



תאריך: 14 בדצמבר, 2022

סימוכין: 17678 ב'1

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת 427-0891614

מתחם תעסוקה מסחר ומגורים - מגרשים 58-57, גבעת שמואל

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה למגרשים הכלולים בתחום תכנית מספר 427-0891614, לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפים 5 מגרשים מתוקף תוכנית קודמת מספר ממ/3107 ביעוד תעשייה עתירת ידע, שפ"פ, שצ"פ ומדרחוב מסחרי, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הנו - 8,317 מ"ר. חמשת המגרשים המשתתפים בטבלה משתרעים על פני 4 חלקות וחלקי חלקות, כמפורט בהמשך. בטבלת האיזון וההקצאה 4 בעלי זכויות (3 בעלים רשומים + עיריית גבעת שמואל)

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי הנו מועד הביקור בנכס - 16/12/2021.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

הביקור בנכסים נערך ע"י המתמחה מר אסף בן סימון ביום 16 לדצמבר, 2021.

4. פרטי המקרקעין

גוש 6368

חלקות 310, 313, 315, 317 וחלקי חלקה

ישוב גבעת שמואל

ועדת תכנון גבעת שמואל

¹ מתייחס לנוסח תוכנית מיום 30/11/2022.



5. תיאור המקרקעין

5.1 תיאור המתחם

תכנית 427-0891614 מתוכננת על מתחם קרקע המשתרע בחלק הצפוני של העיר גבעת שמואל.

מתחם הקרקע בעל צורה לא רגולרית דמוית האות "ר" (בהתאם לתשריט מטה) שלו 2 חזיתות, כדלקמן:

חזית צפונית לרחוב הרב גורן באורך של כ- 93 מ'

חזית מערבית לרחוב אתרוג באורך של כ- 95 מ'

מתחם הקרקע מצוי בתפר שבין אזורי מגורים ממערב ומדרום לבין אזורי התעסוקה המשתרעים מצפון (אזור תעשייה קרית מטלון/רמת סיב בפתח תקוה) וממזרח.

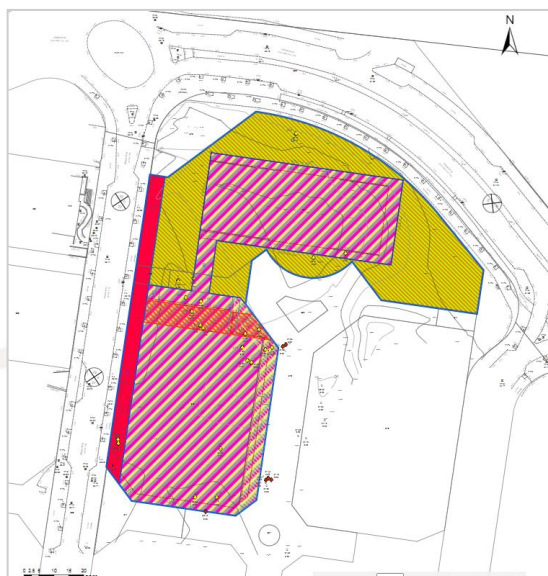
מזרחית למתחם ומעבר לרחוב האתרוג בחלקו המזרחי, בנוי מבנה מסחר ומשרדים חדש הידוע כ"בנין סיב"². מבנה זה כולל 9 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 מרתפי חניה. רמת הביקוש לשטחים בבניין גבוהה.

מצדו המערבי של מתחם הקרקע נשוא מסמך זה, בנייני מגורים בבינה רוויה.

רחוב הרב גורן הינו כביש רחב ודו סטרי לתנועה. מוצאו במזרח מרחוב הסיבים וסיומו במערב ברחוב הזיתים.

רחוב אתרוג מהווה רחוב היקפי ופנימי שמוצאו וסיומו מרחוב הרב גורן. קיים באזור פיתוח סביבתי מלא.

להלן תשריט התוכנית - בהתאם לנוסח מיום 30/11/2022:



² מצוי בכתובת עירונית - הערבה 1 פינת הסיבים.

5.2 תיאור פרטני של החלקות המרכיבות את המתחם

להלן תאור פרטני של כל חלקה וחלקה:

חלקה 315

שטח החלקה הרשום 3,504 מ"ר.

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן קטום בפינותיה הצפון מזרחית והדרום מערבי ומידותיה, כדלקמן:

חזית מערבית לרחוב אתרוג כ - 62 מ'.

עומק מירבי החלקה כ - 50 מ'.

מדובר בחלקה בעלת חזית אחת וגבולותיה, כדלקמן:

מצפון חלקה 317 ריקה ופנויה בייעוד תעשייה יתרת ידע ומעברה רחוב שלמה גורן.

ממזרח חלקה 316 ריקה ופנויה בייעוד תעשייה יתרת ידע.

מדרום חלקה 308 ריקה ופנויה בייעוד תעשייה יתרת ידע.

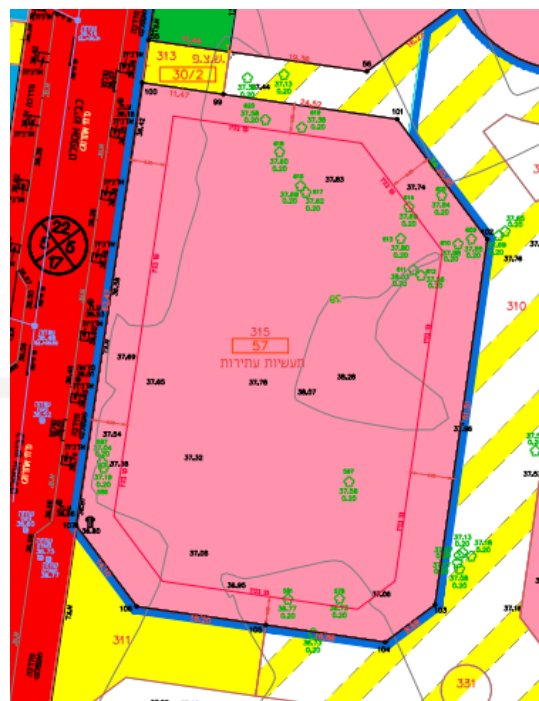
ממערב רחוב אתרוג ומעברו חלקה 293 עליה מבנה מגורים בבנייה רוויה

פני הקרקע של החלקה מישוריים.

אציין כי הקרקע לא מפותחת וקיימים עליה עצים ותלוליות עפר.

חלקה 315 מהווה את מגרש 57 בייעוד לתעשייה עתירת ידע, עפ"י תוכנית ממ/3107.

להלן תשריט החלקה והמגרש:



חלקה 317

שטח החלקה הרשום 4,561 מ"ר.

החלקה בעלת צורה לא רגולרית (בהתאם לתשריט בעמוד הבא) ומידותיה, כדלקמן:

חזית מערבית לרחוב אתרוג כ - 31 מ'.

חזית צפונית לרחוב שלמה גורן כ - 93 מ'.

מדובר בחלקה דו חזיתית וגבולותיה, כדלקמן:

מצפון רחוב שלמה גורן ומעברו חלקה 162 עליה בנוי אולם אירועים "הטרמינל".

ממזרח חלקה 316 ריקה ופנויה בייעוד תעשייה יתרת ידע.

מדרום חלקות 315 ו-318 ריקות ופנויות בייעוד תעשייה יתרת ידע.

ממערב רחוב אתרוג מבנה ציבורי המשמש כמתחם לחוגים וגני ילדים.

פני הקרקע של החלקה בשיפוע ממערב לכיוון מזרח בחלקה.

אציין כי הקרקע לא מפותחת וקיימים עליה עצים ותולדות אדמה.

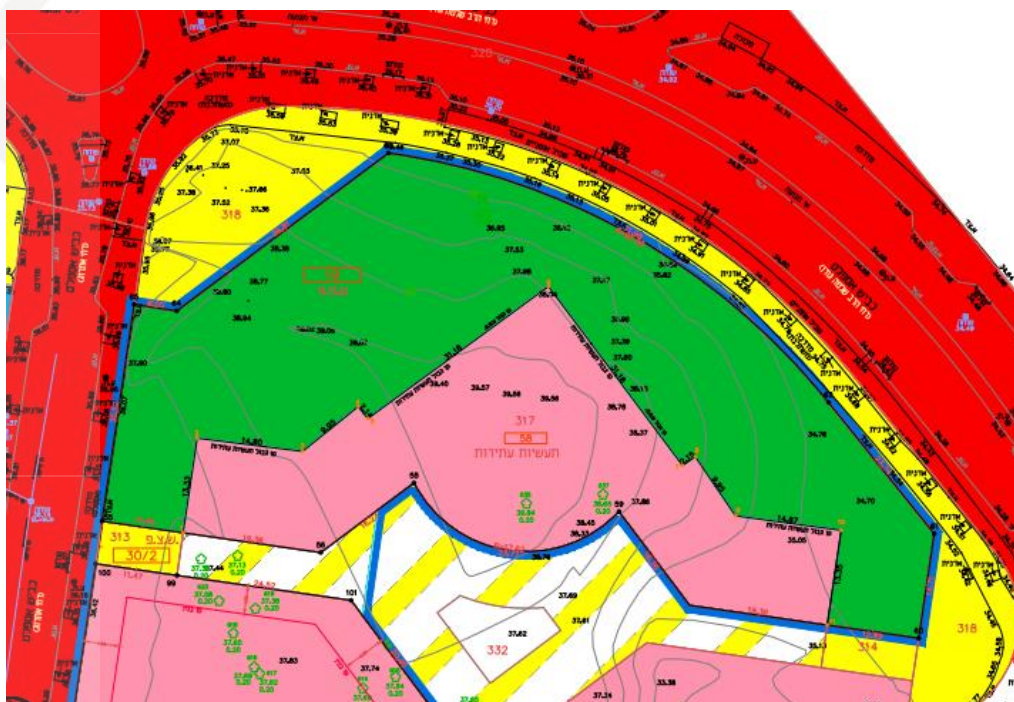
חלקה 317 מהווה את מגרש 58 עפ"י תוכנית ממ/3107.

מגרש 58 בשטח כולל של 4,578 מ"ר, מורכב משני תאי שטח, כמפורט:

1,720 מ"ר מסומנים לתעשייה עתירת ידע.

2,858 מ"ר מסומנים כשטח פרטי פתוח.

להלן תשריט החלקה והמגרש:



חלקה 313

שטח החלקה הרשום 68 מ"ר.

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן ומהווה מעין חלקת דרך המפרידה בין חלקות 315 ו-317.

חלקה 313 מחברת בין חלקה 310 ממזרח לבין חלקה 329 מצדה המערבי.

אציין כי הקרקע לא מפותחת וקיימים עליה עצים ותלוליות אדמה.

חלקה 313 מהווה את מגרש 30/2 בייעוד שצ"פ, עפ"י תוכנית ממ/3107.

חלקה 310 (חלק)

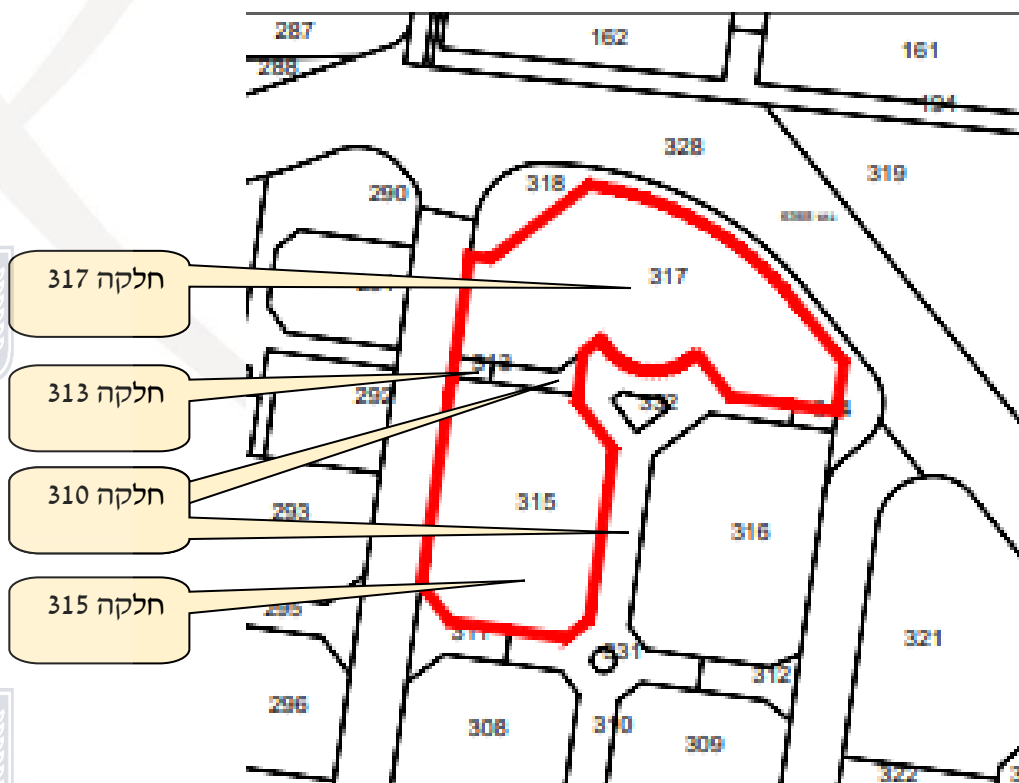
שטח החלקה הרשום בשלמות 4,778 מ"ר.

השטח הרלוונטי לשומה 184 מ"ר.

חלקה 310 מהווה מעין חלקת דרך (מסומנת כמדרחוב מסחרי) החוצה את מתחם הקרקע המשתרע בין רגלי רחוב אתרוג מצפון לדרום. משני צידי החלקה מגרשי בניה.

אציין כי הקרקע לא מפותחת וקיימים עליה עצים ותלוליות אדמה.

חלקה 310 מהווה את מגרש 30/2 בייעוד מדרחוב מסחרי, עפ"י תוכנית ממ/3107.

להלן תשריט המסמן את החלקות וחלקי החלקות הכלולות בתוכנית נשוא השומה:

6. המצב התכנוני

להלן עיקרי התוכניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

תכנית ממ/950 פורסמה למתן תוקף ביום 31/03/986 בי.פ. 3317
ייעוד ייעוד חקלאי.

תכנית ממ/3107 פורסמה למתן תוקף ביום 17/4/2005 בי.פ. 5391
מטרת התוכנית

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזורים: מגורים מיוחד, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר, מסחרי מיוחד במדרחוב, מבני ציבור, מרכז בריאות נופש וספורט, שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח.

מגרש 57 (חלקה 315) 58 (חלקה 317)
שטח המגרש 3,516 מ"ר 4,578 מ"ר

ייעוד תעשייה עתירת ידע עם תעשייה עתירת ידע 1,720 מ"ר
חזית מסחרית עם חזית מסחרית

ש.פ.פ. 2,858 מ"ר

שימושים תעשייה עתירת ידע, מחקר ופיתוח בלבד. לא תותר אחסנה וייצור חומרים מסוכנים בשטחים אלה, משרדים ואחסנה. בקומת הקרקע יותרו אולמות תצוגה וחזית מסחרית. בייעוד "שטח פרטי פתוח", יותר: פיתוח גנני ומתקני גן. בניית מרתף לצורך חניה, בתנאי שאחוז מסוים משטח המגרש יהיה פנוי מבינוני לצורך גינון וקליטת נגר עילי - 20% בתעסוקה, 30% במגורים, ובתנאי דיפון מקדים למגרשים. החניה לא תבלוט מגובה המדרכה ותכלול גינון על כל השטח ופיתוח שטח.

בין המדרכה והשפ"פ לא יהיה גידור למעט פיתוח שטח. הפיתוח בשפ"פ באחריות בעלי המגרשים.

במגרש מס' 58 (חלק מחלקה 317) תותר בניה בקו בנין 0 בין השפ"פ והבניה שמעל למפלס העיקרי, ותותר גישה לרכב.

זכויות בניה עיקרי לעשייה עתירת ידע 40% לקומה
מסחר 20%

שטחי שירות עילי 20% משטח עיקרי
שטחי שירות תת קרקעי 320%

מגרשים 57 58

שטחי בניה עיקרי 6,905 מ"ר 8,995 מ"ר

קומות מעל 8 7

קומות מתחת 4 4

תכסית 50% 50%

אחוז שטח פנוי 30% 30%



פורסמה למתן תוקף ביום 31/03/2020 ב.פ. 8734

תכנית 427-0419887

ייעוד

שימושים

מגורים מסחר ותעסוקה
מסחר ומשרדים, תעסוקה, מבני תרבות פנאי ובילוי, מגורים לסוגיהם
כולל דיור מוגן, דיור להשכרה ומעונות סטודנטים, מלונאות ומתקני אכסון
תיירות.

שימושים משניים

שטחי ציבור פתוחים, מרכז תחבורה, מוסדות ומבני ציבור ברמה עירונית
ועל העירונית, מרפאות ומוסדות בריאות, מוסדות ממשל, אולמות
כינוסים, בילוי ופנאי, דרכים וחנייה לרכב.

מתחם

תא שטח

שלב פיתוח

הוראות תוספת

זכויות בניה

קומות

הוראות מיוחדות

3A.

507.

שלב 1.

שטחי בניה למגורים בתת מתחם 3A.

עד 350%.

עד 15 קומות עם שילוב בנייה לגובה.

יוכן מסמך מדיניות לאישור ועדה מקומית הקובע עקרונות לאישור
תוכניות מפורטות לתתי מתחמים 3A.

מטרת השימושים המעורבים בתת מתחם A 3 היא ליצור מרכז עירוני
משולב, בסוגי בינוי ובשימושים, כך שהוא ישמש כמרכז עירוני פעיל. תינתן
אפשרות לתמהיל של תוספת שטחי הבנייה ברמת כל מגרש, ביחס של כ-
50% מגורים, 50% תעסוקה ומסחר ושימושים אחרים שאינם מגורים,
הכל ובלבד שזכויות הבנייה המאושרות לתעסוקה במגרש ימומשו בטרם
מימוש שטחי הבנייה הנוספים למגורים.

במסגרת תוכניות מפורטות תתוכן חזית מסחרית מקסימלית בקומת
הקרקע, לרבות במבני ציבור, בבינוי לכל אורך ה"ציר המיוחד" בתת
מתחם A3.

במסגרת תוכניות מפורטות תינתן התייחסות מיוחדת למרחב הציבורי
לאורך ה"ציר המיוחד", לרבות התייחסות לנטיעות, חומרי גמר ועיצוב
נופי, עידוד הליכה רגלית והעדפתה למול תחבורה ממונעת.

הערת החתום מטה:

מדובר בתוכנית כוללנית אשר מחייבת הכנת תכנית מפורטת.



7. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - בהתאם לנוסח מיום 30/11/2022

התוכנית נשוא טבלת האיזון וההקצאה היא תכנית מתאר מקומית הידועה בשם 427-0891614.

דברי הסבר

התוכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה למגרשים 57,58 מתוכנית ממ/3107. הסביבה היא סביבה מעורבת של תעסוקה, פנאי ובילוי, מסחר וכן יחידות מגורים מיוחדות.

בהתאם להוראות התוכנית הכוללת ומסמך המדיניות למתחם, התוכנית מגדילה שטחי ציבור ומוסיפה שטחים ושימושים לתעסוקה, מגורים וצורכי ציבור.

כל זאת בנוסף לשימושי תעסוקה ומסחר המאושרים בתוכנית ממ/3107. התוכנית כוללת איחוד וחלוקה של 5 מגרשים ביעוד תעשייה עתירת ידע, שפ"פ, שצ"פ ומדרחוב מסחרי.

במקומם יתוכננו ע"י איחוד וחלוקה מחדש ל-3 תאי שטח:

1. תא שטח למגורים, מסחר ותעסוקה עליו יבנו 2 בניינים בעלי חזית מסחרית בקומת קרקע: מבנה צפוני A בן עד 15 קומות אשר יכלול מסחר בקומת קרקע ושטחי תעסוקה בקומות עליונות ומבנה דרומי B בן 15 קומות אשר יכלול מסחר ומשרדים בקומת קרקע ומעליו מבנה 1B בו שטחי תעסוקה ושטחים לציבור ומבנה מגורים 2B בן עד 84 יח"ד.

2. תא שטח לשפ"פ.

3. תא שטח לדרך.

מטרת התוכנית

איחוד וחלוקה, הגדלת שטחים לצורכי ציבור, תוספת שימוש למגורים מיוחדים, תוספת שימוש למבנים ומוסדות ציבור, תוספת קומות, קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור וקביעת הוראות בנייה.

עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, עפ"י סעיף 62 א (א) (1). הרחבת דרך, עפ"י סעיף 62 א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.

תוספת שטחים עיקריים ושירות, עד 350% ברוטו מעל הקרקע, לפי תוכנית כוללת - מתחם A3, סעיף 4.2.3.2.

תוספת שימוש למגורים מיוחדים, סה"כ 84 יח"ד לפי תוכנית כוללת - מתחם A3, סעיף 4.2.3.2.

תוספת שימוש וזכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור, לפי תוכנית כוללת - מתחם A3, סעיף 4.2.3.2.

הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש לפי תוכנית, ובלבד ששטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התוכנית והם יהיו בקומות התת קרקעיות ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכנית המותרת לבניה במגרש, לפי הגדול, עפ"י סעיף 62 א (א) (15).





תוספת קומות מ-8 (במגרש 57) ו-7 (במגרש 58) ל-15 קומות (הכוללות):
קרקע כפולה/גבוהה + 13 קומות + קומת גג חלקית + חדר יציאה לגג
ו/או גג טכני, לפי תוכנית כוללנית - מתחם A3, סעיף 4.2.3.3 א.
קביעת הוראות בינוי אדריכלי, עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון
והבניה.

קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 5 מ' לאורך המדרחוב המסחרי,
כמסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.
תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות (10 מ"ר כפול מספר יח"ד בבניין)
ובתנאי ששטח מרפסת עבור יח"ד אחת לא יפחת מ-8 מ"ר.

שימושים

מסחר, משרדים, תעסוקה, מבני תרבות,
פנאי ובילוי, מגורים (מסוג: יח"ד קטנות
להשכרה או מלונאות או מעונות סטודנטים)
וכן יותר שטחים לצורכי ציבור, מרפאות,
מעבדות, מרכזיות, מכוני יופי, חנויות
הלבשה, בנקים, מכוני כושר וחוגים.
יותר שימושים נלווים לשימושים העיקריים
כגון: לובאים, חדרי מדרגות, מעליות, שטחי
שירות ואחסנה, שטחים טכניים וכדומה.

קומת הקרקע

מסחר, משרדים, שטחי שירות.
לא תותרנה דירות גן ודירות בקומת קרקע.
חניה, פריקה וטעינה, אשפה, שטחי שירות,
מחסנים, שטחים טכניים, מלתחות,
מקלחות שירותים לרוכבי אופניים.

מתחת למפלס הקובע

הוראות בינוי

הפרדה בין שימושים - תהיה הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין
שטחי המגורים לשטחי התעסוקה והמסחר, ובכלל זה יופרדו גרעינים,
חדרי אשפה, חניות ומערכות תפעול וסניטציה בין שימושי מגורים
לשימושים אחרים.

במבנים בהם יתקיימו יחד שימוש תעסוקה ומגורים, תתוכנן ותשמר גישה
נפרדת לשני השימושים במערכות לובי ומעליות נפרדות.
מספרי הקומות במנים יהיה עד 15 קומות.
גובה חזית מסחרית לא יפחת מ-5 מ'.
גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' נטו.

מגורים יהיו מסוג יח"ד קטנות להשכרה או מלונאות או מעונות
סטודנטים, לפי הפירוט: שטח ברוטו של יח"ד ינוע בין 30-80 מ"ר.
איחוד דירות יהווה סטיה נכרת.

שטחן הממוצע של כלל הדירות במגרש יהיה 55 מ"ר ברוטו.
הניהול והתחזוקה של יח"ד יעשה באמצעות חברת ניהול.





מגורים מסחר ותעסוקה

יעוד

מספר מגרש

1

5,147 מ"ר

שטח מגרש

שימוש	עיקרי	שירות מעל	מרפסות ³
דיור מיוחד	3,853.00 מ"ר	770.5 מ"ר	840 מ"ר
מסחר	1,200.00 מ"ר	300.0 מ"ר	
תעסוקה	17,506.50 מ"ר	4,376.0 מ"ר	1,169 מ"ר
מוסדות ציבור	259.00 מ"ר	64.0 מ"ר	
סה"כ	22,818.50 מ"ר	5,510.5 מ"ר	
שירות מתחת	17,806.99 מ"ר		

50%

תכסית

84 יח"ד

יח"ד

מעל 15 (כולל קומת קרקע כפולה/ גבוהה הכוללת גלריה + 13 קומות + קומת גג חלקית + ח. יציאה לגג ו/או גג טכני).

קומות

4.

קומות מתחת

שפ"פ

יעוד

מספר מגרש

2

2,664 מ"ר

שטח מגרש

9,142.24 מ"ר

שטח שירות מתחת

זכויות בניה

80%

תכסית

4.

קומות מתחת

הערות ברמת הטבלה :

א. קווי הבניין למרתפים יהיו עד גבולות המגרשים, בכפוף להותרת שטחי חלחול, מי נגר.

ב. תותר המרת עד 10% משטחי התעסוקה לשטחי המסחר ולהפך.

ג. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות, ללא צורך בהקלה ובהיקף שלא יעלה על 5% מהשטחים העיקריים בכל שימוש.

ד. יותר ניווד שטחי שירות למגורים מתת הקרקע לעל הקרקע עד 1,042 מ"ר ללא צורך בהקלה (סה"כ שטחי בניה על קרקעים למגורים יהיו עד 20% מכלל השטחים העיליים בתוכנית).

ה. לא יותר ניווד זכויות בניה משימושי התעסוקה למגורים.

לצורך ההקצאה, השטח הפרטי הפתוח בתא שטח 2 נלקח בחשבון כחלק מתא שטח 1, מתוך הנחה

כי יירשם ע"ש הבעלים הרשומים ו/או שירשמו בתא שטח 1 בחלקים יחסיים.

לאור האמור ולצורך ההקצאה תאי שטח 1 + 2 נלקחו בחשבון כמגרש אחד בשטח 7,811 מ"ר.

תא שטח 3 ירשם כדרך בשטח של 506 מ"ר.

³ בנוסף לשטח העיקרי.

טבלת האיזון מתבססת על תכנית מדידה אנליטית הכוללת את השטחים, כמפורט:

1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ח.ב.ע.ת.ש.צ.
0.101		101	
0.035		102	
4.594		103	
0.048		104	
4.778	(310)		
0.038		105	
0.030		106	
0.068	(313)		
0.324		107	
3.180		108	
3.504	(315)		
2.477		110	
0.152		111	
1.932		112	
4.561	(317)		

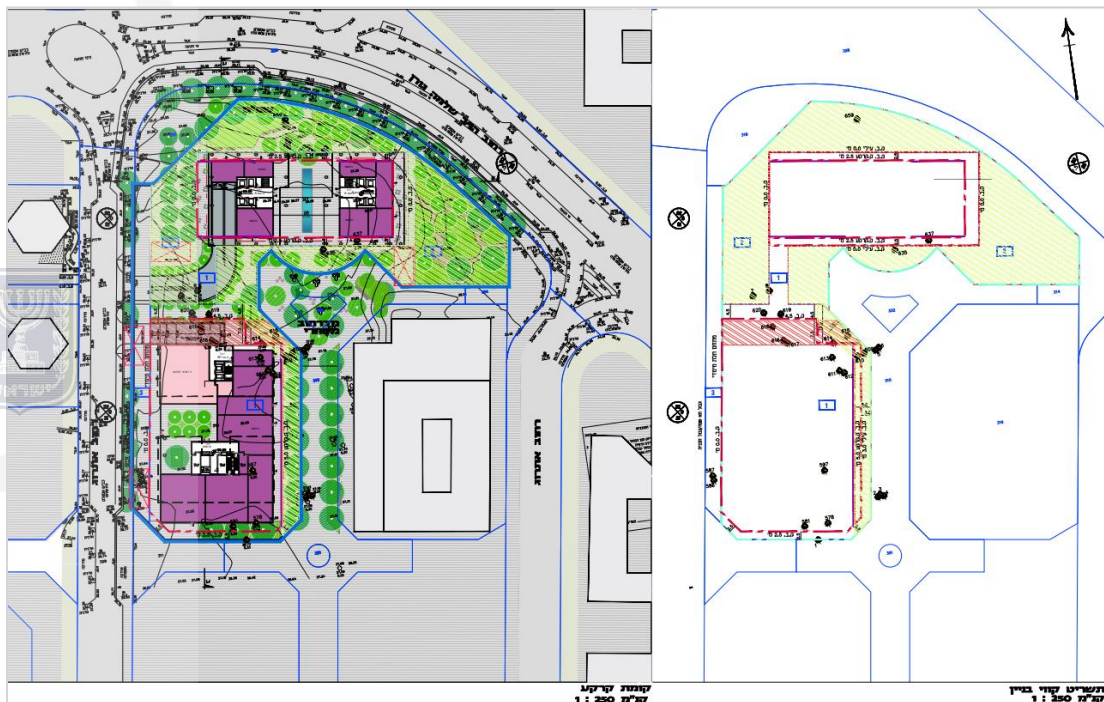
2. איחוד

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ח.ב.ע.ת.ש.צ.
0.035		102	
3.180		108	
1.932		112	
5.147		113	1
0.101		101	
0.048		104	
0.038		105	
2.477		110	
2.664		114	2
0.030		106	
0.324		107	
0.152		111	
0.506		115	3

להלן תשריט התוכנית



להלן נספח בינוי המהווה חלק ממסמכי התוכנית



8. המצב המשפטי

בהתאם לנסחי טאבו שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 20/06/2021 עולה כי :

חלקות 315 ו-317 שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית. חלקות וחלקי חלקות (310,313) רשומות ע"ש מועצה מקומית גבעת שמואל.

בחלקות 315,317 שלושה בעלים בכל אחת :

יובלים בי.קיי. בע"מ

א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ

ע.ד.י. קפיטל גבעת שמואל בע"מ

בין שלושת החברות נחתמו הסכמי שיתוף פעולה מיום 10/2/2019 ומיום 9/8/2019 וזאת לצורך הקמת הפרויקט (תכנון, בניה, פיתוח, שיווק ומכירה) שיבנה על המקרקעין הידועים כחלקות 315 ו-317 בגוש 6368 בגבעת שמואל (נשואי מסמך זה).

לראיה, על שלושת בעלי הזכויות בחלקות 315,317 רשומות משכנתאות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

יש לציין כי חברת יובלים בי.קיי. בע"מ וחברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ הן חברות קשורות.



9. עקרונות גורמים ושיקולים

9.1 מטרת חוות דעת זו הנה הכנת טבלאות הקצאה ואיזון.

9.2 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, לעניין חלוקה שלא בהסכמה.

9.3 במצב נכנס הובאו בחשבון העקרונות הבאים :

9.3.1 שטח החלקות והעובדה שאחת מהן כוללת שפ"פ.

9.3.2 זכויות הבניה ותרומתם לשווי של כל אחת מהחלקות.

9.3.3 אומדן השווי במצב הנכס נערך על בסיס גישת השווי השיורי בשילוב גישת ההשוואה, כמפורט בנספח למסמך זה.

9.4 במצב יוצא הובאו בחשבון העקרונות הבאים :

9.4.1 מדובר במגרש בניה אחד. הואיל ובין שלושת החברות נחתמו הסכמי שיתוף פעולה, לא מצאתי לנכון לבצע הפחתה בגין מושע.

9.4.2 שטחי המגרשים נלמדו ממדידה אנליטית שהוצגה בפני.

9.4.3 זכויות הבניה נלמדו מהתקנון.

9.4.4 החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במצב היוצא זהה לחלקו היחסי במצב הנכנס ולכן אין צורך בתשלומי איזון⁴.

9.4.5 בהתחשב בעובדה כי מדובר במגרש תכנוני אחד, החלקים המיוחסים יהיו בהתאם לשווי היחסי של כל חלקה במצב הנכנס ולכן התייתר הצורך בהערכת שווי המגרש החדש.



⁴ הנ"ל מיתר את הצורך בסקר שוק לשימושים במצב יוצא.

10. הצהרות

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה חשבונאית.

14/12/2022

תאריך

520

מספר רישיון



חתימת שמאי המקרקעין

סער קינן

שם שמאי המקרקעין

נספח:

תחשיב שווי יחסי מצב נכנס:

מגרש 57					
שימוש	שטח עיקרי	מקדם העסקה	שטח לשיווק	שווי למ"ר מבונה/מ.ח.	סה"כ שווי
מסחר	1,036	15%	1,191	10,200	12,149,348 ₪
עלות עודפת לחניה למסחר			17	120,000	2,071,500 ₪ (-)
משרדים	5,869	20%	7,095	2,600	18,446,708 ₪
סה"כ אומדן השווי המגרש, במעוגל					28,525,000 ₪

מגרש 58					
שימוש	שטח עיקרי	מקדם העסקה	שטח לשיווק	שווי למ"ר מבונה/מ.ח.	סה"כ שווי
מסחר	1,349	15%	1,552	10,200	15,826,703 ₪
עלות עודפת לחניה למסחר			22	120,000	2,698,500 ₪ (-)
משרדים	7,646	20%	9,242	2,600	24,030,143 ₪
סה"כ אומדן השווי המגרש, במעוגל					37,158,000 ₪

הערה: מספר החניות העודפות לשימושי מסחר חושבו עפ"י תקן החניה הארצי הקובע שעבור כל 60 מ"ר עיקרי למסחר יידרש מקום חניה.

הערכים כמפורט מעלה מבוססים על סקר לשימושי משרדים ומסחר, כמפורט:

מסחר

מוצע למכירה

- בסוף 2021 הוצע למכירה מתחם מסחרי שכונתי במיקום מרכזי, סמוך למוסדות לימוד וקהילה, שוכרי עוגן ותיקים, 1,450 מ"ר + 20 חניות, תשואה של 7%, תמורת 27,000 א' ₪.
- ~ 16.7 א' ₪ (עלות אומדן חניה הובא בחשבון לפי 50 א' ₪ למקום חניה).
- בסוף 2021 הוצעה למכירה חנות בשטח של 85 מ"ר ברחוב השחם 32, אזור התעשייה סיב תמורת 24,700 ₪ למ"ר, שכירות מתקבלת 8,000 ₪. ~ דמי שכירות 94 ₪ למ"ר.

מוצע להשכרה

- חנות כ 100 מ"ר, גובה תקרה כ 5 מטר, ויטרינה לחזית הרחוב, כניסה מהרחוב. ניתן לשכור עוד מרתף של כ 100 מ"ר מתחת לחנות בתשלום נוסף תמורת 15 א' ₪. ~ 150 ₪ למ"ר.
 - להשכרה מסעדה כ-159 מ"ר במרכז קניות בגבעת שמואל. תקרות גבוהות, בעלת שתי כניסות ומטבח המכיל מנדף גדול. ~ 120 ₪ למ"ר.
 - חנות גדולה בשטח של כ-300 מ"ר במיקום מרכזי מאוד עם חשיפה טובה. ~ 150 ₪ למ"ר.
- אומדן השווי שהובא בחשבון לפי 120 ₪ למ"ר בשיעור היוון של 7.0%.

להלן אומדן שווי מ"ר מבונה לשימושי מסחר:

אומדן שווי מ"ר בנוי	20,000	₪
בניכוי רווח יזמי	15%	17,391
עלות הקמה	4,800	₪ 7,200
אומדן שווי מ"ר מבונה	10,200	₪

*עלות הקמה עלפי 4,800 למ"ר בנויה ישירה בתוספת 15% שטחי שירות ו- 30% עלויות עקיפות

משרדים - עסקאות שפורסמו ברשות המסים

תאריך	כתובת גוש/חלקה	שטח בטו	שטח נטו	תיאור	שנת בניה	מחיר עסקה ללא תניות	מחיר עסקה מחיר למ"ד ברוטו	תמונה
23/07/2020	בניין "סיי"י" 6368/324	54	38	משרד בקומה 5	2016	700,000	12,963	 רמת מעטפת
26/02/2020		326	252	משרד בקומה 2 3 חנויות צמודות		4,325,555	12,440	
10/09/2019		417	322	משרד בקומה 5 10 חנויות צמודות		5,725,000	11,571	
16/06/2019		400	372	משרד בקומה 6 9 חנויות		4,850,000	10,100	
02/04/2019		365	282	משרד בקומה 9		4,492,000	12,307	
12/02/2019		324	250	משרד בקומה 5 8 חנויות צמודות		4,750,800	12,441	
23/10/2018		396	306	משרד בקומה 9 5 חנויות צמודות		5,930,000	13,838	
08/04/2021	פרויקט ב.ס.ר. סיי 6393/14	124	94	משרד בקומה 25 2 חנויות צמודות	2021	1,727,290	12,478	 רמת מעטפת
21/12/2020		100	100	משרד בקומה 23 1 חנויות צמודות		944,800	8,548	
02/07/2020		228	228	משרד בקומה 8 3 חנויות צמודות		1,760,000	6,535	
28/01/2020	חסיבים 49 בניין חדש 6393	103	103	משרד בקומה 6 2 חנויות	2012	1,800,000	15,728	
04/03/2020	שחם 30 6393/245 בניין חדש	183	138	משרד בקומה 2 4 חנויות	2015	2,470,000	11,530	 רמת מעטפת
ממוצע עסקאות מבנין סמוך בהתייחס לרמת מעטפת, במעגל								
							11,700	₪

להלן אומדן שווי למ"ר מבונה למשרדים

אומדן שווי מ"ר בנוי	11,700	₪
בניכוי רווח יזמי	15%	10,174
עלות הקמה	4,500	₪ 7,600
אומדן שווי מ"ר מבונה	2,600	₪

*עלות הקמה לפי 4,500 למ"ר בניה ישירה בתוספת 30% שטחי שירות ו- 30% עלויות עקיפות



תכנית מתאר מקומית גבעת שמואל - 427-0891614											
טבלת הקצאה ואיזון / אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים											
מצב נכס						נתוני המקרקעין					
מספר סידורי	גוש	חלקה	שטח במ"ר	שטח רשום במ"ר	שטח החלקה בתכנית במ"ר	שם הבעלים הרשום	ת"ז או מס' תאגיד	שעבודים והערות	החלק בחלקה	יעוד (תכנית) (ממ/3107)	החלק באחוזים
1	6368	315	3,504	3,504	3,504	יובלים בי קיי בע"מ	51925032		717/5000	0.1434	28,525,000
2						יובלים בי קיי בע"מ	51925032	ראה	591/10000	0.0591	4,090,485
3						א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465	נספח א	2801/10000	0.2801	1,685,828
4						א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465		11865/100000	0.11865	7,989,853
5						ע.ד.י. קפיטל גבעת שמואל בע"מ	515959435		39875/100000	0.39875	3,384,491
6	6368	317	4,561	4,561	4,561	יובלים בי קיי בע"מ	51925032		717/5000	0.1434	37,158,000
7						יובלים בי קיי בע"מ	51925032	ראה	591/10000	0.0591	5,328,457
8						א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465	נספח א	2801/10000	0.2801	2,196,038
9						א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465		2373/20000	0.11865	10,407,956
10						ע.ד.י. קפיטל גבעת שמואל בע"מ	515959435		319/800	0.39875	4,408,797
סה"כ			8,065								65,683,000
	6368	310	184	4778	184	מועצה מקומית גבעת שמואל			1/1	מדרחוב מסחרי	
	6368	313	68	68	68	מועצה מקומית גבעת שמואל			1/1	ש"פ	
			8,317								



תכנית מתאר מקומית גבעת שמואל - 427-0891614											
טבלת הקצאה ואיזון / אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים											
מצב יוצא											
מספר סידורי	יעוד	מגרש תמורה	שטח המגרש (1)	שם הבעלים הרשום	ת"ז או מס' תאגיד	שעבודים והערות	שווי יחסי במגרשי תמורה	תשלומי איזון	תאריך:	שם השמאית:	סער קינן
1	מגורים מסחר ותעסוקה	1	5,147	יובלים בי קיי בע"מ	51925032	ראה נספח א	6.23%	אין	14/12/2022	רשיון מספר 520	
2	ש"פ	2	2,664	יובלים בי קיי בע"מ	51925032		2.57%				
3			7,811	א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465		12.16%				
4				א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465		5.15%				
5				ע.ד.י. קפיטל גבעת שמואל בע"מ	515959435		17.32%				
6	מגורים מסחר ותעסוקה	1	5,147	יובלים בי קיי בע"מ	51925032	ראה נספח א	8.11%	אין			
7	ש"פ	2	2,664	יובלים בי קיי בע"מ	51925032		3.34%				
8			7,811	א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465		15.85%				
9				א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465		6.71%				
10				ע.ד.י. קפיטל גבעת שמואל בע"מ	515959435		22.56%				
סה"כ	מגרש מוקצה						100.00%				
	דרך	3	506	ירשם ע"ש הרשות המקומית				אין			
								אין			
סה"כ	שטח התכנית		8,317								



תכנית מתאר מקומית גבעת שמואל - 427-0891614
טבלת הקצאה ואיזון / אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים
נספח א' - פירוט נתוני מקרקעין כולל שעבודים והערות

נתוני המקרקעין								
מספר סידורי	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח החלקה בתכנית במ"ר	שם הבעלים הרשום	ת"ז או מס' תאגיד	שעבודים והערות	החלק בחלקה
1	6368	315	3,504	3,504	יובלים ב' ק"י בע"מ	51925032	רשומה הערה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ מיום 25/05/2020 ללא הגבלת סכום על הבעלות של א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	717/5000
2					יובלים ב' ק"י בע"מ	51925032	רשומה הערה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ מיום 09/01/2020 ללא הגבלת סכום על הבעלות של יובלים ב' ק"י בע"מ	591/10000
3					א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465	רשומה הערה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ מיום 23/07/2020 ללא הגבלת סכום על הבעלות של א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	2801/10000
4					א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465		11865/100000
5					ע.ד.י. קפיטל גבעת שמואל בע"מ	515959435		39875/100000
6	6368	317	4,561	4,561	יובלים ב' ק"י בע"מ	51925032	רשומה הערה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ מיום 25/05/2020 ללא הגבלת סכום על הבעלות של א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	717/5000
7					יובלים ב' ק"י בע"מ	51925032	רשומה הערה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ מיום 09/01/2020 ללא הגבלת סכום על הבעלות של יובלים ב' ק"י בע"מ	591/10000
8					א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465	רשומה הערה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ מיום 23/07/2020 ללא הגבלת סכום על הבעלות של א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	2801/10000
9					א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ	513976465		2373/20000
10					ע.ד.י. קפיטל גבעת שמואל בע"מ	515959435		319/800

