

# משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

משה נדס, שמאי מקרקעין  
טל ברמי, שמאי מקרקעין

26 יולי 2017

מספר מינוי: 597-2017

המבקש

בעניין: ליון רבקה

השמאי ניצן מקובר

המשיבה

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב

גב' דנה שיחור  
השמאי אדוארד גרשטיין  
השמאי שי שמעון

## שומה מכרעת לענין היטל השבחה

מגרש C1 ע"פ תכנית 595 א'  
חלק מחלקה 54 בגוש 7077  
רחוב 1185, תל אביב

### 1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 26/04/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כתוצאה מאישור תכניות למימוש זכויות מלא במקרקעין.

### 2. המועדים הקובעים לשומה

- 2.1 13/12/1985 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ע'.
- 2.2 16/05/1996 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית 595 א'.
- 2.3 02/04/2003 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ע1.
- 2.4 13/12/2005 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית תא/3319.
- 2.5 29/11/2013 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית תא/3319.

### 3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי ביום 02/07/2017 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

### 4. מסמכים שהוגשו

עינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

### 5. מועד הביקור בנכס

ערכתי ביקור בנכס ביום 20/07/2017, ללא נוכחות הצדדים.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

---

**6. פרטי המקרקעין**

גוש	7077
חלקה	54 (חלק).
שטח חלקה רשום	3,557 מ"ר.
מגרש	C1 ע"פ תכנית 595 א'.
תאור הנכס	מגרש המשמש ברובו כחניה זמנית.
כתובת	רחוב 1185, מתחם חסן ערפה, תל אביב.
זיהוי הנכס	בהתאם לתשריט התכנונית ולפורטל הגיאוגרפי העירוני.

**7. תאור הנכס והסביבה**

סביבת הנכס מהווה את חלקה המזרחי של ת"א, המתאפיין בשימושים מעורבים.

הנכס ממוקם במתחם חסן ערפה התחום ברחובות יצחק שדה, מנחם בגין, המסגר ודרך מספר 1185 (דרך חדשה), בו הפיתוח העירוני חלקי. מתחם חסן ערפה מתוכנן לכלול בהיקפו מספר מגדלים ובמרכזו כיכר (רחבה) גדולה לטובת הלכי רגל.

הנכס מהווה חלק מחלקה 54 (מגרש C1) ולה חזית דרומית לרחוב 1185. החלקה בעלת צורה אי גולרית, אשר משמשת ברובה כחניה זמנית. בעבר, טרם ההקצאה למגרש C1 הזכויות הינן לחלקים מחלקות 5-7 ו-14 בגוש 7077.

**8. רישוי (חלקה 54)**

8.1 היתר בניה מספר 1011 מיום 15/02/1977

היתר לשיקום נגריה אחרי שריפה.

8.2 היתר בניה מספר 1012 מיום 19/02/1977

היתר לשיקום נגריה אחרי שריפה.

**9. מצב משפטי**

**9.1 פרטי רישום**

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות (נסח טאבו) מיום 15/05/2017, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט. הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש	7077
חלקה	54 (חלקה קודמת 42).
שטח חלקה	3,557 מ"ר.
סוג שטר	פרצלציה לא רצונית.
בעלות לפני הרפיצול בגוש זה, חלקות 5-7,14.	
בעלות משותפת של מספר רב של בעלים וביניהם הנישום:	
לוי רבקה	58447733/1000000000 חלקים.

---

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הערות - הערה בדבר אתר עתיקות, ילקוט פרסומים מס' 6152 מיום 27/10/2010.  
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, על הנישום לטובת שבת משה נכסים בע"מ.  
- הערה על מנוי כונס נכסים על כל הבעלים עפ"י תיק בימ"ש השלום בהרצליה ת.א.  
15-06-7730, מיום 19/02/2017.  
זיקות הנאה קיימות זיקות הנאה בדבר חלקה כפופה לטובת הציבור.

### 9.2. הסכם מכר

בהתאם לנתוני המשיבה, נחתם חוזה מכר ביום 26/10/2016, לפיו רבקה לוינ מכרה את מלוא זכויותיה בחלקה 54, גוש 7077 לחברת שבת משה נכסים בע"מ. הממכר מהווה 58,447,733/1,000,000,000 חלקים בלתי מסוימים בחלקה.

## 10. המצב התכנוני

### 10.1. תכנית 50

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19/02/1940.  
התכנית מסווגת את הנכס **באזור תעשייה**, כאשר שימוש לצרכי מגורים באזור זה כפוף להסכמה מיוחדת, פרט לדירות שומרים ומפקחים בשביל התעשייה או האחסנה ופרט להקמת בית לשתי משפחות למגרש שלם. שטח מגרש מינימאלי הינו 500 מ"ר עם זכויות בניה של 50% (פרט לבניינים המשמשים לצרכי מגורים בהם זכויות הבניה הינם 30%) ובגובה של עד 15 מ'.

### 10.2. תכנית 103

פורסמה למתן תוקף ביום 23/01/1941.  
התכנית מחלקת את מתחם חסן ערפה, בשטח של 81,528 מ"ר, למגרשים בייעוד תעשייה, מסחר ושטחים פתוחים. בתכנית נקבע שטח מגרש מינימאלי 500 מ"ר עם זכויות בניה של 50% לתעשייה.

### 10.3. תכנית E

פורסמה למתן תוקף ביום 17/07/1941.  
התכנית מסווגת את הנכס **באזור תעשייה**.

### 10.4. תכנית 595

פורסמה למתן תוקף ביום 21/02/1963.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת E ומטרתה התוויית דרכים חדשות, קביעת אזורי מסחר, תעשייה ומלאכה בהתאם לתשריט. תקנות הבניה קובעות זכויות בניה של 40% כאשר גובה הבניינים באזור מסחרי הינו 4 קומות ובאזור תעשייה 3 קומות. יותרו שימושים ותכליות כמפורט בהוראות התכנית.

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 10.5. תכנית 459  
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1012 מיום 26/05/1963.  
התכנית קובעת הוראות להרחבת רחוב המסגר.
- 10.6. תכנית G  
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1097 מיום 11/06/1964.  
התכנית קובעת הוראות להרחבת דרך פתח תקווה.
- 10.7. תכנית 995  
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1448 מיום 26/11/1968.  
התכנית קובעת הוראות להרחבת דרך פתח תקווה.
- 10.8. תכנית 1043  
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1514 מיום 20/03/1969.  
התכנית מתירה זכויות בניה באזורי תעשייה בשיעור של 40% לקומה ובסה"כ 200%, כאשר גובה הבניין עד 17 מ' (5 קומות). באזור תעשייה לא יותר שימוש למשרדים.
- 10.9. תכנית 1386  
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1750 מיום 26/08/1971.  
התכנית מאפשרת הקמת סככות באזורי המלאכה והתעשייה, במרווחים הצדדיים והאחוריים של הבניינים.
- 10.10. תכנית 1795  
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2441 מיום 01/06/1978.  
התכנית קובעת הוראות להרחבת דרך פ"ת.
- 10.11. תכנית ע'  
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.  
התכנית מאפשרת בניית 2 קומות מרתף בשיעור של 100% משטח המגרש ובגובה שלא יעלה על 4 מ', לשימושי חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכד', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהווה לפחות 50% משטח המרתף. יתרת המרתף תוכל לשמש את צורכי התעשייה והמלאכה כגון לאחסנה ואריזה, בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה והמלאכה שמעליהם ויירשמו כיחידה אחת.

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.12. תכנית 595 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4405 מיום 01/05/1996.

תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, המסווגת את הנכס כמגרש מס' C1 באזור מעורב למסחר, בידור, משרדים ומלאכה קלה. זכויות הבניה במגרש C1 ע"פ שימושים, כדלקמן:

סה"כ שטחים מבונים	שטחי שרות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר						מספר מבנים במגרש	שטח במ"ר	מגרש
	סה"כ	אחרים	חניות	סה"כ	אולמות תצוגה	אחסנה הפצה ושיווק	מסחר ובידור	משרדים	תעשיות עתירת ידע ומלאכה			
27,672	16,456	4,200	12,256	11,216	450	900	600	566	8,700	3	3,559	C1

שטחי בניה מירביים בקומות השונות במ"ר											
סה"כ	קומה ו	קומה ה	קומה ד	קומה ג	קומה ב	קומה א	קומת כיכר	מרתף קומת ביניים	מרתף ק"ק תחתונה	מס' מבנים	מגרש
11,216	1,316	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	900	900	3	C1

\* השטחים בטבלה מהווים תכנית קומה לשטח עיקרי ואינם קובעים זכויות בניה.

התכנית כוללת, בין היתר, הנחיות ותנאים להיתרי בניה, כדלקמן:

- לפני מתן היתר בניה יש להגיע להסכם עם העירייה בדבר ביצוע חלקו היחסי של הבונה במערכת הגישות, הדרכים והכיכר המרכזית של הפרויקט.
- בעלי מגרשים נדרשים לפנות את המגרש המיועד לבניה מכל אדם, מבנה וחפץ, לפנות את המחזיקים במגרשם וכן לפנות מבנים התפוסים על ידם בשטח שמחוץ למגרשם.
- פינוי המבנים במתחם יבוצע ע"י בעלי המגרשים ועל חשבונם מתוך רצון הדדי של כל הבעלים לבצע את התכנית. התחשבנות בנושא הפינויים תהיה נושא ועניין לשומת ההשבחה עם אישור התכנית ומימוש הזכויות.
- כל העברת זכויות בחלקות הרשומות, במבנים ובעסקים הקיימים תהיה מחויבת בהוצאת אישור מהוועדה המקומית ובמתן התחייבות ע"י הרוכש לביצוע הפינוי בעת הוצאת היתר הבניה על מגרשו.
- תנאי להיתר בניה הוא הקמת חברת ניהול, אשר תפקידה יהיה ניהול משותף של כלל החניונים והשטחים בפרויקט.
- בכל המגרשים ניתן לבנות את המגדלים בקיר משותף בתנאי שתובטח בנית התשתית הנחוצה לכל המגרש.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

עמוד 5 מתוך 36

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.13. תכנית ע'1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית מתירה בניית **שתי קומות מרתף** בהיקף של 80% משטח המגרש לשטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למסחר ותעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה). בנוסף, תותר בנייה של 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, באישור הועדה המקומית כאשר קומות אלה יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. סך כל השטחים הנלווים עד 50% משטח קומות המרתף. השטחים יוצמדו ליחידות שמעליהן ובלבד ששטחם לא יעלה על שטח היחידות העליונות. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה עד 4 מ' נטו.

10.14. תכנית תא/3319

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5463 מיום 28/11/2005.

התכנית מהווה שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית 595 א', היוצרת מנוף לקידום תהליך פינוי והתחדשות של המתחם ושילובו באזור התעסוקה המתפתח בחלקו המערבי של איילון. התכנית משנה את סווג הנכס במגרש מס' C1 **לאזור תעסוקה מיוחד עם חזית מסחרית ושטח פרטי פתוח**, כאשר מסומנת על המגרש מגבלת גובה משהב"ט וזיקות הנאה לציבור. בהתאם להוראות התכנית, באזור תעסוקה מיוחד, נקבעו התכליות הבאות:

- במרתפים - שימושים בהתאם לתכנית ע1. שתי קומות המרתף העליונות תבנינה באופן שיאפשר הסבתן לשטחים עיקריים. הורדת היקפי החניה במתחם בעקבות הפעלת תחנת הרכבת הפרברית יצחק שדה והפעלת הקו האדום של הרק"ל ברחוב בגין, תאפשר המרה של שטחי חניה בשתי הקומות העליונות לשטח עיקרי. בשטחים אלה יותרו שימושים מסחריים, אולמות כנסים, שמחות, אירועים, בידור ואולמות תצוגה.
- בבסיס המבנה - 4 קומות מעל מפלס המדרכה בחזית המבנים, יותרו שימושי מסחר ובידור הכוללים קמעונאות, בתי קפה ומסעדות, תרבות ובידור, אימון גופני, בנקים וכדומה.
- במגדל - שאר הקומות מעל בסיס המבנה, שימוש למשרדים ותעסוקה. ניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, כך שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי (במגרש), המיועד לתעסוקה, יומר למגורים ו-10% משטח זה יוקצה לצרכי ציבור (יירשם על שם העירייה ללא תמורה), ובלבד שבכל מגרש המבקש המרה, לא יהיו פחות מ-20 דירות. הכניסות והיציאות למגורים ולתעסוקה יהיו נפרדות.
- על גג המבנים - יותר מיקום מערכות טכניות.

זכויות בניה על קרקעי:

מגרש	שטח המגרש	שטח עיקרי	שטח שירות	חניות	מס' קומות מירבי	
					בסיס המבנה	קומות עליונות
C1	3,556	15,215	4,565	12,256	4	16

\* שטחי השירות ניתנים למימוש גם בקומות המרתף.

זכויות בניה תת קרקעי:

שטח הבניה במרתפים הינו בקונטור המגרש, למעט השטח במרכז המתחם כמצוין בתשריט. יותרו עד 5 קומות מרתף, כאשר גובה 2 הקומות העליונות הינו 4 מ'.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

עמוד 6 מתוך 36

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הוראות התכנית קובעות כי בחזית מסחרית, דופן הבינוי בבסיס המבנה תיצמד לקו בניין ותיצור חזית מסחרית (חלון ראוה) לשימוש מסחר ובילוי וכך תיווצר קולונדה לאורך הבניין. תותר קומת קרקע גבוהה, כמפורט בתכנית עיצוב.

עוד נקבע בהוראות התכנית, כי שטח הנמצא בתחום אזור תעסוקה מיוחד עם זיקת הנאה לציבור יפותח כשטח פרטי פתוח בהתאם לתקנון.

שטח פרטי פתוח יפותח ככיכר גן פתוח, כאשר בשטח זה תותר פעילות ציבורית באישור מהנדס העיר ומתחתיה תותר הקמת מרתפים ממפלס (-2) ומטה.

תנאים נוספים (מעבר לתנאים בתכנית 595 א') למתן היתר בניה הינם, בין היתר, כי לא יוצאו היתרי בניה לביצוע חניה מעבר ל-70% מסה"כ מקומות החניה במתחם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה או הרשאה לביצוע לפחות אחד מהשיקועים ברחובות המסגר ויחזק שדה, כפי שמופיע בנספח התנועה. גובה הבניה בחלקה לא יעלה על 87 מ' מעל פני הים כמסומן בתשריט.

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו (אופציה ל-3 שנים נוספות באישור הועדה) לא יוצא היתר בניה באחד ממגרשי התכנית, יוחזר היקף זכויות הבניה העיליות באותו המגרש להיקף הזכויות שהוקנה בתכנית 595 א'.

10.15. תכנית תא/3319/1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6693 מיום 14/11/2013.

מטרת התכנית הינה הארכת המועדים למימוש התכנית כפי שנקבעו בס' 22 בתכנית 3319, בשמונה שנים נוספות, ללא שינוי בהיקף הזכויות. ייעודי הקרקע ושימושים הינם בהתאם להוראות תכנית תא/3319, ללא שינוי בזכויות הבנייה ובין השאר ההוראות הבאות:

- בתחום השפ"פ יוקצו 1,000 מקומות חניה ציבוריים ועד לבניית מקומות החניה יוקצו בתחומי המגרשים הפרטיים מקומות חניה לא מוצמדים בהיקף של 20% מסך מקומות החנייה במגרש.
  - גובה קומה טיפוסית הינו עד 4 מ' ברוטו.
  - גובה מבנים ממפלס הכניסה הקובעת (ללא מתקנים או חדרים טכניים על הגג), כדלקמן:
    - מס' קומות מעל 4 קומות המסד - 16, גובה מרבי - 88 מ'.
    - מס' קומות מעל 4 קומות המסד - 17, גובה מרבי - 92 מ'.
    - מס' קומות מעל 4 קומות המסד - 19, גובה מרבי - 100 מ'.
    - מס' קומות מעל 4 קומות המסד - 22, גובה מרבי - 112 מ'.
  - הוועדה המקומית רשאית לאשר הקטנת גובה קומת חניה במפלס (-1) ב-15% משטח הקומה לכל היותר, מהגובה שנקבע בתכנית תא/3319.
  - בעת הוצאת היתרי בניה ניתן יהיה להסב שטחי תעסוקה או מגורים לשטחי מלונאות, בתנאים.
- עוד נקבע, כי שטחי השרות הינם בשיעור של עד 40% מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש, כאשר האחוז המדויק ייקבע ע"י הוועדה המקומית לעת הוצאת ההיתר.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**11. עקרונות גורמים ושיקולים**

- חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:
- 11.1 הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש C1 (בתכנית 595 א'), חלק מחלקה 54 בגוש 7077 ברחוב 1185 במרכז העיר תל אביב-יפו.
  - 11.2 שטח החלקה הרשום הינו 3,557 מ"ר ועליו מבני תעשייה ותיקים.
  - 11.3 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני.
  - 11.4 חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).
  - 11.5 הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועדים הקובעים לשומה.

**12. עיקרי טענות הצדדים**

12.1 תכנית ע'

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<u>מהות ההשבחה</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
התכנית מאפשרת בניית מרתף בהיקף של עד 100% משטח המגרש בשתי קומות.	התכנית מאפשרת בניית שתי קומות מרתף בהיקף של 100% משטח המגרש.
בבניינים שאינם למגורים הותרו שימושי שירות בקומת המרתף, כאשר עד 50% משטח המרתף העליון ישמש את צרכי היעוד העיקרי שמעליו לאחסנה, קביעה זו מתבססת על הכרעות שרביט וג'רבי.	עוד נקבע, כי 50% משטחי המרתף ישמשו כשטחי שירות צמודים לשטח העיקרי מעליהם. לפיכך, ההשבחה תחושב אך ורק בגין האפשרות להקמת שטחי אחסנה צמודים בהיקף 50% משטחי המרתף אשר ייבנו במתחם, קרי, בגין קומת מרתף עליונה מלאה.
<u>שטח לפי ייעודים במ"ר</u>	<u>שטח לפי ייעודים במ"ר</u>
9,900 מסחר	44,300 שטח תעשייה
4,950 אחסנה למסחר במרתף	9,900 שטח מסחר
44,300 תעשייה	
22,150 אחסנה לתעשייה במרתף	
<u>חלק יחסי מגרש C1</u> אין מחלוקת.	<u>חלק יחסי מגרש C1</u> ההשבחה תחושב ע"פ חלקו היחסי של מגרש C1 מכלל שטח המגרשים בתכנית 595 א' ( $0.069494 = 3,559/51,213$ מ"ר).



**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

<p align="center"><u>העדר זמינות</u></p> <p>לאור העדר הפיתוח באזור וריבוי הבעלים, שווי זכויות הבניה חושב בדחייה עד לזמינות (15 שנים, 8% בהתאם להכרעת שדה).</p>	<p align="center"><u>העדר זמינות</u></p> <p>בעת אישור התכנית לא נקבעה חלוקה למגרשים או הנחיות לאיחוד וחלוקה מחדש, כאשר בנוסף קיים ריבוי בעלים וללא הסכמי שיתוף, על כן הובאה דחייה לזמינות (7 שנים, 6% בהתאם להכרעות).</p>																																																						
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה והתאמת ערכי השווי לנכס (הפחתה 35% מרחוב המסגר), נקבעו ערכי השווי הבאים:</p> <p>שווי למ"ר אקו' מרתף לתעשייה 45 ₪  שווי למ"ר אקו' מרתף למסחר 55 ₪</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>העדר זמינות (15 שנים, 8%) 0.32  חלק יחסי מגרש C1 0.069494  חלק יחסי זכויות הבעלים 0.058448</p>	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם למקרקעין וערכם משנת 1985 ולהכרעות בסביבת הנכס, עולים נתוני השווי הבאים:</p> <p>שווי למ"ר אקו' מרתף תעשייה 77 ₪  שווי למ"ר אקו' מרתף מסחר (מכפיל 2.5) 190 ₪</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>העדר זמינות (7 שנים, 6%) 0.665  חלק יחסי מגרש C1 0.069494  חלק יחסי זכויות הבעלים 0.058448</p>																																																						
<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מהות</th> <th>תעשייה</th> <th>מסחר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>שטח מרתפים עליונים במ"ר</td> <td>22,150</td> <td>4,950</td> </tr> <tr> <td>שווי למ"ר אקו' מרתף</td> <td>45 ₪</td> <td>55 ₪</td> </tr> <tr> <td>מקדם זמינות (15 שנים, 8%)</td> <td>0.32</td> <td>0.32</td> </tr> <tr> <td>סה"כ השבחה לפי ייעוד</td> <td>318,960 ₪</td> <td>87,120 ₪</td> </tr> <tr> <td>סה"כ השבחה למתחם כולו</td> <td colspan="2">406,080 ₪</td> </tr> <tr> <td>חלק יחסי מגרש C1 (3,559/51,213)</td> <td colspan="2">6.9494%</td> </tr> <tr> <td>חלק יחסי זכויות הבעלים</td> <td colspan="2">5.8448%</td> </tr> <tr> <td><b>השבחה</b></td> <td colspan="2"><b>1,649 ₪</b></td> </tr> </tbody> </table>	מהות	תעשייה	מסחר	שטח מרתפים עליונים במ"ר	22,150	4,950	שווי למ"ר אקו' מרתף	45 ₪	55 ₪	מקדם זמינות (15 שנים, 8%)	0.32	0.32	סה"כ השבחה לפי ייעוד	318,960 ₪	87,120 ₪	סה"כ השבחה למתחם כולו	406,080 ₪		חלק יחסי מגרש C1 (3,559/51,213)	6.9494%		חלק יחסי זכויות הבעלים	5.8448%		<b>השבחה</b>	<b>1,649 ₪</b>		<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מהות</th> <th>תעשייה</th> <th>מסחר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>שטח מרתפים עליונים במ"ר</td> <td>44,300</td> <td>9,900</td> </tr> <tr> <td>שווי למ"ר אקו' מרתף</td> <td>77 ₪</td> <td>190 ₪</td> </tr> <tr> <td>מקדם זמינות (7 שנים, 6%)</td> <td>0.665</td> <td>0.665</td> </tr> <tr> <td>סה"כ השבחה לפי ייעוד</td> <td>2,268,382 ₪</td> <td>1,250,865 ₪</td> </tr> <tr> <td>סה"כ השבחה למתחם כולו</td> <td colspan="2">3,519,247 ₪</td> </tr> <tr> <td>חלק יחסי מגרש C1 (3,559/51,213)</td> <td colspan="2">6.9494%</td> </tr> <tr> <td>חלק יחסי זכויות הבעלים</td> <td colspan="2">5.8448%</td> </tr> <tr> <td><b>השבחה</b></td> <td colspan="2"><b>14,294 ₪</b></td> </tr> </tbody> </table>	מהות	תעשייה	מסחר	שטח מרתפים עליונים במ"ר	44,300	9,900	שווי למ"ר אקו' מרתף	77 ₪	190 ₪	מקדם זמינות (7 שנים, 6%)	0.665	0.665	סה"כ השבחה לפי ייעוד	2,268,382 ₪	1,250,865 ₪	סה"כ השבחה למתחם כולו	3,519,247 ₪		חלק יחסי מגרש C1 (3,559/51,213)	6.9494%		חלק יחסי זכויות הבעלים	5.8448%		<b>השבחה</b>	<b>14,294 ₪</b>	
מהות	תעשייה	מסחר																																																					
שטח מרתפים עליונים במ"ר	22,150	4,950																																																					
שווי למ"ר אקו' מרתף	45 ₪	55 ₪																																																					
מקדם זמינות (15 שנים, 8%)	0.32	0.32																																																					
סה"כ השבחה לפי ייעוד	318,960 ₪	87,120 ₪																																																					
סה"כ השבחה למתחם כולו	406,080 ₪																																																						
חלק יחסי מגרש C1 (3,559/51,213)	6.9494%																																																						
חלק יחסי זכויות הבעלים	5.8448%																																																						
<b>השבחה</b>	<b>1,649 ₪</b>																																																						
מהות	תעשייה	מסחר																																																					
שטח מרתפים עליונים במ"ר	44,300	9,900																																																					
שווי למ"ר אקו' מרתף	77 ₪	190 ₪																																																					
מקדם זמינות (7 שנים, 6%)	0.665	0.665																																																					
סה"כ השבחה לפי ייעוד	2,268,382 ₪	1,250,865 ₪																																																					
סה"כ השבחה למתחם כולו	3,519,247 ₪																																																						
חלק יחסי מגרש C1 (3,559/51,213)	6.9494%																																																						
חלק יחסי זכויות הבעלים	5.8448%																																																						
<b>השבחה</b>	<b>14,294 ₪</b>																																																						

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

.12.2 תכנית 595 א'

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<u>מהות ההשבחה</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ומחלקת למגרשים.	את המתחם ל-16 מגרשים.
<u>מצב קודם</u>	<u>מצב קודם</u>
בהתאם לתכניות תקפות, המתחם מסווג לתעשייה ומסחר עם זכויות בניה כדלקמן:	בהתאם לתכניות התקפות, המתחם מסווג לתעשייה ומסחר, כאשר הזכויות כדלקמן:
א. תעשייה - שטח של 44,300 מ"ר לבניית 200% ב-5 קומות. שימוש מיטבי מתקבל בתעשייה עתירת ידע.	א. תעשייה - בשטח של 44,300 מ"ר עם זכויות בניה של 40% ב-5 קומות.
ב. מסחר - שטח של 9,900 מ"ר לבניית 160% ב-4 קומות.	ב. מסחר - בשטח של 9,900 מ"ר (בשל הפקעה של 2,400 מ"ר בתכניות 995 ו-1795) עם זכויות בניה של 40% למסחר ב-4 קומות (בשימוש מיטבי קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות משרדים).
מרתפים ע"פ זכויות בניה מתכנית ע'.	זכויות למרתפים כאמור בתכנית ע' שלעיל.
הובא בחשבון תוספת שטחי שירות בהיקף 15% משטח עיקרי למסחר ומשרדים, ולתעשייה עתירת ידע 20% בהתאם להכרעת אריאל.	בהתאם להכרעת שרביט שיעור שטחי השירות למסחר ומשרדים הינו 15% משטח עיקרי (בהתאם לקווים המנחים פרק י"ז, במבני משרדים של עד 7 קומות מקובל ליחס שטחי שירות בגבולות 17%).
<u>מצב חדש</u>	<u>מצב חדש</u>
התכנית מסווגת את הנכס כמגרש C1 עם שימושים עיקריים מעורבים לתעשייה עתירת ידע ומלאכה, משרדים, מסחר ואולמות תצוגה והחסנה, הפצה ושיווק.	התכנית קובעת לראשונה חלוקה ל-16 מגרשים, כאשר לכל מגרש מוגדרת חבילת זכויות ושימושים. במסגרת תכנית זו מוגדר הנכס כמגרש C1 המסווג באזור מעורב למסחר, בידור, משרדים ומלאכה קלה.
<u>שטח שירות</u>	<u>שטח שירות</u>
הובא בחשבון שטח שירות בשיעור 30% מהשטח העיקרי.	בהתאם להכרעת אריאל, שיעור שטחי השירות האפקטיביים המנוצלים בפועל בסביבה עומד על 30% משטח עיקרי מותר.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

<p align="center"><u>חלק יחסי במתחם</u></p> <p>החלק היחסי נקבע עפ"י השווי היחסי של המגרש מכלל המתחם בשיעור 0.073563.</p> <p align="center"><u>עלות פיתוח הכיכר</u></p> <p>התכנית מתנה היתר בניה בהסכם עם העירייה בדבר ביצוע החלק היחסי של המבקש במערכת הגישות, הדרכים והכיכר המרכזית של הפרויקט. מחושבת עלות יחסית, בהתאם לשווי המגרשים שבנדון ביחס לשווי המתחם כולו (20,000 מ"ר * 100 ₪ * 0.07414).</p> <p align="center"><u>הפחתה לגודל</u></p> <p>בהתאם להכרעת שדה מיום 27/11/2014, נקבעה הפחתה לגודל (15%).</p> <p align="center"><u>העדר זמינות</u></p> <p>לאור מטלות הפיתוח הסביבתי וריבוי הבעלים, שווי זכויות הבניה חושב בדחייה עד לזמינות (15 שנים, 8%).</p>	<p align="center"><u>חלק יחסי במתחם</u></p> <p>החלק היחסי נקבע עפ"י השווי היחסי של המגרש מכלל המתחם בשיעור 0.073563 (26.251/356.862 מיליון ₪). גישה זו הוצגה בהכרעת אריאל לחלקות 48 ו-51 שבמתחם.</p> <p align="center"><u>עלות פיתוח הכיכר</u></p> <p>התכנית מתנה קבלת היתר בניה בהסכמה עם העירייה בדבר פיתוח המתחם. לפיכך, תופחת העלות היחסית של כל מגרש בעלויות הפיתוח בהתאם לשווי היחסי של המגרש משווי המתחם כולו (20,000 מ"ר * 100 ₪ * 0.073563).</p> <p align="center"><u>העדר זמינות</u></p> <p>התכנית קובעת מספר תנאים להוצאת היתר בניה ועל כן נקבעה דחייה להעדר זמינות במקדם 0.665 (7 שנים, 6%), בדומה להכרעת אריאל במתחם.</p>																								
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות אריאל, ג'רבי ושרביט נקבע שווי למ"ר אקו' משרדים ובהתאמה ע"פ מקדמי השווי בשומת המשיבה, ערכי השווי כדלקמן:</p> <table border="0"> <tr> <td>מסחר (מקדם 2.5)</td> <td>₪ 3,500</td> </tr> <tr> <td>משרדים (מקדם 1)</td> <td>₪ 1,400</td> </tr> <tr> <td>תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)</td> <td>₪ 1,260</td> </tr> <tr> <td>אחסנה במרתף (מקדם 0.3 ממסחר)</td> <td>₪ 1,050</td> </tr> <tr> <td>שירות במרתף למסחר (מקדם 0.2)</td> <td>₪ 700</td> </tr> <tr> <td>שירות במרתף לתעשייה (מקדם 0.2)</td> <td>₪ 252</td> </tr> </table>	מסחר (מקדם 2.5)	₪ 3,500	משרדים (מקדם 1)	₪ 1,400	תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)	₪ 1,260	אחסנה במרתף (מקדם 0.3 ממסחר)	₪ 1,050	שירות במרתף למסחר (מקדם 0.2)	₪ 700	שירות במרתף לתעשייה (מקדם 0.2)	₪ 252	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם לניתוח מכרז והתאמתו למועד הקובע ולמקום נקבעו ערכי שווי לשימושים השונים, כדלקמן:</p> <table border="0"> <tr> <td>מסחר (מקדם 2.5)</td> <td>₪ 4,375</td> </tr> <tr> <td>משרדים (מקדם 1)</td> <td>₪ 1,750</td> </tr> <tr> <td>תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)</td> <td>₪ 1,575</td> </tr> <tr> <td>אחסנה במרתף (מקדם 0.3 ממסחר)</td> <td>₪ 1,310</td> </tr> <tr> <td>שירות במרתף למסחר (מקדם 0.2)</td> <td>₪ 875</td> </tr> <tr> <td>שירות במרתף לתעשייה (מקדם 0.2)</td> <td>₪ 315</td> </tr> </table>	מסחר (מקדם 2.5)	₪ 4,375	משרדים (מקדם 1)	₪ 1,750	תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)	₪ 1,575	אחסנה במרתף (מקדם 0.3 ממסחר)	₪ 1,310	שירות במרתף למסחר (מקדם 0.2)	₪ 875	שירות במרתף לתעשייה (מקדם 0.2)	₪ 315
מסחר (מקדם 2.5)	₪ 3,500																								
משרדים (מקדם 1)	₪ 1,400																								
תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)	₪ 1,260																								
אחסנה במרתף (מקדם 0.3 ממסחר)	₪ 1,050																								
שירות במרתף למסחר (מקדם 0.2)	₪ 700																								
שירות במרתף לתעשייה (מקדם 0.2)	₪ 252																								
מסחר (מקדם 2.5)	₪ 4,375																								
משרדים (מקדם 1)	₪ 1,750																								
תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)	₪ 1,575																								
אחסנה במרתף (מקדם 0.3 ממסחר)	₪ 1,310																								
שירות במרתף למסחר (מקדם 0.2)	₪ 875																								
שירות במרתף לתעשייה (מקדם 0.2)	₪ 315																								

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

מקדמים		מקדמים	
0.20	שטחי שירות ממ"ר עיקרי	0.665	העדר זמינות (7 שנים, 6%)
0.85	הפחתה לגודל	0.073563	חלק יחסי במתחם
0.32	העדר זמינות (15 שנים, 8%)	0.058448	חלק יחסי זכויות הבעלים
0.073563	חלק יחסי במתחם		
0.058448	חלק יחסי זכויות הבעלים		

תחשיב השבחה שמאי המבקש

סה"כ	שווי למ"ר ברוטו	שטח במ"ר	מהות
שווי מגרש C1			
10,962,000 ₪	1,260 ₪	8,700	תעשייה עתירת ידע - עיקרי
657,720 ₪	252 ₪	2,610	תעשייה עתירת ידע - שרות (30%)
792,400 ₪	1,400 ₪	566	משרדים - עיקרי
47,600 ₪	280 ₪	170	משרדים - שרות (30%)
3,675,000 ₪	3,500 ₪	1,050	מסחר ואולמות תצוגה - עיקרי
220,500 ₪	700 ₪	315	מסחר ואולמות תצוגה - שרות (30%)
945,000 ₪	1,050 ₪	900	החסנה, הפצה ושיווק במרתף
17,300,220 ₪			שווי מגרש C1 - ביניים
0.85			הפחתה לגודל
0.073563			חלק יחסי שווי מגרש משווי המתחם
-147,126 ₪			עלות פיתוח יחסית של הכיכר
14,558,013 ₪			שווי מגרש C1 מצב חדש

מצב קודם			
סה"כ	שווי למ"ר ברוטו	שטח במ"ר	מהות
שווי מגרש C1 מהמתחם כולו			
13,860,000 ₪	3,500 ₪	3,960	מסחר - עיקרי
415,800 ₪	700 ₪	594	מסחר - שירות (15%)
16,632,000 ₪	1,400 ₪	11,880	משרדים - עיקרי
498,960 ₪	280 ₪	1,782	משרדים - שירות (15%)
111,636,000 ₪	1,260 ₪	88,600	תעשייה עתירת ידע - עיקרי
4,465,440 ₪	252 ₪	17,720	תעשייה עתירת ידע - שרות (20%)
3,465,000 ₪	700 ₪	4,950	שטח צמוד למסחר במרתף
5,581,800 ₪	252 ₪	22,150	שטח צמוד לתעשייה במרתף
156,555,000 ₪			סה"כ שווי ביניים
0.073563			חלק יחסי שווי מגרש משווי המתחם
11,516,655 ₪			שווי מגרש C1 מצב קודם

3,041,358 ₪			סה"כ השבחה גולמית למגרש C1
0.32			העדר זמינות (15 שנים, 8%)
973,235 ₪			השבחה למגרש C1
0.058448			זכויות הבעלים במגרש C1
56,883 ₪			השבחה לנכס

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**תחשיב השבחה שמאי המשיבה**

מצב חדש			
סה"כ	שווי למ"ר ברוטו	שטח במ"ר	מהות
שווי מתחם חסן ערפה			
₪ 214,571,858	₪ 1,575	104,797	תעשייה עתירת ידע - עיקרי
		31,439	תעשייה עתירת ידע - שירות (30%)
₪ 51,023,700	₪ 1,750	22,428	משרדים - עיקרי
		6,728	משרדים - שירות (30%)
₪ 77,065,625	₪ 4,375	13,550	מסחר ואולמות תצוגה - עיקרי
		4,065	מסחר ואולמות תצוגה - שירות (30%)
₪ 14,201,710	₪ 1,310	10,841	אחסנה, הפצה ושיווק במרתף
₪ 356,862,893			סה"כ שווי מתחם חסן ערפה
שווי מגרש C1			
₪ 17,813,250	₪ 1,575	8,700	תעשייה עתירת ידע - עיקרי
		2,610	תעשייה עתירת ידע - שירות (30%)
₪ 1,287,650	₪ 1,750	566	משרדים - עיקרי
		170	משרדים - שירות (30%)
₪ 5,971,875	₪ 4,375	1,050	מסחר ואולמות תצוגה - עיקרי
		315	מסחר ואולמות תצוגה - שירות (30%)
₪ 1,179,000	₪ 1,310	900	אחסנה, הפצה ושיווק במרתף
₪ 26,251,775			סה"כ שווי מגרש C1
0.073563			חלק יחסי שווי מגרש משווי המתחם
₪ -147,125			עלות פיתוח יחסית של הכיכר
₪ 26,104,650			שווי מגרש C1 בהפחתת עלויות הפיתוח
0.665			מקדם זמינות (7 שנים, 6%)
₪ 17,359,592			שווי מגרש C1 מצב חדש

מצב קודם			
סה"כ	שווי למ"ר ברוטו	שטח במ"ר	שימוש בשטח למסחר (9,900 מ"ר)
₪ 19,923,750	₪ 4,375	3,960	מסחר עיקרי - 40%
		594	מסחר שירות - 15%
₪ 23,908,500	₪ 1,750	11,880	משרדים עיקרי - 3 קומות X40%
		1,782	משרדים שירות - 15%
שימוש בשטח לתעשייה (44,300 מ"ר)			
160,476,750	₪ 1,575	88,600	תעשייה עתירת ידע עיקרי - 5 קומות X40%
		13,290	תעשייה עתירת ידע שירות - 15%
שווי זכויות במרתפים			
₪ 8,662,500	₪ 875	9,900	שטח צמוד למסחר
₪ 13,954,500	₪ 315	44,300	שטח צמוד לתעשייה
₪ 226,926,000			סה"כ שווי ביניים למתחם
0.665			מקדם זמינות
0.073563			חלק יחסי שווי מגרש משווי המתחם
₪ 11,101,028			סה"כ שווי מגרש C1 מצב קודם

₪ 6,258,564	השבחה למגרש C1
5.8448%	זכויות הבעלים במגרש C1
₪ 365,799	<b>השבחה לנכס</b>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

12.3. תכנית 1ע

שמאי הצדדים בדעה כי אין השבחה בגין התכנית.  
**שמאי המשיבה** - תכנית זו אינה משנה את השטחים הסחירים בקומות המרתף ואינה מרחיבה את השימושים מעבר לקבוע בתכנית 595 א' וזאת בהתאם להכרעת אריאל.  
**שמאי המבקש** - התכנית אינה משביחה.

12.4. תכנית תא/3319

<b>שמאי המבקש</b>	<b>שמאי המשיבה</b>
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מרחיבה את שטחי הבניה.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בצורה משמעותית.</p>
<p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>התכנית מסווגת את הנכס כמגרש C1 עם שימושים עיקריים מעורבים לתעשייה עתירת ידע ומלאכה, משרדים, מסחר ואולמות תצוגה והחסנה, הפצה ושיווק. הובא בחשבון שטח שירות בשיעור 30% מהשטח העיקרי.</p>	<p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>כאמור, תכנית 595 א' קובעת חלוקה ל-16 מגרשים, כאשר לכל מגרש מוגדרת חבילת זכויות ושימושים. הנכס הינו מגרש C1 המסווג באזור מעורב למסחר, בידור, משרדים ומלאכה קלה.</p> <p>בהתאם להכרעת אריאל, שיעור שטחי השירות האפקטיביים המנוצלים בפועל בסביבה עומד על 30% משטח עיקרי מותר.</p>
<p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>אין מחלוקת. חלוקת זכויות הבניה הינה בהתאם לפרוגרמה אשר הוצגה בשומת שמאי הועדה.</p>	<p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>התכנית קובעת הוראות בינוי, מגבלות וזכויות בניה מורחבות. מגרש C1 עם זכויות בניה של 15,215 מ"ר עיקרי עילי, 4,565 מ"ר שירות ובנוסף 2 קומות מרתף בקונטור המגרש (3,556 מ"ר * 2 קומות), אשר ייבנו כעיקרי, כך שבעת הפעלת הרק"ל תתאפשר הסבת הקומות למסחר עיקרי.</p> <p>אין כדאיות במועד הקובע בהמרת שטחי תעסוקה למגורים (עד 20%), כפי שמתירה התכנית.</p> <p>בתחשיב השומה נקבע בינוי בהתאם למדידה גראפית מתשריט התכנית וחלוקה אופטימאלית של זכויות הבניה.</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

<p align="center"><u>עלות פיתוח הכיכר</u></p> <p>עלות זו נכונה לשני מצבי התכנון ולכן לא הוצגה.</p> <p align="center"><u>העדר זמינות</u></p> <p>לאור מטלות הפיתוח הסביבתי, מורכבות וריבוי הבעלים, שווי תוספת זכויות הבניה חושבה בדחייה עד לזמינות (10 שנים, 8%).</p> <p>שווי שתי קומות המרתף חושב בדחייה עד לזמינות ונקבע בהתאם להכרעת אריאל.</p> <p align="center"><u>הפחתה לגודל</u></p> <p>התכנית מרחיבה את שטחי הבניה העיקריים של המגרשים ולפיכך הובאה הפחתה לגודל בשיעור של 30%, בהתאם להכרעת שדה.</p>	<p align="center"><u>עלות פיתוח הכיכר</u></p> <p>העלות נכונה לשני מצבי התכנון ולפיכך אין להביאן בחשבון.</p> <p align="center"><u>העדר זמינות</u></p> <p>נקבעה דחייה להעדר זמינות לאור התנאים להוצאת היתר והצורך בפינוי למשך 7 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.665).</p> <p>שווי שתי קומות המרתפים העליונות חושבו בדחייה למשך 15 שנה בשיעור היוון 6% עד להפעלת הרק"ל, אשר תאפשר הורדת היקפי חניה במתחם והמרת שטחי המרתף לשטח עיקרי. גישה זו מוצגת בהכרעת אריאל במתחם הנדון.</p> <p align="center"><u>הפחתה לגודל</u></p> <p>בשני מצבי התכנון היקף הזכויות גדול יחסית, ועל כן לא הובא בחשבון הפחתה מסוג זה. יתרה מכך, עסקאות ההשוואה המוצגים בשומתי כוללות היקף זכויות דומה ולכן ככל וקיימת הפחתה לגודל, הרי שמגולמת בערכי השווי.</p>																								
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה והתאמת ערכי השווי לנכס (הפחתה 25% מרחוב המסגר), נקבעו ערכי השווי הבאים:</p> <table border="0"> <tr> <td>מסחר (מקדם 2.5)</td> <td>₪ 3,900</td> </tr> <tr> <td>משרדים (מקדם 1)</td> <td>₪ 1,575</td> </tr> <tr> <td>תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)</td> <td>₪ 1,418</td> </tr> <tr> <td>מסחר במרתף (בדחייה)</td> <td>₪ 320</td> </tr> <tr> <td>אחסנה, הפצה ושיווק במרתף</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(מקדם 0.3 ממסחר)</td> <td>₪ 1,170</td> </tr> </table>	מסחר (מקדם 2.5)	₪ 3,900	משרדים (מקדם 1)	₪ 1,575	תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)	₪ 1,418	מסחר במרתף (בדחייה)	₪ 320	אחסנה, הפצה ושיווק במרתף		(מקדם 0.3 ממסחר)	₪ 1,170	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם לעסקאות השוואה והכרעת אריאל במתחם הנדון, נקבעו ערכי שווי לשימושים השונים כדלקמן:</p> <table border="0"> <tr> <td>מסחר</td> <td>₪ 5,200</td> </tr> <tr> <td>משרדים (מקדם 1)</td> <td>₪ 2,100</td> </tr> <tr> <td>תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)</td> <td>₪ 1,890</td> </tr> <tr> <td>מסחר במרתף (בדחייה)</td> <td>₪ 460</td> </tr> <tr> <td>אחסנה, הפצה ושיווק במרתף</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(מקדם 0.3 ממסחר)</td> <td>₪ 1,560</td> </tr> </table>	מסחר	₪ 5,200	משרדים (מקדם 1)	₪ 2,100	תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)	₪ 1,890	מסחר במרתף (בדחייה)	₪ 460	אחסנה, הפצה ושיווק במרתף		(מקדם 0.3 ממסחר)	₪ 1,560
מסחר (מקדם 2.5)	₪ 3,900																								
משרדים (מקדם 1)	₪ 1,575																								
תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)	₪ 1,418																								
מסחר במרתף (בדחייה)	₪ 320																								
אחסנה, הפצה ושיווק במרתף																									
(מקדם 0.3 ממסחר)	₪ 1,170																								
מסחר	₪ 5,200																								
משרדים (מקדם 1)	₪ 2,100																								
תעשייה עתירת ידע (מקדם 0.9)	₪ 1,890																								
מסחר במרתף (בדחייה)	₪ 460																								
אחסנה, הפצה ושיווק במרתף																									
(מקדם 0.3 ממסחר)	₪ 1,560																								

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

מקדמים		מקדמים	
0.20	שטחי שירות ממ"ר עיקרי	0.665	זמינות (7 שנים, 6%)
0.46	העדר זמינות (10 שנים, 8%)	0.058448	חלק יחסי זכויות הבעלים
0.85	הפחתה לגודל - מצב קודם		
0.70	הפחתה לגודל - מצב חדש		
0.058448	חלק יחסי זכויות הבעלים		

תחשיב השבחה שמאי המבקש

מצב חדש			
סה"כ	שווי למ"ר ברוטו	שטח במ"ר	מהות
שווי מגרש C1			
₪ 3,599,700	₪ 3,900	923	מסחר בק"ק - עיקרי
₪ 216,060	₪ 780	277	מסחר בק"ק - שירות (30%)
₪ 22,509,900	₪ 1,575	14,292	משרדים 3 קומות בסיס ו 16 במגדל - עיקרי
₪ 1,350,720	₪ 315	4,288	משרדים - שירות (30%)
₪ 2,275,840	₪ 320	7,112	מרתפים למסחר - 2 קומות בדחייה
₪ 29,952,016			שווי מגרש - ביניים
0.70			הפחתה לגודל
₪ 20,966,411			שווי מגרש C1 מצב חדש
מצב קודם			
סה"כ	שווי למ"ר ברוטו	שטח במ"ר	מהות
שווי מגרש C1			
₪ 12,336,600	₪ 1,418	8,700	תעשייה עתירת ידע - עיקרי
₪ 741,240	₪ 284	2,610	תעשייה עתירת ידע - שרות (30%)
₪ 891,450	₪ 1,575	566	משרדים - עיקרי
₪ 53,550	₪ 315	170	משרדים - שרות (30%)
₪ 4,095,000	₪ 3,900	1,050	מסחר ואולמות תצוגה - עיקרי
₪ 245,700	₪ 780	315	מסחר ואולמות תצוגה - שרות (30%)
₪ 1,053,000	₪ 1,170	900	החסנה, הפצה ושיווק במרתף
₪ 19,416,540			שווי מגרש C1 - ביניים
0.85			הפחתה לגודל
₪ 16,499,199			שווי מגרש C1 מצב קודם
₪ 4,467,213			סה"כ השבחה גולמית למגרש C1
0.46			העדר זמינות (10 שנים, 8%)
₪ 2,054,918			השבחה למגרש C1
0.058448			זכויות הבעלים במגרש C1
₪ 120,105			<b>השבחה לנכס</b>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com



**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

תחשיב שמאי המשיבה

מצב חדש			
סה"כ	שווי למ"ר	שטח במ"ר	מהות
שווי מגרש C1			
₪ 6,239,480	₪ 5,200	923	מסחר בק"ק - עיקרי
		277	מסחר בק"ק - שירות (30%)
₪ 39,017,160	₪ 2,100	14,292	משרדים 3 קומות בסיס ו 16 במגדל - עיקרי
		4,288	משרדים - שירות (30%)
0.665			מקדם זמינות (7 שנים, 6%)
₪ 3,271,520	₪ 460	7,112	מרתפים למסחר - 2 קומות
₪ 33,367,186			שווי מגרש C1 מצב חדש

מצב קודם			
סה"כ	שווי למ"ר	שטח במ"ר	מהות
₪ 21,375,900	₪ 1,890	8,700	תעשייה עתירת ידע - עיקרי
		2,610	תעשייה עתירת ידע - שירות (30%)
₪ 1,545,180	₪ 2,100	566	משרדים - עיקרי
		170	משרדים - שירות (30%)
₪ 7,098,000	₪ 5,200	1,050	מסחר ואולמות תצוגה - עיקרי
		315	מסחר ואולמות תצוגה - שירות (30%)
₪ 1,404,000	₪ 1,560	900	אחסנה, הפצה ושיווק במרתף
0.665			מקדם זמינות (7 שנים, 6%)
₪ 20,896,348			שווי מגרש C1 מצב קודם

₪ 12,470,837	השבחה למגרש C1
0.058447733	זכויות הבעלים במגרש C1
₪ 728,892	<b>השבחה לנכס</b>

12.5 .תכנית תא/3319/1

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<p>אין השבחה.</p> <p>בהתאם להכרעות אריאל וג'רבי נקבע, כי תוספת שטחי שירות במועד התכנית אינה יוצרת השבחה.</p>	<p><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מוסיפה שטחי שירות למגרש בשיעור 5% מהשטח העיקרי.</p> <p><u>מצב קודם</u></p> <p>תכנית תא/3319 קובעת הוראות בינוי, מגבלות וזכויות בניה מורחבות. מגרש C1 עם זכויות בניה של 15,215 מ"ר עיקרי עילי, 4,565 מ"ר שירות.</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

עמוד 17 מתוך 36

משה נדס, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

	<p><u>מצב חדש</u></p> <p>התכנית מאריכה את תוקף תכנית תא/3319 ב-8 שנים נוספות וקובעת, בין היתר, כי הועדה המקומית תחליט מהו שיעור שטחי השירות בתחום התכנית, כאשר השיעור הינו עד 40% מהשטחים העיקריים.</p> <p>עם זאת, שיעור שטחי השירות האפקטיביים אשר נלקח בחשבון בחישוב ההשבחה עומד על 35%, כנהוג בסביבה (בהתאם להגשות בקשה להיתרי בניה במתחם ותכניות בסביבה) ובהתאם להכרעות שרביט בחלקות 55,56, גוש 7077 ופריאל בחלקות 45,46 אשר במתחם.</p> <p><u>העדר זמינות</u></p> <p>נקבעה דחייה להעדר זמינות במקדם 0.792 (4 שנים, 6%) עד למימוש התכנית.</p>								
	<p><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם לעסקאות השוואה, ניתוח מכרז והכרעות בסביבת הנכס, נקבעו ערכי שווי לשימושים השונים, כדלקמן:</p> <table><tr><td>מסחר</td><td>₪ 7,000</td></tr><tr><td>משרדים</td><td>₪ 3,100</td></tr></table> <p><u>מקדמים</u></p> <table><tr><td>זמינות (4 שנים, 6%)</td><td>0.792</td></tr><tr><td>חלק יחסי זכויות הבעלים</td><td>0.058448</td></tr></table>	מסחר	₪ 7,000	משרדים	₪ 3,100	זמינות (4 שנים, 6%)	0.792	חלק יחסי זכויות הבעלים	0.058448
מסחר	₪ 7,000								
משרדים	₪ 3,100								
זמינות (4 שנים, 6%)	0.792								
חלק יחסי זכויות הבעלים	0.058448								

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

תחשיב שמאי המשיבה

מצב חדש			
סה"כ	שווי למ"ר	שטח במ"ר	מהות
שווי מגרש C1			
₪ 8,722,350	₪ 7,000	923	מסחר בק"ק - עיקרי
		323	מסחר בק"ק - שירות (35%)
₪ 59,812,020	₪ 3,100	14,292	משרדים 3 קומות בסיס ו 16 במגדל - עיקרי
		5,002	משרדים - שירות (35%)
0.792			מקדם זמינות (4 שנים, 6%)
₪ 54,279,221			שווי מגרש C1 ללא מרתפים - מצב חדש
מצב קודם			
סה"כ	שווי למ"ר	שטח במ"ר	מהות
שווי מגרש C1			
₪ 8,399,300	₪ 7,000	923	מסחר בק"ק - עיקרי
		277	מסחר בק"ק - שירות (30%)
₪ 57,596,760	₪ 3,100	14,292	משרדים 3 קומות בסיס ו 16 במגדל - עיקרי
		4,288	משרדים - שירות (30%)
0.792			מקדם זמינות (4 שנים, 6%)
₪ 52,268,880			שווי מגרש C1 ללא מרתפים - מצב קודם
₪ 2,010,342			השבחה למגרש C1
0.05844733			זכויות הבעלים במגרש C1
₪ 117,500			<b>השבחה לנדס</b>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

# משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 13. הכרעה

ההשבחה נבחנת בנכס, המהווה חלק מחלקה 54 בגוש 7077 (מגרש C1 בתכנית 595 א') וזאת בעקבות אישורן של תכניות ולאור מימוש מלא.

### 13.1. ריבוי בעלים ומורכבות תכנונית

הבעלות במגרש הינה בידי מספר בעלים (מושע), אך לעובדה זו אין השפעה על השווי אותו קונה היה מוכן לשלם עבור המגרש בשלמותו. גישה זו מוצאת ביטוייה בהוראת התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הקובעת כי במקרה של בעלות משותפת תוערך ההשבחה בשלמות לכל הנכס (במקרה זה המגרש) ותיוחס לכל שותף לפי חלקו היחסי במקרקעין. לפיכך, אני סבור, כי אין לבצע הפחתה משווי המקרקעין בגין המושע. כמו כן, הנני סבור, כי השפעת המושע על זמינותן ויכולת ניצולן של זכויות הבניה, המוקנות למקרקעין מהווה נתון סובייקטיבי לחלוטין. לכן, בראיית היטל השבחה, לא ראוי להביאו בחשבון.

גם אם הייתה מתקבלת טענה זו, הרי שבמקרה בו קיימים מספר מרכיבי הפחתה (דחייה) מקבילים, יש להפעיל רק את משך הדחייה הארוך מבניהם, המבטא את פרק הזמן המקסימלי עד למימוש הזכויות. במקרה הנדון משך הדחייה הארוך ביותר נובע מהעדר זמינות לבניה, אשר בחלק ממדרגות ההשבחה נובעת מהעדר תכנית מפורטת ומיום שאושרה תכנית מפורטת, מהעדר פיתוח (ולא ממושע).

### 13.2. מקדמים

מסחר בק"ק במקדם 2.50, תעשייה בק"ק במקדם 1.50, תעשייה בקומות עליונות<sup>1</sup> 0.90, משרדים/מסחר בקומות עליונות 1.00, שירות במקדם 0.80, אחסנה במרתף לתעשייה/מסחר במקדם 0.40 מהמקדם הרלוונטי, עיקרי לאחסנה הפצה ושיווק במרתף במקדם 0.50 ממקדם מסחר, עיקרי למסחר במרתף 0.50 ממקדם מסחר וחצר בתעשייה (מסורתית) במקדם 0.25.

## 14. הכרעה לתכנית ע'

### 14.1. מהות ההשבחה

התכנית מקנה זכויות לבניית שתי קומות מרתף לחניה ולאחסנה.

#### 14.1.1. חלק יחסי

לטענת שמאי הצדדים, את החלק היחסי של מגרש C1 במתחם (6.94%), יש לחשב בהתאם לשטח המגרש מכלל שטח המתחם. ואולם, אני סבור, כי יש לבחון את השווי היחסי ולא את השטח היחסי ולפיכך נקבע שווי היחסי של המגרש בהתאם לטבלאות האיחוד והחלוקה בתכנית 595 א', המהווה כ - 7.59% (6,068,995/79,859,400).

<sup>1</sup> בבחינת שווי לתכנית ע' אין משרדים ומסחר ולכן מקדם התעשייה בקומות העליונות הינו 1.00.

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 14.1.2. העדר זמינות

אין מחלוקת, כי את שווי הנכס יש לגזור משווי קרקע כריקה ופנויה בדחייה למשך הזמן הצפוי עד אישורה של תכנית מפורטת, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, ולדעתי מדובר בתקופה של 9 שנים הנכונה לשני מצבי התכנון.

### 14.2. מצב קודם

תכניות 595 ו - 1043 מסווגות את מתחם חסן ערפה, אשר שטחו כ - 56.6 דונם<sup>2</sup>, בשני ייעודים עיקריים:

- א. תעשייה - בשטח של 44.3 דונם, עם זכויות בניה בהיקף של 200% ב - 5 קומות.
- ב. מסחר - בשטח של 9.9 דונם, עם זכויות בניה בהיקף של 160% ב - 4 קומות (שטח של 9.9 דונם מתקבל בניכוי 2.4 דונם בחזית, אשר ייועדו להרחבת דרך פיית (בגין) בתכנית 1795.

אמנם קיימות דוגמאות לבניית מרתפים במועדים קודמים, ואולם אני בדעה, היתה להשמא הצדדים ולמספר הכרעות אחרות במתחם, כי בתכניות החלות בנכס עד למועד זה, אין הוראות לבניית מרתף ועל כן, אין מקום לכלול זכויות למרתפים במצב הקודם.

### 14.3. מצב חדש

תכנית ע' מתירה בניית שתי קומות מרתף בשטח המגרש ובגובה מקסימאלי של 4 מטר, כאשר במחצית משטח המרתף העליון, ניתן להשתמש לאחסנה למסחר או לתעשייה - בהתאם לשימוש המותר בקומת הקרקע. לפיכך, איני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה קומת המרתף העליונה (100% משטח המגרש) תשמש בשלמותה לאחסנה.

במועד הקובע שטחי האחסנה במרתף הצמודים לקומת הקרקע תורמים לשווי הנכס. ואילו שווי חניה בנויה במרתף אינו עולה על עלות בנייתה, כך שלמרכיב הקרקע לחניה במרתף אין תרומה לשווי הנכס, וזאת בהתאם להסכמת שמאי הצדדים והכרעות אחרות במתחם.

<sup>2</sup> סה"כ שטח תכנית 595 הינו 81.1 ד' בניכוי 24.5 ד' לדרכים מתקבל שטח של 56.6 ד'.

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

14.4. ערכי שווי

א. שמאי המשיבה מעריך שווי מ"ר אקו' במרתף לתעשייה בסך של 77 נ"מ (כ- \$52) ולמסחר 190 נ"מ (כ- \$130).

ב. שמאי המבקש קובע שווי מ"ר אקו' במרתף לתעשייה בסך 45 נ"מ (\$30) ולמסחר 55 נ"מ (כ-37 \$).

ג. בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" גיליון דצמבר 1985 עולה, כי שווי 1 מ"ר קרקע (מגרש) לתעשייה בתל אביב הינו כ- \$400, קרי \$400,000 לדונם ולהלן ניתוח שווי 1 מ"ר אקו':

סה"כ	מקדם	שטח במ"ר	
600	1.50	400	תעשייה ק"ק
1,600	1.00	1,600	תעשייה בקומות עליונות
480	0.80	600	שירות על קרקעי
200	0.40	500	אחסנה במרתף
120	0.25	480	חצר
3,000			סה"כ מ"ר אקו'
\$ 400,000			שווי 1 דונם תעשייה
\$ 133			שווי 1 מ"ר אקו'
\$ 53			שווי 1 מ"ר במרתף (\$133 * 0.4)
נ"מ 79	1.4861		שווי 1 מ"ר תעשייה במרתף

ד. בהכרעות אריאל וגירבי לחלקים מחלקות 48 ו- 51 במתחם נקבע שווי של 59 נ"מ (\$40) לתעשייה ו- 140 נ"מ (\$95) למסחר.

ה. בהכרעת שרביט לחלקה 57 במתחם נותחו עסקאות השוואה מרחוב המסגר 52 ו- 74 ולפיהן נקבע שווי מ"ר אקו' לתעשייה במרתף של 77 נ"מ ולמסחר במרתף 190 נ"מ למ"ר.

לאור האמור לעיל, מתקבל שווי 1 מ"ר אקו' אחסנה במרתף לתעשייה של 77 נ"מ ו- 190 נ"מ למ"ר אקו' למסחר.

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

.14.5 תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר ברוטו בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מסחר בק"ק	3,960	481	1,905,750
משרדים קומות עליונות	11,880	193	2,286,900
תעשייה ק"ק	17,720	289	5,116,650
תעשייה קומות עליונות	70,880	173	13,644,400
שירות (15% משטח עיקרי)	15,666	475	7,441,350
שווי המתחם זמין			30,395,050
שווי המתחם בדחייה (9 שנים, 6%)			17,990,783
שווי מגרש C1 (7.59% משווי המתחם)			1,364,975
מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר ברוטו בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מסחר בק"ק	3,960	481	1,905,750
משרדים קומות עליונות	11,880	193	2,286,900
תעשייה ק"ק	17,720	289	5,116,650
תעשייה קומות עליונות	70,880	173	13,644,400
שירות (15% משטח עיקרי)	15,666	475	7,441,350
מרתף צמוד למסחר בק"ק	4,950	190	940,500
מרתף צמוד לתעשייה בק"ק	22,150	77	1,705,550
שווי המתחם זמין			33,041,100
שווי המתחם בדחייה (9 שנים, 6%)			19,556,976
שווי מגרש C1 (7.59% משווי המתחם)			1,483,803
שווי מצב חדש			1,483,803
שווי מצב קודם			1,364,975
השבחה למגרש C1 בשלמות			118,828

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

עמוד 23 מתוך 36

# משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 15. השבחה לתכנית 595 א'

### 15.1. מהות ההשבחה

תכנית 595 א', כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ומסווגת את מגרש C1 בייעוד אזור מעורב בו הותרו תכליות למסחר, בידור, משרדים ומלאכה קלה ומרחיבה את זכויות הבניה במגרש.

### 15.1.1. שיעור שטחי השירות ביחס לשטח העיקרי

שמאי הצדדים בדעה, כי היקף שטחי שירות במצב החדש הינו 30%, מאידך, חלוקים לעניין היקף שטחי השירות במצב הקודם. שמאי המבקש קובע במצב הקודם 15% למסחר ומשרדים ו-20% לתעשייה עתירת ידע ואילו שמאי המשיבה קובע במצב הקודם 15%.

בהכרעות למגרשים אחרים במתחם נקבע שיעור שטחי השירות מהשטח העיקרי, כדלקמן:

א. בהכרעת אריאל וג'רבי שיעור שטחי השירות במצב הקודם הינו 20% ובמצב החדש 30%.

ב. בהכרעת שרביט שיעור שטחי השירות במצב הקודם הינו 15% ובמצב החדש 25%.

בבחינת היתרי בניה למבנים דומים בעיר ונכון למועד הקובע מתקבל שוני בשיעור שטחי השירות מכלל השטחים העיקריים בין סוגי המבנים: במבני תעשייה בני 4-5 קומות מתקבל כ- 15% ואילו במבני משרדים גבוהים (עד 10 קומות) כ- 25%. שיעורים אלו תואמים להכרעת שרביט ואני בדעה, כי אלו השיעורים המשקפים נאמנה את שיעור שטחי השירות בהתאם לסוג המבנה.

### 15.1.2. חלק יחסי

הצדדים מסכימים, כי את החלק היחסי של מגרש C1 במתחם, יש לחשב בהתאם לשווי המגרש מכלל שווי המתחם (7.3563%). אני סבור כדעת הצדדים, כי יש לבחון את השווי היחסי ולפיכך נקבע שווי היחסי של המגרש בהתאם לטבלאות האיחוד והחלוקה בתכנית 595 א', המהווה כ- 7.59% (6,068,995/79,859,400).

### 15.2. מצב קודם

כאמור, המתחם בשטח של 56.6 דונם ובהתאם לתכניות תקפות מסווג בשני ייעודים עיקריים:

א. תעשייה - בשטח של 44.3 דונם, כאשר זכויות הבניה בו הינן בשיעור 200% ב- 5 קומות.

ב. מסחר - בשטח של 9.9 דונם (בניכוי 2.4 להרחבת דרך בגין) זכויות 160% ב- 4 קומות.

בנוסף, תכנית ע' מקנה זכויות לבניית שתי קומות מרתף בהיקף המגרש, כאשר מחצית מקומת המרתף העליונה תשמש לאחסנה.

כאמור, שטחי השירות הינם 15% מהשטח העיקרי הכולל מעל מפלס הקרקע והחלק היחסי של מגרש C1 מכלל המתחם הינו כ- 7.59%.



## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 15.2.1. העדר זמינות

שמאי המשיבה קובע כי משך הזמן עד לזמינות במגרש הינו 7 שנים בשיעור היוון 6% ואילו שמאי המבקש קובע 15 שנים בשיעור 8%. בהתאם להכרעות נוספות במתחם נקבע, כי משך הזמן עד לזמינות במגרש הינה 7 שנים. ואולם, במצב תכנוני זה, אין תכנון מפורט, הכולל חלוקה למגרשים ו/או ודאות בנוגע לזכויות הבניה ועל כן, אומדן משך התקופה הצפויה עד לזמינות בניה כתוצאה מאישורה של תכנית איחוד וחלוקה הינה 9 שנים.

### 15.3. מצב חדש

תכנית 595 א' כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ובמסגרתה הוקצו למבקשים זכויות במגרש C1 בייעוד מעורב למסחר עם תכליות לבידור, משרדים ומלאכה קלה. להלן זכויות הבניה במגרש:

סה"כ שטחים מבונים	שטחי שרות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר						מספר מבנים במגרש	שטח במ"ר	מגרש
	סה"כ	אחרים*	חניות	סה"כ	אולמות תצוגה	אחסנה הפצה ושיווק	מסחר ובידור	משרדים	תעשיות עתירת ידע ומלאכה			
27,672	16,456	4,200	12,256	11,216	450	900	600	566	8,700	3	3,559	C1

\*כאמור, שטחי השירות שהובאו בחשבון הינם 25% משטחי הבניה העיקריים מעל מפלס הקרקע.

בנוסף, התכנית קובעת שטחי בניה מרביים ב - 7 קומות מעל קומות מרתף, כדלקמן:

מגרש	מס' מבנים	מרתף ק"ק תחתונה	מרתף קומת ביניים	קומת כיכר	קומה א	קומה ב	קומה ג	קומה ד	קומה ה	קומה ו	סה"כ
C1	3	900	900	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,316	11,216

\*השטחים בטבלה מהווים שטח עיקרי מותר לבניה בקומה (ולא זכויות בניה).

טבלה זו קובעת את השטח המרבי, אשר ייבנה בכל קומה ומכאן שהשימוש המיטבי מהווה ניצול כלל שטחי אחסנה הפצה ושיווק ו - 900 מ"ר לתעשייה עתירת ידע במרתף מאחר ותרומתם לשווי נמוכה ביחס לשימושים נוספים בתכנית.

### 15.3.1. העדר זמינות

בהתאם להוראות תכנית 595 א' ישנו שיפור משמעותי בזמינות, כאשר קיימת חלוקה למגרשים, היוצרת וודאות בנוגע לזכויות הבניה ומשייכת בעלים למגרש מסוים. עם זאת, אין מחלוקת כי בשל העדר הפיתוח והתנאים הקבועים בתכנית להוצאת היתר בניה, הכוללים בין היתר פינוי מבנים ומחזיקים במגרש, זכויות הבניה בנכס אינן זמינות. לפיכך, אני סבור, כי משך הזמן הצפוי לזמינות הבניה במגרש הינו 7 שנים כפי שקבע שמאי המשיבה וזאת בהתאם להכרעות נוספות במתחם.

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 15.3.2. עלות פיתוח הכיכר

בין תנאי התכנית להוצאת היתר בניה, נדרש מבעלי המתחם לפתח את השפ"פ - רחבת הכיכר במרכזו בשטח של 20 דונם. שמאי הצדדים מסכימים כי עלות פיתוחו 2 מיליון ₪ (100 ₪ למ"ר).

בהכרעות אחרות במתחם נקבע, כי עלות פיתוח הכיכר הינה כ - 2 מיליון ₪. בהתחשב בעובדה, כי ממילא נדרש מהבעלים לפתח את יתרת המגרש שבבעלותם, אני סבור כי עלות זו משקפת את תוספת עלות הפיתוח הנדרשת לפיתוח הכיכר.

### 15.3.3. עלות פינוי דיירים ושטחים ציבוריים בבעלות העירייה

שמאי הצדדים בדעה, כי אין שינוי בתכנית זו ביחס לתכניות המאושרות במצב הקודם ועלות הפינוי נכונה לשני מצבי התכנון.

תכנית 595 א' קובעת לראשונה, כי הבעלים יישאו בעלות פינוי הדיירים בתחום הדרך. ולכן יש לייחס את עלות הפינוי הנכונה לדרך הקיימת במצב הקודם בלבד, כאשר המבנים בתחום רצועת הדרך המורחבת בתכנית החדשה ממילא היו חלק משטחי המגרשים המיועדים למסחר ותעשייה, כאשר בעלות הפינוי שלהם נושאים הבעלים ועל כן אין להביא בחשבון פינוי מתחום רצועה הדרך שהורחבה.

בהתאם לתשריט תכנית 595, רוחב הדרך הדרומית הגובלת במגרש C1 הינו 15 מטר ואילו בתכנית 595 א' רוחב הכביש הינו כ - 30 מ' בממוצע. ואולם, היות ו - 15 מ' מרוחב הדרך נכונים לשני מצבי התכנון, הרי שיש להפחית מהיטל ההשבחה המוצמד את עלות הפינוי בגין מחצית (15 מ' - 30 מ') משטח הדרך במצב החדש.

היות וקיים קושי בקביעת עלות הפינוי למועד הקובע שכן אין בידי נתונים לגבי זכויות המחזיקים, אופי הפעילות ו/או דמי השכירות המשולמים בהם ומאחר ויש בידי הסכם פינוי במגרש משנת 2015, אשר לגביו קיימת הסכמה בין הצדדים (מחזיקי השטחים במתחם, העירייה ובעלי מגרש C1), הרי שעלות הפינוי הינה בהתאם למועד הסכם הפינוי בשנת 2015 (ולא למועד הקובע) ואותה יש להפחית מסכום היטל ההשבחה המוצמד.

הסכם זה קובע, כי לצורך פינוי השטחים הציבוריים מול מגרש C1, הבעלים נדרשים לשלם 3,515,000 ₪<sup>3</sup>. לפיכך, ניתן לייחס את העלות לפינוי לשטחים בתכנית 595 א' בלבד בסכום של 1,757,500 ₪ ואת מחציתו (878,750 ₪) נכון להפחית מהיטל ההשבחה לאחר הצמדתו למדד כקבוע בחוק.

<sup>3</sup> להסכם צורף תשריט בו סומנו שטחי הפינוי, המצויים כולם בשטח הדרך אל מול מגרש C1.

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

15.4. ערכי שווי

א. שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר אקו' של 1,575 ש"ח לתעשייה, 1,750 ₪ למ"ר משרדים, 4,375 ₪ למ"ר מסחר ו- 1,310 ₪ למ"ר אחסנה הפצה ושיווק במרתף.

ב. שמאי המבקש קובע שווי מ"ר אקו' לתעשייה 1,260 ש"ח, משרדים בקומות עליונות 1,400 ₪, מסחר בק"ק 3,500 ₪ ו-1,050 ₪ למ"ר אחסנה במרתף.

ג. מגדל סונול - איתרתי עסקה בגו"ח 6950/34 מיום 18/06/1998 - מגרש סונול בשטח של 5.685 דונם, הסמוך למתחם הנדון (גובל מדרום בדרך הדרומית ומרוחק כ- 120 מ' מהנכס הנדון). זכויות הבניה במגרש 19,900 מ"ר, כאשר בנוסף זכויות לבניית תחנת תדלוק בקומת המרתף. להלן ניתוח העסקה:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	התאמה מגרש פינתי	סה"כ
מסחר	1,137	2.50	1.1	3,126.75
תע"י	9,809	0.90		8,827.83
משרדים	8,954	1.00		8,954.30
שירות	7,363	0.80		5,890.24
אחסנה במרתף	2,274	1.25		2,842.50
סה"כ מ"ר אקו' 29,642				
סה"כ מחיר המגרש ללא תחנת תדלוק 51,000,000 ₪				
התאמה לזמן 0.90				
התאמה לקומה ממוצעת (12.5 מול 4.5) 0.90				
שווי 1 מ"ר אקו' משרדים (במעוגל) 1,390 ₪				

ד. להלן ערכי שווי אשר נקבעו בהכרעות לחלקות אחרות במתחם:

מסחר	שרביט	אריאל	ג'רבי
3,500 ₪	4,068 ₪	4,068 ₪	4,068 ₪
1,400 ₪	1,399 ₪	1,399 ₪	1,399 ₪
1,260 ₪	1,334 ₪	1,334 ₪	1,334 ₪
1,050 ₪	1,220 ₪	1,220 ₪	1,220 ₪
700 ₪			
252 ₪			

לאור האמור לעיל, אני סבור, כי שווי 1 מ"ר אקו' הינו 1,400 ₪.

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

15.5. תחשיב ההשבחה

מצב קודם - חלק יחסי מכלל המתחם			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר ברוטו בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מסחר בקומת קרקע	3,960	3,500	13,860,000
משרדים קומות עליונות	11,880	1,400	16,632,000
תעשייה בקומת קרקע	17,720	2,100	37,212,000
תעשייה בקומות עליונות	70,880	1,260	89,308,800
שירות (15% משטח עיקרי)	15,666	1,120	17,545,920
מרתף צמוד למסחר בק"ק	4,950	1,400	6,930,000
מרתף צמוד לתעשייה בק"ק	22,150	840	18,606,000
שווי המתחם זמין			
שווי המתחם בדחייה (9 שנים, 6%)			
שווי מגרש C1 (7.59% משווי המתחם)			
שווי המתחם 200,094,720			
שווי המתחם בדחייה (9 שנים, 6%) 118,435,757			
שווי מגרש C1 (7.59% משווי המתחם) 8,985,813			
מצב חדש - מגרש C1			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר ברוטו בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מסחר/אולמות תצוגה	1,050	3,500	3,675,000
תע"י	7,800	1,260	9,828,000
משרדים	566	1,400	792,400
שירות (25% משטח עיקרי)	2,354	1,120	2,636,480
אחסנה, הפצה ושיווק במרתף	900	1,750	1,575,000
תע"י במרתף	900	630	567,000
סה"כ שווי המגרש 19,073,880			
עלות פיתוח יחסית (7.59% של הכיכר (2 מיליון)) -151,742			
שווי המגרש כזמין לבניה 19,225,622			
שווי המגרש בדחייה (7 שנים, 6%) 12,785,038			
סה"כ שווי מצב חדש 12,785,038			
סה"כ שווי מצב קודם 8,985,813			
השבחה למגרש C1 בשלמות 3,799,225			

**16. הכרעה לתכנית ע1**

תכנית ע1 אינה מרחיבה את זכויות הבניה לאחסנה במרתף, אשר נקבעו בתכניות קודמות. לפיכך, לא חלה השבחה בנכס, בדומה לגישת שמאי הצדדים והכרעות נוספות במתחם.

17. הכרעה לתכנית 3319

17.1. מהות ההשבחה

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בנכס.

17.1.1. שיעור שטחי השירות ביחס לשטח העיקרי

שמאי הצדדים סבורים כי היקף שטחי השירות בשני מצבי התכנון בשיעור 30% מהשטח העיקרי.

בהכרעות של אריאל, גרבי ושרביט למגרשים אחרים במתחם נקבע שיעור שטחי השירות מהשטח העיקרי 30%. לפיכך, אני סבור, כי במועד הקובע שיעור שטחי השירות מהשטח העיקרי הינו 30% בשני מצבי התכנון, התואם לשיעור שטחי השירות, אשר נקבע בתכנית 3319 (4,656 מ"ר).

17.1.2. העדר זמינות

בהתאם להוראות התכנית בשני מצבי התכנון קיימת חלוקה למגרשים וישנה וודאות דומה בנוגע לזכויות הבניה לכל מגרש. אין מחלוקת כי בשל התנאים הקבועים בתכניות להוצאת היתר בניה, זכויות הבניה בנכס אינן זמינות בשני מצבי התכנון ואני סבור, כי משך הזמן הצפוי עד לזמינות במגרש הינו 7 שנים (למעט המרת שטחי מרתף למסחר - כמפורט בהמשך) בשני מצבי התכנון וזאת בהתאם להכרעות אחרות במתחם.

17.2. מצב קודם

תכנית 595 א' מסווגת את הנכס כמגרש C1 בשטח של 3,559 מ"ר, באזור מעורב עם תכליות למסחר, בידור, משרדים ומלאכה קלה, כאשר זכויות הבניה כמפורט במצב החדש במדרגת ההשבחה הקודמת.

17.3. מצב חדש

תכנית 3319 קובעת את ייעוד הנכס לאזור מיוחד עם חזית מסחרית, כאשר זכויות הבניה הורחבו ל- 15,215 מ"ר עיקרי ו- 4,565 מ"ר שטחי שירות (ובנוסף חניה). בבסיס המבנה הכולל 4 קומות מעל הקרקע, הותרו שימושי מסחר ובידור ומעליו מגדל משרדים ותעסוקה בן 16 קומות נוספות.

17.3.1. מסחר בק"ק

שמאי הצדדים בדעה, כי היקף השטח המסחרי הניתן לניצול בק"ק הינו כ-900 מ"ר. ממדידה גראפית של תכנית קומת הקרקע המסחרית בתשריט התכנית, ובכפוף למגבלות קווי הבניין ושטחי השירות בקומת הקרקע, מתאפשרת בניה למסחר בשטח של 900 מ"ר. מכאן שהשטח הנותן ביתרת הקומות הינו 14,315 מ"ר.

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 17.3.2. מגבלה לבניית מרתף מתחת לכיכר

התכנית מתירה הקמת 5 קומות במרתף, כאשר בשטח התחום על ידי קו בניין מרתף, במרכז השפ"פ תפותח כיכר גן, אשר תחתיה תותר הקמת מרתפים ממפלס (-2) ומטה. לפיכך, שטח קומת המרתף העליונה הינו בהתאם לשטח המגרש, בניכוי שטח הכיכר ושטחי שירות, מתקבל כ - 1,800 מ"ר, כאשר יתרת קומות המרתף בשטח המגרש.

### 17.3.3. הסבה עתידית של שטחי מרתף למסחר

הוראות התכנית קובעות, כי בעת הפעלת הרכבת הקלה תתאפשר הסבת שתי קומות מרתפי החניה העליונות לשטח עיקרי למסחר. לפיכך, תרומת שווי קומות אלו כמסחר חושבה בדחייה של 15 שנה בהתאם להכרעות במתחם ולקביעות שמאי הצדדים.

### 17.3.4. עלות פיתוח הכיכר

תכנית 3319 קובעת, כי על בעלי הנכסים לפתח את הכיכר המשותפת, כפי שנקבע בתכנית קודמת 595 א'. מכאן שאין שוני מהותי בעלות פיתוח הכיכר בשני מצבי התכנון ועלות זו אינה משפיעה על ההשבחה ומתייתרת הצגתה בתחשיב ההשבחה.

### 17.3.5. המרת שטחי תעסוקה למגורים

התכנית מאפשרת המרת 20% משטחי התעסוקה למגורים וזאת, בהתקיים מספר תנאים ובכפוף להעברת 10% מהשטחים הללו כבנויים על שם העירייה ללא תמורה. לפיכך, בניצול המרה זו עלות בניית שטחים המועברים לעירייה תחול על המבקש.

שמאי הצדדים בדעה, כי ההמרה למגורים על תנאיה אינה גורם משביח נכון למועד הקובע. גם בהכרעות אחרות במתחם, לא נקבעה השבחה לרכיב זה, כאשר בהכרעת ג'רבי צוין, כי הפוטנציאל למימוש שטחים אלו במועד אישור התכנית קלוש ביותר, וייתכן ויהיה מקום לקבוע השבחה בגין רכיב זה בעתיד, ככל שימומש הפוטנציאל להמרת שטחים למגורים (בהתאם להלכת רע"א 3002/12, הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון).

לפיכך, אני בדעה, כי במועד הקובע הזכות להמרת שטחים למגורים אינה תורמת לשוויו של הנכס.

### 17.3.6. מרתפי חניה במגרש C1

אני סבור, כי היקף הזכויות המוקנות בתכנית מאפשר הסדרת חניות בהתאם לתקן חניה במועד הקובע, במסגרת שטחי המרתפים המוקנים למגרש בשני מצבי התכנון.

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 17.3.7. התאמה לגודל

בחינת עסקאות השוואה בצפון המתחם ולאחר אישור התכנית (סי' 17.5 בהכרעת), כוללות היקף זכויות דומה ולכן ככל וקיימת הפחתה לגודל, הרי שמגולמת בערכי השווי.

### 17.4. ערכי שווי

#### משרדים ותעשייה (היי - טק)

א. שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר אקו' למשרדים של 2,100 ₪ ושווי מ"ר אקו' לתעשייה של 1,890 ₪ ואילו שמאי המבקש קובע שווי מ"ר אקו' למשרדים של 1,575 ₪ ושווי מ"ר אקו' לתעשייה ומלאכה 1,418 ₪.

ב. בהכרעות נוספות במתחם נקבע ערכי השווי, כדלקמן:

	גרבי	אריאל	שרביט	
משרדים	2,211 ₪	2,211 ₪	2,200 ₪	
תעשייה עתירת ידע	2,119 ₪	2,119 ₪	1,980 ₪	

לאור השווים שנקבעו בהכרעות לעיל והנתונים עליהם התבסס השווי, אני סבור, כי שווי מ"ר אקו' למשרדים הינו 2,000 ₪ ו - 1,800 ₪ לתעשייה עתירת ידע (מקדם 0.90).

#### מסחר

א. שמאי המשיבה קובע שווי של 5,200 ₪ למסחר ואילו שמאי המבקש קובע שווי של 3,900 ₪.

ב. בהכרעות במתחם נקבעו ערכי השווי, כדלקמן:

	גרבי	אריאל	שרביט	
מסחר	6,448 ₪	6,448 ₪	5,500 ₪	

לאור האמור לעיל, בהתחשב בנתונים עליהם נתמך השווי בהכרעות במתחם, אני סבור, כי שווי 1 מ"ר אקו' למסחר הינו 5,000 ₪ (מקדם 2.5).

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

17.5 תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר ברוטו בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מסחר ואולמות תצוגה	1,050	5,000 ₪	5,250,000 ₪
תע"י	7,800	1,800 ₪	14,040,000 ₪
משרדים	566	2,000 ₪	1,132,000 ₪
שירות (30%)	2,825	1,600 ₪	4,519,680 ₪
אחסנה הפצה ושיווק במרתף	900	2,500 ₪	2,250,000 ₪
תע"י במרתף	900	900 ₪	810,000 ₪
סה"כ			28,001,680 ₪
שווי המגרש בדחייה במקדם 0.665 (7 שנים, 6%)			18,621,117 ₪
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר ברוטו בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מסחר בק"ק	900	5,000 ₪	4,500,000 ₪
מסחר/משרדים בקומות עליונות	14,315	2,000 ₪	28,630,000 ₪
שירות (30%)	4,565	1,600 ₪	7,303,200 ₪
סה"כ			40,433,200 ₪
שווי המגרש (ללא זכויות במרתף) בדחייה במקדם 0.665 (7 שנים, 6%)			26,888,078 ₪
שווי דחוי לשטח מסחר ב - 2 קומות מרתף (15 שנה, 6%)	5,157	1,040 ₪	5,363,280 ₪
סה"כ שווי המגרש (לאחר דחייה)			32,251,358 ₪
שווי מצב חדש			32,251,358 ₪
שווי מצב קודם			18,621,117 ₪
השבחה למגרש C1 בשלמות			13,630,241 ₪

איתרתי עסקאות השוואה באתר מידע נדל"ן בצפון המתחם (גו"ח 7077/5) לאחר אישור התכנית עולים הנתונים, כדלקמן:

תאריך	מחיר	שטח במ"ר	מחיר למ"ר מגרש
17/03/2008	4,761,575 ₪	540	8,818 ₪
16/10/2007	3,500,655 ₪	360	9,724 ₪
08/04/2008	3,254,930 ₪	360	9,041 ₪
13/03/2008	6,919,000 ₪	720	9,610 ₪
			שווי מ"ר קרקע ממוצע ובמעוגל
			9,000 ₪

בהתאם לשווי המצב החדש כ - 32 מיליון ושטח מגרש C1 (3,557 מ"ר) מתקבל, כי שווי מ"ר קרקע הינו כ - 9,000 ₪ למ"ר, אשר זהה לשווי שהתקבל מניתוח עסקאות השוואה לעיל.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

עמוד 32 מתוך 36



# משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 18. הכרעה לתכנית 3319 / 1

### 18.1. מהות ההשבחה

התכנית מרחיבה את היקף שטחי השירות.

#### 18.1.1. העדר זמינות

היות והוצאת היתר בניה כפופה לרשימת תנאים הקבועים בתכנית 3319, הרי שזכויות הבניה בנכס אינן זמינות בשני מצבי התכנון ולפיכך, אני סבור, כי משך הזמן עד לזמינות במגרש הינו 4 שנים בשני מצבי התכנון וזאת בהתאם להכרעת שרביט במתחם ולגישת שמאי המשיבה.

בנוסף, שטחי החניה בשתי הקומות העליונות במרתף, אשר ניתן להסב למסחר נקבעה דחייה ל - 7 שנים, שכן תקופה זו מהווה את משך הזמן בו צפוי להסתיים פרויקט הרכבת הקלה.

### 18.2. מצב קודם

זכויות הבניה במצב הקודם הינן כמפורט במצב החדש למדרגת ההשבחה לתכנית 3319, כאשר שטחי השירות הינם בהיקף של 30% מהשטח העיקרי.

### 18.3. מצב חדש

התכנית מאריכה את תוקף תכנית 3319 ל - 8 שנים נוספות ומרחיבה את היקף שטחי השירות בנכס ל - 40%, אך קובעת שהיקף שטחי השירות המדויק יקבע בעת מתן היתרי בניה.

לטענת שמאי המבקש, אין בהרחבת סל הזכויות של שטחי השירות תוספת לשווי הנכס. לעומת זאת, שמאי המשיבה קובע, כי היקף שטחי השירות במצב החדש הינו 35% מהשטח העיקרי.

בהכרעת ג'רבי נקבע, כי התכנית אינה משביחה את הנכס במועד הקובע וככל ובעתיד יעשה שימוש בשטחי שירות העולים על 30%, יהיה מקום לבחון השבחה בגין שטחים אלו, בהתאם להלכת אליק רון ואין מקום לחייב בהיטל השבחה במועד אישורה של התכנית.

בהכרעת שרביט נקבע, כי מאחר ושטחי השירות מהווים שטח סחיר בבניי משרדים, עד להיקף של כ - 35% משטחי המשרדים העיקריים, יש לקבוע תוספת אפקטיבית של 5% בשטחי השירות למשרדים בשל אישורה של תכנית זו.

לדעתי, לא בכדי אושרה תכנית זו במתחם אלא לאור ההבנה, כי קיים צורך לשטחי שירות בהיקף רחב יותר מהקבוע בתכנית 3319 (30%) וזאת כפי שעולה מבקשות היתרי הבניה, אשר הוגשו במתחם בשנת 2015 ונבחנו בהכרעת שרביט (כ - 38 ועד 41 אחוז).

אמנם התכנית קובעת שטחי שירות בשיעור 40% מהשטח העיקרי, ואולם, בשל הצורך והשטחים הסחירים במועד הקובע, אני בדעה, כי היקף שטחי השירות הינו 35% מסך השטחים העיקריים.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

עמוד 33 מתוך 36

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

18.4. נתוני שווי

א. שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר אקו' של 3,100 ₪ למ"ר משרדים ו - 7,000 ₪ למ"ר מסחר.

ב. בהכרעת שרביט נקבע, כי שווי מ"ר אקו' דחוי במועד הקובע הינו 2,470 ₪ ובהתאמה לשווי זמין מתקבל שווי 1 מ"ר אקו' למשרדים של כ - 3,100 ₪. שרביט מבססת ערכיה על ניתוח עסקה במגרש C5 ממאי 2014 וכן בחינת שומות IFRS במתחם "החרש" ויגאל אלון 98.

ג. מניתוח 12 הסכמי מכר שנערכו בנכס במהלך שנת 2016 מתקבל כי שווי מ"ר קרקע הינו כ - 21,300 ₪. לפיכך, עולה כי שווי מגרש C1 הינו כ - 75.8 מיליון ₪. מניתוח שווי 1 מ"ר אקו' עולים הנתונים, כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שטח מסחר בק"ק	900	2.50	2,250
שטח עיקרי למשרדים בקומות	14,315	1.00	14,315
שטח שירות למשרדים בקומות (35%)	5,325	0.80	4,260
מסחר ב - 2 קומות מרתף	5,157	0.99	5,106
סה"כ מ"ר אקו' במגרש C1 (זמין)			25,931
שווי מגרש C1 זמין			75,815,419 ₪
שווי מ"ר אקו' במעוגל			3,000 ₪

\*אציין, כי מקדם 0.99 מהווה 0.5 משווי מסחר בק"ק בדחייה של 4 שנים עד לזמינות שטחי המסחר במרתף.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור, כי שווי 1 מ"ר אקו' זמין למשרדים הינו 3,000 ₪.

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

תחשיב השבחה .18.5

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר ברוטו בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מסחר בק"ק	900	7,500 ₪	6,750,000 ₪
מסחר/משרדים בקומות עליונות	14,315	3,000 ₪	42,945,000 ₪
שירות (30%)	4,565	2,400 ₪	10,954,800 ₪
סה"כ ביניים			60,649,800 ₪
שווי המגרש (ללא זכויות במרתף) בדחייה במקדם 0.792 (4 שנים, 6%)			48,040,322 ₪
שווי דחוי לשטח מסחר ב - 2 קומות מרתף (7 שנה, 6%)	5,157	1,500 ₪	7,735,500 ₪
סה"כ שווי המגרש (לאחר דחייה)			55,775,822 ₪
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר ברוטו בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מסחר בק"ק	900	7,500 ₪	6,750,000 ₪
מסחר/משרדים בקומות עליונות	14,315	3,000 ₪	42,945,000 ₪
שירות (35%)	5,325	2,400 ₪	12,780,600 ₪
סה"כ ביניים			62,475,600 ₪
שווי המגרש (ללא זכויות במרתף) בדחייה במקדם 0.792 (4 שנים, 6%)			49,486,527 ₪
שווי דחוי לשטח מסחר ב - 2 קומות מרתף (7 שנה, 6%)	5,157	1,500 ₪	7,735,500 ₪
סה"כ שווי המגרש (לאחר דחייה)			57,222,027 ₪
שווי מצב חדש			57,222,027 ₪
שווי מצב קודם			55,775,822 ₪
השבחה למגרש C1 בשלמות			1,446,205 ₪

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

עמוד 35 מתוך 36

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 19. השומה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה חלק מחלקה 54 בגוש 7077, בגין אישור תכניות למימוש מלא הינה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
ע'י	13/12/85	118,828 ₪	59,414 ₪
א595	16/05/96	3,799,225 ₪	1,899,613 ₪
1ע	02/04/03		- ₪
3319	13/12/05	13,630,241 ₪	6,815,120 ₪
1/3319	29/11/13	1,446,205 ₪	723,102 ₪

מסכום היטל השבחה המוצמד יופחתו עלויות הפינוי (878,750 ₪) ובהצמדה כפי שנקבע בסעיף 15.4.3 להכרעה.

היטל ההשבחה המוצג בטבלה יחושב בהתאם לחלקו של הנישום בחלקה ע"פ נסח הרישום שבמצב המשפטי.

סכום ההיטל יוצמד כדין.

משה נדס, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע