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: 29.09.24
מספר בקשה: 1316-2024
מספרנו: 7238

לכבוד

מר דוד אשכנזי
ע"י מר ארז שלום, שמאי מקרקעין
(להלן "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב יהודה – נווה אפריים
ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין
(להלן "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש: 6693, חלקה: 86, מגרש: 140 תת חלקה: 3
רח' קדושי מצריים 30, יהוד - נווה אפריים

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 1316-2024 מיום 13.06.2024 לנכס הנדון.

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. <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-.

1.2. ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור תוכנית תמ״ל 2016

1.3. אופן המימוש:

בקשה למידע מוקדם.

1.4. גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

תכנית	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
תמ״ל 2016	₪ 1,757,230	₪ 75,851

2. <u>מועד דיון</u>:

ביום 24 ביולי 2024 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

29 בספטמבר 2024 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

05.11.2022 15 ימים ממועד פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה של תכנית תמל 2016.

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 מהווה דירת מגורים בבניין מגורים.

גוש:	6693
חלקה:	86
שטח חלקה רשום:	900 מ"ר
תת חלקות:	3.
שטח תת חלקה רשום:	47.7 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף:	1/16
מיקום:	רח' קדושי מצריים 30, שכ' ליבת העיר, יהוד - מונסון.
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:

א. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, מיום 07.05.2024 אשר נערכה ע״י אמיר חופשי, שמאי מקרקעין.

ב. חוות דעת שמאית מטעם המבקשים מיום 21.07.2024, אשר נערכה ע״י ארז שלום, שמאי מקרקעין.

ג. תגובת שמאי המשיבה לשומה הנגדית.

ד. העתק נסח רישום מקרקעין מרוכז מפנקס הזכויות שהופק ביום 12.07.2024.

ה. החלטת ועדת ערר היטל השבחה בגו״ח 6693/64 (תת״ח 7).

ו. הוראות תכנית תמל 2016.

ז. החלטת שמאי מכריע מר מרדכי דדון בגו״ח 6693/64.

ח. שומה נגדית שנערכה בגו״ח 6693/64 (תת״ח 7).

ט. שומת השבחה שנערכה בגו״ח 6693/64 (תת״ח 7).

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

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברח' קדושי מצרים, באזור ליבת העיר על גבול שכונת נווה עובד הממוקמת במרכז יהוד. האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע ורוויה למגורים, ותיקה בעיקר לצד מבני ציבור. רח' קדושי מצרים הינו רחוב דו סטרי המחבר בין רחוב ויצמן ממזרח ורחוב הרצל ממערב.

החלקה

נשוא הדיון מהווה את חלקה מספר 86 בגוש 6693. החלקה בעלת חזית צפונית לרחוב קדושי מצרים באורך של כ - 21 מ', צורת החלקה אי רגולרית דמוית מלבן. החלקה גובלת ממערב במבנה ציבור וממזרח בבניין מגורים.

הבניין

הנכס ברח' קדושי מצרים 30 הינו מגרש עליו קיים בניין מגורים בן 4 קומות וחדר עלייה לגג מעל קומת קרקע. הבניין כולל 16 יח' מגורים (16 תתי חלקות) נבנה במקור בשנות ה – 70 ומצבו תואם את גילו.

היחידות/הדירות

דירות המגורים נשוא חוות הדעת, הינן תת חלקה 3 בקומה השנייה בבניין.

צילומים מהביקור במקום מצ"ב.

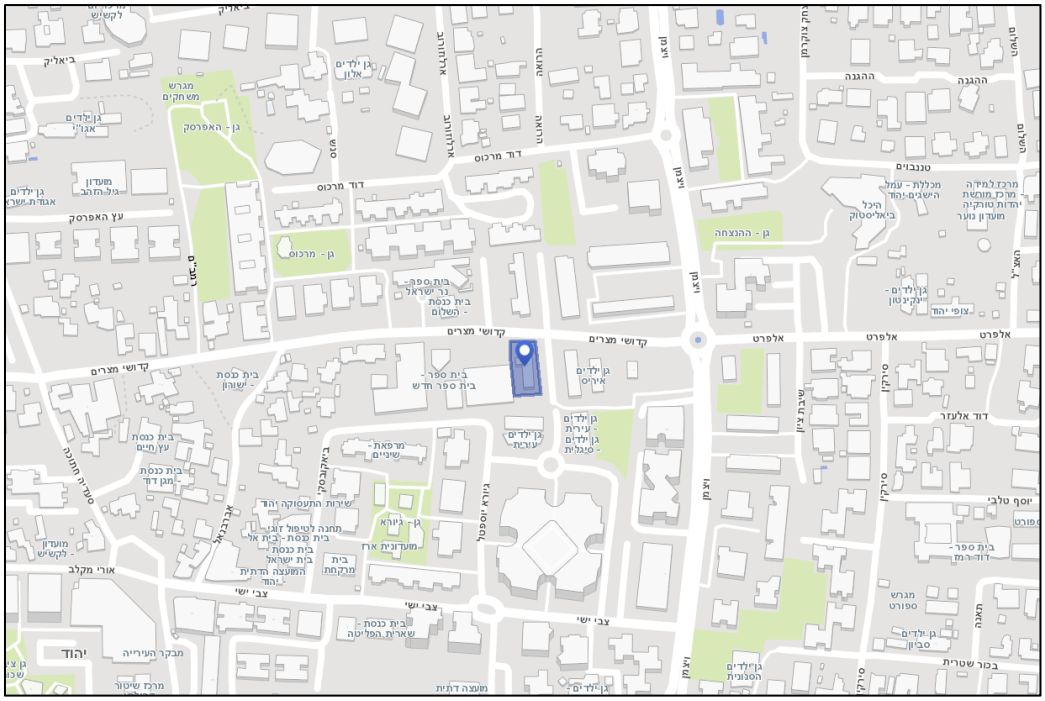
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

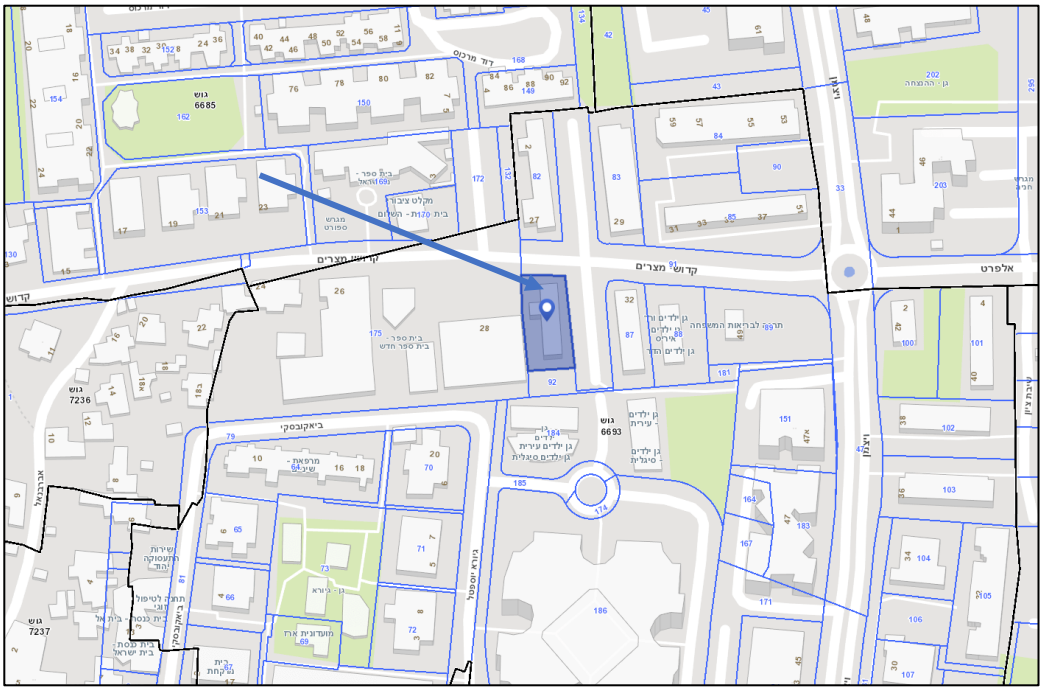
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

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

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

הסביבה והחלקה מתוך אתר GOVMAP :





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]:

מצב קודם:

תכנית תגפ/377 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 01.05.1952 בי.פ. 227.

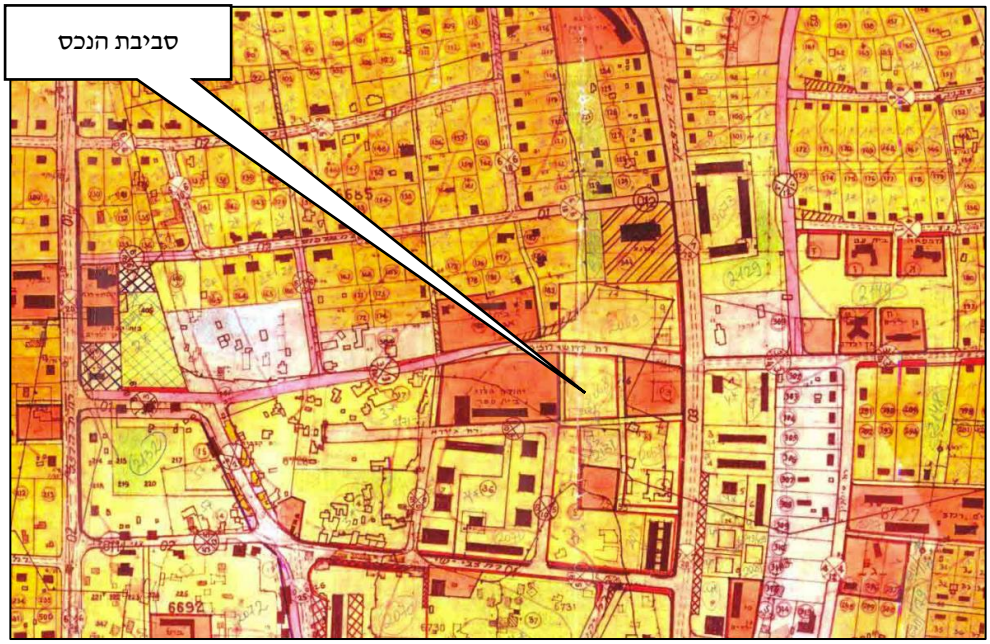
תכנית גמ/3/377 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.01.1958 בי.פ. 580.

הנכס הנדון מסווג בחלקו בייעוד שטח ציבורי ואזור מגורים א'.

תכנית ממ/865 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 02.12.1971 בי.פ. 1782.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד מגורים ג' (4 קומות).

<u>להלן חלקים מתשריט התכנית</u>:



[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

תכנית לצרכי רישום 3/42/2 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 29.12.1976.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין בהתאם לחוק.

תכנית ממ/865 א' - פורסמה למתן תוקף בתאריך 03.06.1983 בי.פ. 2820.

מטרת התכנית הינה הגדרת הוראות בניה, כדלהלן:

תכסית קרקע - 30%.

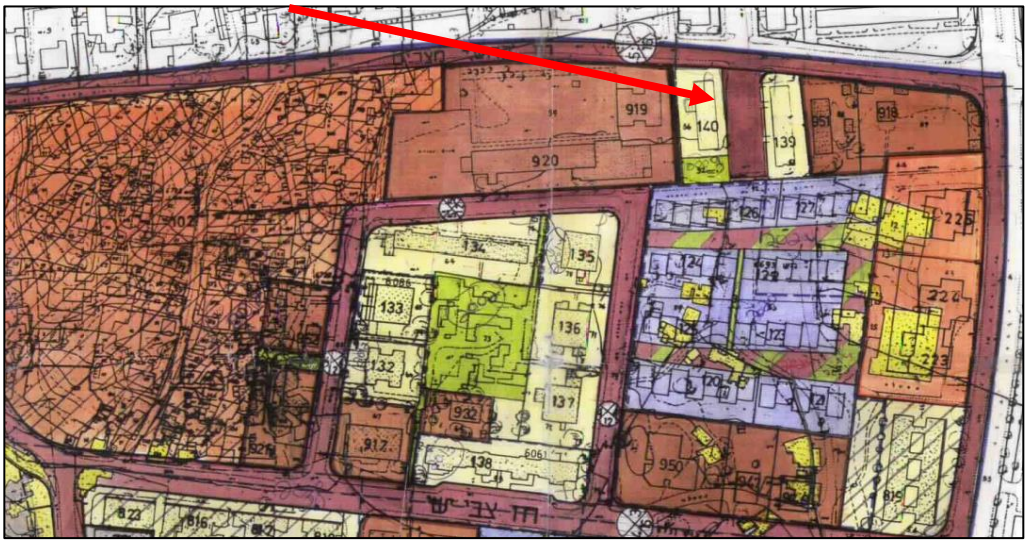
אחוזי בניה מרביים - 60%.

תכנית יד/1/10004 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 03.05.1985 בי.פ. 3913.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה למרתפים באזורי מגורים (א' ו – ב').

תכנית יד/במ/2001- פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.11.1991 בי.פ. 3943.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד מגורים ג' בתא שטח 140, להלן חלקים מתשריט התכנית:



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 4 א' :

מגרש - 140

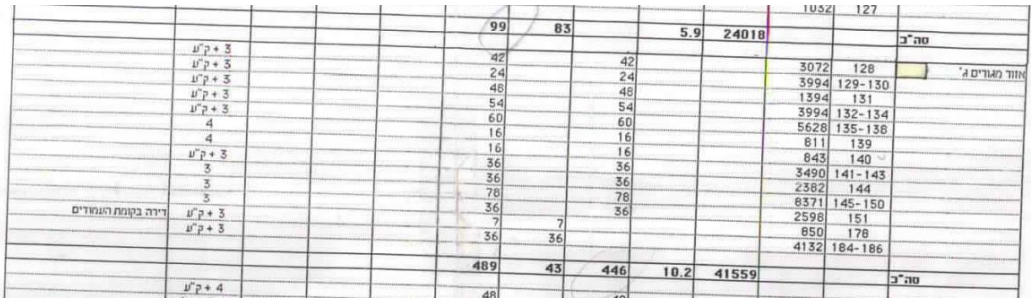
שטח מגרש - 843 מ"ר

יח"ד - 16 יח"ד.

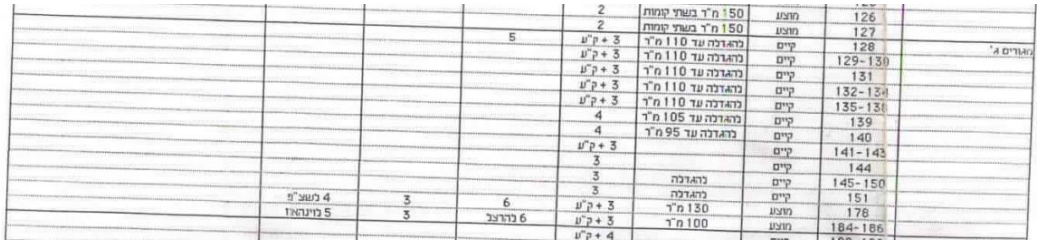
מס' קומות - 4 קומות.

שטח דירה ממוצע - עד 95 מ"ר.

נספח 4 א



נספח 4ב'



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

9. רישוי בניה:

- **היתר בניה מס' 1427 מיום 09.09.1970,** המתיר בית מגורים – 24 יח"ד.

טבלת שטחים:

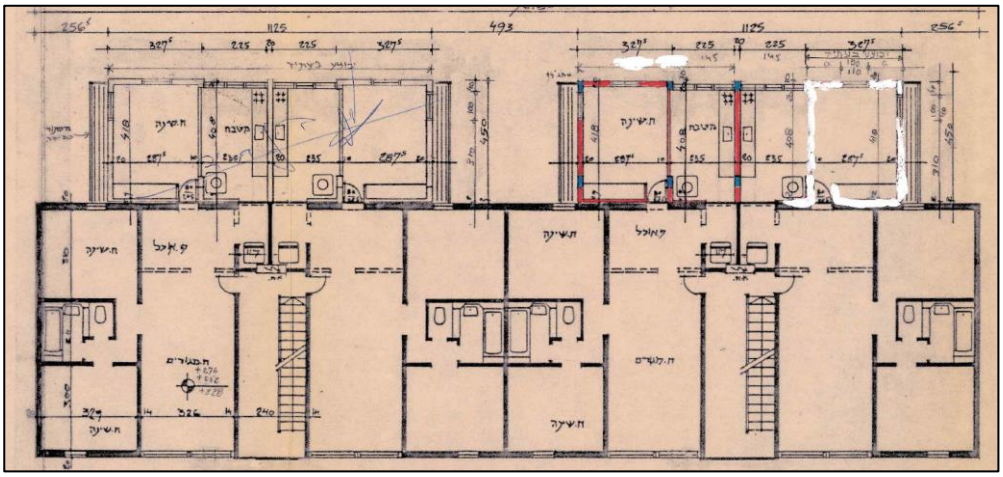
מפלס	שטח מוצע	סה"כ
קרקע	380.16	380.16
א'	380.16	380.16
ב'	380.16	380.16
ג'	380.16	380.16
סה"כ		1,520.64

- **היתר בניה מס' 6779 מיום 27.05.1984,** הרחבת דירות במסגרת פרויקט שיקום השכונה.

טבלת שטחים:

מפלס	שטח מוצע	סה"כ
א'	25.09	25.09
ב'	25.09	25.09
ג'	25.09	25.09
ד'	25.09	25.09
סה"כ		100.36

תשריט קומה טיפוסית (א', ב', ג',):



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

מצב החדש:

תכנית תמ״ל 2016 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.10.2022 בי.פ. 10854.

מטרת התכנית התווית מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במרכז העיר יהוד - מונסון באמצעות פינוי של 332 יח״ד קיימות ב – 3 מתחמים (מתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי ומתחם הרצל) לטובת הקמת כ – 1,150 יח״ד חדשות משולבות עם מסחר מלווה רחוב ושטחים פתוחים ובנויים לצרכי ציבור.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

1. שינוי יעוד מייעודי הקרקע המאושרים למגרשים ביעודים הבאים: מגורים, שצ״פ, מבנים וממוסדות ציבור, דרך מאושרת ודרך מוצעת ומתקן הנדסי.
2. קביעת שטחי הבניה המותרים.
3. קביעת הוראות לשימושים, מספר יח״ד, קומות והוראות בינוי.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
6. קביעת הנחיות לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידית כתנאי להיתר בניה.
7. קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.
8. קביעת זיקות הנאה.
9. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.
10. קביעת הוראות לתשתיות.
11. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
12. קביעת הוראות בדבר מגרש תלת ממדי.

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

תשריט התכנית (חלקים):



הנכס הנדון מסומן בתא שטח 103 בייעוד מגורים ד', עם חזית מסחרית, כחלק משטח לאיחוד וחלוקה מחדש. בנוסף קיים סימון להריסת המבנה הקיים וסימון זיקת הנאה למעבר רגלי בחזית הצפונית של החלקה.

שימושים:

- מגורים וכל הדרוש לתפקודם.
- מוסדות חינוך, קהילה ותרבות אשר אינם מהווים מטרד ומתאימים לבנייני מגורים.
- שימושים סחירים כגון מסחר (לרבות קופות חולים) ומשרדים.

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

טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע מגרש 103 :

שימוש	גודל מגרש	עילי		תת"ק	סה"כ	מס' יח"ד
		עיקרי	שירות	שירות		
מגורים	4,125	13,691	7,958	16,024	37,673	172
מסחר		245	500			
מבני ציבור		560	600			

מס' קומות	קו בניין				מרפסות
עילי	תת"ק	ימין	שמאל	אחורי	קדמי	
17	4	0	1	3	1	2,580

(1) שטח שרות למסחר כולל שטחי שירות של קומת עמודים מפולשת מתחת לקומה 1.

(2) שטח שירות למבני ציבור כולל שטחי שירות מתחת לקירוי חצרות ושטחי חוץ מרוצפים לגני ילדים ומעונות יום.

הערות לטבלה :

א. השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון : לובי מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום הבית המשותף.

ב. יתאפשר ניוד של זכויות בניה באותו השימוש ויחידות דיור בין תאי השטח השונים באותו מתחם איחוד וחלוקה ובתנאי שלא יהיה שנוי בסך כל זכויות הבניה ויחידות הדיור בתחום התכנית אך לא יותר מהיקף של 20% מזכויות הבניה ו/או יח"ד המותרות בתא השטח המקבל.

ג. במגרשים עם מספר שימושים שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת השימוש הראש – מגורים.

ד. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (עיקרי ושירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

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

ה. הגובה המרבי המותר לבניה בכפוף לאישור רת״א הינו 96 + מ׳ מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו׳.

ו. שטחים טכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.

ז. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקניה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

ח. על מצללות לסוגיהן השטחים הפתוחים לאיחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.

ט. בייעודים שפורט ו בס׳ גז טבעי תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ״ר לבניין.

י. ביעודים שפורטו בס׳ חשמל תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי השנאה בהיקף של עד 50 מ״ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בס׳.

יא. שטחי חצרות עבור כיתות גן יינתנו בכפוף להנחיות תקפות של משרד החינוך.

יב. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ״ק במקום ממ״ד, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ״ר ליח״ד.

יג. קווי בניין יהיה כמפורט בס׳ 4.1.

יד. לפחות 20% ממס׳ יחידות הדיור בכל מתחם יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בס׳ 1.9.

טו. לפחות 50 יח״ד מכלל יח״ד הדיור הקטנות בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בס׳ 1.9. (מהווה כ – 4.35% מסך היח׳ בתכנית – 1,150 יח״ד).

<u>הגדרות:</u>

יח״ד קטנות – שטחן הכולל המותר לבנייה הוא בין 30 מ״ר - 80 מ״ר למטרות עיקריות וממ״ד במידה ומתוכנן.

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

יח"ד קטנות מאוד - שטחן הכולל המותר לבנייה הוא עד 55 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד במידה ומתוכנן.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u> [2]:

- שימושים לצרכי ציבור יותרו בקומת הקרקע בלבד.
- יש לתכנן כניסות נפרדות לשימושי הציבור מהכניסות מבני המגורים.
- מחסנים: תתאפשר הקמתם בעל קומות הבניין כולל בתת הקרקע, בכל מקרה אין למקם בצורה המייצרת חזית אטומה כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר.
- קו בניין לקומות 1 – 3 ולעמודי המעבר יהיה 1 מ' לכיוון הרחובות הגובלים, פרט לחלק המערבי של רח' ביאובסקי בו קו הבניין לקומות 1 -3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 0 מ'.

  קו בניין לקומות 4 – 13 יהיה 4 מ' לכיוון החובות הגובלים, פרט לחלקו המערבי של ביאקובסקי בו קו הבניין יהיה 3 מ'.
- תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש.

מתוך נספח בינוי מנחה



[2] היקף הפירוט מותאם למטרת ההחלטה.

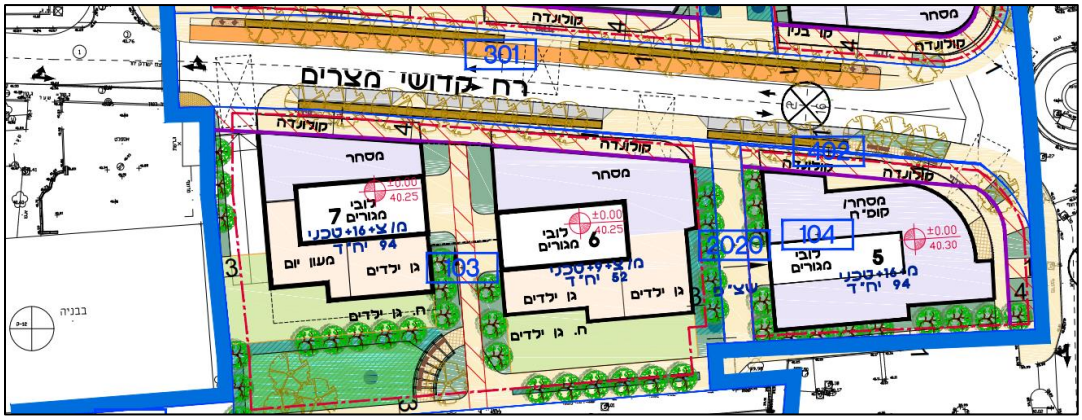
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

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

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

קומת קרקע



קומות 1-3



קומות 4-16



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

הוראות בינוי - חזית מסחרית:

א. הקמת חזית מסחרית תחויב לאורך 60% מכל תא שטח ברחובות: קדושי מצרים, ישי צבי ורחוב וייצמן.

ב. גובה חזית מסחרית לא יפחת מ - 4 מ', גלריה לא תיספר במניין הקומות.

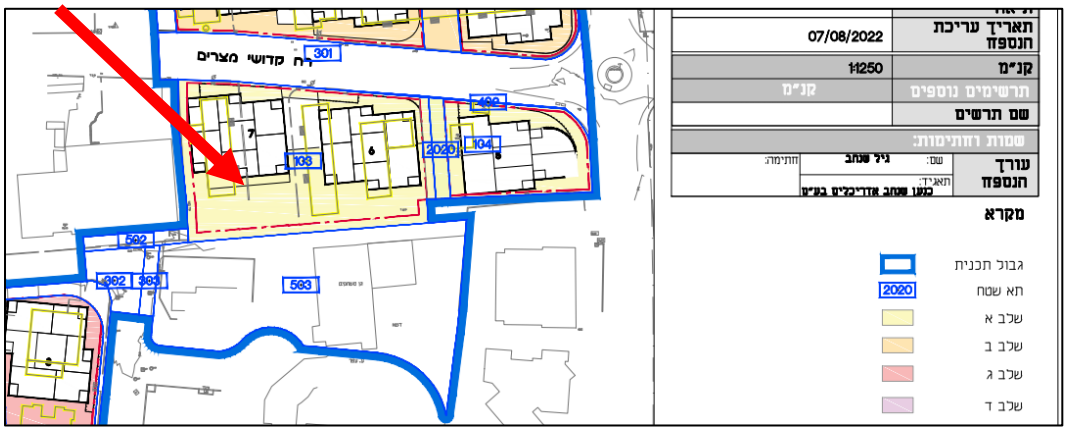
ג. במקומות בהם תוקם חזית מסחרית, חלה חובת הקמת מעבר מקורה המעבר המקורה יוקם בהתאם לעקרונות נספח בינוי.

שלבי ביצוע:

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

נספח מתחמי מימוש:

ע"פ נספח מתחמי מימוש מגרש 103 (מצב יוצא) והנכס הנדון (במצב הנכנס) מסומנים בשלב א', להלן:



שלבי מימוש יקבע סופי בתוכנית בנוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

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

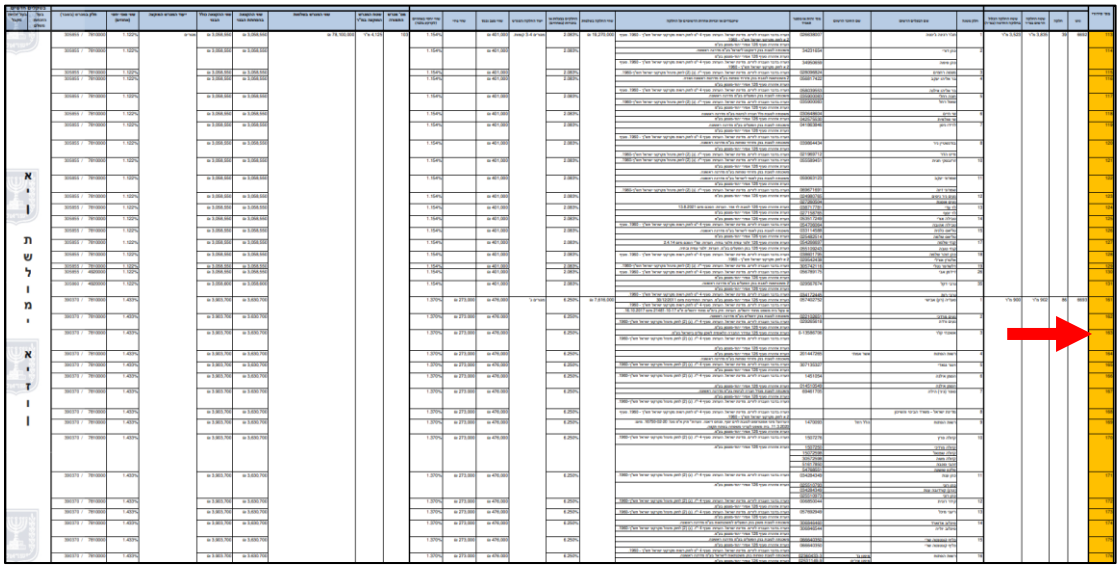
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

שלב	פינוי	בינוי
שלב א	80 יח"ד	240 יח"ד
שלב ב	112 יח"ד	348 יח"ד
שלב ג	80 יח"ד	344 יח"ד
שלב ד	60 יח"ד	222 יח"ד

נספח שלבי מימוש יקבע סופית
בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

<u>טבלת הקצאה ואיזון</u> :



מצב נכנס							
מס'	גוש	חלקה	תת חלקה	חלק בזכויות	שווי מצב נכנס	שווי פיזי	שווי יחסי לקרקע
163	6693	86	3	6.25%	₪ 476,000	₪ 273,000	1.37%
מצב יוצא							
מגרש	שטח מגרש	שווי מגרש	שווי בקצאה בהפחתת הבנוי	שווי הקצאה כולל הבנוי	ייעוד מגרש	שווי יחסי ב - %	
103	4,125.00	₪ 78,100,000	₪ 3,630,700	₪ 3,903,700	מגורים	1.43%	

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

10. <u>רקע משפטי</u>[3]:

- בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון מעודכן ליום 12.07.2024, חלקה 86 בגוש 6693, שטח החלקה 900 מ״ר. בעלות פרטית.
- בעלי זכויות רלוונטיים:

- תת חלקה 3 - בבעלות סעדון לאה (1/4), אשכנזי ניסים (1/4), אשכנזי דוד (1/4), אלמלם מרים (1/4) בשטח רשום של 47.70 מ״ר (קומה שנייה), חלק ברכוש המשותף - 1/16.

לא הוצגו בפני מסמכי הבית המשותף. הרקע המשפטי אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

[3] 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 טענות שמאי המשיבה

<u>תכנית תמ"ל 2016:</u>

<u>מהות ההשבחה:</u>

על פי תמ"ל 2016, במצב החדש היח' הנדונה מקבלת הקצאה במתחם קדושי מצרים, תא שטח 103. שלביות הביצוע, נקבע ביחס לכל המתחמים בתכנית תמ"ל 2016. תא 103 הינו הראשון בשלביות הבניה ביחס לתאי שטח בתכנית כולה לטענתו.

<u>שווי מצב קודם:</u>

שווי הדירה כבנויה (ללא מרכיב פינוי בינוי), בשטח בנוי של 69.5 מ"ר (ע"פ חיוב ארנונה). להלן עסקאות ההשוואה (משומת המשיבה) לדירות ישנות וקטנות למגורים שלא חלה עליהן תכנית פינוי בינוי:

דירות ישנות וקטנות									
מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח ברוטו	מחיר למ"ר בנוי ברוטו
1	24.07.2022	חתוכה סעדיה 40	6729/5/26	3	2/3	1960	₪ 1,500,000	71	₪ 21,127
2	30.03.2022	בן צבי 28	6711/375/14	3	4/4	1960	₪ 1,535,000	71	₪ 21,620
3	15.11.2021	בן צבי 16	6711/372/13	3	4/4	1970	₪ 1,325,000	71	₪ 18,662
4	01.11.2021	ויצמן 5	6693/32/31	3	3/3	1960	₪ 1,470,000	75	₪ 19,600
5	26.10.2021	בן צבי 15	6711/377/29	3	4/4	1970	₪ 1,450,000	70	₪ 20,714
6	20.10.2021	ויצמן 22	6693/134/10	3	3/3	1960	₪ 1,500,000	79	₪ 18,987
7	31.08.2021	עץ האפרסק 10	6685/157/8	3	2/4	1970	₪ 1,580,000	82	₪ 19,268
8	07.07.2021	ויצמן 39	6693/54/8	3	1/3	1960	₪ 1,385,000	65	₪ 21,308
9	13.06.2021	בן צבי 14	6711/372/25	4	3/4	1960	₪ 1,570,000	78	₪ 20,128
10	31.05.2021	סירקין 13	6711/224/1	2	1/3	1970	₪ 1,300,000	67	₪ 19,403
11	20.05.2021	סירקין 13	6711/224/10	3	3/3	1970	₪ 1,455,000	68	₪ 21,397
12	18.05.2021	כצנלסון 18	6711/387/24	3	3/3	1960	₪ 1,429,000	67	₪ 21,328
13	11.05.2021	כצנלסון 5	6711/227/6	3	1/4	1970	₪ 1,050,000	56	₪ 18,750
14	07.03.2021	סירקין 5	6711/226/9	3	3/3	1970	₪ 1,300,000	67	₪ 19,403
15	05.03.2021	עץ האפרסק 8	6685/158/14	3	4/4	1970	₪ 1,360,000	67	₪ 20,299
16	03.03.2021	ויצמן 15	6693/93/22	3	2/3	1960	₪ 1,475,000	76	₪ 19,408
שווי ממוצע למ"ר בנוי									₪ 20,088

שמאי המשיבה מציג פילוח עסקאות לטווח המחירים.

בהתאם לאמור שמאי המשיבה הביא בתחשיביו בהתאמה לנכס הנדון שווי מ"ר בנוי בסך של 22,000 ₪ למ"ר.

(*) בשקלול מקדם התאמה בשיעור של 10%.

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

שווי מצב חדש:

לטענת שמאי המשיבה, שווי הנכס במצב החדש הינו בשקלול המרכיבים הבאים:

- החלק היחסי בפרויקט של הדירה.
- עסקאות מכר במתחם מוהליבר הכלול בתכנית תמ״ל 2004, שנערכו לאחר אישור של תמ״ל 2004.

מתחם מוהליבר בסמוך עליו חלה תכנית פינוי בינוי, בחישוב החלק היחסי בפרויקט הובאו בחשבון נתונים של עסקאות בבנייה חדשה למגורים ונתוני השוואה למסחר, ובנוסף ניתוח של שנתי מכרזים.

מגורים:

א. מכרז מס׳ 242/2021 מיום 28.12.2021, לפיו זכויות במגרש 310 ע״פ תכנית תמ״ל 1041 ל – 156 יח״ד ומסחר בשטח כולל של 21,191 מ״ר, שטח ממוצע ליח״ד 119 מ״ר (כולל ממ״ד) ושטח למסחר של 1,901 מ״ר עיקרי + 951 מ״ר שירות.

הצעה זוכה - 245,555,555 ₪.

ממוצע הצעות (8) - 215,165,629 ₪.

בשקלול הנתונים מציג שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 12,213 ₪ למ״ר.

ב. מכרז מס׳ 242/2021 מיום 28.12.20214, לפיו זכויות במגרש 217 ע״פ תכנית תמ״ל 1041 ל – 54 יח״ד בשטח כולל של 6,069 מ״ר, שטח ממוצע ליח״ד כ - 112 מ״ר (כולל ממ״ד)

הצעה זוכה - 75,555,555 ₪.

ממוצע הצעות (12) - 63,519,916 ₪.

בשקלול הנתונים מציג שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 11,798 ₪ למ״ר.

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

ג. עסקאות בדירות מגורים חדשות (בשטח ממוצע מעל 115 מ"ר):

דירות חדשות גדולות											
מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח במ"ר	תוספת שטח מרפסת	מקדם אקווי' לשטח מרפסת	שטח דירה מתואם	מחיר למ"ר מתואם
1	27.10.2022	6499/101/61	5	11/13	2023	₪ 3,968,483	119	12	0.4	123.8	₪ 32,056
2	23.10.2022	6499/101/34	5	8/11	2023	₪ 3,982,983	119	12	0.4	123.8	₪ 32,173
3	19.09.2022	6499/101/30	5	7/11	2023	₪ 4,063,483	119	12	0.4	123.8	₪ 32,823
4	18.09.2022	6499/101/29	5	7/11	2023	₪ 4,001,483	119	12	0.4	123.8	₪ 32,322
5	04.09.2022	6693/375/55	5	9/20	2022	₪ 3,720,000	128	12	0.4	132.8	₪ 28,012
6	31.05.2022	6692/5/43	5	10/12	2019	₪ 3,051,833	121	12	0.4	125.8	₪ 24,259
7	31.05.2022	6692/5/7	5	3/12	2019	₪ 2,841,833	122	12	0.4	126.8	₪ 22,412
8	26.04.2022	6692/5/4	4	2/12	2019	₪ 2,811,833	109	12	0.4	113.8	₪ 24,709
9	26.04.2022	6692/5/48	4	11/12	2019	₪ 3,001,833	121	12	0.4	125.8	₪ 23,862
10	02.04.2022	6692/4	4	14/20	2022	₪ 2,442,000	100	12	0.4	104.8	₪ 23,302
שווי ממוצע למ"ר בנוי										₪ 27,593	

ד. עסקאות בדירות מגורים חדשות (בשטח ממוצע של 75 מ"ר):

דירות מגורים חדשות קטנות											
מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מקדם אקווי' לשטח מרפסת	סה"כ שטח דירה מתואם	מחיר למ"ר מתואם
1	25.10.2022	6499/101/9	3	2/13	2023	₪ 2,750,483	77	12	0.4	81.8	₪ 33,624
2	21.09.2022	6499/101/12	3	2/13	2023	₪ 2,865,483	77	12	0.4	81.8	₪ 35,030
3	06.11.2022	6499/101/15	3	3/13	2023	₪ 2,765,483	77	12	0.4	81.8	₪ 33,808
4	24.03.2022	6692/4	3	1/10	2021	₪ 1,691,000	75	12	0.4	79.8	₪ 21,190
6	01.02.2022	6692/50	2	10/14	2022	₪ 1,700,000	75	12	0.4	79.8	₪ 21,303
שווי ממוצע למ"ר בנוי										₪ 28,991	

ממכלול נתוני העסקאות (סעיפים ג' – ד') הנ"ל אומד שווי מ"ר מבונה בסך של 9,600 ₪ למ"ר.

<u>שקלול ערכי השווי למגורים – שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה מציג שקלול סך הנתונים למ"ר קרקע מבונה למגורים:

שקלול שווי מ"ר קרקע מבונה			
מהות	שווי למ"ר קרקע מבונה	שיעור	סה"כ
דירות חדשות	₪ 9,600	80%	₪ 7,680
מכרז מגרש 310	₪ 12,213	10%	₪ 1,221
מכרז מגרש 317	₪ 11,798	10%	₪ 1,180
שווי מ"ר קרקע אקווי' מבונה			**₪ 10,081**
שווי מ"ר קרקע אקווי' מבונה מעוגל			**₪ 10,000**

מביא בחשבון בתחשיביו שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 10,000 ₪ למ"ר.

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

מסחר:

מקבץ עסקאות לשטחי מסחר:

עסקאות השוואה לנכסים מסחריים מאתר רשות המיסים						
מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח (נטו)	מחיר	מחיר למ"ר נטו	התאמה לברוטו
1	19.04.2022	6693/22	אשכנזי 17	30	₪ 600,000	₪ 20,000	₪ 16,000
2	29.07.2020	6692/11	וינהאוז זאב 5	42	₪ 1,630,000	₪ 38,810	₪ 31,048
3	11.03.2020	6696/104/17	דרך העצמאות 40	30	₪ 750,000	₪ 25,000	₪ 20,000
שווי ממוצע למ"ר בנוי למסחר							₪ 22,349

מקבץ נתוני ביקוש (יד 2) לשטחי מסחר:

נתוני ביקוש לדמ"ש מאתר יד 2							
מס"ד	כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים	דמ"ש לאחר הפחתת 10% בגין מו"מ	דמ"ש שנתיים למ"ר	היוון בשיעור 7%
1	אורי מקלב	1	100	₪ 13,000	₪ 117	₪ 1,404	₪ 20,057
2	גבעת אוויה	0	70	₪ 10,000	₪ 129	₪ 1,544	₪ 22,063
3	שבזי	0	40	₪ 6,000	₪ 135	₪ 1,620	₪ 23,143
4	זאב וינהאוז	0	63	₪ 6,500	₪ 93	₪ 1,112	₪ 15,891
5	זאב וינהאוז	0	123	₪ 11,600	₪ 85	₪ 1,015	₪ 14,503
דמ"ש ממוצעים למ"ר מסחרי							₪ 19,131

בהתאם לשקלול הנתונים, מביא בחשבון שמאי המשיבה שווי למסחר בסך של 21,000 ₪ למ"ר בנוי / 9,700 ₪ למ"ר מבונה.

<u>הפחתות:</u>

- הפרשות מבונות.
- עלויות הריסה.
- שלביות ביצוע.
- עלויות הקמת מבנה ציבור (במגרשים השלבים מבני ציבור).

<u>חלק יחסי במתחם:</u>

על פי טבלאות הקצאה ואיזון החלק היחסי המוקצה לתת חלקה 3 (חלקה 86), מהווה 1.433% מההקצאה למתחם קדושי מצרים כולו.

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

מקדמים אקוי׳:

שטח שירות מסחר	-	0.5.
מקדם למרפסת לא מקורה	-	0.4.
מקדם ממ״ד	-	1.
מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר/ציבור	-	0.95.

מקדמי דחיה:

לטענת שמאי המשיבה, שלביות הביצוע בתמ״ל 2016 אינה מוגדרת באופן חד משמעי בהוראות התכנית. ע״פ נספח הבינוי המנחה הנוח כי מתחם קדושי מצרים ומתחם הרצל יבנו בד בבד ויפונו בד בבד ואילו מתחם ביאקובסקי יהיה האחרון להיבנות.

תא שטח	-	103
שיעור היוון	-	6%
תקופת שנים	-	4 שנים
מקדם דחייה	-	0.792

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>תחשיב – שווי מצב חדש</u> :

(*) תחשיב אי על בסיס שווי מ"ר מבונה מנתונים לעיל.

מצב חדש											
תא שטח	שטח בפלדלת במ"ר	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח פלדלת סה"כ	מקדם אקוו'	מגורים מעל מסחר/מוסדות ציבור	שווי קרקע למ"ר מבונה	מקדם דחייה	סה"כ שווי	שווי לתא שטח
101	דירות בשטח 117	176	145	פלדלת	16,965	1	0.95	₪ 8,200	0.705	₪ 93,170,932	₪ 119,381,827
				מרפסות	2,175	0.4				₪ 4,777,997	
	דירות בשטח 80		24	פלדלת	1,920	1		₪ 9,500		₪ 12,216,240	
				מרפסות	360	0.4				₪ 916,218	
	דירות בשטח 55		7	פלדלת	385	1		₪ 9,500		₪ 2,449,611	
			24	מרפסות	105	0.4				₪ 267,230	
	שטחי מסחר			עיקרי	245	1		₪ 16,000		₪ 2,763,600	
				שירות	500	0.5				₪ 2,820,000	
102	דירות בשטח 115	172	143	פלדלת	16,445	1	0.95	₪ 8,200	0.705	₪ 90,315,118	₪ 115,524,804
				מרפסות	2,145	0.4				₪ 4,712,093	
	דירות בשטח 80		23	פלדלת	1,840	1		₪ 9,500		₪ 11,707,230	
				מרפסות	345	0.4				₪ 878,042	
	דירות בשטח 55		6	פלדלת	330	1		₪ 9,500		₪ 2,099,666	
				מרפסות	90	0.4				₪ 229,055	
	שטחי מסחר			עיקרי	245	1		₪ 16,000		₪ 2,763,600	
				שירות	500	0.5				₪ 2,820,000	
103	דירות בשטח 113	146	117	פלדלת	13,221	1	0.95	₪ 8,200	0.792	₪ 81,569,339	₪ 108,927,538
				מרפסות	1,755	0.4				₪ 4,331,115	
	דירות בשטח 80		23	פלדלת	1,840	1		₪ 9,500		₪ 13,151,952	
				מרפסות	345	0.4				₪ 986,396	
	דירות בשטח 55		6	פלדלת	330	1		₪ 9,500		₪ 2,358,774	
				מרפסות	90	0.4				₪ 257,321	
	שטחי מסחר			עיקרי	245	1		₪ 16,000		₪ 3,104,640	
				שרות	500	0.5				₪ 3,168,000	
104	דירות בשטח 124	94	65	פלדלת	8,060	1	0.95	₪ 8,200	0.792	₪ 49,727,621	₪ 76,174,639
				מרפסות	975	0.4				₪ 2,406,175	
	דירות בשטח 80		23	פלדלת	1,840	1		₪ 9,500		₪ 13,151,952	
				מרפסות	345	0.4				₪ 986,396	
	דירות בשטח 55		6	פלדלת	330	1		₪ 9,500		₪ 2,358,774	
				מרפסות	90	0.4				₪ 257,321	
	שטחי מסחר			עיקרי	400	1		₪ 16,000		₪ 5,068,800	
				שרות	350	0.5				₪ 2,217,600	
₪ 420,008,808	שווי מתחם קדושי מצרים לפני הפחתות										
₪ 13,451,340	עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור לאחר דחייה										
₪ 3,909,086	עלויות הריסה ופינוי לאחר דחייה										
₪ 402,648,382	סה"כ שווי לאחר הפחתות										
₪ 5,769,951	שווי לתת חלקה 33 חלקה 39 בגוש 6693 (לפי 1.433%)										
₪ 4,904,459	0.85	מקדם הפחתת אי וודאות לגבי חלק יחסי באחוז הגבוה ביותר המופיע בטבלת האיזון									

(*) מקדם אי וודאות - 0.85.

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

(*) תחשיב ב׳ על בסיס נתונים ממתחם מוהליבר:

עסקאות מכר עליהן חלה תכנית תמ״ל/2004 – מתחם מוהליבר:

ניתוח עסקאות של דירות ישנות עליהן חלה תמ״ל/2004							
מס״ד	תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	קומה	תמורה	שטח מדווח במ״ר	מחיר למ״ר מדווח
2	13.12.2021	6711/391	מוהליבר 56	3/3	₪ 1,720,000	80.6	₪ 21,340
3	17.08.2021	6711/415	מוהליבר 6	3/3	₪ 1,300,000	48.5	₪ 26,804
4	15.08.2021	6711/418	מוהליבר 2	3/3	₪ 1,620,000	78.3	₪ 20,690
5	05.05.2021	6711/414	מוהליבר 10	1/3	₪ 1,800,000	60.5	₪ 29,752
6	26.04.2021	6411/394	מוהליבר 42	2/3	₪ 1,770,000	80.6	₪ 21,960
שווי מ״ר בנוי ממוצע							**₪ 24,109**
שווי מ״ר בנוי במעוגל							**₪ 24,000**

69.5 מ״ר X 24,000 ₪ = 1,668,000 ₪

שקלול נתונים שווי מצב חדש:

שקלול הנתונים וקביעת שווי מצב חדש			
מהות	שווי	שיעור	סה״כ
חלק יחסי בפרוייקט	₪ 4,904,459	0.5	₪ 2,452,229
עסקאות השוואה מוהליבר	₪ 1,668,000	0.5	₪ 834,000
סה״כ שווי במצב החדש			**₪ 3,286,229**
שווי מצב חדש במעוגל			**₪ 3,286,230**

תחשיב השבחה:

תחשיב השבחה למועד קובע 05.11.2022	
שווי מצב חדש	**₪ 3,286,230**
שווי מצב קודם	**₪ 1,529,000**
השבחה	**₪ 1,757,230**
היטל השבחה (25%)	**₪ 439,308**

(*) היטל השבחה בשיעור 25%.

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

11.2 טענות שמאי המבקשים

נושאים שבמחלוקת:

<u>שווי מצב קודם כבנוי</u>:

לטענת שמאי המבקש מרבית עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה חלו בשנת 2021, עליהן יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 15% על הצד הזהיר ועד ל 20%.

עוד טען שמאי המבקש כי מרבית העסקאות שהציג שמאי המשיבה הן בקומות 3 - 4 (להנחתו ללא מעלית), שמהוות לטענתו דירות בשווי נמוך יותר.

שמאי המבקש מפנה לשומת המשיבה המציגה עסקאות אלה:

11.11.2022 ברח׳ חתוכה סעדיה 38 בגו״ח 6729/5/19 בתמורה לסך של 1,835,000 ₪, בשטח ברוטו של 84 מ״ר, משקפת תמורה בסך של 21,845 ₪.

23.03.2022 ברח׳ סירקין 5, גו״ח 6711/227/5 בתמורה לסך של 1,600,000 ₪, שטח ברוטו 67 מ״ר, משקפת 23,881 ₪ למ״ר.

31.03.2022, רח׳ עץ האפרסק 8, בגו״ח 6855/158/6 תמורה לסך של 1,450,000 ₪, שטח ברוטו של 65 מ״ר, משקפת תמורה בסך של 22,304 ₪.

27.12.2021, רח׳ בן צבי 15 גו״ח 6711/377/22 בתמורה לסך של 1,570,000 ₪,בשטח ברוטו של 67 מ״ר, משקפת 23,433 ₪ למ״ר.

שמאי המבקש מביא בחשבון על מכלול הנתונים מקדם התאמה לזמן בשיעור של 15% לכלל העסקאות / 5% לעסקאות שחלו בשנת 2022 בלבד, מביא לשווי משוקלל בסך של 23,200 ₪.

סך שווי מצב קודם – 23,200 ₪ X 69.5 מ״ר = 1,612,400 ₪.

<u>מצב חדש</u>

שמאי המבקש טוען כי גישות שמאי המשיבה הינה לגיטימית לאומדן שווי המצב החדש, אולם לטענתו לנכס שווי שוק מסוים ועל הגישות להוביל לתוצאה דומה, ככל שמתקבלת שונות גבוה לא ניתן לבסס את השווי על שתי התוצאות,

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

שכן הממוצע הוא מערכי קיצון. לטענתו גישת המשיבה המבוססת על ערכים מחילוץ הקרקע מצריכה שקלול של מס׳ מרכיבים כגון:

היקף שטח גדול ב - 4 מגרשים מעורב שימושים, מקדמים אקוי (מרפסות/עיקרי/ממ״ד), מקדמי דחיה, עלות המטלות הציבוריות, עלויות הריסה וכו׳.

בהתאם לכך טוען שמאי המבקש כי התוצאה המתקבלת מעסקאות ההשוואה הישירה היא הנכונה מבין שתי הגישות, שכן זאת משקפת שווי למ״ר בנוי לאחר אישור של תכנית פינוי בינוי, ללא צורך בהתאמות, ובעלת תוקף גבוה יותר.

לעניין מקרה דומה במתחם ביאקובסקי (תמ״ל 2016), מפנה לשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי מרדכי דדון בגו״ח 6693/64.

<u>ערכי שווי מצב חדש</u>

שומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון בגו״ח 6693/64, שם אמד שווי מ״ר בנוי במצב החדש בסך של 24,870 ₪.

עסקה מיום 21.03.2023 בגו״ח 6693/85/28, רח׳ קדושי מצרים 37, לפיה שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 18,008 ₪.

עסקה מיום 30.06.2022 בגו״ח 6693/87/1, רח׳ קדושי מצרים 32 לפיה שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 24,222 ₪.

עסקה מיום 13.02.2022 בגו״ח 6693/85/2, רח׳ קדושי מצרים 31, לפיה שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 22,589 ₪.

שמאי המבקש אומד בתחשיביו שווי מ״ר בנוי במצב החדש בסך של 24,285 ₪ (בהתחשב בהתאמה למועד הקובע).

במהלך הדיון, הציג שמאי המבקש נתון מתוך הסכם מכר מיום 01.07.2024 בו נמכרה דירת המגורים בחלקה 86 (תת חלקה 3), בתמורה לסך של 1,825,000 ₪.

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

חלק יחסי במתחם קדושי מצרים במצב היוצא ע״פ טבלאות הקצאה ואיזון

לטענת שמאי המבקש טבלת ההקצאה והאיזון אשר נערכה ע״פ תכנית תמ״ל/2016 שגויה שכן החלקים היחסיים של בעלי הזכויות לא מסתכמים ב 100% אלא ב 227%, ועל פי הטבלה חלקו היחסי של בעל הזכויות הנדון (מס׳ סידורי 163) הוא 1.433% משווי הזכויות במתחם כלול.

עוד נטען על ידו כי חלקו היחסי של המבקש שווה ערך ל 0.6311% מ 100%.

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש	-	₪ 1,687,807
שווי מצב קודם	-	₪ 1,612,400
השבחה	-	₪ 75,407
היטל השבחה (25%)	-	₪ 18,851

שמאי המבקש מציג מתודולוגיה נוספת לאומדן ההשבחה בנכס הנדון, להלן

	₪	חלק יחסי
שווי המתחם **עפ״י תחשיב שמאי הועדה המקומית**	402,648,382	
שווי עפ״י החלק היחסי של בעל הזכויות שבנדון	2,541,114	0.6311%
בהפחתת מקדם אי ודאות **כבשומת הועדה המקומית**	2,159,947	0.85
סה״כ שווי עפ״י חלק יחסי במתחם קדושי מצרים	**2,159,947**	
סה״כ שווי עפ״י עסקאות מתחם מוהליבר **כבשומת הועדה המקומית**	**1,668,000**	
ממוצע	**1,913,973**	
שווי מצב קודם עפ״י שומת הועדה המקומית	**1,529,000**	
השבחה ב-₪	**384,973**	
היטל השבחה ב-₪	**96,243**	

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

11.3 תגובת המשיבה:

<u>ערכי שווי במצב הקודם:</u>

לטענת שמאי המשיבה, בבניינים ישנים ללא מעלית ישנם חסרונות לדירות בקומת קרקע ולדירות בקומה העליונה.

בהתאם לכך לטענתו דירות בקומות האמצע הינן העדיפות.

שווי מ״ר בנוי ממוצע לדירה בקומת הקרקע - 20,323 ₪.

ממוצע עסקאות ברח׳ ויצמן - 19,825 ₪.

<u>שווי מצב חדש (מתודולוגיה)</u>:

חישוב השווי במצב החדש נערך בהתאמה לפס״ד עמ״נ 52383/10/20, לטענת שמאי המשיבה חישוב היטל ההשבחה הינו בהתאם לשווי הזכויות ע״פ התכנית במצב החדש תוך התחשבות אך ורק בזכויות ובמגבלות הנובעות מהתכנית בלבד וגזירת החלק היחסי של הנישום ובמצב הקודם שווי הדירה במצבה.

כתימוכין הפנה לשומה מכרעת שנערכה ע״י אלי כהן בגו״ח 6711/394, ושומה מכרעת של השמאית הגב׳ אורית גלן בגו״ח 4042/557.

עוד טען כי הוגש ערר ע״י הוועדה המקומית כנגד שומה המכרעת של מרדכי דדון שהוצגה כתימוכין בשומת המבקש.

במהלך הדיון הפנה שמאי המשיבה להכרעתו של חיים מסילתי בתכנית הנדונה (מתחם מוהליבר) שם נבחנה ההשבחה לטענתו בגישה הכלכלית בלבד, על בסיס חלק יחסי בזכויות הבניה ולא על פי עסקאות ההשוואה לדירות בנויות.

<u>חלק יחסי במתחם קדושי מצרים במצב היוצא ע״פ טבלאות הקצאה ואיזון:</u>

ע״פ טבלת האיזון הדירה הנדונה מקבלת הקצאה בשיעור של 1.433% מהשווי הכולל של מתחם 101 – 104.

שווי במצב היוצא - 3,903,700 ₪.

<u>שווי כולל של מגרשי התמורה</u> - 272,488,900 ₪.

חלק יחסי - 1.43%.

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

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

12.1 הנושאים שלא במחלוקת:

- מועד קובע לתוכנית.
- שטח יח׳ בנויה לחישוב - 69.5 מ״ר בנוי.
- איתור וזיהוי מיקום הנכס, שטח החלקה בייעוד מגורים, התוכניות החלות על החלקה.
- גורם המימוש - מימוש בדרך מידע מוקדם.

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

12.2 הנושאים שבמחלוקת:

<u>שווי מצב קודם כבנוי:</u>

שווי מ"ר בנוי מצב קודם שומת משיבה - 22,000 ₪.

שווי מ"ר בנוי מצב קודם שומת המבקש- 23,200 ₪.

הכרעה

בחנתי בנוסף עסקאות שנערכו בסביבה לעסקאות בדירות מגורים בשטח שבין 50 - 80 מ"ר, הממוקמות מחוץ לתוואי תכנית מאושרת לפינוי בינוי:

1. עסקאות שנערכו בבניינים ששנת דווח הקמתם בין השנים 1960 - 1980:

מועד	גו"ח	כתובת	שטח מדווח	שנת בניה	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
23/11/2022	6711/386	כצנלסון 16	67	1960	1/4	₪ 1,650,000	₪ 24,627
24/07/2022	6729/5/26	חתוכה סעדיה 40	71	1960	2/3	₪ 1,500,000	₪ 21,127
14/07/2022	6711/389	כצנלסון 25	61	1960	1/3	₪ 1,500,000	₪ 24,590
29/06/2022	6729/5	חתוכה סעדיה 38	70	1960	3/4	₪ 1,400,000	₪ 20,000
19/06/2022	6693/118/9	וייצמן 12	67	1970	3/3	₪ 1,630,000	₪ 24,328
02/04/2022	6729/69	חתוכה סעדיה 39	50	1960	1/5	₪ 1,000,000	₪ 20,000
30/03/2022	6711/375/14	בן צבי 28	71	1960	4/4	₪ 1,535,000	₪ 21,620
ממוצע							₪ 22,327

(*) עסקאות מסומנות - יח' מגורים בקומה ה - 2.

2. עסקאות שנערכו בבניינים ששנת דווח הקמתם בין השנים 1980 - 1990:

מועד	גו"ח	כתובת	שטח מדווח	שנת בניה	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
14/11/2022	6693/144/48	צבי ישי 40	72	1983	4/4	₪ 1,720,000	₪ 23,889
31/03/2022	6685/158/6	עץ האפרסק 13	65	1990	2/4	₪ 1,450,000	₪ 22,308
23/03/2022	6711/226	סירקין 5	67	1980	2/3	₪ 1,600,000	₪ 23,881
15/02/2022	6693/145/45	ויצמן 31	77	1983	6/6	₪ 1,780,000	₪ 23,117
10/02/2022	6693/145/43	ויצמן 31	75	1980	5/6	₪ 1,615,000	₪ 21,533
ממוצע							₪ 22,945

(*) עסקאות מסומנות - יח' מגורים בקומה ה - 2.

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

3. בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי מרדכי דדון בגו״ח 6693/64 (תת חלקה – 7), נקבע שווי מ״ר בנוי לדירה בקומת הקרקע בשטח של כ – 58 מ״ר (מצב הקודם - תכנית תמ״ל 2016) בסך של 20,886 ₪ למ״ר.

בהתאם למכלול הנתונים הנ״ל ובהתחשב במיקומו של הנכס נשוא הדיון, נראה לי סביר לאמוד שווי מ״ר בנוי למגורים בסך מקורב של 22,500 ₪.

<u>מצב חדש</u>:

לטענת שמאי המבקש יש לאמוד את שווי המצב החדש ע״פ גישת ההשוואה הישירה לדירות מגורים.

מנגד מציג שמאי המשיבה שקלול בין שתי גישות, האחת השוואה ישירה מדירות בנויות המגלמות את פוטנציאל התכנית (50%) והשנייה ע״פ שווי יחסי בפרויקט (50%).

הכרעה

בערר כספי [4] נקבע בין היתר, בשאלת גישת השומה ההשוואתית לעומת התחשיבית (כלכלית), שאין להתעלם מעסקה בנכס המשקפת את התעשרותו של המוכר, וודאי לא עסקה במועד הרלוונטי. החלטת הערר מפנה בעניין זה לשתי החלטות נוספות. [5]

ערר כספי לא התעלם מהקושי בשימוש בגישה השוואתית במקרה מורכב וכך נכתב בפסקאות 32-33 בערר:

(32) למעשה, בית המשפט הטיל ספק בדבר יכולתם של בעלי הדירות בשוק להבין, לנתח, לכמת ולהפנים במחיר הנכסים את מלוא המשמעות של

[4] ערר (ת״א) 81077-07021, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ׳ אברהם כספי ז״ל** (19.8.2024).

[5] גלעמ״נ (מרכז) 37365-02-11, **עזבון המנוח פרז׳י ז׳אנה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה**; עמ״נ (ת״א) 35111-05-19, **מרדכי סופר נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה**. ראו פסקאות 117-118 בהחלטת הערר.

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

הוראות התב"ע, שהיא מסמך תכנוני מקצועי מורכב להבנה ולניתוח בידי השחקנים בשוק הדירות.

(33) שני הקשיים הללו (חשש זה מפני אי רציונליות של השחקנים בשוק והפנמת הוצאות חיצוניות במחיר של היחידות שנמכרו לאחר המועד הקובע) הביאו את בית המשפט להעדיף את גישת הוועדה המקומית ביחס לאופן יישומה של הגישה הכלכלית.

יחד עם זאת, בסעיף 34 באותה החלטה צוין בין היתר:

(34) לצד זאת, יודגש כי בית המשפט לא שלל בפסק דין אשדר את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות ..."

בענייננו, עסקאות בדירות בנויות הכלולות במתחם תמ"ל/2004 (מתחם מוהליבר) בעלות שונות בזכויות הבנייה, בשטחים הבנויים, והשונות בין כל יחידה ויחידה במתחם עצמו ובהשוואה למתחם נשוא החלטה זו. משכך, אין לשלול נתונים על בסיס השטחים המוקצים למגרש 103 ולנכס נשוא ההחלטה בגישה הכלכלית.

בחישוב השווי בגישה ההשוואתית הבאתי בחשבון את העסקה בנשוא הדיון משנת 2024. קיים טעם בטענת שמאי המשיבה בדבר הקושי של השוק לאמוד את כלל התועלות מהתוכנית הכוללת, ויחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מנתוני השוק, ככל שקיימים נתונים ישירים, קל וחומר במבנה נשוא הדיון ובדירה נשוא הדיון. לא הוצג לנו הסכם המכר.

<u>מקדם הפחתה למגורים בגין מבני ציבור/מסחר:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 95% בגין יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית ומבני ציבור.

שמאי המבקש לא התייחס לנושא.

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

הכרעה:

<u>להלן מספר החלטות שמאים מכריעים ביחס לסמיכות למבנה ציבור</u>

החלטת שמאי מכריע יעקב פז גוש/חלקה 7655/166, מקדם הפחתה בשיעור 10% בגין קרבה לשב״צ.

החלטת שמאי מכריע שלומי יפה גוש/חלקה 7655/167, לחלקה סמוכה למתחם המבני ציבור מצידו הדרומי, השמאי העריך כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קרבה לשב״צ היות ובמבחן השוק בעסקאות ההשוואה אינו משקף הפחתה.

החלטה מכרעת שושי שרביט גוש/חלקה 7655/62, לחלקה צמודה למגרש כדורגל עירוני, השמאית הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין רכיב זה.

החלטה קודמת של הח״מ 10% בגין קרבה למוסד חינוך ומגרש ספורט ו 7.5% במקרה בו היה כביש מפריד בין חלקה למבנה ציבור המשמשים מוסדות חינוך ומגרש ספורט.

מקדם הפחתה בשיעור 10% תואם החלטות שמאים מכריעים בבחינת רכיב ההפרעה בגין קרבה למבני ציבור הנובע בין היתר, מעומסי רעש ותנועה בחלק משעות היום.

בהתחשב בעירוב השימושים בקומת הקרקע בבניין (מבני ציבור ומסחר), הבאתי בחשבון מקדם הפחתה בגין מבני ציבור בקומת הקרקע בשיעור של 10%. אפיון זה נעדר מנתוני ההשוואה במבנים אחרים.

<u>ערכי שווי מצב חדש:</u>

שמאי המשיבה אמד את ערכי הקרקע לשימושי מסחר ומגורים כדלהלן:

מגורים מבונה דירה גדולה - 8,200 ₪ למ״ר.

מגורים מבונה דירה קטנה - 9,500 ₪ למ״ר.

מסחר מבונה עיקרי - 16,000 ₪ למ״ר.

מסחר מבונה שירות - 8,000 ₪ למ״ר (מקדם 0.5 משווי עיקרי).

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

הכרעה

להלן ניתוח עסקאות בסביבה ליח"ד 5 חדרים [6]:

מועד	גו"ח	כתובת	שטח מדווח	שנת בניה	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
18/10/2022	6693/23	יהלום 2	130	2019	4/13	₪ 2,880,000	₪ 22,154
30/06/2022	6692/5	יהלום 4	136	2019	6/12	₪ 3,221,833	₪ 23,690
31/05/2022	6692/5	יהלום 4	122	2019	3/12	₪ 2,841,833	₪ 23,294
23/05/2022	6692/5	יהלום 4	136	2019	5/12	₪ 3,101,833	₪ 22,808
26/04/2022	6692/5	יהלום 4	121	2019	11/12	₪ 3,001,833	₪ 24,809
26/04/2022	6692/5	יהלום 4	109	2019	2/12	₪ 2,811,833	₪ 25,797
ממוצע							₪ **23,758**
ניכוי מע"מ							₪ 20,306
ניכוי יזמות							₪ 16,922
עלות בניה							₪ 8,800
סה"כ							₪ 8,122
במעוגל							₪ **8,100**

להלן ניתוח עסקאות בסביבה ליח"ד קטנות [7]:

מועד	גו"ח	כתובת	שטח מדווח	שנת בניה	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
28/02/2021	6692/5	יהלום 4	75	2019	10/12	₪ 1,821,746	₪ 24,290
24/02/2022	6693/70	יוספטל 6	51	2022	4/4	₪ 1,600,000	₪ 31,373
17/11/2021	6692/50	העצמאות 27	67	2021	6/15	₪ 1,750,000	₪ 26,119
24/03/2022	6692/4	מקלף אורי 10	75	2021	1/10	₪ 1,691,000	₪ 22,547
11/03/2020	6692/5	יהלום 4	75	2019	8/12	₪ 1,751,722	₪ 23,356
ממוצע							₪ **25,537**
ניכוי מע"מ							₪ 21,826
ניכוי יזמות							₪ 18,189
עלות בניה							₪ 8,800
סה"כ							₪ 9,389
במעוגל							₪ **9,400**

[6] עלות בניה מחירון דקל נובמבר 2022 כולל העמסת שטחי שירות (1.25 ועלויות עקיפות (1.3).

[7] עלות בניה מחירון דקל נובמבר 2022 כולל העמסת שטחי שירות (1.25 ועלויות עקיפות (1.3).

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

להלן ניתוח נתוני מסחר:

מועד	גו״ח	כתובת	שטח מדווח	שנת בניה	קומה	תמורה	תמורה למ״ר
19/04/2022	6693/22	אזכנזי 17	34	2017	קרקע	₪ 600,000	₪ 17,647
14/04/2022	6729/97	אשכנזי 17	56	2017	קרקע	₪ 1,350,000	₪ 24,107
29/07/2020	6692/11	וינהויז זאה 5	42	2016	קרקע	₪ 1,630,000	₪ 38,810
11/03/2020	6696/115	דרך העצמאות 40	30	2006	קרקע	₪ 750,000	₪ 25,000
סה״כ ממוצע							₪ 26,391
יזמות							₪ 22,949
עלות בניה							₪ 5,319
סה״כ							₪ 17,630
במעוגל							₪ **17,600**

בהתאם לניתוח הנתונים הנ״ל מצאתי לנכון להביא בחשבון בתחשיבי את הנתונים הבאים:

שווי מ״ר מבונה יח״ד גדולה - 8,100 ₪ למ״ר (מגלם מרפסת).

שווי מ״ר מבונה יח״ד קטנות - 9,400 ₪ למ״ר (מגלם מרפסת).

שווי מ״ר מבונה מסחר - 17,600 ₪ למ״ר (מגלם שטחי שירות).

חלק יחסי במתחם קדושי מצרים במצב היוצא ע״פ טבלאות הקצאה ואיזון:

לטענת שמאי המשיבה היקף הזכויות לפיו יש לבחון את השווי במצב החדש הינו ע״פ חלק יחסי בשיעור של 1.433% משווי מתחם התכנון הכולל את מגרשים 101 – 104.

מנגד טוען שמאי המבקש כי סך החלקים היחסיים של בעלי הזכויות אינם מסתכמים ב – 100% כמו כן שווי ההקצאה כולל הבנוי גם היא עולה על שווי סך כל המחם. בהתאם לכך מציג חלק יחסי במתחם בשיעור של 0.6311%.

הכרעה

ע״פ בדיקה שערכתי על בסיס סכמת סך החלקים היחסיים במגרש/מתחם וסכמת שווי סופי באחוזים, חלק יחסי במגרש, וכן שווי ההקצאה, ניכר כי החלקים מהווים סך גדול יותר משווי המגרש/המתחם, ובנוסף הסכימה הכללית של מגרשים 101 – 104 אינה בהתאמה לנתוני הטבלה.

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

במגרש 103 חולקו הזכויות ע"פ טבלת האיזון כדלהלן:

מס' סידורי 113 – 131 (19 בעלי זכויות), כל אחד קיבל שווי מצב יוצא של 3,058,550 ₪ וחלק במגרש בשיעור של 3.92%, סך ל – 19 בעלי זכויות מתקבל שווי כולל של 58,112,450 ₪ ו – 74% מהמגרש.

מס' סידורי 161 – 176 (16 בעלי זכויות), כל אחד קיבל שווי מצב יוצא של 3,903,700 ₪ וחלק במגרש בשיעור של 5%, סך ל – 16 בעלי זכויות מתקבל שווי כולל של 62,459,200 ₪ ו – 80% מהמגרש.

מס' סידורי 177 – 192 (16 בעלי זכויות), כל אחד קיבל שווי מצב יוצא של 2,706,700 ₪ וחלק במגרש בשיעור של 3.47%, סך ל – 16 בעלי זכויות מתקבל שווי כולל של 5438,307,200 ₪ ו – 55% מהמגרש.

מהאמור לעיל מתקבל שווי מגרש 103 – 163,878,850 ₪.

סך % לכלל בעלי הזכויות במגרש 103 – 210%.

שמאי הצדדים אף הם ערים לאי ההתאמה בטבלת ההקצאות והאיזונים.

בהתאם לכך ולאור הקושי הרב בו נתקלתי, מצאתי לנכון לאמוד את חלקו היחסי של הנישום במגרש 103 על פי עקרונות האיזון שנקבעו בשומת עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון.

חילוץ שווי יחסי נישום במגרש 103 על פי ערכים שנקבעו בעקרונות השומה:

גוש	חלקות כלולות ב - 103	שווי החלקה (קרקע בלבד)	שווי פיזי (בנוי)
6692	39	₪ 7,641,000	₪ -
6693	86	₪ 7,616,000	₪ 4,368,000
6693	87	₪ 5,278,000	₪ 3,024,000
סה"כ שווי חלקות מצב נכנס מגרש 103		**₪ 20,535,000**	**₪ 7,392,000**
חלק יחסי חלקה 86		37%	59%
חלק יחסי נישום מחלקה 86		6.25%	6.25%
חלק יחסי נישום במגרש 103		**2.32%**	**3.69%**
שווי קרקע + פיזי מצב נכנס		₪ 476,000	₪ 273,000
שווי מגרש 103 - מצב יוצא		₪ 78,100,000	
הפחתת הבנוי		₪ 70,708,000	
חלק יחסי נישום במגרש 103		2.32%	
שווי נישום במגרש 103 (קרקע)		₪ 1,639,006.96	
בתוספת הבנוי הנישום		₪ 273,000.00	
סה"כ		₪ 1,912,006.96	
חלק יחסי במגרש שווי כולל/שווי מגרש		**2.4482%**	

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

(*) קיימת הקצאה נוספת לחלקה מס' 39 במגרש 104, לפיכך לא הובא בחשבון שווי החלקה בשלמות.

<u>בחינת השווי היחסי הנישום ביחס למתחם בשלמות</u>

101		
6693/82	₪ 8,550,000	₪ 4,920,000
6693/83	₪ 10,282,000	₪ 5,904,000
6693/85	₪ 2,650,000	₪ 1,521,000
סה"כ	**₪ 21,482,000**	**₪ 12,345,000**
102		
6693/84	₪ 13,869,000	₪ 8,128,000
6693/85	₪ 6,808,000	₪ 3,887,000
סה"כ	**₪ 20,677,000**	**₪ 12,015,000**
103		
6692/39	₪ 7,641,000	₪ 0
6693/86	₪ 7,616,000	₪ 4,368,000
6693/87	₪ 5,278,000	₪ 3,024,000
סה"כ	**₪ 20,535,000**	**₪ 7,392,000**
104		
6692/39	₪ 11,629,000	₪ 0
6693/89	₪ 2,590,000	₪ 50,000
סה"כ	**₪ 14,219,000**	**₪ 50,000**

(*) קיימת הקצאה ב – 2 מגרשים לחלקות מס' 39 ו - 85, בהתאם לכך לא הובא בחשבון שווי חלקה יחסי בכל מגרש בהתאם לשומת העקרונות.

סיכום		
סך מצב נכנס	₪ 76,913,000	₪ 31,802,000

(*) שווי פיזי מצב נכנס - ₪ 31,802,000.

(*) שווי קרקע מצב נכנס - ₪ 76,913,000.

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

חלק נישום :

שווי קרקע + פיזי מצב נכנס	₪ 476,000	₪ 273,000
חלק יחסי - נכנס	0.6189%	0.8584%

(*) חלק יחסי נכנס : שווי קרקע/פיזי לחלק בשווי המתחם – מצב נכנס.

סך שווי המתחם - יוצא	₪ 296,900,000
מצב יוצא בניכוי - שווי פיזי נכנס	₪ 265,098,000
חלק יחסי נישום - נכנס (קרקע)	0.6189%
שווי נישום יוצא לקרקע בלבד	₪ 1,640,641
בתוספת שווי פיזי	₪ 1,913,641
סך חלק יחסי נישום במתחם	**0.6445%**
כביקורת	
שווי מגרש 103	₪ 78,100,000
שווי יחסי מהמתחם	26%
חלק יחסי נישום במגרש	2.4482%
סך חלק יחסי נישום במתחם	**0.644%**

בהתאם למכלול הנתונים, שווי הנכס על פי חלקו היחסי במגרש 103 (בו הוקצו הזכויות) בשיעור של 2.4482%.

הערות לתחשיב

האומדן הנ״ל בשווי המצב החדש הוא על פי חלק יחסי משווי מגרש 103 בו הוקצו הזכויות.

כמו כן בבואנו לאמוד את שווי המגרש הובאו בחשבון השיקולים הבאים :

1. יח״ד קטנות בשיעור של 20% מכלל התכנית.
2. יח״ד דיור קטנות מאוד בשיעור של 4.35% מכלל התכנית (50/1150).
3. עלויות הריסת שטחים בתחום התכנית (2,744 מ״ר X 350 ₪).
4. שמאי המשיבה הביא בחשבון ״מטלה ציבורית״, מצאתי לנכון לאמוד את המטלה הציבורית בתחום מגרש 103 בלבד בהיקף של 1,160 מ״ר (עלות בניה בסך של – 7,000 ₪ למ״ר, בהתאם להכרעתו של מרדכי דדון).

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

5. לא הובא בחשבון ניוד שטחי ציבור לטובת מסחר (15%).
6. היקף שטחי השירות למסחר אינם סבירים לשימוש המסחר, כמו כן ערכי השווי מגלמים את שטחי השירות "המקובלים" לטובת מסחר.
7. מקדם הדחייה שנקב בו שמאי המשיבה לתקופה של 4 שנים בשיעור של 6% סביר.
8. הבאתי בחשבון מקדם אי וודאות ודחייה אפשרית לתיקון טבלת ההקצאות לאור חוסר הבהירות המפורטת.
9. הובא בחשבון עלויות פינוי דיירים ודמי שכירות לתקופת הבנייה.
10. הובא בחשבון שקלול הגישות לפיס יחס של 70/30.
11. שווי מצב חדש בגישת ההשוואה הינו 1,670,000 ₪.

<u>תחשיב הגישה ההשוואתית אל מול הגישה הכלכלית</u>

שמאי המשיבה אמד שווי מצב חדש על בסיס השוואתי בסך של 1,668,000 ₪ למועד הקובע. ועל בסיס הגישה הכלכלית בסך של 4,904,459 ₪. את השווי קבע על בסיס שקלול שווה בין שתי הגישות. את ההשבחה קבע על בסיס של 1,757,230 ₪ שהיא בקירוב מחיר העסקה. ההסבר שהעניק הוא כשל השוק לאמוד את השפעות התכנון, אשר מתבררות לאורך זמן.

שמאי המבקש ערך תחשיב בגישה הכלכלית על בסיס טבלת ההקצאות בתיקון התחשיב (ראו לעיל) והגיע ל 2,541,114 ₪.

שמאי המבקש (כמו שמאי המשיבה) העניק מקדם 0.85 לאי וודאות והגיע לשווי של 2,159,947 ₪ כל זאת על בסיס טבלת ההקצאות המתוקנת.

בממוצע עם נתוני גישת ההשוואה שערך שמאי המשיבה, עליה הוא לא חולק הגיע להשבחה, בשקלול שווה של שתי הגישות (ההשוואתית והכלכלית) של 384,973 ₪. אולם את ההשבחה יש לקבוע לגישתו על בסיס ההשוואתי בלבד. השבחה זו נאמדה על ידו ב 75,407 ₪.

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

נתוני שווי בגישה ההשוואתית:

להלן נתוני עסקאות מהמגרש נשוא החלטה זו בשנת 2024:

מועד	גו״ח	מס׳ דירה	שטח מדווח	שנת בניה	קומה	תמורה
09/06/2024	6693/86	22	120	2029	11/17	₪ 1,639,143
09/06/2024	6693/86	23	120	2029	11/17	₪ 1,631,143
09/06/2024	6693/86	2	125	2029	9/10	₪ 1,771,798
09/06/2024	6693/86	3	120	2029	4/10	₪ 1,721,798
09/06/2024	6693/86	4	120	2029	15/17	₪ 1,671,143
09/06/2024	6693/86	6	120	2029	8/10	₪ 1,615,143
09/06/2024	6693/86	5	120	2029	15/17	₪ 1,671,143

נתוני ההשוואה תומכים באומדן שמאי המשיבה ושמאי המבקש אשר בגישה השוואתית אומדים את שווי הדירה בסך של 1,668,000 ₪.

הוצג בפנינו הסכם מכר לפיו ביום 01.07.2024 נמכר הנכס הנדון (תת חלקה 3) בתמורה לסך של 1,825,000 ₪.

טענת שמאי המשיבה בדיון כי יש להתבסס על הגישה הכלכלית מכיוון שהשוק מתקשה לאמוד את השפעות התכנון עד ליצירת וודאות יחסית בסיומו של גיבוש הסכם עם יזם, אינה משוללת הגיון. ויחד עם זאת, אין להתעלם לחלוטין מנתוני ההשוואה. תמ״ל/2004 יוצרת שונות גבוהה בתמורה בין היחידות בפרויקט שבמתחם. שונות זו לא באה בהכרח לידי ביטוי מלא בנתוני ההשוואה (ראו גם נתוני העסקאות לעיל שכולן בבניין נשוא הדיון, הכוללים פער במחיר למ״ר המבוסס על מחיר תמורה מדווח לפני תיקונו למטרת האומדן השמאי). משכך, אין לשלול נתונים על בסיס השטחים המוקצים למגרש 103 ולנכס נשוא ההחלטה בגישה הכלכלית. קיים טעם בטענת שמאי המשיבה בדבר הקושי של השוק לאמוד את כלל התועלות מהתוכנית הכוללת, ויחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מנתוני השוק, ככל שקיימים נתונים ישירים, קל וחומר במבנה נשוא הדיון ובדירה נשוא הדיון. חישוב שיתעלם מכך, יאמוד את ההשבחה בגובה מקורב למחיר המכירה ויותיר את המוכר עם אפס תמורה או קרוב לכך. לו היה כשל בדירה אחת, היה אפשר לראות בכך הטיה במחיר מדווח. אולם התופעה

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

חוזרת בנתוני השוואה רבים שביחד מצביעים על תובנת שוק שאין להתעלם ממנה.

בשקלול הגורמים, יש להערכתי להישען על ממוצע משוקלל ולהעניק לנתון ההשוואתי משקל גבוה יותר.

<u>גישת ההשוואה</u>:

שווי מצב חדש על פי עסקאות שבוצעו בחלקה במועד הקובע 1,670,000 ₪.

הגישה הכלכלית:

שימוש	מהות	כמות יח'	מ"ר פלדלת	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחייה	מקדם התאמה	סה"כ
מגורים	דירות גדולות	110	14,338	₪ 8,100	0.792	0.9	₪ 82,780,714.37
	דירות בינוניות	29	3,790	₪ 9,400			₪ 25,396,892.93
	דירות קטנות	6	824	₪ 9,400			₪ 5,521,063.68
	סה"כ	146	18,952				**₪ 113,698,670.98**
מסחר	עיקרי	245		₪ 17,600		1	₪ 3,415,104
	סה"כ	745					**₪ 3,415,104**
שווי מגרש 103							**₪ 117,113,774.98**
עלויות הריסה							₪ 960,400
הקמת מבנה ציבור							₪ 8,120,000
יתרה למגרש 103							₪ 108,033,375
חלק יחסי במגרש							2.4482%
שווי יחסי במגרש							₪ 2,644,822

שמאי המשיבה הפחית בגין אי וודאות 0.85. שמאי המבקש אימץ מקדם זה בלא לערוך תחשיב עצמאי.

מאחר ועל בסיס עקרונות ההחלטה המפורטים לעיל, וחישוב החלק היחסי בזכויות על בסיס שווי מגרש 103 ולא על בסיס כלל מגרשי המתחם, על-אף הסכמת הצדדים, צומצם מקדם אי הוודאות למקדם 0.9.

שווי יחסי מתואם ₪ 2,380,340

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

שקלול הגישות

הגישה הכלכלית	0.3 * ₪ 2,380,340	₪ 714,102
גישת ההשוואה	0.7 * ₪ 1,670,000	₪ 1,169,000
		₪ 1,883,102
שווי מצב קודם		₪ 1,563,750
השבחה		₪ 319,352

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

4. <u>החלטה</u>

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

גורם השבחה	תכנית תמ״ל 2016
מועד קובע	05.11.2022
השבחה	₪ 319,352
היטל השבחה	₪ 79,838 (25%)

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

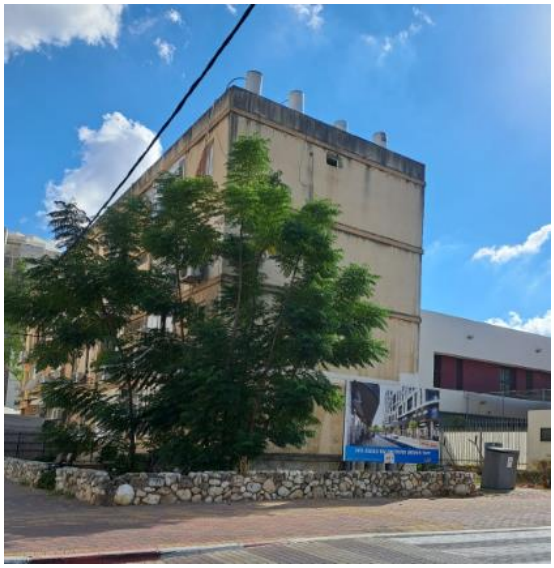
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

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

צילום המבנה מעת הביקור במקום:







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