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 : 23.03.2025
מספר בקשה : 2844-2024
מספרנו : 7294

לכבוד

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ
ע"י מר מאיר נדלר, שמאי מקרקעין
(להלן "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב יהוד - מונוסון
ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין
(להלן "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

גוש 6693, חלקות 26-35,40-41 ; מתחם אשכנזי-העצמאות, יהוד מונוסון ;

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 2844-2024 מיום 29.12.24 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

1.2. ההשבחה הנה בעקבות אלה:

תוכנית 411-0738609

1.3. אופן המימוש:

בקשה למידע מוקדם

1.4. גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
411-0738609	15.04.2024	150,826,912 ₪	חלופה א׳, 17,015,714 ₪ חלופ ב׳, 1,544,288 ₪

2. <u>מועד דיון</u>:

ביום 11 במרץ 2025 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

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

4. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

תוכנית 411-0738609 15.04.2024 (15 יום ממועד תחילתה של התוכנית)

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

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u> :

נשוא הדיון, מתחם פינוי בינוי - התחדשות עירונית

גוש	;	6693
חלקות	;	26-35,40-41
שטח רשום	;	כמפורט בפרק המשפטי
מהות הנכס	;	מתחם פינוי בינוי המיועד להתחדשות עירונית
מיקום	;	מתחם אשכנזי-העצמאות, יהוד מונוסון
זכויות מוערכות	;	בעלות

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

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאי המשיב מר אמיר חופשי

חוות דעת נגדית מטעם שמאי המבקש מר מאיר נדלר

תגובת שמאית המשיבה

העתק דרישת תשלום היטל שבחה

צילומי נסחי רישום מקרקעין מרוכזים לחלקות 31-26, עדכניים לתאריך 13.10.2024

הסכם התחדשות עירונית - פינוי בינוי עם יזם ונספח שינויים להסכם

מכתב דרישת פיקוח באתר עתיקות מאתר העתיקות

בדיקת כדאיות כלכלית לפרויקט שנערכה על - ידי השמאי ירון ספקטור מיום 25.3.24

כתבה מאתר ״גלובס״ על מבצעי מימון של יזמי הנדל״ן

מכתב מאתר מנכ״ל קבוצת דקל מיום 09.02.2025

כתבה מאתר כלכליסט למקרה בו עמידר ניסתה לסלק דיירת מיום 11.3.25

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

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

הסביבה

נשוא הדיון תחום ברחובות אשכנזי מצפון, דרך העצמאות מדרום ורחוב וייצמן ממזרח, במרכז העיר יהוד - מונוסון.

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

רחובות דרך העצמאות וויצמן, עירוניים ראשיים.

סביבת הנכס מפותחת וכוללת תשתיות עירוניות ושירותים קהילתיים.

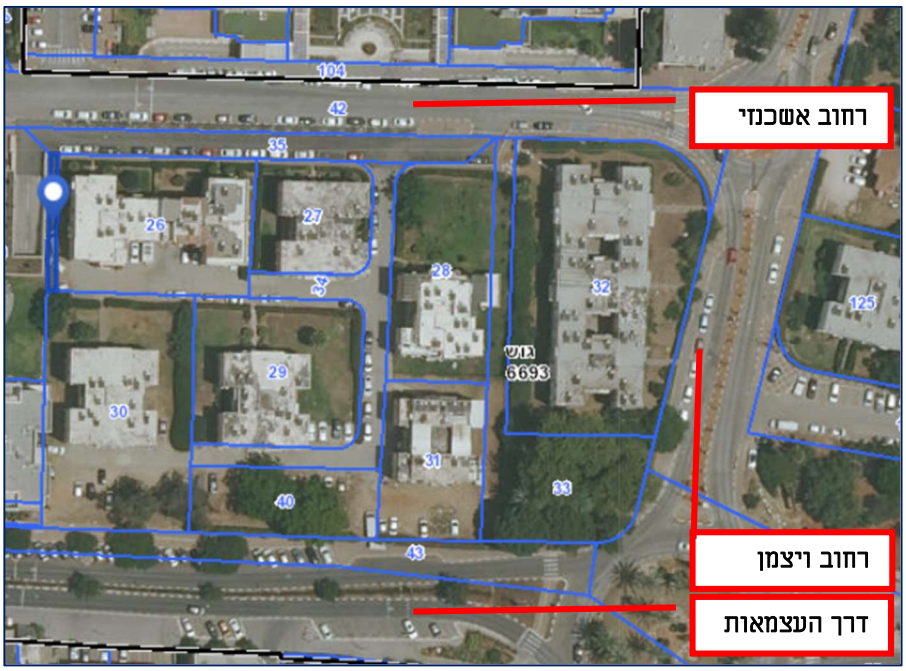
המתחם

מתחם הקרקע מורכב מחלקות 26-35,40-41, המיועד להתחדשות עירונית ואיחוד וחלוקה.

בתחום החלקות קיימים 10 מבני מגורים בני 3 קומות מעל לקומת עמודים הכוללים 114 יח"ד המיועדים להריסה.

במקומם ייבנו 8 מבני מגורים חדשים אשר יכילו 444 יח' ושטחי מסחר וציבור.

תצלום אוויר של המתחם מאתר המפות הממשלתי



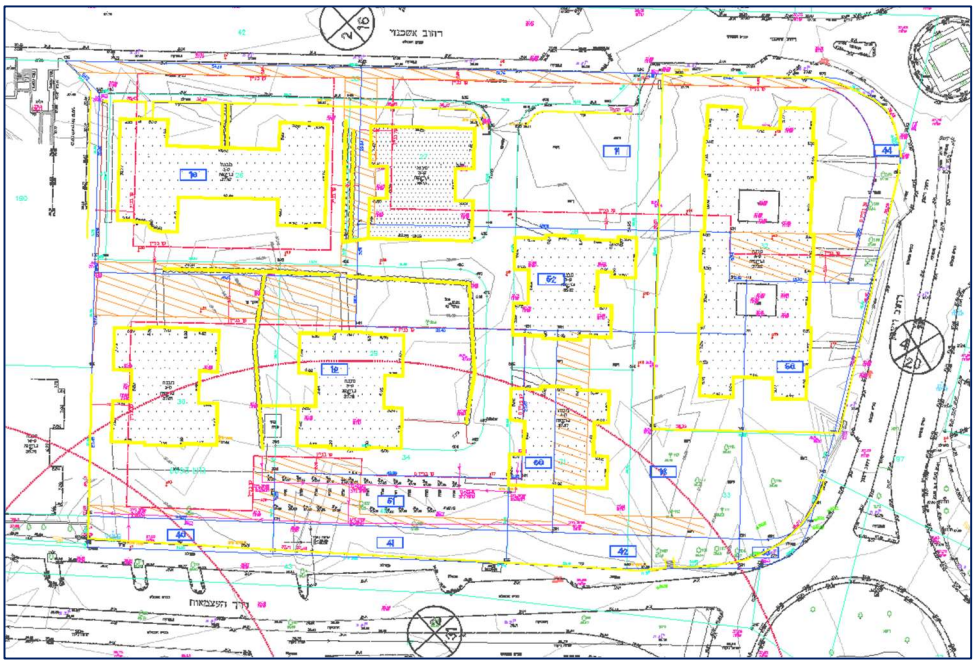
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

תרשים המתחם והחלקות וסימון המבנים להריסה (בצהוב) מתוכנית הבקשה



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]:

<u>מצב קודם</u>

תוכנית תגפ/377 דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 01.05.1952

החלקות נשוא הדיון חלקן מחוץ לקו הכחול בתוכנית וחלקן מסווגות בייעוד "מגורים א'" ו"דרך חדשה"

עיקרי הוראות התוכנית לייעוד "מגורים א'":

שטח מגרש מינימלי	1,000 מ"ר
מס' יח"ד מקסימלי	3 יח'
שטח בניה מקסימלי	15% או 180 מ"ר (הקטן מבניהם)
גובה בניין	1 קומה
בנייני עזר	25 מ"ר למגרש



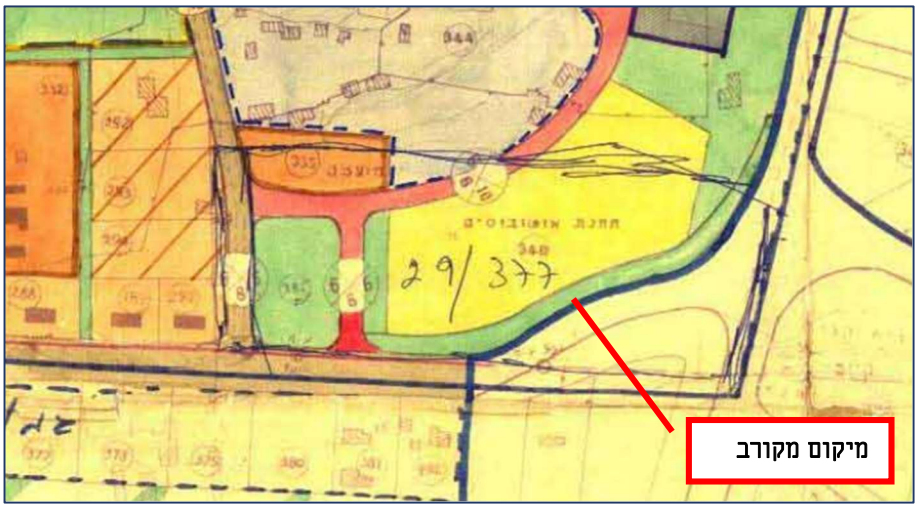
תוכנית גמ/377/3, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 23.01.1958

החלקות הנדונות חלקן מחוץ לקו הכחול בתוכנית וחלקן מסווגות לייעודי קרקע שונים, "אזור מיוחד" המסומן כתחנת אוטובוסים בתשריט, "שטח פתוח ציבורי"

[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

ו"דרך חדשה"



תכנית ממ/865, דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות ביום 2.12.71

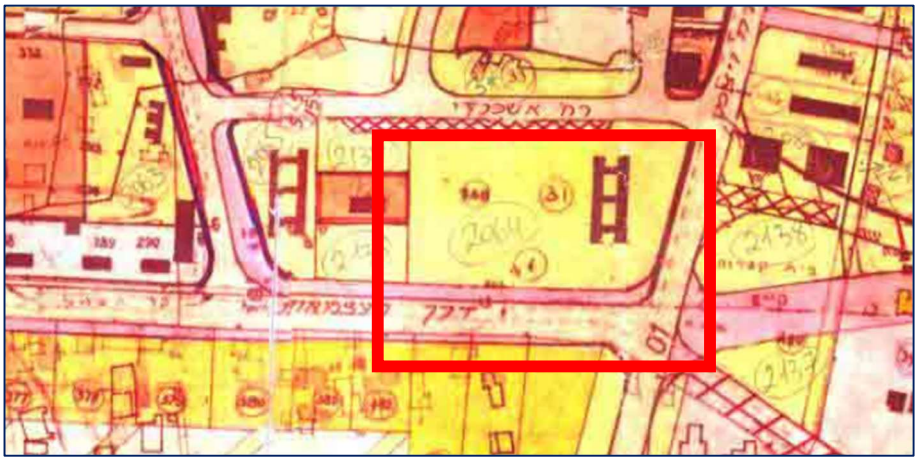
החלקות נשוא ההחלטה מסווגות בייעוד "אזור מגורים ג' (3 קומות)".

באזור זה זכויות הבניה ייקבעו בהתאם לתוכנית שתאושר על ידי הוועדה המקומית

מספר קומות יהיה 3 קומות על עמודים

קווי בניין, קדמי כמסומן בתשריט, צידי 4 מ' ואחורי 6 מ'

הוועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות 10% לקוו בניין צד ואחורי.



תכנית ממ/29/377/ב', דבר אישורה פורסם למתן תוקף ביום 07.12.1972

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

תכנית ממ/865/א', דבר אישורה פורסם למתן תוקף ביום 03.06.1982

עיקרי הוראות התוכנית:

התוכנית חלה על המקרקעין בתחום תוכנית ממ/865

כל הוראות תוכנית ממ/865 חלות על תוכנית זו

התוכנית מגדירה הוראות בניה מדויקות, תכסית 30% ואחוזי בניה מרביים 60% בשתי קומות.

תכנית יד/במ/2001, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3943 מיום 14.11.91

החלקות נשוא ההחלטה מהוות את מגרשים 145-151 ומסווגות ל"אזור מגורים ג'"

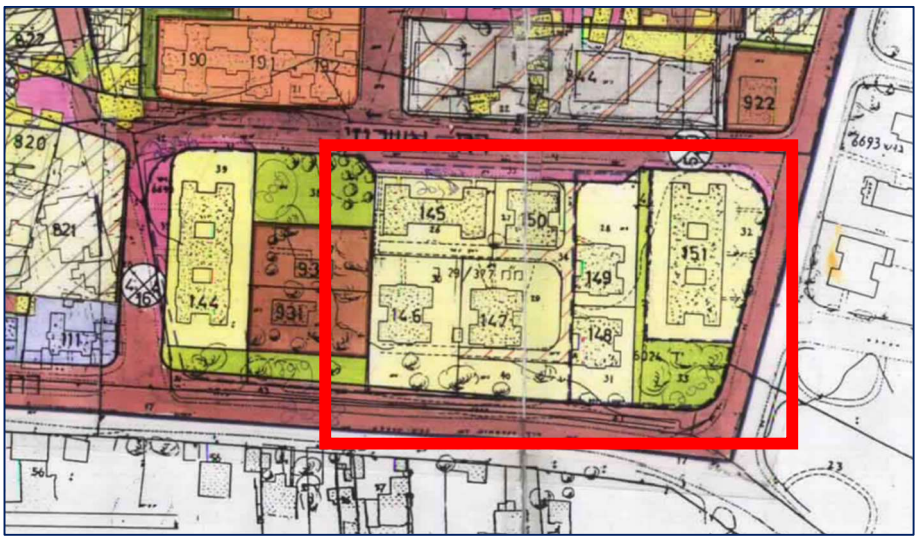
עיקרי הוראות התוכנית:

אזורי הבניה ייקבעו בהתאם לנספח בינוי 2 לתוכנית

בהתאם לנספח בינוי 3 במגרשים 145-150 יותרו 78 יח"ד ובמגרש 151 יותרו 36 יח"ד. בבינוי 3 קומות.

בהתאם להוראות התוכנית ניתן לסטות מקווי הבניין בנספח הבינוי עד 5%.

בבנייני קומות תותר הצמדת דירת גג לדירות עליונות בתנאים



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

<u>מצב חדש</u>

תכנית 411-0738609, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 12248 מיום 31.3.24

תוכנית נקודתית, התחדשות עירונית מתחם אשכנזי-העצמאות

התוכנית חלה על חלקות 26-35,40-41 בשלמותן, המהוות מתחם פינוי בינוי המיועד להתחדשות עירונית עם הוראות איחוד וחלוקה.

עיקרי הוראות התוכנית לייעודים השונים:

<u>מגורים ד׳</u>

שימושים:

מגורים לסוגיהם, שטחים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים, שטחי שירות עבור המגורים.

בתאי שטח 10-11 בהם הוקצו זכויות לשימוש ציבורי יותרו מבני ציבור לרבות מבני חינוך תרבות, דת ומבנים לצרכי קהילה.

בחזית מסחרית בקומת קרקע כמסומן בתשריט יותרו שימושי מסחר הכוללים חנויות, קיוסקים, בית קפה, אשנב ובנקאות, בריאות ומרפאות (מלבד שלא יהוו מטרד סביבתי למגורים.

בינוי:

הקמת מבני מגורים בחלוקה של קומת קרקע למסחר ו/או ציבור ומעליה מגורים

בכל תא שטח עד 2 מגדלים מעל קומת המסד

מרחק בין בניינים מעל 10 קומות יהיה 12 מ׳ ומרחק בין בניין שאינו עולה על 10 קומות לבניין העולה על 10 קומות 10 מ׳, למעט בניה מרקמית המשולבת בין המבנים באותו תא שטח

מבואות מגורים יופרדו מכניסות למסחר ו/או מבני ציבור, תינתן עדיפות להפניית הכניסות למגורים לעבר הרחבה הפנימית

במגרש 51 תותר בניה בקו בניין 0 לקומת מסחר

גובה קומת קרקע עד 6 מ׳, תותר הקמת גלריה שלא תכלל במניין שטחי מסחר מותרים

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

בתאי שטח 10-11 יותרו שימושי ציבור, שטחים אלו מיועדים לרישום ע"ש הרשות המקומית וימוקמו בקומת קרקע וקומה ראשונה

<u>מסחר</u>

שימושים:

חנויות, קיוסקים, בתי קפה, שרותי אשנב ובנקאות, בריאות ומרפסות בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים

בינוי:

לא יותרו פונקציות מבשלות המהוות מטרד למגורים

מתקנים טכניים על הגג יוסתרו ויעוצבו כחזית חמישית

מתקני מיזוג אויר יותקנו בהתאם לתקנות למניעת רעש

השטחים הלא מבונים בתחום מגרשי המסחר יפותחו לטובת שהיית הציבור וגישה לשטחי מסחר. שטחים אלו לא יגודרו או יחסמו למעבר הציבור

<u>שטח ציבורי פתוח</u>

שימושים:

גינון ונטיעות, פינות ישיבה, מצללות, תאורה, מתקנים טכניים מעל ומתחת לפני הקרקע, מתקנים למשחק וספורט, מתקני כושר חוץ, ריהוט חוצות, אלמנטים פיסוליים, בריכות נוי, תאורת רחוב ,שבילים ומעברים להולכי רגל, מדרכות, שבילי אופניים, רחבות, אזורי משחק שהייה והתכנסות.

<u>זכויות בניה</u>:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות										
מגורים ד'	מגורים	10	1914	(1) 8282	3690	5277	55	82	(2)	15 (3)	4	(4)	(4)	(4)	(4)	1230
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	10	1914	640	(5) 675							(6)	(6)	(6)	(6)	
מגורים ד'	מגורים	11	2921	(1) 15352	6840	8085	(7) 75	152	(2)	15 (8)	4	(4)	(4)	(4)	(4)	2280
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	11	2921	(9) 270	30											
מגורים ד'	מסחר	11	2921	500	100											
מגורים ד'	מגורים	12	3129	(1) 13534	6030	8823	(7) 65	134	(2)	14 (10)	4	(4)	(4)	(4)	(4)	2010
מגורים ד'	מסחר	12	3129	550	150											
מגורים ד'	מגורים	13	1312	(1) 7676	3420	3600	75	76	(2)	14 (11)	4	(4)	(4)	(4)	(4)	1140
מגורים ד'	מסחר	13	1312	300	100											
מסחר	מסחר	51	410	180	20		55			1		(4)	(4)	(4)	(4)	
ככר עירונית	חניון	52	1332			(12) 3999					4	0 (13)	0 (13)	0 (13)	0 (13)	
מסחר	מסחר	60	63	50			85			1		(4)	(4)	(4)	(4)	

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

הוראות נוספות:

- שטח דירה כולל ממוצע יהיה 112 מ״ר (100 מ״ר עיקרי). מתוך כלל יחידות הדיור בתחום התכנית לפחות 100 יחידות דיור תהיינה דירות קטנות ששטחן הכולל המרבי יהיה עד 75 מ״ר (63 מ״ר עיקרי).
- ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה בין מגרשי המגורים בשיעור של עד 10%
- התכנית תאפשר תוספת 2 קומות נוספות (8 מ׳) בכפוף להוראות תמ״א 4/2 על תיקוניה, באישור רת״א וועדת מר״מ. ככל שלא יבוקש שינוי בגובה, לא נדרש לעמוד בסעיף זה. התוספת תתאפשר ללא שינוי במספר יחידות הדיור או זכויות הבניה
- תותר הבלטת גגון לשימושי המסחר עד לקו בניין אפס
- בתאי השטח למגורים (מס׳ 10,11,12,13) תותר תוספת שטחי שירות של 1,340 מ״ר סה״כ, עבור קולונדות בלבד
- במקרה של בניית מרתף משותף יתאפשר ניוד שטחי שרות תת קרקעים בהיקף של עד 30% בין מגרשים.

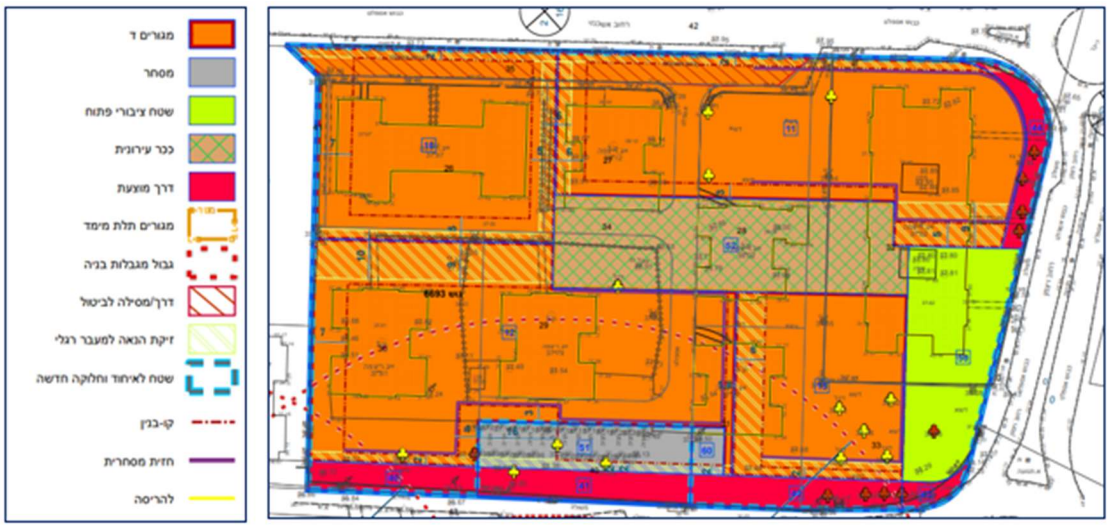
<u>הערות לטבלת זכויות הבניה</u>

1. מתוכם יוקצה שטח של 1 מ״ר לכל יח״ד עבור שימושים לרווחת הדיירים. יותר ניוד שטחים אלו בין תאי השטח השונים ביעוד מגורים ובלבד שיוותר בכל תא שטח מרחב מתאים להקמת מועדון דיירים. ניצול השטח הנ״ל כל שימוש אחר מלבד רווחת דיירים, יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
2. 86 מ׳ מעל פני הים. כמפורט בהוראות תמ״א 4/2 תיקוניה, עפ״י אישור הועדה למר״מ. ניתן יהיה להגיש היתר הפורץ גובה מרבי זה, ככל ויתקבלו אישורי הגובה, כמפורט בהוראות התמ״א, לעת הוצאת היתר בניה.
3. מספר הקומות כולל: קומה ציבורית/מסחרית, מעליה קומה ציבורית/מגורים ומעליהן 13 קומות מגורים. תוספת הקומות מעל גובה 86 מעפ״י בכפוף לאישור רת״א כמפורט בהערה ג׳ ברמת הטבלה
4. כמסומן בתשריט
5. עבור חצרות מקורות.

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

6. בתא שטח 10 תותר חריגה מקו בנין עד לגבול המגרש לטובת חצרות לגני הילדים ולמעונות בלבד.
7. תכסית הבינוי מקומה 5 ומעלה תהיה עד 55%
8. מספר הקומות כולל: קומה ציבורית/מסחרית, מעליה קומה ציבורית/מגורים ומעליהן 13 קומות מגורים.
9. תותר המרה של שטחים אלו לשימוש מסחר המשרת את שטחי הציבור המבונים, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
10. מספר הקומות כולל: קומה ציבורית/מסחרית ומעליה 13 קומות מגורים.
11. מספר הקומות כולל: קומה ציבורית/מסחרית ומעליה 13 קומות מגורים.
12. זכויות הבניה בתת הקרקע משויכים למגרש תלת מימדי 520 וישמשו את המגורים שבתאי שטח
13. ק.ב. תת-קרקע

תשריט



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

נספח בינוי (קטעים רלוונטיים)



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

9. רישוי בניה:

מידע משומות הצדדים, לא קיימת מחלוקת לעניין פרק הרישוי:

גוש	חלקה	מועד מתן היתר	מספר היתר	מהות ההיתר
6693	26	28/02/1971	158	הקמת בית מגורים בן 3 קומות על עמודים, 18 יחידות.
		15/01/1990	611	תוספת בניה של 28 מ"ר על הגג.
		27/09/1990	701	תוספת בניה של 17.14 מ"ר בקומה א'.
		12/11/1990	727	תוספת בניה של 17.14 מ"ר בקומה א'.
		28/03/1991	742	תוספת בניה של 17.14 מ"ר בקומה ב'.
		31/05/1995	358	תוספת בניה של 27.67 מ"ר על הגג.
		17/09/1995	950090	בניית מחסנים בקומת עמודים.
		25/06/1997	960057	תוספת בניה של 27.67 מ"ר על הגג.
		20/10/1998	980007	הרחבת דירה מס' 9 בקומה ג' + מרפסת גג. (מצב קיים)
6693	27	03/02/1971	135	הקמת בית מגורים בן 3 קומות על עמודים, 12 יחידות.
6693	28	**לא אותרו היתרי בניה לחלקה זו**		
6693	29	09/05/1971	217	הקמת בית מגורים בן 3 קומות על עמודים, 12 יחידות.
		30/01/1983		רישיון לסככה קיימת.
6693	30	09/05/1971	218	הקמת בית מגורים בן 3 קומות על עמודים, 12 יחידות.
6693	31	09/04/1972	494	הקמת בית מגורים בן 3 קומות על עמודים, 16 יחידות + מקלט.
		27/01/1989	259	תוספת בניה של 148.10 מ"ר על הגג.
6693	32	22/08/1963	5569	הקמת בית מגורים 3קומות, 36 דירות כל דירה 3 חדרים, הול, נוחיות, מטבח ו-2 מרפסות.
		22/05/2006	20060057	חיזוק עמודים בקומת קרקע בבית משותף (היתר מילולי בלבד)

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

10. <u>רקע משפטי</u>[2]:

נסחי רישום

הוצגו בפני צילומי נסחי רישום מקרקעין מרוכזים לחלקות 26-32 עדכניים לתאריך 13.10.2024. מהם מתבררים הפרטים הבאים:

חלקה	שטח רשום	מספר תתי חלקות
26	1,370 מ״ר	18
27	672 מ״ר	12
28	1,111 מ״ר	12
29	1,280 מ״ר	12
30	1,837 מ״ר	12
31	818 מ״ר	12
32	2,616 מ״ר	36

ביחס לכל החלקות על הרכוש המשותף רשומות שתי הערות בדבר אתר עתיקות לטובת רשות העתיקות (ילקוטי פרסומים 6320 מיום 15.11.11 וילקוט פרסומים 6320 מיום 15.11.11 עמוד 690) והערה על הפקדת תוכנית לטובת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (תוכנית מפורטת 411-0738609 מיום 12.12.2022 ו- 02.05.2022.

על החלקות רשומים בעלי זכויות שונים.

[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

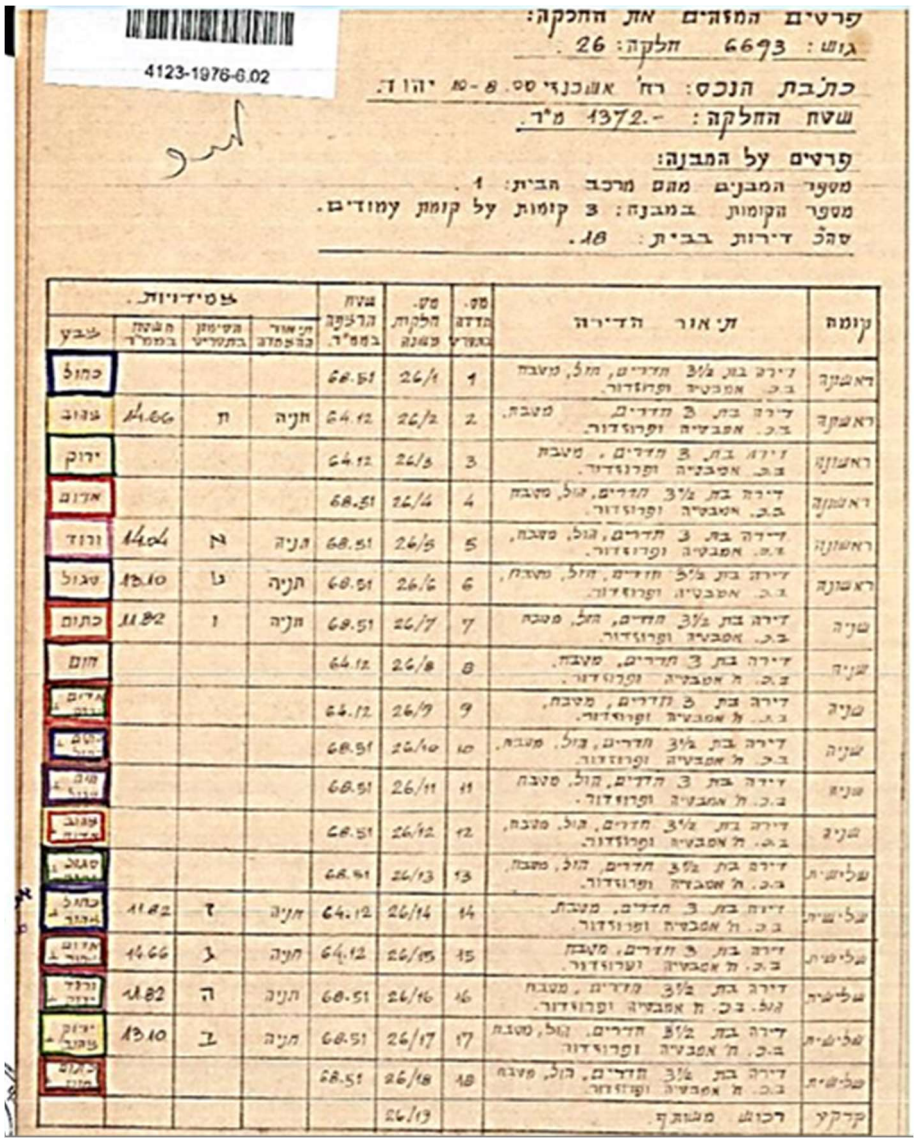
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

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

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

תשריטי בית משותף

<u>חלקה 26</u>



פרטים המזהים את החלקה:
גוש: 6693 חלקה: 26.
כתובת הנכס: רח' אשכנזי סט. 8-10 יהוד.
שטח החלקה: 1372.- מ"ר.

פרטים על המבנה:
מספר המבנים מזה מרכב הבית: 1.
מספר הקומות במבנה: 3 קומות על קומת עמודים.
סה"כ דירות בבית: 18.

קומה	תיאור הדירה	מס' הדגמה בתשריט	מס' חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר	אזכידות. תיאור בהדגמה	הצמדות בתשריט	השטח במ"ר	צבע
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, חל, מעבר ב.כ. אמבטיה וקרוזדור.	1	26/1	68.51				כחול
ראשונה	דירה בת 3 חדרים. מטבח. ב.כ. אמבטיה וקרוזדור.	2	26/2	64.12	חניה	ת	11.66	צהוב
ראשונה	דירה בת 3 חדרים, מטבח ב.כ. אמבטיה וקרוזדור.	3	26/3	64.12				ירוק
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח ב.כ. אמבטיה וקרוזדור.	4	26/4	68.51				אדום
ראשונה	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח, ב.כ. אמבטיה וקרוזדור.	5	26/5	68.51	חניה	א	14.04	ורוד
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.כ. אמבטיה וקרוזדור.	6	26/6	68.51	חניה	ו	13.10	שחול
שניה	דירה בת 3½ חדרים, הל, מטבח ב.כ. אמבטיה וקרוזדור.	7	26/7	68.51	חניה	ו	11.82	כתום
שניה	דירה בת 3 חדרים, מטבח. ב.כ. ל אמבטיה וקרוזדור.	8	26/8	64.12				חום
שניה	דירה בת 3 חדרים, מטבח, ב.כ. ל אמבטיה וקרוזדור.	9	26/9	64.12				אדום
שניה	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.כ. ל אמבטיה וקרוזדור.	10	26/10	68.51				כחול
שניה	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ל אמבטיה וקרוזדור.	11	26/11	68.51				ירוק
שניה	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.כ. ל אמבטיה וקרוזדור.	12	26/12	68.51				צהוב
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח ב.כ. ל אמבטיה וקרוזדור.	13	26/13	68.51				שחול
שלישית	דירה בת 3 חדרים, מטבח ב.כ. ל אמבטיה וקרוזדור.	14	26/14	64.12	חניה	ז	11.82	כחול
שלישית	דירה בת 3 חדרים, מטבח ב.כ. ל אמבטיה וקרוזדור.	15	26/15	64.12	חניה	ג	14.66	אדום
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, מטבח הול, ב.כ. ל אמבטיה וקרוזדור.	16	26/16	68.51	חניה	ה	11.82	ורוד
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח ב.כ. ל אמבטיה וקרוזדור.	17	26/17	68.51	חניה	ב	13.10	ירוק
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח ב.כ. ל אמבטיה וקרוזדור.	18	26/18	68.51				שחול
קרקע	רכוש משותף		26/19					

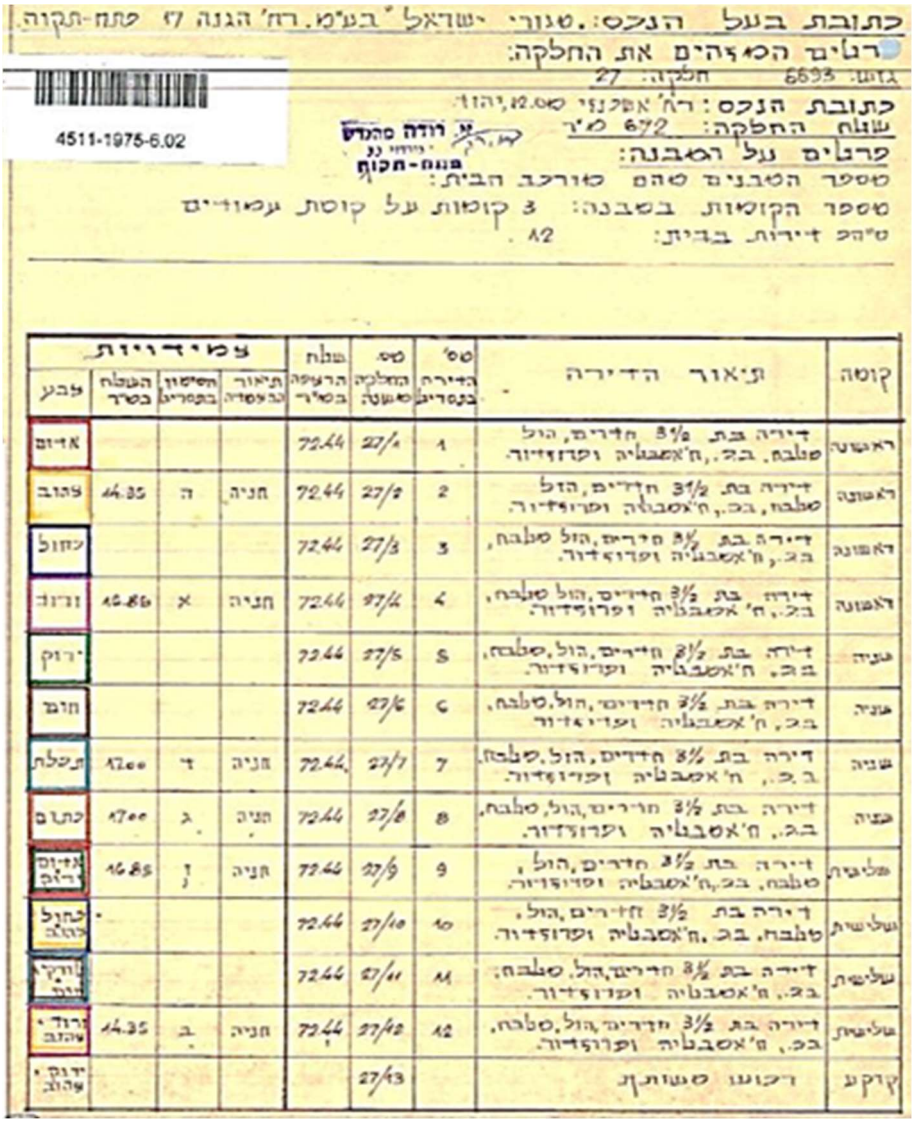
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

חלקה 27



כתובת בעל הנכס: שנורי ישראל בע"מ. רח' הגנה 17 פתח-תקוה.
רשם הכונס את החלקה:
גוש: 6693 חלקה: 27
כתובת הנכס: רח' אפקניני סט.12, יהוד.
שטח החלקה: 672 מ"ר
פרטים על הבנה:
מספר הבנינים שהם מורכב הבית:
מספר הקומות בבנה: 3 קומות על קומת עמודים
סה"כ דירות בבית: 12

קומה	תיאור הדירה	מס' הדירה בנסריג	מס' החלקה משנה	שטח הרצפה במ"ר	צמידויות: תיאור הצמדה	חישוב בפנקס	השטח במ"ר	צבע
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	1	27/1	72.44				אדום
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	2	27/2	72.44	חניה	ה	14.35	צהוב
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	3	27/3	72.44				כחול
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	4	27/4	72.44	חניה	א	16.85	ורוד
שניה	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	5	27/5	72.44				ירוק
שניה	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	6	27/6	72.44				חום
שניה	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	7	27/7	72.44	חניה	ד	17.00	תכלת
שניה	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	8	27/8	72.44	חניה	ג	17.00	כתום
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	9	27/9	72.44	חניה	ו	16.85	אדום ורוד
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	10	27/10	72.44				כחול כהה
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	11	27/11	72.44				ירוק כהה
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, הול סלון, בב., ח'אמבטיה ופרוזדור.	12	27/12	72.44	חניה	ב	14.35	ורוד כהה
קרקע	רכוש משותף		27/13					ירוק כהה

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

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

חלקה 28

כתובת בעל הנכס: סגור-ישראל בע"מ. רח' ההגנה 17 פתח-תקוה

פרטים המזהים את החלקה:

גוש: 6693 חלקה: 28

כתובת הנכס: רח' אשכנזי 20.00 יהוד

שטח החלקה: 1111 מ"ר

4512-1975-6.02

א. רודה מהנדס
מהנ-חקות

פרטים על הסבנה:

מספר הסבנים מהם מורכב הבית: 1

מספר הקומות בסבנה: 3 קומות על קומת עמודים

סה"כ דירות בבית: 12

קומה	תיאור הדירה	מס' הדירה בפנרים	מס' חלקות משנה	שטח הדירה בס"ר	עסידות			
					תיאור הדירה	הפסון בחדרים	השטח בס"ר	צבע
ראשונה	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה בב', ח' אשבנזי ופרוזדור	1	28/1	56.15	חניה	ד	12.50	אדום
ראשונה	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה בב', ח' אשבנזי ופרוזדור.	2	28/2	56.15				עהוב
ראשונה	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה בב', ח' אשבנזי ופרוזדור	3	28/3	56.15	חניה	ה	12.50	כחול
ראשונה	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה, בב', ח' אשבנזי ופרוזדור.	4	28/4	56.15				ורוד
שניה	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה, בב', ח' אשבנזי ופרוזדור.	5	28/5	56.15	חניה	ג	12.50	ירוק
שניה	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה, בב', ח' אשבנזי ופרוזדור.	6	28/6	56.15	חניה	א	12.50	חום
שניה	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה, בב', ח' אשבנזי ופרוזדור	7	28/7	56.15				תכלת
שניה	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה בב', ח' אשבנזי ופרוזדור	8	28/8	56.15				כתום
שלישית	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה, בב', ח' אשבנזי ופרוזדור.	9	28/9	56.15	חניה	ב	12.50	אדום + ירוק
שלישית	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה, בב', ח' אשבנזי ופרוזדור	10	28/10	56.15				כחול + עהוב
שלישית	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה, בב', ח' אשבנזי ופרוזדור	11	28/11	56.15				[illegible]
שלישית	דירה בת 3 חדרים, הול, סלבה, בב', ח' אשבנזי. ופרוזדור.	12	28/12	56.15	חניה	1	12.50	ורוד + עהוב
קרקע	רכוש משותף		28/13			•		ירוק + עהוב

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

חלקה 29

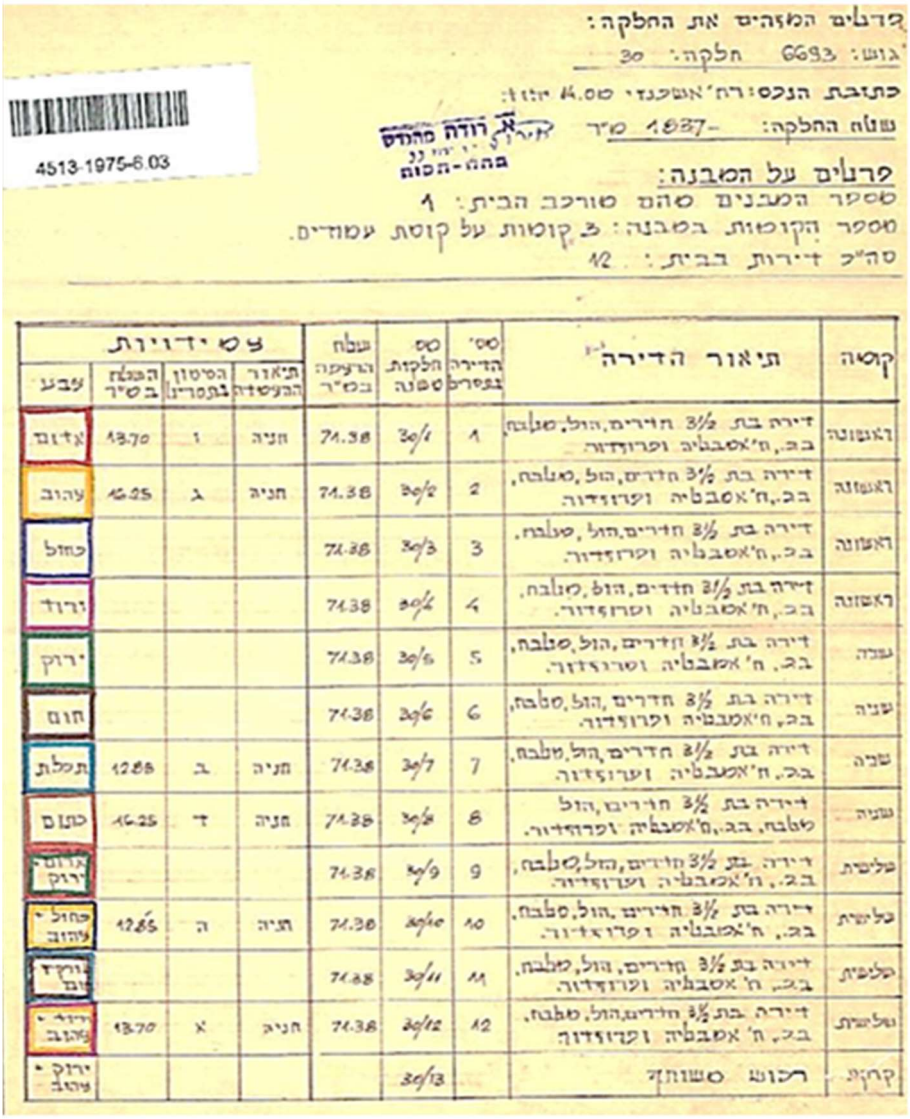


פרטים המזהים את החלקה:
גוש: 6693 חלקה: 29
כתובת הנכס: רחוב אשכנזי 16 יהוד
שטח החלקה: 1086 מ"ר
פרטים על המבנה:
מספר המבנים במגרש: 1 מספר הקומות במבנה: 3 קומות על קומת עמודים.
סה"כ דירות במבנה: 12.

קומה	תיאור הדירה	מס' חדרים	מס' חלקות משנה	שטח הדירה במ"ר	פרטים נוספים: קיום מרפסת	חניה בקומת עמודים	שטח המרפסת במ"ר	צבע
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, מצפון מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	1	29/1	71.30				כחול
ראשונה	דירה בת 3½+½ חדרים, מצפון מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	2	29/2	74.75				אדום
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, מצפון מזרח, מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	3	29/3	71.30				צהוב
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, מצפון מזרח, מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	4	29/4	71.30				ירוק
שניה	דירה בת 3½ חדרים, מצפון מזרח, מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	5	29/5	71.30	חניה	ה'	12.85	כחול
שניה	דירה בת 3½ חדרים, מצפון מזרח, מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	6	29/6	71.30	חניה	ד'	12.85	אדום
שניה	דירה בת 3½ חדרים, מצפון מזרח, מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	7	29/7	71.30	חניה	ג'	12.85	צהוב
שניה	דירה בת 3½ חדרים, מצפון מזרח, מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	8	29/8	71.30				תכלת
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, מצפון מזרח, מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	9	29/9	71.30	חניה	ב'	12.85	חום
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, מצפון מזרח, מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	10	29/10	71.30	חניה	א'	13.70	חום אדום
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, מצפון מזרח, מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	11	29/11	71.30	חניה	ו'	13.70	אדום ירוק
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, מצפון מזרח, מזרח, ב.ב. ל אטבציה ופרוזדור.	12	29/12	71.30				ירוק תכלת
קרקע	רכוש משותף		29/13					צהוב ירוק

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

חלקה 30



פרטים המזהים את החלקה:
גוש: 6693 חלקה: 30
כתובת הנכס: רח' אשכנזי 4.00 יהוד
שטח החלקה: 1687- מ"ר
פרטים על המבנה:
מספר המבנים שהם סורכה הבית: 1
מספר הקומות במבנה: 2 קומות על קומת עמודים.
סה"כ דירות בבית: 12

קומה	תיאור הדירה	מס' הדירה בנכס	מס' חלקות בשטח	שטח הדירה במ"ר	עיסוי דירות: תיאור העסקה	הסיטון בתסריט	הפחת בש"ר	צבע
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	1	30/1	71.38	חניה	1	13.70	אדום
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	2	30/2	71.38	חניה	ג	12.25	צהוב
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	3	30/3	71.38				כחול
ראשונה	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	4	30/4	71.38				ורוד
עמודים	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	5	30/5	71.38				ירוק
עמודים	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	6	30/6	71.38				חום
שניה	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	7	30/7	71.38	חניה	ב	12.88	תכלת
שניה	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	8	30/8	71.38	חניה	ד	12.25	כתום
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	9	30/9	71.38				אדום ירוק
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	10	30/10	71.38	חניה	ה	12.88	כחול עוגב
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	11	30/11	71.38				ורוד עוגב
שלישית	דירה בת 3½ חדרים, הול, מטבח, ב.ב., ח'אסבטיה ופרוזדור	12	30/12	71.38	חניה	א	13.70	צהוב ירוק
קרקע	רכוש משותף		30/13					ירוק עוגב

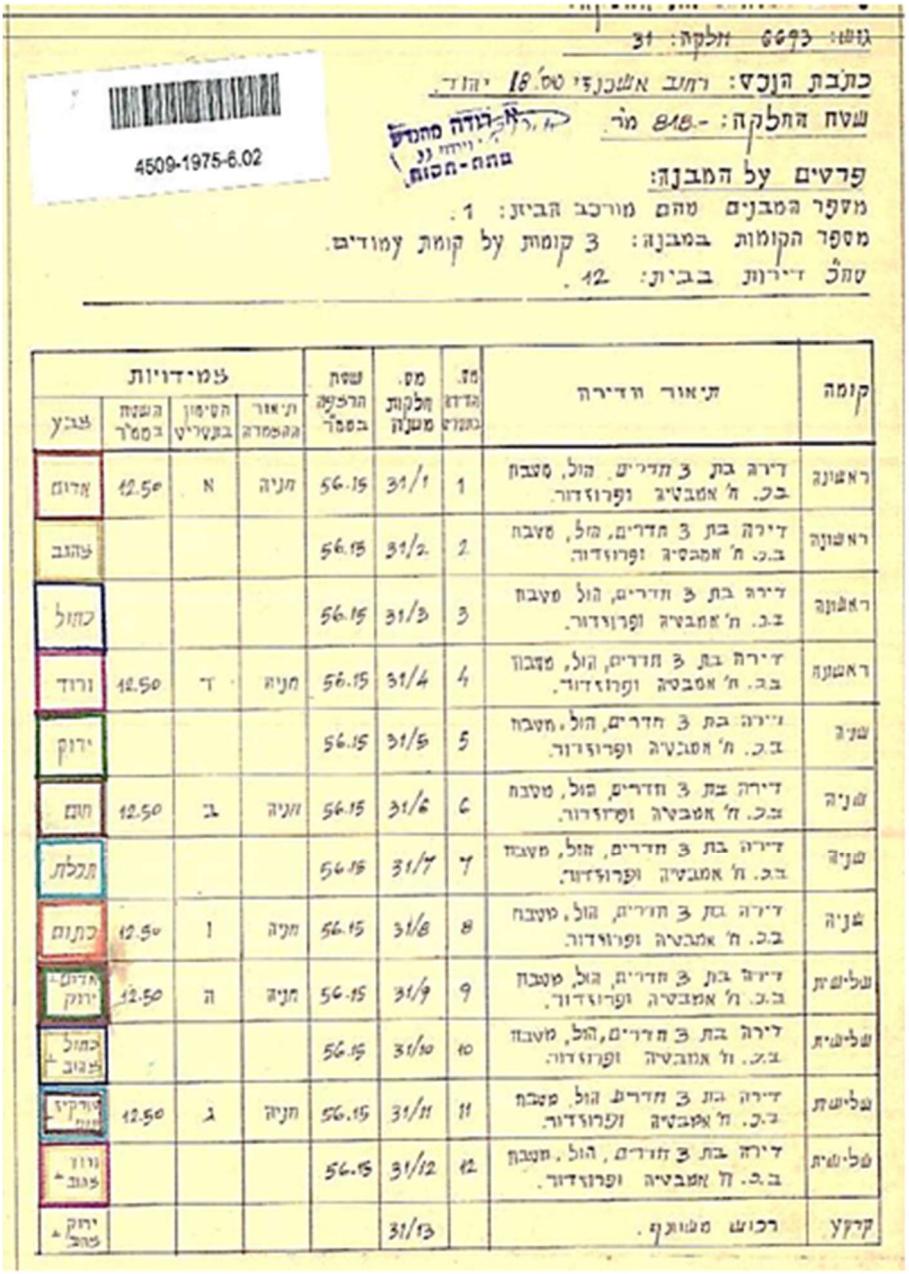
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

חלקה 31



גוש: כפ"ס חלקה: 31

כתובת הנכס: רחוב אשכנזי טל' 18 יהוד.

שטח החלקה: 848 מ"ר

4509-1975-6.02

פרטים על המבנה:

מספר המבנים שהם מורכב הבניין: 1.

מספר הקומות במבנה: 3 קומות על קומת עמודים.

סה"כ דירות בבית: 12.

קומה	תיאור הדירה	מס' חדרים בדירה	מס' חלקות משנה	שטח הדירה במ"ר	עמידויות: תיאור הקומה	עמידויות: הסימון בתשריט	עמידויות: השטח במ"ר	עמידויות: צבע
ראשונה	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	1	31/1	56.15	חניה	א	12.50	אדום
ראשונה	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	2	31/2	56.15				צהוב
ראשונה	דירה בת 3 חדרים, הול מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	3	31/3	56.15				כחול
ראשונה	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	4	31/4	56.15	חניה	ד	12.50	ורוד
שניה	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	5	31/5	56.15				ירוק
שניה	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	6	31/6	56.15	חניה	ב	12.50	חום
שניה	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	7	31/7	56.15				תכלת
שניה	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	8	31/8	56.15	חניה	ו	12.50	כתום
שלישית	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	9	31/9	56.15	חניה	ה	12.50	אדום-ירוק
שלישית	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	10	31/10	56.15				כחול-צהוב
שלישית	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	11	31/11	56.15	חניה	ג	12.50	סגול-תכלת
שלישית	דירה בת 3 חדרים, הול, מטבח ב.כ. ח' אמבטיה ופרוזדור.	12	31/12	56.15				ורוד-צהוב
קרקע	רכוש משותף.		31/13					ירוק-כחול

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

חלקה 32



קומה	תאור הדירה	מס. דירה בחשרוט	מס. חלקת משנה	שטח הדירה במ"ר
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה	1	32/1	6088
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה. כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	2	32/2	5984
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	3	32/3	5984
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	4	32/4	5984
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	5	32/5	5984
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	6	32/6	6088
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	7	32/7	6088
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	8	32/8	5984
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	9	32/9	5984
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	10	32/10	5984
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	11	32/11	5984
ראשונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	12	32/12	6088
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	13	32/13	6088
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	14	32/14	5984
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	15	32/15	5984
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	16	32/16	5984
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	17	32/17	5984
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	18	32/18	6088
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	19	32/19	6088
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	20	32/20	5984
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	21	32/21	5984
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	22	32/22	5984
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	23	32/23	5984
שניה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	24	32/24	6088
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	25	32/25	6088
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	26	32/26	5984
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	27	32/27	5984
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	28	32/28	5984
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	29	32/29	5984
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	30	32/30	6088
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	31	32/31	6088
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל. שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	32	32/32	5984
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	33	32/33	5984
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	34	32/34	5984
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	35	32/35	5984
עליונה	דירה בת 3 חדרים ק. אכל שובה כ"ב. אשבטה וקרקוזה.	36	32/36	6088

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

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

שמאי המשיבה מעריך את ההשבחה כהפרש שווי בין שני המצבים כדלקמן:

<u>מצב חדש, מיוחס ליזם</u>:

444 יח"ד, מתוכם 100 יח"ד בשטח עד 75 מ"ר כולל ממ"ד עם מרפסת ושטח שירות, שטחי מסחר 1,580 מ"ר (כולל 370 מ"ר שירות). קיזוז חלק יחסי של העירייה במגרש 11 וקיזוז שטח מגרש 60 המוקצה לעירייה.

הפחתת עלויות הקמת מבני ציבור, הריסה ופינוי ודחיה בשל מורכבות הפרויקט לתקופת דחיה של 5 שנים לביצוע.

<u>מצב קודם</u>:

114 יח"ד בשטח דירתי מדוד 9,475 מ"ר, מרפסות 274 מ"ר בבינוי שיכון וותיק.

שטח שירות למגורים כלול בשווי למעט מרפסות.

שווי מצב קודם הוערך כבנוי על בסיס מכר דירות דומות ללא תוכנית פינוי בינוי

<u>ערכי שווי</u>

שווי מ"ר מבונה לדירות גדולות ₪ 8,900

שווי מ"ר מבונה לדירות קטנות ₪ 10,000

שווי מ"ר מבונה לדירות קטנות מהווה שווי מ"ר מבונה לדירות גדולות / מקדם 0.88 בגין שוליות בהתאם להחלטת שמאי מכריע חיים מסילתי בגוש/חלקה 6692/39)

נתוני השוואה עליהם התבסס השמאי:

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	מס' חדרים	שטח רשום	תמורה	שווי מ"ר בנוי רשום
1	30/04/2024	אורי מקלב	6692/5	2	4	108	₪ 3,012,373	₪ 27,892
2	27/03/2024	אשכנזי 17	6729/98	5	5	115	₪ 3,400,000	₪ 29,565
3	29/02/2024	אורי מקלב	6692/5	2	5	122	₪ 3,337,138	₪ 27,354
4	28/02/2024	ויצמן 63	6727/45	3	4	90.5	₪ 2,250,000	₪ 24,862
5	05/02/2024	אשכנזי 11	6729/16	3	4	85	₪ 2,000,000	₪ 23,529
6	16/01/2024	אורי מקלב	6692/5	3	6	136	₪ 3,156,288	₪ 23,208
7	31/12/2023	אורי מקלב	6692/5	2	6	136	₪ 3,412,138	₪ 25,089
8	05/12/2023	אורי מקלב	6692/5	4	4	107	₪ 2,700,000	₪ 25,234
9	08/11/2023	אורי מקלב	6692/5	7	6	136	₪ 3,250,000	₪ 23,897
10	22/08/2023	אורי מקלב	6692/5	5	6	136	₪ 3,137,138	₪ 23,067
11	13/08/2023	אורי מקלב	6692/5	7	4	108	₪ 2,750,000	₪ 25,463
12	31/07/2023	אורי מקלב	6692/5	1	5	136	₪ 3,312,138	₪ 24,354
ממוצע								₪ 27,418

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

בבדיקה מול נציג מכירות בפרויקט "לינק" של חברת אאורה, עולה כי שווי דירת 47 חדרים בשטח 108 מ"ר בקירוב כולל מרפסת, מחסן, חניה מוצעת במחיר התחלתי 2,680,000 ₪ בקירוב, משקף שווי מ"ר בנוי בסך 24,800 ₪

בשקלול הנתונים מעריך השמאי שווי מ"ר בנוי בסך 25,000 ₪ המגלם שווי מרפסת וחניה. בחילוץ שווי מ"ר מבונה נשען השמאי על שיעור יזמות 18%, עלויות בניה 9,200 ₪. מתקבל שווי מ"ר מבונה 8,900 ₪.

עסקאות מכר נוספות לדירות מגורים חדשות במתחם תמ"ל 1041.

דירות עד 80 מ"ר							
מס"ד	תאריך	גו"ח	קומה	מס' חדרים	שטח רשום	תמורה	שווי מ"ר בנוי רשום
1	06.07.2023	6499/101	4/11	3	76	₪ 2,961,755	₪ 38,970
2	12.03.2023	6499/101	3/11	3	76	₪ 2,980,787	₪ 39,221
3	30.01.2023	6499/101	6/13	3	77	₪ 2,935,787	₪ 38,127
4	12.09.2022	6499/101	2/13	3	78	₪ 2,915,483	₪ 37,378
5	13.02.2024	6499/101	3/13	3	77	₪ 3,095,787	₪ 40,205
6	02.08.2023	6499/101	1/11	3	76	₪ 2,959,787	₪ 38,945
7	04.07.2023	6499/101	9/13	3	77	₪ 2,840,755	₪ 36,893
8	04.07.2023	6499/101	1/11	3	76	₪ 2,925,755	₪ 38,497
9	29.06.2023	6499/101	3/11	3	76	₪ 2,926,755	₪ 38,510
10	27.06.2023	6499/101	1/11	3	76	₪ 2,860,755	₪ 37,642
11	27.06.2023	6499/101	1/11	3	76	₪ 2,880,755	₪ 37,905
12	27.06.2023	6499/101	10/13	3	77	₪ 2,905,755	₪ 37,737
13	23.06.2023	6499/101	1/11	3	76	₪ 2,850,755	₪ 37,510
14	23.06.2023	6499/101	11/13	3	77	₪ 2,925,755	₪ 37,997
15	02.05.2023	6499/101	1/13	3	77	₪ 2,910,787	₪ 37,802
ממוצע במעוגל							₪ 38,000
דירות עד 120 מ"ר							
מס"ד	תאריך	גו"ח	קומה	מס' חדרים	שטח רשום	תמורה	שווי מ"ר בנוי רשום
1	27.03.2024	6499/101	10/11	5	119	₪ 6,664,022	₪ 56,000
2	05.02.2024	6499/101	1/11	5	116	₪ 3,671,287	₪ 31,649
3	11.01.2024	6499/101	1/11	5	119	₪ 3,701,287	₪ 31,103
4	10.12.2023	6499/101	2/11	5	119	₪ 3,613,787	₪ 30,368
5	22.08.2023	6499/101	1/13	5	119	₪ 3,757,787	₪ 31,578
6	10.08.2023	6499/101	8/13	5	111	₪ 3,732,425	₪ 33,625
7	03.08.2023	6499/101	6/13	5	111	₪ 3,796,925	₪ 34,207
8	02.08.2023	6499/101	9/13	5	119	₪ 3,922,787	₪ 32,965
9	31.07.2023	6499/101	10/13	5	111	₪ 3,731,925	₪ 33,621
10	26.07.2023	6499/101	7/13	5	111	₪ 3,671,925	₪ 33,080
11	11.07.2023	6499/101	2/13	5	111	₪ 3,577,325	₪ 32,228
12	09.07.2023	6499/101	4/13	5	119	₪ 3,693,925	₪ 31,041
13	05.07.2023	6499/101	9/13	5	111	₪ 3,722,787	₪ 33,539
14	05.07.2023	6499/101	11/13	5	111	₪ 3,752,787	₪ 33,809
15	05.07.2023	6499/101	5/13	5	111	₪ 3,631,925	₪ 32,720
16	05.07.2023	6499/101	3/11	5	119	₪ 3,882,787	₪ 32,628
17	04.07.2023	6499/101	11/13	5	119	₪ 3,876,925	₪ 32,579
18	04.07.2023	6499/101	3/13	5	111	₪ 3,591,925	₪ 32,360
19	04.07.2023	6499/101	8/13	5	111	₪ 3,735,925	₪ 33,657
20	03.07.2023	6499/101	8/13	5	119	₪ 3,771,925	₪ 31,697
21	02.07.2023	6499/101	6/13	5	111	₪ 3,696,325	₪ 33,300
22	02.07.2023	6499/101	4/11	5	119	₪ 3,816,925	₪ 32,075
23	02.07.2023	6499/101	10/13	5	111	₪ 3,776,925	₪ 34,026
24	30.06.2023	6499/101	1/11	4.5	110	₪ 3,631,925	₪ 33,018
25	29.06.2023	6499/101	1/11	5	119	₪ 3,761,925	₪ 31,613
26	29.06.2023	6499/101	7/11	4.5	110	₪ 3,616,935	₪ 32,881
27	29.06.2023	6499/101	7/13	5	111	₪ 3,671,925	₪ 33,080
28	29.06.2023	6499/101	6/13	5	119	₪ 3,786,925	₪ 31,823
29	29.06.2023	6499/101	1/13	5	111	₪ 3,596,925	₪ 32,405
30	29.06.2023	6499/101	2/13	5	111	₪ 3,609,425	₪ 32,517
ממוצע במעוגל							₪ 32,000

ניתוח העסקאות משקף שוליות 0.84 בין דירות קטנות עד 80 מ"ר לבין דירות גדולות בשטח 115 מ"ר בקירוב.

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

שווי מסחר

שווי מ״ר מבונה למסחר 13,800 ₪

נתוני השוואה עליהם התבסס השמאי:

עסקאות מכר מדווחות באתר רשות המיסים:

מס״ד	תאריך	כתובת	גוש	שטח בנוי	תמורה	התאמה לזמן	שווי מ״ר בנוי
1	08.03.2023	וינהויז זאב 27	6692-26	168	₪ 3,159,000	₪ 3,316,950	₪ 19,744
2	26.12.2022	צבי ישי 14	6729-1	35	₪ 1,122,057	₪ 1,178,160	₪ 33,662
3	15.12.2022	סעדיה חתוכה 38	6729-5	152.4	₪ 2,374,000	₪ 2,492,700	₪ 16,356
4	14.4.2022	אשכנזי 17	6729-97	56	₪ 1,350,000	₪ 1,417,500	₪ 25,313
5	8.2.2022	סעדיה חתוכה 38	6729-5	31.6	₪ 1,000,000	₪ 1,050,000	₪ 33,228
ממוצע מ״ר בנוי							**₪ 25,660**

הובאה התאמה לזמן בשיעור 5%

נתוני היצע באתר יד 2:

מס״ד	תאריך	כתובת	גוש	שטח בנוי	תמורה מבוקשת	הפחתה למו״מ (5%)	שווי מ״ר בנוי
1	03.09.2024	ליבת העיר	-	50	₪ 1,450,000	₪ 1,377,500	₪ 27,550
2	03.09.2024	מתחם אשכנזי	-	47	₪ 1,400,000	₪ 1,330,000	₪ 28,298
ממוצע מ״ר בנוי							**₪ 27,924**

דמ״ש מבוקשים:

מס״ד	תאריך	כתובת	שטח בנוי	דמ״ש חודשי	הפחתה למו״מ (5%)	דמ״ש שנתי	שיעור היוון(י)	מחיר מהוון	מחיר למ״ר מהוון
1	03.09.2024	מתחם אשכנזי	25	₪ 3,200	₪ 3,040	₪ 36,480	6.70%	₪ 544,478	₪ 21,779.10
2	03.09.2024	דרך העצמאות	600	₪ 60,000	₪ 57,000	₪ 684,000	6.70%	₪ 10,208,955	₪ 17,014.93
3	03.09.2024	מרכז העיר	64	₪ 8,640	₪ 8,208	₪ 98,496	6.70%	₪ 1,470,090	₪ 22,970.15
4	12.07.2023	קרית הסביונים	450	₪ 55,000	₪ 52,250	₪ 627,000	6.70%	₪ 9,358,209	₪ 20,796.02
ממוצע מ״ר בנוי									**₪ 20,640.05**

בשקלול נתוני שווי תוך כדי מתן תוקף 60% לעסקאות מכר, 20% לנתוני היצע יד 2 ו-20% בגישת ההיוון מדמ״ש מבוקשים למסחר, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 25,200 ₪

בחילוץ שווי מ״ר מבונה מביא השמאי שיעור יזמות 20% ועלויות בניה 6,500 ₪.

הובא בחשבון התאמה לגודל מסחרי לשיווק בשיעור 0.95.

שווי מ״ר בנוי במצב קודם

שווי מ״ר בנוי 19,000 ₪

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

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

נתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי:

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

הובאה הפחתה בשיעור 5% להתאמה לנכס הנדון

החלטת מאי מכריע חיים מסילתי מיום 30.08.2024

סיכום ערכי השווי, עלויות ומקדמים שהובאו בשמות המשיבה:

מ"ר בנוי	₪ 19,000
מ"ר מבונה דירות גדולות	₪ 8,900
מ"ר מבונה מסחר	₪ 13,800
עלות הריסה למ"ר בנוי	400 ₪ בהתאם להחלטת שמאי מכריע חיים מסילתי
עלות בניית מ"ר מבונה ציבור	7,000 ₪ כולל מע"מ, בהתאם למחירון דקל 04/24
מקדם דחיה	0.747 (5 שנים, שיעור היוון 6%)
מגורים מעל מסחר/ציבור	0.95

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

תחשיב השבחה

מצב קודם

מ"ר בנוי מדוד 9,749 מ"ר

שווי מ"ר בנוי 19,000 ₪

סה"כ שווי מצב קודם 185,231,000 ₪

מצב חדש

תאי שטח 10-13, 51, 60									
מגורים									
מס יח"ד	דירות "קטנות"/ "גדולות" (**)	סוג שטח		סה"כ שטח מ"ר דירתי כולל ממ"ד לשיוקי	מקדם אקווי'	מגורים מעל מסחר/ מוסדות ציבור	סה"כ שטח אקווי	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי
444	100 (עד 75 מ"ר דירתי)	עיקרי	10,100	11,143	1	0.95	11,153	₪ 10,000	₪ 111,531,317
		מרפסות	1,492		0.4				
	344 (מעל 75 מ"ר דירתי)	עיקרי	34,744	38,358	1		38,395	₪ 8,900	₪ 341,712,711
		מרפסות	5,145		0.4				
₪ 453,244,028	סה"כ שווי מיוחס ליזם בניכוי זכויות העירייה בסך 1.335% ממגרש 11 (227 מ"ר דירתי ו 30 מ"ר מרפסות בחלוקה יחסית בהתאם להוראות התכנית לדירות קטנות וגדולות)								
מסחר									
סוג שטח			שטח לשיווק במ"ר	מקדם אקווי'		סה"כ שטח אקווי	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי	
מסחר (בניכוי 50 מ"ר עיקרי במגרש 60 ו 1.335% מזכויות הבנייה במגרש 11 המוקנות לעיריית יהוד-מונוסון)		עיקרי	1,523	1		1,708	₪ 13,800	₪ 23,570,279	
		שרות	369	0.5					
הפחתות וזיכויים									
מהות		מס יח"ד	דירות "קטנות"/ "גדולות" (**)	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מגורים מעל מסחר/ מוסדות ציבור	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי	
זיכוי ממד מפונים		114	26	308	1	0.95	₪ 10,000	-₪ 11,888,413	
			88	1060			₪ 8,900		
עלויות הריסה ופינוי			9,749				-400	-₪ 3,899,600	
הקמת מבני ציבור 910 מ"ר עיקרי + 705 שטחי שרות			1,615				-7000	-₪ 11,305,000	
סה"כ שווי מצב חדש								₪ 449,721,294	
מקדם דחייה								0.747	
סה"כ שווי מצב חדש לתכנית 411-0738609 לאחר דחייה, עלויות הריסה ופינוי, זיכוי שטחי ממ"ד והקמת מבנה ציבור למימוש מלא בהיתר בנייה								₪ 336,057,912	

(*) שטח עיקרי בתוספת 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד ובהפחתת 1^{16} מ"ר ליח"ד בעבור מועדון דיירים.

(**) 26 דירות קטנות המהוות 23% במעוגל מכלל הדירות בהתאם להוראות התכנית.

הערות וביאורים:

17,024 מ"ר מבונה דירתי במגרש 11 * 1.335% = 227 מ"ר

2,280 מ"ר מרפסות במגרש 11 * 1.335% = 30 מ"ר

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

1,580 מ״ר מסחר, בניכוי 50 מ״ר מסחר במגרש 60 ו- 7 מ״ר מסחר במגרש 11 (1.335% במגרש 11) = 1,523 מ״ר מסחר

<u>חישוב היטל השבחה מלא</u>

שווי מצב קודם	336,057,912 ₪
שווי מצב חדש	(-) 185,231,000 ₪
השבחה	150,826,912 ₪
היטל השבחה	37,706,728 ₪

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

11.2 שמאי המבקש

השמאי מעריך כי ביחס לדירות עמידר שאין בהם חוכרים פרטיים פטורות מתשלום היטל השבחה. בעניין זה מפנה לסעיף 21 בתוספת השלישית הקובע כי מקרקעי ישראל ככל ואינם בחכירה לדורות פטורים מתשלום היטל השבחה ולהחלטת וועדת ערר 119/16/48 **יורשי המנוח בן חמו יהודה נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה**, בה נקבע כי זכות השכירות שהוענקה לנישום במועד הקובע בעת שהיה דייר עמידר אינה מהווה בעלות ו/או חכירה לדורות ולכן אין מקום לחייבו בהיטל השבחה.

בנשוא הדיון, בחלקה 32 קיימות שתי תתי חלקות 18,22שהינם בבעלות מדינת ישראל ללא חכירה לגורם פרטי ועל כן אין מקום לחייב בגינן בהיטל השבחה.

בהתאם לטבלת ההקצאות החלק היחסי לדירות אלה 1.575% (0.803% לתת חלקה 18 ו- 0.772% לתת חלקה 22)

<u>מצב קודם</u>

שטח דירות בנוי במצב קודם בהתאם לנספח עקרונות טבלה ואיזון המצורף לתוכנית לפיו שטח הדירות בהיקף 9,566 מ״ר דירתי ו- 274 מ״ר מרפסות, סה״כ 9,840 מ״ר.

שווי מ״ר בנוי במצב קודם 22,000 ₪ (לאחר הפחתה בשיעור 15%)

נתוני השוואה עליהם התבסס השמאי:

השמאי בוחן עסקאות מכר בתחום התוכנית זמן רב לפני הפקדת התוכנית (02.05.22), העסקאות מגלמות זכויות בניה קיימות וכיו״ב, להלן העסקאות:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש״ח	חלק נמכר	שווי מכירה ל-100%	שטח מדוד (מ״ר)	חדרים	מקדם זמן	שווי למ״ר מדוד
006693-0032-006-00	07/04/2021	₪ 466,666	0.333	₪ 1,401,399	78.5	3	1.35	₪ 24,100
006693-0030-009-00	12/05/2021	₪ 1,800,000	1	₪ 1,800,000	89	4	1.35	₪ 27,303
006693-0026-003-00	28/04/2021	₪ 1,590,000	1	₪ 1,590,000	77.4	3	1.35	₪ 27,733
006693-0032-031-00	01/11/2021	₪ 945,000	0.642	₪ 1,471,963	78.7	3	1.33	₪ 24,876
ממוצע במעוגל								**₪ 26,000**

התאמה לזמן בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי ביחס לדירות בפתח תקווה המהווה את העיר הקרובה ביותר ליהוד.

שמאי המבקש חולק על טענת המשיבה לפיה לא קיימת כדאיות כלכלית בניצול זכויות

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

מכוח תוכנית יד/במ/2001 והעסקאות שהובאו בחשבון מגלמות את זכויות אלה, ולהערכת שמאי המבקש הסיבה לחוסר ניצולה הוא אישורה של תמ"א 38 בשנת 2005 ומאז אישורה ישנה עדיפות לניצול זכויות מכוחה ואין בכך להוכיח שאין כדאיות כלכלית.

ניתוח עסקאות השוואה שנערכו בדירות ישנות הנמצאות בסביבת המתחם עליהן לא חלה תוכנית פינוי בינוי בתחום תוכנית הרחבת דירות יד/במ/2001 :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה ב"ש"ח	חלק נמכר	שווי מכירה ל-100%	שטח ארנונה (ברוטו)	שטח רשום (נטו)	חדרים	שנת בניה	שווי למ"ר ברוטו	שווי למ"ר נטו
006693-0100-010-00	16/05/2024	₪ 1,650,000	1	₪ 1,650,000	46	43	2	1960	₪ 35,870	₪ 38,372
006693-0102-002-00	21/02/2023	₪ 1,788,000	1	₪ 1,788,000	61	61	3	1960	₪ 29,311	₪ 29,311
006693-0103-007-00	11/03/2024	₪ 88,500	0.05	₪ 1,770,000	67	61	3	1960	₪ 26,418	₪ 29,016
006693-0105-008-00	16/03/2023	₪ 566,666	0.33	₪ 1,701,700	85	76	4	1960	₪ 20,020	₪ 22,391
006693-0105-016-00	07/09/2023	₪ 1,950,000	1	₪ 1,950,000	80	80	4	1960	₪ 24,375	₪ 24,375
006693-0107-010-00	04/02/2024	₪ 1,850,000	1	₪ 1,850,000	108	95	4.5	1970	₪ 17,130	₪ 19,474
006693-0108-009-00	23/07/2024	₪ 1,870,000	1	₪ 1,870,000	71	62	3	1970	₪ 26,338	₪ 30,161
006693-0110-008-00	29/03/2024	₪ 1,790,000	1	₪ 1,790,000	83	72	3	1970	₪ 21,566	₪ 24,861
006693-0110-015-00	12/02/2024	₪ 1,800,000	1	₪ 1,800,000	76	72	4	1970	₪ 23,684	₪ 25,000
006693-0111-001-00	08/09/2022	₪ 1,700,000	1	₪ 1,700,000	81	72	3	1960	₪ 20,988	₪ 23,611
006693-0111-002-00	20/03/2024	₪ 920,000	0.5	₪ 1,840,000	72	72	3	1960	₪ 25,556	₪ 25,556
006693-0116-020-00	22/06/2022	₪ 595,000	0.33	₪ 1,786,787	63	61	3	1970	₪ 28,362	₪ 29,292
006693-0144-038-00	25/01/2023	₪ 1,780,000	1	₪ 1,780,000	64	64	3	1981	₪ 27,813	₪ 27,813
006693-0144-048-00	14/11/2022	₪ 1,720,000	1	₪ 1,720,000	72	64	3	1983	₪ 23,889	₪ 26,875
006729-0001-000-00	10/03/2023	₪ 1,780,000	1	₪ 1,780,000	69	66	3	1970	₪ 25,797	₪ 26,970
006729-0001-003-00	18/07/2022	₪ 725,000	0.5	₪ 1,450,000	69	69	3	1970	₪ 21,014	₪ 21,014
006729-0005-019-00	11/11/2022	₪ 1,835,000	1	₪ 1,835,000	84	70	3	1980	₪ 21,845	₪ 26,214
006729-0005-023-00	29/06/2022	₪ 1,400,000	1	₪ 1,400,000	70	70	3	1960	₪ 20,000	₪ 20,000
006729-0005-025-00	11/01/2022	₪ 596,250	0.38	₪ 1,590,000	87	70	3	1960	₪ 18,276	₪ 22,714
006729-0005-026-00	24/07/2022	₪ 1,500,000	1	₪ 1,500,000	71	71	3	1960	₪ 21,127	₪ 21,127
006729-0005-031-00	06/02/2022	₪ 1,500,000	1	₪ 1,500,000	87	70	3	1960	₪ 17,241	₪ 21,429
006729-0006-008-00	19/11/2024	₪ 2,200,000	1	₪ 2,200,000	96	86	5	1960	₪ 22,917	₪ 25,581
006729-0006-011-00	12/12/2022	₪ 1,900,000	1	₪ 1,900,000	90	87	5	1960	₪ 21,111	₪ 21,839
006729-0016-044-00	12/03/2024	₪ 462,500	0.25	₪ 1,850,000	80	80	4	1970	₪ 23,125	₪ 23,125
006729-0008-023-00	30/09/2024	₪ 1,550,000	1	₪ 1,550,000	47	47	3	1960	₪ 32,979	₪ 32,979
006729-0008-050-00	15/11/2022	₪ 1,595,000	1	₪ 1,595,000	47	47	2	1960	₪ 33,936	₪ 33,936
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל									**₪ 24,300**	**₪ 25,900**

סיכום שווי מצב קודם

שטח בנוי	9,840 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 22,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 216,480,000

<u>מצב חדש</u>

שטחי הבניה בהתאם לטבלת הזכויות והוראות הבניה לתוכנית. כמפורט להלן :

שטח מגורים : 44,844 מ"ר עיקרי למגורים (מתוכם 444 מ"ר שטחים לרווחת הדיירים

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

(1 מ"ר לדירה). יתרת השטח בחלוקה ל- 100 דירות קטנות בשטח 6,300 מ"ר (63 מ"ר עיקרי לדירה), ו- 344 דירות גדולות בשטח 38,100 מ"ר.

בניכוי שטח מוקצה לעירייה במגרש 11, שטח עיקרי 203 מ"ר (1.335% משטח עיקרי במגרש בניכוי שטח לרווחת הדיירים). מתקבל שטח עיקרי לדירות גדולות 37,897 מ"ר

<u>שטח מסחר</u>

שמאי המבקש אינו מביא בחשבון זכויות במגרש 60 המוקצה במלואו לעירייה ומגרש 51 שאינו נכלל בטבלת ההקצאה.

שטח עיקרי למסחר במגרשים 11-13 בהיקף 1,350 מ"ר, בניכוי שטח מוקצה לעיריית יהוד במגרש 11 7 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי למסחר 1,343 מ"ר.

<u>ערכי שווי מגורים</u>:

שמאי המבקש מסכים לשווי מ"ר בנוי לדירות גדולות בשומת המשיבה בסך 25,000 ₪

שמאי המבקש מפנה לשומת המשיבה בה נקבע שווי מ"ר בנוי מגלם מרפסות אך בפועל בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטחי מרפסות.

לעניין עלויות הבניה, השמאי מעריך את עלויות הבניה בהתאם למחירון דקל 04/24 בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%. על הצד הזהיר כיוון שהמועד קובע בעיצומה של מלחמת חרבות ברזל.

<u>אומדן עלויות **מחירון** דקל</u>

תיאור	שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ עלות
שטח עילי	14,010.06	₪ 5,690	₪ 79,717,241
שטח תת קרקעי	9,455.37	₪ 2,720	₪ 25,718,606
מרפסות	1,809.00	₪ 1,765	₪ 3,192,885
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 108,628,733
בתוספת עקיפות 30%			₪ 141,217,353
שטח פלדלת במ"ר			11,581.96
עלות בניה למ"ר פלדלת במעוגל			**₪ 12,200**

<u>אומדן עלויות **מחשבון דקל למ"ר** (סטנדרט רגיל)</u>

סה"כ עלות בניה ישירה	₪ 121,912,449
בתוספת עקיפות 30%	₪ 158,486,184
שטח פלדלת במ"ר	11,581.96
עלות בניה למ"ר פלדלת במעוגל	₪ 13,700
בהצמדה לאחור למועד הקובע (0.9687)	**₪ 13,300**

על בסיס האמור יש להביא בחשבון עלות בניה מינימלית 11,500 ₪ מגלם מרפסות

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

בחילוץ מביא השמאי בחשבון 18% יזמות ו- 11,500 ₪ עלויות בניה. שווי מ״ר מבונה פלדלת בסך 7,000 ₪.

יש להביא בחשבון הפחתה לגודל לעומת מכר דירות בודדות.

התוכנית קובעת מגבלת גובה בשל תמ״א 2/4 ולכן תכנון המבנים כולל 5-7 דירות בקומה ולכן יש הפחתה בשווי

שוויי מ״ר מבונה לדירות קטנות:

שמאי המבקש מציין כי במסגרת הכנת התוכנית נחתם הסכם בן עיריית יהוד והוועדה המקומית לתו״ב לחברה אאורה לפיו, בין היתר, אאורה תקצה במסגרת התוכנית 100 יח׳ בנות 3 חדרים בגודל ממוצע 75 מ״ר לטובת זכאים תושבי העיר אשר יימכרו על בסיס הגרלה במחיר מופחת המשקף הנחה בשיעור 10% ממחיר המחירון. מדובר בתועלת ציבורית והתעלמות ממנה תהווה חיוב בכפל (הפחתה בתמורה של היזם והגדלת החיוב בהיטל), הפחתה בשיעור 10% משווי בנוי כפולה ביחס לשווי קרקע ולכן יש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בדירות קטנות 7,000 ₪

<u>ערכי שווי מסחר</u>

שמאי המבקש מתבסס על נתוני השווי בשומת המשיבה בתיקונים של נתונים.

מס״ד	תאריך	כתובת	גו״ח	שטח בנוי רשום	שטח בנוי כולל קירות (תוספת 10%)	תמורה	שווי מ״ר בנוי עיקרי (מגלם שירות)
1	08/03/2023	וינהויז זאב 27	6692/26	168	184.8	₪ 3,159,000	₪ 17,094
2	26/12/2022	צבי ישי 14	6729/1	35	38.5	₪ 900,000	₪ 23,377
3	15/12/2022	סעדיה חתוכה 38	6729/5	152	167.2	₪ 2,375,000	₪ 14,205
4	14/04/2022	אשכנזי 17	6729/97	56	61.6	₪ 1,350,000	₪ 21,916
5	08/02/2022	סעדיה חתוכה 38	6729/5	32	35.2	₪ 1,000,000	₪ 28,409
ממוצע שווי מ״ר בנוי במעוגל							**₪ 21,000**

שמאי המבקש מעריך כי נתוני היצע לשווי מסחר אינם רלוונטיים והפחתה למו״מ בשיעור 5% אינה מבוססת ולכן אינו מביא בחשבון נתוני שווי אלה.

בחילוץ שווי מ״ר מבונה מביא השמאי בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה 6,500 ₪ בהתאם לשומת המשיבה

<u>מקדם דחיה</u>

נשוא הדיון כולל במצב קיים 114 יח״ד, נכון למועד הקובע נחתמו 89.47% בהסכם פינוי בינוי

התנאים למתן היתר בניה מורכבים וכוללים רשימת התניות, בין היתר, הכנת תוכנית

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

עיצוב, הסדר מול העירייה לגבי שטחי ציבור בתחום התוכנית וחתימה על הסכם פיתוח, בדיקה הידראולית של קו המאסף לביוב, שדרוג קו ביוב.

בחלקה קיימת מושע עם העירייה לא רק בשטחי הציבור המיועדים עבורה אלא גם בגין זכויות סחירות שהוקצו לה

המתחם הוכרז כאתר עתיקות והבניה בה כפופה לביקורת מטעם רשות העתיקות

היתר הריסה אינו מהווה הוכחה לזמינות המימוש

השמאי מציג סקר שומות מכריעות לתוכניות פינוי בינוי בהן ניתנה התייחסות לרכיב הדחיה:

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	כמות יח"ד להריסה	כמות יח"ד מוצעת	שנות דחיה למימוש הזכויות	שיעור היוון	מקדם דחיה משוקלל
אורית גלן	הנורית 24, ירושלים	30439	5	64	193	12	6%	0.50
עומר סרחאן	דרך השלום 137, ת"א	6163	155	182	564	10	7%	0.51
בועז קוט	שדרות ירושלים 219, ת"א	7050	160	208	800	11	6%	0.53
אורית גלן	עמישב 68, ת"א	6163	153	182	564	10	7%	0.51
אורית גלן	לה גארדיה 49, ת"א	6133	432	440	1,160	10	7%	0.51
אורית גלן	דוד ברוך 2, לוד	4024	557	256	508	10	6%	0.56
לילך בן פורת	אלי כהן 36, חדרה	10572	303	221	1,109	10	6%	0.56
מרדכי דדון	קהילת קנדה 32, ת"א	7050	196	208	800	10	6%	0.56
עומר סרחאן	ההסתדרות, גבעתיים	6162	כל המתחם	115	325	10	6%	0.56
לילך בן פורת	שלמה המלך, חיפה	10743	73	219	1,212	9.5	6%	0.57
דנה שיחור	אידמית 20, גבעתיים	6163	73	50	160	9	6%	0.59
עומר סרחאן	הנורית 24, ירושלים	30439	65	133	326	9	6%	0.59
יעקב פז	ההסתדרות, גבעתיים	6162	122	168	500	7	7%	0.62
אורית גלן	ארלוזורוב 194, ת"א	6110	221	128	391	8	6%	0.63
אלדד חיימי	ארלוזורוב 196, ת"א	6110	222	128	391	8	6%	0.63
בועז קוט	ההסתדרות 73, גבעתיים	6163	73	174	557	8	6%	0.63
אריה אריאל	ההסתדרות 4, גבעתיים	6162	160	168	500	7	6%	0.67
דוד דדון	דרך נמיר 21, ת"א	6110	229	66	201	7	6%	0.67
ממוצע המאפיינים במתחמים שנסקרו:				**173**	**570**	**9.2**	**6.2%**	**0.58**

לאור האמור ועל הצד הזהיר שמאי המבקש מסכים למקדם דחיה בשומת המשיבה 0.747 (5 שנים, שיעור היוון 6%)

<u>עלויות הריסה ופינוי</u>

שמאי המבקש מסכים לגישת המשיבה לעניין עלויות ההריסה והפינוי 400 ₪/מ"ר בנוי

<u>עלויות הקמת שטחי ציבור</u>

שמאי המבקש מסכים עם המשיבה לעלות הקמת מבני ציבור המסתכמת בסך 11,305,000 ₪

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

עלות בניה זו לא כוללת את שטח החניות הנדרשות בתוכנית 8 חניות לפי נספח התנועה. שטח מינימלי לחניה של כ- 45 מ״ר ועלות בסיסית של כ- 3,000 ₪/מ״ר + עלויות עקיפות 30% ומע״מ 17%. סה״כ עלות הקמת חניות 1,643,000 ₪.

סה״כ עלות הקמת שטחי ציבור 12,948,000 ₪

<u>שטחי ממ״ד</u>

שמאי המבקש אינו מסכים לתחשיב המשיבה לפיו שטחי הממ״ד בדירות היזם אינם זכאים לפטור.

השמאי מעריך כי פרשנות המשיבה לעסקה מוטעית ולעת מימוש בהיתר יש לתת פטור לכל שטחי הממ״ד.

השמאי מפה לפסיקה בה נקבע כיעל מנת לקבוע האם יש לראות בהסכם מכר עם תנאי מתלה כאירוע מימוש לעניין היטל השבחה יש לבחון כל מקרה לגופו ויש לבחון את מהות התנאי המתלה. (לעניין זה, עניין קטינה סעיף 20, ע״א 7084/13 בר יהודה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב שומרון ור״ע 725/05 הוועדה המקומית לתו״ב השומרון נ׳ בלוך).

בענייננו אחד מהתנאים המתלים להסכם פינוי בינוי הוא קבלת היתר תוך שישה חודשים ממועד אישור התוכנית. משמע שבמועד הקובע לאישור התוכנית תנאי זה טרם התקיים והעסקה לא התגבשה.

בעניין זה מפנה השמאי להחלטת ערר (ת״א) 8188-07-18 א. מותג עירוני צה״ל 14 בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב נתניה, בה נקבע בעניין הסכם תמ״א בין בעלים לייזם כי אין להתייחס לעסקאות מכר בין בעלי הזכויות למבקשת טרם אישור היתר הבניה, כאירוע מימוש בפני עצמו לעניין היטל השבחה, אלא יש להתייחס לשני הארועים כמכלול.

להערכת שמאי המבקש דברים אלו יפים גם בענייננו ועל כן אין לראות בהסכם מכר עם המבקשת כמימוש בדרך של מכר.

בעניין זה מפנה לערר נוסף 85061/17 הוועדה המקומית לתו״ב ת״א נ׳ צברים ייזום פיתוח והשקעות בע״מ, המתייחס גם לתמ״א 38 וקובע כי יש לראות בעסקאות מכר שנעשו טרם מתן היתר הבניה כחלק מהמימוש בהיתר ולא כאירוע מימוש נפרד. ״ארבעת עסקאות המכר שלובות במימוש התוכנית בדרך של היתרים באופן הדוק עד כי אין לראות בהן אירועי מימוש נפרדים״.

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

מן האמור, מעריך שמאי המבקש כי עסקת קומבינציה בכלל ועסקת פינוי בינוי בפרט מהווה עסקה המתגבשת בעת הוצאת היתר בניה ללא קשר למועד כניסת תוקף ההסכם, ותומך את דבריו בהחלטת שמאי מכריע ארז כהן בגוש/חלקה 7141/78,80, ובהחלטת וועדת ערר 7053/16/48 אמנון סלונימקי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת והחלטה נוספת בערר גש/8107/1122 גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעת שמואל והחלטות נוספות.

המסקנה מן האמור היא שיש להביא בחשבון פטור לכל שטחי הממ"ד בתוכנית.

<u>שימוש ביניים</u>

שמאי המבקש מציין כי סוגיית ההתחשבות בשימוש ביניים נמצאת במחלוקת משפטית ושמאית ולכן עד לקבלת פסיקה סופית, תחשיב ההשבחה ייערך בשתי חלופות, כולל התחשבות בשימוש ביניים וללא התחשבות.

שימוש ביניים הוערך על בסיס הכנסות משכ"ד חודשי בהשכרה לטווח קצר תחת סעיף פינוי מוקדם בסך 4,000 ₪ לדירה (כ- 2.5% משווי הבנוי)

<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>

חלופה הכוללת התחשבות בשימוש ביניים

מהות	שטח עיקרי במ"ר	ממ"דים *	מקדם מגורים מעל מסחר	סה"כ שטח אקוויולנטי	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי
דירות קטנות	6,300	1,200	0.95	7,125	₪ 7,000	₪ 49,875,000
דירות גדולות	37,897	4,104	0.95	39,901	₪ 7,000	₪ 279,306,650
מסחר	1,343			1,343	₪ 11,000	₪ 14,773,000
סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות וזיכויים						₪ 343,954,650
עלויות הריסה ופינוי						-₪ 3,936,000
עלויות הקמת מבני ציבור						-₪ 12,948,000
זיכוי בגין ממ"דים דירות קטנות						-₪ 7,980,000
זיכוי בגין ממ"דים דירות גדולות						-₪ 27,291,600
שווי שימוש ביניים						₪ 21,035,337
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתות						₪ 312,834,387
מקדם דחיה						0.747
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל						₪ 233,768,000

* שטח הממ"דים של הדירות הגדולות חושב לפי 342 דירות לאחר הפחתת 2 דירות המוקצות לעיריה.

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

חלופה שאינה כוללת התחשבות בשימוש ביניים

מהות	שטח עיקרי במ"ר	ממ"דים *	מקדם מגורים מעל מסחר	סה"כ שטח אקוויולנטי	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי
דירות קטנות	6,300	1,200	0.95	7,125	₪ 7,000	₪ 49,875,000
דירות גדולות	37,897	4,104	0.95	39,901	₪ 7,000	₪ 279,306,650
מסחר	1,343			1,343	₪ 11,000	₪ 14,773,000
סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות וזיכויים						₪ 343,954,650
עלויות הריסה ופינוי						-₪ 3,936,000
עלויות הקמת מבני ציבור						-₪ 12,948,000
זיכוי בגין ממ"דים דירות קטנות						-₪ 7,980,000
זיכוי בגין ממ"דים דירות גדולות						-₪ 27,291,600
סה" שווי מצב חדש לאחר הפחתות						₪ 291,799,050
מקדם דחיה						0.747
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל						₪ 218,049,000

* שטח הממ"דים של הדירות הגדולות חושב לפי 342 דירות לאחר הפחתת 2 דירות המוקצות לעיריה.

<u>תחשיב השבחה</u>

כולל התחשבות בשימוש ביניים		
שווי מצב חדש		₪ 233,768,000
שווי מצב קודם		₪ 216,480,000
השבחה ל-100% הזכויות		₪ 17,288,000
החלק לחיוב ללא דירות עמידר (להן מוקצים 1.575%)	0.98425	₪ 17,015,714
היטל השבחה (25%)		₪ 4,253,929

ללא התחשבות בשימוש ביניים		
שווי מצב חדש		₪ 218,049,000
שווי מצב קודם		₪ 216,480,000
השבחה ל-100% הזכויות		₪ 1,569,000
החלק לחיוב ללא דירות עמידר (להן מוקצים 1.575%)	0.98425	₪ 1,544,288
היטל השבחה (25%)		₪ 386,072

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

11.1 תגובת שמאי המשיבה:

שומת ההשבחה נערכה בהתאם לבקשה למידע מוקדם טרם הגשת היתר בניה.

התוכנית הנדונה היא להתחדשות עירונית, פינוי בינוי, במסגרתה יפונו וייהרסו 114 דירות קיימות וותיקות ובמקומן ייבנו 444 יח"ד בשילוב שטחי מסחר, ציבור ושטחים פתוחים.

בעת בחינת ההשבחה הובא בחשבון מצב קודם כשווי הבנוי ומצב חדש שטחי הבניה המותרים בתוכנית ללא שטחים המוקנים לעירייה, לא הובא בחשבון חיוב עבור תוכניות קודמות ולא נבחנה ההשבחה בגינם.

כאמור, מדובר בשומה שנערכה למידע מוקדם וכוללת את כלל שטחי הבניה המותרים מכוח התוכנית כיוון שטרם הוגשה בקשה.

שמאי המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים שניתנו ביחס לתוכניות להתחדשות עירונית בעיר יהוד ביחס לתוכניות תמ"ל 2004 ותמ"ל 2016.

<u>דירות עמידר</u>

בהתאם לנספח שינויים להסכם פינוי בינוי מיום 18.06.2018 בין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ לבין מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, סעיפים 2-1, צוין כי ליזם ידוע כי תתי חלקות 18,22 בחלקה 32 הן "דירות עמידר" בהן מתגוררים דיירים הזכאים לרכוש את הדירות בכל שלב ורישום זה אינו מונע מהיזם להתקשר עם עמידר לטובת ביצוע התוכנית ככל שאר הדיירים בפרויקט. מכאן שהצדדים מודעים כי אין מדובר בנכס שונה לעומת דירות פרטיים והגוף הרלוונטי הינו עמידר והדיירים.

שמאי המשיבה מעריך כי בהתאם לדו"ח כלכלי של תקן 21 לא צוינה התייחסות לדירות עמידר הן בעלויות הפינוי והן בתחשיב היטל ההשבחה, כלומר ההתייחסות לדירות אלה כאל דירה רגילה כשאר הדירות הפרטיות.

כמו כן, בטבלת ההקצאה והאיזון לתוכנית תתי החלקות בבעלות עמידר מצויות מעל הקו ומקבלות הקצאה בהתאם לגודל ושווי יחסי ללא התייחסות לבעלות מדינת ישראל.

לסיכום, לא מדובר בקרקע בבעלות מדינת ישראל עליה חלים כללים של חלף היטל השבחה.

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

הלכת ״ברוך״ הדנה בחוזים המתחדשים ללא הסכמי חכירה בהם יש לבחון את התכלית החוזית, הלכה זו חלה גם פה ביחס לאפשרות חיוב בהיטל השבחה

בנוסף לאמור, במצב הקודם דירות אלה מובאות בחשבון בשווי השטחים הבנויים ונוצר זיכוי כפול.

לחילופין, מדובר בטענה על עצם החבות ארש מקומה בוועדת ערר.

<u>שטח דירות בנויות במצב קודם</u>

שמאי המבקש בשומתו כותר כי קיימת הסכמה לשטח דירות בנויות בהתאם לפירוט שטחים בטבלת האיזון, אך בפועל מציג טבלת שטחים שונה מטבלת השטחים בשומת ההשבחה התואמת את נספח העקרונות שנערכה על ידי השמאי דותן דרעי מיום 14.12.23.

<u>ערכי שווי מצב קודם</u>

חלופה 1 בשומת המבקש

שמאי המשיבה חולק על גישת שמאי המבקש המתבססת על ניתוח עסקאות היסטוריות שנערכו במתחם, להערכת השמאי התאמה לזמן על בסיס עליית מחירים בעיר פתח תקווה שונה במהותה מהעיר יהוד, יש להביא בחשבון התאמה למועד הפקדת התוכנית שהחל ממועד זה החלה הציפיה המגולמת בשווי, כמו כן העסקאות אינן כוללות התייחסות לקומה, הצמדות וכו.

שומת ההשבחה מתבססת על נתוני השוואה רבים תוך כדי התאמות לנשוא הדיון.

שמאי המשיבה מציין כי בבדיקה מדגמית של יח״ד ותיקות בבניה רוויה השינוי באחוזים בין שנת 2022-2024 עלה בכ- 9%. להלן ניתוח עליו התבסס:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח רשום	תמורה	שווי למ"ר רשום
1	12/02/2023	6693/186/86	צבי ישי 31	3/13	95	₪ 2,400,000	₪ 25,263
	27/02/2022	6693/186/40	צבי ישי 31	07/11	96	₪ 2,190,000	₪ 22,813
	אחוז השינוי						10.74%
2	05/11/2024	6693/186/192	צבי ישי 31	9/13	95	₪ 2,800,000	₪ 29,474
	09/03/2022	6693/186/67	צבי ישי 31	12/13	95	₪ 2,525,000	₪ 26,579
	אחוז השינוי						10.89%
3	01/07/2024	6727/203/17	ויצמן 44	4/8	71	₪ 2,090,000	₪ 29,437
	05/04/2022	6727/203/20	ויצמן 44	4/11	71	₪ 1,900,000	₪ 26,761
	אחוז השינוי						10%
4	27/03/2024	6729/98/71	אשכזנזי 17	2/11	115	₪ 3,400,000	₪ 29,565
	23/03/2022	6729/98	אשכזנזי 17	9/11	92	₪ 2,600,000	₪ 28,261
	אחוז השינוי						4.62%
	ממוצע						**9.06%**

השמאי מציין כי חלק מהעסקאות הנ״ל כוללות ממ״ד ובתקופה זו המצב הביטחוני גרם לעליית ביקוש לדירות ממ״ד המשפיע גם על עליית המחירים ובנשוא הדיון

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

הדירות אינן כוללות ממ״ד.

דירות ישנות בפרויקט פינוי בינוי בנטרול השפעת הליכי התכנון מהוות למעשה ״סלאמס״ שאין לו כמעט שוק עקב תחרות עם דירות חדשות ודירות ותיקות שאינן במסגרת פינוי בינוי. ההחייאה בערכי השווי נובעת רק מהליכי התכנון שאותם כאמור יש לנטרל.

חלופה 2 בשומת המבקש

לעניין טענת שמאי המבקש כי קיימת כדאיות לניצול זכויות מתוכנית יד/במ/2001, ככל וטענה זו נכונה והתוכנית משביחה יש לחייב בגינה בהיטל השבחה במדרגה נוספת

לעניין הטענה כי תמ״א 38 מסבירה את אי ניצול הזכויות, בהנחה וטענה זו נכונה במצב הקודם אין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ״א 38 אך פוטנציאל זה מגולם בערכי השווי לדירות הבנויות במצב הקודם

לעניין העסקאות אותן מציג שמאי המבקש אשר אינן נכללות במתחם פינוי בינוי ועליהן חלה תוכנית במ/2001, שמאי המשיבה מציין כי קיימת תוכנית בהליכים לפינוי בינוי.

מעבר לאמור שמאי המבקש אינו מתייחס לשומה מכרעת חיים מסילתי ביחס לשווי מצב קודם נכון למועד הקובע 05.11.2022. בה נוטרלו הליכי תכנון ולכן ללא הליכי תכנון השווי למועד הקובע 2024 לעומת השווי במועד הקובע 2022 היה צפוי לרדת אם לא היה צפי להתחדשות עירונית

דירות ותיקות שאינן נכללות במסגרת התחדשות עירונית (ככל ויש ביקוש לדירות חדשות ולדירות וותיקות עם ממ״ד) הרי שלא יהיה ביקוש לדירות הישנות ושווין אמור לרדת.

כאמור הסיבה היחידה שיכולה לגרום לעליית מחירים היא כתוצאה מציפיות הנובעות מהליכי תכנון להתחדשות עירונית אותם יש לנטרל.

<u>שווי מצב חדש</u>

שטחי בניה במצב החדש הם בהתאם להוראות התוכנית.

בשומה הנגדית הובא בחשבון 100 יח׳ קטנות, כאשר בהתאם להוראות התוכנית לפחות 100 יח׳ יהיו קטנות וטרם הוגש היתר בניה עם תמהיל דירות. הובא בחשבון מקדם 0.4 לשטח מרפסות.

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

שטח מסחר הובא בחשבון במקדם 1 לעיקרי ומקדם 0.5 לשירות. שמאי המבקש אינו מביא בחשבון שטח שירות המהווה שטח סחיר.

שמאי המבקש אינו מביא בחשבון זכויות במגרש 51 בטענה שאינו מופיע בטבלת ההקצאה, שומה זו נערכה בהתאם לבקשה למידע מוקדם למימוש מלוא זכויות הבניה ולכן יש להביא את כל זכויות הבניה למעט זכויות המוקנות לעיריית יהוד.

<u>ערכי שווי מגורים</u>

שווי מ״ר בנוי 25,000 ₪ שנקבע בשומת ההשבחה מגלם שווי מרפסות אך בחילוץ שווי מ״ר מבונה נוכו עלויות בניה כוללות גם לשטחי מרפסות וחניה כך ששווי מ״ר מבונה אינו מגלם שווי מרפסות.

<u>עלויות בניה ושווי מ״ר מבונה לדירות גדולות</u>

שמאי המשיבה מצין כי בראיון של אאורה לרדיו בשנת 2024 נאמר כי החברה מכרה פי 4 מהשנה הקודמת למרות המצב הבטחוני. והמחירים מצביעים על עליה מ7/23 ועד 04/24 למרות המצב הבטחוני.

מחירי המכירה משקפים שווי דירות פריסייל (מכירה מוקדמת) המשקפים הנחה של כ- 15%, כמו כן, מדובר באזורים מתחדשים ולכן ככל שמתקדמים שלבי האכלוס המחירים עולים. ולכן מחירי המכירה משקפים מחיר נמוך.

השמאי מציג נתוני מכר דירות בפרויקט סמוך למועד הקובע אשר להערכתו המצביעות על עליית מחירים מהתקדמות הפיתוח והאכלוס בלבד, כמפורט להלן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שווי מכירה בש״ח	שטח ברוטו	חדרים	מחיר למ״ר ברוטו בש״ח
006693-0026-001-00	03/12/2024	3,075,000	₪ 3,075,000	118	5	₪ 26,059
006693-0026-002-00	03/12/2024	2,947,000	₪ 2,947,000	108	4	₪ 27,287
006693-0026-003-00	03/12/2024	2,928,000	₪ 2,928,000	108	4	₪ 27,111
006693-0026-004-00	03/12/2024	3,094,000	₪ 3,094,000	118	5	₪ 26,220
006693-0026-005-00	03/12/2024	3,091,000	₪ 3,091,000	115	5	₪ 26,878
006693-0026-007-00	03/12/2024	3,113,000	₪ 3,113,000	118	5	₪ 26,381
006693-0026-008-00	03/12/2024	2,909,000	₪ 2,909,000	108	4	₪ 26,935
006693-0026-009-00	03/12/2024	2,890,000	₪ 2,890,000	108	4	₪ 26,759
006693-0026-010-00	03/12/2024	3,093,000	₪ 3,093,000	116	5	₪ 26,664
006693-0026-012-00	03/12/2024	3,412,000	₪ 3,412,000	136	4	₪ 25,088
006693-0026-013-00	03/12/2024	3,056,000	₪ 3,056,000	118	5	₪ 25,898
006693-0026-014-00	03/12/2024	2,966,000	₪ 2,966,000	108	4	₪ 27,463
006693-0026-018-00	03/12/2024	3,372,000	₪ 3,372,000	122	5	₪ 27,639
006693-0026-011-00	03/12/2024	3,002,500	₪ 3,002,500	109	4	₪ 27,546
ממוצע						₪ 26,709
שווי בשומת הוועדה						₪ 25,000
שיעור העליה באחוזים						6.84%

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

בנוסף, מבוקש כי יומצאו נתוני מכר בפרויקט נשוא הדיון ובפרויקטים נוספים שטרם דווחו המשתייכים ליזם וכן דוחות אפס עדכניים, לאחר קבלת הנתונים המעודכנים ניתן יהיה לבחון שוב את המשמעות למועד הקובע אשר ככל הנראה תביא להגדלת ההשבחה.

שמאי המשיבה מציג החלטות שמאים מכריעים למועדים קובעים מוקדמים ביחס לתוכנית הנדונה, כדלקמן:

שמאי מכריע חיים מסילתי, 6692/39, מועד קובע 05.11.22, שווי מ״ר מבונה 8,200 ₪

שמאי מכריע ברזילי בועז, 6693/86, מועד קובע 5.11.22, שווי מ״ר מבונה 8,100 ₪ לדירות גדולות ושווי מ״ר מבונה 9,400 ₪ לדירות קטנות

שמאית מכריעה אורית גלן, 6231/205, אור יהודה, מועד קובע 18.7.23, שווי מ״ר מבונה 9,100 ₪.

שמאי מכריע מישל אשור, 7263/106, אור יהודה, מועד קובע 14.7.22, שווי מ״ר מבונה 11,500 ₪

שמאי מכריע דוד טיגרמן, גוש/חלקה 6222/45-47, מועד קובע 14.7.22, שווי מ״ר מבונה 11,500 ₪.

מכאן ששווי מ״ר מבונה בסך 8,900 ₪ מרף הנמוך והסביר. והתאמה למועד הקובע 2024 יביאו לערכי שווי גבוהים יותר בהתחשב בנסיבות פריסייל והעדר אכלוס מלא ופיתוח

<u>מגבלת גובה</u>

בהוראות התוכנית אכן קיימת מגבלת גובה, יחד עם זאת, תתאפשר תוספת 2 קומות ללא הקלה בכפוף לאישור הגורמים המוסכמים.

<u>שווי מ״ר מבונה דירות קטנות</u>

בעניין חוזה שנערך בין העירייה לחברת אאורה לפיו החברה תמכור דירות קטנות על בסיס הגרלה ובמחיר מופחת. שמאי המשיבה מעריך כי כל חוזה שנחתם לפני המועד הקובע אינו רלוונטי אלא מה שמעוגן בתוכנית המאושרת ואינו מהווה חלק מהוראות התוכנית.

ההסכמות וההסדרים בין העירייה ליזם משפרות את מצב היזם ומעניקות לו יתרון יחסי המתבטא בתמורות שהיזם מקבל בתוכנית ויתרון במכירת דירות לתושבי יהוד

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

בהתאם לקריטריונים שנקבעו אשר למרות ההנחה במחיר משפר את השיווק של הדירות ואכלוס מהיר יותר. השמאי מפנה לסעיפים בהסכם בהם ניתנו תמורות ליזם.

מן האמור מעריך השמאי כי ההסכם מהווה יתרון העולים על החיסרון ליזם.

כמו כן בחוזה לא צוין התחייבות למחיר מכירה או דירות ספציפיות רק נקבע כי ההנחה תהיה ביחס למחיר המחירון ויתכן ומחיר זה יגלם שווי דירות פחות אטרקטיביות ממילא.

שמאי המשיבה מפנה לשמות מכריעות עליהן התבסס בקביעת השווי.

<u>שווי מ״ר מסחר</u>

שמאי המשיבה מפנה לנתונים שהוצגו בשומה המכרעת המשקפים שווי מ״ר מבונה למסחר 13,800 ₪

בשומה שנערכה על ידי השמאי דותן דרעי נקבע שווי מ״ר מבונה לפני מו״מ 12,480 ₪ למועד הקובע 18/06/2024

ככל ובידי שמאי המבקש קיימים נתוני השוואה נוספים לשטחי מסחר יש להציגם

שמאי המשיבה מפנה להחלטת הח״מ בה נקבע נכון למועד הקובע 5.11.22, בה נקבע שווי מ״ר מסחר עיקרי המגלם שטחי שירות בסך 17,600 ₪ אש בנשוא הדיון בהתאם שלטחי הפרויקט משקף שווי מ״ר מבונה עיקרי שאינו מגלם שטחי שירות 15,693 ₪

מכאן שהשווי בשומת המבקש נמוך ואינו סביר

<u>עלויות הריס ופינוי</u>

עלויות ההריסה והפינוי הם לשטח בנוי 9,749 מ״ר

<u>עלויות הקמת שטחי ציבור</u>

שמאי המבקש מעריך עלויות נוספות בגין חניות לשטחי הציבור, שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להוראות התוכנית נספח התנועה אינו מחייב ומספר החניות צריך להיות בהתאם לתקנות, כמו כן, בהתאם לסעיף 6.2 לתוכנית נקבע כי החניות יתפקדו כחניות ציבוריות ולא יוצמדו ליחידות כלשהם.

גם בהנחה ונספח התנועה מחייב לא מדובר בחניות בתשלום כך שגם אם החניות לא יוצמדו לדירות המגורים הרי ברור שישמשו כחניות נוספות לדיירים על בסיס מקום פנוי ולכן יש מקום אפילו לחייב בגין תרומה לפרויקט בגין חניות מסחר ומגורים.

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

פטור בגין שטחי ממ״ד

שמאי המשיבה מציין כי השומה נערכה בהתאם לבקשה למידע מוקדם כמימוש מלא ולכן החיוב נערך ביחס לשטחי ממ״ד למעט שטח דירות מפונים.

כל דרך חישוב אחרת היא טענה על עצם החבות ויש לברר את המחלוקת בוועדת ערר.

דחיה למימוש זכויות

נכון למועד עריכת שומת ההשבחה והביקור 02.10.2024 נצפו חלק מהמבנים כמפונים מדיור והמתחם גודר, השומה נערכה תחת הנחת דחיה למימוש ל- 5 שנים, כאשר במבחן המציאות המבנים נהרסו כבר ביום 3.12.24 ומימוש הזכויות יצא מן הכוח אל הפועל כך שמקדם הדחיה הוא על הצד הזהיר. כמו כן, ככל ויש עיכובים מעבר לתקופת דחיה נורמטיבית הנובעת בד״כ מסיבות שאינן קשורות למימוש התוכנית.

11.2 עיקרי טיעונים שהועלו במהלך הדיון :

שמאי המבקש:

דירות עמידר

אין במערכת ההסכמים שינוי בין דיירי עמידר לאחרים, היחסים הפנימיים בין עמידר לדיירים אינם משנים לעניין היטל ההשבחה.

ולגבי הזכאות הדייר הציבורי לרכישת זכויות, מדובר בסעיף סל ללא תוקף ואין אפשרות לרכישת הזכויות וגם אם הייתה במועד הקובע זה לא רלוונטי כיוון שהדיירים לא רכשו את זכויות עמידר.

פס״ד בלוך אינו רלוונטי למקרה שלנו ועוסק במקרה שונה מנשוא הדיון.

הזיכוי לזכויות עמידר חושב מההשבחה ולא משווי המצב החדש ולכן אין זיכוי כפול

בסמכות השמאי המכריע לדון בענייני חבות

מצב קודם

שטח הדירות הקיימות הובא בהתאם לטבלה בעמוד 26 לנספח טבלת ההקצאה על פיו נערכה טבלת ההקצאה לעומת טבלת השטחים בשומת המשיבה המהווה תיאור כללי של המתחם ואינה קובעת.

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

ערכי שווי על בסיס נתונים היסטוריים, שמאי המשיבה בוחן עליית מחירים החל משנת 2022 ומדלג על שנת 2021 בה הייתה עליית מחירים משמעותית. שווי מ״ר מבונה שהוערך הוא על הצד הזהיר. בנוסף, שטח הדירות בעסקאות ההשוואה גדולות יותר מהפרויקט נשוא ההחלטה התומך באומדן שנקבע בשומה.

לעניין יתרת זכויות הבניה מכוח תוכנית יד/במ/2001 משנת 1991, נכון למועד אישורה לא הייתה כדאיות כלכלית בזכויות הבניה אך כיום הזכויות ניתנות למימוש ושוות כסף.

טענת שמאי המשיבה כי על עסקאות ההשוואה החל הליך תכנוני לאישור פינוי בינוי, עדכון הסטטוס הוא שנה לאחר המועד הקובע ולא מעיד על כך שהעסקאות אינן נכונות, יחד עם זאת הובאה בחשבון התאמה בשיעור 15% ביחס לעסקאות. כמו כן, אין לנטרל שווי הנובע מפוטנציאל כללי.

לעניין החלטת שמאי מכריע חיים מסילתי אליה הפנה המשיבה, השמאי קובע שווי מ״ר בסך 19,000 ₪ לדירות גדולות מהדירות במתחם נשוא הדיון ולכן ערכי השווי צריכים להיות גבוהים יותר.

<u>שווי מצב חדש</u>

הובא בחשבון שטח הבניה המותר בהתאם לתמהיל הקבוע בתוכנית וניכוי שטח לרווחת הדיירים. שמאי המשיבה בתגובתו מסכים לכך שיש לנכות שטח לרווחת דיירים אך בפועל בתחשיב מוסיף את השטח לדירות.

להערכת שמאי המבקש לא ייבנו יותר דירות קטנות ממספר היחידות המינימלי המותר כיוון שאין ביקוש לדירות קטנות בסביבה, כמו כן ככל ומקצים יותר דירות קטנות קיימת פגיעה בגיוון.

שווי מ״ר למסחר מבוסס על ניתוח עסקאות לפי שטח רשום המהווה שטח עיקרי ומגלם שווי שטחי שירות ולכן אין להביא בחשבון שטח שירות

לעניין מגרש 51, המגרש אינו שייך ליזם ולכן אין לחייב בגינו.

שטח מ״ר בנוי פלדלת מגלם מרפסות וחניה, בחילוץ הובאו עלויות בניה כוללות חניה ומרפסות ולכן חיוב בגין מרפסות וחניות מהווה חיוב בכפל

אומדן עלויות בניה אינו בהתאם לזהות אישית וכשרון של היזם

מבצעי שיווק דירות משקפים כי התמרוה הריאלית בפועל ליזם נמוכה יותר, מפנה

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

לכתבות בעניין.

שיווק דירות לקבוצות במעמד כלכלי נמוך מהווה סיכון ליזם בחדלות פירעון

לעניין הכתבה עם מנכ״ל אאורה, עיקר הגידול במחירי הדירות לאחר המועד הקובע

בהתאם לדו״ח אפס עלות הבניה 12,000 ₪ הגבוה ביחס לעלות 11,500 ₪ שהוערכה, כמו כן שווי בנוי בדו״ח מוערך בסך 25,870 ₪ בחילות מע״מ, רווח יזמי 18% ועלויות בניה 7,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה 6,700 ₪

עלויות הביצוע יהיו על ידי חברת מגידו, אומדן העלויות דומה לעלות בדו״ח אפס

אומדן דקל אינו מדויק כך גם נמסר במכתב מחברת דקל

בהתאם לשומות מכריעות שווי הקרקע ירד בין השנים 2022-2023 בגין התייקרות עלויות הבניה וניסיונות המדינה להוריד את מחירי הקרקע ולכן השווי בשומות מכריעות גבוה מהמועד הקובע

בהחלטת שמאי מכריע חיים מסילתי הוערך שווי מ״ר מבונה למגורים 8,200 ₪ ולאחר הפחתה 0.9 לקבה לציבור והפחתה בגין קרבה למסחר נקבע שווי 6,650 ₪, שווי מ״ר מבונה למסחר עיקרי מגלם שטחי שירות 9,500 ₪, ודחיה למימוש תוכנית 8 שנים.

בשומת הח״מ הוערך שווי מ״ר בנוי במצב קודם 22,500 ₪ למיקום עדיף מנשוא הדיון ומקדם דחיה דומה.

החלטת שמאית מכריעה אורית גלן באור יהודה והחלטת שמאי מכריע מישל אשור לשכונה חדשה באור יהודה שאינה ברת השוואה

בנוסף מהחלטות השמאים עולה כי הייתה ירידה בשווי קרקע

ההסכם שנערך בין אאורה לעירייה נערך על בסיס תוכנית מופקדת המחייב את הצדדים ואין להתעלם ממנו. השמאי מתייחס לרכיבי הפגיעה בגין ההסכם.

נספח התנועה אינו מחייב אך משקף את התקן, התקן מחייב הקמת חניות לשטחי ציבור אשר אין מגבלה לרשות לחסום חניות אלה, אם הוועדה מתעלמת מעלויות אלה עליה להציג מכתב התחייבות כי החניות ישמשו את הציבור הרחב ללא מגבלה, כמו כן מדובר ב8 חניות שאינן תורמות לשווי הכולל כיוון ואף רוכש פוטנציאלי לא יוסיף כסף בגין האפשרות תיאורטית לשימוש בחניה נוספת אל את עלויות ההקמה יש להפחית.

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

מעבר לרכיב הדחיה למימוש קיימות עלויות טיפול בעתיקות המוערכות בסך 10 מיליון רכיב זה מעבר לדחייה בזמן

בעניין המושע, המתחם כולל את חלקה 51 שלא ברור מה המעמד הקנייני שלה, כיצד יוגש ההיתר ומה הוא יכלול

תגובת המשיבה:

פטור ממ״דים, לא מדובר בפרשנות תכנונית שבסכמות שמאי מכריע. מדובר על פטור שנובע מקניין שזו הליבה של עצם החבות. סוגיות כאלה אינן בסמכות השמאי המכריע. כך גם בשאלת הפטור. אם אנחנו טוענים שבמצב הקודם כבר היו יותר מ140 מ״ר לדירה, שמאי מכריע לא יכול לטעון לפטור.

לעניין התאמה לזמן על בסיס העיר פתח תקווה, העיר יהוד סמוכה גם לסביון, אין להתייחס למרחק פיזי בין הערים ויש להתייחס למאפייני היישוב.

השתנות מחירים יש לבחון למאפייני נכס דומים

לגבי מספר היחידות הקטנות, יש להסתכל בתוכנית ושם רשום ״לפחות״ 100 יחידות, היום כמעט בכל תוכנית מכניסים דירות קטנות לחלק מהאוכלוסייה כמו חד הוריות, ומשפחות המותאמות דמוגרפית לדירות קטנות מבלי קשר לסטודנטים.

לגבי גילום מרפסות, בחילוץ אפשר לחלץ משטח דירתי או שטח הכולל מרפסות, צריך לבחון את הבסיס.

עליית מחיר מושפעת מהתפתחות האזור בלי קשר למחירי פריסייל

בראיון של מר אטרקצי יעקב נאמר כי המכירות עלו פי 4 לא מדובר בפרשנות

פריסת השיווק משנה את המבחן התזרימי ויש להביא בחשבון את היתרונות במכירה מוקדמת. מפנה להחלטה בוועדת ערר הקובעת כי תקן 21 נלווה לתוכנית ואינו מחייב.

ההסכם סין העירייה ליזם מלמד על יתרון ולא על חסרון.

לגבי החניות יש לבחון את התרומה ביחס לכל חניה.

הפטור לשטחי ממ״ד תלוי במימוש, היתר או מכר.

לעניין העתיקות, לא מדובר באזור מובהק של עתיקות ורכיב זה חופף עם מקדם הדחיה.

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

12. <u>עיקרי המחלוקות ו/או הסכמות בין הצדדים בתמצית</u>

	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ״ר בנוי מצב קודם	19,000 ₪	22,000 ₪
שווי מ״ר מבונה מצב חדש	דירות קטנות - 10,000 ₪ דירות גדולות - 8,900 ₪ מסחר נטול שירות - 13,800 ₪	מגורים - 7,000 ₪ מסחר מגלם שירות - 11,000 ₪
שטח דירתי במצב קודם	9,749 מ״ר	9,840 מ״ר
עלויות בניה למ״ר פלדלת	9,200 ₪	11,500 ₪
הרכב שטחים במצב חדש	דירות קטנות - 10,100 מ״ר דירות גדולות - 34,744 מ״ר מסחר עיקרי - 1,532 מ״ר מסחר שירות - 369 מ״ר	דירות קטנות - 6,300 מ״ר דירות גדולות - 37,897 מ״ר מסחר - 1,343 מ״ר
מגורים מעל מסחר/ציבור	0.95	0.95
דחיה	0.757 (5 שנים)	0.747 (5 שנים)
עלויות הריסה ופינוי	400 ₪/מ״ר בנוי	400 ₪ /מ״ר בנוי
עלות הקמת שטחי ציבור	11,305,000 ₪	כמו המשיבה
עלות חניות לשטחי ציבור	נספח התנועה אינו מחייב והקמת החניות תורמת לשווי	8 חניות, שטח חניה 45 מ״ר עלות בניה ישירה 3,000 ₪/מ״ר בתוספת עלויות עקיפות 30% ומע״מ 17%
יתרת זכויות בניה מכוח תוכנית יד/במ/2001	אין כדאיות כלכלית לניצול זכויות מכוח תוכנית זו	נכון למועד אישורה לא היה יתרון כלכלי וכיום יש להביא את שווי הזכויות הניתנות לניצול
פטור לשטחי ממ״ד	בהתאם לחלופת המימוש, נבחנה חלופת מימוש מלא	פטור לכל שטחי הממ״ד
שימוש ביניים	---	העניין נמצא במחלוקת שמאית ומשפטית ולכן מציג 2 חלופות
דירות עמידר	במעמד כמו דירות רגילות	מהוות דירות בבעלות מדינת ישראל ואין לחייב בגינם בהיטל

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

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

13.1 ערכי שווי - מועד קובע 15.04.2024

<u>החלטות שמאים מכריעים למועד הקובע 2022 (תוכניות תמ״ל)</u>

- החלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6693/86, מועד קובע 5/11/22, שוו מ״ר מבונה לדירות גדולות (5 חדרים) 8,100 ₪ ושווי מ״ר מבונה בדירות קטנות (בשטח עד 75 מ״ר) 9,400 ₪ ושווי מ״ר מבונה מסחר 17,600 ₪
- החלטת שמאי מכריע חיים מסילתי בגוש/חלקה 6692/39, מועד קובע 05/11/2022, שווי מ״ר מבונה מגורים בדירות גדולות (שטח מעל 100 מ״ר) 8,200 ₪ ושווי מ״ר מבונה למגורים דירות קטנות (שטח 80-55 מ״ר) 9,000 ₪, בנוסף ניתנה הפחתה בגין קרבה למבני ציבור 0.9 ובגין מגורים מעל קרקע מסחרית 0.9. ושווי מ״ר מבונה למסחר 9,500 ₪. שווי מ״ר בנוי בדירות וותיקות הוערך בסך 19,000 ₪.
- החלטת שמאי מכריע מרדכי דדון בגוש/חלקה 6693/64/7, מועד קובע 05/11/2022, שווי מ״ר מבונה למגורים (לכלל הדירות בפרויקט בשטח 111-55 מ״ר) 10,000 ₪, שווי מ״ר מבונה מסחר 9,700 ₪
- החלטת שמאי מכריע אלדד חיימי בגוש/חלקה 6692/57,10,9,6,5,4, מועד קובע 04.09.2018, שווי מ״ר מבונה למגורים בדירות 6-4 חדרים 5,735 ₪ מגלם שווי מגורים מעל מסחר/משרדים. ומגלם הפחתה להיקף עסקה 0.95.

ההחלטות שלעיל חלקן מבדילות בין שווי מ״ר מבונה בדירות גדולות לעומת דירות קטנות בחלקן מביאות בחשבון שווי מ״ר מבונה משוקלל לדירות גדולות וקטנות.

לא הבאתי בחשבון את ערכי השווי בהחלטת שמאי מכריע מר אלדד חיימי שהם לשנת 2018, בעקבות מרחק הזמן.

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

נתוני שווי לדירות מגורים גדולות

עסקאות מכר דירות מגורים חדשות המדווחות באתר רשות המיסים :

עסקאות מכר דירות מגורים בשטח 110 מ"ר עד 130 מ"ר בגוש 6693 (בשנת 2024) :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006693-0027-014-	31/12/2024	₪ 3,308,000	2028	123	5	₪ 26,894
006693-0027-018-	31/12/2024	₪ 3,129,000	2028	121	5	₪ 25,860
006693-0027-017-	30/12/2024	₪ 3,120,000	2028	118	5	₪ 26,441
006693-0027-041-	30/12/2024	₪ 3,149,000	2028	119	5	₪ 26,462
006693-0027-015-	29/12/2024	₪ 3,177,000	2028	122	5	₪ 26,041
006693-0027-011-	29/12/2024	₪ 3,025,000	2028	120	5	₪ 25,208
006693-0027-025-	26/12/2024	₪ 3,242,000	2028	123	5	₪ 26,358
006693-0027-051-	24/12/2024	₪ 3,298,000	2028	122	5	₪ 27,033
006693-0027-018-	18/12/2024	₪ 3,124,000	2028	118	5	₪ 26,475
006693-0027-010-	15/12/2024	₪ 3,015,000	2028	119	5	₪ 25,336
006693-0027-059-	12/12/2024	₪ 3,211,000	2028	120	5	₪ 26,758
006693-0027-011-	11/12/2024	₪ 3,160,000	2028	119	5	₪ 26,555
006693-0027-054-	10/12/2024	₪ 3,066,000	2028	115	5	₪ 26,661
006693-0027-017-	09/12/2024	₪ 3,069,000	2028	120	5	₪ 25,575
006693-0027-024-	05/12/2024	₪ 2,987,000	2028	116	5	₪ 25,750
006693-0026-001-	03/12/2024	₪ 3,075,000	2024	118	5	₪ 26,059
006693-0026-004-	03/12/2024	₪ 3,094,000	2024	118	5	₪ 26,220
006693-0026-005-	03/12/2024	₪ 3,091,000	2024	115	5	₪ 26,878
006693-0026-007-	03/12/2024	₪ 3,113,000	2024	118	5	₪ 26,381
006693-0026-010-	03/12/2024	₪ 3,093,000	2024	116	5	₪ 26,664
006693-0026-013-	03/12/2024	₪ 3,056,000	2024	118	5	₪ 25,898
006693-0026-018-	03/12/2024	₪ 3,372,000	2024	122	5	₪ 27,639
006693-0027-001-	03/12/2024	₪ 3,056,000	2024	118	5	₪ 25,898
006693-0027-003-	03/12/2024	₪ 3,057,000	2024	120	5	₪ 25,475
006693-0027-004-	03/12/2024	₪ 3,130,000	2024	119	5	₪ 26,303
006693-0027-005-	03/12/2024	₪ 3,056,000	2024	118	5	₪ 25,898
006693-0027-006-	03/12/2024	₪ 3,053,000	2024	115	5	₪ 26,548
006693-0027-011-	03/12/2024	₪ 3,019,000	2024	117	5	₪ 25,803
006693-0027-002-	03/12/2024	₪ 3,378,900	2024	124	5	₪ 27,249
006693-0029-002-	03/12/2024	₪ 3,054,000	2024	119	5	₪ 25,664
006693-0029-003-	03/12/2024	₪ 3,073,000	2024	119	5	₪ 25,824
006693-0029-006-	03/12/2024	₪ 3,111,000	2024	119	5	₪ 26,143
006693-0029-007-	03/12/2024	₪ 3,111,000	2024	119	5	₪ 26,143
006693-0029-009-	03/12/2024	₪ 3,130,000	2024	119	6	₪ 26,303
006693-0029-011-	03/12/2024	₪ 3,130,000	2024	119	5	₪ 26,303
006693-0029-012-	03/12/2024	₪ 3,054,000	2024	119	5	₪ 25,664
006693-0030-002-	03/12/2024	₪ 3,130,000	2024	119	5	₪ 26,303
006693-0030-003-	03/12/2024	₪ 3,092,000	2024	119	5	₪ 25,983
006693-0030-004-	03/12/2024	₪ 3,111,000	2024	119	5	₪ 26,143
006693-0030-005-	03/12/2024	₪ 3,149,000	2024	119	5	₪ 26,462
006693-0030-006-	03/12/2024	₪ 3,054,000	2024	119	5	₪ 25,664
006693-0030-007-	03/12/2024	₪ 3,054,000	2024	119	5	₪ 25,664
006693-0030-008-	03/12/2024	₪ 3,111,000	2024	119	5	₪ 26,143
006693-0030-009-	03/12/2024	₪ 3,073,000	2024	119	5	₪ 25,824
006693-0030-010-	03/12/2024	₪ 3,130,000	2024	119	5	₪ 26,303
006693-0030-011-	03/12/2024	₪ 3,073,000	2024	119	5	₪ 25,824
006693-0030-012-	03/12/2024	₪ 3,092,000	2024	119	5	₪ 25,983
006693-0031-007-	03/12/2024	₪ 2,979,000	2024	113	5	₪ 26,363
006693-0032-019-	03/12/2024	₪ 3,168,300	2024	123	5	₪ 25,759
006693-0027-063-	19/11/2024	₪ 3,503,000	2028	122	5	₪ 28,713
006693-0027-026-	14/11/2024	₪ 3,092,000	2028	119	5	₪ 25,983
006693-0027-022-	14/11/2024	₪ 3,073,000	2028	119	5	₪ 25,824
006693-0027-039-	13/11/2024	₪ 3,120,000	2028	122	5	₪ 25,574
006693-0027-011-	03/11/2024	₪ 2,350,000	2028	115	4	₪ 20,435
006693-0027-053-	10/10/2024	₪ 2,902,240	2028	114	4	₪ 25,458
006693-0027-003-	30/09/2024	₪ 2,698,000	2028	114	4	₪ 23,667
006693-0027-005-	30/09/2024	₪ 2,785,000	2028	119	4	₪ 23,403
006693-0027-017-	30/09/2024	₪ 2,823,000	2028	119	4	₪ 23,723
006693-0027-045-	30/09/2024	₪ 2,717,760	2028	114	4	₪ 23,840
006693-0027-055-	11/09/2024	₪ 2,946,860	2028	115	4	₪ 25,625
006693-0027-034-	11/09/2024	₪ 2,869,260	2028	115	6	₪ 24,950
006693-0027-039-	20/08/2024	₪ 2,671,000	2028	114	4	₪ 23,430
006693-0027-048-	18/08/2024	₪ 3,031,440	2028	121	4	₪ 25,053

העסקאות הנ"ל משקפות שווי מ"א בנוי למגורים בסך 25,800 ₪ בקירוב.

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

- עסקת מכר דירת מגורים חדשה מדווחת בחלקה 188 סמוכה למתחם נשוא ההחלטה:

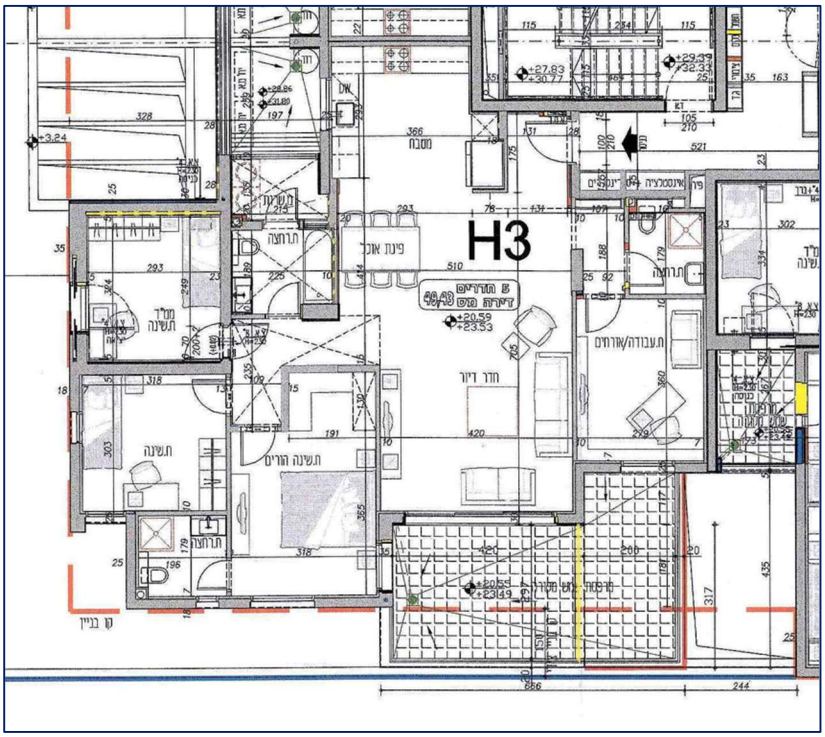
גוש/חלקה 6693/188/134, תאריך העסקה 14.10.24, דירה 43, שטח רשום 129 מ״ר, שטח ארנונה 233 מ״ר, קומה 7 מתוך 15 קומות בבניין. תמורה 3,250,000 ₪.

בהתאם לתשריט ההיתר לדירה מוצמדת מרפסת מקורה בשטח 24 מ״ר בקירוב.

היתר הבניה אינו כולל פירוט של שטחי הדירות ולכן הבאתי בחשבון שטח דירתי 129 מ״ר בהתאם לשטח מדווח ובנוסף שטח מרפסת 24 מ״ר במקדם 0.4. שטח אקו׳ 138.6 מר״א.

ניתוח העסקה משקף שווי מ״ר בנוי בדירה חדשה בסך 23,448 ₪ בקירוב.

תרשים הדירה מהיתר בניה מס׳ 20130281:



<u>עסקאות מכר דירות מגורים חדשות בחלקות 98-97 סמוכות למתחם נשוא ההחלטה</u>:

- גוש/חלקה 6729/98/71, תאריך העסקה 27/03/2024, דירה 6, קומה 2 מתוך 11 קומות בבניין. שטח דירה רשום 115, שטח ארנונה מדווח 115 מ״ר. דירת חמישה חדרים. תמורה 3,400,000 ₪.

מגורים מעל מסחר.

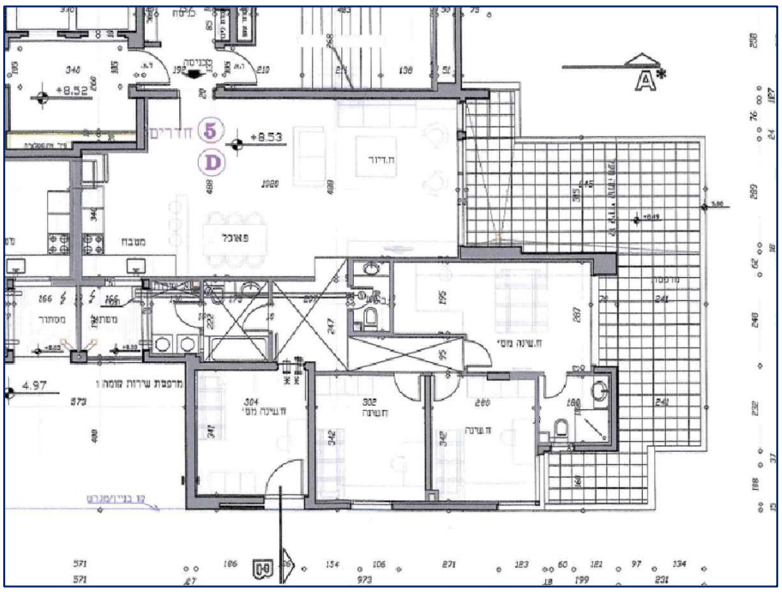
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בהתאם לתשריט ההיתר לדירה מוצמדת מרפסת בשטח 42 מ"ר בקירוב.

היתר הבניה אינו כולל פירוט של שטחי הדירות ולכן הבאתי בחשבון שטח דירתי 115 מ"ר בהתאם לשטח מדווח ובנוסף שטח מרפסת 42 מ"ר בקירוב במקדם 0.4. שטח אקו' 131.8 מר"א.

ניתוח העסקה משקף שווי מ"ר בנוי בדירה חדשה בסך 25,800 ₪ שאינו מגלם מרפסת ושווי מ"ר בנוי בסך 29,565 ₪ מגלם שווי מרפסת.

תרשים דירת 5 חדרים בקומה 2 מתוך היתר בניה 20150223:



- גוש/חלקה 6729/97, תאריך העסקה 01/04/2024, דירה 24, קומה 6 מתוך 11 קומות בבניין. שטח רשום 105 מ"ר, שטח ארנונה 213 מ"ר. דירת 4 חדרים. תמורה מוצהרת 2,725,000 ₪.

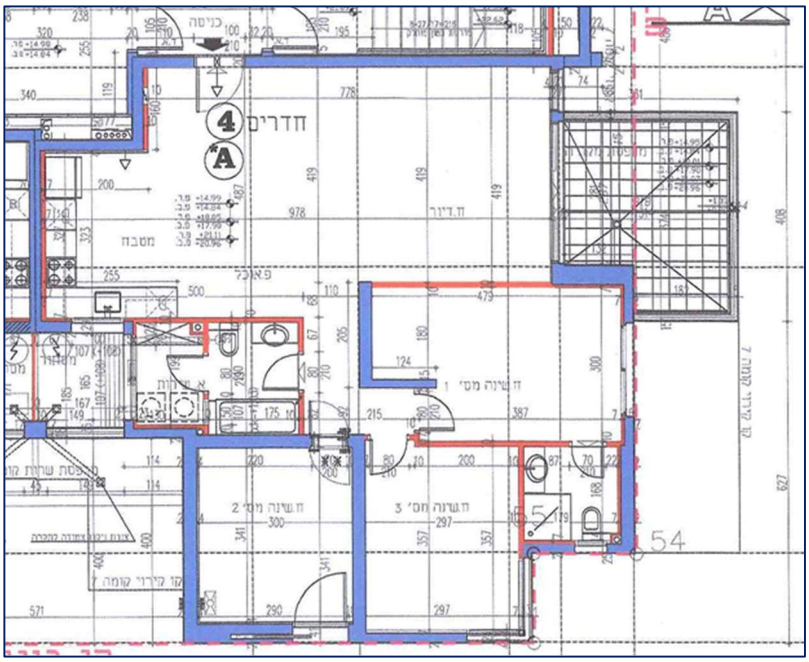
בהתאם לתשריט ההיתר לדירה מוצמדת מרפסת בשטח 12 מ"ר בקירוב.

היתר הבניה אינו כולל פירוט של שטחי הדירות ולכן הבאתי בחשבון שטח דירתי 105 מ"ר בהתאם לשטח מדווח ובנוסף שטח מרפסת 12 מ"ר בקירוב במקדם 0.4. שטח אקו' 109.8 מר"א.

ניתוח העסקה משקף שווי מ"ר בנוי בדירה חדשה בסך 24,820 ₪ שאינו מגלם מרפסת ושווי מ"ר בנוי מגלם מרפסת בסך 25,952 ₪ .

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

תרשים דירת 4 חדרים בקומה 6 מהיתר בניה 20150133 :



- גוש/חלקה 6729/97, תאריך העסקה 01/01/2024, דירה 11, קומה 3 מתוך 11 קומות בבניין. דירת 4 חדרים. שטח רשום 106 מ״ר, ארנונה 186 מ״ר, תמורה 2,450,000 ₪.

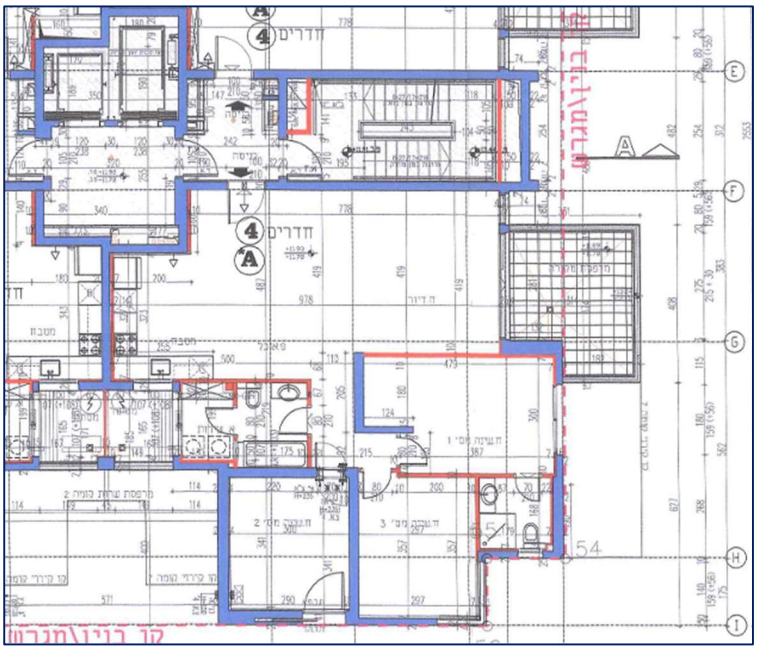
בהתאם לתשריט ההיתר לדירה מוצמדת מרפסת בשטח 12 מ״ר בקירוב.

היתר הבניה אינו כולל פירוט של שטחי הדירות ולכן הבאתי בחשבון שטח דירתי 106 מ״ר בהתאם לשטח מדווח ובנוסף שטח מרפסת 12 מ״ר בקירוב במקדם 0.4. שטח אקו׳ 110.8 מר״א.

ניתוח העסקה משקף שווי מ״ר בנוי בדירה חדשה שאינו מגלם מרפסת 22,112 ₪ ושווי מ״ר מבונה מגלם שווי מרפסת בסך 23,113 ₪.

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

תרשים דירת 4 חדרים בקומה 3 מהיתר בניה 20150133 :



ממוצע העסקאות משקף שווי מ״ר בנוי ממוצע שאינו מגלם שווי מרפסת בסך 24,300 ₪. ושווי מ״ר בנוי מגלם מרפסות בסך 26,200 ₪

<u>עסקאות מכר דירות מגורים חדשות בגוש 6693 בין התאריכים 10/24-8/24</u> :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי
006693-0023-034-00	30/09/2024	3,175,000	2024	155	5	₪ 20,484
006693-0023-007-00	22/09/2024	2,762,000	2023	135	4	₪ 20,459
006693-0023-006-00	19/09/2024	3,130,000	2024	155	5	₪ 20,194
006693-0023-012-00	11/09/2024	3,050,000	2023	155	5	₪ 19,677
006693-0023-004-00	10/09/2024	3,050,000	2023	155	5	₪ 19,677
006693-0023-046-00	10/09/2024	3,000,000	2023	135	4	₪ 22,222
006693-0023-001-00	05/09/2024	3,250,000	2024	135	4	₪ 24,074
006693-0023-030-00	03/09/2024	3,190,000	2024	155	5	₪ 20,581
006693-0023-051-00	03/09/2024	3,000,000	2023	135	4	₪ 22,222
006693-0023-018-00	01/09/2024	2,730,000	2023	135	4	₪ 20,222
006693-0023-011-00	09/07/2024	2,712,000	2023	135	4	₪ 20,089
006693-0023-006-00	17/06/2024	2,600,000	2023	135	4	₪ 19,259
006693-0023-000-00	07/06/2024	3,000,000	2022	223	5	₪ 13,453
006693-0023-014-00	15/05/2024	2,530,000	2023	135	4	₪ 18,741
006693-0023-010-00	15/05/2024	2,580,000	2023	135	4	₪ 19,111
006693-0023-044-00	10/03/2024	3,175,000	2023	155	5	₪ 20,484
006693-0023-022-00	29/02/2024	2,630,000	2023	135	4	₪ 19,481
006693-0023-021-00	12/02/2024	2,640,000	2023	135	4	₪ 19,556
006693-0023-015-00	12/02/2024	2,610,000	2023	135	4	₪ 19,333

ממוצע העסקאות, בנטרול עסקת קיצון, משקף שווי מ״ר בנוי בסך 21,000 ₪ בקירוב.

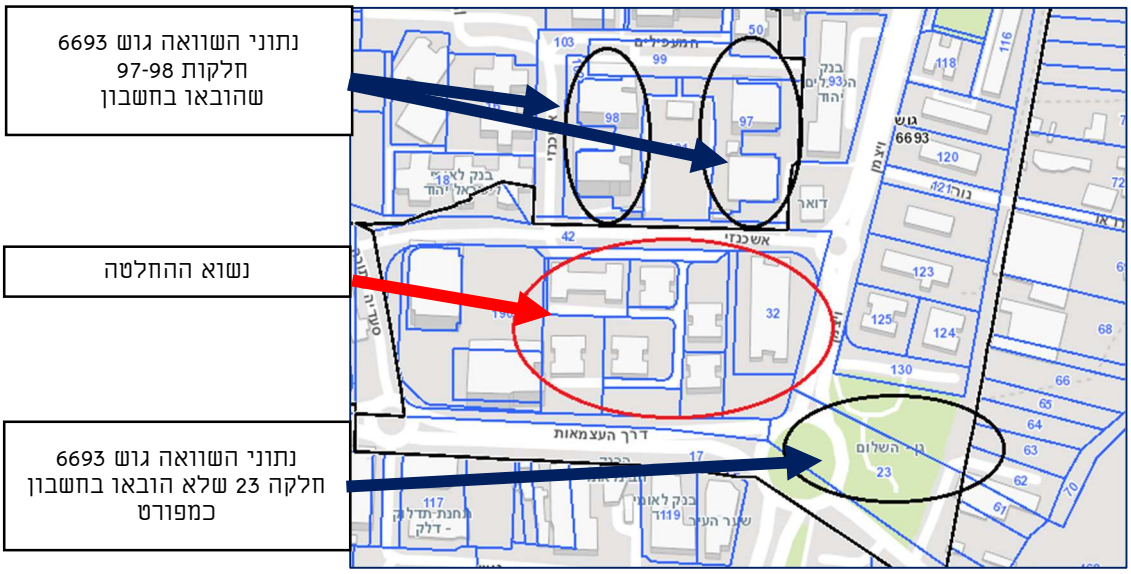
העסקאות משקפות שווי בחכירה מהמנהל. כתובת מדווחת רחוב השלושה. (חלקה 23

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

בגוש 6693). בתיק הבניין נמצאו היתרי בניה להתחלת עבודות חפירה ודיפון אך לא אותר על ידי היתר בניה להקמת הבניין. ממעקב אחר המועדים, העסקאות משקפות שווי מ"ר בנוי במכירה מוקדמת ("על הנייר"). העסקאות נבחנו מחמת סמיכותם לנשוא הדיון.

עסקאות ההשוואה הנ"ל משקפות שווי נמוך ממחירים בסביבה הקרובה. מדווחות בבעלות ר.מ.י. ומגלמות דחייה (מכירה "על הנייר" לדירות שטרם החלו בבנייתן). ניתוחן מכיל הטיה הכרוכה במשתנים הנ"ל. ריבוי נתוני ההשוואה האחרים, מאפשר שלא להשתמש בנתונים הדורשים התאמות הכרוכות בהטיות.

מפת תרשים מיקום נתוני ההשוואה ביחס למתחם נשוא ההחלטה:



סיכום:

שווי מ"ר בנוי בדירות גדולות בגוש 6693	₪ 25,800	(50%)
שווי מ"ר בנוי מגלם מרפסות (חלקות 97-98)	₪ 26,200	(50%)

בשקלול הנתונים שלעיל מתקבל קווי מ"ר בנוי בסך 26,000 ₪.

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

<u>דירות מגורים קטנות</u>

עסקאות מכר דירות מגורים חדשות בשטח עד 80 מ"ר בגוש 6693 :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006693-0032-018-	03/12/2024	₪ 2,264,000	2024	75	3	₪ 30,187
006693-0027-040-	12/01/2025	₪ 2,162,000	2028	76	3	₪ 28,447
006693-0027-001-	05/12/2024	₪ 2,079,000	2028	76	3	₪ 27,355
006693-0031-009-	03/12/2024	₪ 2,074,500	2024	76	3	₪ 27,296
006693-0031-009-	03/12/2024	₪ 2,088,000	2024	76	3	₪ 27,474
006693-0031-010-	03/12/2024	₪ 2,007,000	2024	76	3	₪ 26,408

ממוצע העסקאות משקף שווי מ"ר בנוי למגורים בסך 28,000 ₪ בקירוב.

שטח דירות המגורים הקטנות בפרויקט נשוא הדיון בגבולות 75 מ"ר כולל ממ"ד.

שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות קטנות גדול בשיעור 8% בקירוב משווי דירות גדולות.

לצורך בקרה בחנתי עסקאות השוואה בגוש/חלקה 6500/87 (שכונה חדשה) לדירות מגורים גדולות לעומת דירות מגורים קטנות :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006500-0087-037-	30/12/2024	3,550,000	2029	77	3	₪ 46,104
006500-0087-046-	23/12/2024	3,610,000	2029	77	3	₪ 46,883
006500-0087-004-	15/10/2024	3,330,000	2026	77	3	₪ 43,247
006500-0087-040-	14/08/2024	3,530,000	2029	77	3	₪ 45,844
006500-0087-034-	18/07/2024	3,500,000	2029	77	3	₪ 45,455
006500-0087-022-	27/06/2024	3,440,000	2029	77	3	₪ 44,675
006500-0087-016-	26/06/2024	3,410,000	2029	77	3	₪ 44,286
006500-0087-028-	26/06/2024	3,470,000	2029	77	3	₪ 45,065
						₪ 45,195

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006500-0087-029-	02/12/2024	5,290,000	2029	130	5	₪ 40,692
006500-0087-029-	07/11/2024	5,260,000	2029	130	5	₪ 40,462
006500-0087-059-	29/08/2024	5,410,000	2029	130	5	₪ 41,615
006500-0087-062-	06/08/2024	4,340,000	2029	101	4	₪ 42,970
006500-0087-035-	30/07/2024	5,290,000	2029	130	5	₪ 40,692
006500-0087-011-	22/07/2024	5,170,000	2029	130	5	₪ 39,769
006500-0087-023-	22/07/2024	5,230,000	2029	130	5	₪ 40,231
006500-0087-017-	18/07/2024	5,200,000	2029	130	5	₪ 40,000
006500-0087-053-	15/07/2024	5,380,000	2029	130	5	₪ 41,385
006500-0087-059-	30/06/2024	5,410,000	2029	130	5	₪ 41,615
006500-0087-047-	30/06/2024	5,350,000	2029	130	5	₪ 41,154
006500-0087-003-	27/06/2024	5,370,000	2029	122	5	₪ 44,016
						₪ 41,217

מניתוח העסקאות שלעיל מתקבל פער בין שווי מ"ר בנוי בדירות קטנות לדירות גדולות בשיעור 10% בקירוב.

השווי נקבע על בסיס נתוני ההשוואה, ניתוח מקדם השוליות נערך לצורך בקרה.

בהחלטה קודמת של הח"מ בגוש 6693/86, נכון למועד הקובע 11/2022, לתוכנית תמ"ל 2016, הוערך שווי מ"ר בנוי לדירות מגורים גדולות בסך 23,758 ₪ ושווי מ"ר בנוי לדירות מגורים קטנות בסך 25,537 ₪. משקף מקדם שוליות 7.5%.

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

מהאמור, להערכתי שווי מ״ר בנוי לדירות מגורים קטנות בפרויקט בסך 28,000 ₪ (בהתאם לממוצע נתוני השוואה) המשקף 7.7% מקירוב משווי דירות גדולות יותר.

<u>רווח יזמי</u>

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

בהתחשב באמור, שיעור רווח יזמי 18% המוסכם על הצדדים מצוי בטווח הסביר של קשת המקדמים (הנע בגבולות 18% - 20%). תואם החלטות קודמות של הח״מ (ראו לדוגמא החלטה בגוש/חלקה 6546/681)

<u>עלויות בניה</u>:

בהתאם לחוות דעת של משרד שמאים ירון ספקטור הוערכה עלות בניה ישירה לחלק המגורים הכוללת מרתפי חניה ומרפסות בסך 439,648,000 ₪ לעלות בניה עקיפה לחלק המגורים בסך 226,914,000 ₪, סה״כ עלות בניה לחלק המגורים בפרויקט 666,562,000 ₪. סך שטח הבניה העיקרי למגורים עילי 44,400 מ״ר בתוספת שטחי ממ״ד 5,328 מ״ר (12 מ״ר ל- 444 יח׳) סך שטח פלדלת בפרויקט 49,728 מ״ר. מתקבלת עלות בניה למ״ר פלדלת בסך 13,400 ₪ בקירוב ללא מע״מ.

מאז תחילתה של מלחמת ״חרבות ברזל״ (7.10.2023) קיימת מגמה של התייקרות בעלויות הבנייה, הנובעת בין היתר, בין היתר משינויים גיאופוליטיים ובכלל זה מהשלכות המלחמה על עלויות ההובלה, הביטוח, מימון וכוח עבודה.

אומדני עלויות הנשענים מטבעם על חוזי בנייה שנחתמו טרם המלחמה, לא שקפו את ההתייקרות הלא צפויה. אומדנים שמאיים שהצטרכו לכמת עלויות בנייה למטרת האומדן (למשל לצורך חילוץ שווי קרקע משווי מ״ר בנוי) נעזרו במידע שמלכתחילה היה מועט אולם הלך והצטבר והפעילו את שיקול דעתם ביחס לאופי הפרויקט,

[3] קווים מנחים פרק יח׳ – בחירת ה״רווח היזמי״.

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

מחירונים קיימים, מידע חדש שהגיע אליהם וניסיונם.

להלן מספר החלטות של שמאים מכריעים למועד קובע שלאחר תחילתה של מלחמת ״חרבות ברזל״:

בהחלטת שמאי מכריע מר יעקב הלוי בגוש/חלקה 6385/110-111, פרויקט הריסה ובניה מכוח תמ״א, מועד הקובע 21.09.23, הוערכה עלות בניה למ״ר בסך 11,000 ₪.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6373/833, נכון למועד הקובע 18.01.2024, פרויקט הריסה ובניה מכוח תמ״א 83, הוערכה עלות בניה בסך 11,000 ₪

בהחלטה קודמת של הח״מ גוש 6385 חלקה 134 נכון למועד קובע יוני 2024 (תמ״א 38) הוערכה עלות בניה בסך 11,000 ₪.

יצוין כי לצד מאורעות התקופה, עלות הבנייה קשורה גם באופי המבנה, מיקומו ותנאי השטח.

חלוף הזמן עם התמשכות המלחמה גרר שינויים נוספים, לצידם הצטבר בינתיים ידע נוסף שאפשר להתאים את האומדנים לרוח השעה. כך למשל בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש 6110 חלקה 261 למועד קובע 21.1.2024, הוערכה עלות הבנייה על בסיס המידע שהיה במועד עריכתה של ההחלטה (פברואר 2025), בסך של 11,700 ₪ / מ״ר המותאם לאופי המבנה שם.

בהחלטה קודמת נוספת של הח״מ, בגוש 6581 חלקה 405 ברעננה הוערכה עלות הבנייה על בסיס המידע שהיה במועד עריכתה של ההחלטה (אוגוסט 2024), בסך של 11,700 ₪ / מ״ר המותאם לאופי המבנה שם.

בנסיבות נשוא דיון זה, בהתחשב בצורת המגרש והבינוי המבוקש והיקף שטחי השירות המשותפים לרבות שטחים תת קרקעיים מול השטחים העליים וסטנדרטים של בניה הנפוצים בפרויקטים דומים ברחבי העיר פתח תקווה, ובשים לב למגמת העלייה של מחירי הבניה החל מהמחצית השנייה של שנת 2023 (מגמה שנמשכה בשנת 2024) ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים והחלטות קודמות של הח״מ לפרויקטים דומים הוערכה על ידי עלות הבניה הכוללת למ״ר בנוי פלדלת בסך 11,500 ₪ בדומה לשומת המבקש.

חילוץ שווי מ״ר מבונה בדירות מגורים גדולות:

26,000 ₪/מ״ר בנוי / 1.17 מע״מ / 1.18 רווח יזמי - 11,500 ₪ עלות בניה = 7,332 ₪

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

ובמעוגל שווי מ״ר מבונה 7,300 ₪.

חילוץ שווי מ״ר מבונה בדירות מגורים גדולות :

28,000 ₪ /מ״ר בנוי / 1.17 מע״מ / 1.18 רווח יזמי – 11,500 ₪ עלות בניה = 8,781 ₪
ובמעוגל שווי מ״ר מבונה 8,800 ₪.

סיכום

דירות גדולות

שווי מ״ר מבונה גישת חילוץ	7,300 ₪
שווי מ״ר מבונה בהחלטה קודמת של הח״מ	8,100 ₪
שווי מ״ר מבונה בהחלטות שמאים מכריעים	8,200 ₪

דירות קטנות

שווי מ״ר מבונה גישת חילוץ	8,800 ₪
שווי מ״ר מבונה בהחלטה קודמת של הח״מ	9,400 ₪
שווי מ״ר מבונה בהחלטות שמאים מכריעים	9,000 ₪

בנסיבות נשוא ההחלטה, בהתחשב במיקום המתחם נשוא הדיון, מאפייני סביבה ומיקום ובהתאמה למועד הקובע הבאתי בחשבון שווי מ״ר מבונה בדירות מגורים גדולות בסך 8,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה בדירות קטנות בסך 9,200 ₪.

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

שווי מ"ר בנוי במצב קודם

עסקאות מכר דירות מגורים בנויות שנבנו בין השנים 1980-1995 :

תאריך	גוש/חלקה	שנת בניה	תמורה	שטח רשום	ארנונה	קומה	שווי מ"ר
27/03/2024	6693/160	1988	2,025,000 ₪	101	101	5/6	20,050 ₪
18/11/2024	6693/160	1990	1,800,000 ₪	90	90	2/6	20,000 ₪
02/12/2024	6729/110	1997	1,900,000 ₪	75	79	5/7	25,333 ₪
28/11/2024	6729/50	1991	2,250,000 ₪	75	75	1/7	30,000 ₪
27/10/2024	6729/92	1998	2,200,000 ₪	98	98	5/8	22,449 ₪
20/08/2024	6729/1	1995	2,110,000 ₪	77	77	1/3	27,403 ₪
21/07/2024	6729/86/15	2000	2,250,000 ₪	77	75	4/7	29,221 ₪
01/07/2024	6729/89/92	1992	2,375,000 ₪	78	92	6/8	30,449 ₪
24/06/2024	6729/50	1990	2,165,000 ₪	85	85	1/7	25,471 ₪
17/04/2024	6729/50	1997	2,079,999 ₪	75	75	2/7	27,733 ₪
24/11/2024	6692/97/50	1995	2,600,000 ₪	110	100	5/8	23,636 ₪
10/06/2024	6729/89/29	1987	1,880,000 ₪	62	62	8/8	30,323 ₪
05/02/2024	6729/16/37	1980	2,000,000 ₪	85	103	3/7	23,529 ₪

ממוצע העסקאות משקף שווי מ"ר בנוי בגבולות 25,000 ₪.

בהחלטה קודמת של הח"מ בגוש 6693 חלקה 86, הוערך שווי מ"ר בנוי לדירות וותיקות בסך 22,500 ₪, בין היתר, על בסיס העסקאות שלהלן :

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 ₪
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 ₪

בהחלטת שמאי מכריע דוד דדון בגוש/חלקה 6693/64 נכון למועד הקובע 11/2022 נקבע שווי מ"ר בנוי לדירות וותיקות (מצב קודם לתוכנית תמ"ל 2016) בסך 20,886 ₪

בהחלטת שמאי מכריע חיים מסילתי בגוש/חלקה 6692/39, מועד קובע 05/11/2022, נאמד שווי מ"ר בנוי בדירות בנויות וותיקות (מצב קודם לתמ"ל 2016) בסך 19,000 ₪

סיכום

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

ממוצע עסקאות מכר דירות שנבנו בשנים 1980-1995	25,000 ₪
החלטת הח״מ למועד הקובע 11/22	22,000 ₪
החלטות שמאים מכריעים למועד הקובע 11/22	20,000 ₪

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה המפורטים בהרחבה לעיל, תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות למיקום, מועד העסקה ומצב הפיזי של המבנים ביחס לנשוא הדיון, להערכתי שווי מ״ר בנוי בסך 22,000 ₪ אותו מביא בחשבון שמאי המבקש מהווה הערכה סבירה ומשכך הוא הובא על ידי בחשבון בתחשיב ההשבחה.

שווי מ״ר מבונה למסחר

החלטות מכריעות שלווי מ״ר מבונה למסחר בסביבה הקרובה:

- החלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6693/86, מועד קובע 5/11/22, שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 17,600 ₪
- החלטת שמאי מכריע חיים מסילתי בגוש/חלקה 6692/39, מועד קובע 05/11/2022, נאמד שווי מ״ר מבונה למסחר 9,500 ₪.
- החלטת שמאי מכריע מרדכי דדון בגוש/חלקה 6693/64/7, מועד קובע 05/11/2022, נאמד שווי מ״ר מבונה מסחר 9,700 ₪

ההחלטות הנ״ל ניתנו ביחס למועד הקובע 11/2022 לתוכנית תמ״ל/2016.

עסקאות מכר שטחי מסחר מדווחות באתר מידע נדל״ן:

שמאי הצדדים מביאים בחשבון את אותן העסקאות (הנ״ל) מאתר רשות המיסים (ראו בהרחבה לעיל), אולם כל אחד מנתח את העסקאות לגישתו ומוביל לשווי אחר למ״ר קרקע. העסקאות משקפות ערכי שווי מ״ר בנוי למסחר (על הנייר), חלק מהעסקאות מדווחות כמכר של שטח מסחר ומגורים ולכן לא הבאתי אותן בחשבון בשקלול ערכי השווי (העסקאות המדווחות כמגורים ומסחר: גוש/חלקה 6692/13, גוש/חלקה 6972/5, גוש/חלקה 6693/22 וגוש/חלקה 6692/26).

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

מתוך כלל העסקאות, להלן העסקאות המדווחות כממכר שטח מסחר באתר רשות המיסים (ולא מסחר ומגורים):

תאריך	גוש/חלקה	תמורה	קומה	קומות בבניין	שטח רשום	שווי מ״ר בנוי
04/04/2024	6692/26/14	₪ 304,200	קרקע	5	8	₪ 38,025
26/12/2022	6792/1	₪ 900,000	קרקע	3	33	₪ 27,273
14/04/2022	6972/97	₪ 1,350,000	קרקע	13	56	₪ 24,107

הערות:

העסקה בגוש/חלקה 6692/4 נערכה ביחס לשטח 8 מ״ר ומשקפת שווי מ״ר בנוי גבוה יותר בגין צמצום שוליות, יחד עם זאת העסקה מדווחת מתאריך 4/24 סמוך למועד הקובע.

עסקאות בגוש 6972 חלקות 1 ו-97, נערכו בשנת 2022 כשנתיים לפני המועד הקובע.

העסקאות הנ״ל נמכרו כנכסים ״על הנייר״ טרם סיום בנייתן ולכן משקפות שווי מ״ר בנוי לאחר ההפחתה בגין הדחיה עד לקבלת הדיה וייתכן הנחה במחיר המכירה.

מן האמור, על בסיס ניתוח העסקאות שלעיל מתקבל שווי מ״ר בנוי נטו (מגלם שטחי שירות) כממוצע משוקלל בסך 30,000 ₪ בקירוב.

לעניין בחירת שיעור הרווח היזמי ראו החלטה לעיל, בנסיבות נשוא החלטה זו הבאתי בחשבון שיעור יזמות 20% כמוסכם על הצדדים המצוי בטווח הסביר של קשת המקדמים.

לעניין עלויות בניה, שמאי המבקש מסכים לעלות הבניה בה נקט שמאי המשיבה בסך 6,500 ₪ למ״ר מסחר ברמת מעטפת.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6693/86 הובא בחשבון עלות בניה למ״ר מסחר בסך 5,319 ₪ נכון למועד הקובע 11/2022.

בנסיבות נשוא החלטה זו, לאחר שבחנתי את מאפייני הפרויקט והיקף שטחי המסחר המותרים לבניה ובהתחשב בהעמסת עלויות בניה לשטחי שירות וחניות תת קרקעיות ובשים לב להתייקרות עלויות הבניה (כפי שנאמר לעיל), נראה לי סביר לאמוד עלות בניה בסך 6,500 ₪ למ״ר מסחר ברמת מעטפת (בדומה לקביעת הצדדים).

חילוץ שווי מ״ר מבונה למסחר:

30,000 ₪ /מ״ר בנוי / 1.2 רווח יזמי - 6,500 ₪ עלות בניה ברמת מעטפת = 18,500 ₪.

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

סיכום:

שווי מ״ר מבונה בגישת חילוץ	18,500 ₪
שווי מ״ר מבונה בהחלטה קודמת של הח״מ למועד 2022	17,600 ₪
שווי מ״ר מבונה בהחלטות שמאים מכריעים למועד 2022	9,600 ₪

משקלול ערכי השווי המפורטים לעיל, הבאתי בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 13,800 ₪ על-בסיס קביעת שמאי המשיבה לשטח מסחר אקו׳ שמגלם שטחי שירות (בו נקט שמאי המשיבה בתחשיביו) המהווה הערכה זהירה בטווח הסביר והנמוך של קשת המחירים.

13.2 יתרת זכויות במצב קודם

שמאי המשיבה מעריך כי אין כדאיות כלכלית בניצול זכויות מכוח תוכנית יד/במ/2001 ובמידה וייקבע כי קיימת כדאיות כלכלית אזי יש לחייב בהיטל השבחה בגינה.

טענת שמאי המבקש שיש להביא בחשבון את יתרת זכויות הבניה מכוח תוכנית יד/במ/2001 אך השמאי אינו מפרט את יתרת הזכויות הלא מנוצלות אלא מביא בחשבון שווי מ״ר בנוי בדירות מגורים עליהם חלה תוכנית יד/במ/2001 אשר לכאורה מגלמות את שווי יתרת הזכויות.

שמאי הצדדים מסכימים לשווי מצב קודם כבנוי לעומת שווי מצב חדש כקרקע ריקה.

החלטה

בעת בחינת היטל ההשבחה נכון למועד הקובע יש להביא בחשבון את שווי המקרקעין במצב קודם אל מול שווי המקרקעין במצב החדש כאשר ביחס לכל מצב יש להביא בחשבון את הניצול היעיל והטוב.

בנשוא הדיון, המצב התכנוני הקודם בתמצית, כדלקמן:

תוכנית ממ/865 (12/1971) מתירה הקמת בניין מגורים בן 3 קומות על עמודים וקובעת כי זכויות הבניה יקבעו בהתאם לתוכנית מפורטת.

תוכנית יד/377/29ב׳ (12/1972), התוכנית לא הוצגה על-ידי הצדדים.

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

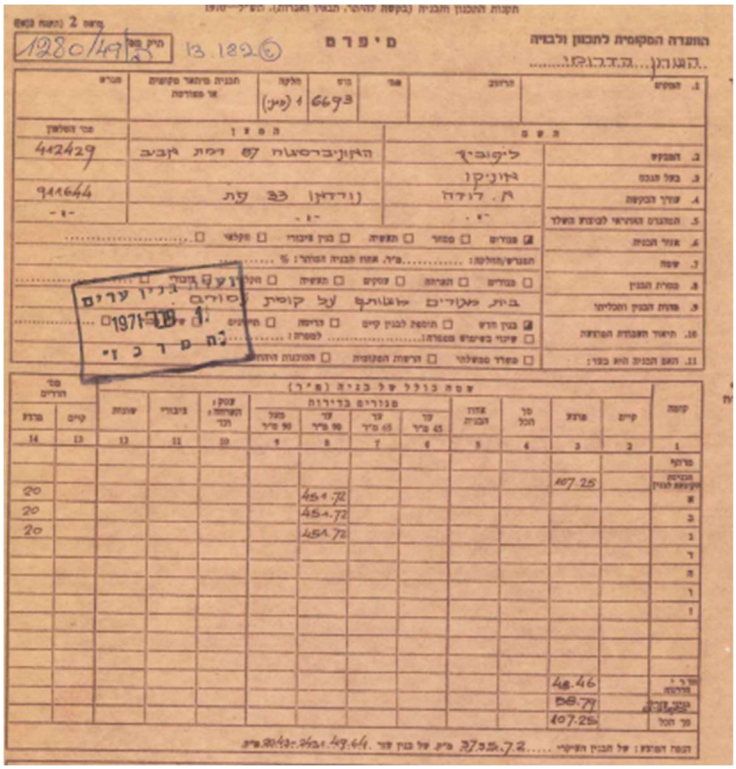
תוכנית ממ/865א' (1982) מגדירה זכויות בניה, תכסית 30% ואחוזי בניה מרבים 60% בשתי קומות.

תוכנית יד/במ/2001 (11/1991) - מסווגת את החלקות נשוא ההחלטה בייעוד "מגורים ג'", התוכנית קובעת אפשרות הגדלת זכויות בניה ובינוי ב- 3 קומות, התוכנית אינה מפרטת את שיעור ההגדלה של הזכויות.

			3 + ק"ע	נהגדלה עד 110 מ"ר	קיים	128
			3 + ק"ע	נהגדלה עד 110 מ"ר	קיים	129-130
			3 + ק"ע	נהגדלה עד 110 מ"ר	קיים	131
			3 + ק"ע	נהגדלה עד 110 מ"ר	קיים	132-134
			3 + ק"ע	נהגדלה עד 110 מ"ר	קיים	135-138
			4	נהגדלה עד 105 מ"ר	קיים	139
			4	נהגדלה עד 95 מ"ר	קיים	140
			3 + ק"ע		קיים	141-143
			3		קיים	144
			3	נהגדלה	קיים	145-150
4 בשוב"פ	3	6	3 + ק"ע	נהגדלה	קיים	151
5 בוינהאז	3	6 בהרצב	3 + ק"ע	130 מ"ר	מוצע	178

בהתאם לפרק הרישוי, היתרי הבניה המקוריים בחלקות 26,27,29,30,31 ניתנו בשנים 1971-1972 ובחלקה 32 בשנת 1963 לבינוי בן 3 קומות על עמודים.

כבדיקה מדגמית, היתר בניה מקורי לבניין מגורים בחלקה 26 אפשר בינוי בן 3 קומות בשטח 451.72 מ"ר לקומה, מהווה 32% בניה בקרוב משטח חלקה (שטח חלקה רשום 1,370 מ"ר), להלן קטע רלוונטי מהיתר הבניה:



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

במשך השנים ניתנו היתרי בניה לתוספת והרחבה של זכויות בניה בבנייני המגורים.

קיימת אי בהירות תכנונית לזכויות הבניה המותרות במצב התכנוני הקודם ושמאי הצדדים לא פרטו את יתרת זכויות הבניה המתאפשרות מכוח תוכנית יד/במ/2001 מעבר לבנוי הקיים.

תוכנית יד/במ/2001 אינה מוסיפה זכויות בניה שוות בכל תחומה. ביחס למגרשים נשוא הדיון, התוכנית אינה קובעת זכויות בנייה, למעט הציון של מספר הקומות - שלוש קומות ותחת זכויות הבנייה ״להגדלה״ מבלי לציין את מהות ההגדלה.

תוכנית 865 א׳ מקטינה את זכויות הבניה לשיעור 60% בשתי קומות בעוד שהיתרי הבניה ניתנו ל-3 קומות בבינוי של 30% בקומה ומעלה. בנסיבות אלה, ועד לאישור תוכנית מפורטת הקובעת את הזכויות, בהתחשב בניצול היעיל להותרת המבנה הקיים במצב הקודם (לא שנוי במחלוקת בין הצדדים), הזכויות הנוספות מכוח תוכנית יד/במ/2001, אם וככל וקיימות אינן מוחשיות, ומשכך אין להביאן באמדן שווי המצב הקודם, ככל שיש להן שווי.

13.3 עלות מטלה ציבורית

שמאי המשיבה מעריך עלות הקמת מבני צבור בסך 7,000 ₪ מ״ר על בסיס ממוצע משוקלל ממחירון דקל 04/24. שמאי המבקש מסכים לעלות בה נקט שמאי המשיבה אך סבור כי בנוסף יש להביא בחשבון עלויות הקמת חניות המיוחסות לשטחי הציבור.

הוראות התוכנית והשימושים:

סעיף 4.1.1, קובע בתאי שטח 10-11 בהם הוקצו זכויות לשימוש ציבורי יותרו שימושים למבני ציבור לרבות מבני חינוך, תרבות, דת ומבנים לצרכי קהילה.

סעיף 6.2.4 קובע כי החניות הנדרשות לפי תקן למסחר ומבני ציבור יתפקדו כחניות ציבוריות ולא יוצמדו ליחידות כלשהן.

שטחי הציבור לבניה בתאי שטח 10,11, כדלקמן:

בתא שטח 10, שטח עיקרי 640 מ״ר ושטח דירות למרפסות מקורות 675 מ״ר

בתא שטח 11, שטח עיקרי 270 מ״ר ושטח שירות 30 מ״ר

סה״כ שטחי הבניה לשימוש ציבורי 1,615 מ״ר (מתוכם שטח מרפסות מקורות)

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

עלות בניה לשטח עילי וחניות:

עלות הבניה לשטחי הציבור עליה מסכימים הצדדים נשענת (בהתאם לשומת המשיבה) על עלות בניה בסך 7,000 ₪ כאשר שמאי המשיבה ציין כי התבסס על ממוצע משוקלל לעלות בניית מבני ציבור ממחירון דקל 04/2024.

בהתאם למחירון דקל 4/2024, עלות בניית בית ספר בסך 5,675 ₪/מ״ר ברוטו. מעונות מגורים בסך 9,515 ₪ כולל ריהוט. בתי אבות 9,600 ₪ כולל מיטות וציוד. מועדונים לקשיש 9,210 ₪. מרפאות 11,090 ₪.

מכאן שעלות הבניה בסך 7,000 ₪/מ״ר בניה עילי לשימוש ציבור אינו מגלם את עלות הקמת חניות בהתאם לתקן חניה למבני ציבור ומשכך להערכתי יש להביא בחשבון בנוסף עלות הקמת חניות ציבור.

בהתאם להוראות סעיף 6.2.4 החניות הנדרשות לפי תקן למסחר ומבני ציבור יתפקדו כחניות ציבוריות ולא יוצמדו ליחידות כלשהן, מכאן שהחניות לשטחי הציבור ייתכן וישמשו גם את שטחי המסחר, הנחה זו אינה ודאית ואינה מעוגנת בתוכנית, כמו כן הינה זניחה יחסית לעלות ההקמה של החניות אשר היזם אינו מקבל תמורה בגינה, ולכן הבאתי בחשבון את עלות הקמת החניות במלואן.

בהתאם לחוות דעת אשר נערכה על ידי השמאי ירון ספקטור הוערכה עלות בניית חניה תת קרקעית בפרויקט בסך 3,200 ₪/מ״ר בניה ישירה.

בהתאם למחירון דקל 4/24 הוערכה עלות בניה של חניון תת קרקעי בסך 2,720 ₪ /מ״ר

בהתאם לפרק בקווים מנחים, נאמד שיעור העמסת עלויות בניה עקיפות למבני מגורים בגבולות 25%-35% בגין תכנון, אגרות, בצ״מ, חשמל, הוצאות הנהלה, שיווק, משפטי, מימון ועלויות מיוחדות. בבואי להעריך את עלות הבניה הכוללת לשטח תת קרקעי של חניות ציבוריות מקדם העמסה ייטה לערכיו הנמוכים כיוון ששטחים אלה אינם כוללים את מכלול העלויות העקיפות, לדוגמא, אין צורך בעלויות שיווק לשטח וכן כלל הוצאות התכנון וחיבור לחשמל קטנות יותר וחלקן חופפות עם עלות הבניה העילית לשטחי הציבור. בנסיבות אלה הבאתי בחשבון שיעור העמסה בגבולות 20%-25% ביחס לעלות בניה ישירה. סך עלות בניה ישירה ועקיפה למ״ר חניה תת קרקעית 3,500 ₪. שטח חניה ברוטו תת קרקעי ממוצע 35 מ״ר בקירוב.

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

להלן מאזן חניה בהתאם לתקן חניה (נלקח מנספח תנועה לתוכנית)

דרישת חניה

שימוש	שטח מ"ר \ יח"ד		תקן חניה	דרישת חניה	בנוסף לנכים	דרישה לרכב תפעולי	אופנועים	אופניים
מגורים	עד 120 מ"ר	300	1:1	300	3+3	-	1:10 45	1:1 444
	מעל 120 מ"ר	144	1:1	144				
סה"כ		444		444	6	-	45	444
				450				
מסחר	1630		1:50	33	2+1	טנדר 2 2- 7SU	1:200 9	1:300 6
גני ילדים	5 כיתות		1:1	5			-	3:1 15
ציבורי	270		1:100	3			1:100 3	1:100 3
סה"כ				41	2+1		12	24
				44				
סה"כ				494		4	57	468
חניות אורחים ברחוב 9.5% מכמות חניות למגורים במגרש				42				

מספר חניות נדרש לגני ילדים ושטחי ציבור 8 חניות.

סה"כ עלות הקמת 8 חניות ציבוריות – 980,000 ₪.

סה"כ עלות בנייה של מבני ציבור כולל חניות 12,285,000 ₪.

13.4 דחיה

שמאי הצדדים מסכימים ביניהם כי יש להביא בחשבון דחיה לזמינות זכויות הבניה במצב החדש בשיעור 0.747 הנשען על תקופת דחיה של 5 שנים ושיעור היוון 6%.

בהחלטה קודמת של הח"מ בגוש/חלקה 6693/86, לתוכנית תמ"ל 2016 הובא בחשבון מקדם דחיה לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון 6%.

בהחלטת שמאי מכריע חיים מסילתי בגוש/חלקה 6692/39, לתוכנית תמ"ל 2016, הוערך מקדם דחיה בשיעור 0.63 (8 שנים, 6% היוון)

התוכנית הנדונה מהווה תוכנית פינוי בינוי, חלה על מספר חלקות וכוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, שינוי ייעודי קרקע ושימושים תוך כדי הריסת בנייני המגורים הקיימים והקצאה של שטחים למטרות ציבוריות לעירייה. מכאן שמימוש של זכויות מכוח התוכנית אינו מידי וכפוף בין היתר, להסכמת בעלי הזכויות בחלקות המתחם, התקשרות עם יזם, הריסה ופינוי הבניינים הקיימים והליכי רישוי.

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

בנסיבות נשוא ההחלטה מקדם הדחיה עליו מסכימים הצדדים הנשען על תקופת דחיה של 5 שנים מצוי בטווח קשת המקדמים הסבירה.

את מקדם הדחיה יש להערכתי להחיל ביחס להשבחה ולא ביחס לשווי המצב החדש הכולל זכויות בניה קיימות מכוח היתרי בניה במצב קודם אשר עבורן נערך שימוש עד לפינוי והריסת הבניה. לחילופין, בהנחת דחיה של כל שווי המצב החדש, היה מקום להביא בחשבון תוספת בגין הכנסות ביניים (ראו להלן דיון בעניין שימוש הביניים).

שני השמאים ערכו כאמור תחשיב דחייה ביחס לכלל שווי המצב החדש.

משכך, תחשיב ההשבחה נערך במספר חלופות:

חלופה המביאה בחשבון דחיה לכל שווי המצב החדש בתוספת הכנסות מדמ״ש בתקופת הביניים.

חלופה המביאה בחשבון את מקדם הדחיה רק ביחס להשבחה.

13.5 מגורים מעל קומת קרקע למסחר או ציבור

שמאי הצדדים מסכימים להפחתה בשיעור 0.95 לשווי מגורים מעל לקומת קרקע בשימוש מסחר או ציבור.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6693/86, הוערך מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים בקומת קרקע למסחר ו/או מבני ציבור בשיעור 10%.

בהחלטת שמאי מכריע חיים מסילתי בגוש/חלקה 6692/39, הוערך מקדם הפחתה למגורים מעל קרקע מסחרית 0.9.

להערכתי מקדם ההפחתה בשיעור 0.95 בגין עירוב שימושי ציבור/מסחר בקומת הקרקע מצוי בטווח הנמוך של קשת המקדמים, אך בהתחשב בהסכמת הצדדים ובשים לב לחפיפה אפשרית עם מקדמי ההתאמה הנוספים אשר הובאו בחשבון בהחלטה זו ולאור העובדה כי עניין זה לא עמד במחלוקת בין הצדדים לא מצאתי לנכון לחרוג ממקדם הפחתה זה.

13.6 שטח דירתי קיים במצב קודם

שמאי הצדדים מסכימים למקור שטחים על בסיס שומת השמאי דותן דרעי המהווה נספח לטבלאות ההקצאה ואיזון בתוכנית, כאשר כל אחד מתבסס על טבלת שטחים

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

שונה בחוות הדעת.

בהתאם לנספח עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה לתוכנית אשר נערכה על ידי שמאי מקרקעין דותן דרעי מתאריך 14.12.2023 בקביעת היקף השטחים הקיימים השמאי מתבסס על מדידה שנערכה על ידי מודד מוסמך נתן שליזינגר. וקיימים פערי שטחים בין שטחי הבניה המפורטים בפרק תיאור המתחם לשטחי שנלקחו בפועל בתחשיבי שווי המצב הנכנס.

לא הוצגה בפני תשתית ראייתית לשטח הדירות הקיימות וכן מסמך המדידה עליו הסתמך השמאי דותן דרעי. מעיון בשומת דרעי, עולה לכאורה כי שטחי הבניה הקיימים המפורטים בפרק התחשיבים הם המדויקים יותר ולפיכך באו בחשבון בתחשיביו, לכן הבאתי בחשבון במצב קודם שטח דירתי בנוי כולל מרפסות 9,840 מ״ר (274 מ״ר מרפסות ו- 9,566 מ״ר דירתי).

13.7 תמהיל זכויות בניה במצב החדש

בהתאם לנספח טבלת ההקצאה והאיזון לתוכנית, 1.335% משטח העיקרי בתא שטח 11 יוקצה לעיריית יהוד (1.226% + 0.109%) ו- 100% (91.821% + 8.179%) משטח מסחר בתא שטח 60 יוקצה גם כן לעיריית יהוד.

להלן שטח הבניה העיקרי למגורים המותר לבניה:

תא שטח	יחידות דיור	שטח עיקרי *
10	82	8,200
11	152	15,200
12	134	13,400
13	76	7,600
סה״כ	444	44,400
שטח עיקרי למגורים בתא שטח 11 מוקצה לעיריית יהוד	1.335%	202.92
שטח עיקרי למגורים נותר בידי הייזם		44,197

נוכה שטח עיקרי המיועד לרווחת הדיירים לפי 1 מ״ר לכל יח״ד. ושטח מוקצה לעיריית יהוד.

שטח למסחר:

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

תא שטח		עיקרי
11		500
12		550
13		300
51		180
60		50
סה"כ שטחים בפרוייקט		1580
שטח עיקרי למסחר בתא שטח 11 מוקצה לעיריית יהוד	1.335%	1.335
שטח מסחר בתא שטח 60 מוקצה לעיריית יהוד	100%	50
שטח עיקרי למסחר		1528.665

מגרש 51 :

שמאי המבקש אינו מביא בחשבון את תרומת השווי לזכויות הבניה במגרש 51 כיוון שאינו נכלל בטבלאות ההקצאה. שמאי המשיבה מציין כי מדובר במידע מוקדם ויש להביא בחשבון את כלל זכויות הבניה בתוכנית.

בהתאם להעתק דרישת תשלום ההשבחה מחושבת ביחס לחלקות 26-34,40-41 בגין אישור התוכנית, ראו להלן :

השבחה מספר: 1048
ועדה

תאריך: 04/11/2024
תאריך עברי: ג' בחשון תשפ"ה

מספר תיק בניין	מספר בקשה	מספר שובר
1280	בקשה למידע מוקדם 20240388	

מספר נכס: 840020240388

סוג	שם	ת.ז/ח.פ/משלם	כתובת	טלפון	משלם
מבקש	**אאורהמחדשים את ישראל בע"מ**	512836206	**דרך בגין 132,תל אביב - יפו**		512836206
בעל הנכס	דיירי הבנין בעלי הזכויות לפי רשימה		יהוד-מונוסון		
עו"ד מטפל	עו"ד מנשה וחניש			03-5789898	

רשות מקומית: יהוד-מונוסון
כתובת: ויצמן 3, ויצמן 5, אשכנזי 12, אשכנזי 14, אשכנזי 16, אשכנזי 20, רחוב אשכנזי 8, רחוב אשכנזי 10, שכונה : יהוד

גושים חלקות: מגרשים:12, 52, 60
גוש : 6693 **חלקות:** 41, 40, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26

תוכניות : יד/29/377 ב'

בהתאם לתשריט התוכנית מגרש 51 ממוקם בקירוב על חלקה 40 שהינה מחוץ למתחם איחוד וחלוקה.

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

בהתאם לנספח טבלאות ההקצאה ואיזון לתוכנית, חלקה 40 אינה נכללת בשווי המצב הנכנס, כמו כן, מגרש 51 אינו נכלל בטבלאות ההקצאה ואיזון בשווי המצב היוצא.

חלקה 40 אינה בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש אך היא חלק מתחום התוכנית ומסומנת כמגרש 51 עם זכויות בניה למסחר. תחשיב ההשבחה נערך ביחס לכל המתחם ולכן יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש גם את זכויות הבניה במגרש 51.

<u>תמהיל דירות</u>:

שמאי הצדדים מביאים בחשבון תמהיל דירות שונה.

התוכנית מחייבת לפחות 100 יח׳ בשטח של עד 63 מ״ר עיקרי.

ככל ונבנה כמות של יח״ד קטנות (עד 63 מ״ר עיקרי) תיווצרנה דירות מגורים גדולות מאוד בגין יתרת שטח בניה גדול המתחלק למספר יח״ד מצומצם יותר, כך שבעצם יח״ד קטנה אשר לכאורה בעלת שווי מ״ר גבוה יותר תגרור תוספת שטחים שוליים בדירות גדולות מאוד.

בנוסף, נבדקו על ידי עסקאות נוספות בתחום גוש 6693 לדירות מגורים בשטח 80-100 מ״ר, מבדיקה זו עולה כי לא קיימת שוליות מובהקת לדירות אלה לעומת דירות בשטח בנוי של 110 מ״ר. כך שגם כדאיות בינוי של חלק מיחידות המגורים בגודל בינוני 80-100 מ״ר אינה וודאית בנסיבות נשוא ההחלטה.

מן האמור לעיל הבאתי בחשבון את תמהיל הדירות הקבוע בתוכנית.

13.8 סוגיות משפטיות

<u>דירות עמידר</u>

שמאי המבקש מעריך כי יש לזכות בגין חלק יחסי של דירות מגורים עמידר שהינם בבעלות מדינת ישראל ועליהן לא קיימת חבות בהיטל השבחה.

שמאי המשיבה מעריך כי מדובר בדירות מגורים אשר גם אם הינם בבעלות מדינת ישראל הן ניתנות לרכישה בכל רגע נתון על ידי הדיירים ויש אפשרות לחייב בגינם בהיטל.

ככלל מדובר בטענה משפטית על עצם החבות.

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

עמידר (החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ) , היא חברה ממשלתית לדיור ציבורי.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין לחלקה 32 בגוש 6693, הבעלות בתתי החלקות 18,22 רשומה על שם מדינת ישראל.

טענה זו אינה פוגעת באופן התחשיב של ההשבחה אשר נערך ביחס לכלל זכויות במצב הנכס אל מול כלל הזכויות במצב התכנוני החדש (ללא שטחים בבעלות העירייה) והחיוב בהיטל ההשבחה הוא בהתאם לחלק היחסי בהשבחה הכוללת.

בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב שומת ההשבחה מחושבת לשווי הבעלות (ועל פי הפסיקה ניתן שיתחשב במגבלות קניניות), כאשר אותה התוספת מאפשרת שיפוי בין המשלם לבין בעל הזכויות. ולפיכך נערכה ההחלטה באופן הכולל את דירות עמידר וככל שתתקבל בהליך משפטי כלשהו העמדה כי אין לחייב דירות עמידר בהשבחה, ניתן יהיה להפחית חלק יחסי של דירות אלה מכלל ההשבחה של הדירות בפרויקט.

<u>פטור בגין שטחי ממ"ד</u>

שומת ההשבחה נערכה בגין בקשה למידע מוקדם טרם המימוש.

בהתאם לתקן שמאי 21.1 העוסק בעריכת שומות למתחמי פינוי בינוי יחול פטור מהיטל השבחה בגין שטחי הממ"ד.

מהות העסקה בפרויקט פינוי בינוי היא הריסה ובניה מחדש של המתחם, כך שגם אם המימוש אכן נערך בדרך של מכר זכויות הבניה מהבעלים ליזם היא במטרה של מימוש מידי ככל הניתן בהיתר בניה של זכויות הבניה, יש להביא בחשבון פטור לשטחי הממ"ד גם בדירות היזם.

הערה: שמאי הצדדים מביאים בחשבון שווי קרקע במצב חדש על בסיס זכויות בניה עיקריות למגורים ללא שטחי שירות. הפחתה בגין שטחי ממ"ד לדירות קיימות כפי שערך שמאי המשיבה ושמאי המבקש שמצדו טוען להפחתה לממ"ד גם דירות יזם, יוצר כפל זיכוי.

תחשיב ההשבחה נערך בשתי חלופות:

חלופה הכוללת פטור לכלל שטחי הממ"ד בפרויקט

חלופה נוספת המחייבת בהיטל השבחה רק את שטחי הממ"ד לדירות החדשות. (100 יח' קטנות ו- 230 יח' גדולות)

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

<u>הכנסות משימוש ביניים</u>

בעמ"נ (תל-אביב-יפו) 55750-12-21, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק** (18.1.2023) נקבע כי אין להביא בחשבון הכנסות מדמי שכירות לדירת מגורים בפרויקט של פינוי בינוי בתקופת הביניים שעד הריסתה בשווי המצב החדש.

חלק מהחלטת הוועדה:

בהקשר להפחתה מירידת ערך בגין שימוש בתקופת הביניים, ערר (דרום) 9003/19 **מבקיעים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף אשקלון**). במקרים בהם משתנה ייעוד המקרקעין הרי שללא ההוראה התכנונית המאפשרת המשך שימוש, השימוש הקיים אינו אפשרי עוד לאחר כניסת התוכנית לתוקף.

בהחלטת ערר (דרום) 9003/19 **מבקיעים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף אשקלון**, נקבע בין היתר:

באשר לשאלה האם יש להורות לשמאי המייעץ להתחשב או שלא להתחשב ברווח שניתן להפיק מהמקרקעין בתקופת הביניים עד למימוש התוכנית - באופן עקרוני על השמאי להביא בחשבון בקביעת ירידת הערך את הזמן המשוער הנדרש למימוש התוכנית ולהפחית מירידת הערך את הרווח שניתן להפיק מהמקרקעין בתקופה זו. יחד עם זאת המקרה דנן שונה ממקרים אחרים וזאת נוכח העובדה שאין כל הוראה בתוכנית המאפשרת לבעלי הזכויות להמשיך ולעשות שימוש חקלאי במקרקעין בתקופת הביניים. היעדרה של הוראה שכזו יוצרת מצב לפיו עם שינוי שהביאה התוכנית עימה נאסר השימוש המותר על פי התוכניות התקפות. משכך, הרי שלא ניתן לעשות שימוש חקלאי חוקי במקרקעין בתקופת הביניים ועל כן באופן עקרוני אין להתחשב ברווח האפשרי שניתן להפיק מהמקרקעין בתקופה זו.

בינתיים התקבלה החלטה אחרת בערר (ת"א) 8219-08-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק** (יוני 2023) ובה נקבעו חלופות לאומדן ההשבחה. חלופה אחת היא אומדן שווי המצב החדש על בסיס שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התוכנית המשביחה. במקרה זה אין להביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים עד להריסה. חלופה נוספת היא אומדן שווי הזכויות בקרקע במצב החדש בתוספת דחייה (ככל שקיימת) ממועד אישורה של התוכנית ועד המועד בו הקרקע תהיה זמינה לבנייה. במקרה זה יש להביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים עד להריסה.

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

לכאורה, בהתאם להלכת רודניק לעיל, במקרה דוגמת נשוא הדיון, בו הביאו הצדדים בחשבון דחייה משווי הזכויות בקרקע במצב החדש ממועד אישורה של התוכנית ועד המועד בו הקרקע תהיה זמינה לבנייה, היה מקום להביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים עד להריסה. שני השמאים לא הביאו בחשבון הכנסות בתקופת הביניים, ומכיוון שמדובר בסוגייה משפטית, שלא עמדה במחלוקת בפני, איני משנה מעקרון זה בשומות הצדדים.

ביחס לטענת שמאי המבקש שהביא בחשבון הפחתה משווי מצב חדש בגין שימוש ביניים, להערכתי ככל ונתייחס לשימוש הביניים, היה מקום להוסיף שימוש ביניים לשווי המצב החדש ולא להפחית.

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

תחשיב השבחה:

<u>חלופת תחשיב ללא הכנסות משימוש ביניים ודחיה רק עבור חלק ההשבחה</u>:

חלופה הכוללת פטור בגין כלל שטחי הממ"ד :

מצב קודם						
שטח בנוי					9,840	
שווי מ"ר בנוי					22,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם					216,480,000	₪
מצב חדש						
מהות	שטח	מקדם עירוב שימושים	שווי מ"ר		סה"כ	
עיקרי דירות קטנות	6,300	0.95	8,000	₪	47,880,000	₪
עיקרי דירות גדולות	37,897	0.95	9,200	₪	331,220,479	₪
עיקרי מסחר	1,529	1	13,800	₪	21,095,577	₪
סה"כ שווי זכויות בניה					400,196,056	₪
עלות הריסה ופינוי					-3,899,600	₪
עלות הקמת מבני ציבור					-12,285,000	₪
שווי מצב חדש					384,011,456	₪
השבחה					167,531,456	₪
דחיה	שנים 5, שיעור היוון 6%				0.747	
השבחה בדחיה					125,145,998	₪

חלופה הכוללת פטור שטחי ממ"ד של דירות קיימות בלבד :

מצב קודם						
שטח בנוי					9,840	
שווי מ"ר בנוי					22,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם					216,480,000	₪
מצב חדש						
מהות	שטח	מקדם עירוב שימושים	שווי מ"ר		סה"כ	
עיקרי דירות קטנות	6,300	0.95	8,000	₪	47,880,000	₪
עיקרי דירות גדולות	37,897	0.95	9,200	₪	331,220,479	₪
עיקרי מסחר	1,529	1	13,800	₪	21,095,577	₪
שטח ממ"ד דירות חדשות קטנות	1,200	0.95	8,000	₪	9,120,000	₪
שטח ממ"ד דירות חדשות גדולות	2,760	0.95	9,200	₪	24,122,400	₪
סה"כ שווי זכויות בניה					433,438,456	₪
עלות הריסה ופינוי					-3,899,600	₪
עלות הקמת מבני ציבור					-12,285,000	₪
שווי מצב חדש					417,253,856	₪
השבחה					200,773,856	₪
דחיה	שנים, שיעור היוון 5 6%				0.747	
השבחה בדחיה					149,978,071	₪

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>חלופת תחשיב כולל הכנסות משימוש ביניים ודחיה של כל שווי המצב החדש</u>:

חלופה הכוללת פטור בגין כלל שטחי הממ"ד:

מצב קודם						
שטח בנוי					9,840	
שווי מ"ר בנוי					22,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם					216,480,000	₪
מצב חדש						
מהות	שטח	מקדם עירוב שימושים	שווי מ"ר		סה"כ	
עיקרי דירות קטנות	6,300	0.95	8,000	₪	47,880,000	₪
עיקרי דירות גדולות	37,897	0.95	9,200	₪	331,220,479	₪
עיקרי מסחר	1,529	1	13,800	₪	21,095,577	₪
סה"כ שווי זכויות בניה					400,196,056	₪
עלות הריסה ופינוי					-3,899,600	₪
עלות הקמת מבני ציבור					-12,285,000	₪
שווי מצב חדש					384,011,456	₪
דחיה	שנים 5, שיעור היוון 6%				0.747	
הכנסות משימוש ביניים					21,035,337	₪
שווי מצב חדש בדחיה וכולל הכנסות משימוש ביניים					307,891,895	₪
השבחה					91,411,895	₪

חלופה הכוללת פטור שטחי ממ"ד של דירות קיימות בלבד:

מצב קודם						
שטח בנוי					9,840	
שווי מ"ר בנוי					22,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם					216,480,000	₪
מצב חדש						
מהות	שטח	מקדם עירוב שימושים	שווי מ"ר		סה"כ	
עיקרי דירות קטנות	6,300	0.95	8,000	₪	47,880,000	₪
עיקרי דירות גדולות	37,897	0.95	9,200	₪	331,220,479	₪
עיקרי מסחר	1,529	1	13,800	₪	21,095,577	₪
שטח ממ"ד דירות חדשות קטנות	1,200	0.95	8,000	₪	9,120,000	₪
שטח ממ"ד דירות חדשות גדולות	2,760	0.95	9,200	₪	24,122,400	₪
סה"כ שווי זכויות בניה					433,438,456	₪
עלות הריסה ופינוי					-3,899,600	₪
עלות הקמת מבני ציבור					-12,285,000	₪
שווי מצב חדש					417,253,856	₪
דחיה	שנים 5, שיעור היוון 6%				0.747	
הכנסות משימוש ביניים					21,035,337	₪
שווי מצב חדש בדחיה וכולל הכנסות משימוש ביניים					332,723,968	₪
השבחה					116,243,968	₪

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

14. <u>החלטה</u>

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

תוכנית משביחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית 411-0738609	15.04.2024	₪ 91,411,895	בהתאם לשומות הצדדים - 25% *

* ההשבחה נקבעה בהתאם לחלופה המעניקה פטור לממ״ד בגין כלל יחידות הפרויקט (ראו נימוק בעמ׳ 72 לעיל) ובחלופה של הוספת הכנסה משימוש ביניים ליחידות קיימות עד להריסת המבנה (ראו בעמ׳ 74-73).

מכיוון שהדיון בנושאים אלה משפטי, הוצגו חלופות נוספות בעמ׳ 76-75 לעיל, על-פי עמדות הצדדים.

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