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: 15.1.2026
מספר בקשה: 2149-2025
מספרנו: 7393

לכבוד

אזורים חברה לבניין בע"מ
ע"י גב' מיכל שימקביץ, שמאי מקרקעין
(להלן "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב נתניה
ע"י מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
(להלן "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

גוש 8274, חלקות 562-564 ; מתחם וייצמן-סוקולוב, נתניה ;

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 2149-2025 מיום 29.09.2025 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

1.2. ההשבחה הנה בעקבות אלה

תוכנית נת/מק/553/28/א'

תוכנית נת/מק/553/28/א'/1

1.3. אופן המימוש

בדרך של בקשה להיתר בניה

1.4. גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
נת/מק/553/28/א'	18.06.2019	₪ 513,000	₪ 456,568
נת/מק/553/28/א'/1	21.06.2023	₪ 1,223,960	₪ 458,734

2. <u>מועד דיון</u>

ביום 07 בינואר 2026 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>

09 במרץ 2025 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועד הקובע להערכה</u>

תוכנית נת/מק/553/28/א' 18.06.2019 (15 יום ממועד תחילתה של התוכנית)

תוכנית נת/מק/553/28/א'/1 21.06.2023 (15 יום ממועד תחילתה של התוכנית)

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

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>

נשוא הדיון, מתחם פינוי בינוי - התחדשות עירונית

גוש	;	8274
חלקות	;	562-564
שטח רשום	;	כמפורט בפרק המשפטי
מהות הנכס	;	מתחם פינוי בינוי המיועד להתחדשות עירונית
מיקום	;	מתחם וייצמן-סוקולוב, נתניה
זכויות מוערכות	;	בעלות

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

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאי המשיבה מר אפרים מרגלית

חוות דעת נגדית מטעם שמאית המבקש גב' מיכל שמקביץ'

תגובת שמאית המשיבה

העתק שובר תשלום היטל שבחה

צילומי נסחי רישום מקרקעין לחלקות 562-564, עדכניים לתאריך 02.08.2021

תוכנית בקשה להיתר בניה

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

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

הסביבה

נשוא הדיון תחום ברחובות סוקולוב מצפון, רחוב בארי ממזרח ושדרות וייצמן ממערב, בחלק הצפוני של העיר נתניה.

הבינוי בסביבה מאופיין בבניה רוויה וותיקה לצד פרויקטים של התחדשות עירונית, מוסדות ומבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים.

רחובות סוקולוב ושדרות וייצמן, עירוניים ראשיים.

סביבת הנכס מפותחת וכוללת תשתיות עירוניות ושירותים קהילתיים.

המתחם

מתחם הקרקע מורכב מחלקות 562,563,564, ומיועד להתחדשות עירונית.

מתחם הקרקע מחולק לשני מגרשים, ראו הרחבה בפרק התכנוני.

בתחום החלקות קיימים 3 בנייני רכבת של מגורים המיועדים להריסה.

במקומם ייבנו 3 בנייני מגורים חדשים הכוללים שימושי מסחר, ציבור ומגורים

תצלום אוויר של המתחם מאתר המפות הממשלתי



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

8. <u>רקע תכנוני:</u>

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

נת/28/553, דבר אישורה פורסם בי.פ. 7119 מתאריך 24.09.2015

תוכנית התחדשות עירונית מתחם וייצמן - סוקולוב נשוא החלטה זו.

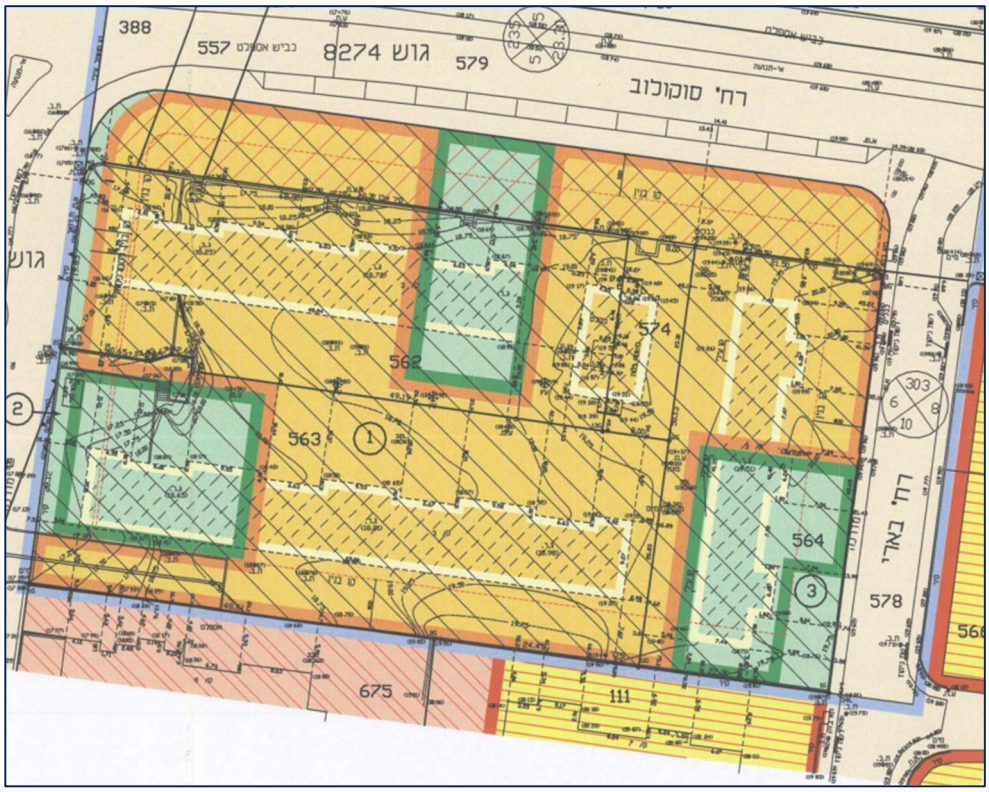
התוכנית מסווגת את מתחם החלקות הנדונות לשלושה מגרשים בייעוד ״אזור מגורים מיוחד״, ״שטח פרטי פתוח״ ושצ״פ.

זכויות בניה ״מגורים מיוחד״;

שטח מגרש	5.526 דונם		
מספר מבנה	1	2	3
מס׳ יח׳	60	70	70
תכסית במ״ר	800	800	800
עיקרי מגורים עילי	6,600 מ״ר	7,950 מ״ר	7,950 מ״ר
שירות עילי	2,530 מ״ר	2,945 מ״ר	2,945 מ״ר
עיקרי פנאי עילי	250 מ״ר לכלל המגרש		
שירות מתחת לקרקע	11,416 מ״ר לכלל המגרש		
קווי בניין	צפוני 5 מ׳, מערבי 5 מ׳ ולמרפסות 4.5 מ׳ מזרח ודרום 6 מ׳		

[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



נת/מק/28/553/א', דבר אישורה פורסם בי.פ. 8271 מתאריך 03.06.2019

תוכנית התחדשות עירונית מתחם וייצמן - סוקולוב נשוא החלטה זו.

התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ומסווגת את המתחם למגרשים, כדלקמן:

מגרש 1A | ייעוד "מגורים ד'"

מגרש 1B | ייעוד "שצ"פ" עם זיקת הנאה למעבר רגלי

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>;

<u>שימושים</u>;

במרתפים שימושי חניה, חדרי שירות, חדרים טכניים, שנאים, מחסנים, חדרים לחברת ניהול ואחזקה ושטחים נלווים לרבות בריכת שחיה על מתקניה, חדר כושר ומועדון דיירים

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

בקומת כניסה וגלריה שימושי חניה תפעולית, גינון ופיתוח, גני ילדים, מסחר, מבואות, חדרים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, חדרים טכניים, מחסנים ושטח לחברת ניהול ואחזקה

בקומות עליונות שימושי מגורים, חדרי שירות וחדרים טכניים

ההפרדה בין מסחר, מגורים ומוסדות ציבור תהיה מוחלטת ותכלול כניסות נפרדות. לרבות מחסנים וחדרי אשפה.

החזיתות המסחריות יפנו לרחוב וייצמן וסוקולוב ולכיוון שפ״פ המסומן בתשריט.

מסחר לא יכלול חנויות להכנת מזון, סופר מרקט ללא מטרדי רעש

<u>הוראות בינוי</u>;

מרחק בין מבנים מינ׳ 11 מ׳.

תותר הקמת 3 מבנים בתחום הפרויקט

גובה קומת הקרקע לרבות מבואות כניסה ושטחי מסחר לא יפחת מ- 6 מ׳, תותר גלריה בתחום זה.

מגורים;

תמהיל דירות מגורים: 20% מסך היח׳ הנוספות בתוכנית יהיה בשטח שלא עולה על 80 מ״ר עיקרי וממ״ד ליח׳, יתר הדירות בשטח לא יפחת מ- 90 מ״ר עיקרי וממ״ד ליח׳

שטח מחסן ליחידת מגורים לא יעלה על 12 מ״ר

לא יותרו דירות גן

מוסדות ציבור;

גינון ופיתוח חצר גני הילדים יגודרו ויופרדו משטח מגרש למגורים. תותר הקמת 2 כיתות גן. גובה קומת גן ילדים לא תעלה על גובה קומת קרקע. גישה נפרדת מהמגורים והמסחר.

<u>זכויות בניה - מגרש 1A ״מגורים ד׳׳׳</u>;

גודל מגרש כללי	4,329 מ״ר
תכסית	55% מתא שטח
מספר יח׳	264

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

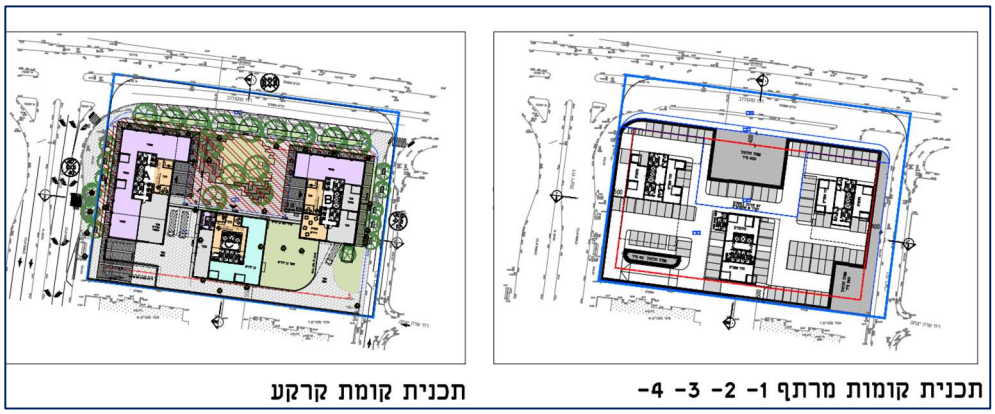
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

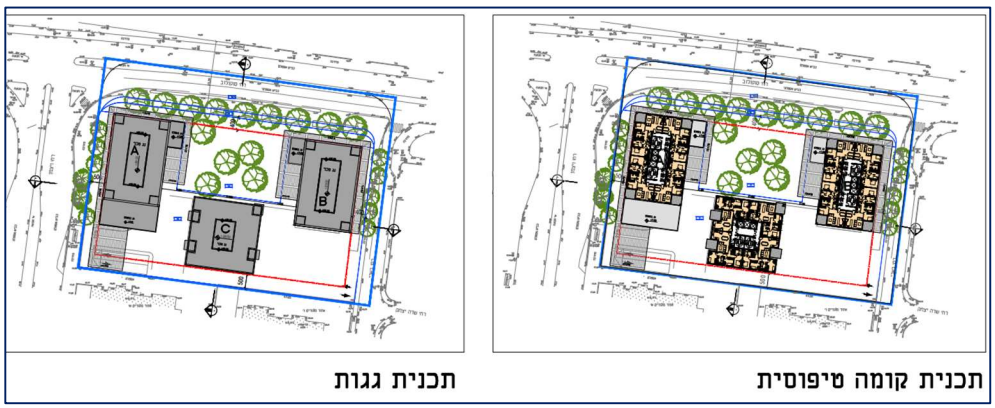
עיקרי מעל הכניסה הקובעת	28,362 מ"ר, מתוכם, 250 מ"ר לרווחת דיירים, 250 מ"ר למבני ציבור ו-650 מ"ר למסחר
שרות מעל הכניסה הקובעת	12,113 מ"ר (100 מ"ר למסחר והיתר מגורים)
קומות	מעל הכניסה הקובעת 27
	קומת קרקע כפולה, 24 וקומות וגג טכני
	מתחת לכניסה הקובעת 4
קווי בניין	כמסומן בתשריט
מרפסות	12 מ"ר בממוצע ליח"ד ולעד 14 מ"ר ליח'



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

נספח בינוי





נת/מק/28/553/א'/1, דבר אישורה פורסם בי.פ. 11420 מתאריך 03.06.2019

שינוי תוכנית נת/מק/28/553/א' לצורך תכנון מיטבי.

עיקרי הוראות התוכנית;

כל הוראות תכונית נת/מק/28/553/א' יחולו למעט הוראות ששונות בתוכנית זו.

מגורים ד':

גובה קומת מגורים טיפוסית תהיה עד 3.2 מ'.

תותר בניית 3 קומות מגורים אחרונות בכל מבנה בגובה 3.5 מ'.

תותר הקמת פרגולות במרפסות שאינן מקורות

מרתפים: יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים בין תאי שטח 1A ו- 1B

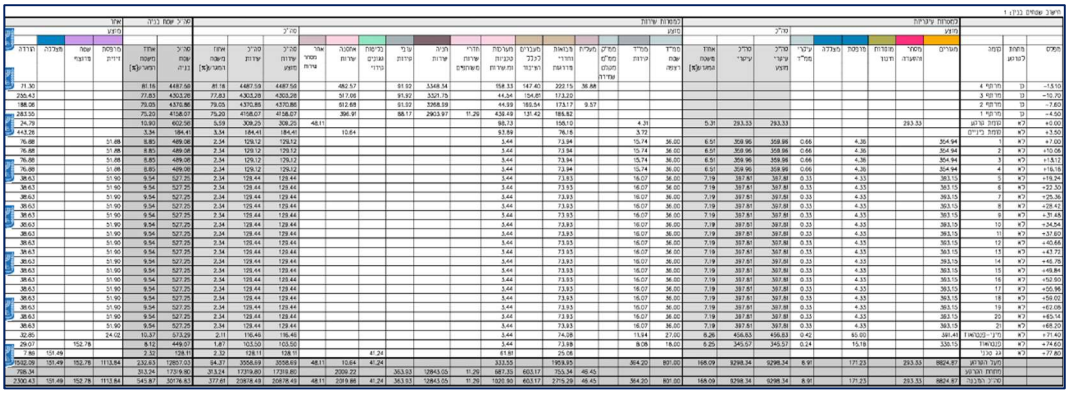
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9. <u>רישוי</u>:

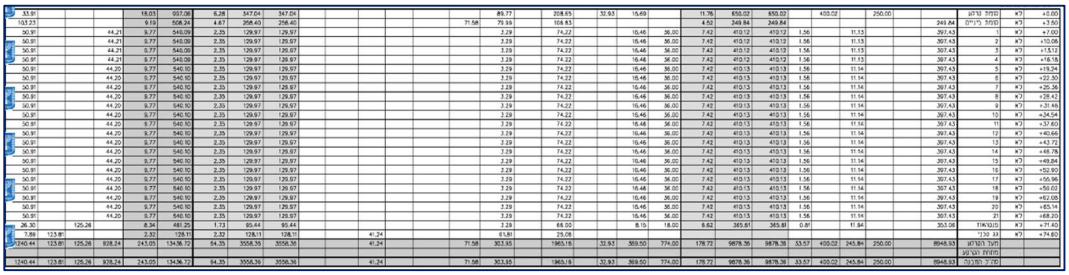
<u>היתר בניה 2021201, תאריך 30.12.2021</u>

מהות ההיתר ; הקמת 3 מגדלי מגורים ובהם 264 יח"ד בני 23 קומות מעל קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) ומעל 4 קומות מרתפי חניה ואחסנה. בקומת הקרקע שטח מסחר, שתי כיתות גן, שטח לרווחת הדיירים, חדרים טכניים וצוברי גז.

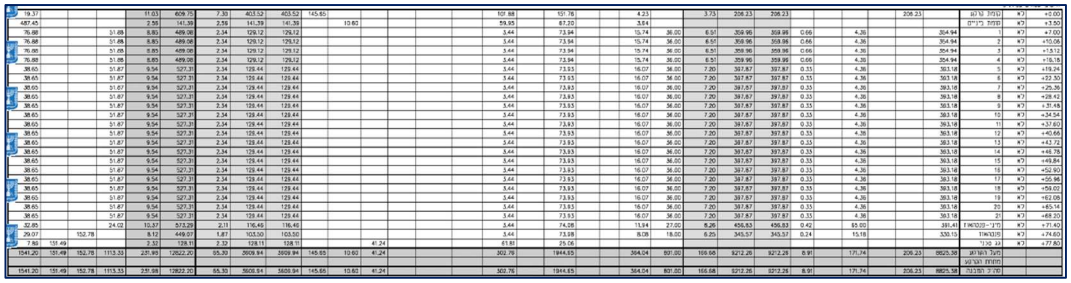
בניין 1 ;



בניין 2 ;



בניין 3 ;



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

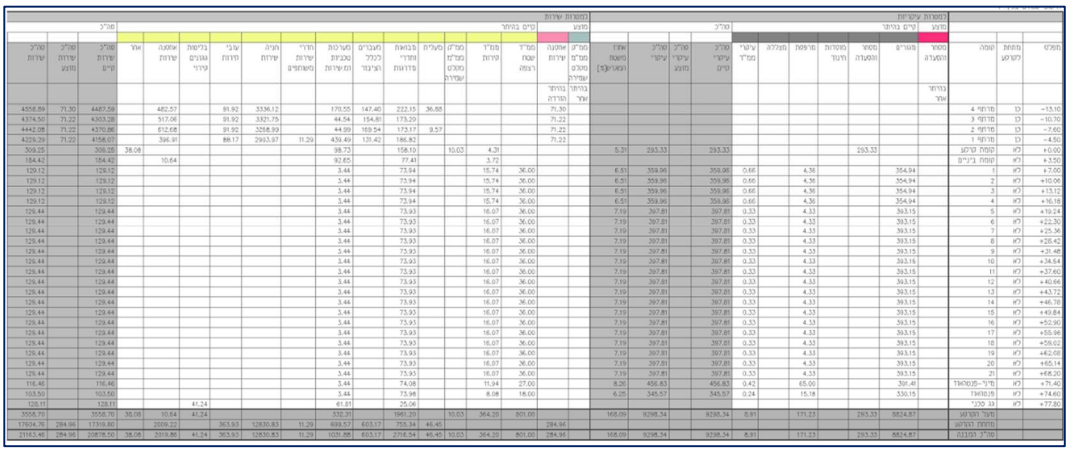
בקשה להיתר בניה 20240094/7

לא אותרה על ידי תוכנית ההגשה באתר הוועדה המקומית. המידע מבוסס על שומות הצדדים ומידע שהועבר על-ידם, לא קיימת מחלוקת.

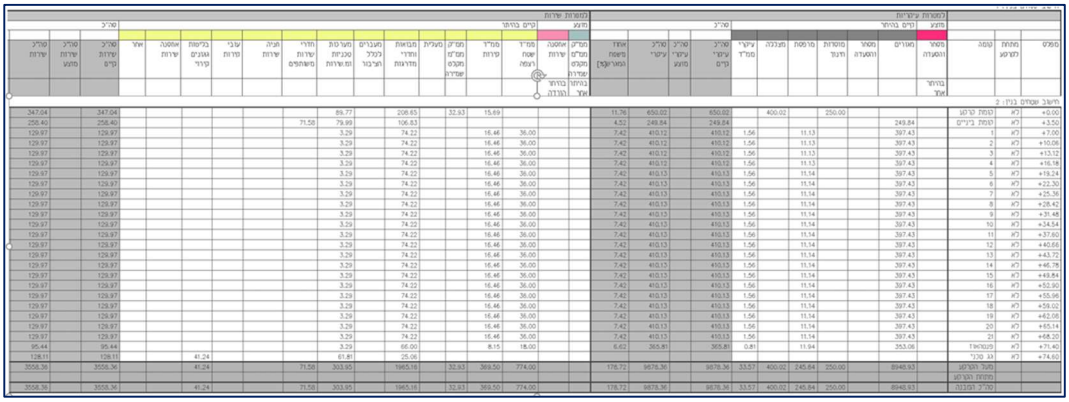
מהות הבקשה ; ניצול שטח מסחרי לרחוב בארי בהיקף 98 מ"ר (ע"ח שטח מסחר בלתי מנוצל וגריעת שטחי שרות למחסנים בהיקף זהה שאושר בהיתר קודם). שינוי גובה קומות 21-23 בבניין 1 וקומות 21-22 בבניין 2 לגובה 3.5 מ'

תוספת 285 מ"ר אחסנה תת קרקעית למגורים במרתף

בניין 1 ;



בניין 2 ;



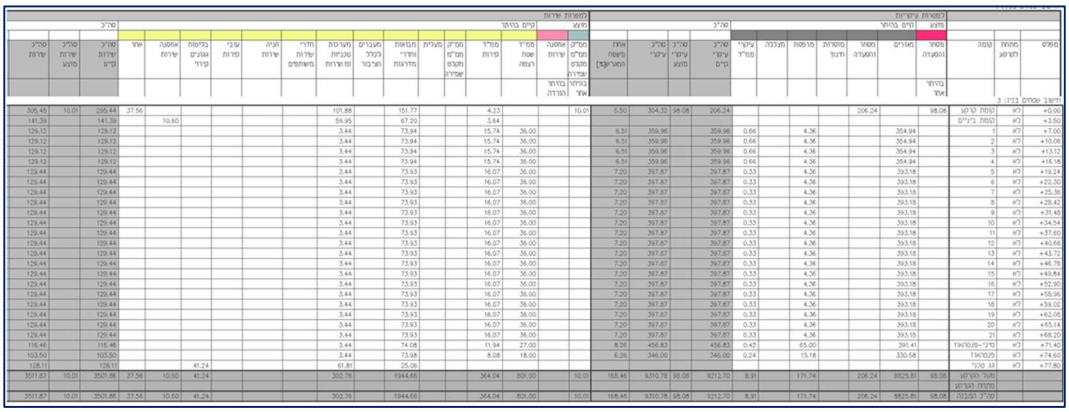
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

בניין 3 ;



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

10. <u>משפטי</u>[2]:

נסחי רישום

הוצגו בפני צילומי נסחי רישום מקרקעין מרוכזים לחלקות 562-564 עדכניים לתאריך 03.08.2021 מהם מתבררים הפרטים הבאים:

חלקה	שטח רשום	מספר תתי חלקות
562	1,488 מ״ר	20
563	2,003 מ״ר	26
564	1,149 מ״ר	19

ביחס לכל תתי החלקות רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת החברה להתחדשות נתניה תמ״א 38 בע״מ ואזורים בניין (1965) בע״מ

על החלקות רשומים בעלי זכויות שונים.

[2] 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

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

<u>תוכנית נת/מק/28/553/א׳/1 – מועד קובע 01.07.2023</u>

ההשבחה חושבה ביחס להתרת חזית מסחרית נוספת לרחוב בארי בהיקף 98 מ״ר על חשבון יתרת שטחים מתוכנית נת/מק/28/553/א׳ מתאריך 18.06.2019

שווי מ״ר מבונה למסחר מוערך בסך 5,500 ₪

שווי שטח שירות עילי מגורים בסך 2,250 ₪ (מקדם 0.5 משווי מסחר עיקרי 4,500)

השבחה:

98 מ״ר * (2,250 ₪ שטחי שירות – 5,500 ₪ מסחר) = 318,500 ₪

שינוי גובה קומת קומות:

שווי מ״ר מבונה למגורים עם נוף לים טרם ההגבהה מוערך בסך 9,580 ₪

המימוש המבוקש מכוח התוכנית הינו הגבהת קומות מגורים עליונות מגובה 3.2 מ׳ ברוטו (לפי תוכנית נת/7/400) לגובה 3.5 מ׳ ברוטו

הגבהת גובה פנים יח״ד מקנה ליחידה המוגבהת מרכיב יוקרתיות וייחודיות בהתאמה ומהווה שיפור תכנוני מהותי המבוקש במיוחד ביח״ד הממוקמות בקומות הגבוהות שלהן נוף פתוח לים

חושבה תוספת שווי בגין הגבהת גובה פנים של 10 ס״מ ביחס לשווי מ״ר מבונה בשיעור 1% ובהתאמה לנשוא הדיון עליה בשיעור 3%

ביחס לשטח מרפסות שנוספו בקומות 22-23 בבניינים 1-3 ובקומה 22 בבניין 2 (מעבר לשטח מרפסת אופייניות ליח״ד בבניין בהיקף 15 מ״ר ליח״ד) הוערכה תוספת שווי לשטח המרפסות הנוסף בשיעור 20%

כמו כן, הובא בחשבון עליית שווי בין קומה לקומה בשיעור 1.5%

התפלגות שטח פלדלת הנכללים בקומות המוגבהות ושטח אוק׳ מרפסות גג שנוספו:

קומה	שטח פלדלת קומתי בניין 1	שטח פלדלת קומתי בניין 2	שטח פלדלת קומתי בניין 3	סה״כ שטח פלדלת ל- 3 בניינים	תוספת מרפסות (מעבר למרפסות בקומה טיפוסית)	תוספת שטח מרפסות אקו׳
21	446	451	446	1,343	0	0
22	431	380	431	1,242	172	34
23	356	0	357	713	217	43
סה״כ	1,233	831	1,233	3,298	389	78

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

ההשבחה בגין תוספת גומה מסתכמת כמפורט להלן:

קומה 21 1,343 מ"ר פלדלת * 8,840 ₪ שווי בקומה 21 * 3% = 356,052 ₪

קומה 22 1,242 מ"ר פלדלת * 8,960 ₪ שווי בקומה 22 * 3% = 333,731 ₪

34 מ"ר אקו' מרפסות * 8,960 ₪ שווי בקומה 22 * 3% = 9,254 ₪

קומה 23 713 מ"ר פלדלת * 9,080 ₪ שווי בקומה 23 * 3% = 194,322 ₪

43 מ"ר אקו' מרפסות * 9,080 ₪ שווי בקומה 23 * 3% = 11,834 ₪

ערכי שווי ונתוני השוואה:

עסקאות שווי בתחום הפרויקט נשוא החלטה זו:

תאריך	גו"ח	קומה	מס' חדרים	שטח עפ"י היתר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
31/12/2023	8274/562/82	21	5	123	₪ 3,306,288	₪ 26,880
28/12/2023	8274/562/54	14	5	123	₪ 3,226,288	₪ 26,230
27/12/2023	8274/562/11	3	5	123	₪ 2,931,288	₪ 23,832
13/12/2023	8274/562/50	13	5	123	₪ 3,196,288	₪ 25,986
10/12/2023	8274/562/62	16	5	123	₪ 3,246,288	₪ 26,393
30/11/2023	8274/562/66	17	5	123	₪ 3,306,288	₪ 26,880
28/11/2023	8274/562/33	9	5	123	₪ 3,156,288	₪ 25,661
27/11/2023	8274/562/74	19	5	123	₪ 3,236,288	₪ 26,311
22/11/2023	8274/562/7	2	5	123	₪ 2,876,288	₪ 23,384
26/10/2023	8274/562/74	19	5	123	₪ 3,236,288	₪ 26,311
29/09/2023	8274/562/58	15	5	123	₪ 3,141,288	₪ 25,539
27/09/2023	8274/562/80	20	4	100	₪ 2,676,288	₪ 26,763
18/09/2023	8274/562/78	20	5	123	₪ 3,226,288	₪ 26,230
11/09/2023	8274/562/70	18	5	123	₪ 3,206,288	₪ 26,067
27/08/2023	8274/562/37	10	5	123	₪ 3,166,288	₪ 25,742
09/08/2023	8274/562/1	1	5	123	₪ 2,971,288	₪ 24,157
12/07/2023	8274/562/3	1	5	123	₪ 2,766,288	₪ 22,490
23/05/2023	8274/562/49	13	5	123	₪ 3,201,288	₪ 26,027
19/05/2023	8274/562/76	19	4	100	₪ 2,606,288	₪ 26,063
18/05/2023	8274/562/14	4	5	123	₪ 2,846,288	₪ 23,141
17/05/2023	8274/562/85	22	5	143	₪ 4,500,000	₪ 31,469
11/05/2023	8274/562/81	21	5	123	₪ 3,376,288	₪ 27,449
10/05/2023	8274/562/57	15	5	123	₪ 3,226,288	₪ 26,230
26/03/2023	8274/562/16	4	5	123	₪ 2,776,288	₪ 22,571
08/02/2023	8274/562/83	21	4	100	₪ 2,606,288	₪ 26,063
08/02/2023	8274/562/79	20	4	100	₪ 2,566,288	₪ 25,663
08/02/2023	8274/562/84	21	4	100	₪ 2,626,288	₪ 26,263
04/01/2023	8274/562/77	20	4	100	₪ 2,665,983	₪ 26,660
28/12/2022	8274/562/81	21	4	100	₪ 2,680,983	₪ 26,810
25/12/2022	8274/562/20	5	5	123	₪ 2,880,983	₪ 23,423
22/12/2022	8274/562/70	18	4	100	₪ 2,665,983	₪ 26,660
22/11/2022	8274/562/61	16	5	123	₪ 3,095,983	₪ 25,171
07/11/2022	8274/562/58	15	4	100	₪ 2,660,983	₪ 26,610
20/10/2022	8274/562/73	19	5	123	₪ 3,161,983	₪ 25,707
29/09/2022	8274/562/67	17	4	100	₪ 2,495,983	₪ 24,960
14/09/2022	8274/562/72	18	4	100	₪ 2,580,983	₪ 25,810
14/09/2022	8274/562/68	17	4	100	₪ 2,556,983	₪ 25,570
11/09/2022	8274/562/82	21	4	100	₪ 2,695,983	₪ 26,960
26/08/2022	8274/562/78	20	4	100	₪ 2,650,983	₪ 26,510
14/08/2022	8274/562/86	22	5	142	₪ 3,980,983	₪ 28,035
19/07/2022	8274/562/2	1	5	123	₪ 2,615,983	₪ 21,268
15/07/2022	8274/562/4	1	3	80	₪ 2,082,982	₪ 26,037
08/07/2022	8274/562/14	4	5	123	₪ 2,710,982	₪ 22,041
07/07/2022	8274/562/65	17	5	123	₪ 3,023,983	₪ 24,585
14/06/2022	8274/562/85	22	5	143	₪ 3,805,982	₪ 26,615
07/04/2023	**ממוצע**	**14**		**116**	**₪ 2,982,626**	**₪ 25,672**

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

ניתוח עלויות הקמה בפרויקט נשוא ההחלטה:

מהות	שטח	עלות למ״ר	סה״כ
מגורים עילי (עיקרי + שירות)	37,039	₪ 5,460	₪ 202,232,810
תת קרקעי למגורים	17,051	₪ 2,700	₪ 46,038,686
מרפסות	4,175	₪ 1,700	₪ 7,097,568
סה״כ עלויות בניה ישירות עפ״י מחירון דקל יולי 2023			₪ 255,369,063
תוספת עקיפות 25%			₪ 319,211,329
שטח פלדלת (עיקרי + ממ״ד)			30,125
עלות בניה למ״ר פלדלת			₪ **10,600**

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי ממוצע בקומה 14			₪ 25,672
בהפחתת מרכיב מע״מ	17%		₪ 21,942
בהפחתת מרכיב רווח יזמי	18%		₪ 18,595
עלויות בנייה			₪ 10,600
ומתקבל שווי מ״ר מבונה בקומה 14 לתאריך ממוצע 07/04/2023			₪ **8,000**
ובהתאמה לעליה בין הקומות מתקבל שווי בקומה 21 - תוספת 10.5%			₪ **8,840**
ובהתאמה לעליה בין הקומות מתקבל שווי בקומה 22 - תוספת 12%			₪ **8,960**
ובהתאמה לעליה בין הקומות מתקבל שווי בקומה 23 - תוספת 13.5%			₪ **9,080**

<u>תוכנית נת/מק/28/553/א׳ - מועד קובע 18.06.2019</u>

ערכי השווי נאמדו בהתאם לשומה מכרעת שנערכה במימוש היתר קודם בנשוא החלטה זו על ידי השמאי המכריע יעקב פז

ביחס לתוספת שטחי אחסנה למגורים בקומות מרתף

מבוקשת תוספת שטח אחסנה במרתף לשימוש יחידות המגורים בהיקף 285 מ״ר

תוספת באה על חשבון שטחי ״מילוי אדמה״ בהיתר קודם ושווים חושב (עפ״י קביעת שווי בשומה מכרעת קודמת בנכס) במקדם 0.4 * 4,500 ₪ למגורים = 1,800 ₪

תחשיב השבחה:

285 מ״ר * 1,800 ₪ למ״ר מבונה אחסנה תת קרקעית למגורים = 513,000 ₪

סיכום:

השבחה לתוכנית נת/מק/28/553/א/1	1,223,690 ₪
השבחה לתוכנית נת/מק/28/553/א׳	513,000 ₪

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

11.2 שמאי המבקש

<u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

<u>תוכנית נת/מק/28/553/א׳</u>

מאחר ובנכס קיימת שומת מכרעת חלוטה מוסכם כי יש לקבוע את ההשבחה בהתאם לעקרונות השווי שנקבעו בה

יחד עם זאת שמאי המשיבה אינו הביא בחשבון מקדמים נוספים שנקבעו בשומה המכרעת כגון דחיה בשיעור 0.89.

תחשיב השבחה:

שטחי אחסנה תת"ק למגורים	285
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 4,500
מקדם אקו' (תואם שמאי מכריע)	0.4
שווי מ"ר מבונה מתואם	₪ 1,800
סיכום ביניים	₪ 513,000
מקדם דחייה	0.89
השבחה	**₪ 456,568**
היטל השבחה	**₪ 228,284**

<u>תוכנית נת/מק/28/553/א׳/1</u>

המרת שטח אחסנה לשטח עיקרי למסחר:

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי הפרש שווי בין אחסנה למגורים למסחר עיקרי

על פי תוכנית בקשה להיתר (מצב קודם אל מול מצב חדש) והחלטת וועדה מקומית (ישיבת וועדת רשות רישוי 35 מיום 06.01.2025) השטח שהומר למסחר עיקרי הינו שטח אחסנה למסחר ולא למגורים, שמאית המבקש מפנה לחישוב שטחים בתוכנית הבקשה

משכך יש להביא בחשבון במצב קודם שטח אחסנה למסחר 108.09 מ״ר במקדם 0.5 אל מול מסחר עיקרי בהיקף 98.06 מ״ר

תוספת גובה לקומות:

שמאי המשיבה חישב השבחה לשטח פלדלת כולל ממ״ד ותוספת שטח מרפסות

מאחר ומדובר במימוש בהיתר אין לחייב השבחה בגין שטח ממ״ד. שמאית המבקש מפנה בעניין זה לערר (ת״) 8868-12-19 יגאל אלמי ושות׳ בע״מ ואח׳ נ׳ הוועדה

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

המקומית לתו״ב ת״א הקובעת כי הפטור לבניית ממ״ד לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית חל על עניינו בגין מלא שטח הממ״ד לרבות גובהו. החלטה זו מתבססת על עקרונות שהותוו בהלכת בית משפט עליון בר״מ 6874/21 הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה נ׳ פז קבלנים בע״מ

שטח מרפסות:

שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה ביחס לשטח מרפסות גג מעבר לשטח סטנדרטי 15 מ״ר, מרבית המרפסות שהובאו הינן מרפסות גג ללא קירוי במרפסות אלה תוספת הגובה אינה רלוונטית ואינה משפיעה על שווין

תוספת גובה:

יש להביא בחשבון תוספת גובה נטו בדירה כדלקמן:

גובה נטו מצב קודם	גובה נטו מצב חדש	הפרש
2.70	2.90	0.20
2.70	2.90	0.20
2.70	2.90	0.20

גובה מצב קודם משקף גובה ממוצע ושווי ממוצע כפי שנקבע בשומה מכרעת חלוטה

בפועל על פי היתר קודם גובה הקומות העליונות כ- 2.65 מ׳ אולם לצורך החישוב הנוכחי נבחן שינוי מגובה 2.7 מ׳ כפי שנלקח בשומה מכרעת במצב קודם.

לאור האמור יש לחשב את ההשבחה לתוספת גובה 20 ס״מ נטו לכל היותר

להלן מקדם השבחה לתוספת גובה כפי שנקבע בשומות מכריעות בעיר נתניה:

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

בשומה מכרעת של מר בועז קוט לנכס המצוי ברח' נתן יונתן, נתניה (גו"ח 9042/58), נקבעה השבחה **בשיעור 1% עבור תוספת גובה של 15 ס"מ ותוספת של 2.5% עבור תוספת גובה של כ- 80 ס"מ.**

בשומה מכרעת של מר ארז כהן לנכס המצוי ברח' בני בנימין 6, נתניה (גו"ח 8568/16), נקבעה השבחה **בשיעור של 3.5% עבור תוספת של 37 ס"מ נטו** לגובה הקומה.

בשומה מכרעת של מר עומר סרחאן לנכס המצוי ברח' התהילה, נתניה (גו"ח 8274/186), נקבעה השבחה **בשיעור של 1% עבור תוספת גובה של 13 ס"מ** לגובה קומה א' וקומת גג.

בשומה מכרעת של מר ארנון גולדברג לנכס המצוי ברח' הקבלה 7, נתניה (גו"ח 8252/155), נקבעה השבחה **בשיעור של 0.08% לכל 1 ס"מ** בקומת קרקע וקומה א'.

בשומה מכרעת של מר אלי כהן לנכס המצוי ברח' גרינטל מורדכי, נתניה (גו"ח 8256/151), נקבעה השבחה **בשיעור של 0.08% לכל 1 ס"מ** בקומת קרקע וקומה א'.

בשומה מכרעת של מר תמיר שדה לנכס המצוי ברח' אקסודוס 6 בנתניה (גו"ח 8568/97), נקבעה השבחה **בשיעור של 1.5% עבור תוספת של 22 ס"מ נטו** לגובה הקומה

בשומה מכרעת של מר יהודה פלד לנכס המצוי ברח' צ'רצ'יל 4 בנתניה (גו"ח 8274/170+183), נקבעה השבחה **בשיעור של 2.8% עבור תוספת גובה של 32 ס"מ נטו** לגובה קומת קרקע והשבחה **בשיעור של 3.9% עבור תוספת גובה של 53 ס"מ נטו** לגובה קומה א'.

בשומה מכרעת של מר יגאל יוסף לנכס המצוי ברח' אייזיק ניוטון, נתניה (גו"ח 7940/328), נקבעה השבחה בשיעור של 4.3% עבור תוספת גובה של 71 ס"מ בהתאם לשמאי הוועדה המקומית דכאן. משקף כ- 0.06% לכל ס"מ.

על בסיס השומות שלהלן אומדת שמאית המבקש מקדם השבחה בשיעור 0.06% לכל ס״מ על הצד הזהיר היות והמוצר טרם נבנה ואין וודאות לגבי גובה נטו בפועל

שווי מ״ר מבונה מסחר:

שמאית המבקש מסכימה לערכי השווי 5,500 ₪ למסחר כפי שנקט שמאי המשיבה

שווי מ״ר מבונה למגורים:

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה למגורים בקומה 14 ממוצעת 8,000 ₪ ותוספת 1.5% לקומה על בסיס ממצע עסקאות בפרויקט בשטחים שונים ובקומות שונות ללא התאמות. כמו כן קיימת סתירה פנימית בשומת המשיבה ביחס לתחשיב המרת שטחי אחסנה הובא שווי מ״ר מבונה מגורים 4,500 ₪.

ניתוח השווי של המשיבה לא משקף שוליות שטחים.

תוספת שווי לקומה בשיעור 1.5% בה נקט המשיבה אינה משתקפת מנתוני ההשוואה בפרויקט.

לאור האמור מעריכה שמאית המבקש כי ככל וקיימת תוספת שווי לשטחים בקומות עליונות היא מתקזזת עם השוליות בשל הבינוי המבוקש של דירות גדולות מאוד.

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

רווח יזמי ראוי לפרויקט 20%

עלות בניה בפרויקט 12,000 ₪, כמפורט להלן:

סעיף	שטח	עלות למ"ר	סה"כ
מגורים עילי (עיקרי + שירות)	39,116	₪ 5,460	₪ 213,575,599
תת קרקעי למגורים	17,605	₪ 2,700	₪ 47,532,852
מרפסות, משטחים מרוצפים ומצללות	5,002	₪ 1,700	₪ 8,503,145
סה"כ עלויות לפי מחירון דקל יולי 2023			₪ 269,611,596
תוספת עלויות עקיפות		35%	₪ 363,975,654.06
שטח פלדלת			30,125
עלות בניה למ"ר פלדלת			**₪ 12,082**

נתוני השוואה של מכר דירות בפרויקט נשוא החלטה:

תאריך	גו"ח	מחיר	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
31/12/2023	008274-0562-082-00	₪ 3,306,288	2025	126	5	₪ 26,240
28/12/2023	008274-0562-054-00	₪ 3,206,288	2025	126	5	₪ 25,447
28/12/2023	008274-0562-054-00	₪ 3,226,288	2025	126	5	₪ 25,605
27/12/2023	008274-0562-011-00	₪ 2,931,288	2025	128	5	₪ 22,901
13/12/2023	008274-0562-050-00	₪ 3,196,288	2025	126	5	₪ 25,367
10/12/2023	008274-0562-062-00	₪ 3,246,288	2025	126	5	₪ 25,764
30/11/2023	008274-0562-066-00	₪ 3,306,288	2025	126	5	₪ 26,240
28/11/2023	008274-0562-033-00	₪ 3,156,288	2025	127	5	₪ 24,853
27/11/2023	008274-0562-074-00	₪ 3,236,288	2025	126	5	₪ 25,685
22/11/2023	008274-0562-007-00	₪ 2,876,288	2025	128	5	₪ 22,471
26/10/2023	008274-0562-074-00	₪ 3,236,288	2025	126	5	₪ 25,685
29/09/2023	008274-0562-058-00	₪ 3,141,288	2025	126	5	₪ 24,931
27/09/2023	008274-0562-080-00	₪ 2,676,288	2025	100	4	₪ 26,763
18/09/2023	008274-0562-078-00	₪ 3,226,288	2025	126	5	₪ 25,605
11/09/2023	008274-0562-070-00	₪ 3,206,288	2025	126	5	₪ 25,447
27/08/2023	008274-0562-037-00	₪ 3,166,288	2025	127	5	₪ 24,931
09/08/2023	008274-0562-001-00	₪ 2,971,288	2025	127	5	₪ 23,396
12/07/2023	008274-0562-003-00	₪ 2,766,288	2025	128	5	₪ 21,612
23/05/2023	008274-0562-049-00	₪ 3,201,288	2025	127	5	₪ 25,207
19/05/2023	008274-0562-076-00	₪ 2,606,288	2025	100	4	₪ 26,063
18/05/2023	008274-0562-014-00	₪ 2,846,288	2025	126	5	₪ 22,590
17/05/2023	008274-0562-085-00	₪ 3,680,073	2024	143	5	₪ 25,735
11/05/2023	008274-0562-081-00	₪ 3,376,288	2025	127	5	₪ 26,585
10/05/2023	008274-0562-057-00	₪ 3,226,288	2025	127	5	₪ 25,404
26/03/2023	008274-0562-016-00	₪ 2,776,288	2025	128	5	₪ 21,690
08/02/2023	008274-0562-083-00	₪ 2,606,288	2025	100	4	₪ 26,063
08/02/2023	008274-0562-079-00	₪ 2,566,288	2025	100	4	₪ 25,663
08/02/2023	008274-0562-084-00	₪ 2,626,288	2025	100	4	₪ 26,263
04/01/2023	008274-0562-077-00	₪ 2,665,983	2025	102	4	₪ 26,137

שווי מ"ר בנוי מתואם בפרויקט 25,000 ₪, חילוץ מע"מ 17%, רווח יזמי 20% ועלות בניה בסך 12,000 ₪. שווי מ"ר מבונה מתקבל בסך 5,800 ₪.

העסקאות לא משקפות תוספת שווי לקומה עליונה וככל יש כזו היא מתקזזת עם השוליות של שטח דירות בקומות העליונות

תחשיב השבחה:

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

המרת שטחי אחסנה מסחרי לשטח מסחר עיקרי:

שטח אחסנה למסחר במצב קודם	108.09
מקדם אקו'	0.50
שטח אקו' במצב הקודם	54.05
שטח עיקרי למסחר במצב החדש	98.06
הפרש שטחים	44.02
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 5,500
השבחה	**₪ 242,083**
היטל השבחה	**₪ 121,041**

שינוי גובה בקומות 21-23:

קומה	שטח	גובה מצב קודם	גובה מצב חדש	הפרש	מקדם השבחה	שטח אקו'
21	1,210.71	2.70	2.90	0.20	1.20%	14.53
22	1,241.80	2.70	2.90	0.20	1.20%	14.90
23	660.30	2.70	2.90	0.20	1.20%	7.92
סה"כ שטח אקו'						37.35
שווי מ"ר מבונה						₪ 5,800
השבחה						**₪ 216,652**
היטל השבחה						**₪ 108,326**

סך השבחה 458,734 ₪

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

11.1 תגובת שמאי המשיבה:

לעניין הגבהת גובה קומות העליונות, תחשיב ההשבחה מתבסס על עליית שווי לפי מפתח של 1% עליית שווי לכל הגבהה של 10 ס״מ בגין השיפור התכנוני / אלמנט היוקרתיות שנוצר בכלל שטח היח״ד בהתאמה לפסיקות שמאים מכריעים

שווי מ״ר מבונה נקבע בהתאם לניתוח עסקאות בנכס נשוא השומה ובהתאמה שווי מ״ר מבונה בדירות המיוחדות בקומות 21-23 נקבע עפ״י עליה מינימלית בשיעור של 1.5% בשווי מ״ר מבונה ביחס לקומה ממוצעת.

השמאי מפנה לפסיקת הח״מ בגוש 9133 חלקות 37 46-53, 97-101, למועד הקובע 11.01.2023 , בה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים 6,800 ₪ לקומה ממוצעת 7 ובהתאמה למיקומו הנחות ביחס לנשוא השומה בגין קרבה לכביש מס׳ 2 וללא נוף פתוח הים בשיעור של 25% וזאת בנוסף להתאמה למועד הקובע 10%, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 9,180 ₪ ובהתאמה לקומה 22 מתקבל שווי למ״ר מבונה 11,245 ₪ יוער כי עפ״י מחקר דלפי משנת 2020 שווי דירה בבנייה רוויה עם נוף לים גבוה ב 30% משווי דירה בבנייה רוויה ללא נוף לים.

בתחשיב המשיבה בשומת ההשבחה נפלו טעויות לפיהן הובא בחשבון במצב קודם ניצול שטח שירות מגורים במקום ניצול שירות למסחר ובנוסף בשים לב למיקום שטחי השירות במצב קודם בעורף הבניין ובמנותק משטחי המסחר עובדה שהצריכה הקצאת שטחי מעבר/גישה שקיבלו ביטוי בתכנית ההגשה המאושרת באופן ששטח המחסנים נטו הסתכם ב- 65.4 מ״ר וזאת לעומת שטח ברוטו 98 מ״ר. בהתאמה לאמור מתבקש חישוב השבחה, כדלהלן:

5,500 ₪ עיקרי מסחר X 98 מ״ר - 2,250 ₪ ש״ש מסחר X 65.4 מ״ר = 359,150 ₪

לעניין תרומת הגבהת יח״ד, לאחרונה חלה עליה בהיקף בקשות הגבהת יח״ד בפרט בדירות מיוחדות עם נוף לים וזאת בשים לב לעובדה כי אישורה של הקלה תורמת ולעיתים אף מאפשרת הכללת יח״ד אלה כיח״ד מיוחדות ויוקרתיות ובהתאמה לעליית שווין כאשר העלות הנדרשת למימושן בפועל נמוכה. מפנה בעניין זה לשומות מכריעות בנושא

השמאי מתייחס למס״ד נתוני ההשוואה בשומת המבקש ולהתאמות הנדרשות לנשוא הדיון.

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

שווי שטחי המרפסות נקבע כנגזרת משווי השטחים הבנויים בקומה, מתבקשת המסקנה הברורה ששווים של המרפסות ייגזר מהשווי מ״ר מבונה הקומתי, דהיינו עפ״י שווי הכולל השבחה בגין הגבהת הקומה

לעניין נטרול מרכיב ההשבחה בגין ההקלה לגובה ממ״דים, מפנה השמאי להכרעת השמאי המכריע משה נדם שניתנה ביחס לטיעונים אלו בפסיקה לאישור הקלה זהה מתאריך 03.02.2019 בחלקה 179 בגוש 620, כדלקמן ;

> הגבהת הקומה תורמת גם לשווי שטחי שירות בקומה, כגון ממ״ד, מעברים וחדרי מדרגות. לפיכך, ההשבחה בגין אישור הקלה להגבהת גובה כל קומה הינה בהתאם למקדמים כמפורט בהמשך.
>
> אמנם בהתאם להחלטת ועדת הערר (ערר ים 8-417/11 שדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים), כי קיים פטור מהיטל ההשבחה בגין שטחי הממ״דים במימוש בהיתר. אך להבנתי אין הפטור נוגע להגבהת גובה תקרת הממ״ד ועל כן יש לבחון את ההשבחה לעניין זה בדומה לשטח עיקרי, כך שבהגבהת גובה התקרה יש משום השבחה וזו אינה פטורה.
>
> לפיכך, בתחשיב ההשבחה מוצגים שטחי הממ״דים הנכונים לשני מצבי התכנון, כאשר במצב החדש חושבה בנוסף תוספת השווי בגין הגבהת גובה הממ״ד בהתאם לגובה הקומה הרלוונטי.

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

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

<u>תוכנית נת/מק/28/553/א׳ - 18.06.2019</u>

נשוא החלטה זו מהווה מתחם פינוי בינוי המצוי בשלבי הקמה, במצב התכנוני הקודם אושרה תוכנית היתר למימוש זכויות בניה במתחם ובגינה קיימת שומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז.

שמאי הצדדים מסכימים כי נכון למועד אישורה של תוכנית נת/מק/28/553/א׳ אשר נדונה במסגרת השומה המכרעת יש להתבסס על עקרונות השווי שנקבעו בה.

בכדי לא ליצור הטיות שווי ובהתחשב בהסכמת הצדדים ונתוני ההשוואה עליהן התבססה השומה המכרעת, תחשיב ההשבחה בשומה זו יערך על בסיס עקרונות השווי בשומה מכרעת קודמת.

ההשבחה המיוחסת לתוכנית זו הינה בגין תוספת שטח אחסנה בקומות מרתף לשימוש יחידות המגורים. בהתאם להחלטת שמאי מכריע יעקב פז למימוש חלקי מכח תוכנית הנדונה הוערך שווי מחסן דירתי במקדם אקו׳ 0.4 משווי מ״ר מבונה בסך 4,500 ₪.

בנוסף הוערך מקדם דחיה 0.89 נשען על תקופת דחיה של שנתיים במקדם היוון 6% בגין טבלאות איחוד וחלוקה ושיפור אפשרויות ניצול. המצב התכנוני הקודם היה תוכנית נת/28/553 אשר תנאי להוצאת היתרי בניה מכוחה היה הכנת תוכנית הכוללת טבלאות איזון והקצאה כך שלהערכתי נכון למועד הקובע בתוכנית זו אין מקום להביא בחשבון מקדם דחיה לרכיב זה במצב התכנוני החדש המהווה את המצב התכנוני לאחר ההמתנה להכנת תוכנית הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. כהוכחה לאמור טבלאות ההקצאה והאיזון מכוח תוכנית זו נערכו ואושרו כבר בתאריך 03.04.2019. טרם אישורה של התוכנית. משכך לא הובא בחשבון דחיה למימוש הנוכחי.

תחשיב השבחה;

שטח אחסנה למגורים נוסף	285 מ״ר
מקדם אקו׳	0.4
שטח אקו׳ נוסף	114 מר״א
שווי מ״ר מבונה	4,500 ₪
השבחה	**513,000** ₪

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

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

תוכנית נת/מק/28/553/א'/1 - 30.06.2023

ערכי שווי

שמאי הצדדים מתבססים על ניתוח עסקאות השוואה בפרויקט נשוא ההחלטה.

שמאי המשיבה מגיע למסקנת שווי מ"ר בנוי בקומה 14 ממוצעת 25,672 ₪ ולאחר חילוץ (מע"מ, רווח יזמי 18% ועלות בניה 10,600 ₪) שווי מ"ר מבונה 8,000 ₪

שמאית המבקש מגיעה למסקנת שווי מ"ר בנוי בסך 25,000 ₪ ללא שוני בין קומות ולאחר חילוץ (מע"מ, רווח יזמי 20% ועלות בניה 12,000 ₪) שווי מ"ר מבונה 5,800 ₪

נתוני מכר דירות מגורים בתחום הפרויקט נשוא החלטה לאחר המועד הקובע:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח	קומה	שווי מ"ר בנוי	מקדם קומה	שווי מתואם
008274-0562-027-00	30/12/2024	₪ 2,976,523	128	7	₪ 23,254	1.045	₪ 24,301
008274-0562-082-00	26/12/2024	₪ 3,436,523	126	21	₪ 27,274	0.905	₪ 24,683
008274-0562-023-00	18/12/2024	₪ 2,946,523	128	6	₪ 23,020	1.055	₪ 24,286
008274-0562-048-00	10/10/2024	₪ 2,996,523	128	12	₪ 23,410	0.995	₪ 23,293
008274-0562-056-00	26/09/2024	₪ 3,041,523	128	14	₪ 23,762	0.975	₪ 23,168
008274-0562-040-00	08/09/2024	₪ 3,006,523	128	10	₪ 23,488	1.015	₪ 23,841
008274-0562-052-00	30/08/2024	₪ 3,106,523	128	13	₪ 24,270	0.985	₪ 23,906
008274-0562-029-00	31/07/2024	₪ 3,206,523	127	8	₪ 25,248	1.035	₪ 26,132
008274-0562-044-00	23/07/2024	₪ 3,006,523	128	11	₪ 23,488	1.005	₪ 23,606
008274-0562-043-00	23/07/2024	₪ 3,006,523	128	11	₪ 23,488	1.005	₪ 23,606
008274-0562-050-00	15/07/2024	₪ 3,246,523	126	13	₪ 25,766	0.985	₪ 25,380
008274-0562-078-00	10/07/2024	₪ 3,426,523	126	20	₪ 27,195	0.915	₪ 24,883
008274-0562-022-00	31/05/2024	₪ 3,146,523	126	6	₪ 24,972	1.055	₪ 26,346
008274-0562-036-00	30/05/2024	₪ 3,036,523	128	9	₪ 23,723	1.025	₪ 24,316
008274-0562-019-00	28/05/2024	₪ 2,981,523	128	5	₪ 23,293	1.065	₪ 24,807
008274-0562-006-00	19/05/2024	₪ 3,046,523	126	2	₪ 24,179	1.095	₪ 26,476
008274-0562-010-00	17/05/2024	₪ 3,036,523	126	3	₪ 24,099	1.085	₪ 26,148
008274-0562-004-00	17/04/2024	₪ 2,996,523	128	1	₪ 23,410	1.105	₪ 25,868
008274-0562-066-00	14/04/2024	₪ 3,306,523	126	17	₪ 26,242	0.945	₪ 24,799
008274-0562-032-00	31/03/2024	₪ 3,156,523	128	8	₪ 24,660	1.035	₪ 25,523
008274-0562-015-00	28/03/2024	₪ 2,936,523	128	4	₪ 22,942	1.075	₪ 24,662
008274-0562-024-00	26/03/2024	₪ 2,941,523	128	6	₪ 22,981	1.055	₪ 24,245
008274-0562-070-00	15/03/2024	₪ 3,291,523	126	18	₪ 26,123	0.935	₪ 24,425
008274-0562-058-00	29/02/2024	₪ 3,206,288	126	15	₪ 25,447	0.965	₪ 24,556
008274-0562-008-00	28/02/2024	₪ 2,926,288	128	2	₪ 22,862	1.095	₪ 25,033
008274-0562-028-00	27/02/2024	₪ 3,026,288	128	7	₪ 23,643	1.045	₪ 24,707
008274-0562-012-00	31/01/2024	₪ 2,936,288	128	3	₪ 22,940	1.085	₪ 24,890
008274-0562-000-00	18/01/2024	₪ 2,802,880	127	11	₪ 22,070	1.005	₪ 22,180
008274-0562-062-00	16/01/2024	₪ 3,216,288	126	16	₪ 25,526	0.955	₪ 24,377
008274-0562-082-00	31/12/2023	₪ 3,306,288	126	21	₪ 26,240	0.905	₪ 23,748
008274-0562-054-00	28/12/2023	₪ 3,206,288	126	14	₪ 25,447	0.975	₪ 24,811
008274-0562-054-00	28/12/2023	₪ 3,226,288	126	14	₪ 25,605	0.975	₪ 24,965
008274-0562-011-00	27/12/2023	₪ 2,931,288	128	3	₪ 22,901	1.085	₪ 24,847
008274-0562-050-00	13/12/2023	₪ 3,196,288	126	13	₪ 25,367	0.985	₪ 24,987
008274-0562-062-00	10/12/2023	₪ 3,246,288	126	16	₪ 25,764	0.955	₪ 24,605
008274-0562-066-00	30/11/2023	₪ 3,306,288	126	17	₪ 26,240	0.945	₪ 24,797
008274-0562-033-00	28/11/2023	₪ 3,156,288	127	9	₪ 24,853	1.025	₪ 25,474
008274-0562-074-00	27/11/2023	₪ 3,236,288	126	19	₪ 25,685	0.925	₪ 23,758
008274-0562-007-00	22/11/2023	₪ 2,876,288	128	2	₪ 22,471	1.095	₪ 24,606
008274-0562-074-00	26/10/2023	₪ 3,236,288	126	19	₪ 25,685	0.925	₪ 23,758
008274-0562-058-00	29/09/2023	₪ 3,141,288	126	15	₪ 24,931	0.965	₪ 24,058
008274-0562-078-00	18/09/2023	₪ 3,226,288	126	20	₪ 25,605	0.915	₪ 23,429
008274-0562-070-00	11/09/2023	₪ 3,206,288	126	18	₪ 25,447	0.935	₪ 23,793
008274-0562-037-00	27/08/2023	₪ 3,166,288	127	10	₪ 24,931	1.015	₪ 25,305
008274-0562-001-00	09/08/2023	₪ 2,971,288	127	1	₪ 23,396	1.105	₪ 25,853
008274-0562-003-00	12/07/2023	₪ 2,766,288	128	1	₪ 21,612	1.105	₪ 23,881

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

הערות ;

הובאו עסקאות לדירות בשטח של מעל 125 מ״ר בכדי ליתר הטית שוליות.

בשקלול ערכי השווי המפורטים בהרחבה לעיל מתקבל שווי מ״ר בנוי בקומה ממוצעת בגבולות 24,000 ₪ (קומה ממוצעת 11.5) מתואם למועד הקובע.

מדובר בעסקאות אשר נערכו בתחום הפרויקט ומשכך מגלמות את כלל הפרמטרים והתאמות המיקום והסביבה.

בהחלטת הח״מ לפרויקט מגורים (2 בנייני מגורים בגובה 15 קומות) בגוש/חלקה 9133/37,46-53,97-101, נכון למועד הקובע 11.01.2023, נאמד שווי מ״ר בנוי בקומה 7 בסך 22,000 ₪. בתוספת מקדם לקומה (1% עד לקומה 11.5 ממוצעת בנכס) מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 23,000 ₪ בקירוב.

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה</u>

רווח יזמי ;

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 משך החשיפה לסיכוני השוק גדלים ושיעור המימון משתנה.

בהחלטות קודמות של הח״מ נאמד שיעור רווח יזמי בגבולות 18%-20%, בהתאם למאפייני הפרויקט

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש 6693, חלקות 26-35,40-41 פרויקט פינוי בינוי נאמד שיעור רווח יזמי 18% אשר תאם להסכמת הצדדים.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6385/134, פרויקט הריסה ובניה במסגרת תמ״א 38 נאמד שיעור רווח יזמי 20%

[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

בהחלטה נוספת של הח״מ בגוש/חלקה 6388/644,115, פרויקט הריסה ובניה במסגרת תמ״א 38 נאמד שיעור רווח יזמי 20%

בהחלטת שמאי מכריע ארנון גולדברג בגוש/חלקה 6385/56, פרויקט הריסה ובניה מכח תמ״א 38, נאמד שיעור רווח יזמי 20%

בהחלטת הח״מ בגוש/חלקה 9133/37,46-53, למועד 01/23 הוערך רווח יזמי 19%

בשים לב למכלול מאפייני הנכס, היקף שטחים מבוקשים והתכנון המוצע בשים לב ליחס שטחי השירות המשותפים ושטחים תת קרקעיים ביחס לשטח הסחיר, הוערך על ידי שיעור הרווח היזמי בשיעור 20% ביחס לפרויקט נשוא הדיון.

<u>עלויות בניה</u> ;

עלות בניה אשר הוערכה במסגרת החלטות שמאים מכריעים בעיר נתניה ובסמיכות למועד הקובע ;

החלטת הח״מ בגוש/חלקה 9133/37,46-53 בעיר נתניה, פרויקט מגורים בן 15 קומות, נכון למועד הקובע 01/23 הוערכה עלות בניה למ״ר פלדלת בסך 9,200 ₪ בקירוב

בהחלטת שמאית מכריעה לילך בן פורת בגוש/חלקה 8274/516-521, פרויקט של שלושה מגדלי מגורים בני 24 קומות, נכון למועד הקובע 10/24, נקבעה עלות בניה בסך 12,000 ₪. המועד הקובע בהכרעתה לאחר תחילת מלחמת חרבות ברזל אשר גררה התייקרות משמעותית בעלויות הבניה.

בנסיבות נשוא דיון זה, בהתחשב בצורת המגרש והבינוי המבוקש והיקף שטחי השירות המשותפים לרבות שטחים תת קרקעיים מול השטחים העליים וסטנדרטים של בניה הנפוצים בפרויקטים דומים ובהתאם להחלטות קודמות של הח״מ לפרויקטים דומים הוערכה על ידי עלות הבניה הכוללת למ״ר בנוי בסך 10,000 ₪.

<u>מקדם אקו׳ לקומה</u>

בבחינת נתוני ההשוואה נמצא כי קיימת תוספת בערכי השווי לקומה, ראו שתי דוגמאות להמחשה :

דוגמא 1

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

₪	24,931	10	127	₪ 3,166,288	27/08/2023	008274-0562-037-00
₪	23,396	1	127	₪ 2,971,288	09/08/2023	008274-0562-001-00

פער השווי למ״ר בנוי בין שתי העסקאות בקירוב 7%. בחלוקה ל - 9 קומות (פער בקומות בין שתי העסקאות) מתקבל מקדם תוספת שווי ביחס לקומה **0.8%** בקירוב

דוגמא 2

₪	24,931	15	126	₪ 3,141,288	29/09/2023	008274-0562-058-00
₪	25,605	20	126	₪ 3,226,288	18/09/2023	008274-0562-078-00

פער השווי למ״ר בנוי בין שתי העסקאות בקירוב 3%. בחלוקה ל - 4 קומות (פער בקומות בין שתי העסקאות) מתקבל מקדם תוספת שווי ביחס לקומה **0.8%** בקירוב

דוגמא 3

₪	25,766	13	126	₪ 3,246,523	15/07/2024	008274-0562-050-00
₪	27,195	20	126	₪ 3,426,523	10/07/2024	008274-0562-078-00

פער השווי למ״ר בנוי בין שתי העסקאות בקירוב 6%. בחלוקה ל - 6 קומות (פער בקומות בין שתי העסקאות) מתקבל מקדם תוספת שווי ביחס לקומה **1%** בקירוב

דוגמא 4 ;

₪	25,444	21	128	₪ 3,256,810	11/08/2025	008274-0562-084-00
₪	24,936	19	128	₪ 3,191,810	10/08/2025	008274-0562-076-00

פער השווי למ״ר בנוי בין שתי העסקאות בקירוב 2%. בחלוקה ל - 2 קומות (פער בקומות בין שתי העסקאות) מתקבל מקדם תוספת שווי ביחס לקומה **1%** בקירוב

בהחלטת שמאית מכריעה לילך בן פורת בגוש/חלקה , נאמד מקדם 1.5% לקומה.

בשים לב לאמור, הובא בחשבון מקדם שווי 1% ביחס לגובה קומה מעל לקומה ממוצעת 11.5 (מתוך 23 קומות המגורים בלבד).

בשים לב למכלול האמור, ניתוח העסקאות שלעיל בהתאמה למועד הקובע נשוא הדיון מוביל למסקנת שווי מ״ר בנוי בקומה ממוצעת 11.5 בפרויקט בסך 24,000 ₪.

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

מתקבלים ערכי השווי הבאים [4]:

קומה	התאמה לקומה	מ"ר בנוי מתואם	מ"ר מבונה מתואם
21	110%	₪ 26,280	₪ 7,218
22	111%	₪ 26,520	₪ 7,389
23	112%	₪ 26,760	₪ 7,560

ערכי שווי למסחר עיקרי כמוסכם על הצדדים בסך 5,500 ₪ הנשעם על שומה מכרעת קודמת בנכס ביחס למועד קובע קודם.

המרת שטח אחסנה לשטח מסחר עיקרי;

קיימת מחלוקת לעניין שטח האחסנה במצב הקודם האם יועד לשימושי המסחר או לשימושי המגורים.

שמאי המשיבה מעריך שווי אחסנה המשמשת את המגורים

שמאית המבקש מעריכה שווי אחסנה המשמשת את שטחי המסחר ומפנה לתוכניות ההיתר והחלטת וועדה על פיהן השטח שהומר בא על חשבון שטח אחסנה למסחר.

להלן תרשים קומת קרקע מתוכנית ההגשה עם מיקום שטח מסחר עיקרי שהומר:

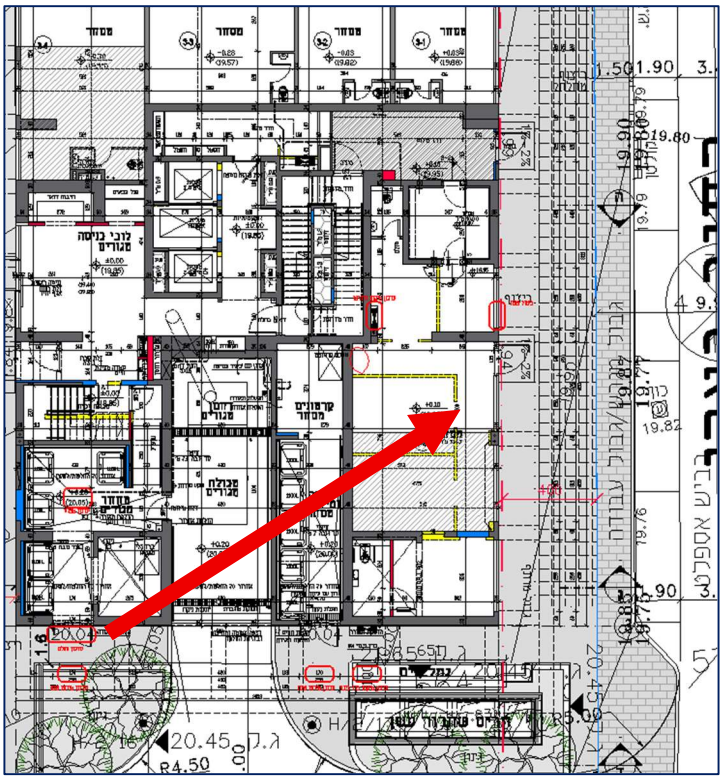
[4] בנטרול רווח יזמי ועלות בניה כמפורט לעיל בהחלטה.

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

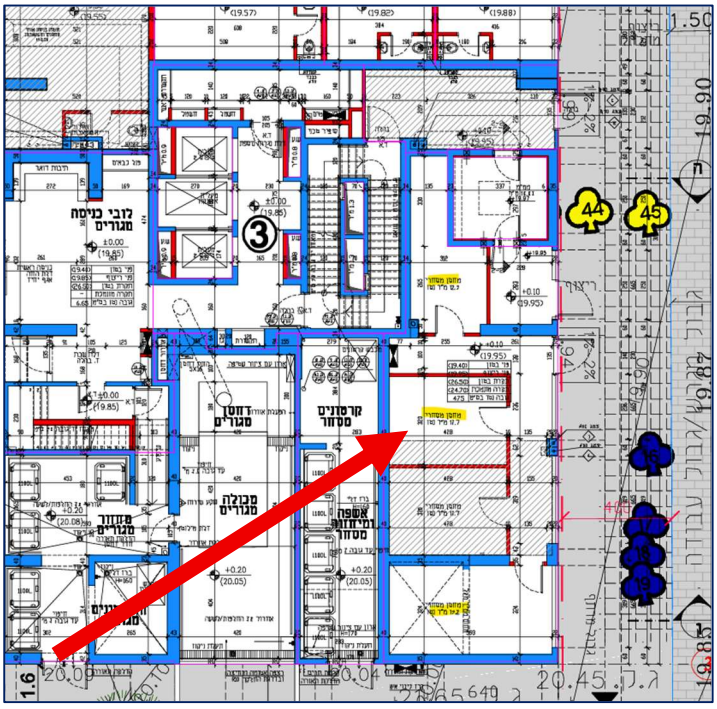
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

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

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



להלן תרשים קומת קרקע מתוכנית היתר המהווה את המימוש הקודם בנכס ;



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

מהתרשים שלעיל אכן שטח האחסנה במצב קודם מוגדר כאחסנה לשימושי המסחר ולכן שווי מצב קודם יוערך כאחסנה למסחר.

שטח האחסנה מתייחס לשטח ברוטו שהומר, מקדם אקוויוולנטי לשטח אחסנה למסחר מגלם את תועלת השימושים ופונקציונאליות השימוש בשטח לרבות גישה ומעברים.

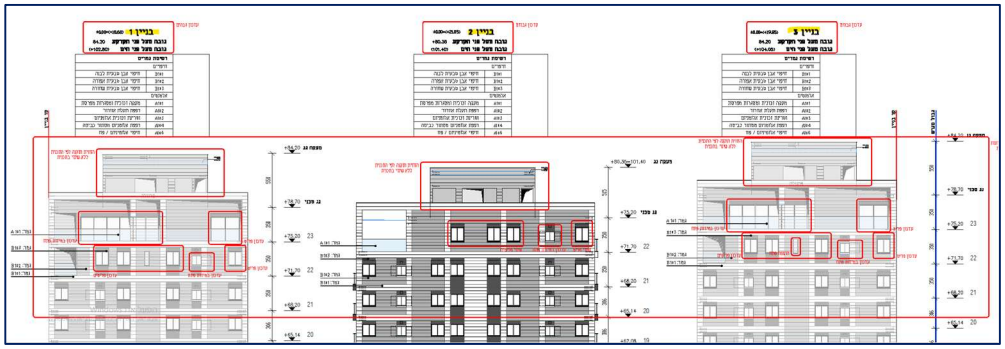
תחשיב השבחה;

מקדם אקו' לשווי מ"ר אחסנה למסחר	0.5
שווי מ"ר מסחר עיקרי מצב חדש	₪ 5,500
השבחה למ"ר	₪ 2,250
שטח שהומר למסחר עיקרי	98.06 מ"ר
השבחה	₪ 220,635

תוספת גובה;

מצב קודם;

<u>תרשים חתך מתוכנית הבקשה בו ניתן לראות את גובה הקומות המבוקש</u>;



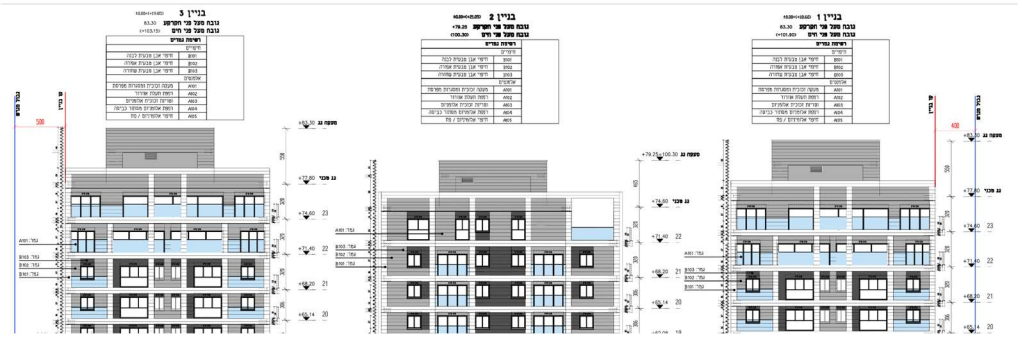
מבוקש הגבהת תקרה לחלק מקומות מגורים עליונות לגובה 3.5 מ' ברוטו, כמפורט:

בניין 1	קומות 21,22,23
בניין 2	קומות 21,22
בניין 3	קומות 21,22,23

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

מצב חדש ;

תרשים חתך מתוכנית היתר מאושרת בו ניתן לראות את גובה הקומות מתוכנן ;



במצב התכנוני הקודם התכנון לשטח קומות אלה היה בגובה 3.2 מ' ברוטו

מקדם השבחה ;

באומדן מקדם גובה תקרה, יש להביא בחשבון האם גובה התקרה נמצא בתחום התקן או מחוצה לו (במגורים גובה חופשי מינימלי לשטח עיקרי 2.50 מ' נטו). מקדם אחר יהיה שינויי גובה בין 2.50 מ' שהוא הגובה המינימאלי (נטו) לפי התקן עד לגובה המקובל והנהוג בסביבה הקרובה. כאן המקדם מתון יותר מקדמו. ומתמתן עוד יותר בהפרשי גובה בין המקובל והנהוג בסביבה הקרובה ומעלה עד לגובה הנכס. בכל מקרה מותיר שיקול דעת בהתאם לנתוניו המיוחדים של הנכס, מיקומו, אפיו וכד'.

חישוב המקדם יהיה נפחי (הפרשי גובה המתחשבים בשינויי נפח), המשקף את התועלת השונה בהתאם לגובה המוצא ולגובה הסופי. ההיגיון בקביעת מקדם על-פי נפח המבנה, היא שככל שהמבנה גבוה יותר, אותה תועלת מהנפח יגיע לערכים נמוכים יותר באופן המשקף את העקרון המפורט לעיל [לדוגמא, הגבהת מבנה בשלושים ס"מ בין 2.70-3.00 מ' יוסיף נפח בשיעור של 11.1% (3/2.70) ואילו הגבהת מבנה בשלושים ס"מ בין 3.00-3.30 מ' יוסיף נפח בשיעור של 10% (3.3/3)]. יחד עם זאת, גישה זו עדיין לא מבטאת את העקרון של התועלת המשתנה למבנה עד גבולות התקן, מגבולות התקן ועד המקובל והנהוג בסביבתו ומעל גובה זה. כאן נדרש שיקול דעת להענקת מקדם "שוליות".

במקרה של שינויים בתחום התקן, מכיוון שהתועלת התפקודית בעקבות תוספת/צמצום נפח נמוכה, חד-ממדית (מקורה בתחושת רווחה או לחילופין בניצול

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

השטח למערכות טכניות) יש להעניק לו מקדם נוסף שישקף את שוויו האקוויוולנטי של ניצול זה.

בנשוא החלטה זו השינויים נעים בגבולות של מקדם שטח גובה מ- 3.2 מ׳ ברוטו לגובה 3.5 מ׳ ברוטו (השינויים בתחום התקן בשני מצבי התכנון מעל גובה 2.5 מ׳ נטו)

מכאן שההשבחה בתועלת התפקודית בעקבות תוספת הנפח הינה בתחושת רווחה ועל כן מקדם תועלת הניצול ייטה לערכיו הנמוכים.

בהחלטות קודמות של הח״מ ביחס לתוספת גובה בגבולות התקן הוערך מקדם ההשבחה כמקדם תועלת בשיעור 3% המחושב ביחס לנפח הנוסף. (ראו החלטה בגוש/חלקה 6158/1368)

כך שבנסיבות נשוא ההחלטה מתקבל מקדם השבחה 0.282. על פי החישוב שלהלן:

תוספת נפח 9.4% {(3.2 / 3.5) – 1} * 0.3 מקדם תועלת = מקדם 2.82%

מקדם ההשבחה הובא בחשבון ביחס לשטח עיקרי למגורים ללא שטח ממ״ד הפטור מהיטל השבחה. כמפורט להלן;

בניין 1	קומה 21	397.81 מ״ר
	קומה 22	456.83 מ״ר
	קומה 23	345.57 מ״ר
בניין 2	קומה 21	410.13 מ״ר
	קומה 22	365.81 מ״ר
בניין 3	קומה 21	397.87 מ״ר
	קומה 22	456.83 מ״ר
	קומה 23	346 מ״ר
היקף שטח עיקרי מוגבה		3,176.85 מ״ר

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

תחשיב השבחה

בניין	קומה	שטח	שווי מ"ר מבונה	סך שווי
	21	397.81	₪ 7,218	₪ 2,871,372
	22	456.83	₪ 7,389	₪ 3,375,466
1	23	345.57	₪ 7,560	₪ 2,612,450
	21	410.13	₪ 7,218	₪ 2,960,297
2	22	365.81	₪ 7,389	₪ 2,702,929
	21	397.87	₪ 7,218	₪ 2,871,805
	22	456.83	₪ 7,389	₪ 3,375,466
3	23	346	₪ 7,560	₪ 2,615,701
שווי לפני התאמה				₪ 23,385,487
מקדם השבחה				2.82%
השבחה				₪ 659,470.74

סיכום השבחה בגין תוכנית נת/מק/553/28/א'1 ;

המרת שטחי אחסנה לשטח עיקרי למסחר	₪ 220,635
הגבהת קומות מגורים	₪ 659,470
סך השבחה	₪ 880,105

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

13. <u>החלטה</u>

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

תוכנית משביחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
נת/מק/553/28/א׳	18.06.2019	₪ 513,000	₪ 256,500
נת/מק/553/28/א׳1	21.06.2023	₪ 880,105	₪ 440,052

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