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 : 15.03.26
מספר בקשה : 546-2026
מספרנו : 7458

לכבוד

הגב' נורית קידר
ע"י גב' תמר פרקאוף אברהם, שמאית מקרקעין
(להלן "המבקש")

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

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש: 6693, חלקה: 86, מגרש: 140 תת חלקה: 12
רח' קדושי מצריים 30, יהוד - נווה אפריים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 546-2026 מיום 12.03.2026 לנכס הנדון.

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

---

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

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

1.2. ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור תוכנית תמ"ל 2016

1.3. אופן המימוש:

מימוש בדרך של מכר

1.4. גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

תכנית	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
תמ"ל 2016	₪ 476,986	₪ 106,250

2. <u>מועד דיון</u>:

ביום 29 ביוני 2024 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

29 בספטמבר 2024 הביקור נערך על-ידי עורך הדו"ח – ביקור בעניין אחר במגרש זה.

ביקור נוסף נערך ביום 31 במאי 2026

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

4. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

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

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין:</u>

נשוא הדיון מהווה דירת מגורים בבניין מגורים.

גוש:	6693
חלקה:	86
שטח חלקה רשום:	900 מ"ר
תת חלקה:	12
שטח תת חלקה רשום:	47.7 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף:	1/16
מיקום:	רח' קדושי מצריים 30, שכ' ליבת העיר, יהוד - מונסון.
זכויות מוערכות:	בעלות.

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

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, אשר נערכה ע״י אמיר חופשי, שמאי מקרקעין.

חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, אשר נערכה ע״י תמר פרקאוף אברהם, שמאית מקרקעין.

תגובת שמאי המשיבה לשומה הנגדית.

העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 04.01.2026.

הסכם מכר

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

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

הסביבה

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

החלקה

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

הבניין

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

הדירה

דירת המגורים נשוא חוות הדעת, הינה תת חלקה 12 בקומה השנייה בבניין.

צילומים מהביקור במקום מצ"ב.

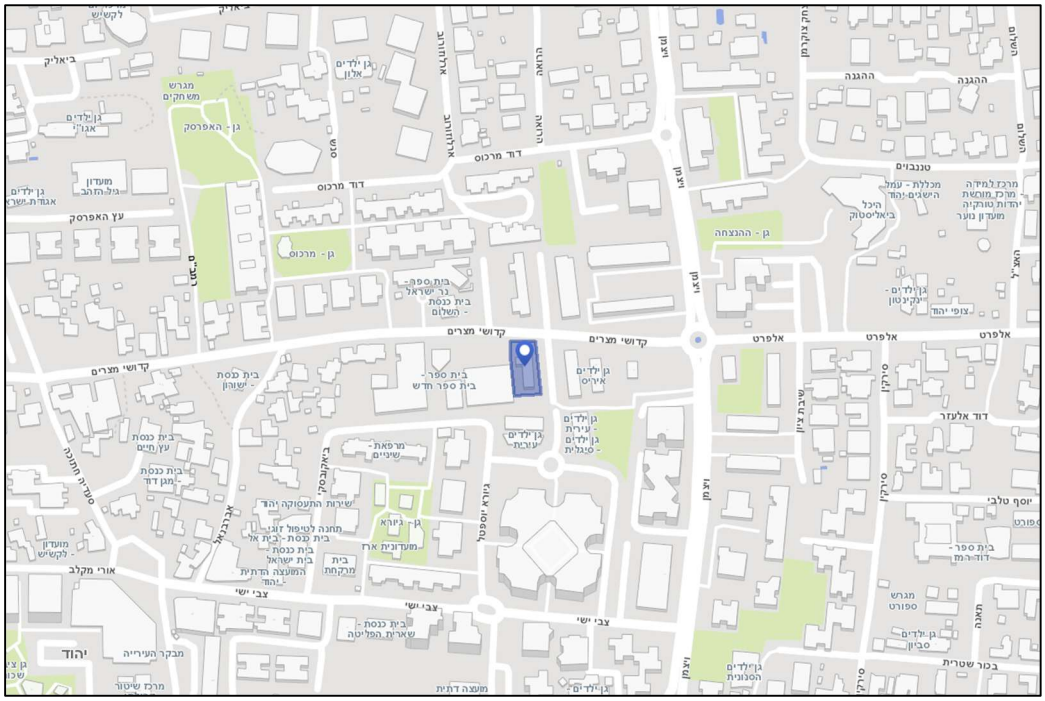
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

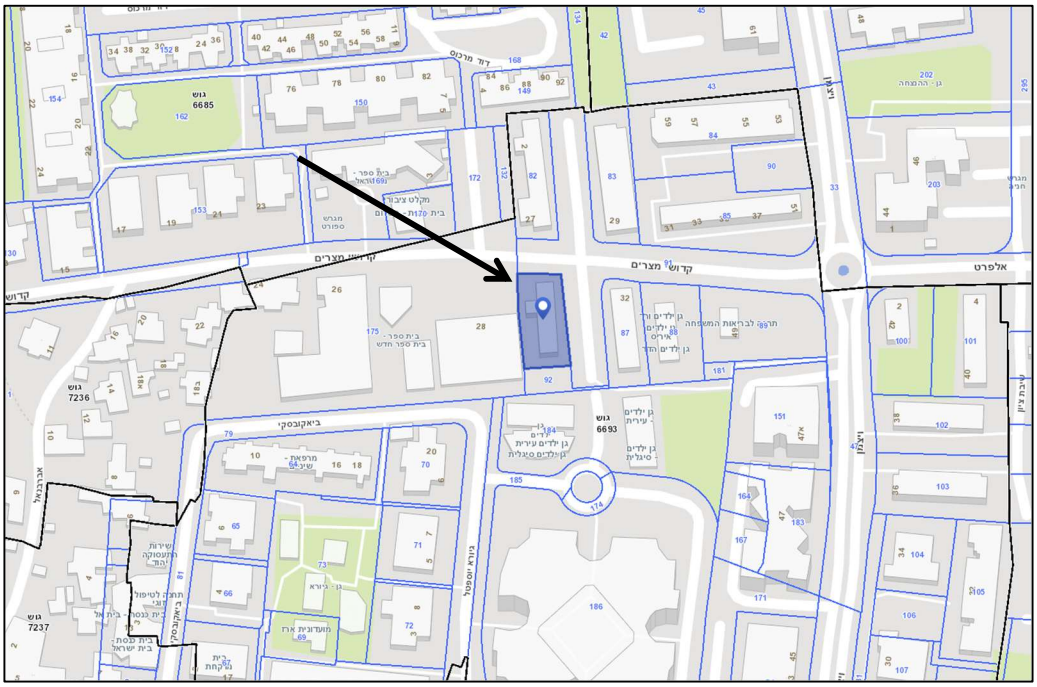
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

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

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

הסביבה והחלקה מתוך אתר GOVMAP :





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

8. רקע תכנוני:

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

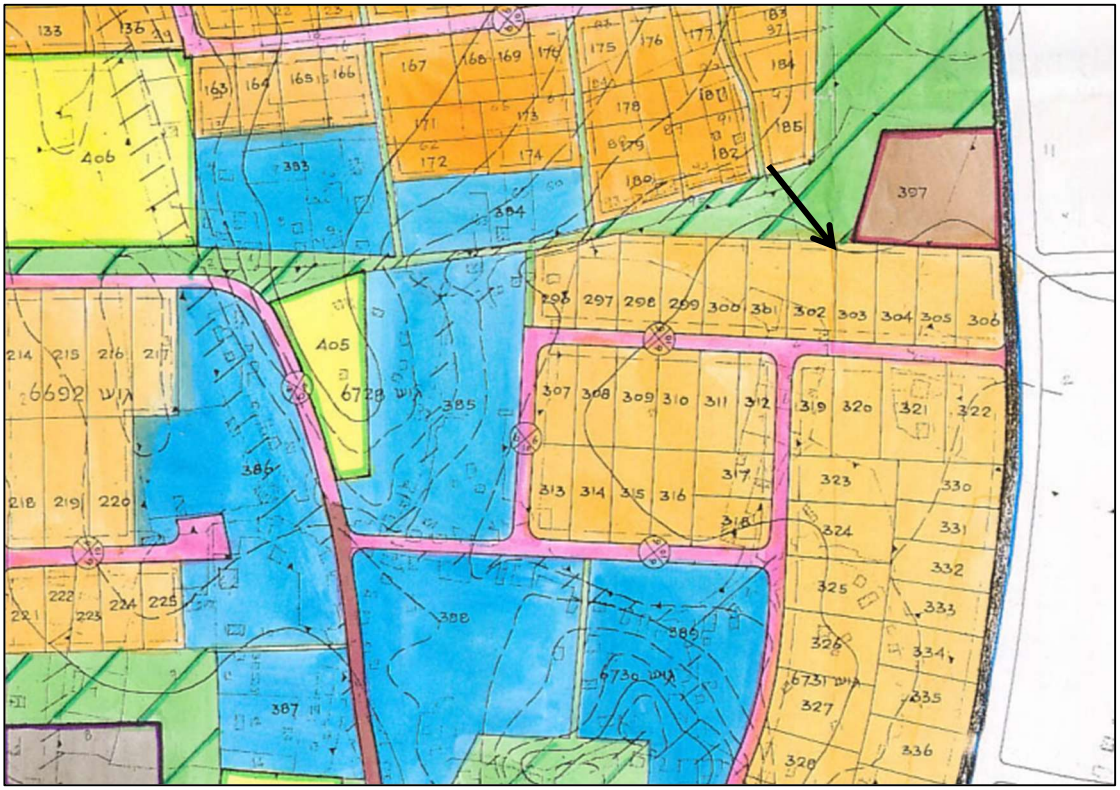
מצב קודם:

תכנית תגפ/377 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 01.02.1952 בי.פ. 227.

התוכנית חלה על כלל מתחמי תמ"ל 2016. מטרת התוכנית הינה לחלק את הקרקע למגרשי מגורים וחקלאות, להתוות דרכים חדשות, להקצות מגרשים לבניינים צבורים ולהקצות אזור ירק ציבורי ולקבוע אזור מסחרי.

מעיון בתשריט התוכנית עולה כי הנכס הנדון מסווג בחלקו לשצ"פ, ובחלקו לאזור מגורים א'.

מיקום הנכס הנדון ע"ג תשריט תוכנית תגפ/377 בקירוב:



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

[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

התוכנית חלה על כלל מתחמי תמ"ל 2016. מטרתה התוכנית הינה לבטל חלוקה קיימת ודרכים קיימות לחלק את השטח מחדש למגרשי מגורים, מסחר, חקלאות, איזור מיוחד, מגרשים לבנינים ציבוריים ליעד שטחים לבתי קברות, שטחים פתוחים ציבוריים, להתוות שבילים ודרכים חדשות.

הנכס הנדון מסווג בחלקו בייעוד שטח ציבורי ובחלקו לאזור מגורים א'.

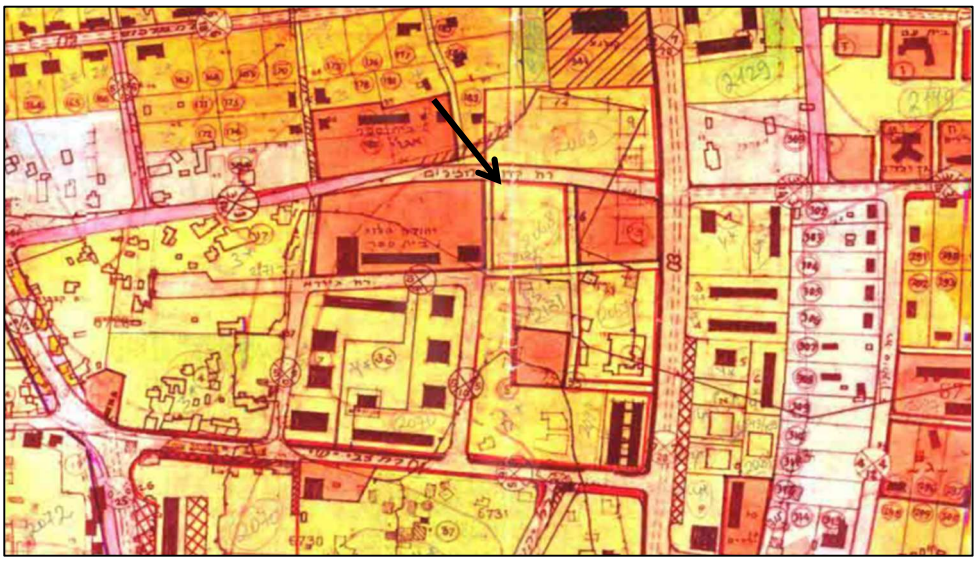
<u>מיקום הנכס הנדון ע"ג תשריט תוכנית יד/3/377 בקירוב</u>:



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

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

<u>מיקום הנכס הנדון ע"ג תשריט תוכנית ממ/865 בקירוב</u>:



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

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

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

מעיון בתשריט התוכנית, החלקה שבנדון מסווגת בייעוד "אזור מגורים 3-4 קומות".

<u>מיקום הנכס הנדון ע"ג תשריט התצ"ר בקירוב</u>:



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

מטרת התכנית הינה הגדרת הוראות בניה, כדלהלן:

תכסית קרקע - 30%.

אחוזי בניה מרביים - 60%.

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

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

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

מטרות התוכנית בין היתר, תכנון והתווית רשת דרכים קיימות הכל כמסומן בתשריט; קביעת אזורי בינוי למגורים, למסחר, לצרכי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים; קביעת תקנות והוראות בניה לאזורים השונים; קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז'; ועדת מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט; רחוב

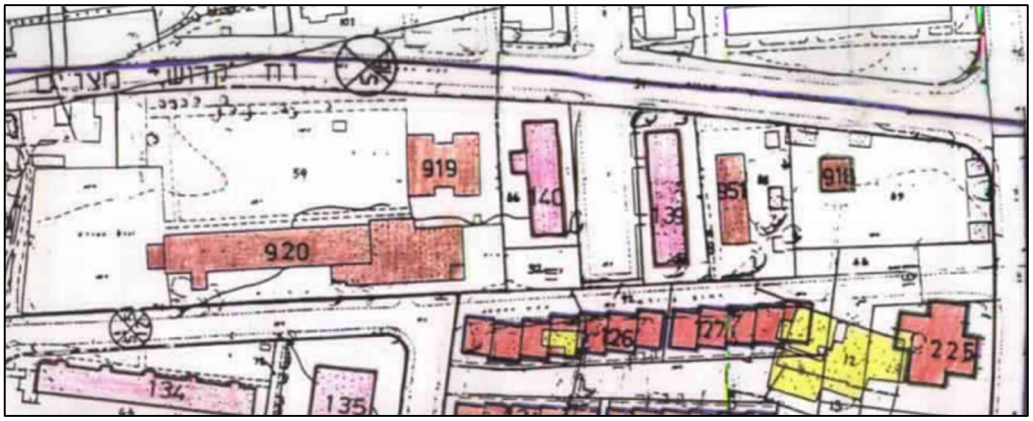
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

משולב.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד מגורים ג' בתא שטח 140.

<u>מיקום הנכס הנדון ע"ג תשריט תוכנית יד/במ/2001 בקירוב</u> :





<u>נספח 4 א'</u> :

מגרש	-	140
שטח מגרש	-	843 מ"ר
יח"ד	-	16 יח"ד.
מס' קומות	-	4 קומות.
שטח דירה ממוצע	-	עד 95 מ"ר.

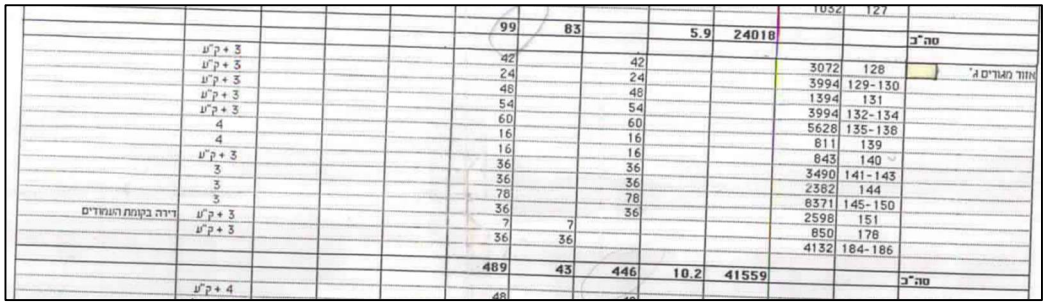
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

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

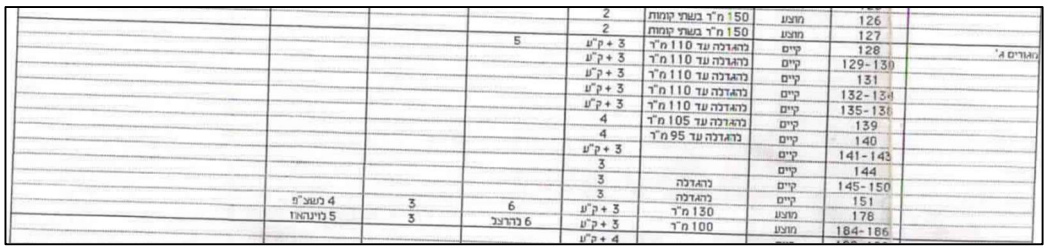
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נספח 4 א



					99	83		5.9	24018		
	ע"ק + 3				42		42			3072	128
	ע"ק + 3				24		24			3994	129-130
	ע"ק + 3				48		48			1394	131
	ע"ק + 3				54		54			3994	132-134
	ע"ק + 3				60		60			5628	135-138
	4				16		16			811	139
	4				16		16			843	140
	ע"ק + 3				36		36			3490	141-143
	3				36		36			2382	144
	3				78		78			8371	145-150
	3				36		36			2598	151
דירה בקומת הגמודים	ע"ק + 3				7	7				850	178
	ע"ק + 3				36	36				4132	184-186
					489	43	446	10.2	41559		
	ע"ק + 4										

נספח 4ב'



				2	150 מ"ר בשטח קומות	מוצע	126	
				2	150 מ"ר בשטח קומות	מוצע	127	
			5	ע"ק + 3	נהנדלה עד 110 מ"ר	קיים	128	
				ע"ק + 3	נהנדלה עד 110 מ"ר	קיים	129-130	
				ע"ק + 3	נהנדלה עד 110 מ"ר	קיים	131	
				ע"ק + 3	נהנדלה עד 110 מ"ר	קיים	132-134	
				ע"ק + 3	נהנדלה עד 110 מ"ר	קיים	135-138	
				4	נהנדלה עד 105 מ"ר	קיים	139	
				4	נהנדלה עד 95 מ"ר	קיים	140	
				ע"ק + 3		קיים	141-143	
				3		קיים	144	
				3	נהנדלה	קיים	145-150	
				3	נהנדלה	קיים	151	
		3	6	ע"ק + 3	130 מ"ר	מוצע	178	
	4 בשוב"מ	3	6 בהרצב	ע"ק + 3	100 מ"ר	מוצע	184-186	
	5 מינהאז			ע"ק + 4				

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

9. <u>רישוי בניה</u>:

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

<u>טבלת שטחים</u>:

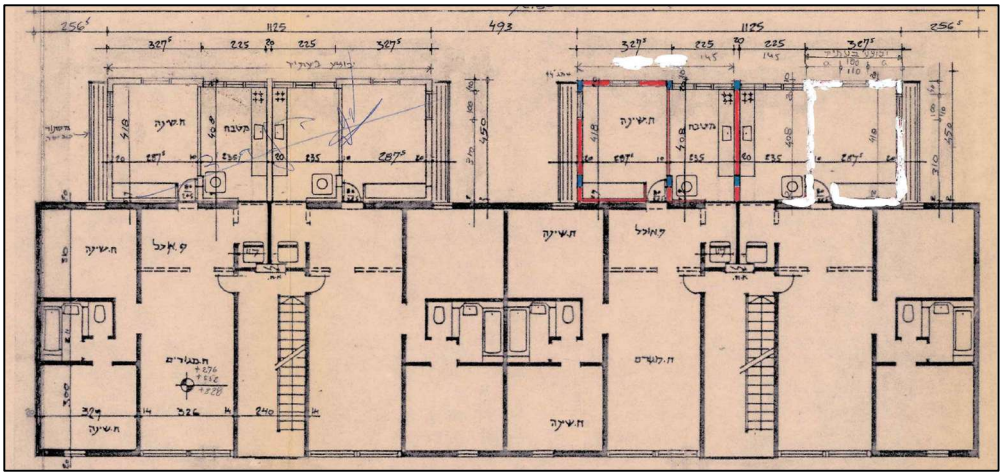
מפלס	שטח מוצע	סה"כ
קרקע	380.16	380.16
א'	380.16	380.16
ב'	380.16	380.16
ג'	380.16	380.16
סה"כ		1,520.64

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

<u>טבלת שטחים</u>:

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

<u>תשריט קומה טיפוסית (א', ב', ג',)</u>:



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

מצב החדש:

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

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

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

שינוי יעוד מייעודי הקרקע המאושרים למגרשים ביעודים הבאים : מגורים, שצ״פ, מבנים וממוסדות ציבור, דרך מאושרת ודרך מוצעת ומתקן הנדסי.

קביעת שטחי הבניה המותרים.

קביעת הוראות לשימושים, מספר יח״ד, קומות והוראות בינוי.

קביעת הוראות להריסת מבנים.

קביעת תנאים למתן היתרי בניה

קביעת הנחיות לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידית כתנאי להיתר בניה.

קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.

קביעת זיקות הנאה.

קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.

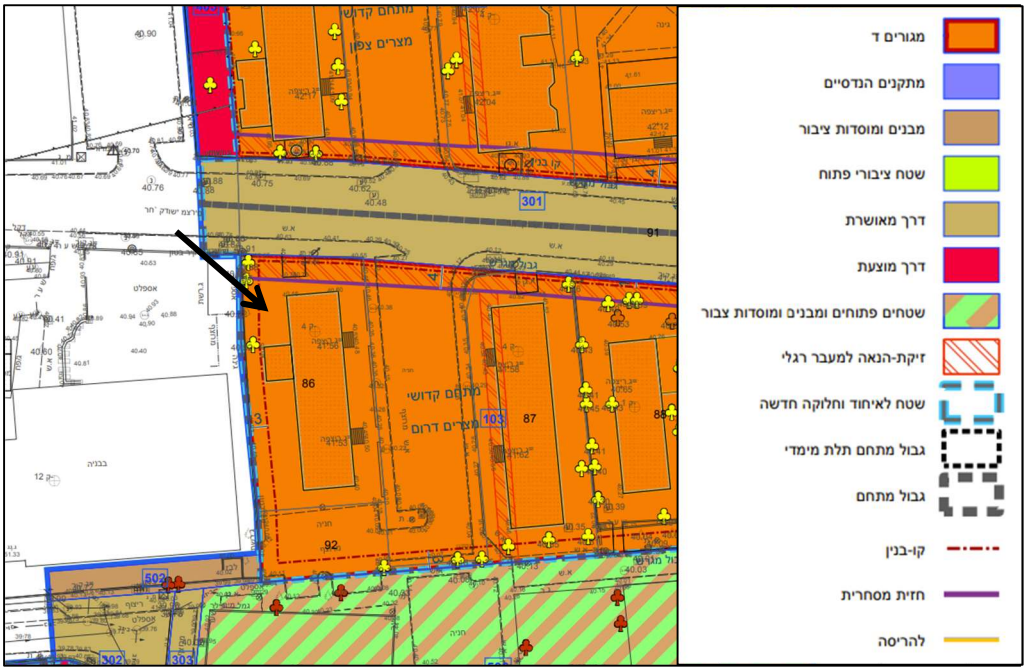
קביעת הוראות לתשתיות.

קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

קביעת הוראות בדבר מגרש תלת ממדי.

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

תשריט התכנית (חלקים):



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

<u>שימושים</u>:

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

<u>טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע מגרש 103</u>:

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

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

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

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

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

<u>הערות לטבלה:</u>

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

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

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

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

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

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

ז. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.

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

זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקניה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

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

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

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

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

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

יג. קווי בניין יהיה כמפורט בס׳ 4.1.

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

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

<u>הגדרות</u>:

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

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

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u> [2]:

- שימושים לצרכי ציבור יותרו בקומת הקרקע בלבד.

[2] היקף הפירוט מותאם למטרת ההחלטה.

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

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

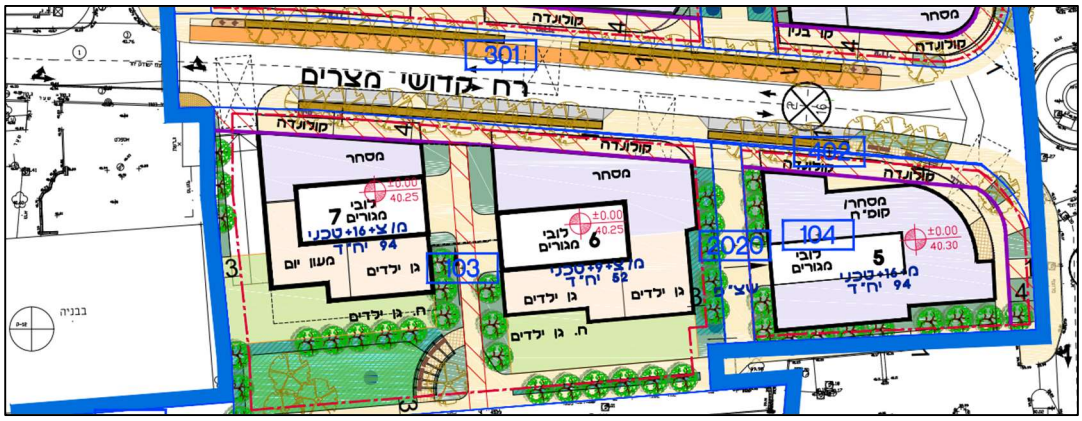
קו בניין לקומות 4 – 13 יהיה 4 מ' לכיוון החובות הגובלים, פרט לחלקו המערבי של ביאקובסקי בו קו הבניין יהיה 3 מ'.

- תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש.

מתוך נספח בינוי מנחה



קומת קרקע

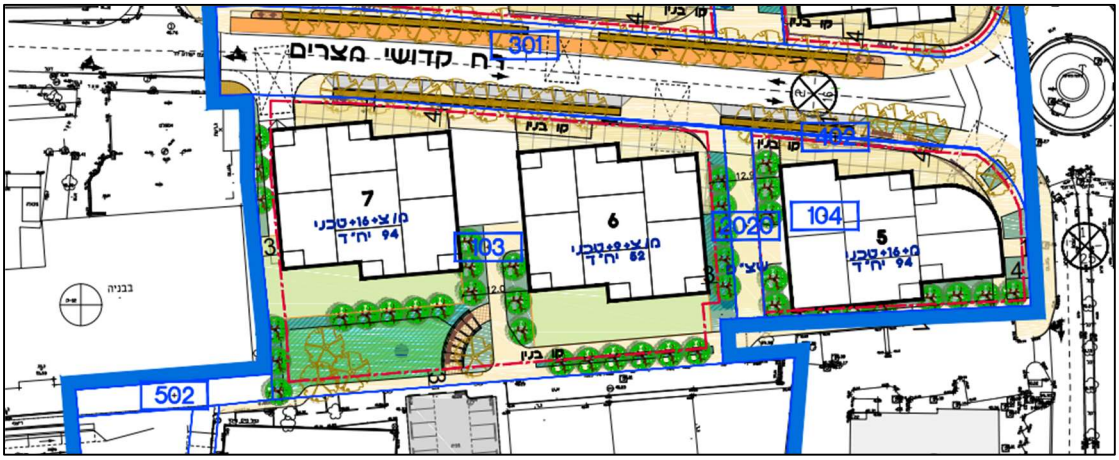


הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קומות 1-3



קומות 4-16



<u>הוראות בינוי - חזית מסחרית</u>:

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

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

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

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

שלבי ביצוע:

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

נספח מתחמי מימוש:

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



שלבי מימוש יקבע סופי בתוכנית בנוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

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

נספח שלבי מימוש יקבע סופית
בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

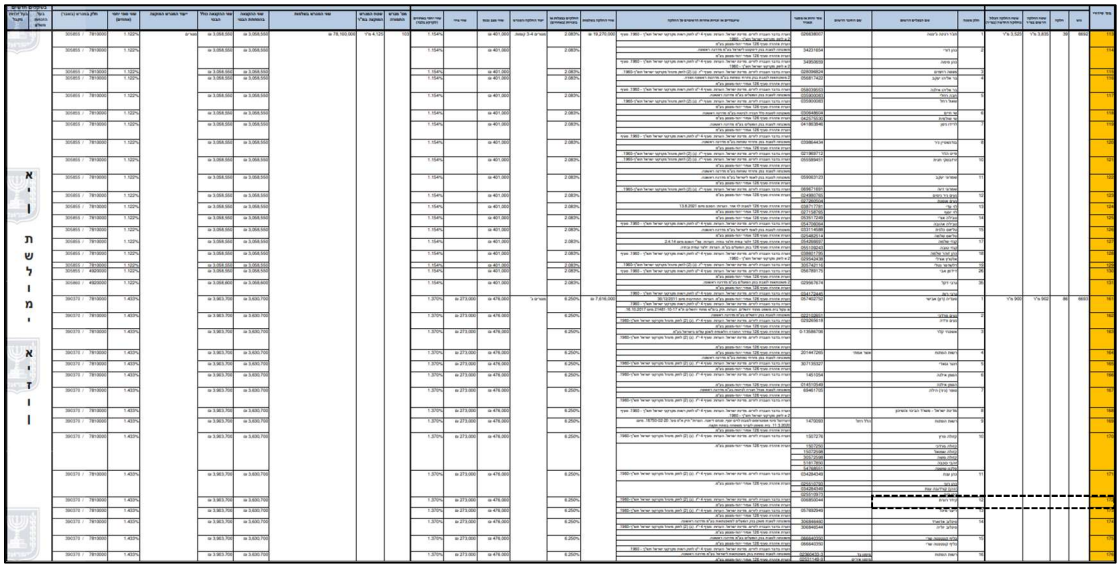
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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 הקצאה ואיזון:



מצב נכנס						
מס'	גוש	חלקה	תת חלקה	חלק בזכויות	שווי מצב נכנס	שווי פיזי	שווי יחסי לקרקע
172	6693	86	12	6.25%	₪ 476,000	₪ 273,000	1.37%

מצב יוצא					
מגרש	שטח מגרש	שווי מגרש	שווי בקצאה בהפחתת הבנוי	שווי הקצאה כולל הבנוי	ייעוד מגרש	שווי יחסי ב - %
103	4,125	₪ 78,100,000	₪ 3,630,700	₪ 3,903,700	מגורים	1.43%

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

10. <u>רקע משפטי</u>[3]:

- בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון מעודכן ליום 04.01.2026, חלקה 86 בגוש 6693, שטח החלקה 900 מ״ר. בעלות פרטית.
- בעלי זכויות רלוונטיים:

- תת חלקה 12 – קידר נורית (בשלמות), בשטח רשום של 47.70 מ״ר (קומה שנייה), חלק ברכוש המשותף - 1/16.

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

הסכם המכר

בהסכם מכר מיום 4.1.2026 נמכרה דירת המגורים בסך של 1,840,000 ₪.

באותו הסכם צוין בסעיף 2.7 כי ביום 21.4.2021 חתם המוכר על הסכם להתחדשות עירונית מול היזם ובאפריל 2025 על תוספת להסכם.

חלוקת מיסים כמקובל ועל-פי דין.

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

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

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

11.1 טענות שמאי המשיבה

<u>תוכנית תמ״ל 2016 (05.11.2022)</u>:

<u>מהות ההשבחה</u>:

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

<u>שווי מצב קודם</u>:

שווי הדירה כבנויה (ללא מרכיב פינוי בינוי), בשטח בנוי של 69.5 מ״ר (ע״פ חיוב ארנונה). בהתבסס על ערכי השומה המכרעת של חיים מסילתי מיום 30.08.2024 בגו״ח 6692/39/33, שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסיסי בסך 19,000 ₪, בתוספת מקדם שוליות בשיעור 1.12 המשקף שווי מ״ר בנוי בסך 21,280 ₪.

<u>שווי מצב חדש</u>:

באשר לשווי המצב החדש, שמאי המשיבה מביא בחשבון 2 גישות לחישוב השווי:

גישת ההשוואה הישירה

לאור מיעוט עסקאות השוואה אופייניות שנערכו לאחר מועד אישור תמ״ל 2016, הובאו עסקאות משנת 2021 של דירות וותיקות במתחם פינוי-בינוי סמוך (תמ״ל 2004), לפיהן נקבע שווי של 24,000 ₪ למ״ר בנוי.

להלן עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומתו:

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

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

תחשיב ההשבחה שהוצג בגישת ההשוואה הישירה

<u>מצב קודם</u>:

שטח ארנונה במ"ר	69.5 מ"ר
שווי מ"ר בסיסי[4]	₪ 19,000
מקדם התאמה לשוליות	1.12
שווי מ"ר בנוי מתואם	₪ 21,280
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,478,960

<u>מצב חדש</u>

שטח ארנונה במ"ר	69.5 מ"ר
שווי מ"ר בנוי (לאחר מועד אישור התוכנית)	₪ 24,000
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,668,000

הגישה הכלכלית

שמאי המשיבה גזר את החלק המיוחס ליח"ד נשוא השומה לפי טבלאות ההקצאה ואיזון - 1.433% משווי המתחם הכולל כזמין.

בהתאם לערכים שנקבעו בשומת חיים מסילתי, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לדירות גדולות בסך 8,200 ₪, לדירות קטנות 9,000 ₪ ולמסחר 9,500 ₪.

[4] בהתאם לשומה מכרעת של מר חיים מסילתי בגו"ח 6692/39/33

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

בנוסף, שמאי המשיבה ביצע הפחתות בגין קרבה למבנה ציבור, למסחר, עלויות הריסה ופינוי ומטלות ציבוריות. על השווי שהתקבל, הובא מקדם הפחתה לאי וודאות לגבי אופן חישוב ההקצאה בטבלאות ההקצאה ואיזון שנערכו לתוכנית תמ״ל 2016 בשיעור 50%.

להלן ריכוז השטחים וההפחתות

חלק יחסי המיוחס ליח״ד הנישומה	1.433%
שטח סחיר (עיקרי + ממ״ד) לדירות גדולות	54,780 מ״ר
שטח סחיר לדירות קטנות	8,783 מ״ר
זכויות בניה למסחר	1,135 מ״ר
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור	0.9
הפחתה בגין קרבה למסחר	0.9
עלות הריסה ופינוי למ״ר	400 ₪
עלות מטלה ציבורית	6,500 ₪
מקדם דחיה (שיעור היוון 6%, 5 שנים)	0.627

תחשיב ההשבחה שהוצג בגישת הגישה הכלכלית

<u>מצב קודם</u> (ללא שינוי):

שטח ארנונה במ״ר	69.5 מ״ר
שווי מ״ר בסיסי[5]	19,000 ₪
מקדם התאמה לשוליות	1.12
שווי מ״ר בנוי מתואם	21,280 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	1,478,960 ₪

[5] בהתאם לשומה מכרעת של מר חיים מסילתי בגו״ח 6692/39/33

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

מצב חדש :

מצב חדש-גישה כלכלית					
מהות	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) במ"ר	שווי מ"ר מבונה	הפחתה בגין קרבה למבני ציבור	הפחתה בגין קרבה למסחר	סה"כ
שטח סחיר למגורים דירות גדולות	54,780	₪ 8,200	0.9	0.9	₪ 363,848,760
שטח סחיר למגורים דירות קטנות	8,783	₪ 9,000	0.9	0.9	₪ 64,028,070
זכויות בנייה למסחר	1,135	₪ 9,500			₪ 10,782,500
סה"כ שווי זכויות כזמינות					₪ **438,659,330**
מהות	שטח במ"ר	עלות בניה בש"ח			סה"כ
עלות הריסה ופינוי	2,744	-₪ 400			-₪ 1,097,600
עלות מטלות ציבוריות	840	-₪ 6,500			-₪ 5,460,000
סה"כ שווי המתחם כזמין בניכוי עלויות הריסה ופינוי וביצוע מטלות ציבוריות					₪ **432,101,730**
חלק יחסי בהקצאה					1.433%
שווי מצב חדש ללא דחייה שתובא בהמשך למרכיב ההשבחה					₪ 6,192,018
מקדם הפחתת אי וודאות לגבי חלק יחסי המופיע בטבלאות הקצאה ואיזון (*)					0.50
שווי מצב חדש -גישה כלכלית					₪ **3,096,009**

בשקלול הסופי של שתי הגישות לעיל, ניתן משקל של 60% לגישת ההשוואה הישירה ומשקל של 40% לגישה הכלכלית.

שקלול השווי במצב החדש :

גישת ההשוואה הישירה	1,668,000 * 0.6 =		₪ 1,000,800
הגישה הכלכלית	3,096,009 * 0.4 =		₪ 1,238,404
סה"כ שווי מצב חדש		₪ 2,239,204	

תחשיב ההשבחה

שווי מצב חדש	₪ 2,239,204	
שווי מצב קודם	₪ 1,478,960	
סה"כ השבחה	₪ 760,244	
מקדם דחיה (6%, 8 שנים)	0.627	
השבחה בדחיה	₪ **476,986**	
היטל השבחה (25%)	₪ **119,247**	

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

11.2 טענות שמאית המבקש

<u>תוכנית תמ״ל 2016 (05.11.2022)</u>:

<u>שווי מצב קודם</u>:

לטענת שמאית המבקש, שמאי המשיבה מסתמך במצב הקודם על ערכי שומה מכרעת של מר חיים מסילתי מבלי שהתייחס לאפשרות הרחבת הדירות בנכס הנדון. לביסוס טענתה, מפנה להחלטת השמאי המכריע מר מישל אשור מיום 15.10.2025, בגו״ח 6693/85/15, אשר ניתנה אף היא בתחום תוכנית תמ״ל 2016 והכירה בזכויות אלו.

בנוסף, שמאית המבקש מקבעת את הטיעון על בסיס הכרעת הח״מ, באותו הגו״ח 6693/86, בה כבר נקבע שווי מצב קודם של 22,500 ₪ למ״ר .

<u>שווי מצב חדש</u>:

כשלים מתודולוגיים בגישה הכלכלית (לפי חלק יחסי של 1.433%) :

טענת שמאית המבקש, יישום הגישה הכלכלית (חילוץ קבלני) עבור דירת מגורים בודדת במתחם פינוי-בינוי מורכב ומרובה נכסים (הכולל 332 יח״ד קיימות ומימוש של כ-1,150 יח״ד חדשות) הינו מתודולוגיה שגויה שאינה ישימה בשוק החופשי. ניתוח זה מאלץ את השמאי להסתמך על מספר רב של הנחות עבודה תיאורטיות ומשתנות (כגון עלויות הקמת מבני ציבור, עלויות פינוי והריסה, שווי מ״ר מבונה, מקדמי דחייה והפרשות לצורכי ציבור), כאשר כל שינוי קל באחד המשתנים הללו עלול להוביל לשינוי מהותי בשווי הסופי. נטען כי קונה טיפוסי בשוק החופשי אינו עורך חישובים קבלניים מעין אלו ברכישת דירת שיכון, אלא מסתמך אך ורק על עסקאות השוואה ישירות.

שיטת החישוב ושקלול הגישות:

שמאית המבקש טוענת כי הדרך הנכונה, המקובלת ובעלת התוקף המקצועי הגבוה ביותר לאמוד את השווי במצב החדש היא גישת ההשוואה הישירה לעסקאות שבוצעו בדירות ותיקות במתחמים בהם חלה תוכנית פינוי-בינוי מאושרת (המגלמות בתוכן את הפוטנציאל והדחייה בעיני השוק).

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

לחיזוק טענתה מפנה לפסק דין המנחה בעמ"נ 18341-09-24 (וועדה מקומית נ' לב ואח'), שם נקבע כי "במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה". כמו כן, מפנה להחלטות מכריעות ביניהן החלטת הח"מ בגו"ח 6693/86/3, בה ניתן משקל של 70% לגישת ההשוואה הישירה, ולהחלטת מר מרדכי דדון, בגו"ח 6693/64, בה נקבע כי אין לעשות שימוש בגישה הכלכלית לצורך קביעת שווי המצב החדש.

בתגובתה, מצביעה על טעות טכנית בטבלאות ההקצאה ואיזון לפיה סכימת החלקים היחסיים של כלל תתי החלקות הכלולות במתחם קדושי מצרים (מגרשים 101-104) מסתכמת לכ- 227% ולא 100%. משכך, הנתון של 1.433% המוקצה לתת חלקה 12 משקף בפועל חלק יחסי אמיתי של כ - 0.6313% בלבד. לאור האמור, סבורה כי לא ניתן לבצע תחשיב מהימן בגישה הכלכלית עד לתיקון הטבלאות. לביסוס טענה זו מובאות החלטות נוספות (ערר תא/21/07/81077 והחלטת בועז קוט בגו"ח 6693/83/4) בהן החישוב נערך לפי החלק היחסי במגרש התמורה בלבד.

מקדם הפחתה לאי וודאות:

לעניין זה טוענת שמאית המבקש כי ככל שיוחלט בכל זאת לשלב רכיב מהגישה הכלכלית, יש להחיל מקדם הפחתה בגין אי-ודאות תכנונית הגבוה באופן משמעותי מזה שיושם בשומת הוועדה.

<u>ערכי השווי במצב החדש</u>:

שמאית המבקש אומדת את שווי המצב החדש בסך 24,100 ₪, המבוסס על שקלול ממוצע עסקאות השוואה (משקל של 80%) וממוצע שומות מכריעות בסביבה (משקל של 20%). השמאית מציינת כי עסקת המכר הספציפית בנכס הנדון לא הובאה בחשבון, מאחר שבוצעה למעלה מ-3 שנים לאחר המועד הקובע ומגלמת לפיכך ציפייה וודאות גבוהות בהרבה להתממשות הפרויקט.

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

להלן עסקאות ההשוואה שהוצגו:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו	התאמה לקומה	התאמה לשוליות	שינוי במדד מחירי הדירות	מחיר מתואם למ"ר
31/07/2023	6692-39-29	הרצל 4	4	4	79	₪ 1,775,000	₪ 22,468	109%	100%	1.890%	₪ 24,036
05/03/2024	6692-39-33	הרצל 6	1	4	97	₪ 2,060,000	₪ 21,237	100%	112%	1.540%	₪ 23,425
20/03/2024	6692-39-30	הרצל 6	4	4	92	₪ 1,700,000	₪ 18,478	109%	112%	2.660%	₪ 21,974
04/07/2024	6692-39-4	הרצל 2	1	4	95	₪ 2,100,000	₪ 22,105	100%	112%	4.820%	₪ 23,619
17/09/2024	6693-83-4	קדושי מצרים 29	1	3	69.5	₪ 1,750,000	₪ 25,180	100%	100%	7.450%	₪ 23,434
02/01/2025	6693-82-14	קדושי מצרים 37	2	3	69.5	₪ 1,900,000	₪ 27,338	103%	100%	7.120%	₪ 26,287
29/04/2025	6693-85-18	קדושי מצרים 31	קרקע	3	69.5	₪ 1,940,000	₪ 27,914	97%	100%	7.650%	₪ 25,152

החלטות מכריעות תומכות שהוצגו כביסוס:

החלטת השמאי המכריע מר מרדכי דדון, בגו"ח 6693/64/7, לפיה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך 24,870 ₪.

החלטת הח"מ בגו"ח 6693/86/3, לפיה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך 24,029 ₪.

החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט, בגו"ח 6693/83/4, לפיה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך 24,581 ₪.

החלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה, בגו"ח 6693/82/14, לפיה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך 24,581 ₪.

החלטת השמאי המכריע מר מישל אשור, בגו"ח 6693/68/24, לפיה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך 24,804 ₪.

החלטת השמאי המכריע מר מישל אשור, בגו"ח 6693/85/27, לפיה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך 24,604 ₪.

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

תחשיב ההשבחה שהוצג בגישת ההשוואה הישירה

<u>מצב קודם</u> :	
שטח	69.5 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	22,500 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	1,563,750 ₪
<u>מצב חדש</u>	
שטח ברוטו	69.5 מ״ר
שווי מ״ר בנוי משוקלל	24,100 ₪
סה״כ שווי מצב חדש	1,674,950 ₪
סה״כ שווי מצב חדש במעוגל	1,670,000 ₪
השבחה	**106,250** ₪
היטל השבחה (25%)	**26,563** ₪

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

11.3 תגובת המשיבה:

<u>ערכי השווי במצב קודם</u>:

לטענת שמאי המשיבה, מדובר בדירה שאיננה מורחבת ואין כל כדאיות כלכלית או תכנונית בהרחבתה ערב המועד הקובע, שכן תוכנית תמ"ל/2016 כבר פורסמה ומייעדת את הבניין להריסה ופינוי במסגרת התחדשות עירונית .כמו כן, מציין השמאי כי בשומתו הובא מקדם שוליות אופטימלי בשיעור 1.12 המגלם בתוכו את שווי יתרת זכויות הבנייה לניצול ככל שהיו רלוונטיות, ולכן דרישת המבקש לתוספת רכיב הרחבה מהווה כפל זכויות ותוספת כפולה ואסורה.

בנוסף, מציין השמאי כי שמאית המבקש בעצמה, בשומות אחרות שערכה בתחום אותה התוכנית (בגו"ח 6693/85/27 ובגו"ח 6693/83/4), אימצה לחלוטין את ערכי השווי במצב הקודם בהתאם לשווי הבסיסי שנקבע בשומת מסילתי בסך 19,000 ₪ למ"ר בתוספת מקדם שוליות, ללא כל דרישה לרכיב פוטנציאל הרחבה.

<u>שווי מצב חדש</u>:

<u>הגישה הכלכלית</u>:

באשר למתודולוגיית החישוב בגישה הכלכלית, טוען שמאי המשיבה כי התחשיב נערך תוך יישום מלא של פסיקת בתי המשפט, ובפרט עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ. כמו כן, מציין השמאי שורת שומות מכריעות בהן התחשיב נערך במתודולוגיית הגישה הכלכלית, כאשר בחלקן שמאית המבקש אף הייתה צד ישיר להליך ואימצה את עקרון החלק היחסי הנגזר מטבלאות ההקצאה. בין השומות שהוזכרו:

שומה מכרעת של מר אלי כהן בגו"ח 6711/394/5, בה נקבע כי יש לחשב את ההשבחה בהתייחס לשווי מלוא הזכויות במתחם תמ"ל 2004 במצב החדש.

שומה מכרעת של הגב' אורית גולן בגו"ח 4024/557/23, בה חושב השווי במצב החדש בהתאם לחלק היחסי מכלל הזכויות במתחם.

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

שומה מכרעת של מר חיים מסילתי בגו"ח 6692/39/33 (המתייחסת לתמ"ל/2016 במתחם הנדון), בה נקבע במפורש כי גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הכלכליים והיזמיים המובהקים הגלומים בפרויקטים ייחודיים מעין זה, ועל כן חושב שווי המצב החדש בגישה הכלכלית בלבד .על אף האמור, מדגיש שמאי המשיבה כי על הצד הזהיר, ולצורך יצירת שומה מאוזנת ושקולה, שולבו בשומת הוועדה שתי הגישות יחדיו, ולפיכך טענת שמאית המבקש לשימוש בלעדי בגישת ההשוואה עומדת בסתירה מוחלטת לפסיקה ולפרקטיקה השמאית הנוהגת.

גישת ההשוואה הישירה:

שמאי המשיבה מפנה לפסק הדין המנחה בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית תל מונד נ' נועה לב ואח', לפיו נקבע כי אין שיטה אבסולוטית אחת ויחידה לחישוב השווי במתחמי פינוי-בינוי, אלא יש לבחון כל מתחם לגופו . במקרים של העדר נתוני השוואה יש לפעול לפי הגישה הכלכלית, ובמקרים של מיעוט עסקאות יש לבצע שילוב משוקלל .השמאי מבהיר כי למרות קביעתו של השמאי המכריע חיים מסילתי לפיה עסקאות ההשוואה הישירות בסביבה אינן אופייניות ואינן רלוונטיות לתנאי השוק במועד הקובע, בחרה הוועדה "על הצד השקול" להעניק משקל מכריע של 60% לגישת ההשוואה, תוך התבססות על עסקאות מבוססות ממתחם פינוי-בינוי מאושר ומקביל בעיר (תמ"ל 2004).

בהמשך ליישום הלכת לב, מבהיר שמאי המשיבה כי מקדם הדחייה חושב והופחת כחוק ממרכיב ההשבחה עצמו (הפרש השווי) ולא משווי המצב החדש.

התייחסות לשומות מכריעות:

באשר לשומה המכרעת של הח"מ (בועז ברזילי), נטען כי שומת הוועדה פועלת בהרמוניה מלאה עם הגישה שנקבעה בה, המצדדת בשקלול ובשילוב שתי הגישות השמאיות.

באשר להחלטה המכרעת של השמאי מרדכי דדון (בגו"ח 6693/64), נטען כי קביעותיו באותה שומה אינן מתיישבות לחלוטין עם הוראות החוק, תקדימי

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

הפסיקה הנדונים ועקרונות השמאות המקובלים, ומשכך אין לראות בה מקור השוואה רלוונטי או מחייב.

<u>אחוז יחסי של הדירה הנישומה בתוכנית במצב החדש</u>:

שמאי המשיבה דוחה את ניסיונה של שמאית המבקש לבטל את ישימות הגישה הכלכלית בטענה של כשל חישובי בטבלאות ההקצאה והאיזון הסטטוטוריות של התוכנית. נטען כי רישום הזכויות בטבלאות ההקצאה נעשה כדין, והחלק היחסי שנקבע לדירה הנישומה (1.433%) מבוסס על שומה סטטוטורית חלוטה המהווה נספח מחייב של התוכנית המאושרת.

לחלופין, מציין כי גם אם יש טעות אריתמטית הרי שלא ברור מה ההשלכות על כלל הדירות במתחם התוכנית, שכן לחלק מהדירות ירד האחוז אך לחלק מהדירות יעלה ולחלק יוותר ללא שינוי. לטענתו, ככל שרוצים לשנות את האחוזים בשיטה הכלכלית יש תחילה לקבוע מנגנון לחלוקת החלק היחסי לכלל הדירות ולא פר דירה בודדת. כרגע, המנגנון הקיים הינו לפי הטבלאות. ייתכן מנגנון אחר, דהיינו מנגנון של שווי יחסי לפי הפרמטר שנקבעו ולא לפי שטח, אך בשומה האחרת לא הוצגה שיטת חישוב אחרת לכלל הדירות אלא רק ביחס לדירה הנדונה, ולכן, כאמור כל עוד אין אחידות לא ניתן לשנות את השיטה הסטטוטורית.

על אף כל האמור ועל הצד הזהיר, מציין כי בשומתו הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 50% לשווי המצב החדש המתקבל ע״פ אחוז ההקצאה היחסי לנישום.

דיון בין נציגי הצדדים

במסגרת הדיון שנערך בפני ביום 29.06.2026, חזרו שמאי הצדדים על עיקרי טענותיהם כפי שפורטו בחוות דעתם לעניין פוטנציאל ההרחבה.

לעניין שווי המצב הקודם, הבהירה שמאית המבקש כי שינוי עמדתה ביחס לשומות אחרות שערכה במתחם (לעניין הדרישה לתוספת בגין פוטנציאל הרחבה) נובע מתהליך לימוד, הפנמה והטמעה בהליכי שמאים מכריעים, וכי עמדתה נומקה במסגרת חוות הדעת.

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

לעניין מתודולוגיית שווי המצב החדש, העמידה במרכז טיעוניה את ״מבחן הסבירות״. לטענתה, לאור עסקת המכר בנכס הנדון אשר בוצעה בשנת 2024 בסך של 1,750,000 ₪, ניכר כי הגישה הכלכלית מנותקת ממחירי השוק ואינה סבירה; לפיכך, ובשים לב לפס״ד ״נועה לב״, נטען כי יש להישען על גישת ההשוואה בלבד, אשר לגישתה משקפת ״מס אמת״.

שמאי המשיבה דחה טענה זו בטענה כי הסתמכות אקסקלוסיבית על גישת ההשוואה בנכס המצוי במתחם התחדשות עירונית מהווה ״מימוש חלקי״. לגישתו, מחיר עסקת ההשוואה משקף את התמורה העתידית לדייר בלבד, ואינו מגלם בתוכו את מלוא התמורה וההשבחה היזמית החלה בחלקו היחסי של הנישום במתחם השלם, הוא הדגיש כי ככל שתוחל גישה משולבת, הרי שאת מקדם הדחייה יש להפחית ממרכיב ההשבחה כשלעצמו, בהתאם לפס״ד ״נועה לב״.

שמאית המבקש הגיבה בתגובה חוזרת כי סוגיית מיסוי היזם העתידי וכלל ההשבחה במתחם אינה רלוונטית להליך השומה הנוכחית, ואף חורגת מטענות הוועדה בשומתה המקורית.

<u>טבלה מסכמת - פערים בין השמאים</u>

תוכנית	מרכיב	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תמ״ל 2016	**מצב קודם:** **שווי מ״ר בנוי**	21,280 ₪	22,500 ₪
	מתודולוגיית החישוב במצב החדש	שקלול הגישות: גישת ההשוואה (60%), הגישה הכלכלית (40%)	גישת ההשוואה הישירה בלבד
	מצב חדש: **שווי מ״ר בנוי**	בגישת ההשוואה: 24,000 ₪ בגישה הכלכלית: 44,547 ₪	24,100 ₪
	מקדם דחיה	0.627 (מגלם דחיה ל-8 שנים בשיעור היוון 6%)	-----

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

12. דיון במחלוקת בין הצדדים והחלטה

12.1 ערכי שווי במצב הקודם

שמאי המשיבה אומד את שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 21,280 ₪, בהתבסס על החלטה של שמאי מכריע מר חיים מסילתי (גו״ח 6692/39/33) בה הובאו ערכי בסיס בסך 19,000 ₪ למ״ר בנוי, ובנוסף, מחיל מקדם שוליות בשיעור 1.12. לשיטתו, ערכים אלו משקפים את זכויות הבניה הקיימות ואין מקום לתוספת רכיב הרחבה אשר תהווה כפל זכויות בנכס.

מנגד, שמאית המבקש אומדת את שווי המצב הקודם בסך 22,500 ₪ למ״ר בנוי. בעמדתה נשענת על ההנחה כי שומת המשיבה מתעלמת מפוטנציאל ההרחבה המוקנה לדירה ערב אישור התוכנית ומפנה להחלטות מכריעות בסביבה, ביניהן, החלטה מכריעה של הח״מ בחלקה שבנדון.

הכרעה

סוגיית שווי המצב הקודם במתחמי התוכנית נדונה בהרחבה במספר שומות מכריעות ובניהן החלטת הח״מ בחלקה הנדונה (תת חלקה 3).

השומה המכרעת אליה מפנה שמאי המשיבה, עסקה בנכס הממוקם ברחוב הרצל 6, שונה ממתחם קדושי מצרים שבנדון, הן מבחינת מאפייני הבינוי הקיים והן מבחינת מיקומו בתוכנית. כמו כן לא הובא בחשבון מקדם קומה, שכן הדירה הנדונה שם מצויה בקומה א׳ במבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

בהחלטה קודמת של הח״מ בחלקה הנדונה, הובא בחשבון שווי במצב הקודם בסך 22,500 ₪ למ״ר בנוי בהתבסס על עסקאות השוואה.

שווי זה אומץ ונתמך אף בהחלטה מכריעה של מר מישל אשור בגו״ח 6693/86.

אשר על כן ובהיצמד להחלטתי בחלקה הנדונה (תת חלקה 3), אני אומד את שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 22,500 ₪.

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

<u>מצב חדש</u>:

<u>מתודולוגיית החישוב</u>

שמאי המבקש טוען כי יש לאמוד את שווי המצב החדש על פי גישת ההשוואה הישירה בלבד לדירות מגורים בסביבה, וזאת בין היתר לאור כשלים אריתמטיים מהותיים בטבלאות ההקצאה והאיזון הסטטוטוריות של התכנית.

מנגד, שמאי המשיבה ערך שקלול בין שתי הגישות: גישת ההשוואה הישירה מדירות בנויות המגלמות את פוטנציאל התוכנית במתחם סמוך, לה ניתן משקל של 60.5, וגישה כלכלית על פי שווי יחסי בפרויקט במשקל 40%, תוך יישום מקדם הפחתת אי-וודאות של 50%.

החלטה

בערר כספי[6], נקבע בין היתר, בשאלת גישת השומה ההשוואתית לעומת התחשיבית (כלכלית), שאין להתעלם מעסקה בנכס המשקפת את התעשרותו של המוכר, וודאי לא עסקה במועד הרלוונטי. החלטת הערר מפנה בעניין זה לשתי החלטות נוספות[7].

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

> (32) למעשה, בית המשפט הטיל ספק בדבר יכולתם של בעלי הדירות בשוק להבין, לנתח, לכמת ולהפנים במחיר הנכסים את מלוא המשמעות של הוראות התב״ע, שהיא מסמך תכנוני מקצועי מורכב להבנה ולניתוח בידי השחקנים בשוק הדירות.
>
> (33) שני הקשיים הללו (חשש זה מפני אי רציונליות של השחקנים בשוק והפנמת הוצאות חיצוניות במחיר של היחידות שנמכרו לאחר המועד

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

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

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

הקובע) הביאו את בית המשפט להעדיף את גישת הוועדה המקומית ביחס לאופן יישומה של הגישה הכלכלית.

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

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

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

קיים טעם בטענת שמאי המשיבה בדבר הקושי של השוק לאמוד את כלל התועלות מהתוכנית הכוללת (תמ"ל 2016), ויחד עם זאת לא ניתן להתעלם מנתוני השוק. ככל שקיימים נתונים ישירים, קל וחומר במבנה נשוא הדיון.

בחישוב השווי, עסקת המכר[8] בנכס הנדון מיום 04.01.2026, לא הובאה בחשבון, מאחר שבוצעה למעלה מ- 3 שנים לאחר המועד הקובע ומגלמת רמת וודאות גבוהה להתממשות הפרויקט, שאינה משקפת את תנאי השוק במועד הקובע.

בהתאם להחלטתי הקודמת בחלקה הנישומה, וכמפורט שם, מצאתי כי הדרך הראויה היא שקלול בין הגישות. אשר על כן ובהתאמה, שווי המצב החדש ייקבע תוך מתן משקל של 70% לגישת ההשוואה הישירה ומשקל של 30% לגישה הכלכלית.

[8] חוזה המכר לא הוצג בפני, האמור בהתאם לדיווח רשות המיסים מידע נדל"ן

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

<u>גישת ההשוואה הישירה</u> :

שמאי המשיבה אומד בגישה זו שווי מ״ר בנוי בסך 24,000 ₪ בהסתמך על עסקאות היסטוריות (משנת 2021) שבוצעו במתחם תמ״ל/2004 הסמוך (מתחם מוהליבר). שמאית המבקש אומדת שווי זה בסך 24,100 ₪ למ״ר בנוי, בהתבסס על שקלול עסקאות מאוחרות יותר במתחם תמ״ל/2016 והחלטות שמאים מכריעים רלוונטיות.

החלטה

להלן נתוני עסקאות מהמגרש נשוא החלטה זו בשנת 2024 :

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

נתוני ההשוואה תומכים באומדן שמאי המשיבה ושמאי המבקש אשר בגישה השוואתית, אומדים את שווי הדירה בסך של כ- 1,670,000 ₪ עד 1,668,000 ₪.

להלן נתוני החלטות שמאים מכריעים שנערכו במתחמי תמ״ל 2016 :

החלטה מכריעה של מר מישל בגו״ח 6693/85/27, במתחם קדושי מצרים 37, לדירה בשטח 69.5 מ״ר, נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 24,604 ₪.

בהחלטה מכריעה של מר שלומי יפה בגו״ח 6693/82/14, במתחם קדושי מצרים 27, לדירה בשטח 69.5 מ״ר, נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 24,892 ₪.

בהחלטה מכריעה של מר בועז קוט בגו״ח 6693/83/4, במתחם קדושי מצרים 29, לדירה בשטח 69.5 מ״ר, נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 24,581 ₪.

בהחלטת הח״מ, במתחם קדושי מצרים 30, במתחם בו מצוי נשוא הדיון, לדירה

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

בשטח 69.5 מ״ר (כשטח הדירה הנדונה), קבעתי שווי מ״ר בנוי בסך 24,029 ₪.

אשר על כן, בהתאמה לדירה נשוא ההערכה וכמפורט בהחלטתי הקודמת, אני אומד את שווי מ״ר בנוי בגישת ההשוואה הישירה בסך 24,029 ₪.

<u>שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה</u> :

שטח הדירה	69.5 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	24,029 ₪
סה״כ שווי מצב חדש (במעוגל)	**1,670,000 ₪**

<u>הגישה הכלכלית</u> :

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

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

מנגד טוענת שמאית המבקש כי סך החלקים היחסיים של בעלי הזכויות אינם מסתכמים ב - 100% וכמו כן שווי ההקצאה כולל הבנוי גם היא עולה על שווי סך כל המתחם. בהתאם לכך מציגה שמאית המבקש תחשיב הנגזר מהטעות לפיו החלק היחסי ״האמיתי״ במתחם הינו בשיעור של 0.6311%.

הכרעה

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

לשם ההמחשה, במגרש 103 חולקו הזכויות ע״פ טבלת האיזון כדלהלן :

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

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

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

מס' סידורי 177 - 192 (16 בעלי זכויות), כל אחד קיבל שווי מצב יוצא של 2,706,700 ₪ וחלק במגרש בשיעור של 3.47%, סך ל-16 בעלי זכויות מתקבל שווי כולל של 43,307,200 ₪ ו -55% מהמגרש.

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

סך האחוזים לכלל בעלי הזכויות במגרש 103 מגיע לכ- 210%.

שמאי הצדדים אף הם ערים לאי ההתאמה בטבלת ההקצאות והאיזונים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>חלק נישום:</u>

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

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

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

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

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

<u>עקרונות והנחות לתחשיב הגישה הכלכלית (חילוץ משווי מגרש 103)</u>:

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

כמו כן הבאתי בחשבון השיקולים הבאים:

1. תמהיל יחידות הדיור: הובאה בחשבון הוראת התוכנית המחייבת בניית יח״ד קטנות בשיעור של 20% מכלל התוכנית, וכן יח״ד קטנות מאוד בשיעור של 4.35% (50 מתוך 1,150 יח״ד). התמהיל הותאם יחסית למגרש.

2. עלויות הריסה ופינוי: הופחתו עלויות הריסת השטחים הבנויים הקיימים בתחום התוכנית (לפי תחשיב של 2,744 מ״ר * 350 ₪ למ״ר). כמו כן, הובאו בחשבון עלויות פינוי הדיירים בפועל ודמי שכירות חלופיים לאורך תקופת הבנייה.

3. עלויות מטלה ציבורית: מצאתי לנכון לאמוד את המטלה הציבורית בתחום מגרש 103 בלבד בהיקף של 1,160 מ״ר (עלות בניה בסך של - 7,000 ₪ למ״ר, ב22התאם להכרעתו של מרדכי דדון).

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

4. שטחי מסחר ושירות: שווי המסחר גולם בערכי השווי העיקריים (המשקפים את שטחי השירות המקובלים הנדרשים למסחר), תוך הבנה כי היקף שטחי השירות למסחר בתוכנית אינו סביר לשימוש מסחרי עצמאי. כמו כן, לא הובא בחשבון ניוד שטחי ציבור לטובת מסחר (15%).

5. מקדם אי-ודאות להקצאות: לאור חוסר הבהירות והכשלים שפורטו לעיל בטבלאות ההקצאה המקוריות, החלתי מקדם אי-ודאות ודחייה אפשרית בגין הצורך הסטטוטורי העתידי בתיקון טבלת ההקצאות של התוכנית.

6. מקדם דחיה למימוש: מקדם הדחיה בו נקב שמאי המשיבה בתחשיבו בעניין נשוא דיון זה להערכתי גבוה. אני סבור כי מקדם הדחייה הראוי למימוש במגרש זה עומד על 4 שנים (לפי שיעור היוון של 6%) ובהתאמה למקדם הדחיה בהחלטתי הקודמת וכמפורט שם.

7. הובא בחשבון שקלול הגישות לפי יחס של 30% לגישה הכלכלית ו- 70% לגישת ההשוואה הישירה.

תחשיב ההשבחה בגישה הכלכלית:

שימוש	מהות	כמות יח'	מ"ר פלדלת	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחייה	מקדם התאמה	סה"כ
מגורים	דירות גדולות	110	14,338	₪ 8,100	0.792	0.9	₪ 82,780,714.37
	דירות בינוניות	29	3,790	₪ 9,400			₪ 25,396,892.93
	דירות קטנות	6	824	₪ 9,400			₪ 5,521,063.68
	סה"כ	146	18,952				**₪ 113,698,670.98**
מסחר	עיקרי	245		₪ 17,600		1	₪ 3,415,104
	סה"כ	745					**₪ 3,415,104**

שווי מגרש 103	**₪ 117,113,774.98**
עלויות הריסה	₪ 960,400
הקמת מבנה ציבור	₪ 8,120,000
יתרה למגרש 103	₪ 108,033,375
חלק יחסי במגרש	2.4482%
שווי יחסי במגרש	₪ 2,644,822

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

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

<u>שווי יחסי מתואם</u>	
שווי יחסי במגרש	₪ 2,644,822
מקדם אי וודאות	0.9
שווי יחסי מתואם	₪ 2,380,340

תחשיב ההשבחה בשקלול הגישות:

שווי מצב קודם		₪ 1,563,750
שווי מצב חדש (70/30)		
הגישה הכלכלית	0.3 * ₪ 2,380,340	₪ 714,102
גישת ההשוואה	0.7 * ₪ 1,670,000	<u>₪ 1,169,000</u>
שווי מצב חדש משוקלל		₪ 1,883,102
סך השבחה		**₪ 319,352**

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:

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

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע״י</u>
ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

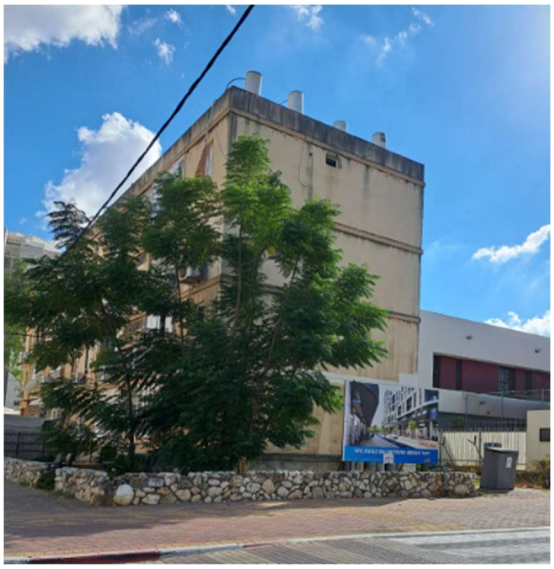
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

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

צילום המבנה מעת הביקור במקום:







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