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: 7.5.26
מספר בקשה: 350-2026
מספרנו: 7443

לכבוד

מר דוד דדון
ע"י מר ליאור גולדשמידט, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב רמת גן
ע"י מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 6204, חלקה 365; רחוב רש"י 36, רמת גן

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 350-2026 מיום 16.02.2026 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1. הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, 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
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

1.2. <u>ההשבחה הנה בעקבות אלה</u>:

אישור תכנית 506-0460949 (רג/1750)

1.3. <u>אופן המימוש</u>:

בדרך של מכר

1.4. <u>גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים</u>:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
506-0460949	25.11.2024	₪ 600,000	₪ 79,000

2. <u>מועד הדיון</u>:

ביום 4 במאי 2026 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

12.04.2026 הביקור נערך על-ידי עורך הדו"ח.

4. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

506-0460949 25 בנובמבר 2024 (15 יום מיום אישור התוכנית)

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

---

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין:</u>

גוש :	6204
חלק מחלקה :	365
שטח חלקה רשום :	1,258 מ"ר (נסח רישום)
מהות הנכס :	חנות בקומת קרקע בבניין מגורים וותיק
מיקום :	רחוב רש"י 36, רמת גן
זכויות מוערכות :	בעלות
חלקיות המימוש :	מלא

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים :

חוות דעת של שמאי הוועדה מר יונתן לוי

חוות דעת נגדית של השמאי מר ליאור גולדשמידט

נסח רישום מקוון מיום 02.03.2026

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

הנכס ממוקם ברחוב רש"י 36, בלב שכונת נחלת גנים הוותיקה ברמת גן. רחוב רש"י הוא ציר מרכזי בשכונה, המתחיל בצפון ברחוב דרך אבא הלל סילבר ומסתיים בדרום ברחוב ז'בוטינסקי.

השכונה נוסדה בשנות ה-30 וה- 40 כמושב של בתים צמודי קרקע, ועם השנים השתלבה במרקם העירוני תוך שמירה על צביון שקט וירוק. בעשור האחרון עוברת השכונה תהליכי התחדשות עירונית משמעותיים.

הסביבה מאופיינת בבנייה מעורבת של בתי מגורים משותפים ותיקים לצד בניינים חדשים בני 4-9 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות עירוניות, מוסדות קהילתיים, גני ילדים, בתי ספר ופארקים.

החלקה

נשוא הדיון מהווה חלק מחלקה 365 בגוש 6204, החלקה בעלת שטח רשום של 1,258 מ"ר. צורתה אי-רגולרית, טופוגרפית הקרקע מישורית. החלקה מהווה חלק ממתחם להתחדשות עירונית ("פינוי בינוי") הכולל גם את חלקות 364 ו-367.

המבנה

על החלקה ניצבים שני מבני מגורים וותיקים הכוללים חזית חנויות, בני 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

המבנים הוקמו בסביבות שנת 1950 ומיועדים להריסה במסגרת תוכנית "פינוי-בינוי", המציעה הקמת מגדל מגורים בן 35 קומות ובניין מרקמי בן 10 קומות עם חזית מסחרית ומרתפי חניה תת קרקעיים.

הנכס הנישום מהווה יחידה מסחרית (חנות) וותיקה בקומת הקרקע של הבניין, בשטח של כ- 23 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

סימון החלקה ע"ג צילום אוויר - GIS רמת גן



צילומים שנעשו בעת הביקור מצורפים בנספח

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 חלות בין היתר תוכניות בנין העיר הבאות[1]:

<u>מצב קודם</u>

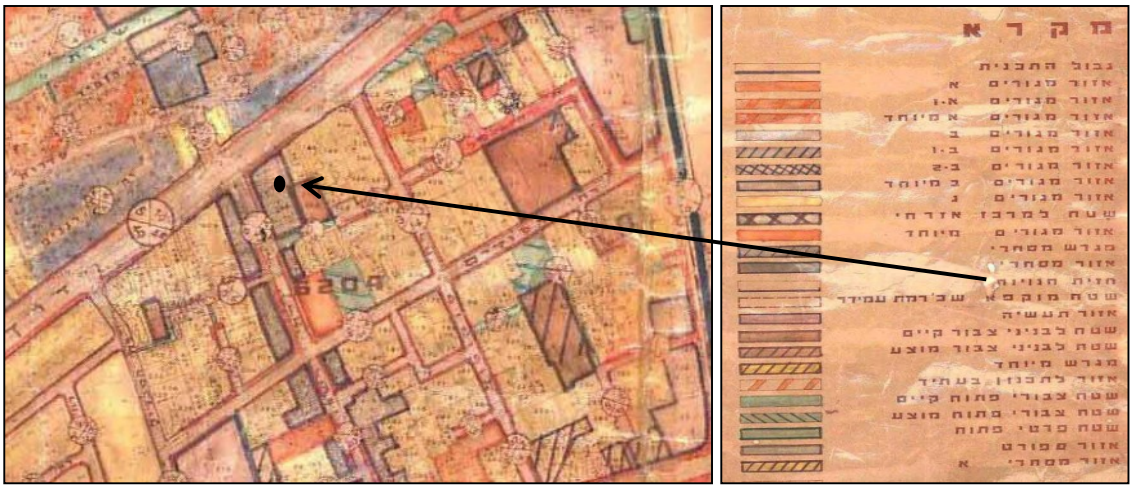
תכנית רג/340 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2591 מיום 27.12.1979. התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ל"**חזית חנויות**".

מטרת התוכנית הינה לקבוע מתחם להתחדשות עירונית על ידי הריסת שישה מבנים בני 3 קומות וקביעת הוראות להקמת שני מבנים בני 10 קומות - 35 קומות ברוטו ומבנה ציבור.

<u>תמצית הזכויות</u>:

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר
אחוזי בניה	35% לקומה
מס' קומות	3 קומות מעל קומת חנויות
קווי בניין	3 מ' לצד, 5 מ' לאחור
רוחב מגרש מינימלי	18 מ'

מיקום הנכס בקירוב ע"ג תשריט תוכנית רג/340:



[1] התכניות 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
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

מצב חדש:

תוכנית רג/1750 (506-0460949) תכנית מתאר למתחם הבורסה, אשר פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 12880 ביום 10/11/2024.

מטרת התוכנית הינה קביעת מתחם להתחדשות עירונית בפינת הרחובות רש״י ואבא הילל בר״ג, המציעה פינוי 6 מבנים ובסה״כ 72 יח״ד ושטחי מסחר ובמקומן בינוי של 200 יח״ד. במסגרת התכנית יאוחדו החלקות לחלקה גדולה המאפשרת בניה של שני מבנים אחד של 35 קומות והשני מרקמי בן 10 קומות, שני המבנים כוללים חזית מסחרית ומרתפי חניה תת קרקעיים. כמו כן התכנית מקצה תא שטח בגודל של כ- 800 מ״ר עבור בניית מבנה למטרות ציבוריות.

בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג לאזור ״מגורים ד׳׳.

עיקרי הוראות התכנית:

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמה עפ״י פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק.

ב. שינוי יעוד מאזור מסחרי ומגורים ג למגורים ד, מבנים מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.

ג. קביעת זכויות והוראות בניה עבור שני מבני מגורים: המערבי עד 8 קומות וקומת גג מעל קומת מסחר גבוהה, והמזרחי עד 33 קומות וקומת גג מעל קומת מסחר גבוהה עם סך של 200 יח״ד.

ד. קביעת 20% מסך היח״ד כיחידות קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ״ר פלדלת ו- 10% מסך היח״ד תהיינה יחידות קטנות עד 55 מ״ר פלדלת.

ה. קביעת זכויות והוראות בניה עבור מבנה ציבור בן 6 קומות.

ו. קביעת תכסית וקווי בניין.

ז. קביעת עד 7 מרתפי חניה תת קרקעיים ובהתאם זכויות והוראות בינוי.

ח. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט.

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

ט. קביעת זיקת הנאה לכניסת רכבים למרתפי חנייה של המגרש הציבורי כמסומן בתשריט.

י. קביעת הנחיות לתוכנית עיצוב אדריכלי ונופי.

<u>הוראות בינוי</u>:

א. שטח יח"ד יהיה 83 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד כאשר לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתוכנית תהינה בשטח של עד 75 מ"ר פלדלת ו-10% תהינה בשטח של עד 55 מ"ר פלדלת.

ב. בניין עד 35 קומות לכיוון אבא הילל ובניין מרקמי עד 10 קומות בפינה של רש"י אבא הלל.

ג. גובה קומות:

גובה קומת הקרקע עד 6.00 מ' (רצפה לרצפה).

גובה קומות המגורים עד 3.20 מ' ברוטו (רצפה לרצפה).

ד. תותר בניית גלריה בקומת הקרקע עבור המסחר ובלבד ששטחה לא יעלה על 30% משטח המסחר בקומת הקרקע ושהגישה אליה תהיה מתוך המסחר.

ה. שטח מרפסת יהיה 15 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ו. ככל שפתרון המיגון לעת תכנית העיצוב האדריכלי יהיה ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים בסך של 8 מ"ר ליח"ד.

ז. מרווח מינימלי בין שני המבנים בתא השטח לא יפחת מ- 10 מ'.

ח. תקבע זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 3 מ' מאבא הלל לגן התותחן בצמוד לשצ"פ ו- 4 מ' ין גן "התותחן" לחזית הדרומית של מבנה המגורים המזרחי בתוכנית כמסומן בתשריט.

ט. מיקום ותצורת זיקות ההנאה ודיוקן ייקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי ונופי.

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

<u>תמצית הזכויות</u>:

גודל מגרש מוחלט:	2,311 מ״ר		
שטחי בניה:	מעל לכניסה קובעת -	עיקרי	17,600 מ״ר[2]
		שירות	9,300 מ״ר[3]
	מתחת לכניסה קובעת -	שירות	14,905 מ״ר
סך אחוזי בניה:	1809%		
תכסית:	65%		
מס׳ יח״ד:	200		
צפיפות:	86.5 יח״ד לדונם		
גובה מבנה:	120 מ׳		
מס׳ קומות:	מעל לכניסה קובעת -		35 קומות[4]
	מתחת לכניסה קובעת -		7 קומות
מרפסות:	3,000 מרפסות בשטח 15 מ״ר כל אחת (בנוסף לשטח עיקרי).		

---

[2] מתוכם: 16,800 מ״ר למגורים, 800 מ״ר למסחר.
[3] מתוכם: 9000 מ״ר למגורים, 300 מ״ר למסחר.
[4] ערך מתייחס למקסימום, הערה: המבנה הפונה לדרך אבא הלל יהיה עד 35 קומות (ק+33+ ג), המבנה הפונה לרחוב רש״י יהיה עד 10 קומות (ק+8+ג).

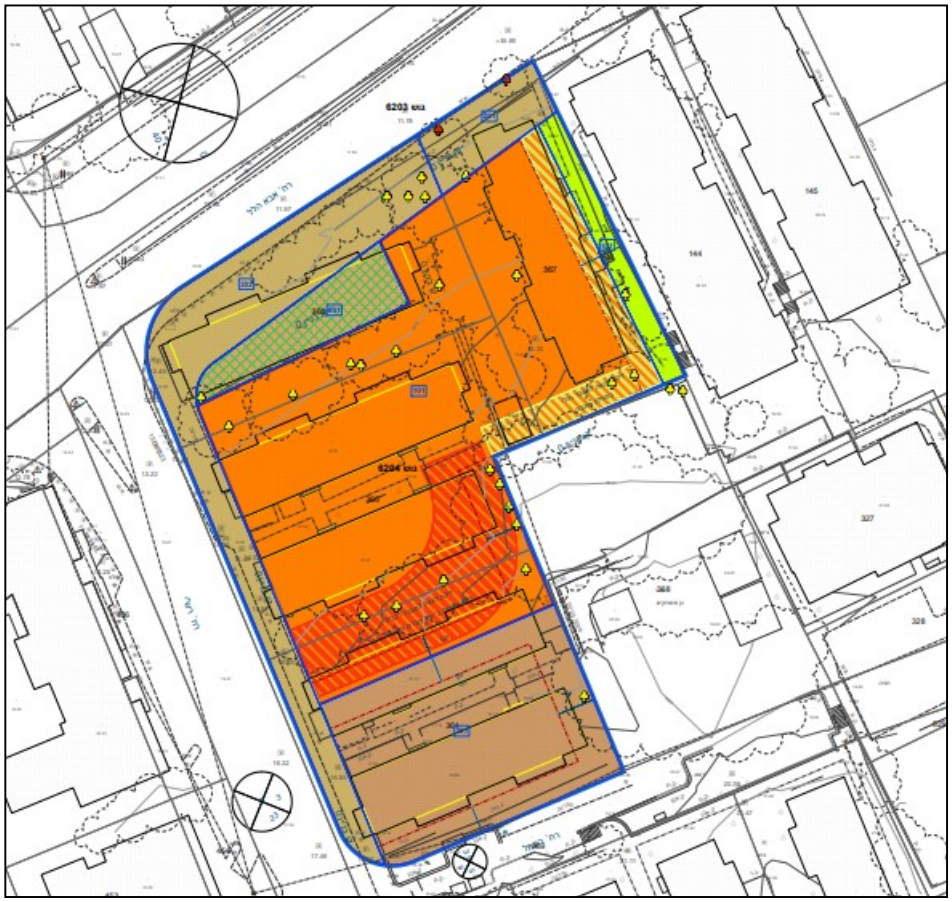
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

תשריט תוכנית 506-0460949:



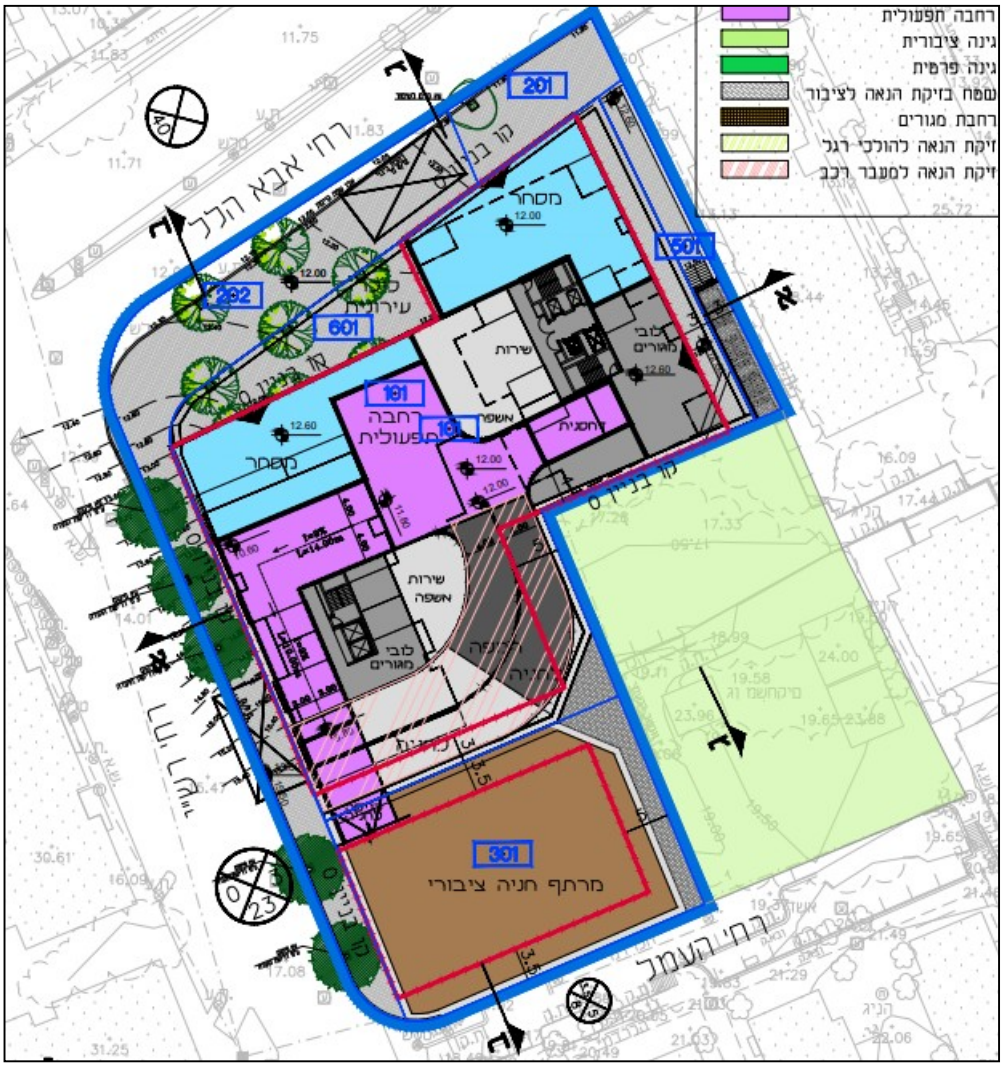
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
boazbarzilay1965@gmail.com - דואר אלקטרוני

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

תשריטי נספח בינוי:



תכנית במפלס 12.00+ רחוב אבא הלל

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



תכנית קומה טיפוסית

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

---

9. <u>רישוי:</u>

רישיון בניה מספר 1859 מיום 01.05.1950. הקמת שיכון בן 10 בניינים המכילים בסה״כ 18 חנויות, 83 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות, ו- 22 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות, בשטח כללי של 7,149 מ״ר.

רישיון בניה מס׳ 1795 מיום 10.01.1975. פירוק חלון ראווה בחנות קיימת בקומת הקרקע.

10. <u>רקע משפטי</u>[5]:

10.1 נסח רישום

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון שהוצג בפני מעודכן ליום 02.03.2026 שטח חלקה 365 בגוש 6204 הוא 1,258 מ״ר.

בעלויות:

כהן פנינה החלק בנכס: 2/228 +1/114

10.2 הסכם מכר (לא הוצג בפני, מבוסס על שומות הצדדים)

הסכם המכר אינו נושא תאריך. ע״פ דיווח ברשות המיסים, מחצית מזכויות בנכס נרכשו ביום 09/09/2024. התמורה: 400,000 ₪.

הסכם מכר חנות מתאריך 26/08/2025, לפיו נמכרה החנות המהווה 2/114 חלקים בחלקה. התמורה: 1,500,000 ₪.

[5] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית 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
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

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

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה – הוועדה המקומית:

<u>מצב קודם</u>:

<u>שווי מ"ר בנוי</u>

שמאי המשיבה העריך את שווי המצב הקודם לפי 30,000 ₪ למ"ר. קביעה זו התבססה על סקירה של 4 עסקאות השוואה של חנויות ותיקות בסביבה הקרובה (רחוב ז'בוטינסקי 117, 153, ו-93) שבוצעו בין השנים 2021-2022 ובהן הממוצע עמד על כ- 28,000 ₪ למ"ר. שמאי הוועדה מדגיש כי למרות שחלק מעסקאות ההשוואה כללו חניות צמודות ואילו בנכס הנדון אין חניה, השווי שנקבע משקף התאמה הכרחית לעליית המחירים בשוק מאז מועד ביצוע העסקאות ועד למועד הקובע. בנוסף, מציין כי הערכה זו נתמכת בעסקת המכר של מחצית מהזכויות בנכס הנדון, מספטמבר 2024, אשר שיקפה שווי של כ- 800,000 ₪ בתמורה לשלמותו.

<u>מצב חדש</u>:

במצב החדש, התבסס השמאי על עסקת מכר מאוחרת שבוצעה בחנות הנדונה באוגוסט 2025 תמורת 1,500,000 ₪. שווי המצב החדש הועמד על 1,400,000 ₪, כאשר ההפחתה מהמחיר ששולם בפועל נומקה כמקדם זהירות בשל מורכבות המימוש בפרויקט פינוי-בינוי ואלמנט הבעלות המשותפת. לטענתו, אישור התוכנית המאפשרת הקמת מגדל בן 35 קומות לצד בניין מרקמי יוצר השבחה משמעותית לכל יחידה במתחם, בהתאם לעקרונות פסק דין "נועה לב".

בנוסף, עשה שימוש בנתוני טבלאות האיזון לפיהם החלק היחסי המיוחס לחנות במצב החדש הוא 0.468% מכלל הזכויות במתחם. השמאי טען כי ניתוח מלוא הזכויות בתוכנית לפי חלק יחסי זה מניב ערך גבוה יותר מהשווי שנקבע בשיטת ההשוואה, עובדה המעידה לדעתו על כך שהאומדן של 1,400,000 ₪ הוא סביר וזהיר.

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

11.2 שמאי המבקש

<u>מצב קודם</u>:

שמאי המבקשת העריך את שווי המצב הקודם על בסיס שווי של 25,000 ₪ למ"ר בנוי בהסתמך על הערכת שמאי תוכנית 506-0460949.

לסכום זה הוסיף השמאי את שווין של זכויות בנייה שלא נוצלו במצב הקודם, אשר נאמדו ב-3.9 מ"ר מבונה. (החלק בנכס 2/114 * יתרת זכויות בניה לניצול בשטח 221 מ"ר) לפי שווי של 12,000 ₪ למ"ר.

השמאי ציין כי דמי השכירות בנכס (כ-2,500-2,700 ₪ לחודש) משקפים בפועל שווי שוק נמוך אף יותר, עובדה התומכת לדעתו בגישתו השמרנית.

<u>מצב חדש</u>:

במצב החדש, שלל שמאי המבקש את השימוש בעסקת המכר בנכס הנדון, שנמכרה בתמורה ל 1,500,000 ₪ כעסקת השוואה, בטענה כי היא בוצעה על ידי "קונה מיוחד" המחזיק ביחידה סמוכה ולכן אינה משקפת תנאי שוק חופשי.

בנוגע לזכויות המוקנות בתוכנית, נטען כי תוספת שטח של 50% למסחר היא חריגה מאוד וצפויה להצטמצם משמעותית על ידי מוסדות התכנון, כפי שקורה תדיר בתוספות שטח למגורים; על כן, חושב שטח תמורה ריאלי של 29.2 מ"ר אקוויוולנטי בלבד.

<u>מקדם דחיה</u>

בשל אי-ודאות תכנונית, היעדר חתימות של כלל בעלי הזכויות (פחות מ-66%) ובעיות טכניות כגון מחסור במקומות חניה (9 חניות ל-10 חנויות), החיל השמאי מקדם מימוש של 0.9 ומקדם דחייה של 0.63 (מבוסס על שיעור היוון של 6% ודחייה של 8 שנים עד להשלמת הפרויקט).

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

11.3 תגובת שמאי המשיבה

להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה:

<u>עסקאות ההשוואה בנכס</u>

שמאי המשיבה מדגיש כי המקרה הנדון מהווה "מקרה בית ספר" מאחר וקיימות שתי עסקאות השוואה ישירות בנכס עצמו: האחת חודשיים לפני המועד הקובע והשנייה כחצי שנה לאחריו. נטען כי לפי פסיקת בתי המשפט וועדות הערר, יש להעניק עדיפות עליונה לעסקאות במקרקעין הנדונים, המהוות "מניית זהב" שמאית.

<u>המצב הקודם</u>

שמאי המשיבה טוען כי עסקת המכר של מחצית הזכויות (400,000 ₪) כללה פוטנציאל תכנוני, ולמרות הצורך לנטרלו לפי פסיקת "לוסטרניק", הערכים הוטמעו במלואם כשווי למצב הקודם כחלק משמרנות השומה.

יתרה מכך, בבדיקת שווי לפי גישת היוון הכנסות (דמי שכירות של 2,700 ₪ בשיעור היוון של 7%) גוזרת שווי שוק של כ- 460,000 ₪ בלבד לחנות ותיקה ללא פוטנציאל, עובדה המחזקת את הזהירות בה נקט בשומתו.

באשר לזכויות הרחבה תיאורטיות, נדחתה הטענה להוספת שווי בגין זכויות הרחבה של 3.9 מ"ר, בטענה שהן אינן ישימות ואינן תורמות לשווי המקרקעין בשוק.

<u>המצב החדש</u>

שמאי המשיבה נשען על עסקת המכר מאוגוסט 2025, בסך 1,500,000 ₪, תוך הדגשה כי בשומתו כבר בוצעה הפחתה של מעל 6% לטובת הנישום.

בתגובתו, דוחה את טענת המבקש ביחס ל"קונה מיוחד" ותוהה כיצד ניתן להגדיר קונה ששילם כפול משווי השוק המוצע על ידי המבקש כקונה מיוחד בלבד.

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

<u>הלכת "נועה לב"</u>

שמאי המשיבה מדגיש כי שיטת השומה המיטבית בתוכניות פינוי-בינוי היא בחינת מכר היחידה "לפני" ו"אחרי" אישור התוכנית.

לטענתו, המקרה הנדון הוא "פשוט" אף יותר ממה שבית המשפט תיאר, שכן קיימות שתי עסקאות מכר לאותם מקרקעין בדיוק (ולא ליחידות השוואה אחרות במתחם), אשר בוצעו בסמיכות רבה לאישור התוכנית (אחת לפניה ואחת אחריה).

<u>הדו"ח הכלכלי</u>

באשר להסתמכות המבקש על הדו"ח הכלכלי שליווה את התוכנית, מציין שמאי המשיבה כי השענות עליו איננה ברורה ממספר טעמים, ובראשם העובדה כי הדו"ח ערוך למועד קובע של ה-01/07/2023, מועד המוקדם בכמעט שנה וחצי מהמועד הקובע לחוות הדעת.

בנוסף, הדו"ח הביא בחשבון תמורות בשיעור משמעותי של 50% לשטחי המסחר, המשקפים הריסת 352.70 מ"ר ברוטו ומסירת 529 מ"ר חדשים הכוללים חניות. נטען כי גם כאשר נלקחו בחשבון תמורות אלו, וכאשר חושב היטל השבחה חזוי בסך של כ- 27,000,000 ₪ לתוכנית כולה, הפרויקט עדיין הגיע לרווחיות של 17%. שמאי המשיבה מדגיש כי נתונים אלו נבחנו על ידו בכובעו המקצועי כיועץ לאגף התכנון בעיריית רמת גן, תוך הטמעת אלמנטים מחמירים עליהם העירה המשיבה בפני הוועדה המחוזית.

<u>הסכם פינוי בינוי</u>

נטען כי שמאי המבקש מסרב להציג את הסכם הפינוי-בינוי למרות דרישת המשיבה לבחון אותו כדי להגיע למס אמת. שמאי המשיבה מבהיר כי עיריית רמת גן אינה מגבילה יזמים במתן תמורות לדיירים, והמדיניות של 12 מ"ר חלה רק על התחשיב הכלכלי (כדי לא להעמיס מכפילים תכנוניים) ולא על ההסכמים הפרטיים. לטענתו, מתן תמורה של 50% לחנויות קטנות (תוספת של כ-11.5 מ"ר לצד חניות, מיגון ושיפור ה-"Traffic") היא לגיטימית

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

ומקובלת, ומוסדות התכנון לא התערבו מעולם בזכויות קנייניות בין צדדים פרטיים.

<u>טבלאות האיזון וההקצאות</u>

בתגובתו דוחה את הטענה כי טבלאות האיזון אינן מייצגות שווי כלכלי אמיתי. נטען כי הטבלאות נערכו על ידי שמאים המחויבים לעשרות בעלי זכויות ונבחנו על ידי גורמי התכנון. השמאי מדגים כי בהינתן שווי מלא של 294.4 מיליון ש"ח למגרשי התמורה כולם (לפי שומת היזם) והכפלתו בחלקו היחסי של המבקש (0.468%), מתקבל שווי של 1,400,000 ₪ בדיוק - נתון התואם את שומת המשיבה ומעיד על שמרנותה ביחס לתוכנית המאושרת.

<u>בסיס השווי</u>

בחירה סלקטיבית: לטענת המשיבה, שמאי המבקש בוחר מהדו"ח הכלכלי רק את האלמנטים הנוחים לו, בעוד שהדו"ח עצמו תומך בהיטל השבחה כמעול כפול מזה שנקבע.

שווי מ"ר בנוי: נטען כי עסקאות ההשוואה בדו"ח הכלכלי (משנת 2020-2021) מראות ממוצע של 28,000 ₪ למ"ר לחנויות גדולות, וכי התאמה לזמן (5 שנים) וגודל החנות הנדונה יובילו לערכים גבוהים יותר בשני מצבי התכנון.

זכויות בניה שלא נוצלו: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר בנוי כבר מגלם את מלוא זכויות הבנייה, ובפועל אין מקום פיזי להוסיף ולו מ"ר אחד במקרקעין הנדונים, כך שהשוק לא ייחס לכך שווי נוסף.

מיקום שטחי המסחר: שמאי המשיבה טוען כי אין קורלציה הכרחית בין תמורות המגורים לתמורות המסחר, וכי במקרה זה קיים הסכם מחייב שהתוכנית כבר הביאה בחשבון, כך שיזם לא יוכל להפחיתן בדיעבד. הוא מבקר את תחשיב המבקשת המתמקד בשטח בלבד, וטוען כי עליו לבטא את פער הרווחיות העצום בין חנות ותיקה לחנות חדשה הכוללת מעלית, חניה ומחסן. לבסוף, נשלל החשש מחלוקת השטחים עם קומה א', תוך קביעה כי קיימת ודאות מלאה שהתמורות ייבנו בקומת הקרקע בלבד ויזכו לפתרון חניה על פי ההסכם שהמבקשת מסרבת להציג.

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 אי וודאות ודחיה

שמאי המשיבה דוחה את הטענה לפיה נדרשת דחייה ארוכה של 8 שנים עבור תכנית מפורטת שאושרה זה עתה, אשר בהכרח משיגה את הרוב הדרוש ומימושה ודאי ובטוח, ומציין כי רצף תוכניות שאושרו בשנים האחרונות מומשו כולן בפרקי זמן של שנתיים עד חמש שנים בלבד.

לסיכום, להערכת השמאי, טענת המבקש לפיה שווי החנות הנמכרת נמוך מ-750,000 ₪ אינה במקומה וזאת נוכח קיומו של הסכם מכר בשווי 1,500,000 ₪, נתוני טבלאות ואיזון המציגים שווי של 1,400,000 ₪ והעובדה שאומדן היטל ההשבחה בגישת המגרש המלא מביא לחבות כפולה מזו שקבע בשומתו.

טבלה מסכמת - פערים בין השמאים

תוכנית	מרכיב	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תוכנית רג/1750 (-506 0460949)	**שווי מ"ר מבונה**	30,000 ₪	25,000 ₪
	זכויות בניה שלא נוצלו	השווי המבונה מגלם את מלוא הפוטנציאל	3.9 מ"ר (לפי 12,000 ₪ למ"ר)
	בסיס השווי למצב החדש	עסקת מכר בנכס הנדון	תחשיב
	שטח תמורה צפוי (מסחר)	לא חושב שטח נקבע מעסקת המכר	29.2 מ"ר אקוויוולנטי (26.58 מ"ר קומת קרקע + 2.65 מ"ר גלריה)
	מקדם מימוש ודחיה	הפחתה מוטמעת בשווי בגובה 100,000 ₪	מקדם דחיה 0.63 (שיעור היוון 6% ל-8 שנים) מקדם מימוש 0.9

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

---

12. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והחלטה</u>

גישת השווי במצב החדש

לעניין קביעת השווי במצב החדש, דרך המלך הינה הערכת שווי הזכויות במקרקעין בהתאם למצב התכנוני שאושר, קרי - שווי הזכויות בקרקע לאחר אישורה של התוכנית המשביחה.

עם זאת, בענייננו מתקיים רכיב מהותי של חוסר ודאות באשר להיקף הזכויות הספציפיות שתוקצינה לבעל הזכויות במסגרת מימוש התוכנית, לרבות מאפייני היחידה, מיקומה ותמהיל השימושים. בנסיבות אלו, חישוב השווי החדש על בסיס חלק יחסי בקרקע מתוך כלל התוכנית (הכוללת כ־200 יחידות דיור במבנים בני 10–35 קומות, חזית מסחרית ומרתפי חניה), עלול להביא לתוצאה מוטה כלפי מעלה, בין היתר מאחר והוא מגלם גם רכיבי קרקע המיועדים ליזם כתמורה יזמית ואינם משקפים את חלקו האפקטיבי של הבעלים.

עוד יצוין כי גם שמאי המבקש אמד את השווי במצב החדש בהתבסס על שווי יחידת התמורה הצפויה. גישה זו מביאה לידי ביטוי, מנקודת מבטו של קונה בכוח במועד הקובע, את התמורה הכלכלית אותה הוא צפוי לקבל במסגרת מימוש התוכנית, וזאת על אף שמדובר במימוש בפועל אשר צפוי להתרחש במועד מאוחר יותר.

בנסיבות הספציפיות של המקרה דנן, ולאור רמת אי הוודאות כאמור, להערכתי סביר וראוי לאמוד את השווי במצב החדש על בסיס שווי יחידת התמורה הצפויה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (לרבות מקדמי דחייה, סיכון ומימוש), כך שהשווי ישקף באופן מיטבי את שווי הזכויות במועד הקובע.

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

תוכנית רג/1750 (506-0460949)

<u>שווי מ״ר בנוי</u>

הצדדים חלוקים באשר לשווי מ״ר בנוי למסחר נכון למועד הקובע. שמאי המשיבה אמד שווי מ״ר בנוי בסך של 30,000 ₪, בהישען בעיקר על 2 עסקאות שנערכו בנכס עצמו: עסקת מכר למחצית הזכויות בספטמבר 2024 תמורת 400,000 ₪ (המשקפת לטענתו שווי של 800,000 ₪ לחנות בשלמותה), ומכר מלא של החנות באוגוסט 2025 תמורת 1,500,000 ₪, המיוחס על ידו למצב החדש.

מנגד, שמאי המבקש הסתמך על הדו״ח הכלכלי של שמאי התוכנית, בו נקבע שווי של 25,000 ₪ למ״ר בנוי בשני מצבי התכנון, תוך דחיית 2 עסקאות הנכס עצמן כ״עסקאות של קונה מיוחד״. בנוסף, הפנה שמאי המבקש להיוון דמי השכירות בנכס הנדון אשר לטענתו תומך בשווי הנמוך המשתקף מהעסקאות.

החלטה

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>

בחינת החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה (גוש 6204 וגושים סמוכים בנחלת גנים):

שמאית מכריעה הגב׳ דנה שיחור מיום 21.04.2020, בגו״ח 6204/461 נקבע שווי ליחידות מסחריות בסך 20,000 ₪ למ״ר למועד קובע 22.06.2015.

שמאי מכריע מר גיל הרצברג מיום 30.05.2020, בגו״ח 6204/634 נקבע שווי ליחידות מסחריות בסך 20,000 ₪ למ״ר למועד קובע 22.04.2016.

שמאי מכריע מר דוד דדון מיום 21.01.2021, בגו״ח 6204/410, נקבע שווי ליחידות מסחריות בסך 22,000 ₪ למ״ר למועד קובע 02.08.2017.

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

ניתוח עסקאות השוואה

להלן עסקאות ההשוואה לנכסים דומים ממאגר מידע נדל"ן של רשות המיסים שבוצעו סמוך למועד הקובע וניתוחן:

גו"ח	כתובת	יום המכירה	תמורה (ללא מע"מ)	שטח חנות
6204/675/6	סוקולוב 21	8/29/2024	₪ 550,000	23
6125/185	הרצל 92	1/30/2024	₪ 1,200,000	30
6127/762/2	הרצל 71	6/30/2024	₪ 500,000	26
6128/198	ארלוזורוב 81	12/18/2024	₪ 600,000	36
6144/553/2	הרא"ה 238	12/16/2024	₪ 1,050,000	31
6205/61	הגפן 26	1/5/2025	₪ 750,000	21
6126/512	קריניצי 12	3/18/2025	₪ 699,999	28
6127/296	ארלוזורוב 12	4/23/2025	₪ 1,399,998	44
6127/822/3	ביאליק 52	7/17/2024	₪ 1,012,500	32

שווי למ"ר	מרחק ביחס לנכס הנדון (במטרים)	משקל יחסי מקורב	שווי מ"ר × משקל
₪ 23,913	300	20%	4,783
₪ 40,000	900	0%	0
₪ 19,231	1000	6%	1,154
₪ 16,667	2000	6%	1,000
₪ 33,871	3800	6%	2,032
₪ 35,714	700	20%	7,143
₪ 25,000	1800	15%	3,750
₪ 31,818	2000	15%	4,773
₪ 31,641	1400	12%	3,797

בין עסקאות ההשוואה שנבחנו, ניתן משקל מרכזי לעסקאות הקרובות ביותר לנכס הנדון הן מבחינת מיקום גיאוגרפי והן מבחינת סמיכות זמנית למועד הקובע. עסקאות קרובות בשני הממדים הללו, משקפות את מאפייני השוק הרלוונטיים ביותר לנכס הנדון, ולכן קיבלו משקל מוגבר בשקלול הסופי.

עסקת סוקולוב 21 (300 מטר מהנכס, אוגוסט 2024) קיבלה משקל המתחשב בקרבתה הגיאוגרפית ומועד העסקה ביחס למועד הקובע.

עסקת הגפן 26 (700 מטר, ינואר 2025) קיבלה משקל המתחשב בקרבתה הגיאוגרפית ומועד העסקה ביחס למועד הקובע.

עסקת הרצל 92 (900 מטר, ינואר 2024) - שמניבה שווי גבוה במיוחד של 40,000 ₪ למ"ר (עסקת קיצון) לא קיבלה משקל הן בשל ריחוקה מהמועד

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

הקובע, ובעיקר בשל זכויות בניה עודפות (מס' קומות בתב"ע - 9, לעומת 3 קומות בנויות בפועל).

עסקאות ארלוזורוב 81 והרצל 71 בקצה הנמוך (16,667 ₪ למ"ר ו-19,231 ₪ למ"ר) קיבלו משקל מופחת בשל ריחוקן הגיאוגרפי והזמני.

בשקלול מכלול העסקאות תוך מתן עדיפות לעסקאות הקרובות בזמן ובמיקום, נקבע שווי של 28,400 למ"ר ליחידה במצבה.

<u>יתרת זכויות הבניה</u>

לטענת שמאי המבקש, על פי תוכנית ג/340, קיימת בחלקה יתרת זכויות בנייה עיקריות למסחר בהיקף של כ-221 מ"ר, המיוחסות לכלל הבעלים בחלקה. לגישתו, חלקה היחסי של היחידה הנדונה (2/114) מתבטא בכ-3.9 מ"ר מבונה, המהווים פוטנציאל מוקנה שיש לשקללו כמרכיב נפרד בשווי המצב הקודם, ואותם אמד לפי שווי קרקע מבונה של 12,000 ₪ למ"ר.

מנגד, שמאי המשיבה סבור כי אין מקום לייחוס שווי נפרד ליתרת זכויות הבנייה התיאורטית. לגישתו, שווי השוק של המ"ר המבונה במצב הקודם כבר מגלם בתוכו את מלוא פוטנציאל הזכויות המוקנות למקרקעין. עוד נטען כי מדובר בזכויות שוליות בהיקפן, אשר מימושן הפיזי בבניין הוותיק אינו בר-יישום, ולפיכך הן חסרות ערך שוק עצמאי בנפרד מהנכס הבנוי.

החלטה

מעיון בהוראות תוכנית ג/340 וברצף התוכניות המשלימות החלות על המקרקעין, עולה כי אכן קיימת יתרת זכויות בניה לשטח עיקרי למסחר במגרש (כ- 221 מ"ר לכלל החלקה) אשר טרם נוצלה בפועל. עם זאת, יש להבחין בין קיומן של זכויות "על הנייר" לבין ישימותן הכלכלית בפועל.

היחידה הנדונה היא חנות וותיקה בשטח של כ-23 מ"ר, בבניין הקיים מזה עשרות שנים, הנמצא בבעלות משותפת. חלקה היחסי של הבעלות בנכס (2/114) בסך יתרת הזכויות במגרש (221 מ"ר) מתבטא בכ-3.9 מ"ר - חלק יחסי שאין לו תרגום פיזי זמין בבניין הקיים, ובוודאי שלא ניתן לממשו כתוספת בנייה לחנות הנדונה לבדה. מדובר בזכויות "צפות" במגרש, שלצורך

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

מימושן נדרשת הסכמה של כלל הבעלים בחלקה וביצוע פיזי שאינו בר יישום זמין במצב הקיים.

בחינת עסקאות המכר שבוצעו בנכס ובסביבתו ובסמוך למועד הקובע, מעלה כי מחיר השוק ששולם עבור יחידות אלו נגזר מהשימוש הקיים בפועל ומפוטנציאל ההכנסה מהן ומשארית בנייה לא ממומשת בדחייה ליתרת החיים הכלכליים של המבנה.

טענת המבקש שהזכויות הללו נכללו בחישוב "המצב הנכנס" בטבלאות ההקצאה של תוכנית רג/1750 יכולות להיות נכונות, אך יש לזכור כי טבלאות אלו נערכות לצורך חלוקה יחסית של זכויות בתכנית חדשה ואין בהן כדי לקבוע באופן אוטומטי כי לכל מ"ר זכויות בנייה במצב הקודם היה שוק חופשי וזמין.

לנוכח האמור, הבאתי בחשבון את זכויות הבנייה העודפות במצב הקודם (3.9 מ"ר) במקדם 0.5 המשקלל את זמינות הבנייה, בעלות משותפת ואי וודאות.

<u>שטח התמורה הצפוי</u>

במסגרת תוכנית רג/1750, חלוקים הצדדים באשר להיקף השטחים האקוויוולנטיים שיוקצו לבעלי הזכויות בנכס החדש.

שמאי המבקש סבור כי יש לגזור את שטח התמורה במסחר מתוספת השטח הניתנת ליחידות המגורים בפרויקט. לגישתו, תוספת של 12 מ"ר לדירת מגורים ממוצעת (כ- 65 מ"ר) משקפת תוספת שטח בשיעור של 15.58%. על בסיס שטח חנות קיים של 23 מ"ר, בתוספת שטח גלריה משוקלל (במקדם 0.5), אמד השמאי את שטח התמורה הצפוי ב- 29.2 מ"ר אקוויוולנטי.

מנגד, שמאי המשיבה חולק על הניסיון ליצור קורלציה אריתמטית בין תמורות המגורים לתמורות המסחר. לטענתו, הערכת השווי במצב החדש צריכה להתבצע בשיטת ההשוואה הישירה (בהתאם לעקרונות עניין "נועה לב"), תוך הסתמכות על עסקת המכר שבוצעה בנכס הנדון.

באשר להיקף השטחים, מדגיש שמאי המשיבה כי חוות הדעת הכלכלית של הפרויקט (שנערכה על ידי פז כלכלה) מניחה מפורשות תמורה בשיעור של 50%

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

לשטחי המסחר (הגדלה מ-352.7 מ"ר במצב הנכנס ל-529 מ"ר במצב המוצע). מאחר שזכויות הבנייה בתוכנית אושרו על בסיס איזון כלכלי זה, אין הצדקה להניח כי התמורה תצומצם בשלב ההיתר. כתימוכין לעמדתו, מציג השמאי אינדיקציה לפיה חלקה היחסי של היחידה (0.468%) מתוך שווי מגרשי התמורה הכולל בשומת היזם (294.4 מיליון) , גוזר שווי של כ- 1.4 מיליון ש"ח - נתון התואם את אומדן השווי שנקבע על ידו במצב החדש.

הכרעה

בבחינת שטח התמורה, יש להבחין תחילה בין שתי סוגיות נפרדות, האחת שקלול השטח הקיים הכולל קומת קרקע וגלריה; והשנייה - אומדן היקף התוספת הראוי לשטחי התמורה במצב החדש.

<u>שטח קיים (נכנס)</u>

לעניין שקלול שטח הגלריה הקיים, הבאתי בחשבון מקדם שווי של 0.5 ביחס לשטח עיקרי בקומת הקרקע. גישה זו עולה בקנה אחד עם עמדת הצדדים ועם הכרעות קודמות שניתנו באותו הגוש (כגון החלטת שמאית מכריעה דנה שיחור בגו"ח 6204/461). לפיכך, השטח המשוקלל במצב הנכנס לצורך תחשיב התמורה יחושב כדלקמן:

שטח חנות בקומת קרקע (מקדם 1.0): 23 מ"ר

שטח גלריה (כ- 20% משטח החנות, כ-4.6 מ"ר, במקדם 0.5): 2.3 מ"ר אקו'

סה"כ שטח במצב נכנס: 25.3 מ"ר אקוויוולנטי.

<u>מצב חדש (תמורה)</u>

לעניין היקף התוספת, שמאי המבקש טוען לתוספת של 15.58% בלבד בגזירה אנלוגית ממקדם הדירות, ואילו שמאי המשיבה נסמך על תוספת של 50% כפי שנקבע בחוות הדעת הכלכלית.

מעיון במסמכי התוכנית, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה בסוגיה זו וזאת מהטעמים הבאים:

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

חוות הדעת הכלכלית ("פז כלכלה"), אשר ליוותה את התכנית ואושרה על ידי מוסדות התכנון, קובעת יחס תמורה של 50% לשטחי המסחר. יחס זה מהווה נדבך מרכזי באיזון הכלכלי של התכנית ובאומדן הרווחיות היזמית. התעלמות מנתון זה תהווה סטייה מהבסיס התכנוני-כלכלי המצוי בלב התכנית.

בפרויקטים של פינוי-בינוי אין קורלציה הכרחית בין מקדמי התמורה במגורים לאלו שבמסחר. שדרוג הנכס במצב החדש - הכולל פתרונות חנייה מוסדרים (9 מקומות חנייה למסחר) וגובה קומה של עד 6 מ' - מעניק ערך מוסף שאינו קורלטיבי בהכרח לתוספת שטח הדירות.

על בסיס השטח המשוקלל במצב הנכנס (25.3 מ"ר אקו') ובהחלת תוספת של 50% כאמור, אני אומד את שטח התמורה הצפוי ב- 38 מ"ר אקוויוולנטי.

מקדמי התאמה: דחיה ומימוש

במסגרת אומדן שווי המצב החדש, נחלקו הצדדים באשר למקדמי ההתאמה (דחיה ומימוש) שיש להחיל על שווי הנכס התיאורטי כבנוי וגמור למועד הקובע.

שמאי המבקשת טען להחלת מקדם מימוש בשיעור 0.9, המשקף לגישתו את אי-הוודאות וה"חיכוך" הצפוי עד להסדרת סוגיית החנייה (הקצאה של 9 מקומות חנייה ל-10 יחידות מסחריות). בנוסף, יישם השמאי מקדם דחייה המבוסס על שיעור היוון של 6% לתקופה של 8 שנים (מקדם 0.63). תקופה זו משקללת, לטענתו, את שלב התכנון המפורט, הרישוי, השלמת חתימות הדיירים, הליווי הבנקאי ומשך הבנייה בפועל.

מנגד, שמאי המשיבה דחה את החלת המקדמים האמורים. לטענתו, מאחר שמדובר בתוכנית מפורטת ומאושרת בלב אזור ביקוש, רמת הוודאות למימוש הפרויקט גבוהה ביותר. לגישתו, ניסיון העבר בפרויקטים דומים ברמת גן מלמד על מימוש בפרקי זמן קצרים של 2-5 שנים בלבד. באשר לסוגיית החנייה, טען כי מדובר בהיבט שיבוא על פתרונו במסגרת הסכמי הפינוי-בינוי ואין לראות בו גורם המפחית משווי הזכויות המוקנות.

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

החלטה

יש להבחין בין מרכיב אי-הוודאות הקנייני לבין מרכיב הדחייה הפיזי, הגם שביניהם קיימת חפיפה חלקית.

לעניין דרישת שמאי המבקש להחלת מקדם מימוש בשיעור 0.9 בגין נושא החניה, מצאתי כי אין מקום להחלת מקדם מימוש נפרד. סוגיית הקצאת החניות היא סוגיה קניינית-הסכמית הנגזרת מהסכם הפינוי-בינוי ומהליכי הרישוי, שלא פוגם בתוכנית המשביחה עצמה ולפיכך הוא בחפיפה מלאה לסוגיית מימוש התוכנית.

הקצאת 9 מקומות חנייה למסחר בתוכנית החדשה מהווה שיפור לעומת המצב הקודם, בו לא היה לנכס פתרון חנייה מוסדר. ככל שקיימת אי-ודאות מסוימת במישור הקנייני, הרי שהיא נבלעת ומגולמת במסגרת מקדם הדחייה הכולל, והחלת מקדם נוסף תהווה כפל הפחתה שאינו עולה בקנה אחד עם הגדרת שווי השוק לקונה סביר.

באשר למקדם הדחייה, עמדת המשיבה השוללת למעשה מקדם דחייה מהותי מעבר להפחתה הגלומה בעסקאות השוואה, אינה מביאה לידי ביטוי את מכלול השלבים המורכבים בפרויקט "פינוי-בינוי".

גם תוכנית מפורטת שאושרה זה עתה כרוכה בשלבי תכנון מפורט, רישוי, הריסה ובנייה. מנגד, תקופה של 8 שנים (כפי שטען שמאי המבקש) הינה תקופה שמרנית יתר על המידה עבור אזור ביקוש דינמי כרמת גן.

בחינת רצף ההכרעות המכריעות בגוש הנדון (6204) ובסביבתו הקרובה מעלה כי נוקטים בגישה מאוזנת המביאה בחשבון את הוודאות הסטטוטורית לצד הזמן הפיזי הנדרש לביצוע:

בהחלטה של השמאי המכריע מר גיל הרצברג, בגו"ח 6204/634 הוחל מקדם 0.8 המשקף דחייה של 4 שנים הכוללת את מרכיב השיתוף.

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

בהחלטה של השמאי המכריע מר דוד דדון, בגו״ח 6204/410 נקבעה דחייה של 5 שנים בריבית של 6%.

בהחלטה של השמאית המכריעה הגב׳ אורית גלן, בגו״ח 6204/302 נקבעה דחייה של 3 שנים.

בהחלטה קודמת של הח״מ, בגו״ח 6693/86, נקבעה דחיה של 4 שנים בשיעור היוון 6% המשקלל גם אי וודאות.

בנסיבות נשוא הדיון, הכוללות הקמת מגדל בעירוב שימושים ומרתפי חניה מורכבים בלב סביבה בנויה, ובהתחשב ברצף ההכרעות לעיל, נראה לי סביר ונכון לאמוד את הדחייה למימוש ב-4 שנים מיום המועד הקובע, בשיעור היוון של 6%, המניב מקדם דחייה של 0.792. שיעור ההוון מגלם סיכון וחוסר וודאות, יחד עם זאת, בהתחשב בנסיבותיו המיוחדות של נשוא הדיון, הקיפו וחוסר וודאות בעניין הקצאת והצמדת חניות, תמהיל קומות ושטח סופי, אני אומד מקדם הפחתה משוקלל של 0.665.

לעניין הכנסות השכירות בתקופת הביניים

הנכס פעיל ומניב דמי שכירות חודשיים של 2,700 ₪. בהתאם לעקרון שנקבע בהחלטה קודמת של הח״מ בגו״ח 6693/86, כאשר מוחל מקדם דחיה על כלל שווי המצב החדש, יש להביא בחשבון את הכנסות הביניים שהנכס מניב בתקופה זו. הערך הנוכחי של הכנסות השכירות לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון 6%, מסתכם בכ- 112,000 ₪ אשר יובאו בחשבון כתוספת לשווי המצב החדש. לפיכך, מקדם הדחיה אשר יובא בחשבון במצב החדש הינו 0.792, ובתוספת הכנסות הביניים כאמור.

התאמת שווי לחנות חדשה בגובה של 6 מ׳ 1.25

שווי מ״ר חנות חדשה 35,500 ₪ במעוגל.

חנייה 100,000-150,000 ₪ (בשומת שמאי המבקש הוערך ב 100,000 ₪)

נתונים נוספים להשוואה:

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

רחוב הרצל, בשטח 39 מ"ר + 18 גלריה במבנה שנמצא בתהליך פינוי בינוי. החנות מושכרת. במסגרת פינוי בינוי תוספת מוצעת 12 מ"ר מעל שטח החנות (51 מ"ר) וחניה - מחיר למ"ר 33,000 ₪ לפי שטח חדש.

הודעת פרסום מיום 1.8.2025, מוצע למכירה: רחוב רש"י 23 מ"ר + הרחבה לפינוי בינוי (לפי הפרסום 48 מ"ר בתוספת חניה ומחסן) מחיר מבוקש 1,750,000 ₪.

פרויקט "ידע עם" 11-15 רמת גן (התחדשות עירונית). תוכנית מאושרת להפקדה מחודש אפריל 2024 התכנית מאפשרת הריסה של 5 מבנים בני 3-4 קומות הכוללים 50 יחידות דיור והקמה במתכונת של פינוי - בינוי של מגדל מעורב שימושים בן 36 קומות שיכלול 132 יחידות דיור בשטח כולל (עיקרי) של 12,550 מ"ר מעל קומת מסחר בשטח של 500 מ"ר ושטח ציבורי מבונה של 500 מ"ר. בנוסף יוקצה מגרש לטובת הציבור. תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה כדין וניתן להאריכה ב- 5 שנים נוספות בסמכות הועדה המקומית. בסמוך לאחר מתן תוקף לתכנית, בכוונת החברה לפעול להשלמת תכנון מפורט של הפרויקט ולקדם היתרי בניה. להערכת החברה, שיווק יחידות הדיור בפרויקט יחל בשנת 2027.

שווי מוערך מסחר על-פי דווחי החברה (IFRS) סוף 2024 - 14,178,000 ₪ ל 479 מ"ר שהם 29,600 ₪ / מ"ר, מהוון קדימה לחמש שנים 39,600 ₪ / מ"ר.

פרויקט "אחד העם" 2-10 רמת גן (התחדשות עירונית) סוף 2024 – תוכנית פורסמה למתן תוקף ביוני 2024. התכנית מאפשרת הריסה של 4 מבנים בני 3 קומות הכוללים 48 יחידות דיור והקמה במתכונת של פינוי -בינוי של 2 מגדלי מגורים בני 22 קומות לרבות קומת מסחר וקומה טכנית מעל 5 קומות מרתף, שיכללו 150 יחידות דיור בשטח כולל (עיקרי) של כ - 12,000 מ"ר ושטחי מסחר של כ- 1,200 מ"ר. בכוונת החברה לפעול להשלמת התכנון המפורט של הפרויקט ולקדם היתרי בניה ולהערכת החברה, שיווק יחידות הדיור בפרויקט יחל במחצית הראשונה של שנת 2026.

שווי מוערך מסחר על-פי דווחי החברה (IFRS) סוף 2024 - 33,360,000 ₪ ל 1,200 מ"ר שהם 27,800 ₪ / מ"ר, מהוון קדימה לחמש שנים 37,200 ₪ / 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

פרויקט הירדן 103-101 + **הררי 2** רמת גן פרויקט פינוי בינוי. תב"ע עברה פרה-רולינג. 62 יח"ד קיימות, 213 יח"ד דיור להקמה + 600 מ"ר שטחי מסחר. צפי להתחלת בנייה 2028.

שווי מוערך על-פי דוחי החברה (IFRS) סוף 2024 – 12,439,000 ₪ ל 484 מ"ר שהם 25,700 ₪ / מ"ר, מהוון קדימה לשש שנים 36,400 ₪ / מ"ר.

שווי מצב קודם תוכנית רג/340

שטח החנות				23
שווי מ"ר בנוי				₪ 28,400
זכויות עודפות	3.9	12,000	0.5	₪ 23,400
שווי מצב קודם				**₪ 676,600**

מחיר עסקת מכר ישירה (ספטמבר 2024) 800,000 ₪ (400,000 ₪ למחצית)

שקלול:

תחשיב על בסיס נתוני השוואה	₪ 676,600	40%
עסקת מכר	₪ 800,000	60%
שווי משוקלל	₪ 750,640	
מעוגל	800,000 ₪ לחישוב זהיר ותואם עמדה זהירה של שמאי המשיבה שהעניק משקל מלא לעסקת המכר הישירה.	

הערה: בהתאם לשומת המבקש שווי מוערך במצב הקודם 621,526 ₪

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

שווי מצב חדש תוכנית רג/1750

שטח קיים			
רכיב	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
קומת קרקע	23	1	23
גלריה (כ-20%)	4.6	0.5	2.3
סה"כ שטח מצב נכנס			25.3
מצב יוצא			
יחס תמורה למסחר			1.5
שטח תמורה צפוי			38

38 מ"ר * 35,000 ₪	1,330,000 ₪
חניה 100,000 ₪	1,430,000 ₪
דחייה 0.665 (שיעור הדחייה מגלם גם סיכון וחוסר וודאות)	950,950 ₪
הכנסות ביניים	112,000 ₪
שווי מצב חדש	1,062,950 ₪

תחשיב על בסיס נתוני השוואה	1,062,950 ₪	40%
עסקת מכר	1,500,000 ₪	60%
שווי משוקלל	1,325,180 ₪	
השבחה	525,180 ₪	

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>החלטה</u>

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/1750 506-0460949	25.11.2024	₪ 525,180	₪ 262,590

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