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: 24.02.2025
מספר בקשה: 2660-2024
מספרנו: 7288

לכבוד

הגב' רחל ורד
ע"י מר מאור ברקו, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב הרצליה
ע"י מר אהרון וייסבלום, שמאית מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 6546, חלקה 681, תת חלקה 5 ;
רחוב א.ד. גורדון 44, שכונת הרצליה הצעירה, הרצליה;

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 2660-2024 מיום 04.12.2024 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

BARZILAY BOAZ DR. ד״ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

תוכנית הר/1635

תוכנית הר/1635/ה

הקלות

1.3 אופן המימוש:

מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
הר/1635	16.09.1983	₪ 190	₪ 190
הר/1635/ה	22.02.2014	₪ 114,548	₪ 57,120
הקלות	01.05.2024	₪ 75,000	₪ 22,391

2. <u>מועד הדיון:</u>

ביום 17 בפברואר נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

27 בינואר 2025 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

---

4. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>:**

תוכנית הר/1635	16.09.1983	(15 יום ממועד תחילת התוכנית)
תוכנית הר/1635/ה'	22.02.2014	(15 יום ממועד תחילת התוכנית)
הקלות	01.05.2024	(מועד אישור הבקשה להיתר)

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

BARZILAY BOAZ DR. ד״ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

---

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

נשוא הדיון, דירת דופלקס גג בבית משותף

גוש	;	6546
חלקה	;	681
שטח חלקה רשום	;	1,045 מ״ר
תת חלקה	;	5
מהות הנכס	;	דירת דופלקס גג, רשומה כתת חלקה 5 ומצויה בקומות שלישית ורביעית עם יציאה לחדר על הגג
מיקום	;	רחוב א.ד. גורדון 44, שכונת הרצליה הצעירה, הרצליה
זכויות מוערכות	;	בעלות
חלקיות המימוש	;	חלקי בדרך של בקשה להיתר

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

BARZILAY BOAZ DR. ד״ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

---

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאי המשיבה מר אהרון וייסבלום

שומה נגדית שמאי מטעם המבקש מר מאור ברקו

תגובת שמאי המשיבה

העתק דרישת תשלום היטל השבחה

צילום נסח רישום מקרקעין מרוכז עדכני לתאריך 10.11.2022

מסמכי בית משותף

תוכנית בקשה להיתר בניה

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

7. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הסביבה

נשוא הדיון ממוקם ברחוב א.ד. גורדון, שכונת הרצליה הצעירה בעיר הרצליה.

הרצליה הצעירה ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר וגובלת עם רמת השרון, מתאפיינת בבניה נמוכה צמודת קרקע, בניה רוויה, גנים ציבוריים, מוסדות ומבני ציבור.

רחוב א.ד. גורדון, דו סטרי, מעוקל, מחבר בין רחוב ברנר מצפון ורחוב בן יהודה בקצהו המזרחי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות עירוניות וכבישים.

החלקה

שטח רשום 1,045 מ"ר, צורת החלקה אי רגולרי דמוי מלבן, חזית מזרחית באורך 22 מ' (על-פי תוכנית בקשה להיתר).

היחידה

היחידה נשוא ההחלטה, רשומה כתת חלקה 5, ממוקמת בקומות שלישית ורביעית, בשטח בנוי רשום 118.10 מ"ר, לה מוצמדים חניה, מרפסות פתוחות וגג (בהתאם לנסח רישום מקרקעין).

מפת תרשים חלקה מהאתר הגיאוגרפי הלאומי



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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

---

8. <u>רקע תכנוני:</u>

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

<u>מצב קודם:</u>

הר/253א', דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 08.06.1961

נשוא הדיון מסווג בייעוד "מגורים א'"

הר/1163, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2112 בתאריך 22.05.1975

נשוא הדיון מסומן כמגרש 53 המסווג בייעוד "אזור מגורים ב'"

עיקרי הוראות התוכנית:

הוראות תוכנית מתאר חלות על אזור זה בתוספת השינויים הבאים.

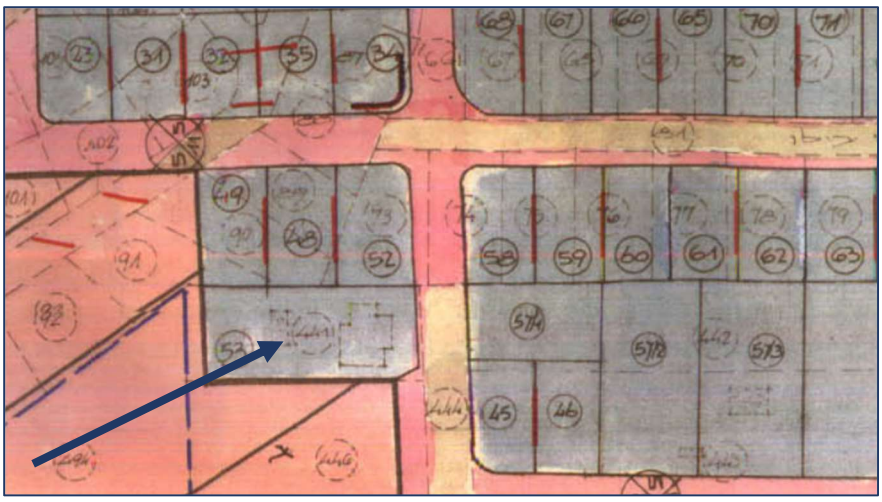
שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר, צפיפות מותרת 8 יח' לדונם נטו.

הוראות תוכנית המתאר 253א' לייעוד מגורים ב':

אחוזי בניה 20% בקומה רגילה ו- 15% בקומת עמודים, 2 קומות מעל לקומת עמודים

שטח מרפסות פתוחות או מכוסות גג בשיעור 25% משטח הבית

שטח קומת מרתף או קומת העמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר



[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

BARZILAY BOAZ DR. ד״ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

<u>מצב חדש</u>:

הר/1635, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2956 בתאריך 01.09.1983

בין מטרות התוכנית קביעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על הגגות בתי מגורים כדלקמן:

שטח חדר יציאה על הגג לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה של הבניין.

הכניסה לחדרי היציאות לגג באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג. הבניה תותר בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבית.

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

חדרי היציאה לגג ייבנו צמוד לחדר המדרגות המשותף. הנסיגה של כל חלק מחדר היציאה ממעקה הגג לחזית לפחות 2 מ׳ ולצדדים לפחות 1.5 מ׳.

חדר היציאה לגג לא יותר לשימוש כיחידת מגורים נפרדת.

סה״כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על גג קומה חלקית וכן על בניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג׳).

הר/2000/מ׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3807 בתאריך 25.10.1990

בין מטרות התוכנית, קביעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.

עיקרי הוראות התוכנית:

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות תוכנית זו.

בניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות קומת מרתף תחתונה. קומת מרתף תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין לחניה בלבד, על אף זאת לא תותר קומת מרתף נוספת בבנייני מגורים וילות וקוטג׳ים.

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

BARZILAY BOAZ DR. ד״ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

שטחי קומת המרתף בתוכנית זו יהיו בנוסף לשטחי בניה מותרים באותו בניין, חדרי מדרגות, מעליות וחדרי מכונות המובילים ומשרתים שימושים למרתפים, יכללו באחוזי הבניה של מרתפים.

קווי הבניין של קומת המרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין.

גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה 2.2 מ׳.

שטח המרתף עד 100% היטל הבניין. תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף.

שימושים מותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות וספורט, חוגים, משחקים לשירות הדיירים בלבד שיירשמו כרכוש משותף, סה״כ שטח למחסנים יחושב לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.

הר/מק/2000/מע׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5037 בתאריך 04.12.2001

התוכנית מאפשרת הקמת מעליות בכל בניין קיים בכפוף להנחיות הבניה בתוכנית

הר/2000/א׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5065 בתאריך 09.04.2002

התוכנית מתירה הגדלת אחוזי בנייה תוך סגירת מרפסות; זכויות בנייה עיקריות בתוכנית זו 28% 3 X קומות על עמודים; הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן: 6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.

הר/1635/ה׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6748 בתאריך 02.02.2014

התוכנית חלה על מבנים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 01/1980 ושאינו זכאי לזכויות מכוח תמ״א 38

שטח חדרי יציאה מקסימלי על הגג יהיה 40 מ״ר עיקרי לכל דירה עליונה של מבנה, כולל שטח מדרגות פנימיות. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳ נטו בחלל המגורים.

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

התוכנית מוסיפה זכויות בניה לגג בהיקף 17 מ"ר מעבר ל- 23 מ"ר מאושרים כך ששטח

הר/מק/2302, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7198 בתאריך 03.02.2016

תוכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים.

עיקרי הוראות התוכנית:

בבניינים משותפים ו/או קוטג'ים שניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1993 ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות: המרפסות הקיימות שנבנו לפי היתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש, למרות האמור בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי, כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו תהווה סטייה ניכרת, לכל עניין אחר קוו הבניין ייחשב כקו הבניין של התוכנית החלה, מיקום וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיע בהיתר בניה מקורי, ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר, שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן.

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

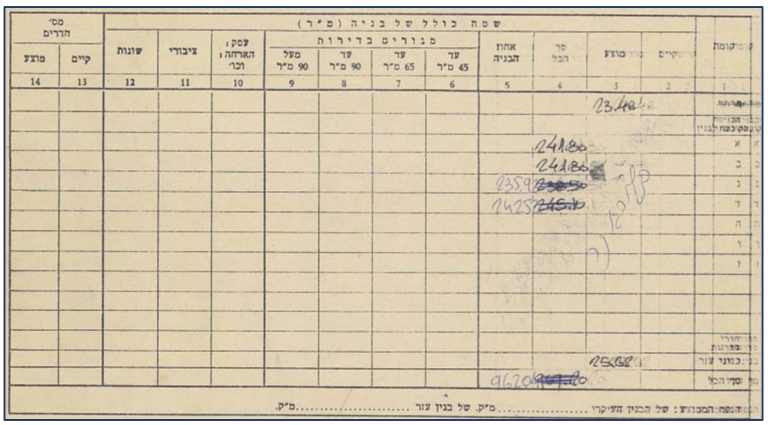
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

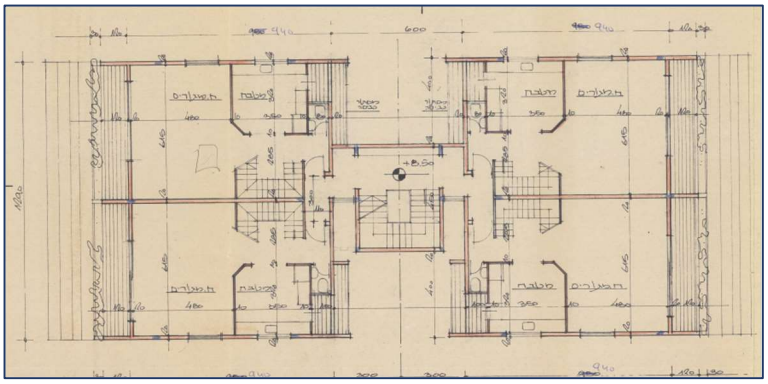
9. <u>רישוי:</u>

<u>היתר בניה 385, תאריך 25.11.1980</u>

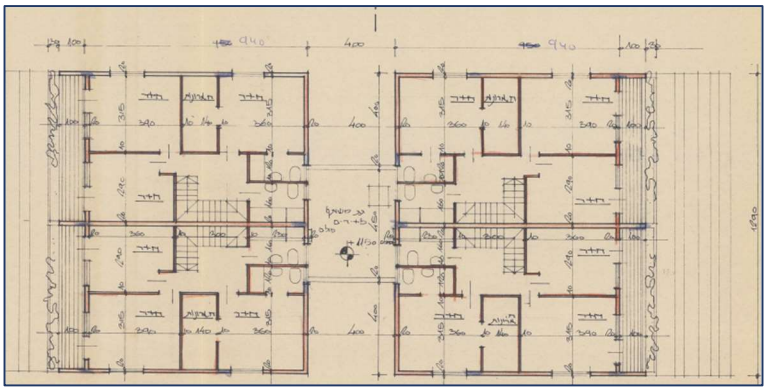
בניין מגורים משותף בן 4 קומות, 4 דירות + 4 דירות דופלקס מעל קומת עמודים



תוכנית קומה ג':



תוכנית קומה ד':



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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

<u>היתר בניה 60, תאריך 04.03.1997</u>

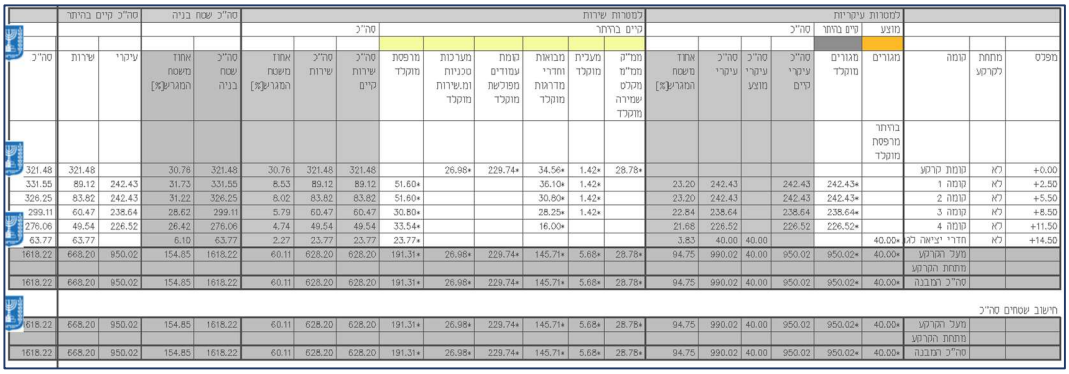
בניית מעלית פנימית לבית מגורים משותף קיים

<u>היתר בניה 20221301 מתאריך 06.02.2024</u>

שינויים בדירה חלקת משנה 6 בבניין משותף קיים הכוללת חדר על הגג ומרפסת גג.

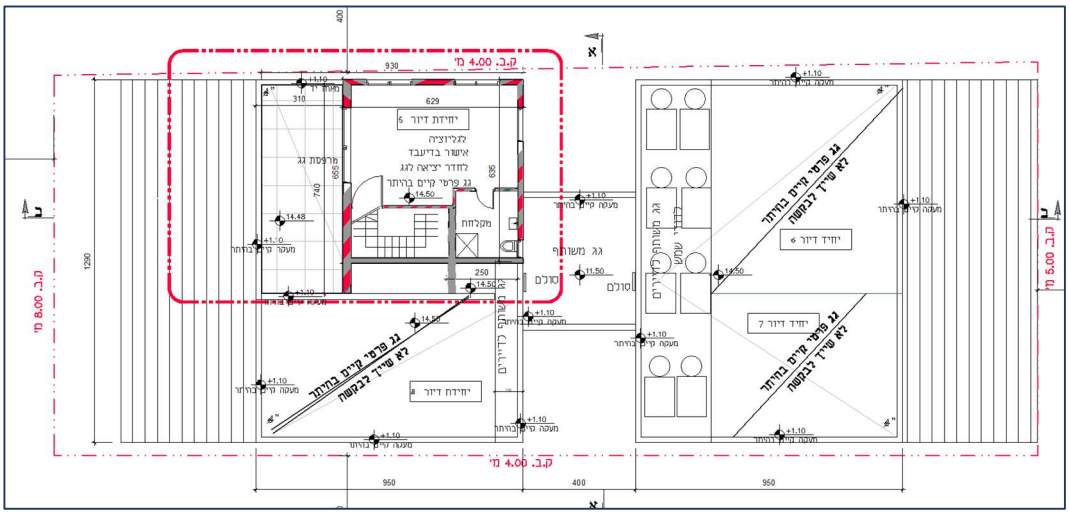
<u>בקשה להיתר בניה 20230523</u>

תוכנית לגליזציה, אישור בדיעבד לבניה קיימת. תוספת חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד קיימת בהיתר כולל הקלה לביטול נסיגה על הגג עד קו 0 בחזיתות, תוספת פרגולה, שינויים בחזיתות וניצול יתרת שטחי בניה



מפלס	מחתת לקרקע	קומה	מגורים	מגורים מוקלד	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	עיקרי	שרות	סה"כ
			ברוטו מרפסת מוקלד								
+0.00	לא	קומת קרקע		34.56*			28.78*	30.78			321.48
+2.50	לא	קומה 1		36.10*	242.43		23.20	31.73	242.43	89.12	331.55
+5.50	לא	קומה 2		30.80*	242.43		23.20	31.22	242.43	83.82	326.25
+8.50	לא	קומה 3		28.25*	238.64		22.84	28.62	238.64	60.47	299.11
+11.50	לא	קומה 4		16.00*	226.52		21.68	26.42	226.52	49.54	276.06
+14.50	לא	חדרי יציאה לגג	40.00*			40.00	3.83	6.10		63.77	63.77
		מעל הקרקע	40.00*	950.02*	950.02	40.00	94.75	154.85	668.20	950.02	1618.22
		מתחת הקרקע									
		סה"כ המבנה	40.00*	950.02*	950.02	40.00	94.75	154.85	668.20	950.02	1618.22
חישוב שטחים סה"כ											
		מעל הקרקע	40.00*	950.02*	950.02	40.00	94.75	154.85	668.20	950.02	1618.22
		מתחת הקרקע									
		סה"כ המבנה	40.00*	950.02*	950.02	40.00	94.75	154.85	668.20	950.02	1618.22

מפלס	מחתת לקרקע	קומה	ממ"מ מקלט שמירה מוקלד	מעלית מוקלד	מבואות וחדרי מדרגות מוקלד	קומת עמודים מפולשת מוקלד	מערכות סכריות וט.שירות מוקלד	מרפסת מוקלד	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ משטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]
+0.00	לא	קומת קרקע	28.78*	1.42*	34.56*	229.74*	26.98*		321.48	30.76	321.48	30.78
+2.50	לא	קומה 1		1.42*	36.10*			51.60*	89.12	8.53	331.55	31.73
+5.50	לא	קומה 2		1.42*	30.80*			51.60*	83.82	6.02	326.25	31.22
+8.50	לא	קומה 3		1.42*	28.25*			30.80*	60.47	5.79	299.11	28.62
+11.50	לא	קומה 4			16.00*			33.54*	49.54	4.74	276.06	26.42
+14.50	לא	חדרי יציאה לגג						23.77*	23.77	2.27	63.77	6.10
		מעל הקרקע	28.78*	5.68*	145.71*	229.74*	26.98*	191.31*	628.20	60.11	1618.22	154.85
		מתחת הקרקע										
		סה"כ המבנה	28.78*	5.68*	145.71*	229.74*	26.98*	191.31*	628.20	60.11	1618.22	154.85
חישוב שטחים סה"כ												
		מעל הקרקע	28.78*	5.68*	145.71*	229.74*	26.98*	191.31*	628.20	60.11	1618.22	154.85
		מתחת הקרקע										
		סה"כ המבנה	28.78*	5.68*	145.71*	229.74*	26.98*	191.31*	628.20	60.11	1618.22	154.85



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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

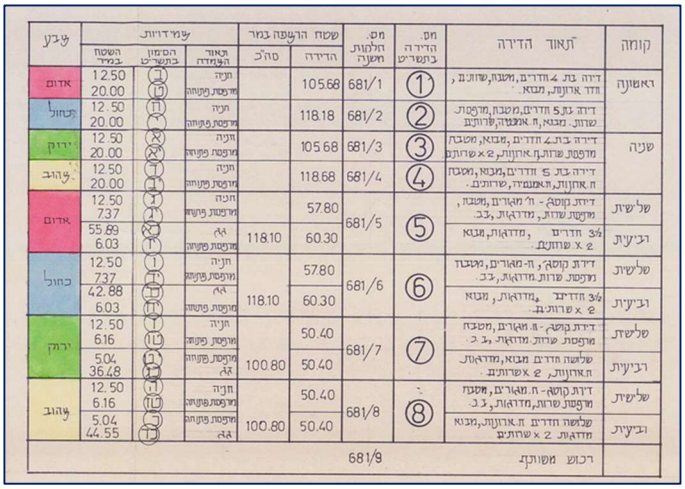
10. משפטי[2]

10.1 נסח רישום

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון שהוצג בפני עדכני לתאריך 10.11.22, חלקה 681 בגוש 6546, מתבררים הפרטים הבאים:

תת חלקה	קומה	בעלי זכויות	חלק ברכוש משותף	משכנתאות/הערות
1	ראשונה	נאווי לבנה בלנש	53/443	
2	ראשונה	רייך אמירה רייך יעקב	59/443	
3	שניה	אלתר נועה חייט אמיר	53/443	בנק לאומי לישראל
4	שניה	גרוסמן סטיבן אברהם גרוסמן ענבל	60/443	בנק לאומי לישראל
5	שלישית ורביעית	ורדי רחל	59/443	בנק הבינלאומי הראשון לישראל צו הריסה
6	שלישית ורביעית	שניידר לאורה שניידר מריו שאול	59/443	
7	שלישית ורביעית	שטיינלינג נתן	50/443	
8	שלישית ורביעית	בינדר דוד בינדר רונית	50/443	

10.2 תשריט בית משותף



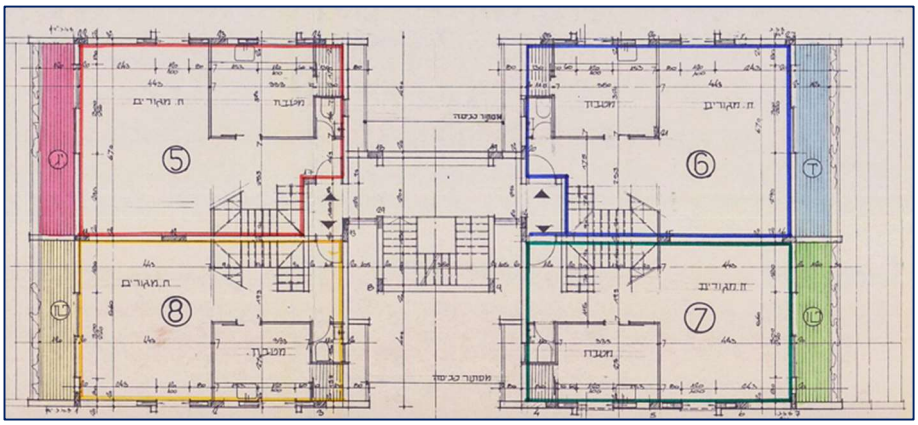
[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

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

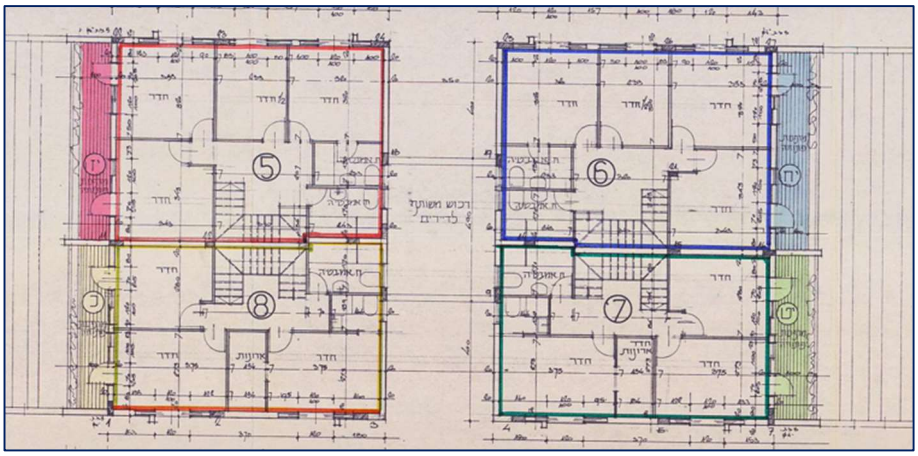
BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

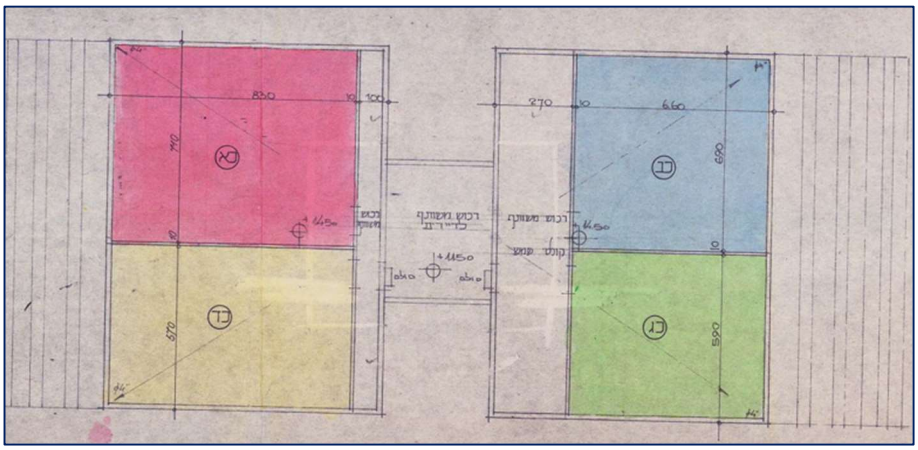
קומה ג':



קומה ד':



גגות:



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

BARZILAY BOAZ DR. ד״ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

---

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית:</u>

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

שמאי המשיבה מציין כי הנכס נרכש בשנת 1981 ומשכך ההשבחה חושבה לזכויות בניה מבוקשות מכוח תוכניות שאושרו לאחר מועד זה, תוכנית הר/1635 והר/1635/ה וקלות בניה.

שטח גג (עיקרי ומרפסת) לפי תוכנית הבקשה 63.75 מ״ר

הובא בחשבון מקדם התאמה 0.8 ומקדם דחיה בגין מושע 0.9

<u>תוכנית הר/1635 - מועד קובע 16.09.1983</u>

ערכי שווי:

שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר מובנה בסך 170 $, על בסיס נתוני ההשוואה שלהלן.

פרסום מקרקעין וערכם מרץ 1983, שווי קרקע לחדר באזור טוב בהרצליה 7,000 $ ובאזור בינוני 4,000-4,500 $. מכאן ששווי מ״ר מבונה בגבולות 160 $ - 280 $.

החלטות שמאים מכריעים למועד הקובע לתוכנית:

שמאית מכריעה אולין דודזון שמאמה, גוש/חלקה 6546/227, שווי מר״א 170 $

שמאי מכריע ירקוני ערן, גוש/חלקה 6543/703, שווי מר״א 170 $

שמאי מכריע שמואל רוזנברג, גוש/חלקה 6543/56, שווי מר״א 180 $

תחשיב השבחה:

	שטח	מקדם	שטח אקו׳
שטח חדרי יציאה לגג	23	1	23
שטח מרפסת על הגג	40.75	0.25	10.19
תוספת שטח אקו׳			33.19
שווי למ״ר אקו׳			$ 170
שע״ח			0.0613
מקדם התאמה			0.8
מקדם הפחתה בגין מושעא/דחיה			0.7
ההשבחה			₪ 190
היטל ההשבחה			₪ **95**

<u>תוכנית הר/1635/ה - מועד קובע 22.02.2014</u>

שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר מובנה בסך 9,000 ₪ על בסיס נתוני ההשוואה שלהלן.

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

BARZILAY BOAZ DR. ד״ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

החלטות שמאים מכריעים סמוך למועד הקובע:

השמאי	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי למר״מ
רינת וייס רביב	6546	722	29.08.2014	₪ 10,500
אמנון נזרי	6546	722	29.08.2014	₪ 10,500
דורית פריאל	6546	555	13.09.2014	₪ 10,400
ארז כהן	6546	814	22.02.2014	₪ 9,000
אריה אריאל	6546	554	13.09.2014	₪ 10,200
אייל יצחקי	6546	426	25.03.2014	₪ 9,000
אוולין דודזון שמאמה	6546	227	22.02.2014	₪ 8,000
ערן ירקוני	6546	703	22.02.2014	₪ 8,000

תחשיב השבחה:

	שטח	מקדם	שטח אקו׳
שטח עיקרי נוסף בעליית הגג	16.97	1	16.97
בקיזוז שטח מרפסת גג	-16.97	0.25	-4.24
סה״כ תוספת שטח אקו׳			12.73
שווי למ״ר אקו׳			₪ 9,000
סה״כ ההשבחה			₪ 114,548
היטל ההשבחה			₪ **57,274**

<u>הקלות – מועד קובע 01.05.2024</u>

שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר מבונה 15,000 ₪ על בסיס נתוני ההשוואה שלהלן.

להלן מס׳ עסקאות של דירות חדשות בגוש 6546 סמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	קומה	שטח	שנת בניה	מחיר	שווי למ״ר בנוי
24.04.2023	6546	502	4/6	91	2023	₪ 3,121,288	₪ 34,300
24.04.2023	6546	502	5/6	91	2023	₪ 3,121,288	₪ 34,300
12.12.2022	6546	502	4/6	91	2023	₪ 3,105,983	₪ 34,132
11.09.2022	6546	502	5/6	100	2023	₪ 3,370,000	₪ 33,700
26.07.2022	6546	242	1/6	107	2022	₪ 3,640,000	₪ 34,019
14.07.2022	6546	242	5/6	127	2022	₪ 4,360,000	₪ 34,331
14.06.2022	6546	242	5/6	107	2022	₪ 3,850,000	₪ 35,981
14.06.2022	6546	242	3/6	138	2022	₪ 4,760,000	₪ 34,493
שווי מ״ר בנוי ממוצע							₪ **34,407**
בניכוי מע״מ							₪ 29,408
בניכוי רווח יזמי 18%							₪ 24,922
בניכוי עלות הקמה							₪ 9,800
שווי מ״ר מבונה							₪ **15,122**

עלות בניה בסך 9,800 ₪ לפי מחירון דקל מאי 2024, תוספת עלות עקיפה 35% והתאמה לשטח נטו 25%

החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה:

השמאי	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי למר״מ
אוולין דודזון שמאמה	6546	227	08.03.2022	₪ 14,000
יהודה פלד	6546	597	16.03.2022	₪ 14,500

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

תחשיב השבחה:

הקלה בביטול נסיגה עליית הגג			
	שטח	מקדם אקו'	סה"כ שטח
שטח כלוא בתחום ההקלה	16.71	1	16.71
מקדם השבחה לשיפור תכנון			0.3
סה"כ תוספת שטח אקו'			5.01
שווי למ"ר אקו'			₪ 15,000
סה"כ השבחה בגין הקלות בנייה			₪ 75,000
היטל השבחה			₪ **37,500**

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

11.2 שמאי המבקש

שמאי המבקש מציין כי שטח הדירה הכולל לאחר התוספות הינו 159 מ"ר ומרפסות 41 מ"ר בקירוב, לכן יש להביא בחשבון שוליות.

הובא בחשבון מקדם שווי לשטח הבניה בקומת הגג שהגישה אליו באמצעות שני מפלסי קומות מדרגות 0.7

שמאי המבקש מסכים להשבחה בתוכניות הר/1635 של שמאי המשיבה

<u>תוכנית הר/1635/ה'</u>

שמאי המבקש מעריך שווי מ"ר מבונה 8,000 ₪ על בסיס נתוני ההשוואה שלהלן.

החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה:

תאריך קובע	שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	מגורים - שווי מ"ר מבונה
22.02.2014	ערן ירקוני	טבנקין	6546	703	₪ 8,000
22.02.2014	אוולין דודזון שמאמה	הדסה	6546	227	₪ 8,000
26.06.2013	שושי שרביט שפירא	בר אילן 6	6533	96	₪ 7,000
12.09.2016	שושי שרביט שפירא	השרון 12	6533	43	₪ 7,000
17.02.2014	נורית ג'רבי	הרב מימון 6	6527	430	₪ 8,000
22.01.2014	מנחם מלוכנא	קקל 5	6539	121	₪ 8,000
17.02.2014	משה נדם	העצמאות 20	6538	641	₪ 6,100
01.02.2016	משה נדם	כט בנובמבר 16	6530	269	₪ 6,700
10.07.2013	ניקי פרימו	הנביאים 11	6530	191	₪ 8,000

שמאי מכריע	מועד קובע	גוו"ח	כתובת	שווי מר"מ
מ.מלוכנא	22/01/2014	6537/120	יגאל אלון 40	₪ 7,540
נ.ג'רבי	15/01/2014	6530/142	מלכי ישראל 12	₪ 7,900
א.כהן	24/12/2014	6527/292	הקוצרים 11	₪ 7,300
נ.ג'רבי	22/01/2014	6536/256	לייב יפה 20	₪ 8,000
ד.פריאל	21/05/2014	6536/205	פלמ"ח 20	₪ 8,100

תחשיב השבחה

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקווויולנטי	מקדם שוליות והתאמה	סה"כ
תוספת שטח לחדר ביציאה לגג	17	0.7	0.85	10.115
הפסד שטח מרפסת גג	-17	0.7	0.25	-2.975
סה"כ שטח אקווויולנט				7.14
שווי מ"ר מבונה				₪ 8,000
השבחה				₪ 57,120
היטל השבחה				₪ 28,560

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

הקלות - מועד קובע 01.05.2024

שמאי המבקש מעריך שווי מ"ר מבונה 8,000 ₪ על בסיס נתוני ההשוואה שלהלן.

החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה:

תאריך קובע	שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	מגורים - שווי מ"ר מבונה
08.03.2022	אוולין דודזון שמאמה	הדסה	6546	227	₪ 14,000
16.03.2022	יהודה פלד		6546	597	₪ 14,500
02.02.2022	בועז ברזילי	הנדיב	6527	310	₪ 12,000
03.02.2021	בועז קוט	שמואל הנגיד	6527		₪ 11,000

עסקאות מכר דירות מגורים חדשות:

כתובת	גוש - חלקה	קומה	חדרים	מרפסת פתוחה	שטח במ"ר	שטח אקי' במ"ר	חוזה מכר/מחיר מבוקש	מחיר למ"ר אקי'	מקדם משקלל	מחיר למ"ר אקי' מותאם	הערות נתון ממס שבח חוזה מכר מיום
ראשון לציון 5-7 בניין 7 קומות											
ראשון לציון 5 דירה 11	6531/118/11	2/7	4	12	96	102	₪ 3,206,287	₪ 31,434	1.00	31,434	22/02/2024
ראשון לציון 5 דירה 31	6531/118/31	6/7	4	12	96	102	₪ 3,406,287	₪ 33,395	1.00	33,395	22/02/2024
ראשון לציון 5 דירה 24	6531/118/24	4/7	4	12	108	114	₪ 3,506,287	₪ 30,757	1.00	30,757	15/02/2024
ראשון לציון 5 דירה 18	6531/118/18	3/7	5	12	120	126	₪ 3,756,522	₪ 29,814	1.00	29,814	23/06/2024
העצמאות 77											
העצמאות 77 דירה 32	6532/241/32	5/7	4	12	101	107	₪ 3,497,000	₪ 32,682	1.00	32,682	05/06/2024
העצמאות 77 דירה 39	6532/241/39	6/7	5	20	118	128	₪ 4,092,000	₪ 31,969	1.00	31,969	05/06/2024

שווי בנוי בממוצע 32,000 ₪, ניכוי מע"מ, רווח יזמי 18% ועלויות בניה בסך 9,800 ₪

תחשיב השבחה

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוויולנטי	סה"כ
שטח כלוא בתחום ההקלה	16.71	1	16.71
מקדם שיפור תכנון			0.1
סה"כ שטח אקוויולנט			1.671
שווי מ"ר מבונה			₪ 13,400
השבחה			₪ 22,391
היטל השבחה			₪ 11,196

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

11.3 תגובת שמאית המשיבה

<u>ערכי שווי מועד הקובע 22.02.2014 ולמועד הקובע 01.05.2024</u>

ערכי השווי בשומת ההשבה על בסיס החלטות שמאים מכריעים בהן ערכי השווי נעו בגבולות 10,200 ₪ - 10,500 ₪ / מ״ר מבונה, כך שהשווי שהובא בחשבון הוא על הצד הזהיר

שומות מכריעות והעסקאות מכר אותן הביא בחשבון שמאי המבקש מרוחקות ובמיקום נחות יותר מנשוא ההחלטה

<u>מקדם שווי חדר על הגג ומרפסת גג</u>

מקדם שווי חדר גג 1 ומרפסת גג 0.25 הובא על בסיס החלטות שמאים מכריעים, החלטת שמאי מכריע ערן ירקוני בגוש/חלקה 6546/703 והחלטת שמאית מכריעה אוולין דודזון שמאמה בגוש/חלקה 6546/227

<u>עלויות התאמה</u>

תוכנית הר/1635 מתירה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר

תוכנית הר/1635/ה מרחיבה שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ״ר

ולכן, הובא בחשבון עלויות התאמה רק ביחס למימוש מכוח תוכנית הר/1635 כאשר במימוש מכוח תוכנית הר/1635/ה׳ עלויות ההתאמה היו קיימות באופן זהה בשני מצבי התכנון, מעבר לעומדה שמדובר בהכשרת מצב קיים הבנוי ללא היתר בניה

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי המשיבה מעריך כי חדר גג מהווה מוצר ייחודי ומשמש כיחידת הורים או יחידה לילד מתבגר ואינו דומה להגדלת הנכס בקומות הרגילות ולכן אין מקום להביא בחשבון שוליות

ניתן לראוות גם שמבקשים את מלוא שטח הבניה המותר

<u>הקלה בגין ביטול נסיגה</u>

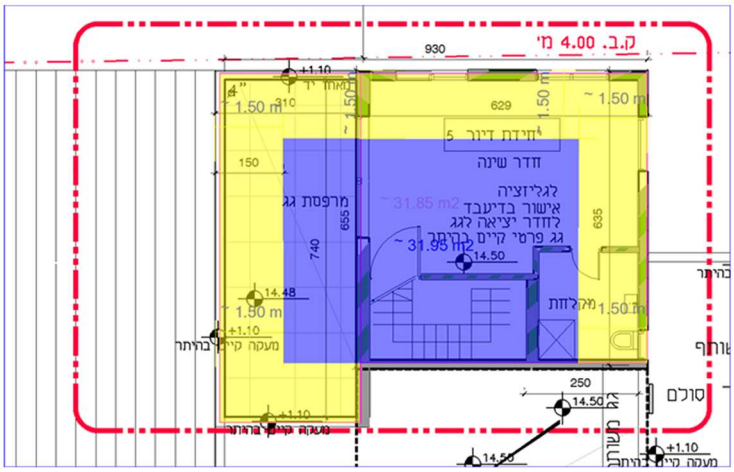
ללא אישור ההקלה ניתן היה לנצל 31.5 מ״ר בלבד עם מרפסות צרות ולא שימושיות, מקדם שיפור תכנון 30% מגלם את התועלת של חדר הגג ומרפסת הגג

השמאי מציג תרשים קומת הגג וחדר הגג הניתן לבניה ללא אישור ההקלה:

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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



בנוסף, בהתאם לפס"ד דייניש ייתכן שמכיוון שלולא אישור ההקלה לא היה ניתן למקם את כל המ"ר בין קווי הנסיגה הרי שיש מקום לחייב בגין 8 מ"ר נכון למועד הקובע 20224 של אישור ההקלה במקום המועד הקובע 2014.

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

---

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

12.1 תוכנית הר/1635 - מועד קובע 16.09.1983

שמאי המבקש מסכים לתחשיב שמאי המשיבה במלואו לתוכנית זו

תחשיב ההשבחה המוסכם על הצדדים:

שטח חדר גג	23 מ"ר	
שטח מרפסת גג	10.19 מר"א	(40.75 מ"ר * 0.25 מקדם)
שטח אקו'	33.19 מר"א	
שווי מר"א	$ 170	
שע"ח	0.0613	
עלויות התאמה	0.8	
מושע/דחיה	0.7	
השבחה	**190 ₪ (מעוגל)**	

בשל הסכמת הצדדים המהווה הערכה סבירה להיטל ההשבחה מכוח תוכנית זו לנכס נשוא ההחלטה, קיבלתי את התחשיב המוסכם על הצדדים והמפורט לעיל.

12.2 תוכנית הר/1635/ה' - מועד קובע 22.02.2014

הפערים בעמדות הצדדים ביחס לתוכנית:

	<u>שמאי המשיבה</u>	<u>שמאי המבקש</u>
שווי מ"ר מבונה	9,000 ₪	8,000 ₪
מקדם חדר יציאה לגג	1	0.2
מקדם מרפסת גג	0.25	0.25
מקדם שוליות והתאמה	אין להביא בחשבון	0.85

החלטה

התוכנית מאפשרת הגדלת חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר עיקרי לדירות בקומה העליונה.

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

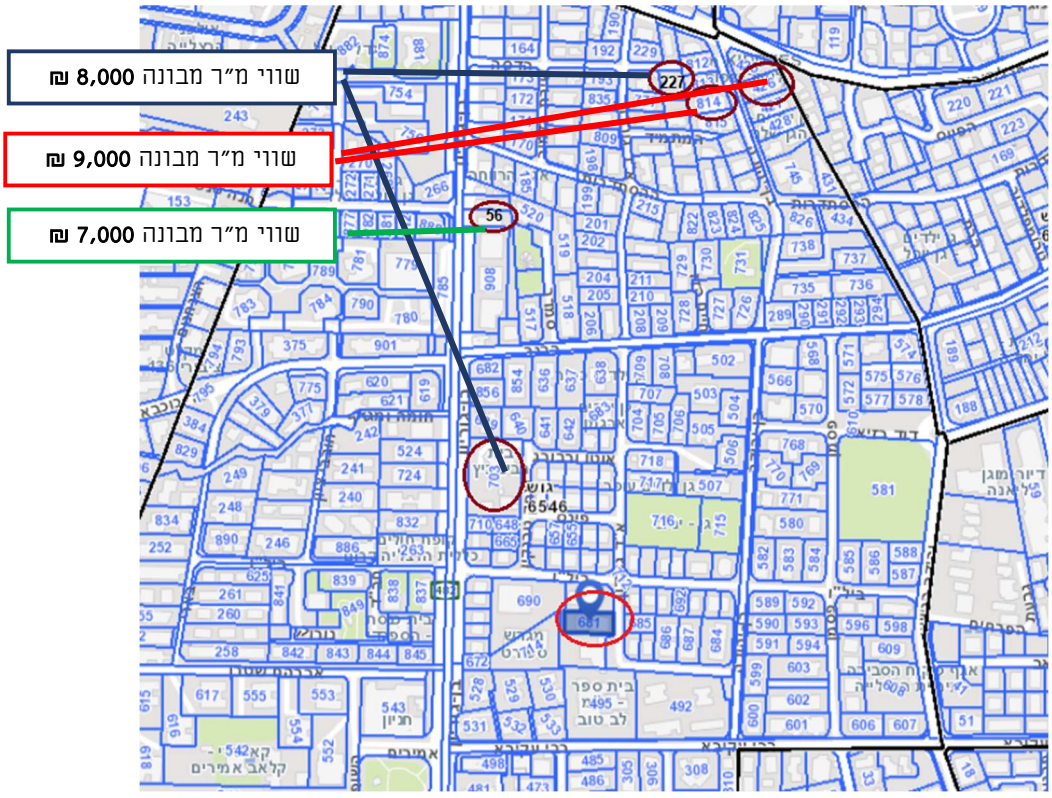
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ערכי שווי - מועד קובע 22.02.2014

החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש/חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה		מהות הנכס בהחלטה
אוולין דוודזון שמאמה	6546/227	22/02/2014	8,000	₪	צמוד קרקע להריסה ובניית בניין בן 6 יח'
ערן ירקוני	6546/703	22/02/2014	8,000	₪	צמוד קרקע להריסה ובניית בניין בבניה רוויה
ארז כהן	6546/814	22/02/2014	9,000	₪	דירת גג
נאווה סירקיס	6546/56	26/06/2013	7,000	₪	בית משותף 4 דירות
אייל יצחקי	6546/426	25/03/2014	9,000	₪	בניה רוויה

תרשים מיקום ההחלטות ביחס לנשוא ההחלטה:



בנסיבות נשוא ההחלטה, בהתחשב במיקום הנכס והקרבה למוסדות ציבור ומכלול מאפייניו המיוחדים ביחס להחלטות שמאים מכריעים שניתנו בסביבה הקרובה ובסמיכות למועד הקובע, שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע הוערך על ידי בשיעור 8,500 ₪/מ"ר

מקדם שווי לבניה בגג ומרפסת גג

קיימת חפיפה בין התועלת מהמרפסת למקדם כללי לדירת גג. יש הנוקטים במקדם כולל ויש הנוקטים במקדם מפוצל לחדר הגג ולמרפסת, אשר במצטבר אמורים להניב

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

תוצאה דומה לשימוש במקדם יחיד. פיצול המקדמים בין הגג למרפסת מאפשר רגישות גבוהה יותר לשינוי שטחי המרפסת או הגג. ככל ששטח המרפסת גדול ביחס לחדר הגג, כך יפחת בהתאמה מקדם המרפסת. ככל שצורת המרפסת ופריסתה יהיו נוחים יותר, שוויה האקוויוולנטי גדול יותר וכן, ככל שמידת ההפרעה ממתקנים משותפים תהיה נמוכה יותר, כך יגדל שוויה האקוויוולנטי. ביחס לחדר על הגג, ככל שתועלת השימוש מהגג גבוהה יותר ביחס לתכונותיו כגון שטחו, צורתו, כווני האויר וכד׳, יהיה המקדם גבוה יותר.

בהחלטת שמאית מכריעה אוולין דודזון שמאמה בגוש/חלקה 6546/227, הובא בחשבון מקדם שווי חדר גג 1 ומרפסת גג 0.25

בהחלטת שמאי מכריע ארז כהן בגוש/חלקה 6546/814, הובא בחשבון מקדם שווי חדר גג 1 ומרפסת גג 0.15-0.2

בהחלטות קודמות של הח״מ ניתן מקדם שווי מרפסת גג בגבולות 0.2 – 0.3 כאשר כל מקרה נבחן לגופו (ראו החלטה גוש/חלקה 6214/345 - מקדם 0.3 , החלטה בגוש/חלקה 6627/124 – מקדם 0.2)

בנסיבות נשוא ההחלטה, מקדם שווי חדר גג 1 ומקדם שווי מרפסת גג 0.25 המוסכם על הצדדים מצוי בטווח הסביר של קשת המקדמים ומתאים למאפייני הנכס.

שטחי הבניה ומרפסת גג בהתאם לתוכנית ההגשה להיתר בניה.

<u>מקדם שוליות</u>

מקדם שוליות משמעו מעקב אחר עקרון התועלת בשמאות המקרקעין. על-פי עקרון זה, ככל ששטח הנכס משתנה, המחיר הממוצע למ״ר משתנה. מקדם שוליות נבחן בין היתר, בהתחשב בשטח הנכס הקודם מול החדש. בקביעת המקדם יש לבחון האם שטחו החדש של הנכס מאפשר חלוקה פונקציונאלית מיטבית או גמישה יותר, למשל שינוי המסתכם בחדר או חצי חדר, הוספת מרפסות שירות וכד׳, לעומת שינוי שאינו יוצר יתרון ממשי לשטח בתנאי השוק גובה המקדם תלוי בין היתר באופי האזור והאוכלוסייה. אוכלוסייה אמידה בדרך כלל פחות רגישה במבחן השוליות. מכאן שאין מקדם אחיד נכון, כל מקדם ראוי שייבחן על רקע אופי הזכויות והבינוי, האוכלוסייה וכד׳.

בנסיבותיו המיוחדות של נשוא החלטה זו, אפיו ונתוניו, בהתחשב בשטח קודם אל מול השטח החדש, שיקולי גמישות תכנונית שיוצר פער זה, בשים לב לאופי האוכלוסייה

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

בסביבה וערכי השווי אותם הבאתי בחשבון, לא הבאתי בחשבון מקדם שוליות לשטח הנוסף בגג.

<u>מקדם עלויות התאמה</u>

מקדם התאמות בנייה בוחן את ניצול הזכויות ללא דחייה בהביאו בחשבון התאמות בנייה הנדרשות מעצם קיומו של מבנה קיים. מקדם דחייה מדלג על התאמות הבנייה וקובע את תוספת הבנייה לתום החיים הכלכליים של המבנה מכאן שמתקיימת חפיפה בין המקדמים ואין להביא בחשבון מקדם התאמות בנייה ומקדם דחייה ליתרת חיים כלכלית של המבנה ביחד לאותן הזכויות.

ניצול הזכויות נמדד על -פי הניצול היעיל ביותר של הנכס, קרי זה שמניב את הערך הגבוה ביותר לקרקע ובמקרה זה התאמות בנייה ולא דחייה. במילים אחרות, קיימת כדאיות כלכלית לניצול הזכויות תוך התאמה למבנה קיים ולא דחיית הניצול לתום החיים הכלכליים של המבנה.

בנסיבות נשוא החלטה זו, נכון למועד הקובע קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלות מכוח תוכנית הר/1635 לבניה על הגג, כך שככל וישנן עלויות התאמה הן היו קיימות גם במצב התכנוני הקודם ולכן הן "מתקזזות" ואין להביאן בחשבון גם במועד אישור תוכנית זו.

כמו כן, המימוש המבוקש הוא הכשרת שטח קיים ללא היתר מכאן שבמועד הקובע להערכה, כבר בוצעו בנכס עבודות ההתאמה. לפיכך אין לקזז עלויות התאמה למעט הוצאות התאמה הנובעות מדרישות החוק, להתאמה בין הקיים לתקנים ולתקנות. לא הונחה בפני תשתית ראייתית כי הוצאות התאמה כלשהן נדרשות להתאמה לדרישות התקן ו/או הנובעת משינויי חקיקה שבין מועד הבנייה למועד אישור התוכנית, ובזיקה ישירה לבנייה זו.

ראו גם בעניין שימוש חורג:

ערר (י-ם) 11/29, **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ג'רוזלם גרסי בע"מ**, שם נקבע בין היתר כי דרך המלך הינה לשום את הנכס ערב אישור הבקשה לשימוש חורג ומיד אחריה לפי מצבו במועד זה. לפיכך, היה וערב אישור הבקשה לשימוש חורג הנכס כבר מותאם לשימוש החורג, הרי הקונה הסביר לא היה מביא בחשבון כי עליו להוציא הוצאות התאמה כלשהן בנכס ולכן אין מקום להתיר ניכוי הוצאות שכאלו.

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

BARZILAY BOAZ DR. ד״ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

ערר (י-ם) 10/268 **קימיאגרוב לקמן נ. הועדה המקומית ירושלים**, שם נקבע בין היתר כי מתקיימים מקרים בהם ניתן להכיר בהוצאות התאמה הגם שאלו הוצאו עוד טרם המועד הקובע ובתנאי שהוצאות אלו הוצאו בזיקה לבקשה לשימוש חורג ואשר בלעדיהן לא ניתן להשתמש במבנה למטרה החורגת. תנאי נוסף ביחס להוצאות שהוצאו לפני המועד הקובע, התנאי הוא שהם נעשו במסגרת הליך השימוש החורג ולקראת אישורו, אולם לא ניתן להכיר בהוצאות התאמה שנעשו זמן רב טרם הבקשה לשימוש חורג, ואשר אין כל זיקה ביניהם לבין הבקשה לשימוש חורג הספציפית בגינה הונפקה השומה.

תחשיב השבחה:

תוספת שטח לחדר יציאה לגג	17 מ״ר
הפסד שטח מרפסת גג	4.25 מר״א (מקדם 0.25 * 17 מ״ר)
סה״כ תוספת שטח אקו׳	12.75 מר״א
שווי מר״א	₪ 8,500
השבחה	₪ **108,375**

12.3 אישור הקלות - 01.05.2024

הפערים בעמדות הצדדים ביחס להקלות לחיוב אישור ההקלות

	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ״ר מבונה	₪ 15,000	₪ 13,400
רווח יזמי	18%	18%
עלות בניה למ״ר דירתי	₪ 9,800	₪ 9,800
מקדם שיפור תכנון	30%	10%
שטח כלוא בתחום ההקלה	16.71 מ״ר	16.71 מ״ר

החלטה

מבוקשת הקלה בקווי הנסיגה לבנייה בגג.

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

ערכי שווי - מועד קובע 01.05.2024

החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש/חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה		מהות הנכס בהחלטה
אוולין דוודזון שמאמה	6546/227	08/03/2022	14,000	₪	מבנה להריסה ובניית בניין בן 6 יח'
פלד יהודה	6546/597	16/03/2022	14,500	₪	צמוד קרקע טורי

החלטות שמאים מכריעים ניתנו ביחס למועד קובע מאוחר ביחס לנשוא הדיון.

הבאתי בחשבון את אופי המבנים בהחלטות אלה ביחס לנשוא ההחלטה.

מכר דירות מגורים חדשות (החל משנת 2020) בסביבה, בתאריך 06/2022-01/2025:

תאריך העסקה	גוש/חלקה	תמורה		שטח רשום	שטח ארנונה	קומה	קומות בבניין	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי	
05/09/2024	6546/502/30	3,756,524	₪	99	99	4	6	2022	37,945	₪
23/07/2024	6546/242/10	4,700,000	₪	136	136	2	6	2022	34,559	₪
24/12/2023	6546/506	3,500,000	₪	80	80	5	6	2020	43,750	₪
24/04/2023	6546/502/27	3,121,288	₪	91	91	4	6	2023	34,300	₪
24/04/2023	6546/502/32	3,151,288	₪	91	9	5	6	2023	34,630	₪
12/12/2022	6546/502/28	3,105,983	₪	91	91	4	6	2022	34,132	₪
06/11/2022	6546/502/29	3,050,983	₪	91	91	4	6	2022	33,527	₪
11/09/2022	6546/502	3,370,000	₪	100	100	5	6	2022	33,700	₪
26/07/2022	6546/242/3	3,640,000	₪	107	107	1	6	2022	34,019	₪
14/07/2022	6546/242/22	4,360,000	₪	127	127	5	6	2022	34,331	₪
14/06/2022	6546/242/19	3,850,000	₪	107	107	5	6	2022	35,981	₪
14/06/2022	6546/242	4,760,000	₪	138	138	3	6	2022	34,493	₪

הערות:

חלקה 502, בניין שעבר תמ"א 38 חיזוק ותוספת, בניין רכבת עם 3 כניסות ו- 39 יח"ד.

חלקה 424, בניין שעבר תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש, מכיל 24 יח"ד.

עסקת ההשוואה מיום 24/12/2023 מהווה עסקת קיצון ולא הובאה בחשבון בשקלול ערכי השווי.

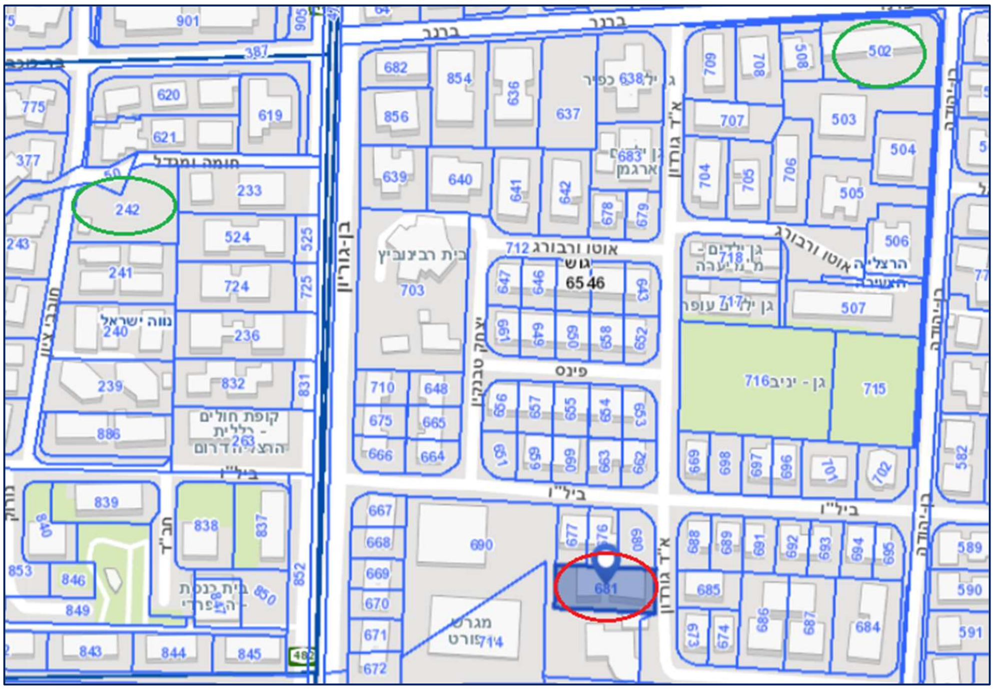
הבאתי בחשבון שטח דירה ושטח מרפסות לפי היתרי הבניה.

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

תרשים מיקום העסקאות ביחס לנשוא הדיון :



בבחינת מכלול נתוני ההשוואה המפורטים בהרחבה לעיל ועסקאות ההשוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים (ראו הרחבה לעיל) ובשים לב מיוחד למאפייני הנכס נשוא הדיון, הבינוי המבוקש, מיקומו ומכלול מאפייני המיוחדים, שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה בסביבה הקרובה מוערך בסך 34,500 ₪.

רווח יזמי :

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

בהתחשב באמור, שיעור רווח יזמי 18% המוסכם על הצדדים מצוי בטווח הסביר של

[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

קשת המקדמים (הנע בגבולות 18% - 20%). (תואם החלטות קודמות של הח״מ ראו לדוגמא החלטה בגוש/חלקה 30192/194)

עלויות בניה :

שמאי הצדדים מסכימים לעלות בניה כוללת בסך 9,800 ₪ למ״ר דירתי.

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 ₪.

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 11,000 ₪.

חילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה :

34,500 ש״ח מ״ר בנוי / 1.17 מע״מ / 1.18 רווח יזמי – 11,000 ₪ עלות בניה למ״ר = 13,989 ₪/מ״ר מבונה. ובמעוגל שווי מ״ר מבונה 14,000 ₪.

על בסיס האמור, שווי מ״ר מבונה נכון למועד הקובע מוערך על ידי בסך 14,000 ₪.

<u>מקדם שיפור תכנון</u>

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת הקלה לביטול נסיגות לבניה על הגג.

במצב התכנוני הקודם, תוכנית הר/1635 קובעת כי הנסיגה של כל חלק מחדר היציאה לגג לחזית לפחות 2 מ׳ ולצדדים לפחות 1.5 מ׳.

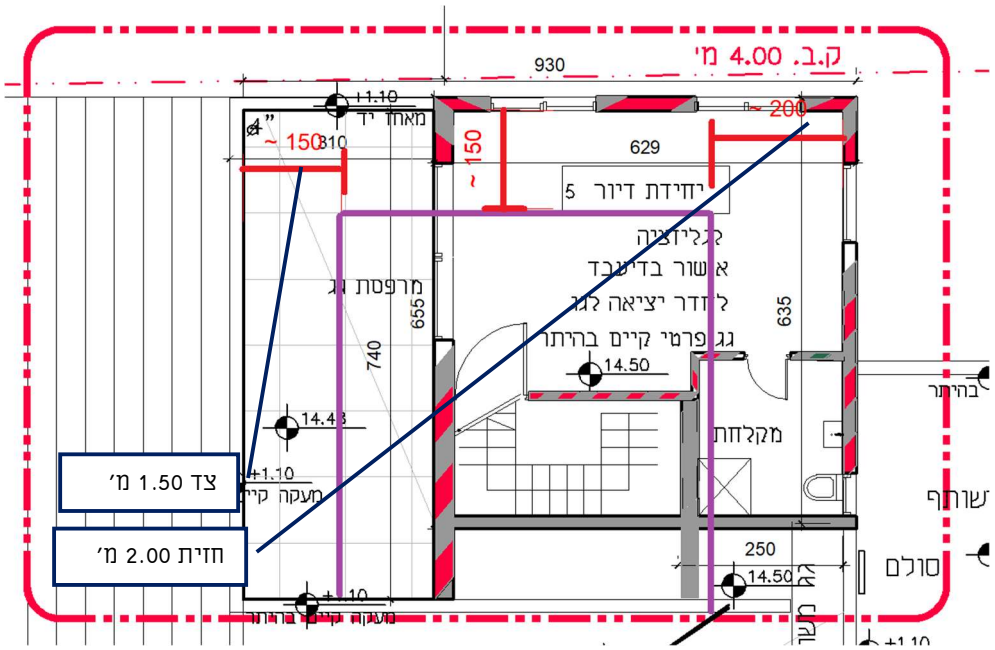
תוכנית הר/1635ה׳ אינה נותנת התייחסות לנסיגות הנדרשות בבניה על הגג, תוכנית זו משנה רק חלק מההוראות ויתר ההוראות יחולו בהתאם לתוכנית הר/1635.

להלן תרשים קומת הגג מתוכנית הבקשה להיתר הבניה וסימון הנסיגות הנדרשות :

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

BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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



ההקלה מאפשרת תכנון מיטבי של זכויות הבניה לחדר היציאה לגג וצורת מרפסת הגג, זכויות אלה היו ניתנות לניצול גם ללא אישור ההקלה.

בנסיבות הנדונות, מדובר במבנה קיים ללא היתר והבקשה היא ללגליזציה והכשרת השטח הקיים. כך שההקלה לביטול הנסיגות מאפשרת את השארת הבינוי הקיים כמו שהוא ללא צורך בהתאמתו לקווי הנסיגה המותרים בתוכנית. מכאן שמקדם שיפור התכנון מעבר לכך שמשפר את הבינוי ומרפסת הגג הוא גם חוסך בהוצאות עלויות הריסה והתאמה ולכן ייטה לערכיו הגבוהים. מקדם ההשבחה מוערך על ידי בשיעור 20% על השטח שמעבר לנסיגה.

תחשיב השבחה:

שטח בנוי מעבר לקווי הנסיגה	16.71 מ"ר
מקדם שיפור תכנון	0.2
תוספת שטח אקוי	3.342 מר"א
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,000
השבחה	₪ **46,788**

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

BARZILAY BOAZ DR. ד״ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

---

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
תוכנית הר/1635	16.09.1983	₪ 190	₪ 95
תוכנית הר/1635/ה'	22.02.2014	₪ 108,375	₪ 54,187
הקלות	01.05.2024	₪ 46,788	₪ 23,394

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