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: 21.09.2025
מספר בקשה: 1501-2025
מספרנו: 7367

לכבוד

נווה שלום מאור נדל"ן בע"מ
ע"י מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב מגדל העמק
ע"י מר אחמד מהדי אבו ריא, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 17806, חלקה 135 ; דרך העצמאות 2, מגדל העמק;

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 1501-2025 מיום 13.07.2025 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

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

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

תכנית 221-0929497

הקלות

1.3 אופן המימוש:

בדרך של בקשה להיתר בניה.

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
221-0929497	25.12.2023	₪ 3,997,807	ללא השבחה
הקלות	02.09.2024	₪ 61,800	ללא השבחה

2. <u>מועד הדיון</u>:

ביום 18 בספטמבר 2025 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

07 בספטמבר 2025 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועדים הקובעים להערכה</u>:

25.12.2023 15 ימים ממועד פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפיה המאוחר מבניהם.

02.09.2024 מועד אישור ההקלות.

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

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

גוש	;	17806
חלקה	;	135
שטח חלקה רשום	;	948 מ״ר
מהות הנכס	;	חטיבת קרקע בייעוד מגורים, עליה קיים מבנה ותיק להריסה.
מיקום	;	דרך העצמאות 2, מגדל העמק.
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 של שמאי המשיבה מר אחמד מהדי אבו ריא.

שומה נגדית של השמאי מר יונתן לוי.

צילום נסח רישום מקרקעין מקוון עדכני ליום 03.07.2025.

שמאות מכריעה של השמאי מר אבישי זיו בגו"ח 17806/135.

נספח חניה.

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

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

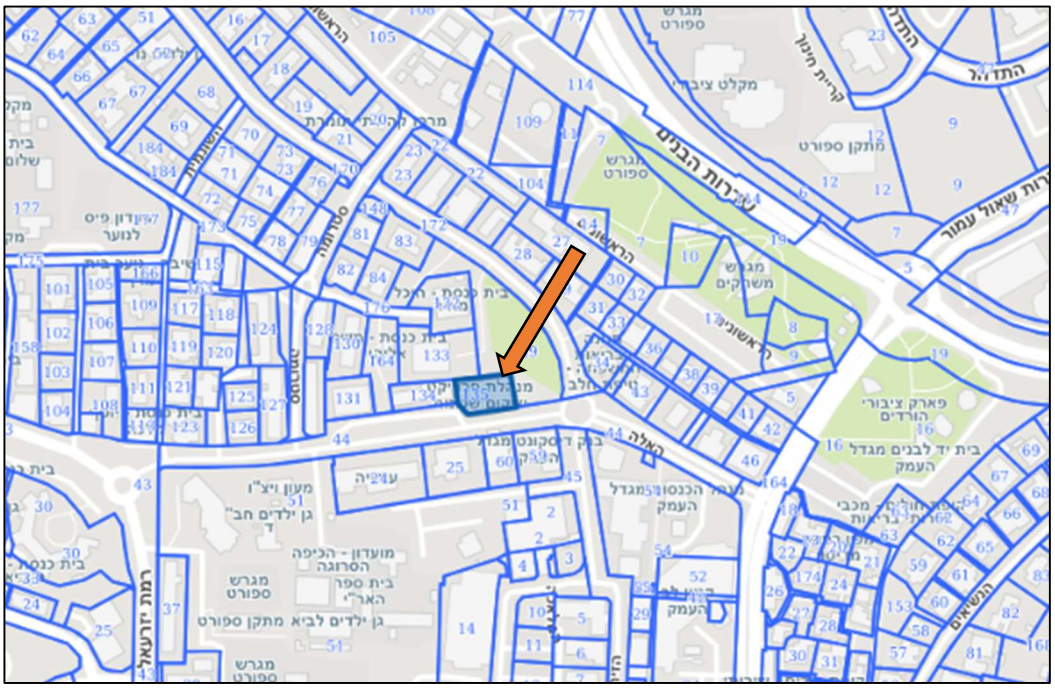
הסביבה

החלקה נשוא הדיון ממוקמת במרכז העיר מגדל העמק, ברחוב דרך העצמאות 2.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מבני מגורים בני 1–4 קומות מבנייה ותיקה, לצד שימושי מסחר ומבני ציבור, בהם בתי כנסת וגני ילדים. בנוסף, בסביבה הקרובה מצויים שטחים פתוחים מפותחים ומגוננים.

הנכס מצוי בחלקו הדרומי של רחוב דרך העצמאות ומצידו הצפוני. הרחוב הינו רחוב חצי-מעגלי, המחבר מדרום את מפגש הרחובות האלה/קדש/הזית עם מפגש כביש מס' 7555/רחוב תדהר מצפון.

בסביבה פיתוח סביבתי מלא.



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

החלקה והנכס

הנכס נשוא חוות הדעת הינו מבנה חד-קומתי ותיק, הבנוי במרכז חלקה בשטח רשום של 948 מ"ר, הידועה כחלקה 135 בגוש 17806, ברחוב דרך העצמאות 2 במגדל העמק.

החלקה בעלת צורה לא רגולרית. במרכז החלקה בנוי מבנה חד-קומתי מבנייה ותיקה, הכולל גג משופע רעפים, ויתר שטחה משמש כחצר.

תצלום אוויר של החלקה מאתר המפות הממשלתי:



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

8. <u>רקע תכנוני:</u>

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

<u>מצב קודם:</u>

תוכנית ג/במ/160 דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4190 ביום 06.02.1994

החלקה הנדונה מסווגת בייעוד אזור למבני ציבור:

אחוזי בנייה:	60%.
גובה מבנים:	3 קומות.
שטח מגרש מינימלי:	400 מ"ר
גובה מרבי:	12 מ'.
קווי בניין:	צדדי ואחורי – 3 מ', קדמי – 5 מ'.

תוכנית ג/21387, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7060 מיום 18.06.2015

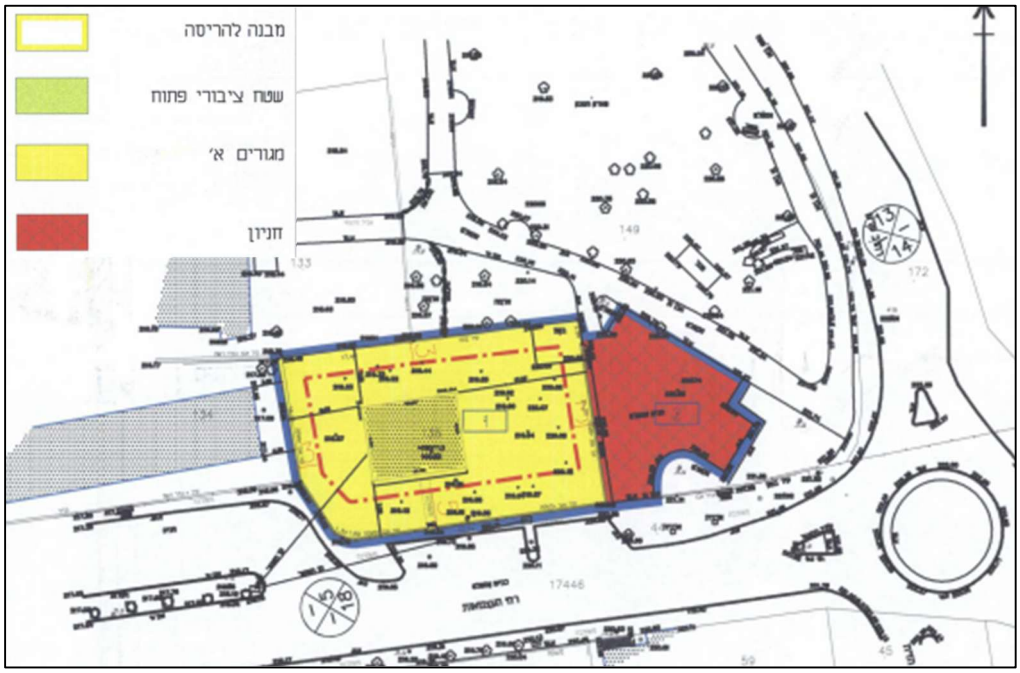
מטרת התכנית:

- קביעת זכויות בנייה למגורים.
- שינוי יעוד משצ"פ לחניון ציבורי.
- שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים.
- קביעת שימושים והוראות בנייה.
- קביעת גישה אחת למגורים וגישה נוספת לחניון.

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

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

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת בייעוד אזור מגורים א', להלן:



<u>זכויות בניה:</u>

אחוזי בנייה:	569 מ"ר עיקרי + 134 מ"ר שירות = 700 מ"ר (סה"כ)
גובה מבנים:	3 קומות (מעל מפלס כניסה קובעת).
תכסית:	29%.
שטח מגרש מינימלי:	948 מ"ר
צפיפות:	6 יח"ד לדונם נטו.
גובה מרבי:	12 מ'.
קווי בניין:	צדדי ואחורי – 3 מ', קדמי – 5 מ'.
מרפסות:	עד 12 מ"ר לכל יח"ד.

לכל תא שטח תהיה כניסה נפרדת מרחוב העצמאות. מקום הכניסה יקבע בעת הוצאת היתר בנייה זאת בתנאי שלא תפגע בחניות הציבוריות לאורך רחוב העצמאות בסמוך לשטח התכנית.

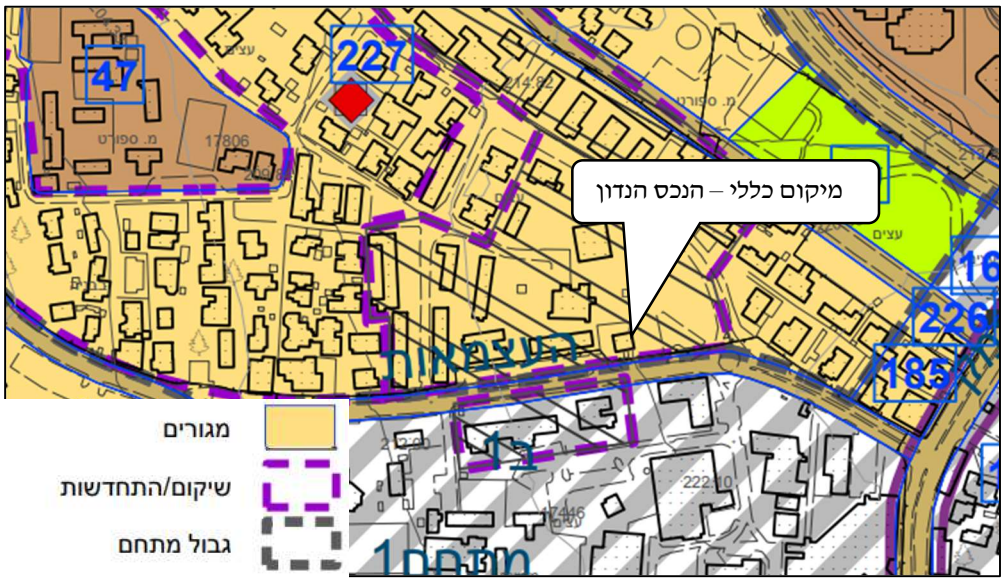
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מצב חדש:

תכנית 221-0201715, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7546 מיום 18.07.2017.
תכנית מתאר כוללנית למגדל העמק, עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת יעודי קרקע והשימושים המותרים לכל יעוד.
- קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.
- קביעת שטח בניה כולל, הוראות בניה וגובה בניינים לכל מתחם.
- קביעת הוראות בדבר שטחי ציבור.
- קביעת הוראות בדבר תשתיות כגון: דרכים ביוב וניקוז.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת שלביות והתניות לביצוע.

קטע מתשריט התכנית



<u>הוראות להכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית:</u>

לשטחים להתחדשות עירונית יחד עם שטחי הפיתוח המשלימים, תוכן תכנית מפורטת לפי סעיפים 20 א' (מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק) ו – 23 (תכנית מפורטת לחיזוק מבנים) לתמ"א 38, כמפורט להלן. ובלבד שהתכנית המפורטת עומדת בהוראות התמ"א על שינוייה.

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

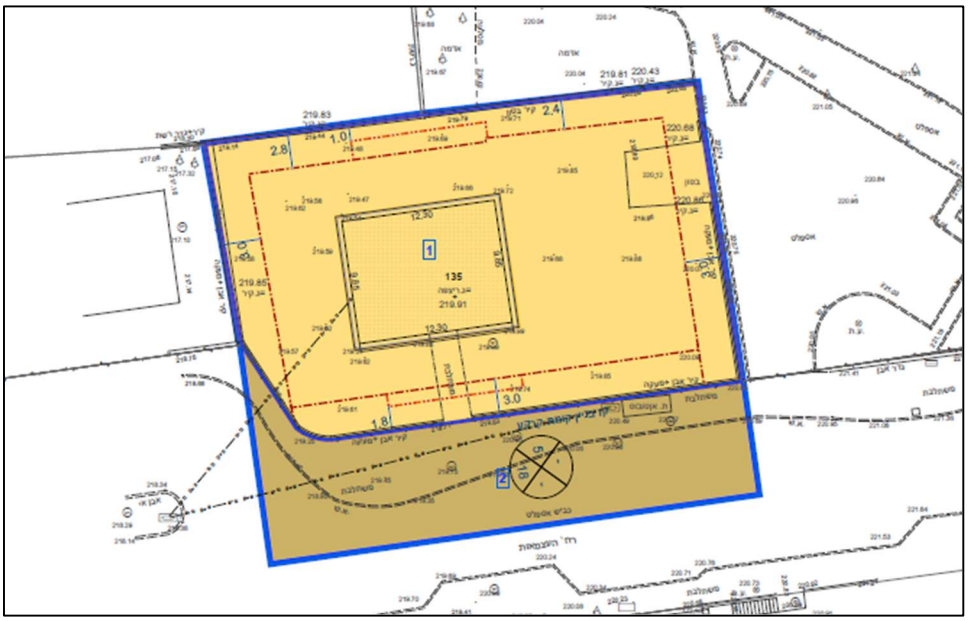
תוכנית 221-0929497, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 11881 מיום 11.12.2023.
מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית פינוי בינוי, תוספת זכויות בניה והוספת שימושי מסחר ותעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת זכויות בניה למגורים, תעסוקה ומסחר, עיקרי + שירות.
- תוספת 28 יח"ד למצב המאושר.
- הקמת מבנה בן 9 קומות מעל הקרקע.
- הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין.

תשריט התכנית

הנכס הנדון מסווג בייעוד מגורים עם חזית מסחרית (מבנה להריסה)



<u>שימושים</u>

מגורים, מסחר מקומי ומשרדים.

בין הוראות הבינוי בתקנון התוכנית:

תותר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה מסחר ומשרדים בקו קדמי 0 בהתאם לסך השטחים המפורטים בטבלה 5.

תתאפשר בליטת מרפסות מעבר לקווי בניין עד 40% באישור הוועדה המקומית.

לפחות 40% משטח החזית הפונה אל רחוב העצמאות תהיה מסחרית.

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

טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מוצע:

שטח מגרש	עילי		תת״ק	סה״כ	תכסית	צפיפות יח״ד	גובה מבנה	מס׳ קומות	
	עיקרי	שרות	שרות					עילי	תת״ק
942	4,239	648	2,826	4,887	50	34	32	9	3

הערות:

1. שטח עיקרי: הותר לבנות הקמת משרדים וחנויות מסחר בהיקף של עד 650 מ״ר עיקרי ושירות.
2. שטח שירות: לוביים – 250 + מרחב מוגן – 264 + 134 מ״ר קיים.
3. חניון עד 3 קומות – תותר בניית חניון בקומת המרתף עד גבול המגרש.
4. בקומת הקרקע תותר קומת מסחר ומשרדים בקו בניין קדמי 0.
5. לא תותר חריגה בגובה.

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

9. <u>רישוי</u>:

היתר בניה **20110292** מיום 12.11.1969, המתיר בניית חומות מסביב למגרש והריסת חומה קיימת + חניה במגרש.

היתר בניה **20240306** מיום 15.12.2024, המתיר חפירה וביסוס עד מפלס הקרקע עבור הקמת בניין מגורים, מסחר וחניון תת קרקעית, ובנוסף הריסת מבנה קיים.

בקשה להיתר בניה מס׳ 20240218, ישיבת הועדה המקומית מיום 2.9.2024

הבקשה כוללת את ההקלות להלן:

- הקלה בקו בניין אחורי – 10% כך שיהיה 2.7 מ׳ במקום 3 מ׳ המותר בתב״ע.
- הקלה בגובה בניין מ – 32 מ׳ מותרים ל – 35.5 מ׳ מבוקשים ללא חריגה מגובה אבסולוטי של המבנה הממוקם בגוש.
- ניוד 1,450.89 מ״ר שירות מתת הקרקע אל מעל קרקע, כך שיהיה 2,098.89 מ״ר שירות מעל הקרקע במקום 648 מ״ר מותרים.
- הקלה בתכסית המבנה מ – 50% ל – 71%.

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

טבלת שטחים (לא במחלוקת בין הצדדים):

למטרות עיקריות								
		מוצע			סה"כ			
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מסחר והסעדה	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש[%]
-3.50	כן	חניון תת קרקעי						
0.00	לא	קומת קרקע			1.26	61.60	61.60	6.50
+3.80	לא	קומה ראשונה	358.85		0.20	359.05	359.05	37.87
+6.95	לא	קומה 2	358.78		0.20	358.98	358.98	37.87
+10.10	לא	3	358.78		0.20	358.98	358.98	37.87
+13.25	לא	4	358.78		0.20	358.98	358.98	37.87
+16.40	לא	5	358.78		0.20	358.98	358.98	37.87
+19.55	לא	6	358.78		0.20	358.98	358.98	37.87
+22.70	לא	7	358.78		0.20	358.98	358.98	37.87
+25.85	לא	8	358.78		0.20	358.98	358.98	37.87
+29.00	לא	פנטאוז	277.48		0.10	277.58	277.58	29.28
		מעל הקרקע	3147.79	60.34	2.96	3211.09	3211.09	338.74
		מתחת הקרקע						
		סה"כ המבנה	3147.79	60.34	2.96	3211.09	3211.09	338.74

חישוב שטחים סה"כ

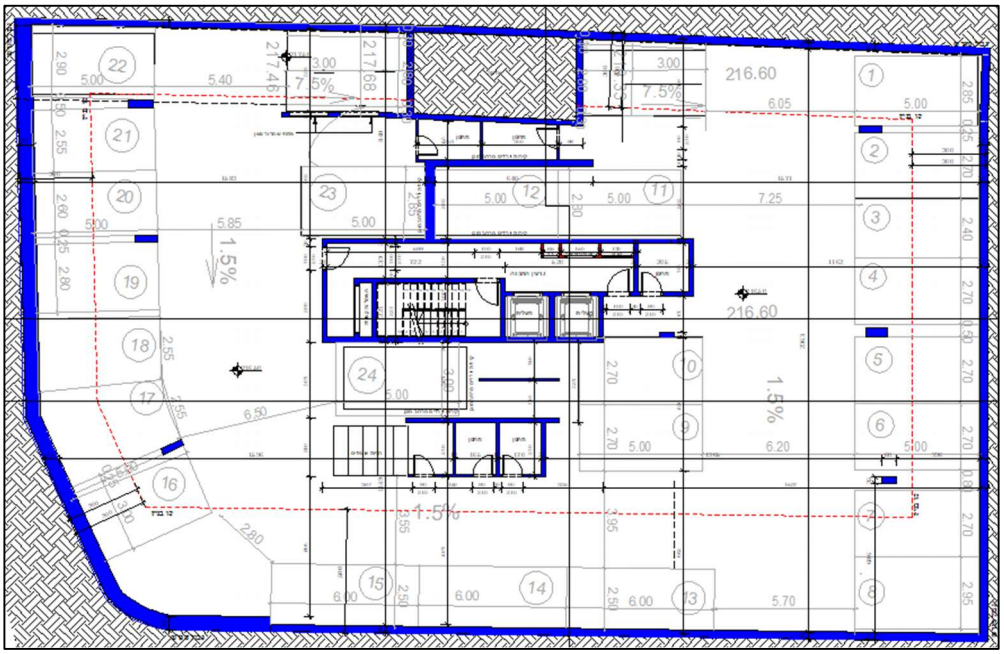
		מעל הקרקע	3147.79	60.34	2.96	3211.09	3211.09	338.74
		מתחת הקרקע						
		סה"כ המבנה	3147.79	60.34	2.96	3211.09	3211.09	338.74

למטרות שירות																								
מוצע																					סה"כ שטח בניה		אחוד משטח המגרש[%]	אחר	
																					מוצע			
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות וח.שירות	חדרי שירות משותפים	מרפסת	חניה שירות	בריכות וגגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש[%]	שטח מרוצף	מצללה	הורדה					
			41.39		3.94					34.59	938.67	98.80	936.67	936.67	98.80									
9.00	4.99		51.49	535.30		16.87					617.65	65.15	617.65	679.25	71.65		11.45	8.67					
36.00	10.28		46.01		8.90				65.61	10.14	176.84	18.65	176.84	535.89	56.53	143.17		8.77					
36.00	10.28		46.03		8.91		66.27			10.15	177.64	18.74	177.64	536.62	56.61			8.76					
36.00	10.28		46.03		8.91		66.27			10.15	177.64	18.74	177.64	536.62	56.61			8.76					
36.00	10.28		46.03		8.91		66.27			10.15	177.64	18.74	177.64	536.62	56.61			8.76					
36.00	10.28		46.03		8.91		66.27			10.15	177.64	18.74	177.64	536.62	56.61			8.76					
36.00	10.28		46.03		8.91		66.27			10.15	177.64	18.74	177.64	536.62	56.61			8.76					
36.00	10.28		46.03		8.91		66.27			10.15	177.64	18.74	177.64	536.62	56.61			8.76					
36.00	10.28		46.03		8.91		66.27			10.15	177.64	18.74	177.64	536.62	56.61			8.76					
18.00	5.16		22.95							6.77	52.88	5.58	52.88	330.48	34.86	197.96	58.48	19.15					
315.00	92.39		442.66	535.30	71.27	16.87	463.89		65.51	87.96	2090.85	220.56	2090.85	5301.94	559.31	341.13	70.93	97.91					
		7.38	41.39		3.94			849.37		34.59	938.67	98.80	936.67	936.67	98.80									
315.00	92.39	7.38	484.05	535.30	75.21	16.87	463.89	849.37	65.51	122.55	3027.52	319.36	3027.52	6238.61	658.11	341.13	70.93	97.91					

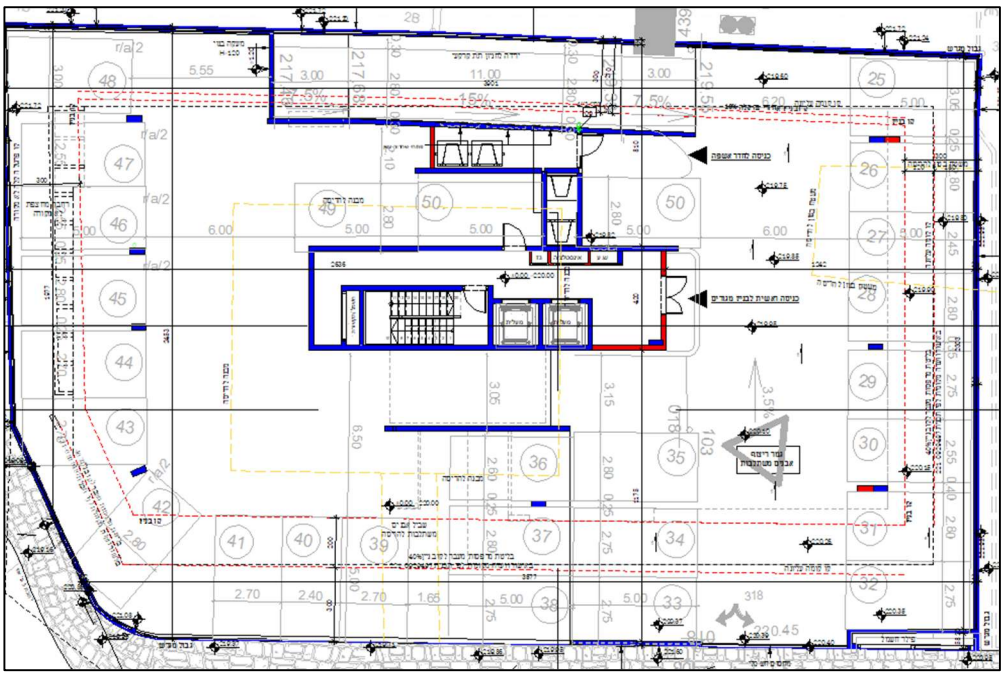
315.00	92.39		442.66	535.30	71.27	16.87	463.89		65.51	87.96	2090.85	220.56	2090.85	5301.94	559.31	341.13	70.93	97.91					
		7.38	41.39		3.94			849.37		34.59	938.67	98.80	936.67	936.67	98.80								
315.00	92.39	7.38	484.05	535.30	75.21	16.87	463.89	849.37	65.51	122.55	3027.52	319.36	3027.52	6238.61	658.11	341.13	70.93	97.91					

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

קומת מרתף:



קומת קרקע:



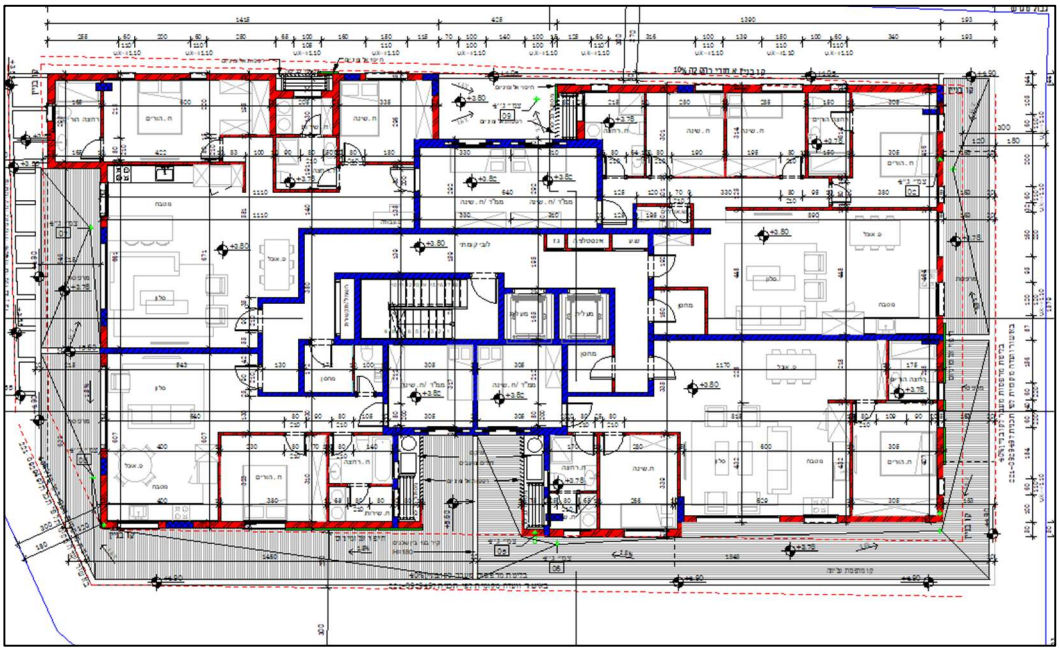
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

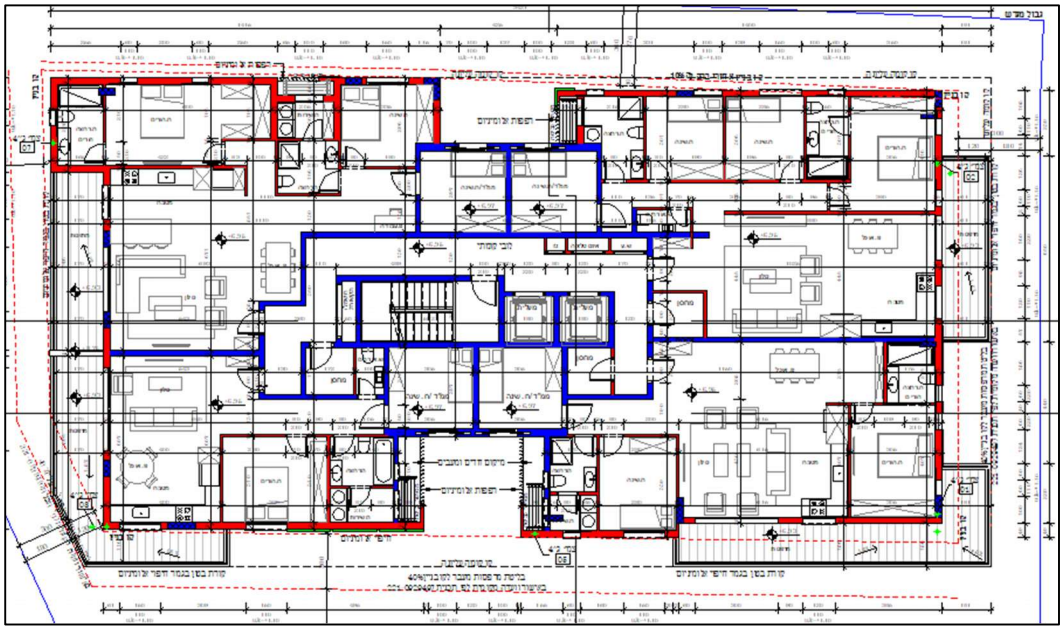
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

קומה ראשונה:

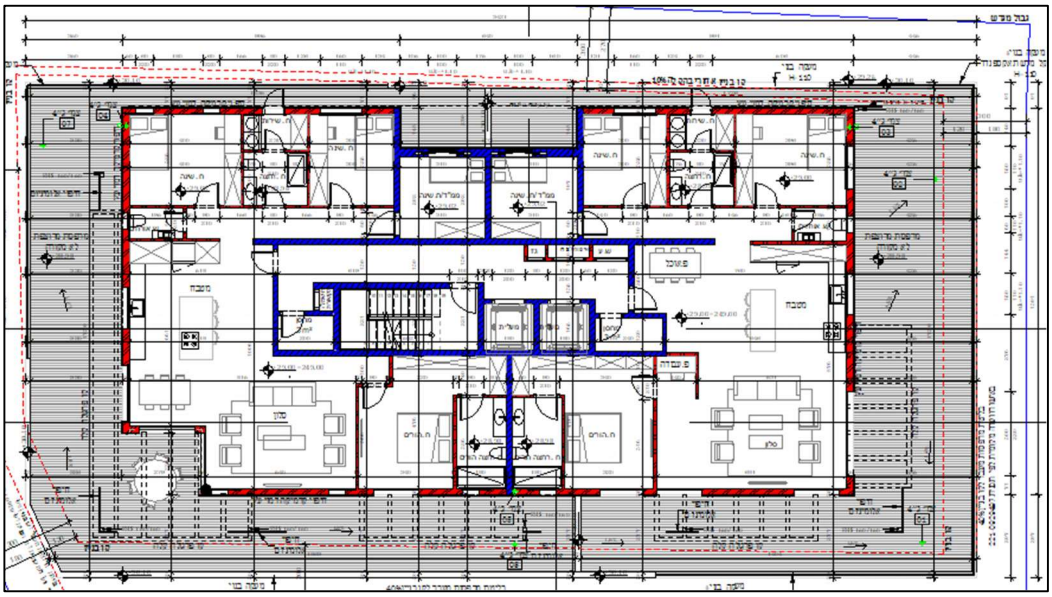


קומות 2 – 7:



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

קומה שמינית (פנטהאוז):



טבלת חניות:

שימוש	חניה (יחי)			
	לפי תקן	מס׳ סעיף	דרוש	מתוכנן
מגורים 34 יח״ד מעל 120 מ״ר	1:1.5	1.2	51	51
מסחר 60 מ״ר	1:30	2.1	2	1
סהיכ:			53	52

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

10. רקע משפטי [2]

10.1 נסח רישום

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין שהוצג בפני, עדכני ליום 03.07.2025, לחלקה 135 בגוש 17806, עולים הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום	-	948 מ״ר
בעלויות	-	נווה שלום מאור נדל״ן בע״מ
הערות	-	הערת אזהרה בדבר אתר עתיקות.
		הרעה בדבר העברה לזרים.

[2] האמור בהחלטה זו אינו 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

11. המחלוקת בין הצדדים בתמצית:

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית:

תכנית 221-0929497

ערכי שווי

תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	מהות הממכר	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	שווי העסקה ב- ₪	מקדם משוקלל[2]	שווי למ"ר ב- ₪
25/12/2023	17448/165/2	120	דירה בבית קומות	2014	1/6	5	2,030,000	1	16,900
19/12/2023	17670/81/2	117	דירה בבית קומות	1988	1/3	5	1,490,000	1.1	14,009
22/11/2023	17881/43/4	105	דירה בבית קומות	2021	1/2	4	1,460,000	1	13,905
01/11/2023	17881/32	129	דירה בבית קומות	2020	3/3	4	1,530,000	1	11,860
04/10/2023	17448/165/30	103	דירה בבית קומות	2015	2/5	4	1,370,000	1	13,301
22/09/2023	17881/37	104	דירה בבית קומות	2021	3/3	4	1,500,000	1	14,400
ממוצע									14,062

שווי ממוצע למ"ר פלדלת	14,000
בניכוי מע"מ (18%)	11,864
בניכוי רווח יזמי (17%)[3]	10,140
עלויות בניה בהעמסת שטחי שירות	[4]8,200
יתרת לקרקע למ"ר פלדלת	1,940

בהתחשב במכלול הנתונים טוען שמאי המשיבה, כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 1,940 ₪ למ"ר "פלדלת".

עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי

מס' חניות ע"פ נספח תנועה	29
שטח קומת חניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר	936.67
עלות חניון למ"ר	2,700 ₪
שווי חניה	50,000 ₪
תחשיב עלות עודפת	
סך עלות הקמת החניה	2,529,009 ₪
סך שווי מקומות החניה	1,450,000 ₪
הפרש עלויות - עלות עודפת	1,079,009 ₪
במעוגל	1,080,000 ₪

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

תחשיב השבחה:

מצב קודם				
תיאור	שטחים ב- מ"ר	מקדם אקו'	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	569	1	1	569
שטח שירות	134	0.3	1	40.2
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				609.2
שווי מ"ר מבונה אקו' בסיסי ב- ₪				1,940
סה"כ שווי מצב קודם ב- ₪				1,181,848

מצב חדש					
תיאור	שטחים ב- מ"ר	מקדם אקו'	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח במ"ר אקו'
שטח מגורים עיקרי	3,147.79	1	1	0.85	2,675.6
שטח מסחר עיקרי	60.34	1	1.2	1	72.4
שטח חניה תת קרקעית	7936.67	0			0
שטח ממ"דים וקירות	8410.35	0			0
מעלית	7.38	0			0
מבואות וחדרי מדרגות	442.66	0.3	0.9	1	119.5
ק. עמודים מפולשת	535.30	0.3	0.9	1	144.5
מערכות טכניות ומ.שירות	71.27	0.3	0.9	1	19.2
חדרי שירות משותפים	16.87	0.3	0.9	1	4.5
מרפסות	463.89	0.4	0.9	1	167
בליטות גגונים קירוי	65.51	0			0
אחסנה שירות	87.96	0.3	0.9	1	23.7
סה"כ שטח אקו' מצב חדש					3,226.6
שווי מ"ר מבונה אקו' בסיסי ב- ₪					1,940
סה"כ שווי מצב חדש ב- ₪					6,259,654
בניכוי עלויות עודפות למקומות חניה תת קרקעיים ב- ₪					1,080,000
עלויות הריסה בניין ישן					נכלל בשומה מכרעת
סה"כ שווי מצב חדש ב- ₪					5,179,655

תחשיב השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש ב- ₪	5,179,655
סה"כ שווי מצב קודם ב- ₪	1,181,848
ההפרש לצורך חישוב השבחה	3,997,807
היטל השבחה (50%)	1,998,903

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

הקלות:

ערכי שווי:

שמאי המשיבה מביא בחשבון בתחשיביו שווי מ״ר מבונה בסך של 2,000 ₪ למ״ר.

תחשיב:

תיאור ההקלה	שטחים ב- מ״ר	שווי ב- ₪	מקדם	תחשיב ב ₪
1	7	2,000	0.15	2,100
2	9-			-
3	מגולם בשווי שנקבע בערכים לעיל			-
4	10199	2,000	0.15	59,700
השבחה				61,800
היטל השבחה (50%)				**30,900**

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

11.2 שמאי המבקש

<u>תכנית הר0929497-221</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

לטענת שמאי המבקש אין לקבל אומדן השבחה המייחס שווי זהה למצב הקודם ולמצב החדש 1,940 ₪ למר מבונה מאחר ולטענתו מדובר במוצרים תכנוניים שונים. לטענתו יש להסתמך על שומה מכרעת חלוטה שנערכה בנכס הנדון, ע״י השמאי המכריע אבישי זיו אשר קבע מקדם התאמה של 135 אחוז בשל אופי בינוי של 3 דירות גן ו 3 דירות דופלקס, כאשר היחידות כוללות חצרות, מרפסות 12 מ״ר ומרפסות גג. לטענתו ניתן לקבל שווי 1,950 ₪ למ״ר מבונה במצב הקודם אך אין להקיש ממנו למצב החדש, וכי יש לבטא תרומת חצרות של לפחות 150 מ״ר לכל דירת גן סה״כ 450 מ״ר לשלוש יחידות ותרומת מרפסות גג של 47 מ״ר ליחידה וכן 12 מר מרפסות לכל יחידה לפי סעיף 64 ה לתקנון שלא הובאו במצב הקודם. בנוסף טען כי יש לייחס מקדם פרטיות וייחודיות לבניין בוטיק בצפיפות נמוכה ביחס לבניין המוצע, שבו שווי למ״ר פלדלת כבר מגלם שטחי שירות ולכן אין לבטא תרומה נוספת לשטחים אלה לא במצב הקודם ולא במצב החדש, עוד טען כי יתרת שטחי החצרות לאחר ההצמדות (237 מ״ר) ישמשו חניות, גינון וכרכוש משותף הגלום בערכי השווי המבונים.

<u>שטחי שירות</u>

לטענת שמאי המבקש, בשומת המשיבה נפלה טעות מהותית כאשר שולבו פעמיים שטחי שירות ומרפסות. שווי של 14,000 ₪ למ״ר בנוי שנקבע על בסיס עסקאות השוואה כבר מגלם את כלל השטחים הנלווים, לרבות מרפסות, ממ״דים, חניות ומחסנים. לשיטתו, בחילוץ השווי למ״ר מבונה יש לנטרל עלות בנייה ישירה לפי ״דקל״ ולהעמיס עלויות עקיפות ושטחי שירות, כך שהתוצאה המתקבלת כבר כוללת את כל רכיבי הדירה. לכן, לדבריו, הדרך הנכונה לחישוב היא לפי שטח פלדלת, המגלם את כל השטחים הדרושים בפועל, ולא להוסיף אותם פעם נוספת.

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

<u>עלות עודפת להקמת המרתף</u>

שמאי המבקש מציין כי אין מחלוקת על מספר החניות במרתף ועל ערכן הנקוב, אך סבור כי חישוב העלות העודפת בשומת המשיבה אינו נכון, שכן ערך החניות כבר מגולם בעסקאות המדגם, אשר כוללות בממוצע 1.5 חניות לדירה. לכן אין מקום להוסיף ערך נוסף.

בגישתו, עלויות הבנייה לפי מחשבון דקל אינן משקפות את המציאות במועד הקובע, בין היתר בשל צמצום מספר העובדים לאחר פרוץ המלחמה, עליית ריבית למימון, ותכנון חניון יקר במיוחד הדורש דיפון וכלונסאות. לפיכך, יש להוסיף לפחות 10% לעלויות הישירות ולהעמיס כ־25% עלויות עקיפות, לרבות היטלים ואגרות.

לדבריו, אומדן סביר לעלות בניית המרתף מגיע ל־ 3.4 מיליון ₪, ואף ניתן להסתמך על נתוני הביצוע בפועל, שהגיעו ל־ 4.3 מיליון ₪.

<u>חניות טוריות</u>

שמאי המבקש מדגיש כי מתוך 29 החניות שנקבעו, שש הן חניות טוריות (״טורקיות״) ושאר החניות הן חניות שניות (נוספות לאותה הדירה). לשיטתו, חניות אלו נחותות בערכן ויש להפחית מערכן. החישוב הנכון לדעתו מביא לערך כולל של כ־1.36 מיליון ₪ בלבד, וגם זאת כאשר ברור שערכי החניה מגולמים ממילא בעסקאות ההשוואה.

<u>ערכי שווי:</u>

העסקאות שהובאו בשומת המשיבה אינן משקפות נכונה את ערכי השוק במועד הקובע, ונפלו בהן פגמים מהותיים בבחירת המדגם ובאופן הניתוח.

עסקת דירת גן בחלקה 165 בגוש 17448 מיום 25.12.23, אשר הוצגה בשווי של 16,900 ₪ למ״ר, כוללת הצמדת חצר בשטח של 175 מ״ר. חצר זו לא נוטרלה בשומת המשיבה, וכאשר מבוצעת התאמה מינימלית של 25% בגין החצר, מתקבל שווי של כ-12,400 ₪ למ״ר מבונה בלבד.

עוד נטען על ידי שמאי המבקש כי באותם מקרקעין קיימות עסקאות נוספות שלא הובאו במדגם, ובכללן מכירת ת״ח 5 בשטח 110 מ״ר במחיר של 1,415,000 ₪ (12,850 ₪ למ״ר) ומכירת ת״ח 24 בשטח 107 מ״ר במחיר של 1,370,000 ₪ (12,800 ₪ למ״ר).

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

עסקאות אלו, אשר בוצעו ערב המלחמה, מצביעות על שווי מקסימלי למ"ר בנוי הנמוך מזה שאומץ בשומת המשיבה, ויש לראות בהן חסם עליון לערכי השווי.

לטענת שמאי המבקש, עסקה נוספת בגוש 17881 חלקה 43 כוללת שתי חניות צמודות לפי הדיווח. לפיכך, לא ניתן להוסיף לשווי העסקה תרומה נוספת בגין חניה, שכן הדבר יוצר כפילות חישובית ומנפח את השווי שלא לצורך.

עסקה בגוש 17881 חלקה 37 אשר הוצגה בשומת המשיבה בשווי של 14,400 ₪ למ"ר אינה מייצגת את מלוא התמונה. לדבריו, עסקה אחרת באותו בניין מיום 18.08.23, בה נמכרה דירה בשטח 130 מ"ר במחיר של 1,575,000 ₪, משקפת שווי נמוך בהרבה של כ-12,100 ₪ למ"ר בנוי.

לטענת שמאי המבקש, השווי המקסימלי שיש לייחס למקרקעין הוא 13,000 ₪ למ"ר בנוי. ערך זה כבר מגלם מרפסות, חניות עיליות ושטחי שירות, ואין מקום להוספת שווי נוסף בגין רכיבים אלה כפי שנעשה בשומת המשיבה.

שמאי המבקש מציג עסקאות להלן:

יום מכירה	כתובת	דירה	נוש	חלקה ותת חלקה	חלקה	תת חלקה	חדרים	שטח ברוטו	קומה	מספר קומות	דירות בבנין	שנת בניה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
22/11/2023	חיים הרצוג 7	4	17881	43-4	43	4	4	105	1	2	4	2021	₪ 1,460,000	₪ 13,905
01/11/2023	חיים הרצוג 8	7	17881	32-0	32	0	4	129	3	3	8	2020	₪ 1,530,000	₪ 11,860
22/09/2023	אביב 12	8	17881	37-0	37	0	4	104	3	3	8	2021	₪ 1,500,000	₪ 14,423
18/08/2023	אביב 8	1	17881	37-0	37	0	4	130	4	4	10	2021	₪ 1,575,000	₪ 12,115
01/08/2023	חיים הרצוג 3	3	17881	39-0	39	0	4	130	1	4	8	2019	₪ 1,910,000	₪ 14,692
11/06/2023	אחד העם 6	1	17881	17-0	17	0	4	129	1	4	8	2018	₪ 1,650,000	₪ 12,791
08/06/2023	ביתיר 9	7	17881	38-0	38	0	4	104	3	4	8	2019	₪ 1,500,000	₪ 14,423
19/05/2023	אחד העם 6	1	17881	17-0	17	0	4	129	4	4	8	2019	₪ 1,375,000	₪ 10,659
14/03/2023	חיים הרצוג 17	4	17881	45-7	45	7	4	114	1	2	4	2021	₪ 1,640,000	₪ 14,386
28/03/2022	ביתיר 7	8	17881	38-0	38	0	4	104	3	4	8	2021	₪ 1,380,000	₪ 13,269
25/03/2022	אחד העם 5	10	17881	26-0	26	0	4	130	4	5	10	2019	₪ 1,260,000	₪ 9,692
06/01/2022	ביתיר 7	0	17881	38-0	38	0	4	104	3	4	10	2019	₪ 1,355,000	₪ 13,029

ערכי השווי המסומנים באדום מציגים ערכי קיצון ואין להביאם בחשבון. עוד מדגיש כי מאחר שמדובר בשכונה חדשה עם תשתיות חדשות, נדרש מקדם התאמה למיקום הנכס הנדון. בנוסף יש לבטא פער מהותי בין מצבי התכנון: בניין בוטיק עם 6 יח"ד במצב הקודם לעומת בניין רווי של 34 יח"ד מעל קומת מסחר וחניות בעמודים במצב החדש. לצורך חילוץ שווי למ"ר מבונה יש להביא בחשבון מע"מ 17%, יזמות 18% ועלות בנייה של 8,200 ₪ למ"ר עילי, ערכים המייצגים עלות כוללת למ"ר פלדלת. לשיטתו ערכי השווי כבר מגלמים מרפסות, ממ"דים, חניות עיליות ומחסנים.

גם אם יאומץ שווי של 14,000 ₪ למ"ר בנוי כפי שקבעה המשיבה, ערך זה כבר כולל חניה בממוצע של 1.5 לדירה, מרפסות ושטחי שירות. לפיכך, ההוספה שבוצעה בשומה בגין חניות מרתף ומרפסות יוצרת כפילות ומנפחת את ההשבחה. עוד מדגיש כי עלויות

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

המרתף הן עלות עודפת בלבד, שכן השוק אינו משלם פרמיה עבור חניה במרתף לעומת חניה עילית.

להלן חילוץ בשומת המבקש :

תחשיב שווי מ"ר מבונה	בניין משולב - מצב חדש	בניין בוטיק - מצב קודם
שווי מ"ר בנוי במצבי התכנון	₪ 13,000	₪ 14,000
חילות מע"מ	17%	17%
חילוץ רווח יזמי	18%	18%
עלויות בנייה	₪ 8,200	₪ 8,200
שווי מ"ר מבונה, במעוגל	**₪ 1,250**	**₪ 1,950**

<u>הטמנת כבלי חשמל</u>

שמאי המבקש מציין כי סעיפי התקנון מחייבים הטמנת כבל חשמל ראשי בצמוד למרפסות הדירות. דרישת חברת החשמל לביצוע עבודה זו עומדת על 180,000 ₪ ומהווה עלות עודפת שלא נלקחה בחשבון בשומת המשיבה.

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

תחשיב השבחה

מצב קודם				
תיאור	שטח "פלדלת"	שטח עיקרי	מק' אקו'	סה"כ
דירות גן ע"פ שומה מכרעת חלוטה	261	225	100%	225.00
חצר צמודה (לפי 150 מ"ר ליח"ד)	450		25%	112.50
דירות גג - קומה ראשונה	261	225	100%	225.00
דירות גג - קומה שניה (40 מ"ר לחדר)	120		100%	120.00
מרפסות גג (לפי 47 מ"ר ליח"ד)	141		20%	28.20
שטחי מרפסות (לפי 12 מ"ר ליח"ד	72		גלום בשווי מ"ר מבונה	
סה"כ שטח אקווויולנטי במצב הקדם				**710.70**
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,950
שווי מצב קדם (למען הסר ספק מדובר בשווי חלקי ללא ממ"דים)				**₪ 1,385,865**

מצב חדש				
תיאור	שטח "פלדלת"	שטח עיקרי	מק' אקו'	סה"כ
מסחר ברוטו - כמוסכם עם המשיבה	75.59	61.60	120%	74
מגורים בקומות טיפוסיות (ללא ממ"ד)	3,242.15	2,871.91	100%	2,872
מגורים בקומת הגג (דירות 150 מ"ר)	300.74	277.58	100%	278
מרפסות לדירות מגורים טיפוסיות	463.89		גלום בשווי מ"ר מבונה	
מרפסת גג	257.44		20%	51
שטח אקווויולנטי במצב החדש				**3,275**
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,250
שווי מצב חדש לפני ניכוי עלויות יזמיות				₪ 4,093,623
ניכוי עלויות הקמת מרתף	**936.67**	₪ 3,645		-₪ 3,414,162
תרומת חניה לשווי - 17 חניות יזמיות, כחניה שניה בלבד, לפי 25,000 ₪				₪ 425,000
עלות יזמית - הטמנת כבל חשמל ראשי בתת הקרקע				-₪ 180,000
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 924,460**
סיכום האומדן ההשבחה				
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 1,385,865
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 924,460
השבחה מלאה				**-₪ 461,405**

טיעונים נוספים:

מימוש הזכויות בדרך של היתר בנייה אינו יוצר חבות בהיטל השבחה בגין 408 מ"ר ממ"דים. שילוב שטחים אלה היה מוסיף כ- 500,000 ₪ לאומדן ההשבחה.

שמאי המבקש מדגיש כי תכנית 221-0929497 אכן משביחה את המקרקעין. התכנית מקנה 4,239 מ"ר עיקרי + שטחי ממ"ד, אך בבקשה להיתר מומשו רק 3,211 מ"ר עיקרי, בשל דרישת הרשות המקומית לשלב 1.5 חניות לכל יח"ד. דרישה זו מנעה מימוש שטחי מסחר יקרים במפלס הקרקע. לשיטתו, מימוש עתידי של מלוא הזכויות התב"עיות, אם תשתנה עמדת הרשות, יוביל בהכרח להשבחה הצפויה ע"י היזמים במועד קידום התכנית.

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

הקלות:

נטען על ידי שמאי המבקש כי מדובר ברצף תכנוני בו ההקלות אושרו בצמוד לתכנית. כאשר החיוב בהיטל ההשבחה בגין זכויות התכנית הוא מלא, אין הצדקה להוסיף מקדם השבחה נוסף גם לשטחי ההקלות.

לדבריו, אין חריגה בתכסית הקומות הטיפוסיות, שכל אחת מהן כוללת 470 מ״ר עיקרי + שירות + 66 מ״ר מרפסות. החריגה היחידה היא בקומת הקרקע - 679 מ״ר ברוטו לעומת 500 מ״ר מותרים - אך מתוכם 535 מ״ר הם קומת עמודים מפולשת. הקלה זו אינה מוסיפה לשווי, אינה משביחה, וכבר מגולמת בשווי למ״ר מבונה. במידה וקיימת תרומה כלשהי, יש לראותה כתיקון מטרד תכנוני שהיה צריך להתנקות מהשווי במצב הקודם, במועד אישור התכנית.

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

11.3 סיכום דיון:

שמאי המשיבה לא הגיש תגובה על השומה הנגדית.

בדיון הסביר שהטענות שמאיות בתחום סמכותו של השמאי המכריע וביקש לחדד שני עניינים:

מקומות החניה בשומת המבקש להערכתו הן טעות ויש להביא בחשבון 29 מקומות חניה ולא 17.

הטמנת קו החשמל הינה סוגיה מול חברת חשמל ולא מול הוועדה המקומית.

<u>שמאי המבקש:</u>

מקומות החניה שהובאו בחשבון הן לאחר קיזוז מקומות החניה אשר מגולמות בערכי השווי של שווי הדירות.

המבקש עצמו (היזם) שהיה נוכח בדיון הוסיף שמקומות החניה נכפו על המבקשים.

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

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

תכנית 221-0929497

<u>שווי מצב קודם</u>

לטענת שמאי המבקש, אין לאמץ אומדן השבחה זהה למצב הקודם ולמצב החדש שכן מדובר במוצרים תכנוניים שונים, ויש להביא בחשבון את תרומת החצרות, המרפסות והמאפיינים הייחודיים של בניין בוטיק בצפיפות נמוכה, תוך הבהרה כי שווי למ״ר פלדלת כבר מגלם את שטחי השירות ויתרת החצרות נבלעת בערכי השווי המבונים כרכוש משותף, חניה וגינון.

הכרעה

בחנתי את ערכי השווי בהתבסס על עסקאות התואמות לבינוי המוצע בשני מצבי התכנון:

במצב הקודם יח״ד בבינוי נמוך 2 - 4 קומות הכוללות 4 - 8 יח״ד.

במצב החדש יח״ד בבינוי 5 קומות ומעלה הכוללות כ 20 יח״ד ומעלה.

<u>שטח לחיוב</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון את תרומתם האקו׳ של שטחי המעברים, מבואות, חדרי מדרגות, אחסנה מרפסות וכו׳.

לטענת שמאי המבקש שטחים אלו מגולמים בערכי השווי.

הכרעה

שיטת החישוב של שטחי היחידות צריכה להיות תואמת את שיטת חישוב נתוני ההשוואה. בחנתי את היתרי הבנייה, נסחי רישום של נתוני ההשוואה ושטח הממכר המדווח במאגר מס שבח. למרות היתרון בהפרדת שטחי השירות משטח עיקרי בניתוח נתוני שווי, הפרדה המאפשרת רגישות גבוהה יותר לשטחי השירות, במקרה נשוא דיון זה, בשלב ניתוח שווי מ״ר בנוי, לא הופרדו תרומתם של השטחים המשותפים כחלק מניתוח השווי. בהתאמה גולמו כלל השטחים בערך השווי המגולם בשטח ה״פלדלת״.

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

עלות עודפת להקמת המרתף

שמאי המשיבה אמד בתחשיביו עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסך של 1,080,000 ₪.

לטענת שמאי המבקש, ערך החניות כבר מגולם בעסקאות המדגם ולכן אין להוסיף ערך נוסף. ביחס לחישוב העלות העודפת בשומת המשיבה טוען שמאי המבקש שעלויות הבנייה בפועל גבוהות מהחישוב בדקל עקב מגבלות כוח אדם, עליית ריבית ותכנון חניון מורכב, ולפיכך יש להוסיף כ-10% לעלויות הישירות וכ-25% עלויות עקיפות, כאשר אומדן סביר לעלות המרתף עומד על כ-3.4 מיליון ₪ ואף נתוני ביצוע בפועל מצביעים על כ-4.3 מיליון ₪. שש מקומות חניה הן טוריות ("טורקיות") ויש לאמוד את ערכן בהתאם לכך.

הכרעה:

בנתוני ההשוואה ערכי השווי מגלמים בין היתר מקום חניה המוצמד לכל יח'.

ע"פ נספח החניה, במגרש יוקמו 52 מקומות חניה, כאשר חניה אחת תשויך למסחר ואילו יתר 51 מקומות החניה יוצמדו ליח"ד.

מתוך סך החניות, 6 חניות הן חניות טוריות.

להלן מפרט החניות לחישוב עלות עודפת:

מפלס	חניה רגילה	חניה טורית	סה"כ מקומות	סך אקוי'
קומת קרקע	17	3	23	21.5
מרתף	23	3	29	27.5
סה"כ			52	49
כמות יח"ד/כמות חניות מגולמות בערכי השווי				34
יתרה לחישוב - עלות עודפת				15

(*) חניה טורית (מקום חניה הכולל מקום לשתי חניות עוקבות) הובאה במקדם אקוי' בשיעור של 1.5 (חניות בודדות).

בחישוב עלות עודפת לשטחי המרתף, הובאו בחשבון 15 חניות, כאשר יתר מקומות החניה מגולמות בערכי השווי.

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

להלן אומדן עלות הקמת החניון התת"ק (שטחי החניה בלבד ללא מעברים ומחסנים)

מס' חניות עודפות (אינן מגולמות בערכי השווי	15
שווי חניה	₪ 50,000
סך תרומת מקום חניה	₪ 750,000
שטח חניה תת"ק בלבד	849.37
עלות חניון למ"ר	₪ 2,700
סך עלות הקמת החניון - עלות ישירה	₪ 2,293,299
מקדם עלויות בניה עקיפות	1.25
סך עלות הקמה	₪ 2,866,624
סך עלות עודפת	**₪ 2,116,624**

(*) עלויות הקמת החניון בהתחשב במחירון דקל דצ' 2023.

(*) העמסת עלויות עקיפות בשיעור מופחת בשיעור של 1.25, בהתחשב כי מרבית מרכיב העלויות העקיפות מועמס על שטחי הדירות.

(*) שווי מקום חניה בסך של 50,000 ₪ בהתאם להסכמת הצדדים הינו בגבולות הסביר וניתן לאמצו לתחשיב.

<u>הטמנת כבלי חשמל:</u>

לטענת שמאי המבקש קיימת עלות עודפת בגין הקמת כבלי חשמל.

הכרעה:

טענה לעלויות הגבוהות מעלויות הפיתוח בעקבות נתונים המיוחדים לנשוא ההחלטה ראוי שתהיה מתומכת. לא ברור מדוע ובאיזה אופן עלות כבלי החשמל חורגת מהסטנדרט המקובל לא הוצגו תימוכין לטענה זו כמו דרישת תשלום או חוות דעת תומכת. יתרה מכך, עלויות פיתוח מגולמות בשתי מצבי התכנון באופן המקזז את ההשפעה על ההשבחה וגם אם היה פער אל מול הסטנדרט, לא ברורה מידת החריגה, אם בכלל במצב החדש לעומת המצב הקודם. עלויות פיתוח סביבתי (ראו גם פרק ה' לקווים המנחים בשומות רמ"י), מגלמות בין היתר הכנה להנחת תשתיות תקשורת וחשמל. כל עוד לא הצגו תימוכין אחרים, אין לי אלא להישען על התרשמותי מהמקום, מסביבתו, מנתוני ההשוואה, מנתוני המצב הקודם והחדש שמהם לבדם, באין תימוכין אחרים, לא מצאתי לנכון לחרוג מעלויות פיתוח שהם בגבולות מסגרת הסטנדרט המקובל.

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

ערכי שווי :

שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה - 1,940 ₪ למ״ר

שווי מ״ר מבונה בשומת המבקש - 1,250 ₪ במצב החדש (בניין משולב)

1,950 ₪ במצב הקודם (בניין בוטיק)

הכרעה:

בחנתי נתוני השוואה בסביבת הנכס, בהתחשב בצפיפות השונה בין המצבי התכנון :

מצב חדש

להלן מקבץ עסקאות ביח״ד שהתמורה הכוללת מגלמת את תרומת המחסן, החניה והמרפסת בבינוי הכולל 18 - 33 יח׳ בבניין :

מועד	גו״ח	שטח מדווח	קומה	שנת בניה	תמורה מדווחת	תמורה למ״ר	אומדן מרפסת
04/10/2023	17448/165	103 מ״ר	2/5	2016	1,370,000 ₪	13,301 ₪	8.5 מ״ר
14/09/2023	17448/165	106 מ״ר	1/5	2016	1,415,000 ₪	13,349 ₪	21.0 מ״ר
11/04/2023	17448/165	107 מ״ר	1/5	2016	1,370,000 ₪	12,804 ₪	9.5 מ״ר
15/03/2023	17446/60	124 מ״ר	7/10	2015	1,250,000 ₪	10,081 ₪	12.0 מ״ר
19/02/2023	17446/60	91 מ״ר	7/10	2015	1,090,000 ₪	11,978 ₪	12.0 מ״ר
29/09/2022	17448/165	101 מ״ר	4/5	2016	1,250,000 ₪	12,376 ₪	14.5 מ״ר
ממוצע שווי מ״ר בנוי ״פלדלת״ מגלם מרפסות						**12,384** ₪	
ממוצע שווי מ״ר בנוי אקוי׳ בנטרול מרפסות						**11,733** ₪	

(*) מגלם מקום חניה ליח׳.

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

מצב הקודם

להלן נתוני עסקאות בדירות מגורים, בבינוי הכולל 4 - 10 יח"ד המגלם שטחי מחסן וחניה, בדירות גן ודירות טיפוסיות.

דירות טיפוסיות

מועד	גו"ח	שטח מדווח	קומה	שנת בניה	תמורה מדווחת	תמורה למ"ר	מרפסת
22/11/2023	17881/43	105 מ"ר	2/2	2021	₪ 1,460,000	₪ 13,905	21 מ"ר
01/08/2023	17881/39	130 מ"ר	1/4	2019	₪ 1,910,000	₪ 14,692	45 מ"ר
11/06/2023	17881/17	129 מ"ר	1/4	2018	₪ 1,650,000	₪ 12,791	47 מ"ר
ממוצע שווי מ"ר בנוי מגלם מרפסות						**₪ 13,796**	
ממוצע שווי מ"ר בנוי אקוי' בנטרול מרפסות						**₪ 12,321**	

דירות גן

מועד	גו"ח	שטח מדווח	קומה	שנת בניה	תמורה מדווחת	תמורה למ"ר	חצר מדווחת
07/08/2023	17881/45	130 מ"ר	1/2	2021	₪ 1,875,000	₪ 14,423	110
30/03/2023	17881/51	99 מ"ר	1/2	2021	₪ 1,630,000	₪ 16,465	110
18/12/2022	17881/32	120 מ"ר	1/2	2021	₪ 1,800,000	₪ 15,000	78
17/12/2022	17881/37	115 מ"ר	1/5	2021	₪ 1,950,000	₪ 16,957	92
ממוצע שווי מ"ר בנוי מגלם חצר						**₪ 15,711**	
ממוצע שווי מ"ר בנוי אקוי' בנטרול חצר						**₪ 12,956**	

ממוצע משוקלל בהתחשב בתמהיל דירות גן ודירות טיפוסיות:

טיפוס	ממוצע	מקדם	סך
דירה טיפוסית	₪ 13,796	67%	₪ 9,197
דירת גן	₪ 15,711	33%	₪ 5,237
ממוצע שווי מ"ר בנוי			₪ 14,434

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

חילוץ לערכי קרקע:

חילוץ		
מהות	**מצב קודם**	**מצב חדש**
שווי מ״ר בנוי	₪ 14,434	₪ 12,384
בניכוי מע״מ	₪ 12,337	₪ 10,584
בניכוי יזמות	₪ 10,500	₪ 9,204
עלויות בניה	₪ 8,400	₪ 7,600
סך	₪ 2,100	₪ 1,604
במעוגל	**₪ 2,100**	**₪ 1,600**

<u>הערות לחילוץ:</u>

עלות הקמה בהתאם למחירון דקל דצ׳ 2023 לבינוי של 3 - 8 קומות / 9 - 15 קומות, מגלם מרפסת בשטח של כ – 12 מ״ר, והעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 1.3/1.35.

מרכיב יזמות למצב הקודם בהתחשב בעסקאות בבינוי בשנים 2019 - 2022 בשיעור של 1.175.

מרכיב יזמות במצב החדש בהתחשב בעסקאות בבינוי בשנת 2016 (יזמות שחוקה) בשיעור של 1.15.

עלות בניה במצב הקודם מגלמת פיתוח חצר בין היתר ובינוי בוטיק (עלות גבוה יותר למ״ר).

<u>להלן סקירת שומות מכריעות:</u>

- שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית הגב׳ אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 17009/18,19,21-22, בה קבעה שווי מ״ר מבונה בסך של 2,000 ₪ למ״ר בבינוי הכולל 8 – 12 יח׳ בבניין בן 4 קומות למועד קובע 28.09.2022 (מגלם דירות גו ודירות טיפוסיות).

בהתחשב במכלול הנתונים לעיל, קביעתי הינה כדלהלן:

שווי מ״ר מבונה מצב קודם - 2,100 ₪ מגלם את כלל מאפייני הבינוי.

שווי מ״ר מבונה מצב חדש - 1,600 ₪ מגלם את כלל מאפייני הבינוי.

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

שווי מרכיב שטחי המסחר

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם בשיעור של 1.2 על שווי מגורים לשטחי המסחר, בהתאמה כך נקט שמאי המבקש.

הכרעה:

- מוצעת להשכרה יח׳ מסחרית בשטח של 50 מ״ר בסביבת הנכס בתמורה לסך של 4,000 ₪ למ״ר, משקף כ – 80 ₪ למ״ר.
- מוצעת להשכרה יח׳ מסחרית בשטח של 35 מ״ר (דרך העמק) בתמורה לסך של 3,000 ₪ למ״ר, משקף כ – 100 ₪ למ״ר.
- מוצעת להשכרה יח׳ מסחרית בשטח של 90 מ״ר (קומת קרקע בבניין מגורים) ב״שכונה המערבית״ בתמורה לסך של 9,900 ₪ למ״ר, משקף כ – 100 ₪ למ״ר.

סיכום נתוני שכירות:

ד מ״ש מבוקש	**מקדם משא ומתן - 0.9**	**מהוון בשיעור - 6.75%**
₪ 100	₪ 90	₪ 16,000
₪ 80	₪ 72	₪ 12,800
₪ 86	₪ 77	₪ 13,714

ביום 4.8.2025 נמכרה יח׳ מסחרית (הוקמה ב - 2021) בשטח של 90 מ״ר, בתמורה לסך של 1,420,000 ₪, משקף תמורה כוללת בסך של 15,778 ₪ (מגלם מקום חניה).

שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי עומר סרחאן בגו״ח 17446/58, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 2,975 ₪ למ״ר למועד קובע 25.06.2020.

ביום 13 בנובמבר 2024 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי ״ביגי״ במגדל העמק והחברה פתחה את המרכז לקהל הרחב בתאריך 18 בפברואר 2025 (מתוך דוחות החברה). לא איתרתי נתונים גלויים ממרכז המכירות במגדל העמק.

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

נתוני מרכז מסחרי "ביג" יקנעם:

(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס*	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	285,340	274,340	266,090	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	86,280
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	285,340	274,340	266,090		
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	9,979	7,849	14,387	מועד הרכישה	22 בפברואר, 2006
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	12,510	12,578	12,555		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	21,449	19,737	19,173		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	116	105	102		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	182	101	109		
NOI (באלפי ש"ח)	18,769	16,974	16,832		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	18,379	17,583	16,790		
שיעור תשואה בפועל (%)	6.58%	6.19%	6.33%		
שיעור תשואה מותאם (%)	6.44%	6.42%	6.30%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	59	62	61		
פדיון ממוצע למטר רבוע	2,082	1,979	1,861		
עומס כולל ניהול	6.51%	6.97%	6.27%		

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל עלויות שהוונו בגין השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

דמי שכירות בסיסיים ושיעורי הוון:

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	12,510	12,578	12,555
	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח)	110	106	102
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח)	110	106	102
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	110	106	102
	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)	18,379	17,564	16,775
	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.30%	6.30%	6.20%
	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.55%	7.55%	7.45%
	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	7.80%	7.80%	7.70%

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

נתוני מרכז מסחרי "ביג" נצרת

(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 59%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס*	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	700,890	672,770	671,180	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	189,706
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	700,890	672,770	671,180		
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	28,120	2,652	40,523	מועד הרכישה	ראה סעיף 19.10.1
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	15,452	16,028	15,445		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	47,754	41,707	43,528		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	257	217	236		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	227	-		
NOI (באלפי ש"ח)	46,518	40,695	42,826		
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	47,133	45,265	43,914		
שיעור תשואה בפועל (%)	6.64%	6.05%	6.38%		
שיעור תשואה מותאם (%)	6.72%	6.73%	6.54%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	87	87	81		
פדיון ממוצע למטר רבוע	2,612	2,309	2,242		
עומס כולל ניהול	10.9%	11.8%	12.2%		

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל עלויות שהוונו בגין השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

דמי שכירות בסיסיים ושיעורי הוון

(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 59%)		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		700,890	672,770	671,180
זהות מעריך השווי		ירון ספקטור		
האם המעריך בלתי תלוי?		כן		
האם קיים הסכם שיפוי?		כן		
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי		היוון הכנסות		
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income) (Approach	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	15,452	16,028	15,445
	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח)	254	235	237
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח)	254	235	237
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	254	235	237
	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.70%	6.70%	6.50%
	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.95%	7.95%	7.75%

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

נתוני מרכז מסחרי "ביג" רגבה

(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס*	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	326,270	310,300	307,900	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	101,810
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	326,270	310,300	307,900		
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	12,003	1,050	23,466	מועד הרכישה	2001
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	16,211	15,817	15,871		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	23,045	21,780	22,157		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	97	93	96		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	89	-	83		
NOI (באלפי ש"ח)	20,108	19,454	19,164		
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	21,462	19,746	19,701		
שיעור תשואה בפועל (%)	6.16%	6.27%	6.22%		
שיעור תשואה מותאם (%)	6.58%	6.36%	6.40%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	41	41	41		
פדיון ממוצע למטר רבוע	1,462	1,278	1,371		
עומס כולל ניהול	7.8%	8.6%	8.6%		

דמי שכירות בסיסיים ושיעורי הוון

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%)		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		326,270	310,300	307,900
זהות מעריך השווי		ירון ספקטור		
האם המעריך בלתי תלוי?		כן		
האם קיים הסכם שיפוי?		כן		
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי		היוון הכנסות		
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	16,211	15,817	15,871
	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח)	99	99	98
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח)	99	99	98
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	99	99	98
	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.50%	6.50%	6.30%
	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.75%	7.75%	7.55%
	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	8.00%	8.00%	7.80%

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

בהתחשב במכלול הנתונים אני אומד שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 3,900 ₪.

שווי מ״ר בנוי משוקלל לחישוב	14,200 ₪
בניכוי יזמות	12,085 ₪
עלויות בניה	7,600 ₪
סך	4,485 ₪
סיכום נתונים	
במעוגל - היוון הכנסות	4,500 ₪
שומה מכרעת צמוד למדד	3,300 ₪
ממוצע לתחשיב	**3,900** ₪

הערה

שמאי הצדדים לא נעזרו בנתוני השוואה (שכירות ומכר) לאומדן שווי מסחרי. שמאי המשיבה קבע מקדם 1.2 ממגורים ושמאי המבקש קיבל את ההערכה.

תחשיב

מצב קודם			
שטח עיקרי	569	2,100 ₪	1,194,900 ₪
מצב חדש			
מגורים עיקרי	3,211	1,600 ₪	5,137,744 ₪
מסחר	60	3,900 ₪	235,326 ₪
סה״כ			5,373,070 ₪
עלות עודפת להקמת חניון			-2,116,624 ₪
סך מצב חדש			3,256,446 ₪
השבחה			2,061,546 ₪
היטל השבחה			1,030,773 ₪

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

הקלות

<u>מהות ההשבחה</u>

לטענת שמאי המבקש אין חריגה בתכסית קומה, כמו לטענתו מכיוון שלא בוצע מימוש מלא של התב״ע אין לאמוד השבחה נוספת מכח ההקלות.

שמאי המשיבה אומד השבחה בגין חריגה בקו בניין אחורי (לשטח החורג בלבד), ואת מלוא שטחי החריגה מתכסית המבנה.

הכרעה:

הבקשה כוללת את ההקלות להלן:

- הקלה בקו בניין אחורי - 10% שהם 2.7 מ׳ במקום 3 מ׳ המותר בתב״ע.
- הקלה בגובה בניין מ 32 מ׳ מותרים ל - 35.5 מ׳ מבוקשים ללא חריגה מגובה אבסולוטי של המבנה
- ניוד 1,450.89 מ״ר שירות מתת הקרקע אל מעל קרקע, כך שיהיה 2,098.89 מ״ר שירות מעל הקרקע במקום 648 מ״ר מותרים.
- הקלה בתכסית המבנה מ - 50% ל - 71%.

ביחס להקלה נשוא הדיון, אין מחלוקת בין הצדדים כי הגדלת גובה המבנה אינה יוצרת השבחה, שכן אין חריגה מגובה אבסולוטי מותר.

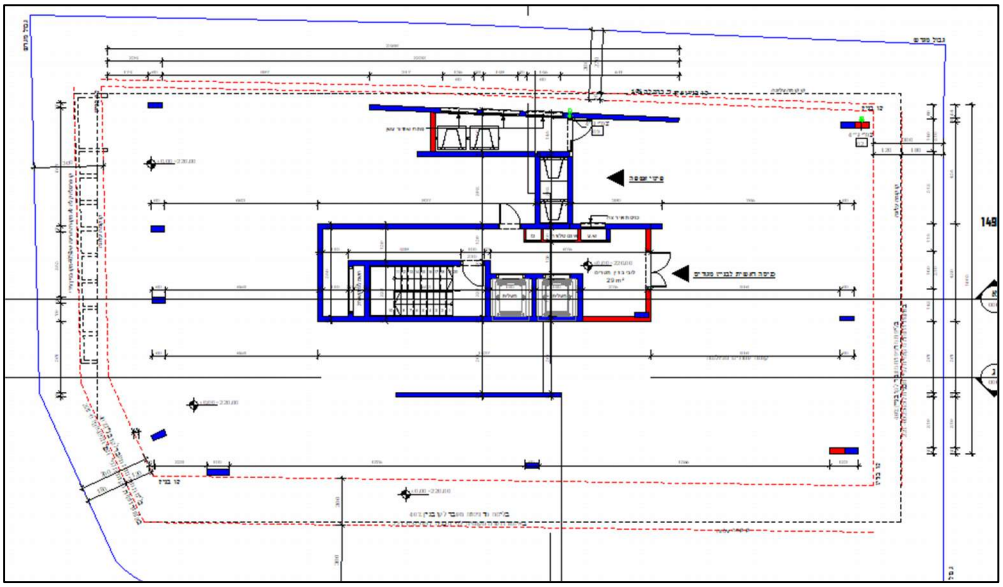
אין מחלוקת בין הצדדים שניוד זכויות של שטחי השירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע אינו מהווה השבחה למקרקעין. ראוי היה לבחון שאלה זו באמצעות בחינת שווי, עלות בנייה מעל ומתחת לקרקע עלויות חפירה וביצוע וכד׳. בהינתן כי השטחים הנדונים הינם שטחי שירות נלווים בלבד לשטחים העיקריים המשווקים בבניין שתרומתם שולית, הקביעה שהמרת השטחים לא משביחה, אינה חורגת ממבחן הסבירות ולפיכך, משלא התעוררה מחלוקת בין הצדדים, מצאתי לנכון לאמץ את עמדתם.

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

הקלה בתכסית:

מרבית שטח קומת הקרקע מהווה קומת עמודים פתוחה. הקלה שניתנה להגדלת התכסית לא הרחיבה שימושים עיקריים בקומת הקרקע, אלא מתבטאת בעיקר בקירוי שטחים פתוחים ובסיס למרפסות בקומות עליונות. לבחינתנו קירוי קומת הקרקע הן את שטח החצר ההיקפית והן חלק ממקומות החניה בקומת הקרקע, ככל שמקדם חצר בבניין מגורים בבנייה רוויה הינו בשיעור של 0.15 ואילו אותו שטח מקורה בקומת קרקע (שאינו צמוד ליח') הינו במקדם אקוי' בשיעור של 0.3, מצאתי לנכון כי מקדם השבחה בשיעור של 15% משקף בהתאם את הגדלת התכסית מעבר להוראות התכנית.

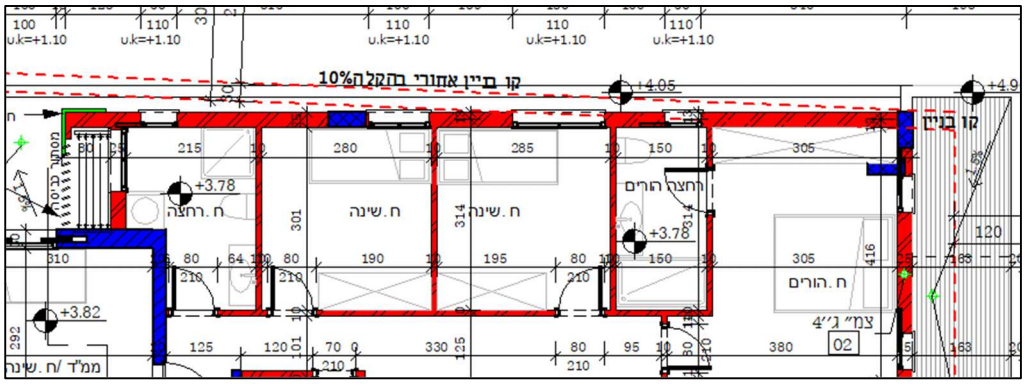
להלן תרשים קומת הקרקע:



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

הקלה בקו בניין אחורי:

להלן תשריט קומה ראשונה:



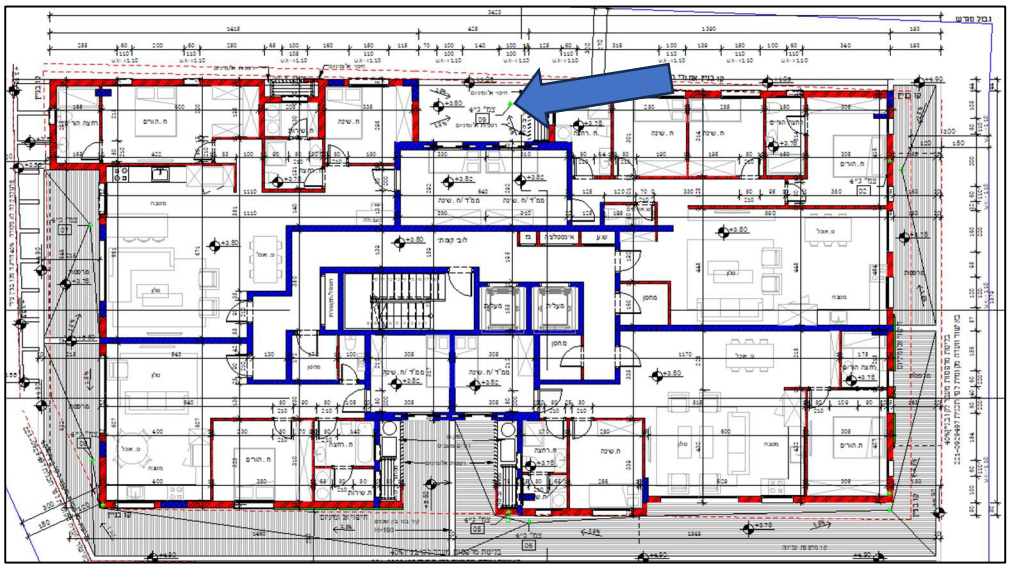
היקף החריגה כ 1.25 מ"ר בקומה; 8 קומות; סה"כ 10 מ"ר במקורב בחריגה.

מקדם השבחה:

שמאי המשיבה אומד את ההשבחה בגין הקלת קו בניין בשיעור של 0.15.

הכרעה:

להלן תשריט קומה א', לפיו ניתן לראות כי בתחום קווי הבניין נותרו שטחים שלא נוצלו בשטח של כ – 10 מ"ר:



ההקלה הנ"ל מהווה שיפור תכנוני לבינוי המוצע, אשר בעיקרו בתחום קיר חיצוני,

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

משכך הנני סבור כי מקדם השבחה בשיעור של 10% הינו ראוי לתחשיב.

ערכי שווי:

שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה - 2,000 ₪ למ״ר.

הכרעה:

בשל סמיכות המועדים, בתחשיבי הבאתי בחשבון את ערכי השווי בהתאמה לתכנית קודמת בסך של 1,600 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב השבחה להקלות:

מהות	סך
שטח כולל בחריגה	10
מקדם השבחה	10%
שווי מ״ר מבונה	1,600 ₪
השבחה	1,600 ₪
היטל השבחה	800 ₪

הגדלת תכסית	
מהות	**סך**
שטח מגרש	948
תכסית ע״פ תב״ע	474
תכסית בפועל	679.25
שטח בהקלה	205.25
מקדם השבחה	15%
מ״ר אקוי׳	31
שווי מ״ר מבונה	1,600 ₪
סך השבחה	49,260 ₪
היטל השבחה	24,630 ₪

סיכום	
סך השבחה מכח הקלות	50,860 ₪
היטל השבחה	25,430 ₪

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

13. <u>החלטה</u>

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

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
221-0929497	25.12.2023	₪ 2,061,546	₪ 1,030,773
הקלות	02.09.2024	₪ 50,860	₪ 25,430

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

צילומים מיום הביקור





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