בס"ד

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 06.05.2024
מספר בקשה: 415-2024
מספרנו: 7167

לכבוד

נופי אלקבץ בע"מ
ע"י מר יניב גוב-ארי, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר גלעד אברם, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 30160, חלקה 207; רחוב שלמה אלקבץ 24, שכונת גבעת שאול, ירושלים;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 415-2024 מיום 26.2.24 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

תוכנית 1106368

1.3 אופן המימוש:

מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תוכנית 1106368	12.06.2023	₪ 3,076,263	₪ 728,460

2. <u>מועד הדיון:</u>

ביום 01 במאי נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

07 באפריל 2024 הביקור נערך על-ידי עורך הדו"ח.

4. <u>המועדים הקובעים להערכה:</u>

תוכנית 1106368	12.06.2023	(15 יום ממועד תחילת התוכנית)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

---

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

נשוא הדיון, מגרש המיועד להקמת בניין מגורים.

גוש	-	30160
חלקה	-	207
שטח חלקה רשום	-	1,123 מ״ר
מהות הנכס	-	מגרש המיועד להקמת בניין מגורים בן שש קומות אשר יכיל 32 יח״ד.
מיקום	-	רחוב שלמה אלקבץ 24, שכונת גבעת שאול, ירושלים
זכויות מוערכות	-	בעלות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאי המשיבה מר גלעד אברם

שומה נגדית של השמאי מר יניב גוב-ארי

תגובת שמאי המשיבה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

7. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

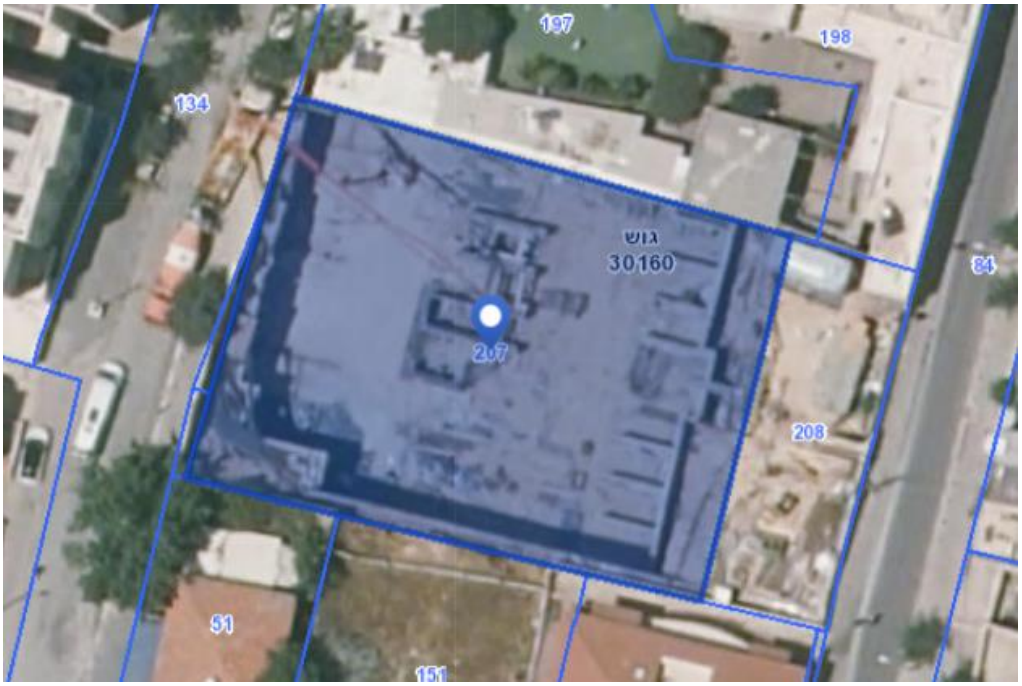
הסביבה

נשוא הדיון ממוקם ברחוב שלמה אלקבץ, שכונת גבעת שאול, בחלק המערבי של ירושלים. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבנייני מגורים בבניה רוויה לצד בתים צמודי קרקע, מבני מסחר, תעשיה ומשרדים, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים. רחוב שלמה אלקבץ, דו סטרי, מחבר בין רחובות בן עוזיאל מדרום וגבעת שאול מצפון. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות עירוניות וכבישים.

החלקה

שטח רשום 1,123 מ"ר, חזית מערבית באורך 29 מ' בקירוב בהתאם למדידה גראפית מאתר המפות, צורת החלקה אי רגולרית דמוית טרפז. על החלקה עתיד להבנות בניין מגורים בן שש קומות עיליות מעל לשתי קומות תת קרקעיות אשר יכיל 32 יח"ד.

מפת תרשים חלקה מהאתר הגיאוגרפי הלאומי



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תמונות מיום הביקור בנכס:





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

8. <u>רקע תכנוני:</u>

על החלקה שבנדון חלות בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות[1]:

<u>מצב קודם:</u>

תוכנית 1201, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1301 מיום 08.09.1966.

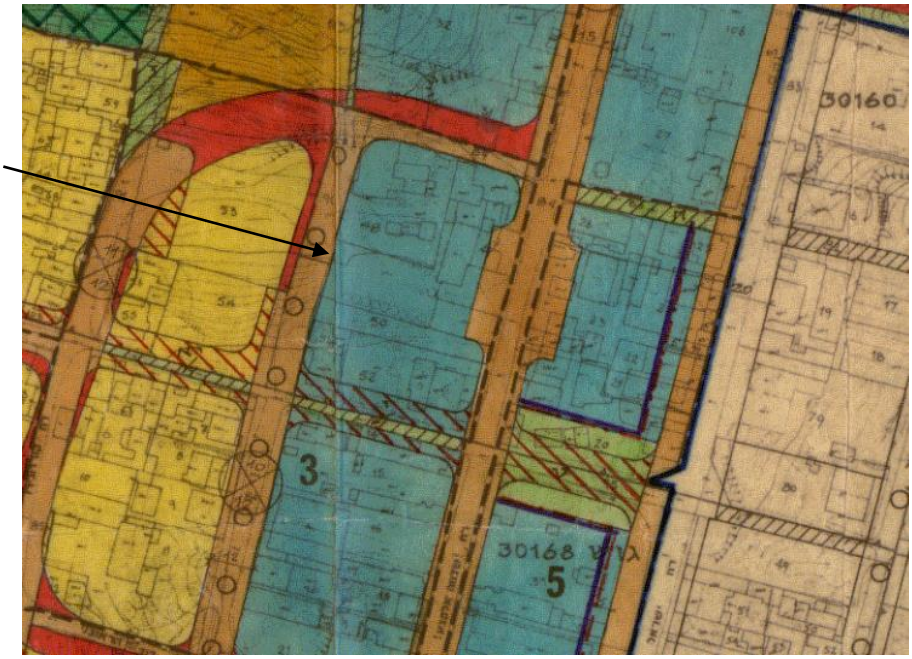
התוכנית מהווה תיקון לתוכנית מתאר ירושלים 62.

התוכנית מוסיפה אחוזי בניה לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת מקומת הגג בשיעור של עד 5%.

תוכנית 1726, פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 15.09.1985.

התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד "מגורים 2", חלק ממתחם תכנון מס' 3.

עיקרי הוראות התוכנית: במתחם 3 לא תותר בניה בשטח המיועד לאזור מגורים 2 אלא לאחר אישורה של תוכנית מפורטת.



תוכנית 101-0051615, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7187 מיום 18.01.2016.

[1] התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

תוכנית נקודתית, בניין חדש ברחוב אלקבץ 24 גבעת שאול. החלקה הנדונה מסווגת בייעוד ״מגורים ומבנים ומוסדות ציבור״.

עיקרי הוראות התוכנית:

שימושים: מגורים, חניה, מחסנים וגני ילדים

חניה:

מקומות החניה הנדרשים עפ״י התקן יבוצע בתחום המגרש בלבד, החניה תהיה עפ״י התקן הנדרש בעת מתן היתרי הבניה וניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

גודל מגרש	1,123 מ״ר
תכסית מתא שטח	45%
מספר יחידות דיור	32
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת	2,220.12 מ״ר. מתוכם 226 מ״ר גני ילדים
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	724.27 מ״ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	2,213.61 מ״ר
סה״כ שטחי בניה	5,158 מ״ר.
	שטח מירבי למגורים למעט השטח הציבורי וחניה תת קרקעית) 2,694.39 מ״ר
מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת 7 קומות
	(6 קומות בכל חתך)
	מתחת לכניסה הקובעת 2 קומות
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	21.8 מ׳

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

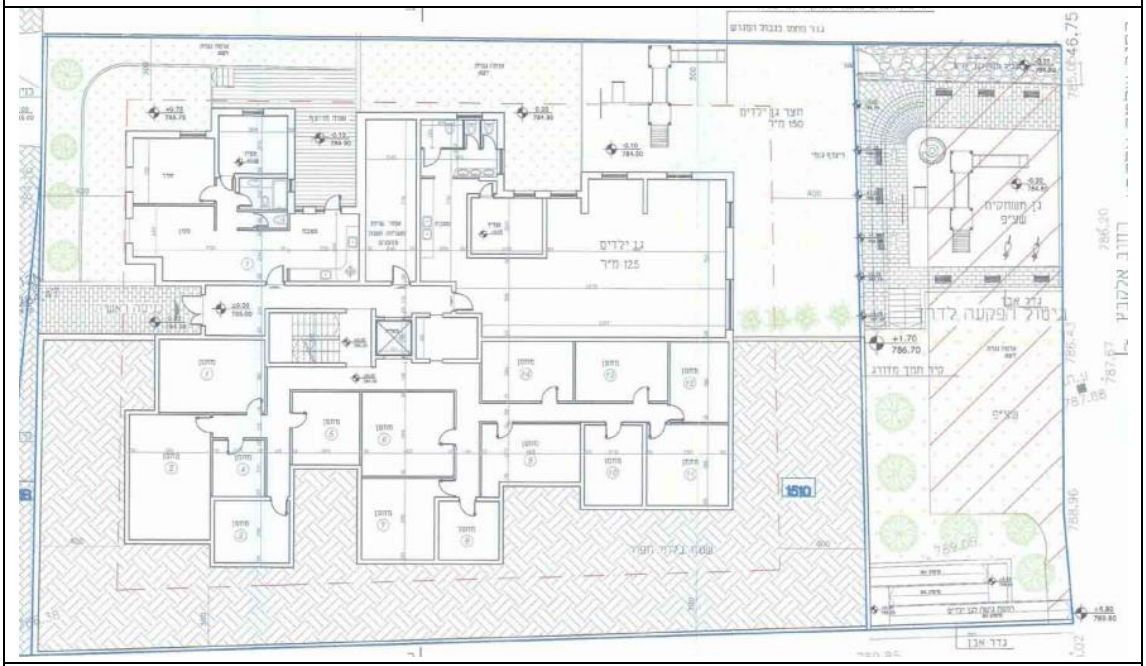
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



נספח בינוי:

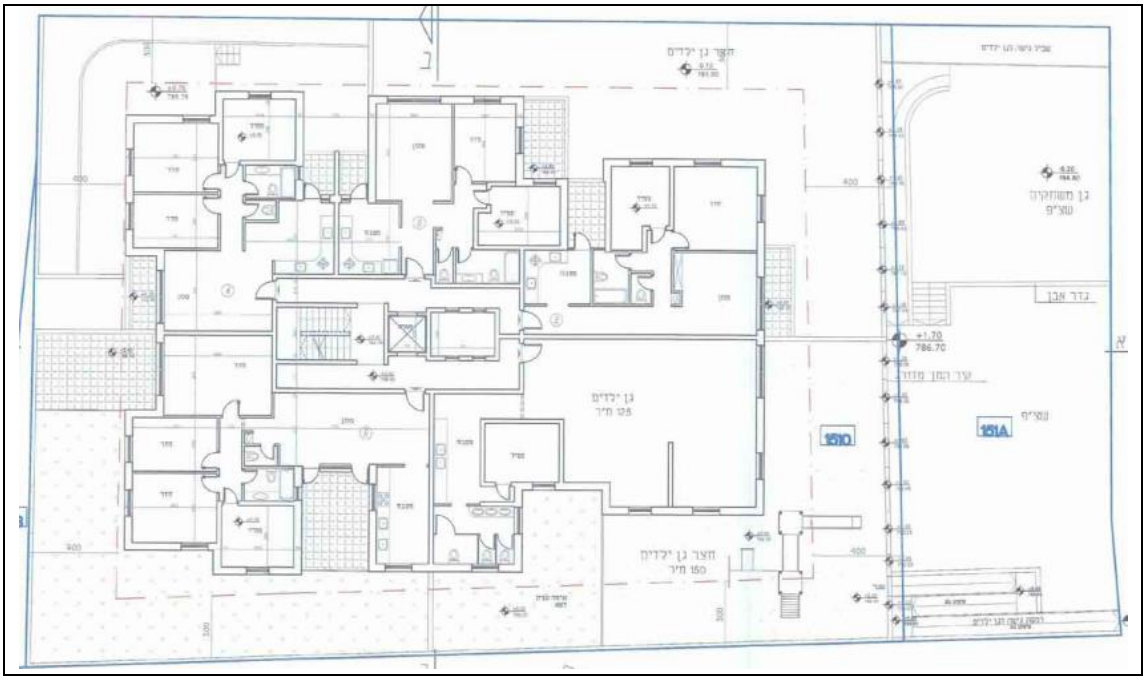
קומת קרקע ופיתוח

קומה א'

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



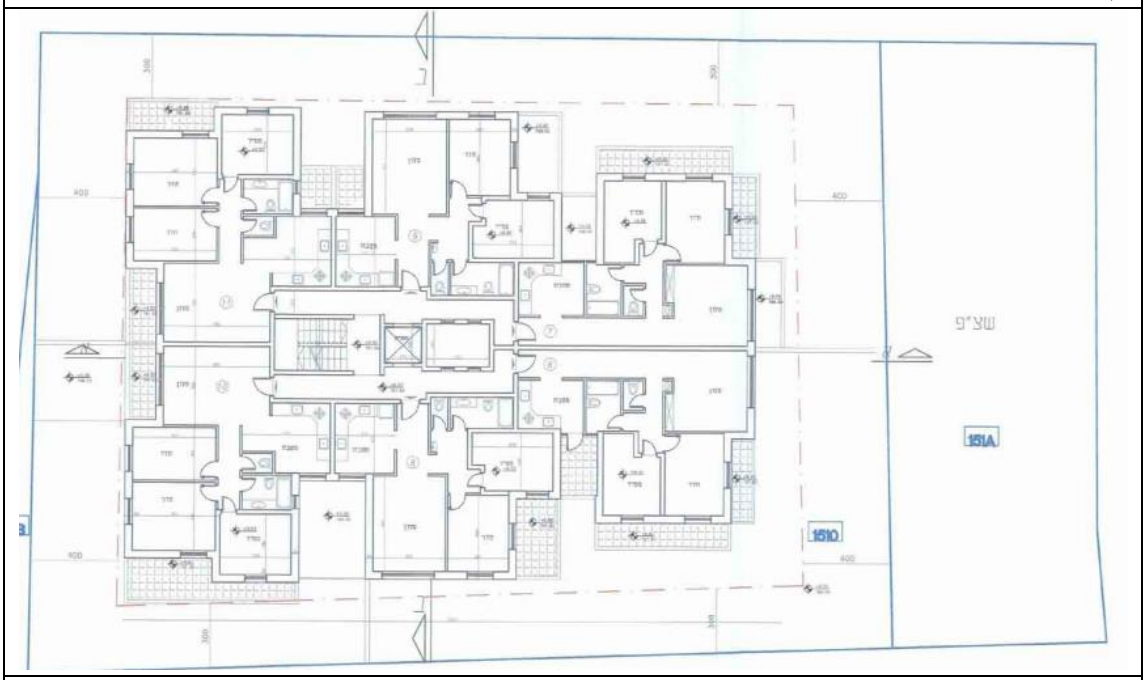
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

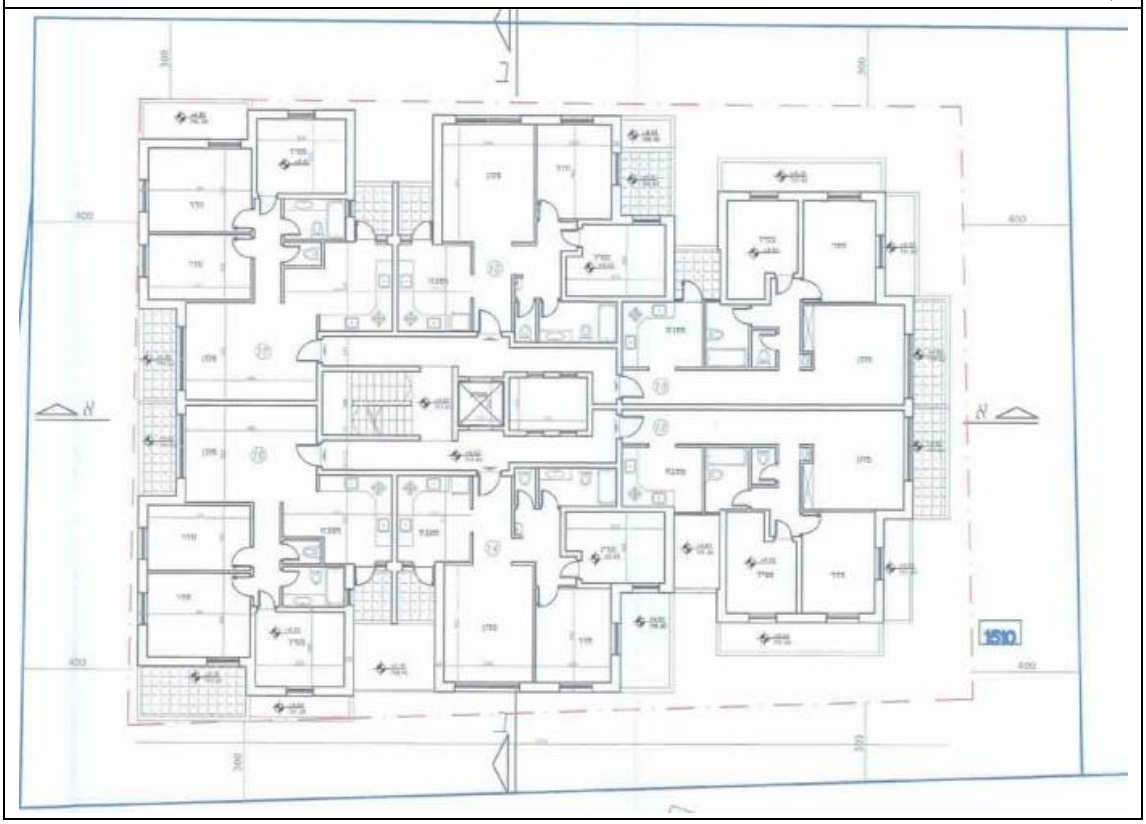
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

קומה ב'



קומה ג'



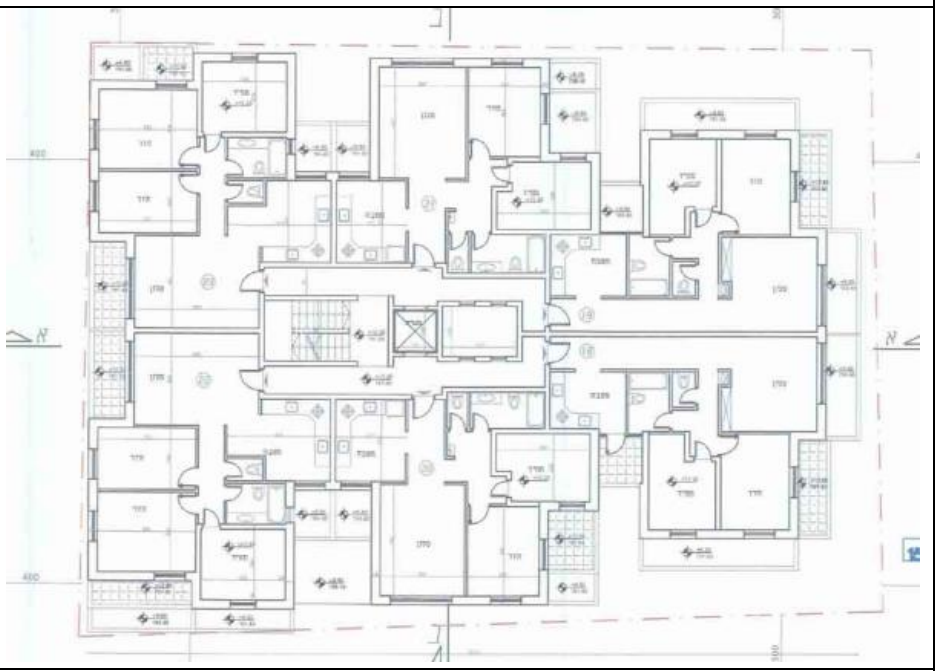
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

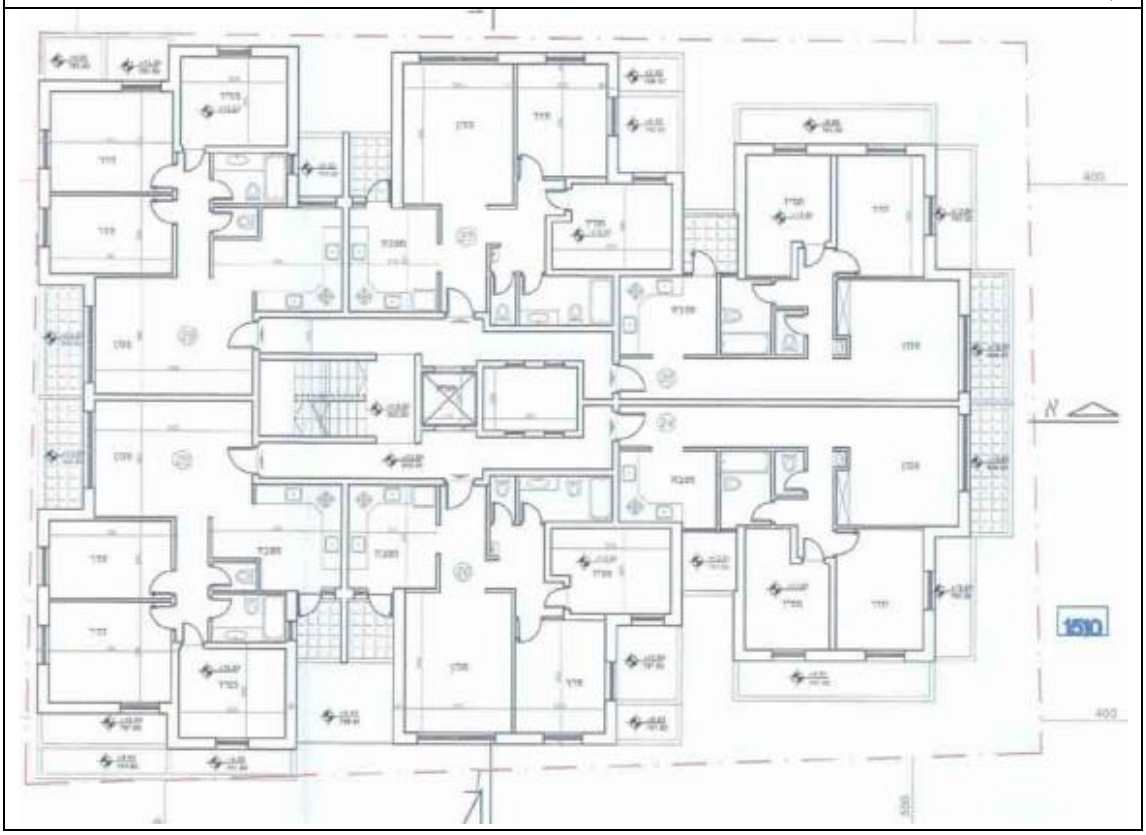
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

קומה ד'



קומה ה'



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

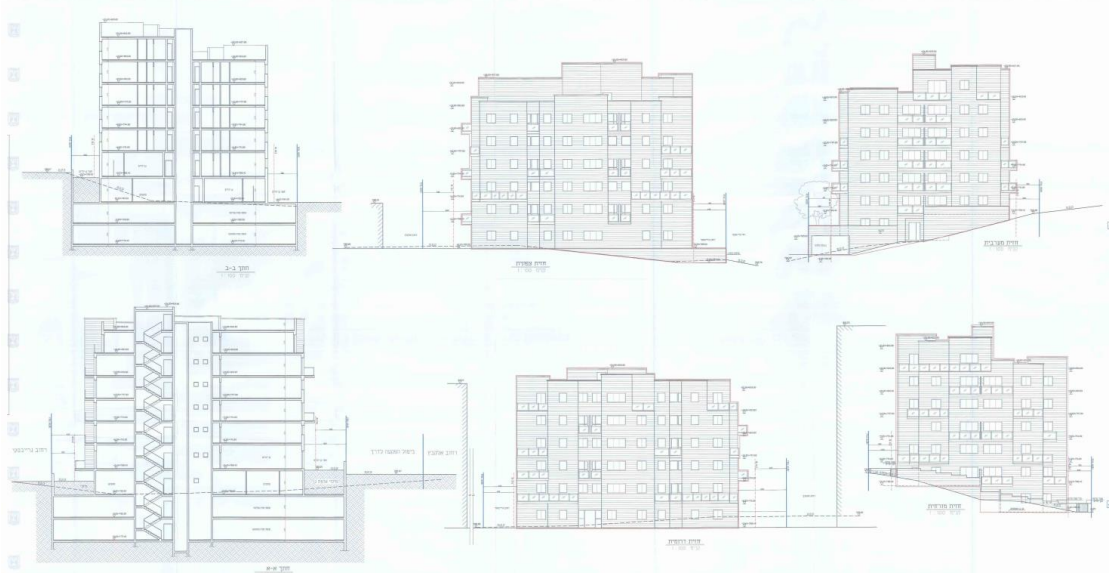
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

קומה ו'





מצב חדש:

תוכנית 101-1106368, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 11374 מיום 28.05.2023

תוספת קומה והרחבות יח"ד ברח' אלקבץ 24, גבעת שאול, ירושלים. התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור".

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

עיקרי הוראות התוכנית:

תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

יותר שינוי בבינוי המאושר בתוכנית 101-0051615 לקומה ו׳ וקביעת בינוי חדש להקמתה. תותר תוספת קומה לבניין נשוא התוכנית, לשם הרחבת 3 יחידות דיור בקומה שמתחתיה, כמפורט בנספח 1. קווי הבניין המרביים לתוספת הבניה כמפורט לעיל יהיו כמסומן בתשריט וכמאושר בתוכנית 101-0051615. מודגש כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע״י מגיש התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. תותר הגדלת שטחי בניה המרביים המאושרים בשטח 224.6 מ״ר, מתוכם 212.5 מ״ר שטחים עיקריים ו 12.1 מ״ר שטחי שירות, כמפורט בנספח 1 ובכפוף להוראות חוק התו״ב.

שטח מגרש	1,123 מ״ר
תכסית מתא שטח	45%
מספר יחידות דיור	32
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת	2,432.62 מ״ר. מתוכם 250 מ״ר גני ילדים
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	736.37 מ״ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	2,213.61 מ״ר
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	28.1 מ׳
מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת 8
	מתחת לכניסה הקובעת 2

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

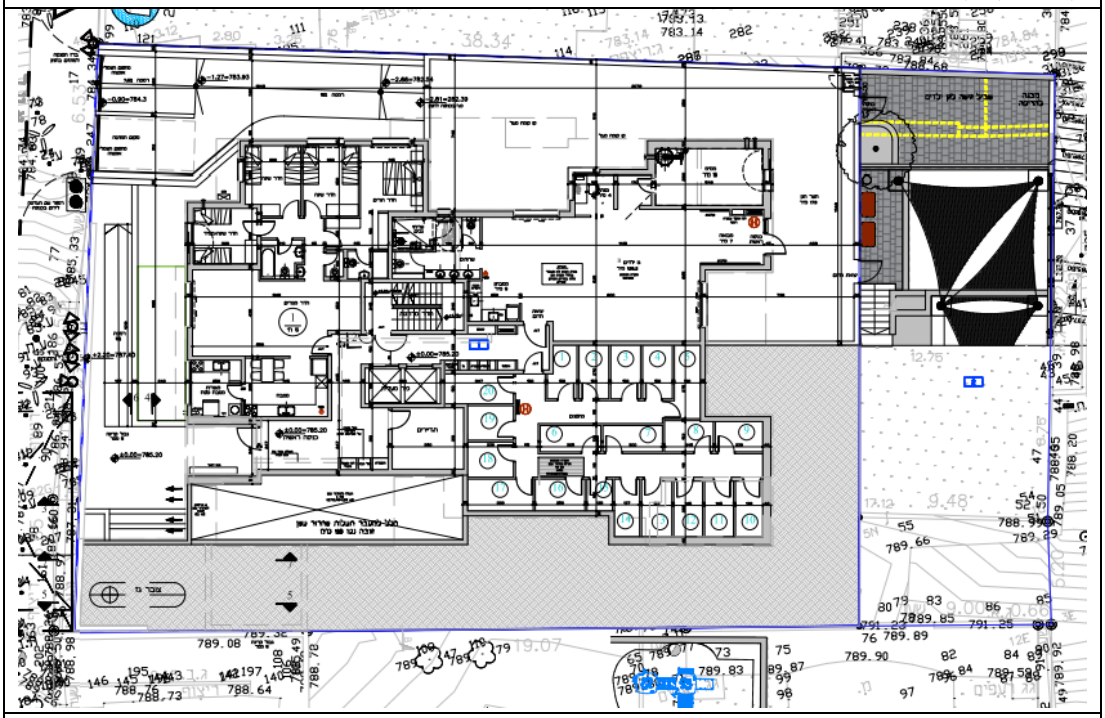
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

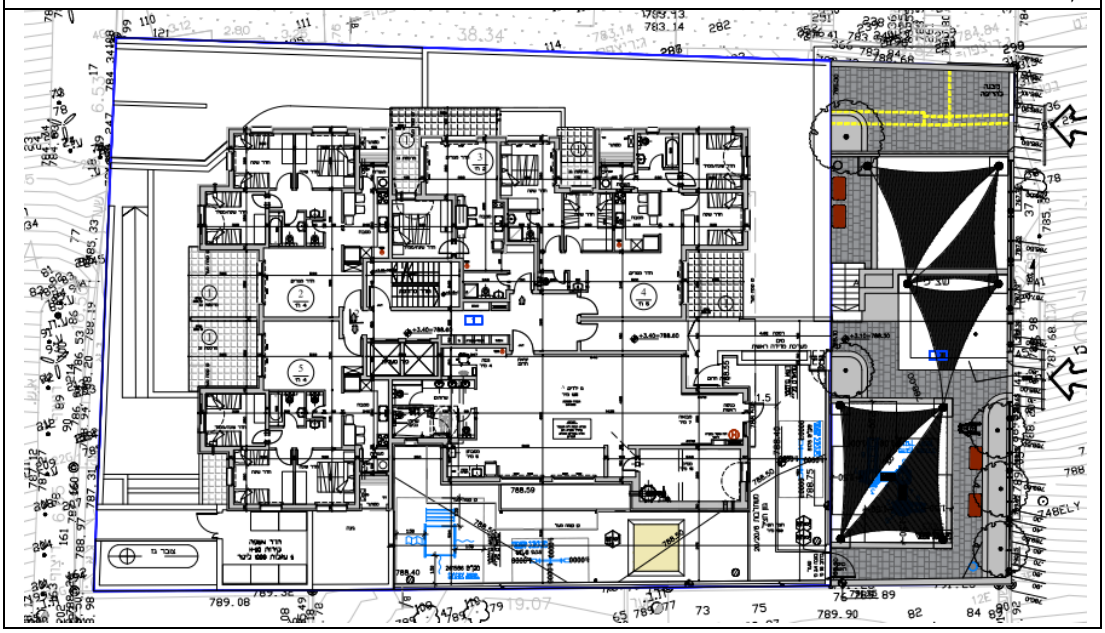
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נספח בינוי (שינויים ביחס לתוכנית 101-0051615):

קומת קרקע



קומה א'



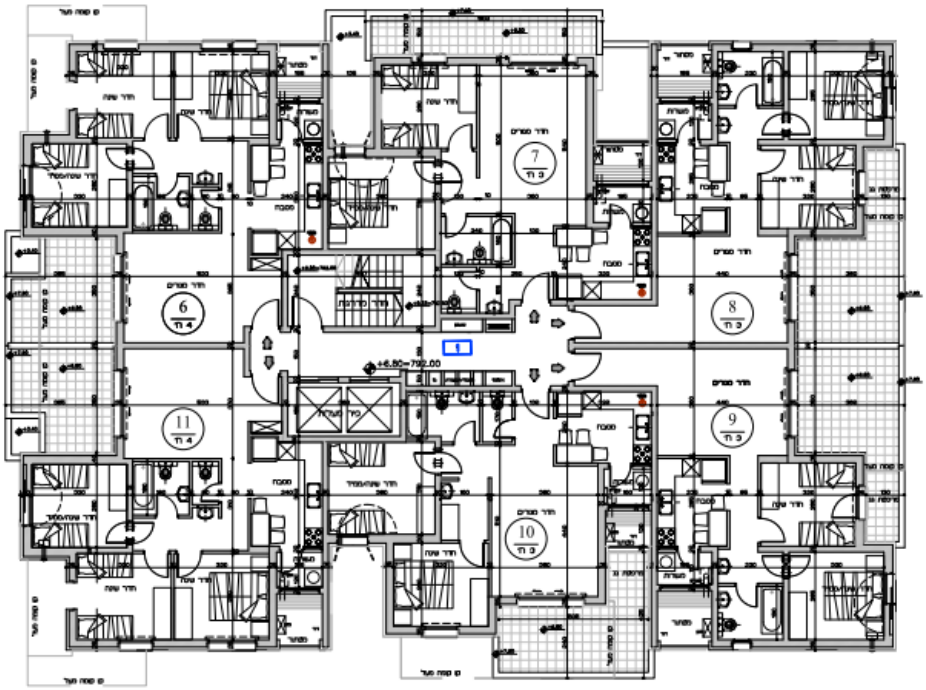
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

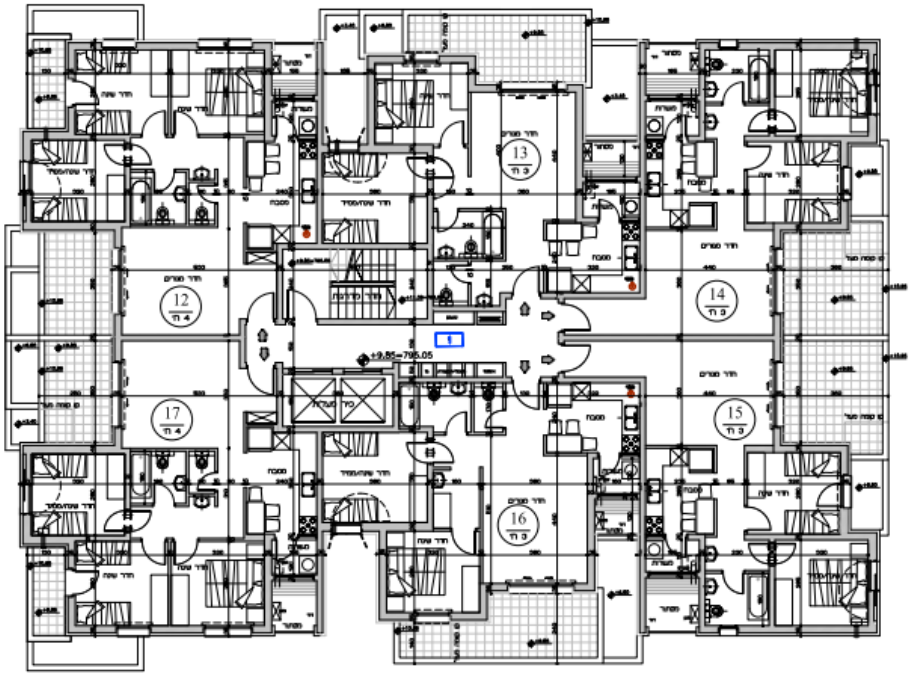
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

קומה ב'



קומה ג'



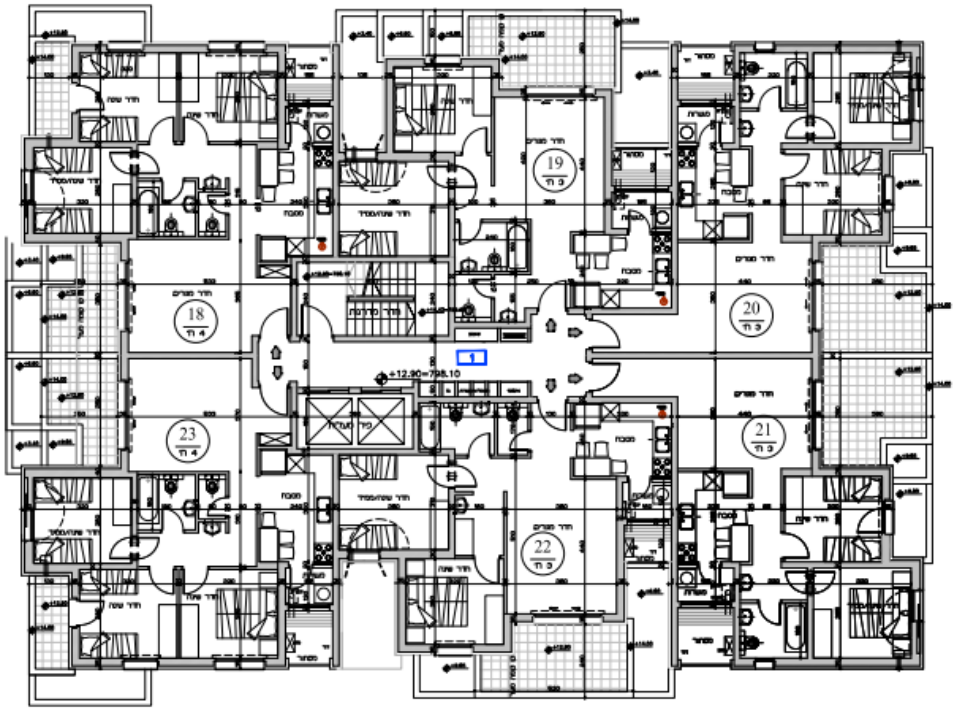
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

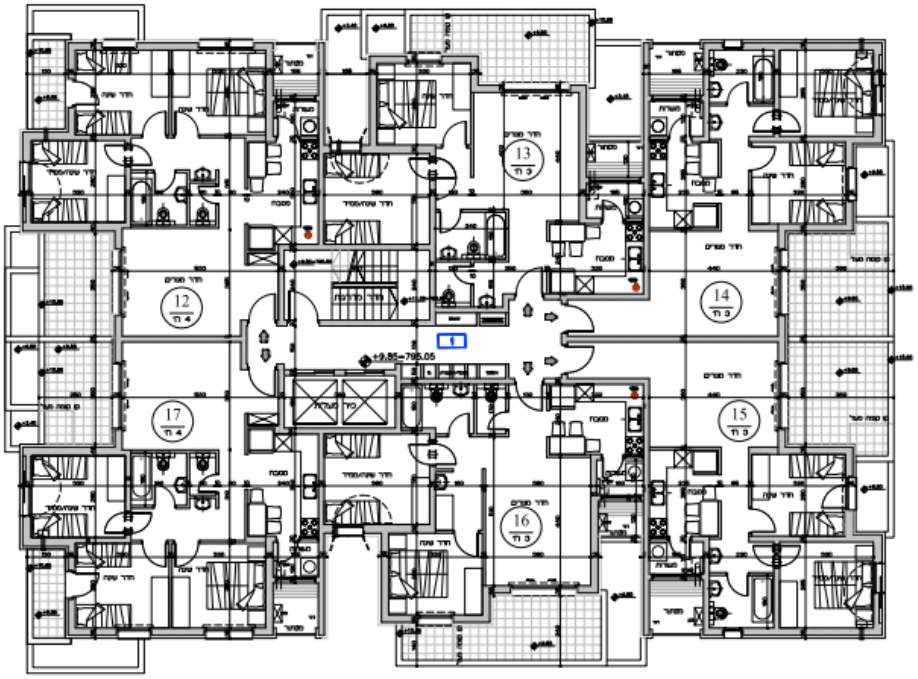
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

קומה ד'



קומה ה'



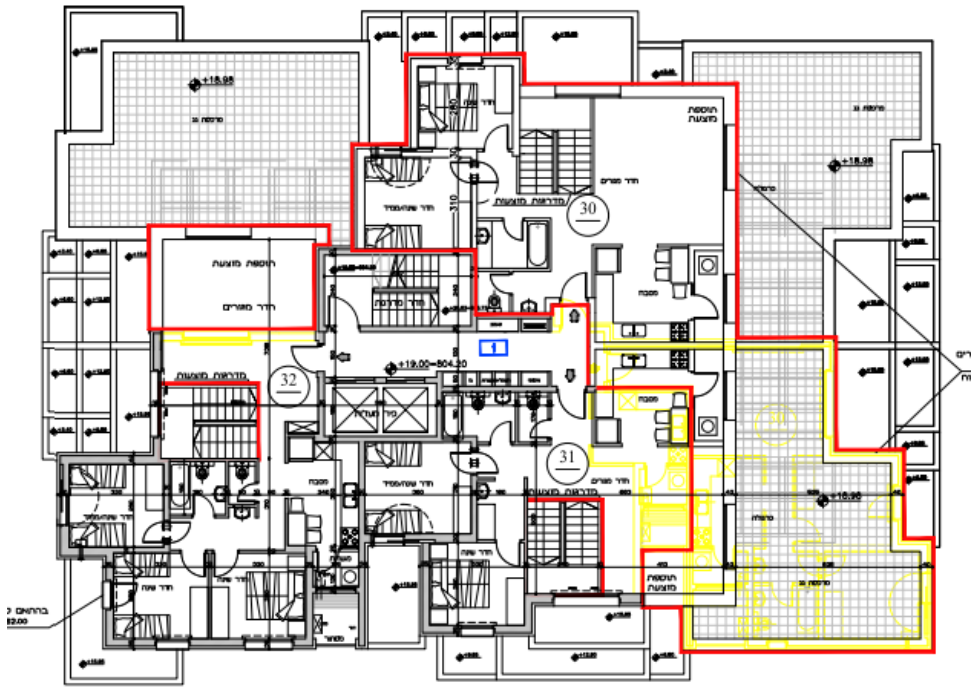
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

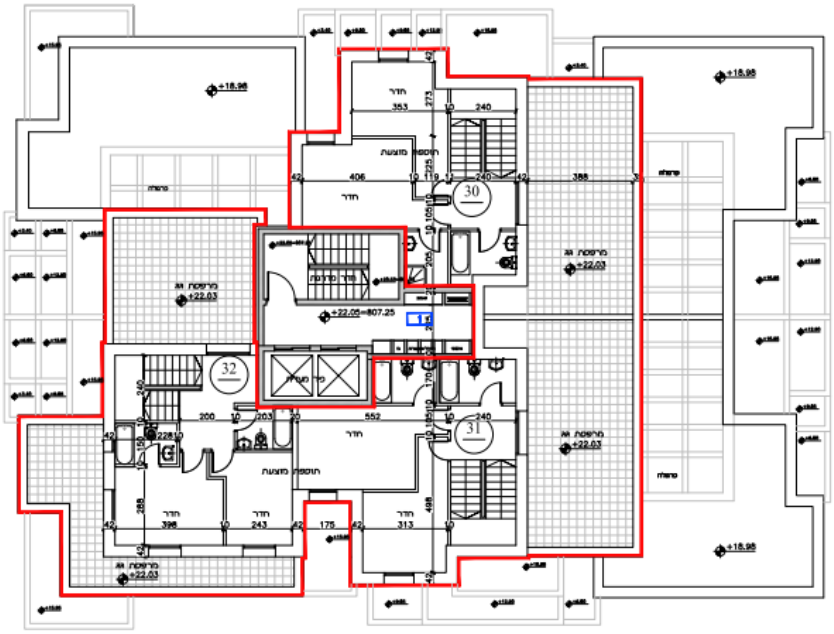
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

קומה ו'



קומה ז'

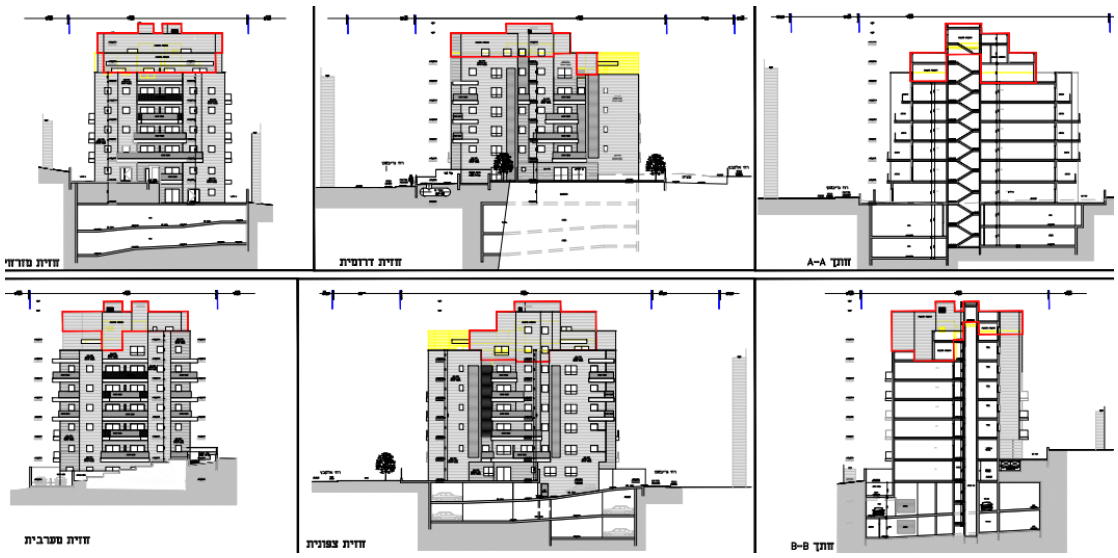


הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



1. טבלת חישוב שטחים המפרטת את שטחי הבנייה המוצעים בתכנית ע"פ חלוקה לדירה

מס' דירה	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		סה"כ עיקרי + שירות במ"ר			הערות
	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	סה"כ	
30	57.17	74.6	12	---	*69.17	74.6	143.77	___74.60 מ"ר מכח סעיף 62א (א) (16)
31	59	73.4	12	---	*71	73.4	144.40	___73.40 מ"ר מכח סעיף 62א (א) (16)
32	71	64.5	12	---	*83	64.5	147.5	___64.5 מ"ר מכח סעיף 62א (א) (16)
שטחים נוספים בבניין (מחסנים, מדרגות, מקלט וכו')				12.1		12.1	12.1	---12.1-מכח סעיף 62 א (א) _16_ לחוק התכנון והבניה
סה"כ שטחי בנייה ליח"ד מס' 30, 31, 32 ולחדר מדרגות מוצע	187.17	212.5	36	12.1	223.17	224.60	447.77	___224.60_מ"ר מכח סעיף 62 א (א)16(שהינם ___20 % משטח תא שטח מס' 1

*בהתאם להיתר בניה מס': 2018/0462.00

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מסמך מדיניות מהנדס העיר - השלמת דירת גג 5% , מתאריך 27.02.2014 (עדכונים מאריך 09/2017, 03/2019):

המסמך נועד להסדיר את העקרונות התכנוניים לפיהם תינתן השלמת דירת גג 5% במסגרת תוכנית המתאר 62, תיקון 12 משנת 1963, תב"ע 1201.

"..לא ינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הוועדה המקומית דין וחשבון מהמהנדס בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין.."

תוקפן של ההנחיות המובאות במסמך תחלנה מהמועד הנוכחי ובבקשות שטרם נבחנו ונידונו בוועדות.

5% השלמת דירת גג תינתן רק לדירות גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטג'ים ובבתים פרטיים.

בהתאם להחלטת וועדת ערר מיום 25.07.2017 לא תינתן השלמת דירת גג במצב בו אין בינוי קיים בגג.

בקשות העולות בקנה אחד עם המדיניות המוצגת במסמך דנן, אין צורך להציג בפני מהנדס העיר והן תאושרנה ע"י ראש צוות ו/או מונה באופן ישיר.

במידה והבקשות חורגות מהמדיניות האמורה, יש להביאן בפני מהנדס העיר להכרעה.

נקודות נוספות להתייחסות (סעיף 9):

אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים: החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג באופן שווה.

וויתור זכויות: במידה ודירת הגג מעוניינת לנצל את כל זכויות 5% השלמת דירת גג של כלל הדירות הזכאיות, יש להמציא את המסמכים הבאים: חתימת כלל הדיירים בדירות הגג לגבי הרמוניקה ומסמך הסכמה של יתר בעלי דירות הגג הזכאים וזאת כאמור מאומת ע"י עו"ד.

ניתן לאשר השלמת דירת גג היה וטווח התב"ע החלה בבקשה לא יפחת מ 10 שנים.

במידה ובמסגרת הבקשה לא הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תדרש תוכנית צל.

על התוכנית להיות כפופה לתוכנית מתאר 62

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

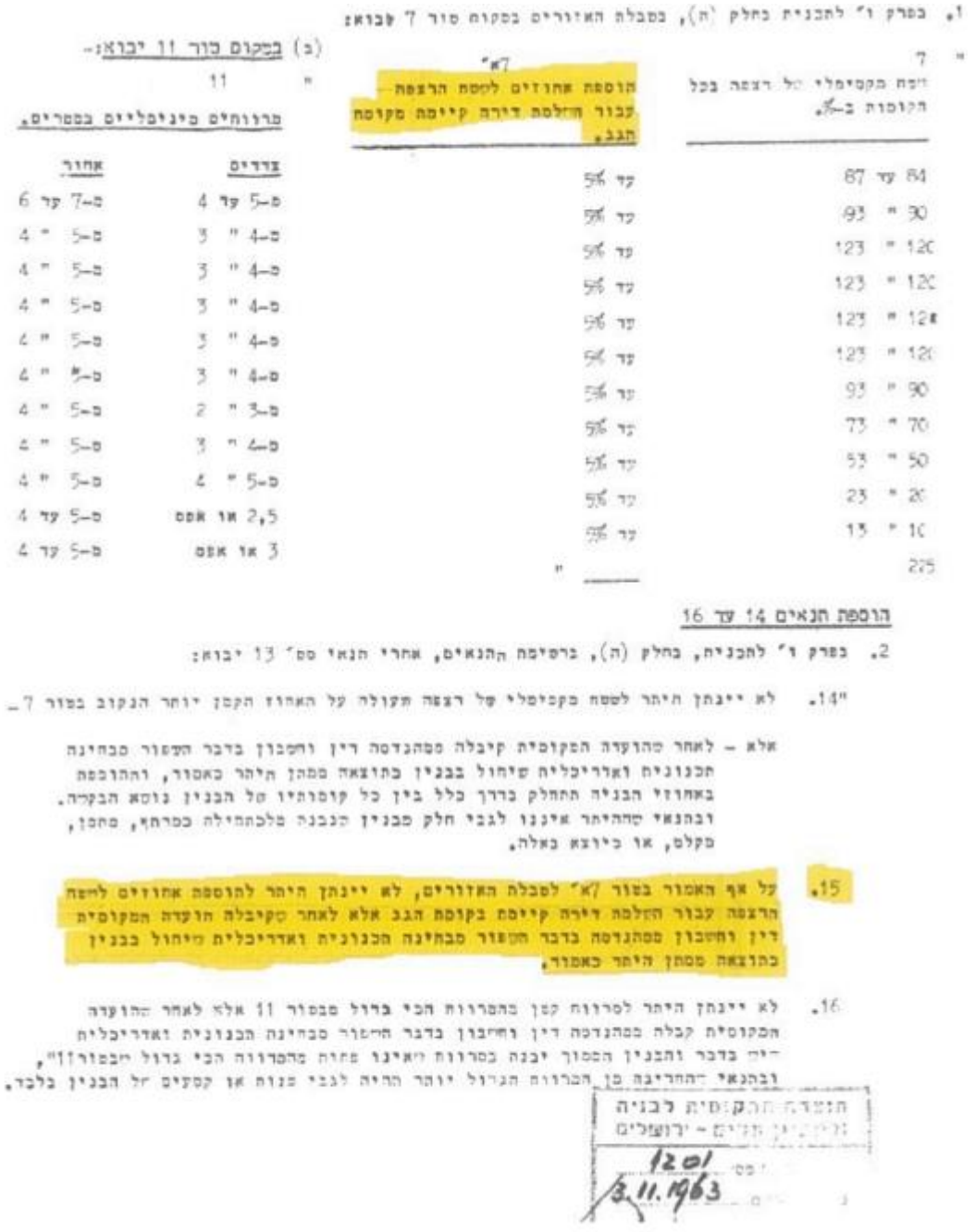
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בתוכנית הכוללת סעיף סטיה ניכרת לא ניתן לקבל תוספת מכח השלמת דירת גג אף אם התוכנית כפופה למתאר. (עדכון 09.2017) הופק כהכרזה ביום 18.10.2017.

קטע רלוונטי מתוכנית 1201 כנספח למסמך:



1. בפרק ו' לתכנית בחלק (ה), בטבלה האזורים בסעיף סור 7 יבוא:

7	"א7	
רשת מקסימלי של רצפה בכל הקומות ב-%	הוספת אחוזים למסת הרצפה עבור השלמת דירה קיימת מקומת הגג.	
84 עד 87	עד 5%	
90 " 93	עד 5%	
120 " 123	עד 5%	
120 " 123	עד 5%	
120 " 123	עד 5%	
120 " 123	עד 5%	
90 " 93	עד 5%	
70 " 73	עד 5%	
50 " 53	עד 5%	
20 " 23	עד 5%	
10 " 13	עד 5%	
225	"	

(ב) בסעיף סור 11 יבוא:-

" 11

מרווחים מינימליים במטרים.

צדדים	אחור
ס-5 עד 4	ס-7 עד 6
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-3 " 2	ס-5 " 4
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-5 " 4	ס-5 " 4
2,5 או אפס	ס-5 עד 4
3 או אפס	ס-5 עד 4

הוספת חנאים 14 עד 16

2. בפרק ו' לתכנית, בחלק (ה), ברשימה התנאים, אחרי תנאי סס' 13 יבוא:

"14. לא יינתן היתר לשטח מקסימלי של רצפה מעולה על האחוז המקסימלי יותר הנקוב בסעיף 7 -

אלא - לאחר מהועדה המקומית קיבלה מסמנדסה דין וחשבון בדבר השפעה סביבתית מכנונית ואדריכלית שיחול בבנין בתוצאה ממתן היתר כאמור, וההוספה באחוזי הבניה תחלק בדרך כלל בין כל קומותיו של הבנין נוסא הבקשה. ובתנאי שהיתר איננו לגבי חלק מבנין הבנוי מלכתחילה כמרתף, מחסן, מקלט, או כיוצא באלה.

15. על אף האמור בסעיף "א7 לטבלת האזורים, לא יינתן היתר להוספת אחוזים למשת הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר קבלת חוות המועצה המקומית דין וחשבון מסמנדסה בדבר השפעה סביבתית מכנונית ואדריכלית שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר כאמור.

16. לא יינתן היתר לסרוב קטן מהסרוב הכי גדול מבסעיף 11 אלא לאחר המועדה המקומית קבלה מסמנדסה דין וחשבון בדבר השפעה סביבתית מכנונית ואדריכלית שיש בדבר והבנין המסוך יבנה בסרוב הנמוך מהסרוב הכי גדול המבוקש", ובתנאי שהחריגה מן הסרוב הגדול יותר תהיה לגבי חלק מנוח או קטנים של הבנין בלבד.

תוכנית מקומית לבניה
[illegible] - ירושלים
1201
3.11.1963

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

9. <u>רישוי:</u>

היתר בניה 117642 מתאריך 30.10.2022:

שטחי בניה

			למטרות עיקריות						למטרות שירות				
			מוצע		סה"כ				מוצע				
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	בניני ציבור מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	מרחב מוגן דירתי מוצע	מרחב מוגן מוסדי מוצע	מערכות סכניות ומתקני שירות מוצע	אחסנה מוצע
-6.80	כן	Koma -2									32.72	37.32
-3.40	כן	Koma -1										20.49
+0.00	לא	Koma 0	122.34	107.45		229.79	229.79	20.46	12.35	18.74	4.31	140.12
+3.40	לא	Koma 1	250.30	106.52	2.60	359.42	359.42	32.01	47.30	19.06	2.42	
+6.80	לא	Koma 2	358.51		5.20	363.71	363.71	32.39	71.08		2.42	
+9.85	לא	Koma 3	354.77		5.20	359.97	359.97	32.05	71.12		2.42	
+12.90	לא	Koma 4	354.81		5.20	360.01	360.01	32.06	71.08		2.42	
+15.95	לא	Koma 5	358.73		3.96	362.69	362.69	32.30	70.92		2.42	
+19.00	לא	Koma 6	181.92		2.60	184.52	184.52	16.43	35.65		2.42	
+22.05	לא	Gag									0.63	
		מעל הקרקע	1981.38	213.97	24.76	2220.11	2220.11	197.70	379.50	37.80	19.46	140.12
		מתחת הקרקע									32.72	57.81
		סה"כ המבנה	1981.38	213.97	24.76	2220.11	2220.11	197.70	379.50	37.80	52.18	197.93

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	1981.38	213.97	24.76	2220.11	2220.11	197.70	379.50	37.80	19.46	140.12
		מתחת הקרקע									32.72	57.81
		סה"כ המבנה	1981.38	213.97	24.76	2220.11	2220.11	197.70	379.50	37.80	52.18	197.93

							סה"כ		אחר			סה"כ
									מוצע			
חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	חדר טראפו מוצע	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)	מרפסות דיז לא מקורה מוצע	מרפסות גג לא מקורה מוצע	מרפסת_דיז מקורה עד_14_מ"ר מוצע	הורדה מוצע	אחר הוכל הורדות סה"כ
794.82			864.86	864.86	77.01	864.86	77.01				22.89	22.89
809.57		16.84	848.90	848.90	75.41	846.90	75.41				6.84	6.84
	56.19		231.71	231.71	20.63	461.50	41.10				7.29	65.51
	51.62		120.40	120.40	10.72	479.82	42.73	3.71	11.23	43.28	7.29	97.03
	34.72		108.22	108.22	9.64	471.93	42.02	12.11	11.84	65.79	7.29	90.87
	34.72		108.26	108.26	9.64	468.23	41.69	12.92		70.66	7.29	79.95
	34.72		108.22	108.22	9.64	468.23	41.89	24.57		48.09	7.29	73.71
	34.72		108.06	108.06	9.62	470.75	41.92	66.42			7.29	227.49
	33.81		71.88	71.88	6.40	256.40	22.83		220.20		7.29	14.86
	11.63		12.26	12.26	1.09	12.26	1.09				14.86	656.26
	292.13		869.01	869.01	77.38	3089.12	275.07	119.73	243.27	227.82	65.44	22.89
1604.39		16.84	2580.77	2580.77	229.80	1711.76	152.42				22.89	679.15
1604.39	292.13	16.84	2580.77	2580.77	229.80	4800.88	427.49	119.73	243.27	227.82	88.33	

	292.13		869.01	869.01	77.38	3089.12	275.07	119.73	243.27	227.82	65.44	656.26
1604.39		16.84	2580.77	2580.77	229.80	1711.76	152.42				22.89	22.89
1604.39	292.13	16.84	2580.77	2580.77	229.80	4800.88	427.49	119.73	243.27	227.82	88.33	679.15

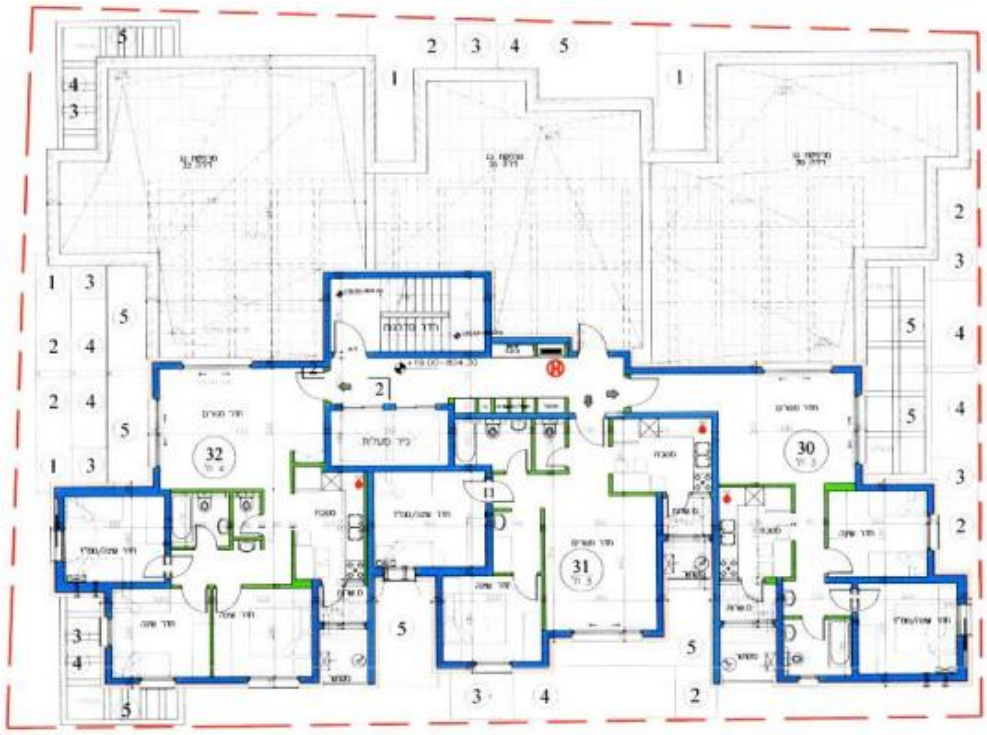
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תוכנית קומה 6:



היתר בניה 119335 מיום 03.03.2024:

שטחי בניה

			למטרות עיקריות							
			מוצע	קיים			סה"כ			
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	מגורים קיים	עיקרי כפי שרשום קיים	עיקרי ממורחב מזגן דירתי קיים	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]
-6.80	כן	קומות מינוס								
+3.40	לא	קומה א			2035.59*		2035.59		2035.59	969.33
+6.80	לא	קומה ב								
+12.90	לא	קומה ד								
+15.95	לא	קומה ה								
+19.00	לא	קומה 6	65.72	180.20		4.32	184.52	65.72	250.24	119.16
+22.05	לא	קומה 7	146.52					146.52	146.52	69.77
		מעל הקרקע	212.24	180.20	2035.59*	4.32	2220.11	212.24	2432.35	1158.26
		מתחת הקרקע								
		סה"כ המבנה	212.24	180.20	2035.59*	4.32	2220.11	212.24	2432.35	1158.26

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

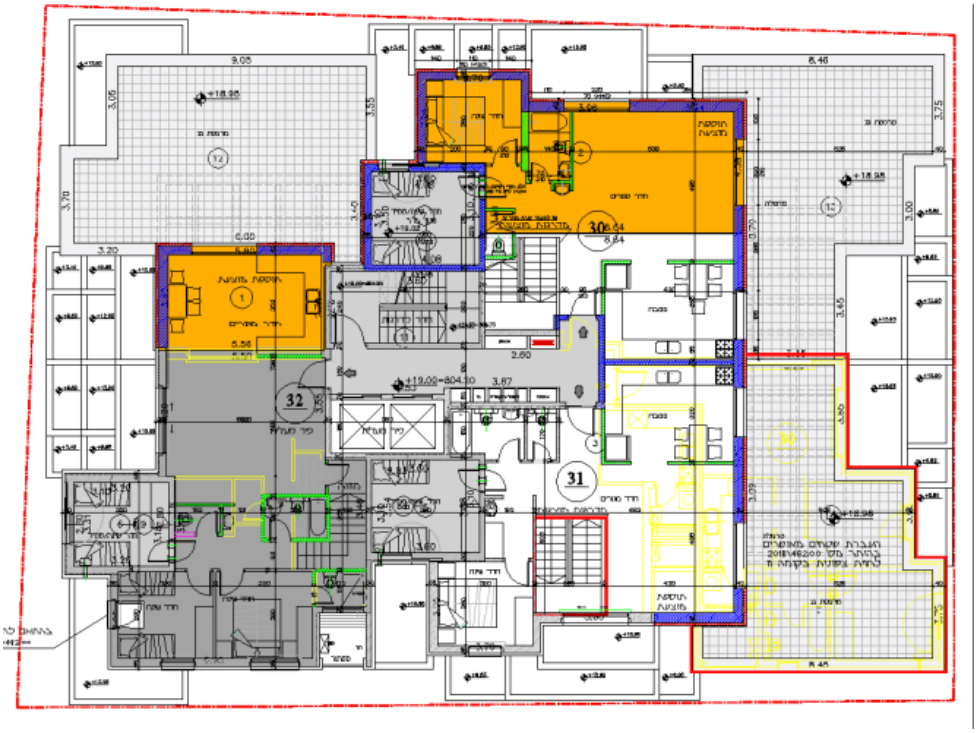
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

למטרות שרות											אחר			סה"כ שטח בניה			
מוצע	קיים			סה"כ							מוצע	קיים					
מבואות וחדרי מדרגות מוצע	מרחב מוגן דירתי קיים	מבואות וחדרי מדרגות קיים	שירות כפי שרשום קיים	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	מרפסות דיז לא מקורה מוצע	מרפסות גג לא מקורה מוצע	מרפסות גג לא מקורה קיים	סה"כ אחרהולל הורדות	סה"כ	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	
			1876.99*	1876.99		1876.99	893.80	1876.99	893.80						893.80	1876.99	
			640.12*	640.12		640.12	304.82	640.12	1274.15	4.00			4.00		1274.15	2675.71	
									0.00	3.04			3.04		0.00	0.00	
									0.00	5.00			5.00		0.00	0.00	
									0.00	3.16			3.16		0.00	0.00	
		29.45		65.49		65.49	31.19	65.49	150.35	315.73		175.50	175.50		150.35	315.73	
6.84		18.65		18.65	6.84	25.49	12.14	25.49	81.91	172.01		44.70	132.89	88.19	81.91	172.01	
6.84	36.04	48.10	640.12*	724.26	6.84	731.10	348.15	731.10	1506.41	3163.45	15.20	220.20	323.59	88.19	1506.41	3163.45	
			1876.99*	1876.99		1876.99	893.80	1876.99	893.80	1876.99					893.80	1876.99	
6.84	36.04	48.10	2517.11*	2601.25	6.84	2608.09	1241.95	2608.09	2400.21	5040.44	15.20	220.20	323.59	88.19	2400.21	5040.44	

תוכנית קומה 6:



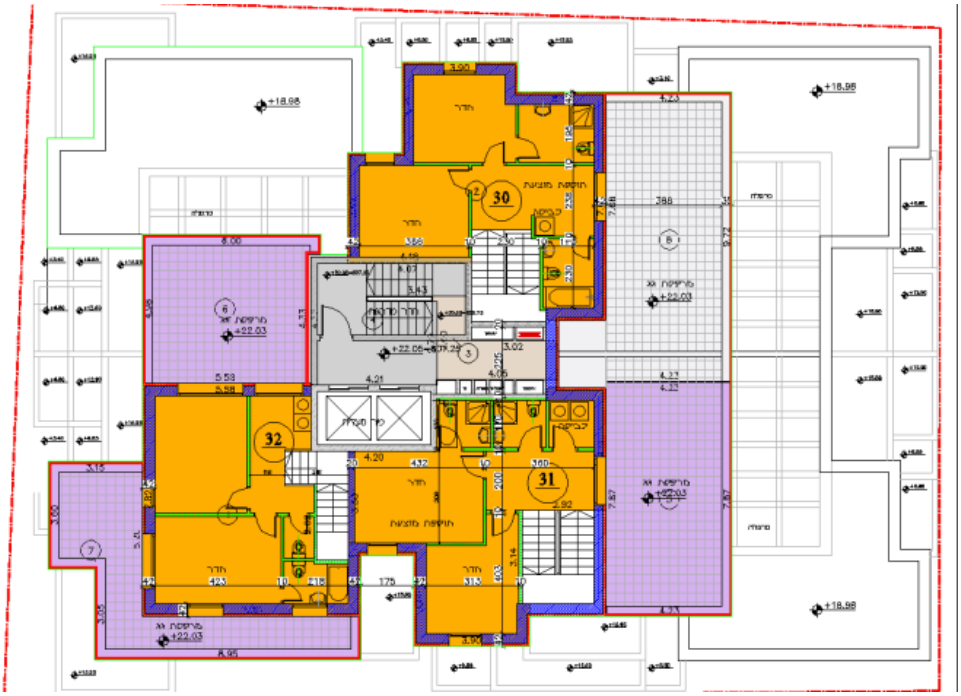
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תוכנית קומה 7:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
boazbarzilay1965@gmail.com - דואר אלקטרוני

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

10. <u>משפטי</u>[2]

10.1 נסח רישום:

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון עדכני ליום 13.03.2024, לחלקה 207 בגוש 30160, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח רשום	1,123 מ"ר	
בעלויות	נופי אלקבץ בע"מ	241/1123
	תבור בית חרושת לבירה ומלץ בירושלים בע"מ	882/1123
הערות	הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123 לחוק התו"ב (קיימת תוכנית מפורטת מס' 1726)	
	בתאריך 03.08.2022 נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	
	בתאריך 27.11.2022 נרשמה הערה על צו עיקול לטובת בית הדין הרבני האזורי ירושלים. תיק בית הדין הרבני האזורי ירושלים מס' 732237/2 מיום 12.01.2023	
	רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126.	

10.2 הסכמי מכר:

- הסכם מכר מיום 27.04.2022, בין יעקב הייטנר קרן עזר וסיוע בע"מ (להלן: "המוכר") לבין ישראל הרצברג, מנחם ושרי שטיין, שרית וצבי גרינבוים, ראוכברגר יוסף, יהודה ושרה רפפורט, שירה פינס וקלינר יהודה (להלן "הקונה"), מכירה של 51.1% מזכויות בעלות במקרקעין הידועים כגוש 30160 חלקה 158 המצויים ברחוב אלקבץ 24 בירושלים, תמורה בעסקה 5,943,800 ₪.
- הסכם מכר מיום 11.05.2022, בין יעקב הייטנר קרן עזרה וסיוע בע"מ (להלן: "המוכר") לבין רבקה ברסלויער, דייטש יעקב, אפרים בניין ורבקה בלה זלוטניק, מאור חיים ואסתר ידגר, יצחק וחנה רחל פרנק, בירנצויג שמואל

[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אליעזר, מסינגר יוסף חיים, הרצברג ישראל, אלקנה ותמר שיקוביצקי ובטיש אזבן שמואל (להלן: "הקונה"), מכירה של מלוא הזכויות במקרקעין למעט 51.1% מהמקרקעין הידועים כגוש 30160 חלקה 158 ברחוב אלקבץ 24 בירושלים, תמורה בעסקה 4,420,000 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

---

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>:

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

מהות ההשבחה, תוכנית 1106368 מאפשרת תוספת קומה והרחבת 3 יח״ד בקומה העליונה בבניין.

הובא בחשבון כי במסגרת שומת היטל השבחה מתוקנת לתוכנית 51615 בגין בקשה להיתר בניה 2018/462.0 הופחתו עלויות הקמת המטלות הציבוריות ברמת גמר מלאה.

בהתאם לתוכנית 1106368 שטחי הציבור יבנו ע״ח בעלי הקרקע ויועברו על חשבונם לעיריית ירושלים, עלויות אלה מתקזזות במצב הקודם עפ״י תוכנית 51615 על-פי שומת ההשבחה המתוקנת.

<u>ערכי שווי</u>:

שווי מ״ר קרקע מבונה 15,000 ₪. השמאי מתבסס על נתוני ההשוואה לדירות מגורים בפרויקט חדש בגו״ח 30260/188-189 ודירות מגורים בפרויקט בגו״ח 30160/176.

הובא בחשבון מקדם הפחתה ממוצע לשוליות ליח״ד כפי שנקבע בהחלטת שמאית מכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 30151/127, כמפורט להלן:

שטח פלדלת	מקדם שוליות שטח עיקרי	יחס לפי שווי מ״ר מבונה
80-100 מ״ר	עד שטח עיקרי 88 מ״ר	1
101-130 מ״ר	שטח עיקרי 89-118 מ״ר	0.94
131-160 מ״ר	שטח עיקרי 119-148 מ״ר	0.84
161 מ״ר ומעלה	שטח עיקרי 149 מ״ר ומעלה	0.75

הובא בחשבון מקדם שווי מרפסת גג משווי מגורים 0.23-0.25, ומקדם הפחתה בגין מיקום גן ילדים במבנה מגורים 0.95.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תחשיב השבחה:

מצב קודם – תוכנית 51615			
מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
שטח מגורים עיקרי מאושר (דירות 1-29)	2,006.14		ללא שינוי, מתקזז
שטח עיקרי מימוש מלא עפ"י היתר (דירות 30-32)	184.52	1	184.5
מרפסות גג עפ"י היתר (דירות 30-32)	220.2	0.25	55.1
סה"כ שטח אקו' גולמי מצב קודם			239.57 מר"א
הפחתה בגין שילוב גן ילדים במבנה מגורים			0.95
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			227.59 מר"א
מצב חדש – תוכנית 1106368			
מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי מאושר (דירות 1-29)	2,006.14		ללא שינוי, מתקזז
שטח עיקרי עד 88 מ"ר ליח"ד (דירות 30-32)	264	1	264
שטח עיקרי 89-118 מ"ר ליח"ד (דירות 30-32)	90	0.94	84.6
יתרת שטח עיקרי למימוש עפ"י בקשה 18/462.1 (דירות 30-32)	42.76	0.84	35.9
מרפסות גג	308.39	0.23	70.9
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			455.45
הפחתה בגין שילוב גן ילדים במבנה מגורים			0.95
סה"כ שטח אקו' מצב חדש לאחר הפחתה			432.68 מר"א
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			205 מר"א
שווי מ"ר מבונה בסיס			15,000 ₪
השבחה			**3,076,263** ₪
היטל השבחה			**1,538,131** ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

11.2 שמאי המבקש

במצב הקודם הובא בחשבון בינוי מאושר בתוכנית 101-051615 עם 3 יח״ד בשטח עיקרי כולל של 184.52 מ״ר ומרפסות גג של 220.2 מ״ר אשר מומשו במסגרת היתר בניה. הבינוי המאושר כלל יח״ד בנויות במפלס אחד בשטח ממוצע של כ 62 מ״ר עיקרי עם מרפסת גג של 75 מ״ר ובנוסף יתרת זכויות בניה בהיקף של 56.15 מ״ר המהווים 5% השלמת דירת גג לפי הוראות תכנית 1201. בגין תוכנית זו הופקו שומות השבחה ע״י הוועדה המקומית והיטל השבחה שולם.

הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים:

מקדם שווי מרפסת גג מרווחות עם יציאה מהסלון של דירות קטנות 0.35

הפחתה למושע בגין מספר רב של בעלי זכויות בחלקה ללא הסכם שיתוף וחלוקה רשום 5%

הפחתה למגורים מעל שטחי ציבור 0.95

במצב החדש הובאה בחשבון תוכנית 101-1106368 המאשרת הרחבת 3 יח״ד בקומה העליונה בהרחבה צידית ובתוספת מפלס. סה״כ שטח עיקרי מאושר 396.76 מ״ר ומרפסות גג 308.39 מ״ר. הדירות הפכו לדופלקס בשטח ממוצע של כ 132 מ״ר עיקרי ומרפסת גג של כ- 103 מ״ר.

הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים:

התאמה לשווי בגין שוליות שטחים מהמ״ר הראשון 0.9

הפחתה לדירות דופלקס 10%

מקדם שווי מרפסת גג בשטח מצומצם הממוקמת בקומת סלון הדירה 0.25

מקדם שווי מרפסת גג בשטח מצומצם הממוקמת במפלס עליון בדירה עם יציאה מחדר שינה 0.15

הפחתה למושע בגין מספר רב של בעלי זכויות בחלקה ללא הסכם שיתוף וחלוקה רשום 5%

הפחתה למגורים מעל שטחי ציבור 0.95

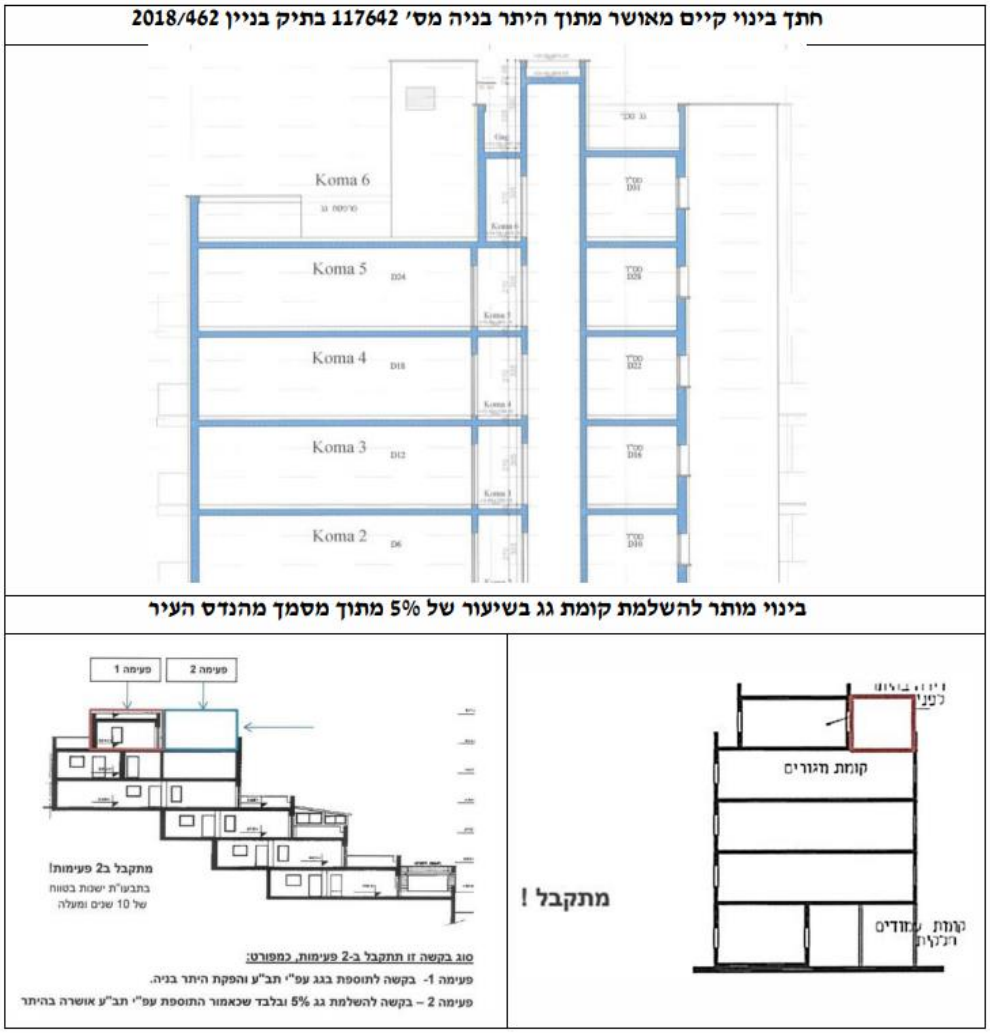
השלמה של 5% לדירות גג במצב הקודם:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שמאי המבקש מציין כי במצב הקודם קיימת זכות להשלמת דירת גג בשיעור 5% מכוח תוכנית 1201 המהווה תוכנית שינוי לתוכנית מתאר 62 ומכתב מהנדס העיר:



במקרה הנדון בו קיימת התאמה מלאה להנחיות מהנדס העיר קיימת ודאות מלאה לזכויות אלו במסגרת המצב הקודם. מפנה להחלטת וועדת ערר (י-ם) 8138-08-18 **טברסקי בשי מרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, בה נקבע כי במקרה שהבניה התאפשרה גם במצב הקודם, גם כאשר פורסמה הקלה אין בפרסום ההקלה שנעשתה למטרת ידוע הציבור כדי לחייב בהיטל השבחה. בעניין זה מפנה לפס"ד מחוזי עמ"נ מרכז 6524-12-16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' חברת הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ**. הרחבה בנושא זה ראה גם החלטת

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

וועדת ערר (י-ם) 8006/120 **מוחמד סיאם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**

לאור האמור, הובא בחשבון במצב התכנוני הקודם שטח עיקרי של 240.67 מ"ר (184.52 מ"ר +56.15 מ"ר) וסה"כ שטח מרפסות גג כ- 164 מ"ר (56.15 מ"ר – 220.2 מ"ר).

לעניין מקדם שוליות:

במצב הקודם שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 62 מ"ר בקירוב ובמצב החדש לאחר ההרחבה שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 132 מ"ר בתוספת מרפסת גג בשטח 103 מ"ר בקירוב, מדובר בהכפלת שטח הדירות והפיכתן לדירות דופלקס. השמאי מעריך כי ככל שהדירה גדולה אפקטיביות ניצול השטחים והתועלת המופקת מהם קטנה ורוכשים משלמים פחות על שטחים אלו וזה מתקיים גם בשכונות חרדיות בעלות משפחות גדולות כמו כן ככל שהדירה גדלה המחיר עולה והופך לפחות נגיש עובדה זו מתקיימת גם במגזר החרדי. השמאי מבצע השוואה בין שווי מ"ר מבונה לדירות עד 80 מ"ר לבין שווי דירות מעל 120 מ"ר המשקפות מקדם שוליות 0.85 מהמטר הראשון, השמאי מפנה לפסיקות שמאים מכריעים לעניין שוליות שטחים בשכונות חרדיות, כמפורט להלן:

שמאית מכריעה הגב' בלטר גבע בגו"ח 30341/99, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 30% לשטח שולי של כ – 112 מ"ר במפלס החדש, לדירה קיימת בשטח 112 מ"ר, המבטא הפחתה של 0.85 מהמטר הראשון.

שמאית מכריעה הגב' דורית פריאל בגו"ח 30076/194, הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות בשיעור 18% מהמטר הראשון ביח"ד בשטח 77 מ"ר לעומת יח"ד בשטח 65 מ"ר.

שמאי מכריע מר דוד דדון בגו"ח 29536/38,29-32, הבואה בחשבון השבחה בשיעור 17% מהמ"ר הראשון בגין פיצול דירה קיימת בגודל של כ- 170 מ"ר ל- 2 יח"ד בגודל של כ- 80 מ"ר ו- 90 מ"ר.

שמאית מכריעה אוולין דוודזון שמאמה בגו"ח 30103/5 נקבע מקדם 0.75 לדירות מעל לשטח 160 מ"ר לעומת שווי בדירות בשטח 80-100 מ"ר. בנוסף הובאה בחשבון הפחתה לדירות דו מפלסיות בשל התועלת השולית המופחתת למפלס עליון בשל הנגישות אליו בשיעור 5% לעומת דירות חד מפלסיות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שמאי מכריע אייל יצחקי למגרשים 42-43 לפי תוכנית 6576, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בדירות בשטח 125 מ"ר בשיעור 66% משווי מ"ר קרקע מבונה בדירות בשטח 75 מ"ר.

השמאי מפנה לשומות וועדה בהן ניתנה התייחסות לשוליות במגזר החרדי כמפורט להלן:

שם שמאי	כתובת	גו"ח	מועד קובע	פער שטח יח"ד	מקדם שוליות מהמ"ר הראשון
זיוה בלאושטיין	תכלת מרדכי 14	30077/175	27.08.2015	68-130	0.85
חיים מסילתי	מחניים 10	30104/13	02.03.2017	85-175	0.85
ארז אבירן	טרומן הרי	30617/239	28.06.2018	80-100	0.9
גלעד אברם	חיים ויטל 11	30151/127	05.08.2019	156-286	0.86
סיגלית בת שלמה	צפניה 64	30084/5	17.08.2019	60-110	0.85

לאור האמור, הובא בחשבון מקדם 0.9 לשווי מצב חדש של דירות בשטח 132 מ"ר ומרפסת בשטח 103 מ"ר לעומת מצב קודם לדירה בשטח 62 מ"ר עם מרפסת גג בשטח 75 מ"ר.

מקדם הפחתה לדירות דו מפלסיות:

דירות מגורים המחולקות למספר מפלסים מהוות מוצר שונה ולרוב נחות מדירה חד מפלסית, בשל העובדה שחלוקת הדירה מייצרת מגבלת ניידות פנימית בדירות אלה ונגישות פחותה לדלת כניסה לדירה במפלס נוסף כלומר הפחתה בפונקציונאליות השימוש וצמצום בביקוש, השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים בעניין זה, כמפורט להלן:

החלטת שמאי מכריע אייל יצחקי בגו"ח 2754/47-48 בעיר אשקלון, בה נקבע כי דירות אלה אינן מבוקשות כיום לנוכח התועלת המופחתת מהמפלס העליון שהנגישות אליו נמוכה יותר.

החלטת שמאי מכריע אייל יצחקי בגו"ח 6195/324, נקבע מקדם השבחה בשיעור 15% לדירה חד מפלסית במצב החדש לעומת דירה חד מפלסית במצב קודם.

החלטת שמאי מכריע ניקי פרימו בגו"ח 6884/10, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% לדירה שהפכה לדו מפלסית

החלטת שמאית מכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6402/26, נקבע כי קיים פער בין שווי דירה חד מפלסית לדירה דו מפלסית בשיעור 10%.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לאור האמור, הובאה בחשבון הפחתה לשווי דירות דופלקס של 0.9.

תרומת מרפסות גג בהתייחס למיקום פונקציונאלי בדירות המגורים:

במצב הקודם קיימות 3 יח"ד בשטח ממוצע של 60 מ"ר בקירוב ומרפסת גג בשטח ממוצע של 73 מ"ר בקירוב עם יציאה פונקציונאלית מסלון הדירה, כיוון ומדובר בדירות קטנות התועלת משטח המרפסת גבוה יותר ומהווה שטח מחיה משלים לשטח הדירה הקטנה לעומת המצב החדש בו כל יח"ד בשטח 132 מ"ר בקירוב אשר הורחבו על חשבון שטח מרפסות הגג במצב הקודם והוסיפו מרפסת גג בקומה העליונה עם פונקציונליות פחותה משמעותית בשל הגישה המסורבלת אליהן. שווי מרפסת גג במפלס הסלון של הדירה גבוה משווי מרפסת גג במפלס העליון, כמו כן לאוכלוסייה הדתית/חרדית המרפסת משמשת כסוכה וקיים ערך מוסף למרפסת שניתן לשבת בה בארוחות חג הסוכות כהמשך רציף לסלון הדירה. השמאי מפנה לשומות מכריעות בנושא:

החלטת שמאי מכריע שלומי יפה בגו"ח 30065/127 בה נקבע מקדם 0.4 למרפסת גג בדירה קטנה עם יציאה מהסלון, מקדם 0.25 למרפסת גג בדירה גדולה עם יציאה מהסלון ומקדם 0.15 למרפסת גג בדירה גדולה במפלס חדרי שינה עם יציאה מחדר השינה.

החלטת שמאית מכריעה דורית פריאל בגו"ח 30235/216, בה נקבעה הפחתה בשיעור 20% בשווי מרפסת פתוחה לחדר שינה לעומת מרפסת פתוחה לסלון

החלטת שמאי מכריע גיל הרצברג בגו"ח 7084/87 בה נקבע מקדם שווי למרפסת פתוחה 0.4

לאור האמור, הובא בחשבון מקדם מרפסת גג במצב קודם 0.35 (בשל התועלת ליח"ד קטנה) ובמצב החדש למרפסות במפלס התחתון חושב מקדם 0.25 ומרפסות במפלס העליון חושב מקדם 0.15

ערכי שווי:

עסקאות השוואה בנכס הנדון:

ביום 27.02.2022 נמכרו 51.1% מהזכויות בחלקה 158 בגוש 30160 תמורת ₪ 5,943,800

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ביום 11.05.2022 נמכרו 422/1109 חלקים, מהווים 38% מהזכויות של חלקה 158 בגוש 30160 תמורת 4,420,000 ₪

ניתוח עסקאות ההשוואה:

פירוט זכויות בניה מוקנות לפי תכנית מס' 101-0051615:

פירוט שטחים לי תכנית מס' 101-0051615	שטח במ"ר
סה"כ זכויות מוקנות לשטח עיקרי בתכנית (כולל 226 מ"ר בייעוד מבני ציבור)	2,220.12
סה"כ שטח סחיר למגורים בניכוי שטח למבני ציבור	1,994.12
מס' יח"ד	32
סה"כ זכויות מוקנות לשטח ממ"דים	400
סה"כ זכויות בניה מוקנות לשטח סחיר בייעוד מגורים (עיקרי + ממ"ד)	2,394.12

ניתוח העסקאות:

מועד העסקה	11.05.22	27.02.22
חלק יחסי שנמכר מחלקה 158	38%	51.1%
סה"כ חלק יחסי שנמכר מחלקה 158	89.1%	
תמורה ששולמה בעסקה	₪ 4,420,000	₪ 5,943,800
סה"כ התמורה ששולמה	₪ 10,363,800	
שטח רשום חלקה 158	1,109	
שטח רשום חלקה 50	301	
סה"כ שטח החלקות המהוות את סך שטח תכנית מס' 101-0051615	1,410	
חלק יחסי של חלקה 158 מסה"כ שטח התכנית	78.65%	
חלק יחסי שנמכר מסך שטח התכנית	**70.08%**	
סה"כ שטח סחיר למגורים (עיקרי + ממ"ד) - בתכנית מס' 101-0051615	2,394	
סה"כ שטח סחיר למגורים יחסי לעסקאות המכר	**1,678**	
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים	**₪ 6,177**	

מניתוח עסקאות הקרקע בנכס הנדון מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה כ- 6,200 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עסקאות לדירות מגורים חדשות:

מס"ד	גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שטח במ"ר	חדרים	שווי למ"ר
1	030160-0176-075	אלקבץ 18-25	10/01/2022	₪ 1,740,000	76	3	₪ 22,895
2	030259-0114-072	גבעת שאול 27	05/04/2022	₪ 2,740,000	96	4	₪ 28,542
3	030160-0176-069	אלקבץ 18-23	25/05/2022	₪ 2,400,000	96	4	₪ 25,000
4	030160-0176-031	אלקבץ 18-22	01/06/2022	₪ 2,400,000	95	4	₪ 25,263
5	030160-0176-073	אלקבץ 18-21	26/07/2022	₪ 2,645,000	90	4	₪ 29,389
6	030160-0176-022	אלקבץ 18-20	29/12/2022	₪ 3,400,000	93	4	₪ 36,559
7	30259-0114-062-0	גבעת שאול 27	03/01/2023	₪ 3,300,000	114	5	₪ 28,947
8	30259-0114-090-0	גבעת שאול 27	02/03/2023	₪ 2,575,000	105	4	₪ 24,524
9	030260-0184-042	גבעת שאול 38	04/07/2023	₪ 1,525,000	94	4	₪ 32,447
10	030259-0114-090	גבעת שאול 27	30/07/2023	₪ 3,000,000	105	4	₪ 28,571
11	030260-0154-061	הראובני דוד 25	02/11/2023	₪ 3,600,000	94	4	₪ 38,298
12	030160-0176-017	אלקבץ 18-20	23/12/2023	₪ 3,500,000	89	4	₪ 39,326
13	030260-0154-083	הראובני דוד 25	26/12/2023	₪ 2,780,000	78	3	₪ 35,641

מהנתונים הנ"ל מתקבל שווי מ"ר בנוי לפני המועד הקובע (מס"ד 1-8) 27,600 ₪.
ושווי מ"ר בנוי לאחר המועד הקובע (מס"ד 9-13) 34,800 ₪.

לאחר המועד הקובע היקף העסקאות פחת משמעותית, מבדיקה מול הגורמים המעורים בשוק עולה כי הקפיצה במחירי הדירות בשכונה נבעה בין היתר ממחירי שיווק של פרויקט "west park" בגבעת שאול.

נשוא הדיון ממוקם ברחוב אלקבץ הנחשב נחות למגורים בשכונה, בין היתר, לאור רמת הפיתוח החלקית, צפיפות הבינוי הגבוהה וקיומם של מבני תעשייה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

פרויקט "west park" בגבעת שאול נחשב למתחם מגורי יוקרה, הפרויקט ממוקם בגו"ח 30260/188-189, להלן עסקאות מכר במתחם:

מס"ד	יום מכירה	שווי מכירה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
1	17/05/2023	₪ 4,251,300	105	4	₪ 40,489
2	23/06/2023	₪ 3,959,000	106	4	₪ 37,349
3	23/06/2023	₪ 3,371,800	90	3	₪ 37,464
4	25/06/2023	₪ 4,738,950	126	5	₪ 37,611
5	25/06/2023	₪ 3,803,000	105	4	₪ 36,219
6	25/06/2023	₪ 4,656,450	125	5	₪ 37,252
7	25/06/2023	₪ 3,930,000	105	4	₪ 37,429
8	18/07/2023	₪ 3,800,000	105	4	₪ 36,190
9	30/07/2023	₪ 4,050,000	106	4	₪ 38,208
10	30/07/2023	₪ 4,136,130	110	4	₪ 37,601
11	30/07/2023	₪ 4,550,000	126	5	₪ 36,111
12	06/08/2023	₪ 4,829,240	131	5	₪ 36,864
13	06/08/2023	₪ 4,328,186	106	4	₪ 40,832
14	24/10/2023	₪ 4,600,000	125	5	₪ 36,800
15	31/12/2023	₪ 4,180,000	105	4	₪ 39,810
16	31/12/2023	₪ 3,826,000	105	4	₪ 36,438
17	31/12/2023	₪ 3,823,000	105	4	₪ 36,410

העסקאות משקפות שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 37,600 ₪. בדובר בדירות יוקרה עם רמת גמר גבוה ובנוסף מבירור מול משרד המכירות עולה כי מחירי השיווק כוללים הטבות מכירה כגון תנאי תשלום נוחים ללא הצמדות מדד עד לקבלת מפתח ולכן יש להביא בחשבון התאמות ביחס לנשוא הדיון.

לאור האמור, נקבע שווי מ"ר בנוי בסיסי בסך 32,000 ₪ כולל מע"מ.

עלויות בניה

הובאו בחשבון עלויות בניה ישירה בהתאם למחירון דקל יוני 2023, כמפורט להלן:

בתים של 3-8 קומות		
מחיר בניה עילית כולל: שטח עיקרי+ממ"ד+חדר מדרגות+מחסן	5,720	ש"ח/מ"ר
מרפסת תלויה לא מקורה	1,800	ש"ח/מ"ר
חניון תת-קרקעי (לרבות חפירה)	2,700	ש"ח/מ"ר
פיתוח חצר (לרבות גינון)	390	ש"ח/מ"ר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עלויות בניה עקיפה בהתאם לקווים מנחים בשיעור הנע בגבולות 25%-35% מעלות בניה ישירה, בנשוא הדיון הובא בחשבון 30% עלויות בניה עקיפות.

עלות הקמת מבני ציבור בסך 8,675 ₪ למ"ר. בהתאם למחירון עלויות הקמת מבנה ציבור מיום 15.06.2023 שהופק באמצעות אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים.

עלויות בניה בפרויקט הנדון:

מהות	עלות למ"ר מחירון דקל	שטח במ"ר לפי בקשה להיתר בניה	סה"כ
סה"כ שטח עילי	₪ 5,720	3,163	₪ 19,904,427
תוספת 10% לאבן ירושלמית	₪ **6,292**		
מרפסות	₪ 1,800	324	₪ 582,462
חניון תת"ק למגורים (39 מק"ח)	₪ 2,700	1,604	₪ 4,331,853
אחסנה תת"ק למגורים	₪ 2,700	58	₪ 156,087
2 כיתות גני ילדים	₪ 8,675	214	₪ 1,856,190
פיתוח שצ"פ	₪ 1,500	270	₪ 405,000
סה"כ עלות כוללת לפרויקט לפי מחירון דקל 06/2023			₪ 27,236,019
סה"כ עלות בניה ישירה למ"ר דירתי		2,816	₪ 9,672
תוספת עלויות עקיפות		30%	₪ 2,902
סה"כ עלות בניה (ישירה + עקיפה) למ"ר דירתי ללא מע"מ במעוגל			₪ **12,600**

לצורך בחינת סבירות עלויות הבניה מפנה השמאי עלויות בניה בהתאם לחוזים פאושלים בירושלים משנת 2022 לפרויקטים למגורים בהיקף דומה:

פרויקט	תאריך חוזה	שטח דירתי	ש"ש עילי	ש"ש תת"ק	סכום פאושלי ללא מע"מ	עלות בניה למ"ר דירתי מגלם ש"ש	בתוספת עלות עקיפה 30%
שומרי אמונים, בית ישראל	15.12.2022	14,428	1,486	9,394	₪ 140,370,085	₪ 9,729	₪ 12,600
ירמיהו 54, רוממה	24.05.2022	7,795	843	5,640	₪ 80,500,000	₪ 10,327	₪ 13,400
יוסי בן יועזר 19, קטמונים	01.06.2022	2,161	439	1,706	₪ 23,400,000	₪ 10,828	₪ 14,100

ניתן לראות כי העלות מחושבת בפרויקטים עם היקף בינוי דומה עפ"י מחירון דקל נמוכה מעלות בניה מקובלת בירושלים. לאור האמור ולצורך הזהירות הובא בחשבון עלות בניה בסך 12,600 ₪ למ"ר דירתי.

חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה

שווי מ"ר בנוי למגורים	₪ 32,000
ניכוי מע"מ	17%
ניכוי רווח יזמי	20%

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ניכוי עלויות בניה ישירה ועקיפה מגלם שטחי שירות 12,600 ש"ח

סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים במעוגל 10,200 ₪

בשקלול מכלול הנתונים שלעיל הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע למגורים בסיסי בסך 10,000 ₪ ללא מע"מ

תחשיב השבחה:

מצב קודם - היתר בניה מס' 117642 (תכנית 51615) + השלמת דירת גג 5% (תכנית 1201)				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ מ"ר אקו'**
שטח עיקרי למגורים - (בינוי חד מפלסי)	241	1.00	1.00	240.67
מרפסות גג - גישה מסלון	164	0.35	1.00	57.42
סה"כ שטח אקוו'				298.1
שווי מ"ר מבונה				10,000 ₪
סה"כ מצב קודם לפני הפחתות				2,980,875 ₪
הפחתה למושעא		0.95		2,831,831 ₪
הפחתה למגורים מעל מוסדות ציבור		0.95		2,690,240 ₪
מצב חדש - היתר בניה מס' 119335 (תכנית 1106368)				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ מ"ר אקו'**
שטח עיקרי למגורים (בינוי דופלקס)	397	0.90	0.9	321.38
מרפסות גג - קומה תחתונה של יח"ד	175.5	0.25	0.9	39.49
מרפסות גג - קומה עליונה של יח"ד	133	0.15	0.9	17.94
סה"כ שטח אקוו'				378.80
שווי מ"ר מבונה				10,000 ₪
סה"כ מצב חדש לפני הפחתות				3,788,033 ₪
הפחתה למושעא		0.95		3,598,631 ₪
הפחתה למגורים מעל מוסדות ציבור		0.95		3,418,699 ₪
סיכום ההשבחה				
שווי מצב חדש				3,418,699 ₪
שווי מצב קודם				2,690,240 ₪
סה"כ השבחה				**728,460** ₪
היטל השבחה (50%)				**364,230** ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

11.3 תגובת שמאי המשיבה

<u>הפחתה למושע</u>:

התוכנית המשביחה אושרה ביוני 2023 והבקשה להיתר אושרה בנובמבר 2023, זמן קצר לאחר אישור התוכנית ובפועל לא הייתה דחיה, מכאן שככל והייתה קיימת מגבלה בגין מושע, היא לא רלוונטית למועד הקובע לשומה.

<u>השלמת דירת גג</u>:

עפ"י תוכנית מתאר 62 וכן תיקון 1201 לתוכנית המתאר, קיימת אפשרות של תוספת 5% להשלמת דירה קיימת בקומת גג וזאת בתנאי קבלת דו"ח מהנדס הוועדה בדבר השיפור התכנוני והאדריכלי שיחול במבנה לאור תוספת זו, אלא שתוכנית 51615 מבטלת את תוכנית המתאר ולכן זכויות אלה אינן חלות. כמו-כן במועד הקובע לא קיימת דירת גג ולכן אין אפשרות לתוספת זכויות להשלמת דירת גג.

השמאי מפנה להחלטת וועדת ערר 91/17 **אילנה גניש ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, בה נקבע כי תוספת 5% להשלמת דירת גג הנה רק במצב בו קיימם בינוי בגג. ולמסמך מדיניות מהנדס העיר בו הודגש כי במידה וקיימת בניה חלקית בגג המבנה ניתן יהיה לבחון אפשרות לתוספת 5% משטח המגרש כהרחבה לאותן דירות גג, זאת כאמור במידה ותוכנית מתאר 62 חלה.

<u>הפחתה לבינוי דו מפלסי</u>:

להערכת השמאי העדפת דירה חד מפלסית אל מול דו מפלסית מהווה שיקול סובייקטיבי לפי העדפות אישיות של כל אחד, כאשר במגזר החדרי המתאפיין במשפחות מרובות ילדים קיימת העדפה לדירות דו מפלסיות מפני הצנעת הפרט. כמו-כן, מדובר בדירות גדולות ובתחשיב ההשבחה הובא בחשבון הפחתה לשוליות המביא בחשבון את ההפחתה בגין תוספת השטחים. יחד עם זאת, בנשוא הדיון מדובר בדירות דו-מפלסיות גדולות בהן לא קיימת מגבלה פונקציונלית. השמאי מפנה למספר החלטות שמאים מכריעים בהן לא הובא בחשבון מקדם הפחתה לבינוי דו-מפלסי (גבע בלטר 30341/99, נאווה סירקיס 30101/90,9, גבע בלטר 30562/64, אורית גלן 30023/49).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מקדם שוליות:

שמאי המשיבה מציין כי בהעדר עסקאות השוואה לדירות גדולות בסביבה הובאו בחשבון מקדמי שוליות לפי החלטת שמאית מכריעה אוולין דוודזון שמאמה בגו"ח 30151/127.

שמאי המשיבה מתייחס להחלטות שמאים מכריעים שצוינו בשומת המבקש שלהערכתו אינן רלוונטיות כיוון שרובן משכונות אחרות.

הפחתה בגין קרבה למבני ציבור:

שמאי המשיבה מציין כי הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם הפחתה 0.95 בגין מבנה ציבור בבניין, למרות שעסקאות ההשוואה עליהן נסמך ממוקמות גם בפרויקטים הכוללים מבני ציבור וערכי השווי מגלמים הפחתה זו.

הסכמי מכר בחלקה הנדונה:

שמאי המבקש מנתח את עסקאות המכר משנת 2022 בחלקה הנדונה ומסכים כי הניתוח לוקה בחסר ואינו בסיס ראייתי אמין. יחד עם זאת שמאי המבקש אינו מביא בחשבון עלות עודפת למבני ציבור ושצ"פ החלה על בעלי הקרקע.

מקדמי שווי למרפסות:

במצב הקודם מאושרות שלוש דירות בשטח ממוצע של 70 מ"ר בקירוב ומרפסת בשטח 75 מ"ר בקירוב, ולכן קיימת שוליות גדולה לשטח המרפסות. במצב החדש מתקבלות שלוש דירות דופלקס יוקרתיות בשטח ממוצע של 145 מ"ר בקירוב עם מרפסת בשטח ממוצע של 105 מ"ר בקירוב שהשווי הבסיסי שלהן גבוה יותר ובהתאם לכך בעלות ביקוש גדול יותר למרפסות גדולות ולפיכך אין להביא בחשבון שוליות בשטח המרפסות.

עלויות בניה:

שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש בשומתו מתבסס על שלושה הסכמים פאושלים בירושלים המשקפים עלות בניה של 12,600 ₪/מ"ר, אך אינו מציג את ההסכמים הנ"ל ולכן לא ניתן להתייחס אליהם. שמאי המבקש לא מתייחס להחלטת שמאית מכריעה אוולין דוודזון שמאמה בחלקה 176 הצמודה, אשר הגיעה למסקנה כי ההסכם הפאושלי בחלקה (מתאריך 20.06.2019) משקף עלות בניה בסך 7,400 ₪/מ"ר סחיר. בהצמדה למדד תשומות הבניה למועד הקובע מתקבל שעלות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הבניה היא 8,370 ₪/מ"ר, כאשר בהחלטה זו השמאית המכריעה לא הביאה בחשבון כי מדובר בקבוצת רכישה ועלות הבניה גבוה יותר מחברה קבלנית וגם הרווח היזמי נמוך משל חברה קבלנית.

<u>ערכי שווי</u>:

המועד הקובע לשומה הוא יוני 2023, כאשר עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשנה האחרונה שלפני יוני 2023 עלו מחירי הדיור ב 10% כך שהשינוי במרכיב הקרקע גבוה מ 10% ולכן האינדיקציה הטובה ביותר היא עסקאות שבוצעו בסמוך למועד הקובע ולא שנה לפני.

עסקאות ההשוואה בפרויקט west park בגו"ח 30260/188-189 משקפות שווי דירות "על הנייר" בסך 37,000 ₪ כמוסכם גם על שמאי המבקש, ולגישתו שווי השוק גבוה יותר, בסמוך לפרויקט מתוכנן מבנה תעסוקה ומבנה ציבור, ומיקומו בסמיכות לרחוב כנפי נשרים המהווה עורק תחבורה ראשי וסואן. השמאי מפנה להחלטת שמאי מכריע משה נדם בגו"ח 30168/79 בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% משווי מ"ר בנוי בגין קרבה לרחוב כנפי נשרים. עסקאות ההשוואה מגלמות כבר את ההפחתות בגין הסיבות המפורטות לעיל והשווי הבסיסי גבוה יותר. בניכוי מע"מ 17%, יזמות 18% ועלויות בניה כוללות 9,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר רקע מבונה מעל 16.5 ₪ למ"ר.

עסקאות ההשוואה בגו"ח 30160/176, בסמוך לנכס הנדון, משקפות שווי בסיסי של כ- 35,000 ₪ למ"ר בנוי. הפרויקט דומה במאפייניו לנשוא הדיון וכולל גן ילדים במבנה. בניכוי מע"מ, יזמות ועלויות בניה, מתקבל שווי קרקע בסך 16,000 ₪/מ"ר המגלם את ההפחתה בגין מבנה ציבור. במידה ולוקחים בחשבון עלויות בניה נמוכות יותר ורווח יזמי גבוה יותר של קבוצת רכישה מתקבל שווי מ"ר קרקע שמרני בסך 15,000 ₪ ובנוסף הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין גן ילדים במבנה.

לאחר הדיון התקבלה התייחסות נוספת משמאי המשיבה, כמפורט להלן:

לעניין עלויות בניה, שמאי המשיבה מציג ניתוח עלויות בניה המבוסס על הסכם פאושלי שנחתם בתאריך 11.08.2022 לבניית הפרויקט נשוא ההחלטה. השמאי מציין כי על-פי ההסכם עלות ההקמה כוללת את כל עלויות הבניה של הפרויקט כולל הקמת שטחי ציבור ושצ"פ, למעט הוצאת היתר הבניה וההיטלים, לפיכך לא ברורות העלויות הנוספות בשיעור 30% שהביא בחשבון שמאי הבעלים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עלות בניה עפ"י הסכם פאושלי מיום 11.08.2022	24,786,324
ניכוי עלות בניית השטחים הציבורים	-2,253,628
סה"כ עלות בניית הפרוייקט ללא שטחי ציבור	22,532,696
שטח עיקרי מגורים מאושר בבקשה להיתר בתיק בניין 18/462	2,006
שטח ממד"ם מאושר בבקשה להיתר בתיק בניין 18/462	380
סה"כ מ"ר פלדלת	2,386
עלות בניה למ"ר סחיר	9,445
מקדם הצמדה למועד הקובע 12.06.2023	1.03
עלות בניה למ"ר סחיר בהתאמה לזמן	9,700
עלות בניית שטחי ציבור	
עלות בניה שטחי ציבור עפ"י שומת ועדה ליום 02.02.2016	2,106,194
מקדם הצמדה ליום 11.08.2022	1.07
עלות הקמת השטחים הציבורים בהתאמה לזמן	2,253,628

שמאי המשיבה מעריך כי ההסכם מגלם עלויות בניה של קבוצת רוכשים אשר עלות הבניה שלהם גבוה מעלות הבסיס של חברה קבלנית. יחד עם זאת, התוכנית המשביחה תוכננה ביוזמת בעלי הקרקע והותאמה למצב התכנוני הקודם כך שיש חסכון ניכר בעלויות הבניה המיוחסות לתוכנית 1106368 מכיוון שחלק מהבניה המוצעת נשען על ההשקעות המיוחסות כבר למצב הקודם כגון הסתמכות על חפירה וביסוס קיים וכדו. מכאן שיש חסכון בעלויות הבניה ועלות הבניה המיוחסת רק לתוספת השטחים בתוכנית המשביחה נמוכה מעלויות הבניה הבסיסיות הממוצעות של כלל הפרויקט.

השמאי מציין כי לא ניתח את ההסכמים הפאושלים הנוספים שהוצגו על ידי שמאי המבקש היות ולא ידועים לו נתוני הפרויקטים. כמו כן, הפרויקט ברחוב יוסי בן יועזר הוא פרויקט תמ"א 38/2.

לעניין עסקאות המכר בחלקה הנדונה, להערכת שמאי המשיבה אופי העסקאות מעיד על קיומן של תמורות ספציפיות והסכמי שיתוף ומכיוון שלא הוצגו הסכמי שיתוף קשה להתייחס לעסקאות אלה.

לעניין מקדם שוליות, שמאי המבקש מתבסס על החלטת שמאי מכריע אייל יצחקי בשכונת רמות, מדובר בשכונה אחרת עם חתך סוציואקונומי אחר ונשוא הדיון ממוקם בשכונת גבעת שאול הפונה לאוכלוסייה אמידה יותר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

12. טבלה מסכמת עיקרי הפערים בין הצדדים

	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
זכות השלמת דירת גג במצב קודם	--	5% משטח דירות הגג
שווי מ״ר קרקע מבונה	15,000 ₪	10,000 ₪
מצב קודם	תוכנית 51615	תוכנית 51615 ותוכנית 1201
מקדם מרפסת גג	מצב קודם 0.25 מצב חדש 0.23	במצב קודם (מפלס סלון) 0.35 מצב חדש מפלס תחתון 0.25 ומפלס עליון 0.15
מקדם שוליות	שטח עיקרי 89-118 ליח״ד - 0.94 שטח עיקרי מעל 118 מ״ר - 0.84	0.9 על השטח במצב החדש
הפחתה לבינוי דופלקס	--	0.9
הפחתה למושע	--	0.95
הפחתה לבינוי מעל מוסדות ציבור	0.95	0.95

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

13. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה</u>

ערכי שווי - מועד קובע 12.06.2023

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 15,000 ₪. ומתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בגו"ח 30260/188-189 ובגו"ח 30160/176. מביא בחשבון שווי מ"ר בנוי 37,000-35,000 ₪ בניכוי מע"מ, יזמות 18% ועלויות בניה 9,000 ₪. השמאי הביא בחשבון כי עסקאות ההשוואה בגו"ח 30160/176 מהוות קבוצת רכישה המגלמות עלויות בניה גבוהות יותר ורווח יזמי נמוך יותר.

שמאי המבקש קובע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 10,000 ₪. ומתבסס על שתי עסקאות השוואה לקרקע בנשוא הדיון ועסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בגושים 30160, 30259 לפני ואחרי המועד הקובע, ומביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסיסי כולל מע"מ בסך 32,000 ₪ המגלם שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 10,200 ₪ (בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 20% ועלויות בניה כוללות 12,600 ₪). השמאי מציג עסקאות השוואה בגו"ח 30260/188-189 ומציין כי מדובר בפרויקט דירות יוקרתיות המשקף שווי גבוה יותר.

החלטה:

בבחינת שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע לנשוא ההחלטה נבחנו על ידי מכלול נתוני ההשוואה עליהן נסמך כל אחד מהצדדים ונתוני השוואה נוספים כמפורט להלן.

עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה:

חלקה ממול לנשוא חוות הדעת 176 בגוש 30160, בין התאריכים 01/2022-01/2024:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	הצמדות	שווי מ"ר בנוי	התאמה למועד הקובע	קומה ממוצעת 5	שווי מ"ר בנוי מתואם
030160-0176-017-00	23/12/2023	₪ 3,500,000	93	89	4	4		₪ 37,634	103%	100%	₪ 38,441
030160-0176-020-00	12/11/2023	₪ 4,000,000	95	90	4	5		₪ 42,105	102%	100%	₪ 42,988
030160-0176-022-00	29/12/2022	₪ 3,400,000	93	93	4	4		₪ 36,559	98%	100%	₪ 35,554
030160-0176-073-00	26/07/2022	₪ 2,645,000	75	90	4	8		₪ 35,267	96%	102%	₪ 34,222
030160-0176-031-00	01/06/2022	₪ 2,400,000	95	95	4	7		₪ 25,263	95%	101%	₪ 24,202
030160-0176-054-00	26/05/2022	₪ 3,700,000	110	110	4	1		₪ 33,636	95%	98%	₪ 31,239
030160-0176-069-00	25/05/2022	₪ 2,400,000	96	96	4	7		₪ 25,000	95%	101%	₪ 23,925
030160-0176-078-00	13/03/2022	₪ 5,200,000	216	216	7	10	גג 83 מ"ר	₪ 24,074	94%	103%	₪ 23,135
030160-0176-075-00	10/01/2022	₪ 1,740,000	76	76	3	1		₪ 22,895	93%	98%	₪ 20,845

הערה: החלקה מצויה ממול לנשוא החלטה זו. קיימת עליה משמעותית בערכי שווי מ"ר בנוי בין מועדי העסקאות.

דירות מגורים בבניין משנת 2018 בגוש 30168, בין התאריכים 01/2022-01/2024:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי	התאמה למועד ה	קומה ממוצעת 5	שווי מ"ר בנוי מתואם
030168-0073-011-00	26/10/2022	₪ 1,850,000	45	45	2	3	₪ 41,111	97%	99%	₪ 39,423
030168-0073-012-00	02/02/2022	₪ 1,400,000	44	44	2	4	₪ 31,818	93%	100%	₪ 29,512
030168-0073-000-00	31/01/2022	₪ 1,500,000	39	39	2	2	₪ 38,462	93%	99%	₪ 35,305

הערה: העסקאות הנ"ל משקפות שווי מ"ר בנוי בדירות קטנות ובבניין עם צפיפות נמוכה מנשוא ההחלטה (14 יח"ד בבניין בן 4 קומות).

דירות מגורים חדשות בחלקות 88-89 בגוש 30260 בשנת 2023 לאחר המועד הקובע:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח רשום	חדרים	שווי מ"ר בנוי	התאמה למועד הקובע	שווי מ"ר בנוי מתואם
030260-0188-011-00	31/12/2023	₪ 2,090,000	0.5	2023	105	4	₪ 39,810	103%	₪ 40,911
030260-0188-023-00	31/12/2023	₪ 1,913,000	0.5	2023	105	4	₪ 36,438	103%	₪ 37,446
030260-0188-015-00	31/12/2023	₪ 1,911,500	0.5	2023	105	4	₪ 36,410	103%	₪ 37,417
030260-0189-045-00	24/10/2023	₪ 2,300,000	0.5	2023	125	5	₪ 36,800	102%	₪ 37,476
030260-0189-046-00	10/09/2023	₪ 3,650,000	0.5	2023	166	7	₪ 43,976	101%	₪ 44,518
030260-0189-005-00	06/08/2023	₪ 2,414,620	0.5	2023	131	5	₪ 36,864	101%	₪ 37,142
030260-0189-007-00	06/08/2023	₪ 2,164,093	0.5	2023	106	4	₪ 40,832	101%	₪ 41,140
030260-0188-010-00	30/07/2023	₪ 2,025,000	0.5	2023	106	4	₪ 38,208	101%	₪ 38,459
030260-0189-002-00	30/07/2023	₪ 2,068,065	0.5	2023	110	4	₪ 37,601	101%	₪ 37,848
030260-0189-025-00	30/07/2023	₪ 2,275,000	0.5	2023	126	5	₪ 36,111	101%	₪ 36,349
030260-0189-038-00	18/07/2023	₪ 1,900,000	0.5	2023	105	4	₪ 36,190	100%	₪ 36,369
030260-0184-042-00	04/07/2023	₪ 1,525,000	0.5	2018	94	4	₪ 32,447	100%	₪ 32,545
030260-0188-028-00	25/06/2023	₪ 2,369,475	0.5	2023	126	5	₪ 37,611	100%	₪ 37,678
030260-0189-022-00	25/06/2023	₪ 1,901,500	0.5	2023	105	4	₪ 36,219	100%	₪ 36,284
030260-0189-009-00	25/06/2023	₪ 2,328,225	0.5	2023	125	5	₪ 37,252	100%	₪ 37,318
030260-0189-030-00	25/06/2023	₪ 1,965,000	0.5	2023	105	4	₪ 37,429	100%	₪ 37,495
030260-0188-014-00	23/06/2023	₪ 1,979,500	0.5	2023	106	4	₪ 37,349	100%	₪ 37,405
030260-0188-045-00	23/06/2023	₪ 1,685,900	0.5	2023	90	3	₪ 37,464	100%	₪ 37,521

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מקורב של 35,000 ₪ / מ"ר כנתון זהיר שבין 35,000 ל- 37,000 ₪ / מ"ר בהתאם לנתוני ההשוואה שהציג.

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני ההשוואה למכר דירות מגורים חדשות בסביבה ובהתאמות נדרשות למכלול מאפייניו המיוחדים של הנכס נשוא הדיון לרבות מיקומו, אופי הבינוי והמועד הקובע, שימושי הסביבה הקרובה ובנטרול עסקת קיצון, אומדן שמאי המשיבה בסך של 35,000 ₪ / מ"ר סביר.

חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה:

קביעת הרווח היזמי נעשית בדרך כלל על ידי השוואה לרווח היזמי המקובל בשוק[3] לגבי אותו סוג נכס. שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה ובין היתר בהתאם למצב השוק, הריביות הנהוגות בו, רמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, רמת הסיכון הכללי בענף הנדל"ן ולמשתנים כלכליים נוספים. גורמים נוספים המשפיעים על גובה הרווח היזמי הם רמת המורכבות המשפטית והתכנונית, גודל הפרויקט ומשך הקמתו הצפוי. ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך גדל

[3] קווים מנחים פרק יח' – בחירת ה"רווח היזמי".

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

משך החשיפה לסיכוני השוק גדלים ושיעור המימון משתנה.

לאחר שבחנתי פרויקטים נוספים הדומים במאפייניהם לנשוא הדיון ובהתאמה להחלטות קודמות של הח״מ (ראו לדוגמא גוש/חלקה 6021/712 חולון, גוש/חלקה 6388/644,115 פתח תקווה), בעניין זה ובנסיבות הנכס נשוא ההחלטה, מיקומו, אופי הבניה והפרויקט והתחייבות לבניה של מבנה ציבור, הבאתי בחשבון שיעור רווח יזמי של 20% ועלויות בניה (מתחשב במכלול מאפייניו המיוחדים של הנכס, שטחים משותפים, שטח מדרוני בסביבה צפופה ותנאי היתר) בסך 10,100 ₪/מ״ר פלדלת (פער של כ 10% מהחלטות קודמות של הח״מ לאחר התאמות).

35,000 ₪ מ״ר בנוי / 1.17 מע״מ / 1.2 רווח יזמי - 10,100 ₪ עלויות בניה למ״ר פלדלת = 14,828 ₪/מ״ר קרקע מבונה.

החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה (גושים 30160,30168) לעניין ערכי שווי:

החלטת שמאית מכריעה אוולין דוודזון שמאמה, חלקה 176 בגוש 30160, מועד קובע **21.01.2019**, שווי מ״ר מבונה **9,700** ₪

החלטת שמאי מכריע יעקב פז, חלקה 29 בוש 30160, מועד קובע **11.02.2019**, שווי מ״ר מבונה **11,200** ₪

החלטת שמאי מכריע יעקב פז, חלקה 159 בגוש 30168, מועד קובע **12.05.2021**, שווי מ״ר מבונה **11,000** ₪

בבחינת שווי מ״ר קרקע מבונה בנשוא ההחלטה הבאתי בחשבון את מכלול נתוני ההשוואה המפורטים לעיל לרבות החלטות שמאים מכריעים תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות לשוני בין עסקאות ההשוואה לנשוא הדיון ומאפייניו המיוחדים ובשים לב מיוחד לעסקאות ההשוואה אשר נערכו בחלקה הנדונה ומשקפות ערכי שווי מתואמים, בנסיבות החלטה זו שווי מר״א קרקע, בשקלול גישת החילוץ ושמות מכריעות בהתאמת זמן ומיקום הנו בגבולות מקורבים של 14,800 ₪ / מ״ר.

זכויות להשלמת דירת גג בשיעור 5% מצב תכנוני קודם:

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכוח תוכנית אשר מומשו במסגרת היתר בניה, ביחס לדירות 30,31,32 שטח קיים בהיקף של 184.52 מ״ר עיקרי ו- 220.2 מ״ר מרפסת גג. במצב התכנוני הקודם בהתאם לתוכנית מתאר 62 ותוכנית 1201 קיימת אפשרות להשלמת דירות גג קיימות בשיעור 5% אולם במצב הקודם לא קיימות בפועל דירות גג כמו כן, תוכנית 51615 מבטלת את תוכנית מתאר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

62 ולכן אין להביא בחשבון זכויות אלה במצב קודם.

שמאי המבקש מעריך כי בהתאם לתוכנית 1201 קיימות זכויות בניה נוספות בהיקף של 56.15 מ"ר המהווים 5% השלמת דירת גג.

<u>החלטה</u>:

בהתאם לתקנון תוכנית 101-0551615 (מצב קודם לתוכנית 101-1106068 – התוכנית המשביחה), להלן יחס לתוכניות מאושרות קודמות:

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1726 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 1726.	3248	3345	25/09/1985
5022 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166/ ב ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959

התוכנית מבטלת את הוראות תוכנית מתאר 62, אין התייחסות לתוכנית 1201 המהווה תיקון לתוכנית המתאר.

בהתאם להוראות תוכנית 101-1106068 (התוכנית המשביחה), להלן יחס לתוכניות מאושרות קודמות:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

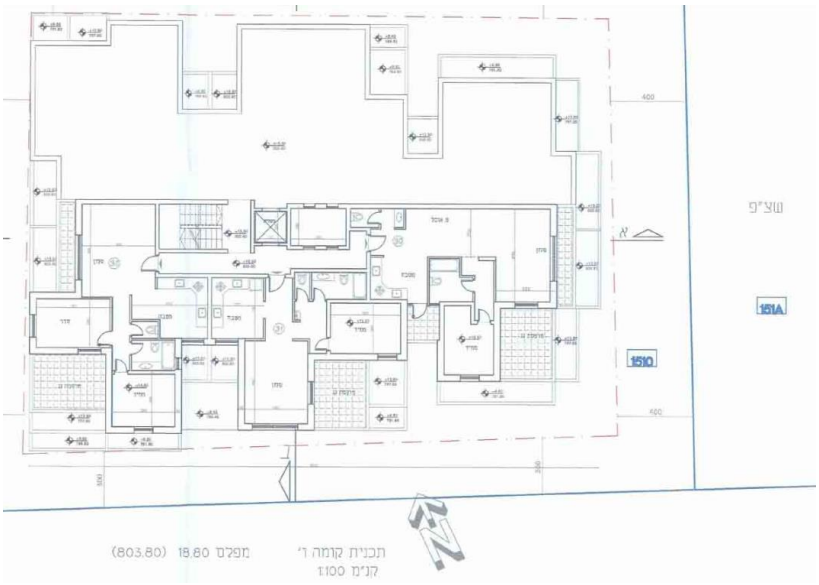
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101-0051615	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 101-0051615, ממשיכות לחול.	7187	2712		18/01/2016
5166/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מק/ 5022/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
מתאר/ 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	687	1587		16/07/1959

תוכנית 1201, מהווה תיקון לתוכנית מתאר ירושלים 62. התוכנית מוסיפה אחוזי בניה לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת מקומת הגג בשיעור של עד 5%.

תוכנית מספר 101-0551615 החלה במצב הקודם מגדירה שטחי בנייה על גג חלקי.

ראו את תוכנית הבינוי:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

יישומה של התוכנית במצב הקודם לא נשען על מבנים קיימים. תוכנית הבינוי מסמנת חלקי מבנים להריסה.

תוכנית 1201 משנת 1966 מהווה תיקון לתוכנית מתאר 62 משנת 1959 מאפשרת הרחבת דירת גג. במצב הקודם תוכנית 101-0551615 אינה מאזכרת במצב הקודם את תוכנית 1201, היא כן מאזכרת את תוכנית המתאר 62 (אשר תוכנית 1201 נשענה עליה), כתוכנית שמחליפה את אותה תוכנית (62) בתחומה. תוכנית 101-0551615 היא תוכנית נקודתית, הקובעת את זכויות הבנייה במגרש לרבות גגות חלקיים (ראו תוכנית בינוי) ומשכך כוללת כלל סל הזכויות במגרש.

עוד יאמר, כי אם תתקבל טענת שמאי ולפיה תוספת הזכויות מכוח תוכנית 1021 חל כתוספת לתוכנית מפורטת 101-0551615 שבמצב הקודם, הרי שטיעון זה היה עומד גם במצב החדש וניתן היה לאמר שהזכויות עומדות גם במצב החדש.

מקדם שוליות:

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שוליות 0.94 לשטח דירות עיקרי שבין 89-118 מ״ר, מקדם שוליות 0.84 לשטח דירות עיקרי שבין 118-148 מ״ר ומקדם שוליות 0.75 לשטח דירות עיקרי שמעל 149 מ״ר. מתבסס על החלטת שמאית מכריעה אוולין דוודזון שמאמה בגוש/חלקה 30151/127.

שמאי המבקש מביא בחשבון במצב החדש מקדם שוליות בשיעור 0.9 החל מהמטר הראשון, השמאי מתבסס על החלטות שמאים מכריעים ושומות וועדה בהן הובא בחשבון מקדם שוליות לכל שטח הדירה.

<u>החלטה</u>:

מקדם שוליות משמעו מעקב אחר עקרון התועלת בשמאות המקרקעין. על-פי עקרון זה, ככל ששטח הנכס משתנה, המחיר הממוצע למ״ר משתנה. מקדם שוליות נבחן בין היתר, בהתחשב בשטח הנכס הקודם מול החדש. בקביעת המקדם יש לבחון האם שטחו החדש של הנכס מאפשר חלוקה פונקציונאלית מיטבית או גמישה יותר, למשל שינוי המסתכם בחדר או חצי חדר, הוספת מרפסות שירות וכד׳, לעומת שינוי שאינו יוצר יתרון ממשי לשטח בתנאי השוק גובה המקדם תלוי בין היתר באופי האזור והאוכלוסייה. אוכלוסייה אמידה בדרך כלל פחות רגישה במבחן השוליות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

מכאן שאין מקדם אחיד נכון, כל מקדם ראוי שייבחן על רקע אופי הזכויות והבינוי, האוכלוסייה וכדי.

שמאי המבקש חישב שוליות מהמ"ר הראשון של הדירה. תחשיב זה אינו רגיש לשיעור השטח הנוסף מכלל שטח הדירה המקורי ויכול לצור מצב בנסיבות מסוימות בו שטח דירה גדל לעומת שוויה הכולל שקטן. חישוב מקדם על בסיס תוספת השטח יוצר רגישות גדולה יותר להפרשים הנוצרים בתוספת השטח עצמה.

גם אם שמאי המבקש קבע מקדם משוקלל המביא בחשבון את השונות בשוליות בתוספת השטחים השונים, אלה לא באו לידי ביטוי גלוי בתחשיב שחישב את המקדם בשיטת החישוב מהמ"ר הראשון.

בנסיבותיו המיוחדות של נשוא החלטה זו, אפיו ונתוניו, בהתחשב בשטח קודם אל מול השטח החדש, שיקולי גמישות תכנונית שיוצר פער זה, בשים לב לאופי האוכלוסייה בסביבה וחפיפה אפשרית בין מקדמי התאמה נוספים אשר הובאו בחשבון במסגרת החלטה זו, הבאתי בחשבון מקדם שוליות **לשטח הנוסף** בשיעור ממוצע של 0.88.

מקדם בינוי דופלקס:

שמאי המבקש מעריך כי יש להביא בחשבון הפחתה לבינוי דופלקס בגין פגיעה בפונקציונליות השימוש וצמצום הביקוש לדירות אלה בשיעור 0.9 על כל שטח הדירות במצב חדש. השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים אשר הביאו בחשבון הפחתה לבינוי דופלקס (אייל יצחקי 2754/47-48, ניקי פרימו 6884/10, נורית ג'רבי 6402/10)

שמאי המשיבה מעריך כי בינוי חד-מפלסי או דו-מפלסי מהווה העדפה סובייקטיבית של קונה, כאשר בשכונות חרדיות המאופיינות במשפחות מרובות ילדים קיימת העדפה לבינוי דו-מפלסי משום הצנעת הפרט, יחד עם זאת הדירות בשטח גדול ולכן לא קיימת בעיה פונקציונאלית.

<u>החלטה</u>:

לעניין מקדם בינוי/ תכנון דופלקס, ההתאמה למשתנה פיצול הדירה בין הקומות מושפע בעיקר בעקבות מגבלות הנגישות.

מקדם התאמה 0.9 אותו הביא בחשבון שמאי המבקש מצוי בטווח הסביר והגבוה של קשת המקדמים, המשקף את הפגיעה בתועלת השימוש והנגישות לשטחים

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בקומה עליונה.

בהחלטת שמאי מכריע אלי כהן ברחוב ישעיהו 32-34 בתל אביב נקבע מקדם נגישות לדירת דופלקס 0.95, בשומה מכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה נקבע מקדם הפחתה בגין דירה דו מפלסית בסך 0.95 לנכס בגוש 5152 חלקה 43. בהחלטות קודמות של הח"מ הובא בחשבון מקדם 0.92 לדירה דו מפלסית (ראו לדוגמא גוש/חלקה 7150/337 בת ים – 0.92, גוש/חלקה 7140/161 בת ים – 0.92)

בנסיבות נשוא החלטה זו, זכויות הבניה במצב התכנוני החדש מהוות תוספת שטחי בניה במפלס עליון נוסף לדירות קיימות. ובהתחשב במכלול מאפייני הנכס נשוא הדיון וחפיפה אפשרית בין מקדמי ההתאמה הנוספים אשר הובאו בחשבון במסגרת החלטה זו הבאתי בחשבון מקדם הפחתה לשווי שטחי הבניה במפלס העליון במצב חדש בשיעור 0.92.

מקדם שווי מרפסת גג:

שמאי המשיבה קובע מקדם שווי מרפסת גג במצב הקודם 0.25 ובמצב החדש 0.23. במצב התכנוני החדש קיימות מרפסות גדולות ביחס לשטח הדירה וקיימת לגבי המרפסות שוליות. במצב החדש הדירות יוקרתיות וגדולות יותר ולכן יש ביקוש לשטח מרפסות גדולות ולא קיימת שוליות.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם שווי מרפסת גג במצב הקודם 0.35 המגלם תועלת גבוה ליח"ד קטנה ובמצב החדש מקדם שווי מרפסת גג במפלס התחתון 0.25 ובמפלס עליון 0.15. השמאי מתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

<u>החלטה</u>:

קיימת חפיפה בין התועלת מהמרפסת למקדם כללי לדירת הגג. יש הנוקטים במקדם כולל ויש הנוקטים במקדם מפוצל לחדר הגג ולמרפסת, אשר במצטבר אמורים להניב תוצאה דומה לשימוש במקדם יחיד. פיצול המקדמים בין הגג למרפסת מאפשר רגישות גבוהה יותר לשינוי שטחי המרפסת או הגג. ככל ששטח המרפסת גדול ביחס לחדר הגג, כך יפחת בהתאמה מקדם המרפסת. ככל שצורת המרפסת ופריסתה יהיו נוחים יותר, שוויה האקוויוולנטי גדול יותר וכן, ככל שמידת ההפרעה ממתקנים משותפים תהיה נמוכה יותר, כך יגדל שוויה האקוויוולנטי. ביחס לחדר על הגג, ככל שתועלת השימוש מהגג גבוהה יותר ביחס לתכונותיו כגון שטחו, צורתו, כווני האויר וכד', יהיה המקדם גבוה יותר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

בנשוא החלטה זו, בהתאם להיתר הבניה ותוכנית הבקשה להיתר, במצב התכנוני הקודם שטח מרפסת גג, ממוצע ליח״ד 73 מ״ר בקירוב. ובמצב החדש שטח מרפסת במפלס תחתון ממוצע ליח״ד 58 מ״ר בקירוב ובמפלס העליון 28 מ״ר בקירוב ליח״ד.

בנסיבות נשוא החלטה זו, בהתחשב בשוליות השטח, אופי הבינוי, יחס השטחים בין המרפסות לשטח דירתי עיקרי, הבאתי בחשבון מקדם שווי מרפסות 0.35. הפער בשווי המרפסות בין המפלסים יובא בחשבון במקדם פחת תכנוני לדופלקס. כמו כן על תוספת השטח יועמס מקדם שוליות.

הפחתה בגין בינוי מגורים מעל למוסדות ציבור:

שמאי הצדדים נוקטים במקדם הפחתה 0.95 בגין שילוב גן ילדים במבנה המגורים.

שמאי המשיבה מציין כי ערכי השווי הנגזרים מעסקאות השוואה בפרויקט דומה לנשוא הדיון הכולל גן ילדים במבנה מגלמות את רכיב זה אך הובאה בחשבון הפחתה נוספת של 0.95.

<u>החלטה</u>:

בבניין נשוא הדיון מתוכנן גן ילדים ציבורי כחלק אינטגרלי מהבניין. לאחר שבחנתי את מכלול נתוניו המיוחדים של נשוא הדיון, לרבות שימוש של גן הילדים במבנה המגורים, הבאתי בחשבון מקדם 0.95 כמוסכם על הצדדים.

הפחתה למושע:

שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה למושע בגין מספר רב של בעלי זכויות בחלקה ללא הסכם שיתוף וחלוקה רשום 5%.

שמאי המשיבה מציין כי היתר הבניה התקבל זמן קצר לאחר אישור התוכנית ובפועל לא הייתה דחיה בגין רכיב המושע וככל והייתה קיימת מגבלה בגין רכיב המושע אינה רלוונטית למועד הקובע.

<u>החלטה</u>:

בנשוא הדיון המועד הקובע (מועד תחילתה של התוכנית) הוא 12.06.2023. המימוש נעשה בדרך של היתר בניה שאושר ביום 03.03.2024.

משך הזמן ממועד אישור התוכנית עד למימושה בדרך של היתר הבניה מהווה משך זמן סביר ומקובל. בשימוש בנתון זה ככלי עזר לבחינת השפעות בעלות משותפת בנסיבות נשוא החלטה זו לא הבאתי בחשבון מקדם הפחתה למושע/ריבוי בעלים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תחשיב השבחה:

מצב קודם					
קומה	מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דופלקס	שטח אקו'
6	עיקרי	184.52	1	1	184.52
	מרפסות	220	0.35	1	77
סה"כ					261.5
הפחתה לבינוי מגורים מעל מוסדות ציבור					0.95
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם					248 מר"א
מצב חדש					
קומה	מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דופלקס	שטח אקו'
6	עיקרי	250.24	1	1	250.24
	מרפסות	175.5	0.35	1	61
7	עיקרי	146.52	1	0.92	134.79
	מרפסות	88.19	0.35	0.92	28.39
סה"כ שטח אקו'					474.4
הפחתה לבינוי מגורים מעל מוסדות ציבור					0.95
סה"כ שטח אקו' במצב חדש					450.7 מר"א
השבחה במר"א (456-248)					202.7 מר"א
מקדם שוליות					0.88
השבחה במר"א					178.38 מר"א
שווי מ"ר מבונה אקו'					15,000 ₪
השבחה					**2,675,700 ₪**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

---

14. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית 1106368	12.06.2023	₪ 2,675,700	₪ 1,337,820

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע״י</u>
ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com