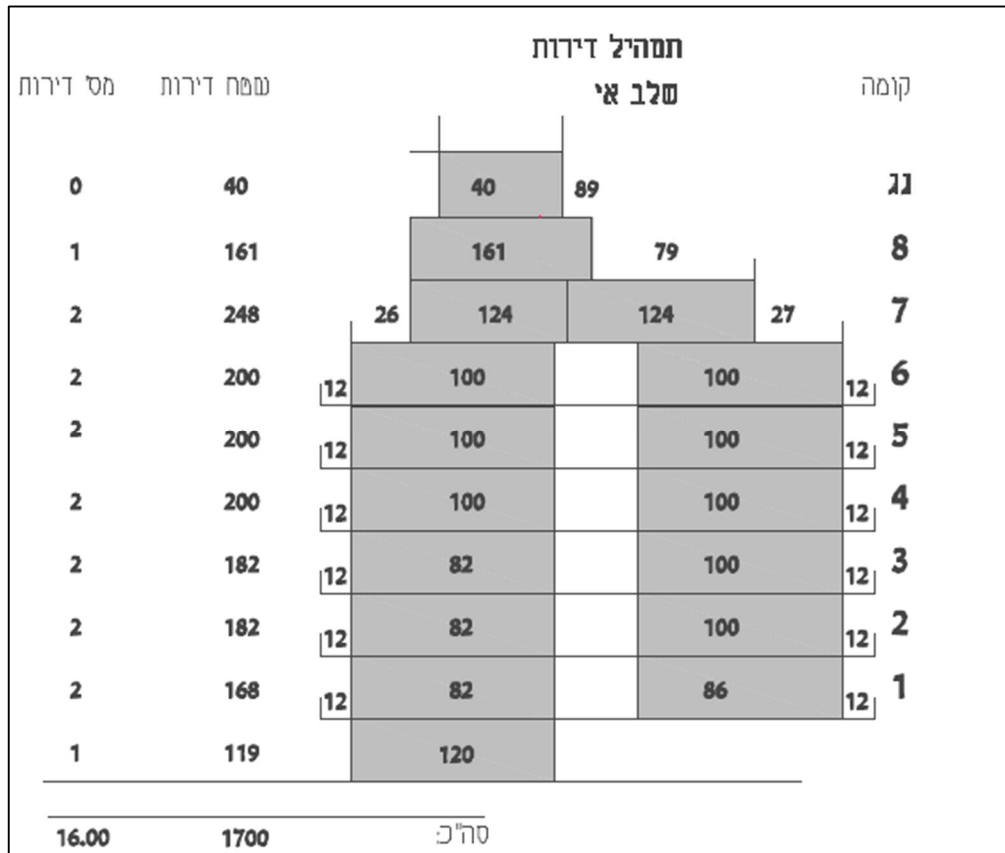
חניך



6. היתר בניה מס' 20200518 אשר הופק ביום 25.4.2023 להקמת בניין מגורים על חלקה 406 בגוש 3703 (מגרש 100) הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, 8 קומות, חדרים בגג ובריכה בקומת חדרים בגג. סה"כ 16 יח"ד. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי מוצע במ"ר					שטח שירות במ"ר					לא מקורה במ"ר	בריכה במ"ר
	מגורים	עיקרי נוסף מתוקף רח/ג/2-3	מרפסת	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	ממ"ד	חדרים טכניים	סה"כ		
מרתף					37.99	671.17	37.88		58.16	805.2		
קרקע	106.46			106.46	87.06			13	18.19	118.25		
ראשונה	141.58		24	165.58	52.38			26	15.11	93.49		
שניה	155.72		24	179.72	47.38			26	12.99	86.37		
שלישית	155.72		24	179.72	47.38			26	12.99	86.37		
רביעית	174.99		24	198.99	45.03			26	12.99	84.02		
חמישית	174.99		24	198.99	45.03			26	12.99	84.02		
שישית	174.99		24	198.99	45.03			26	12.99	84.02		
שביעית	141.41	80	8.22	229.63	25.05			26	4.66	55.71	48.69	
שמינית	109.18	40		149.18	24.2			13	5.52	42.72	79.51	
תשיעית-ח. יציאה לגג		40		40	19.97					19.97		22
סה"כ	1335.05	160	152.22	1,647.26	476.5	671.17	37.88	208	166.59	1,560.14	128.2	22

להלן מקטעים רלוונטים מתכנית הבקשה להיתר:



טלבת מאזן חניות

חניות עפ"י תקן	תקן חניה	יחיד	נושאים
22 חניות	11.5	15 יחיד	מגורים
2 חניות במגרש - 1 במדרכה	20%		חניה לאורחים
סה"כ 25 חניות			



הדמייה - מבט מרחוב גלוסקין - להמחשה בלבד

9. עקרונות, גורמים ושיקולים:

התבקשתי להעריך את שווי השוק של מקרקעין הידועים כחלקות 405-408 בגוש 3703, המצויים ברחוב ש' בן ציון 49 בעיר רחובות, בהתאם למחיר שסביר שיתקבל בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון, בהנחה שהם פנויים מכל מחזיק וחופשיים מכל שעבוד, חובות ו/או משכנתא. במסגרת עריכת חוות הדעת הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1 מיקום הנכס בעיר רחובות ואופי הסביבה.
- 9.2 הובא בחשבון כי הנכס הנדון מהווה את חלקות 405-408 בגוש 3703, מגרשים 101 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי בשטח של 1,264 מ"ר ו-102 בייעוד שפ"פ בשטח של 638 מ"ר זאת עפ"י תכנית מס' רח/מק/1/8/2010. הובא בחשבון צורת המגרשים והטופוגרפיה שלהם.
- 9.3 הובא בחשבון כי הזכויות המוערכות הינן בעלות.
- 9.4 זכויות הבניה ומגבלות הבנייה בהתאם למצב התכנוני שפורט לעיל (סעיף 7). הובא בחשבון כי תכנית רח/750 א' מאפשרת בניה בחלקות הנדונות בשיעור של 90% ובסה"כ 1,642.5 מ"ר. השטח הבנוי בהתאם להיתר בניה מס' 2593 הוא 989.54 מ"ר. דהיינו, יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת היא 652.96 מ"ר. יחד עם זאת, בהתאם לתכנית מס' רח/מק/1/8/2010 לא תותר תוספת בניה לאולם הקולנוע למעט לצורך שיפוצים ושיפור תנאי ההפעלה עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית. בנספח תכנית רח/מק/1/8/2010, טבלאות הקצאה ואיזון הובא בחשבון כי במצב היוצא אין יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת. לאור האמור הובא בחשבון כי זכויות הבניה במגרש 101 הינן לפי הבינוי הקיים.
- 9.5 אומדן השווי התבצע בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, פרק ב' הנוגע ל"עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור". בהתאם לקו המנחה, גישת השומה

העדיפה היא גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים. יחד עם זאת, גישה זו כמעט ואינה ישימה נוכח מיעוט עסקאות לנכסים בעלי מאפיינים דומים. לפיכך, נקבע כי בקרקע המיועדת למבני ציבור יש להשתמש בגישת ההשוואה העקיפה ואילו במבני ציבור בנויים יש להשתמש בגישת העלויות לפיה מרכיב הקרקע יחושב בגישת ההשוואה העקיפה ואליה יתווסף מרכיב עלות הבניה, פחת ויזמות מופחתת.

מרכיב שווי הקרקע למבני ציבור יגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד אלטרנטיבי הסחיר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה) הדומה ככל האפשר שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים:

- סחירות וגמישות מועטה של שימושים. שיעורי ההפחתה ינועו בטווח של 5-30% ויחושבו בכל סוגי מבני הציבור.
- אינטנסיביות שימוש. שיעורי ההפחתה ינועו בטווח של 0-30%. מקדם זה יבטא את רמת הפעילות בנכס ההשוואה לייעוד הסחיר שנבחר להשוואה.
- זכויות בניה בלתי מנוצלות. שיעורי ההפחתה ינועו בטווח של 0-50%. השמאי יוכל לייחס גם הפחתה גבוהה מ-50% אם סיכויי הניצול של זכויות הבניה העודפות הם נמוכים מאוד. יחושב רק לזכויות בניה עודפות שאינן מנוצלות.
- הקו המנחה קובע כי גישת היוון ההכנסות מתאימה רק למבני ציבור בנויים שהשימושים בהם נפוצים גם בנכסים שיעודם פרטי/עסקי.
- בהתאם לקו המנחה שומה למבני ציבור, בדומה לשומת זכויות בנכסים עסקיים, לא תכלול מע"מ.

9.6 הובא בחשבון נספח תכנית רח/מק/1/8/2010, טבלאות הקצאה ואיזון. בנספח האמור הובאה בחשבון הפחתה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים של 20% זאת בהתחשב בכך שמדובר בבעלות פרטית ובשימושים מוגבלים נעדרי גמישות מסחרית. הפחתה כאמור הובאה בחשבון גם בחוות דעת זו.

השמאי ציין כי היות ומדובר בבית קולנוע פעיל הוא לא מצא לנכון לתת הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש. יצוין כי ממועד עריכת הטבלאות פסקה פעילות בית הקולנוע וכי בסמוך לנכס מופעל בית קולנוע נוסף, לאור האמור, בחוות דעת זו הבאתי בחשבון מקדם הפחתה נוסף של 10%.

השמאי הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי לפני הפחתות לפי שימוש למגורים. השמאי לא ניכה מע"מ משווי מ"ר בנוי שהתקבל מנתוני ההשוואה.

ביחס לשפ"פ, הובא בחשבון מקדם שווי של 0.6 ביחס לשווי מ"ר קרקע למגורים, זאת בהתחשב באפשרות שימוש במגרש כחניה עד לתכנון בית הקולנוע מחדש. בהתחשב בכך שבית הקולנוע אינו פעיל משנת 2019 הבאתי בחשבון בחוות דעת זו מקדם שווי לשפ"פ של 0.5 ביחס למ"ר קרקע למגורים. שווי מ"ר קרקע למגורים חושב בהתבסס על העקרונות שנקבעו בנספח טבלאות האיזון.

בנספח טבלאות האיזון נקבעה עלות בניה מופחתת של 6,500 ₪. ממועד עריכת הנספח, חלפו כ-5 שנים והקולנוע הפסיק פעילותו ומצבו הפיזי לא מתוחזק. לאור האמור הובאה בחשבון עלות בניה מופחתת של 6,000 ₪ למ"ר.

- הובא בחשבון כי מועד אישור התכנית, לרבות נספח טבלאות האיזון, הוא בשנת 2019.
- 9.7 שווי הנכס הוערך עפ"י גישת ההשוואה העקיפה וגישת העלויות תוך ביצוע התאמות נדרשות. הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ביחס לשימוש למגורים.
- 9.8 הנכס מוערך בהנחה שהוא פנוי מכל מחזיק, חוב, עיקול, שיעבוד ו/או משכנתא.
- 9.9 שווי שוק מהווה את השווי הראוי הנקבע לפי השוק זאת ללא התייחסות לעסקה ספציפית דהיינו שווי אובייקטיבי בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון בתנאי שוק חופשי כאשר הנכס פנוי, נקי מכל חוב, מחזיק ו/או שיעבוד. לעומת זאת, מחיר נכס הנקבע בין קונה מרצון למוכר מרצון תלוי במספר פרמטרים כגון מספר הרוכשים הפוטנציאליים ומספר הנכסים החלופיים המוצעים למכירה במועד הקובע, תנאי משא ומתן וכן שיקולים סובייקטיביים של המוכר והקונה. דהיינו, מחיר עסקה משקף תמורה לעסקה ספציפית בעלי מאפיינים מסויימים. מדובר בשווי הכולל מרכיבים סובייקטיביים. לפיכך, מחיר עסקה הנערכת בתום לב יכול שיהיה בטווח של כ-7% מהשווי שנקבע בשומה זו.
- 9.10 חוות דעת זו לא מהווה חוות דעת למטרת בטוחה לאשראי לפי תקן 19.0 של מועצת שמאי המקרקעין.
- 9.11 האומדן והנתונים בחוות דעת זו נכונים למועד הקובע בלבד.
- 9.12 הערכה זו אינה כוללת מע"מ.

10. נתוני השוואה:

להלן נתוני מכר של דירות מגורים מהגוש הנדון ממערב לרחוב הרצל:

תמורה למ"ר	תמורה	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	כתובת	גו"ח	תאריך
25,909 ₪	2,850,000 ₪	110	2025	4	4	פינס 11	3703/503	4.10.2023
26,364 ₪	2,900,000 ₪	110	2024	5	4	פינס 11	3703/503	13.11.2023
26,829 ₪	2,200,000 ₪	82	2021	5	3	לוי אפשטיין 37	3703/295	28.11.2023
26,923 ₪	2,800,000 ₪	104	2019	8	4	גלוסקין 5	3703/1453	1.1.2024
26,500 ₪	3,180,000 ₪	120	2019	5	5	גלוסקין 5	3703/1453	17.12.2023
25,000 ₪	3,250,000 ₪	130	2025	1	5	לוי אפשטיין 42	3703/373	22.2.2024
25,769 ₪	3,350,000 ₪	130	2025	4	5	לוי אפשטיין 42	3703/373	28.3.2024
25,197 ₪	3,200,000 ₪	127	2018	4	5	לוי אפשטיין 11	3703/1443	8.4.2024
26,346 ₪	3,425,000 ₪	130	2025	6	5	לוי אפשטיין 42	3703/373	17.4.2024
31,600 ₪	2,370,000 ₪	75	2028	3	3	סמילנסקי משה 13	3703/822	7.5.2024
32,500 ₪	3,250,000 ₪	100	2025	5	4	גלוסקין 23	3703/409	27.5.2024
24,603 ₪	3,100,000 ₪	126	2024	4	5	לוי אפשטיין 37	3703/295	7.4.2024
30,667 ₪	2,300,000 ₪	75	2028	1	3	סמילנסקי משה 13	3703/822	1.7.2024
27,247 ₪	ממוצע							

בניכוי מע"מ, רווח יזמי בשיעור של 17% ועלות בניה בסך 8,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 11,900 ₪.

11. חישוב שווי מ"ר קרקע לשפ"פ:

להלן חישוב שווי מ"ר קרקע בייעוד שפ"פ בהתחשב בעקרונות שנקבעו בנספח טבלאות איזון של תכנית מס' רח/מק/1/8/2010:

שטח במ"ר אקו	1,630.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 11,900
הפחתה בגין סמיכות לקולנוע	0.9
שווי חלקה 409	₪ 17,462,655
שטח מגרש 100	807
שווי מ"ר קרקע למגורים	₪ 21,639
מקדם שווי לשפ"פ	0.5
שווי מ"ר קרקע לשפ"פ	₪ 10,819

יצוין כי בנספח האמור נקבע שווי מ"ר קרקע לשפ"פ בהתחשב במקדם שווי של 0.6 וזאת בהתבסס על ההוראה בתכנית המאפשרת שימוש כחניה לבאי הקולנוע עד לתכנונו מחדש. מאחר והקולנוע אינו פעיל משנת 2019 הבאתי בחשבון בחוות דעת זו מקדם שווי של 0.5 לשפ"פ.

12. אומדן השווי:

מגרש 101

מגרש	101
שטח בנוי במ"ר	989.54
שווי מ"ר מבונה	₪ 11,900
מקדם הפחתה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.8
מקדם הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש	0.9
תרומת מחוברים (989.54 מ"ר * 6,000 ₪)	₪ 5,937,240
שווי מגרש 101	₪ 14,415,619

מגרש 102

מגרש	102
שטח קרקע במ"ר	638
שווי מ"ר קרקע	₪ 10,800
שווי מגרש 102	₪ 6,890,400

סיכום

שווי מגרש 101	₪ 14,415,619
שווי מגרש 102	₪ 6,890,400
שווי הנכס נשוא השומה	₪ 21,306,019

13. חוות הדעת:


התבקשתי להעריך את שווי השוק של מקרקעין הידועים כחלקות 405-408 בגוש 3703, המצויים ברחוב ש' בן ציון 49 בעיר רחובות, בהתאם למחיר שסביר שיתקבל בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון, בהנחה שהם פנויים מכל מחזיק וחופשיים מכל שעבוד, חובות ו/או משכנתא. לאור התיאור, הנתונים, הגורמים, השיקולים וההנחות, שנרשמו בגוף חו"ד, אני אומדת את שווי הנכס כדלקמן:

₪ 21,300,000 (עשרים ואחת מליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים).

*הערכה זו אינה כוללת מע"מ.

ולראיה באתי על החתום,

מורן אטיאס
שמאית מקרקעין



הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה חוות הדעת נערכה בהתאם לתקינה השמאית, וכללי אתיקה החלים על שמאי המקרקעין.

שומה זו נערכה למטרה האמורה בסעיף 1 לעיל עבור מזמין השומה בלבד. אין שומה זו מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה זו נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו מזמין השומה, הח"מ לא תהא אחראית להסתמכות כלשהי כאמור.