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: 26.05.2024
מספר בקשה: 474-2024
מספרנו: 7175

לכבוד

שמיר עין לוגיסטיקה
ע"י הגב' מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב בית שמש
ע"י הגב' גבע בלטר, שמאית מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 5084, חלקה (בחלק) 5; רחוב היצירה, אזור התעשיה המערבי "ברוש", בית שמש ;

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 474-2024 מיום 28.2.24 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:

אישור הקלות

1.3 אופן המימוש:

מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה (מס' 20230243)

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
אישור הקלות	03.08.2023	₪ 2,560,021	אין השבחה

2. <u>מועד הדיון:</u>

ביום 20 במאי נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

12 במאי 2024 הביקור נערך על-ידי עורך הדו"ח.

4. <u>המועדים הקובעים להערכה:</u>

אישור הקלות	03.08.2023	(אישור בקשה להיתר בניה 20230243)

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 בלתי מבונה בייעוד תעשיה

גוש	-	5084	
חלקה (בחלק)	-	5	
שטח חלקה רשום	-	997,173 מ"ר	
מספר מגרש	-	17	(על-פי תוכנית ת/5/32/51)
שטח מגרש	-	7,200 מ"ר	(על-פי תוכנית ת/5/32/51)
מהות הנכס	-	מגרש בלתי מבונה בייעוד תעשיה	
מיקום	-	רחוב היצירה, אזור התעשיה המערבי "ברוש", בית שמש	
זכויות מוערכות	-	חכירה	

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 שמאית המשיבה הגב' גבע בלטר

שומה נגדית של השמאית הגב' מיכל שימקביץ

תגובת שמאית המשיבה

צילום אישור זכויות מאת רשות מקרקעי ישראל עדכני לתאריך 16.08.2021

צילום נסח רישום מקרקעין עדכני לתאריך 28.01.2024

חוזה חכירה

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 היצרה, בחלק הדרומי של אזור תעשיה המערבי "ברוש", בית שמש. אזור התעשייה "ברוש" ממוקם בחלקו הצפון מערבי של העיר ומאופיין ברובו במבני תעשיה חד/דו קומתיים ושטחים פתוחים. רחוב היצירה, דו סטרי, מרכזי המחבר בין כביש מס' 38 מדרום לרחוב וירג'ינה מצפון.

הפיתוח הסביבתי תשתיות עירוניות וכבישים חלקי.

החלקה

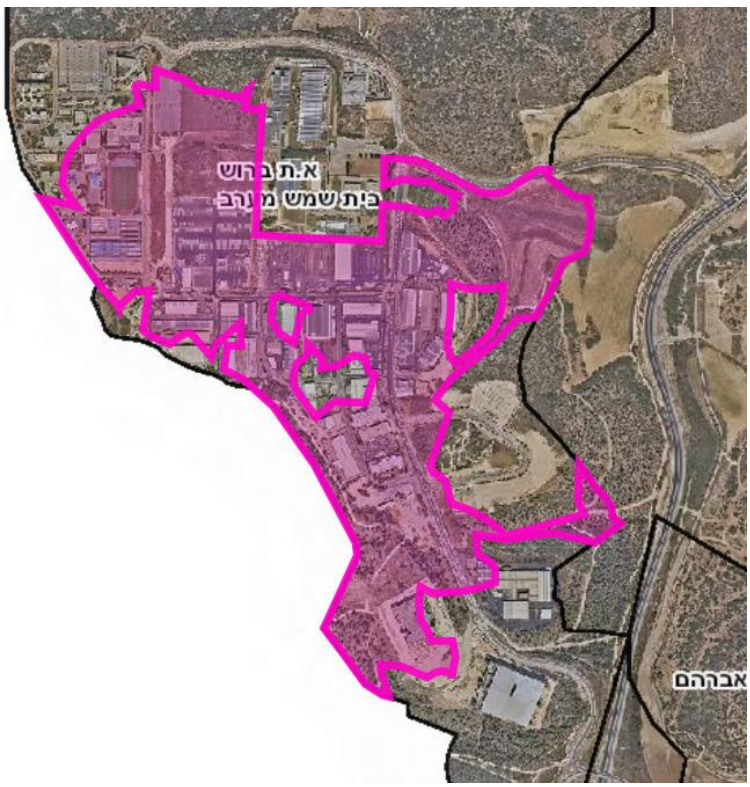
החלקה הנדונה בשטח רשום 997,173 מ"ר, ללא פרצלציה, בעלת צורה אי רגולרית.

המגרש

נשוא הדיון מהווה את מגרש מספר 17 לפי תוכנית ת/5/32/51 בשטח 7,200 מ"ר.

המגרש ריק ממבנים.

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 **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

תרשים מגרש מספר 17 לפי תוכנית ת/5/32/51:



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

---

8. <u>רקע תכנוני</u>:

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

<u>מצב קודם:</u>

בש/ת/5/32/51, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2139 מיום 0.09.1975

התוכנית מסמנת את נשוא הדיון כמגרש מס' 17 המסווג בייעוד "תעשיה" בשטח 7.2 דונם.

עיקרי הוראות התוכנית:

תכליות: מבני תעשיה, בתי מלאכה, מתקני שרות כגון מוסכים, מחסנים ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל ובתנאי שיעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות בדבר הבטחת איכות.

חלוקת השטח תעשה על-פי המסומן בתשריט.

הוראות בינוי וזכויות בניה:

שטח בניה	:	50% משטח המגרש לכל קומה, סה"כ 100% לכל הקומות.
סככות	:	25% משטח המגרש לסככות בקומת קרקע.
מספר קומות	:	מבני תעשיה 2 קומות ומבני מנהלה 3 קומות.
גובה מבנים	:	12 מ' מגובה רצפת קומת הקרקע
מרווחי בניה	:	חזית כמסומן בתשריט; חזית צדדית 5 מ'; חזית שניה 5 מ' או 0 מ' בתנאי קיר אטום, חזית אחורית 5 מ' או 0 מ' בתנאי קיר אטום.
חניה	:	כל 100 ממ"ר/5 עובדים (הקטן מבניהם) - מקום חניה לרכב פרטי לכל 50 ממ"ר בבניין – מקום חניה לרכב כבד

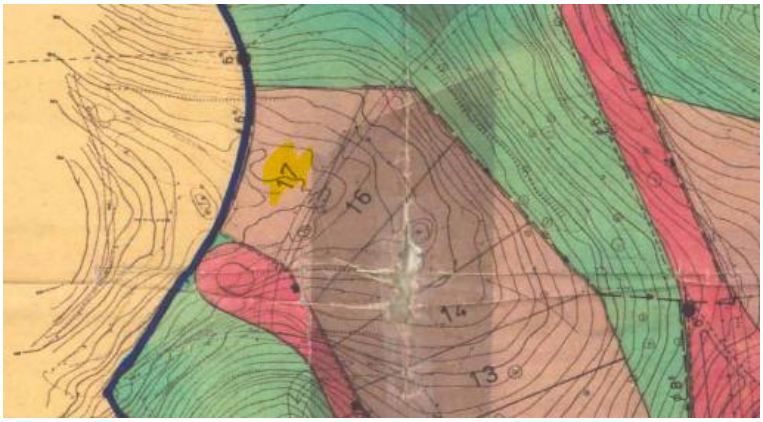
[1] התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

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

DR. BARZILAY BOAZ
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





יעוד	מס' המגרש	שטח המגרש (בדונם)
תעשיה	1	55.3
	2	5.0
	3	4.0
	4	2.5
	5	5.0
	6	6.0
	7	104.0
	8	46.3
	9	40.5
	10	14.0
	11	8.7
	12	8.7
	13	8.7
	14	8.0
	15	8.2
	16	7.0
	17	7.2

בש/200, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4371 מיום 16.01.1996

תוכנית מתאר מקומית לבית שמש המורחבת. נשוא הדיון מסווג בייעוד "תעשיה ומלאכה"

עיקרי הוראות התוכנית:

שימושים מותרים: מפעלים או בתי מלאכה לייצור, תיקון או אחסנה של כל מוצר ובתנאי שהיתרי הבניה עבורם יינתנו בהתאם לתוכנית מפורטת, חנויות בתנאי שהם חלק מהמפעל (חנות המפעל) ובתנאי ששטחן לא יעלה על 10% משטח המגרש ועד 100

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

מ"ר, שימושים לשירות המפעל לצרכי תפקוד או רווחת העובדים כגון: חניה, חדר אוכל וכדו', שימושים הקשורים בפונקציות הנדסיות, בניינים למסחר ושירותים המשמשים אזור תעשיה כגון: בנקים, סוכניות דואר, חנויות מסעדה ובתי קפה וכיוצא בזה במגרשים מיוחדים שאותרו לכך בתוכנית מפורטת.

שטח המסומן באות ב' (בו נמצא נשוא הדיון), הוא שטח תעשייה ב', בשטח זה היתרי הבניה ינתנו בתאום נציג משרד הבטחון.

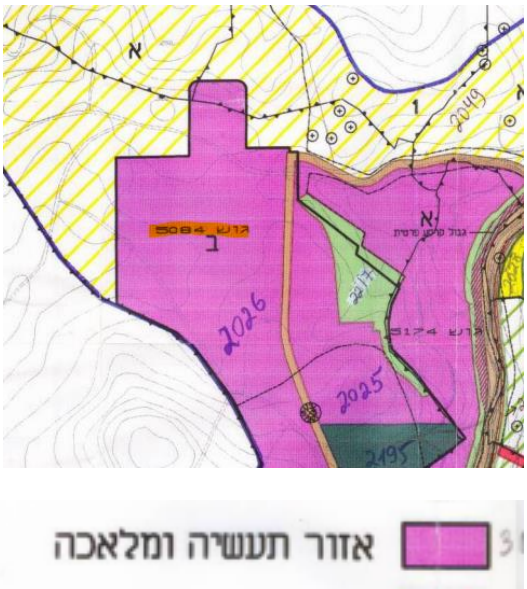
לא תותר בניה במדרונות ששיפועם בעל 30%. בשאר השטח ינתנו 150% בניה משטח מגרש נטו.

הוראות בינוי:

שטח מגרש מינימלי	:	2 דונם
אחוז בניה מירבי	:	150%
מספר קומות מירבי	:	3 קומות מעל פני קרקע טבעיים/סופיים

הוועדה המקומית רשאית להתיר סטיה של עד 10% מהנתונים לגבי גודל מגרש מינימלי ואחוזי בניה מירבי. לגבי מספר קומות מקסימלי אין גמישות.

תוכנית מפורטת תקבע את אופי הבינוי, חומרי הבניה, אופן שילוב הבינוי בטופוגרפיה ואופי השטחים הפתוחים בכל אתר ואתר.



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>

בקשה להיתר בניה מספר 20230243, אושרה ביום 03.08.2023.

מהות הבקשה, הקמת מבנה אחסנה בשני מפלסים.

הבקשה כוללת את הקלות הבניה הבאות: הקלה במספר הקומות לקומות ביניים. הקלה בגובה מ- 12 מ' לכ- 15 מ' מעל מפלס הקומה הקובעת. הקלה לניוד זכויות בניה ממעל קומת הכניסה למתחת לקומת הכניסה

טבלת שטחי בניה:

חישוב שטחים בנין: 1

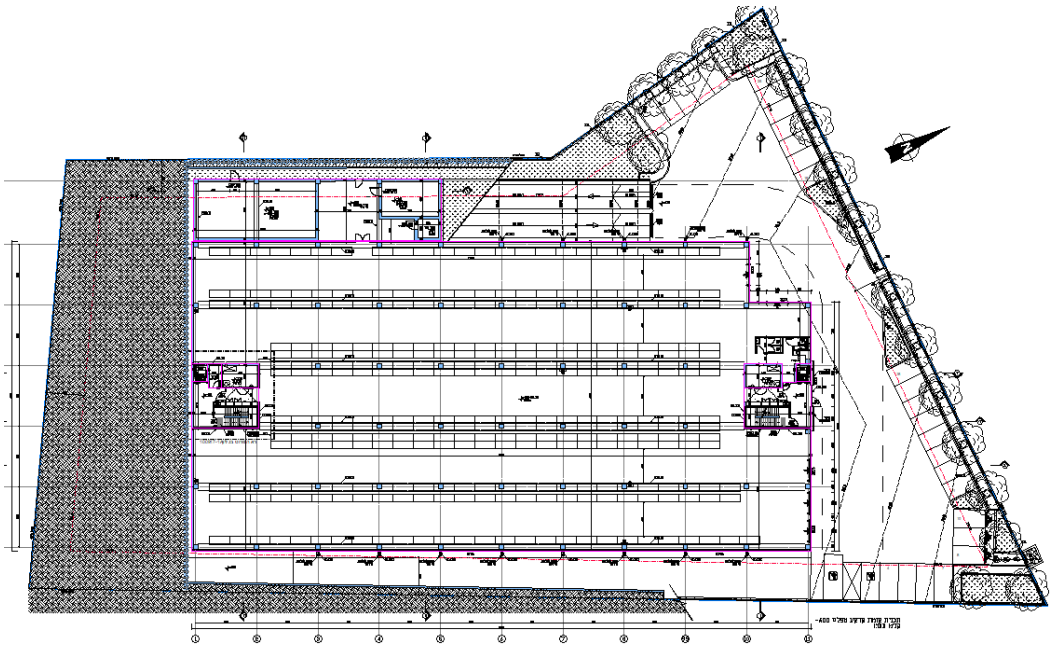
			למטרות עיקריות					למטרות שירות							סה"כ שטח בניה		אחר
			מוצע		סה"כ			מוצע				סה"כ					מוצע
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	משרדים ותע"ש	אחסנה עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	מ"מ ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מער כות סכניות וח.שירות	חדרי שירות משותפים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	הורדה
-8.00	לא	קומת קרקע		3137.28	3137.28	3137.28	43.57	33.00	9.64	99.15	267.32	5.85	414.96	414.96	5.76	3552.24	49.34	
-4.00	לא	קומת מעבר	400					33.00		97.90		11.70	142.60	142.60	1.98	142.60	1.98	9.64
0.00	לא	קומה ראשונה		3213.39	3213.39	3213.39	44.63	16.50		50.20	17.64		84.34	84.34	1.17	3297.73	45.80	4.82
+3.50	לא	קומת מעבר	350					16.50		48.95		5.85	71.30	71.30	0.99	71.30	0.99	4.82
+7.00	לא	קומה שניה	285.86		285.86	285.86	3.97	16.50		54.79			71.29	71.29	0.99	357.15	4.96	4.82
+12.00	לא	קומת גג								18.30			18.30	18.30	0.25	18.30	0.25	
		מעל הקרקע	285.86	6350.67	6636.53	6636.53	92.17	115.50	9.64	369.29	284.96	23.40	802.79	802.79	11.14	7439.32	103.32	24.10
		מתחת הקרקע																
		סה"כ המבנה	285.86	6350.67	6636.53	6636.53	92.17	115.50	9.64	369.29	284.96	23.40	802.79	802.79	11.14	7439.32	103.32	24.10

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	285.86	6350.67	6636.53	6636.53	92.17	115.50	9.64	369.29	284.96	23.40	802.79	802.79	11.14	7439.32	103.32	24.10
		מתחת הקרקע																
		סה"כ המבנה	285.86	6350.67	6636.53	6636.53	92.17	115.50	9.64	369.29	284.96	23.40	802.79	802.79	11.14	7439.32	103.32	24.10

תרשים המבנה:

מפלס 8.00- (קומת קרקע):



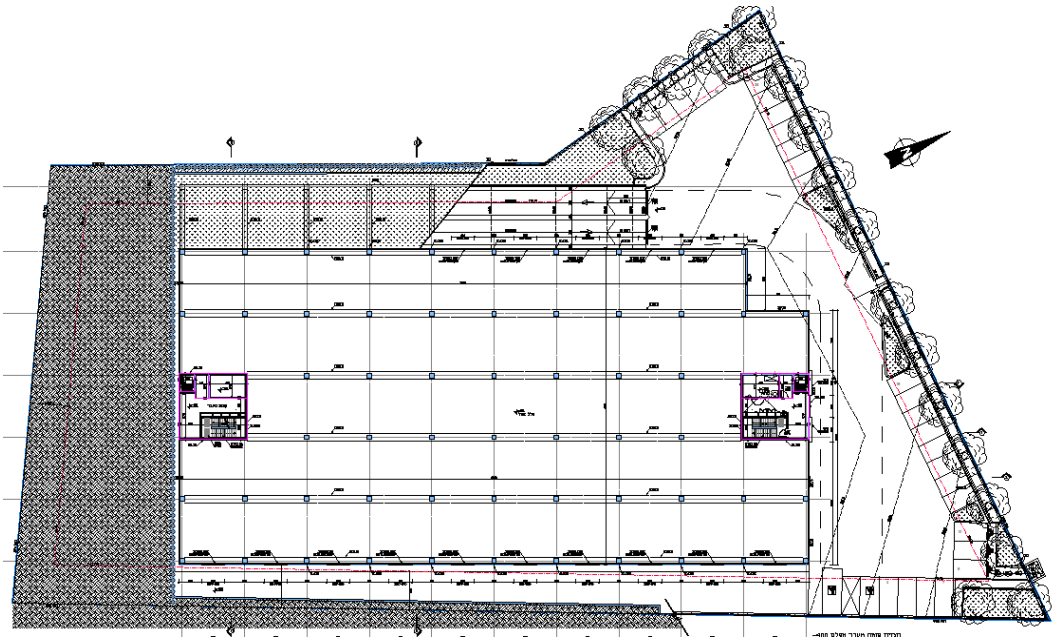
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

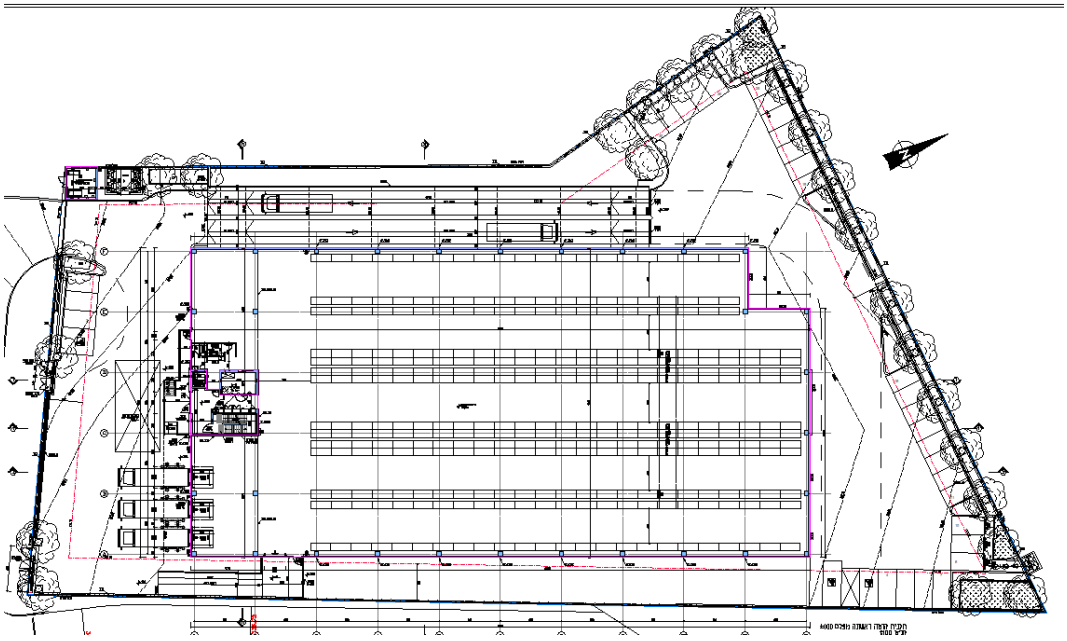
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

מפלס 4.00- (קומת מעבר):



מפלס 0.00 (קומה ראשונה):



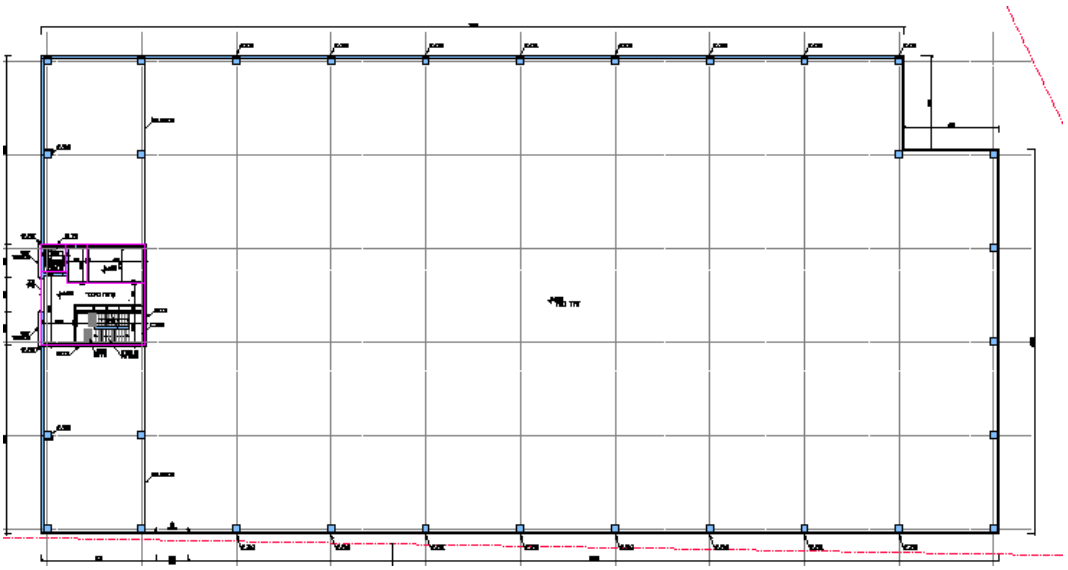
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

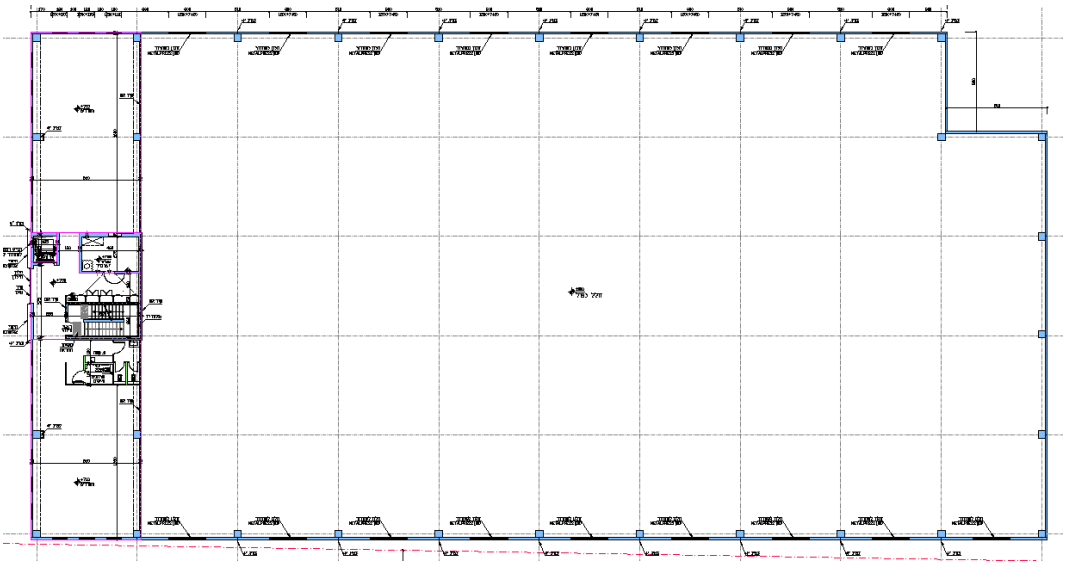
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

מפלס 3.50+ (קומת מעבר)



מפלס 7.00+ (קומה שניה):



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

10. משפטי [2]

10.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מעודכן ליום 28.01.2024, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	:	5084
חלקה	:	5
שטח רשום	:	997,173 מ״ר
בעלויות	:	הפטריאכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים, בשלמות
חכירות	:	13.01.2016, החוכר קרן קיימת לישראל, בשלמות, בתנאי שטר מקורי 854/19540/0 שיטה ישנה, קיימת הגבלה בהעברה, קיימת הגבלה בירושה. הערות: תיק 242/54 ש״י – ת״א. שטרי תיקון 722/2016.
הערות	:	על החלקה רשומות הערות שונות.

צילום נסח רישום מקוון מעודכן ליום 28.01.2024 מצורף להחלטה זו.

10.2 אישור זכויות:

בהתאם לצילום אישור על רישום זכויות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל מעודכן ליום 16.08.2021, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כתובת הנכס	:	בית שמש
גוש	:	5084
חלקה	:	5
מגרש	:	17
תוכנית	:	ת/5/32/51
שטח	:	7,200 מ״ר
בעלי הזכויות	:	ש.א.י יזמות והשקעות בע״מ, חלקיות הזכויות 1/2

[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

ד.ע דוד הובלות בע"מ, חלקיות הזכויות 1/2

לבעלי הזכויות בחלקה הסכם חכירה מהווה שתוקפו עד 05.01.2054.

קיימת משכנתא ראשונה בהפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, ע"ש ש.א.י יזמות והשקעות בע"מ וד.ע דוד הובלות בע"מ.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

אין במסמך זה לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה, תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל וישנם

המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות

10.3 חוזה חכירה:

הוצג בפנינו הסכם חכירה מהוון בין רשות מקרקעי ישראל לבין ש.א.י יזמות והשקעות בע"מ וד.ע דוד הובלות בע"מ אשר נערך ונחתם בתאריך 02.04.2021, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

המוחכר	מגרש הממוקם בבית שמש בשטח 7,200 ממ"ר בערך. גוש רשום 5084 חלקה 5, מגרש 17 לפי תוכנית ת/5/32/51.
תקופת חכירה	33 שנים, מ 06.01.2021 ועד 11.03.2053.
מטרת החכירה	תעשיה ומלאכה
קיבולת בניה	על-פי תוכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה

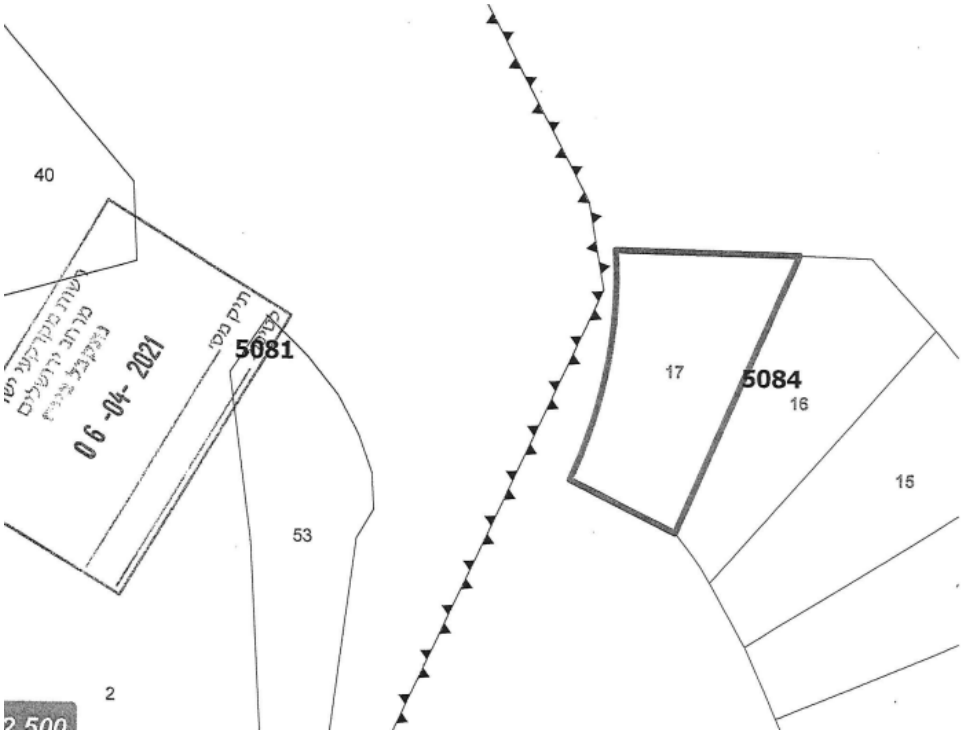
חוזה החכירה כפוף לתנאים מיוחדים.

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

תשריט מחוזה החכירה:



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

---

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית:</u>

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאית המשיבה - הוועדה המקומית

<u>ערכי שווי למועד הקובע 03.08.2023</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' 4,100 ₪. על סמך נתוני ההשוואה המפורטים להלן:

נתוני השוואה לקרקע באזוה"ת המערבי (תוכנית בש/122/א'), (עסקה 3 נשוא הדיון):

תאריך	מיקום	גוש	חלקה	מגרש	תכנית	שטח במ"ר	מחיר	מחיר לדונם	שטח אקו'	מחיר למ"ר קרקע מבונה אקויולנטי
29/09/2022	אזור תעשיה ברוש	5084	12	717-719	בש/122/א	11168	₪ 50,000,000	₪ 4,477,077	980	₪ 4,568
10/06/2022	אזור תעשיה ברוש	5084	5	701	בש/122/א	2070	₪ 8,100,000	₪ 3,913,043	980	₪ 3,993
30/05/2022	אזור תעשיה ברוש	5084	5	17	ת/5/32/51	7200	₪ 31,000,000	₪ 4,305,556	950	₪ 4,532
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בממוצע:										**₪ 4,365**

ניתוח מכרז רמ"י 1/2021 באזור התעשיה המערבי:

תאריך	גו"ח	תב"ע	ייעוד	מס' מגרש לפי תכנית	שטח בדונם	שטח אקו' בדונם (*)	מחיר זכיה	עלויות פיתוח	סה"כ שווי כולל פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח ללא מע"מ	שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ
23/05/2021	5084/18, 5197/6	בש/51/ד	תעשיה	603	7	980	₪ 21,701,001	₪ 1,750,328	₪ 23,451,329	₪ 3,350,190	₪ 3,419
23/05/2021	5084/18	בש/51/ד	תעשיה	604	4.9	980	₪ 15,008,000	₪ 1,225,230	₪ 16,233,230	₪ 3,312,904	₪ 3,381
שווי מ"ר מבונה האקו' כולל פיתוח וללא מע"מ:											**₪ 3,400**

(*) שטח אקו' בדונם לפי הבינוי המוצע בתוכנית בש/51/ד', שטח ברוטו כולל שירות:

קומה	תכסית	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
קרקע	40%	400	1	400
קומה א	40%	400	0.6	240
קומה ב	40%	400	0.4	160
חצר	60%	600	0.3	180
סה"כ מ"ר אקו':				**980**

ניתוח מכרז רמ"י מס' 52/2021 באזור התעשיה המערבי:

תאריך	גו"ח	תב"ע	ייעוד	מס' מגרש לפי תכנית	שטח בדונם	שטח אקו' בדונם (*)	מחיר זכיה	עלויות פיתוח	סה"כ שווי כולל פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח ללא מע"מ	שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ
15/12/2021	5198/92	102-0079236	תעשיה	11	3.606	1020	₪ 10,344,559	₪ 3,538,531	₪ 13,883,090	₪ 3,849,997	₪ 3,775
15/12/2021	5198/93	102-0079236	תעשיה	12	1.824	1020	₪ 5,138,555	₪ 1,790,858	₪ 6,929,413	₪ 3,799,020	₪ 3,725
15/12/2021	5198/94	102-0079236	תעשיה	13	1.79	1020	₪ 5,034,555	₪ 1,757,492	₪ 6,792,047	₪ 3,794,440	₪ 3,720
15/12/2021	5198/95	102-0079236	תעשיה	14	1.751	1020	₪ 4,924,555	₪ 1,719,196	₪ 6,643,751	₪ 3,794,261	₪ 3,720
15/12/2021	5198/96	102-0079236	תעשיה	15	1.53	1020	₪ 4,762,341	₪ 1,502,214	₪ 6,264,555	₪ 4,094,480	₪ 4,014
15/12/2021	5198/97	102-0079236	תעשיה	16	1.968	1020	₪ 5,519,555	₪ 1,932,267	₪ 7,451,822	₪ 3,786,495	₪ 3,712
15/12/2021	5198/98	102-0079236	תעשיה	17	1.986	1020	₪ 5,930,899	₪ 1,949,948	₪ 7,880,847	₪ 3,968,201	₪ 3,890
15/12/2021	5198/99	102-0079236	תעשיה	18	2.281	1020	₪ 6,595,387	₪ 2,239,571	₪ 8,834,958	₪ 3,873,283	₪ 3,797
15/12/2021	5198/100	102-0079236	תעשיה	19	2.302	1020	₪ 6,491,555	₪ 2,260,185	₪ 8,751,740	₪ 3,801,798	₪ 3,727
שווי מ"ר מבונה האקו' כולל פיתוח וללא מע"מ:											**₪ 3,787**

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

(*) שטח אקו' לפי הבינוי המוצע בתוכנית 102-0079236, שטח ברוטו כולל שירות:

קומה	תכסית	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
קרקע	60%	600	1	600
קומה א	50%	500	0.6	300
חצר	40%	400	0.3	120
סה"כ מ"ר אקוו':				**1020**

על-פי דו"ח נת"ם – גליון מס' 51 לחציון הראשון של שנת 2023, הוצג סקר מחירים מבוקשים לדונם תעשיה ולוגיסטיקה, כדלקמן:

באזור בית שמש, מחיר מכירה לדונם בסך 4,500,000 ₪

מחיר שכירות למ"ר עבור מבני לוגיסטיקה CLASS A בין 47 ₪ למ"ר (חציון שני 2022) לבין 50 ₪ למ"ר (חציון ראשון לשנת 2023)

מחיר שכירות למ"ר עבור מבני לוגיסטיקה CLASS A בין 40 ₪ למ"ר (חציון שני לשנת 2022) לבין 45 ₪ למ"ר (חציון ראשון לשנת 2023)

סיכום נתוני שווי ושקלול:

מקור הנתונים	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	שווי למ"ר מבונה אקוויולנטי
מכרז 1/2021 - 23/05/2021	₪ 3,400	10%	₪ 3,740
מכרז 52/2021 - 15/12/2021	₪ 3,787	10%	₪ 4,166
עסקאות מאי יוני 2022	₪ 4,365	0	₪ 4,365
ממוצע			**₪ 4,090**

<u>הקלה בגובה מ- 12 מ' לקומה לכ- 15 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת</u>

ההקלות בהגבהת גובה המבנה, תוך הגבהת גובה הקומות מהווה שיפור תכנוני, ההקלות מאפשרות ניצול והגדלת נפח הבניה על אותו שטח בנוי.

ההשבחה להגבהת גובה תקרה חושבה לפי מקדם השבחה 1.5% למטר גובה.

<u>הקלה לניוד זכויות בניה ממעל קומת כניסה אל מתחת לקומת הכניסה</u>

ההקלה מאפשרת ניצול יעיל זכויות בניה במפלס 8.00- עם גישה נוחה יותר למפלס תחתון בחלק הצפוני של המגרש ויוצרת חצר תפעולית. ההקלה יצרה מעין שתי קומות קרקע להן קיימת גישה לרכב לחצר תפעולית צמודה.

בהשבחה לניוד שטחים עיקריים לקומה שמתחת, הובא מקדם 0.8 לשטח עיקרי.

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>הקלה במספר קומות לקומת ביניים</u>

הקמת 2 קומות ביניים במקום קומת ביניים אחת. ההקלה שזורה בהקלה לגובה המבנה. הגבהת המבנה והקומות מאפשרת ניצול של 2 קומות ביניים במקום אחת.

<u>תחשיב השבחה מטעם המשיבה</u>

הקלות					
מצב חדש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הנדונה מס' 20230243					
מהות	שטח במ"ר	גובה נטו מבוקש	מקדם	מקדם גובה	סה"כ
מפלס 8.00- הכולל גישה לכלי רכב	3137.28	6.5	0.8	1.0075	2528.65
יתרת שטחים מפלס 8.00- ללא הקלה לגובה	414.96	-	0.8	1	331.97
מפלס 0.00 הכולל גישה לכלי רכב	2940.58	10.8	1	1.072	3152.30
יתרת שטחים מפלס 0.00 ללא הקלה לגובה	357.15	-	1	1	357.15
חצר תפעולית (כולל גינון)	3647.76	-	0.3	-	1094.33
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש					**7464.40**

מצב קודם בהתאם לתכנית ת/5/32/51					
מהות	שטח במ"ר	גובה נטו מותר	מקדם	מקדם גובה	סה"כ
קומת קרקע	3600	6	1	1	3600
קומה א'	3600	6	0.6	1	2160
חצר תפעולית (כולל גינון)	3600	-	0.3	-	1080
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם					**6840**

סה"כ תוספת שטח בגין הקלה לגובה קומה	624.40
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 4,100
סה"כ השבחה	**₪ 2,560,021**
היטל השבחה	**₪ 1,280,011**

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

11.2 שמאית מטעם המבקש

ערכי שווי למועד הקובע

שמאית המבקש מעריכה שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 2,500 ₪. להלן נתוני השוואה:

החלטות שמאים מכריעים לקרקע בייעוד תעשיה:

שמאי מכריע דוד דדון, חלקי חלקות 4,6 בגוש 5197, בתחום תוכנית בש/בת/143 באזור תעשיה ברוש, נקבע שווי מ"ר מבונה 3,040 ₪ למועד הקובע 11.08.2022

שמאית מכריעה אורית גלן, חלקי חלקות 5,7 בגוש 5084 בתחום תוכנית 102-0866889, אזור התעשיה ברוש, נקבע שווי מ"ר מבונה 1,800 ₪ למועד הקובע 25.02.2021.

שמאי מכריע דוד דדון, חלק מחלקה 6 בגוש 31408 בתחום תוכנית מי/בת/350/ו', אזור תעשיה ג', נקבע שווי מ"ר מבונה 2,600 ₪ למועד הקובע 14.03.2022

שמאית מכריעה אורית גלן, חלק מחלקה 24 בגוש 31411 בתחום תוכנית מי/בת/350/ו', נקבע שווי מ"ר מבונה 2,400 ₪ למועד הקובע 28.01.2021.

שמאית מכריעה דנה שיחור בחלק מחלקה 4 בגוש 29756 בתחום תוכנית מי/בת/350/ו' בתחום אזור התעשייה הר טוב, נקבע שווי מ"ר מבונה 2,400 ₪ למועד הקובע 28.01.2021.

עסקאות מכר לקרקעות בייעוד תעשיה באזור התעשייה בית שמש:

מס"ד	תאריך	מיקום	גוש	חלקה	מגרש	שטח במ"ר	מחיר	מחיר לדונם בעסקה
1	29/09/2022	אזה"ת ברוש	5084	12	717-719	11,168	₪ 50,000,000	₪ 4,477,077
2	10/06/2022			5	701	2,070	₪ 8,100,000	₪ 3,913,043
3	30/05/2022			5	17	7,200	₪ 31,000,000	₪ 4,305,556

תוצאות מכרז רמ"י 1/2021 מיום 23.05.2021 באזור התעשיה "ברוש" הנדון:

גו"ח	ייעוד	שטח בדונם	שטח אקוי' בדונם	מחיר זכיה	עלויות פיתוח	סה"כ שווי כולל פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח
5084/18, 5197/6	תעשייה	7	1160	₪ 21,701,001	₪ 1,750,328	₪ 23,451,329	₪ 3,350,190
5084/18	תעשייה	4.9	1160	₪ 15,008,000	₪ 1,225,230	₪ 16,233,230	₪ 3,312,904

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 תוצאות מכרז רמ"י 52/2021 מיום 15.12.2021 לחלקות 100-92 בגוש 5189 :

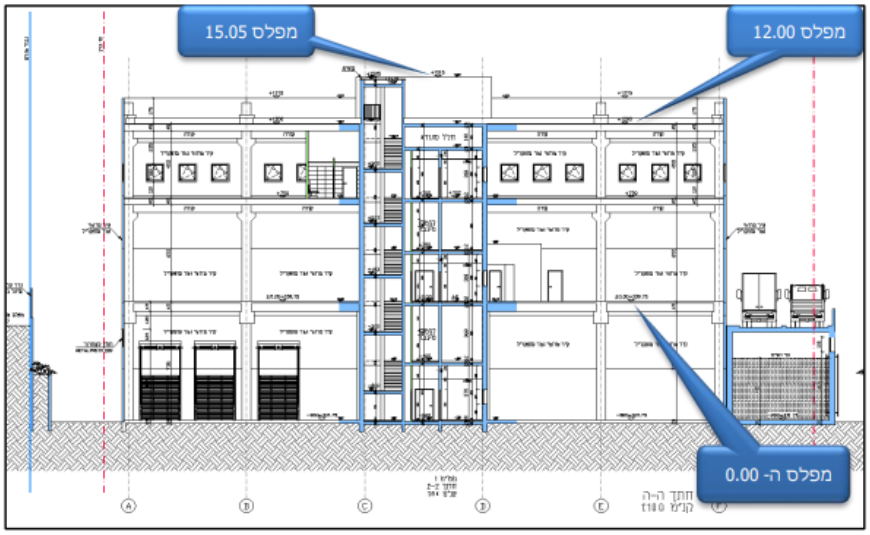
תאריך	גו"ח	ייעוד	שטח בדונם	שטח אקוי' בדונם	מחיר זכיה	עלויות פיתוח	סה"כ שווי כולל פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח
15/12/2021	5198/92	תעשייה	3.606	1160	₪ 10,344,559	₪ 3,538,531	₪ 13,883,090	₪ 3,849,997
15/12/2021	5198/93	תעשייה	1.824	1160	₪ 5,138,555	₪ 1,790,858	₪ 6,929,413	₪ 3,799,020
15/12/2021	5198/94	תעשייה	1.79	1160	₪ 5,034,555	₪ 1,757,492	₪ 6,792,047	₪ 3,794,440
15/12/2021	5198/95	תעשייה	1.751	1160	₪ 4,924,555	₪ 1,719,196	₪ 6,643,751	₪ 3,794,261
15/12/2021	5198/96	תעשייה	1.53	1160	₪ 4,762,341	₪ 1,502,214	₪ 6,264,555	₪ 4,094,480
15/12/2021	5198/97	תעשייה	1.968	1160	₪ 5,519,555	₪ 1,932,267	₪ 7,451,822	₪ 3,786,495
15/12/2021	5198/98	תעשייה	1.986	1160	₪ 5,930,899	₪ 1,949,948	₪ 7,880,847	₪ 3,968,201
15/12/2021	5198/99	תעשייה	2.281	1160	₪ 6,595,387	₪ 2,239,571	₪ 8,834,958	₪ 3,873,283
15/12/2021	5198/100	תעשייה	2.302	1160	₪ 6,491,555	₪ 2,260,185	₪ 8,751,740	₪ 3,801,798

<u>הקלה בגובה מבנה מ- 12 מ' ל- 15 מ'</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון הקלה לגובה כולל של 17.3 מ' נטו (10.8+6.5), החל ממפלס תת הקרקע של המבנה ועד לרום מירבי של המבנה.

ההקלה אושרה ביחס לשטחי הבניה החל ממפלס 0.00+ ואינה רלוונטית לשטחים בתת הקרקע לגביהן אושרה הקלה לניוד שטחים. ההקלה שהתבקשה כוללת תוספת גובה מבנה מ 12 מ' ל- 15 מ', כלומר הגבהה מרבית של 3 מ' ברוטו.

את ההקלה הנידונה יש לבחון אך ורק ביחס לשטחים הממוקמים מעל מפלס הכניסה 0.00+ כפי שאושר בהקלה. לצורך המחשה מפנה שמאית המבקש לתרשים חתכי המבנה מתוכנית ההגשה להיתר בניה :

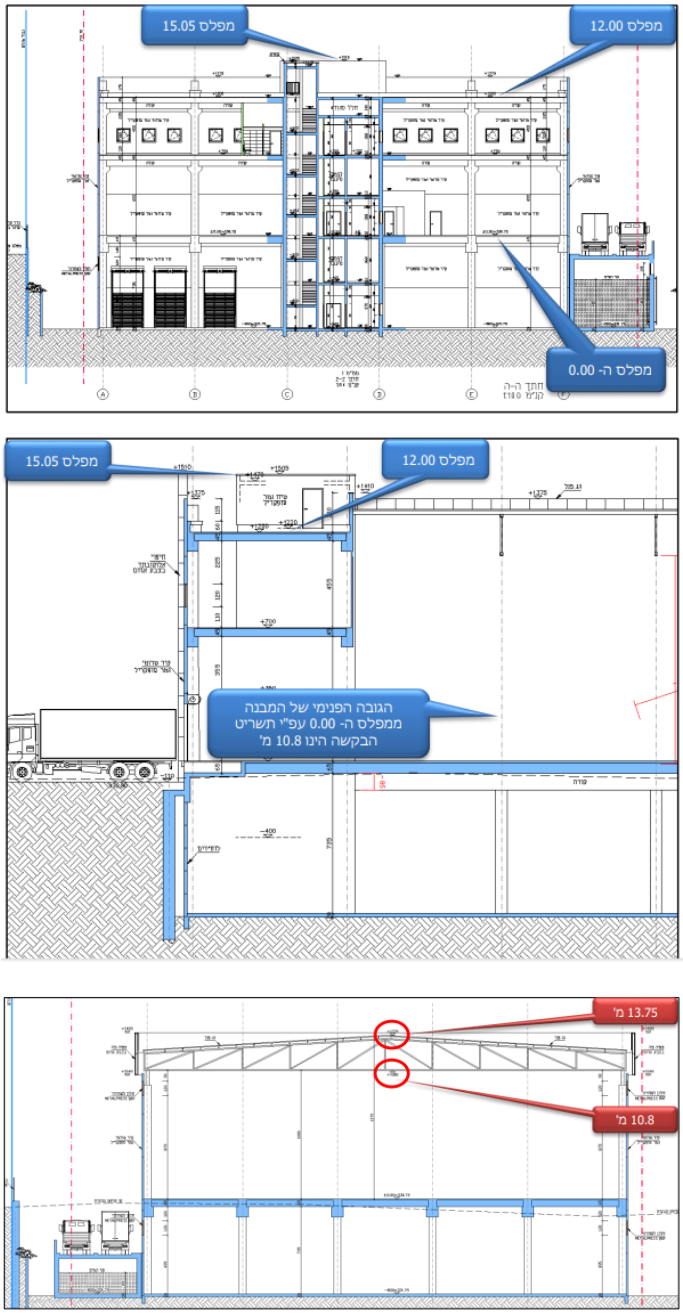


הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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



ניתן לראות שהקומות הממוקמות מעל למפלס 0.00+ בגובה נטו מרבי של 10.8 מ' בלבד בגלל קונסטרוקציית המבנה ושיפוע הגג, שמאית המשיבה מבהירה כי גם במצב התכנוני הקודם התאפשרה בניה של קומות בגובה זה.

בחלק מהמבנה התבקשה בניה מעל לגובה 15 מ' מעל מפלס 0.00+ אולם מדובר על שטחים טכניים בלבד הממוקמים בקומת הגג ומוגדרים כשטחי שירות לשימוש

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

מבואות וחדרי מדרגות בהיקף של 18 מ"ר לפי תוכנית הבקשה להיתר בניה ובגינם התבקשה ההקלה.

גובהם המירבי של שטחי האחסנה האפקטיביים במבנה 13.75 מ' ולכן יש להביא בחשבון תוספת גובה ברוטו של 1.75 מ' (13.75-12) לכל היותר, מתוספת זו יש להפחית שיפוע וקונסטרוקציית גג ולכן תוספת הגבוה מתאיינת.

לאור האמור מעריכה שמאית המבקש כי לא קיימת השבחה בגין הקלה לתוספת גובה מ 12 מ' ל 15 מ' בנכס הנדון.

<u>מקדמי שווי לשטחי הבניה</u>

שמאית המבקש חולקת על מקדמי השווי אותן הביאה בחשבון המשיבה, במצב הקודם מקדם 60% לשטח עיקרי שאינו במפלס 0.00+ ובמצב החדש מקדם 0.8 לשטח עיקרי שאינו במפלס 0.00+, יש לפעול בקוהרנטיות בתחשיבים ולהביא מקדם אקו' זהה בשני מצבי התכנון לקומות אלו.

להערכת שמאית המבקש אפשרויות הגישה לקומות השונות נותרה ללא שינוי בשני מצבי התכנון ולכן אין סיבה להביא בחשבון מקדמי שווי שונים. מפנה להחלטת שמאי מכריע דוד דדון בגו"ח 5893/7 למבנה לוגיסטיקה בעיר מודיעין, בה הובאו בחשבון מקדמי שווי לקומות במבנה, כדלקמן: תת קרקעי 0.8, קרקע 1, קומות א'-ב' 0.85.

לאור האמור יש להביא בחשבון מקדם שווי זהה בשיעור 0.8 לשני מצבי התכנון.

<u>מקדם התכלות הקלה</u>

שמאית המשיבה מעריכה כי מאחר ועד תום חייו הכלכליים של הנכס שווי ההקלות מתכלה יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשווי עד לתום חייו הכלכליים של הנכס.

כאשר מבני תעשיה לשימוש לוגיסטיקה כדוגמת הנכס הנדון עשויים מבניה קלה ורכיבי בינוי עם תוחלת חיים כלכליים נמוכה ממבני תעסוקה/תעשייה מסורתי הבנוי בלוקים ובהתאם לכך משך חיים כלכליים מירבי של 40 שנה הוא על הצד השמרני. מפנה להחלטת שמאי מכריע אלי כהן בגו"ח 5741/2 בעיר יבנה בה הוצגה נוסחה לחישוב יתרת חיים כלכליים של נכס.

לאור האמור יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין התכלות ההקלות בשיעור 90%.

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>מקדם חצר וצורת מגרש</u>

להערכת שמאית המבקש, במצב התכנוני החדש מותרת בניה במפלס תת קרקע ומשכך התחייב פיצול גישה בין המפלסים מה שהוביל לאובדן שטח חצר תפעולית אפקטיבית לצורך גישה ותמרון בתחומי המגרש ובפרט ביחס לצורת המגרש נשוא הדיון אשר אינה מאפשרת שימוש אפקטיבי ביתרת התכסית הפנויה.

מעבר לכך במצב התכנוני הקודם קיימות זכויות בניה לסככות בשיעור 25% משטח המגרש ובמצב החדש אין אפשרות להקמתן ולכן יש להביאן בחשבון בשווי מצב קודם. לאור האמור, יש להביא בחשבון מקדם שווי לחצר תפעולית במצב החדש 25% המגלם את הפגיעה בחצר התפעולית.

<u>עתיקות</u>

שמאית המבקש מפנה למכתב "התניית חפירת הצלה" מאתר רשות העתיקות מיום 15.02.2024, ממנו עולה, בין היתר כי רשות העתיקות מכח סמכותה לפי סעיף 29 לחוק העתיקות מתנה את האישור לביצוע העבודות במקרקעין שבנדון בתנאי שתבוצע חפירת הצלה עד לעומק קרקע בתולה/סלע טבעי בהתאם למתואר בתשריט המצורף החתום בחותמת הרשות. בנוסף למכתב הנ"ל צורף מכתב סיכום עלויות לביצוע העבודות הנדרשות, ממנו עולה כי עלויות החפירה וההצלה בסך 3,499,648 ₪. השמאית מבהירה כי עד לקבלת אישורה הסופי של רשות העתיקות לא ניתן לבצע בנכס עבודות בניה ו/או חפירה ו/או פיתוח ולכן קיימת אי וודאות מהותית ביחס לזמינות הזכויות וניצול ההקלות שאושרו במסגרת הבקשה. לאור האמור יש להביא בחשבון מקדם דחיה לסיכון ואי וודאות לשווי מצב קודם בשיעור 87.34% (2 שנים, שיעור היוון 7%) ו/או קיזוז עלויות המסתכמות לסך 3,500,000 ₪. שמאית המבקש מפנה להחלטת שמאי מכריע דוד דדון בגו"ח 3978/80,82 בה הובא בחשבון מקדם דחיה 0.8734 (2 שנים, 75 שיעור היוון) בגין רכיב זה (סיום חפירת בדיקה/הצלה ואישור רשות העתיקות).

שמאית המבקש מציינת כי בהתאם לביקור בנכס ותצ"א של המגרש מאתר GIS בחזית המגרש הפונה לרחוב הגישה העתידי מתבצעות חפירות ארכיאולוגיות במגרש ומחוצה לו.

בהתאם לתשריט התוכנית והבקשה להיתר הכניסה הבלעדית למגרש הנדון היא מצידו הדרום מערבי של המגרש ולכן כאשר יתקבל אישור לבניה במגרש עדיין חלה אי וודאות באשר לאפשרות הגישה למגרש ותחילת העבודות, כלומר ככל ולא תתאפשר

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

בניה בחזית המגרש נותר ללא גישה כלל, משמע העידר זמינות של זכויות הבניה גם ללא קשר לעבודות רשות העתיקות בתחומו.

<u>הקלה לתוספת קומת ביניים</u>

להערכת שמאית המבקש ההקלה לתוספת קומות ביניים התבקשה רק לאור דרישות העמידה בתקנות ההתגוננות האזרחית המחייבות גובה מרבי לממ"מים של 3.5 מ' המחייב את חלוקת כל אחד מהגרעינים בהם ממוקמים הממ"מים, קומות הביניים שהתבקשו מהוות את המשכו הרציף של גרעין המבנה.

מצד אחד נוספו שטחי בניה בקומות הביניים ומאידך תוספת קומת ביניים גוררת עלויות הקמה נוספות.

לאור האמור מעריכה שמאית המבקש כי לא קיימת השבחה לתוספת קומת הביניים.

<u>הקלה לניוד זכויות בניה עיליות לתת הקרקע</u>

להערכת שמאית המבקש שווי של שטחי בניה הממוקמים בקומת הקרקע עולה על שווי שטחים הממוקמים בתת קרקע, בהתאם לכך חישוב אקו' פשוט גם אם יכלול שיפור תכנוני יוביל להעדר השבחה.

בתחשיב של שמאית המשיבה לא הובאה בחשבון העובדה שבמצב הקודם מדובר על קומה במפלס קומת קרקע עם היתכנות לגישה היקפית בשונה מהמצב התכנוני החדש במסגרתו קיימת אפשרות גישה בודדת לכל אחת מהקומות.

להערכת שמאית המבקש אישור ההקלה הוביל לאובדן חצר תפעולית במגרש ופגע מהותית ביעילותה ואפשרות ניצולה לרבות שטחי תמרון לרכבים כבדים, אחסנה חיצונית, סככות ועוד. לאור האמור ההקלה לניוד זכויות הבניה לתת הקרקע לא השביחה.

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 שמאית המשיבה

<u>הקלה בגובה מבנה מ 12 מ' ל 15 מ'</u>:

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם שווי לכל קומה התואם למיקום ולגובה שלה, במצב הקודם הובא בחשבון 2 קומות מעל מפלס הכניסה בגובה 6 מ' ברוטו כ"א (סה"כ 12 מ' מבנה) ובמצב החדש הובאו בחשבון שתי קומות כל אחת בגובה שונה, האחת מעל מפלס הכניסה והשנייה מתחת למפלס הכניסה.

להערכת שמאית המשיבה תחשיב ההשבחה לנעשה על הצד המקל כיוון ששווי השטחים מכל מפלס הכניסה מתייחס רק לגובה קומה נטו, 10.8 מ' בלבד לפי מקדם זהיר של 1.5% לכל מטר תוספת גובה. השמאית מציינת כי קיימות שומות מכריעות בהן הובא בחשבון מקדמי השבחה לתוספת גובה גבוהים יותר. לאור האמור מבקשת שמאית המשיבה לערוך את תחשיב ההשבחה לפי טענת שמאית המבקש ולהביא בחשבון שווי שטחים מעל הכניסה עד לגובה 13.75 מ'.

<u>מקדמים אקו'</u>:

לטענת שמאית המבקש מקדמי השווי במפלסים שאינם 0.00 צריכים להיות זהים בשני מצבי התכנון מאחר ואפשרויות הגישה לקומות השונות נותר ללא שינוי.

שמאית המשיבה מציינת כי במצב הקודם הבינוי המותר הוא לשני מפלסים, מפלס 0.00 (קומת קרקע) עם גישה ישירה לחצר תפעולית והוערך במקדם 1 ומפלס 6.00+ (קומה א') ללא גישה ישירה לחצר והוערך במקדם 0.6.

ובמצב החדש נויד שטח עיקרי למפלס 8.00-, מתחת לפני הקרקע ונוצרה קומת קרקע תחתונה עם חצר צמודה וגישת כלי רכב ישירה מעורף המבנה ולכן הוערך במקדם 0.8. בנכסי מקרקעין מסוג זה שטחים במפלס עם גישה ישירה של כלי רכב בעלי ערך גבוה יותר משטחים ללא גישה ישירה.

<u>התכללות הקלות</u>:

שמאית המשיבה מעריכה כי היות ומדובר במבנה חדש אורך החיים הכלכליים של ההקלה ארוך ולכן אין להביא בחשבון הפחתה להתכללות הקלות. מפנה להחלטת שמאית מכריעה רינת וייס בגו"ח 31407/43 למבנה לוגיסטי, בה נקבע כי אין מקום להפחתה בגין הקלות מתכלות השמאית נסמכה על החלטה קודמת בגו"ח 6574/297.

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

מקדם שווי חצר, צורת המגרש וניוד זכויות בניה ממעל לקרקע לתת הקרקע:

התייחסות לטענת שמאית המבקש כי במצב התכנוני החדש ההקלות גורמות לפיצול גישה בין המפלסים המוביל לאובדן שטח חצר תפעולית.

שמאית המשיבה מעריכה כי ההקלות משפרות את הנגישות ואת ניצול השטחים, בשל מאפייני טופוגרפית המגרש הנדון הניוד מאפשר שתי קומות קרקע עם כניסה/חצר תפעולית נפרדת לכל קומה, קרקע תחתונה עם גישה מדרום מזרח וקרקע עליונה (מפלס 0.00) עם גישה מצפון מערב. באשר לצורת המגרש, העסקה שבוצעה בנכס (לפי כ – 4.5 מיליון ₪ לדונם) מצביעה על כך שאין הפחתה בגין צורת המגרש.

עתיקות:

שמאית המשיבה מעריכה כי אין להביא בחשבון דחיה בגין רכיב זה, כיוון שהקרקע וסביבותיה הוגדרו כאתר עתיקות עוד קודם לאישור ההקלות וללא קשר להקלות המאושרות, יחד עם זאת על פי נתוני חוברת המכרז לפיו נרכשה הקרקע לראשונה בשנת 2021 מופיעה התייחסות לעניין זה ולכן ערכי השווי מגלמים רכיב זה. ככל וייקבע שיש להביא בחשבון הפחתה/ דחיה בגין אתר העתיקות יש להביא אותם בחשבון בשני מצבי התכנון.

מפנה לקטע רלוונטי ממסמכי המכרז:

.2.2.3 המקרקעין הידועים כחלקה 5 בגוש 5084 נשוא המכרז הוכרזו כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות (ראה פרסום בילי"פ 4136 מיום 19.8.93 וילי"פ 4838 מיום 30.12.99), והמקרקעין הידועים כחלקה 13 בגוש 5084 הוכרזו כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות (ראה פרסום בילי"פ 4838 מיום 30.12.99).

הזוכה ישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במקרקעין. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות, הוראות התכנית ועל פי כל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

.2.2.3.1 היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "**חוק העתיקות**"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.

.2.2.3.2 הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.

.2.2.3.3 עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

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

מפנה לקטע רלוונטי בחוזה החכירה:

24. ידוע לחוכר כי המקרקעין הידועים כחלקה 5 בגוש 5084 הוכרזו כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות (ראה פרסום ביל"פ 4136 מיום 19.8.1993 ויל"פ 4838 מיום 30.12.99). החוכר ישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרשים. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות, הוראות התכנית ועל פי כל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור: היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית, תנאי המכרז ועל-פי כל דין.
החוכר מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה, בגין האמור לעיל.

<u>הקלה לתוספת קומת ביניים</u>:

בשומת ההשבחה לא הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת קומת הביניים והחישוב נערך רק ביחס לשטח קומות עיקריות בנטרול שטח קומות ביניים. ועל מנת לאזן בין זכויות הבניה בתחשיב יש להביא בחשבון שטח קומת ביניים בשני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי</u>:

לגישת שמאית המשיבה בין השנים 2021-2023 חלה עליית מחירים בפרט במגרשים למטרת לוגיסטיקה. בהתאם לעסקאות מכר שהוצגו בשומת ההשבחה ובשומת המבקשים שווי דונם קרקע כ- 4,200,000 ₪, מכרזי רמ"י משנת 2021 משקפים שווי דונם של כ- 3,800,000 ₪. השמאית מפנה לערכי שווי מדו"ח נת"ם בין השנים 2021-2023:

מועד הדו"ח	מחיר לדונם מגרשים לתעשיה ולוגיסטיקה	אחוז השינוי
חציון שני 2021	₪ 3,250,000	1
חציון ראשון 2022	₪ 4,000,000	1.23
חציון שני 2022	₪ 4,500,000	1.13
חציון ראשון 2023	₪ 4,500,000	1
חציון שני 2023	₪ 4,300,000	0.96

בתאריך 30.05.2022 נרכש המגרש נשוא הדיון בתמורה לסך 31,000,000 ש"ח המשקפים שווי דונם קרקע 4,300,000 ₪ שהם כ- 4,500 ₪ למ"ר אקו'.

ביום 06.01.2021 נרכשו הזכויות במסגרת מכרז רמ"י 229/2020 תמורת 9,432,908 ₪.

<u>סבירות התוצאה</u>:

טענת שמאית המבקש כי ההקלות לא השביחו את הנכס אינה סבירה, ההקלות שיפרו את אפשרויות הניצול במגרש, אפשרו התאמת המבנה לשימוש מרכז לוגיסטי מודרני דו מפלסי והגדילו את נפח האחסנה האפשרי. כמו כן, שמאי המבקש אינו תומך את טענת אי ההשבחה בתחשיב.

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 והכרעה</u>

<u>ערכי שווי - מועד קובע 03.08.2023</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע 4,100 ₪

שמאית המבקש קובעת שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע בסך 2,500 ₪

החלטה:

בבחינת שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע הובאו בחשבון נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי כל אחד מהצדדים ונבדקו נתונים נוספים, כמפורט להלן.

החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה ובסמיכות למועד הקובע:

החלטת שמאי מכריע יגאל יוסף, גו"ח 5084/6,4, מגרש 602 לפי תוכנית בש/51/ד' בייעוד תעשיה, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו בסך **3,350** ₪ למועד הקובע **12.06.2022.** השמאי נסמך על עסקת השוואה בנכס הנדון, מכרזי רמ"י ועסקה באזור התעשיה הר טוב.

החלטת שמאי מכריע ערן ירקוני, גו"ח 5084/5, מגרש 206 לפי תוכנית בש/בת/143 בייעוד תעשיה, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה תעשיה בסך **1,670** ₪ למועד הקובע **17.06.2019.** השמאי מתבסס על ניתוח תוצאות מכרז רמ"י בתחום תוכנית בש/122/א'.

החלטות שמאית מכריעה אורית גלן, גו"ח 5084/5,7, מגרש 209 לפי תוכנית בש/בת/143, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה **1,800** ₪ למועד הקובע **25.02.2021** כמוסכם על הצדדים בשומת ההשבחה.

נתוני השוואה למכר קרקעות בגו"ח 5084/5 בין התאריכים 09/2021-05/2024 (ביניהן עסקה בנכס נשוא ההחלטה):

מס"ד	גוש חלקה	מגרש	תב"ע	יום מכירה	תמורה מוצהרת		מהות	חלק נמכר	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע		שווי דונם קרקע	
1	5084-5-701	701	בש/122/א	10/06/2022	8,100,000	₪	קרקע	1	2,070	3,913	₪	3,913,043	₪
2	**5084-05**	**17**	**בש/ת/51/5/32**	**30/05/2022**	**15,500,000**	₪	**קרקע**	**0.5**	**7,200**	**4,306**	₪	**4,305,556**	₪
3	5084-05-703	703	בש/122/א	14/09/2021	4,700,000	₪	קרקע	1	1,531	3,070	₪	3,069,889	₪

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

ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה אקו':

				0.3	0.4	0.6	מקדם אקו'
שווי מ"ר מבוה אקו'		סה"כ שטח אקו'		חצר תפעולית/סככות	קומה ב	קומה א	קומת קרקע	מס"ד
4,372	₪	1,853		404	290	435	725	1
4,532	₪	**6,840**		1,080		2,160	3,600	2
3,430	₪	1,370		299	214	322	536	3

עסקה 2 מהווה את המגרש נשוא הדיון, זכויות הבניה במגרש הנדון, בהתאם לתוכנית בש/ת/5/32/51.

קיימות שתי עסקאות השוואה נוספות בחלקה 5, מדווחות כמגרש 54, אין מספיק נתונים לזיהוי או ניתוח העסקאות ולכן לא הובאו בחשבון בשקלול ערכי שווי.

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני ההשוואה המפורטים לעיל וניתוח תוצאות מכרזי רמ"י (52/2021, 1/2021) על ידי הצדדים ועל ידי שמאי מכריע יגאל יוסף בגו"ח 5084/6,4, תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות ביחס למגרש נשוא הדיון, ומתן תוקף גבוה לעסקת ההשוואה אשר נערכה במגרש הנדון המשקפת בצורה המיטבית ביותר את מכלול נתוניו המיוחדים של נשוא הדיון, נמצא כי שווי מ"ר מבונה אקו' אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה בסך 4,100 ₪ מהווה הערכה זהירה ומשכך אני מקבלו בתחשיב השווי.

<u>הקלות לתוספת גובה מבנה מ- 12 מ' ל- 15 מ' וניוד זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה</u>:

שמאית המשיבה מביאה בחשבון במצב הקודם שתי קומות עיליות (קרקע וקומה א') בגובה 6 מ' כ"א ובמצב החדש קומה במפלס 8.00- בגובה מבוקש של 6.5 מ' וקומה במפלס 0.00 בגובה מבוקש 10.8 מ'. כאשר על כל מטר תוספת גובה הובאה בחשבון השבחה בשיעור 1.5%. ומעריכה כי לאור הטופוגרפיה במגרש הנדון ההקלה לניוד הזכויות מאפשר יצירת שתי קומות עם חצר תפעולית צמודה וגישה ישירה מהחצר ומאפשרת ניצול יעיל של שטחי הבניה.

שמאית המבקש מעריכה כי יש להביא בחשבון את ההשבחה לתוספת גובה רק ביחס לשטחים שמעל למפלס 0.00, גובהם המירבי של שטחי האחסנה האפקטיביים במבנה הוא 13.75 מ' ולכן לכל היותר יש תוספת גובה ברוטו של 1.75 מ' (12-13.75) ומתוספת זו יש להפחית שיפוע וקונסטרוקציית גג המאיינת את ההשבחה לתוספת הגובה. וביחס לניוד זכויות הבניה שווי שטחי בניה תת קרקעים נמוך משווי שטחי

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

בניה עיליים ובנוסף ניוד הזכויות מחייב פתרון גישה נוסף על חשבון שטח חצר תפעולית ולכן ההקלה לא השביחה את הנכס.

החלטה:

במצב התכנוני הקודם לפי תוכנית בש/ת/5/32/51 (סעיף 8) נקבע כי גובה מבנים לא יעלה על 12 מ' מגובה רצפת קומת הקרקע ומבנים שגובהם או מספר הקומות בהם עולה על האמור לעיל חייבים באישור הוועדה המיוחדת.

במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרה הקלה לתוספת גובה מבנה עד 15 מ', ואושרה הקלה לניוד שטחי בניה את מתחת למפלס הכניסה 0.00.

גובה השטח שנויד מתחת למפלס 0.00± 8.00 מ' (ברוטו). אילו היה מנוצל במפלס העליון שמעל מפלס 0.00± היה מצמצם את הנפח הכולל במבנה לעומת הקיים ומותיר לכל היותר גובה מפלס עילי תחתון של 7.00 מ' (8-15) לעומת המצב החדש בו קיים גובה עילי של 15.00 מ' (ברוטו) וגובה מתחת למפלס 0.00± של 8 מ' (ברוטו).

במצב הקודם הובא בחשבון גובה מבנה 12 מ' בחלוקה אפשרית לשני מפלסים.

במצב החדש בהתאם לבקשה להיתר גובה קומות נטו, מפלס כניסה 0.00± 10.8 מ' ומפלס 8.00- בגובה 6.5 מ' נטו.

לעניין טענת שמאית המבקש כי ההשבחה לתוספת הגובה היא רק ביחס לשטח הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ולכן אין להביא בחשבון השבחה לגובה השטחים המנוידים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אכן ההקלה לתוספת גובה עד 15 מ' היא ביחס לשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אולם בתחשיב שווי מצב קודם אל מול מצב חדש גובה הקומה אליה נוידו השטחים במצב החדש (מפלס 8.00-) גדול יותר מגובה מפלס המקור ממנה הם נוידו. במילים אחרות, הגובה המוחלט של המבנה במצב החדש, גדול מהגובה המוחלט האפשרי במצב הקודם, מעבר לשלושה מ' של ההקלה שהתבקשה (12.00-15.00 מ').

תחשיב ההשבחה נערך לפי שווי מצב קודם אל מול שווי מצב חדש ולכן היא מגלמת את מכלול התועלות של המצב החדש הנובעים מאישורי ההקלות ביחס למצב התכנוני הקודם.

באומדן מקדם הגבהת תקרה, בחישוב המקדם יש להביא בחשבון את הפרשי הגובה בין המקובל והנהוג בסביבה הקרובה לגובה הנכס. בכל מקרה מותיר שיקול דעת בהתאם לנתוניו המיוחדים של הנכס, מיקומו, אפיו וכד'.

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

חישוב המקדם יהיה נפחי (הפרשי גובה המתחשבים בשינויי נפח), המשקף את התועלת השונה בהתאם לגובה המוצא ולגובה הסופי. ההיגיון בקביעת מקדם על-פי תוספת נפח למבנה, היא שככל שהמבנה גבוה יותר, אותה הגדלת נפח תגיע לערכים נמוכים יותר באופן המשקף את עקרון התועלת והשוליות הנפחית בעלייה כלפי מעלה יש להעניק לו מקדם נוסף שישקף את שוויו האקוויוולנטי של ניצול זה.

בנוסף הבאתי בחשבון מקדם ממדיות (תועלת שולית - מוגבלת), בהתחשב בממדיות תוספת הגובה (הגדלה נפחית אנכית ללא תוספת שטח אופקי).

גובה הקומות במצב התכנוני הקודם:

נושא המרלוגי"ם נחקר בתקופה האחרונה באקדמיה יותר מבעבר עקב הצורך הגובר במרכזים אלו. עיקר המחקר הכלכלי עוסק בהיבטי מיקום כמו קרבה לכביש מהיר, רכבות, שדות תעופה ונמלי-ים; היקף הסחר הבינלאומי; יכולות הטיפול של הנמלים וכד'. המחקרים מציעים נוסחאות לקביעת התועלת בנושאים הנחקרים במדינות בהן נחקר (מחקרים רבים בנושא נערכו בקוריאה, וייטנאם, פולין, תורכיה ועוד). מחקרים בעניין שווי שאיתרתי עוסקים בעיקר בהשפעה על דירות מגורים בסביבה. בניסיון לאתר מחקרים בחתך של היבטים כלכליים ביחסי תעשיה - מרלו"ג איתרתי מחקרים שעוסקים גם ובעיקר בשיקולים הנדסיים, עלות תועלת כלכלית בסוג המבנה, חומרי בנייה, שיקולי תכנון ואדריכלות. המחקרים בחלקם לא מתאימים לשמש בישראל (למשל פיזור גיאוגרפי שנחקר שאינו תואם לישראל, שימוש בחומרים אחרים, היבטי יציבות קרקעית וכד'), ו/או אינם עונים על סוגיית השווי הישירה נשוא דיון זה. עיקר עיסוקם בקבלת החלטה על מיקום, אופי ובינוי מרלוגים בהיבט המרחבי.

השימושים בתוכנית בניין עיר נשוא דיון זה מאפשר תעשייה ואחסנה. השימושים העיקריים האפשריים כולל שימושים נלווים בעלי אופי מסחרי (חנויות מפעל וכד').

בדומה לתעשייה, גלריות במרלוגים יכולות לשמש גם כשטחי ניהול ומשרדים באופן שנחסך שימוש בקומת הקרקע.

מרכזים לוגיסטיים נבנים בדרך כלל לגובה מוגבל (עד 14 מטר). הסיבות המרכזיות למגבלה זו הן מגבלת מכשירי ההרמה (ליפטים) כמו מלגזות צריח ויכולתם להגיע

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**

לגבהים [3] וכן מגבלת תקנות כיבוי אש הדורשות השקעה גדולה יותר מעל לגבהים אלו.

להלן סקירת היתרים לעניין גובה מבני תעשיה בגוש 5084 (בו ממוקם המגרש נשוא הדיון):

היתר בניה 980105 מיום 19.07.1998, למגרש 51 בתוכנית בש/51, אושרה בניה של מבנה תעשייה חד קומתי בגובה 10.4 מ' ברוטו.

היתר בניה 970373 מיום 29.09.1997, מגרש מס' 8, אושרה בניה של מבנה תעשיה בשימוש מפעל למשיכה וגלבון של חוטי פלדה וייצור חומרי גידור, עם קומה עליונה חלקית וגובה 10.00 מ' ברוטו.

היתר בניה 980097 מיום 27.09.1998 לתוספת בניה במבנה תעשיה המשמש למפעל, קיימת קומה עליונה חלקית וגובה המבנה ברוטו 11 מ'.

היתר בניה 96055 מיום 22.05.1996 למבנה תעשיה בשימוש למפעל, המבנה חד קומתי עם גלריה חלקית, גובה המבנה 10 מ' ברוטו.

מהיתרי הבניה המפורטים לעיל נמצא כי המימוש הרווח בסביבת הנכס נשוא הדיון הוא בינוי חד קומתי עם קומת גלריה ו/או קומה עליונה חלקית לגובה מבנה ברוטו של עד כ 10 מ' (כולל קונסטרוקציה ושיפועי גג).

בקביעת מקדם ההשבחה לתוספת הגובה הובא בחשבון מקדם שוליות ותועלת לנפח הנוסף.

מקדם הגובה נקבע בהתאם ליחס השטח כאמור (גובה חדש מחולק בגובה קודם), מקדם ממדיות / שוליות (מקדם תוספת גובה ללא תוספת שטח - תועלת לנפח הנוסף) וביחס לשטח שמעל מפלס ה 0.00± מקדם מגבלת שימושים נוספת בהתחשב בגובה הכולל.

<u>מקדמי שווי לקומות</u>

שמאית המשיבה מעניקה מקדם 1 לקומת קרקע במפלס 0.00, מקדם 0.6 לקומה ראשונה ללא גישה ישירה לחצר ומקדם 0.8 לקומת קרקע תחתונה במפלס 8.00- עם גישת כלי רכב מחצר בעורף המבנה.

[3] במרכזים לוגיסטיים מודרניים יש משווי גובה ברציפי הטעינה המאפשרים למלגזה להיכנס ישירות ולפרוק את הסחורה במקום המתאים.

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

בעוד שמאית המבקש טוענת כי יש להביא בחשבון מקדם אחיד 0.8 לקומות שאינן במפלס הכניסה 0.00

החלטה:

החלטות שמאים מכריעים בעניין מקדמי שווי לקומות במבני תעשיה/מסחר:

גוש 10202 חלקה 19, אור עקיבא (לילך בן פורת) שם נקבע בין היתר כי מקדם שימוש למסחר בקומת קרקע הוא 1.4; מקדם תעשייה בקומות גבוהות 0.6 ומסחר בקומות גבוהות מקדם 0.84 (0.6 * 1.4); מקדם שימוש משרדים המשמשים את התעשייה 1.05 לעומת מקדם 1.00 לתעשייה.

גוש 9223 חלקה 12, מתחם לוגיסטי "לב הארץ" כפר קאסם (דנה שיחור) שם הותר מרכז לוגיסטי הכולל שימושי תעשייה ומסחר בגובה 18-22 מ'. בסעיף 14.8 מפרטת השמאית המכריעה את השימושים במרכז הלוגיסטי אשר כוללים בין היתר גם שימושי מסחר ומשרדים. כמו כן קובעת השמאית המכריעה בסעיף 14.9 כי הבינוי הרווח למרכז לוגיסטי הוא לצרכי אחסנה / לוגיסטיקה / מסחר תוך ניצול מרבי של הגובה ומשרדים המשתרעים בקומות העליונות. את ההיקף המקובל למשרדים בשימוש נלווה קבעה ל 18%-20% (סעיף 14.13 באותה חוות דעת). נקבע פטור עבור ממ"מ. נקבע פטור עבור מעלית. נקבע מקדם שווי של 0.8 לשטחי שירות (סעיף 14.30). נקבע מקדם הפחתה לגודל של 0.9 (סעיף 14.31).

גוש 8138 חלקה 168 מגרש 101 (עומר סרחאן) מגרש תעשיה המיועד להקמת מרכז לוגיסטיקה. בקביעתו מציין השמאי המכריע ששוק הלוגיסטיקה מצוי בשנים האחרונות בצמיחה וביקוש. השמאי מפנה לסקירת אגף שומת מקרקעין משנת 2021 שאבחנה בין שיעור תשואה ממבנה לתעשייה לזה שבמבנה לוגיסטיקה. מקדם שטח עיקרי בקומת קרקע (לעומת תעשיה) 1.00. מקדם קומה א' 0.6. מקדם קומה ב' 0.4. מקדם שטח שירות 0.5. מקדם חצר 0.30. תוספת גובה - מקדם 0.15 המבוסס על מקדם תועלת גובה 0.3 ושוליות 0.5, כפי שנקבע בשומת המשיבה שם.

מהנ"ל עולה כי המקדמים שהעניקו שמאים מכריעים למרכז לוגיסטי הם בטווחים מקורבים שלהלן:

קומת קרקע 1.00-1.40 (מקדם 1.40 הוא לשימוש מסחר אולם תצוגה למשל).

קומה א' - מקדם 0.6.

קומה ב' - מקדם 0.4-0.6.

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

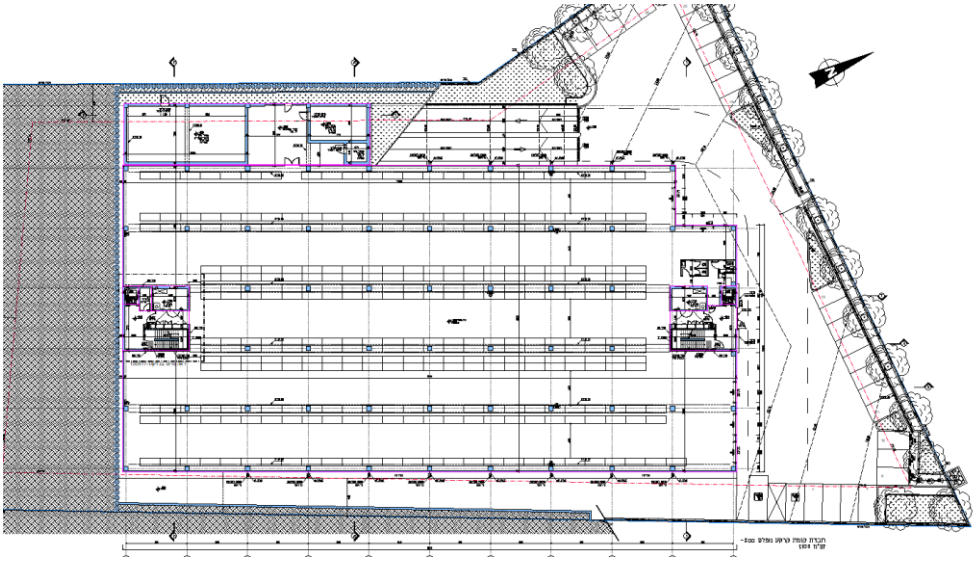
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

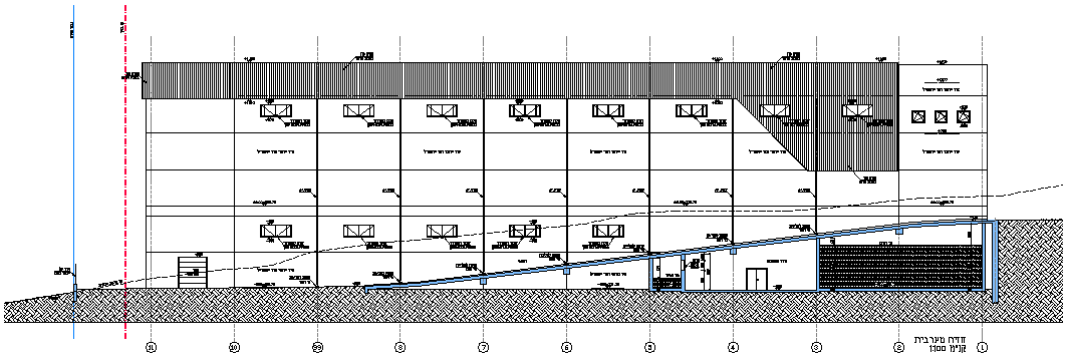
מקדם שטח שירות 0.5-0.8.

החלטה קודמת אשר נערכה על ידי הח"מ בתאריך 23.10.2023 לנכס בייעוד תעשיה ולוגיסטיקה בעיר קיסריה, גוש/חלקה 10655/2 לשווי תעשיה, נקבע מקדם שווי קומת קרקע 1 ומקדם שווי משוקלל לקומות עליונות 0.4.

לעניין מקדם שווי למפלס 8.00- (קומת קרקע), להלן תרשים מפלס 8.00- מתוכנית הבקשה להיתר:



להלן חתך המבנה מתוכנית הבקשה להיתר:



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

הדמיה של הפרויקט (מתוך תוכנית הבקשה להיתר):





הובא בחשבון שטופוגרפית פני הקרקע במגרש הנדון משופעת כך שחלק מהקומה בנויה מתחת לפני הקרקע. חלק מהקומה פונה לכיוון בו פני הקרקע נמוכים (פתוחים) וחלק מהקומה פונה לכיוון בו פני הקרקע גבוהים יותר (מוסתרים). קיימת גישה של כלי רכב לקומת הקרקע (מפלס 8.00-) (ראו לעיל בהדמיית הפרויקט).

בין מקדם קומת קרקע מלאה 1.00, מקדם קומה א' 0.6, בנסיבות נשוא החלטה זו, מהתרשמות מהטופוגרפיה בביקור במקום, בסביבת הנכס, מיקומו ואפיו של הנכס, כניסה עורפית ואובדן חשיפה בחזית הנכס שנמצאת מתחת למפלס הקרקע (הכניסה עורפית) הובא בחשבון מקדם שווי לשטח הבניה במפלס 8.00- בשיעור 0.75.

<u>מקדם התכלות הקלות</u>:

שמאית המבקש מעריכה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה להתכלות הקלות במבנה לוגיסטי עם אורך חיים כלכליים של 40 שנה. מקדם ההתאמה שהביאה בחשבון 0.9.

שמאית המשיבה מעריכה כי כיוון שמדובר בבניה חדשה אורך החיים כלכליים ארוך, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה להתכלות הקלות.

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

החלטה:

היתר בניה תקף למועד תקופת חייו של הבניין הנשען על אותו היתר, הקלות שהוענקו במסגרת היתר הבניה תוקפן כתוקף ההיתר עליו הן נשענות, מכאן שלהקלות תקופת חיים מוגבלת כתקופת חיי ההיתר במסגרתו הן הוענקו ומכאן קיימת טענה שאת שווי ההקלות יש לחשב לתקופת חיים מוגבלת מתוך שווי הזכות לצמיתות.

קיים טעם בשיקולי שמאית המבקש לקציבת חיי ההקלה בהקבלה לאורך חיי המבנה.

ביחס לנשוא החלטה זו מדובר במבנה מתוכנן לאחסנה/לוגיסטיקה, אשר קיים לגביו חוסר וודאות ביחס להמשך ההקלות, לשינויי העיתים לזכויות בהיתר הבא ותחזוקת המבנה לאורך השנים, ולעובדה שקיימת משמעות לבחירות אישיות של המשתמש בנכס (וראו גם טענת שמאית המבקש בדיון, שניתן היה לצור רמפת גישה גם לקומה עליונה), באופן שהחזרה על ההקלות בצורתן אינו וודאי כלל ועיקר.

לאחר שבחנתי את נתוני העסקאות בסביבה, הגעתי לכלל דעה במקרה זה בהתחשב באופיו של הנכס, שימושיו ונתוניו בסביבה בה הוא נתון, ראוי להעניק מקדם התכלות הקלות בשיעור של 5% (מקדם מקורב של 40 שנים ב 7% שיעור דחייה מקורב בהתחשב במיקום הנכס ובסיכוני ההתממשות ובהתאמה לאמור).

<u>מקדם שווי לחצר תפעולית בשני מצבי התכנון</u>:

שמאית המשיבה מביאה בחשבון מקדם שווי חצר 0.3.

שמאית המבקש מעריכה כי ניוד זכויות למפלס 8.00- מחייב פיצול גישה בין המפלסים הגורם לאובדן שטח חצר ופוגע בתועלת התפקודית של החצר ולכן יש להביא בחשבון מקדם שווי חצר במצב החדש 0.25. כמו כן קיימות זכויות בניה לסככות בשיעור 25% משטח המגרש אשר לא ניתן לנצל במצב החדש ובמצב הקודם ניתן היה לנצלן.

החלטה:

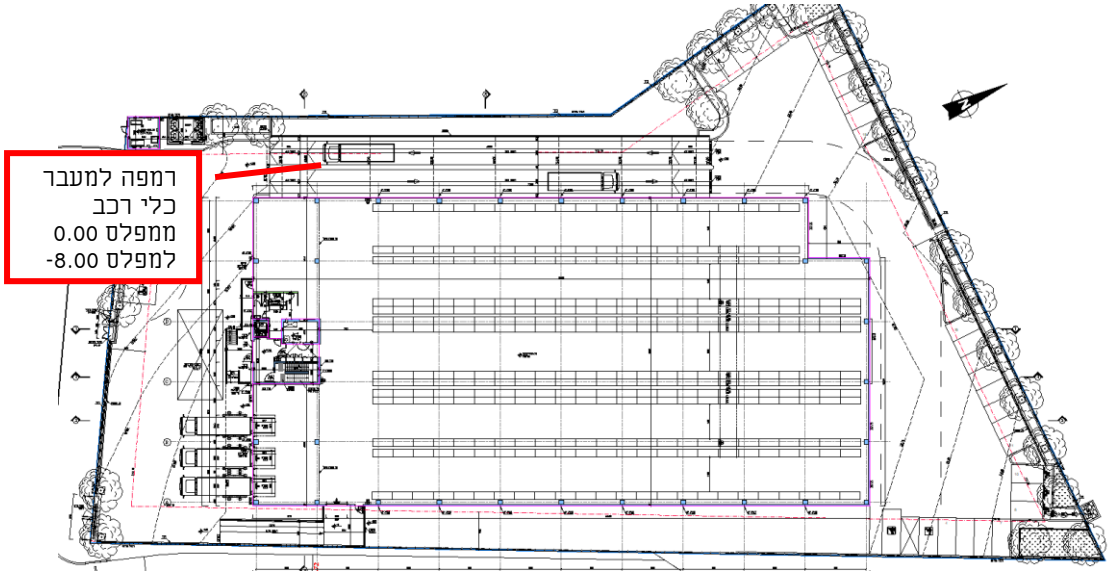
להלן תרשים מפלס 0.00 במגרש הנדון והבינוי המבוקש בתוכנית הבקשה להיתר בניה:

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



בעקבות ניוד שטחי הבניה אל מתחת למפלס הכניסה נוצר צורך בהקמת רמפת גישה למפלס תחתון אשר גרעה משטח החצר התפעולית. לצד אלה, לרמפה שנוצרה יתרונות נגישות משביחים. בשקלול האמור, לא מצאתי כי פגיעה בהקמת הרמפה ביחס לשטח החצר התפעולית והמקרקעין בכלל, ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה במקדם שווי חצר במצב החדש לעומת המצב הקודם.

בהחלטת שמאית מכריעה הגב' נורית ג'רבי לנכס באזור תעשייה צפוני בעיר אשקלון, 1195/68-69 בהתאם למועד הקובע 12.05.2017 נקבע מקדם חצר תפעולית 0.35.

בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה לנכס באזור התעשיה הדרומי אשקלון, גו"ח 3063/17, נלקח בחשבון על ידי השמאי המחוזי מקדם אקו' חצר לתעשייה 0.4.

בהחלטה קודמת אשר נערכה על ידי הח"מ בתאריך 23.10.2023 לנכס בייעוד תעשיה ולוגיסטיקה בעיר קיסריה, גוש/חלקה 10655/2 לשווי תעשיה, נקבע מקדם 0.3 לחצר עיקרית בהתחשב בשימושים שם (לוגיסטיקה) ובשיעור הניצול בקומה.

באזורים המאופיינים בשימושי תעשיה / מלאכה במקדם החצר יש להביא בחשבון כי חלקה משמשת רחבה תפעולית ובמקרה של אחסנה לרבות קליטה והפצת סחורה. היחס בין השטח הבנוי לרחבה התפעולית נקבע בתב"ע ובדרך כלל התכסית היא 50% - 60% או קרוב לכך (בנשוא הדיון כ 50%) ובהתאם לכך יש לקבוע את מקדם החצר השולית. בנשוא דיון זה הבאתי בחשבון מקדם משוקלל לשטח החצר בשיעור 0.30 בשני מצבי התכנון.

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

אתר עתיקות בתחום המגרש:

שמאית המבקש מציינת כי נכון למועד הקובע מבוצעות עבודות חפירה והצלה על ידי רשות העתיקות אשר מועד סיומן אינו ידוע ולכן יש להביא בחשבון מקדם דחיה לסיכון ואי ודאות 87.34% (2 שנים, 7% שיעור היוון) או קיזוז עלויות חפירה והצלה בסך 3,500,000 ₪.

שמאית המשיבה מציינת כי אין להביא בחשבון הפחתה ו/או דחיה בשווי בגין עלויות חפירה והצלה של עתיקות כיוון שהקרקע הוגדרה כחלק מאתר עתיקות לפני אישור ההקלות, כמו כן הקרקע נרכשה במסגרת מכרז רמ"י ובחוברת המכרז קיימת התייחסות מפורטת לעניין אתר עתיקות ולכן ערכי השווי מגלמים רכיב זה. כמו כן, ככל ותינתן הפחתה לשווי בגין רכיב זה יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון.

החלטה:

בנסח רישום מקרקעין מקוון (מצ"ב כנספח) עדכני לתאריך 28.01.2024 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 31.08.1993.

בחוזה החכירה למגרש נשוא הדיון צוין כי המקרקעין הוכרזו כאתר עתיקות והחוכר יישא בעלויות הכרוכות כמפורט להלן:

24. ידוע לחוכר כי המקרקעין הידועים כחלקה 5 בגוש 5084 הוכרזו כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות (ראה פרסום ביל"פ 4136 מיום 19.8.1993 ויל"פ 4838 מיום 30.12.99). החוכר ישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרשים. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות, הוראות התכנית ועל פי כל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור: היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית, תנאי המכרז ועל-פי כל דין.
החוכר מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה, בגין האמור לעיל.
25. החוכר יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המגרשים במועד מסירת המגרשים לחוכר או שנוצרו על ידי החוכר או מי מטעמו כתוצאה מפיתוח המגרשים ו/או במהלך הבנייה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה. ידוע לחוכר כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו.
רמ"י, לא תגבה מהחוכר תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.
על החוכר לטפל בפסולת ועודפי חפירה, בהתאם להוראות הדין. החוכר מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

מגבלת אתר עתיקות מתפרסת על שטחים נרחבים בסביבת בית שמש ומגולמת בתנוי השוואה. יחד עם זאת, בשלב מאוחר יותר, שלאחר המועד הקובע, התברר כי אותרו ממצאים בנשוא החלטה. המחלוקת היא האם יש להביא בחשבון ידע ספציפי הנוגע לחלקה נשוא ההחלטה, שהתגלה מאוחר למועד הקובע.

להערכתי יש להביא בחשבון ידע מאוחר. שווי שוק הוא המחיק הסביר ביותר

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

להתקבל כשלקונה יש את מלוא הידע. הגדרה זו היא תיאורטית ולפיכך ייתכן שיתקיים פער בין שווי השוק למחיר עסקה. טעם נוסף, אם היה בוחר המבקש לבטל את הבקשה להיתר להקלה ולהגיש בקשה חדשה יום לאחר מכן, כשכבר הידע בדבר המגבלה חשוף ויודע, ככל הנראה לא הייתה עולה מחלוקת לעניין ההבאה בחשבון של מגבלה זו. לפיכך התעלמות ממרכיב זה באומדן שווי הקרקע, עלול להביא לנקיטת אמצעים מיותרים על-מנת להגיע לאותה תוצאה ולא זו מטרת היטל ההשבחה.

יחד עם זאת, מרגע למתחשבים אחורה במגבלת איתור העתיקות במקום שהתגלתה מאוחר יותר, המגבלה לא חלה רק על המצב החדש, אלא גם על המצב הקודם, כלומר יש להביאה בחשבון בשני מצבי התכנון.

שמאית המבקש אומדת שתי חלופות לאומדן מגבלת העתיקות. האחת עלויות חפירה והצלה. גישה זו, כשהיא באה בחשבון בשני מצבי התכנון, מתקזזת ביניים ולא מביאה לשינוי כולל.

חלופה שנייה שמביאה בחשבון שמאית המבקש היא דחייה למימוש, סיכון ואי וודאות במקדם 0.8734 (מקדם דחייה של שנתיים בשיעור הוון של 7%). חלק משיקולי קביעת המקדם, שוקלל בנתוני השווי של נתוני ההשוואה (ראו הכרזה על אתר עתיקות והוראת הסכם החכירה המפורט לעיל בעניין זה). לפיכך, בהתחשב בממצא המיוחד בנשוא החלטה זו, יש להערכתי להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.93 (שנה אחת 7% במקורב), בשני מצבי התכנון.

<u>הקלה לתוספת קומות ביניים:</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי לא קיימת השבחה בגין הקלה זו.

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:

ההשבחה היא בגין אישור הקלות בניה. ההקלות ללא תוספת שטח (הגם שבתוספת נפח) ולכן היקף השטחים אשר הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה הם אלה שהושבחו בעקבות אישור הקלות הבניה. כלומר, שטח עיקרי במפלס 0.00± שהוגבה ושטח עיקרי שנויד אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

קיימת חפיפה חלקית בהקלה לתוספת גובה המבנה עד 15 מ' ובהקלה לניוד שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה, שתי ההקלות מאפשרות ניצול שטחי בניה בחלל גבוה יותר. לפיכך קיים טעם בגישת שמאית המשיבה הבוחנת בתחשיב את שתי ההקלות במצטבר ללא הפרדה ביניהן.

מצב קודם						
מפלס	שטח	גובה מותר	מקדם אקו'	מקדם גובה	סה"כ	
קומת קרקע	3,600	6	1	1	3,600	
קומה א'	3,600	6	0.6	1	2,160	
חצר	3,600		0.3	1	1,080	
סה"כ שטח אקו' מצב קודם					6,840	
מקדם דחיה (עתיקות)	(שנה, 7% שיעור היוון)				0.93	
שטח אקו' במצב קודם					**6,361.20**	
מצב חדש						
מפלס	שטח	גובה מותר	מקדם אקו'	מקדם גובה	סה"כ	
-8	3,137.3	6.5	0.75	1.025	2,412	
יתרת שטח במפלס 8.00- ללא הקלת גובה	415		0.75	1	311	
0.00±	2,940.6	10.8	1	1.096	3,223	
יתרת שטחים במפלס 0.00+ ללא הקלת גובה	357		1	1	357	
חצר	3,648		0.3	1	1,094	
סה"כ					7,397	
מקדם דחיה (עתיקות)	(שנה, 7% שיעור היוון)				0.93	
שטח אקו' במצב החדש					**6,879.54**	
תוספת שטח אקו'					518	
מקדם התכלות הקלות					0.95	
השבחה במר"א					492	
שווי מ"ר מבונה אקו'					4,100	₪
השבחה					**2,018,945**	₪

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:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישור הקלות	3.8.2023	₪ 2,018,945	₪ 1,009,472

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

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 - נסח רישום מקרקעין

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך: 28/01/2024
י"ח שבט תשפ"ד
שעה: 14:25

נסח מס' 19967

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5084 חלקה: 5

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
מ. א. מטה יהודה	997,173				

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
2023/1985	01/03/1985	רישום בעלות לאחר הסדר	האפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר		
722/2016/1	13/01/2016	תיקון טעות סופר בשכירות	קרן קיימת לישראל		
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	854/1954/0 שיטה ישנה	99	
				החלק בנכס	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
		הערות:	תיק מס' 242/54 ש"י - ת"א		
		שטרי תיקון:	722/2016		
		על כל הבעלים			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
10084/1993	31/08/1993	הערה בדבר אתר עתיקות			
				החלק בנכס	
				בשלמות	
		הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 4136 מיום 19.8.1993		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסד		
4134/1998	01/04/1998	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	מרחב תכנון מקומי בית שמש		
		הערות:	תכנית מפורטת מס' בש/מק/51 ב' (חלק)		

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 28/01/2024
י"ח שבט תשפ"ד
שעה: 14:25

נסח מס' 19967

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5084 חלקה: 5

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
4558/1999	12/04/1999	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים		
		הערות: תכנית מפורטת מס' בש/51 ד' (חלק)			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
1906/2000/1	27/01/2000	הערה בדבר אתר עתיקות			
		הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 4838 מיום 30.12.99			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
4636/2000/1	20/03/2000	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים		
		הערות: תכנית מפורטת מס' בש/51/ג (חלק)			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
2518/2001/1	25/02/2001	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים		
		הערות: תכנית מפורטת מס' בש/122 א (חלק)			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9785/2003/1	06/07/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים		
				החלק בנכס	
				בשלמות	
		הערות: תכנית מפורטת מס' בש/51 ז'			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
5502/2004/1	14/03/2004	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	מרחב תכנון מקומי עירית בית שמש		
		הערות: תכנית מספר בש/מק/ 51 ח' (חלק)			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
11353/2011/1	16/05/2011	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש		
		הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 6226 מיום 14.04.2011 (תכנית מס' 51/32/5/ת)			

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 28/01/2024
י"ח שבט תשפ"ד
שעה: 14:25

נסח מס' 19967

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5084 חלקה: 5

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
12110/2021/1	19/04/2021	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 9532 מיום 12.4.2021 עמוד 4852 (ח"ח)					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
49755/2021/1	26/12/2021	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית בית שמש		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 2139 מיום 28.11.2021 עמוד 2242					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
50535/2021/1	30/12/2021	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית בית שמש		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 10012 מיום 24.11.2021 עמוד 1596					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
50914/2022/1	24/11/2022	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית בית שמש		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 10048מיום 9.12.2021 עמוד 1994					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
310/2023/1	02/01/2023	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית בית שמש		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 10048 מיום 09.12.2021 עמוד 1994					

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
410/2022/56 לשכת פרצלציה	19/07/2022	תיקון זיקת הנאה	חלקה כפופה	לזכות מעבר
		בתנאי שטר מקורי:	2023/1985/100	
		שטרי תיקון:	410/2022	

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