ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

תאריך לועזי	11/03/2024
תאריך עברי	א׳ אדר ב תשפ״ד
מספר תיק	2145-2023

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6497 חלקי חלקות 204-194, 212

מגרש 309 (508-0796656)

מבנה מס׳ 7

רחובות יאיר שטרן / לוי אשכול

קריית אונו

<u>הצדדים</u>:

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

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

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

תאריך לועזי 11/03/2024
תאריך עברי א׳ אדר ב תשפ״ד
מספר תיק 2145-2023

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

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

ג.א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6497 חלקי חלקות 206-194, 212</u>

<u>מבנה מס׳ 7</u>

<u>מגרש 309 (תכנית 508-0796656)</u>

<u>רחוב יאיר שטרן / לוי אשכול, קריית אונו</u>

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

1. **<u>מטרת השומה</u>:**
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית קריית אונו (להלן: ״המשיבה״), לבין החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית-קריית אונו בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכניות, מימוש התכניות הינו בדרך של אישור בקשה להיתר מס׳ 20220214.
מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה טל נייר ואלי קריסטל, שמאי מקרקעין, מיום 08/08/2023.
מטעם המבקשת הוגשה שומתן של ה״ה נעמי קפלנר וילנה אפשטיין, שמאיות מקרקעין, מיום 06/11/2023.

2. **<u>המועדים הקובעים</u>:**

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

3. **<u>פרטי הנכס</u>:**

מהות הנכס	: חלק במתחם פינוי בינוי ״לוי אשכול דרום״	
גוש	: 6497	
חלקי חלקות	: 198	: 205
שטח רשום	: 1,211	: 1,009
מס׳ מגרש נישום	: 309 (תכנית 508-0796656)	
שטח מגרש נישום	: 1,330 מ״ר	
כתובת	: רחוב לוי אשכול/יאיר שטרן, קריית אונו	

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**
ביקור בנכס נערך ביום 01/12/2023 ע״י החי״מ, שמאי הצדדים בחרו שלא להשתתף בביקור.

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

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 06/11/2023, התקבלה שומתן של ה"ה נעמי קפלנר וילנה אפשטיין, שמאיות מקרקעין, מטעם המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומתם של ה"ה טל נייר ואלי קריסטל, שמאי המשיבה.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 10/08/2023.
- תכנית בקשה להיתר עבור מתחם פינוי בינוי לוי אשכול דרום (בנין מס' 07).
- פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית מס' 202209 מיום 28/12/2022.
- העתקי רישום מרוכזים מפנקס בתים משותפים, בגו"ח 6497/194-204, הופקו ביום 04/08/2022.
- התחייבות החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית מיום 23/02/20, לבנית 4 גני ילדים במגרש 700.
- כתב התחייבות החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית מיום 05/01/2021.
- כתב התחייבות להגדלת מס' יח"ד והתחייבות למסלול השכרה ארוכת טווח לזכאים מיום 03/11/2021.
- מסמך הסכם פיתוח לביצוע עבודות הקמת מבני ציבור חתום מיום 31/10/2022.
- תוספת להסכם פיתוח לביצוע עבודות הקמת מבני ציבור חתום מיום 31/10/2022.

ביום 22/01/2024 התקבלה תגובתם של ה"ה טל נייר ואלי קריסטל, שמאי המשיבה, לשומת המבקשת, בצרוף כתב ערר הכולל 12 נספחים.

ביום 28/01/2024 נערך דיון במשרדי בהשתתפות שמאי הצדדים (שמאי המשיבה בווידאו), תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 29/01/2024.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- מבנה מס' 07 במגרש 309 בתכנית 508-0796656, בהליכי בניה (בתת הקרקע במועד הביקור), כחלק מפרויקט התחדשות עירונית פינוי בינוי "לוי אשכול דרום", ממוקם בתחום חלקות 198 ו-205 בגוש 6497, פונה בחזית מערבית לרחוב לוי אשכול וחזית דרומית לרחוב יאיר שטרן, במזרח שכונת קיראון, בדרום העיר קריית אונו.

רחוב לוי אשכול מהווה ציר תנועה דו סטרי ראשי, נמשך ממחלף אונו (כביש ארצי 471) בצפון לכיוון סופו עם חיבורו בכביש 4622 בדרום (לכיוון צומת סביון-אור יהודה).

רחוב יאיר שטרן דו סטרי בצורת האות "ח", נמשך מרחוב לוי אשכול במערב לכיוון צפון מזרח ובחזרה מערבה, בחיבורו בשנית עם רחוב לוי אשכול.

פרויקט פינוי בינוי "לוי אשכול דרום" שבנדון, משתרע ע"פ כ-30.3 דונם, תחום בין הרחובות לוי אשכול ממערב, יאנוש קורצ'ק ממזרח, יאיר שטרן מצפון ומדרום, עתיד לכלול 690 יחידות דיור[1] ב-10 מבנים, שכוללים שטחי מגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור.

הפרויקט נבנה חלף 11 מבני מגורים וותיקים בני 4 קומות שכללו 232 יח"ד.

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

[1] בהתאם לתכניות תקפות, טרם אישור הקלות.

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

6.3. המגרש הנדון מספר 309 בתכנית 508-0796656, צורתו אי רגולרית מעין טרפז ולו פאה דרומית מערבית קטומה, פונה בחזית מערבית באורך של כ-36 מ' לרחוב לוי אשכול, בחזית דרומית באורך של כ-25 מ' לרחוב יאיר שטרן ושטחו ע"פ תכנית 508-0796656 1,330 מ"ר. המגרש הוקצה במסגרת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בתכנית 508-0796656 והוא כולל (בהתאם לתכנית בקשה להיתר) זכויות שטחי מגורים עבור 80 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים בבנין בן 18 קומות עיליות מעל 6 קומות מרתף משותפות, כמפורט להלן בפרק הרישוי.
ממערב למגרש מס' 309 שבנדון רצועת שפ"פ ומעברה מגרש מס' 310.

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

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות בניה רלוונטיות</u>

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

<u>הוראות התכנית, כמפורט</u>:

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

7.2. <u>תכנית תממ/212</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3297 מיום 30/01/1986, מאפשרת הרחבת בתי מגורים בני 4 קומות. התכנית משתרעת על פני חלקות 201-204 ומסווגת אותן בייעוד מגורים ג'1.
בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ג'1, תותר הגדלת שטח הדירות בהתאם לתנאים.
תוספות הבניה ייבנו בהתאם לתכנית בינוי אחידה שתבטיח אופי אחיד לשכונה. עם בנית התוספת ישופצו כל חזיתות המבנים כדי להבטיל אופי אחיד. הועדה תוציא היתרים לבניה רק לאחר שתובטח בנית תוספת בכל כניסה וכניסה בשלמותה.

7.3. <u>תכנית תממ/213</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3308 מיום 06/03/1986, מאפשרת הרחבת בתי מגורים בני 4 קומות. התכנית משתרעת על פני חלקות 195-199 ומסווגת אותן בייעוד מגורים ג'1.
בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ג'1, תותר הגדלת שטח הדירות בהתאם לתנאים.
תוספות הבניה ייבנו בהתאם לתכנית בינוי אחידה שתבטיח אופי אחיד לשכונה. עם בנית התוספת ישופצו כל חזיתות המבנים כדי להבטיח אופי אחיד. הועדה תוציא היתרים לבניה רק לאחר שתובטח בנית תוספת בכל כניסה וכניסה בשלמותה.

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

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

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

7.6. תכנית 508-0252536 (התחדשות עירונית מתחם לוי אשכול דרום), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7943 מיום 20/09/2018, קובעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו 11 מבנים ובהם 232 יח"ד ויוקמו במקומם 10 מבנים חדשים שיכילו 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים בחזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול וכן קובעת הוראות להקמת מבני ציבור וכו'.

התכנית כוללת את חלקות 194-206 ו-212 בשלמות וחלקי חלקות 209, 211, 214, 222, 320-319, היא משתרעת ע"פ שטח של 30.304 דונם, כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ומכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

בהתאם לתשריט התכנית, בתחום מתחם הפינוי בינוי, מסומנים 5 מגרשים שמספרם 305-301 בייעוד מגורים ד', מגרש מס' 700 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגרשים 502-500 בייעוד שטח פרטי פתוח.

הקצאה ואיזון:

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

הוראות בינוי באזור מגורים ד':

יש להקצות שטח משותף מגונן מעל השימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) בבית גידול שעומקו כ-1.5 מ' שיכלול איטום וניקוז.

שטח המבואה המשותפת לא יפחת מ-40 מ"ר.

שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ"ר ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה.

תותר תכסית מקסימלית של 85% מעל הקרקע ומתחת לקרקע.

חזית מסחרית:

תיבנה חזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח.

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

מבני ציבור:

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

מרווחים בין בניינים:

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

דירות קטנות:

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

מחסנים:

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

דירות גן:

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

חניות:

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

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

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

תשמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים לבין שטחי החניה למסחר.

<u>רישום שטחים ציבוריים</u>:

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

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה</u>:

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

<u>להלן חלק מהתנאים למתן היתרי בניה</u>:

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

<u>שלבי ביצוע</u>:

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

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

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

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

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

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

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

<u>להלן עיקרי התכנית</u>:

התכנית מגדילה את מספר הקומות וגובה בינוי מ-9 קומות ל-11 קומות בשלושת הבניינים לאורך רחוב יאנוש קורצ'אק, מוסיפה קומה לבניין מספר 1 בהתאם לנספח הבינוי מ-19 ל-20 קומות, וכן שתי קומות תת קרקעיות בכל המתחם בנוסף ל-4 הקומות המאושרות, מחלקת תאי שטח המיועדים למגורים כמסומן בתשריט, מוסיפה שימוש למשרדים בתאי שטח 310 - 301, מוסיפה זכויות בתאי שטח מס' 310 - 301 בהיקף של עד 20% משטח

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

תא השטח ובסה"כ 2,235 מ"ר, מוסיפה שטחי שירות תת קרקעיים בסה"כ של כ-6,500 מ"ר, קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע למתן גישה לשטחי המצב"ר כמסומן בתשריט, מוסיפה שטחי שירות עיליים בהיקף של 1,035 מ"ר וקובעת הוראות בינוי לשימושי מסחר ומשרדים.

<u>הקצאה ואיזון</u>:

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

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה (למגרש 309 נשוא החלטה זו)</u>:

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (במ"ר)				תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי (במ"ר)
				מעל כניסה קובעת		תחת כניסה קובעת				מעל כניסה	תחת כניסה	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ד'	מגורים	309	1,330	8,630	3,600		5,986	70%	79	19	6	1,200
	מב"צ			150								
	מסחר			550	105							
	משרדים			75								
שטח עיקרי בטבלה למגורים כולל מועדון דיירים בהיקף 70 מ"ר עיקרי ובסך 700 מ"ר בכל פרויקט. המועדון ירשם כחלק משטח הבית המשותף												
בעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה להעביר זכויות בניה לשטחי מצב"ר בין תאי השטח ביעוד מגורים												
שטחי הדירות חושבו לפי 107 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו-45 מ"ר שטח שירות עילי לדירה												
20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר וכן 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה												
טבלת הזכויות כוללת תוספת של שטח גלריה בהיקף של עד 50% משטח המסחר והמשרדים												

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

8. <u>רישוי</u>:

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

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

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

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

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

8.2. הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו, אישרה בישיבת רשות רישוי מס' 202209 מיום 28/11/2022, בקשה להיתר מס' 20220214/1[2], שמהותה, כמפורט:

מתחם פינוי בינוי לוי אשכול דרום (שלב ב'):

[2] לבקשה להיתר הנ"ל, הופק היתר בניה מס' 4356 מיום 08/11/2023.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

בנין מגורים מס׳ 07 בגובה 18 קומות מעל קומת קרקע (ומעל 5 קומות מרתפי חניה וקומת מחסנים המשרתים 3 בניינים נוספים ומבוקשים בבקשה מס׳ 20220092).

הבנין כולל מסחר בקומת קרקע, סה״כ 80 יח״ד.

<u>הבקשה להיתר כוללת הקלה, כמפורט</u>:

תוספת גובה בבנין עד לגובה של 119.4 מ׳ במקום 114.9 מ׳ המותרים ע״פ תכנית 508-0796656.

לפי החלטת הועדה למר״מ, צומצמו הגבלות הבניה בבנין זה לגובה של 127 מ׳ מעל פני הים.

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

השימושים העיקריים המוצעים (במ״ר)						חלקי שירות (במ״ר)								סה״כ שטח בניה (במ״ר)
מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע״י	מרפסת	עיקרי ממ״ד	סה״כ עיקרי מוצע	הקומה והמפלס בבנין	ממ״ד שטח רצפה	ממ״ד קירות	ממ״ק ממ״מ	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות	אחסנה שירות	סה״כ ש״ש מוצע	
73.25	377.84	87.26			538.35	קרקע			54.31	196.53	31.32	4.23	12.45	298.84	837.19
261.21			37.37	3.42	302.00	1	27.00	10.52		82.60				120.12	422.12
446.31			78.56	4.66	529.53	2	44.90	16.41		80.95				142.26	671.79
446.23			78.56	4.74	529.53	3	45.00	16.41		80.95				142.36	671.89
454.02			57.31	4.83	516.16	4	45.00	16.50		80.95				142.45	658.61
454.02			57.31	4.83	516.16	5	45.00	16.50		80.95				142.45	658.61
454.02			57.31	4.83	516.16	6	45.00	16.50		80.95				142.45	658.61
454.02			57.31	4.83	516.16	7	45.00	16.50		80.95				142.45	658.61
454.02			57.31	4.83	516.16	8	45.00	16.50		80.95				142.45	658.61
454.02			57.31	4.83	516.16	9	45.00	16.50		80.95				142.45	658.61
454.02			57.31	4.83	516.16	10	45.00	16.50		80.95				142.45	658.61
475.33			68.74	4.66	548.73	11	45.00	16.48		80.95				142.43	691.16
475.33			68.74	4.66	548.73	12	45.00	16.48		80.95				142.43	691.16
475.33			68.74	4.66	548.73	13	45.00	16.48		80.95				142.43	691.16
475.33			68.74	4.66	548.73	14	45.00	16.48		80.95				142.43	691.16
475.06			82.55	3.50	561.11	15	36.00	12.86		80.95				129.81	690.92
475.06			73.62	3.50	552.18	16	36.00	12.86		80.95				129.81	681.99
326.38			36.40	3.16	365.94	17	27.00	9.17		84.54				120.71	486.65
236.93				0.68	237.61	18	9.00	3.49		81.63				94.12	331.73
					-	גג 19				12.47		26.56		39.03	39.03
7,819.89	377.84	87.26	1,063.19	76.11	9,424.3	סה״כ	719.90	263.14	54.31	1,672.02	31.32	30.79	12.45	2,783.93	12,208.22

אציין, כי בטבלת השטחים לעיל, לא נכללו והוצגו שטחי המרתפים שמשמשים לחניה ושטחים מרוצפים פתוחים.

כמו כן, השטחים בטבלה לעיל לקוחים מתכנית היתר הבניה החתומה והם שונים במקצת מהמוצג בשומת המשיבה.

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

קומת קרקע ובה שטחי מסחר בחזית לרחוב לוי אשכול ובחזית לרחוב יאיר שטרן, שטחי שירות ומעברים למסחר, לובי לקומות המגורים, מעליות וחדר מדרגות, מועדון דיירים, שטחי משרדים ותע״י בעורף המבנה, ממ״מים קומתיים לשטחי המסחר והמשרדים.

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

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

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

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

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

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

קומה 18 כוללת דירת מגורים אחת בת 6 חדרים.

סה״כ המבנה כולל 80 יח״ד.

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

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

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. <u>פרטי רישום ובעלות</u>:

ע"פ האמור בשומת המשיבה, בהתאם להעתקי רישום מפנקס הבתים המשותפים ומפנקס הזכויות, הופקו ביום 01/06/2022, הזכויות בחלקות המגורים רשומות, כמפורט:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלויות	מס' תתי חלקות מגורים	שטח יח"ד רשום
6497	194	1,462 מ"ר	בעלים פרטיים שונים	16	61 מ"ר
	195	1,475 מ"ר	בעלים פרטיים שונים וקק"ל	24	34.4-52.7 מ"ר
	196	1,287 מ"ר	בעלים פרטיים שונים וקק"ל	24	34.4-52.7 מ"ר
	197	1,164 מ"ר	בעלים פרטיים שונים, מדינת ישראל ומשרד הבינוי והשיכון	24	34.4-52.7 מ"ר
	198	1,211 מ"ר	בעלים פרטיים שונים וקק"ל	16	34.4-52.7 מ"ר
	199	1,366 מ"ר	בעלים פרטיים שונים	16	34.4-52.7 מ"ר
	200	1,560 מ"ר	בעלים פרטיים שונים	16	61 מ"ר
	201	1,961 מ"ר	בעלים פרטיים שונים וקק"ל	24	34.4-52.7 מ"ר
	202	1,748 מ"ר	בעלים פרטיים שונים וקק"ל	24	34.4-52.7 מ"ר
	203	1,640 מ"ר	בעלים פרטיים שונים וקק"ל	24	34.4-52.7 מ"ר
	204	1,511 מ"ר	בעלים פרטיים שונים וקק"ל	24	34.4-52.7 מ"ר
סה"כ תתי חלקות מיועדות לפינוי				232	

9.2. <u>כתב התחייבות פרויקט "לוי אשכול דרום", בקשה להגדלת מס' יח"ד והתחייבות למסלול השכרה ארוכת טווח לזכאים</u>:

בהתאם למסמך שהוצג בפני, חתום ע"י החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית מיום 03/11/2021 וע"י עיריית קרית אונו מיום 04/11/2021, עולים הפרטים, כמפורט:

החברה יזמה ואישרה למתן תוקף תכנית בנין עיר מס' 508-0252536, במתכונת של התחדשות עירונית (פינוי בינוי). החברה כחלק מהיערכות להגשת בקשות להיתר, הכינה תכנית הכוללת מס' שיפורים תכנוניים ולשם יישומה נדרשה להגיש בין היתר תכנית משלימה מס' 508-0796656 (שינוי נקודתי לתכנית תקפה), שאושרה ע"י הועדה ביום 31/05/2021.

בהתאם לתכנית תהרוס החברה בשלושה שלבים, 232 יח"ד, במקומן תבנה החברה 690 יח"ד + כ-2,200 מ"ר מסחר ו-750 מ"ר גלריה למסחר (נטו) + כ-1,600 מ"ר שטח למבני ציבור וכן שטחים פתוחים שייצרו פארק עירוני בלב השכונה.

בכוונת החברה להגיש לוועדה לאישור בקשה להיתר הכוללת הקלה מהוראות התכנית לתוספת יח"ד בשיעור של כ-9% ובסה"כ 65 יח"ד נוספות.

החברה הציעה לייעד חלק מיחידות הדיור הנוספות לדיור להשכרה לבני העיר.

<u>לכן הוצהר והותנה ע"י החברה, כדלקמן</u>:

במקביל ובכפוף למתן היתרי בניה בפרויקט, תיזום החברה תכנית "דיור להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת", עבור תושבי העיר בלבד, בעלי אישור זכאות מהעירייה, בדמ"ש מופחת משקף הנחה של 25% ממחיר השוק ולתקופת השכרה של 25 שנה.

ע"פ התכנית, תקצה החברה בפרויקט, בבניינים בהם יתווספו דירות בהקלה, 6 דירות ע"פ התמהיל הבא:

א. 2 דירות בנות 4 חדרים בשטח של כ-105 מ"ר (עיקרי וממ"ד), מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר וחניה אחת שתוצמד ע"י החברה.

ב. 4 דירות בנות 2 חדרים בשטח של כ-62 מ"ר (עיקרי וממ"ד), ללא חניה.

העירייה תהא רשאית לרשום הערות אזהרה על הדירות להשכרה בגין כתב התחייבות זה.

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

יובהר כי התחייבות החברה להעמיד דירות להשכרה, תחול גם במקרה בו הועדה המקומית תאשר תוספת יח״ד בהיקף נמוך מ-65 יח״ד אך לא פחות מ-60 דירות.

למען הסר ספק, חבות החברה מכוח הסכם כתב התחייבות זה, לא תובא בחשבון בחישוב ההשבחה בגין תוספת יח״ד שיינתנו במסגרת הקלה, כלומר, שווי השוק במצב החדש של כל הדירות שתתווספנה, לא יביא בחשבון את ההנחה בשכר הדירה.

התחייבות זו מבטלת התחייבות קודמת של החברה.

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת
508-0252536	05/10/2018	₪ 3,119,245	₪ 145,395
508-0796656	27/09/2021	₪ 1,543,598	אין השבחה

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

ה״ה טל נייר ואלי קריסטל, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית קריית אונו, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב מימוש תכניות, ע״י אישור בקשה להיתר מס׳ 20220206, כדלקמן:

בשומת המשיבה הובא בחשבון, כי הדרישה לתשלום היטל השבחה הינה בגין מימוש שטחי מסחר ומשרדים ע״פ התכניות.

בהתאם לתיקוני חקיקה שנעשו בחוק ההסדרים במשק, המתחם הנדון קיבל בהסכמת הרשות המקומית, פטור מלא מהיטל השבחה לשטחי המגורים.

בשומת המשיבה נטען, כי במתחם הנדון ניתנו החלטות הח״מ, בהן חויבה השבחה במגרשים 302, 307 ו-308 בגין ממימוש חלקי של שטחי מסחר מכוח תכנית 508-0252536 וכן שטחי מסחר ומשרדים מכוח תכנית 508-0796656. כנגד החלטות הח״מ בתכנית 508-0252536 מוגש ע״י הועדה המקומית ערר.

לאור האמור, שמאי המשיבה לא אימצו את קביעות הח״מ בתכנית 508-0252536 אך אימצו את שנקבע ע״י הח״מ בתכנית 508-0796656, שאינה שנויה במחלוקת.

10.1.1. <u>תכנית 508-0252536</u>:

<u>מהות ההשבחה</u>:

תכנית פינוי בינוי למתחם, כוללת הריסת 232 יח״ד קיימות ותוספת של 690 יח״ד חדשות, שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור.

במקרה שבנדון, במגרש 309, בנין מס׳ 7 (ע״פ תכנית 508-0796656) מבוקש מימוש חלקי של שטחי מסחר ומשרדים בהתאם לתכנית בקשה להיתר הבניה.

יוער, כי בשונה מטבלת השטחים בתכנית ההיתר החתומה, בשומת המשיבה הוצגה טבלת שטחים ובה 350.7 מ״ר מסחר.

לאור הוראת התכנית, כי 1/3 משטחי המסחר העיקריים יהווה גלריה למסחר, בתחשיב המשיבה הובא בחשבון 233.8 מ״ר עיקרי בקומת קרקע ו-116.9 מ״ר עיקרי בקומת גלריה.

ע״פ מדידה גרפית מתכנית הבקשה להיתר וע״פ עורך הבקשה, הובאו בחשבון שטחי שירות סחירים למסחר בשטח של כ-59 מ״ר (לא כולל מרחבים מוגנים הפטורים מהיטל השבחה בעת מימוש בהיתר בניה).

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

מקדמי שווי:

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

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

דחייה למימוש והפחתות:

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

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

דרך חישוב השבחה:

במצב קודם המתחם אינו כולל שטחי מסחר.

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

ערכי שווי למסחר:

שווי מסחרי בנוי:

- בהתאם להערכת שווי של זכויות באורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה, בגו"ח 6496/95, לצורך דיווח לבורסה, למועד קובע 31/12/2019, נערכה ע"י מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין מטעם חב' אאורה, נקבע שווי של 40,000 ₪/מ"ר בנוי למסחר.
- בהתאם להערכת שווי של זכויות באורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה, בגו"ח 6496/95, לצורך דיווח לבורסה, למועד קובע 31/03/2018, נערכה ע"י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין מטעם חב' אאורה, נקבע שווי של 32,800 ₪/מ"ר בנוי למסחר.
- בתאריך 26/04/2018, נמכר ברחוב שלמה המלך 6, גו"ח 6490/238/2, שטח מסחרי של 73.1 מ"ר בקומת קרקע + 245.4 מ"ר מחסנים במרתף + שטח הגג של הבנין, תמורת 5,000,000 ₪.
  מניתוח העסקה מתקבל שווי של 29,000 ₪/מ"ר בנוי למסחר.
- בתאריך 28/06/2017, נמכר ברחוב שלמה המלך 6, גו"ח 6490/238/2, שטח מסחרי של 112.3 מ"ר בקומת קרקע + 90.9 מ"ר מחסנים בקומת קרקע, תמורת 6,650,000 ₪.
  מניתוח העסקה מתקבל שווי של 36,000 ₪/מ"ר בנוי למסחר.
- בתאריך 27/06/2016, נמכר ברחוב שלמה המלך 37, גו"ח 6491/145, שטח מסחרי של 165 מ"ר בקומה ראשונה, תמורת 9,002,128 ₪.
  מניתוח העסקה מתקבל שווי של 54,500 ₪/מ"ר בנוי למסחר.
- בתאריך 31/12/2014, נמכר ברחוב הכלנית 17, גו"ח 6496/76, שטח מסחרי של כ-32 מ"ר בקומה ראשונה, תמורת 1,230,000 ₪.
  מניתוח העסקה מתקבל שווי של 38,500 ₪/מ"ר בנוי למסחר.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

<u>שווי דמ״ש מסחרי</u>:

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

<u>שווי מ״ר מבונה מסחרי</u>:

- בשומתו של מר אלי כהן, שמאי מכריע, במתחם שבנדון, גו״ח 7184/86, נקבע שווי של 15,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר (לא מגלם שטחי שירות), נכון למועד קובע 20/09/2018.
- בהתאם להערכת שווי של זכויות באורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה, בגו״ח 6496/95, לצורך דיווח לבורסה, למועד קובע 31/12/2019, נערכה ע״י מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין מטעם חב׳ אאורה, נקבע שווי של 27,500 ₪/מ״ר מבונה עיקרי למסחר.
- בהתאם להערכת שווי של זכויות באורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה, בגו״ח 6496/95, לצורך דיווח לבורסה, למועד קובע 31/03/2018, נערכה ע״י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין מטעם חב׳ אאורה, נקבע נקבע שווי של 16,900 ₪/מ״ר מבונה עיקרי למסחר.
- בהכרעה בהשגה ראשונה, מתחם פינוי בינוי לוי אשכול צפון, בגו״ח 6496/373, נערכה ע״י גב׳ מלי בנימין רוזן, שמאית מחוז ת״א והמרכז, נקבע שווי של 16,000 ₪/מ״ר מבונה מסחרי, נכון למועד 05/09/2018.
- בהכרעה בהשגה ראשונה, ברחוב הכלנית 13 בקריית אונו, בגו״ח 6496/7, נערכה ע״י גב׳ נלי וייל, סגנית מנהלת מחוז ת״א והמרכז, נקבע שווי של 18,493 ₪/מ״ר מבונה מסחרי, נכון למועד 01/04/2017.
- בהתאם לשומתו של מר ג׳קי פז, שמאי מכריע, ברחוב המייסדים 5 קריית אונו, גו״ח 7184/86, נקבע שווי של 20,000 ₪/מ״ר מבונה ברוטו למסחר, למועד קובע 12/02/2016.
- בהתאם לשומתו של מר גיל הרצברג, שמאי מכריע, בשכונת אריאל שרון, גו״ח 6178/172, נקבע שווי של 19,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר (לפני הפחתה לגודל), למועד קובע 22/06/2015.

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

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

<u>סיכום</u>:

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

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

<u>תחשיב השבחה</u>:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
שטח עיקרי למסחר	233.80	1.0	₪ 15,000	₪ 3,507,000
שטח שירות סחיר למסחר עיקרי	39.33	0.5		₪ 295,000
שטח עיקרי לגלריה מסחרית	116.90	0.4		₪ 701,400
שטח שירות סחיר למסחר עיקרי בגלריה	19.67	0.2		₪ 59,000
סה״כ השבחה גולמית ברוטו				₪ 4,562,400
מקדם דחיה (6 שנים בריבית 6%)				0.705
ניכוי עלויות עודפות יחסיות למסחר (כפי שנקבע בשומת אלי כהן)				₪ -83,225
השבחה				₪ 3,133,087
סה״כ השבחה בניכוי תשלום השבחה יחסי שחויב בשומת אלי כהן				₪ 3,119,245
היטל השבחה (50%)				₪ 1,559,622

10.1.2. <u>תכנית 508-0796656</u>:

<u>מהות השבחה</u>:

התכנית מאפשרת תוספת שטח עיקרי למסחר ומשרדים ותוספת קומות וגובה (כעולה מנספח הבינוי שמחייב לעניין גובה).

כאמור, שמאי המשיבה אימצו את תחשיב החי״מ במתחם לתכנית הנ״ל.

בהתאם להכרעת החי״מ, חלקו היחסי של מגרש 309 במתחם מכלל הזכויות (למסחר ומשרדים) הוא 17.39%, כדלקמן:

יעוד	שימוש	תא שטח	שטחי בניה (במ״ר) מעל כניסה קובעת		מקדמי שווי אקווויולנטיים			שטח אקווי׳ במ״ר	סה״כ שטח אקווי׳ במ״ר	חלק יחסי של המגרש מכלל הזכויות
			עיקרי	שירות	מסחר עיקרי	מסחר שירות	משרדים עיקרי			
מגורים	מסחר	309	550	105	5.1429	2.571		3,098.57	3,173.57	17.39%
ד׳	משרדים		75				1.0	75.0		

לדעת המשיבה, במקרה שבנדון, מבוקש מימוש חלקי של 64.36% מהזכויות האקוויוולנטיות במגרש (מסחר ומשרדים וללא מגורים), כדלקמן:

שימוש	תא שטח	שטח בניה עילי		מקדמי שווי אקווי׳			שטח אקווי׳ מבוקש	סה״כ שטח אקווי׳ מבוקש	סה״כ שטח אקווי׳ במגרש הנדון במ״ר	מימוש יחסי בהיתר
		עיקרי במ״ר	שירות במ״ר	מסחר עיקרי	מסחר שירות	משרדים עיקרי				
מסחר	309	350.70	59.00	5.143	2.571		1,955.34	2,042.60	3,173.61	64.36%
משרדים		87.26				1.0	87.26			

סה״כ שטח אקוויוולנטי במגרש אומץ מהכרעת החי״מ.

כמו כן, התכנית מאפשרת שיפור תכנוני ע״י הוספת קומת מגורים, כך שמתקבלות 17 קומות בבנין הנדון (מעל קומת קרקע וקומה טכנית) במקום 15 קומות (מעל קומת קרקע וקומה טכנית) במצב קודם.

עליה בקומות משביחה את הקרקע, שכן קיימת עדיפות ברורה לדירות בקומות גבוהות.

לאור האמור ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים, הובא בחשבון שיפור תכנוני של 2.5% בגין השטח העיקרי של קומות 18-17 שנוספו מכוח התכנית.

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

לענין מקדם ההשבחה שנקבע לתוספת הקומה, מציגים שמאי המשיבה, טבלת הכרעות שמאים מכריעים למקדם הקלה לתוספת קומה/ניוד שטחים לקומה עליונה.

במצב החדש, מימוש שטחי המשרדים בעורף המבנה, על חשבון דירות גן שניתן היה להקים בחלק העורפי של קומת הקרקע שלהם ניתן היה להצמיד חצר, בתחשיבם הובאה הפחתה מההשבחה בסך 357,500 ₪ (לפי שטח חצרות של כ-195 מ״ר).

ערכי שווי:

נתונים למסחר:

בוצעה התאמה לזמן ולמיקום המתחם הנדון, לפי הנתונים שהובאו לעיל לשטחי מסחר, למועד תכנית 508-0252536 ובהתחשב בהכרעת הח״מ לתכנית הנדונה, נקבע שווי של 18,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר (לא מגלם שטחי שירות), נכון למועד 27/09/2021.

נתונים למשרדים:

- ביום 21/03/2022 נערך מכרז רמ״י למגרש מס׳ 87 בצומת סביון, גו״ח 7348/18, בו ניתן לבנות בנין משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, תמורת 184,874,429 ש״ח ללא מע״מ.
  מניתוח מ״ר אקוויוולנטי, מתקבל 53,441 מ״ר אקווי׳ ובהתאם 3,459 ₪/מ״ר מבונה משרדים.
- בהכרעת הח״מ במתחם הנדון, נקבע שווי למשרדים למועד התכנית לפי 3,500 ₪/מ״ר מבונה אקוויוולנטי (לא מגלם שטחי שירות).
- בהתאם לשומתו של מר בועז קוט, שמאי מכריע, בקניון קריית אונו, גו״ח 4690/322, נקבע שווי של 4,438 ₪/מ״ר מבונה למשרדים, נכון למועד 06/10/2015.
- בהכרעה בהשגה ראשונה, ברחוב לוי אשכול פינת הכלנית בקריית אונו, בגו״ח 6491/88, נערכה ע״י גב׳ נלי וייל, סגנית מנהלת מחוז ת״א והמרכז, נקבע שווי של 2,540 ₪/מ״ר מבונה למשרדים, נכון למועד 16/03/2020.
- בשומת המשיבה הוצגה טבלת מחירי ביקוש מאתר יד 2, לשטחי משרדים בנויים בפסגת אונו, לפיה מתקבל דמ״ש ממוצע לאחר הפחתה של 5% למו״מ של 75 ₪/מ״ר ברוטו.
  שווי מ״ר בנוי בגישת היוון הכנסות (שיעור היוון 6.8%) הינו בגבולות 13,230 ₪.
  בגישת החילוץ, בהפחתת יזמות (18%) ועלות בניה של 7,000 ₪/מ״ר (כולל עקיפות וברמת מעטפת), מתקבלת יתרה לקרקע של 4,212 ₪/מ״ר מבונה.

לאור הנתונים לעיל תוך התאמה לזמן ומאפייני המתחם הנדון (שאינו מתחם בעל אופי מובהק לתעסוקה), הובא בחשבון שווי של 3,500 ₪/מ״ר מבונה אקוויוולנטי למשרדים, נכון למועד 27/09/2021.

נתונים למגורים:

בשומת המשיבה הוצגה טבלה הכוללת 19 עסקאות השוואה של דירות חדשות מהמתחם הנדון וסביבתו, נערכו בין התאריכים 02/09/2021 ל-08/11/2021, לפיה מתקבל שווי של 25,177 ₪/מ״ר בנוי, דירה בשטח ממוצע 105 מ״ר בקומה ממוצעת 12.

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

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

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

תחשיב השבחה:

מרכיב מסחר ומשרדים

מצב קודם					
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה		סה"כ
שטח עיקרי למסחר	1,500	1.0	₪ 18,000		₪ 27,000,000
שטח שירות למסחר	470	0.5			₪ 4,230,000
שטח עיקרי לגלריה מסחרית	750	0.4			₪ 5,400,000
שטח שירות סחיר למסחר בגלריה	235	0.2			₪ 846,000
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 37,476,000
מצב חדש					
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה		סה"כ
משרדים עיקרי	1,600	1.0	₪ 3,500		₪ 5,600,000
שטח עיקרי למסחר	1,923	1.0	₪ 18,000		₪ 34,614,000
שטח שירות למסחר	470	0.5			₪ 4,230,000
מסחר עיקרי גלריה	962	0.4			₪ 6,926,400
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.2			₪ 846,000
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 52,216,400
סה"כ השבחה ברוטו למתחם בגין תוספת זכויות למסחר ומשרדים					₪ 14,740,400
חלקו היחסי של מגרש 309 במתחם					17.39%
סה"כ השבחה למגרש 309					₪ 2,563,356
קיזוז חצרות					₪ -357,500
השבחה לאחר קיזוז					₪ 2,205,856
שיעור מימוש חלקי של מגרש 309 בהתאם לבקשה להיתר					64.36%
סה"כ השבחה למגרש 309 במימוש חלקי					₪ 1,419,726
היטל השבחה (50%)					₪ 709,863

מרכיב תוספת קומות מגורים:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה		השבחה
סה"כ שטח עיקרי קומות 17-18	566.27	0.025	₪ 8,750		₪ 123,872
היטל השבחה (50%)					₪ 61,936

יוער, כי בטבלת השטחים בתכנית ההיתר החתומה, שטחי המגורים בקומות 17-18 הינן 567.15 מ"ר.

10.1.3. הקלות בניה:

במקרה לפנינו, אושרה הקלה להגבהת גובה בנין עד 119.4 מ' מעל פני הים, במקום 114.9 מ' המותרים בתכנית.

לדעת שמאי המשיבה, נספח הבינוי בתכנית 508-0796656, מאפשר את הגובה הנדון ותוספת הקומות, לכן ההשבחה בגין מרכיב הנ"ל, חויבה בגין תוספת הקומה והגובה בתכנית 508-0796656.

לצורך מניעת כפל מס, לא חושבה השבחה בגין הקלה זו.

יצוין, כי ככל ויקבע כי תכנית 508-0796656 אינה מוסיפה קומות וגובה ביחס לתכנית הראשית, הרי שיש לחייב בהיטל השבחה בגין הגבהת הקומות מכוח ההקלה.

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

10.2. שומת המבקשת:

ה"ה נעמי קפלנר וילנה אפשטיין, שמאיות מקרקעין מטעם בעלת הזכויות, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכניות, ע"י מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 20220214, כדלקמן:

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

שמאיות המבקשת מציינות, כי במתחם הנדון ניתנו שתי החלטות שמאים מכריעים, האחת של מר אלי כהן והשניה ע"י הח"מ (במגרשים 302, 307, 308).

כנגד החלטות הח"מ הוגש ערר ע"י המבקשת לגבי תכנית 508-0252536 והן לגבי תכנית 508-0796656.

יובהר, כי המבקשת אינה חולקת על החלטת הח"מ לענין מתודולוגית חישוב ההשבחה ואימוץ שומתו של מר אלי כהן, שמאי מכריע, על ערכיה.

הערר נסוב לגבי הנושאים שלא הובאו בחשבון בהחלטות הח"מ, כמפורט:

א. צורך בהפחתת עלות עודפת ל-67 מקומות חניה למסחר.

ב. תיקון טעות סופר בשטח הדירות הקיימות.

ג. נטרול שטחים מוקצים למועדון דיירים.

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת בוצע בהתאם להחלטת הח"מ בהליך קודם, תוך ביצוע שינויים נקודתיים.

<u>בשומת המבקשת צוינו רצף האירועים שנחתמו בין החברה המבקשת ובין העירייה, כמפורט חלק מהמסמכים</u>:

<u>כתב התחייבות לעירייה</u>:

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

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

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

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

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

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

<u>הסכם פיתוח לביצוע עבודות הקמת מבני ציבור</u>:

בהתאם להסכם פיתוח מיום 31/10/2022, לביצוע עבודות הקמת מבני ציבור, הכוללים, כמפורט:

- הריסת גן הכיפה בתחום גו"ח 6497/206 וכל המחוברים והנטועים בחלקה 205.
- בנית מבנה אשכול גני ילדים בתחום מגרש 700 ע"פ תב"ע, כוללת בנית חניה תת קרקעית בשטח 1,326 מ"ר (הקמת החניון הינה במקום הקמת חניות במגרשים הפרטיים ע"פ תקן חניה של המצב"רים עבור העירייה) ובנית קומת קרקע ל-4 גני ילדים ברמת גמר מלא.
- בנית 3 מצב"רים בשטח של 1,500 מ"ר ברמת גמר מעטפת בלבד בתחום מגרשים 304, 305, 310, כמפורט בבקשה להיתר.

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

בגין הקמת אשכול גנים, חלף גן הכיפה (גן ילדים קיים המיועד להריסה), ברמת גמר מלא ומסירת החניות, החברה תישא בעלות חודשית של 25,000 ₪ לעירייה בגין הפסד הכנסות שכירות של העירייה בתקופת הפינוי, זאת עד למועד המסירה ובכל מקרה, לא יותר מסך מצטבר של 500,000 ₪.

תוספת להסכם פיתוח:

בפני שמאי המבקשת, הוצגה תוספת להסכם הפיתוח שנחתם ביום 31/10/2022, לפיה, בכוונת העירייה לרכוש שירותי בניה להקמת הקומות הנוספות במבנה ציבור במגרש 700, בכפוף למילוי תנאים מתלים.

כחלק מהקמת מבנה אשכול גני ילדים ומעליהם יקים היזם 2 קומות באותו מבנה ברמת גמר מעטפת בלבד, כל קומה בשטח כולל של עד 700 מ״ר, זאת בלי להטיל על היזם אחריות כלשהי לעבודות הגמר.

העירייה תשלם ליזם בגין בנית הקומות הנוספות סך של 2,784,600 ₪ כולל מע״מ. כל עלות נוספת שתחול בגין בנית הקומות הנוספות, תחול על היזם, למעט תשלום אגרות והיטלים, ככל שיחול.

10.2.1. תכנית 508-0252536:

בשונה מדרך אומדן ההשבחה בשומת המשיבה, בשומת המבקשת נערך אומדן השבחה למתחם במלואו, כולל זכויות מגורים, מסחר ומשרדים ולאחר מכן, חושב חלקו היחסי של מגרש 309 במתחם וחלקו היחסי במימוש החלקי בהתאם למבוקש בבקשה להיתר.

משווי המצב החדש, הופחתו מס׳ גורמים, כגון:

1. עלות הקמת מבני ציבור (כולל מע״מ).
2. עלות הקמת 30 חניות ציבוריות (כולל מע״מ).
3. עלות בלתי מכוסה להקמת 67 מקומות חניה.
4. עלות הריסה ופינוי.
5. דחיה ומורכבות הפרויקט.

וכן, הובא זיכוי בגין היטלי פיתוח.

לדעת שמאיות המבקשת, הפחתות אלו הינן בהתאם לשומות מכרעות במתחם.

במצב תכנוני קודם, הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס כבנוי.

שטח הדירות הקיימות הוא 16,088 מ״ר (ע״פ הדוח הכלכלי ובהתאם לשומת מר אלי כהן, שמאי מכריע), שטח התואם להיתרי הבניה ע״פ בדיקת שמאיות המבקשת.

לדעת שמאיות המבקשת, בשומת מר אלי כהן כאמור, נפלה טעות סופר ושווי המצב הקודם חושב לפי שטח בנוי של 16,033 מ״ר (הנ״ל נטען בערר שהוגש ע״י המבקשת).

ערכי שווי:

ערכי השווי בשומת המבקשת הינם ע״פ שומות מכרעות במתחם, כאמור.

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

חלקו היחסי של מגרש 309 במתחם:

ע״פ עקרונות שנקבעו בשומת החי״מ במתחם, חלקו של מגרש 309 במתחם מסתכם ב-17.39%.

אחוז המימוש החלקי בבקשה להיתר:

בהתאם לעקרונות שנקבעו ע״י החי״מ בהליך קודם, אחוז המימוש בבקשה להיתר מתוך סך הזכויות הינו 68.76% כבשומת המשיבה.

דחיה וסיכון:

הובאה בחשבון דחייה כבשומת מר אלי כהן ואשר אומצה בשומת המשיבה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

עלויות הריסה ופינוי :

הובאו בחשבון עלויות הריסה לפי כ-285 ₪/מ״ר בנוי (בגין 16,088 מ״ר להריסה).

זיכוי היטלי פיתוח :

הובא בחשבון זיכוי היטלי פיתוח, לפי 320 ₪/מ״ר בנוי (בגין 16,088 מ״ר בנוי).

חישוב שטח אקוויוולנטי יחסי לשטחי המסחר מכלל זכויות במתחם :

חישוב שטח אקוויוולנטי במתחם התכנית			
ייעוד	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ מ״ר אקווי׳
מגורים עיקרי	73,830	1.00	73,830
ממ״דים	8,280	1.00	8,280
מסחר עיקרי	1,500	2.308	3,462
מסחר ש״ש	470	1.154	542
מסחר גלריה	750	0.923	692
מסחר ש״ש גלריה	235	0.462	108
סה״כ מ״ר אקווי׳ במתחם			86,915

חישוב שטח אקוויוולנטי יחסי לשטחי המסחר בתכנית			
ייעוד	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ מ״ר אקווי׳
מסחר עיקרי	1,500	2.308	3,462
מסחר ש״ש	470	1.154	542
מסחר גלריה	750	0.923	692
מסחר ש״ש גלריה	235	0.462	108
סה״כ מ״ר			4,805
חלק מסחרי מכלל הזכויות האקווי׳ במתחם			5.528%

שיעור מימוש החלקי (מסחר ומשרדים) בבקשה להיתר :

שימוש	תא שטח	שטחי בניה (במ״ר)		מקדמי שווי אקוויוולנטיים		שטח אקווי׳ מבוקש במ״ר	סה״כ שטח אקווי׳ מבוקש במ״ר	סה״כ שטח אקווי׳ בתכנית במ״ר	חלק יחסי של המגרש מכלל הזכויות
		מעל כניסה קובעת		מסחר	משרדים				
		עיקרי	שירות	עיקרי	עיקרי				
מסחר	301	378	59	5.1429		2,095	2,182	3,174	68.76%
משרדים		87			1.0	87			

תחשיב השבחה :

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

מצב קודם				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
שטח בנוי במתחם	16,088	1.0	₪ 22,500	₪ 361,980,000
סה"כ שווי מתחם מצב קודם				₪ 361,980,000
מצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים עיקרי	73,830	1.0	₪ 6,500	₪ 479,895,000
ממ"דים (עבור 690 יח"ד)	8,280	1.0		₪ 53,820,000
מסחר עיקרי	1,500	1.0	₪ 15,000	₪ 22,500,000
מסחר שטחי שירות	470	0.5		₪ 3,525,000
מסחר עיקרי גלריה	750	0.4		₪ 4,500,000
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.2		₪ 705,000
סה"כ שווי גולמי מצב חדש				₪ 564,945,000
זיכוי בגין היטלי פיתוח				₪ 5,135,200
ניכוי בניית מצב"רים + 30 מקומות חניה (כולל מע"מ)				₪ -13,125,000
ניכוי הוצאות הריסת בניינים קיימים				₪ -4,585,000
ניכוי עלות בלתי מכוסה ל-67 מקומות חניה				₪ -7,691,600
מקדם דחיה ומורכבות הפרויקט (6 שנים בריבית 6%)				0.705
סה"כ שווי המתחם במצב חדש				₪ 383,976,920
השבחה למתחם במלואו				₪ 21,996,920
חלק יחסית מההשבחה לשטח המסחרי במתחם				5.528%
השבחה לחלק המסחרי				₪ 1,216,095
חלק מסחרי של מגרש 309 מכלל המתחם				17.39%
השבחה למגרש 309 בגין שטחי מסחר במימוש מלא				₪ 211,472.06
שיעור המימוש החלקי בבקשה להיתר				68.8%
סה"כ השבחה למגרש 309 במימוש המבוקש				₪ 145,395
היטל השבחה (50%)				₪ 72,697

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

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

10.2.2. תכנית 508-0796656:

התכנית מאפשרת הקמת משרדים בקומת הקרקע במקום דירות גן ותוספת שטחי מסחר. הזכויות למשרדים הינן בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית 508-0252536.

בנוסף, התכנית מוסיפה 2 קומות לבנין, כך שהבנין יכלול 17 קומות לעומת 15 (מעל קומת קרקע וטכנית) ואפשרה ניוד זכויות ויח"ד בין המגרשים.

לדעת שמאיות המבקשת, הובא בחשבון כי התכנית הינה תכנית משלימה לתכנית 508-0252536 להתחדשות עירונית, לכן פטורה מחבות בהיטל השבחה על רכיב המגורים.

שמאיות המבקשת מציינות, כי בהליך קודם בפני הח"מ (במגרשים 302, 307, 308) נקבעה השבחה למתחם בשלמותו עקב אישורה של התכנית בסך 14,740,400 ₪.

כאמור, כנגד החלטת הח"מ הוגש ערר ע"י המבקשת בשני נושאים:

1. שטח חצרות דירות הגן לקיזוז.

לדעת שמאיות המבקשת, שטח חצרות דירות הגן גדול יותר במצב קודם ובמצב חדש, לשטחי המשרדים אין חצר צמודה אלא החצר הינה לכלל דיירי הבנין ואין בגינה תוספת שווי.

שטח החצרות במצב קודם חושב לפי נספח בינוי לתכנית 508-0252536.

2. הפחתת עלויות הקמת מבנה הציבור במגרש 700 בתכנית 508-0252536 ושצ"פ מסך ההשבחה בתכנית 508-0796656.

שמאיות המבקשת בדעה, כי בהתאם לרצף האירועים ובהתאם להסכמים שנחתמו בגין הפרויקט, יש להפחית עלות מטלות ציבוריות בעת חישוב ההשבחה לתכנית 508-0796656.

נכון למועד הקובע לתכנית 508-0252536, המטלות הציבוריות בפרויקט כללו רק את השטחים המבונים לצורכי ציבור במבני מגורים בהיקף 1,500 מ"ר + 30 מקומות חניה.

מטלות אלו הובאו בחשבון ע"י מר אלי כהן, שמאי מכריע, בהכרעתו במתחם ואומצו ע"י הח"מ בהליך קודם.

לאחר אישור תכנית 508-0252536 ונכון למועד קובע לאישור תכנית 508-0796656, ניתן כתב התחייבות נוסף ע"י החברה לעירייה, לבנית 4 גני ילדים ברמת גמר מלא, חניון ו-2 קומות נוספות במגרש 700.

לענין זה, מפנות השמאיות לעמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבנין בע"מ ואח' ולהחלטת בר"מ 7255/17 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' בורשטיין ואח'.

ערכי שווי:

ערכי השווי כבשומת הח"מ במתחם.

הפסד חצרות:

שטח במ"ר	260
מקדם	0.25
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,750
סה"כ שווי לקיזוז	₪ 568,750

מטלות ציבוריות לקיזוז:

בשומת המבקשת תחשיב עזר לאמדן עלות מטלות ציבוריות, לפיו, העלות הינה 11,337,118 ₪ (ללא מע"מ) ו-13,264,428 ₪ (כולל מע"מ 17%).

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

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם					
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה		סה"כ
מגורים עיקרי	73,830	1.0	₪ 8,750	₪	646,012,500
מסחר עיקרי	1,500	1.0	₪ 18,000	₪	27,000,000
מסחר שטחי שירות	470	0.5		₪	4,230,000
מסחר עיקרי גלריה	750	0.4		₪	5,400,000
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.2		₪	846,000
סה"כ שווי המתחם במצב קודם				₪	683,488,500
מצב חדש					
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה		סה"כ
מגורים עיקרי	73,830	1.0	₪ 8,750	₪	646,012,500
משרדים עיקרי	1,600	1.0	₪ 3,500	₪	5,600,000
מסחר עיקרי	1,923	1.0	₪ 18,000	₪	34,614,000
מסחר שטחי שירות	470	0.5		₪	4,230,000
מסחר עיקרי גלריה	962	0.4		₪	6,926,400
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.2		₪	846,000
שווי ביניים				₪	698,228,900
ניכוי מטלות ציבוריות				₪	-13,264,428
סה"כ שווי המתחם במצב חדש				₪	684,964,472
סה"כ השבחה במתחם				₪	1,475,972
חלק המסחר של מגרש 309 מכלל זכויות המסחר					17.39%
סה"כ השבחה למגרש 309				₪	256,663
קיזוז חצרות				₪	-568,750
סה"כ השבחה					אין השבחה

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

- מתודולוגיית חישוב ההשבחה.
- עלות עודפת לחניה בתכנית 508-0252536.
- זיכוי היטלי פיתוח.
- קיזוז חצרות.
- חיוב בגין קומות מגורים בתכנית 508-0796656:

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

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

כמו כן, תחשיב המשיבה לתכנית 508-0252536, נערך בגין שטחי המסחר המבוקשים במגרש 309 בלבד (שיטת הדלתא).

בשומת המבקשת נטען, כי דרך חישוב ההשבחה בשומת המשיבה, אינה נכונה ויש בה כדי לעוות את ההשבחה.

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

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

11.2. עלות עודפת לחניה בתכנית 508-0252536:

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

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

11.3. זיכוי היטלי פיתוח:

בשונה משומת המשיבה, בשומת המבקשת לתכנית 508-0252536 ניתן זיכוי בגין אגרות והיטלי פיתוח לשטחים המאושרים בהיתרים קיימים.

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

11.4. קיזוז חצרות:

בתחשיב המשיבה לתכנית 508-0796656 קוזז רכיב החצרות מההשבחה לפי 357,500 ₪ (קיזוז של כ-195 מ״ר), לעומת 568,750 ₪ (קיזוז של כ-260 מ״ר) בשומת המבקשת.

שמאיות המבקשת לעומת שמאי המשיבה אינם מביאים בחשבון שווי חצרות למשרדים במצב החדש שהובא בשומת המשיבה במקדם 0.1 אלא רק מקזזים את ״הפסד״ המצב הקודם.

11.5. חיוב בגין קומות מגורים בתכנית 508-0796656:

בשונה משומת המשיבה, שמאיות המבקשת טוענות לפטור בגין חיוב זה למגורים, כחלק מפטור מהיטל השבחה לחלק המגורים במתחמי פינוי בינוי, בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 07/03/2022.

12. הכרעה:

12.1. מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

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

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

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

בנסיבות אלו, כפי שקבעתי בהחלטותי הקודמות במתחם כאמור, אני מקבל את עמדת המבקשת לדרך חישוב ההשבחה.

היקף זכויות הבניה האקוויוולנטיות בתכנית 508-0796656 הוא מעבר לזכויות שהוקנו בתכנית 508-0252536, לכן אחשב את ההשבחה בגין מלוא שטחי המסחר בתכנית 508-0252536 ואת השטחים המבוקשים מעבר לזכויות הבניה האקוויוולנטיות בתכנית זו אייחס לתכנית 508-0796656.

יוער, כי בתוצאה הסופית קיימים הבדלים משומת המבקשת, נובעים מאי הכללת שטחי מגורים המוגדרים כמועדון דיירים בק״ק במכלול השטחים והפחתות נוספות.

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

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

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

בתכנית זו זכויות הבניה מוקצות הן למגורים והן למסחר, הזכויות מוקצות במשותף לכל בעלי הזכויות בחלקות המקור. תכנית 508-0796656 חילקה את הקצאות התכנית ל-3 קבוצות בעלים (שלב א' עד שלב ג'), כאשר המגרש הנדון 309, נכלל בשלב ב' בטבלת ההקצאה ומוקצה לחלק מהבעלים בתכנית.

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

לצורך קביעת החלק היחסי של המימוש הנדון במגרש 309, הכולל זכויות שנוצרו בתכנית 508-0252536 בשטחי המסחר, אחשב מהו חלקו היחסי של מגרש 309 בשטחי המסחר והמשרדים בתכנית 508-0796656 וחלק זה ישמש אותי לקביעת החיוב בתכנית 508-0252536.

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

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

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

12.4. <u>זיכוי היטלי פיתוח</u>:

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

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

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

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

12.6. <u>ערכי שווי</u>:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לענין ערכי השווי המתבססים על הכרעותי במתחם, כמפורט:

תכנית	שימוש	שווי מ"ר מבונה
508-0252536	מסחר	15,000 ₪
508-0796656	מסחר	18,000 ₪
	משרדים	3,500 ₪

12.7. <u>עלויות עודפות למטלות ציבוריות בתכנית 508-0796656</u>:

ההשבחה מחושבת בהתאם להוראות התכניות החלות.

בתכניות נשוא החלטה זו, לא הוגדרו המטלות הציבוריות הנוספות, הניתנות בשומת המבקשת, לכן איני מוצא לנכון להפחית הוצאות אלו או חלקן, מההשבחה.

יתרה מזאת, המטלות הציבוריות נובעות מביצוע הפרויקט כולו ולא מהשינויים בשטחי המסחר והמשרדים בתכנית 508-0796656.

12.8. <u>שינויים בשווי חצרות בשני מצבי התכנון</u>:

שמאי המשיבה בתחשיבו לתכנית 508-0796656, הביא בחשבון באומדן מצבי התכנון שווי חצרות, חצר לדירות גן במצב קודם, הוערכה לפי מקדם 0.25 משווי מגורים (8,750 ₪/מ"ר מבונה) וחצר למשרדים במצב חדש,

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

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

הוערכה לפי מקדם 0.1 משווי משרדים (3,500 ₪/מ״ר מבונה).
לעומת זאת, שמאיות המבקשת בתחשיבן לתכנית, הביאו בחשבון הפחתה לשווי במצב התכנוני החדש בגין הפסד חצר דירות גן בלבד, לפי מקדם 0.25 משווי מגורים (8,750 ₪/מ״ר מבונה).
ממדידה גרפית מתכנית הבקשה להיתר עולה, כי שטח החצר העורפית המיוחסת לשטחי משרדים הינו כ-230 מ״ר.
כפי שקבעתי בעבר, מקדמי השווי של שמאי המשיבה מקובלים עלי ואאמצם.

12.9. תוספת קומות למגורים בתכנית 508-0796656:

התכנית המשביחה אינה תכנית פינוי בינוי, אלא מוסיפה זכויות לתכנית קיימת.
אני סבור כי במקרה זה יש לקבל את פרשנות שמאי המשיבה, לפיה, התכנית אינה מהווה תכנית פינוי בינוי, אלא תכנית לאיחוד וחלוקה המוסיפה זכויות, לכן היא חייבת בהיטל השבחה.
בחנתי את תחשיב המשיבה ואיני מוצא מקום להתערב בו, מלבד תיקון השטחים בהתאם לתכנית היתר חתומה.

13. תחשיב:

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

כפי שנקבע בהחלטותי הקודמות במתחם במינויים מס׳ 2022-2026, 2022-2022, 2022-2024

יעוד	שימוש	תא שטח	שטחי בניה (במ״ר) מעל כניסה קובעת		מקדמי שווי אקוויוולנטיים			שטח אקווי׳ במ״ר	סה״כ שטח אקווי׳ במ״ר	חלק יחסי של המגרש מכלל הזכויות
			עיקרי	שירות	מסחר עיקרי	מסחר שירות	משרדים עיקרי			
מגורים ד׳	מסחר	301	320	90	5.1429	2.571		1,877.1	2,032.14	11.14%
	משרדים		155				1.0	155.0		
	מסחר	302	380	120	5.1429	2.571		2,262.9	2,397.86	13.14%
	משרדים		135				1.0	135.0		
	מסחר	303	550	150	5.1429	2.571		3,214.3	3,289.29	18.02%
	משרדים		75				1.0	75.0		
	משרדים	304	240				1.0	240.0	240.0	1.32%
	משרדים	305	235				1.0	235.0	235.0	1.29%
	מסחר	306	320		5.1429	2.571		1,645.7	1,800.71	9.87%
	משרדים		155				1.0	155.0		
	מסחר	307	385	120	5.1429	2.571		2,288.6	2,423.57	13.28%
	משרדים		135				1.0	135.0		
	מסחר	308	380	120	5.1429	2.571		2,262.9	2,397.86	13.14%
	משרדים		135				1.0	135.0		
	מסחר	309	550	105	5.1429	2.571		3,098.6	3,173.57	17.39%
	משרדים		75				1.0	75.0		
	משרדים	310	260				1.0	260.0	260.0	1.42%
	סה״כ							18,250.0	18,250	100%

13.2. תכנית 508-0252536:

כאמור וכפי שקבעתי בעבר למתחם, ההשבחה לתכנית מסתכמת ב-31,864,265 ₪.
השבחה זו מתייחסת הן להשבחה משטחי המגורים והן להשבחה משטחי המסחר.
לאור הפטור הקיים להשבחה משטחי המגורים, נדרש לגזור את החלק היחסי של ההשבחה לשטחי המסחר.
בהתאם, אקבע מהו השטח האקוויוולנטי של התכנית וממנו אגזור את החלק היחסי של ההשבחה למסחר, הכל כמפורט בתחשיב להלן.

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

חישוב שטח אקוויוולנטי במתחם התכנית:

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

חישוב שטח אקוויוולנטי יחסי לשטחי המסחר במתחם התכנית:

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

חישוב השבחה למגרש:

השבחה למתחם	31,864,265	₪
חלק יחסי מההשבחה לשטח המסחרי במתחם	5.484%	
השבחה לחלק המסחרי במתחם	1,747,374	₪
חלק המסחר של מגרש 309 מכלל המתחם	17.39%	
השבחה למגרש 309 במימוש מלא	303,858	₪
היטל השבחה (50%)	151,929	₪

13.3. תכנית 508-0796656:

שיעור המימוש לשטחי המסחר והמשרדים בבקשה להיתר לתא שטח 309:

שימוש	שטח עילי		מקדמי שווי אקווי'			שטח אקווי'	סה"כ שטח	סה"כ שטח	מימוש
	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	מסחר עיקרי	מסחר שירות	משרדים עיקרי	מבוקש במ"ר	אקווי' מבוקש במגרש הנדון	אקווי' במגרש הנדון במ"ר	יחסי בהיתר
מסחר	377.84	59.00	5.143	2.571		2,094.92	2,182.18	3,173.57	68.76%
משרדים	87.26				1.0	87.26			

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

חישוב השבחה למגרש :

מצב קודם				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר עיקרי	1,500	1.0	₪ 18,000	₪ 27,000,000
מסחר שטחי שירות	470	0.5		₪ 4,230,000
מסחר עיקרי גלריה	750	0.4		₪ 5,400,000
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.2		₪ 846,000
סה"כ שווי המתחם במצב קודם				₪ 37,476,000
מצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
משרדים עיקרי	1,600	1.0	₪ 3,500	₪ 5,600,000
מסחר עיקרי	1,923	1.0	₪ 18,000	₪ 34,614,000
מסחר שטחי שירות	470	0.5		₪ 4,230,000
מסחר עיקרי גלריה	962	0.4		₪ 6,926,400
מסחר שטחי שירות גלריה	235	0.2		₪ 846,000
סה"כ שווי המתחם במצב חדש				₪ 52,216,400
סה"כ השבחה למתחם				₪ 14,740,400
חלק יחסי של מגרש 309 בזכויות המתחם				17.389%
סה"כ השבחה למגרש 309 במימוש מלא				₪ 2,563,272
קיזוז חצרות				₪ 422,625
השבחה לאחר קיזוז				₪ 2,140,647
שיעור המימוש החלקי בבקשה להיתר				68.76%
השבחה למגרש 309 במימוש חלקי				₪ 1,471,931
היטל השבחה למימוש החלקי המבוקש (50%)				₪ 735,965

השבחה בגין תוספת קומות :

תוספת קומות				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	השבחה
סה"כ שטח עיקרי קומות 18-17 (מעל קרקע)	567.15	0.025	₪ 8,750	₪ 124,064
היטל השבחה (50%)				₪ 62,032

סה"כ השבחה מתכנית 508-0796656 :

בגין מימוש חלקי : ₪ 1,471,931
בגין תוספת קומות : ₪ 124,064
סה"כ במעוגל : ₪ 1,596,000
היטל השבחה (50%) : ₪ 798,000

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

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

14.<u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, בגין אישור תכניות, במימוש המבוקש בבקשה להיתר מס׳ 20220214, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
508-0252536	05/10/2018	₪ 303,858	₪ 151,929
508-0796656	27/09/2021	₪ 1,596,000	₪ 798,000

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

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין