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	29/05/2024
תאריך עברי	כ״א׳ באייר תשפ״ד
מספר תיק	2412-2023

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6370 חלקה 26
רחוב הדובדבן 3, 5 פינת רחוב התפוז
שכונת ״פסגת אונו״, קרית אונו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשים</u> : קבוצת רוכשים רחוב הדובדבן,
ע״י ה״ה דני טרשנסקי ודור פריזט, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו,
ע״י ה״ה אומיד סולימני וחיים צרפתי, שמאי מקרקעין.

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

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	29/05/2024
תאריך עברי	כ"א באייר תשפ"ד
מספר תיק	2412-2023

לכבוד,
קבוצת רוכשים רחוב הדובדבן- המבקשים
ע"י ה"ה דני טרשנסקי ודור פריזט- שמאי מקרקעין
דוא"ל: dani@ktap.co.il
ג.א.נ.

לכבוד,
הועדה המקומית קרית אונו- המשיבה
ע"י ה"ה אומיד סולימני וחיים צרפתי- שמאי מקרקעין
דוא"ל: omid@app-land.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6370 חלקה 26
רחוב הדובדבן 3, 5 פינת רחוב התפוז
שכונת "פסגת אונו", קרית אונו

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

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית קרית אונו (להלן: "המשיבה"), לבין קבוצת רוכשים רחוב הדובדבן (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית, במימוש בדרך של מכר (בקשה למידע מוקדם טרום מכירה).

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה"ה אומיד סולימני וחיים צרפתי, שמאי מקרקעין, מיום 04/10/2023.

מטעם המבקשים הוגשה שומתם של ה"ה דני טרשנסקי ודור פריזט, שמאי מקרקעין, מיום 06/12/2023.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
508-1007756	17/01/2023

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: מגרש בייעוד תעסוקה בו מבוצעות עבודות חפירה ודפון
גוש	: 6370
חלקה	: 26
שטח חלקה רשום	: 5,832 מ"ר
מס' מגרש	: 26 בהתאם לתכנית 508-1007756
בעלות	: קבוצת רוכשים, בחלקים שונים
כתובת	: קרן הרחובות הדובדבן והתפוז, "שכונת פסגת אונו", קרית אונו

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 10/05/2024 ע"י החי"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם 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 06/12/2023 נתקבלה שומתם של ה"ה דני טרשנסקי ודור פריזט, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומתם של ה"ה אומיד סולימני וחיים חי צרפתי, שמאי המשיבה.
- דרישת תשלום מאת הועדה המקומית מיום 11/10/2023.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 23/10/2023.

ביום 04/02/2024 התקבלה תגובתם של ה"ה אומיד סולימני וחיים חי צרפתי, שמאי המשיבה, תגובה לשומת המבקשים.

ביום 07/02/2024 נערך דיון שמאי במשרדי, בנוכחות שמאי הצדדים ומר בצלאל קציר, שמאי נוסף מטעם המבקשים, תקציר הדיון נשלח ביום 15/02/2024.

ביום 19/02/2024 התקבלה הודעת דוא"ל מאת מר אומיד סולמני, שמאי המשיבה, בענין עסקת מכר שטחי מסחר, ברחוב הדובדבן 7.

ביום 20/02/2024 התקבלה הודעת דוא"ל מאת מר דני טרשנסקי, שמאי המבקשים, כהתייחסות לעסקת המכר ברחוב הדובדבן 7 וניתוחה.

כתגובה להודעת שמאי המבקשים, מר אומיד סולימני, שמאי המשיבה, הגיב בהודעת דוא"ל ובה שלח קישור לכתבה באתר מרכז הנדלן מיום 19/02/2024.

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

ביום 13/05/2024 הודעתי לצדדים על סיום טיפול.

מיד לאחר קבלת הודעתי, הודיע לי שמאי המשיבה, מר אומיד סולימני, כי בידיו "ראיית זהב" לעניין השווי במצב חדש והוא מבקש להגיש חוזה מכר של נכס דומה, הגובל בנכס נשוא ההכרעה, לדעת המשיבה יש לו השפעה רבה על הכרעתי.

למרות שאין לקבל מסמכים לאחר הודעה על סיום הטיפול, לאור העובדה שמדובר בנתונים שעשויים להשפיע על הכרעתי, אפשרתי, באופן חריג, לשמאי המשיבה להגיש את החוזה, תוך שאני מאפשר לשמאי המבקשים, זכות תגובה.

ביום 15/05/2024 העביר שמאי המשיבה את החוזה (ללא נספחים).

לבקשתי, לקבלת הנספחים, הודיע לי מר אומיד סולימני כי הנספחים אינם בידיו.

ביום 22/05/2022 קבלתי את התייחסותו של מר דני טרשנסקי שמאי המבקשים לעניין העסקה.

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- חלקה 26 בגוש 6370, מסווגת בייעוד תעסוקה, ממוקמת בקרן הרחובות הדובדבן והתפוז, בצפון שכונת "פסגת אונו", בסמוך מדרום (כ-65 מ') לכביש ארצי 471, בצפון העיר קרית אונו.
רחוב הדובדבן הינו רחוב פנימי דו סטרי, מעגלי, מתחיל ומסתיים בשתי קצותיו בדרך רפאל איתן מדרום מזרח צפונה וחוזר לכיוון דרום מערב.
רחוב התפוז הינו רחוב קצר ללא מוצא, נמשך לאורך גבול החלקה הדרומי, מרחוב הדובדבן בדרום מזרח לכיוון סופו בצפון מערב. רחוב התפוז מפריד בין החלקה שבנדון בצפון וקאנטרי קריית אונו בדרום.
במועד הביקור בנכס, בחלקה מבוצעות עבודות חפירה ודיפון.

6.2. הסביבה- שכונת "פסגת אונו" מאופיינת בבניני מגורים בני 6-22 קומות לצד שטחי מסחר ותעסוקה מתפתחים ומבני ציבור כגון מוסדות חינוך, עיריית קריית אונו, בתי כנסת ושטחים מגוננים.
בסמיכות לנכס מדרום קאנטרי קריית אונו, שלאורך חזיתו הדרומית שטחי מסחר וממזרח לנכס מגרש דומה, בנוי לתעסוקה ומסחר ובו בקומת הקרקע מסעדות, בתי קפה, סופרמרקט, חנויות ומשרדים בקומות.
סביבת הנכס בסמיכות לצירים ראשיים (במרחק כ-250 מ' ממחלף אונו ממערב).

6.3. חלקה 26 בגוש 6370 צורתה דמוית "גזרה", פונה בחזית דרומית מזרחית מעוגלת באורך של כ-68 מ' לרחוב הדובדבן, בחזית דרומית מערבית באורך של כ-64 מ' לרחוב התפוז ושטחה הרשום 5,832 מ"ר.
עורף החלקה פונה לכביש הירידה לכביש 471 מזרח.
בהתאם לתכנית 508-1007756 "אזור תעסוקה פסגת אונו", החלקה מסווגת ומסומנת כמגרש מס' 26 בייעוד תעסוקה ומסחר, כמפורט להלן בפרק המצב התכנוני.

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

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>להלן תכניות רלוונטיות</u>:

7.1. <u>פת/2000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992, קובעת אזורים למגורים והצפיפות בהם, קובעת תקני חניה, קובעת אזורים למסחר, תעשיה וכו'.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסווגת בייעוד "אזור חקלאי".

<u>להלן הוראות וזכויות הבניה</u>:

אזור	:	חקלאי
מגרש מינימלי	:	10,000 מ"ר
אחוזי בניה מרביים	:	10% משטח המגרש נטו
מס' קומות	:	1
קווי בנין	:	צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'

7.2. <u>תמם/281 "פסגת אונו"</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5082 מיום 09/06/2002, מתכננת מחדש את המתחם ע"י שינוי ייעוד מדרך ושטח חקלאי לאזורי מגורים, פארק, מסחר, מועדון ספורט, שצ"פים וכו'.
התכנית כוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסומנת כמגרש מס' 405, בשטח של 5,834.6 מ"ר והיא מסווגת בייעוד "שטח לפארק המדע".
התכנית מסמנת בחזית הדרומית של החלקה, רצועת דרך מוצעת (רחוב התפוז), בחזית המזרחית של החלקה רצועת קרקע צרה בייעוד שצ"פ ומעברה דרך מוצעת (רחוב הדובדבן).

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

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, כנגד זכויות בעלות בחלקה מס׳ 2 בגוש 6370 במצב הנכנס, הוקצו במצב היוצא זכויות במגרש 405 שבנדון בשלמות, יחד עם חלקים בזכויות במגרשים 303 ו-703.

ע״פ הוראות התכנית, אזור ל״פארק המדע״, מיועד לבנייני תעשיה עתירת ידע ומבני עזר הקשורים איתה, כגון מכוני מחקר, מעבדות, אולמות הרצאות, משרדי תכנון וייעוץ מקצועי, שרותי תקשורת, שרותים עסקיים וכיו״ב וכן שטחי שרות נלווים.

על פני הקרקע יותרו תעשיה עתירת ידע, תעשיה משולבת ומבני עזר הקשורים איתה, אולמות תצוגה לתוצרת המפעל עד 10% מהשטח העיקרי, מזנונים לצרכי המפעל בלבד בשטח של עד 5% מהשטח העיקרי וכן ש״ש נלווים.

מתחת לפני הקרקע אחסנה הקשורה ליחידות שבבנין ומעבדות ומבני עזר הקשורים לתעשיה, חניה לכלל המשתמשים בבנין.

להלן הוראות וזכויות הבניה:

יעוד	מס׳ מגרש	שטח במ״ר	מס קומות		שטחים עיקריים במ״ר		שטחי שירות במ״ר	
			על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי
פארק מדע	405	5,834.6	6	2	12,261	*	1,839	** 8,176

תכסית קרקע:

50% בקומות, 80% במרתף.

* ניתן להעביר עד 10% משטח עיקרי למרתף עליון תת קרקעי לצורך מעבדות ומבני עזר הקשורים לתעשייה.

** שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו לחניון ושרותים הנדסיים טכניים הקשורים לתכניות דלעיל.

7.3. תכנית 508-0474809 (אזור תעסוקה פסגת אונו), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7490 מיום 27/04/2017, משנה את יעוד הקרקע מתעשיה עתירת ידע לאזור תעסוקה, הוספת שימושים למשרדים ושימושים נלווים וקביעת זיקת מעבר הולכי רגל ברוחב של 10 מ׳ בין חלקות.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסווגת בייעוד תעסוקה, כשבין חלקה 26 שבנדון ובין חלקה 27 (נרשמה כחלקה 140) מצפון מזרח, מסומנת רצועת שטח בזיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב של 10 מ׳, 5 מ׳ רוחב מכל חלקה.

ע״פ הוראות התכנית, השימושים באזור תעסוקה יהיו לתעסוקה ומבני עזר הקשורים איתה, כגון משרדים ושימושים נלווים, מכוני מחקר, מעבדות, אולמות הרצאות, משרדי תכנון וייעוץ מקצועי, שרותי תקשורת, שרותים עסקיים וכיו״ב וכן ש״ש נלווים.

על פני הקרקע יותרו משרדים ושימושים נלווים, תעשיה עתירת ידע, תעשיה משולבת ומבני עזר הקשורים איתה, כגון מכוני מחקר, מכללה טכנולוגית, מעבדות, מרפאות, משרדים, אולמות תצוגה עד 10% מהשטח העיקרי, מזנונים בשטח של עד 5% מהשטח העיקרי וכן ש״ש נלווים.

מתחת לפני הקרקע אחסנה הקשורה ליחידות שבבנין ומבני עזר הקשורים לתעסוקה, חניה לכלל המשתמשים בבנין. ניתן להעביר עד 10% משטח עיקרי למרתף עליון תת קרקעי לצורך מבני עזר הקשורים לתעסוקה.

להלן הוראות וזכויות הבניה:

יעוד	תא שטח	שטח במ״ר	מס קומות		שטחים עיקריים במ״ר		שטחי שירות במ״ר	
			על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי
תעסוקה	26	5,832	6	2	12,261	-	1,839	8,176

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

תכסית קרקע:

50% בקומות, 80% במרתף.

תנאי להיתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה בחלקות 26 ו-27 יהיה תיאום עם חברת מקורות.

7.4. תכנית 508-0643635, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 10815 מיום 20/09/2022, מהווה תכנית כוללנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

התכנית מתווה מסגרת תכנונית, מרחבית שתאפשר צמיחה מאוזנת של העיר.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון נכללת בתחום תא שטח 100, מסווגת בייעוד מסחר ותעסוקה.

7.5. תכנית 508-1007756 (אזור תעסוקה פסגת אונו-מגרש 26), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 11020 מיום 02/01/2023, מוסיפה שימוש למסחר נלווה לתעסוקה, מתאימה את הנחיות הבינוי ומוסיפה שטחי בניה במגרש 26 (התכנית כוללת נספח בינוי מנחה).

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסווגת בייעוד תעסוקה, חלק ממנה מסומן בהנחיות מיוחדות ובמזרח החלקה, מסומנת רצועת שטח ברוחב של 5 מ' בזיקת הנאה למעבר רגלי.

ע"פ הוראות התכנית, השימושים באזור תעסוקה יהיו תעשיה עתירת ידע, תעשיה משולבת, משרדים ושימושים נלווים, מכוני מחקר, מעבדות, מרפאות, אולמות הרצאה, משרדי תכנון וייעוץ מקצועי, שרותי תקשורת, שירותים עסקיים, מכוני כושר, סטודיו לפעילות ספורט וחוגים וכן ש"ש נלווים ומבני עזר קשורים.

אולמות תצוגה בשטח עד 10% מהשטח העיקרי הכולל המותר לבניה במגרש, מזנונים בשטח של עד 5% מהשטח העיקרי הכולל המותר לבניה במגרש וכן ש"ש נלווים.

מסחר נלווה לתעסוקה כגון בתי קפה, מסעדות, מרכולים, חנויות לציוד משרדי וציוד אישי, חנויות נוחות, חנויות מפעל, חנויות לממכר מזון וכיו"ב, בשטח שלא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותר בנוסף, שימוש משני לאחסנה הקשורה ליחידות שבבנין ומבני עזר הקשורים לתעסוקה ו/או לשימושים הנלווים.

חניה:

החניה במגרש תהיה תת קרקעית בלבד.

החניה תהיה ע"פ תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר הבניה.

לפחות 20% מכמות חניית האופניים הנדרשת ע"פ התקן תסופק במפלס הקרקע.

הנחיות מיוחדות:

בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות יישמר מעבר חופשי להולי רגל ללא גדרות ושערים.

לעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה לדייק מיקום תחום זה בהתאם לתכנון מוצע, בלבד, שיישמר הקישור בין זיקת ההנאה לבין הרחוב הציבורי. ניתן יהיה להתקין באזור זה אזורי הושבה לבתי קפה, מסעדות וכו' כולל סגירת חורף, בתנאי שרוחב המעבר לא יפחת מ-3 מ'. על הוראה זו תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.

להלן הוראות וזכויות הבניה בתא שטח 26:

יעוד	שימוש	שטח במ"ר	שטחי בניה במ"ר			תכסית מתא שטח	מס קומות	
			מעל כניסה קובעת		תחת כניסה קובעת		על קרקעי	תת קרקעי
			עיקרי	שירות	שירות			
תעסוקה	תעסוקה	5,832	11,708	*3,760	19,828	**60%	***6	****4
	מסחר		1,719					

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

* בקומת קרקע תותר תוספת של 10% לתכסית עבור גגוני הצללה. השטחים מתחת לגגונים יהיו שטחי שירות בנוסף לשטחי השירות המותרים.
** תכסית קומת המרתף תהיה עד 85% או לפי הוראות סעיף 6.1 (לענין מי נגר).
*** תותר קומה טכנית בנוסף למספר הקומות הנתון.
**** תותר תוספת שטחים וקומות לחניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף ובאישור מהנדס העיר.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>:

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות.
תכנון הכיכר השקועה יתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת היתר בניה.
היתר בניה יכלול הצללות בחזית, פרטי שילוט ותאורה.
יש להציג מיקום חדרי מחזור כולל הגישה אליהם.

8. <u>רישוי</u>:

בבדיקה שערכנו בארכיב הוועדה המקומית קרית אונו, באמצעות האתר האינטרנטי וע"פ שומות הצדדים, נמצאו מסמכי רישוי, כמפורט:

היתר בניה מס' 4333 מיום 28/08/2023, לאזור תעסוקה פסגת אונו: בקשה להיתר חפירה ודיפון, בגו"ח 6370/26.

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. <u>פרטי רישום ובעלות</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 23/10/2023, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6370 :
חלקה	26 :
שטח רשום	5,832 מ"ר :
בעלות	זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע"ש בעלי זכויות רבים, בחלקים שונים לכ"א :
הערות	רשומות הערות אזהרה סעיף 126 רבות ע"ש מוטבים שונים :

9.2. <u>הסכם רכישה</u>:

חוזה רכישה לא הוצג בפני.

בהתאם לאמור בשומות הצדדים, ביום 25/04/2022 נערך הסכם מכר בין המוכרים דיקלה חברה לנכסים בע"מ (2489/5832) ונווה ציון בע"מ (3343/5832) ובין רוכשים שונים, מהווים קבוצת רכישה כ"א בחלקים שונים, לפיו, נמכרו זכויות הבעלות בחלקה 26 בגוש 6370, מהווה את מגרש 26 בתכנית 508-0474809, תמורת 53,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.

9.3. <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם לאמור בשומת המבקשים, ביום 01/02/2023 נחתם הסכם מכר בין נגרס – יזמות בע"מ (המוכרת) ובין טוסקה ניהול השקעות בע"מ (הרוכשת), לפיו, נמכרו 3251/100000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, משקפים ע"פ הסכם השיתוף בחלקה, זכות ל-5% ביחידה רעיונית המוגדרת בטבלת החלוקה כ"יחידת מסחר", תמורת 3,294,777 ₪ בתוספת בע"מ.

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

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים
508-1007756	17/01/2023	₪ 49,749,754	₪ 12,660,000

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

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

ה"ה אומיד סולימני וחיים צרפתי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתו"ב קרית אונו, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית 508-1007756, במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

<u>תכנית 508-1007756</u>:

התכנית מגדילה את השטח הכולל המותר לבניה ואת תכסית הבניה לצורך בניה בקומות התת קרקעיות.

שמאי המשיבה מציינים, כי בעלי הזכויות רכשו את זכויותיהם בחלקה בתאריך 25/04/2022, לכן, כל התכניות שאושרו טרם מועד זה, מהוות את המצב התכנוני הקודם.

הובא בחשבון, כי המגרש שבנדון בייעוד תעסוקה, כולל זכויות בניה להקמת מבנה בן 6 קומות על קרקעיות, בשטח עיקרי כולל של 13,427 מ"ר[1].

מיקומו של המגרש ב"פארק המדע", בו קיים יתרון מבחינת נגישות תחבורתית, בסמיכות למחלף 471, כביש 4 וכביש 40.

הובא בחשבון, כי הכנסות השכרת חניה תת קרקעית, מכסות את עלויות הבניה.

כמו כן, הסכם השיתוף שנחתם בין בעלי הזכויות בחלקה ביום 25/04/2022, טרם המועד הקובע לענין אישור תכנית 508-1007756, מאיין את מרכיב המושעא בחלקה.

הובא בחשבון בשני מצבי התכנון, כי אחסנה לשימושי תעסוקה/משרדים, אינה כדאית כלכלית וכי הכדאיות הכלכלית להקמת שטחי אחסנה הינה לשימוש המסחרי בלבד.

במצב החדש, שטחי האחסנה המיוחסים לשימושי מסחר בתת הקרקע, יהיו כיחס שבין סך שטחי המסחר העיקריים המותרים ובין סך השטחים העיקריים המותרים במגרש, כלומר 1,719/13,427 מ"ר = 12.8%.

בנוסף, התכנית מתירה תוספת של 10% בקומת הקרקע לגגוני הצללה, שטחי שירות ,בנוסף לשטח המותר וכן, מותרת הצבת אזורי הושבה לבתי קפה, מסעדות וכו' כולל סגירות חורף בתחום המסומן לזיקת הנאה.

<u>סחירות שימושי המסחר בקומת קרקע</u>:

במצב תכנוני קודם, תכנית תמ"מ/281 קבעה, כי השימוש לשטחי מסחר בקומת הקרקע יהיה מזנונים לצרכי המפעל בלבד, בשטח של עד 5% מהשטח העיקרי.

תכנית 508-0474809 שאושרה אחריה, ביטלה את מגבלת הסחירות והתלות בין המזנונים בקומת הקרקע לשימוש הבנין. התכנית מאפשרת שימוש למזנונים ללא הגבלה לצרכי המפעל בקומות מעל.

<u>ערכי שווי</u>:

- <u>מצב תכנוני קודם</u>

להלן קביעות שמאים מכריעים במתחם הנדון לשימושי מזנון:

שמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי
נורית ג'רבי	6370/31	12/05/2017	₪ 10,000
דוד דדון	6370/32	12/05/2017	₪ 10,000
נורית ג'רבי	6370/140	13/11/2018	₪ 10,000

[1] 11,708 מ"ר עיקרי לתעסוקה + 1,719 מ"ר עיקרי 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>תעסוקה/משרדים</u>

<u>להלן נתוני היצע למשרדים ברחוב הדובדבן 10-8, פורסמו באתר יד 2, חודש אפריל 2024</u>:

רחוב	שטח ברוטו	דמ״ש מוצע	דמ״ש מ״ר ברוטו[2]	מס׳ חניות	דמ״ש בניכוי חניות	דמ״ש מ״ר בנטרול חניות
הדובדבן 10	170 מ״ר	-	₪ 79	3	₪ 11,930	₪ 70
הדובדבן 10	116 מ״ר	₪ 9,280	₪ 80	2	₪ 8,280	₪ 71
הדובדבן 8	220 מ״ר	₪ 18,000	₪ 82	5	₪ 15,500	₪ 70
הדובדבן	84 מ״ר	-	₪ 84	0	₪ 7,056	₪ 84
הדובדבן	180 מ״ר	-	₪ 80	4	₪ 12,400	₪ 69
הדובדבן 10	136 מ״ר	-	₪ 80	3	₪ 9,380	₪ 69
הדובדבן 10	72 מ״ר	-	₪ 80	1	₪ 5,260	₪ 73
ממוצע	140 מ״ר				₪ 9,972	₪ 72
דמ״ש לאחר הפחתה למו״מ						₪ 67
דמ״ש שנתי						₪ 808
שווי מ״ר בנוי (לפי שיעור היוון 6.7%)						₪ 12,062
בניכוי רווח יזמי 20%						₪ 10,052
הפחתת עלות בניה – שטח מעטפת (מחושב לפי מ״ר ברוטו כולל עקיפות)						₪ - 7,000
שווי מ״ר מבונה משרדים (ברוטו)						₪ 3,052
שווי מ״ר מבונה משרדים (נטו) לפי יחס של 30%						₪ 3,968

<u>ניתוח עסקת הרכישה מיום 25/04/2022 וחילוץ שווי מ״ר מבונה למסחר</u>:

תמורה					₪ 53,000,000
תיאור	שטח עיקרי	% מימוש	שטח	מקדם	סה״כ
משרדים	12,261 מ״ר	85%	10,422 מ״ר	1.0	10,422 מ״ר
אולמות תצוגה/משרדים		10%	1,226 מ״ר	1.0	1,226 מ״ר
מזנון		5%	613 מ״ר	1.0	613 מ״ר
סה״כ שטח אקוויולנטי					12,261 מ״ר
שווי רכיב משרדים/אולמות			11,648 מ״ר X ₪ 3,968		₪ 46,214,982
יתרה מיוחסת לרכיב מזנונים (לשטח של 613 מ״ר)					₪ 6,785,018
שווי מ״ר מבונה אקוויולנטי (מזנונים)					₪ 11,068

לאור האמור, הובא בחשבון במצב קודם שווי למ״ר מבונה לשימוש מזנון, לפי סך של 11,000 ₪, נכון למועד הקובע.

- <u>מצב תכנוני חדש</u>

ע״פ הניתוח של שמאי המשיבה, שווי ממוצע של דמ״ש למ״ר, במתחם הנדון, במבנה צמוד לנשוא חוות הדעת הוא 207 ₪/מ״ר.

<u>מתחם הקאנטרי</u>

בהתאם להכרעתו של מר ג׳קי פז, שמאי מכריע, לנכס מסחרי ברחוב המייסדים 5, עולה כי במתחם הקאנטרי, מהווה מרכז מסחרי חד קומתי חדיש[3], בסמיכות לנכס הנדון, מושכרים שטחי מסחר בשטחים קטנים של 75-50 מ״ר לפי דמ״ש של 275-250 ₪/מ״ר מעטפת לחודש ושטחים גדולים של 200 מ״ר ומעלה,

[2] מגלם חניות תת קרקעיות בסך 500 ₪/מקום חניה (בהתבסס על הסכם שכירות חב׳ ״טיב טעם״ ו״ברקפאסט״.
[3] השימוש המסחרי במתחם הקאנטרי הינו מוגבל, דמ״ש במתחם משקפים שימוש למכר מזון/בתי קפה בלבד.

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

מושכרים לפי דמ"ש של 220 ₪/מ"ר מעטפת לחודש.

דמ"ש משולמים על הברוטו, העמסת שטחי שירות של כ-20% על שטח החנות נטו (לא כוללים דמי ניהול).

<u>נתוני שכירות נוספים למסחר</u>

- דמי השכירות המבוקשים במהלך חודש אפריל-מאי 2023 לשטחי מסחר פנימיים (קטנים וגדולים) בשכונת "נאות אריאל שרון" (שכונה בתנופת בניה ראשונית), עומדים בגבולות 180-250 ₪/מ"ר ברוטו.
- בתאריך 24/06/2018, חתמה חברת "ארקפה" על הסכם שכירות במכרז 06/2018, להשכרת מבנה חד קומתי, בשטח של 182 מ"ר ברוטו + קרקע תפוסה בשטח של 114 מ"ר, תמורת 48,500 ₪/חודש ללא מע"מ.
  העסקה מגלמת דמ"ש חודשיים של 236 ₪/מ"ר ברוטו (במקדם 0.2 לשטחי הישיבה החיצוניים).
- במרכז שכונתי חד קומתי (חדש) בשכונת "רייספלד", מושכרים שטחי מסחר קטנים חזיתיים עם שטח ישיבה חיצוני, לפי דמ"ש ממוצע של 315 ₪/מ"ר אקוויוולנטי נטו ושטחים מסחריים קטנים עורפיים לפי דמ"ש ממוצע של 290 ₪/מ"ר נטו (ללא שטחי ישיבה).
- בשומות IFRS שנערכו במתחם "בר יהודה", מתחם פינוי בינוי, במרכז העיר קריית אונו, בגו"ח 6496/95-102, קבעו שמאים ערכים, כדלקמן:

שמאי	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה	דמ"ש למ"ר בנוי
ירון ספקטור	31/12/2019	40,000 ₪	27,250 ₪	240 ₪
ארז כהן	30/06/2019	39,500 ₪	24,100 ₪	237 ₪

- לפי מכרז 08/2018, ברחוב ירמיהו 25 הושכר מבנה מסחרי חד קומתי ותיק, בשטח 746 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר אחסנה, תמורת 155,116 ₪ בתוספת מע"מ, מגלם ממוצע של 203 ₪/מ"ר (שטחי אחסנה במקדם 0.4).
- בשומתו של מר ג'קי פז, שמאי מכריע, בגו"ח 7184/86, מופיע נתון של בנין מגורים מול קניון קריית אונו, לו חזית מסחרית לרחוב שלמה המלך פינת לוי אשכול ובו מושכרים שטחים בגדלים שונים החל מ-40 מ"ר ועד 300 מ"ר, לפי דמ"ש ממוצע של כ-250 ₪/מ"ר מעטפת ברוטו לחודש (לא כולל דמי ניהול).
- בהתאם לניתוח תוצאות מכרז להשכרת שטחי מסחר קטנים במתחם מעונות סטודנטים, בפינת הרחובות שלמה המלך/צה"ל, בגו"ח 6490/239, מתקבל דמ"ש ממוצע של 231 ₪/מ"ר.

<u>ריכוז נתונים ומסקנה</u>:

נתוני ההשוואה הטובים ביותר במקרה הנדון, הינם עסקאות השכירות במבנה הצמוד ברחוב הדובדבן, הנתמכות בנתונים ממתחם הקאנטרי. עסקאות אלה משקפות ממוצע דמ"ש של 207 ₪/מ"ר ברוטו לשטח ממוצע של 447.5 מ"ר.

בתחשיבי המשיבה הוחלט להתבסס על דמ"ש של 220 ₪/מ"ר ברוטו, שיגלמו בנסיבות הענין את מאפייני המבנה, מקדם השוליות, תפוסה והשיווק.

מניתוח הסכם השכירות במבנה בחלקה הסמוכה, עולה כי יחס ברוטו/נטו של שטחי השירות למסחר הינם 15%. לאור הסתמכות על עסקאות אלו, הוחלט אף להתבסס על יחס ברוטו/נטו זהה.

דמ"ש חודשי	220 ₪/מ"ר
דמ"ש שנתי	2,640 ₪
שווי מ"ר בנוי ברוטו (לפי שיעור היוון 6.8%)	38,824 ₪
ניכוי רווח יזמי(25%)	31,060 ₪
הפחתת עלות בניה	7,500 ₪ -
שווי מ"ר מבונה (ברוטו)	23,559 ₪
שווי מ"ר מבונה (נטו) לפי יחס 15%	27,093 ₪

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

שמאי המשיבה מציינים, כי לא נעלמה מעיניהם, הכרעתה של גב' נורית ג'רבי, שמאית מכריעה, בגו"ח 6370/140, חלקה סמוכה לנכס הנדון ממזרח, לפיה נקבע שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר.
לדעת המשיבה המועד הקובע בשומה זו לא רלוונטי ואף נקבעו בה הנחות יסוד שגויות.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם						
תיאור	שטח עיקרי	מימוש	שטח	מקדם	שווי מ.ב	סה"כ
משרדים	12,261 מ"ר	85%	10,422 מ"ר	1.0	4,000 ₪	41,687,400 ₪
אולמות תצוגה/משרדים		10%	1,226 מ"ר	1.0		4,904,400 ₪
מזנון		5%	613 מ"ר	1.0	11,000 ₪	6,743,550 ₪
סה"כ שווי מצב קודם						53,335,350 ₪
מצב חדש						
תיאור	שטח עיקרי/ש"ש	מימוש	שטח	מקדם	שווי מ.ב	סה"כ
מסחר	1,719 מ"ר	100%	1,719 מ"ר	1.0	27,000 ₪	46,413,000 ₪
מזנון (5% מהשטח העיקרי)	13,427 מ"ר	5%	671 מ"ר	1.0	11,000 ₪	7,384,850 ₪
אולמות תצוגה/משרדים	11,037 מ"ר	100%	11,037 מ"ר	1.0	4,000 ₪	44,146,600 ₪
סה"כ עילי			13,427 מ"ר	-	-	97,944,450 ₪
מרתף לאחסנה מסחרית	4,957 מ"ר[4]	12.8%[5]	635 מ"ר	0.3	27,000 ₪	5,140,654 ₪
סה"כ שווי מצב חדש						103,085,104 ₪
סה"כ השבחה						49,749,754 ₪
היטל השבחה (50%)						24,874,877 ₪

10.2. <u>שומת המבקשים- קבוצת רוכשים רחוב הדובדבן</u>:

ה"ה דני טרשנסקי ודור פריזט, שמאי מקרקעין מטעם המבקשים, העריכו את ההשבחה עקב אישור תכנית 508-1007756, במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

<u>תכנית 508-1007756</u>:

שמאי המבקשים מביאים בחשבון, את אופי השכונה וצביונה, לרבות אופי הבינוי והביקוש לתוספת שטחים וזכויות. השכונה בשלבי התפתחות, מס' פרויקטים של שטחי מסחר ותעסוקה טרם נבנו.
בהתאם לתכניות מאושרות, בסביבה הקרובה מאושרות זכויות נוספות לבנית שטחי מסחר של למעלה מ-11,000 מ"ר עיקרי.
כמו כן, למתחם סמוך ממזרח (בתחום גני תקווה), מרוחק 400-1,000 מ' מהחלקה שבנדון, מאושרת תכנית 429-0767434 כוללת 37,445 מ"ר שטחי מסחר עיקריים שטרם נבנו.

<u>הערות ביחס לשומת המשיבה</u>:

- שווי המצב הקודם:

שמאי המבקשים חולקים על שמאי המשיבה לענין שווי שימוש לאולמות תצוגה בקומת הקרקע.
להבנתם, אולמות תצוגה בקומת הקרקע דומים במאפייניהם לשטחי מסחר ופחות לשטחי משרדים ולכן ערכם גבוה יותר ממשרדים.
השמאי המכריע, מר ארז כהן, קבע ב-2 שומות[6] שונות כי שווי אולמות תצוגה 90% משווי למסחר.
גם השמאית המכריעה, גב' נורית ג'רבי, בהחלטה בעניין גו"ח 6370/140, חלקה סמוכה לנכס הנדון, קבעה כי

[4] לפי תכסית מרתף של 85%.
[5] לפי היחס שבין שטחי המסחר העיקריים המותרים ובין כלל השטחים העיקריים המותרים במגרש, כלומר 1,719/13,427 מ"ר = 12.8%.
[6] גו"ח 6367/211, 6207/924,919,917.

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

מקדם שווי לאולמות תצוגה הינו 0.9 משווי למסחר.

לאור האמור, לדעת המבקשים, יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון, את שווי אולמות תצוגה בקומת הקרקע בשיעור של 0.9 משווי מ״ר מבונה למסחר.

כמו כן, בשווי המצב הקודם, שמאי המשיבה, מתעלמים משימוש אפשרי למרתף אחסנה לשטחי אולמות התצוגה, לשיטתם, שימוש זה אינו כלכלי ולכן אינו מובא בחשבון.

לדעת שמאי המבקשים, שימוש זה של אחסנה לאולמות תצוגה במצב תכנוני קודם, כלכלי ולכן כדאי לנצלו.

בחישוב ההשבחה הובא שטח אחסנה במרתף, בהתאם ליחס שטחים כבשומת המשיבה.

<u>מרכיב מושעא בחלקה</u>:

בשומת המשיבה נקבע, כי בשל קיום הסכם שיתוף במקרקעין, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה למושעא.

לדעת שמאי המבקשים אין להסכים עם טענה זו, מהטעמים, כמפורט:

בחלקה, 68 בעלי זכויות שונים, כשלכל אחד יש אינטרסים שונים ורצונות מנוגדים.

היעדר שיתוף פעולה ואי הסכמה בין הבעלים, העלול במקרים רבים לסכל את התממשות הפרויקט.

בשומתה של גב׳ נורית ג׳רבי, שמאית מכריעה, בחלקה 140 הסמוכה, בה קיבלה את שומת המשיבה לענין ההשבחה, נקבע מקדם הפחתה למושעא 0.95.

בשומתה של גב׳ אוולין דודזון שמאמה, שמאית מכריעה, בגו״ח 6422/84, נקבע מקדם הפחתה למושעא 0.95, למרות קיום הסכם שיתוף.

בשומתו של מר תמיר שדה, שמאי מכריע, בגו״ח 7661/129, נקבע מקדם הפחתה למושעא 0.95.

השמאי המכריע, מר עומר סרחאן, קבע בגו״ח 6456/430, מקדם למושעא 0.9, למרות קיום הסכם שיתוף.

בנוסף מפנים שמאי המבקשים להחלטת ועדת ערר י-ם 403/17 אהרון ברק ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב י-ם מיום 05/09/2022.

מכל האמור לעיל, סבורים שמאי המבקשים, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושעא בגין ריבוי בעלים במקרקעין, בשיעור של 0.9 לכל הפחות, בשני מצבי התכנון.

<u>ניתוח זכויות הבניה במצב קודם</u>:

שטח מגרש	5,832 מ״ר
תכסית קומת קרקע (50%)	2,916 מ״ר
סה״כ שטחים עיקריים	12,261 מ״ר
שטח עיקרי לניצול בק״ק	2,187 מ״ר (בהתאם להיתר בניה בסביבה)
שטח עיקרי למזנון בקומת קרקע (5%)	613 מ״ר
שטח עיקרי לאולמות תצוגה בק״ק (10%)	1,226 מ״ר
שטח עיקרי למשרדים	10,422 מ״ר
שטח אחסנה לאולמות תצוגה במרתף	496 מ״ר (ע״פ שמאי המשיבה)

<u>מקומות חניה עיליים</u>:

תכנית 508-1007756 (המצב החדש) קובעת כי מקומות החניה יהיו תת קרקעים בלבד, בהתאם לתקן החניה לעת הוצאת היתר הבניה.

במצב הקודם בתכנית 508-0474809 (המצב הקודם), אין מניעה להקמת מקומות חניה עיליים. כמו כן, ע״פ הוראות תמ״מ/281, חניה לבנייני מגורים תהיה עילית ותת קרקעית בתנאי ש-30% לכל היותר ממקומות החניה יהיו עיליים.

- שווי המצב החדש:

לענין דמ״ש לשטחי מסחר, בשומת המשיבה הוצג ניתוח הסכמי שכירות במבנה החדש, הצמוד ממזרח, שזהה במאפייניו ובמיקומו לנכס נשוא השומה, לפיו נקבע ממוצע של 207 ₪/מ״ר מסחר ברוטו ולבסוף קבעו שמאי

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

המשיבה דמ״ש ראויים של 220 ₪/מ״ר.

שמאי המבקשים חולקים על ניתוח הסכמי השכירות בשומת המשיבה ומציגים ניתוח לפיו דמי שכירות ממוצעים בגובה 198 ₪/מ״ר:

לדעת שמאי המבקשים, הנתונים לעיל, בעלי תוקף הגבוה ביותר, לכן לא מובן מדוע בשומת המשיבה, הובאו נתוני השוואה מאזורים שונים לגמרי, כגון מתחם הספורטק ושכונת רייספלד, שמהווים נכסים במיקום ובביקוש עדיף יותר ובהעלמות מוחלטת מהמבנה הצמוד לנכס שבנדון, מהווה עסקת השוואה הטובה ביותר, הן מבחינת מיקום, מועד הסכמי השכירות וכו׳.

המבנה הסמוך בעסקת ההשוואה הינו המבנה הראשון לשטחי מסחר ותעסוקה שהוקם באזור, בהתאם לכך, דמי השכירות שגובים בו, גבוהים ומושפעים מחוסר שטחי מסחר כיום, אך לאחר פרויקטים נוספים, אין ספק כי מחירי השכירות ירדו.

לאור האמור, שמאי המבקשים בדעה כי דמ״ש הראויים באזור לשטחי מסחר עיקריים הם 170 ₪/מ״ר.

<u>להלן ניתוח עסקת המכר מיום 01/02/2023 במגרש שבנדון</u>:

בהתאם למצוין בשומת המבקשים, העסקה מהווה 3251/100000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, משקפים זכות ל-5% ביחידה רעיונית, מוגדרת בטבלת החלוקה כ״יחידת מסחר״, תמורת 3,294,777 ₪ + מע״מ.

יחידת מסחר מהווה את כל שטחי המסחר בקומת קרקע, שטחי מסחר נלווה בקומת מרתף עליונה ו-80 מקומות חניה.

ייעוד	קומה	שטח ברוטו/מס חניות	מקדם	שטח אקווי׳	חלק נמכר 5%
מסחר	קרקע עליונה	2,896 מ״ר	1.0	2,896 מ״ר	145 מ״ר
	קרקע תחתונה	1,912 מ״ר	0.5	956 מ״ר	48 מ״ר
משרדים	קרקע תחתונה	285 מ״ר	0.2	57 מ״ר	3 מ״ר
אחסנה	קרקע תחתונה	471 מ״ר	0.3	141 מ״ר	7 מ״ר
חניה	תת קרקעי	80 מקומות	-		4
סה״כ שטח ברוטו				4,050 מ״ר	203 מ״ר

תמורה בעסקה	3,294,777 ₪
סה״כ שטח ברוטו	203 מ״ר
שווי מ״ר מבונה ברוטו אקוויוולנטי, במעוגל	16,300 ₪
שווי מ״ר מבונה נטו (העמסה 15%), במעוגל	18,700 ₪

<u>שיעור היוון</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור היוון של 6.8%.

שמאי המבקשים טוענים, כי אינם מבינים, איך שומת המשיבה התבססה על שיעור זה, לדעתם, יש לעלות את שיעור ההיוון באופן משמעותי, זאת לנוכח הסיבות הבאות:

- שיעור ריבית בנק ישראל – סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של 2022, הובאה ע״י המשיבה בתוספת 0.1% לאור עליית הריבית במשק, בתקופה הנסקרת, הריבית נעה בין 0.1% ל-0.75%. כיום הריבית עומדת על 4.75%, רמת שיא בשנים האחרונות.

  שיעור ההיוון מגלם בתוכו, בין היתר, את ריבית חסרת הסיכון ופרמיית הסיכון כמרכיבים עיקריים בתשואה ראויה מנכס מניב.

  כיום יש אפיקים פיננסיים חסרי סיכון, מניבים תשואה גבוהה יותר בצורה משמעותית מהתקופה הנסקרת. לכן, לאור השינויים המהותיים שחלו ברכיב הריבית, יש להוסיף לשיעור ההיוון תוספת גדולה מ-0.1%, זאת לאור עליה בשיעור ריבית של פי 6 משיעור הריבית בתקופה הנסקרת.

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

- רכיב פרמיית סיכון – מרכיב הסיכון הינו מרכיב עיקרי המשפיע על שיעור היוון.

המרכיב משתנה בהתאם למס' מאפיינים, בין היתר חשיפה לשינויים בשל טעמי שוק וגיל הנכס. כאמור, בעתיד הקרוב צפוי להיות היצע גדול של שטחי מסחר להשכרה בסביבת הנכס, מכאן, פרמיית הסיכון עתידה לגדול לאור השינויים ביקוש והיצע שטחים במתחם.

מכל האמור, לגישת שמאי המבקשים, יש לבצע התאמות בשיעור ההיוון בהתאם למאפייני הנכס.

<u>קביעת שווי מ"ר מבונה למסחר, ע"פ גישת החילוץ</u>:

דמ"ש חודשי	170 ₪/מ"ר
דמ"ש שנתי	2,040 ₪
שווי מ"ר בנוי ברוטו (לפי שיעור היוון 7.5%)	27,200 ₪
ניכוי רווח יזמי(25%)	21,760 ₪
הפחתת עלות בניה (30% עקיפות)	7,995 ₪ -
שווי מ"ר מבונה (ברוטו)	13,765 ₪
שווי מ"ר מבונה (נטו) לפי יחס 15%, במעוגל	15,800 ₪

<u>שטח מסחר עיקרי לניצול</u>:

בשומת המשיבה למצב התכנוני החדש, הובא בחשבון שטח עיקרי למסחר 1,719 מ"ר ע"פ טבלת זכויות הוראות התכנית.

בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 3 בהוראות התכנית, מסחר נלווה לתעסוקה לא יעלה על 10% מהשטח המותר לבניה במגרש. מכאן, סבורים שמאי המבקשים כי שגו שמאי המשיבה בניתוחם, כשקבעו שטח של 1,719 מ"ר כשטח עיקרי, כששטח זה מהווה ברוטו למסחר.

להלן ניתוח שטח עיקרי למסחר בניכוי 15% ש"ש, בהתאם לשומות המשיבה:

שטח ברוטו למסחר בתכנית	1,719 מ"ר
שטח ברוטו עילי	17,187 מ"ר
אחוז שטח מסחרי המותר לבניה	10%
שטח עיקרי למסחר (בניכוי 15% ש"ש)	1,495 מ"ר

<u>זכויות הבניה במצב חדש</u>:

לדברי האדריכל שמקדם את היתר הבניה בפרויקט הנדון, התכסית המתאפשרת בקומת קרקע היא 2,850.5 מ"ר, זאת בהתאם למגבלות קווי הבנין ולהנחיות מיוחדות בתב"ע.

להלן ניתוח זכויות בניה במצב חדש:

שטח מגרש	5,832 מ"ר
תכסית קומת קרקע (48.88%)	2,851 מ"ר
סה"כ שטחים עיקריים בתכנית	13,203 מ"ר (1,495 מ"ר למסחר + 11,708 מ"ר תעסוקה)
סה"כ שטח עיקרי למסחר	1,495 מ"ר
שטח עיקרי לניצול בקומת קרקע	2,138 מ"ר (בהתאם להיתר בסביבה, 75% משטח תכסית)
שטח עיקרי למזנון בקומת קרקע (5%)	660 מ"ר
שטח עיקרי לאולמות תצוגה בק"ק (10%)	1,320 מ"ר
שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע	157 מ"ר
שטח עיקרי למסחר נותר בקומת מרתף	1,337 מ"ר
שטח עיקרי למשרדים	9,728 מ"ר (בהתאם לתב"ע)
שטח אחסנה למסחר בקומת מרתף	561 מ"ר (ע"פ שמאי המשיבה)

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

ערכי שווי:

נתוני השוואה למסחר:

להלן ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה ברמת גן ובני ברק (אזוה"ת הותיק של בני ברק):

* במכרז שוק חופשי 254/2021 מיום 03/01/2022, זכתה חב' בריטניה ישראל צ'ק פוסט בע"מ, במגרש 100 בתכנית תמ"ל/1045, ששטחו 4,333 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה, תמורת 30,999,999 ₪ לא כולל פיתוח, הוצאות פיתוח 44,069,198 ₪ ובסה"כ 75,067,197 ₪.
המגרש כולל 1,700 מ"ר שטח עיקרי למסחר, 13,600 מ"ר שטח עיקרי למשרדים, בתכסית של 2,816 מ"ר.
בהתאם לשווי של 3,100 ₪/מ"ר מבונה למשרדים, המחיר המיוחס למשרדים הינו 42,160,000 ₪, מכאן, מחיר הזכיה כולל פיתוח בניכוי שטחי המשרדים הינו 32,909,197 ₪.
מחיר זה מגלם שווי של 19,400 ₪/מ"ר מבונה למסחר.
בהתאמה למיקום במקדם 0.75, מתקבל שווי של 14,600 ₪/מ"ר מבונה למסחר.
* במכרז שוק חופשי 32/2022 מיום 09/02/2022 ומיום 13/03/2022, זכו 3 חברות בשלושה מגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה, בהתאם לתכנית תמ"ל/1023.

<u>להלן ניתוח נתוני המכרז</u>:

- חב' מ.ס. שהם השקעות בע"מ במגרש 405 ששטחו 2,855 מ"ר, תמורת 44,309,624 ₪ לא כולל פיתוח, הוצאות פיתוח 778,740 ₪ ובסה"כ 45,088,364 ₪.
המגרש כולל 439 מ"ר עיקרי למסחר, 11,413 מ"ר עיקרי למשרדים, בתכסית של 1,428 מ"ר.
בהתאם לשווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה למשרדים, המחיר המיוחס למשרדים הינו 36,521,600 ₪, מכאן, מחיר הזכיה כולל פיתוח בניכוי שטחי המשרדים הינו 8,566,764 ₪.
מחיר זה מגלם שווי של 19,500 ₪/מ"ר מבונה למסחר.
בהתאמה למיקום במקדם 0.75, מתקבל שווי של 14,600 ₪/מ"ר מבונה למסחר.
- חב' אקרו נכסים בע"מ במגרש 401 ששטחו 13,953 מ"ר, תמורת 95,958,915 ₪ לא כולל פיתוח, הוצאות פיתוח 41,007,454 ₪ ובסה"כ 136,966,369 ₪.
המגרש כולל 2,808 מ"ר עיקרי למסחר, 81,983 מ"ר עיקרי למשרדים, בתכסית של 10,465 מ"ר.
בהתאם לשווי של 1,000 ₪/מ"ר מבונה למשרדים, המחיר המיוחס למשרדים הינו 81,983,000 ₪, מכאן, מחיר הזכיה כולל פיתוח בניכוי שטחי המשרדים הינו 54,983,369 ₪.
מחיר זה מגלם שווי של 19,600 ₪/מ"ר מבונה למסחר.
בהתאמה למיקום במקדם 0.75, מתקבל שווי של 14,700 ₪/מ"ר מבונה למסחר.
- חב' סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ במגרש 403 ששטחו 12,194 מ"ר, תמורת 120,777,555 ₪ לא כולל פיתוח, הוצאות פיתוח 34,255,555 ₪ ובסה"כ 155,033,110 ₪.
המגרש כולל 2,520 מ"ר עיקרי למסחר, 75,938 מ"ר עיקרי למשרדים, בתכסית של 9,146 מ"ר.
בהתאם לשווי של 1,400 ₪/מ"ר מבונה למשרדים, המחיר המיוחס למשרדים הינו 106,313,200 ₪, מכאן, מחיר הזכיה כולל פיתוח בניכוי שטחי המשרדים הינו 48,719,910 ₪.
מחיר זה מגלם שווי של 19,300 ₪/מ"ר מבונה למסחר.
בהתאמה למיקום במקדם 0.75, מתקבל שווי של 14,500 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

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

הכרעת שמאי מכריע:

בהתאם להכרעתה של גב' נורית ג'רבי, שמאית מכריעה, מבנה צמוד ממזרח לנכס שבנדון, בגו"ח 6370/140, נקבע שווי בייעוד מסחר בסך של 9,000 ₪/מ"ר מבונה, נכון למועד קובע 13/11/2018 (זאת בהתאם לקביעתו של שמאי המשיבה דאז).

היום, קובע שמאי המשיבה (בהתעלם משומות ועדה וקביעות שמאים מכריעים) שווי למסחר בסך 27,000 ₪/מ"ר מבונה, נכון למועד קובע 17/01/2023, כלומר, בתקופה של כ-4 שנים שווי למסחר הוכפל פי 3!!!?.

סיכום ושקלול ממצאים:

תיאור	שווי	% שקלול	סה"כ
שווי מ"ר מבונה בהתאם לחילוץ דמ"ש	15,800 ₪	30%	4,740 ₪
שווי מ"ר מבונה בהתאם למכרזי רמ"י	14,600 ₪	30%	4,380 ₪
שווי מ"ר מבונה בהתאם לעסקת המכר	18,700 ₪	40%	7,480 ₪
שווי מ"ר משוקלל			16,600 ₪

נתוני השוואה למשרדים:

להלן עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים, מגו"ח 6370/140, סמוכה לחלקה הנדונה ממזרח:

הובא בחשבון שווי מקום חניה לניכוי בסך 150,000 ₪.

תאריך	קומה	מס' חניות	שטח	תמורה	תמורה למ"ר בניכוי מקומות חניה
26/03/2023	4	2	113 מ"ר	1,955,000 ₪	14,600 ₪
27/02/2023	3	2	91 מ"ר	1,560,000 ₪	13,800 ₪
02/02/2023	4	2	125 מ"ר	2,040,000 ₪	13,900 ₪
12/09/2022	1	1	64 מ"ר	910,000 ₪	11,900 ₪
12/01/2022	3	1	69 מ"ר	970,000 ₪	11,900 ₪
ממוצע					13,220 ₪

להלן חילוץ שווי קרקע למשרדים:

שווי מ"ר בנוי בממוצע	13,000 ₪
בניכוי יזמות (20%)	10,833 ₪
הפחתת עלות בניה כולל עקיפות (30%)	7,735 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה למשרדים במעוגל	3,100 ₪

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

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם				
תיאור	שטח	מקדם	שווי מ.ב	סה"כ
מזנון	613 מ"ר	1.0	₪ 11,000	₪ 6,743,550
אולמות תצוגה בק"ק	1,226 מ"ר	0.9	₪ 16,600	₪ 18,317,934
משרדים	10,422 מ"ר	1.0	₪ 3,100	₪ 32,307,735
אחסנה לאולמות תצוגה במרתף	496 מ"ר	0.3	₪ 14,940	₪ 2,221,817
שווי מצב קודם לפני הפחתה למושעא				₪ 59,590,000
מקדם הפחתה למושעא				0.9
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 53,630,000
מצב חדש				
תיאור	שטח	מקדם	שווי מ.ב	סה"כ
מזנון בקומת קרקע	660 מ"ר	1.0	₪ 11,000	₪ 7,261,530
אולמות תצוגה בק"ק	1,320 מ"ר	0.9	₪ 16,600	₪ 19,724,957
מסחר	157 מ"ר	1.0	₪ 16,600	₪ 2,613,796
משרדים	9,728 מ"ר	1.0	₪ 3,100	₪ 30,155,506
מסחר במרתף	1,337 מ"ר	0.5	₪ 16,600	₪ 11,099,798
אחסנה למסחר במרתף	561 מ"ר	0.3	₪ 16,600	₪ 2,794,978
שווי מצב חדש לפני הפחתה למושעא				₪ 73,650,000
מקדם הפחתה למושעא				0.9
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 66,290,000
סה"כ השבחה				₪ 12,660,000
היטל השבחה (50%)				₪ 6,330,000

10.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה</u>:

<u>לעניין הטענה למועדים קובעים (שנה אחרי)</u>-

העסקה עומדת בדרישות התקינה השמאית (שנתיים מהמועד הקובע),

המדובר בעסקת "זהב" הצמודה לנכס הנדון, בנכס בעל מאפיינים דומים, הממוקמת במיקום נחות מנשוא חוות הדעת (הסמוך יותר לציר רפאל איתן והקאנטרי).

<u>לעניין הטענה לעלויות השקעה וסיכון</u>-

ראשית, דמי השכירות הם לרמת מעטפת ואינם כוללים השקעות.

בנוסף, לא קימת כל הערה מיוחדת בהסכם המכר לעניין ההשקעות.

מבלי לגרוע מהאמור, מביקור בנכס עולה כי שימושי המסחר הינם ברמת גמר סבירה (שימושי חומוסייה, קצביה, סופר טיב טעם, קוסמטיקה, בתי קפה ומסעדות).

לפיכך, עם תום תקופת השכירות אין כל ערך להשקעות הנטענות.

בנוגע לסיכון, הרי לשיטת המשיבים מדובר בשוכרי עוגן, אשר משקפים סיכון מופחת, לפיכך נכון יהיה להפחית את שיעור היזמות.

<u>ניתוח עסקת המכר מתאריך 04/01/2024</u>-

שמאי המשיבה ניתח את הסכם המכר, לפי ניתוח זה קבל ערך של 35,000 ₪/מ"ר מסחרי.

(ע"פ נתוני שטח שלא ניתנה להם אסמכתא, יזמות בהיקף של 20%, עלות בניה של 8,000 ₪/מ"ר ועלות של 150,000 ₪/מקום חניה.)

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

10.4. <u>תגובת המבקשים</u>:

הנישום אינו צד לחוזה המכר, שמאי המבקשים אינו מכיר את החוזה ואינו יכול להציג את הנספח המבוקש.

לעניין מהות הממכר– כקבוע בניתוח שהועבר על ידי שמאי המבקשים, השטח שלא נמכר כולל את הממ"ק ושטח אחסנה שצמוד אליו, בחישוב החלק האקוויוולנטי של הממכר הגיע שמאי המבקשים לשטח אקוויוולנטי של 2,541 מ"ר.

לעניין הטענה למועדים קובעים (שנה אחרי), אין ספק כי מדובר במקום קרוב, טענת המבקשים מתבססת על העובדה כי העסקה שונה לחלוטין, עסקת המכר היא עסקת תשואה של רכישת נכס בנוי, מניב, נטול סיכון, עם לקוחות עוגן חזקים, חוזים שנחתמו ממש "ערב המכירה" ובתוקף לעוד תקופה ארוכה, חוזים שנחתמו בתקופה שבאזור כמעט ואין שטחי מסחר ותחרות, נכס גמור מושכר פעיל כשנה, עם הוכחת יכולות.

בהשוואת הנכס בעסקת המכירה לנכס נשוא השומה, קיים פער זמנים של כ-5 שנים ממצב הנכס במועד הקובע, זמן, מימון, סיכון, השקעה ועבודה. העסקה נעשתה לאחר הוכחת יכולות ומחזורים של עסקים במתחם.

בעלויות המימון ומצב השוק בשלוש השנים האחרונות נושא זה סופר מהותי. כלל לא מדובר באותה עסקה/נכס.

אם רוצים ללמוד על שווי, יש ללמוד על כך מהעסקה שהוצגה ע"י שמאי המבקשים בנכס הנדון, בעת הרכישה, עסקה בעלת אופי דומה יותר (למרות שהנכס בעיצומה של בניה שמרבית העלויות כבר ידועות, הסיכון יזמי קטן יותר ועם מו"מ לשוכרים, אותם שוכרים שבסוף נמכרו בעסקה). לא פחות חשוב עסקה שעמדה לנגד עיני כולם במועד הקובע והייתה יכולה לשמש מקור להערכה ולהשוואה.

לעניין הטענה לעלויות השקעה וסיכון– המוכרת, העניקה לשוכרים תקופות שכירות ללא תשלום, שדרוגים למעטפת, השקעות נוספות בבניין בהיקף כולל של כ- 4,000,000 ₪ בקירוב. בנוסף, הקונה רכש נכס בו הושקעו סכומי עתק בעבודות גמר והשקעות שבעיני הקונה נשארים בנכס וחד משמעית הם חלק מהממכר. רק לסבר את האוזן – ההשקעה בגמרים במסעדה האיטלקית הסתכמה בלמעלה מ-7,000,000 ₪, במסעדה היוונית כ- 5,000,000 ₪.

ההשקעות הן בעבודות חשמל, אינסטלציה, ריצוף, מערכות מ"א, מערכות מנדוף, מערכות אש וספרינקלרים ועוד. ההשקעות נשארות בנכס ומהוות חלק מהנכס וחלק מהשווי שלו, זאת עובדה.

בנוסף, אמירה שדמי השכירות הן למעטפת (שאינה מדויקת כי המוכר העניק השקעות בדמות פטור מדמי שכירות ושדרוגים למעטפת) אינה רלוונטית כי מדובר על ניתוח עסקה (חילוץ) ולא ניתוח שווי לפי תשואה/שכירות.

לעניין עסקת המכר שהוצגה על ידי שמאי המבקשים, ברור כי לשמאי המשיבה היה נח להתעלם מהעסקה, שהיא הדומה יותר והקרובה יותר בשווי למועד הקובע, בהיותה קרקע בעיצומו של ייזום (הגם יותר מתקדם מהקרקע הנדונה במועד הקובע) בוודאי שלא מבנה מושכר שהושקעו בו מיליונים, עובד ומניב.

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

11. <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- אולמות תצוגה במצב תכנוני קודם.
- שטחים במצב תכנוני חדש.
- מרכיב מושעא.
- דמ"ש למסחר ושיעור היוון לחילוץ קרקע למסחר.
- ערכי שווי.
- התייחסות לעסקה מיום 04/01/2024.

11.1. <u>אולמות תצוגה</u>:

בשומת המשיבה במצב תכנוני קודם, הובא בחשבון רכיב אולמות תצוגה/משרדים בקומת קרקע. לגישתם, בשני מצבי התכנון, אין כדאיות בשטחי אחסנה לשימוש אולמות תצוגה/משרדים, אלא רק לשטחי המסחר במצב תכנוני חדש בלבד.

שמאי המבקשים לעומת זאת, מביאים בחשבון במצב תכנוני קודם, רכיב אחסנה לאולמות תצוגה בקומת מרתף, בשטח של 496 מ"ר. לגישתם, במצב תכנוני קודם, ניתן ואף כלכלי לקיים שטחים אלו.

שמאי המבקשים סוברים, כי אולמות תצוגה בקומת קרקע, דומים במאפייניהם לשטחי מסחר יותר מאשר לשטחי משרדים, לכן שווים גבוה משווי משרדים בקומת קרקע.

11.2. <u>שטחים במצב תכנוני חדש</u>:

שמאי הצדדים ערכו את תחשיבם למצב תכנוני חדש, בהתאם לשימוש ושטח, כמפורט:

תיאור השימוש	שטח בשומת המשיבה	שטח בשומת מבקשים
מסחר	1,719 מ"ר	157 מ"ר
מזנון	671 מ"ר	660 מ"ר
משרדים/אולמות	11,037 מ"ר	11,048 מ"ר[7]
מסחר בקומת מרתף	-	1,337 מ"ר
אחסנה למסחר במרתף	635 מ"ר	561 מ"ר

הפער הגדול בשטחי המסחר בקומת קרקע שבין הצדדים, נובע בעיקר מהאמור בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 3 בהוראות התכנית, לפיו שמאי המבקשים סוברים, כי מסחר נלווה לתעסוקה לא יעלה על 10% מהשטח המותר לבניה במגרש.

לדעתם, בשומת המשיבה השטח למסחר בהיקף של 1,719 מ"ר, הינו ברוטו ולא עיקרי כשמאי המשיבה.

11.3. <u>מרכיב מושעא</u>:

כאמור, שמאי המשיבה סובר, כי לאור הסכם השיתוף שנחתם בין בעלי הזכויות בחלקה, זאת בטרם המועד הקובע לתכנית 508-1007756, לא הובא בחשבון מקדם הפחתה למושעא, במצבי התכנון.

שמאי המבקשים לעומת זאת סוברים, כי במקרה הנדון, יש להביא בחשבון הפחתה בגין מושעא בגין ריבוי בעלים לפי מקדם 0.9 לכל הפחות, בשני מצבי התכנון.

11.4. <u>דמ"ש למסחר ושיעור היוון לחילוץ קרקע למסחר</u>:

שמאי הצדדים חלצו שווי קרקע למסחר מדמי שכירות ראויים.

בשומת המשיבה נקבע דמ"ש ראויים למסחר, בגובה של 220 ₪/מ"ר חודש, חילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה

[7] שמאי המבקשים מפצלים בתחשיבם שטח זה לפי 1,320 מ"ר לאולמות תצוגה בק"ק ו-9,728 מ"ר למשרדים.

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

למסחר נערך לפי שיעור היוון של 6.8%.

לעומת זאת, בשומת המבקשים נקבע דמ"ש ראויים למסחר, בגובה של 170 ₪/מ"ר חודש, חילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר נערך לפי שיעור היוון של 7.5%.

11.5. <u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים נקטו בשומתם בערכי שווי למ"ר מבונה, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	מצב תכנוני	שימוש	משיבה	מבקשים
508-1007756	17/01/2023	מצב קודם	אולמות תצוגה בק"ק	₪ 4,000	₪ 14,940[8]
			אולמות תצוגה (אחסנה) במרתף	-	₪ 4,482[9]
			מזנון	₪ 11,000	₪ 11,000
			משרדים	₪ 4,000	₪ 3,100
		מצב חדש	מסחר	₪ 27,000	₪ 16,600
			מזנון	₪ 11,000	₪ 11,000
			משרדים	₪ 4,000	₪ 3,100
			אולמות תצוגה בק"ק	-	₪ 14,940

11.6. התייחסות לעסקה מיום 04/01/2024.

שמאי המשיבה טוען כי עסקה זו, שנערכה בנכס גובל לנשוא ההחלטה, עפ"י הניתוח שהוצג על ידו, מביאה למסקנה כי שווי מ"ר מבונה הוא 35,000 ₪.

מנגד, שמאי במבקשים טוען כי למרות סמיכות המקום, נתוני עסקת ההשוואה שונים מהותית.

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>אולמות תצוגה</u>:

בנושא זה קיימות מס' מחלוקות, להלן התייחסותי למחלוקות אלו:

לטענת שמאי המשיבה אין כדאיות בהקמת שטחי אחסנה לשימוש אולמות תצוגה ומשרדים בשני מצבי התכנון, הכדאיות לשימוש קיימת רק לשטחי אחסנה למסחר במצב חדש, לטענת שמאי המבקשים בשימוש הטוב והיעיל ניתן להשתמש במצב קודם ב-496 מ"ר לצרכי אחסנה.

במצב קודם התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף בלבד, כל שטחי המרתף מיועדים לפתרון החניה של הפרויקט, כך שאין אפשרות ליצירת שטחי אחסנה במרתף במצב קודם בו נדרש פתרון לכ-300 מקומות חניה. תאורטית ניתן למקם חניות בקומת הקרקע, אך הקצאת מקומות חניה בקומת קרקע פוגעת במסחר ואינה כלכלית.

אולמות תצוגה אינם שווי ערך למשרדים, כטענת שמאי המשיבה, אך גם לא שווי ערך לשטחי מסחר כטענת שמאי המבקשים, אולמות תצוגה מהווים לעיתים תחליף לשטחי מסחר, קיימים אזורים בהם שטחי מסחר ואולמות תצוגה מופעלים זה לצד זה.

שווי אולמות תצוגה הוא בגבולות 50% עד 70% משווי למסחר, תלוי במיקום היחסי בפרויקט.

12.2. <u>שטחים במצב תכנוני חדש</u>:

בהסתמך על תכנית הבינוי המנחה והוראות התכנית, אני מאמץ את השטחים העיליים המופעים בשומת המשיבה. לעניין השטחים בקומת המרתף, בהעדר קביעה מדויקת בתקנון התכנית ובהתחשב במגבלות

[8] נגזר משווי למסחר של 16,600 ₪/מ"ר X מקדם 0.9.
[9] נגזר משווי של 14,940 ₪/מ"ר X מקדם 0.3 = או לחליפין מקדם 0.27 משווי של 16,600 ₪/מ"ר.

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

הנוצרות בשימוש במרתף אני סבור כי השטח האפקטיבי לשימוש בקומת המרתף הוא כ-35% משטח קומת מרתף 1- דהיינו כ-1750 מ״ר.

12.3. <u>מרכיב מושעא</u>:

החלקה הנדונה רשומה ע״ש בעלים רבים, בחלקים שונים.

אומנם קיים הסכם שיתוף בין הבעלים, אך הסכם זה אינו מאיין את השיתוף.

על אף הסכם השיתוף, קיימות נקודות חיכוך בין הבעלים בנושאי מימון הפרויקט, שעבודים, תכנון, רמת גמר ונושאים אחרים רבים הקשורים להקמת הפרויקט.

בנסיבות אלו, אני סבור כי בכל זאת קיים מרכיב מושעא, בשני מצבי התכנון, המוערך על ידי בהפחתה של 5% מהשווי וכפועל יוצא מכך, מההשבחה.

12.4. <u>דמ״ש למסחר ושיעור היוון לחילוץ קרקע למסחר</u>:

דמי השכירות הראויים הם 220 ₪/ מ״ר כמופיע בשומת המשיבה.

שמאי המשיבה קבע שיעור היוון של 6.8% בעוד שמאי המבקשים קבע שיעור היוון של 7.5%.

האינפלציה השנתית ב-12 החדשים שקדמו לינואר 2023 היתה מעל 5% וריבית הפריים היתה 3.75% בנסיבות אלה שיעור ההיוון המתאים הוא לפחות 7.7% (תוספת של 0.9% לשיעור ההיוון).

משמעות ערכים אלו היא ששווי המכירה של כל מ״ר הינו 34,300 ₪.

12.5. <u>ערכי שווי</u>:

המחלוקת מתמקדת בשווי שטח למסחר ושווי מ״ר משרדים, כאשר הערכים של השטחים הנוספים נגזרים מערך שטח המסחר.

לעניין שטחי המשרדים לאור העובדה שעלות הבניה של מקום חניה ללא היזמות דומה לשווי מקום חניה, יש להטיל את העלות העודפת, בגבולות של 35,000 ₪ (25% מעלות מקום חניה) על שווי המשרדים, תקן החניה הוא מקום חניה על כל 40 מ״ר משרד, כך ששווי מ״ר משרד מוערך בכ-3,100 ₪, הערך בשומת המבקשים.

לאור הקביעה בסעיף 12.4 לעיל, כי שווי מכירה של מ״ר מסחר הוא 34,300 ₪, בהתחשב במשך הבניה הארוך ושל הפרויקט והדחיה עד לתפעול השטחים המסחריים, היזמות הראויה היא בגובה של 30%, מהעלויות, עלות הבניה היא כ-7,000 ₪ למ״ר, בהתאם שווי מ״ר למסחר יחושב כדלקמן:

תאור	ערך
שווי מ״ר מסחר	34,300 ₪
בניכוי מרכיב יזמות	26,385 ₪
עלות בניה	7,000 ₪
יתרת שווי	19,385 ₪
העמסת שטחי שרות[10]	21,500 ₪

אמנם שמאי המשיבה ניתח את עסקת המכר לפיה שווי מ״ר מבונה גבוה יותר, אך לטעמי, אף מבלי להתייחס לנתוני השטח הנמכר (המיקום בפרויקט שלא הוצג בפני), בתחשיב מס׳ ליקויים:

רווח יזמי בפרויקט מסחרי אינו 20%, מס׳ החניות הנמכרות הוא 40 ולא 35 חניות כמופיע בתחשיב, השומה מתעלמת מכך שהמכירה מתייחסת לפרויקט מניב שבו תמהיל השטחים המסחריים מוכח.

בהתאם לנתוני שווי מ״ר מסחר שווי מ״ר מזנון/אולם תצוגה, במצב קודם, במעוגל, לפי מקדם של כ-0.6, 13,000 ₪.

במצב חדש, בשל היקף שטחי המסחר הרבים המותרים בתכנית הוא במקדם של כ-0.55 ובמעוגל 12,000 ₪.

[10] שטחי שרות סחירים.

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

13. <u>תחשיב</u>:

<u>תכנית 508-1007756</u> :

מצב קודם						
תיאור	שטח עיקרי	מימוש	שטח	מקדם	שווי מ.ב	סה"כ
משרדים	12,261 מ"ר	85%	10,422 מ"ר	1.0	₪ 3,100	₪ 32,309,200
אולמות תצוגה		10%	1,226 מ"ר	1.0	₪ 13,000	₪ 15,939,000
מזנון		5%	613 מ"ר	1.0	₪ 13,000	₪ 7,969,000
סה"כ שווי מצב קודם						₪ 56,217,200
מצב חדש						
תיאור	שטח עיקרי	מימוש	שטח	מקדם	שווי מ.ב	סה"כ
מסחר	1,719 מ"ר	100%	1,719 מ"ר	1.0	₪ 21,500	₪ 36,958,500
מזנון (5% מהשטח העיקרי)	13,427 מ"ר	5%	671 מ"ר	1.0	₪ 12,000	₪ 8,052,000
משרדים	11,037 מ"ר	100%	11,037 מ"ר	1.0	₪ 3,100	₪ 34,214,700
סה"כ עילי			13,427 מ"ר	-	-	₪ 79,225,200
מרתף לאחסנה ומסחר			1,750 מ"ר	0.3	₪ 21,500	₪ 11,287,500
סה"כ שווי מצב חדש						₪ 90,512,700
השבחה למגרש בשלימות						₪ 34,295,500
מקדם מושעא						0.95
סה"כ השבחה במעוגל						₪ 32,580,000
היטל השבחה (50%)						₪ 16,290,000

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגין אישור תכנית, כדלקמן :

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
508-1007756	17/01/2023	₪ 32,580,000	₪ 16,290,000

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

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