אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

07 ביולי 2025
מספר מינוי: 15-2025
מספרנו: 1409

לכבוד
המבקשת,
קריית אונו שופינג סנטר בע"מ
באמצעות השמאי
יהודה זיסר
yehuda@s-realestate.com

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב קרית אונו
באמצעות השמאי
אומיד עודד סולימני
omid@app-land.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק מחלקות 25, 33 ו -80 בגוש 6370, מגרשים 101 ו- 102 עפ"י תכנית 508-0802009 דרך איתן, שכונת "פסגת אונו", קריית אונו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכנית תמ"מ/281 ותכנית 508-0802009.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
תמ"מ/281	24/06/2002
508-0802009	14/07/2022

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 26/01/2025.

2.3 ביום 19/03/2025 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים[1]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] מטעם המשיבה השתתף גם שמאי המקרקעין הראל חיות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מגרשים בייעוד מסחר ומשרדים		
גוש	6370		
חלקות	25	33	80
שטח רשום של החלקה	5,097 מ"ר	7,390 מ"ר	2,218 מ"ר
מגרשים	מגרשים 101 ו- 102 בתכנית 508-0802009		
זכויות משפטיות	בעלות		
מיקום	דרך איתן, שכונת "פסגת אונו", קריית אונו		

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת "פסגת אונו", בצפון מזרח קריית אונו. השכונה מאופיינת בבניינים בני 6 עד 21 קומות ושטחי ציבור. בחלק הצפוני של השכונה מגרשי מסחר ומשרדים, מגרשי תעסוקה ("פארק מדע"), מתחם ה"קאנטרי קלאב" ובו שימושי מסחר, מגרש לשימושים הנדסיים בצפון מזרח השכונה ומתקן התחמ"ש, בצפון מערב השכונה. הגישה למגרשים הנדונים הינה מדרך רפאל איתן, המהווה כביש אספלט דו סטרי.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

חלקות 25 ו- 33 אינן רגולריות ופונות בחזית דרומית לדרך רפאל איתן. החזית המערבית של חלקה 25 והחזית המזרחית של חלקה 33 פונות לרחוב הדובדבן, המהווה רחוב חצי טבעתי. חלקה 80 ממוקמת בין חלקה 25 ל- 33 וצורתה אינה רגולרית.

חלקה 25 מתחברת במערב לרחוב האגס וחלקה 33 מתחברת במזרח לרחוב התפוח, המהווים שני רחובות קצרים, המסתעפים מרחוב הדובדבן ומוליכים לחלקות הנדונות.

עורף החלקות פונה צפונה וגובל בשלושה מגדלי מגורים היוצרים מעין חצי טבעת ומעבר להם מגרשים למבני משרדים ומסחר.

ממערב לחלקה 25 ומעבר לרחוב הדובדבן נמצא "קאנטרי קלאב" פעיל ומדרום מזרח לחלקה 33 נמצא בית ספר ממלכתי ע"ש יעקב כהן.

קיימת גישה לחלקות להולכי רגל מתוך השכונה תחת דרך איתן.

בעת הביקור, טרם החלה בניה במגרשים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית פת/2000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4004 מיום 14/05/2002 ובעיתונים ביום 18/05/1992.

התכנית מסווגת את חלקות המקור כשטח חקלאי. בהתאם להוראות התכנית יותר עיבוד הקרקע לצרכי גידול עצים וצמחים וטיפול לצורך ניקוז והשקיה. בניה או שימוש בקרקע הדרושים ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגיול בעלי חיים, כולל בתי אריזה ובתי קירור לתוצרת חקלאית הקשורה לשטח. בניה לצורך גידול בעלי חיים טעונה אישור מיוחד של הועדה המקומית.

שטח מגרש מינימלי יהיה 10,000 מ"ר ואחוזי הבניה יהיו 10% בקומה אחת. קו בניין צידי 4 מ' וקו בניין אחורי 6 מ'.

5.1.2 <u>תכנית תמ"מ/281</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5082 מיום 09/06/2002.

התכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים ומהווה שינוי לתכנית 6-R ופת/2000. בהתאם לטבלת האיזון, בגין חלק מחלקות 11 ו- 12 מוקצה לבעלים חלק במגרשים 550 ו- 551.

באזור המסומן כשטח מסחר, משרדים ושירותי בריאות במגרשים 550 ו- 551 תותר בניית שטחים מסחריים, משרדים ושירותי בריאות. תכליות המסחר יקבעו ע"י הועדה המקומית ובאישור אגף שפע. תותר אחסנה במרתף העליון ובלבד שהגישה אליה מתוך בתי העסק בקומת קרקע וכן חניות לכלל המשתמשים בבניין. בהתאם לסעיף 11.7.2 (ב) לתקנון מותר בקומת המרתף העליונה גם שימוש עיקרי (קרי מסחר) ובלבד שהגישה תהיה מתוך בית העסק שמעליו וכיחידת רישום אחת.

<u>זכויות הבניה</u> מעל פני הקרקע במגרש 550 יהיו 2,665 מ"ר מסחר ו- 2,665 משרדים ובמגרש 551 - 1,835 מ"ר מסחר ו- 1,835 מ"ר משרדים. מתחת לקרקע במגרש 550 - 1,185 מ"ר עיקרי ובמגרש 551 - 815 מ"ר עיקרי, ובלבד שהגישה מתוך העסק בקומת הקרקע. בנוסף חניה ושירותי בניין נלווים.

<u>תכסית</u> הבניין תהיה 50% משטח המגרש כולל השפ"פ. תכסית המרתפים לא תעלה על 80%.

<u>קווי הבניין</u> לחזית הרחוב - 10 מ' לשצ"פ - 0 מ', בקומת הקרקע - 5 מ', לשפ"פ - 5 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במפלס הקרקע תתוכנן ארקדה לכיוון השצ"פ והחזית הראשית ברוחב 4.0 מ' לפחות, בתחומה ניתן יהיה להציב שולחנות וכיסאות לשימוש בתי הקפה והמסעדות בקומת הקרקע.

<u>גובה הבניין</u> יהיה 2 קומות מעל 3 קומות מרתף.

בשטח השפ"פ (מגרשים 550א' ו- 551א') תיאסר כל בניה למעט חניון תת קרקעי ובניה הקשורה לפיתוח גנני של השטחים.

התכנית מפרטת שלושה שלבי ביצוע בהתניה של פיתוח ודרכים.

התכנית מפרטת הוראות שונות כתנאי להוצאת היתר בניה וביניהן:

- הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתוכניות עיצוב ארכיטקטוני שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה לפני אישור הקטע המתאים בתוכנית לעיצוב ארכיטקטוני למבנן בו נמצא הבניין כמבוקש בהיתר, אשר תהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים במבנן. אישור תכנית האב העירונית לביוב יהיה תנאי לאישור תכנית לעיצוב אדריכלי בתחומי התכנית.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להבטיח ביצוע כל תשתית הנדרשת לשלבי הבינוי ובין השאר: כבישים, מדרכות, שצ"פ, מערכות ביוב ותיעול. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע פיתוח הסביבה במתחם הבניה הרלוונטי.

5.2 <u>מצב חדש - תכנית 508-0802009</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 10626 מיום 29/06/2022. מטרת התכנית הינה תכנון מחדש של המתחם ויצירת מרכז מסחרי פתוח הכולל שימושי מסחר ומשרדים, שטחים פתוחים פרטיים וציבוריים, תוך כדי איחוד וחלוקה שלהם. בהתאם לטבלת האיזון בגין חלקות 25 ו- 33 תתקבל הקצאה במגרש 100, 101 ו- 102. מגרשים 101 ו- 102 בייעוד מסחר ומגרש 100 בייעוד שפ"פ.

<u>שימושים</u> – השימושים המותרים הם מסחריים, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, משרדים, קליניקות לרופאים. מתחת לכניסה הקובעת יותרו שטחים מסחריים לרבות סופרמרקט, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות וקליניקות לרופאים. כמו כן תותר אחסנה וחניה לכלל המשתמשים בבניין.

<u>הוראות בינוי</u> – מס' הקומות המירבי מעל הכניסה הקובעת יהיה 2 + חדרים טכניים על הגג. יותרו גלריות בשטחי המסחר, מעבר למניין הקומות. תותר גישה ישירה משטחי הציבור והשטחים שבזיקת הנאה ליחידות המסחר שמתחת לכניסה הקובעת. בתי קפה ומסעדות לא יופנו לכיוון בניינים המגורים הגובלים מצפון. תכסית הבינוי תהיה 65%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שפ"פ – בשטח השפ"פ תיאסר בניה למעט הקשורה בפיתוח השטחים, מתקני משחקים, ריהוט גינה, מעבר ושהייה של הולכי רגל או מעבר רכב חירום, מעליות וקומה תת קרקעית לחניה, אחסנה לטובת שטחי המסחר ומעברים מקורים. יותרו אזורי ישיבה עבור בתי קפה צמודים הפונים לשפ"פ, וכן יותרו סגירות חורף זמניות באזורי השיבה.

זיקת הנאה – בכל תחום השפ"פ במפלס קומת הקרקע תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל לאורך כל ימות השנה ובכל שעות היממה, כמסומן בתשריט.

טבלת זכויות הבניה:

תא שטח	גודל המגרש	שימוש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
101	5,121 מ"ר	מסחר	2,200 מ"ר					
		משרדים	2,100 מ"ר					
		סה"כ	4,300 מ"ר	1,456 מ"ר	610 מ"ר	14,128 מ"ר	20,494 מ"ר	400%
102	4,856 מ"ר	מסחר	2,300 מ"ר					
		משרדים	2,400 מ"ר					
		סה"כ	4,700 מ"ר	1,200 מ"ר	1,390 מ"ר	14,128 מ"ר	21,418 מ"ר	441%
100	1,689 מ"ר	שפ"פ				3,344 מ"ר	3,344 מ"ר	198%

הערות לטבלה:

א. בתוך תאי השטח בייעוד מסחר יותר ניוד שטחי בניה בין השימושים השונים בהיקף שלא יעלה על 20%.

ב. יותר ניוד שטחי בניה שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתאי שטח 101 ו- 102 בלבד.

ג. יותר ניוד זכויות בניה בין תאי שטח 101 ו- 102 בהיקף שלא יעלה על 20%.

ד. שטח המגרש לצורך חישוב התכסית כולל את תאי שטח 101 ו -102 ותאי שטח 100 ו- 11 בייעוד שפ"פ, סה"כ 12,134 מ"ר.

ה. יותר ניוד של עד 10% משטחי השירות שמתחת לכניסה הקובעת עבור חניה בתת הקרקע מתאי שטח 101 ו- 102 בייעוד מסחר לתא שטח 100 בייעוד שפ"פ.

תנאים למתן היתר בניה – תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי. יש להגיש חוו"ד אקוסטית שתתייחס למפלסי רעש חזויים מכלל המערכות בפרויקט והשפעתם על הסביבה. יש להתייחס למערכות איוורור, מערכות קירור, מערכות מיזוג, חצר פריקה וטעינה.

חניה – החניה תהיה בתחום המגרש ותיקבע עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. אזור הפריקה והטעינה המערבי יהיה בקומת המסחר התחתונה, כמסומן בנספח הבינוי. אזור הפריקה המזרחי יהיה במפלס הקרקע ויהיה מקורה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.3 רישוי

בהתאם לבקשה להיתר מס' 20230047 אושרה הקמת מבנה מסחרי בעל שתי קומות על קרקעיות מעל קומה שבחלקה מסחרית ובחלקה חניון 1- וקומת חניון 2-, פיתוח שפ"פ ושטחים לטובת הציבור בזיקת הנאה.

הסבר על ניוד השטחים בבקשה להיתר:

	לפי התב"ע	בתכנון	ניוד	הסבר
שטח עיקרי לשימוש מסחר מתחת לכניסה הקובעת	2,000.00 מ"ר	2,067.43 מ"ר	67.43 מ"ר	בהתאם להערה (ב) לטבלה - יותר ניוד שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת
שטח עיקרי לשימוש למסחר מעל הכניסה הקובעת	4,500.00 מ"ר	4,731.64 מ"ר	231.64 מ"ר	בהתאם להערה (א) לטבלה - יותר ניוד שטחי בניה בין השימושים השונים בהיקף של עד 20% (900 מ"ר)
שטח עיקרי לשימוש משרדים מעל הכניסה הקובעת	4,500.00 מ"ר	4,197.17 מ"ר	-301.40 מ"ר[2]	בהתאם להערה (א) לטבלה - יותר ניוד שטחי בניה בין השימושים השונים בהיקף של עד 20% (900 מ"ר)
סה"כ	**11,000.00 מ"ר**	**10,996.24 מ"ר**	**-2.33 מ"ר**	**יתרת שטח עיקרי לא מנוצל 2.33 מ"ר**

טבלת השטחים בבקשה להיתר (במ"ר):

	שטחים עיקריים			סה"כ שטחי שירות	סה"כ הבניין
קומה	**מסחר עיקרי**	**משרדים עיקרי**	**סה"כ עיקרי**		
-2				10,040.56	10,040.56
-1	2,067.43		2,067.43	7,579.95	9,647.38
קרקע	4,731.64		4,731.64	1,814.57	6,546.21
גלריה				250.05	250.05
קומה 1		4,197.17	4,197.17	411.55	4,608.72
גלריה 1				213.76	213.76
קומה 2					
מתחת לקרקע	**2,067.43**		**2,067.43**	**17,620.51**	**19,687.94**
מעל הקרקע	**4,731.64**	**4,197.17**	**8,928.81**	**2,689.93**	**11,618.74**
סה"כ	**6,799.07**	**4,197.17**	**10,996.24**	**20,310.44**	**31,306.68**

פירוט שטחי השירות (במ"ר):

	שטחי שירות							
קומה	**ממ"ק**	**מעלית**	**מבואות וחדרי מדרגות**	**מעבר לכלל הציבור**	**מערכות טכניות**	**חניה**	**אחסנה**	**סה"כ שטחי שירות**
-2	231.72	58.89	196.44	10.32	176.38	8,927.83	438.98	10,040.56
-1	55.35		189.97	1,315.37	901.67	4,286.86	830.73	7,579.95
קרקע	117.75		176.42	623.09	188.70	672.68	35.93	1,814.57
גלריה	87.57		162.48					250.05
קומה 1	82.11		183.11	123.65	22.68			411.55
גלריה 1	82.31		131.45					213.76
קומה 2								
סה"כ	**656.81**	**58.89**	**1,039.87**	**2,072.43**	**1,289.43**	**13,887.37**	**1,305.64**	**20,310.44**

[2] הערת הח"מ: מתקבל ניוד של 302.83- מ"ר ולא 301.4- מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת (*)
תמ"מ/281	24/06/2002	5,556,662 ₪	6,062,052 ₪
508-0802009	14/07/2022	50,753,910 ₪	3,433,783 ₪

(*) קיימת סתירה בין הטבלה המסכמת בשומת המבקשת לבין תחשיבי ההשבחה. בהתאם לתחשיבי שמאי המבקשת סך ההשבחה לתמ"מ/281 היא 5,935,697 ₪ ולתכנית 508-0802009 היא 3,503,389 ₪.

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

7.1 השבחה בגין תמ"מ/281

7.1.1 עמדת המשיבה

לשם שמירה על עיקרון אחידות המס, תחשיב ההשבחה לתכנית תמ"מ/281 יתבסס על העקרונות לרבות השווי והמקדמים שנקבעו במסגרת השומה המכרעת של הח"מ מיום 10/10/2016 בנכס הנדון.

שיעור החבות בהיטל השבחה בגין תמ"מ/281

בהתאם לניתוח מועדי רכישת הזכויות, זכויות חברת קרית אונו שופינג סנטר בע"מ (77.82% מהזכויות בחלקות 25 ו-33) נרכשו לאחר המועד הקובע לתכנית תמ"מ/281 – ולכן אינן חייבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

החבות בהיטל השבחה תחול רק על יתרת הזכויות שבבעלות בינה רטנבך ורבקה דותן ילין, לאחר שמימשו חלק מהזכויות במסגרת הסכמי קומבינציה מיום 24/01/2017. במסגרת אותם הסכמים מומשו 65.25% מהזכויות שלהן – לכן החבות חלה על 34.75% מהזכויות המקוריות.

מתוך כלל הזכויות בחלקות 25 ו-33, רק 22.18% כפופות להיטל השבחה בגין תמ"מ/281, ו- 10.72% מהזכויות מיוחסות לרבקה דותן ילין ו- 11.46% מהזכויות מיוחסות לבינה רטנבך.

שווי מצב קודם קרקע חקלאית

הנכס מהווה קרקע חקלאית לפי תכנית פת/2000. בעלי הזכויות מהווים חלק מחלקות מקור 11 ו-12 בגוש 6370. שטח הקרקע במצב הקודם מבוסס על שטח הקרקע המיוחס לנישומים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון. הובא בחשבון החלק היחסי של מגרשים 550-551 מכלל מגרשי ההקצאה שקיבלו בעלי הזכויות, אשר משקפים 33.04% מסך החלקים בחלקת מקור 11, כדלקמן:

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי חלק מגרש 550	$ 3,274,782
שווי חלק מגרש 551	$ 2,254,869
סה"כ שווי למגרשים בייעוד מסחר+ משרדים	$ 5,529,651
סה"כ שווי כלל המגרשים לחלקה 11	$ 16,738,471
סה"כ שווי חלק מגרשים בייעוד מסחר+ משרדים	**33.04%**

הובאו בחשבון תשלומי איזון וחלק יחסי של בעלי הזכויות בחלקת מקור 11.
הובא בחשבון החלק היחסי של מגרשים 550-551 מכלל מגרשי ההקצאה שקיבלו בעלי הזכויות, אשר משקפים 15.03% מסך החלקים בחלקת מקור 12, כדלקמן:

שווי חלק מגרש 550	$ 838,646
שווי חלק מגרש 551	$ 577,454
סה"כ שווי למגרשים בייעוד מסחר+ משרדים	$ 1,416,100
סה"כ שווי כלל המגרשים לחלקה 12	$ 9,420,797
סה"כ שווי חלק מגרשים בייעוד מסחר+ משרדים	**15.03%**

הובאו בחשבון תשלומי איזון וחלק יחסי של בעלי הזכויות בחלקת מקור 12.

<u>ערכי שווי לקרקע חקלאית</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 522,000 ₪ לדונם.
שמאי המשיבה התבסס על עסקאות מאתר מידע נדל"ן שנערכו לפני אישור של תכנית תמ"מ/281 בגוש 6370 הנדון. מהעסקאות מתקבל שווי שבין 450 ₪ ל- 607 ₪ למ"ר. כמו כן, הפנה לערכים שנקבעו בשומות מכריעות בהן נקבעו ערכים שבין 210 ₪ ל- 535 ₪ למ"ר קרקע. מהנתונים הביא בחשבון שווי של 522 ₪ בהתאם לשומה המכרעת של הח"מ בנכס הנדון.

<u>שווי המצב החדש מגרשים 550 ו- 551</u>

מגרשים 550 ו-551 בייעוד מסחר, משרדים ושירותי בריאות כוללים זכויות להקמת מבנה בן 2 קומות מעל 3 קומות מרתף, בשטח עיקרי כולל של 11,000 מ"ר. שטחי המשרדים בקומה שניה עדיפים על משרדים בבניין המיועד כולו לתעסוקה ושטחי המסחר בעלי מספר חזיתות ונהנים מחלוקה פונקציונלית טובה. הנכס ממוקם בשכונת "פסגת אונו" שהינה שכונת מגורים חדשה המאוכלסת באוכלוסייה ברמה סוציואקונומית גבוהה. כמו כן, השכונה בעלת נגישות תחבורתית טובה, סמוכה למחלף עם כביש 471, כביש 4 וכביש 40. מקדם השווי לשטח עיקרי במרתף 0.35 בהתאם לשומה המכרעת של ח"מ בנכס הנדון.

<u>ערכי שווי למשרדים</u>

בהתאם לטבלת האיזון של התכנית חושב שווי מ"ר מבונה בקומה א' ביעוד למשרדים בסך של 350 $ למ"ר שהם 1,730 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בשומה מכרעת של נורית ג'רבי בגו"ח 6370/27,31 נקבע שווי של 1,200 ₪ למ"ר בפארק המדע. לאחר גילום הפחתה בשיעור 25% מתקבל שווי של 900 ₪ למ"ר.

מניתוח מכרזים בקרית אריה בפתח תקווה מתקבל שווי של 1,200 ₪ למ"ר מבונה.

בשומה מכרעת של בצלאל קציר בגו"ח 6370/27,31 בפארק המדע נקבע שווי של 750 ₪ למ"ר מבונה. השווי מגלם הפחתה.

בשומה מכרעת של הח"מ לנכס הנדון נקבע שווי של 910 ₪ המגלם מקדם הפחתה כולל.

בהתאם לנתונים הביא בחשבון שמאי המשיבה שווי של 910 ₪ למ"ר מבונה למשרדים.

<u>ערכי שווי למסחר</u>

שמאי המשיבה הפנה לשלוש עסקאות מהן חילץ את השווי למ"ר מבונה למסחר. בהתאם לשומה מכרעת קודמת של הח"מ בנכס הנדון נקבע שווי של 6,000 ₪ למסחר.

<u>תחשיב המשיבה לתכנית תמ"מ/281</u>

בינה רטנבך		
מצב קודם		
מהות		**סה"כ**
שטח חלקה 11		42,724 מ"ר
חלק מיוחס לבינה רטנבך	33.33%	14,240 מ"ר
חלק יחסי של מגרשי תמורה 551+550	33.04%	4,704 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית		522 ₪
שווי מיוחס לבינה רטנבך בחלקת מקור 11		**2,455,857 ₪**
שטח חלקה 12		25,388 מ"ר
חלק מיוחס לבינה רטנבך	31.54%	8,007 מ"ר
חלק יחסי של מגרשי תמורה 551+550	15.03%	1,204 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית		522 ₪
שווי מיוחס לבינה רטנבך בחלקת מקור 12		**628,349 ₪**
סה"כ שווי מצב קודם		**3,084,206 ₪**

מצב חדש			
זכויות בניה	**שטח**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מסחר בקומת הקרעק	4,500 מ"ר	6,000 ₪	27,000,000 ₪
מסחר במרתף	2,000 מ"ר	2,100 ₪	4,200,000 ₪
משרדים	4,500 מ"ר	910 ₪	4,095,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש למגרשי התמורה			**35,295,000 ₪**
חלק היחסי של בינה רטנבך במגרשי התמורה 551+550		32.97%	11,636,132 ₪
הפחתת תשלום איזון יחסי			10,533 ₪
שווי מצב חדש נטו			**11,625,599 ₪**
השבחה לזכויות בינה רטנבך בשלמות			**8,541,393 ₪**
השבחה לחלק הנישום בניכוי הסכם הקומבינציה		**34.75%**	**2,968,134 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

רבקה דותן ילין (זכויות אביבה שיף ז"ל)		
מצב קודם		
מהות		**סה"כ**
שטח חלקה 11		42,724 מ"ר
חלק מיוחס לאביבה שיף	33.33%	14,240 מ"ר
חלק יחסי של מגרשי תמורה 551+550	33.04%	4,704 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית		₪ 522
שווי מיוחס לאביבה שיף בחלקת מקור 11		**₪ 2,455,857**
שטח חלקה 12		25,388 מ"ר
חלק מיוחס לאביבה שיף	5.37%	1,363 מ"ר
חלק יחסי של מגרשי תמורה 551+550	15.03%	205 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית		₪ 522
שווי מיוחס לאביבה שיף בחלקת מקור 12		**₪ 107,026**
סה"כ שווי מצב קודם		**₪ 2,562,884**

מצב חדש			
זכויות בניה	**שטח**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מסחר בקומת הקרקע	4,500 מ"ר	₪ 6,000	₪ 27,000,000
מסחר במרתף	2,000 מ"ר	₪ 2,100	₪ 4,200,000
משרדים	4,500 מ"ר	₪ 910	₪ 4,095,000
סה"כ שווי מצב חדש למגרשי התמורה			**₪ 35,295,000**
חלק היחסי של אביבה שיף במגרשי התמורה 551+550		30.85%	₪ 10,887,858
הפחתת תשלום איזון יחסי			₪ 9,180
שווי מצב חדש נטו			**₪ 10,878,678**
השבחה לזכויות אביבה שיף בשלמות			**₪ 8,315,795**
השבחה בניכוי החלק ששולם בגינו היטל השבחה		**89.58%**	**₪ 7,449,003**
השבחה לחלק הנישום בניכוי הסכם הקומבינציה		**34.75%**	**₪ 2,588,528**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.2 <u>עמדת המבקשת</u>

היטל ההשבחה בגין תכנית תמ"מ/281 נובע משינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי למרכזי מסחר ומשרדים.

חובת תשלום היטל השבחה בגין תכנית תמ"מ/281 הינה על בסיס יתרת הזכויות בחלקות 25 ו- 33 שלא מומשו ובעקבות המימוש הנדון בהיתר כדלקמן:

חלק יחסי של בינה רטנבך במגרשי התמורה	32.97%
החלק הנישום בניכוי הסכם קומבינציה	34.75%
סה"כ חלק מיוחס להשבחה לגב' בינה רטנבך	**11.46%**

חלק יחסי של רבקה דותן ילין במגרשי התמורה	30.85%
החלק הנישום בניכוי הסכם קומבינציה	34.75%
החלק בניכוי החלק ששולם בגינו היטל השבחה	89.58%
סה"כ חלק מיוחס להשבחה לגב' רבקה דותן ילין	**9.60%**

מלבד מקדם מפלס קומת המסחר התת קרקעי, יתר הנתונים וערכי השווי בשומת המשיבה מקובלים.

<u>מקדם שווי למסחר בתת הקרקע</u>

מקדם השווי למסחר בתת הקרקע צריך להיות 0.5.

בשומה מכרעת קודמת של הח"מ לנכס הנדון נקבע מקדם 0.35 לשטחי המסחר בקומת המרתף. המקדם נקבע בהתאם לעמדות הצדדים ללא התייחסות מספקת למשמעות הטופוגרפיה הקיימת הכוללת מעבר תת קרקעי קיים ופעיל ושמיש להולכי רגל. קיימת חשיפה טבעית ואפשרויות ניצול במפלס זה בשל הפערים המסתכמים בכ- 4 מ'.

מדובר במפלס תחתון אך לא באמת מרתף ולכן המקדם צריך להיות גבוה מ- 0.35.

בהוראות תמ"מ/281 בסעיף 11.7.1 נקבע כי יותרו שימושים מסחריים מתחת לפני הקרקע בצמוד לחנויות. הסעיף מאפשר שימושים מסחריים בסמוך לחנויות. האחסנה מחויבת בגישה מתוך החנות אך מותר מסחר ישיר גם ללא גישה מתוך חנות בקומת הקרקע.

השומה המכרעת הקודמת של הח"מ משנת 2017 אין בה כדי לחייב את כלל הנישומים הנדונים שבעיקרם הינה חברת קריית אונו שופינג סנטר בע"מ שרכשה את חטיבת הקרקע שנים רבות לאחר אישורה של תכנית תמ"מ/281.

בשומה מכרעת של נורית ג'רבי ברחוב הדובדבן נקבע מקדם קומה מסחרית 0.65.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המבקשת לתכנית תמ"מ/281

בינה רטנבך			
מצב קודם			
מהות			**סה"כ**
שטח חלקה 11			42,724 מ"ר
שיעור מיוחס		33.33%	14,240 מ"ר
שיעור יחסי של מגרשי התמורה בתכנית 281		33.04%	4,705 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית			522 ₪
שווי מיוחס לבינה רטנבך בחלקת מקור 11			**2,455,857 ₪**
מהות			**סה"כ**
שטח חלקה 12			25,388 מ"ר
שיעור מיוחס		31.54%	8,007 מ"ר
שיעור יחסי של מגרשי התמורה בתכנית 281		15.03%	1,204 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית			522 ₪
שווי מיוחס לבינה רטנבך בחלקת מקור 12			**628,300 ₪**
סה"כ שווי מצב קודם			**3,084,157 ₪**
מצב חדש			
זכויות בניה	**שטח**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מסחר בקומת הקרקע	4,500 מ"ר	6,000 ₪	27,000,000 ₪
מסחר במפלס תחתון	2,000 מ"ר	3,000 ₪	6,000,000 ₪
משרדים	4,500 מ"ר	910 ₪	4,095,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש למגרשי התמורה			**37,095,000 ₪**
חלק היחסי של בינה רטנבך במגרשי התמורה		33.00%	12,229,480 ₪
הפחתת תשלום איזון יחסי			10,533 ₪
שווי מצב חדש בניכוי תשלומי איזון			**12,218,947 ₪**
השבחה לזכויות בינה רטנבך בשלמות			**9,134,790 ₪**
השבחה בניכוי הסכם הקומבינציה		**34.75%**	**3,174,339 ₪**

רבקה דותן ילין			
מצב קודם			
מהות			**סה"כ**
שטח חלקה 11			42,724 מ"ר
שיעור מיוחס		33.33%	14,240 מ"ר
שיעור יחסי של מגרשי התמורה בתכנית 281		33.04%	4,705 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית			522 ₪
שווי מיוחס לאביבה שיף בחלקת מקור 11			**2,456,186 ₪**
מהות			**סה"כ**
שטח חלקה 12			25,388 מ"ר
שיעור מיוחס		5.37%	1,364 מ"ר
שיעור יחסי של מגרשי התמורה בתכנית 281		15.03%	205 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית			522 ₪
שווי מיוחס לאביבה שיף בחלקת מקור 12			**107,022 ₪**
סה"כ שווי מצב קודם			**2,563,208 ₪**
מצב חדש			
זכויות בניה	**שטח**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מסחר בקומת הקרקע	4,500 מ"ר	6,000 ₪	27,000,000 ₪
מסחר במרתף	2,000 מ"ר	3,000 ₪	6,000,000 ₪
משרדים	4,500 מ"ר	910 ₪	4,095,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש למגרשי התמורה			**37,095,000 ₪**
חלק היחסי של אביבה שיף במגרשי התמורה		30.85%	11,443,066 ₪
הפחתת תשלום איזון יחסי			9,180 ₪
שווי מצב חדש בניכוי תשלומי איזון			**11,433,886 ₪**
השבחה לזכויות הנדונות			**8,870,677 ₪**
השבחה בניכוי החלק ששולם בגינו היטל השבחה		**89.58%**	**7,946,353 ₪**
השבחה לחלק הנישום בניכוי הסכם הקומבינציה		**34.75%**	**2,761,358 ₪**

סה"כ השבחה	**5,935,697 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.3 <u>הכרעה לתכנית תמ"מ/281</u>

בהתאם לשומות הצדדים, זכויות המבקשת (77.82% מהזכויות בחלקות 25 ו-33) נרכשו לאחר המועד הקובע לתכנית תמ"מ/281 – ולכן אינן חייבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

החבות בהיטל השבחה תחול רק על יתרת הזכויות שבבעלות גב' בינה רטנבך וגב' רבקה דותן ילין, לאחר שמימשו חלק מהזכויות במסגרת הסכמי קומבינציה מיום 24/01/2017. במסגרת אותם הסכמים מומשו 65.25% מהזכויות שלהן – לכן החבות חלה על 34.75% מהזכויות המקוריות.

מתוך כלל הזכויות בחלקות 25 ו-33, רק 22.18% כפופות להיטל השבחה בגין תמ"מ/281, 10.72% מהזכויות מיוחסות לגב' רבקה דותן ילין ו- 11.46% מהזכויות מיוחסות לגב' בינה רטנבך.

תמ"מ/281 מייעדת את הנכס הנדון כמרכז מסחרי ומתירה הקמת מבנה בן 2 קומות מעל 3 קומות מרתף. בקומות העיליות יותרו שימושי מסחר משרדים ושירותי בריאות. בקומת המרתף העליונה תותר אחסנה ובלבד שהגישה אליה מתוך בתי העסק שבקומת הקרקע כמו כן יותרו שימושים עיקריים למסחר בצמוד לחנויות ובלבד שהגישה אליהם מתוך בתי העסק בקומת הקרקע וכיחידת רישום אחת.

ביום 10/10/2016 נערכה על ידי שומות מכריעות בנכס הנדון לתכנית תמ"מ/281. בשומות אלה קבעתי כי מקדם השווי לקומת המסחר במרתף הוא 0.35 ביחס לשווי מסחר בקומת הקרקע. כאמור, שטחי המרתף מוגדרים בתכנית כשטח עיקרי, אולם נקבע כי הגישה אליהם תתאפשר רק מתוך בתי העסק שמעליהם וכיחידת רישום אחת. המשמעות היא כי שטחים אלה הם חלק משטחי המסחר שמעליהם ותפקודם הינו כשל שטח שירות. השימוש הסביר של מרתף במסחר הוא אחסנה אך אפשרי גם שימוש מסחרי. מבחינה אפקטיבית, דומה קומת מרתף מסחרית הצמודה ליחידה בקומת הקרקע לקומת גלריה. מקדם השווי המקובל לגלריה הוא 0.40. כאן מדובר בשטח תת קרקעי ולא עילי ולכן הובא בחשבון במקדם נמוך ממקדם גלריה. אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי אין משמעות רבה לצורך ברישום כיחידה אחת, שכן מרכזים מסחריים מהסוג הנדון נותרים בדרך כלל בבעלות אחת. יחד עם זאת, ועל אף שקיים מעבר הולכי רגל תחת דרך איתן ישירות משכונת פסגת אונו, הרי שבהתאם לתמ"מ 281 אסורה גישה ליחידות המסחריות מקומת המרתף ואסורה יצירת יחידות נפרדות בקומת המרתף. שטחי המרתף נלווים לשטחי המסחר בקומת הקרקע והכניסה אליהם מקומת הקרקע בלבד. בהתאם לכך,

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לא מצאתי לנכון לחרוג מהכרעתי הקודמת ולכן יובא בחשבון מקדם שווי לשטחי המסחר בקומת המרתף בשיעור 0.35.

בית המשפט העליון דן במקרים בהם ניתנה שומה מכרעת לגבי זכויות בחלקה מסוימת ולאחר מכן נדונה השבחה לחלק אחר של אותה חלקה וקבע כי ראוי לקבוע לבעלי אותן זכויות שומות השבחה זהות.

בע"א 1160-08 **פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן** נקבע:

> **תכלית החקיקה והפסיקה לא מצדיקה ששני נישומים השותפים באותם המקרקעין יחוייבו בהיטל השבחה באופן כה שונה, אך ורק מכיוון ששותף אחד מימש קודם לכן את זכויותיו. תהא זו אפליה בלתי מוצדקת.**
>
> **בעניינו אין להעלות על הדעת כי שומת השבחה על המחצית האחת של החלקה תהיה כה שונה משומת ההשבחה של המחצית השניה.**
>
> **יש לפעול לאחידות השומות בגין היטל השבחה במגרשים זהים הכלולים באותה תכנית שאושרה ואשר לא נתקבלה לגביה החלטה על "דחיית השומה עד למימוש הזכויות".**
>
> **חזקת התקינות מחייבת כי השומה המכרעת אשר הוציאה המשיבה למגרש סייפוייז הינה תקינה, שאלמלא כן הייתה המשיבה פועלת לתיקונה. חיוב בהיטל השבחה צריך שיהיה סביר בהתייחס לשומות והיטלים שהוטלו על נכסים סמוכים ודומים.**
>
> **שוויון הוא עקרון על.**

בבר"מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה** נקבע:

> **במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן.**

לפיכך, ומאחר שמדובר בנכס הנדון עצמו, אני סבור שבהתאם לפסיקה יש לקבוע השבחה זהה, כל עוד לא מצאתי כי בהכרעתי בקודמת נפלה טעות.

שמאי שני הצדדים הביאו בחשבון את ערכי השווי שנקבעו בשומתי הקודמת בסך 522 ₪ למ"ר קרקע חקלאית במצב הקודם, 6,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר ו- 910 ₪ למ"ר מבונה משרדים. לפיכך, יובאו בחשבון ערכים אלה גם עתה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.4 תחשיב ההשבחה לתכנית תמ"מ/281

בינה רטנבך			
מצב קודם			
מהות			**סה"כ**
שטח חלקה 11			42,724 מ"ר
חלק מיוחס לבינה רטנבך	33.33%		14,240 מ"ר
חלק יחסי של מגרשי תמורה 551+550	33.04%		4,704 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית			522 ₪
שווי מיוחס לבינה רטנבך בחלקת מקור 11			**2,455,857 ₪**
שטח חלקה 12			25,388 מ"ר
חלק מיוחס לבינה רטנבך	31.54%		8,007 מ"ר
חלק יחסי של מגרשי תמורה 551+550	15.03%		1,204 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית			522 ₪
שווי מיוחס לבינה רטנבך בחלקת מקור 12			**628,349 ₪**
סה"כ שווי מצב קודם			**3,084,206 ₪**
מצב חדש			
זכויות בניה	**שטח**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מסחר בקומת הקרע	4,500 מ"ר	6,000 ₪	27,000,000 ₪
מסחר במרתף	2,000 מ"ר	2,100 ₪	4,200,000 ₪
משרדים	4,500 מ"ר	910 ₪	4,095,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש למגרשי התמורה			**35,295,000 ₪**
חלק היחסי של בינה רטנבך במגרשי התמורה 551+550		32.97%	11,636,132 ₪
הפחתת תשלום איזון יחסי			10,533 ₪
שווי מצב חדש נטו			**11,625,599 ₪**
השבחה לזכויות בינה רטנבך בשלמות			**8,541,393 ₪**
השבחה לחלק הנישום בניכוי הסכם הקומבינציה		**34.75%**	**2,968,134 ₪**

רבקה דותן ילין (זכויות רביבה שיף ז"ל)			
מצב קודם			
מהות			**סה"כ**
שטח חלקה 11			42,724 מ"ר
חלק מיוחס לאביבה שיף	33.33%		14,240 מ"ר
חלק יחסי של מגרשי תמורה 551+550	33.04%		4,704 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית			522 ₪
שווי מיוחס לאביבה שיף בחלקת מקור 11			**2,455,857 ₪**
שטח חלקה 12			25,388 מ"ר
חלק מיוחס לאביבה שיף	5.37%		1,363 מ"ר
חלק יחסי של מגרשי תמורה 551+550	15.03%		205 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית			522 ₪
שווי מיוחס לאביבה שיף בחלקת מקור 12			**107,026 ₪**
סה"כ שווי מצב קודם			**2,562,884 ₪**
מצב חדש			
זכויות בניה	**שטח**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מסחר בקומת הקרקע	4,500 מ"ר	6,000 ₪	27,000,000 ₪
מסחר במרתף	2,000 מ"ר	2,100 ₪	4,200,000 ₪
משרדים	4,500 מ"ר	910 ₪	4,095,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש למגרשי התמורה			**35,295,000 ₪**
חלק היחסי של אביבה שיף במגרשי התמורה 551+550		30.85%	10,887,858 ₪
הפחתת תשלום איזון יחסי			9,180 ₪
שווי מצב חדש נטו			**10,878,678 ₪**
השבחה לזכויות אביבה שיף בשלמות			**8,315,795 ₪**
השבחה בניכוי החלק ששולם בגינו היטל השבחה		**89.58%**	**7,449,003 ₪**
השבחה לחלק הנישום בניכוי הסכם הקומבינציה		**34.75%**	**2,588,528 ₪**

סה"כ השבחה	**5,556,662 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 השבחה בגין תכנית 508-0802009

7.2.1 עמדת המשיבה

המתחם הנדון כולל את מגרשים 101 ו- 102 בייעוד מסחר, מגרשים 11 ו- 100 בייעוד שטח פרטי פתוח ומגרש 201 בייעוד שטח ציבורי פתוח. מגרשים 101 ו- 102 בייעוד מסחר עם זכויות להקמת מבנה בן 2 קומות מעל 3 קומות מרתף. חישוב ההשבחה נערך במסגרת מימוש חלקי בהתאם לבקשה להיתר מס' 20230047.

בהתאם להוראות התכנית שטח המגרש לחישוב הזכויות הוא 12,134 מ"ר.

הובא בחשבון כי שטחי הגלריות משמשים כמרחבים מוגנים ולכן אינם מהווים שטחים סחירים ולא חושב בגינם היטל השבחה.

שטחים מקורים

שווי שטחי הגגונים והמצללות הצמודים לשטחי המסחר בקומות הקרקע ובקומה הראשונה, וכן השטח המקורה הממוקם בקומה הראשונה, מגולמים בשווי מ"ר עיקרי למסחר.

סגירות חורף

מניתוח תשריט הבקשה להיתר הבניה עולה כי מבוקשות סגירות חורף הצמודות לשטחי המסחר בקומת הקרקע. עפ"י מדידה גרפית מתשריט היתר הבניה שטחים אלה מסתכמים בכ - 600 מ"ר. קירוי עונתי של שטח בצמוד לנכס מסחרי משביח את המקרקעין ומהווה שטח עיקרי. הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.58, המשקף שימוש בסוככים לתקופה של 7 חודשים בשנה כמקובל, כלומר התועלת בגין תקופה זו היא 7/12. התכנית היא שהתירה את סגירות החורף ולכן מקימה את החבות בהיטל השבחה והחיוב נעשה בהתאם למבוקש בהיתר הבניה. במצב הקודם תמ"מ/281 אינה מתירה סגירות חורף.

שטחי ממ"מים בחריגה מהתקנות

הפרויקט המתוכנן עתיד לכלול שטחי מרחבים מוגנים מוסדיים החורגים באופן ניכר מהנקבע בתקנות. בסעיף 236 (א) לתקנות ההתגוננות האזרחית נקבע כי שטח המרחב המוגן הנדרש בבניין משרדים יהיה 3% מהשטח העיקרי בקומה. לעניין שטחי הממ"מים המיוחסים לשטחי המסחר נקבע כי במרכזי קניות וחנויות שטח הממ"מים יהיה 2% מהשטח העיקרי בחנויות בשטח גדול מ- 200 מ"ר ו- 0.5% מהשטח העיקרי בחנויות בשטח קטן מ- 200 מ"ר. שטחי הממ"מ המיוחסים למסחר החורגים בנכס הנדון הם 14 מ"ר במרתף ו- 110.69 מ"ר בקומת הקרקע והגלריה. שטחי הממ"מ המיוחסים למשרדים החורגים הם 38.5 מ"ר. שמאי המשיבה הפנה לתכתובת שלו עם אדריכל הפרויקט מר גיא גולדשטיין ממנה עולה כי החריגה נוצרה כדי לעמוד ביתר דרישות פיקוד העורף

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

המתייחסות למרחק הליכה למרחב המוגן מכל מקום בנוי בפרויקט ומגבלת הגובה. בהתאם לתשובת האדריכל, הביא בחשבון שמאי המשיבה כי הממ"מים אינם חורגים מהתקנות ואינם חייבים בהיטל השבחה.

<u>ניוד שטחים</u>

בהתאם לבקשה להיתר הנדונה מבוקש ניוד של שטח עיקרי לשימוש מסחר מתחת לכניסה הקובעת, מבוקש ניוד של שטח עיקרי למסחר מעל הכניסה הקובעת וכן ניוד של שטחי משרדים. סך השטח המבוקש לא עולה על המותר.

<u>גישה למסחר בתת הקרקע</u>

הובא בחשבון כי במסגרת התכנית הותרה גישה ישירה משטחי הציבור והשטחים שבזיקת ההנאה ליחידות המסחר שמתחת לכניסה הקובעת. לפיכך, מקדם השווי למסחר בקומת הגן הוא 1.0. השטחים נהנים מגישה וחשיפה. מקדם זה מגלם את השימוש בשטחי החצר שסמוכים לשטחי המסחר במפלס התחתון. במצב הקודם, מקדם השווי לשטחי המסחר התת קרקעיים הוא 0.35 כיוון שאינם נהנים מגישה ישירה.

<u>ערכי שווי למשרדים</u>

שמאי המשיבה הפנה לעסקאות מכר למשרדים בחלקה 140 מתחם "בית הדובדבן" והתקבל שווי של 14,000 ₪ למ"ר ברוטו במעוגל. מנתוני היצע במערכת "BMBY" התקבלו דמי שכירות ממוצעים של 81 ₪ למ"ר. לאחר הפחתה למו"מ, מתקבל 77 ₪ שהם 927 ₪ שנתי. בהתאם לשיעור היוון של 6.7% מתקבל שווי של 13,836 ₪ למ"ר בנוי.

בהתאם לנתונים הובא בחשבון שווי של 14,000 ₪ למ"ר בנוי. בניכוי רווח יזמי 20%, עלות בניה למעטפת 7,000 ₪ מתקבל שווי של 4,667 ₪ למ"ר מבונה ברוטו שהם 6,000 ₪ למ"ר מבונה נטו (עיקרי) למשרדים.

<u>ערכי שווי למסחר</u>

ביום 04/01/2024 נחתם הסכם מכר בחלקה 140 בגוש 6370 הממוקמת בעורף בנייני המגורים מצפון לנכס הנדון, במסגרתו נמכרו מלוא שטחי היחידה המסחרית בתוספת 50 מקומות חניה בקומת המרתף הראשונה בפרויקט תמורת 99,000,000 ₪. בהתאם להגדרת ההסכם, "יחידת הבעלים הנוסף" כוללת חלק מסוים משטחי המסחר כהגדרתם בהסכם בשטח של כ- 601 מ"ר ברוטו (504 מ"ר נטו) אליו הוצמדו 10 מקומות חניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ניתוח עסקת המכר:

ניתוח עסקת המכר בית הדובדבן			
תאריך	**המוכר**	**גו"ח**	**תמורה**
04/01/2024	ליסא החזקות	6370/140	₪ 99,000,000
מהות	**שטח עיקרי**	**עלות**	**סה"כ שטח אקו'**
שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע בהיתר נטו	2,250.3 מ"ר		
שטח "יחידת הבעלים הנוספ" אשר לא נמכר נטו	504.0 מ"ר		
יתרת שטח עיקרי נמכר	1,746.3 מ"ר	₪ 8,000	₪ 13,970,400
שטחי אחסנה בקומת המרתף	159.9 מ"ר	₪ 3,000	₪ 479,760
ניתוח שווי חניות בהסכם המכר 50 מקומות	35.0 מ"ר	₪ 3,000	₪ 5,250,000
סה"כ עלות הקמת החלקים הנמכרים בפועל			₪ 19,700,160
סה"כ תמורה			₪ 99,000,000
בניכוי רווח יזמי		1.2	₪ 82,500,000
יתרה לקרקע			**₪ 62,799,840**
ניתוח שטח אקו'			
יתרת שטח עיקרי נמכר	1,746.3 מ"ר	1	1,746.3 מ"ר
שטחי אחסנה בקומת המרתף	159.9 מ"ר	0.3	48.0 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,794.3 מ"ר
שווי למ"ר מבונה מגלם שוליות			**₪ 34,999**

שמאי המשיבה הפנה לנתוני שכירות מרחוב הדובדבן 8-10:

תאריך הסכם	דמ"ש	שטח ברוטו	דמ"ש למ"ר
07/12/2022	₪ 116,000	645 מ"ר	₪ 180
06/02/2022	₪ 96,240	401 מ"ר	₪ 240
14/03/2022	₪ 80,850	444 מ"ר	₪ 200
01/01/2023	₪ 63,000	300 מ"ר	₪ 210
ממוצע	**₪ 89,023**	**447.5 מ"ר**	**₪ 207**

בהתאם לשומה מכרעת של יעקב פז לנכס מסחרי ברחוב המייסדים 5 עולה כי שטחי מסחר קטנים (בשטח 50-75 מ"ר) במתחם הקאנטרי, מושכרים תמורת 250-275 ₪ למ"ר מעטפת ושטחי מסחר גדולים (בשטח 200 מ"ר ומעלה), מושכרים תמורת 220 ₪ למ"ר מעטפת. דמי השכירות משולמים על שטח ברוטו ושיעור ההעמסה הוא כ- 20%. מאחר ששטחי המסחר גדולים הביא בחשבון שמאי המשיבה דמ"ש בסך 220 ₪ אשר מגלמים את מאפייני המבנה, חלוקת שטחי המסחר, שוליות, תפוסה ושיווק. מניתוח הסכם השכירות בחלקה הסמוכה עולה כי יחס ברוטו נטו עומד על 15% ולכן הובא בחשבון יחס זה.

דמ"ש חודשיים	₪ 220
דמ"ש שנתיים	₪ 2,640
שווי למ"ר בנוי שיעור היוון 6.8%	₪ 38,824
בניכוי רווח יזמי 25%	₪ 31,059
עלות בניה	₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה ברוטו	₪ 23,559
שווי מ"ר מבונה נטו	**₪ 27,093**

משקלול הנתונים, לאור מיקום הנכס ומאפייניו, הביא בחשבון שמאי המשיבה שווי של 27,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המשיבה

מצב קודם תמ"מ/281				
מהות	**שטח**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מסחר בקומת קרקע	4,500 מ"ר	₪ 27,000	1	₪ 121,500,000
מסחר תת קרקעי (גישה פנימית בלבד)	2,000 מ"ר	₪ 27,000	0.35	₪ 18,900,000
משרדים	4,500 מ"ר	₪ 6,000	1	₪ 27,000,000
שווי מצב קודם מגרשים 550 + 551				**₪ 167,400,000**

מצב חדש מימוש במסגרת בקשה להיתר 20230047				
מהות	**שטח**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מסחר בקומת קרקע	4,732 מ"ר	₪ 27,000	1	₪ 127,754,280
מסחר בקומת גן (גישה ישירה)	2,067 מ"ר	₪ 27,000	1	₪ 55,820,610
סגירות חורף	600 מ"ר	₪ 27,000	0.58	₪ 9,396,000
משרדים	4,197 מ"ר	₪ 6,000	1	₪ 25,183,020
שווי מצב חדש מגרשים 101 + 102				**₪ 218,153,910**

השבחה	**₪ 50,753,910**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.2 <u>עמדת המבקשת</u>

תכנית 508-0802009 לא משנה את היקף השטחים המותרים וייעודם. התכנית מאפשרת ניוד בין השימושים השונים בהיקף מירבי של 20%. כמו כן, התכנית מאפשרת ניוד שטחי בניה שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.

<u>מקדם שווי המסחר בתת הקרקע</u>

שווי מסחר בקומת הקרקע ושווי מסחר בתת הקרקע לא יכולים להיות זהים. ההפרשים בין הקומות נעים בין 0.5 ל- 0.7 וזאת ביחס לקומת המסחר הראשית לה ניתן מקדם 1.0.

להוכחת טענתו, הפנה שמאי המבקשת לנכסים מסחריים דומים:

קניון צים סנטר מעלות – בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה בדו"חות הכספיים שנערכה ע"י דוד ומנור סגל הובאו בחשבון דמ"ש לקומת הקרקע בסך 94 ₪ למ"ר ו- 57 ₪ דמ"ש בקומה א', מקדם 0.606.

צים אורבן גני תקווה – בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י רלי טרייסטמן אגמי ניתן לראות כי דמי השכירות למסחר בקומת הקרקע הם 155 ₪ למ"ר ודמי השכירות בקומה א' הם 95 ₪ למ"ר, מקדם 0.613.

בנכס הנדון, נחתם הסכם שכירות ביום 27/11/2019 בין המבקשת לבין חביב בעיר בע"מ. החל מפתיחת המושכר בקומת המסחר התחתונה יושכר שטח למרכול בהיקף שבין 900 ועד 1,500 מ"ר ובנוסף שטח אחסנה בהיקף של 300 מ"ר ועד 400 מ"ר לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 10 חודשים, המחולקת לתקופת שכירות ראשונה של 5 שנים + 4 תקופות אופציה. דמי השכירות הינם בסך של 90 ₪ למ"ר עיקרי ו – 45 ₪ למ"ר אחסנה. בכל מימוש אופציה יעלו דמי השכירות ב- 4%.

שיעור של 60% מקומת הקרקע התחתונה מושכר למרכול. שמאי המבקשת ערך בחינה למקדם קומות המסחר, בהתאם להסכם השכירות בנכס הנדון ובהתבסס על נתוני דמי השכירות בשומת המשיבה. הובאו בחשבון דמי שכירות בסך 220 ₪ לקומת הקרקע שהם 253 ₪ למ"ר נטו (עיקרי) ודמ"ש בסך 150 ₪ למפלס התחתון שהם 172.5 ₪ למ"ר נטו.

סעיף	היקף השטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע	2,067.4 מ"ר	1	2,067.4 מ"ר
ש"ש למסחר בתת הקרקע	831.0 מ"ר	0.5	415.5 מ"ר
סה"כ שטח מסחר בתת הקרקע			2,482.9 מ"ר
שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע	4,732.0 מ"ר	1	4,732.0 מ"ר
ש"ש למסחר בקומת הקרקע	36.0 מ"ר	0.5	18.0 מ"ר
סה"כ שטח מסחר בקומת הקרקע			4,750.0 מ"ר
סה"כ שטח מסחר ללא העמסה			**7,232.9 מ"ר**

הערת הח"מ: נראה כי נפלה טעות במקדמים לשטחים בקומה התת קרקעית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שימוש	שטח ממוצע	שכירות בסיס ותוספת לברוטו	שכירות ממודדת לסופר	סה"כ שכירות חודשית
סופר חביב	1,200.0 מ"ר	90 ₪	95.41 ₪	114,492 ₪
אחסנה לסופר חביב	300.0 מ"ר	45 ₪	47.70 ₪	14,310 ₪
סה"כ דמ"ש חביב				128,802 ₪
יתרת שטח מסחרי בתת הקרקע	867.0 מ"ר	172.5 ₪	172.50 ₪	149,558 ₪
יתרת ש"ש בתת הקרקע	531.0 מ"ר	86.25 ₪	86.25 ₪	45,799 ₪
סה"כ דמ"ש ליתרת השטחים בתת הקרקע				195,356 ₪
סה"כ דמ"ש חודשי בתת הקרקע				**324,158 ₪**
סה"כ דמ"ש חודשיים למ"ר עיקרי בממוצע				**157 ₪**

שימוש	שטח ממוצע	שכירות בסיס ותוספת לברוטו	שכירות ממודדת לסופר	סה"כ שכירות חודשית
מסחר עילי עיקרי	4,732.0 מ"ר	253 ₪	253.00 ₪	1,197,196 ₪
ש"ש למסחר בקומת הקרקע	36.0 מ"ר	126.50 ₪	126.50 ₪	4,554 ₪
סה"כ שכירות חודשית במפלס הקרקע				**1,201,750 ₪**
סה"כ דמ"ש חודשי למ"ר עיקרי				**254 ₪**
משרדים	4,197 מ"ר	75 ₪	75.00 ₪	314,775 ₪
ש"ש בפועל	412 מ"ר	75 ₪	75.00 ₪	30,866 ₪
סה"כ שכירות חודשית בקומה א' למשרדים				345,641 ₪
סה"כ דמ"ש חודשיים למשרדים עיקרי				**82 ₪**

סיכום מקדם הקומות		
קומה	**דמ"ש ממוצע למ"ר עיקרי**	**מקדם**
מסחר בק"ק	254 ₪	1
מסחר בתת הקרקע	157 ₪	0.618
משרדים	82 ₪	0.323

<u>סגירות חורף</u>

התכנית מתירה סגירת חורף בבתי קפה בלבד בעוד שבמצב הקודם ניתן היה לאשר סגירת חורף גם במסעדות. הסימון בתשריט הבקשה להיתר מצביע על מיקומים אפשריים ומוגבלים לסגירות חורף, דבר המהווה הגבלה תכנונית לעומת המצב הקודם שבו לא התקיימו מגבלות מיקום. סעיף 4.3.1 בתוכנית, המתייחס לסגירות חורף, מהווה הוראה מגבילה.

כמו כן, הסימון אינו מקנה היתר אוטומטי להקמת סגירות חורף, אלא נדרש הליך רישוי נפרד לפי דין, ובכל מקרה השטחים המסומנים אינם נכללים בטבלת השטחים המאושרת. חלק מהשטחים שסומנו כאפשרות לסגירת חורף אף סותרים את דרישת הצמידות לשטח פתוח (שפ"פ), במיוחד באזור הדרום-מזרחי.

בנוסף, קיימות דוגמאות לאישור סגירות חורף במתחמים סמוכים (כגון חלקה 112, מתחם הקאנטרי וחלקה 140 – בית הדובדבן), אשר הוקמו והופעלו במסגרת הליך רישוי רגיל, אף ללא הוראה מפורשת בתוכנית וללא חיוב בהיטל השבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

המגבלה המרחבית שנקבעה בתוכנית מגבילה בפועל את אפשרויות השימוש בשטחים המסומנים, הן בשל תמהיל השימושים המצומצם (בעיקר בתי קפה) והן בשל מיקום שטחי הישיבה במרחק מבתי העסק עצמם. בפועל, מתוך כלל השטח המסומן (כ-600 מ"ר), רק כ-80 מ"ר רלוונטיים פוטנציאלית לבתי קפה במפלס הקרקע.

לאור זאת, ובהיעדר תוספת ממשית לשווי המקרקעין, אין לקבוע השבחה בגין הוראות אלו.

<u>ערכי שווי</u>

בנכס הנדון נערכו מספר עסקאות בחלקים מהקרקע כדלקמן:

עסקה	מוכר	תאריך עסקה	הזכויות	תמורה
מכר	שיף מנחם	25/10/2015	3.22%	₪ 2,250,000
מכר	שיף שמחה	16/10/2017		
מכר	חביב החזקות וניהול פיננסי בע"מ	27/11/2019	26.54%	₪ 20,000,000
מכר - נטוביץ'	אביבה ועופר שידלו	21/06/2020	0.20%	₪ 230,409
מכר - נטוביץ'	דרור גודלפרב	21/06/2020	0.20%	₪ 230,432
מכר - נטוביץ'	מאיר אברהם	21/06/2020	0.34%	₪ 394,186
מכר - נטוביץ'	משה בן מנחם	21/06/2020	0.52%	₪ 601,581
מכר - נטוביץ'	שמואל בן מנחם	21/06/2020		
כינוס	לינצר שמואל אשר	05/01/2021	2.71%	₪ 5,936,049
כינוס	כל בו חצי חינם	05/01/2021	0.50%	
כינוס	אסף לגזיאל	05/01/2021	0.20%	
כינוס	רחמים מירב לגזיאל	05/01/2021	0.20%	
כינוס	מיכל לגזיאל	05/01/2021	0.20%	
כינוס	אברהם לגזיאל	05/01/2021	0.20%	
כינוס	אילנה קבל	05/01/2021	0.20%	
כינוס	פרץ ודוד גליק	05/01/2021	0.95%	
סה"כ			**36.18%**	**₪ 29,642,657**

<u>להלן ניתוח שטח אקו' במצב הקודם:</u>

מצב קודם						
מהות	**שטח**	**ברוטו נטו**	**סה"כ לשיווק**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר ק"ק	4,500 מ"ר	1.15	5,175 מ"ר	₪ 14,754	1	5,175 מ"ר
מסחר תת הקרקע	2,000 מ"ר	1.15	2,300 מ"ר	₪ 14,754	0.5	1,150 מ"ר
משרדים	4,500 מ"ר	1.3	5,850 מ"ר	₪ 14,754	0.25	1,470 מ"ר
סה"כ שטח אקו'						**7,795 מ"ר**
מצב קודם חלופה ב'						
מהות	**שטח**	**ברוטו נטו**	**סה"כ לשיווק**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר ק"ק	4,500 מ"ר	1.15	5,175 מ"ר	₪ 14,754	1	5,175 מ"ר
מסחר תת הקרקע	2,000 מ"ר	1.15	2,300 מ"ר	₪ 14,754	0.35	805 מ"ר
משרדים	4,500 מ"ר	1.3	5,850 מ"ר	₪ 14,754	0.25	1,470 מ"ר
סה"כ שטח אקו'						**7,450 מ"ר**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן ניתוח העסקאות בנכס הנדון:

מוכר	תאריך עסקה	הזכויות הנמכרות	תמורה	שטח אקו'	מחיר למ"ר	התאמת זמן	שווי למועד הקובע	חלק יחסי	סה"כ שווי למ"ר
שיף מנחם	25/10/2015	3.22%	₪ 2,250,000	216 מ"ר	₪ 10,397	1.1	₪ 11,437		
שיף שמחה	16/10/2017								
חביב החזקות וניהול פיננסי בע"מ	27/11/2019	26.54%	₪ 20,000,000	1,786 מ"ר	₪ 11,198	1	₪ 11,198	0.7301	₪ 8,176
אביבה ועופר שידלו	21/06/2020	0.20%	₪ 230,409	14 מ"ר	₪ 17,052	1	₪ 17,052	0.0084	₪ 143
דרור גודלפרב	21/06/2020	0.20%	₪ 230,432	14 מ"ר	₪ 17,052	1	₪ 17,052	0.0084	₪ 143
מאיר אברהם	21/06/2020	0.34%	₪ 394,186	23 מ"ר	₪ 9,969	1	₪ 9,969	0.0144	₪ 144
משה בן מנחם	21/06/2020	0.52%	₪ 601,581	35 מ"ר	₪ 11,174	1	₪ 11,174	0.022	₪ 246
שמואל בן מנחם	21/06/2020								
לינצר שמואל אשר	05/01/2021	2.71%	₪ 5,936,049	183 מ"ר	₪ 17,087	1	₪ 17,087	0.2167	₪ 3,703
כל בו חצי חינם	05/01/2021	0.50%		34 מ"ר					
אסף לגזיאל	05/01/2021	0.20%		14 מ"ר					
רחמים מירב לגזיאל	05/01/2021	0.20%		14 מ"ר					
מיכל לגזיאל	05/01/2021	0.20%		14 מ"ר					
אברהם לגזיאל	05/01/2021	0.20%		14 מ"ר					
אילנה קבל	05/01/2021	0.20%		14 מ"ר					
פרץ ודוד גליק	05/01/2021	0.95%		64 מ"ר					
		36.18%	**₪ 29,642,657**	**2,439 מ"ר**	**₪ 12,172**				**₪ 12,554**

ממוצע עסקאות המכר בנכס הנדון החל מסוף 2019 הוא 10,840 ₪ למ"ר אקו' וכ- 11,342 ₪ במקדם 0.35 לקומת המסחר במפלס התחתון.

שווי הנכס בהתבסס על העסקה האחרונה שבוצעה כחלק מכינוס בשנת 2021 עומד על 115 מיליון ₪ לכלל חטיבת הקרקע שהם 14,754 ₪ למ"ר מבונה. (כאשר מחשבים מקדם 0.35 לקומת המרתף מתקבל שווי של 15,437 ₪).

לעסקאות שנערכו בנכס הנדון משקל רב ויש לבסס את קביעת השווי בהסתמך עליהן. בסוף שנת 2019 כבר היה ידוע התכנון העתידי למתחם וזאת בהתאם להסכם השכירות שנחתם עם סופר חביב. בנוסף לאחר הכינוס נערכה התמחרות וזכתה המבקשת.

ניתוח עסקה לקרקע למסחר בגני תקווה

בהתאם לפרסום מאתר מאי"ה מיום 31/01/2022, החברות רני צים מרכזים מסחריים בע"מ וריט 1 בע"מ רכשו במשותף חטיבת קרקע בגו"ח 6717/207 (מגרש 101 לפי תכנית ממ/5141) למסחר ומשרדים בחלק המזרחי של גני תקווה וכהשלמה למרכז מסחרי קיים ופעיל שבבעלות משותפת של החברות. הממכר מהווה 93% משטח החלקה ששטחה 12,500 מ"ר. ניתן להקים בחלקה 20,000 מ"ר למסחר ו – 5,000 מ"ר משרדים. התמורה בעסקה היא 124.5 מיליון ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ניתוח העסקה:

תמורה	₪ 124,500,000
החלק הנרכש	0.9328
שווי מלוא המגרש	₪ 133,469,125
מועד רכישה	30/01/2022

מהות	שטח	ברוטו נטו	סה"כ לשיווק	מקדם	שטח אקו'
מסחר מפלס תחתון	7,500 מ"ר	1.15	8,625 מ"ר	0.65	5,606 מ"ר
מסחר קרקע	7,500 מ"ר	1.15	8,625 מ"ר	1	8,625 מ"ר
משרדים קומה א'	2,500 מ"ר	1.3	3,250 מ"ר	0.34	1,108 מ"ר
משרדים קומה ב'	2,500 מ"ר	1.3	3,250 מ"ר	0.34	1,108 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					16,447 מ"ר
שווי למ"ר מבונה					**₪ 8,113**

בשומה מכרעת של נורית ג'רבי בגו"ח 6370/140 לתכנית 508-0637298 לנובמבר 2018 התקבל השווי והמקדמים שנקבעו בשומת המשיבה שם. מקדם השווי למסחר בקומה א' הוא 0.65 לעומת מסחר בק"ק. השווי למ"ר מבונה 9,000 ₪ למסחר.

סיכום ערכי השווי:

מקור	שווי למ"ר	משקל	סה"כ
רכישה של חלקים בהתמחרות	₪ 14,754	0.7	₪ 10,328
רכישה של מגרש מסחרי בגני תקווה	₪ 8,113	0.2	₪ 1,623
שומה מכרעת למגרש תעסוקה	₪ 9,000	0.1	₪ 900
סה"כ שווי למ"ר מבונה			**₪ 12,850**

<u>תחשיב המבקשת</u>

מצב קודם					
מהות	**שטח**	**ברוטו נטו**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מסחר ק"ק	4,500 מ"ר	1.15	₪ 12,850	1	₪ 66,500,946
מסחר תת הקרקע	2,000 מ"ר	1.15	₪ 12,850	0.5	₪ 14,777,988
משרדים	4,500 מ"ר	1.30	₪ 12,850	0.25	₪ 18,884,537
שווי מצב קודם מגרשים 550 + 551					**₪ 100,163,471**

מצב חדש					
מהות	**שטח**	**ברוטו נטו**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מסחר ק"ק	4,732 מ"ר	1.15	₪ 12,850	1	₪ 69,924,119
מסחר מפלס תחתון	2,067 מ"ר	1.15	₪ 12,850	0.618	₪ 18,866,987
סגירות חורף	600 מ"ר		₪ 12,850	0	₪ 0
משרדים	4,197 מ"ר		₪ 12,850	0.25	₪ 14,875,753
שווי מצב קודם מגרשים 550 + 551					**₪ 103,666,860**

השבחה	**₪ 3,503,389**

<u>הערת הח"מ:</u> אף שהשווי מהווה שווי ממוצע לכלל השימושים, בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון מקדמי שווי לשימושים השונים כך שמתקבלים מקדמי הפחתה כפולים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.3 <u>הכרעה לתכנית 508-0802009</u>

תכנית 508-0802009 הוכנה לצורך תכנון מחדש של המתחם הכולל שימושי מסחר ומשרדים, שפ"פ ושצ"פ תוך ביצוע איחוד וחלוקה מחדש. התכנית משנה את חלוקת השטחים המוצעת ומתירה ניוד בין השימושים השונים ובין השטחים העל קרקעיים והתת קרקעיים. סך שטחי הבניה נותרו ללא שינוי. התכנית התירה גישה ישירה לשטחי המסחר בקומה התת קרקעית.

בהתאם לבקשה להיתר מס' 20230047 מבוקשת הקמת מבנה בן 2 קומות מעל 2 קומות מרתף. בקומת הקרקע מסחר וקירוי חורף, בקומה א' משרדים ובקומות המרתף מסחר, שטחי אחסנה וחניות.

<u>מסחר בקומת המרתף העליונה</u>

מקדם במצב הקודם - בדומה להכרעתי ביחס למצב החדש בתכנית תמ"מ/281, במצב הקודם הובא בחשבון מקדם 0.35 לשטחי המסחר בקומת המרתף העליונה.

מקדם במצב החדש - כאמור, התכנית התירה גישה ישירה לשטחי המסחר בקומה התת קרקעית (קומת מרתף עליונה). שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 1.0 לשטחי המסחר בקומת המרתף העליונה. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 0.618 לקומת המרתף העליונה ביחס לשטחי מסחר בקומת הקרקע. בחנתי את הנתונים שהציגו הצדדים, לרבות דו"ח האפס שהוכן לפרויקט ע"י משרד אביב גלעד[3], והגעתי למסקנה כי מקדם השווי הראוי לקומת המרתף העליונה ביחס לקומת קרקע מסחרית הוא 0.65. מקדם זה משקף גם את העובדה שבקומת המרתף העליונה ימוקם סופרמרקט המהווה עוגן ולכן דמי השכירות בגינו נמוכים מהממוצע.

<u>קירוי חורף</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון השבחה לשטח של 600 מ"ר קירוי חורף במקדם 0.58 המשקף שבעה חודשי סגירה מתוך 12 חודשי השנה. שמאי המבקשת טען כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין סגירת חורף כיוון שהתאפשרה גם במצב הקודם. יתרה מזאת, הוראות התכנית מגבילות את סגירת החורף לבתי קפה בלבד ולמיקום ספציפי.

סעיף 4.3.1 לתקנון התכנית קובע כי בתחום השפ"פ יותרו אזורי ישיבה עבור בתי קפה צמודים הפונים לשפ"פ וכן יותרו סגירות חורף זמניות באזורי הישיבה. כלומר, מותר שימוש בשטחי השצ"פ כאזורי ישיבה הן בקיץ והן בחורף. אני סבור כי השימוש במינוח "בתי קפה" אין משמעותו שאסור שימוש באזורי

[3] הצדדים ביקשו לשמור על סודיות הנתונים ולכן אינם מפורטים כאן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הישיבה גם עבור מסעדות. נתוני השווי שהובאו בחשבון עבור שטחים בנויים (עיקריים או ברוטו) מגלמים גם אפשרות שימוש באזורי ישיבה לרבות סגירות חורף. נתוני העסקאות מהחלקה הנדונה משקפים את כלל הזכויות בנכס לרבות אזורי ישיבה וסגירת חורף. הנתונים מהסביבה מרחוב הדובדבן וממתחם הקאנטרי משקפים גם הם אזורי ישיבה מחוץ למסעדות לרבות סגירות חורף. גם ניתוח הנתונים מדו"ח האפס אינם מצביעים על תרומה נוספת לאזורי הישיבה וסגירות חורף, כלומר, הנתונים מגלמים את אזורי הישיבה וסגירות החורף. לפיכך, נתוני השווי שיובאו בחשבון מגלמים את הזכות לשימוש באזורי ישיבה וסגירות חורף ולכן לא תובא בחשבון תוספת שווי בגין מרכיב זה.

ערכי שווי

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי משרדים ושווי של 27,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר. שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי ממוצע לכל השימושים בסך של 12,850 ₪ למ"ר מבונה ברוטו.

ערכי שווי למשרדים

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי למשרדים בסביבה לפיהם דמי השכירות למ"ר ברוטו הם כ- 77 ₪ למ"ר והשווי 14,000 ₪ למ"ר בנוי ברוטו. משווי זה חילץ את מרכיב הקרקע וקבע 4,667 ₪ למ"ר ברוטו ו- 6,000 ₪ למ"ר עיקרי.

בחנתי את הנתונים ומצאתי לנכון לקבל שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

ערכי שווי למסחר

עסקת קרקע בנכס הנדון

בנכס הנדון בוצעו מספר עסקאות לרכישת הקרקע. מצאתי לנכון להסתמך על העסקה האחרונה מיום 05/01/2021 שכן היא הקרובה ביותר למועד הקובע. בהתאם לחוזה מכר בכינוס נכסים מיום 05/01/2021 נמכרו 5.1617% חלקים מהנכס הנדון תמורת 5,936,049 ₪. התמורה משקפת כ- 115,000,000 ₪ לנכס בשלמות.

להלן ניתוח העסקה:

זכויות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בקומת הקרקע	4,500 מ"ר	1	4,500 מ"ר
מסחר בקומת המרתף העליונה	2,000 מ"ר	0.65	1,300 מ"ר
משרדים	4,500 מ"ר	0.25	1,125 מ"ר
שטח אקו'			6,925 מ"ר
תמורה			115,000,000 ₪
שווי למ"ר מבונה עיקרי			**16,606 ₪**

העסקה נערכה לפני אישורה של תכנית 508-0802009 אך במועד העסקה דבר אישורה כבר צפוי ולכן הניתוח מביא בחשבון מקדם 0.65 לשטחי המסחר בקומת המרתף העליונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>עסקה בקרקע למסחר בגני תקווה</u>

בהתאם לפרסום מאתר מאי"ה מיום 31/01/2022, החברות רני צים מרכזים מסחריים בע"מ וריט 1 בע"מ רכשו במשותף חטיבת קרקע בגו"ח 6717/207 (מגרש 101 לפי תכנית ממ/5141) למסחר ומשרדים בחלק המזרחי של גני תקווה וכהשלמה למרכז מסחרי קיים ופעיל שבבעלות משותפת של החברות. הממכר מהווה 93% משטח החלקה ששטחה 12,500 מ"ר. בהתאם לתכנית ממ/5141 ניתן להקים בחלקה 15,000 מ"ר למסחר בשתי קומות ו – 5,000 מ"ר משרדים ב- 7 קומות. התמורה בעסקה היא 124.5 מיליון ₪.

להלן ניתוח העסקה:

תמורה			₪ 124,500,000
חלק הקרקע שנרכש			0.93
שווי המגרש בשלמות			₪ 133,870,968
זכויות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בקומת הקרקע	7,500 מ"ר	1	7,500 מ"ר
מסחר בקומה א'	7,500 מ"ר	0.65	4,875 מ"ר
משרדים בקומות	5,000 מ"ר	0.25	1,250 מ"ר
שטח אקו'			13,625 מ"ר
שווי למ"ר מבונה עיקרי			**₪ 9,825**

<u>שומה מכרעת של נורית ג'רבי לנכס בגו"ח 6370/140</u>

שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת של נורית ג'רבי לנכס בגו"ח 6370/140 למועד קובע ביום 13/11/2018 בה נקבע שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר נלווה לשימושי התעסוקה. מדובר על שווי לשימוש מסחר נלווה שאינו מסחר עצמאי ובמועד מרוחק מהמועד הקובע ולכן ערך זה לא ישוקלל בשווי למ"ר מבונה.

<u>עסקה ברחוב הדובדבן בגו"ח 6370/140</u>

ביום 04/01/2024 נחתם הסכם מכר בחלקה 140 בגוש 6370 הממוקמת בעורף בנייני המגורים מצפון לנכס הנדון, במסגרתו נמכרו 1,746.3 מ"ר עיקריו- 159.9 מ"ר שירות בתוספת 40 מקומות חניה בקומת המרתף הראשונה בפרויקט תמורת 99,000,000 ₪. בהתאם לניתוח בפורט בעמדת המשיבה לעיל מתקבל שווי של 35,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>דמי שכירות מרחוב הדובדבן 140 ומהקאנטרי קלאב</u>

בהתאם לנתוני דמי שכירות בשומת המשיבה ודמי השכירות המפורטים בשומה מכרעת של יעקב פז בגו"ח 7184/86 עולה כי דמי השכירות הממוצעים הם כ-220 ₪ למ"ר עיקרי.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה למסחר על בסיס דמי השכירות:

דמי שכירות חודשיים ממוצעים	**220 ₪**
דמ"ש שנתיים	2,640 ₪
שווי למ"ר בנוי לפי שיעור היוון של 6.8%	38,824 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%	32,353 ₪
עלות בניה	8,500 ₪
שווי למ"ר מבונה עיקרי	**23,853 ₪**

להלן שקלול נתוני השווי למ"ר מבונה למסחר:

נתון	**שווי למ"ר מבונה**	**משקל**	**סה"כ**
עסקה בנכס הנדון - כינוס	16,606 ₪	0.4	6,643 ₪
עסקה בגני תקווה	9,825 ₪	0.15	1,474 ₪
שומה מכרעת של נורית ג'רבי	9,000 ₪	0	0 ₪
עסקה בדובדבן	35,000 ₪	0.15	5,250 ₪
דמ"ש בדובדבן ובקאנטרי	23,853 ₪	0.3	7,156 ₪
שווי למ"ר מבונה עיקרי למסחר במעוגל			**20,500 ₪**

ניתן משקל מרכזי לעסקה בקרקע בנכס הנדון שכן היא משקפת את כלל מאפייני הנכס בסמוך למועד הקובע. דמי השכירות מרחוב הדובדבן והקאנטרי מהווים נתון דומה אך בשל הצורך בהיוון וחילוץ מרכיב הקרקע ניתן להם משקל מעט נמוך יותר. העסקה בקרקע למסחר בגני תקווה משקפת נכס דומה אך בשל השווי הנמוך יחסית שהתקבל מהווה עסקה חריגה ולכן ניתן לה משקל נמוך יחסית. ניתוח העסקה לשטח בנוי ברחוב הדובדבן מצביע על שווי גבוה באופן חריג ולכן ניתן לנתון זה משקל נמוך יחסית. כאמור, הערך שנקבע בשומה המכרעת של נורית ג'רבי מתייחס לשווי לשימוש נלווה ולא למסחר עצמאי ובמועד מרוחק מהמועד הקובע ולכן ערך זה לא שוקלל בשווי למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.4 תחשיב ההשבחה לתכנית 508-0802009

מצב קודם תמ"מ 281				
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מסחר בקומת קרקע	4,500 מ"ר	₪ 20,500	1	₪ 92,250,000
מסחר בקומת מרתף עליונה (גישה פנימית בלבד)	2,000 מ"ר	₪ 20,500	0.35	₪ 14,350,000
משרדים	4,500 מ"ר	₪ 6,000	1	₪ 27,000,000
שווי מצב קודם מגרשים 550 + 551				**₪ 133,600,000**

מצב חדש מימוש במסגרת בקשה להיתר 20230047				
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מסחר בקומת קרקע	4,732 מ"ר	₪ 20,500	1	₪ 96,998,620
מסחר בקומת מרתף עליונה (גישה ישירה)	2,067 מ"ר	₪ 20,500	0.65	₪ 27,548,505
משרדים	4,197 מ"ר	₪ 6,000	1	₪ 25,183,020
שווי מצב חדש מגרשים 101 ו- 102				**₪ 149,730,145**

השבחה	**₪ 16,130,145**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות ובקשה להיתר מס' 20230047 היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תמ"מ/281	24/06/2002	₪ 5,556,662	₪ 2,778,331
508-0802009	14/07/2022	₪ 16,130,145	₪ 8,065,072

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il