ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	15/05/2023
תאריך עברי	כ״ד אייר תשפ״ג
מספר תיק	2026-2022

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6497 חלקי חלקות 202-200, 206

מגרש 302 (508-0796656)

מבנה מס׳ 3

רחוב לוי אשכול

קריית אונו

הצדדים:

המבקשת : החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית-קריית אונו בע״מ, ע״י ה״ה נעמי קפלנר וילנה אפשטיין, שמאיות מקרקעין.

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו, ע״י ה״ה טל נייר ואלי קריסטל, שמאי מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	15/05/2023
תאריך עברי	כ"ד אייר תשפ"ג
מספר תיק	2026-2022

לכבוד,
החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית-קריית אונו בע"מ- המבקשת
ע"י ה"ה נעמי קפלנר וילנה אפשטיין- שמאיות מקרקעין
דוא"ל: nomi@bfks.co.il

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב קריית אונו- המשיבה
ע"י ה"ה טל נייר ואלי קריסטל- שמאי מקרקעין
דוא"ל: tal@dassa-nayer.co.il

ג.א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6497 חלקי חלקות 202-200, 206</u>

<u>מבנה מס' 3</u>

<u>מגרש 302 (תכנית 508-0796656)</u>

<u>רחוב לוי אשכול, קריית אונו</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית קריית אונו (להלן: "המשיבה"), לבין החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית-קריית אונו בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכניות, מימוש התכניות הינו בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 20200299.
מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה"ה טל נייר ואלי קריסטל, שמאי מקרקעין, מיום 30/06/2022.
מטעם המבקשת הוגשה שומתן של ה"ה נעמי קפלנר וילנה אפשטיין, שמאיות מקרקעין, מיום 06/10/2022.

2. <u>המועדים הקובעים</u>:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
508-0252536	05/10/2018
508-0796656	27/09/2021

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: חלק במתחם פינוי בינוי "לוי אשכול דרום"			
גוש	: 6497			
חלקי חלקות	: 200	: 201	: 202	: 206
שטח רשום	: 1,560 מ"ר	: 1,961 מ"ר	: 1,748 מ"ר	: 1,188 מ"ר
מס' מגרש נישום	: 302 (תכנית 508-0796656)			
שטח מגרש נישום	: 1,344 מ"ר			
כתובת	: רחוב לוי אשכול, קריית אונו			

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 01/05/2023 ע"י מר מורן פולק, שמאי מקרקעין ממשרדי, שמאי הצדדים בחרו שלא להשתתף בביקור.

דוד טיגרמן	– MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק	– כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב	– שמאית מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 06/10/2022, התקבלה שומתן של ה"ה נעמי קפלנר ויאנה אפשטיין, שמאיות מקרקעין, מטעם המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומתם של ה"ה טל נייר ואלי קריסטל, שמאי המשיבה.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 06/07/2022.
- תכנית בקשה להיתר עבור מתחם פינוי בינוי לוי אשכול דרום (בנין מס' 03).
- פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית מס' 202112 מיום 14/10/2021.
- העתקי רישום מרוכזים מפנקס בתים משותפים, בגו"ח 6497/194-204, הופקו ביום 04/08/2022.
- כתב התחייבות להגדלת מס' יח"ד והתחייבות למסלול השכרה ארוכת טווח לזכאים מיום 03/11/2021.
- מסמך הסכם פיתוח לביצוע עבודות הקמת מבני ציבור (לא חתום) + גיליון שטחים.

ביום 16/11/2022 התקבלה תגובתם של ה"ה טל נייר ואלי קריסטל, שמאי המשיבה, לשומת המבקשת, בצרוף שומת מקרקעין מבוססת הנחה (בדיקה כלכלית לפרויקט מוצע לפינוי בינוי) מיום 24/02/2022, נערכה ע"י מר יוני צ'רניאבסקי, שמאי מקרקעין.

ביום 05/01/2023 נערך דיון שמאי בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח בתאריך 09/01/2023. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- מבנה מס' 3 במגרש 302 בתכנית 508-0796656, בהליכי בניה, כחלק מפרויקט התחדשות עירונית פינוי בינוי "לוי אשכול דרום", ממוקם בתחום חלקות 202-200 ו-206 בגוש 6497, ברחוב לוי אשכול, במזרח שכונת קיראון, בדרום העיר קריית אונו.
רחוב לוי אשכול מהווה ציר תנועה דו סטרי ראשי, נמשך ממחלף אונו (כביש ארצי 471) בצפון לכיוון סופו עם חיבורו בכביש 4622 בדרום (לכיוון צומת סביון-אור יהודה).
פרויקט פינוי בינוי "לוי אשכול דרום" שבנדון, משתרע ע"פ כ-30.3 דונם, תחום בין הרחובות לוי אשכול ממערב, יאנוש קורצ'ק ממזרח, יאיר שטרן מצפון ומדרום, עתיד לכלול 690 יחידות דיור ב-10 מבנים, שכוללים שטחי מגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור. הפרויקט נבנה חלף 11 מבני מגורים וותיקים בני 4 קומות שכללו 232 יח"ד.

6.2. הסביבה- שכונת קיראון בדרום מזרח העיר קריית אונו, מאופיינת לרוב בבניני מגורים מבניה וותיקה, בבינוי של 3-4 קומות, מבנים טוריים, מבנים דו קומתיים, צמודי קרקע, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים מגוננים.

6.3. המגרש הנדון מספר 302 בתכנית 508-0796656, צורתו רגולרית דמוי מלבן, פונה בחזית מערבית באורך של כ-38 מ' לרחוב לוי אשכול, עומקו כ-34 מ', שטחו ע"פ תכנית 508-0796656, הוא 1,344 מ"ר. המגרש הוקצה במסגרת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בתכנית 508-0796656 והוא יכלול שטחי מגורים עבור 84 יח"ד, שטחי מסחר, משרדים ומוסדות ציבור ב-19 קומות עיליות מעל 6 קומות מרתף משותפות, כמפורט להלן בפרק הרישוי.
מצפון למגרש מס' 302 שבנדון מסומנת רצועת קרקע בייעוד שפ"פ ומעברה מגרש מס' 306, מדרום מגרש מס' 307 וממזרח רצועת שפ"פ.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות בניה רלוונטיות</u>

7.1. <u>תכנית תממ/66א'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1714 מיום 19/04/1971, משנה את תכנון השטח הנמצא בגבולות המסומנים בתשריט ומסווגת את אזור המתחם שבנדון (המתחם העתידי לפינוי בינוי), בייעוד אזור מגורים ג', אזור מגורים ד' ומגרשים בייעוד מבני ציבורי.

<u>הוראות התכנית, כמפורט</u>:

יעוד	: מגורים ג'	: מגורים ד'
מגרש מינימאלי	: 1,000-1,500 מ"ר	: 1,000-1,500 מ"ר
אחוזי בניה בקומה	: 25%	: 25%
מספר קומות	: 3 + קומת עמודים	: 4 קומות + עמודים וקומת גג

7.2. <u>תכנית תממ/237</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4119 מיום 10/06/1993, קובעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים באזור מגורים ב', ג', ד' ומיוחד, בני 2 קומות ומעלה, במטרה לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות. חדרי הגג ייבנו בשטח מירבי של 23 מ"ר על גגות שטוחים, מתוך הדירות העליונות ע"י מדרגות פנימיות.

7.3. <u>תכנית תממ/מק/12</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4536 מיום 26/06/1997, משנה תכניות מתאר הכוללות הרחבות של בתים משותפים, לפיה תותר תוספות למבנים ללא קומה עליונה או ללא קומת קרקע ומשנה בינוי לתכניות להרחבות דיור אחידות לצורך הקמת מרחבים מוגנים.
בהתאם לתשריט התכנית, חלקות 199-195, 204-201 בגוש 6497, מסווגות בייעוד אזור מגורים ג' מיוחד.

7.4. <u>תכנית 508-0252536 (התחדשות עירונית מתחם לוי אשכול דרום)</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7943 מיום 20/09/2018, קובעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו 11 מבנים ובהם 232 יח"ד ויוקמו במקומם 10 מבנים חדשים שיכילו 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים בחזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול וכן קובעת הוראות להקמת מבני ציבור וכו'.
התכנית כוללת את חלקות 206-194 ו-212 בשלמות וחלקי חלקות 209, 211, 214, 222, 319-320, היא משתרעת ע"פ שטח של 30.304 דונם, כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ומכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
בהתאם לתשריט התכנית, בתחום מתחם הפינוי בינוי, מסומנים 5 מגרשים שמספרם 305-301 בייעוד מגורים ד', מגרש מס' 700 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגרשים 502-500 בייעוד שטח פרטי פתוח.

<u>הקצאה ואיזון</u>:
ע"פ טבלת ההקצאה והאיזון שמהווה חלק ממסמכי התכנית, עבור זכויות הבעלות בחלקות המקור 204-194 בגוש 6497, הוקצו במצב יוצא, זכויות במגרשי הקצאה 305-301 בהם יותרו מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור וזכויות במגרשים 502-500 שייעודם שטח פרטי פתוח.

<u>הוראות בינוי באזור מגורים ד'</u>:
יש להקצות שטח משותף מגונן מעל השימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) בבית גידול שעומקו כ-1.5 מ' שיכלול איטום וניקוז.
שטח המבואה המשותפת לא יפחת מ-40 מ"ר.
שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ"ר ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה.
תותר תכסית מקסימלית של 85% מעל הקרקע ומתחת לקרקע.

<u>חזית מסחרית</u>:
תיבנה חזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

קווי הבנין לחזית מסחרית יהיו בקו בנין 0 ולא תחול על החזית ההוראה לענין מרווח בין בנינים כמפורט בס' 4.1.2. יותר מסחר שכונתי מותאם לשכונת מגורים.

מבני ציבור:

במגרשי המגורים יוקמו 7 מבני ציבור, בשטח כולל של 1,500 מ"ר בקומת הקרקע ו/או בקומה מעליה ולא יעלה על 2 קומות. ככל שיוקמו שתי קומות מבני ציבור בחלל קומת הקרקע, תבוא קומה זו במנין הקומות כקומה אחת בלבד.

מרווחים בין בניינים:

המרווח בין המבנים לא יפחת מ-10 מ' ביחס ל-10 הקומות הראשונות, כולל קומת הקרקע ולמעט שטחי המסחר.

דירות קטנות:

20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר וכן כ-12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה. הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.

מחסנים:

תותר בנית מחסן בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר לכל יח"ד בתת הקרקע בלבד.

דירות גן:

לדירות הגן ניתן להצמיד שטחי גינה ומרתפים. לא ניתן יהיה להפנות דירות גן לחזית.

חניות:

יותקנו חניות אורחים בהיקף של 20% מסך יח"ד. חניות אורחים ישולבו בחניות המסחר. חניות אלו לא יוצמדו לדירות המגורים.

החניה תהיה תת קרקעית בקו בנין 0 ותותר בנית חניה תחת המגרשים המיועדים למגורים ולשפ"פ.

תשמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים לבין שטחי החניה למסחר.

רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהליך של הפקעה. שטחי הציבור הכלולים בתחום האיחוד וחלוקה הם מגרשים 601-600, 700, 800 ו-900.השטחים הבנויים למצב"רים שיוקמו במגרשי המגורים, ירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (במ"ר)				תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
				מעל כניסה קובעת		תחת כניסה קובעת				מעל כניסה	תחת כניסה	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ד'	מגורים	301	2,596	19,293	8,055		10,384	70%	179	19	4	2,685
	מב"צ			300								
	מסחר			450	90							
	מגורים	302	4,185	27,067	11,295				251	19	4	3,765
	מב"צ			300			16,740					
	מסחר			1,050	360							
	מגורים	303	2,743	17,260	7,200				160	19	4	2,400
	מב"צ			300			10,972					
	מסחר			750	255							
	מגורים	304	2,845	7,630	3,150				70	9	4	1,050
	מב"צ			300			11,380					
	מגורים	305	1,193	3,280	1,350				30	9	4	450
	מב"צ			300			4,772					
שטח עיקרי בטבלה למגורים כולל מועדון דיירים בהיקף 70 מ"ר עיקרי ובסך 700 מ"ר בכל פרויקט. המועדון ירשם כחלק משטח הבית המשותף												
1,500 מ"ר שטח בנוי לצרכי ציבור בקומות הקרקע של תאי שטח 301-305												
שליש משטחי המסחר ישמשו לגלריה												
שטחי הדירות חושבו לפי 107 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו-45 מ"ר שטח שירות עילי לדירה												

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

להלן חלק מהתנאים למתן היתרי בניה:

- עריכת תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מגיש הבקשה להיתר ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- הגשת מפרט לשימור עצים.
- תכנית הנדסית לניהול נגר.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון להקמת בנין מגורים בשטח התכנית – תכנון מרתפי חניה לכל מגרשי המגורים.

שלבי ביצוע:

התכנית תמומש בשלושה מתחמים נפרדים, באופן שכל מתחם יוקם בשלמות, כמפורט להלן:

א. מתחם צפוני – הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 201-204 והקמת בניינים חדשים 1-3 כמסומן בנספח בינוי.

ב. מתחם מרכזי – הריסת מבנים קיימים בחלקות 194, 197, 200, 206 והקמת מבנים חדשים מס' 4-5, 9 ו-10 ופינוי המגרש הציבורי ובנית מגרש לבניני ציבור בתא שטח 700.

ג. מתחם דרומי - הריסת מבנים קיימים בחלקות 195-196, 198-199, 205 והקמת מבנים חדשים מס' 6-8.

אין חשיבות לסדר מימוש המתחמים, ניתן יהיה להקים שני מתחמים או יותר במקביל.

7.5. תכנית 508-0796656, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 9868 מיום 12/09/2021, משנה את החלוקה במתחם ל-10 מגרשים ומוסיפה שטחים למסחר ותוספת שימוש למשרדים.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ומכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

להלן עיקרי התכנית:

התכנית מגדילה את מספר הקומות וגובה בינוי מ-9 קומות ל-11 קומות בשלושת הבניינים לאורך רחוב יאנוש קורצ'אק, מוסיפה קומה לבניין מספר 1 בהתאם לנספח הבינוי מ-19 ל-20 קומות, וכן שתי קומות תת קרקעיות בכל המתחם בנוסף ל-4 הקומות המאושרות, מחלקת תאי שטח המיועדים למגורים כמסומן בתשריט, מוסיפה שימוש למשרדים בתאי שטח 301 - 310, מוסיפה זכויות בתאי שטח מס' 301 - 310 בהיקף של עד 20% משטח תא השטח ובסה"כ 2,235 מ"ר, מוסיפה שטחי שירות תת קרקעיים בסה"כ של כ-6,500 מ"ר, קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע למתן גישה לשטחי המצ"ר כמסומן בתשריט, מוסיפה שטחי שירות עיליים בהיקף של 1,035 מ"ר וקובעת הוראות בינוי לשימושי מסחר ומשרדים.

הקצאה ואיזון:

ע"פ טבלת ההקצאה והאיזון שמהווה חלק ממסמכי התכנית, עבור זכויות במגרשים 301-305 שהוקצו בגין חלקות מקור 194-204 בגוש 6497 במסגרת תכנית 508-0252536, הוקצו במצב יוצא בתכנית הנדונה, זכויות במגרשי הקצאה 301-310 שייעודן מגורים ד' ובמגרשים מס' 502-500 שייעודן שפ"פ.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה (למגרש 302 נשוא החלטה זו):

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (במ"ר)				תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
				מעל כניסה קובעת		תחת כניסה קובעת				מעל כניסה	תחת כניסה	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ד'	מגורים	302	1,344	9,000	3,915		6,080	70%	84	19		1,255
	מב"צ			100								
	מסחר			380	120							
	משרדים			135								

שטח עיקרי בטבלה למגורים כולל מועדון דיירים בהיקף 70 מ"ר עיקרי ובסך 700 מ"ר בכל פרויקט. המועדון ירשם כחלק משטח הבית המשותף

בעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה להעביר זכויות בניה לשטחי מצב"ר בין תאי השטח ביעוד מגורים

שטחי הדירות חושבו לפי 107 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו-45 מ"ר שטח שירות עילי לדירה

20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר וכן 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה.

טבלת הזכויות כוללת תוספת של שטח גלריה בהיקף של עד 50% משטח המסחר והמשרדים

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085 | david.sm@tigerman.co.il

7.6. תכנית 508-0643635, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 10815 מיום 20/09/2022, מהווה תכנית מתאר כוללנית קריית אונו. התכנית מתווה מסגרת תכנונית, מרחבית ופרוגרמתית שתאפשר צמיחה מאוזנת של העיר, מחזקת קשרים בין אזורי הבניה האינטנסיביים בהתחדשות עירונית ובראשם רחובות לוי אשכול ושלמה המלך ובשכונות החדשות לבין המרחב הסובב וליבת הישוב, מצמצמת חסמים לפיתוח אזורי התעסוקה הקיימים והמאושרים על מנת לתרום לחיזוק הבסיס הכלכלי של העיר, שומרת ומטפחת את ליבת הישוב הותיק כפר אונו, גבעת ברכה, קראון, וחיזוק הזהות המקומית, מפתחת מערכות תחבורה המאפשרות ניידות ונגישות בתחבורה ציבורית בהליכה ובאופניים בין כל רחבי העיר וממנה למוקדי הביקוש במרכז, קובעת עקרונות פיתוח סביבתיים ומחזקת הקשרים לערים ולרשויות שכנות.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית קריית אונו, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית קריית אונו ובהתאם לשומות הצדדים, אותרו מסמכי רישוי, כמפורט:

לא יוצגו מסמכי רישוי לבינוי הוותיק שנהרס ו/או שיהרס בתחום החלקות שבנדון.

8.1. היתר בניה 4118 מיום 31/10/2021, למתחם פינוי בינוי לוי אשכול דרום:

חפירה ודיפון עבור: 6 קומות מרתפי חניה מתחת ל-3 בניינים במגרש 302 כחלק ממרתף חניה הכולל את כל המגרשים 303-301.

מתשריט ההיתר עולה, כי החפירה מתבצעת בין היתר בתת הקרקע של מבנה מס' 3 שבנדון.

8.2. הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו, אישרה בישיבת רשות רישוי מס' 202112 מיום 14/10/2021, בקשה להיתר מס' 20200299/1, שמהותה, כמפורט:

מתחם פינוי בינוי לוי אשכול דרום (מגרש 302):

שלב א': מרתף הכולל: 5 קומות מרתפי חניה וקומת מחסנים מתחת ל-3 בניינים במגרש 302, כחלק ממרתף חניה הכולל את כל המגרשים 303-301 + מבנה מגורים 3 בגובה 18 קומות + קומה טכנית, מעל קומת קרקע הכוללת מסחר, סה"כ 80 יח"ד.

<u>טבלת שטחים בהתאם לתכנית היתר הבניה</u>:

השימושים העיקריים המוצעים במ"ר					הקומה והמפלס בבנין	חלקי שירות (במ"ר)									סה"כ שטח בניה
מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע		ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ	מבואות וחדרי מדרגות	קומות עמודים מפולשת	אחסנה שירות	מרפסת	מערכות טכניות	סה"כ ש"ש מוצע	
55.20	276.82			332.02	קרקע			54.77	191.82	207.54	12.46	39.53	10.56	516.68	848.70
261.21		37.37	3.42	302.00	1	27.00	10.49		111.46					148.95	450.95
446.31		78.56	4.66	529.53	2	44.90	16.41		81.72					143.03	672.56
446.31		78.56	4.66	529.53	3	44.90	16.41		81.80					143.11	672.64
454.38		57.31	4.66	516.35	4	45.00	16.48		81.73					143.21	659.56
454.38		57.31	4.66	516.35	5	45.00	16.48		81.73					143.21	659.56
454.38		57.31	4.66	516.35	6	45.00	16.48		81.73					143.21	659.56
454.38		57.31	4.66	516.35	7	45.00	16.48		81.73					143.21	659.56
454.38		57.31	4.66	516.35	8	45.00	16.48		81.73					143.21	659.56
454.38		57.31	4.66	516.35	9	45.00	16.48		81.73					143.21	659.56
454.38		57.31	4.66	516.35	10	45.00	16.48		81.73					143.21	659.56
475.33		68.74	4.66	548.73	11	45.00	16.48		81.72					143.20	691.93
475.33		68.74	4.66	548.73	12	45.00	16.48		81.72					143.20	691.93
475.33		68.74	4.66	548.73	13	45.00	16.48		81.72					143.20	691.93
475.33		68.74	4.66	548.73	14	45.00	16.48		81.72					143.20	691.93
474.82		82.55	3.50	560.87	15	36.00	12.86		81.72					130.58	691.45
474.82		73.62	3.50	551.94	16	36.00	12.86		81.72					130.58	682.52
312.26		49.22	3.16	364.64	17	27.00	9.17		85.39					121.56	486.20
222.57			0.68	223.25	18	9.00	3.49		82.38					94.87	318.12
					גג טכני				10.87				19.04	29.91	29.91
7,775.5	276.8	1,076.0	74.8	9,203.2	סה"כ	719.8	263.0	54.77	1,707.9	207.5	12.5	39.5	29.60	3,034.5	12,237.7

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

אציין, כי בטבלת השטחים לעיל, לא נכללו והוצגו שטחי המרתפים שמשמשים לחניה, מבואות, מערכות טכניות ואחסנה.

בהחלטת הועדה מצוין, כי קומת עמודים מפולשת תשמש כמשרדים לאחר אישור תכנית 508-0796656.

<u>בהתאם לתשריט היתר הבניה, הבינוי במגרש כולל, כמפורט (ללא קומות המרתף)</u>:

קומת קרקע ובה שטחי מסחר, שטחי שירות ואחסנה למסחר בחזית מערבית לרחוב לוי אשכול, לובי לקומות המגורים, מעליות וחדרי מדרגות, מועדון דיירים, שטחי משרדים ותע"י בעורף המבנה, ממ"מים לשטחי המסחר והמשרדים.

קומה 1 כוללת שטח חלל כפול לשטחי המסחר, 3 דירות מגורים, הראשונה בת 3 חדרים, השניה בת 4 חדרים והשלישית בת 5 חדרים.

קומות 2-3 כוללות 5 דירות מגורים בכ"א, שתי דירות בנות 3 חדרים, שלישית בת 6 חדרים, רביעית בת 5 חדרים וחמישית בת 4 חדרים.

קומות 4-10 כוללות 5 דירות מגורים בכ"א, שלוש בנות 5 חדרים, אחת בת 3 חדרים והחמישית בת 4 חדרים.

קומות 11-14 כוללות 5 דירות מגורים בכ"א, שלוש בנות 5 חדרים, אחת בת 3 חדרים והחמישית בת 4 חדרים.

קומות 15-16 כוללות 4 דירות מגורים בכ"א, 3 בנות 5 חדרים ואחת בת 6 חדרים.

קומה 17 כוללת 3 דירות מגורים, שתים בנות 3 חדרים, ואחת בת 5 חדרים.

קומה 18 כוללת דירת מגורים אחת (פנטהאוז) בת 6 חדרים.

סה"כ המבנה כולל 80 יח"ד.

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

<u>פרטי רישום ובעלות</u>:

בהתאם להעתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, הופקו ביום 04/08/2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום	מס' תתי חלקות מגורים	בעלויות
6497	194	1,462 מ"ר	16	חלק מהחלקות בבעלות פרטיים שונים בלבד, חלק מהחלקות בבעלות פרטיים שונים, מדינת ישראל וקק"ל
	195	1,475 מ"ר	24	
	196	1,287 מ"ר	24	
	197	1,164 מ"ר	24	
	198	1,211 מ"ר	16	
	199	1,336 מ"ר	16	
	200	1,560 מ"ר	16	
	201	1,961 מ"ר	24	
	202	1,748 מ"ר	24	
	203	1,640 מ"ר	24	
	204	1,511 מ"ר	24	

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת
508-0252536	05/10/2018	₪ 2,413,405	אין השבחה
508-0796656	27/09/2021	₪ 1,264,087	אין השבחה

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

10.1. שומת המשיבה- הועדה המקומית:

ה"ה טל נייר ואלי קריסטל, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית קריית אונו, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב מימוש תכניות, ע"י אישור בקשה להיתר מס' 20200299, כדלקמן:

בשומת המשיבה הובא בחשבון, כי הדרישה לתשלום היטל השבחה הינה בגין מימוש שטחי מסחר ומשרדים ע"פ התכניות (ההשבחה הנובעת משטחי מגורים, בשומה נפרדת).

10.1.1. תכנית 508-0252536:

מהות ההשבחה:

מימוש חלקי של שטחי מסחר במגרש בהתאם לתכנית בקשה להיתר הבניה.

שמאי המשיבה מביאים בחשבון שטחי מסחר לניצול של 276.82 מ"ר בקומת הקרקע, בהתאם לבקשה להיתר.

לאור הוראת התכנית, כי 1/3 משטחי המסחר העיקריים יהווה גלריה למסחר, הובא בחשבון 184.55 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו-92.27 מ"ר עיקרי בקומת גלריה.

ע"פ מדידה גרפית מתכנית הבקשה היתר, הובאו בחשבון שטחי שירות סחירים למסחר בשטח של כ-35 מ"ר (לא כולל מרחבים מוגנים הפטורים מהיטל השבחה בעת מימוש בהיתר בניה).

מקדמי שווי:

הובאו בחשבון מקדמי השווי האקוויוולנטיים שנקבעו בשומתו של מר אלי כהן, שמאי מכריע, במתחם שבנדון, מינוי 1585-2020 מיום 31/10/2021.

מקדם לשטח עיקרי מסחרי	1.0
מקדם לשטח שירות מסחרי	0.5
מקדם לשטח עיקרי מסחרי בגלריה	0.4
מקדם לשטח שירות מסחרי בגלריה	0.2

דחייה למימוש והפחתות:

בהתאם להחלטתו של מר אלי כהן, שמאי מכריע, במתחם הנדון, נלקחה בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6%, כמו כן, הפחתה לעלויות עודפות שנלקחה בשומת אלי כהן, כאמור וזאת בהתאם לחלק היחסי של המימוש הנדון מכלל המתחם.

בנוסף, מסך ההשבחה שהתקבלה, הופחת 0.4418% שחויב בהיטל השבחה בהחלטת מר אלי כהן, עבור מימוש קודם.

דרך חישוב השבחה:

במצב קודם המתחם אינו כולל שטחי מסחר.

לכן, במקרה הנדון יש לחשב את ההשבחה לשטחי המסחר ישירות, לפי קיבולת המסחר המאושרת בבקשה, שכן כל תחשיב שאינו מכמת את ההשבחה ישירות עבור שטחי המסחר, יביא לתוצאה לא ראויה.

ערכי שווי למסחר:

שווי מסחרי בנוי:

- בהתאם להערכת שווי של זכויות באורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה, בגו"ח 6496/95, לצורך דיווח לבורסה, למועד קובע 31/12/2019, נערכה ע"י מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין מטעם חב' אאורה, נקבע שווי של 40,000 ₪/מ"ר בנוי למסחר.
- בהתאם להערכת שווי של זכויות באורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה, בגו"ח 6496/95, לצורך דיווח לבורסה, למועד קובע 31/03/2018, נערכה ע"י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין מטעם חב' אאורה, נקבע שווי של 32,800 ₪/מ"ר בנוי למסחר.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- בתאריך 26/04/2018, נמכר ברחוב שלמה המלך 6, גו״ח 6490/238/2, שטח מסחרי של 73.1 מ״ר בקומת קרקע + 245.4 מ״ר מחסנים במרתף + שטח הגג של הבנין, תמורת 5,000,000 ₪.
מניתוח העסקה מתקבל שווי של 29,000 ₪/מ״ר בנוי למסחר.
- בתאריך 28/06/2017, נמכר ברחוב שלמה המלך 6, גו״ח 6490/238/2, שטח מסחרי של 112.3 מ״ר בקומת קרקע + 90.9 מ״ר מחסנים בקומת קרקע, תמורת 6,650,000 ₪.
מניתוח העסקה מתקבל שווי של 36,000 ₪/מ״ר בנוי למסחר.
- בתאריך 27/06/2016, נמכר ברחוב שלמה המלך 37, גו״ח 6491/145, שטח מסחרי של 165 מ״ר בקומה ראשונה, תמורת 9,002,128 ₪.
מניתוח העסקה מתקבל שווי של 54,500 ₪/מ״ר בנוי למסחר.
- בתאריך 31/12/2014, נמכר ברחוב הכלנית 17, גו״ח 6496/76, שטח מסחרי של כ-32 מ״ר בקומה ראשונה, תמורת 1,230,000 ₪.
מניתוח העסקה מתקבל שווי של 38,500 ₪/מ״ר בנוי למסחר.

<u>שווי דמ״ש מסחרי</u>:

- בהתאם להערכת שווי של זכויות אאורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה, בגו״ח 6496/95, לצורך דיווח לבורסה, למועד קובע 31/12/2019, נערכה ע״י מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין מטעם חב׳ אאורה, נקבע דמ״ש ראויים של 240 ₪/מ״ר למסחר.
- ע״פ תוצאות מכרז שערכה עיריית קריית אונו לשטחי מסחר, במבנה חדש, מתחם מעונות סטודנטים בצומת הרחובות שלמה המלך וצה״ל, הושכרו שטחים תמורת דמ״ש של 231 ₪/מ״ר.
- בחודש 08/2018, הושכר במכרז, מבנה מסחרי חד קומתי ותיק בשטח של 746 מ״ר, ברחוב ירמיהו 25, תמורת 155,116 ₪/לחודש, משקף דמ״ש של 208 ₪/מ״ר לחודש.
- בהתאם להערכת שווי של זכויות אאורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה, בגו״ח 6496/95, לצורך דיווח לבורסה, למועד קובע 31/03/2018, נערכה ע״י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין מטעם חב׳ אאורה, נקבע דמ״ש ראויים של 205 ₪/מ״ר למסחר.
- בהתאם לשומתו של מר ג׳קי פז, שמאי מכריע, ברחוב המייסדים 5 קריית אונו, גו״ח 7184/86, עולה כי במרכז מסחרי חד קומתי (במתחם הקנטרי), שכונת ״פסגת אונו״, מושכרים שטחים מסחריים קטנים (50-75 מ״ר) לפי דמ״ש חודשי של 250-275 ₪/מ״ר מעטפת. שטחים של 200 מ״ר ומעלה לפי 220 ₪/מ״ר חודש. דמ״ש משולמים על שטח ברוטו ואינם כוללים דמי ניהול.
בנוסף, במבנה עם חזית מסחרית לרחוב שלמה המלך, מושכרים שטחים בגדלים שונים מ-40 מ״ר ועד 300 מ״ר לפי דמ״ש חודשי של כ-250 ₪/מ״ר.
- בהתאם לשומתו של מר בועז קוט, שמאי מכריע, בקניון קריית אונו, גו״ח 4690/322, נקבעו דמ״ש חודשיים ראויים למסחר בקומת קרקע לפי 200 ₪/מ״ר + דמי ניהול, נכון למועד 06/10/2015.

<u>שווי מ״ר מבונה מסחרי</u>:

- בשומתו של מר אלי כהן, שמאי מכריע, במתחם שבנדון, גו״ח 7184/86, נקבע שווי של 15,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר (לא מגלם שטחי שירות), נכון למועד קובע 20/09/2018.
- בהתאם להערכת שווי של זכויות אאורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה, בגו״ח 6496/95, לצורך דיווח לבורסה, למועד קובע 31/12/2019, נערכה ע״י מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין מטעם חב׳ אאורה, נקבע שווי של 27,500 ₪/מ״ר מבונה עיקרי למסחר.

שד׳ גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה״ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- בהתאם להערכת שווי של זכויות אאורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה, בגו"ח 6496/95, לצורך דיווח לבורסה, למועד קובע 31/03/2018, נערכה ע"י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין מטעם חב' אאורה, נקבע נקבע שווי של 16,900 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר.
- בהכרעה בהשגה ראשונה, מתחם פינוי בינוי לוי אשכול צפון, בגו"ח 6496/373, נערכה ע"י גב' מלי בנימין רוזן, שמאית מחוז ת"א והמרכז, נקבע שווי של 16,000 ₪/מ"ר מבונה מסחרי, נכון למועד 05/09/2018.
- בהכרעה בהשגה ראשונה, ברחוב הכלנית 13 בקריית אונו, בגו"ח 6496/7, נערכה ע"י גב' נלי וייל, סגנית מנהלת מחוז ת"א והמרכז, נקבע שווי של 18,493 ₪/מ"ר מבונה מסחרי, נכון למועד 01/04/2017.
- בהתאם לשומתו של מר ג'קי פז, שמאי מכריע, ברחוב המייסדים 5 קריית אונו, גו"ח 7184/86, נקבע שווי של 20,000 ₪/מ"ר מבונה ברוטו למסחר, למועד קובע 12/02/2016.
- בהתאם לשומתו של מר גיל הרצברג, שמאי מכריע, בשכונת אריאל שרון, גו"ח 6178/172, נקבע שווי של 19,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר (לפני הפחתה לגודל), למועד קובע 22/06/2015.

<u>סיכום</u>:

לאור הנתונים לעיל ובהתאם להחלטה במתחם הנדון, הובא בחשבון שווי של 15,000 ₪/מ"ר מבונה אקוויוולנטי למסחר (לא מגלם שטחי שירות), נכון למועד 20/09/2018.

מבטא שווי של 20,800 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר מגלם שטחי שירות.

<u>תחשיב השבחה</u>:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי למסחר	184.55	1.0	15,000 ₪	₪ 2,768,250
שטח שירות סחיר למסחר עיקרי	23.33	0.5		₪ 174,975
שטח עיקרי לגלריה מסחרית	92.27	0.4		₪ 553,620
שטח שירות סחיר למסחר עיקרי בגלריה	11.67	0.2		₪ 35,010
סה"כ השבחה גולמית ברוטו				₪ 3,531,855
מקדם דחיה (6 שנים בריבית 6%)				0.705
ניכוי עלויות עודפות יחסיות למסחר (כפי שנקבע בשומת אלי כהן)				₪ -65,693
השבחה				₪ 2,424,115
סה"כ השבחה בניכוי תשלום השבחה יחסי שחויב בשומת אלי כהן				₪ 2,413,405
היטל השבחה (50%)				₪ 1,206,703

10.1.2. <u>תכנית 508-0796656</u>:

<u>מהות השבחה</u>:

מימוש חלקי של שטחי מסחר ומשרדים בהתאם לתכנית היתר הבניה.

התכנית מבטלת את הצורך בהקצאת 1/3 מהשטח העיקרי לגלריה מסחרית.

ע"פ מדידה גרפית מתשריט הבקשה להיתר, הובא בחשבון כי שטחי השירות הסחירים למסחר הינם בשטח של כ-35 מ"ר (לא כולל מרחבים מוגנים שפטורים).

במצב החדש, מימוש שטחי המשרדים בעורף המבנה, בא על חשבון דירות גן שניתן היה להקים בחלק העורפי של קומת הקרקע שלהם ניתן היה להצמיד חצר במוערכת במקדם 0.25. הובא בחשבון שטח חצר של 350 מ"ר במקדם 0.1, שניתן להצמיד לשטחי המשרדים.

שמאי המשיבה מציינים, כי בתכנית הבקשה להיתר, שטחי המשרדים מופיעים כקומת עמודים מפולשת. יחד עם זאת, בהחלטת הועדה נקבע מפורשות, כי קומת עמודים מפולשת תשמש כמשרדים לאחר אישור תכנית 508-00796656.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

דחיה:

לאור העובדה כי התכנית אושרה עם החלטת הועדה כאמור, הובא בחשבון כי במועד הקובע, זכויות הבניה זמינות לבניה מיידית, לכן לא נדרש להפעיל מקדם דחיה.

ערכי שווי:

נתונים למסחר:

הובאה בחשבון התאמה לזמן ולמיקום המתחם הנדון, לפי הנתונים שהובאו לעיל לשטחי מסחר, למועד תכנית 508-0252536 ונקבע שווי של 18,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר (לא מגלם שטחי שירות), נכון למועד 27/09/2021.

נתונים למשרדים:

- ביום 21/03/2022 נערך מכרז רמ״י למגרש מס׳ 87 בצומת סביון, גו״ח 7348/18, בו ניתן לבנות בנין משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, תמורת 184,874,429 ש״ח ללא מע״מ.
  מניתוח מ״ר אקוויוולנטי, מתקבל 53,441 מ״ר אקווי׳ ובהתאם 3,459 ₪/מ״ר מבונה משרדים.
- בהתאם לשומתו של מר בועז קוט, שמאי מכריע, בקניון קריית אונו, גו״ח 4690/322, נקבע שווי של 4,438 ₪/מ״ר מבונה למשרדים, נכון למועד 06/10/2015.
- בהכרעה בהשגה ראשונה, ברחוב לוי אשכול פינת הכלנית בקריית אונו, בגו״ח 6491/88, נערכה ע״י גב׳ נלי וייל, סגנית מנהלת מחוז ת״א והמרכז, נקבע שווי של 2,540 ₪/מ״ר מבונה למשרדים, נכון למועד 16/03/2020.
- בשומת המשיבה הוצגה טבלת מחירי ביקוש מאתר יד 2, לשטחי משרדים בנויים בפסגת אונו, לפיה מתקבל דמ״ש ממוצע לאחר הפחתה של 5% למו״מ של 75 ₪/מ״ר ברוטו.
  שווי מ״ר בנוי בגישת היוון הכנסות (שיעור היוון 6.8%) הינו בגבולות 13,230 ₪.
  בגישת החילוץ, בהפחתת יזמות (18%) ועלות בניה של 7,000 ₪/מ״ר (כולל עקיפות וברמת מעטפת), מתקבלת יתרה לקרקע של 4,212 ₪/מ״ר מבונה.

לאור הנתונים לעיל תוך התאמה לזמן ומאפייני המתחם הנדון (שאינו מתחם בעל אופי מובהק לתעסוקה), הובא בחשבון שווי של 4,000 ₪/מ״ר מבונה אקוויוולנטי למשרדים, נכון למועד 27/09/2021.

נתונים למגורים:

בשומת המשיבה הוצגה טבלת עסקאות השוואה של דירות חדשות מהמתחם הנדון וסביבתו, לפיה מתקבל שווי של 25,177 ₪/מ״ר בנוי, דירה בשטח ממוצע 105 מ״ר.

בגישת החילוץ, בהפחתת מע״מ (17%), יזמות (18%) ועלות בניה של 9,500 ₪/מ״ר, מתקבלת יתרה לקרקע של 8,753 ₪/מ״ר מבונה למגורים.

לאור הנתונים לעיל תוך התאמה לזמן ולמאפייני המתחם הנדון, הובא בחשבון שווי של 8,750 ₪/מ״ר מבונה אקוויוולנטי למגורים, נכון למועד 27/09/2021.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב קודם					
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה		סה"כ
שטח עיקרי למסחר (לאחר הפחתה לגלריה)	184.55	1.00	₪ 18,000		₪ 3,321,900
שטח שירות סחיר למסחר עיקרי	23.33	0.50			₪ 209,970
שטח עיקרי לגלריה מסחרית	92.27	0.40			₪ 664,344
שטח שירות סחיר למסחר עיקרי בגלריה	11.67	0.20			₪ 42,012
שטח חצר מוצמדת לדירות הגן	350.00	0.25	₪ 8,750		₪ 765,625
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 5,003,833
מצב חדש					
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה		סה"כ
שטח עיקרי למסחר	276.82	1.00	₪ 18,000		₪ 4,982,760
שטח שירות סחיר למסחר עיקרי	35.00	0.50			₪ 315,000
שטח עיקרי למשרדים	207.54	1.00	₪ 4,000		₪ 830,160
שטח חצר שניתן להצמיד למשרדים	350.00	0.10			₪ 140,000
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 6,267,920
סה"כ השבחה					₪ 1,264,087
היטל השבחה (50%)					₪ 632,044

10.2. שומת המבקשת:

ה"ה נעמי קפלנר וילנה אפשטיין, שמאיות מקרקעין מטעם בעלת הזכויות, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב מימוש תכניות, ע"י אישור בקשה להיתר מס' 20200299, כדלקמן:

בשומת המבקשת, הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת מועצת העיר קריית אונו מיום 07/03/2022, קיים פטור מהיטל השבחה לחלק המגורים במתחם.

כתב התחייבות לעירייה:

בשומת המבקשת מצוין, כי ע"פ כתב התחייבות של המבקשת מיום 05/11/2021, בו היא מתחייבת ומצהירה כלפי עיריית קריית אונו, בענין הוראות תכנית 508-0252536, שבה נקבע זכויות בניה לשטחים ציבוריים וכן הוראות בנוגע לשטחים ציבוריים מבונים וגני ילדים.

ע"פ התכנית במגרשי המגורים יוקמו עד 7 מצב"רים בשטח מבונה כולל של 1,500 מ"ר וכן חניות תת קרקעיות עבור המצב"רים ע"פ תקן.

בעת אישור תכנית עיצוב אדריכלית ובהסתמך על התחייבות העירייה ליתן המלצה לפטור מלא מהיטל השבחה בקשר עם התכנית, ניתנה התחייבות היזם בתאריך 23/03/2020, לפיה, החברה תתכנן ותבנה על חשבונה ואחריותה, עבור העירייה, 4 גני ילדים במגרש 700.

כמו כן, הוסכם כי כל המטלות הציבוריות המפורטות, יבוצעו ע"י החברה בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בין הצדדים טרם מתן היתר בניה.

החברה התחייבה לבנות עבור העירייה 30 מקומות חניה תת קרקעיים, כפוף לקבלת היתרי בניה.

ככל ויינתן פטור מתשלום היטל השבחה, מוסכם כי יופחתו עלויות החברה בפועל בהקמת המצב"רים ומקומות החניה, מההשבחה. בכל מקרה, החברה תישא על חשבונה בהקמת גני ילדים ברמת גמר מלא.

התחייבות זו הינה בלתי חוזרת, העירייה הסתמכה על כתב ההתחייבות בעת ההחלטה בדבר אישור הבקשה להיתר.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

הסכם פיתוח:

בשומת המבקשת צוינה טיוטת[1] הסכם פיתוח לביצוע עבודות הקמת מבני ציבור, לפיה שמאי המבקשת מביאים בחשבון בתחשיבי ההשבחה, הפחתה בגין מטלות ציבוריות של 1,500 מ״ר במבני המגורים + 30 מקומות חניה בתכנית 508-0252536 ועלות של הקמת מבנה ציבור במגרש 700 הכולל אשכול גנים + קומות משרדים לעירייה ופיתוח שצ״פ במגרשים 600 ו-601.

עלות המטלות הינה בהתאם לפירוט הקיים בשומת השמאי המכריע מר אלי כהן במתחם, שהתבסס על מחירון דקל אוקטובר 2018.

10.2.1. תכנית 508-0252536:

במצב תכנוני קודם, הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס כבנוי. שטח הדירות הקיימות 16,088 מ״ר (ע״פ הדוח הכלכלי ובהתאם לשומת מר אלי כהן, שמאי מכריע).

עלויות הריסה:

הובאו בחשבון עלויות הריסה לפי 250 ₪/מ״ר בנוי, כבשומת מר אלי כהן.

זיכוי היטלי פיתוח:

הובאו בחשבון זיכוי היטלי פיתוח ששולמו בעת הוצאת היתרי בניה לבניינים הקיימים, לפי 280 ₪/מ״ר בנוי, כבשומת מר אלי כהן.

דחיה וסיכון:

הובאה בחשבון דחייה כבשומת מר אלי כהן.

חלק יחסי של מגרש 302 במתחם:

ע״פ תחשיב בשומת המבקשת, אחוז המימוש חושב לפי החלק היחסי של שטחי המסחר בבקשה להיתר מתוך כלל הזכויות האקוו׳ המוקנות באותה תכנית, מסתכם ב-0.763%.

ערכי שווי:

ערכי השווי בשומת המבקשת הינם ע״פ שומת מר אלי כהן במתחם, כאמור.

שווי המצב הקודם יערך בהתאם לשווי בנוי של 22,500 ₪/מ״ר, אמדן שווי המצב החדש ייקבע בהתאם לערכים של 6,500 ₪/מ״ר מבונה מגורים ו-15,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

[1] טיוטה שנחתמה ע״י החברה והועברה לחתימה לעירייה. לח״מ הועבר הסכם שאינו חתום כלל.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם					
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר בנוי		סה"כ
שטח בנוי במתחם	16,088	1.0	22,500	₪	361,980,000 ₪
סה"כ שווי מתחם מצב קודם					361,980,000 ₪
מצב חדש					
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה		סה"כ
מגורים עיקרי	73,830	1.0	6,500	₪	479,895,000 ₪
מסחר עיקרי	1,500	1.0	15,000	₪	22,500,000 ₪
מסחר שטחי שירות	470	0.5			3,525,000 ₪
מסחר עיקרי גלריה	750	0.4			4,500,000 ₪
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.2			705,000 ₪
סה"כ שווי גולמי מצב חדש					511,125,000 ₪
זיכוי בגין היטלי פיתוח (לפי 280 ₪/מ"ר)					5,135,200 ₪
ניכוי בניית מצב"רים + 30 מקומות חניה					-13,125,000 ₪
ניכוי הוצאות הריסת בניינים קיימים (לפי 250 ₪/מ"ר)					-4,585,000 ₪
ניכוי עלות בלתי מכוסה ל-67 מקומות חניה					-7,691,600 ₪
מקדם דחיה ומורכבות הפרויקט (6 שנים בריבית 6%)					0.705
סה"כ שווי המתחם מצב חדש					346,035,944 ₪
השבחה למתחם במלואו					אין השבחה

10.2.2. <u>תכנית 508-0796656</u>:

ההשבחה נבחנה בגין מימוש חלקי של שטחי המסחר והמשרדים בדרך של היתר בניה.

<u>דחיה</u>:

לאור העובדה כי המגרשים מוגדרים למימוש בשלב א' בתכנית, הובאה בחשבון דחיה מינימלית להתארגנות.

<u>ערכי שווי</u>:

אין מחלוקת בענין שווי של 8,750 ₪/מ"ר מבונה למגורים ושווי של 18,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>שווי למשרדים</u>:

- בהכרעה בהשגה ראשונה, ברחוב לוי אשכול פינת הכלנית בקריית אונו, בגו"ח 6491/88, נערכה ע"י גב' מלי בנימין רוזן, שמאית מחוז ת"א והמרכז, נקבע שווי של 2,540 ₪/מ"ר מבונה ברוטו למשרדים, נכון למועד 16/03/2020.
- ביום 21/03/2022 פורסמה תוצאת מכרז רמ"י מס' 16/2021, למגרש מס' 87 בייעוד תעסוקה ומסחר בתכנית 508-0255349, בצומת סביון, גו"ח 7348/18, בו ניתן לבנות בנין משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, תמורת 184,874,429 ש"ח כולל הוצ' פיתוח וללא מע"מ (הוצ' פיתוח של 9,873,924 ₪). מניתוח מ"ר אקוויוולנטי, מתקבל 69,507 מ"ר אקווי' ובהתאם 2,600 ₪/מ"ר מבונה משרדים.
- בשומת המבקשת הוצגה טבלת מחירי ביקוש מאתר יד 2, לשטחי משרדים בקריית אונו, לפיה מתקבל דמ"ש ממוצע לאחר הפחתה של 5% למו"מ של 69 ₪/מ"ר ברוטו.
  שווי מ"ר בנוי בגישת היוון הכנסות (שיעור היוון 6.7%) הינו בגבולות 12,400 ₪.
  בגישת החילוץ, בהפחתת יזמות (20%), עלות בניה של 7,000 ₪/מ"ר (ישירה ועקיפה) והפחתה למאפייני נכס (בהתחשב בשטח משרדים מצומצם עורפי במבנה מגורים בלב שכונת מגורים) במקדם 0.8, מתקבלת יתרה לקרקע של 2,667 ₪/מ"ר מבונה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

לאור הנתונים לעיל תוך ביצוע התאמות, הובא בחשבון שווי של 3,000 ₪/מ״ר מבונה אקוויוולנטי למשרדים.

<u>חלק יחסי של מגרש 302 במתחם</u>:

ע״פ תחשיב בשומת המבקשת, אחוז המימוש בתכנית חושב לפי החלק היחסי של שטחי המסחר/משרדים בבקשה להיתר מתוך כלל הזכויות האקוויוולנטיות המוקנות באותה תכנית, מסתכם ב-0.175%.

<u>עלות בלתי מכוסה לחניה</u>:

בסביבת הנכס לא נגבה תשלום עבור חניה לבאי לקוחות המסחר, לכן הובא בחשבון כי עלות ההקמה של החניה הינה בבחינת עלות עודפת.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם					
תיאור	שטח במ״ר	מקדם	שווי מ״ר מבונה		סה״כ
מגורים עיקרי	73,830	1.0	₪ 8,750		₪ 646,012,500
מסחר עיקרי	1,500	1.0	₪ 18,000		₪ 27,000,000
מסחר שטחי שירות	470	0.5			₪ 4,230,000
מסחר עיקרי גלריה	750	0.4			₪ 5,400,000
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.2			₪ 846,000
סה״כ					₪ 683,488,500
מקדם דחיה ומורכבות הפרויקט (שנה 1 בריבית 6%)					94.34%
סה״כ שווי המתחם במצב קודם					₪ 644,800,472
מצב חדש					
תיאור	שטח במ״ר	מקדם	שווי מ״ר מבונה		סה״כ
מגורים עיקרי	73,830	1.0	₪ 8,750		₪ 646,012,500
משרדים עיקרי	1,600	1.0	₪ 3,000		₪ 4,800,000
מסחר עיקרי	1,923	1.0	₪ 18,000		₪ 34,614,000
מסחר שטחי שירות	470	0.5			₪ 4,230,000
מסחר עיקרי גלריה	962	0.4			₪ 6,926,400
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.2			₪ 846,000
סה״כ					₪ 697,428,900
ניכוי מטלות ציבוריות					₪ -13,264,428
הפסד חצרות דירות גן	2,769	0.3	₪ 8,750		₪ -7,268,625
מקדם דחיה ומורכבות הפרויקט (שנה 1 בריבית 6%)					94.34%
סה״כ שווי המתחם במצב חדש					₪ 638,580,988
סה״כ השבחה					אין השבחה

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- מתודולוגיית חישוב ההשבחה.
- גלריות לשטחי המסחר.
- עלות עודפת לחניה בתכנית 508-0252536.
- זיכוי היטלי פיתוח.
- ערכי שווי.
- מקדם שווי חצר דירות גן.
- דחיה בתכנית 508-0796656.

11.1. <u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>:

בשומת המשיבה, לאור הפטור מהשבחה בגין שטחי המגורים, לא הובא בחשבון רכיב המגורים כחלק ממרכיבי השווי במצבי התכנון, אלא רק שטחי המסחר/משרדים בהתאם למימושם בבקשה להיתר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

כמו כן, תחשיב המשיבה לתכנית 508-0252536, נערך בגין שטחי המסחר המבוקשים במגרש 302 בלבד (שיטת הדלתא).

בשומת המבקשת נטען, כי דרך חישוב ההשבחה בשומת המשיבה אינה נכונה ויש בה כדי לעוות את ההשבחה. ע"פ החלטה בעמ"נ 52383-10-20, הועדה לתו"ב ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבנין בע"מ ואח', יש לשום את ההשבחה בשיטה "הקלאסית", כלומר, שווי דירות הבעלים + יתרת זכות בניה במצב קודם, אל מול, שווי זכויות הבניה במצב חדש. בנוסף, בשל השימושים המעורבים למסחר ומגורים בתכנית 508-0252536, הדרך הנכונה הינה חישוב השבחה למתחם כולו, תוך חישוב החלק היחסי של מימוש שטחי המסחר בהיתר הבניה.

11.2. <u>גלריות לשטחי המסחר</u>:

שומת המשיבה נערכה בגישה, כי קיימת בתכנית 508-0252536 חובת בנית גלריה לשטחי המסחר, כך ששליש מהשטח העיקרי למסחר יהווה גלריה בשטח עיקרי ובתכנית 508-0796656 מתבטלת חובה זו.

לדעת שמאיות המבקשת, ישנם שטחים/רכיבים עיקריים לשימושים הסחירים, שניצולם כפוף לשיקול דעתו של מגיש הבקשה ואינם בבחינת חובה. ההוראות בתכנית מנחות לגבי היקף שטח הגלריה אולם אין בהם לקבוע לגבי חובה להקמת הגלריה. עוד מציינות שמאיות המבקשת, כי גם בתכנית המאוחרת 508-0796656 קיימת הוראה דומה, מכאן ולנוכח ההוראות הדומות, הרי שההקמת המסחר ללא גלריה התאפשרה מלכתחילה בתכנית הראשונה.

11.3. <u>עלות עודפת לחניה בתכנית 508-0252536</u>:

בשונה משומת המשיבה, בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה לעלות הקמה בלתי מכוסה של 67 מקומות חניה למסחר, שכן בסביבת הנכס לא גובים תשלום על חניה למסחר.

לגישת המשיבה, חניות לשטחי המסחר הכרחיות ותרומתן מכרעת למימוש השטח למסחר ובהכרח גם לשוויו, לכן לא ניתן לטעון לעלות עודפת.

11.4. <u>זיכוי היטלי פיתוח</u>:

בשונה משומת המשיבה, בשומת המבקשת לתכנית 508-0252536 ניתן זיכוי בגין אגרות היטלי פיתוח לשטחים המאושרים בהיתרים קיימים לפי 280 ₪/מ"ר.

בתגובת המשיבה לשומת המבקשת צוין, כי דרישה לקבלת זיכוי בגין שטח שמעולם לא נתקבל בגינו תשלום ולא חויב בהיטל השבחה אינה מתקבלת על הדעת ומהווה כפל זיכוי.

11.5. <u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים נחלקים בענין ערכי שווי, כמפורט:

תיאור	מועד קובע	משיבה	מבקשת
שווי מ"ר מבונה משרדים	27/09/2021	₪ 4,000	₪ 3,000

11.6. <u>מקדם שווי חצר דירות גן</u>:

בשומת המשיבה לתכנית 508-0796656, הובא בחשבון הפסד חצר דירות גן בין מצבי התכנון, בהתאם למקדם שווי למרכיב זה של 0.25 משווי מ"ר מגורים.

בשומת המבקשת לעומת זאת, מקדם שווי החצר שנקטו שמאיות המבקשת הינו 0.3 משווי מ"ר מגורים.

11.7. <u>דחיה בתכנית 508-0796656</u>:

בשומת המבקשת, בשונה משומת המשיבה, הובאה הפחתה לדחיה של שנה בריבית 6%, בשל סיכון ומורכבות הפרויקט בשני מצבי התכנון, לפי מקדם 0.943.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>:

שמאי המשיבה טוענים, כי לאור הפטור הקיים למגורים מהיטל השבחה, יש להעריך את ההשבחה בהתאם לשווי שטח מסחרי ללא זיכוי בגין בניה קיימת. מאידך, שמאיות המבקשת סוברות, כי יש להעריך את השווי בשני מצבי התכנון ואת ההשבחה לשטחי המסחר, לקבוע על בסיס חלקם היחסי.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה לכל המתחם, כאשר במצב הנכנס קיימות 232 יח״ד ובמצב החדש, מתקבלות זכויות למגורים ולמסחר.

ההקצאה בתכנית היא לפי החלק היחסי בשווי במצב הנכנס, דהיינו חלק בזכויות החדשות, הן למגורים והן למסחר.

בנסיבות אלו, אני מקבל את עמדת המבקשת לדרך חישוב ההשבחה.

לתכנית 508-0252536 נערכה שומה מכרעת ע״י מר אלי כהן במינוי מס׳ 2020-1585 במתחם.

השומה נערכה להשבחה בכלל מתחם התכנית, החיוב בשומה הינו בהתאם לחלקה היחסי של המבקשת במינוי מס׳ 2020-1585 במתחם.

בשומתו נקבעו הערכים הבאים[2]:

שווי מתחם במצב חדש : 392,606,765 ₪

שווי מצב קודם (דירות בנויות) : 360,742,500 ₪

השבחה למתחם בשלימות : 31,864,265 ₪

שמאי הצדדים במינוי הנדון, מאמצים את שומת מר אלי כהן, תוך שינויים קלים כמפורט בשומותיהם.

תחשיב ההשבחה של השמאי המכריע, מר אלי כהן, לתכנית 508-0252536 מקובל עלי ואני מאמץ את ההשבחה לתכנית שנקבעה בשומתו.

לכשאומצה השומה המכרעת, איני רואה מקום לבצע שינויים בשומה, המשפרים את עמדות הצדדים בנקודות המתאימות להם, כגון, חלוקת שטחי הגלריות בתכנית 508-0252536, עלות עודפת נוספת ל-67 חניות, מטלות ציבוריות, זיכוי בהיטלי פיתוח ונטרול שטחים מוקצים למועדון דיירים.

מההשבחה שנקבעה בשומה למתחם, אגזור את חלקו של מגרש 302 שבנדון.

12.2. <u>דרך חישוב ההשבחה לשטחי המסחר בתכנית 508-0252536</u>:

בתכנית זו זכויות הבניה מוקצות הן למגורים והן למסחר, הזכויות מוקצות במשותף לכל בעלי הזכויות בחלקות המקור. תכנית 508-0796656 חילקה את הקצאות התכנית ל-3 קבוצות בעלים (שלב א׳ עד שלב ג׳), כאשר המגרש הנדון נכלל בשלב א׳ בטבלת ההקצאה ומוקצה לחלק מהבעלים בתכנית.

טבלת האיזון אינה קובעת את ההתמרה בין שטחי המסחר בתכנית הראשונה ובין שטחי המסחר בתכנית השניה.

לצורך קביעת החלק היחסי של המימוש הנדון במגרש 302, הכולל זכויות שנוצרו בתכנית 508-0252536 בשטחי המסחר, אחשב מהו חלקו היחסי של מגרש 302 בשטחי המסחר והמשרדים בתכנית 508-0796656 וחלק זה ישמש אותי לקביעת החיוב בתכנית 508-0252536.

אף אם קיימת סטייה קלה בחלקים אלו, הנובעת מטבלת האיזון, הרי שלאור המימוש הכולל של שטחי המסחר והמשרדים ע״י אותו יזם, סטייה זו מתקזזת.

12.3. <u>עלות עודפת לחניה בתכנית 508-0252536</u>:

לאור האמור בסעיף 12.1 לעיל, איני מקבל את עמדת שמאיות המבקשת להפחתה זו.

[2] ערכים אלו התבססו על ערכי שווי למ״ר מבונה, כדלקמן:
שווי מגורים 6,500 ₪ ושווי מסחר 15,000 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

12.4. <u>זיכוי היטלי פיתוח</u>:

כאמור, לאור האמור בסעיף 12.1 לעיל, מתייתרת המחלוקת בנושא זה.

12.5. <u>גלריות לשטחי המסחר בתכנית 508-0796656</u>:

בהוראות התכנית נקבע כי שטחי הגלריה הם בהיקף של עד 50% משטחי המסחר והמשרדים, מכאן, ששיעור של 1/3 מהשטחים בגלריה נשמר[3].

העובדה כי בהיתר המבוקש אין שטחי גלריה, מתבטאת בתחשיב להלן.

12.6. <u>שווי מ"ר מבונה משרדים</u>:

שמאי המשיבה קבעו את השווי בשיטת החילוץ, בהתאם לנתונים הבאים:

שווי מ"ר בנוי 13,230 ₪, רווח יזמי 18% ועלות בניה 7,000 ₪ וקיבלו תוצאה של 4,212 ₪/מ"ר מבונה ולאחר התאמות קבעו שווי של 4,000 ₪/מ"ר מבונה.

שמאיות המבקשת קבעו אף הן את השווי בשיטת החילוץ, בהתאם לנתונים הבאים:

שווי מ"ר בנוי לאחר התאמות 12,400 ₪, רווח יזמי 20% ועלות בניה 7,000 ₪ וקיבלו תוצאה של 3,333 ₪/מ"ר מבונה ולאחר התאמות קבעו שווי של 3,000 ₪/מ"ר מבונה.

לטעמי, למעט כפל הפחתות שביצעו שמאיות המבקשת מהיצע דמ"ש, תחשיבי הצדדים סבירים.

למיקוד התוצאה איתרתי באתר רשות המיסים, מידע נדלן, עסקאות משרדים בגו"ח 7348/14, בפרויקט בהקמה בייעוד מסחר ומשרדים, כמפורט להלן:

יום מכירה	שטח	תמורה	תמורה למ"ר
15/11/2021	104	₪ 1,369,763	₪ 13,171
08/02/2021	83	₪ 1,060,956	₪ 12,783
15/02/2021	94	₪ 1,249,750	₪ 13,295
16/02/2021	99	₪ 1,310,381	₪ 13,236
28/01/2021	107	₪ 1,164,163	₪ 10,880
11/04/2021	59	₪ 713,700	₪ 12,097
11/04/2021	70	₪ 876,213	₪ 12,517
14/01/2021	96	₪ 1,294,020	₪ 13,479
07/03/2021	786	₪ 9,023,452	₪ 11,480
07/04/2021	233	₪ 2,647,495	₪ 11,363
27/06/2021	138	₪ 1,671,969	₪ 12,116
28/07/2021	124	₪ 1,612,512	₪ 13,004
02/08/2021	240	₪ 2,641,000	₪ 11,004
08/08/2021	742	₪ 8,291,966	₪ 11,175
01/09/2021	170	₪ 1,830,000	₪ 10,765
22/09/2021	240	₪ 2,642,162	₪ 11,009
27/10/2021	170	₪ 1,997,000	₪ 11,747
15/11/2021	119	₪ 1,573,426	₪ 13,222
15/11/2021	202	₪ 2,711,988	₪ 13,426
05/12/2021	98	₪ 1,171,000	₪ 11,949
05/12/2021	99	₪ 1,171,000	₪ 11,828
23/11/2021	202	₪ 2,623,052	₪ 12,985
20/12/2021	108	₪ 1,575,653	₪ 14,589
20/10/2021	495	₪ 5,962,662	₪ 12,046
ממוצע למ"ר	4878	₪ 58,185,283	₪ 12,000
ממוצע עסקאות			₪ 12,299

[3] 50% מתוך 150% שטחים (100% + 50%), מהווים 1/3.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מהאמור לעיל, בהתאמה למיקום, אני סבור כי שווי משרדים בנכס הנדון, בגבולות 12,600 ₪/מ״ר בנוי.
בגישת החילוץ, בניכוי מרכיב יזמות של 20%, עלות בניה של 7,000 ₪/מ״ר, מתקבלת יתרה לקרקע של 3,500 ₪/מ״ר מבונה.

12.7. עלויות עודפות למטלות ציבוריות בתכנית 508-0796656:

ההשבחה מחושבת בהתאם להוראות התכניות החלות.
בתכניות נשוא החלטה זו, לא הוגדרו המטלות הציבוריות הנוספות, הניתנות בשומת המבקשת, לכן איני מוצא לנכון להפחית הוצאות אלו או חלקן, מההשבחה.
יתרה מזאת, המטלות הציבוריות נובעות מביצוע הפרויקט כולו ולא מהשינויים בשטחי המסחר והמשרדים בתכנית 508-0796656.

12.8. שינויים בשווי חצרות בשני מצבי התכנון:

שמאי המשיבה בתחשיבו לתכנית 508-0796656, הביא בחשבון באמדן מצבי התכנון שווי חצרות, חצר לדירות גן במצב קודם, הוערכה לפי מקדם 0.25 משווי מגורים (8,750 ₪/מ״ר מבונה) וחצר למשרדים במצב חדש, הוערכה לפי מקדם 0.1 משווי משרדים (4,000 ₪/מ״ר מבונה).
לעומת זאת, שמאיות המבקשת בתחשיבן לתכנית, הביאו בחשבון הפחתה לשווי במצב התכנוני החדש בגין הפסד חצר דירות גן, לפי מקדם 0.3 משווי מגורים (8,750 ₪/מ״ר מבונה).
מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה, כי בשטחי החצר מעבר לשטחי המסחר, רחבת כיבוי ופתחי אוורור של מרתפי החניה בבנין, הפוגעים בשימושי החצר.
בנסיבות אלו אני מקבל את מקדמי השווי של שמאי המשיבה, יחד עם זאת, השטחים האפקטיביים לשימוש בחצר מסתכמים בכ-250 מ״ר.

13. תחשיב:

13.1. קביעת חלק יחסי של שטחי מסחר ו/או משרדים בכל מגרש הקצאה:

שימוש	תא שטח	שטחי בניה (במ״ר) מעל כניסה קובעת		מקדמי שווי אקוויולנטיים			שטח אקווי׳	סה״כ שטח אקווי׳	חלק יחסי של המגרש מכלל הזכויות
		עיקרי	שירות	מסחר עיקרי	מסחר שירות	משרדים עיקרי			
מסחר	301	320	90	5.1429	2.571		1,877.14	2,032.14	11.14%
משרדים		155				1.0	155.0		
מסחר	302	380	120	5.1429	2.571		2,262.86	2,397.86	13.14%
משרדים		135				1.0	135.0		
מסחר	303	550	150	5.1429	2.571		3,214.29	3,289.29	18.02%
משרדים		75				1.0	75.0		
משרדים	304	240				1.0	240.0	240.0	1.32%
משרדים	305	235				1.0	235.0	235.0	1.29%
מסחר	306	320		5.1429			1,645.71	1,800.71	9.87%
משרדים		155				1.0	155.0		
מסחר	307	385	120	5.1429	2.571		2,288.57	2,423.57	13.28%
משרדים		135				1.0	135.0		
מסחר	308	380	120	5.1429	2.571		2,262.86	2,397.86	13.14%
משרדים		135				1.0	135.0		
מסחר	309	550	105	5.1429	2.571		3,098.57	3,173.57	17.39%
משרדים		75				1.0	75.0		
משרדים	310	260				1.0	260.0	260.0	1.42%
סה״כ							18,250.00	18,250	100%

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

13.2. תכנית 508-0252536:

כאמור בסעיף 12.1 לעיל, ההשבחה לתכנית מסתכמת ב-31,864,265 ₪.

השבחה זו מתייחסת הן להשבחה משטחי המגורים והן להשבחה משטחי המסחר.

לאור הפטור הקיים להשבחה משטחי המגורים, נדרש לגזור את החלק היחסי של ההשבחה לשטחי המסחר.

בהתאם, אקבע מהו השטח האקוויוולנטי של התכנית וממנו אגזור את החלק היחסי של ההשבחה למסחר, הכל כמפורט בתחשיב להלן.

חישוב שטח אקוויוולנטי במתחם התכנית:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקוויוולנט
מגורים עיקרי	74,530	1.000	74,530
ממ"דים	8,280	1.000	8,280
מסחר עיקרי	1,500	2.308	3,462
מסחר שטחי שירות	470	1.154	542
מסחר עיקרי גלריה	750	0.923	692
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.462	108
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי במתחם התכנית			87,615

חישוב שטח אקוויוולנטי יחסי לשטחי המסחר במתחם התכנית:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקוויוולנטי
מסחר עיקרי	1,500	2.308	3,462
מסחר שטחי שירות	470	1.154	542
מסחר עיקרי גלריה	750	0.923	692
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.462	108
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מסחרי בתכנית			4,805
חלק מסחרי מכלל הזכויות האקוויוולנטיות במתחם			5.484%

חישוב השבחה למגרש:

השבחה למתחם	31,864,265	₪
חלק יחסי מההשבחה לשטח המסחרי במתחם	5.484%	
השבחה לחלק המסחרי במתחם	1,747,374	₪
חלק המסחר של מגרש 302 מכלל המתחם	13.139%	
השבחה למגרש 307 במימוש מלא	229,587	₪
היטל השבחה (50%)	114,793	₪

13.3. תכנית 508-0796656:

שיעור המימוש לשטחי המסחר והמשרדים בבקשה להיתר:

שימוש	תא שטח	שטחי בניה (במ"ר) מעל כניסה קובעת		מקדמי שווי אקוויוולנטיים			שטח אקווי' מבוקש	סה"כ שטח אקווי' מבוקש	סה"כ שטח אקווי' למגרש 302	מימוש יחסי בהיתר
		עיקרי	שירות	עיקרי	מסחר שירות	משרדים עיקרי				
מסחר	302	276.8	35	5.1429	2.571		1,513.6	1,721.19	2,397.86	71.78%
משרדים		207.5				1.0	207.5			

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

חישוב השבחה למגרש :

מצב קודם				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר עיקרי	1,500	1.0	₪ 18,000	₪ 27,000,000
מסחר שטחי שירות	470	0.5		₪ 4,230,000
מסחר עיקרי גלריה	750	0.4		₪ 5,400,000
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.2		₪ 846,000
סה"כ שווי המתחם במצב קודם				₪ 37,476,000
מצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
משרדים עיקרי	1,600	1.0	₪ 3,500	₪ 5,600,000
מסחר עיקרי	1,923	1.0	₪ 18,000	₪ 34,614,000
מסחר שטחי שירות	470	0.5		₪ 4,230,000
מסחר עיקרי גלריה	962	0.4		₪ 6,926,400
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.2		₪ 846,000
סה"כ שווי המתחם במצב חדש				₪ 52,216,400
סה"כ השבחה למתחם				₪ 14,740,400
חלק יחסי של מגרש 302 בזכויות המתחם				13.139%
סה"כ השבחה למגרש 302 במימוש מלא				₪ 1,936,733
קיזוז חצרות				₪ 425,425
השבחה לאחר קיזוז				₪ 1,511,308
שיעור המימוש החלקי בבקשה להיתר				71.78%
השבחה למגרש 302 במימוש חלקי				₪ 1,084,819
היטל השבחה למימוש החלקי המבוקש (50%)				₪ 542,410

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

14.<u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, בגין אישור תכניות, במימוש מלא, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
508-0252536	05/10/2018	₪ 229,587	₪ 114,793
508-0796656	27/09/2021	₪ 1,084,819	₪ 542,410

מהיטל ההשבחה יש להפחית את החלק היחסי ששולם במימוש קודם.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין