בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 03.11.2022

תיק מינוי	מספרנו	לכבוד,	לכבוד המשיבה,
950-2022	855	מר זאב חיים שינדל	ועדה מקומית חולון
		המיוצג ע"י דן טרשנסקי, שמאי מקרקעין	המיוצגת ע"י גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
		במייל: dani@ktap.co.il	במייל: Galit@atsil.co.il
986-2022	858	גב' דבורה צ'רנוב	ועדה מקומית חולון
		המיוצגת ע"י מלי כהן, שמאית מקרקעין	המיוצגת ע"י גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
		במייל: malico@bezeqint.net	במייל: Galit@atsil.co.il
1246-2022	876	חב' נתנאל גרופ בע"מ	
		המיוצגת ע"י דברת אולפינר, שמאית מקרקעין	
		במייל: dovrat@agdo.co.il	
1279-2022	877	מר אברהם המרמן	ועדה מקומית חולון
		המיוצג ע"י יחזקאל נחום, שמאי מקרקעין	המיוצגת ע"י גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
		במייל: nahom334@013.net	במייל: Galit@atsil.co.il
1281-2022	878	מר יהושע הלחמי	ועדה מקומית חולון
		המיוצג ע"י יחזקאל נחום, שמאי מקרקעין	המיוצגת ע"י גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
		במייל: nahom334@013.net	במייל: Galit@atsil.co.il
1282-2022	879	מר גיל אריה	ועדה מקומית חולון
		המיוצג ע"י יחזקאל נחום, שמאי מקרקעין	המיוצגת ע"י גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
		במייל: nahom334@013.net	במייל: Galit@atsil.co.il

שומה מכרעת - גוש 6872 חלקה 22

<u>רחוב נעמי שמר 22, חולון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון בתיקי המינוי המפורטים, ככל שחלה בגין אישור תכניות וזאת עקב מימוש בדרך מכר.

בהסכמת הצדדים אוחדו תיקי המינוי המפורטים לשומה מכרעת אחת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב חולון, מיום 21.03.2022 שנערכה ע"י השמאית גלית אציל לדור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים.

2.2. שומת המבקש מר זאב חיים שינדל, מיום 18.05.2022, שנערכה ע"י השמאי דן טרשנסקי.

2.3. שומת המבקשת הגב' דבורה צ'רנוב, מיום 26.04.2022, שנערכה ע"י השמאית מלי כהן.

2.4. שומת המבקשת (בקשה למידע מוקדם) חב' נתנאל גרופ מיום 13.06.2022, שנערכה ע"י השמאית דברת אולפינר.

2.5. שומת המבקש מר אברהם המרמן, מיום 06.06.2022, שנערכה ע"י השמאי יחזקאל נחום.

2.6. שומת המבקש מר יהושע הלחמי, מיום 06.06.2022, שנערכה ע"י השמאי יחזקאל נחום.

2.7. שומת המבקש מר גיל אריה, מיום 06.06.2022, שנערכה ע"י השמאי יחזקאל נחום.

2.8. בתאריך 20.07.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

2.9. שמאי הצדדים העבירו לעיוני התייחסות לפרוטוקול והשלמת מסמכים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 29.08.2022.

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
ח/1/300/א'	22.05.1992
ח/300	26.06.1992
ח/1/15	01.06.1988
ח/3/300/ד'	28.09.2005
ח/638	19.09.2021

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	6872
חלקה	22
שטח רשום של החלקה	3,967 מ"ר
כתובת הנכס	רחוב נעמי שמר 2 פינת רחוב דבורה ברטונוב 6, חולון
תיאור הנכס	חלקה פנויה
בעלות	פרטית

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. מושא השומה מהווה חלקה פנויה מבניה, חלקה 22 בגוש 6872, רחוב נעמי שמר 2 פינת רחוב דבורה ברטונוב 6, שכונת "קריית פנחס אלון" חלק ממתחם ח/300, בעיר חולון.

6.2. שכונת "קריית פנחס אלון" הינה שכונת מגורים חדשה ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר חולון, מאופיינת בבניה רוויה למגורים לצד מבנים צמודי קרקע, שטחי שצ"פ ומבני ציבור.

6.3. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. רחוב נעמי שמר מחבר בין רחוב דבורה ברטונוב בדרום לרחוב פנחס לבון בצפון.

רחוב דבורה ברטונוב מחבר בין רחוב מנחם בגין בדרום מזרח לרחוב הציונות בצפון מערב.

מושא השומה מצוי בפינה הדרום מזרחית של הצטלבות הרחובות.

6.5. חלקה 22 בשטח רשום של 3,967 מ"ר, צורתה אי רגולרית, החזית הצפון מערבית לרחוב נעמי שמר באורך של כ-36 מ', החזית המערבית והדרומית לרחוב דבורה ברטונוב באורך של כ-39 מ'.

6.6. כאמור, במועד הביקור החלקה פנויה מבניה ומשמשת לחניית רכבים לא מוסדרת על עפר כבוש.

7. <u>המצב התכנוני</u>

מצב קודם

7.1. תכנית המתאר לחולון ח/1, פורסמה למתן תוקף ביום 23.04.1958 (י.פ 596).

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור מגורים ב'1 לרפרצליה ומחייבת הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

זכויות הבניה 25% בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר, צפיפות 4 יח"ד.

7.2. תיקון מס' 3 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 07.05.1978 (י.פ 2434)

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור מ-6 אזור למגורים.

צפיפות 6 יח"ד לדונם ברוטו + יח"ד אחת לזוגות צעירים.

שטח יח"ד 95 מ"ר בממוצע ליח"ד.

היתר בניה יינתן בכפוף לאישור תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה חדשה.

מצב חדש

7.3. תיקון מס' 4 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ 2829)

התכנית מתירה בכל דירה עליונה או בדירת קוטג' יציאה אחת לגג והקמת מבנה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו. גובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.

7.4. תיקון מס' 8 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 30.07.1989 (י.פ 3683)

באזורי מגורים ב' ג' ד' ומיוחד, מותר להקים בקומת המרתף, בנוסף למקלט ולחניות, מחסנים נפרדים לפי מספר הדירות, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. לחילופין מותר להקים מרתף משותף בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר. באזור מגורים א' ניתן לבנות מרתף בשטח של 50 מ"ר.

7.5. תכנית ח/300, פורסמה למתן תוקף ביום 11.06.12992 (י.פ 4015)

התכנית כוללת תכנון מחדש של האזור בתחומה, לרבות התווית דרכים חדשות, פירוט אזורים, קביעת הוראות בדבר ביצוע איחוד וחלוקה חדשה וכן התאמת התכנון להגבלות הבנייה, בגין בטיחות טיסה ורעש מטוסים.

בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת החלקה מושא השומה ליחידה מסחרית, מגרש 137, זכויות הבניה 1,100 מ"ר למסחר ב-2 קומות, תכסית מרבית 30%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.6. תכנית ח/1/300, פורסם למתן תוקף ביום 07.05.1992 (י.פ 4000)

התכנית קובעת הוראות בדבר ביצוע איחוד וחלוקה חדשה בשטחי תכנית ח/ 300, ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

התכנית כוללת נספח בינוי, לפיו מושא השומה מהווה חלק ממגרש 137.01 המיועד למרכז קניות.

7.7. תיקון מס' 15 לתכנית המתאר המקומית ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 17.05.1998 (י.פ 4644)

התכנית מתירה בניית מרתף לאחסנה בבתים משותפים בשטח מרבי של 10 מ"ר ליח"ד. בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה, עפ"י השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתכנית החלה על המקום, ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף, בגובה 2.4 מ'.

במגרש למסחר יותרו בקומת המרתף העליונה שטחים לאחסנה, במתווה היחידה המסחרית שמעליה, תותר בנית קומות מרתף עד לגבולות המגרש, בתנאים.

7.8. תכנית ח/3/300/ד', פורסם למתן תוקף ביום 13.09.2005 (י.פ 5438)

התכנית מאפשרת בינוי ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים בחלקת מושא השומה.

שטח עיקרי:	1,100 מ"ר
שטח שירות:	550 מ"ר
תכסית לבניה:	30%
מס' קומות:	2
במרתף:	2 קומות בתכסית עד 85% משטח המגרש.
חניה:	בתחום המגרש, כל החניות יהיו תת קרקעיות.

7.9. תכנית ח/638 (505-0648873), פורסמה למתן תוקף ביום 03.09.2021 (י.פ 9854)

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

מיקום התכנית, בשכונת פנחס איילון בחולון המאופיינת בבניה רוויה .מטרת התכנית, הקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית המלווה רחוב והקצאת שטח למבנה ציבורי. זאת על ידי שינוי ייעוד מיחידה מסחרית למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור, הרחבה וסידור של דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים וכן יצירת זיקות הנאה לרווחת הציבור- בהתאמה לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולצרכים השכונתיים .מבנה המגורים בן 16 קומות וכולל 75 יחידות דיור וחזית מסחרית מלווה רחוב .מבנה הציבור בן 6 קומות.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

מטרת התכנית:

הקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית ומבנה למוסדות ציבור לצד שטח ציבורי פתוח.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי יעוד מיחידה מסחרית למגורים עם חזית מסחרית, למבנים ומוסדות ציבור, לש.צ.פ ולדרך.
2. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בכל תחום התכנית.
3. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולמעבר כלי רכב.
4. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ולמבנים ומוסדות ציבור.
5. קביעת 75 יחידות דיור.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הנחיות סביבתיות והוראות לניהול נגר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

טבלת הקצאה ואיזון:

בעל הזכות	מגרש מוקצה	חלק מוקצה במגרש
המרמרן אברהם	1	15.70%
טוראל שולמית	1	0.10%
צ'רנוב דבורה	1	3.90%
עיריית חולון	1	13.66%
	2	100.00%
נתנאל גרופ בע"מ	1	26.28%
שינדל זאב חיים	1	26.03%
הלחמי יהושע אליעזר	1	11.17%
אוריה גיל	1	3.14%

השומה הנדונה מתייחסת למגרש מס' 1 בתכנית.

יעודי קרקע ושימושים:

מגורים:

דירות, מבואות ראשיות, לוביים ומחסנים למגורים, מתקני עזר לשימוש הדיירים כגון חלל פעילות משותף, חניית אופניים ועגלות, חללים טכניים כגון חדרי אשפה, גז, פירי תקשורת ותשתיות.

מסחר:

לרבות מסחר קמעונאי, בתי כל-בו, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה ושירותים בנקאיים.

הוראות בינוי:

1. סה"כ 16 קומות הכוללות: 14 קומות מגורים, קומת קרקע גבוהה הכוללת שטחי מסחר. מבואות, שטחים משותפים לדיירי המבנה וחללים טכניים ועוד קומת גג טכנית חלקית.
2. השימוש למסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד. חזית מסחרית תפנה לרח' דבורה ברטונוב, לרח' נעמי שמר ולשצ"פ. מפלס המסחר יקושר ישירות בדלתות ופתחים אל רח' דבורה ברטונוב ורח' נעמי שמר ולשצ"פ.
3. לאורך החזית המסחרית תותר הקמת מצללה/ גגון קירוי עד עומק של 2 מ' בליטה. הקירוי יהיה מבנה קבוע, רציף, בעל מראה אחיד לכל ארכו וללא עמודים.
4. תמהיל הדירות יכלול לפחות 30% דירות קטנות בשטח מקס' 65 מ"ר ברוטו.
5. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.
6. קומה טיפוסית - עד 6 יח"ד, גובה קומה טיפוסית - עד 3.5 מ' ברוטו.
7. קומת מגורים עליונה - עד 3 יח"ד, גובה קומת מגורים עליונה - עד 4.2 מ' ברוטו. הקומה תיסוג בחזיתות קדמיות ואחוריות.
8. קומת קרקע - גובה קומה גבוהה עד 7 מ' ברוטו - נמדד בחלל לובי מגורים בהתאם למפלס הכניסה.
9. כניסת הולכי רגל לשטחי המסחר תהיה נפרדת מכניסת הולכי רגל למבואת מגורים.
10. לא יותרו פרגולות במרפסות למעט במרפסות גג.
11. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. חדר טרנספורמציה ימוקם בתת הקרקע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. מפלס החזית המסחרית ולובי המגורים יקושרו ישירות אל הרחובות והשצ"פ. במרחב הציבורי לרבות בזיקת הנאה יאסרו מדרגות ובמות. הפרשי המפלסים יגושרו באמצעות שיפועים בפיתוח.
13. חדר אופניים משותף ימוקם במפלס הקרקע.
14. חללים טכניים כגון חדרי אשפה, גז, פירי תקשורת ותשתיות, ייבנו במסגרת תכסית המבנים בלבד באופן מוצנע כלפי הרחובות וכלפי המרחב הפתוח.

<u>מרתפים:</u>

1. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח של מגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר ונטיעות במגרשים.
2. קווי בניין במפלס הקרקע לרמפת ירידה לחניון, יציאות חדרי מדרגות ליציאה מהמרתף אל החוץ, צוברי גז ומאיידים, פירי אוורור ושחרור עשן יהיו 0 מ', בכפוף לתכסית מקס' של 85% לצורך חילחול ונטיעות.
3. בקומות המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור.
4. מפלס פני המרתף לא יגבה מפני שטח ציבורי גובל ולא תותר שום הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע.
5. המרתפים יתוכננו באופן שיאפשר אדמה גננית בעומק 1.5 מ' בשטחים המגוננים.
6. מיקום סופי של רמפת הכניסה וכן זיקת ההנאה לרכב הצמודה לה - יקבע בשלב ההיתר, וזאת בתנאי שלא יפגעו שטחי החלחול והנטיעות. לא תותר כניסה מהרחובות דבורה ברטונוב ונעמי שמר.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

ייעוד	שימוש	תא שטח	שטח מגרש	שטחי בנייה מ"ר				מספר יח"ד	מס' קומות		מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים	מגורים	1	2,702	6,825	3,250		7,056	75	16	3	900
מגורים	מסחר			700	200						
מבנים ומוסדות ציבור		2	1,839	5,000	1,150		4,690		6	3	

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

א. קו בנין למרתפים יהיה 0 בכפוף לתכסית מירבית 85%.
ב. שטחי הבניה בתת הקרקע כפופים לתכסית קומה שלא יעלה על 85%.
ג. שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ד. לפחות 30% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח מקס' של עד 65 מ"ר ברוטו (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסת).
ה. תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה, ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יחידת דיור.

<u>חניה:</u>

החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

תקן החנייה למגורים יהיה 1 חניה ליחידת דיור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>המצב המשפטי:</u>**

מהעתק רישום מקרקעין מפנקס הזכויות (אינטרנטי) מיום 04.05.2022 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	6872
חלקה:	22
שטח החלקה:	3,967 מ"ר
בעלויות:	המרמן אברהם, החלק בנכס 12526/207900 חלקים
	המרמן אברהם, החלק בנכס 18835/207900 חלקים
	צ'רנוב דבורה החלק בנכס 2505/207900 חלקים
	צ'רנוב דבורה החלק בנכס 2505/207900 חלקים
	צ'רנוב דבורה החלק בנכס 1525/207900 חלקים
	עיריית חולון החלק בנכס 35518/207900 חלקים
	נתנאל גרופ בע"מ החלק בנכס 52471/207900 חלקים
	שינדלר זאב חיים החלק בנכס 51971/207900 חלקים
	הלחמי יהושע אליעזר החלק בנכס 22307/207900 חלקים
	אריה גיל, החלק בנכס 167/13860 חלקים
	אריה גיל, החלק בנכס 3767/207900 חלקים
	ממן חווה, החלק בנכס 29/59400 חלקים
	ממן חווה, החלק בנכס 29/59400 חלקים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים (במימוש בדרך של מכר):</u>**

שם	חלקים בבעלות	חלק נישום	תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת הנישום
המרמרן אברהם	15.08%	15.08%	300/ח וח/1/300/א'	22/05/1992	₪ 85,337	₪ 85,337
			1/15/ח	01/06/1998	₪ 72,638	₪ 72,638
			ח/3/300/ד'	28/09/2005	₪ 63,823	₪ 63,823
		15.70%	638/ח	19/09/2021	₪ 10,935,144	₪ 3,545,736
צ'רנוב דבורה	3.75%	3.75%	300/ח וח/1/300/א'	22/05/1992	₪ 19,785	₪ 3,820
			1/15/ח	01/06/1998	₪ 18,059	אין השבחה
			ח/3/300/ד'	28/09/2005	₪ 15,868	₪ 9,444
		3.90%	638/ח	19/09/2021	₪ 2,716,373	₪ 252,836
הלחמי יהושע אליעזר	10.73%	10.73%				
			ח/3/300/ד'	28/09/2005	₪ 45,397	₪ 45,397
		11.17%	638/ח	19/09/2021	₪ 7,779,972	₪ 2,522,667
אריה גיל	3.02%	3.02%	300/ח וח/1/300/א'	22/05/1992	₪ 17,066	₪ 17,066
			1/15/ח	01/06/1998	₪ 14,527	₪ 14,527
			ח/3/300/ד'	28/09/2005	₪ 12,764	₪ 12,764
		3.14%	638/ח	19/09/2021	₪ 2,187,029	₪ 709,147
ממן חוה[1]	0.10%	0.098%	300/ח וח/1/300/א'	22/05/1992	₪ 551	
			1/15/ח	01/06/1998	₪ 470	
			ח/3/300/ד'	28/09/2005	₪ 413	
		0.100%	638/ח	19/09/2021	₪ 69,651	
שינדל זאב חיים (בהתאם למימוש בעסקת קומבינציה)	25.00%	12.50%	300/ח וח/1/300/א'	22/05/1992	₪ 27,953	₪ 27,966
			1/15/ח	01/06/1998	₪ 36,339	₪ 36,354
			ח/3/300/ד'	28/09/2005	₪ 31,929	₪ 31,942
		15.72%	638/ח	19/09/2021	₪ 10,946,256	₪ 6,057,227
נתנאל גרופ בע"מ		26.28%	638/ח	19/09/2021	₪ 17,578,769	₪ 5,871,021

[1] אינה כלולה בשומה המכרעת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות התגובות והדיון, והכרעה:</u>**

10.1. **<u>שמאית המשיבה:</u>**

להלן שומת המשיבה לתכניות המשביחות.

התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאי הנישומים תוצג בהתייחס לשומת הנישומים כפי שיפורט להלן:

<u>זכויות מר שינדל זאב</u>

א. הוצג בפני חוזה מכר מיום 6/6/2012 בין גורביץ שושנה (יורשת של מחצית זכויות שהיו רשומות ע"ש חלקה 32 בגוש בע"מ) (להלן: "המוכרת") לבין שינדל זאב (להלן: "הקונה") לפיו מכר המוכר לקונה 25985/207900 חלקים החלקה הנדונה.

כפי שנמסר לי שולם היטל השבחה בגין מימוש זה.

ב. הוצג בפני צו ירושה לפיו מר שינדל זאב ירש 50% מעזבון המנוח שינדלר ליאון (בעל זכויות בחברה חלקה 32 בגוש 6758 בע"מ). כפי שנמסר לי על ידכם בגין חלקים אלו לא שולם היטל השבחה.

ג. <u>הסכם קומבינציה מיום 09/01/2020</u>

בהתאם להסכם קומבינציה מיום 09/01/2020 שנערך בין זאב חיים שינדל (להלן: "הבעלים" או "המוכר") לבין נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "היזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המגרש	חלקה 22 בגוש 6872.
התב"ע החדשה	תוכנית בניין עיר אשר יזמו הצדדים על המגרש ואשר אושרה ע"י הועדה המקומית ביום 10.3.19 או כל תכנית שתאושר סופית.
זכויות הבעלים במגרש	51971/207900 חלקים מהמגרש (24.998%).
הממכר	חלק יחסי מזכויות הבעלים במגרש, בהתאם לאחוזי הקומבינציה, אשר הבעלים ימכור ליזם.
אחוז הקומבינציה - מגורים	הבעלים ימכור ליזם זכויות בניה המשקפות 60% משווי כל זכויות הבניה למגורים בתמורה לבניית יחידות הבעלים שתשקף 40% משווי כל זכויות הבניה למגורים ביחס לחלקו היחסי של הבעלים במגרש.
אחוז הקומבינציה - מסחר	הבעלים ימכור ליזם זכויות בניה המשקפות 64% משווי כל זכויות הבניה ליעוד למסחר בתמורה לבניית יחידות הבעלים - שתשקף 36% משווי כל זכויות הבניה למסחר בחלקו היחסי של הבעלים.
תנאים מתלים	התב"ע החדשה תאושר למתן תוקף. היזם יתקשר עם יתר בעלי הזכויות במגרש בהסכמים וזאת לא יאוחר מתום 24 חודשים לאחר מועד אישור התב"ע החדשה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הסכם מכר מיום 15/12/2021

בהתאם להסכם מכר מיום 15/12/2021 שנערך בין עיריית חולון, המרמרן אברהם, חוה ממן (יורשת המנוחה שולמית טוראל ז"ל), המנוחה צ'רנוב דבורה, הלחמי יהושע אליעזר, המנוח אריה גיל, אינגה דינבר והמנוחה שרה גיל, (להלן: "המוכרים") לבין נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקרקעין	17243/34650 חלקים מהמקרקעין והממכר המורכבים מחלקת קרקע (לא מבונה) הידועה כחלקה 22 בגוש 6872 בחולון ברחוב נעמי שמר 2 פינת רחוב דבורה ברטונוב, שטחה הרשום הכולל הינו 3,967 מ"ר.
התמורה	44,538,196 ₪ בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל.
הצעת הקונה (נספח ה)	89,500,000 ₪ בצירוף מע"מ.
היטל השבחה	המוכרים יישאו בתשלומם בגין כל תכנית בניין עיר שקיבלה תוקף עד ליום חתימת הסכם זה, כל אחד באופן יחסי לחלקיו במקרקעין ובממכר. החל ממועד חתימת הסכם זה ובגין כל הקלה או שימוש חורג שיבקש, אם יבקש.

(הערת שמאית המשיבה העסקה משקפת מחיר של 89,500,000 ₪ לחלקה בשלמותה).

גורמים ושיקולים בהערכת ההשבחה:

ההערכה מתייחסת לחלקה 22 בגוש 6872 כדלקמן:

- בגין כל אחת מתוכניות ח/300, ח/1/300א', תיקון 15 לתוכנית ח/1 ו- ח/3/300ד' השומה מתייחסת לחלקים לגביהם בוצע מימוש זכויות עפ"י חוזים מיום 09/01/2020 ו-15/12/2021.
- כפי שנמסר, הנישום הלחמי יהושע אליעזר רכש את זכויותיו בשנת 2005 ולכן חושבה השבחה בגין חלקים אלו רק בגין תוכניות ח/3/300ד' ו- ח/638.
- כפי שנמסר וכמפורט לעיל, הנישום שינדל זאב חיים רכש מחצית זכויותיו בשנת 2012 ומחצית זכויות קבל בירושה מחברת חלקה 32 בגוש 6758 בע"מ (50% מזכויותיה). לפיכך ההשבחה בגין תכניות ח/300, ח/1/300א', תיקון 15 לתוכנית ח/1 ו- ח/3/300ד' תחושב בגין מחצית מזכויותיו ובגין תכנית ח/638 בגין מלוא החלקים ובהתאם למימוש בעסקת הקומבינציה.
- בגין תכנית ח/638 - 505-0648873 ביחס לחלק של כ-34% בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון (לא כולל חלקה של עיריית חולון וחברת נתנאל) + חלק של כ-15.72% בגין המימוש של זכויותיו של שינדל זאב (המהווים כ-60.4% כמפורט להלן מהזכויות שנמכרו בהסכם קומבינציה * 26.03% החלק שהוקצה למר שינדל זאב חיים בטבלת ההקצאה ואיזון של התכנית).

תחשיב החלקים שנמכרו בהסכם הקומבינציה:

הסכם קומבינציה				
ייעוד	שווי לייעוד	חלק יחסי	חלק נמכר	
מגורים	81,080,000 ₪	90.592%	60.0%	54.4%
מסחר	8,420,000 ₪	9.408%	64.0%	6.0%
סה"כ	**89,500,000 ₪**	**100%**		**60.4%**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיבים להשבחה לתכניות:</u>

הובאה בחשבון שומה מכרעת שנערכה בחלקה הנדונה ע"י השמאית דורית פריאל מיום 05.01.20111 בגין תכניות ח- 1/300/א, ח15/1/ וח-3/300ד'.

שומת המשיבה מאמצת את קביעות השמאית המכריעה בתוכניות אלו.

השומה התייחסה ל- 25.24% בחלקה.

בשל סמיכות המועדים לאישורן של תוכניות ח300/ ו-ח1/300/א', נקבע המועד הקובע ליום 22/05/1992 וזאת בהתאם לקביעת השמאית המכריעה, דורית פריאל, בחלקה הנידונה.

10.1.1 <u>השבחה בגין תכניות ח300/ ו-ח1/300/א' (בהתאם לשומה מכרעת של דורית פריאל בחלקה):</u>

<u>מצב חדש:</u>

הובא בחשבון שטח של 1,100 מ"ר למסחר בקומה אחת.

<u>מצב הקודם:</u>

הובאה בחשבון בנייתן של 7 יח"ד (בהתאם לתיקון 3) וחדרי יציאה לגג בהתאם לתיקון 4ד', בניכוי היטל השבחה ודחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6%.

<u>תחשיב השבחה</u>

תכניות ח1/300/א' ו-ח300/							
עפ"י שומה מכרעת	חלק יחסי נישום						
תיאור	שווי מ"ר קרקע	המרמרן אברהם	צ'רנוב דבורה	אריה גיל	טוראל שולמית (יורשת של חוה ממן ז"ל)	שינדל זאב (ביחס ל50% מהחלק שנמכר)	
שטח קרקע		300.75	78.43	60.15	1.95	311.50	
שווי במצב קודם	160 $	160 $	160 $	160 $	160 $	160 $	
שווי מצב קודם	160 $	48,120 $	12,548 $	9,624 $	312 $	49,840 $	
תיאור	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ	המרמרן אברהם	צ'רנוב דבורה	אריה גיל	ממן חוה	שינדל זאב (ביחס ל50% מהחלק שנמכר)
שווי במצב חדש	1,100	500 $	550,000 $	15.085%	3.750%	3.017%	0.098%	12.50%
מצב חדש - נישום				82,966 $	20,627 $	16,593 $	537 $	68,745 $
השבחה - נישום				34,846 $	8,079 $	6,969 $	225 $	18,905 $
שע"ח				2.449	2.449	2.449	2.449	2.449
השבחה המלאה - נישום				85,337 ₪	19,785 ₪	17,066 ₪	551 ₪	46,298 ₪
היטל השבחה מלא - נישום				**42,668** ₪	**9,893** ₪	**8,533** ₪	**276** ₪	**23,149** ₪
ההשבחה בהתאם לעסקת הקומבנציה								**27,953** ₪
היטל ההשבחה בהתאם לעסקת קומבינציה								**13,976** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10.1.2 השבחה בגין תיקון 15 לתכנית ח/1:

התכנית מאפשרת תוספת שטח למרתף מסחרי במתווה הקומה שמעליו.

בהתאם לשומה המכרעת בחלקה הנדונה נקבע כי ניצול המיטבי שקונה יראה לנגד עיניו במגרש ריק הוא ניצול מקסימלי של תכסית לצורך הגדלת מרתף האחסנה.

תיקון 15 לתכנית ח/1									
עפ"י שומה מכרעת				חלק יחסי נישום					
תיאור	שטח	שווי מ"ר	סה"כ	המרמרן אברהם	צ'רנוב דבורה	אריה גיל	ממן חוה	שינדל זאב (ביחס ל50% מהחלק שנמכר)	
מרתף אחסנה	1,100	$ 120	$ 132,000	15.085%	3.750%	3.017%	0.098%	7.55%	
השבחה - נישום				$ 19,912	$ 4,950	$ 3,982	$ 129	$ 9,961	
שע"ח				3.648	3.648	3.648	3.648	3.648	
השבחה - נישום				₪ 72,638	₪ 18,059	₪ 14,527	₪ 470	₪ 36,339	
היטל השבחה - נישום				**₪ 36,319**	**₪ 9,030**	**₪ 7,264**	**₪ 235**	**₪ 18,169**	

10.1.3 השבחה בגין תכנית ח/3/300/ד' :

התכנית מתירה תוספת שטחי שירות עיליים בסך של 550 מ"ר המהווים 50% מהשטח העיקרי.

בהתאם לשומה המכרעת בחלקה הנדונה נקבע כי יש להביא בחשבון שוליות לנוכח היקפם והיותם תוספת לזכויות לשטחי שירות במרתף.

תכנית ח/3/300/ד'										
עפ"י שומה מכרעת				חלק יחסי נישום						
תיאור	שטח	מקדם	שטח אק'	המרמרן אברהם	צ'רנוב דבורה	הלחמי יהושע אליעזר	אריה גיל	ממן חוה	שינדל זאב (ביחס ל50% מהחלק שנמכר)	
מרתף שירות	330	1.0	330	15.085%	3.750%	10.730%	3.017%	0.098%	7.5%	
	220	0.5	110							
סה"כ שטח אק'			440							
שווי קרקע לשטח שירות			$ 210							
סה"כ			$ 92,400							
השבחה - נישום				$ 13,938	$ 3,465	$ 9,914	$ 2,788	$ 90	$ 6,973	
שע"ח				4.579	4.579	4.579	4.579	4.579	4.579	
השבחה - נישום				₪ 63,823	₪ 15,868	₪ 45,397	₪ 12,764	₪ 413	₪ 31,929	
היטל השבחה - נישום				**₪ 31,912**	**₪ 7,934**	**₪ 22,699**	**₪ 6,382**	**₪ 207**	**₪ 15,965**	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10.1.4 השבחה בגין תכנית ח/638 - 505-0648873 הינה כדלקמן:

מצב קודם:

הובא בחשבון שטח למסחר בהיקף של 1,100 מ"ר בנוסף שטח לאחסנה במרתף בהיקף שטח קומת הקרקע וכן שטחי שירות בהיקף של 550 מ"ר (המהווים 50% מהשטח העיקרי).

מצב חדש:

תכנית ח/638 מהווה תכנית איחוד וחלוקה אשר קובעת זכויות בניה של 75 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 6,825 מ"ר + שטחי מסחר של 700 מ"ר. הובאו בחשבון שטחי הממ"ד ותקבולים בגין מקומות חניה למסחר.

שווי מ"ר מבונה למגורים מגלם חניה.

כן הובא בחשבון מיקום הנכס בסמוך למבני ציבור, ערוב שימושים בבניין ודחייה למימוש/מושע.

לבעלי הזכויות הוקצו זכויות כדלקמן:

בעל הזכות	מגרש מוקצה	חלק מוקצה במגרש
המרמרן אברהם	1	15.70%
טוראל שולמית	1	0.10%
צ'רנוב דבורה	1	3.90%
עיריית חולון	1	13.66%
	2	100.00%
נתנאל גרופ בע"מ	1	26.28%
שינדל זאב חיים	1	26.03%
הלחמי יהושע אליעזר	1	11.17%
אוריה גיל	1	3.14%

נתוני שווי:

שווי מגורים לשנת 2021

עסקה בנכס מושא השומה:

בהתאם להסכם מכר מיום 15/12/2021, הסמוך למועד הקובע, נמכרו 17243/34650 חלקים מהחלקה במחיר של 44,538,196 ₪. מחיר זה משקף תמורה של 89,500,000 ₪ לחלקה בשלמותה.

ניתוח העסקה:

שווי שטחי המסחר:

תיאור	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מסחר עיקרי	700	11,600 ₪	8,120,000 ₪
תקבולי חניה	15	20,000 ₪	300,000 ₪

שווי שטחי מגורים:

מחיר רכישה	89,500,000 ₪
נטרול שווי שטחי מסחר	8,420,000 - ₪
שווי מגורים	81,080,000 ₪
שטח פלדלת	7,725
שווי מ"ר מבונה למגורים	**10,500** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עסקאות בדירות בנויות:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	קומה	שנת בניה	מכיר מכירה ₪	מחיר למ"ר רשום ₪	מחיר למ"ר ארנונה ₪
24/01/2022	6872	20	ח/300	96	101	4	2003	2,430,000	25,313	24,059
19/01/2022	6872	128	נעמי שמר 1	115	121	6	2014	3,280,000	28,522	27,107
21/10/2021	6872	30	ברטונוב דבורה 7	116	110	9	2007	3,570,000	30,776	32,455
11/10/2021	6872	128	נעמי שמר 1	118		2	2014	3,060,000	25,932	
26/08/2021	6872	16	נעמי שמר 14	111	105	1	2012	2,600,000	23,423	24,762
06/04/2021	6872	147	ברטונוב דבורה 4	105	105	4	2014	2,625,000	25,000	25,000
ממוצע				**109.6**	**109.1**			2,810,625	26,111	26,677

שווי מ"ר מבונה 10,400 ₪ בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי 26,400 ₪, מע"מ 17%, יזמות 15%, עלות בניה 8,700 ₪, התאמה לעירוב שימושים 0.95.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה משוקלל **10,470** ₪ (30% * 10,400 ₪ עפ"י עסקאות, 70% לעסקה בנכס).

עסקאות מכר לקביעת שווי למסחר:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה ₪	מחיר למ"ר רשום ₪	מחיר למ"ר ארנונה ₪
02/01/2022	7171	200	סוקולוב 1	13	13	קרקע		400,000	30,769	30,769
09/02/2022	7171	93	מונטיפיורי 34	44	44	1	1970	1,029,500	23,398	23,398
23/08/2021	6803	31	הרוקמים 21	111	111	1	2019	3,406,306	30,687	30,687
03/02/2020	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	קרקע	1960	640,000	19,394	19,394
15/01/2020	7174	199/5	ההסתדרות 60	24	24	קרקע	1960	750,000	31,250	31,250
06/01/2020	7162	192/3	דב הוז 59	31	31	קרקע	1960	490,000	15,806	15,806
03/11/2019	7170	117/3	סוקולוב 104	28	28	1	1960	860,000	30,714	30,714
05/08/2019	6760	241/92	רבינוביץ יהושע 11	34	34	1	1989	500,000	14,706	14,706
24/06/2019	6760	241/71	רבינוביץ יהושע 11	22	22	קרקע	1990	380,000	17,273	17,273
18/07/2019	7183	61/29	רבינוביץ יהושע 58	37	37	1	2000	750,000	20,270	20,270
13/09/2019	7170	177/8	חנקין 67	48	55	1	1960	1,000,000	20,833	18,182
25/07/2019	7166	262/4	שד קוגל 38	23	23	1	1950	810,000	35,217	35,217
ממוצע ללא נתון קיצון									**24,193**	**23,972**

שווי מ"ר מבונה **11,600** ₪ בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי 24,100 ₪, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב חדש - תכנית ח/638			
תיאור	שטח	שווי למ"ר	סה"כ אומדן שווי
מגורים עיקרי	6,825	₪ 10,470	₪ 71,458,000
מגורים ממ"דים	900	₪ 10,470	₪ 9,423,000
מסחר עיקרי	700	₪ 11,600	₪ 8,120,000
תקבולי חניה - מסחר	15	₪ 20,000	₪ 300,000
סה"כ אומדן שווי הקרקע בשלמות			**₪ 89,301,000**

מצב קודם			
תיאור	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח מסחר	1,100	1	1,100
מרתף לאחסנה	1,100	0.3	330
שטחי שירות עיליים	330	0.6	198
שטחי שירות עיליים שוליים	220	0.3	66
סה"כ שטח אק'			**1,694**
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 11,600
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 19,650,400**

השבחה לחלקה בשלמות	**₪ 69,650,600**

תחשיב ההשבחה המלאה לכ"א מהנישומים במכר (לא כולל חלקים רשומים ע"ש עירית חולון):

תיאור	לנכס בשלמות	חלק יחסי נישום						
		המרמרן אברהם	צ'רנוב דבורה	הלחמי יהושע אליעזר	אריה גיל	ממן חוה	שינדל זאב	נתנאל גרופ
	100.00%	15.700%	3.900%	11.170%	3.140%	0.100%	26.030%	26.280%
השבחה ₪	69,650,600	10,935,144	2,716,373	7,779,972	2,187,029	69,651	18,130,051	18,304,178
היטל השבחה ₪	34,825,300	5,467,572	1,358,187	3,889,986	1,093,514	34,825	9,065,026	9,152,089

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב המימוש בגין עסקת הקומבינציה בגין החלקים הרשומים ע"ש שינדל זאב:

חלקים שהוקצו לשינדל זאב	26.03%
חלקים שנמכרו בעסקת קומבינציה (ממוצע משוקלל בין מסחר ומגורים) - סעיף 10.ב	60.38%
סה"כ חלקים נישומים לחיוב	15.72%
השבחה מלאה לחלקים של שינדל זאב	₪ 18,130,051
השבחה לחלקים הנישומים עפ"י עסקת קומבינציה	₪ 10,946,256
היטל השבחה בגין החלקים הנישומים (15.72%)	**₪ 5,473,128**
יתרת היטל השבחה למימוש עתידי	₪ 3,591,897

10.2. **שמאי המבקש דן טרשנסקי לחלק הבעלים של מר זאב חיים שינדל בתיק מינוי 2022-950:**

המימוש עפ"י הסכם קומבינציה

תמצית המידע מהסכם קומבינציה שנחתם ביום 9.1.2020 בין זאב חיים שינדל (הבעלים) לבין נתנאל גרופ בע"מ (היזם) לרכישת חלק יחסי מזכויות הבעלים במקרקעין:

המגרש: חלקה 22 בגוש 6872.

זכויות הבעלים: 51971/207900 חלקים מהמגרש.

הממכר: ככל שתאושר התב"ע החדשה לפיה ישונה ייעוד המגרש ממסחר בלבד למגורם, משולב עם מסחרי, אזי ימכור הבעלים ליזם זכויות בניה המשקפות 60% משווי כל זכויות הבניה למגורים ביחס לחלקו היחסי של הבעלים במגרש לפי התב"ע החדשה. וכן הבעלים ימכור ליזם זכויות בניה המשקפות 64% משווי זכויותיו בייעוד למסחר. כל זאת בתמורה לבניית יחידות בחלקות הבעלים.

תנאים מתלים: התב"ע החדשה תיכנס למתן תוקף ואולם מובהר כי גם במידה וזכויות הבנייה במגרש בתב"ע החדשה יופחתו בשיעור של כ-15% מעבר לקבוע בתכנית, יראו תנאי זה כתנאי שמתקיים.

היזם יתקשר עם יתר בעלי הזכויות במגרש בהסכמים וזאת לא יאוחר מתום 24 חודשים לאחר אישור התב"ע.

היטל השבחה: היטלי השבחה ע"פ כל תכניות בניין עיר שקיבלו תוקף עד למועד אישור התב"ע החדשה וכן היטל השבחה על התב"ע החדשה (לכשתאושר) יחולו על הבעלים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

משפטי:

החלק הנישום הינו לבעלות של זאב שינדל ובכפוף להסכם הקומבינציה המפורט לעיל.

בהתאם למידע שהוצג בפנינו זאב שינדל קיבל בירושה 50% מחברת חלקה 32 בגוש 6758 ואת המחצית השנייה רכש ב-2012 מאת שושנה גורביץ ובהתאם לכך על מחצית מהזכויות שולם היטל השבחה. לכן, הובאו בחשבון החלקים כמפורט:

תכנית	שיעור הזכויות במקרקעין	חלב חייב בהיטל השבחה	שיעור קומבינציה(*)	חלק נישום
ח/1/300/א	25.00%	50%	60.45%	7.56%
ח/300	25.00%	50%	60.45%	7.56%
ח/15/1	25.00%	50%	60.45%	7.56%
ח/3/300/ד	25.00%	50%	60.45%	7.56%
ח/638	26.03%	100%	60.45%	15.74%

עסקת קומבינציה				
שווי מגורים	₪ 63,770,875	0.89	60%	53.22%
שווי מסחר	₪ 8,120,000	0.11	64%	7.23%
סה"כ	₪ 71,890,875	1.00		60.45%

ההשבחה בגין תכניות ח/300 ו-ח/1/300/א':

הובאה בחשבון שומה מכרעת של דורית פריאל מיום 5.1.2011 למועד הקובע של התכניות הנ"ל בנכס הנדון, וזאת על מנת לשמור על עקרון רצף המס.

מצב קודם		
שטח רשום		311.5
שווי מ"ר קרקע		$160
שווי מצב קודם		$49,840
מצב חדש		
שטח מבונה במ"ר		1,100
שווי מ"ר מבונה		$500
שווי החלקה		$550,000
שווי מצב חדש יחסי	12.50%	$68,746
השבחה לחלק היחסי של שינדל זאב		**$18,906**
השבחה ב- ₪	2.449	**₪ 46,301**
השבחה בהתאם להסכם קומבינציה	60.45%	**₪ 27,990**
היטל השבחה למימוש הנדון	50%	**₪ 13,995**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ההשבחה בגין תיקון 15 לתכנית ח/1:

הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת הקמת מרתף לאחסנה במתווה קומת הקרקע, 1,100 מ"ר.

הובא בחשבון שווי קרקע למחסן במרתף של $120.

שטח מרתף לאחסנה במ"ר		1,100
שווי מ"ר מבונה		$120
השבחה לכלל החלקה		$132,000
השבחה לחלק היחסי של שינדל זאב	12.50%	**$16,499**
השבחה ב- ₪	3.648	**60,189** ₪
השבחה בהתאם להסכם קומבינציה	60.45%	**36,385** ₪
היטל השבחה למימוש הנדון	50%	**18,193** ₪

ההשבחה בגין תכנית ח/3/300/ד' :

הובא בחשבון כי התכנית מתירה תוספת שטחי שירות עיליים של 550 מ"ר.

הובא בחשבון שטח שירות על סך של 220 מ"ר במקדם 0.5.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של $210.

שטח שירות ק"ק	330	1	330
שטח שירות בקומה א'	220	0.5	110
סה"כ שטח שירות			**440**
שווי מ"ר מבונה			$210
השבחה לכלל החלקה			**$92,400**
השבחה לחלק היחסי של שינדל זאב		12.50%	**$11,549**
השבחה ב- ₪		4.579	**52,884** ₪
השבחה בהתאם להסכם קומבינציה		60.45%	**31,970** ₪
היטל השבחה למימוש הנדון		50%	**15,985** ₪

ההשבחה בגין תכנית ח/638 - 505-0648873:

מהות ההשבחה

התכנית משנה את ייעוד המקרקעין ממרכז מסחרי בבינוי של עד 2 קומות למגורים ומסחר בבינוי של מגדל מגורים בן 14 קומות מעל קומת קרקע למסחר.

מצב קודם

אופן הבינוי

הובא בחשבון ייעוד המקרקעין למרכז מסחרי שכונתי בבינוי של עד 2 קומות בשטח עיקרי של 1,100 מ"ר, שטח שירות בהיקף של 550 מ"ר ובנוסף שטח אחסנה במרתף במתווה של קומת הקרקע בהיקף של 1,100 מ"ר.

בהתאם לתקן החניה התקף נדרשים 22 מקומות חניה הניתנים לניצול בקומת הקרקע, הובאה בחשבון תרומתן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מקדמי שווי - הובא בחשבון שטח עיקרי למסחר במקדם בשיעור 1, שטח שירות למסחר במקדם בשיעור 0.8 ואחסנה במרתף במקדם בשיעור 0.5.

דחיה - הובאה בחשבון דחיה למושע ומימוש של שנתיים בשיעור היוון של 6%.

ערכי שווי - הובאה בחשבון תוספת שווי למרכז מסחרי בשיעור של 10% ביחס למסחר בעל אופי של חזית מסחרית. אנו סבורים כי בינוי של מרכז מסחרי המאפשר ריכוז של עסקים בעל שתי חזיתות היקפיות לעומת חזית מסחרית ויוצרת במקרה הנדון שטחים מסחריים עורפיים.

<u>מצב חדש</u>

המצב החדש הובא בחשבון בשתי חלופות, כולל ממ"דים וללא ממ"דים לצורך מימוש עתידי בהיתר בניה.

אופן הבינוי

בהתאם להוראות התכנית, הובא בחשבון בינוי של מגדל מגורים בן 14 קומות הכולל 75 יח"ד מעל קומת קרקע למסחר, בשטח עיקרי למגורים של 6,825 מ"ר, שטח ממ"דים של 900 מ"ר ושטח עיקרי למסחר של 700 מ"ר.

לאור העובדה כי שטחי החניה למסחר הינן בתת הקרקע, אין יתרה כלכלית לחניה ולפיכך לא הובאו בחשבון.

דחיה - הובאה בחשבון דחיה למושע ומימוש של שנתיים בשיעור היוון של 6%.

ערכי שווי מסחר - אין מחלוקת לערכי השווי למסחר בשומת הועדה.

מגורים - הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבה הקרובה תוך מתן התאמות נדרשות לנכס מושא חוו"ד.

בנכס הנדון התבצעה עסקת מכר שלושה חודשים לאחר המועד הקובע לכ-50% מהזכויות לטובת קונה המהווה חלק מבעלי הזכויות במקרקעין. לכן העסקה הובאה בחשבון בהתאמה הנדרשת.

<u>התייחסות לשומת הוועדה:</u>

<u>עסקת המכר בנכס הנדון</u>

בשומת הועדה הובאה בחשבון עסקת המכר בנכס הנדון לשווי מצב חדש וזאת מבלי להביא בחשבון מס' פרמטרים המיוחסים לעסקה. אנו סבורים כי העסקה אינה משקפת שווי שוק, מקונה מרצון למוכר מרצון.

העסקה בנכס הנדון התבצעה על ידי כונס נכסים בדרך של התמחרות לרכישת כ-50% מהזכויות במקרקעין.

במסגרת ההתמחרות התקבלו הצעות לרכישת המקרקעין כאשר בעלות הקרקע עצמה (הן עיריית חולון והן חב' נתנאל גרופ בע"מ) העריכו והציעו עבור הזכויות 55,000,000 ₪ בלבד.

הזוכה במכרז הינה חב' נתנאל גרופ בע"מ אשר לה אינטרס מובהק ברכישת המקרקעין, הן לאור בעלותה בכ-25% מהזכויות במקרקעין והן לאור התחייבותה במסגרת הסכם קומבינציה מיום 9.1.2020 עבור זכויות נוספות בשיעור 25% מהמקרקעין (המימוש הנדון). לפיכך החברה הייתה מוכנה לשלם סכום הגבוה עשרות מונים תמורת הזכויות במקרקעין. לא זו בלבד, עצם רכישת חב' נתנאל גרופ בע"מ את 50% מהזכויות במקרקעין מבטלת את מרכיב המושע ומאפשר לחברה ניהול בלעדי ושוטף של המקרקעין וזאת ללא מפרע.

גובה העסקה מהווה את מחיר המקרקעין ולא את שווי השוק, כמו כן, מבדיקתנו עסקאות ההשוואה בסביבה אינן תומכות במחיר העסקה.

לאור האמור לעיל יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% לכל הפחות בגין אינטרס ברכישת המקרקעין ולמעשה האינטרס לביטול מרכיב המושע.

בנוסף, השנה האחרונה מאופיינת בעליית מחירים דראסטית, בהתאם לנתונים מהלמ"ס נכון ליום 15.3.2022, מחודש אוקטובר 2021 ועד לינואר 2022 נרשמה עליית מחירים בשיעור של כ-5.5% במחוז מרכז, אותה יש להפחית ממחיר העסקה כהתאמה למועד הקובע.

כמו כן, עסקאות השוואה שהובאו בחשבון בשומת הוועדה משנת 2022 כלל לא רלוונטיות אלא בהתאמה למועד הקובע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

דחיה - חולק על כך שלא הובאה בחשבון דחיה בשומת הועדה.

נכון למועד הקובע קיימים בעלים במושע ואף נמצאים בהליך משפטי של פירוק שיתוף, לכן יש להביא בחשבון דחיה למימוש.

<u>ניתוח העסקה בנכס הנדון</u>:

חלק נמכר		49.76%
תמורה		₪ 44,538,196
תמורה כוללת לנכס		₪ 89,500,000
שווי בהתאמה לזמן	0.95	₪ 84,577,500
שווי בהתאמה למושע ולעסקה	0.85	₪ 71,890,875
שווי החלק למסחר		₪ 8,120,000
שווי החלק למגורים		₪ 63,770,875
שטח פלדלת למגורים		7,725
שווי מ"ר מבונה למגורים		**₪ 8,255**

<u>עסקאות השוואה בדירות מגורים</u>:

הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים מהשנים 2020-2021, שווי מ"ר בנוי 24,402 ₪

בגישת החילוץ, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 9,000 ₪, מקדם התאמה 0.9 לשימושים מעורבים וסמיכות למבניה ציבור, שווי מ"ר מבונה 7,542 ₪.

<u>סיכום</u>:

שווי מ"ר מבונה משוקלל למגורים 8,000 ₪

שווי מ"ר מבונה למסחר במצב חדש 11,600 ₪, שווי במצב קודם 12,760 ₪

<u>תחשיב השבחה</u>:

שווי מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	6,825	₪ 8,000	₪ 54,600,000
שטח ממ"ד	900	₪ 8,000	₪ 7,200,000
שטח עיקרי למסחר	700	₪ 10,600	₪ 8,120,000
שווי מצב חדש			₪ 69,920,000
מקדם דחיה למושע		2 שנים, 6%	0.89
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 62,228,551**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח מרתף לאחסנה	1,100	0.5	550
שטח למסחר	1,100	1	1,100
שטח שירות עילי	550	0.8	440
סה"כ שטח אקווי'			**2,090**
שווי מ"ר מבונה			12,760 ₪
שווי מצב קודם			**26,668,400 ₪**
מקדם דחיה למושע		2 שנים, 6%	0.89
סה"כ שווי מצב קודם			**23,734,781 ₪**

השבחה		**34,493,770 ₪**
השבחה לפי חלק יחסי לנישום	26.03%	**10,019,928 ₪**
השבחה לפי חלק יחסי לנישום בהתאם להסכם קומבינציה	60.45%	6,057,227 ₪
היטל השבחה למימוש הנדון	50%	**3,028,613 ₪**

בשומת המבקש הוצג תחשיב השבחה גם במקרה של היתר בניה (ללא שטח ממ"דים).

10.3. **<u>שמאית המבקשת מלי כהן לחלק הבעלים של הגב' דבורה צ'רנוב בתיק מינוי 2022-858:</u>**

השומה מתייחסת לחלקיה של גב' דבורה צ'רנוב ז"ל בהיקף של 3.75%, המנוהלים ע"י האפוטרופוס הכללי, בלבד.

שומת הועדה נערכת לחלקה בשלמותה, מבלי להתייחס מהותית למאפיינים הקניינים השונים של הזכויות בנכס ומשקלם בהערכת השווי.

<u>ההשבחה בגין תכניות ח/300 ו-ח/1/300/א':</u>

המרכיב החשוב בתוכניות - אישור טבלת האיזון.

מצב חדש - חלק יחסי במגרש 137 - 3.75%.

שטח המגרש - 4,000 מ"ר.

ייעוד - שטח מסחרי של 1,100 מ"ר בשתי קומות, שטח תכסית 30%.

מצב קודם - (לפי תיקון 3) 7 יח"ד + חדרי יציאה לגג.

<u>נתוני שווי:</u>

אינה מקבלת את ערכי השווי בשומה המכרעת של דורית פריאל לנכס מושא השומה. גישת השמאית המכריעה אינה סבירה. מדובר במגרש בשטח של 4 דונם. שטח התכסית המיועד 30%, מספק אפשרות בניה במפלס אחד ונותן מענה לכל צורכי החניה בתחומו (1100 מ"ר/25 מ"ר מסחר= 44 חניות * 30 מ"ר/חניה = 1320 מ"ר + חניות תפעוליות) ללא צורך בהקטנת שטח התכסית או בחפירת מרתפים.

לראיה, "קניון איילון" הוקם באותה תקופה במפלס מסחרי אחד, באופן המשקף את הניצול היעיל והטוב ביותר הנובע משימוש מסחרי מלא, שהתשואה ממנו גבוהה יותר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מפנה לסקירת מחירים בחוברות מקרקעין וערכם בשנת 1991, ו- 1993.

מקדם המרה למסחר בטבלאות האיזון[2] = 1.8.

התחשיב לפי 7 יח"ד/דונם * $30,000/יח"ד= $210,000/דונם.

במכפלת מקדם המרה למסחר חד קומתי - 1.8 = $378,000/דונם.

$378/מ"ר.

מקדם דחיה לפיתוח (הבניה החלה בשנות ה- 2000) וגילום מושע (4 שנים, 8%) - 0.735.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תיאור	מ"ר קרקע	שווי $/מ"ר	סה"כ
שטח בנוי במצב חדש	41.25	$ 380	$ 15,675
דחיה לפיתוח ומושע		0.9	$ 14,108
שטח קרקע במצב קודם	78.43	$ 160	$ 12,549
השבחה			$ 1,559
היטל			$ 779
$/₪		2.45 ₪	$ 1,909

התחשיב בהתאם לתחשיבה המקורי של השמאית המכריעה פריאל, 380 ש"ח/מ"ר מבונה, ובהתאם למקדמי שווי מסחרי כפי שנקבעו בתוכניות ח/300, נתונים מ"מקרקעין וערכם" ושומות מכריעות שנבדקו.

<u>ההשבחה בגין תיקון 15 לתכנית ח/1:</u>

שטח המגרש -4,000 מ"ר. שטח בנוי למסחר - 1,100 מ"ר. שטח תכסית - 1,200 מ"ר.

תחשיב מכסת החניה:

1100 מ"ר/25 מ"ר מסחר= 44 חניות * 30 מ"ר/חניה = 1320 מ"ר + חניות תפעוליות.

יתרת שטח המגרש הפנויה - 2,800 מ"ר מספקת את כל צרכי החניה במתחם ומותירה אף עודף לפעילות מסחרית נלווית (שטחי ישיבה/הסעדה, מתקני פעילות לילדים וכיו"ב). כמו כן, קיימת אפשרות לניצול שטחי הגג כמרפסות הסעדה.

עודף שטח תכסית, 90 מ"ר, אמור לשמש אלטרנטיבה לשטחי שירות ואחסנה.

בהתאם לאמור, אין רנטביליות במועד הקובע להכשרת מרתפים.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים בין היתר של הח"מ בגו"ח 6872/42.

<u>ההשבחה בגין תכנית ח/300/3/ד' :</u>

התוכנית מתירה תוספת שטחי שירות עיליים של 550 מ"ר המהווים 50% מהשטח העיקרי.

מצב קודם:

מפנה למסמך קווים מנחים "פרק יז' ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין", בהוצאת אגף שומת מקרקעין - דצמבר 2009 שם נקבעו שטחי שירות.

במקרה הנדון זכויות הבניה בנכס עומדות 1,100 מ"ר שטח עיקרי למסחר.

שטח תכסית - 30% * 3,967 מ"ר = 1,190 מ"ר.

[2] מקדמי ההמרה עפ"י נספח ח/300+ ח/1א' ועפי מאמר מאת השמאי זאב כהן, מקרקעין וערכם גיליון 102 1991.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ההפרש 90 מ"ר שמעמדם אינו מוגדר בתוכניות קודמות שאושרו לפני 1992.

סכום זה כלול ב-25% שטחי שירות לאחסנה לפי הנחיות הקווים המנחים (1,100* 0.25= 275 מ"ר).

סכום זה מהווה מחצית משטח השירות שנקבע לפי ח/300 3 ד'.

שווי שטח שירות נגזר מנתוני טבלת האיזון של תוכנית ח/501 (צפונית לנכס) אשר אושרה למתן תוקף ב-2007, ונערכה זמן מה קודם לכן.

עפ"י הטבלה - שווי מסחר ומשרדים בקומה עליונה במצב קודם (דו קומתי) 500 $/מ"ר עיקרי.

מקדם שירות אחסנה 0.4 = 200 $/מ"ר שטחי שירות.

<u>תחשיב השבחה:</u>

שטח עיקרי		1,100 מ"ר
שטח שירות לפי ח/300 3ד'		550
שטח שירות מוכר עפ"י תכנון היסטורי	25%	275
היתרה		275
שווי מ"ר שטחי שירות	200 $	
סה"כ השבחה		55,000 $
ב ₪	4.579	251,845 ₪
ההיטל		125,923 ₪
חלק נישום	0.0375	4,722 ₪

<u>ההשבחה בגין תכנית ח/638 - 505-0648873:</u>

<u>מצב קודם:</u>

הוצגו באמצעות מערכת "במבי" של לשכת השמאים מחירי בקוש להשכרת חנויות ברחבי חולון (מקור עיקרי – "יד 2"), בנוסף לערכי שע"ם שהובאו ע"י שמאית המשיבה.

מהם עולה כי דמי שכירות למ"ר בנוי בממוצע כ-115 ₪.

הערכים משקפים בעיקר חנויות בודדות קטנות, ובערכים ממוצעים התואמים משרדים ברמה גבוהה.

הערכים אינם משקפים, לדעתי, את נתוני הנכס הנדון המהווה מרכז מסחרי גדול אשר בהתאם למאפייני ניהולו יכול להכיל מספר עוגנים ומותגים כגון, סופרמרקט, בנק, חנויות רשת ומותגים, בתי קפה ומזון מהיר.

הובאו בחשבון נתונים מנכס דומה, מתחום תוכנית ח/501 מצפון לנכס.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע ארז כהן, בגו"ח 6876/52 (תדמור פינת חנקין פינת גולדה מאיר). מדובר במבנה דו קומתי מסחרי דומה המכיל 1,000 מ"ר מסחר ו-500 מ"ר משרדים. הבעלים/היזם חב' נתנאל גרופ בע"מ מבקש להסב שטחי משרדים למסחר.

<u>קומת קרקע:</u>

מסחר: 48,300 ₪

אחסנה: 24,200 ₪

משרדים: 22,400 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קומת א:

מסחר: 33,300 ₪

אחסנה: 10,800 ₪

משרדים: 21,600 ₪

מרפסת: 10,800 ₪

שטח מילוט: 4,320 ₪

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר מצב קודם		
מסחרי בנוי קומת קרקע		40,000 ₪
רווח יזם	1.2	33,333 ₪
עלות בניה למסחר ברמה גבוהה	10,000 ₪	10,000 ₪
מ"ר מבונה		**23,333** ₪

שווי מצב קודם:

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מסחר במפלס תחתון	08*1100	1	880
מסחר במפלס עליון	0.2*1100	0.8	176
שטחי שירות	550	0.4	220
שטח מגרש עודף /הסעדה הפעלות לילדים כולל יתרת תכסית (חצר שולית)	1000	0.15	150
מרפסת עליונה	660	0.25	165
סה"כ			1,426
שווי מ"ר מסחר ₪/מ"ר מבונה		**23,333** ₪	**33,273,333** ₪
אין מרתפים			
שווי זכויות דבורה צ'רנו		0.0375	**1,247,750** ₪

מצב חדש:

תחשיבי שמאית הועדה אינם לוקחים בחשבון שוליות ויתרונות מיסוי הנובעים מהצגת שווי הרכישה (להבדיל משווי המכירה) בסך 89,500,000 ₪.

בעלי עניין בקרקע:

חב' ש. נתנאל בע"מ רכשה את יתרת הזכויות במקרקעין לאחר שבבעלותה כ-25% משווי הנכס. החברה היא זו שיזמה את פירוק השיתוף באמצעות בימ"ש לאחר רכישת חלקה ב-2010.

זכויות חב' ש. נתנאל מעולם לא נמכרו.

שינדל זאב חיים בעל זכויות בעלות בכ-25% מהזכויות בנכס. התקשר עם חב' ש. נתנאל בעסקת קומבינציה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לא ניתן להתייחס לשווי הרכישה של חלקי שינדל בעסקת קומבינציה כעסקה המשקפת שווי שוק.

כחלק ממסמכי הכינוס, הוצגה שומת השמאי רן וירניק לנכס הנדון (למועד 20.06.2021) במצבו המושבח לפי תוכנית ח/368, לפיה שווי מ"ר מבונה למגורים 6,400 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר 8,000 ₪, שווי הנכס 55,000,000 ₪. שומה זו, כבסיס למכירה בהליך של כינוס נכסים והתמחרות, מהווה סף תחתון להערכת השווי.

<u>נתוני שווי:</u>

לא ניתן היה למצוא שומות מכריעות רבות המתייחסות לייעוד מסחרי. הרלבנטיות מצוטטות בשומה זו.

נתוני שע"מ מתייחסים לערכי ביקוש כיום ונתוני ביקוש להשכרה, מתאימים לרמת המסחר המוצעת כיום.

הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים משנת 2020 ועד ינואר 2021, שווי מ"ר בנוי 24,507 ₪.

הובאה בחשבון הפחתה לעירוב שימושים בשיעור של 15%, מתייחסת לחזית מסחרית, צמידות לשטח לבנייני ציבור עתיר זכויות בניה, כפיפות לזיקות הנאה ודרכים היקפיות. למרות שמדובר בבניין גבוה, ערך המטרד מהותי.

בגישת החילוץ, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 9,500 ₪, מקדם הפחתה 15% בגין שימושים מעורבים, שווי מ"ר מבונה למגורים 6,918 ₪.

שווי מ"ר מבונה למסחר 11,833 ₪, בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי 25,000 ₪, יזמות 20%, עלות בניה 9,000 ₪.

<u>שווי מצב חדש:</u>

נלקח בחשבון מקדם דחיה ומורכבות מימוש המשקף למעשה את העובדה שהמקרקעין משנים פאזה ממרכז מסחרי לייעוד מגורים בבניה רוויה, בהתאמה כמעט מלאה לקיים בסביבה, באיחור של כ-30 שנה.

המקדם לפי תחשיב 7 שנים, 7%.

מגורים פלדלת	7,725	6,900 ₪	53,302,500 ₪
מסחר	700	11,800 ₪	8,260,000 ₪
סה"כ			61,562,500 ₪
שקלול דחיה ומורכבות מימוש			0.65
שווי מצב חדש			**40,015,625** ₪
שווי מצב קודם			**33,273,333** ₪

השבחה: 6,742,292 ₪

חלק צ'רנוב: 0.0375

השבחה לצ'רנוב: 252,836 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10.4. **שמאית המבקשת דברת אולפינר בקשה למידע מוקדם לחלק נתנאל גרופ בע"מ בתיק מינוי 1246-2022:**

<u>ההשבחה נבחנה לתכנית ח/638 בלבד.</u>

<u>מצב קודם</u>

תכנית 505-0648873 (להלן: "התכנית החדשה") סימנה חלק משטח החלקה להפקעה ושינתה את יעוד יתרת הקרקע ממסחר למגורים עם חזית מסחרית.

במצב קודם, עפ"י תכנית ח/3/300/ד, המגרש בשטח של 3,967 מ"ר ביעוד למסחר, עם זכויות בניה להקמת שטח עיקרי של 1,100 מ"ר ושטח שירות עילי של 550 מ"ר, 1,650 מ"ר סה"כ. התכסית המרבית המותרת הינה 30% (1,190 מ"ר). לפיכך התכנון האופטימאלי היה להקים מרכז מסחרי שיכלול קומת קרקע בשטח של 1,190 מ"ר וקומה א' חלקית בשטח בנוי של 460 מ"ר עם מרפסת גג רחבת ידיים (בעקבות הבינוי המדורג נוצרת מרפסת גג בשטח של כ- 730 מ"ר).

בהתחשב בתכסית המותרת מתקבל כי כ-2,780 מ"ר משטח המגרש נותר פנוי וניתן להשתמש בו על מנת להסדיר שטח מגונן וכן שטחי ישיבה חיצוניים עבור בתי העסק במרכז המסחרי.

בינוי זה מאפשר להצמיד לכל בית עסק חלק משטח החצר או חלק משטח המרפסת, לצד מיקום המרכז המסחרי בצמוד לשצ"פ רחב ידיים היה מאפשר לאכלס את רובו בבתי אוכל ובתי קפה, שיכולים לשלם דמי שכירות גבוהים יותר לעומת עסקים אחרים.

ניתן לראות דוגמא למרכז מסוג זה ברחוב צבי תדמור 12 בחולון, עליו הוקם המרכז המסחרי "נתנאל בשדרה" של חברת נתנאל. חלק גדול מהמרכז מאוכלס ע"י בתי אוכל ובתי קפה אשר הציבו שולחנות בהיקף הבניין. כמו כן, המרכז כולל מרפסת בקומה א' אשר הוצמדה לחלק מהיחידות בקומה.

שטחי שירות עיליים - עפ"י תכנית ח/3/300/ד הותרה הקמה של 1,100 מ"ר שטח עיקרי ו- 550 מ"ר שטחי שירות. שטחי השירות מהווים כ-50% מהשטח העיקרי. יחס זה עולה על המקובל במרכזים מסחריים שכונתיים. שטחי שירות בהיקף של עד 30% מהשטח העיקרי יהוו חלק אינטגראלי של המרכז המסחרי ויכללו בשטח לשיווק של שטחי המסחר ואילו יתר שטחי השירות ישמשו לאחסנה ויושכרו בנפרד (שירות שולי).

שטחי שירות תת קרקעיים - בהתאם לתכנית ח/3/300/ד קומת המרתף העליונה יכולה לשמש לאחסנה. אי לכך, הובא בחשבון כי שטח של 1,100 מ"ר בקומת המרתף העליונה ישמש לאחסנה, כפי שבוצע בשומת הועדה ובהתאם לשטח שבגינו שולם היטל השבחה עפ"י שומה מכרעת מיום 5.1.2011 של דורית פריאל.

לאור העלייה בביקוש לשטחי אחסנה ב"מייל האחרון" והמעבר המואץ למסחר אלקטרוני בתחומי המזון והאופנה, צפוי ביקוש לכל שטחי האחסנה.

<u>יתרון כלכלי למקומות חניה עיליים</u>

בתכנית החדשה נדרשה הקמת מקומות חניה בתת הקרקע בלבד.

במצב הקודם זכויות הבניה היו להקמת שטח של כ- 40% משטח המגרש בלבד, ולכן לכאורה ניתן היה לספק את מלוא פתרון החניה בשטח המגרש, ללא צורך בהקמת מרתף חניה. אולם בתב"ע קיימת הוראה להקמת החניה בתת הקרקע, למעט כ-20% ממקומות החניה אותם ניתן להקים בקומת הקרקע באישור מהנדס העיר.

ככל הנראה הדרישה להקמת חניון תת קרקעי מתייחסת למגרשי המגורים ולא למגרש המסחרי שבו יש תכסית פנויה בשטח גדול, אך מכיוון שבתקנון לא קיימת התייחסות נפרדת למגרש המסחרי, הובא בחשבון כי רק 20% ממקומות החניה יוסדרו מעל פני הקרקע.

נתוני ההשוואה המפורטים מגלמים שווי למ"ר מבונה אשר פתרון החניה בהם הינו תת קרקעי. לפיכך יש להביא בחשבון את היתרון הכלכלי במצב הקודם אשר בו לא נדרשה הקמת מרתפי חניה.

עפ"י נספח התנועה של התכנית החדשה, שנערך בהתאם לתקן החניה הארצי התקף כיום, נדרש מקום חניה פרטי עבור כל 50 מ"ר מסחר ומקום חניה תפעולי עבור כל 400 מ"ר למסחר. במצב הקודם הותרה הקמתם של 1,100 מ"ר עיקרי למסחר, הרי שנדרשים 22 מקומות חניה לרכב פרטי ו-3 מקומות חניה תפעוליים. בהנחה שמקום חניה תפעולי אקוויוולנטי לכ-2.5 מקומות חניה פרטיים, נדרשים בסך הכל 29 מקומות חניה.

בהתאם להוראות התכנית ניתן להקים 20% ממקומות החניה הפרטיים ואת החניה התפעולית בקומת הקרקע, סך הכל 10 מקומות חניה אקו'. בגין 10 מקומות אלה קיים יתרון כלכלי במצב קודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מכיוון שהחניון שיוקם ישמש את באי המרכז המסחרי ללא תשלום, שווי מקומות החניה ב-2 החלופות זהה ומגולם בשווי שטחי המסחר העיליים. לפיכך, היתרון הכלכלי בהקמת חניה עילית מחושב לפי ההפרש שבין עלות ההקמה בחלופות השונות.

תחשיב היתרון הכלכלי בהקמת מקום חניה עילי לעומת מקום חניה תת קרקעי:

עלות מקום חניה תת קרקעי			
שטח במ"ר	עלות למ"ר	עלויות עקיפות	סה"כ, במעוגל
40	₪ 2,955	25%	₪ 148,000
עלות מקום חניה עילי			
שטח במ"ר	עלות למ"ר	עלויות עקיפות	סה"כ, במעוגל
25	₪ 700	25%	₪ 22,000
יתרון כלכלי בהקמת מקום חניה עילי			₪ 126,000
סה"כ מקומות חניה			10
סה"כ יתרון כלכלי בהקמת מקומות חניה עיליים			₪ 1,260,000

<u>פוטנציאל לתוספת זכויות במצב קודם מכח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות</u>

במצב קודם החלקה מושא השומה כללה זכויות להקמת מרכז מסחרי בשטח ברוטו של כ-40% משטח החלקה בלבד. בינוי זה תואם את מה שהיה מקובל בשנות ה-90 אך אינו תואם את המקובל כיום. קשה למצוא מגרשים ריקים בעלי מאפיינים דומים, שכן בשכונות החדשות לא מתוכננת בניה בהיקף כה מצומצם ובשכונות הותיקות על המגרשים הוקמו כבר מזמן מרכזים מסחריים.

לאור מצוקת הדיור וכחלק מהמדיניות לניצול יעיל של משאב הקרקע, במרבית השכונות החדשות המרכזים המסחריים מתוכננים בקומות המסד של בנייני מגורים או בקומות המסד של בנייני משרדים. בדרך זו מתקבל ניצול יעיל של הקרקע שכולל בינוי גם בקומות העליונות ולא רק ב-2 הקומות הראשונות. יתר על כן, גם בקרקעות ביעוד למבני ציבור מתוכנן כיום ניצול של עד 8 קומות לצורך ניצול מיטבי של הקרקע.

מדיניות זו תואמת את הוראות תמ"א/35 ותמ"מ/3/21 על תיקוניהן לרבות תמ"א 4/35 שאושרה לאחרונה, אשר קובעות צפיפות גבוהה במרכזי הערים תוך הגדלת היקף הקרקע שכולל שימוש למגורים.

במצב קודם מדובר במגרש בשטח של כ-4 דונם במרכז חולון, באזור עירוני מובהק אשר ממוקם בסמיכות לקווי מתע"ן מאושרים ומתוכננים. במידה ונתעלם מהתכנית החדשה ששינתה את יעוד הקרקע למגורים ומסחר, היה ברור לכל רוכש פוטנציאלי של הקרקע כי קיים פוטנציאל כללי מכח התכניות הארציות והתכניות המחוזיות לתוספת זכויות משמעותית וכי לכל הפחות ניתן יהיה לקדם תכנית שתגדיל את זכויות הבניה למסחר ומשרדים עד להיקפי הבינוי המקובלים כיום.

מבדיקה שערכנו עולה כי במסגרת תכניות שאושרו בשנים האחרונות היקפי הבינוי שאושרו במגרשים המיועדים למסחר הינו כדלקמן:

- תמל/1019 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7477 ביום 2.4.2017, חלה על חלק משטח מחנות צריפין (בשטח השיפוט של באר יעקב). התכנית משתרעת על שטח של כ-390 דונם ובה מתוכננת לקום שכונת מגורים חדשה שתכלול כ-3,200 יח"ד וכ- 180,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

<u>מגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה בתכנית:</u>

מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ	אחוז בנייה עילי
700	6,471	35,003	8,676	43,679	675%
701	6,678	36,122	8,955	45,077	675%
702	5,872	31,769	7,867	39,636	675%

- תכנית 413-0180570 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7168 ביום 20.12.2015, חלה על חלק משטח מחנות צריפין (בשטח השיפוט של ראשון לציון). התכנית משתרעת על שטח של כ-790 דונם ובה מתוכננת לקום שכונת מגורים חדשה שתכלול כ-4,002 יח"ד וכ- 70,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה ע"פ התכנית:

מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ	אחוז בנייה עילי
400	2,575	7,000	2,100	9,100	353%
401	2,792	8,600	2,580	11,180	400%
402	3,076	9,150	2,600	11,750	382%
403	3,251	7,150	2,150	9,300	286%
404	10,477	26,234	7,780	34,014	325%

לפיכך, באומדן שווי הקרקע במצב קודם נלקח בחשבון פוטנציאל תכנוני ודאי לתוספת זכויות מכח תכניות מתאר ארציות ותכניות מתאר מחוזיות. לכל הפחות יש להביא בחשבון כי ניתן היה לאשר תוספת זכויות עד לכ-300%, בשימוש למסחר ומשרדים.

לעניין זה ראו פס"ד רע"א 6188/04 אלינוער רבין נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים שם אימץ בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי, לפיו בחישוב שווי מצב קודם יש להתחשב בציפיות שיצרה תכנית המתאר הארצית תמ"א 31.

כמו כן, בפס"ד ע"א 28666-03-15 ועדה מקומית לתכנון ובניה זמורה רחובות נ' כדר ואח', אשרר בית המשפט המחוזי את פסק דינו של בית משפט השלום וקביעת השמאית המכריעה, לפיה בסמוך למועד אישור תמ"מ 21/3 נוצרה עלייה בשווי הקרקע בשוק, ובתוך כך אושרה תוספת שווי של 45% מהשווי במצב החדש, למצב הקודם, לאור מה שהוגדר כ"פוטנציאל תכנוני ודאי" שיצרה התמ"מ.

<u>מצב חדש</u>

עפ"י התב"ע החדשה מתוכנן בניין מגורים בן 16 קומות שיכלול חזית מסחרית לכיוון הרחובות הגובלים, בשטח של 700 מ"ר עיקרי ו- 200 מ"ר שירות, 900 מ"ר סה"כ. עפ"י נספח הבינוי וקווי הבניין שנקבעו בתקנון התכנית החזית המסחרית מתוכננת בחזית לרחוב נעמי שמר עם קו בניין של כ- 2-3 מטר. העמדה זו לא תאפשר להסדיר שטחי ישיבה מחוץ לבתי העסק, מה שצפוי לפגוע בשווי שטחי המסחר.

יתר על כן, התכנית החדשה מפקיעה שטח של כ-1,800 מ"ר לטובת קרקע למבני ציבור ומרחיקה את המגרש הסחיר מהשצ"פ השכונתי. הרחקת שטחי המסחר מהשצ"פ פוגעת בסינרגיה שבין שטחי המסחר לפארק השכונתי ולכן מפחיתה את שווים.

<u>מושע</u>

במועד הקובע הזכויות בחלקה הוחזקו במושע ע"י מספר בעלי זכויות ולכן יש להביא בחשבון הפחתה למושע הן במצב הקודם והן במצב החדש. מכיוון שהצדדים מצויים בהליך לפירוק שיתוף הובאה בחשבון דחיה של שנה בשיעור היוון של 7%.

לאור מיעוט בנתוני השוואה לקרקע, הובאו בחשבון גם נתונים לשטחים בנויים.

<u>קרקע למגורים</u>

- עפ"י דיווח באתר האינטרנט של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו, בגוש 6874 חלקה 82, שד' מנחם בגין פינת חיים בר לב, חולון, בתאריך 17.9.2021 נמכרו כ-33.7% מהזכויות בחלקה, תמורת 14,966,259 ₪. החלקה בשטח קרקע רשום של 2,412 מ"ר, מהווה את מגרש 205 ע"פ תכנית ח/4/370. החלקה ביעוד למגורים עם זכויות להקמת בניין בן 9 קומות שיכלול 33 יח"ד בשטח עיקרי של 120 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד. משקף כ-10,200 ₪ למ"ר מבונה פלדלת.

בתאריך 01.12.2021 בוצעה עסקה נוספת לגבי החלקה, במסגרתה נרכשו כ-21.7% מהזכויות בחלקה תמורת 13,462,342 ₪. משקף כ- 14,300 ₪ למ"ר מבונה פלדלת. ב-2 העסקאות הזכויות נרכשו ע"י רוכש אחד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קיים פער של כ-40% בין המחיר למ"ר ב-2 העסקאות. להבנתנו הפער נובע הן מעליית מחירי הקרקע בתקופה הנדונה והן מכך שבעסקה השניה מדובר על בעל זכויות בקרקע ששואף להגדיל את חלקו ומהווה למעשה קונה מיוחד.

- בהתאם להסכם הרכישה מיום 15.12.2021, במסגרת הליך פירוק שיתוף רכשה חברת נתנאל גרופ בע"מ 17243/34650 מהזכויות בחלקה מושא השומה, בתמורה ל- 44,538,196 ₪. הרכישה בוצעה לפי מחיר של 89,500,000 ₪ לחלקה בשלמות. לפני העסקה נתנאל החזיקה בכ-25% מהזכויות ולגבי כ-26% נוספים התקשרה בהסכם קומבינציה, כך שלאחר רכישת הזכויות במסגרת פירוק שיתוף היא מחזיקה במלוא הזכויות בחלקה.

מניתוח העסקה מתקבלים ערכי השווי כדלקמן:

תיאור	שווי למ"ר מבונה
שטח עיקרי למגורים + ממ"ד	9,700 ₪
שטח ברוטו למסחר (עיקרי + שירות)	16,000 ₪

העסקה בוצעה כ-3 חודשים לאחר המועד הקובע, בתקופה שהתאפיינה בעליה דרמטית של מחירי הקרקע, כפי שניתן להתרשם מעסקת ההשוואה המפורטת לעיל ומעסקאות אחרות שפורסמו (עסקאות ישראל קנדה במתחם בית הנערה בהוד השרון ועוד). יתר על כן, הזכויות נרכשו ע"י קבוצת נתנאל אשר החזיקה לפני ביצוע העסקה בזכויות קנייניות/ חוזיות לגבי 50% מהחלקה ולכן היוותה קונה מיוחד, אשר מוכן לשלם פרמיה לצורך השלמת רכישת הזכויות בחלקה וביטול רכיב המושע.

יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן ולזהות הרוכש בשיעור של 85%.

ניתוח השווי נכון למועד הקובע:

תיאור	שווי למ"ר מבונה
שטח עיקרי למגורים + ממ"ד	8,200 ₪
שטח ברוטו למסחר (עיקרי + שירות)	13,600 ₪

השווי שהתקבל למ"ר מבונה פלדלת למגורים מבטא את הצפיפות ואת העובדה כי בחלקה מתוכנן עירוב שימושים, כאשר דירות המגורים יבנו מעל קומת קרקע מסחרית.

<u>שטחי מסחר בנויים בחזית מסחרית של בניין מגורים</u>

עפ"י דיווח באתר האינטרנט של רשות המיסים, בבנייני מגורים ותיקים הכוללים קומת קרקע מסחרית, בוצעו העסקאות הבאות (לגבי יחידות בשטח של 50 מ"ר ומעלה. הנתונים לגבי יחידות קטנות יותר משקפים מחיר של יחידה כלכלית ולכן השווי למ"ר שמתקבל אינו תואם ליחידות גדולות יותר):

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
24.5.2021	7172/100	ויצמן 2	136	3,300,000 ₪	24,300 ₪
25.2.2021	7166/232	סוקולוב 51	76	1,800,000 ₪	23,700 ₪

- בבניין מגורים ברח' הגרא 3, מוצעת להשכרה חנות בקומת הקרקע, בשטח של כ-28 מ"ר, בגובה של כ-3.5 מ' וברמת גמר מלא, תמורת דמ"ש חודשיים של כ-125 ₪ למ"ר.
- בבניין מגורים ברח' דב הוז, מוצעת להשכרה חנות בקומת הקרקע, בשטח של כ-55 מ"ר, בגובה של כ-3 מ' וברמת מעטפת, תמורת דמ"ש חודשיים של כ-136 ₪ למ"ר.
- בבניין מגורים ברח' סוקולוב 2, מוצעת להשכרה חנות בקומת הקרקע, בשטח של כ-30 מ"ר, בגובה של כ-3 מ' וברמת גמר מלא, תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 140 ₪ למ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- <u>חילוץ שווי הקרקע</u>

לצורך חילוץ היתרה לקרקע מערכי השווי לבנוי בבניה ישנה, הפחתנו רוח יזמי מופחת בשיעור של 15% מהעלויות והפחתנו עלות הקמה משוקללת מופחתת- לפי עלות בניה ישירה של 4,000 ₪ למ"ר עילי, 2,000 ₪ למ"ר תת קרקעי ועלויות עקיפות בשיעור של 25%.

חישוב עלות הקמה משוקללת למ"ר עילי (החישוב מבוצע ליחידה של 50 מ"ר עיקרי למסחר עבורה נדרש מקום חניה אחד עפ"י התקן):

סעיף	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ במעוגל
שטח עיקרי	50	4,000 ₪	200,000 ₪
שטח שירות עילי	15	4,000 ₪	60,000 ₪
שטח לחניה תת"ק	45	2,000 ₪	90,000 ₪
סה"כ			350,000 ₪
עלויות כלליות		25%	**437,500** ₪
עלות משוקללת למ"ר עילי			**6,700** ₪

<u>חילוץ היתרה לקרקע:</u>

שימוש	שווי למ"ר בנוי	רווח יזמי	עלות הקמה למ"ר	שווי למ"ר מבונה
שטח מסחרי בקומת הקרקע	24,000 ₪	15% מהעלויות	-6,700 ₪	14,200 ₪

<u>שטחי מסחר בנויים במרכז מסחרי עצמאי</u>

- בשומה מכרעת של ארז כהן מיום 28.8.2019 לגבי מרכז "נתנאל בשדרה" ברחוב צבי תדמור 12 בחולון, למועד קובע 8.3.2018, נקבעו ערכי השווי הבאים בהתבסס על הסכמי שכירות שנחתמו לגבי היחידות במרכז המסחרי. משרדנו ייצג את המבקשת בהליך והציג בפני השמאי המכריע את החוזים.

ערכי השווי שנקבעו בשומה:

קומה	שימוש	שווי למ"ר בנוי
קרקע	מסחר	48,300 ₪
	משרדים	22,400 ₪
	אחסנה	24,200 ₪
א'	מסחר	33,300 ₪
	משרדים	21,600 ₪
	אחסנה	10,800 ₪
	מרפסת	10,800 ₪

- במרכז מסחרי "סאדאב", ברח' יהושע רבינוביץ 11, מוצעת להשכרה חנות בשטח של כ-100 מ"ר, ברמת מעטפת ובגובה 5 מ', תמורת דמ"ש חודשיים של כ-170 ₪ למ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חילוץ שווי הקרקע

לצורך חילוץ היתרה לקרקע מערכי השווי לבנוי, הפחתנו רוח יזמי מקובל בבניינים מסחריים בשיעור של 25% מהעלויות ועלות הקמה משוקללת- לפי עלות בניה ישירה של 5,500 ₪ למ"ר עילי, 3,000 ₪ למ"ר תת קרקעי ועלויות עקיפות בשיעור של 25%.

חישוב עלות הקמה משוקללת למ"ר עילי (החישוב מבוצע ליחידה של 50 מ"ר עיקרי למסחר עבורה נדרש מקום חניה אחד עפ"י התקן):

סעיף	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ במעוגל
שטח עיקרי	50	5,500 ₪	275,000 ₪
שטח שירות עילי	15	5,500 ₪	82,500 ₪
שטח לחניה תת"ק	45	3,000 ₪	135,000 ₪
סה"כ			**492,500** ₪
עלויות כלליות		25%	615,625 ₪
עלות משוקללת למ"ר עילי			**9,500** ₪

חילוץ היתרה לקרקע:

שימוש	שווי למ"ר בנוי	רווח יזמי	עלות הקמה למ"ר	שווי למ"ר מבונה
שטח מסחרי בקומת הקרקע	43,000 ₪	25% מהעלויות	9,500- ₪	24,900 ₪
שטח מסחרי בקומה א'	28,000 ₪		9,500- ₪	12,900 ₪

תחשיב השבחה:

מצב חדש- בדרך של מימוש במכר

תיאור	שטח מבונה במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ במעוגל
שטח עיקרי למגורים	6,825	8,200 ₪	55,970,000 ₪
שטח ממ"דים למגורים	900	8,200 ₪	7,380,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	700	13,600 ₪	9,520,000 ₪
שטח שירות למסחר	200	13,600 ₪	2,720,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**75,590,000** ₪
מקדם דחיה לזמינות הזכויות			0.93
שווי מצב קודם במעוגל			**70,300,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב קודם

שווי הזכויות עפ"י התב"ע בתוקף

תיאור	שטח מבונה במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ במעוגל
שטח עיקרי למסחר קומת קרקע	915	₪ 24,900	₪ 22,790,000
שטח עיקרי למסחר קומה א'	185	₪ 12,900	₪ 2,380,000
שטח שירות קומת קרקע (30%)	275	₪ 24,900	₪ 6,840,000
שטח שירות קומה א' (30%)	55	₪ 12,900	₪ 710,000
שטח שירות עילי שולי	220	₪ 6,450	₪ 1,420,000
מרפסת בקומה א'	730	₪ 5,000	₪ 3,650,000
אחסנה במרתף	1,100	₪ 3,900	₪ 4,290,000
סה"כ שווי			**₪ 42,080,000**
יתרון כלכלי בהקמת מקומות חניה עיליים			₪ 1,260,000
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 43,340,000**

שווי הפוטנציאל התכנוני

הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני ודאי לתוספת זכויות מכח תכניות מתאר ארציות ותכניות מתאר מחוזיות, עד לכ-300% ברוטו, בשימוש למסחר ומשרדים. הנחנו כי תאושר הקמת מבנה שיכלול 2 קומות למסחר (בשטח של כ-50% ברוטו, כל אחת) ו-5 קומות משרדים בשטח של כ-40% ברוטו כל אחת.

הפחתנו אומדן ראשוני של היטל השבחה בגין תוספת הזכויות. תוספת השווי מכח התכנית הובאה בדחיה ל-4 שנים בשיעור היוון של 8% המבטא סיכון ואי ודאות, הן לעניין משך הזמן הסופי שיידרש לצורך אישור התכנית והן לעניין היקף הזכויות הסופי שיאושר.

אומדן השווי למ"ר מבונה למסחר בקומת הקרקע זהה לשווי במצב חדש ואומדן השווי למ"ר מבונה בקומה א' נקבע לפי 60% משווי למ"ר מבונה בקומת הקרקע.

תיאור	שטח מבונה במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ במעוגל
שטח ברוטו למסחר בקומת הקרקע	1,984	₪ 13,600	₪ 26,980,000
שטח ברוטו למסחר בקומת א'	1,984	₪ 8,200	₪ 16,260,000
שטח ברוטו למשרדים	7,934	₪ 2,500	₪ 19,840,000
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 63,080,000**
אומדן היטל השבחה			-₪ 9,900,000
שווי בניכוי היטל השבחה			₪ 53,180,000
תוספת שווי ביחס לזכויות המאושרות			**₪ 9,840,000**
מקדם דחיה (5 שנים בשיעור היוון של 8%)			0.74
שווי הפוטנציאל התכנוני במצב קודם			**₪ 7,230,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום

שווי הזכויות עפ"י התב"ע בתוקף	43,340,000 ₪
שווי הפוטנציאל התכנוני	7,230,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם כזמין	**50,570,000** ₪
מקדם דחיה לזמינות הזכויות	0.93
שווי מצב קודם במעוגל	**47,030,000** ₪

השבחה בדרך של מימוש במכר

שווי מצב חדש		70,300,000 ₪
שווי מצב קודם		47,030,000 ₪
השבחה לחלקה בשלמות		**23,270,000** ₪
השבחה לחלק נתנאל	**25.23%**	**5,871,021** ₪

התייחסות לשומת הועדה המקומית

שווי החניה במצב חדש

בשומת הועדה המקומית ניתן שווי לזכויות להקמת מקומות חניה בתת הקרקע במצב חדש ואילו במצב קודם לא ניתן שווי לזכויות לחניה. לא ניתן הסבר כיצד נקבע השווי לחניות במצב חדש ומדוע רק במצב חדש למקומות החניה יש תרומה לשווי.

כפי שפורט לעיל, במצב חדש יש להקים את כל החניה בתת הקרקע ואילו במצב קודם ניתן להקים חלק ממנה בקומת הקרקע. לפיכך קיים יתרון כלכלי לפתרון החניה במצב הקודם.

שווי הזכויות במצב חדש

בשומת הועדה המקומית שווי הזכויות במצב חדש נקבע בהתאם לעסקה שבוצעה לגבי החלקה בדצמבר 2021.

בשומה לא הובאה בחשבון התאמה לזמן בתקופה שבה היו עליות משמעותיות במחירי הקרקעות ולא הובאה בחשבון התאמה לאור זהות הרוכשת, שהחזיקה בכמחצית מהזכויות בקרקע לפני העסקה ולמעשה השלימה את הבעלות בחלקה 100%.

שווי הזכויות במצב קודם

בשומת הועדה המקומית שווי הזכויות במצב קודם נקבע ע"ס 19,650,400 ₪, בהתבסס רק על זכויות הבניה המאושרות לבניה עפ"י תוכנית ישנה מאד. השווי שנקבע משקף שווי של כ-4,900,000 ₪ לדונם.

מדובר על קרקע סחירה בשטח של 4 דונם במרכז שכונה בחולון, באזור עירוני מובהק אשר ממוקם בסמיכות לקווי מתע"ן מאושרים ומתוכננים. השווי שמתקבל אינו סביר ואינו תואם הערכים המקובלים בשוק.

גם אם היה מדובר על קרקע ריקה ללא זכויות בניה כלל, הרי ששוויה בהתחשב בפוטנציאל התכנוני היה גבוה יותר.

תחשיב השבחה במקרה של היתר בניה:

בשומת המבקשת תחשיב השבחה בדרך של מימוש בהיתר בניה.

לאור העובדה כי טרם הוגשה בקשה להיתר בניה ולא ידוע הבינוי המבוקש, אין רלוונטיות במקרה הנדון (בקשה למידע מוקדם) לתחשיב זה בשומה המכרעת הנדונה, לפיכך לא הוצג התחשיב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10.5 **<u>שמאי המבקשים מר יחזקאל נחום לחלק הבעלים של מר מר אברהם המרמן בתיק מינוי 1279-2022, מר יהושע הלחמי בתיק מינוי 1281-2022, מר גיל אריה בתיק מינוי 1281-2022.</u>**

<u>ההשבחה בגין תכניות ח/300 ו-ח/1/300/א':</u>

בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה בחלקה ביום 5/1/2011 ע"י השמאי המכריע דורית פריאל, אין מחלוקת.

<u>ההשבחה בגין תיקון 15 לתכנית ח/1:</u>

בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה בחלקה ביום 5/1/2011 ע"י השמאי המכריע דורית פריאל, אין מחלוקת.

<u>ההשבחה בגין תכנית ח/3/300/ד' :</u>

בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה בחלקה ביום 5/1/2011 ע"י השמאי המכריע דורית פריאל, אין מחלוקת.

<u>ההשבחה בגין תכנית ח/638 - 505-0648873:</u>

בעלי הזכויות המרמן אברהם (15.7%), הלחמי יהושע (11.17%) ואריה גיל (3.14%)

<u>מצב קודם:</u>

הובא בחשבון שטחה הרשום של החלקה הוראות וזכויות הבניה. ניתן להקים מרכז מסחרי שכונתי בלב שכונת מגורים בבניה רוויה. למגרש 3 חזיתות המאפשרות גמישות תכנונית וחשיפה מקסימלית. שטחו הבנוי של המרכז כ-1,190 מ"ר מרתף אחסנה וכ-1,600 מ"ר ברוטו עיקרי ושרות עילי למסחר.

לאור שטחו של המגרש והתכסית המותרת, פתרון החניה הינו עילי, ללא צורך במרתפי חניה. על מנת להוות מוקד משיכה עם נוחות מקסימלית, שטח המגרש מאפשר יצירת מקומות חניה עיליים מעל הנדרש בתקן, בעלות השקעה שולית. בצורה זו מגבירים את הנגישות למרכז המסחרי השכונתי.

<u>מצב חדש:</u>

הובא בחשבון שטחו של מגרש תכנוני מספר 1 המוצע, הוראות וזכויות הבניה. המגרש מיועד לקומת קרקע מסחרית ומעליו בניין מגורים בן 14 קומות בצפיפות של 75 יח"ד. השילוב עם מסחר בקומת הקרקע מהווה מטרד לדירות המגורים. לפיכך, הובא בחשבון מקדם התאמה לעירוב שימושים.

בתוכנית נקבעו תנאים למתן היתרי בניה ובהם אשור תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות והנחיות מפורטות במגוון נושאים כגון, העמדת מבנים, כניסות, הפרשי גובה, חתכים, חלחול, אוורור, פיתוח ונוף, מערכות טכניות, הסדרי תנועה וחניה, איכות סביבה, רעש, מי נגר, אשפה ועוד. בנוסף הכנת תכניות מפורטות ותכניות בינוי ופיתוח בתיאום עם נת"ע.

הובא בחשבון כי במצב החדש כל מקומות החניה, כולל חניה תפעולית, יהיו בקומת המרתף. היות ושווי מ"ר מבונה מסחר מגלם חניה, הובא בחשבון הפחתה לעלות בניה עודפת בשל מרתפי החניה.

הובא בחשבון במצב התכנוני היקף השטחים למסחר במצב החדש של 700 מ"ר עיקרי. מדובר בחנויות מקומיות עם אפשרות מוגבלת ליצירת תמהיל מגוון ביחס למבנה מסחרי עצמאי על מגרש בודד. במצב הקודם במגרש בודד, היחס בין הקרקע לשטח הבנוי מאפשר ניצול יעיל של החצר ליצירת מקומות חניה נוספים ו/או שימושים אחרים, באופן שאינו אפשרי במצב החדש. לפיכך, שטחי מסחר אלו נחותים ביחס לשטחי מסחר הכלולים במגרש עצמאי ובודד.

הובא בחשבון כי במצב התכנוני החדש מגרש מספר 1 צמוד למגרש מספר 2 אשר מיועד למבנה ציבור בן 4 קומות. מלבד אלמנט ההפרעה והמטרד לדירות המגורים, נדרשים בעלי הזכויות במגרש 1, להגיע להסדר עם עירית חולון לגבי תחזוקת רמפת הכניסה ושטחי השצ"פ ואף יתכן רישום בית משותף יחדיו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני השוואה לשווי במצב הקודם:

מושא השומה מהווה למעשה קרקע למרכז מסחרי שכונתי עם 3 חזיתות לרחובות גובלים. לפיכך במקרה הנדון, נתוני ההשוואה המתאימים ביותר הינם ממרכזים מסחרים שכונתיים דומים ככל האפשר ולא מחנויות אקראיות.

לדוגמה גוש 6867 חלק מחלקה 52, אשר מסווגת ביעוד מסחר ומשרדים. בחלקה נקבע היקף זכויות למסחר דומה למושא השומה וכולל 1,000 מ"ר עיקרי למסחר ו-500 מ"ר שטחי שרות מסחר.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן, נכון למועד הקובע 8/3/2018, עולים הפרטים כדלקמן:

לדברי שמאי המשיבה מטעם עירית חולון, מחירי הביקוש לשכירות חודשית עמדו בגבולות 350-380 ₪ /מ"ר בקומת הקרקע ובגבולות 100-200 מ"ר חודש ברוטו בקומה א.

שווי מ"ר בנוי שנקבע ע"י שמאי המשיבה מטעם עירית חולון עמד על סך של 50,000 ₪ /מ"ר בנוי בקומת הקרקע ו-33,000 ₪ /מ"ר בנוי בקומה א.

בהכרעת השמאי המכריע, אשר התבססו על עסקאות שבוצעו בפועל, נקבעו הערכים כדלקמן:

קומת קרקע:

מסחר:	48,000 ₪
אחסנה:	24,200 ₪
משרדים:	22,400 ₪

קומת א:

מסחר:	33,300 ₪
אחסנה:	10,800 ₪
משרדים:	21,600 ₪
מרפסת:	10,800 ₪
שטח מילוט:	4,320 ₪

שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע 32,500 ₪, בקומה א' 20,250 ₪ בגישת החילוץ, יזמות 20%, עלות בניה מעטפת 7,500 ₪. מקדם התאמה בין קומת קרקע לקומה א' 0.623077.

לבקרה בלבד, הוצג ניתוח מכרז רמ"י 334/2020 בגו"ח 6617/3 (תב"ע רש/1010) לקרקע למסחר ברמת השרון במיקום עדיף יחסית למושא השומה, עם מאפיינים דומים. שווי מ"ר מבונה 42,347.7 ₪ (מגלם עלות בניה עודפת של חניה במרתף).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב קודם:

נתוני תכנון				
שטח קרקע	3,976			
תכסית במ"ר	1,193	30%		
שטח עיקרי במ"ר	1,100			
שטח שרות במ"ר	500			
מרתף אחסנה	1,193	תכסית ק"ק		
בחינת תקן חניה וישימות חניה עילית ללא צורך במרתף חניה				
	רכב פרטי	חניה תפעולית		
תקן חניה נדרש	50	400		
מספר מקומות	22	2.75		
במעוגל	22	3		
שטח עילי ממוצע לחניה	25	45		
סה"כ שטח לחניה במ"ר	550	135		
סה"כ שטח קרקע לחניה	685			
תכסית פנויה	2783			
מסקנה	אין צורך במרתף חניה			
תחשיב שווי מצב תכנוני קודם עבור100% מזכויות הבעלות ללא הפחתה למושע				
קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
מרתף	שרות אחסנה	500	0.4	200.0
	שרות אחסנה שטח שולי	692.8	0.2	138.6
קרקע	עיקרי	900	1	900.0
	שרות לפי יחס של 25%	225	1	225.0
א	עיקרי	200	0.623077	124.6
	שרות לפי יחס של 25%	50	0.623077	31.2
	שרות שטח שולי מעל ליחס של 25%	225	0.311538	70.1
סה"כ שטח אקווי				1689.4
שווי מ"ר אקווי				₪ 32,500
סה"כ שווי מצב תכנוני קודם				₪ 54,906,325

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש:

נתוני השוואה:

עסקה בנכס:

בתאריך 15/12/2021 רכשה נתנאל גרופ בע"מ, 17243/34650 חלקים (כ-49.76%) בחלקה מושא השומה תמורת סך של 44,538,196 ₪.

ביתר הזכויות בנכס מחזיקה נתנאל גרופ בבעלות ישירה ובאופן עקיף. 52471/207900 חלקים (כ-25.23%) הינן בבעלות ישירה של נתנאל גרופ בע"מ וכ-51971/207900 חלקים (כ-25%), הינן במסגרת הסכם קומבניציה עם שינדלר זאב חיים.

כלומר במקרה הנדון, חברת נתנאל גרופ, הינה למעשה קונה מיוחד ביחס לצד ג' אשר עליו לרכוש 100% מזכויות הבעלות. מתוקף כך מוכנה חברת נתנאל גרופ לשלם עבור חלק מהזכויות מחיר גבוה יותר ביחס לצד ג' אשר עליו לרכוש את מלוא זכויות הבעלות.

לפיכך לצורך ניטרול היתרון הכלכלי של הרוכש במקרה דנן, הובא בחשבון מקדם 0.9 לעלות הרכישה:

תמורה חוזית של קונה מיוחד:	44,538,196 ₪
מקדם התאמה לנטרול יתרון כלכלי:	0.9
חלק יחסי נרכש:	0.4976
שווי מלוא זכויות הבעלות בקרקע:	80,550,000 ₪

עסקאות בדירות מגורים:

הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים חדשות בגוש 6872 בשנת 2021, שטח דירות 98-117 מ"ר, שווי מ"ר בנוי בממוצע 24,260 ₪.

שווי מ"ר מבונה 7,572 ₪, בגישת החילוץ, מע"מ 17%, יזמות 18%, עלות בניה 10,000 ₪ מגלם שטח ברוטו ומרתף חניה.

שווי מצב חדש:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אומדן שווי מרכיב המגורים

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה פלדלת	סה"כ
פלדלת (עיקרי וממ"ד)	7725	₪ 7,572.16	₪ 58,494,918
מקדם עירוב שימוש עם מסחר			0.98
מקדם גובל בשב"צ ותנאים נדרשים לשיתוף			0.97
סה"כ מתואם			₪ 55,605,269

מרכיב המסחר

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מסחר עיקרי	700	0.9	₪ 32,500	₪ 20,475,000
מסחר שרות	200	0.9	₪ 32,500	₪ 5,850,000
עלות בנייה עודפת מרתף חניה				₪ -2,100,000
סה"כ שווי זכויות למסחר				₪ 24,225,000

הסבר למקדם התאמה למסחר 0.9
במצב הקודם מדובר במרכז מסחרי עצמאי בשטח מבונה ברוטו עילי של 1,600 מ"ר + כ-1190 אחסנה במרתף
ממוקם בחלקה עצמאית ששטחה 3,976 מ"ר בתכסית בנויה של כ-1,193 מ"ר וחצר פנויה של 2,783 מ"ר
מאפייני המגרש מאפשרים גמישות תכנונית אפשרות לשווק מגוון ותמהיל חניות ווחצר פנויה לשימוש נלווה
במקרה דנן מדובר בשטח קטן יחסית אשר מוגבל מבחינת יצירת תמהיל אפשרי וללא חצר פנויה סמוכה
זאת וועוד קיימות מגבלות תכנון ושימוש בשל עירוב שימושים עם המגורים
לפיכך הובא בחשבון מקדם התאמה 0.9 ביחס לשווי מ"ר במרכז מסחרי עצמאי

חישוב עלות עודפת תקן חניה

	רכב פרטי	חניה תפעולית
תקן חניה נדרש	50	400
מספר מקומות	14	1.75
במעוגל	14	2
שטח ממוצע לחניה במרתף	40	140
סה"כ שטח מרתף לחניה במ"ר	560	280

עלות בניה למ"ר מרתף חניה	₪ 2,500
שטח מרתף	840
עלות בניה עודפת	₪ 2,100,000

סכום אומדן שווי מצב תכנוני חדש

מרכיב מגורים	₪ 55,605,269
מרכיב מסחר	₪ 24,225,000
סה"כ	₪ 79,830,269

שווי במצב התכנוני החדש בכפוף לעסקה שבוצעה ונתוני השוואה לדירות שנמכרו, עבור 100% מזכויות הבעלות, ללא הפחתה למושע **80,000,000** ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

שווי מצב תכנוני קודם					
בעל הזכויות	המרמן אברהם		הלחמי יהושע		אריה גיל
שווי מלוא זכויות בעלות	₪ 54,906,325		₪ 54,906,325		₪ 54,906,325
חלק יחסי	0.157		0.1117		0.0314
מקדם הפחתה למושע	0.9		0.9		0.9
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 7,758,264		₪ 5,519,733		₪ 1,551,653
שווי מצב תכנוני חדש					
בעל הזכויות	המרמן אברהם		הלחמי יהושע		אריה גיל
שווי מלוא זכויות בעלות	₪ 80,000,000		₪ 80,000,000		₪ 80,000,000
חלק יחסי	0.157		0.1117		0.0314
מקדם הפחתה למושע	0.9		0.9		0.9
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 11,304,000		₪ 8,042,400		₪ 2,260,800
סכום ההשבחה והיטל ההשבחה					
בעל הזכויות	המרמן אברהם		הלחמי יהושע		אריה גיל
שווי מצב חדש	₪ 11,304,000		₪ 8,042,400		₪ 2,260,800
שווי מצב קודם	₪ 7,758,264		₪ 5,519,733		₪ 1,551,653
ההשבחה	₪ 3,545,736		₪ 2,522,667		₪ 709,147
היטל ההשבחה	₪ 1,772,868		₪ 1,261,334		₪ 354,574

-

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10.6. **<u>התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאי הצדדים:</u>**

<u>תכניות ח/300 ו-ח/1/300/א':</u>

התחשיבים התבססו על מתודולוגיות החישוב וערכי השווי כפי שנקבעו על ידי השמאית המכריעה דורית פריאל בשומה המכרעת שנערכה בחלקה מושא השומה, כך גם בשומות הצדדים למעט השמאית מלי כהן.

שמאית המבקשת מלי כהן התעלמה מהכרעת השמאית המכריעה החלוטה של דורית פריאל בחלקה.

ערכי השווי שנקבעו על ידי השמאית המכריעה נמצאו דומים לערכי שווי בשומות נוספות באזור זה.

<u>תיקון 15 לתכנית ח/1:</u>

התחשיבים התבססו על מתודולוגיות החישוב וערכי השווי כפי שנקבעו על ידי השמאית המכריעה דורית פריאל בשומה המכרעת שנערכה בחלקה מושא השומה.

לטענה כי ניתן היה לבנות שטחי חניה ואחסנה בקומת הקרקע, מפנה להוראות התכנית סעיף 11 ב' 2), לפיו נקבע כי שטחי האחסנה באזור מסחרי יותרו בקומת המרתף בלבד.

מדגישה כי שטחי האחסנה הינם עבור שטחי המסחר. לפיכך השומה המכרעת שנערכה ע"י שושי שרביט שפירא אליה מפנה שמאית המבקשת מלי כהן אינה רלוונטית היות ומתייחסת למשרדים.

לעניין שטחי חניה, מדגישה כי בשומת הוועדה לא בוצע חיוב בגין שטחי חניה בדומה לשומה המכרעת.

<u>תכנית ח/3/300/ד' :</u>

התחשיבים התבססו על מתודולוגיות החישוב וערכי השווי כפי שנקבעו על ידי השמאית המכריעה דורית פריאל בשומה המכרעת שנערכה בחלקה מושא השומה.

אינה מקבלת את טענת שמאית המבקשת מלי כהן לעניין נוהג לאשר שטחי שירות, מדגישה כי לעניין היטל השבחה אין להביא בחשבון נוהגים ככל וקיימים.

האמור בקווים המנחים (פרק יז') מתייחס לתכניות שאושרו לפני 1992. במקרה הנדון תכנית ח/300/ד' אושרה בשנת 2005 ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית.

<u>תכנית ח/638 - 505-0648873:</u>

שמאית המשיבה התייחסה לטענות בשומות הצדדים.

להלן ריכוז הדברים כפי שעולה מהתייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאי הצדדים.

<u>העסקאות וההצעות בנכס הנדון</u>

מלבד עסקת הקומבינציה שנערכה עם מר שינדל זאב, גם הוצעו הצעות לרכישת מלוא הזכויות בנכס כאשר שלושת ההצעות הגבוהות נעות במחירים של בין 88.7 מיליון ₪ ועד 89.5 מיליון ₪ (ההצעה הזוכה). ראה לעניין זה פרוטוקול התמחרות מיום 17/10/2021 ומיום 29/11/2021.

יודגש כי ההצעה לרכישת הקרקע פורסמה ע"י כונס הנכסים ביום 8/8/2021, מיד עם אישור התכנית למתן תוקף בוועדה המחוזית.

יצוין כי העסקה נערכה בסמוך ולאחר המועד הקובע ביום 15/12/2021, כאשר מועד ההצעה הזוכה נקבע עפ"י פרוטוקול מיום 29/11/2021 כחודשיים לאחר המועד הקובע.

הואיל ומדובר בעסקה בנכס הנידון בסמוך למועד הקובע, מדובר בעסקת זהב בעלת רמת תוקף גבוהה ביותר ולא נדרש לבצע התאמות למיקום, לזמן, לגודל, למושעא וכיוצ"ב ואין צורך לנתח שטחים אקו'.

בשומת הוועדה נערך גם תחשיב בהתאם למחירי דירות בסביבה בגישת החילוץ והתקבל שווי דומה.

פסיקת ועדת ערר בערר 8082/13 אינה רלוונטית למקרה דנן, שכן היא לא דנה בשאלה אם יש להביא בחשבון נתוני השוואה של עסקאות מאותם המקרקעין, אם לאו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תקן שמאי מס' 3 של מועצת שמאית המקרקעין של משרד המשפטים קובע כי בנכסים המהווים קרקע לבניה למגורים ולמסחר גישת ההשוואה הינה בעלת תוקף גבוה, זאת לעומת גישת החילוץ שהינה בעלת תוקף בינוני-נמוך. הדבר מקבל משנה תוקף כאשר נתון ההשוואה הינו מהנכס הנדון.

מפנה לשומה מכרעת של השמאי אלדד חיימי בגו"ח 6634/172 בגוש 6634, ושומה מכרעת של השמאי תמיר שדה בגו"ח 7661/129, והחלטת וועדת ערר בין היתר בגין ערר שהוגש על שומת תמיר שדה.

<u>ההצעות במכרז:</u>

שמאית המשיבה מפנה לפרוטוקול ההצעות במכרז (שלבי ההתמחרות) מיום 17/10/2021 שם הוצעו ההצעות הבאות:

<u>שלב ראשון – שיטת פתקים – מחיר פתיחה:</u>

- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ - 80,000,000 ₪
- המציעה קבוצת מזרחי - 80,000,000 ₪

<u>סבב ראשון הצעות שהוגשו בכתב:</u>

- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ - 85,000,000 ₪
- המציעה קבוצת מזרחי – 82,500,000 ₪

<u>שלב שני – שיטת פתקים:</u>

- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ - 87,500,000 ₪
- המציעה קבוצת מזרחי – 88,000,000 ₪

<u>שלב שלישי – שלב ה"פתוח" הצעות בקול רם עד שיוכרז הזוכה:</u>

- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ – 88,100,000 ₪
- המציעה קבוצת מזרחי – 88,200,000 ₪
- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ – 88,500,000 ₪
- המציעה קבוצת מזרחי – 88,700,000 ₪
- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ – 89,000,000 ₪

<u>שלב ג' – פרוטוקול מיום 29/11/2021:</u>

- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ – 89,000,000 ₪
- המציעה נתנאל גרופ בע"מ 89,500,000 ₪

קיים פער של כ-0.5% בלבד בין ההצעה הזוכה של חברת נתנאל גרופ להצעה השנייה אחריה של חברת שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ. בהתחשב בפער זניח זה, ברור כי ההצעה הזוכה (מהווה נתון זהב) היא זו שמשקפת את השווי ולא ה"הצעות המקוריות".

<u>מרכיב המושע והדחיה</u>

אין לבצע הפחתה בגין מרכיב המושע והדחייה במצב החדש מהסיבות הבאות:

א. לבעלי הזכויות בחלקה היה קיים אינטרס משותף למימוש התוכנית. לעניין זה יצוין כי ביום 26/05/2015 ניתן פסק דין ב-תא (ת"א) 38274-04-12 נתנאל גרופ בע"מ נ' אברהם המרמן, על בסיס הסכמת הצדדים לפיו יפורק השיתוף במקרקעין הידוע כחלקה 22 בגוש 6872 תוך שנקבע כי:

"הצדדים יפעלו בפרק הזמן שניתן לקידום תכניות שיאפשרו למקסם את השווי הכלכלי שאפשר להוציא מן המקרקעין"

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ובהמשך: "כונס הנכסים יפעל עם זאת כבר עתה בשיתוף פעולה עם הצדדים וימנה בעלי מקצוע אשר יאפשרו להם לקדם את התכניות לשינוי ייעוד ומקסום הרווח הכלכלי"

לפיכך במועד הקובע קיימת הסכמה בין הבעלים אשר מנוהלים ע"י כונס נכסים בשיתוף פעולה.

מציינת כי גם תכנית האיחוד וחלוקה שנערכה לתכנית המשביחה נערכה בהסכמת בעלים.

ב. כמו כן, יש להביא בחשבון שהנכס נמכר כאמור בהליך של כינוס נכסים במימוש מהיר וכפוי בהליך של פירוק שיתוף כך שיש לבצע התאמה לנכסים שנמכרים בשוק החופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון ללא מימוש כפוי וללא תנאי לחץ.

כמו כן, יש להביא בחשבון את כלל העלויות והגורמים המשפיעים על המחיר לרבות עלויות מימוש ושכ"ט כונס. כלומר, בנוסף למחיר העסקה, המציעים נדרשים לשלם, בין היתר, גם שכר טרחת כונס נכסים (מעבר לעו"ד מייצג) אותו יש להוסיף למחיר העסקה.

ג. במועד הקובע הקרקע זמינה לבניה.

ד. הפחתה למושע נעשית כאשר יש צורך בהתארגנות בעלים. במקרה הנדון במועד הקובע הבעלים מאורגנים ע"י כונס נכסים עוד משנת 2015 וזאת בהתאם לקביעת בית המשפט.

ה. ככל ויקבע שיש להביא בחשבון התאמה למושע, אזי יש להביאה בחשבון בשני מצבי התכנון.

שיעור היוון לדחייה הינו 5%-6%. בעניינו הקרקע זמינה לבנייה במועד הקובע לאחר אישור התוכנית. כמו כן, עפ"י סעיף 8.3 להסכם הקומבינציה מיום 09/01/2020, היזם התחייב להכין תוכניות הגשה למתן היתר בניה תוך 6 חודשים ממועד התקיימות התנאים המתלים (אשר התקיימו זה מכבר).

<u>הפחתה כפולה למושע ודחיה:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון הפחתה של 15% בגין מושע (דחיה) בעסקה בנכס - הפחתה בלתי סבירה שלא ניתן לה כל הסבר מניח את הדעת (משקף דחייה של כ-3 שנים).

ובנוסף דחיה למושע של שנתיים נוספות בתחשיב שווי המצב החדש.

מדובר בכפל הפחתות שגוי ושל דחייה כוללת (וחופפת) של 5 שנים.

<u>הפחתות לזמן לעסקה בנכס:</u>

הפחתה לזמן: אינה מקבלת את הפחתה בשיעור של 5.5% בטענה שקיימת עליית מחירים מחודש אוקטובר 2021 ועד לחודש ינואר 2022.

העסקה נערכה בחודש דצמבר 2021 (ולא ינואר 2022) כאשר ההצעה הזוכה התקבלה עוד ביום 29/11/2021. לפיכך, אין לבצע הפחתה לזמן בגין מועד העסקה, בשל סמיכות המועדים (המועד הקובע לתוכנית ח/638 - 19/09/2021).

מציינת כי הפחתה מהווה הפחתה של 5 מיליון ₪ שאינה סבירה כלל.

<u>בדיקת סבירות התוצאה:</u>

חברת שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ הציעה הצעה לרכישה בסך של 89,000,000 ₪ - מדובר בחברה שאינה חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, אשר הצעתה גבוהה ב-9 מיליון ₪ משווי המצב החדש שהעריכו שמאי המבקשים. די בכך, בכדי לסתור את התוצאה הלא סבירה אליה הגיע שמאי המבקשים. ככל שקיים יתרון כלכלי לקונה מיוחד הרי שהוא מגולם במחיר ההצעה.

שומות המבקשים לא הביאו בחשבון תקבולים למקומות חניה למסחר וערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו על ידם אינם סבירים ואינם עומדים במבחן השוק.

בהתייחס לשומת דן טרשנסקי: השמאים קבעו כי השווי במצב החדש לאחר הפחתות הינו 55,820,577 ₪ בעוד העסקה בנכס הנידון נערכה בתמורה של כ-89.5 מיליון ₪, כאשר ההצעות הלא סופיות של שתי חברות "חיצוניות" עמדו על סך של 88,700,000 ₪ ו-89,000,000 ₪. <u>מדובר בתוצאה בלתי סבירה המשקפת הפחתה כוללת של כ-38% ממחיר העסקה.</u>

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתייחס לשומת מלי כהן: השמאית קבעה כי השווי במצב החדש לאחר הפחתה למושע ודחייה הינו 38,650,625 ₪ בעוד העסקה בנכס הנידון נערכה בתמורה של כ-89.5 מיליון ₪, כאשר ההצעות הלא סופיות של שתי חברות "חיצוניות" עמדו על סך של 88,700,000 ₪ ו-89,000,000 ₪. מדובר בתוצאה בלתי סבירה המשקפת הפחתה כוללת של כ-57% ממחיר העסקה.

בהתייחס לשומת דברת אולפינר: השמאים קבעו כי השווי במצב החדש הינו כ-70,300,000 ₪ בעוד העסקה בנכס הנידון נערכה בתמורה של כ-89.5 מיליון ₪, כאשר ההצעות הלא סופיות של שתי חברות "חיצוניות" עמדו על סך של 88,700,000 ₪ ו-89,000,000 ₪. מדובר בתוצאה בלתי סבירה המשקפת הפחתה כוללת של כ-21.5% ממחיר העסקה ואף יותר נמוכה מההצעות הלא זוכות בהתמחרות של חברות ללא אינטרס.

בהתייחס לשומת חזי נחום: השמאי קבע כי השווי במצב החדש לאחר הפחתה למושע הינו 72,000,000 ₪ בעוד העסקה בנכס הנידון נערכה בתמורה של כ-89.5 מיליון ₪, כאשר ההצעות הלא סופיות של שתי חברות "חיצוניות" עמדו על סך של 88,700,000 ₪ ו-89,000,000 ₪. מדובר בתוצאה בלתי סבירה המשקפת הפחתה כוללת של כ-20% ממחיר העסקה.

חלקיות המימוש:

חלקיות הזכויות בשומת השמאית מלי כהן:

עפ"י טבלת ההקצאה ואיזון לצ'רנוב דבורה הוקצו 3.90% אחוז במגרש מס' 1. על אף זאת, שמאית המבקשת הביאה בחשבון זכויות בשיעור 3.75% בלבד וזאת מהסיבה שלטענתה התוכנית קובעת, במצב יוצא ונכנס, ערכים יחסיים בלבד וכי הערכים תואמים עקרונית לאופן הרישום בנסח הטאבו.

טענה זו יש לדחות שכן הרישום בנסח אינו תואם, ולו באופן עקרוני, את הזכויות שהוקצו עפ"י טבלת ההקצאה ואיזון, אשר כידוע לפיה ייקבע הרישום בעתיד, ובענייננו זכויות בשיעור 3.90%. סביר שהרישום בטאבו יתעדכן בהתאם לטבלת ההקצאות, כמקובל.

חלקיות הזכויות בשומת השמאית דברת אולפינר:

עפ"י טבלת ההקצאה ואיזון לנתנאל גרופ בע"מ הוקצו 26.28% אחוז במגרש מס' 1. על אף זאת, שמאית המבקשת הביאה בחשבון זכויות בשיעור של 25.23% בלבד וזאת בהתעלם מהזכויות המוקצות. סביר שהרישום בטאבו יתעדכן בהתאם לטבלת ההקצאות, כמקובל.

סיכום

ההצעות ה"המקוריות" הלא זוכות במכרז אינן רלוונטיות ואין ליתן להן כל משקל, ולו נמוך. ברור וידוע כי המחיר הסופי יקבע בהליך של התמחרות כמקובל.

מדובר במכרז שנערך על ידי כונס נכסים. להווי ידוע שההצעות במכרז הינן התחלתיות לפני התמחרות, אינן סופיות ולא משקפות שווי. בהיעדר הסכמה מצד המוכר למכור במחיר שמציע הקונה, ובענייננו ה"הצעות המקוריות" וההצעות הלא זוכות - אין עסקה.

כאמור לעיל, מלבד ההצעה הזוכה של חברת נתנאל גרופ, הוגשו שתי הצעות של חברות חיצוניות, אשר להן אין שום אינטרס או זכויות במקרקעין, בסך של 88,700,000 ₪ - 89,000,000 ₪. הצעות אלו מגלמות אל כל רכיבי ותכונות המקרקעין ובין היתר את רכיב הדחייה (ככל שקיימת), הקרבה למבנה ציבור, עירוב שימושים, חניה וכיוצ"ב וקרובות מאוד להצעה הזוכה.

הצעות הוגשו בסמוך למועד הקובע כך שאין לבצע התאמה לזמן ולא כל שכן הפחתה בסך של 5 מיליון ₪.

במועד הקובע קיימת הסכמה בין בעלי החלקה והם מאורגנים באמצעות כונס נכסים.

לאור האמור, ובהתחשב בכך שקונה לא היה מוכן לשלם יותר משווי הנכס - השווי משקף לכל הפחות את ההצעה הזוכה של חברת נתנאל גרופ בסך 89,500,000 ₪. שווי זה משקף גם את השווי כפי שמתקבל בגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ כפי שמפורט בשומת הוועדה.

כמו כן, יש להביא בחשבון שהנכס נמכר כאמור בהליך של כינוס נכסים במימוש מהיר וכפוי בהליך של פירוק שיתוף כך שיש לבצע התאמה לנכסים שנמכרים בשוק החופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון ללא מימוש כפוי וללא תנאי לחץ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כמו כן יש להביא בחשבון את כלל העלויות והגורמים המשפיעים על המחיר לרבות עלויות מימוש ושכ"ט כונס. כלומר, בנוסף למחיר העסקה, המציעים נדרשים לשלם בין היתר גם שכר טרחת כונס נכסים אותו יש להוסיף למחיר העסקה.

<u>עסקאות ההשוואה ותחשיב חילוץ</u>

<u>מועד העסקאות למגורים</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון עסקאות השוואה ללא ביצוע התאמה לזמן.

אין להביא בחשבון עסקאות הרחוקות כל כך מהמועד הקובע, שעה שקיימות עסקאות הקרובות מאוד למועד הקובע. לחילופין, יש להביא בחשבון התאמה לזמן וזאת לנוכח עליית המחירים בין חודש ינואר 2020 ועד למועד הקובע.

נתוני ההשוואה בשומת המשיבה מתייחסים לתאריך ממוצע של חודש 09/2021 - כפי המועד הקובע.

בחלק משומות הצדדים התעלמות מהעסקאות הסמוכות למועד הקובע מרחוב דבורה ברטונוב ונעמי שמר וכן מעסקאות בגוש 6872 ובחרו באופן סלקטיבי ולא ברור לקחת עסקאות משנת 2020.

השווי שנקבע בשומת המשיבה נערך על הצד הזהיר ואף נמוך ממחירי העסקאות שנערכו לאחרונה בסביבת הנכס הנישום: כך לדוגמא, ביום 14/03/2022 נמכרה דירת 5 חדרים בקומה 3 בשטח 104 מ"ר ברחוב נעמי שמר 5, גוש 6872 חלקה 13 במחיר של 3,050,000 ₪. המחיר משקף כ-29,350 ₪ למ"ר, גם בנטרול עליית מחירים של 5% וזאת על הצד הזהיר נקבל שווי מ"ר בנוי של כ-28,000 ₪.

בהתאם לתקינה ניתן לקחת עסקאות השוואה גם שנתיים קדימה.

<u>יזמות</u>

בשומות הצדדים ניכו יזמות בשיעור של 20% - 15% ביחס לנתוני ההשוואה של דירות כבנויות.

בתחשיב שומת המשיבה נוכתה יזמות בשיעור של 15%.

בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, שיעור היזמות למגורים בבנייה רוויה הינה 15%-18%.

בהתאם למסמך של השמאי הממשלתי באגף שומת מקרקעין של משרד המשפטים מיום 13/06/2022 הבודק את הרווח היזמי הנדרש בפרויקטים של פינוי בינוי, נקבע שיעור רווח יזמי בשיעור 16% בלבד. בפרויקטים מסוג זה שהמהווה מגרש ריק שיעור הרווחיות צריכה להיות אף נמוך יותר וכפועל יוצא השווי למ"ר מבונה גבוה יותר.

בהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו רווח יזמי בשיעור של 20% כפי שהובא בחשבון על ידי חלק מהשמאים הינו גבוה.

<u>התאמה לקרבה מבנה ציבור ועירוב שימושים</u>

בשומות הצדדים בוצעו הפחתות בשיעור של 15% - 10% בגין קרבה למבנה ציבור.

יצוין כי מבנה הציבור אינו מצוי בתוך מבנה המגורים, אלא כבניין נפרד ובמרחק קווי בניין של כ-30 מ' לקומות העליונות ו-20 מ' לקומת הקרקע (ראה את נספח הבינוי).

לפיכך, הפחתות בשומות הצדדים אינן סבירות שכן ההצעות במכרז מגלמות גם את הקרבה למבנה ציבור.

<u>שווי למסחר</u>

השמאים לא הביאו בחשבון תקבולים למקומות חניה למסחר במצב חדש וקבעו כי שווי מ"ר מבונה מסחר מגלם חניה ולפיכך קיימת עלות בנייה עודפת למרתף חניה במצב החדש.

ככל שייקבע על ידי השמאי המכריע כי יש לייחס עלות עודפת למקומות החניה התת קרקעיים במצב החדש, יש גם להביא בחשבון את העלות העודפת למקומות חניה במצב הקודם מהסיבה שלא הותרה הסדרתן של מקומות חניה עיליים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מציינת כי תכנית ח/3/300/ד' קבעה בסעיף 16 כי כל החניה תהיה תת קרקעית.

<u>סיכום שווי מצב חדש</u>

לסיכום - השמאים קבעו כל אחד לשיטתו שווי במצב החדש בעוד העסקה בנכס הנידון, המהווה עסקת זהב, נערכה בתמורה לסך של כ-89,500,000 מיליון ₪, כאשר ההצעות הלא סופיות של שתי חברות "חיצוניות" עמדו על סך של 88,700,000 ₪ ו-89,000,000 ₪.

השווי בשומות הצדדים אינו סביר ומשקף הפחתה כוללת בחלק מהשומות של יותר מ-57% ממחיר העסקה ואף יותר נמוכה מההצעות הלא זוכות בהתמחרות של חברות ללא אינטרס.

<u>שווי מצב קודם</u>

<u>שטחי שירות</u>

בהתאם לשומה המכרעת בחלקה הנדונה נקבע כי יש להביא בחשבון שוליות לנוכח היקפם והיותם תוספת לזכויות לשטחי שירות במרתף.

השמאים לא רק שלא נתנו ביטוי לשוליות השטחים, בניגוד לשומה המכרעת בחלקה, אלא שגם הביא בחשבון מקדם גבוה ביותר לשטחי השירות - מקדם 0.8 שאינו סביר.

<u>שווי למסחר</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר במצב הקודם בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה למרכז "נתנאל בשדרה". מדובר בשווי גבוה מאוד ובלתי סביר וזאת בין היתר מהסיבות הבאות:

- מדובר במרכז מסחרי המצוי בלב ליבה המסחרי של העיר חולון ונהנה מ-3 חזיתות: במתחם הרחובות גולדה, חנקין וצבי תדמור - מול קניון חולון, מול המדיטק ובסמוך לשדרת המגדלים.
- במתחם נתנאל בשדרה קיימות מדשאות, חניות ואזורי ישיבה.
- ערכי השווי במרכז זה אינם דומים ולו במעט למאפייני זכויות הבנייה במרכז המסחרי במצב הקודם.
- מציינת כי בחלק משומות הצדדים השווי במצב הקודם למ"ר ברוטו בקומת הקרקע שנקבע גבוה ביותר מפי 3 מהשווי למסחר שנלקח במצב החדש. יש להביא בחשבון שווי מ"ר זהה במצבי התכנון.

כמו כן, שווי מ"ר מבונה כפי שהוצג בחלק משומות הצדדים אינו סביר (מציינת כי בחלק מהשומות קיים פער של יותר מפי 2 בין מצב קודם לחדש) וזאת בין היתר מהסיבות הבאות:

השווי במצב הקודם מתייחס לשווי מ"ר ברוטו (בשומת הוועדה ניתן שווי לשטחי שירות רק במצב קודם) בעוד השווי במצב החדש מתייחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות.

השווי במצב הקודם בשומות הנגדיות גבוה יותר מהשווי למסחר במצב החדש.

השמאים לא הביאו בחשבון שווי למקומות חניה לשטח המסחרי.

מציינת, כי עפ"י סעיף 4.1.2.8 להוראות התוכנית נקבע כי קומת הקרקע המסחרית (במצב החדש) הינה גבוהה - בגובה 7 מ'.

<u>שווי מ"ר מבונה לאחסנה</u>

בהתחשב בכך שהשטח במרתף מיועד לאחסנה יש להביא בחשבון מקדם של 0.3. השמאים הביאו בחשבון מקדם 0.5 ביחס לשטח למסחר, כלומר כי שווי מ"ר מבונה לאחסנה במרתף 6,380 ₪. מדובר בשווי שאינו סביר.

<u>שטח להסעדה ומרפסת</u>

שטחים להסעדה בחצר ושטח מרפסת עליונה שהוצגו אינם תואמים את התחשיב שנערך על ידי השמאית המכריעה בחלקה ולא עולים בקנה אחד עם הוראות התוכנית. התוכנית לא מאפשרת בנייה מדורגת ולא כל שכן הצמדה של שטחי מרפסות או חצר ליחידות המסחריות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כמו כן, ככל שמתאפשרים מקומות ישיבה חיצוניים ו/או מרפסות, הרי שיתאפשרו גם במצב החדש.

מקומות ישיבה ומרפסת - אין להביא בחשבון במצב הקודם בהיעדר הוראה בתוכנית המאפשרת זאת, או לחילופין להביא בחשבון גם במצב החדש.

תחשיב המשיבה נערך על הצד הזהיר - לא הובאו בחשבון במצב החדש שטחים לרווחת הדיירים כגון מקומות ישיבה, מרפסות, מועדון דיירים (כמופיע בנספח הבינוי), חלל פעילות משותף וכיוצ"ב.

<u>פוטנציאל:</u>

בחישוב שווי למטרת היטל השבחה, עפ"י הפסיקה אין להביא בחשבון ציפיות לא קונקרטיות המשפיעות על שווי המקרקעין במצב הקודם.

בתי המשפט אישרו וקבעו כי בתוכניות שלא ניתן לנצל את הזכויות מכוחן אלא בכפוף לנקיטה של הליך נוסף כגון הקלה/אישור תכנית מפורטת, אירוע המס המגבש את החבות בהיטל השבחה הוא מועד אישור תוספת אותן זכויות ולא אישור התכנית שקבעה כי ניתן יהיה להוסיף זכויות בדרך זו. עמדה זו של בתי המשפט עולה בקנה אחד עם עקרון העל בהיטל השבחה - שמירת עקרון רציפות המס, גביית היטל בשיעור נכון וממי שהתעשר כתוצאה מפעולה תכנונית.

מפנה לשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע אבישי זיו בגוש 6631 חלקה 129, בנסיבות הדומות לאלו שבעניינו (מבנה מסחרי ששינה יעודו למגדל מגורים ומסחר.

מפנה להחלטות וועדות ערר ופסקי דין לעניין פוטנציאל.

הציפיות הנטענות לתוספת זכויות בנייה של 5 קומות משרדים הינן ערטילאיות ובלתי קונקרטיות וגם כיום קיימים מרכזים מסחריים בני 2 קומות. כך לדוגמא, מרכז "נתנאל בשדרה" הינו מרכז מסחרי בן 2 קומות בלבד, אשר הוקם לאחרונה.

<u>חניה:</u>

אין לקבל את הטענה לעניין מקומות חניה עיליים במצב קודם.

עפ"י סעיף 16.1 להוראות תוכנית ח/300/3/ד נקבע כי "כל החניות יהיו תת קרקעיות". לפיכך, הנחת העבודה כי יותרו חניות עיליות הינה שגויה. כמו כן, עפ"י שומה מכרעת בחלקה הנידונה, לא הובאו בחשבון שווי למקומות חניה כלל.

ככל שייקבע על ידי השמאי המכריע כי יש לייחס שווי למקומות החניה התת קרקעיים במצב הקודם, יש גם להביא בחשבון את ההשבחה הנובעת לשטחים אלו מתוכנית ח/1 תיקון 15.

<u>אופן המימוש:</u>

בשומות הצדדים חושבה השבחה גם בדרך של בקשה להיתר בניה.

בהיעדר היתר בנייה התחשיב נערך למימוש בדרך של מכר.

ככל שיתבקש היתר בנייה יערך תחשיב מתוקן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10.7. **<u>הכרעה:</u>**

<u>המימוש בנכס:</u>

שומת המשיבה נערכה בגין מימוש בדרך מכר.

בחלק משומות הצדדים חושבה השבחה הן בחלופה בדרך של מכר והן בחלופה של בקשה להיתר בניה (ללא חישוב שטח ממ"דים).

במקרה הנדון המימוש הינו בגין עסקת מכר במקרקעין ולא בדרך של בקשה להיתר בניה. לפיכך, השומה המכרעת תיבחן למימוש בדרך של מכר בלבד וללא חלופה של בקשה להיתר בניה שטיבה אינו ידוע.

<u>חלקי הבעלים בחלקת מושא השומה:</u>

ההשבחה לתכניות המשביחות תחושב בגין החלקים שטרם מומשו לגביהן הזכויות בשומת המשיבה.

<u>שומה מכרעת בנכס מושא השומה:</u>

בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל לחלקת מושא השומה (להלן: "**שומת פריאל**"), גו"ח 6872/22 (חלק), מתאריך 05.01.2011 חושבה השבחה לתכניות ח/1/300א', ח/15/1, ח/3/300ד' לחלק יחסי של 25.24% בגין מכר.

השומה המכרעת לתכניות המשביחות מנומקת וברורה ומהווה שומה מכרעת חלוטה.

שמאית המשיבה אימצה את הקביעות שנקבעו בשומת פריאל, ההשבחה לתכניות חושבה לחלק הנישומים בהם לא היה מימוש קודם.

אני מקבל במקרה הנדון את עמדת שמאית המשיבה כי על מנת לשמור על עקרון רציפות המס, את ההשבחה לתכניות ח/1/300א', ח/15/1, ח/3/300ד' יש לקבוע עפ"י שומת פריאל בחלקת מושא השומה, שכאמור לעיל מהווה שומה חלוטה לתכניות.

אציין כי קביעה זו מקובלת על שמאי הצדדים למעט השמאית מלי כהן המייצגת את הגב' דבורה צ'רנוב.

<u>תכניות ח/300 ו-ח/1/300א':</u>

התכניות מסווגות את חלקת מושא השומה כחלק ממגרש 137 בייעוד למסחר בשטח 1,100 מ"ר, ב-2 קומות.

שמאית המשיבה מאמצת את קביעות השמאיות בשומת פריאל, ההשבחה לכל נישום חושבה עפ"י חלקו היחסי בחלקה במועד הקובע כמפורט בסעיף 10.1.1.

שמאי המבקש דן טרשנסקי לחלק הבעלים של מר זאב חיים שינדל בתיק מינוי 950-2022, אינו חולק על קביעת השמאית המשיבה, ההשבחה חושבה עפ"י שומת פריאל בחלקת מושא השומה.

שמאי שמאי המבקשים מר יחזקאל נחום לחלק הבעלים של מר מר אברהם המרמן בתיק מינוי 1279-2022, מר יהושע הלחמי בתיק מינוי 1281-2022, מר גיל אריה בתיק מינוי 1281-2022, אינו חולק על תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה המבוססת על שומת פריאל.

שמאית המבקשת מלי כהן לחלק הבעלים של הגב' דבורה צ'רנוב בתיק מינוי 858-2022, חולקת על תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה. לטענתה שווי מ"ר מבונה למסחר במצב חדש 380 $, אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה במצב קודם למגורים 160 $.

בתכניות ח/300 ו-ח/1/300א' נקבעה תכסית הבניה המרבית למסחר בשיעור של 30% משטח הקרקע הכולל ומכאן, כי ניתן היה להקים את זכויות הבניה לשטח מסחרי בשטח של 1,100 מ"ר בקומה אחת.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל לנכס בגו"ח 6867/12 למועד התכניות הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסיסי למסחר 380 $.

בשומת פריאל, השומה מיום 05.01.2011 הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע למ"ר מבונה בסיסי למסחר 380 $.

בתחשיב ההשבחה בשומת פריאל הובא בחשבון תכנון קומתי לניצול זכויות הבניה בשתי קומות, 900 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בקומת קרקע במקדם שווי 1.8 + 200 מ"ר בקומה א' במקדם 0.8, סה"כ שטח אקוי 1,780 מ"ר. שווי המגרש לפי שווי קרקע למ"ר מבונה 380 $ ובהתחשב במקדם דחיה 0.8 נקבע על סך של 540,966 $, ושווי מ"ר מבונה לזכויות בניה של 1,100 מ"ר נקבע בסך של 500 $.

לאור האמור, אני מקבל במקרה הנדון את תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה המבוסס על תחשיב ההשבחה בשומת פריאל בחלקת מושא השומה (התחשיב כאמור מקובל על שמאי הבעלים האחרים בחלקה).

ההשבחה עפ"י חלקי הבעלים כמפורט בשומת המשיבה בסעיף 10.1.1 לעיל.

<u>תכנית תיקון 15 לתכנית ח/1:</u>

התכנית מתירה בחלקת מושא השומה ביעוד למחסר הקמת קומת מרתף לאחסנה.

שמאית המשיבה מאמצת את הקביעות בשומת פריאל בחלקה מושא השומה, ההשבחה לכל נישום חושבה עפ"י חלקו היחסי בחלקה במועד הקובע כמפורט בסעיף 10.1.2.

שמאי המבקש דן טרשנסקי לחלק הבעלים של מר זאב חיים שינדל בתיק מינוי 950-2022, אינו חולק על קביעת השמאית המשיבה, ההשבחה חושבה עפ"י שומת פריאל.

שמאי שמאי המבקשים מר יחזקאל נחום לחלק הבעלים של מר מר אברהם המרמן בתיק מינוי 1279-2022, מר יהושע הלחמי בתיק מינוי 1281-2022, מר גיל אריה בתיק מינוי 1281-2022, אינו חולק על תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה המבוססת על שומת פריאל.

שמאית המבקשת מלי כהן לחלק הבעלים של הגב' דבורה צ'רנוב בתיק מינוי 858-2022, טוענת כי התכנית אינה משביחה, לטענתה קיים שטח תכסית בניה מותרת של 90 מ"ר לשימוש לאחסנה ולא קיימת כדאיות במועד הקובע למרתפים.

תכנית תיקון 15 מתירה הקמת קומות מרתף לשימושים עפ"י ייעודי הקרקע המותרים.

בשומות מכריעות[3] בסביבת מושא השומה לנכסים ביעוד למסחר חושבה השבחה בגין תוספת שטח לאחסנה בקומת המרתף, שווי מ"ר מבונה לאחסנה בקומת המרתף 120 $.

בהכרעה בשומת פריאל חושבה השבחה לשטח מרתף לאחסנה בתכנית שטח בניה אפשרי בקומת קרקע של 1,100 מ"ר, שווי מ"ר מבונה לאחסנה 120 $.

לאור האמור, אני מקבל במקרה הנדון את תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה המבוסס על תחשיב ההשבחה שבשומת פריאל (התחשיב כאמור מקובל על שמאי הבעלים האחרים בחלקה).

ההשבחה עפ"י חלקי הבעלים כמפורט בשומת המשיבה בסעיף בסעיף 10.1.2 לעיל.

<u>תכנית ח/3/300/ד' :</u>

התכנית מתירה בחלקת מושא השומה תוספת שטחי שירות עיליים של 550 מ"ר.

שמאית המשיבה מאמצת את הקביעות בשומת פריאל, ההשבחה לכל נישום חושבה עפ"י חלקו היחסי בחלקה במועד הקובע כמפורט בסעיף 10.1.3.

שמאי המבקש דן טרשנסקי לחלק הבעלים של מר זאב חיים שינדל בתיק מינוי 950-2022, אינו חולק על קביעת השמאית המשיבה, ההשבחה חושבה עפ"י שומת פריאל.

שמאי שמאי המבקשים מר יחזקאל נחום לחלק הבעלים של מר מר אברהם המרמן בתיק מינוי 1279-2022, מר יהושע הלחמי בתיק מינוי 1281-2022, מר גיל אריה בתיק מינוי 1281-2022, אינו חולק על תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה המבוססת על שומת פריאל.

שמאית המבקשת מלי כהן לחלק הבעלים של הגב' דבורה צ'רנוב בתיק מינוי 858-2022, חולקת על תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה. לטענתה יש להביא בחשבון זכויות לשטח שירות במצב קודם בשיעור של 25%.

הקווים המנחים[4] (פרק יז' ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין) אליהם מפנה שמאית המבקש

[3] הכרעת השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 6867/12, הכרעת השמאית המכריעה נורית ג'רהי לנכס בגו"ח 6868/12.
[4] פרק יז' ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הינם מחודש 12/2009 ואילו המועד הקובע לתכנית ח/300/ד' הינו 09/2005, כלומר כי במועד הקובע טרם נקבעו הקווים המנחים לעניין שטחי שירות.

איני מקבל את הטענה כי בהתחשב בתכסית מותרת בשיעור של 30%, קיים שטח לבניה של 90 מ"ר (1,100 מ"ר - 30% * 3,967 מ"ר) אותו ניתן היה לנצל כשטח שירות. אמנם התכסית המותרת לבניה הינה בשיעור של עד 30%, אך זכויות הבניה קודם לאישור שטחי השירות העליים בתכנית הנדונה נקבעו ל-1,100 מ"ר בלבד. לפיכך, איני מקבל את הטענה כי קיים שטח לניצול בהתחשב בתכסית מותרת.

אני מקבל במקרה הנדון את עמדת שומת פריאל כי במצב קודם לא ניתן היה לאשר שטחים מעבר למותר עפ"י הוראות התכניות במצב קודם.

לאור האמור, אני מקבל במקרה הנדון את תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה המבוסס על תחשיב ההשבחה שבשומת פריאל (התחשיב כאמור מקובל על שמאי הבעלים האחרים בחלקה).

ההשבחה עפ"י חלקי הבעלים כמפורט בשומת המשיבה בסעיף 10.1.3 לעיל.

<u>תכנית ח/638 - (505-0648873)</u>

מטרת התכנית הינה הקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית ומבנה למוסדות ציבור לצד שטח ציבורי פתוח.

התכנית משנה את יעוד החלקה מושא השומה מיחידה מסחרית למגורים עם חזית מסחרית, למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולדרך.

אני מקבל את עמדות הצדדים לבחינת השבחה בהתייחס למגרש מס' 1 בתכנית, בו נקבעו זכויות בניה ל-75 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 6,825 מ"ר (לא כולל שטח ממ"ד) מעל שטח עיקרי למסחר של 700 מ"ר, ראה המצב התכנוני סעיף 7.9 לעיל.

<u>חלקיות המימוש:</u>

הקצאת הזכויות בתכנית ח/638:

בעל הזכות	מגרש מוקצה	חלק מוקצה במגרש
המרמרן אברהם	1	15.70%
טוראל שולמית	1	0.10%
צ'רנוב דבורה	1	3.90%
עיריית חולון	1	13.66%
	2	100.00%
נתנאל גרופ בע"מ	1	26.28%
שינדל זאב חיים	1	26.03%
הלחמי יהושע אליעזר	1	11.17%
אריה גיל	1	3.14%

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הסכם קומבינציה:

בהתאם להסכם קומבינציה מיום 09/01/2020 שנערך בין זאב חיים שינדל לבין נתנאל גרופ בע"מ עולים בין היתר הפרטים הבאים:

אחוז הקומבינציה למגורים: הבעלים ימכור ליזם זכויות בניה המשקפות 60% משווי כל זכויות הבניה למגורים בתמורה לבניית יחידות הבעלים שתשקף 40% משווי כל זכויות הבניה למגורים ביחס לחלקו היחסי של הבעלים במגרש.

אחוז הקומבינציה למסחר הבעלים ימכור ליזם זכויות בניה המשקפות 64% משווי כל זכויות הבניה ליעוד למסחר בתמורה לבניית יחידות הבעלים שתשקף 36% משווי כל זכויות הבניה למסחר בחלקו היחסי של הבעלים.

לאור הסכם הקומבינציה יחושב החלק הנמכר של הנישום זאב חיים שינדל בהתייחס ל-60% משווי חלקו בחלק למגורים ו-64% משווי חלקו בחלק למסחר מסה"כ שווי נכס מושא השומה בתכנית ח/638.

התמחרות לרכישת חלקת מושא השומה:

הועבר לעיוני פרוטוקול התמחרות מתאריך 17.10.2021 ו-29.11.2021 לרכישת נכס מושא השומה, ממנה עולה כי לאחר שלבי ההתמחרות זכתה הצעתה של חברת "קבוצת נתנאל גרופ בע"מ", מחיר הזכייה עפ"י הפרוטוקול 89,500,000 ₪.

לטענת שמאית המשיבה הואיל ומדובר בעסקה בנכס מושא השומה בסמוך למועד הקובע, מדובר ב"עסקת זהב" בעלת רמת התוקף הגבוהה ביותר ללא צורך בבצוע התאמות למיקום, לזמן, לגודל, למושע וכיוצ"ב.

שמאי המבקשים, כל אחד בגישתו הוא, טוענים כי העסקה מהווה עסקה חריגה ואינה משקפת שווי שוק של קונה ומוכר מרצון. השמאים הציגו התייחסות למחיר הזכייה תוך ביצוע התאמות לזמן, למושע/דחיה ולזהות הרוכש כבעל עניין ולצורך נטרול יתרון כלכלי.

שמאי הצדדים טענו, כי בין הצדדים שהתחרו על רכישת המגרש קיימים הסכמי עקרונות וקומבינציה עם בעלי הזכויות בקרקע וכי מחיר הזכייה אינו מחיר המשקף שווי שוק.

קראתי בעיון את פרוטוקול ההתמחרות לרכישת חלקת מושא השומה שנעשה ב-5 שלבים כפי שהוצגה ע"י שמאית המשיבה, להלן:

<u>שלב א' - פרוטוקול מיום 17.10.2021</u>

<u>שלב ראשון - שיטת פתקים - מחיר פתיחה:</u>

- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ: 80,000,000 ₪
- המציעה קבוצת מזרחי: 80,000,000 ₪

<u>סבב ראשון הצעות שהוגשו בכתב:</u>

- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ: 85,000,000 ₪
- המציעה קבוצת מזרחי: 82,500,000 ₪

<u>שלב שני - שיטת פתקים:</u>

- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ: 87,500,000 ₪
- המציעה קבוצת מזרחי: 88,000,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שלב שלישי - שלב ה"פתוח" הצעות בקול רם עד שיוכרז הזוכה:</u>

- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ:	88,100,000 ₪
- המציעה קבוצת מזרחי:	88,200,000 ₪
- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ:	88,500,000 ₪
- המציעה קבוצת מזרחי:	88,700,000 ₪
- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ:	89,000,000 ₪

<u>שלב ג' - פרוטוקול מיום 29/11/2021:</u>

<u>סבב ראשון הצעות שהוגשו בכתב:</u>

- המציעה שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ:	89,000,000 ₪
- המציעה נתנאל גרופ בע"מ:	89,500,000 ₪

מחיר הזכייה עפ"י הפרוטוקול של חברת נתנאל גרופ: **89,500,000** ₪

<u>התייחסות הצדדים למחיר הזכייה:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בבחינת שווי מצב חדש את שווי העסקה ללא התאמה לקונה מיוחד ומושע.

בשומות השמאים הנגדיים[5] נטען בין היתר, כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן, מקדם התאמה לקונה מיוחד (לחברת נתנאל גרופ 25% מהזכויות בנכס והסכם קומבינציה ל-25% נוספים), מקדם התאמה למושע, מקדם דחיה לזמינות הזכויות ומורכבות המימוש.

<u>הפחתות לעסקה בנכס:</u>

<u>התאמה לזמן:</u>

המועד הקובע להשבחה לתכנית ח/638 הינו 19.09.2021.

מבדיקתי עולה, כי המכרז לרכישת הזכויות בנכס מושא השומה פורסם בתאריך 08.08.2021, את ההצעות היה להגיש עד ליום 05.09.2021, כלומר בסמוך למועד הקובע לתכנית.

כאמור לעיל, ההתמחרות בין הצדדים עפ"י הפרוטוקולים בוצעו בתאריכים 17.10.2021 ו-29.11.2021, כלומר כחודשיים מהמועד הקובע.

לאור האמור לעיל, איני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן.

<u>מקדם דחיה לזמינות הזכויות ומורכבות המימוש:</u>

תכנית ח/638 הינה תכנית מפורטת[6] שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה. התכנית כוללת טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים שנערכה ע"י שמאי המקרקעין שי סקיף מיום 28.06.2020.

אין מחלוקת, כי ההתמחרות הייתה למלוא הזכויות בחלקת מושא השומה עפ"י תכנית ח/638. כלומר, למתמודדים על רכישת הקרקע היו ידועות הוראות תכנית ח/638 על כל מרכיביה וכי בסופו של הליך התמחור יהיה זוכה יחיד (ללא שותפים) בנכס מושא השומה אשר יוכל לממש את זכויות הבניה מתכנית ח/638 כקרקע פנויה וזמינה לבניה. אני מקבל את התייחסותה של שמאית המשיבה במסמך התגובה שלה לשומות הצדדים לעניין זה.

לאור האמור לעיל, איני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה למושע/זמינות או למורכבות המימוש עפ"י הוראות התכנית.

---

[5] ראה פירוט בהתייחסות שמאי הצדדים הנגדיים
[6] התכנית כוללת נספחים בין היתר, נספח בינוי, נספח תנועה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>קונה מיוחד:</u>

אני מקבל במקרה הנדון את הטענה, כי לחברת נתנאל גרופ הזוכה בהליך ההתמחרות היה קיים אינטרס כקונה מיוחד ברכישת חלקת מושא השומה וזאת לאור העובדה כי בבעלותה כ-25% מהזכויות בנכס מושא השומה ובנוסף קיימת מסגרת הסכם קומבינציה של החברה עבור זכויות נוספות.

יחד עם זאת, לא נראה סביר כי היתרון היחסי של שותף במקרקעין הגם שהוא יזם במהותו, יחרוג ממחיר שוק באופן קיצוני.

תוצאות המכרז מוכיחות כי ההצעה הקרובה להצעה הזוכה, של שדאור לוין יזמות ופיתוח בע"מ, עמדה על 89.0 מיליון ₪, כלומר נמוכה רק בכ-**0.5%** מההצעה הזוכה.

ואם נלך הלאה נראה כי מחיר הגג של הגורם השלישי בהתמחרות, קבוצת מזרחי, הציעה סך של 88.7 מיליון ₪, כלומר הצעה הנמוכה רק בכ-**0.89%** מההצעה הזוכה.

בעת הדיון במשרדי, עמד על עניין זה השמאי חזי נחום, כי גם למתמחרים האחרים בשלב הסופי, היו חוזי קומבינציה כאלה ואחרים עם מי מבעלי החלקה. גם לעניין זה אומר, כי וודאי שאין להם יתרון חזק יותר מהזוכה עצמו לו יש גם זכויות קנייניות במקרקעין. למרות זאת הפער אינו עובר את ה-1% בין ההצעה השלישית ובין ההצעה הזוכה.

למרות האמור ולמען הזהירות, אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה בשיעור של 5% מסכום ההתמחרות.

<u>סיכום:</u>

השנים 2021-2022 מאופיינות בעליית מחירים גבוהה בשוק המקרקעין. לפיכך, נכון לבחון נתוני השוואה בסמוך למועד הקובע.

אני סבור, כי מחיר הזכייה בהתמחרות בסמוך למועד הקובע (89,500,000 ₪) וכן התוצאות הקרובות של המציעים האחרים שהינן קרובות מאוד להצעה הזוכה כמוצג לעיל, מהווה נתון השוואה המשקף במקרה הנדון את שווי נכס מושא השומה. יחד עם זאת ולשם הזהירות כאמור, תובא בחשבון מקדם הפחתה לקונה מיוחד.

שווי השוק המתואם של הנכס בהתאם למחיר הזכיה בהליך ההתמחרות: **85,000,000** ₪ (במעוגל).

כל האמור עד עתה הינו לבחינת המכרז במקרקעין עצמן. בהמשך התייחסותי במצב החדש אוסיף, אבדוק ואדון בניתוח עסקאות לבחינת שווי מצב קודם ומצב חדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>מצב קודם:</u>

להלן שווי מושא השומה בשומות הצדדים במצב קודם (מימוש בדרך של מכר):

השמאי	שווי בשלמות
גלית אציל	19,650,400 ₪
דן טרשנסקי	23,734,781 ₪
מלי כהן	33,273,333 ₪
דברת אולפינר	47,030,000 ₪
חזי נחום	54,906,325 ₪

<u>שומה מכרעת בנכס מושא השומה:</u>

כאמור לעיל, לנכס מושא השומה קיימת שומה המכרעת חלוטה של השמאית המכריעה דורית פריאל מתאריך 05.01.2011 לתכניות ח/1/300א', ח/15/1, ח/3/300ד' המקובלת עלי על מנת לשמור על עקרון רציפות המס.

לפיכך, במצב קודם יובאו בחשבון מקדמי השווי לזכויות הבניה מכוח תכניות ח/1/300א', ח/15/1, ח/3/300ד', עפ"י שומת פריאל.

<u>זכויות בניה לחישוב:</u>

יובאו בחשבון במצב קודם שטחי הבניה בהתאם לתכניות ח/1/300א', תיקון 15, ח/3/300ד':

שטח למסחר עיקרי בקומת קרקע:	860 מ"ר
שטח למסחר עיקרי בקומה א':	240 מ"ר
שטח שירות למסחר בקומת קרקע:	330 מ"ר
שטח שירות למסחר בקומה א':	220 מ"ר
מרתף לאחסנה:	1,100 מ"ר

<u>שטח להסעדה ומרפסת</u>

בשומות הנגדיות של מלי כהן ודברת אולפינר נטען כי יש להביא בחשבון בשווי מצב קודם שטח להסעדה ומרפסת גג.

כאמור לעיל, בחלקת מושא השומה קיימת שומה מכרעת חלוטה של השמאית דורית פריאל לתכניות ח/1/300א', ח/15/1, ח/3/300ד' במצב קודם, המקובלת עלי.

בתחשיבי ההשבחה לתכניות המשביחות לא הובא בחשבון שטח להסעדה במרפסת גג.

לפיכך, לא אביא בחשבון במקרה הנדון תוספת שטח להסעדה ומרפסת גג.

<u>פוטנציאל תכנוני:</u>

בשומת דברת אולפינר לחלק של חברת נתנאל גרופ נטען כי יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני ודאי לתוספת זכויות מכח תכניות מתאר ארציות ותכניות מתאר מחוזיות, עד לכ-300% ברוטו, בשימוש למסחר ומשרדים[7].

[7] הובא בחשבון כי תאושר הקמת מבנה שיכלול 2 קומות למסחר בשטח של כ- 50% ברוטו, כל אחת ו- 5 קומות משרדים בשטח של כ- 40% ברוטו כל אחת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה (ראה התייחסות שמאית המשיבה לעניין פוטנציאל תכנוני) כי בהתאם לפסיקה אין להביא בחשבון ציפיות שאינן קונקרטיות המשפיעות על שווי המקרקעין במצב הקודם.

לפיכך, במקרה הנדון לא אביא בחשבון פוטנציאל תכנוני ודאי, כנטען, למטרת היטל השבחה.

חניה:

תכנית ח/3/300/ד' במצב קודם קובעת בסעיף 16.1 כי "כל החניות יהיו תת קרקעיות".

לפיכך, יובא בחשבון כי החניה במצב קודם הינה חניה תת קרקעית.

דחיה:

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון מקדם דחיה לזכויות הבניה.

בשומת השמאי דן טרשנסקי הובאה בחשבון דחיה למושע בשני מצבי התכנון במקדם 0.89 (2 שנים, 6%). בשומות הנגדיות האחרות לא נלקח בחשבון מקדם דחיה למושע במצב קודם.

הפחתה בשווי מקרקעין בדרך של מקדם דחייה בגין מושע (ריבוי בעלים מחזיקים) מופעלת במקרים בהם קיים מבנה בעלות של יותר ממחזיק אחד. במקרה הנדון זכויות הבעלים במועד הקובע מוחזקות ע"י כונס נכסים לצורך פירוק השיתוף.

אציין, כי לתכנית ח/638 מצורפת טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים שנערכה ע"י שמאי המקרקעין שי סקיף מיום 28.06.2020.

כלומר, במועד הקובע קיימת הסכמה לחלקם של כל אחד מהבעלים ואין מניעה לאחר הליך מכירה ע"י המפרק למימוש זכויות הבניה בנכס מושא השומה.

לאור האמור אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי במקרה הנדון אין להביא בחשבון מקדם דחיה למושע הן במצב קודם והן במצב חדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>מצב חדש - תכנית ח/638:</u>

להלן שווי חלקת מושא השומה בשומות הצדדים במצב חדש (מימוש בדרך של מכר):

השמאי	שווי בשלמות
גלית אציל	89,301,000 ₪
דן טרשנסקי	62,228,551 ₪
מלי כהן	40,015,625 ₪
דברת אולפינר	70,230,000 ₪
חזי נחום	80,000,000 ₪

<u>זכויות בניה לחישוב:</u>

<u>מגורים:</u>

אין מחלקות, כי התכנית מתירה זכויות בניה בשטח עיקרי של 6,825 מ"ר עבור 75 יח"ד.

כמו כן, אין מחלוקת לשטח ממ"דים של 900 מ"ר.

<u>מסחר:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח עיקרי של 700 מ"ר + שווי 15 מקומות חניה למסחר.

בשומות השמאים הנגדיים[8] לא קיימת הסכמה לשטחי הבניה למסחר, יש שהביאו בחשבון רק השטח העיקרי (700 מ"ר) ויש שהביאו בחשבון גם את שטח השירות (200 מ"ר).

אין מחלוקת, כי מושא השומה מהווה את תא שטח מס' 1 בתכנית ח/638.

יובאו בחשבון שטחי הבניה בתא שטח מס' 1 עפ"י "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", סעיף 5 בהוראות תכנית ח/638, להלן:

שטח עיקרי למגורים:	6,825 מ"ר
שטח ממ"דים לפי 75 יח"ד:	900 מ"ר = (12 מ"ר * 75 יח"ד)
שטח עיקרי למסחר:	700 מ"ר
שטח שירות למסחר:	200 מ"ר
חניה למגורים:	1 מקום חניה ליח"ד (עפ"י נספח התנועה)
חניה למסחר:	15 מקומות חניה (עפ"י נספח התנועה)

<u>ערכי שווי:</u>

<u>שווי למגורים:</u>

<u>להלן ערכי שווי מ"ר מבונה בסיסי בשומות הצדדים</u>

השמאי	שווי מ"ר מבונה
גלית אציל	10,470 ₪
דן טרשנסקי	8,000 ₪
מלי כהן	6,900 ₪
דברת אולפינר	8,200 ₪
חזי נחום	7,572 ₪

[8] ראה פירוט בהתייחסות שמאי הצדדים הנגדיים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יודגש כי ערכי השווי בשומות הצדדים נקבעו בגישת החילוץ ועל בסיס עסקת המכר בנכס מושא השומה.

להלן נתוני עסקאות בדירות מגורים חדשות אותם מצאתי רלוונטיים לבחינת שווי המצב החדש:

להלן נתוני עסקאות מכר רלוונטיות בדירות מגורים בגוש 6872 בו במצוי נכס מושא השומה בשנת 2021.

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006872-0025-007-00	07/01/2021	2010	100	5	2,430,000	24,300
006872-0014-014-00	05/01/2021	2009	108	5	2,590,000	23,981
006872-0016-009-00	04/02/2021	2012	104	4	2,580,000	24,808
006872-0014-039-00	14/01/2021	2010	106	5	2,670,000	25,189
006872-0025-012-00	21/04/2021	2009	100	5	2,585,000	25,850
006872-0014-027-00	22/04/2021	2009	109	5	2,717,000	24,927
006872-0010-004-00	09/05/2021	2014	107	4	2,420,000	22,617
006872-0147-037-00	31/03/2021	2015	115	5	2,502,505	21,761
006872-0018-001-00	27/07/2021	2007	117	5	2,600,000	22,222
006872-0016-003-00	26/08/2021	2012	105	4	2,600,000	24,762
006872-0020-011-00	31/08/2021	2006	98	4	2,450,000	25,000
006872-0008-024-00	01/09/2021	2008	115	5	2,670,000	23,217
006872-0008-020-00	23/08/2021	2008	114	5	2,680,000	23,509
006872-0017-007-00	10/10/2021	2011	118	5	2,780,000	23,559

שווי מ"ר בנוי בממוצע 24,000 ₪ בשטח ממוצע של 108 מ"ר.

להלן נתוני עסקאות מכר רלוונטיות בדירות מגורים בגושים 6871,6873,6874 הסמוכים לגוש 6872 במחצית השנייה בשנת 2021.

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006871-0055-023-00	29/06/2021	2011	117	5	2,900,000	24,786
006871-0055-028-00	18/06/2021	2010	117	5	3,224,000	27,556
006871-0079-018-00	21/06/2021	2014	104	4	2,420,000	23,269
006871-0080-013-00	29/11/2021	2010	119	5	3,050,000	25,630
006871-0082-063-00	15/08/2021	2013	112	5	2,950,000	26,339
006871-0083-015-00	21/07/2021	2017	129	5	2,840,000	22,016
006871-0084-015-00	07/06/2021	2010	122	5	3,100,000	25,410
006871-0087-041-00	11/10/2021	2011	134	6	3,930,000	29,328
006871-0092-021-00	05/10/2021	2016	114	5	3,050,000	26,754
006871-0093-000-00	10/06/2021	2011	92	4	2,400,000	26,087
006871-0093-000-00	08/12/2021	2010	93	4	2,800,000	30,108
006871-0095-020-00	20/05/2021	2016	145	5	2,800,000	19,310
006871-0153-000-00	27/05/2021	2019	117	5	2,850,000	24,359
006871-0153-000-00	14/09/2021	2017	117	5	3,070,000	26,239
006871-0153-000-00	13/09/2021	2018	118	5	3,350,000	28,390

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006871-0153-000-00	01/07/2021	2019	121	5	2,900,000	23,967
006871-0173-003-00	08/06/2021	2014	136	5	2,800,000	20,588
006871-0173-007-00	04/05/2021	2016	140	5	2,750,000	19,643
006871-0173-066-00	06/05/2021	2014	113	4	2,780,000	24,602
006871-0174-006-00	19/09/2021	2011	116	5	2,600,000	22,414
006873-0007-020-00	17/10/2021	2014	122	5	2,900,000	23,770
006873-0007-032-00	11/08/2021	2014	148	6	4,250,000	28,716
006873-0008-008-00	05/09/2021	2015	103	4	2,600,000	25,243
006873-0008-026-00	29/11/2021	2015	125	5	2,930,000	23,440
006873-0009-010-00	09/06/2021	2011	101	5	2,500,000	24,752
006873-0009-017-00	11/05/2021	2014	106	5	2,670,000	25,189
006873-0011-029-00	05/11/2021	2012	140	6	4,100,000	29,286
006873-0014-024-00	09/11/2021	2010	109	5	3,200,000	29,358
006873-0014-033-00	07/07/2021	2011	117	4	3,390,000	28,974
006873-0021-019-00	13/09/2021	2017	117	5	2,855,000	24,402
006873-0027-004-00	10/05/2021	2020	113	5	2,540,000	22,478
006873-0040-006-00	27/12/2021	2012	121	5	3,000,000	24,793
006873-0084-052-00	05/05/2021	2010	102	4	2,200,000	21,569
006873-0084-061-00	25/11/2021	2011	102	4	2,685,000	26,324
006873-0091-034-00	12/05/2021	2014	71	4	2,175,000	30,634
006874-0084-000-00	14/12/2021	2019	115	5	2,717,949	23,634
006874-0084-004-00	15/06/2021	2019	136	6	3,200,000	23,529
006874-0084-017-00	03/05/2021	2019	119	5	2,950,000	24,790
006874-0087-000-00	04/07/2021	2021	110	5	2,800,000	25,455
006874-0087-000-00	21/11/2021	2020	130	5	3,120,000	24,000
006874-0087-000-00	06/06/2021	2018	131	5	2,870,000	21,908
006874-0087-048-00	21/12/2021	2018	149	5	4,400,000	29,530
006874-0093-000-00	13/12/2021	2022	124	5	3,175,000	25,605
006874-0093-000-00	16/12/2021	2024	140	5	3,175,000	22,679
006874-0095-000-00	30/06/2021	2024	139	5	2,800,000	20,144
006874-0095-000-00	22/06/2021	2021	139	5	2,965,000	21,331
006874-0095-007-00	03/08/2021	2021	120	4	2,500,000	20,833
006874-0095-014-00	29/06/2021	2021	125	5	2,800,000	22,400
006874-0095-017-00	27/07/2021	2024	139	5	2,970,000	21,367
006874-0095-022-00	28/10/2021	2021	165	5	3,250,000	19,697
006874-0096-000-00	31/10/2021	2019	122	5	3,100,000	25,410
006874-0096-002-00	16/06/2021	2019	124	5	3,750,000	30,242
006874-0096-004-00	14/12/2021	2019	123	5	3,000,000	24,390
006874-0096-008-00	19/05/2021	2019	122	5	2,800,000	22,951
006874-0096-009-00	31/10/2021	2019	123	5	3,050,000	24,797

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006874-0096-018-00	14/10/2021	2019	122	5	3,000,000	24,590
006874-0098-000-00	07/06/2021	2023	120	5	3,150,000	26,250
006874-0098-000-00	13/05/2021	2023	121	5	3,700,000	30,579
006874-0098-000-00	09/11/2021	2023	123	5	3,330,000	27,073
006874-0098-000-00	18/08/2021	2023	124	5	3,170,000	25,565
006874-0098-002-00	13/08/2021	2023	130	5	3,900,000	30,000
006874-0098-008-00	30/11/2021	2023	127	5	3,090,000	24,331
006874-0098-013-00	02/11/2021	2023	119	5	3,070,000	25,798
006874-0098-016-00	09/12/2021	2024	129	5	3,140,000	24,341
006874-0098-019-00	14/09/2021	2023	123	5	3,175,000	25,813
006874-0098-022-00	20/10/2021	2023	119	5	3,150,000	26,471
006874-0098-025-00	28/12/2021	2023	129	5	3,328,000	25,798
006874-0098-027-00	21/10/2021	2023	119	5	3,140,000	26,387
006874-0098-030-00	14/07/2021	2023	126	5	3,175,000	25,198
006874-0098-032-00	13/06/2021	2023	125	5	2,790,000	22,320
006874-0098-033-00	16/08/2021	2023	153	5	4,255,554	27,814
006874-0098-036-00	13/06/2021	2023	125	5	2,815,000	22,520
006874-0100-000-00	11/08/2021	2021	102	4	3,370,000	33,039
006874-0101-005-00	29/07/2021	2021	107	4	2,600,000	24,299
006874-0101-039-00	09/05/2021	2021	177	6	5,200,000	29,379
006874-0102-000-00	18/11/2021	2021	123	5	3,317,000	26,967
006874-0102-000-00	29/09/2021	2023	138	5	3,052,000	22,116
006874-0102-000-00	13/05/2021	2022	151	5	2,997,000	19,848
006874-0102-000-00	29/09/2021	2023	151	5	3,240,000	21,457
006874-0102-013-00	15/11/2021	2023	151	6	3,321,600	21,997
006874-0103-001-00	30/06/2021	2021	181	6	4,490,000	24,807
006874-0103-006-00	06/05/2021	2021	105	4	2,200,349	20,956
006874-0103-009-00	04/08/2021	2021	128	5	2,850,000	22,266
006874-0103-023-00	04/11/2021	2021	130	5	3,240,000	24,923
006874-0103-027-00	24/11/2021	2021	130	5	3,240,000	24,923
006874-0103-030-00	28/06/2021	2021	130	5	3,010,000	23,154
006874-0103-037-00	30/06/2021	2021	175	6	5,400,000	30,857
006874-0104-008-00	08/08/2021	2021	125	5	2,700,000	21,600
006874-0106-007-00	24/10/2021	2020	126	5	3,065,500	24,329
006874-0107-000-00	25/11/2021	2023	135	5	3,240,000	24,000
006874-0107-000-00	22/11/2021	2023	136	6	3,450,000	25,368
006874-0111-000-00	13/09/2021	2021	110	5	2,965,000	26,955
006874-0111-001-00	20/10/2021	2022	124	5	3,950,000	31,855
006874-0111-003-00	05/08/2021	2021	121	5	2,940,000	24,298
006874-0111-004-00	02/05/2021	2022	125	5	2,840,000	22,720

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006874-0111-015-00	06/05/2021	2021	80	3	3,090,000	38,625
006874-0111-018-00	19/07/2021	2020	100	4	3,250,000	32,500
006874-0111-020-00	13/12/2021	2021	117	5	3,600,000	30,769
006874-0112-012-00	29/09/2021	2018	119	5	3,000,000	25,210
006874-0112-031-00	30/09/2021	2018	121	5	3,220,000	26,612
006874-0113-000-00	14/09/2021	2018	119	5	3,190,000	26,807
006874-0113-000-00	05/10/2021	2018	119	5	3,250,000	27,311
006874-0113-031-00	27/12/2021	2021	117	5	2,920,000	24,957
006874-0114-000-00	01/12/2021	2023	120	5	3,510,000	29,250
006874-0114-002-00	19/05/2021	2023	167	6	4,400,000	26,347
006874-0114-010-00	16/06/2021	2023	121	5	3,095,000	25,579
006874-0114-012-00	24/05/2021	2023	123	5	3,600,000	29,268
006874-0114-024-00	13/06/2021	2023	115	5	3,147,000	27,365
006874-0114-025-00	02/06/2021	2023	115	5	3,135,000	27,261
006874-0114-026-00	02/06/2021	2023	115	5	3,187,000	27,713
006874-0114-027-00	15/06/2021	2023	115	5	3,185,000	27,696
006874-0114-029-00	01/06/2021	2023	129	4	4,360,000	33,798
006874-0115-008-00	31/05/2021	2018	126	5	3,180,000	25,238

שווי מ"ר בנוי בממוצע 25,537 ₪ בשטח ממוצע של 124 מ"ר.

בהתחשב בנתוני השווי לעיל ובשטח דירה ממוצעת של 103 מ"ר עפ"י הוראות התכנית יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי **25,000** ₪.

<u>עלות בניה:</u>

עלות הקמה בהתבסס על מחירון דקל חודש 10/2021 בבתים בגובה 9-15 קומות ובכלל זה שקלול שטחי שירות עיליים, מרפסות וחניה ועלויות עקיפות למ"ר מגיע לסך של 9,000 ₪.

<u>התאמה לעירוב שימושים וקרבה למבנה ציבור</u>

אביא בחשבון מקדם התאמה 0.95 למגורים מעל שטח מסחר שאינו נרחב.

לא תובא החשבון הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור.

<u>יזמות</u>

בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים (אגף שומות מקרקעין), מרכיב שיעור היזמות למגורים בבנייה יזמית למגורים צמודת קרקע או רוויה הינה 18% - 15%.

אביא בחשבון במקרה הנדון שיעור יזמות 17%.

<u>סיכום:</u>

בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי 25,000 ₪, מע"מ 17%, יזמות 17%, עלות הקמה 9,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה בהתאמה למבנה מעל מסחר במקדם 0.95 מגיע לסך של **8,800** ₪ (במעוגל)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי למסחר:

בשומות השמאים שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

השמאי	שווי בשלמות
גלית אציל	11,600 ₪
דן טרשנסקי	11,600 ₪
מלי כהן	23,333 ₪
דברת אולפינר	13,600 ₪
חזי נחום	32,500 ₪

חלק משמאי הצדדים מפנים לערכי שווי בשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן לנכס רחוב צבי תדמור 12 פינת חנקין וגולדה מאיר, גו"ח 6868/52, המהווה מבנה דו קומתי בייעוד מסחר ומשרדים.

מבדיקתי, שטחי הבניה עיליים בשומת השמאי ארז כהן כוללים 2,694 מ"ר לשימושים של מסחר ומשרדים בתוספת 1,320 מ"ר שטח שירות עילי, סה"כ שטח סחיר 4,014 מ"ר. כמו כן, קיימות 2 קומות מרתף לחניה בשטח של 10,923 מ"ר המשרתות הן את השטח המסחרי והן מגדל מגורים המצוי בחלקה.

במועד הסיור ביקרתי במבנה המסחרי בשומת ארז כהן. אציין כי מיקומו של המבנה המסחרי הינו מרכזי בלב שכונות מגורים (מרביתם חדשות) מול קניון חולון. להלן תיאור הנכס כפי שמופיע בשומה המכרעת:

> ***"הנכס הנדון, ידוע כחלק מחלקה 52 בגוש 6867 , ברחוב צבי תדמור במתחם "ח- 501 שדרת המגדלים". מתחם ח- 501 ממוקם דרומית למרכז העיר חולון, ותחום מצפון וממערב ברחובות ההסתדרות, פיכמן וברקת ראובן, ומעברם שכונות "קרית עבודה" ו-"נאות רחל," ממזרח ומדרום - שכונת "קרית פנחס אלון – ח- 300".***
>
> ***רחוב צבי תדמור מחבר בין רחוב חנקין במזרח לרחוב פיכמן במערב. הנכס הנדון ממוקם בפינת הרחובות חנקין וגולדה מאיר המהווה ציר תנועה מרכזי. סביבת הנכס מאופיינת במוקדי מסחר ותרבות כגון: קניון עזריאלי חולון, מדיטק ומוזיאון העיצוב חולון.***
>
> ***חלקה 52 בשטח רשום של 8,032 מ"ר בעלת חזית מזרחית לרחוב חנקין באורך של כ 76-מ'. לחלקה חזית דרומית לרחוב גולדה מאיר. בחלק הדרום מערבי של החלקה בנוי מגדל מגורים שאינו חלק מהנכס הנדון.***
>
> ***הנכס מהווה מרכז מסחרי בן שתי קומות מעל שתי קומות מרתף. המרתף משמש כחניון המשרת הן את המרכז המסחרי והן את מגדל המגורים. בעת הביקור החניה ללא תשלום ואין מצוקת חניה במרתף. הותקנו שערים אוטומטיים ומכונות תשלום. בקומת הקרקע שטחי מסחר ובעיקר מסעדות ובקומה א' בעיקר מרפאות. שטחי המשרדים שהוסבו למסחר פונים לחניה הפתוחה של המרכז. בעת הביקור בוצעו עבודות שיפוץ והתאמה למרפאות בקומה א'."***

במצב חדש בנכס מושא השומה, שטח למסחר עפ"י הוראות תכנית ח/638 כולל 700 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שירות סה"כ השטח הסחיר 900 מ"ר מתחת למבנה מגורים. כלומר, אין מדובר במבנה מסחרי עצמאי עם שטחי מסחר נרחבים ושטח חניה משמעותי.

אני סבור כי מאפייני השטח המסחרי כמרכז שכונתי (במצב הקודם) ומיקומו של נכס מושא השומה הינו פחות טוב מנכס ההשוואה אליו מפנים השמאים.

לצורך השוואה בין שווי מ"ר מסחרי בנכס מושא השומה עפ"י תכנית ח/638 והמבנה המסחרי בשומת השמאי ארז כהן אביא בחשבון מקדם התאמה כולל בשיעור של 72%, (התאמה למיקום 0.8 מקדם התאמה לאופי המסחרי של המבנה 0.9).

שווי מ"ר למסחר בנוי בקומת קרקע בשומת ארז כהן 48,300 ₪.

בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים (אגף שומות מקרקעין), מרכיב שיעור היזמות למגורים בבנייה יזמית למרכז מסחרי או קניון חדש הינה 30% - 20%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אביא בחשבון במקרה הנדון שיעור יזמות 25%.

שווי מ"ר מבונה בהתאם להוראות תכנית ח/638 כ- **17,800** ₪, בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי 48,300 ₪, מקדם התאמה כולל 0.72, יזמות 25%, עלות בניה מגלמת חניה 10,000 ₪.

להלן נתוני עסקאות רלוונטיות לשטח מסחרי (חנויות) בעיר חולון לתקופה 01.01.2022 - 01.01.2019 (לא הובאו בחשבון ערכי קיצון):

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006803-0029-000-00	28/12/2021	2021	84	1,029,500	12,256
007341-0049-034-00	15/10/2020	1970	36	450,450	12,513
007162-0142-003-00	03/02/2020	1970	46	579,748	12,603
006803-0029-000-00	13/12/2021	2021	265	3,356,700	12,667
007171-0062-001-00	15/04/2020	1970	56	714,000	12,750
006760-0241-093-00	10/04/2019	1990	39	500,498	12,833
006017-0298-053-00	04/09/2019	1960	35	450,000	12,857
006017-0298-054-00	28/01/2020	1960	35	450,000	12,857
007181-0028-011-00	04/05/2021	1985	395	5,100,000	12,911
007162-0199-002-00	05/10/2020	1960	32	455,000	14,219
007162-0234-002-00	15/01/2020	1983	42	600,000	14,286
006760-0241-091-00	05/08/2019	1989	34	500,000	14,706
006021-0079-003-00	26/11/2019	1970	20	300,000	15,000
007132-0132-063-00	06/02/2020	1970	25	380,000	15,200
007171-0036-004-00	22/09/2021	1970	30	466,668	15,556
007132-0164-006-00	07/07/2019	1980	122	1,900,000	15,574
007162-0192-003-00	06/01/2020	1960	31	490,000	15,806
007170-0061-007-00	12/03/2019	1970	25	410,256	16,410
007166-0131-006-00	21/06/2020	1970	45	740,000	16,444
007056-0042-000-00	31/05/2021	2012	164	2,708,689	16,516
007344-0021-003-00	25/07/2019	1970	28	470,000	16,786
007166-0142-004-00	03/03/2019	1960	29	500,502	17,259
006760-0241-071-00	24/06/2019	1990	22	380,000	17,273
007167-0032-006-00	15/03/2020	1980	23	400,000	17,391
007169-0166-010-00	03/02/2021	1960	29	515,000	17,759
006760-0241-058-00	21/02/2021	1995	31	560,000	18,065
007170-0177-008-00	13/09/2019	1960	55	1,000,000	18,182
007173-0109-013-00	14/05/2021	1960	42	800,000	19,048
007162-0199-008-00	03/02/2020	1960	33	640,000	19,394
007168-0002-003-00	10/03/2021	1960	24	480,000	20,000
007183-0061-029-00	18/07/2019	2000	37	750,000	20,270
007169-0166-002-00	28/06/2021	1960	23	480,000	20,870
006996-0174-006-00	28/02/2019	2006	499	10,500,000	21,042
006786-0010-000-00	17/02/2021	2020	178	3,750,000	21,067

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
007167-0036-005-00	21/12/2021	1960	25	530,000	21,200
007166-0232-050-00	28/12/2021	1980	47	1,001,000	21,298
007173-0208-001-00	09/12/2019	1970	36	767,697	21,325
007166-0232-011-00	28/03/2019	1970	28	600,000	21,429
007341-0050-005-00	30/06/2020	1960	21	450,000	21,429
006873-0076-000-00	29/11/2020	2000	43	930,000	21,628
007163-0032-003-00	20/08/2020	1970	31	695,000	22,419
007166-0232-072-00	29/11/2020	1960	76	1,800,000	23,684
007163-0314-001-00	25/03/2021	1970	124	3,003,003	24,218
007172-0100-000-00	01/02/2021	1950	136	3,300,000	24,265
007162-0142-003-00	11/10/2021	1960	39	980,979	25,153
007132-0132-031-00	29/11/2021	1970	40	1,050,000	26,250
007166-0232-029-00	18/08/2021	1960	58	1,625,000	28,017
006803-0031-001-00	23/08/2021	2019	111	3,406,306	30,687
007170-0117-003-00	03/11/2019	1960	28	863,452	30,838
007174-0199-005-00	15/01/2020	1960	24	750,751	31,281
007162-0172-001-00	17/07/2019	1970	31	970,000	31,290
006760-0241-041-00	01/12/2020	1991	33	1,060,000	32,121
007168-0120-005-00	28/10/2020	1960	23	780,000	33,913
007166-0145-003-00	15/09/2019	1970	23	785,000	34,130
007166-0262-004-00	25/07/2019	1950	23	810,000	35,217
007172-0128-013-00	31/08/2020	1950	24	850,000	35,417
007166-0043-003-00	25/02/2021	1950	21	750,000	35,714
007170-0026-005-00	05/12/2019	1930	25	900,000	36,000
007169-0126-000-00	30/09/2021	1954	100	3,710,400	37,104
007127-0053-006-00	21/07/2020	1970	32	1,200,000	37,500
007127-0053-007-00	21/07/2020	1970	32	1,200,000	37,500
007127-0053-005-00	21/07/2020	1970	29	1,200,000	41,379

שווי מ"ר בנוי בממוצע 22,109 ₪ (יודגש כי לא נמצאה עליית מחירים בתקופה הנדונה).

בהתחשב בשנת בנייה ממוצעת 1972, אביא בחשבון יזמות מופחתת בשיעור של 15%, עלות בניה מופחתת 6,000 ₪ ללא חניה בקומת מרתף.

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ **13,225** ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שקלול שווי מ"ר מבונה למסחר:

נתון ערך השווי	שווי מ"ר מבונה	מקדם שקלול	שווי
ממוצע בשומות הצדדים (לא כולל שווי קיצון מעל 20,000 ₪)	12,166 ₪	0.3	3,680 ₪
שומת ארז כהן גו"ח 6867/52	17,800 ₪	0.2	3,560 ₪
עסקאות מכר בחולון	13,225 ₪	0.5	6,621 ₪
סה"כ			13,852 ₪

סיכום ערכי שווי

שווי מ"ר מבונה למגורים מעל שטח למסחר: 8,800 ₪ מגלם חניה

שווי מ"ר מבונה למסחר במצב קודם: 13,850 ₪ מגלם חניה

שווי למסחר במצב חדש

אביא בחשבון במצב חדש מקדם הפחתה 0.9 לשווי מ"ר מבונה למסחר שכונתי מתחת למבנה מגורים במיקום בו מצוי נכס מושא השומה.

שווי מ"ר מבונה למסחר מתחת למגורים (מקדם 0.9): 12,470 ₪ מגלם חניה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10.8.תחשיב השבחה:

תכניות ח/300 ו-ח/1/300/א':

עפ"י שומה מכרעת חלוטה		חלק יחסי נישום			
תיאור	שווי מ"ר קרקע	המרמרן אברהם	צ'רנוב דבורה	אריה גיל	שינדל זאב (ביחס ל50% מהחלק שנמכר)
שטח קרקע		300.75	78.43	60.15	311.50
שווי במצב קודם	$ 160	$ 160	$ 160	$ 160	$ 160
שווי מצב קודם	$ 160	$ 48,120	$ 12,548	$ 9,624	$ 49,840

תיאור	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ	המרמרן אברהם	צ'רנוב דבורה	אריה גיל	שינדל זאב (ביחס ל50% מהחלק שנמכר)
שווי מצב חדש	1,100	$ 500	$ 550,000	15.085%	3.75%	3.017%	12.50%
מצב חדש - נישום				$ 82,966	$ 20,627	$ 6,593	$ 68,745
השבחה - נישום				$ 34,846	$ 8,079	$ 6,969	$ 18,905
שע"ח				2.449	2.449	2.449	2.449
השבחה המלאה - נישום				**₪ 85,337**	**₪ 19,785**	**₪ 17,066**	**₪ 46,298**
היטל השבחה מלא - נישום				**₪ 42,668**	**₪ 9,893**	**₪ 8,533**	**₪ 23,149**
ההשבחה בהתאם לעסקת הקומבנציה							**₪ 27,953**
היטל ההשבחה בהתאם לעסקת קומבינציה							**₪ 13,976**

תכנית תיקון 15 לתכנית ח/1:

עפ"י שומה מכרעת חלוטה				חלק יחסי נישום			
תיאור	שטח	שווי מ"ר	סה"כ	המרמרן אברהם	צ'רנוב דבורה	אריה גיל	שינדל זאב (ביחס ל50% מהחלק שנמכר)
מרתף אחסנה	1,100	$ 120	$ 132,000	15.085%	3.750%	3.017%	7.55%
השבחה - נישום				$ 9,912	$ 4,950	$ 3,982	$ 9,961
שע"ח				3.648	3.648	3.648	3.648
השבחה - נישום				**₪ 72,638**	**₪ 18,059**	**₪ 14,527**	**₪ 36,339**
היטל השבחה - נישום				**₪ 36,319**	**₪ 9,030**	**₪ 7,264**	**₪ 18,169**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תכנית ח/3/300/ד' :

עפ"י שומה מכרעת חלוטה			חלק יחסי נישום				
תיאור	שטח מ"ר	מקדם	המרמרן אברהם	צ'רנוב דבורה	הלחמי יהושע אליעזר	אריה גיל	שינדל זאב (ביחס ל50% מהחלק שנמכר)
מרתף שירות	330	1.0	15.085%	3.750%	10.73%	3.017%	7.5%
	220	0.5					
סה"כ שטח אק'		440					
שווי קרקע לשטח שירות		$ 210					
סה"כ		$ 92,400					
השבחה - נישום			$ 13,938	$ 3,465	$ 9,914	$ 2,788	$ 6,973
שע"ח			4.579	4.579	4.579	4.579	4.579
השבחה - נישום			**63,823** ₪	**15,868** ₪	**45,397** ₪	**12,764** ₪	**31,929** ₪
היטל השבחה - נישום			**31,912** ₪	**7,934** ₪	**22,699** ₪	**6,382** ₪	**15,965** ₪

תכנית ח/638 - 505-0648873 הינה כדלקמן:

שווי מצב חדש עפ"י זכויות הבניה בתכנית

מצב חדש			
תיאור	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים עיקרי	6,825	8,800 ₪	60,060,000 ₪
מגורים ממ"דים	900	8,800 ₪	7,920,000 ₪
מסחר עיקרי	700	12,470 ₪	8,729,000 ₪
מסחר שירות	200	12,470 ₪	2,494,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**79,203,000** ₪

שווי מצב חדש משוקלל :

נתון ערך השווי	שווי	מקדם שיקלול	שווי
שווי עפ"י עסקת המכר	85,000,000 ₪	0.7	59,500,000 ₪
שווי עפ"י זכויות הבניה	79,203,000 ₪	0.3	23,760,900 ₪
סה"כ שווי			**83,260,900** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב קודם			
תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מסחר קומת קרקע	860	1	860
שטח מסחר קומה א'	240	0.8	192
מרתף לאחסנה	1,100	0.3	330
שטחי שירות קומת קרקע	330	1	330
שטחי שירות קומה א'	220	0.5	110
סה"כ שטח אק'			1,822
שווי מ"ר מבונה למסחר			13,850 ₪
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			**25,234,700** ₪

השבחה בשלמות: **58,026,200** ₪

<u>חלק הבעלים בהשבחה בשלמות:</u>

	לנכס בשלמות	חלק הבעלים					
		המרמרן אברהם	צ'רנוב דבורה	הלחמי יהושע אליעזר	אריה גיל	שינדל זאב	נתנאל גרופ
	100.00%	15.700%	3.900%	11.170%	3.140%	26.030%	26.280%
השבחה ב-₪	58,026,200	9,110,113	2,263,022	6,481,527	1,822,023	15,104,220	15,249,285
היטל השבחה ב- ₪	29,013,100	4,555,057	1,131,511	3,240,763	911,011	7,552,110	7,624,643

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב הסכם הקומבינציה לחלקים הרשומים על שם שינדלר זאב:

הסכם קומבינציה				
ייעוד	שווי לייעוד	חלק יחסי	חלק נמכר	
מגורים	₪ 71,462,899	85.830%	60.0%	51.5%
מסחר	₪ 11,798,001	14.170%	64.0%	9.1%
סה"כ	₪ 83,260,900	100.000%		60.57%

חלקים שהוקצו לשינדל זאב	26.03%
חלק נמכר בעסקת קומבינציה (ממוצע משוקלל בין מסחר ומגורים)	60.57%
סה"כ חלקים נישומים לחיוב	15.77%
השבחה מלאה לחלק של שינדל זאב	₪ 15,104,220
השבחה לחלקים הנישומים עפ"י עסקת קומבינציה	₪ 9,148,142
היטל השבחה בגין החלקים הנישומים (15.77%)	₪ **4,574,071**
יתרת היטל השבחה למימוש עתידי	₪ 2,978,039

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

11.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

11.2. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר.

11.3. המועד הקובע להערכה זו הינו כמפורט בסעיף 4 לעיל.

11.4. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב נעמי שמר 2, בעיר חולון.

11.5. הבאתי בחשבון, מידותיו ושטחו של המגרש, שטחי הבניה והשימושים המותרים בתכניו בנין עיר.

11.6. הבאתי בחשבון שומה מכרעת חלוטה שנערכה לנכס מושא השומה מתאריך 05.01.2011 ע"י השמאית דורית פריאל.

11.7. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בהתחשב בזכויות הבניה עפ"י תכניות בניין עיר.

11.8. הבאתי בחשבון מקדמי שווי ראויים לזכויות הבניה בהתחשב בשטח, מיקום והשימוש האפשרי.

11.9. הבאתי בחשבון נתוני שווי בשומות הצדדים נתוני עסקאות בייעודים השונים, הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.

רח' גליס 9, פתח תקוה, 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, עקב מימוש בדרך של מכר, הינה כדלקמן:

שם	חלקים בבעלות	חלק נישום	תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
המרמרן אברהם	15.08%	15.08%	300/ח וח/1/300/א'	22/05/1992	85,337 ₪	42,668 ₪
			1/15/ח	01/06/1998	72,638 ₪	36,319 ₪
			ח/3/300/ד'	28/09/2005	63,823 ₪	31,912 ₪
		15.70%	638/ח	19/09/2021	9,110,113 ₪	4,555,057 ₪
צ'רנוב דבורה	3.75%	3.75%	300/ח וח/1/300/א'	22/05/1992	19,785 ₪	9,893 ₪
			1/15/ח	01/06/1998	18,059 ₪	9,030 ₪
			ח/3/300/ד'	28/09/2005	15,868 ₪	7,934 ₪
		3.90%	638/ח	19/09/2021	2,263,022 ₪	1,131,511 ₪
הלחמי יהושע אליעזר	10.73%	10.73%	300/ח וח/1/300/א'	-	-	-
			1/15/ח	-	-	-
			ח/3/300/ד'	28/09/2005	45,397 ₪	22,699 ₪
		11.17%	638/ח	19/09/2021	6,481,527 ₪	3,240,763 ₪
אריה גיל	3.02%	3.02%	300/ח וח/1/300/א'	22/05/1992	17,066 ₪	8,533 ₪
			1/15/ח	01/06/1998	14,527 ₪	7,264 ₪
			ח/3/300/ד'	28/09/2005	12,764 ₪	6,382 ₪
		3.14%	638/ח	19/09/2021	1,822,023 ₪	911,011 ₪
שינדל זאב חיים (בהתאם למימוש בעסקת קומבינציה)	25.00%	12.50%	300/ח וח/1/300/א'	22/05/1992	27,953 ₪	13,976 ₪
			1/15/ח	01/06/1998	36,339 ₪	18,169 ₪
			ח/3/300/ד'	28/09/2005	31,929 ₪	15,965 ₪
		15.77%	638/ח	19/09/2021	9,148,142 ₪	4,574,071 ₪
נתנאל גרופ בע"מ		26.28%	638/ח	19/09/2021	15,249,285 ₪	7,624,643 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע